



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

关于对中交地产股份有限公司 申请向特定对象发行股票 审核问询函回复的专项说明

深圳证券交易所：

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）审计了中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“发行人”、“公司”）2020年度、2021年度及2022年度的合并及公司财务报表（统称“财务报表”），并分别于2021年4月14日、2022年4月14日及2023年4月6日出具了报告编号为安永华明（2021）审字第61377727_A01号、安永华明（2022）审字第61377727_A01号及安永华明（2023）审字第61377727_A01号的无保留意见审计报告。

我们对财务报表执行审计程序的目的，是对财务报表是否在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，是否公允反映中交地产股份有限公司2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度、2021年度及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量表发表审计意见，不是对上述财务报表中的个别项目的金额或个别附注单独发表意见。

根据深圳证券交易所（以下简称“贵所”）于2023年4月9日出具的《关于中交地产股份有限公司向特定对象发行股票的审核问询函》（审核函〔2023〕120045号）（以下简称“审核问询函”），我们以对上述财务报表执行的审计及核查工作为依据，对贵所就审核问询函中提出的需由会计师进行核查/说明的相关问题逐条回复如下。

问题一

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人合并口径资产负债率为 87.73%，短期借款 358,517.64 万元，其他应付款 542,649.35 万元，应付账款 1,175,125.78 万元，一年内到期的非流动负债 1,927,382.97 万元，长期借款 2,189,628.89 万元，长期应付款 1,363,331.49 万元。报告期内，发行人及其境内控股子公司受到的处罚金额在 1 万元以上的行政处罚共 35 项。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间，是否与同行业可比上市公司情况相一致，如否，请说明差异原因及合理性；（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（3）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案；（4）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；（6）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情。

请发行人充分披露上述风险。

请保荐人核查并发表明确意见，就（6）出具专项舆情核查报告，请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明

(1) 剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间，是否与同行业可比上市公司情况相一致，如否，请说明差异原因及合理性

1、发行人相关财务指标分析

(1) 剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标情况

报告期内，公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比财务指标具体情况如下：

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
剔除预收款后的资产负债率	82.34%	82.25%	81.34%	82.93%
净负债率	294.01%	280.23%	284.61%	317.70%
现金短债比（倍）	0.47	0.41	0.61	0.97

注：剔除预收房款后的资产负债率=（总负债-合同负债-待转销项税）/（总资产-合同负债-待转销项税）。

净负债率=（有息负债-货币资金）/所有者权益合计，货币资金扣除受限制的货币资金和预售监管资金。

现金短债比=货币资金/短期有息负债，该计算公式中的货币资金扣除受限制的货币资金和预售监管资金。

根据住房和城乡建设部、中国人民银行出台的重点房地产企业资金监测和融资管理规则，对房地产企业有息负债规模增加设置了“三道红线”，具体如下：一是剔除预收款后的资产负债率大于70%；二是净负债率大于100%；三是现金短债比小于1倍。

2020年末、2021年末、2022年末及2023年3月末，发行人剔除预收款后的资产负债率分别为82.93%、81.34%、82.25%、82.34%，净负债率分别为317.70%、284.61%、280.23%、294.01%，现金短债比分别为0.97、0.61、0.41、0.47。根据“三道红线”的划分标准，发行人2020年末、2021年末、2022年末及2023年3月末均应列入“红档”。

2、同行业可比上市公司情况

同行业可比上市公司选取标准为从Wind中选取证监会行业分类-房地产行业的全部A股112家上市公司，剔除主营业务已转型为非房地产业务、主营业务为从事产业园

区开发及运营、物业管理、房地产中介服务、持有物业租赁为主的上市公司以及截至2022年12月31日已转为ST上市公司（ST泰禾、ST海投、ST云城），对剩余80家主营业为房地产开发的上市公司进行规模维度筛选，选取2019年-2021年度营业收入均值在50亿元-500亿元区间共计32家公司作为可比公司，包括大悦城、金融街、荣安地产、合肥城建、滨江集团、宋都股份、大名城、城建发展、天房发展、华发股份、蓝光发展、城投控股、信达地产、天地源、中华企业、京投发展、光明地产、华远地产、世茂股份、中洲控股、新华联、中国武夷、福星股份、南山控股、格力地产、新潮中宝、鲁商发展、黑牡丹、迪马股份、上实发展、北辰实业、香江控股。

发行人与同行业上述32家可比上市公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比的财务指标对比情况如下：

指标	项目	2022年末	2021年末	2020年末
剔除预收款后的资产负债率	可比公司平均值	73.16%	71.08%	71.39%
	中交地产	82.25%	81.34%	82.93%
净负债率	可比公司平均值	228.49%	174.46%	146.21%
	中交地产	280.23%	284.61%	317.70%
现金短债比（倍）	可比公司平均值	0.84	0.87	0.89
	中交地产	0.41	0.61	0.97

注1：可比公司平均值为32家同行业可比公司对应指标的算术平均值。

注2：上市公司一季报未披露报表科目附注明细，无法获取其有息负债等准确数据，从而无法准确计算相关指标，故2023年3月末未与可比上市公司进行对比

由于可比公司数量较多，在以上32家的基础上进一步筛选2020年-2022年营业收入均值在150亿元-300亿元区间，并剔除近期转为ST的*ST蓝光和ST世茂，最终获得共计6家可比公司列示数据以便进行对比。发行人与同行业上述6家可比上市公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比的财务指标对比情况如下：

指标	公司名称	2022年末	2021年末	2020年末
剔除预收款后的资产负债率	金融街	70.20%	71.52%	74.19%
	城建发展	74.87%	76.33%	74.70%
	信达地产	67.20%	65.78%	69.52%
	光明地产	80.61%	78.05%	78.62%
	迪马股份	76.17%	71.18%	68.07%
	北辰实业	71.74%	71.34%	71.13%
	平均值	73.47%	72.37%	72.70%

指标	公司名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
	中交地产	82.25%	81.34%	82.93%
净负债率	金融街	158.14%	165.70%	193.91%
	城建发展	136.20%	161.22%	133.67%
	信达地产	121.13%	112.13%	98.12%
	光明地产	247.86%	222.12%	233.22%
	迪马股份	91.28%	122.02%	90.65%
	北辰实业	117.79%	104.24%	114.95%
	平均值	145.40%	147.91%	144.09%
	中交地产	280.23%	284.61%	317.70%
现金短债比(倍)	金融街	0.87	0.85	0.81
	城建发展	0.96	0.59	1.24
	信达地产	0.59	0.82	0.80
	光明地产	0.70	0.31	0.31
	迪马股份	0.14	0.29	0.47
	北辰实业	0.86	0.98	0.97
	平均值	0.69	0.64	0.77
	中交地产	0.41	0.61	0.97

注：可比公司平均值为 6 家同行业可比公司对应指标的算术平均值。

3、与同行业可比上市公司差异原因及合理性分析

报告期内，可比公司剔除预收款后的资产负债率平均值大于 70%，净负债率平均值大于 100%，现金短债比平均值小于 1 倍。从“三线四档”的划分标准来看，同行业可比上市公司平均值与发行人总体情况一致，均为“红档”。

(1) 剔除预收款后的资产负债率指标

最近三年末，发行人较同行业可比上市公司平均值高出约 10 个百分点。主要原因：(1) 发行人股本和资本公积金额较小，上市后较少进行股权融资，合并权益金额较小，而 32 家可比公司中有 25 家在近十年，即 2013-2022 年进行过股本融资。发行人在 2020 年末、2021 年末、2022 年末的股本和资本公积合计占合并权益比例分别为 6.41%、4.60%、4.50%，同行业平均占比分别为 35.01%、42.28%、55.42%，发行人股本及资本公积显著小于同行业可比公司。(2) 房地产开发需要较大金额的资金，多年来公司主要依赖债权融资筹集资金，资本结构中负债金额占比相对较高，因此，导致剔

除预收款后的资产负债率较高。

(2) 净负债率指标

报告期各期末，发行人净负债率指标高于同行业可比上市公司平均值较多，主要原因有：

1) 有息负债金额和增速均高于同行业可比公司平均值。2020年以来房地产行业处于下行周期，同行业可比上市公司大多数采取收缩战略，2020-2022年同行业可比上市公司存货余额同比增幅均值分别为9.13%、2.12%及-4.71%，但发行人抓住机遇，开发项目数量和投资规模增加较多，2020-2022年发行人存货余额同比增幅分别为142.25%、51.17%及-1.79%，因此，资金需求量较大，有息负债高速增长。尤其是2021年末发行人有息负债规模同比增加24.02%，金额接近同行业可比公司平均值的2倍。而同行业可比公司有息负债规模总体保持稳定。具体情况如下：

单位：万元

中交地产	2022年末	2021年末	2020年末
有息负债期末金额	6,204,032.91	6,183,743.36	4,985,940.56
有息负债年增速	0.33%	24.02%	/
32家可比上市公司	2022年末	2021年末	2020年末
有息负债期末金额平均值	3,279,880.35	3,271,746.05	3,478,022.80
有息负债年增速	0.25%	-5.93%	/

2) 非受限货币资金方面，发行人与同行业可比上市公司平均值总体差异不大，具体情况如下：

单位：万元

非受限货币资金	2022年末	2021年末	2020年末
中交地产	868,170.03	1,076,155.53	890,010.87
32家可比上市公司平均值	826,815.11	872,962.91	1,011,761.68

3) 所有者权益金额方面，最近三年末情况如下：

单位：万元

所有者权益金额	2022年末	2021年末	2020年末
中交地产	1,904,124.53	1,794,596.67	1,289,244.88
32家可比上市公司平均值	1,840,826.25	1,961,373.49	1,879,619.01

2020年末发行人所有者权益金额约为同行业可比上市公司平均值的69%，2021年

末和 2022 年末发行人所有者权益与同行业可比上市公司平均值金额规模相当。

综上所述，报告期各期末，发行人有息负债规模分别为同行业 32 家可比上市公司平均值的 1.4 倍、1.9 倍和 1.9 倍，非受限货币资金规模与同行业可比上市公司平均值相当，所有者权益金额分别为同行业 32 家可比上市公司平均值的 69%、93%和 103%。因此，主要由于有息负债规模较大，导致净负债率指标较同行业可比上市公司平均值高出较多。

(3) 现金短债比指标

发行人现金短债比指标 2020 年末与同行业可比上市公司一致，2021 年末较同行业可比公司略低，2022 年末差异进一步扩大。

最近三年末，发行人短期债务与可比公司比较情况具体如下：

单位：万元

中交地产	2022 年末	2021 年末	2020 年末
短期债务期末金额	2,102,691.79	1,752,046.81	922,210.56
短期债务年增速	20.01%	89.98%	/
32 家可比上市公司	2022 年末	2021 年末	2020 年末
短期债务期末金额平均值	1,421,447.70	1,418,873.63	1,497,823.46
短期债务年增速	0.18%	-5.27%	/

2021 年末发行人短期债务同比有较大幅度增加，主要是发行人当期开发项目数量和投资规模增加较多，所需资金量迅速增加，短期债务同比增幅 89.98%。同时，非受限货币资金虽有所增加，但增幅约 20%，远低于短期债务增幅；而同行业可比公司短期债务和非受限货币资金平均值保持相对稳定。因此，2021 年末发行人现金短债比相比 2020 年末降低较多，略低于同行业可比公司。

2022 年，发行人出于控制负债总量的统筹安排，提前偿还了部分长期负债，导致账面现金余额有所下降。2022 年末发行人非受限货币资金减少 21 亿元，同比降低约 20%，同时短期债务同比增加约 20%；而同行业可比公司短期债务和非受限货币资金平均值保持稳定。因此，发行人受到短期债务增加和非受限货币资金余额下降双重因素影响下，2022 年末发行人现金短债比进一步降低且低于同行业可比公司较多。

(4) 发行人与前述 6 家可比公司情况对比分析

剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比指标，发行人与前述 6 家可比公司情况及差异原因与上述 32 家同行业可比上市公司情况及原因一致。

发行人股本和资本公积金额较小，房地产开发需要大量资金，多年来公司主要依赖债权融资筹集资金，资本结构中负债金额占比相对较高，因此剔除预收款后的资产负债率和净负债率较高具备合理性。尽管 2020 年以来房地产行业总体处于下行周期，同行业可比上市公司大多数采取收缩战略，但发行人抓住机遇，开发项目数量和投资规模增加较多，短期债务增加明显，因此，2021 年末和 2022 年末现金短债比较低且低于同行业可比公司均值具备合理性。综上，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比指标处于合理区间。

(2) 报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案

报告期内，发行人下属子公司重庆中交西南置业有限公司开发的中央公园项目、重庆中交西园雅集置业有限公司开发的中交中梁山 L15 地块项目及中交祥松置业无锡有限公司开发的宜兴花溪山项目因受外部环境因素影响存在未能按商品房预售合同约定的交房日期进行交付的情形，具体情况如下：

(1) 重庆中交西南置业有限公司开发的中央公园项目预售合同约定的交付时间为 2020 年 6 月 30 日，实际交付时间为 2020 年 8 月 30 日，延期时间两个月；

(2) 重庆中交西园雅集置业有限公司开发的中交中梁山 L15 地块项目预售合同约定的交付时间为 2022 年 12 月 31 日，实际交付时间为 2023 年 1 月 18 日，延期时间 18 天；

(3) 中交祥松置业无锡有限公司开发的宜兴花溪山项目原计划于 2021 年 12 月 10 日竣工交付，于 2021 年 12 月 22 日后开始陆续交付。

针对延期交付的情形，相关项目公司已通过发布或邮寄延期交付通知等方式与业主进行沟通。

截至目前，前述相关房地产项目已实现交付，发行人及下属子公司不存在因延期交

付情形引发的诉讼、重大纠纷或争议的情况。

综上，报告期内，发行人及下属子公司不存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况。

(3) 最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案

1、银行借款及授信情况

截至 2023 年 3 月末，发行人银行授信额度为 621.71 亿元，其中已使用 480.27 亿元，剩余未使用额度为 141.44 亿元。发行人到期借款及利息均已按时归还，不存在大额债务违约、逾期等情形。

2、债券信用评级及还本付息情况

截至 2023 年 3 月末，发行人应付债券及其对应的信用评级、还本付息情况如下：

单位：万元

债券名称	起息日	债券期限 (年)	面值	2023 年初 余额	2023 年 1-3 月 发行	2023 年 1-3 月 计提利息	2023 年 1-3 月 折溢价摊销	2023 年 1-3 月 偿还	2023 年 一季度末 余额	主体 评级	债项评级
中交地产股份有限公司 2020 年度 第二期债权融资计划	2020/6/22	3	70,000	70,986	-	859	420	-	72,265	AA+	—
中交地产 2020 年公司债（一期）	2020/8/5	3+2	70,000	70,688	-	665	18	-	71,371	AA+	AAA
中交地产股份有限公司 2020 年度 第四期债权融资计划	2020/9/25	3	50,000	50,444	-	663	93	-	51,200	AA+	—
乐山市商业银行定向债	2021/2/2	2	39,000	15,073	-	95	-41	15,127	-	AA+	—
五矿-光大-中交第 2 期资产支持专项计划	2021/3/30	2	88,800	29,874	-	263	60	30,197	-	AA+	优先 A 为 AAA, 优先 B 为 AA+
中交地产 2021 年公司债（一期）	2021/8/25	3+2	110,000	111,038	-	968	21	-	112,027	AA+	AAA
中交地产 2022 年中期票据（一期）	2022/10/28	2	50,000	50,323	-	561	7	-	50,891	AA+	—
中交地产 2022 年公司债（一期）	2022/12/20	2	30,000	29,951	-	441	6	-	30,398	AA+	AA+
中交地产 2023 年公司债（一期）	2023/3/14	2	100,000	-	100,000	172	-266	-	99,906	AA+	AA+
中交地产 2023 年中期票据（一期）	2023/3/21	3	100,000	-	100,000	42	-258	-	99,784	AA+	—
合计				428,377	200,000	4,729	60	45,324	587,842		

注：1、评级数据来源：联合资信评估股份有限公司

2、债项评级部分“--”表示未针对当次发行债券产品进行单独评级。

报告期内，发行人主体评级持续为 AA+。根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 12 月 7 日出具信用评级公告（联合（2022）6407 号），发行人主体评级为 AA+，中交地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。因此，发行人信用评价良好，且报告期内无明显波动。

综上所述，发行人最近一期末银行授信及债券信用评级情况良好，各项借款、债券均按时还本付息，截至 2023 年 3 月 31 日，不存在大额债务违约、逾期等情形。

二、会计师核查情况

（一）核查程序

基于对 2020 年度、2021 年度、2022 年度的财务报表整体发表审计意见，我们按照中国注册会计师审计准则的规定，执行了必要的审计及核查程序，主要包括：

1. 检查发行人计算的剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标；
2. 查询同行业可比公司最近三个年度的年度报告，并计算剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标；
3. 向管理层了解地产相关指标与同行业有差异的业务原因及合理性；
4. 结合交付困难及发行人名称等关键词，通过百度搜索引擎进行公开检索；
5. 取得并查阅发行人及相关下属子公司针对延期交付情形的说明；
6. 检查发行人重大借款和已发行的债券情况；
7. 获取金融机构借款相应的借款合同，检查了合同中还本付息相关的条款，检查本金及利息已在规定期限内归还，不存在违约和逾期情况；
8. 获取联合资信评估股份有限公司对发行人出具的信用评级报告，确认发行人不存在重大信用风险；
9. 查看发行人重大借款及应付债券的还本付息回单。

我们对截至 2023 年 3 月 31 止三个月期间的财务信息执行了以下程序：

1. 检查发行人计算的剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标；

2. 向管理层了解地产相关指标与同行业有差异的业务原因及合理性；
3. 结合交付困难及发行人名称等关键词，通过百度搜索引擎进行公开检索；
4. 获取发行人重大借款和已发行的债券情况明细表，检查是否与财务记录一致；
5. 获取本期新增借款合同，检查了合同中还本付息相关的条款，检查本金及利息已在规定期限内归还，不存在违约和逾期情况；
6. 获取联合资信评估股份有限公司对发行人出具的信用评级报告，确认发行人不存在重大信用风险；
7. 查看发行人重大借款及应付债券的还本付息回单。

（二）核查意见

基于我们为公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报表整体发表意见的审计工作及上述核查程序以及基于上述截至 2023 年 3 月 31 日止三个月期间的财务信息执行的程序，我们认为，

1. 发行人对最近三个会计年度的剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标处于合理区间的说明与我们在审计财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致；
2. 发行人陈述的其不存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况与我们在审计财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致；
3. 发行人于 2023 年 3 月 31 日不存在重大债务违约、逾期等情形。

问题二

根据申请材料，公司的主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓融资代建。报告期内，公司归母净利润分别为 25,863.96 万元、2,115.72 万元、-43,239.07 万元及-47,129.89 万元；毛利率分别为 25.36%、26.52%、22.91%和 11.45%；公司分别向控股股东借款 777,000 万元、1,035,920 万元、1,398,773.07 万元和 398,158.17 万元。报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 449,905.19 万元、610,006.68 万元、600,221.65 万元和 638,599.70 万元，主要为应收关联方款项；存货账面价值分别为 2,973,553.56 万元、7,203,496.39 万元、10,889,409.21 万元和 11,688,200.60 万元，存货跌价准备余额分别为 43,333.05 万元、71,682.55 万元、80,376.99 万元和 79,926.75 万元。最近一期末，公司长期股权投资为 558,354.36 万元，

发行人及其境内控股子公司尚未取得房屋权属证书的房产面积合计约 4,857.6 平方米。

请发行人补充说明：（1）结合营业收入及成本变化情况、行业景气度及政策变化情况，说明公司房地产业务毛利率水平波动的原因及合理性，是否与同行业可比公司一致；（2）结合公司经营情况、成本费用变动情况、同行业可比公司情况等，说明公司扣非归母净利润逐年下滑的原因及合理性，相关不利因素是否具有持续性影响；（3）结合（1）（2）及房地产宏观调控政策、行业景气度、房地产投资增速、批准预售及其变化情况、报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等，说明公司经营是否正常，是否具备持续经营能力，对公司持续经营不利的影响因素是否持续存在，公司已采取的措施及相关措施的有效性；（4）结合报告期内融资代建模式形成收入、毛利率、具体融资模式、同行业可比公司等情况，说明融资代建模式相较于现有业务模式的优劣势，及对公司未来经营的预期影响；（5）结合报告期各期与关联方资金拆借及款项还款的情况，包括主体、金额、利率、期限、原因等，银行及其他渠道借款金额及利率情况、同行业可比公司情况等，说明发行人向控股股东借款利率的定价依据，是否具有合理性，是否存在损害上市公司和中小投资者利益的情形；（6）结合应收关联方款项的具体金额、对手方情况（包括但不限于合作背景、经营情况等），说明发生金额较大的原因及合理性，并结合账龄、期后回款及坏账核销情况、同行业可比公司情况等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分；（7）结合报告期内存货构成明细，包括所处地点、面积，库龄、期后销售、所在地域分布情况及近期市场销售价格趋势，同行业可比公司情况等，说明存货跌价准备计提是否充分；（8）最近一期末是否存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会前六个月至今，公司已实施或拟实施的财务性投资的具体情况；（9）结合部分房屋未取得权属证书的基本情况及其具体原因、是否为发行人主营业务经营场所、是否存在受到处罚情况等，说明相关房屋是否存在被责令拆除的风险，是否可能对发行人及其子公司的经营产生重大不利影响，发行人是否有相关解决措施，是否属于重大违法行为，是否构成再融资发行障碍。

请发行人补充披露（1）-（7）涉及的相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师核查（1）-（8）并发表明确意见，请发行人律师核查（9）并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明

(1) 结合营业收入及成本变化情况、行业景气度及政策变化情况等，说明公司房地产业务毛利率水平波动的原因及合理性，是否与同行业可比公司一致

1、公司房地产业务毛利率水平波动的原因及合理性

报告期内，发行人营业收入、营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	268,885.68	3,846,704.88	164.52	1,454,246.90	18.23	1,229,999.83	-12.54
其中：房地产销售业务收入	265,342.00	3,829,169.76	165.08	1,444,543.20	18.36	1,220,471.61	-12.47
营业成本	237,356.92	3,329,976.40	197.05	1,121,019.77	24.04	903,744.57	-13.90
其中：房地产销售业务成本	235,746.61	3,320,625.61	197.49	1,116,223.87	24.03	899,953.82	-13.89

2020-2022年度和2023年1-3月，发行人房地产销售业务收入合计占营业收入的比重分别为99.23%、99.33%、99.54%和**98.68%**，主营业务突出。

报告期内，发行人毛利率水平情况如下：

名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
毛利润	31,528.76	516,728.48	333,227.13	326,255.26
毛利率	11.73	13.43	22.91	26.52
房地产销售业务毛利润	29,595.40	508,544.16	328,319.33	320,517.79
房地产销售业务毛利率	11.15	13.28	22.73	26.26

近年来，房地产行业景气度有所下降，房地产开发投资增速放缓，新房销售面积和销售金额同比增速下降。但政策方面，“房住不炒”政策主基调并未放松。随着“房住不炒”“因城施策”等房地产调控政策的实施，部分城市新房销售价格有所回落。另一方面，近年来公司业务主要集中地之一的华东地区如宁波、苏州等城市土地市场竞争较为激烈，同时北京项目有所增加，拿地成本有所抬升，随着前期较早拿地并开发的高毛利项目逐步结转完毕，受到前述市场因素影响的低毛利项目进入结转周期，毛利空间有所收窄。

最近三年及一期，发行人各期毛利贡献较高的项目情况如下：

单位：%

项目名称	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	毛利贡献率	毛利率	毛利贡献率	毛利率	毛利贡献率	毛利率	毛利贡献率	毛利率
昆明中交金地中央公园	注3	注3	3.49	33.51	29.29	37.80	9.85	30.15
长沙中交中央公园	注3	注3	注2	注2	13.33	43.20	11.95	33.86
重庆中交中央公园	注3	注3	17.15	34.81	26.77	39.91	33.88	42.07
昆明中交锦绣雅郡	注3	注3	注2	注2	2.25	54.20	10.58	41.47
北京上东郡	44.99	13.11	12.57	15.29	-	-	-	-
北京亦庄橡树湾	注3	注3	21.68	13.91	-	-	-	-
广西中交雅郡	29.69	19.02	-	-	-	-	-	-
合计	74.68	14.96	54.95	18.29	71.63	39.89	66.26	38.08

注1：毛利贡献率=某项目毛利/当期房地产销售业务毛利*100%

注2：长沙中交中央公园和昆明中交锦绣雅郡仅剩少量尾盘，故2022年销售情况该表不再统计。

注3：该等项目于2023年1-3月毛利较小或已售罄，故不再列示具体数据。

随着发行人在2020年-2021年度结转的若干高毛利主力项目（主要是拿地且开发较早的低成本项目）于2021年度基本集中结转完毕，比如：昆明中交锦绣雅郡在2020年基本结转完毕，长沙中交中央公园在2021年基本结转完毕，昆明中交金地中央公园也接近尾声。2022年发行人结转面积较多且贡献收入金额较大的项目主要是近年来新开发的项目，受前述销售端和成本端因素叠加影响，该等项目毛利率有所降低，比如北京亦庄橡树湾毛利率为13.91%，北京上东郡为共有产权房毛利空间有限。2023年1-3月发行人毛利贡献较高的项目主要为北京上东郡和广西中交雅郡，均为近年来新开发项目。因此，2022年及2023年1-3月发行人毛利率较2021年度出现较大幅度降低。

2、与同行业可比公司变动情况分析

报告期内，发行人与同行业可比公司毛利率情况如下：

单位：%

名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
总体毛利率				
中交地产	11.73	13.43	22.91	26.52

名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
同行业可比公司:				
可比公司均值	20.78	20.36	23.54	27.44
可比公司中位数	19.59	20.59	21.83	27.21
6家同行业可比公司:				
金融街	18.15	15.64	21.45	32.86
城建发展	29.22	13.73	22.26	33.16
信达地产	20.90	25.20	19.31	30.00
光明地产	9.33	18.37	17.22	19.19
迪马股份	18.00	22.68	16.28	20.39
北辰实业	15.13	20.55	20.53	23.96
6家同行业可比公司均值	18.45	19.36	19.51	26.59
6家同行业可比公司中位数	18.08	19.46	19.92	26.98
房地产业务毛利率				
中交地产	11.15	13.28	22.73	26.26
同行业可比公司:				
可比公司均值	/	20.64	23.35	28.66
可比公司中位数	/	19.83	21.66	27.38
6家同行业可比公司:				
金融街	/	10.32	16.63	27.54
城建发展	/	11.24	21.11	31.52
信达地产	/	18.25	16.33	28.05
光明地产	/	19.50	16.98	19.70
迪马股份	/	22.62	15.58	20.09
北辰实业	/	18.12	18.20	21.96
6家同行业可比公司均值	/	16.68	17.47	24.81
6家同行业可比公司中位数	/	18.18	16.80	24.75

注1: 2023年一季报未披露营业收入分类明细, 故无法计算同行业可比公司房地产业务毛利率。

注2: 上表中同行业可比公司毛利率均值、中位数均为全部32家同行业可比公司毛利率的算术平均数、中位数; 6家同行业可比公司均值、中位数为进一步所选6家同行业可比公司毛利率的算术平均数、中位数。

发行人2020年度和2021年度房地产销售业务毛利率与同行业可比公司基本持平,

总体呈现下降趋势，与行业变动情况一致。

2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人毛利率较 2021 年度出现大幅降低，且低于同行业可比公司，主要原因为：①公司方面，受到新旧项目结转节奏的影响，早期拿地且开发的若干高毛利项目于 2021 年度基本集中结转完毕，随着近年来新开发的项目进入结转周期，受到销售端市场价格调控及外部环境的影响和成本端拿地相对较高等因素共同影响所致；发行人最近三年及一期各期间结转收入前十大项目的收入、成本及毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目名称	开工时间	2023 年 1-3 月收入	2023 年 1-3 月收入占比	2023 年 1-3 月成本	2023 年 1-3 月毛利率
北京上东郡	2019 年 5 月	108,176.45	40.23	93,990.32	13.11
广西中交雅郡	2020 年 3 月	49,220.58	18.31	39,859.86	19.02
重庆西园雅集(L15)	2020 年 10 月	31,117.96	11.57	30,850.35	0.86
昆明中交碧桂园映象美庐	2019 年 9 月	11,789.03	4.38	10,962.68	7.01
中交路劲璞玥风华	2017 年 11 月	11,162.03	4.15	11,204.48	-0.38
舟山成均云庐	2019 年 11 月	6,852.67	2.55	6,148.30	10.28
武汉中交泓园	2020 年 5 月	5,938.93	2.21	5,739.27	3.36
长沙中交建发松雅院	2020 年 1 月	5,426.23	2.02	5,240.89	3.42
天津中交香颂	2018 年 10 月	5,284.17	1.97	5,595.12	-5.88
南京中交荣域家园	2017 年 8 月	3,637.46	1.35	3,368.12	7.40
前十大合计		238,605.52	88.74	212,959.39	10.75
营业收入合计		268,885.68	100.00	237,356.92	11.73

单位：万元、%

项目名称	开工时间	2022 年度收入	2022 年度收入占比	2022 年度成本	2022 年度毛利率
北京亦庄橡树湾	2020 年 9 月	796,695.18	20.71	685,859.84	13.91
北京上东郡	2019 年 5 月	420,130.96	10.92	355,897.06	15.29
重庆中交中央	2017 年 10 月	251,814.40	6.55	164,153.24	34.81

项目名称	开工时间	2022 年度收入	2022 年 度收入 占比	2022 年度成本	2022 年 度毛利 率
公园					
宁波中交阳光城春风景里	2019 年 10 月	237,422.18	6.17	215,637.38	9.18
长沙中交建发松雅院	2020 年 1 月	213,207.81	5.54	193,036.20	9.46
昆明中交碧桂园映象美庐	2019 年 9 月	193,898.91	5.04	186,410.74	3.86
重庆中交漫山	2015 年 12 月	177,931.24	4.63	152,280.06	14.42
舟山中交成均雅院	2019 年 10 月	102,650.36	2.67	84,176.72	18.00
重庆翰邻天辰	2019 年 12 月	97,823.09	2.54	76,078.55	22.23
昆明中交金地中央公园	2018 年 4 月	53,237.77	1.38	35,399.23	33.51
前十大合计		2,544,811.89	66.16	2,148,929.03	15.56
营业收入合计		3,846,704.88	100.00	3,329,976.40	13.43

单位：万元、%

项目名称	开工时间	2021 年度收入	2021 年 度收入 占比	2021 年度成本	2021 年 度毛利 率
昆明中交金地中央公园	2018 年 4 月	256,849.36	17.66	159,771.09	37.80
重庆中交中央公园	2017 年 10 月	222,357.40	15.29	133,620.76	39.91
昆明中交碧桂园东园	2018 年 4 月	105,881.12	7.28	102,187.14	3.49
长沙中交中央公园	2012 年 5 月	102,258.26	7.03	58,084.52	43.20
南京中交荣域家园	2017 年 8 月	99,464.38	6.84	93,760.08	5.74
合肥中交春风景里	2020 年 5 月	89,485.38	6.15	75,529.26	15.60
重庆翰邻天辰	2019 年 12 月	85,030.72	5.85	69,096.64	18.74
宁波中交雅郡	2019 年 3 月	81,032.71	5.57	63,823.38	21.24
中交路劲璞玥风华	2017 年 11 月	83,191.65	5.72	74,870.93	10.00
重庆中交漫山	2015 年 12 月	51,916.00	3.57	42,331.24	18.46
前十大合计		1,177,466.97	80.97	873,075.03	25.85

项目名称	开工时间	2021 年度收入	2021 年度收入占比	2021 年度成本	2021 年度毛利率
营业收入合计		1,454,246.90	100.00	1,121,019.77	22.91

单位：万元、%

项目名称	开工时间	2020 年度收入	2020 年度收入占比	2020 年度成本	2020 年度毛利率
重庆中交中央公园	2017 年 10 月	260,755.59	21.20	151,045.28	42.07
宁波中交月湖美庐	2018 年 7 月	197,013.47	16.02	170,553.48	13.43
苏州中交金地大运河府	2018 年 3 月	166,078.70	13.50	147,344.71	11.28
长沙中交中央公园	2012 年 5 月	114,292.40	9.29	75,587.78	33.86
昆明中交金地中央公园	2018 年 4 月	105,726.07	8.60	73,846.83	30.15
南京中交荣域家园	2017 年 8 月	87,424.58	7.11	76,985.75	11.94
昆明中交锦绣雅郡	2017 年 9 月	82,602.80	6.72	48,344.70	41.47
杭州中交财富大厦	2016 年 12 月	66,319.70	5.39	40,357.92	39.15
中交路劲璞玥风华	2017 年 11 月	55,119.86	4.48	45,559.68	17.34
嘉兴中交四季美庐	2017 年 12 月	36,683.19	2.98	28,692.76	21.78
前十大合计		1,172,016.35	95.29	858,318.89	26.77
营业收入合计		1,229,999.83	100.00	903,744.57	26.52

2020 年度至 2022 年度，发行人收入前十大项目占发行人营业收入比例分别为 95.29%、80.97%和 66.16%，随着结转收入项目逐步增多，前十大项目收入占比迅速下降，尤其是 2022 年度结转收入的项目集中度明显降低。从项目毛利率情况看，2020 年收入前十大项目均为 2018 年及之前获取并开工建设的项目，大部分项目毛利率较高。2021 年收入前十大项目中有合肥中交春风景里、重庆翰澜天辰、宁波中交雅郡三个项目为 2019 年及以后开工建设，该三个项目收入占前十大项目收入比例为 21.70%，毛利率平均为 18.43%，导致 2021 年公司毛利率低于 2020 年。2022 年收入前十大项目中有七个项目是 2019 年及以后开工建设，其收入占前十大项目收入比例为 81.02%，该七个项目毛利

率均值为 12.84%。2023 年 1-3 月，发行人收入前十大项目中有七个项目是 2019 年及以后开工建设，其收入占前十大项目收入比例为 91.58%，该七个项目毛利率均值为 11.77%。因此，2019 年及以后获取的项目毛利率普遍明显降低，随着这些项目于 2022 年陆续进入交付结转周期，在收入结构中已占大部分比例，从而导致 2022 年度及 2023 年 1-3 月毛利率下降较多，且降幅高于同行业可比公司。

②行业方面，根据国家统计局数据，2020 年全国房地产开发投资同比增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点，其中住宅投资增长 7.6%，比上年回落 6.3 个百分点，房屋新开工面积同比增长 3.7%，增速比上年回落 5.0 个百分点，房地产开发企业土地购置面积同比下降 1.1%，土地成交价款同比增长 17.4%；2021 年全国房地产开发投资额同比增速 4.4%，房屋新开工面积同比下降 11.4%，房地产开发企业土地购置面积同比下降 15.5%，土地成交价款同比增长 2.8%；2022 年全国房地产开发投资额同比下降 10.0%，房屋新开工面积同比下降 39.4%，房地产开发企业土地购置面积同比下降 53.4%，土地成交价款同比下降 48.4%。2020 年以来，房地产行业整体开发投资增速放缓，新开工面积下降，房地产开发企业拿地规模减少，拿地成本增加。同行业可比上市公司大多数采取收缩战略，2020 年末、2021 年末和 2022 年末同行业可比上市公司存货余额同比增幅均值分别为 9.13%、2.12%和-4.71%，但发行人抓住机遇迅速发展，开发项目数量和投资规模增加较多，2020 年末、2021 年末和 2022 年末发行人存货余额同比增幅分别为 142.25%、51.17%和-1.79%，增速远高于同行业可比上市公司。由于房地产项目从拿地到交付的周期一般为 2-3 年，发行人 2022 年度交付结转的项目大部分为 2019 年-2020 年前后拿地并建设，如前述分析，该等项目毛利率有所降低，因此，发行人 2022 年度毛利率下降幅度高于同行业可比上市公司。

综上所述，受地产行业增速下降及地产调控政策影响，报告期内发行人毛利水平出现波动，其中发行人 2020 年度和 2021 年度房地产销售业务毛利率与同行业可比公司基本持平，总体呈现下降趋势，与行业变动情况一致。2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人毛利率较 2021 年度出现大幅降低，且低于同行业可比公司，主要是受到新旧项目结转结构的影响，具备合理性。

(2) 结合公司经营情况、成本费用变动情况、同行业可比公司情况等，说明公司扣非归母净利润逐年下滑的原因及合理性，相关不利因素是否具有持续性影响

1、公司扣非归母净利润逐年下滑的原因及合理性

报告期内，公司主要财务数据及指标变动情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业收入	268,885.68	100.00	3,846,704.88	100.00	1,454,246.90	100.00	1,229,999.83	100.00
营业成本	237,356.92	88.27	3,329,976.40	86.57	1,121,019.77	77.09	903,744.57	73.48
毛利润	31,528.76	11.73	516,728.48	13.43	333,227.13	22.91	326,255.26	26.52
税金及附加	3,553.12	1.32	48,292.01	1.26	67,711.60	4.66	46,303.70	3.76
销售费用	11,236.26	4.18	106,278.37	2.76	69,269.70	4.76	51,908.98	4.22
管理费用	8,704.52	3.24	46,521.91	1.21	49,879.35	3.43	43,374.11	3.53
财务费用	8,882.70	3.30	30,140.40	0.78	46,756.04	3.22	49,878.57	4.06
期间费用小计	28,823.47	10.72	182,940.68	4.75	165,905.09	11.41	145,161.66	11.81
投资收益	-898.70	-0.33	-960.19	-0.02	79,812.70	5.49	42,742.91	3.48
资产处置收益	33.46	0.01	87.98	0.00	14.57	0.00	76.63	0.01
资产减值损失	336.19	0.13	-56,800.10	-1.48	-13,775.43	-0.95	-34,651.11	-2.82
信用减值损失	1,799.47	0.67	-27,459.77	-0.71	-14,847.65	-1.02	-800.85	-0.07
其他收益	74.92	0.03	461.83	0.01	236.12	0.02	4,269.78	0.35
营业利润	497.51	0.19	200,339.65	5.21	151,050.75	10.39	146,427.26	11.90
利润总额	537.35	0.20	218,255.21	5.67	152,237.76	10.47	146,381.99	11.90
净利润	-9,192.43	-3.42	102,232.83	2.66	73,921.67	5.08	89,601.26	7.28
归属于母公司所有者的净利润	-20,189.30	-7.51	3,393.95	0.09	23,564.54	1.62	34,748.94	2.83
扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润	-20,944.62	-7.79	-18,630.43	-0.48	-43,239.07	-2.97	2,115.72	0.17

2020-2022年度和2023年1-3月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为34,748.94万元、23,564.54万元、3,393.95万元和-20,189.30万元，呈现逐年降低趋势。主要受到成本及毛利变动、期间费用变动、减值准备计提等事项影响。

(1) 成本及毛利变动

公司经营情况方面，最近三年及一期，公司房地产项目签约销售金额分别为 533.00 亿元、560.00 亿元、458.82 亿元和 100.67 亿元，销售情况良好。房地产项目开发建设、竣工交付有序进行。

随着交付结转的房地产项目增加，报告期内，营业成本随着营业收入的增长而增加。房地产销售业务成本结构方面，最近三年土地成本占比分别为 33.56%、43.87%和 56.22%，土地成本占比显著提高。同时，近年来，随着“房住不炒”“因城施策”等房地产调控政策的实施，部分城市新房销售价格有所回落，销售价格回落以及成本增加进一步压缩房地产项目毛利空间。报告期内，发行人毛利率分别为 26.52%、22.91%、13.43%和 11.73%，呈现下降趋势。近年来公司前期土地获取成本较高的部分低毛利项目结算占比逐步提高，因此，尽管报告期内发行人营业收入和毛利润呈现增长趋势，但毛利润增长速度缓于营业收入增长速度。

(2) 期间费用变动

2020-2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 145,161.66 万元、165,905.09 万元、182,940.68 万元和 28,823.47 万元，占同期营业收入的比例分别为 11.81%、11.41%、4.75%和 10.72%。

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	11,236.26	4.18	106,278.37	2.76	69,269.70	4.76	51,908.98	4.22
管理费用	8,704.52	3.24	46,521.91	1.21	49,879.35	3.43	43,374.11	3.53
财务费用	8,882.70	3.30	30,140.40	0.78	46,756.04	3.22	49,878.57	4.06
期间费用合计	28,823.47	10.72	182,940.68	4.75	165,905.09	11.41	145,161.66	11.81

2022 年房地产开发项目较多，委托代销及其他销售服务费与房地产项目推盘销售量呈现正相关，因此 2022 年销售费用同比增幅明显。总体来讲，报告期内，发行人期

间费用总额呈现逐步增长趋势。2022 年度由于营业收入同比增长较快，导致期间费用率较低。

(3) 减值损失变动

报告期内，资产减值损失及信用减值损失情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
资产减值损失	336.19	0.13	-56,800.10	-1.48	-13,775.43	-0.95	-34,651.11	-2.82
信用减值损失	1,799.47	0.67	-27,459.77	-0.71	-14,847.65	-1.02	-800.85	-0.07
合计	2,135.66	0.80	-84,259.87	-2.19	-28,623.08	-1.97	-35,451.96	-2.89

最近三年，资产减值损失及信用减值损失总体呈现增加趋势，尤其是 2022 年，房地产行业市场销售情况整体不乐观，部分房企资金流持续紧张，房地产项目存货面临较大的减值压力，应收款项存在的坏账风险有所增加。因此，公司对截至 2022 年 12 月 31 日的应收款项、存货、长期股权投资等进行减值测试，对发生减值损失的资产计提了资产减值准备，对应收款项、财务担保合同等存在预期信用损失的计提了信用减值准备，计提金额较往年有明显增加。

(4) 少数股东损益影响

报告期各期，发行人净利润、少数股东损益、归母净利润情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
净利润	-9,192.43	102,232.83	73,921.67	89,601.26
少数股东损益	10,996.87	98,838.88	50,357.13	54,852.32
归属于母公司所有者的净利润	-20,189.30	3,393.95	23,564.54	34,748.94

发行人少数股东损益金额较大，报告期内各期少数股东损益金额前五名项目公司情况如下：

2023 年 1-3 月少数股东损益金额前五名项目公司情况

单位：%、万元

项目公司名称	项目公司少数股东名称	少数股东持股比例	2023年1-3月少数股东损益金额
中交世茂（北京）置业有限公司	北京金地致远企业管理咨询有限公司	28.00	2,705.12
	北京茂康企业管理有限公司	35.00	3,381.40
	小计	63.00	6,086.51
广西中交城市投资发展有限公司	中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	30.00	2,023.21
	中交城市投资控股有限公司	30.00	2,023.21
	小计	60.00	4,046.42
中交雄安产业发展有限公司	中交投资有限公司	20.00	193.98
	中交雄安投资有限公司	40.00	387.96
	小计	45.00	581.94
中交地产舟山开发有限公司	舟山嘉晨房地产咨询合伙企业(有限合伙)	0.25	2.07
	中交第三航务工程局有限公司	49.00	404.85
	小计	49.25	406.91
厦门润昀房地产开发有限公司	深圳市润投咨询有限公司	49.00	377.70
合计			11,499.49

注 1：上表中项目公司均由发行人并表。

注 2：少数股东合计持有中交世茂（北京）置业有限公司 63% 股权，但中交地产并表中交世茂（北京）置业有限公司的原因为：中交地产通过其全资子公司华通置业有限公司间接持有中交世茂（北京）置业有限公司 37% 的股权，北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有其 35% 和 28% 的股权。根据中交世茂（北京）置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共七人，华通置业有限公司委派三人，北京金地致远企业管理咨询有限公司委派一人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以华通置业有限公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，华通置业有限公司拥有对中交世茂（北京）置业有限公司的控制权，相应将其纳入合并范围。

注 3：中交地产持有广西中交城市投资发展有限公司 40% 的股权，中交城市投资控股有限公司和中交一航局城市投资发展（天津）有限公司分别持有广西中交城市投资发展有限公司 30% 的股权。根据广西中交城市投资发展有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，中交地产委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。中交地产与中交一航局城市投资发展（天津）有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以中交地产或中交地产委派的董事的意见进行提案或表决。因此，中交地产拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权，相应将其纳入合并范围。

注 4：中交地产与同受中交集团控制的关联方中交投资有限公司（以下简称“中交投资”）和中交雄安投资有限公司（以下简称“雄安投资”）共同出资设立中交雄安产业发展有限公司（以下简称“雄安产业”），持股比例分别为 40%、20% 及 40%。中交地产与中交投资和雄安投资签订一致行动协议书，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以中交地产或中交地产委派的董事的意见进行提案或表决。因此，中交地产拥有对雄安产业的控制权，相应将其纳入合并范围。

2022 年度少数股东损益金额前五名项目公司情况

单位：%、万元

项目公司名称	项目公司少数股东名称	少数股东持股比例	2022 年少数股东损益金额
中交润致（北京）置业有限公司	北京润置商业运营管理有限公司	49.00	36,198.19
中交世茂（北京）置业有限公司	北京金地致远企业管理咨询有限公司	28.00	10,506.58
	北京茂康企业管理有限公司	35.00	13,133.22
	小计	63.00	23,639.80
重庆中交西南置业有限公司	嘉兴稳投五号投资合伙企业（有限合伙）	0.10	49.29
	金地（集团）股份有限公司	28.90	14,245.98
	小计	29.00	14,295.28
重庆肃品房地产开发	厦门大唐房地产集团有限公司	30.00	5,029.72

有限公司	重庆金科房地产开发有限公司	35.00	5,868.00
	小计	65.00	10,897.72
中交地产舟山置业有限公司	中交第三航务工程局有限公司	49.00	5,995.86
合计			91,026.86

注 1：上表中项目公司均由发行人并表。

注 2：少数股东合计持有重庆肃品房地产开发有限公司 65% 股权，但中交地产并表重庆肃品房地产开发有限公司的原因为：中交地产持有重庆肃品房地产开发有限公司 35% 的股权，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35% 和 30% 的股权。根据中交地产与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意中交地产在股东会中享有 51% 的表决权。根据重庆肃品房地产开发有限公司章程约定，股东会决议（除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式）经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人，中交地产委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权的董事通过。因此，中交地产拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入合并范围。

2021 年度少数股东损益金额前五名项目公司情况

单位：%、万元

项目公司名称	项目公司少数股东名称	少数股东持股比例	2021 年少数股东损益金额
重庆中交西南置业有限公司	嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	0.10	58.21
	金地(集团)股份有限公司	28.90	16,822.77
	小计	29.00	16,880.98
昆明中交金汇置业有限公司	昆明金地云盛房地产开发有限公司	48.00	9,997.45
昆明中交金盛置业有限公司	中交云南建设投资发展有限公司	30.00	8,927.42
重庆肃品房地产开发有限公司	厦门大唐房地产集团有限公司	30.00	3,416.26
	重庆金科房地产开发有限公司	35.00	3,985.63
	小计	65.00	7,401.89
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中国房地产开发集团有限公司	20.00	3,975.40
合计			47,183.15

注 1：上表中项目公司均由发行人并表。

注 2：少数股东合计持有重庆肃品房地产开发有限公司 65% 股权，但中交地产并表重庆肃品房地产开发有限公司的原因为：中交地产持有重庆肃品房地产开发有限公司 35% 的股权，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35% 和 30% 的股权。根据中交地产与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意中交地产在股东会中享有 51% 的表决权。根据重庆肃品

房地产开发有限公司章程约定,股东会决议(除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保,以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式)经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人,中交地产委派三人,董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此,中交地产拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权,相应将其纳入合并范围。

2020 年度少数股东损益金额前五名项目公司情况

单位: %、万元

项目公司名称	项目公司少数股东名称	少数股东持股比例	2020 年少数股东损益金额
重庆中交西南置业有限公司	嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	0.10	76.67
	金地(集团)股份有限公司	28.90	22,156.48
	小计	29.00	22,233.14
昆明中交金汇置业有限公司	昆明金地云盛房地产开发有限公司	48.00	18,026.62
中交地产(苏州)有限公司	中国路桥工程有限责任公司	30.00	7,995.31
中交昆明置业有限公司	昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	8.00	1,828.86
	中交置业有限公司	19.00	4,343.55
	小计	27.00	6,172.41
苏州华运地产有限公司	苏州金鸿悦房地产开发有限公司	49.00	5,709.49
合计			60,136.97

注:上表中项目公司均由发行人并表。

报告期内,发行人部分毛利较高的项目持股比例较低。上表中各期少数股东损益金额较高的前五大项目其收入金额和毛利润亦相对较高,是当期收入和净利润来源的主力项目,发行人对该等项目公司的持股比例相对较低。最近三年及一期发行人对各期少数股东损益金额较高的前五大项目的持股比例均值分别为 63.40%、61.60%、49.00%和 43.75%。同时,部分持股比例较高的项目出现账面亏损。最近三年及一期发行人对各期亏损前五大项目公司的持股比例均值分别为 71.60%、90.20%、90.20%和 98.00%。因此,受到当期利润贡献项目股权结构的影响,发行人少数股东损益金额较高,归母净利润较低。

32 家同行业可比上市公司中,2022 年度少数股东损益占净利润比例较高(比例超过 70%)的公司为:

公司名称	2022 年度少数股东损益/净利润
------	-------------------

公司名称	2022 年度少数股东损益/净利润
京能置业	87.00%
中华企业	84.33%
中国武夷	79.42%
光明地产	70.35%

另外，同行业可比上市公司迪马股份和大悦城 2022 年度少数股东损益金额较高但净利润为负数，具体如下：

单位：万元

公司名称	2022 年度少数股东损益	2022 年度净利润
迪马股份	86,857.17	-262,855.24
大悦城	66,012.45	-222,264.54

(5) 非经常性损益影响

报告期内，发行人的非经常性损益主要构成及对净利润的影响情况如下：

单位：万元

名称	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	24,501.31	571.54	-
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	-	54.28	1,740.46	36,402.57
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	76,738.38	9,671.82
其他事项	1,827.07	3,653.87	13,802.65	9,369.50
小计	1,827.07	28,209.46	92,853.03	55,443.89
所得税影响额	437.59	2,683.67	22,653.30	9,885.81
少数股东权益影响额（税后）	634.17	3,501.40	3,396.13	12,924.87
归属母公司的非经常性损益合计	755.31	22,024.38	66,803.61	32,633.22
归属于母公司所有者的净利润	-20,189.30	3,393.95	23,564.54	34,748.94
扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润	-20,944.62	-18,630.43	-43,239.07	2,115.72

房地产企业进行房地产项目开发通常会设立单独的项目公司，即采用项目公司制开发建设项目。近年来，行业内较为普遍采用合作开发模式，合作方共同出资持有项目公司股权。

报告期内，发行人存在通过增持股权或其他方式而取得对参股项目公司的控制，或

处置股权而丧失对控股项目公司控制权的情形。根据《企业会计准则》的相关规定，合并变动的会计核算会产生“购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益”、“丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得”等。该等投资收益属于非经常性损益。

报告期内，发行人扣非后归母净利润计算过程如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
归属于母公司所有者的净利润	-20,189.30	3,393.95	23,564.54	34,748.94
减：归属于母公司所有者的非经营性损益	755.31	22,024.38	66,803.61	32,633.22
扣非后归属于母公司所有者的净利润	-20,944.62	-18,630.43	-43,239.07	2,115.72

报告期内，发行人扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润分别为 2,115.72 万元、-43,239.07 万元、-18,630.43 万元和-20,944.62 万元，2022 年度扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润较 2021 年减少亏损 56.91%，出现明显好转迹象。

2、同行业可比公司情况

最近三年，发行人和 32 家同行业可比上市公司扣非归母净利润同比变动情况如下：

项目	2022 年较 2021 年 同比变动情况	2021 年较 2020 年 同比变动情况
扣非归母净利润同比变动情况		
中交地产：		
变动比例	-56.91%	-2,143.70%
变动方向	亏损收窄	由盈转亏
同行业可比公司		
变动均值	-302.14%	-67.23%
变动中值	-49.87%	-31.59%
项目	2022 年较 2021 年 变动公司数量	2021 年较 2020 年 变动公司数量
32 家同行业可比公司：		
盈利增长	5	7
盈利减少	10	15
亏损扩大	4	1

项目	2022 年较 2021 年 同比变动情况	2021 年较 2020 年 同比变动情况
亏损收窄	2	2
由盈转亏	8	7
扭亏为盈	3	0

注：上表中同行业可比公司变动均值、中值为全部 32 家同行业可比公司相关指标的算术平均数、中位数

近年来，房地产行业上市公司盈利能力普遍承压。据统计，同行业可比上市公司扣非归母净利润 2021 年和 2022 年同比以负向变动为主（盈利减少、亏损扩大或由盈转亏）。因此，报告期内，发行人报告期内扣非归母净利润变动情况与同行业可比上市公司变动趋势一致，但发行人 2022 年度同比下滑有所收窄。

3、相关不利因素是否具有持续性影响分析

受到毛利率、期间费用、减值损失、少数股东损益、非经常性损益等因素影响，报告期内，发行人扣非归母净利润总体下降，与同行业可比上市公司变动趋势一致，具备合理性。另外，发行人 2022 年度扣非归母净利润同比下滑幅度有所收窄，减少亏损 56.91%，出现明显好转迹象。

政策方面，2022 年 7 月，中央政治局会议明确指出要落实地方政府责任，稳定房地产市场，保交楼、稳民生。地方政府、监管机构陆续出台了一系列利好政策；销售方面，2022 年下半年房地产利好政策密集出台，房地产销售环比有一定改善。进入 2023 年，房地产支持政策继续推进，从中央经济工作会议表态支持住房改善消费、防范化解头部房企风险，到首套住房贷款利率动态调整机制的建立，以及住建部长针对支持首套、二套住房消费需求的明确支持态度，体现了行业政策对项目建设、销售等环节的明确支持。在相关政策支持下，预计行业因素带来的不利影响将逐渐出清。公司方面，自 2022 年以来，公司在拿地方面奉行更为精准的策略，进一步向核心城市、核心区域聚焦，资源配置向投资质量效益好的城市及团队倾斜，进一步提升市场研判能力，提升合作、收并购谈判能力。因此，尽管报告期内发行人毛利率呈现下降趋势，2022 年毛利率为 13.43%，但是项目结构中随着拿地较早的老项目已基本结转完毕，近年来新拿地的项目毛利率总体差异不大，预计总体毛利率将逐渐趋于稳定。总体来讲，影响毛利率下降的主要因素和风险仍然存在，但影响程度将大幅度减弱。期间费用方面，报告期内期间费用总体变动不大，且随着营业收入的增长，期间费用率将有所降低。因此，成本费用

因素存在一定持续性，但影响程度将得到逐步改善。

减值损失方面，随着政策利好传导至业务端，房地产销售逐步回暖，减值损失的不利因素预期将减弱。少数股东损益方面，受到持有项目公司股权结构的影响，少数股东损益占比较高，短期内具有持续性，发行人将通过提高优质项目公司的权益比例逐步改善归母净利润占比。非经常性损益因素影响主要是因合并事项导致，预计不具有持续性。

综上所述，成本费用和减值损失的不利因素存在一定持续性，但影响程度将得到逐步改善；少数股东损益因素短期内仍具有持续性；非经常性损益因素预计不存在持续性。

(3) 结合(1)(2)及房地产宏观调控政策、行业景气度、房地产投资增速、批准预售及其变化情况、报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等，说明公司经营是否正常，是否具备持续经营能力，对公司持续经营不利的影响因素是否持续存在，公司已采取的措施及相关措施的有效性

1、房地产宏观调控政策及行业景气度

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。

近年来全国商品住宅销售情况有所波动。2020年，外部环境虽然存在空前的不确定性，但在房地产领域，房住不炒政策并未放松，销售面积154,878万平方米，同比增长3.15%；销售金额154,567亿元，同比增长10.85%。2021年，全国商品住宅销售面积为156,532万平方米，同比增长1.07%；销售金额162,730亿元，同比增长5.28%。2022年，全国商品住宅销售面积为135,837万平方米，同比下降24.30%；销售金额133,308亿元，同比下降26.70%。

2022年下半年以来，在销售低迷和融资不畅导致民营房企信用风险事件频发，债务违约与不能如期交楼的风险均抬升的大背景下，出于盘活存量、防范风险，维护房地产市场平稳健康发展的目的，在坚持“房住不炒”定位、推动房地产业向新发展模式平稳过渡的基调的同时，监管机构出台了多项政策支持优质房企改善资产负债表计划，防范化解优质头部房企风险，包括“第一支箭”银行信贷支持、“第二支箭”债券融资帮扶到“第三支箭”股权融资等，推动行业信用端困难纾解和流动性整体优化，落实“保交楼、保民

生”，促进中长期基本面企稳。

2、房地产投资增速

近年来，全国住宅房地产的开发投资有所波动但总体保持稳定，占房地产开发投资的比重约70%。其中，2020年住宅开发投资额104,446.00亿元，较上年增长7.60%，增速较上年减少6.44个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达73.84%；2021年住宅开发投资额111,173.00亿元，较上年增长6.44%，增速较上年减少1.16个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达75.32%；2022年住宅开发投资额100,646.00亿元，较上年下降9.50%，住宅开发投资占房地产开发投资比重达75.73%。

全国住宅房产开发投资情况

单位：亿元、%

项目	2022年	2021年	2020年
房地产开发投资额	132,895.00	147,602.00	141,443.00
住宅开发投资额	100,646.00	111,173.00	104,446.00
住宅开发投资占比	75.73	75.32	73.84

资料来源：国家统计局

3、批准预售及其变化情况

近期以来，多地商品住宅批准预售面积小于销售面积。根据中指院数据，2023年一季度，50个代表城市商品住宅月均新增供应（即新增批准预售面积）约1,493万平方米，同期月均成交面积约2,229万平方米。批准预售面积小于销售面积可以持续调整市场商品房供需关系，对商品房去库存及销售有一定正向作用。

4、报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积

报告期内，发行人新开工面积、签约销售金额、销售回款等业务情况如下表所示：

项目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
新开工面积（万平方米）	13.38	152.79	671.10	404.12
签约销售面积（万平方米）	48.65	195.78	228.51	242.00
结转收入面积（万平方米）	18.08	210.99	113.67	100.17
签约销售金额（亿元）	100.67	458.82	560.00	533.00
销售回款金额（亿元）	100.52	450.84	591.00	378.00

报告期内，发行人新开工面积达 404.12 万平方米、671.10 万平方米、152.79 万平方米及 13.38 万平方米。2022 年发行人新开工面积有所降低，主要系发行人调整拿地策略，优选合作企业，控制合作风险，动态调整开工节奏。报告期内，发行人签约销售面积达 242.00 万平方米、228.51 万平方米、195.78 万平方米及 48.65 万平方米。2022 年签约销售面积略有下降，主要原因为受外部环境影响，整体销售放缓，但发行人销售面积下降幅度相较同行业公司更低。报告期内发行人结转收入面积稳定增长，发行人打造高品质建设质量，落实早交付原则，各项经营指标均较为正常。报告期内公司销售回款面积有所波动但保持相对稳定。由于销售回款涉及单房源销售的跨期回款，销售回款面积统计难度大，因此行业内通常统计销售回款金额作为回款指标。报告期内，发行人销售回款金额分别为 378.00 亿元，591.00 亿元、450.84 亿元及 100.52 亿元，总体保持稳定。公司也会继续细化回款管理，加快回款节奏，分类施策。

5、现金流方面

截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金余额为 1,295,721.40 万元，其中现金及现金等价物余额人民币 1,002,976.35 万元，一年内到期的长期应收款人民币 199,689.58 万元。于 2023 年 3 月 31 日，发行人未来一年内需偿付的金融机构及关联方等债务本金为人民币 2,252,566.27 万元，应付票据及应付账款余额人民币 1,461,511.02 万元。除尚未使用的银行授信额度外，受 2022 年下半年及 2023 年上半年房地产行业政策的利好影响，预计 2023 年全年销售额将进一步提升，销售回款较 2022 年实现增加，同时，发行人将通过公开市场发行债券、供应链 ABS 等方式融资以缓解偿债压力。另外，发行人将持续从控股股东获得资金支持。因此，现金流方面能够保障持续运营。

6、对经营业绩不利因素情况分析

报告期内，受到毛利率、期间费用、减值损失、少数股东损益、非经常性损益等因素影响，发行人扣非归母净利润有所下滑，具体分析详见本题回复之“(2)结合公司经营情况、成本费用变动情况、同行业可比公司情况等，说明公司扣非归母净利润逐年下滑的原因及合理性，相关不利因素是否具有持续性影响”。成本费用和减值损失的不利因素存在一定持续性，但影响程度将得到逐步改善；少数股东损益因素短期内仍具有持续性；非经常性损益因素预计不存在持续性。上述下降与同行业可比上市公司变动趋势一致，具备合理性。另外，发行人 2022 年度扣非归母净利润同比下滑幅度有所收窄，

减少亏损 56.91%，出现明显好转迹象。报告期内，发行人各项经营指标较为正常，持续经营能力良好。

综上所述，发行人业务经营正常，部分对发行人业绩存在不利影响的因素存在一定持续性，但不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响，持续经营能力良好。

(4) 结合报告期内融资代建模式形成收入、毛利率、具体融资模式、同行业可比公司等情况，说明融资代建模式相较于现有业务模式的优劣势，及对公司未来经营的预期影响

融资代建与传统代建的区别在于代建服务提供方在提供代建服务的同时，亦通过作为资金方或提供融资渠道等方式解决甲方的融资需求。发行人下属代建板块业务模式主要以政府代建、商业代建等为主。为降低业务风险，发行人未实际开展融资代建业务。最近三年，发行人代建业务收入为 1,050 万元、1,155 万元及 2,477 万元，占当期营业收入比重约为 0.1%，占比较低；代建业务毛利率为 57.56%、35.39%及-4.55%，其中 2022 年代建业务毛利率为负的主要原因为部分项目收入未达到确认条件。发行人 2020-2022 年度代建业务收入保持上升趋势，主要系发行人近年来充分利用中交集团主业优势与合作方资源，积极布局代建业务。

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
代建业务收入	2,477 万元	1,155 万元	1,050 万元
代建业务毛利率	-4.55%	35.39%	57.56%

目前选取同行业可比公司开展代建业务较少，因此选取行业内主营业务为代建、业务模式较为成熟的上市公司作为可比公司，包括绿城管理（9979.HK）及中原建业（9982.HK），报告期内相关财务数据如下：

单位：万元，%

	2022 年度	2021 年度	2020 年度
绿城管理			
营业收入	265,599.20	224,315.80	181,297.50
毛利	138,860.70	104,065.80	86,135.20

毛利率	52.28%	46.39%	47.51%
中原建业¹			
营业收入	60,567.90	130,144.90	115,208.20

2022 年度，受到行业因素影响，中原建业新签约建筑面积及在管项目合约销量双双下降，营业收入有较大下滑，而绿城管理依托龙头优势及业务和地域上的多元化布局，营业收入保持增长。

代建业务具有低负债、低投资以及较强抗周期的特点，相较于发行人传统地产开发业务，虽然代建业务产生的绝对收入及利润相对较少，占比较低，公司将继续探索多元化业务发展可行性。

综上所述，发行人尚未实际开展融资代建业务。报告期内，公司代建业务规模较小，占当期营业收入比重较低。公司将继续探索多元化业务发展可行性。

(5)结合报告期各期与关联方资金拆借及款项还款的情况,包括主体、金额、利率、期限、原因等，银行及其他渠道借款金额及利率情况、同行业可比公司情况等，说明发行人向控股股东借款利率的定价依据，是否具有合理性，是否存在损害上市公司和中小投资者利益的情形

1、报告期内发行人融资情况

发行人的融资途径可依据不同融资机构主要分为银行贷款、债券、信托融资、控股股东方借款，报告期详细情况如下：

(1) 2023 年 1-3 月

单位：万元

融资途径	期末融资余额	本年拆入金额	平均融资成本	期限结构			
				1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	3,382,883.68	505,722.14	4.64%	1,124,382.82	1,290,921.38	736,254.38	231,325.10
债券	580,000.00	200,000.00	4.97%	120,000.00	280,000.00	70,000.00	110,000.00
信托融资	420,170.00	77,543.00	7.57%	361,500.00	58,670.00	-	-

¹未披露营业成本及毛利

控股股东方借款	1,749,688.15	138,800.00	7.25%	266,800.00	1,382,888.15	100,000.00	-
其他	714,408.14	143,640.63	4.62%	379,883.45	142,798.95	86,725.74	105,000.00
合计	6,847,149.97	1,065,705.77	5.59%	2,252,566.27	3,155,278.48	992,980.12	446,325.10

(2) 2022 年

单位：万元

融资途径	期末融资余额	本年拆入金额	平均融资成本	期限结构			
				1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	3,082,814.36	1,656,757.40	4.90%	1,091,196.88	1,220,563.01	662,060.11	108,994.36
债券	424,853.60	80,000.00	4.77%	164,853.60	80,000.00	70,000.00	110,000.00
信托融资	650,967.00	221,627.00	7.47%	544,077.00	6,890.00	-	100,000.00
控股股东方借款	1,774,374.65	1,719,029.75	7.15%	150,000.00	1,340,054.65	284,320.00	-
其他	626,301.32	754,720.59	4.68%	204,136.99	224,541.58	92,622.74	105,000.00
合计	6,559,310.93	4,432,134.74	5.75%	2,154,264.47	2,872,049.24	1,109,002.85	423,994.36

(3) 2021 年

单位：万元

融资途径	期末融资余额	本年拆入金额	平均融资成本	期限结构			
				1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	2,308,536.46	2,138,012.60	4.96%	549,082.63	708,348.28	858,642.80	192,462.75
债券	845,874.00	512,800.00	4.91%	498,074.00	167,800.00	-	180,000.00
信托融资	1,855,686.10	581,000.00	7.50%	696,710.10	684,980.00	205,000.00	268,996.00
控股股东方借款	672,791.50	719,853.07	8.01%	-	236,000.00	342,791.50	94,000.00
其他	611,098.23	957,485.47	6.90%	153,522.85	101,117.20	356,444.88	13.30
合计	6,293,986.29	4,909,151.14	6.06%	1,897,389.58	1,898,245.48	1,762,879.18	735,472.05

(4) 2020 年

单位：万元

融资途径	期末融资余额	本年拆入金额	平均融资成本	期限结构			
				1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,410,645.16	1,402,441.18	5.24%	-	142,285.00	1,065,866.16	202,494.00
债券	681,000.00	464,000.00	4.74%	-	274,000.00	290,000.00	117,000.00
信托融资	1,658,100.37	1,744,633.00	7.47%	223,300.00	610,802.37	555,000.00	268,998.00
控股股东方借款	678,920.00	350,920.00	8.30%	112,920.00	183,000.00	383,000.00	-
其他	127,352.70	1,344,847.49	7.78%	26,352.70	2,000.00	99,000.00	-

合计	4,556,018.23	5,306,841.67	6.43%	362,572.70	1,212,087.37	2,392,866.16	588,492.00
----	--------------	--------------	-------	------------	--------------	--------------	------------

发行人主要的融资途径为银行贷款、信托融资、债券融资和控股股东方借款；报告期内，发行人始终优先利用低成本融资渠道，根据所持有的房地产项目情况，优先应用银行开发贷款额度。受房地产市场影响及相关政策调控，发行人融资途径及额度等均受到一定限制，从银行及其他金融机构处实现融资存在贷款条件、放款时间、放款额度等一系列不确定性，因此向控股股东方申请借款是为多方融资条件比较之后选取的较为及时和便捷的融资方式。在充分利用相对低成本的融资渠道之后，发行人因规模扩张及生产经营的需要，通过关联方资金拆借来填充资金缺口。

报告期各期末，发行人向控股股东方融资的期末余额分别为 67.89 亿元、67.28 亿元、177.44 亿和 174.97 亿元，平均借款利率分别为 8.30%、8.01%、7.15%和 7.25%，借款期限在 1 年至 5 年之间。发行人向控股股东借款主要用于保障发行人项目建设和日常经营过程中对资金的需求，借款时无需明确具体用途。

2、发行人向控股股东方融资借款情况与关联方资金拆借、银行及其他渠道借款金额及利率情况、同行业可比公司情况的比较

发行人向控股股东借款利率系综合根据用途、担保情况、市场融资利率和期限确定，与关联方资金拆借情况、银行及其他渠道借款金额及利率情况、同行业可比公司情况具体比较如下：

(1) 与关联方资金拆借及款项还款的情况

1) 关联方资金拆入情况及还款情况

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人关联方资金拆入总额分别为 1,695,767.49 万元、1,577,338.54 万元、1,922,865.25 万元和 169,774.00 万元。除向控股股东方借款外，发行人吸收关联方借款主要为应付项目公司及应付合作方的项目合作款，借款期限主要在 1-3 年之间，与发行人向控股股东处借款情况相似。除发行人合并范围内子公司武汉中交德禄香颂置业有限公司的拆入款项尚处于诉讼进程中暂未归还以外，其余关联方资金拆入均提前或按时还款，或双方协商签订展期协议，并无逾期未归还情形。

报告期内上述吸收关联方借款利率，主要通过加权成本、税费、当时的市场利率及

项目情况确定，与控股东方拆入利率相近。

报告期各期，发行人与关联方资金拆入发生额前五大的具体情况如下表所示：

① 2023年1-3月

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
中交房地产集团有限公司	20,000.00	7.50%	2023/3/24	2024/3/24	控股股东提供借款用于投资拓展
	118,800.00	7.50%	2023/1/19	2023/7/13	
厦门益悦置业有限公司	14,700.00	0.00%	2023/3/9	2024/3/8	应付合作方的项目合作款
厦门保润房地产开发有限公司	5,760.00	0.00%	2023/2/28	2026/2/28	应付项目公司合作款
	5,760.00	0.00%	2023/3/22	2026/3/22	
	2,304.00	0.00%	2023/3/31	2026/3/31	
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	2,450.00	4.75%	2023/1/9	2023/12/19	应付合作方的项目合作款

注：2023年1-3月发行人共与四家关联方发生资金拆入情况。

②2022年

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
中交房地产集团有限公司	58,000.00	8.00%	2022/1/13	2024/1/13	控股股东提供借款用于投资拓展
	370,000.00	7.50%	2022/3/31	2022/3/31	
	30,000.00	7.50%	2022/3/31	2024/3/31	
	40,000.00	7.50%	2022/5/18	2024/5/18	
	75,000.00	7.50%	2022/5/20	2024/5/20	
	35,000.00	7.50%	2022/5/26	2024/5/26	
	215,000.00	7.50%	2022/6/15	2024/6/15	
	30,000.00	7.50%	2022/6/27	2024/6/27	
	55,000.00	7.50%	2022/7/7	2024/7/7	
	126,000.00	7.50%	2022/12/16	2024/12/16	
	80,000.00	7.50%	2022/12/16	2024/12/16	
	100,000.00	7.50%	2022/12/30	2025/6/30	
	10,000.00	7.50%	2022/7/27	2024/7/27	
		7.50%	2022/8/5	2024/8/5	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	12,780.00				
	10,000.00	7.50%	2022/8/9	2024/8/9	
	59,220.00	7.50%	2022/8/15	2024/8/15	
	45,000.00	7.50%	2022/9/19	2024/9/19	
	5,100.00	7.50%	2022/9/21	2024/9/21	
	25,000.00	7.50%	2022/9/26	2024/9/26	
	24,000.00	7.50%	2022/9/29	2024/9/29	
	20,000.00	7.50%	2022/10/17	2024/10/17	
	17,680.00	7.50%	2022/10/18	2024/10/18	
	60,000.00	7.50%	2022/10/19	2024/10/19	
	16,000.00	7.50%	2022/9/29	2022/10/10	
	21,480.00	7.50%	2022/10/9	2022/10/9	
	9,000.00	7.50%	2022/10/18	2022/10/18	
	8,000.00	7.50%	2022/10/18	2022/10/20	
	8,800.00	7.50%	2022/10/18	2022/10/23	
	2,720.00	7.50%	2022/10/31	2022/11/1	
	150,000.00	7.50%	2022/12/29	2023/2/20	
	249.75	0.00%	2022/11/22	2022/12/27	
厦门中泓房地产有限公司	8,575.00	0.00%	2022/3/31	2025/3/31	应付项目公司合作款
	11,025.00	0.00%	2022/5/27	2025/5/27	
	4,900.00	0.00%	2022/6/24	2025/6/24	
	4,900.00	0.00%	2022/8/23	2025/8/23	
	2,450.00	0.00%	2022/9/19	2025/9/19	
	1,960.00	0.00%	2022/10/28	2024/10/27	
	1,960.00	0.00%	2022/11/25	2024/11/24	
	1,960.00	0.00%	2022/12/5	2024/12/4	
云南碧桂园房地产开发有限公司	9,800.00	8.00%	2022/8/11	2023/8/10	应付合作方的项目合作款
	26,337.50	8.00%	2022/9/22	2023/9/21	
北京毓秀置业有限公司	6,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/10/26	应付项目公司合作款
	2,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/11/1	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	2,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/11/9	
	2,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/11/23	
	2,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/11/28	
	2,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/11/29	
	4,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/11/26	
	4,000.00	0.00%	2022/3/8	2023/12/23	
	4,000.00	0.00%	2022/3/8	2024/1/1	
	4,000.00	0.00%	2022/3/8	2024/1/1	
	2,000.00	0.00%	2022/3/8	2024/2/2	
	1,000.00	0.00%	2022/7/1	2024/6/30	
合肥和宸房地产开发有限公司	3,300.00	0.00%	2022/11/17	2025/11/16	应付项目公司合作款
	21,450.00	0.00%	2022/11/23	2025/11/22	

③2021年

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	200,000.00	8.00%	2021/4/19	2021/8/23	
	110,000.00	8.00%	2021/7/2	2021/7/11	
	30,000.00	8.00%	2021/11/29	2023/11/28	
	100,000.00	8.00%	2021/12/9	2023/12/8	
	100,000.00	8.00%	2021/12/23	2023/12/22	
	105,018.17	8.23%	2021/6/18	2021/9/30	
	105,018.17	8.00%	2021/10/1	2024/6/17	
中交房地产集团有限公司	17,721.83	8.00%	2021/10/1	2021/11/30	控股股东提供资金用于投资拓展
	17,721.83	8.23%	2021/6/18	2021/9/30	
	5,090.41	8.00%	2021/9/9	2021/11/30	
	419.90	8.00%	2021/9/30	2021/11/30	
	7,000.77	8.23%	2021/6/18	2021/9/30	
	7,000.77	8.00%	2021/10/1	2021/11/30	
	3,996.00	8.23%	2021/6/18	2021/9/30	
		8.00%	2021/10/1	2021/12/20	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	3,996.00				
	38,853.33	8.23%	2021/6/18	2021/9/30	
	38,853.33	8.00%	2021/10/1	2024/6/17	
	1,560.36	8.00%	2021/9/9	2021/11/30	
	192.31	8.00%	2021/9/30	2021/11/30	
北京领华房地产开发有限公司	52,509.08	9.94%	2021/6/18	2021/9/30	应付项目公司合作款
	52,509.08	8.00%	2021/10/1	2024/6/17	
	8,860.92	9.94%	2021/6/18	2021/9/30	
	8,860.92	8.00%	2021/10/1	2021/11/30	
	125.80	8.00%	2021/8/20	2021/11/30	
	2,419.40	8.00%	2021/9/9	2021/11/30	
	209.95	8.00%	2021/9/30	2021/11/30	
	28,031.11	8.94%	2021/6/18	2021/9/30	
	28,031.11	8.00%	2021/10/1	2021/11/30	
	16,000.00	8.94%	2021/6/18	2021/9/30	
	16,000.00	8.00%	2021/10/1	2021/12/20	
	155,568.89	8.94%	2021/6/18	2021/9/30	
	155,568.89	8.00%	2021/10/1	2024/6/17	
	380.00	8.00%	2021/8/20	2021/11/30	
	5,867.67	8.00%	2021/9/9	2021/11/30	
	770.00	8.00%	2021/9/30	2021/11/30	
保利海西实业有限公司	5,880.00	6.00%	2021/1/13	2021/5/21	应付合作方的项目合作款
	490.00	6.00%	2021/2/20	2021/5/21	
	24,500.00	6.00%	2021/2/20	2021/6/3	
	2,450.00	6.00%	2021/2/20	2021/6/30	
	4,900.00	6.00%	2021/2/20	2021/8/5	
	9,800.00	6.00%	2021/2/20	2021/8/20	
	9,800.00	6.00%	2021/2/20	2021/9/30	
	9,800.00	6.00%	2021/2/20	2021/11/18	
	34,055.00	6.00%	2021/2/20	2024/2/19	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	1,470.00	6.00%	2021/4/2	2024/4/1	
华润置地控股有限公司	245.00	6.00%	2021/2/28	2021/4/15	应付合作方的 项目合作款
	4,753.00	6.00%	2021/2/28	2021/4/15	
	14,602.00	6.00%	2021/2/28	2021/4/15	
	16,170.00	6.00%	2021/2/28	2021/4/21	
	13,230.00	6.00%	2021/2/28	2021/5/31	
	9,800.00	6.00%	2021/2/28	2021/6/17	
	2,450.00	6.00%	2021/2/28	2021/7/5	
	4,900.00	6.00%	2021/2/28	2021/7/26	
	5,943.24	6.00%	2021/2/28	2021/9/6	
	1,406.76	6.00%	2021/3/9	2021/9/6	
	553.24	6.00%	2021/3/9	2021/9/14	
	4,346.76	6.00%	2021/5/1	2021/9/14	
	7,350.00	6.00%	2021/5/1	2021/11/15	
	15,596.24	6.00%	2021/5/1	2023/11/16	
越秀（武汉）实业投资有限公司	21,070.00	10.00%	2021/1/12	2021/5/17	应付合作方的 项目合作款
	43,120.00	10.00%	2021/1/12	2021/6/21	
	1,960.00	10.00%	2021/1/12	2021/7/26	
	1,960.00	10.00%	2021/1/12	2021/8/6	
	1,470.00	10.00%	2021/1/12	2021/9/7	
	4,410.00	10.00%	2021/1/12	2021/9/24	
	2,940.00	10.00%	2021/1/12	2021/11/5	
	2,940.00	10.00%	2021/1/12	2021/11/18	
	3,920.00	10.00%	2021/1/12	2021/12/9	
	1,982.09	10.00%	2021/1/12	2021/12/16	

④2020年

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
中交房地产集团有限公司	20,520.00	8.00%	2020/9/10	2022/9/9	控股股东提供 资金用于 投资拓展
	50,400.00	8.00%	2020/10/22	2022/10/21	
	30,000.00	8.00%	2020/1/6	2020/3/16	
	50,000.00	8.00%	2020/4/21	2023/2/27	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	50,000.00	8.00%	2020/4/29	2023/2/27	
	50,000.00	8.00%	2020/5/27	2023/5/26	
	100,000.00	8.00%	2020/12/28	2022/12/27	
华润置地控股有限公司	71,686.02	9.81%	2020/4/1	2020/9/17	应付合作方的项目合作款
	0.98	8.00%	2020/4/24	2020/9/17	
	6,958.00	8.00%	2020/5/12	2020/9/17	
	735.00	8.00%	2020/6/15	2020/9/17	
	3,920.00	8.00%	2020/7/1	2020/9/17	
	24,500.00	9.81%	2020/4/1	2020/9/24	
	9,800.00	9.81%	2020/4/1	2020/11/5	
	9,800.00	9.81%	2020/4/1	2020/11/26	
	14,700.00	9.81%	2020/4/1	2020/12/29	
	98,343.98	9.81%	2020/4/1	2023/3/23	
上海花样年房地产开发有限公司	27,832.00	9.60%	2020/5/22	2020/9/10	应付合作方的项目合作款
	35,133.00	8.00%	2020/6/8	2020/9/10	
	784.00	10.00%	2020/10/26	2021/6/7	
	87,035.00	8.00%	2020/8/7	2020/9/10	
	22,725.00	8.00%	2020/8/7	2021/8/6	
北京茂康企业管理有限公司	350.00	8.00%	2020/1/16	2020/5/26	应付合作方的项目合作款
	2,364.63	8.00%	2020/3/20	2020/5/26	
	245.00	8.00%	2020/4/22	2020/5/26	
	18,053.03	8.00%	2020/5/19	2020/5/26	
	9,450.00	8.00%	2020/5/19	2020/7/15	
	9,596.97	8.00%	2020/5/19	2020/8/25	
	590.23	8.00%	2020/5/19	2020/8/25	
	455.00	8.00%	2020/5/27	2020/8/25	
	5,600.00	8.00%	2020/5/29	2020/8/25	
	1,431.41	8.00%	2020/6/19	2020/8/25	
	875.00	8.00%	2020/7/14	2020/8/25	
	69.60	8.00%	2020/7/15	2020/8/25	
	10,081.78	8.00%	2020/7/15	2020/8/25	
	418.22	8.00%	2020/7/15	2020/8/30	
7,631.78	8.00%	2020/7/21	2020/8/30		

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	1,818.22	8.00%	2020/7/21	2020/9/16	
	1,156.78	8.00%	2020/8/28	2020/9/16	
	1,050.00	8.00%	2020/8/28	2020/9/17	
	24,500.00	8.00%	2020/8/28	2020/9/24	
	9,289.96	8.00%	2020/8/28	2020/9/27	
	18,432.39	8.00%	2020/9/23	2020/9/27	
	6,067.61	8.00%	2020/9/23	2020/10/29	
	200.00	8.00%	2020/1/15	2020/5/25	
	3,829.35	8.00%	2020/3/4	2020/5/25	
	620.49	8.00%	2020/3/5	2020/5/25	
	1,891.71	8.00%	2020/3/20	2020/5/25	
	196.00	8.00%	2020/4/22	2020/5/25	
	1,707.19	8.00%	2020/5/19	2020/5/25	
	17,360.00	8.00%	2020/5/19	2020/5/26	
	7,560.00	8.00%	2020/5/19	2020/7/15	
	3,052.81	8.00%	2020/5/19	2020/8/25	
	472.18	8.00%	2020/5/19	2020/8/25	
	364.00	8.00%	2020/5/27	2020/8/25	
	4,480.00	8.00%	2020/5/29	2020/8/25	
金地（集团）股份有限公司	1,145.13	8.00%	2020/6/19	2020/8/25	应付合作方的项目合作款
	700.00	8.00%	2020/7/15	2020/8/25	
	55.68	8.00%	2020/7/15	2020/8/25	
	8,400.00	8.00%	2020/7/15	2020/8/25	
	4,290.20	8.00%	2020/7/21	2020/8/25	
	3,269.80	8.00%	2020/7/21	2020/8/30	
	3,170.20	8.00%	2020/8/28	2020/8/30	
	2,380.00	8.00%	2020/8/28	2020/9/16	
	840.00	8.00%	2020/8/28	2020/9/17	
	19,600.00	8.00%	2020/8/28	2020/9/24	
	2,807.20	8.00%	2020/8/28	2020/9/27	
	8,812.80	8.00%	2020/9/24	2020/9/27	
	10,557.88	8.00%	2020/9/24	2020/9/28	
	229.32	8.00%	2020/9/24	2020/10/29	

除自地产集团拆入资金外，上述关联方资金拆入包括应付项目公司及应付合作方的项目合作款，均为项目公司根据股比与股东之间发生的等比例拆借。具体拆入利率，由各方股东考虑加权成本、税费、当时的市场利率及项目现金流等实际情况统筹协商确定。部分关联方资金拆入存在利率为 0 的情况，主要考虑到项目实际现金流情况，经项目公司各股东商议一致决定，部分项目合作款项的借款利率确认为 0。

发行人的关联方资金拆入过程符合规定，不存在利益输送的情形，拆入利率公允，不存在资金占用的情况，未损害公司和其他股东的利益，未对发行人独立性产生影响，未对发行人产生重大不利影响。

2) 关联方资金拆出情况及还款情况

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人关联方资金拆出总额分别为 813,448 万元、684,514 万元、513,206 万元和 14,360.40 万元。报告期内，发行人存在向关联方拆出资金的情况，主要为应收项目公司及应收合作方的项目合作款，借款期限主要在 1-3 年之间，与发行人向控股股东处借款情况相似。除发行人合并范围内子公司中交世茂（北京）置业有限公司的其他股东北京茂康企业管理有限公司部分借款本金未归还（截至 2023 年 3 月 31 日，本金余额共 67,422.08 万元，已计提坏账 9,360.00 万元）外，其余拆出资金均提前或按时还款，或是双方协商一致签署展期协议，无逾期未收回的情形。

报告期内向关联方拆出利率，主要通过加权成本、税费、当时的市场利率及项目情况确定，与控股股东方拆入利率相近。

报告期各期，发行人与关联方资金拆出发生额前五大的具体情况如下表所示：

① 2023 年 1-3 月

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
苏州隽泽房地产开发有 限公司	4,900.00	0.00%	2023/1/13	2026/1/11	应收合作方的 项目合作 款
	1,960.00	0.00%	2023/2/14	2026/1/11	
	1,960.00	0.00%	2023/3/3	2026/1/11	
	1,470.00	0.00%	2023/3/16	2026/1/11	
华润置地控股有限公司	3,185.00	4.35%	2023/2/23	2025/2/22	应收合作方的 项目合作

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
					款
佛山香颂置业有限公司	128.16	0.00%	2023/1/19	2024/1/18	应收项目公司合作款
	367.71	0.00%	2023/2/20	2024/2/19	
	106.11	0.00%	2023/3/20	2024/3/19	
佛山中交房地产开发有 限公司	116.23	0.00%	2023/1/19	2024/1/18	应收项目公司合作款
	167.19	0.00%	2023/3/20	2024/3/19	

注：2023年1-3月发行人共与四家关联方发生资金拆出情况。

②2022年

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
华润置地控股有限公司	9,800.00	0.00%	2022/1/5	2023/5/13	应收合作方的项目合作款
	4,900.00	0.00%	2022/1/17	2023/5/13	
	9,800.00	0.00%	2022/7/5	2022/12/31	
	4,900.00	0.00%	2022/8/29	2022/12/31	
	4,900.00	0.00%	2022/9/19	2022/12/31	
	4,900.00	0.00%	2022/2/25	2022/12/31	
	9,800.00	0.00%	2022/2/25	2022/7/1	
	24,500.00	0.00%	2022/2/25	2022/4/27	
	14,700.00	4.35%	2022/3/7	2024/3/6	
	19,600.00	4.35%	2022/4/8	2024/4/7	
	9,800.00	4.35%	2022/4/28	2024/4/27	
	2,940.00	4.35%	2022/6/21	2024/6/20	
	1,960.00	4.35%	2022/7/1	2024/6/30	
1,715.00	4.35%	2022/9/23	2024/9/22		
厦门保润房地产开发有 限公司	1,152.00	10.00%	2022/4/18	2022/7/14	应收项目公司合作款
	52,608.00	10.00%	2022/6/7	2022/7/14	
	6,720.00	10.00%	2022/6/7	2022/9/29	
	1,920.00	10.00%	2022/6/7	2022/10/27	
	5,568.00	10.00%	2022/6/7	2022/11/15	
	1,536.00	10.00%	2022/6/7	2022/12/1	
	3,840.00	10.00%	2022/6/7	2022/12/4	
	9,600.00	10.00%	2022/6/7	2022/12/21	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	13,440.00	10.00%	2022/6/7	2022/12/28	
	1,781.99	10.00%	2022/6/7	2022/12/29	
	3,018.01	10.00%	2022/6/14	2022/12/29	
	2,761.19	10.00%	2022/6/14	2023/6/13	
	960.00	10.00%	2022/9/22	2023/9/21	
成都金牛区幸福汇轨道 城市发展有限公司	6,348.87	8.00%	2022/1/1	2022/5/4	应收项目公 司合作款
	9,904.24	8.00%	2022/1/1	2022/12/20	
	9,904.24	8.00%	2022/12/21	2023/6/20	
	20,893.55	8.00%	2022/1/1	2023/8/6	
	1,362.12	8.00%	2022/1/1	2023/6/20	
	209.66	8.00%	2022/1/1	2023/8/9	
	338.03	8.00%	2022/1/1	2023/9/8	
	40,854.16	8.00%	2022/1/7	2024/1/6	
	388.71	8.00%	2022/1/14	2024/1/13	
	1,144.92	8.00%	2022/2/23	2024/2/22	
越秀（武汉）实业投资有 限公司	31,850.00	5.00%	2022/3/9	2023/3/9	应收合作方 的项目合作 款
	4,900.00	5.00%	2022/4/13	2023/4/13	
	1,960.00	5.00%	2022/5/29	2023/5/27	
	1,470.00	5.00%	2022/6/23	2023/6/23	
	980.00	5.00%	2022/10/14	2023/10/13	
苏州华虞地产有限公司 (并表前为联营公司)	23,275.00	5.00%	2022/3/7	2022/9/29	应收项目公 司合作款
	5,225.00	5.00%	2022/9/19	2022/9/29	

③2021年

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
华润置地控 股有限公司	29,400.00	4.18%	2021/5/14	2023/5/13	应收合作方的 项目合作款
	19,600.00	4.18%	2021/6/28	2023/5/13	
	14,700.00	4.18%	2021/7/29	2023/5/13	
	7,350.00	4.18%	2021/8/31	2023/5/13	
	7,350.00	4.18%	2021/9/28	2023/5/13	
	2,450.00	4.18%	2021/9/29	2023/5/13	
	9,800.00	4.18%	2021/10/27	2023/5/13	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	9,800.00	4.18%	2021/11/23	2023/5/13	
	14,700.00	4.18%	2021/12/16	2023/5/13	
苏州金闾诚置业有限公司	12,152.32	0.00%	2021/6/25	2021/6/25	应收项目公司合作款
	2,450.00	7.00%	2021/6/25	2021/9/16	
	1,470.00	7.00%	2021/6/25	2021/12/27	
	80,991.86	7.00%	2021/6/25	2022/6/24	
郑州展腾置业有限公司	25,470.04	4.75%	2021/7/1	2021/12/30	应收项目公司合作款
	7,529.96	4.75%	2021/7/9	2021/12/30	
	32,070.04	4.75%	2021/7/9	2024/12/1	
	3,300.00	4.75%	2021/7/14	2024/12/1	
	1,650.00	4.75%	2021/7/14	2024/12/1	
武汉嘉秀房地产开发有限公司	14,700.00	10.00%	2021/6/29	2021/12/20	应收项目公司合作款
	17,150.00	10.00%	2021/6/29	2021/12/26	
	36,750.00	10.00%	2021/6/29	2022/6/28	
中交花创(绍兴)置业有限公司	12,152.32	10.00%	2021/6/25	2021/6/25	应收项目公司合作款
	1,960.00	10.00%	2021/7/6	2021/7/16	
	3,920.00	10.00%	2021/7/6	2021/8/18	
	8,430.70	10.00%	2021/7/6	2022/7/5	
	4,886.07	10.00%	2021/7/1	2021/7/5	
	29,496.93	10.00%	2021/7/1	2022/6/30	

④2020年

单位：万元

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
北京毓秀置业有限公司	17,240.00	8.00%	2020/2/13	2020/5/27	应收项目公司合作款
	19,160.00	8.00%	2020/3/20	2020/5/27	
	11,980.00	8.00%	2020/3/20	2020/11/5	
	3,000.00	8.00%	2020/3/20	2020/12/29	
	38,537.85	8.00%	2020/3/20	2021/3/19	
	18,882.15	8.00%	2020/3/25	2021/3/24	
	3,000.00	8.00%	2020/8/14	2021/8/13	
厦门润悦雅颂房地产有限公司	40,716.00	6.00%	2020/6/29	2021/4/6	应收项目公司合作款
	1,696.50	6.00%	2020/7/20	2021/4/6	

主体	金额	利率	借款起始日	借款到期日	借款原因
	3,053.70	6.00%	2020/2/6	2020/3/29	
	1,334.41	6.00%	2020/2/6	2020/8/27	
	7,454.42	6.00%	2020/2/6	2020/9/1	
	6,107.40	6.00%	2020/2/6	2020/9/10	
	3,393.00	6.00%	2020/2/6	2020/12/23	
	32,113.79	6.00%	2020/2/6	2021/2/5	
北京铭海置业有限公司	9,382.00	7.00%	2020/2/24	2020/11/26	应收项目公司 合作款
	1,919.00	7.00%	2020/2/24	2020/11/29	
	799.00	7.00%	2020/2/24	2020/12/3	
	1.00	7.00%	2020/3/30	2020/12/3	
	11,384.00	7.00%	2020/3/30	2020/12/10	
	4,671.00	7.00%	2020/3/30	2020/12/21	
	47,844.00	7.00%	2020/3/30	2021/3/29	
	1,900.00	7.00%	2020/9/14	2021/9/13	
	300.00	7.00%	2020/10/23	2021/10/22	
996.40	7.00%	2020/11/18	2021/11/17		
郑州滨悦房地产开发有限公司	4,400.00	8.00%	2020/4/8	2021/4/7	应收项目公司 合作款
	2,400.00	8.00%	2020/4/13	2021/4/12	
	13,076.30	8.00%	2020/2/10	2021/2/9	
	773.14	8.00%	2020/2/10	2021/2/9	
	377.02	8.00%	2020/3/9	2021/3/8	
	100.00	8.00%	2020/6/24	2021/6/23	
	400.00	8.00%	2020/7/22	2021/7/21	
	1,800.00	8.00%	2020/8/24	2021/8/23	
	1,183.33	8.00%	2020/11/11	2021/11/10	
北京茂康企业管理有限公司	50,568.18	0.00%	2020/12/15	2021/12/14	应收合作方的 项目合作款

上述关联方资金拆出包括应收项目公司及应收合作方的项目合作款,均为项目公司根据股比与股东之间发生的等比例拆借。具体拆出利率,由各方股东考虑加权成本、税费、当时的市场利率及项目现金流等实际情况统筹协商确定。部分向关联方拆出资金存在利率为0的情况,主要考虑到项目实际现金流情况,经项目公司各股东商议一致决定,部分项目合作款项的利率确定为0。

发行人的关联方资金拆出过程符合规定，不存在利益输送的情形，拆出利率公允，不存在资金占用的情况，未损害公司和其他股东的利益，未对发行人独立性产生影响，未对发行人产生重大不利影响。

(2) 与同期银行借款利率比较

报告期各期末，发行人银行借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
保证借款	781,221.17	23.09	929,313.44	30.14	683,615.92	29.61	270,280.00	19.16
抵押借款	1,408,534.84	41.64	1,305,478.35	42.35	730,766.13	31.65	540,685.00	38.33
抵押且保证借款	706,136.40	20.87	419,899.57	13.62	775,208.54	33.58	536,180.16	38.01
信用借款	418,927.27	12.38	356,223.00	11.56	75,000.00	3.25	-	-
质押借款	30,000.00	0.89	30,000.00	0.97	44,000.00	1.91	48,500.00	3.44
质押且保证借款	38,064.00	1.13	41,900.00	1.36	-	-	15,000.00	1.06
合计	3,382,883.68	100.00	3,082,814.36	100.00	2,308,590.59	100.00	1,410,645.13	100.00

报告期内，发行人以银行借款作为融资的主要途径，融资利率区间较为稳定，最高融资利率为6.50%左右，低于控股股东方借款利率，主要原因有二：一是银行房地产行业政策持续调控，信贷政策持续收紧，发行人向银行申请贷款一般需以自有土地或者土地使用权进行抵押或质押，或者股东方对贷款本金及利息等提供相应担保，因此相比之下银行贷款利率虽低，但需加以其他保证方式提升款项收回的可能性；二是银行贷款大部分为开发贷等具备明确用途方可申请的贷款，贷款利率低于控股股东方借款利率；而控股股东方支付借款均为信用借款，无需明确具体用途，在存在融资必要性的前提下，控股股东借款更为快捷和及时，因此利率相对银行贷款较高。因此，控股股东方借款利率较银行贷款融资利率高存在合理性。

(3) 与同期信托借款利率比较

报告期内信托方借款的对应的借款类型如下表：

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
保证借款	250,000.00	59.50	491,940.00	75.57	1,543,686.10	83.19	1,468,898.00	88.59
抵押借款	94,000.00	22.37	95,400.00	14.66	192,000.00	10.35	31,669.37	1.91
抵押且保证借款	-	-	-	-	120,000.00	6.47	64,400.00	3.88
质押借款	76,170.00	18.13	63,627.00	9.77	-	-	33,133.00	2.00
质押且保证借款	-	-	-	-	-	-	60,000.00	3.62
合计	420,170.00	100.00	650,967.00	100.00	1,855,686.10	100.00	1,658,100.37	100.00

2020年至2022年信托借款的借款利率区间高于银行贷款利率区间，非银行类的金融机构借款利率会相对偏高，主要系获取借款时无需明确具体用途。同时，发行人信用评级常年维持在AA+及以上，对于信托融资，市场年利率约为8.5%，与发行人向控股股东的借款利率基本一致。因此，控股股东方借款利率存在于同期信托借款利率区间范围内，具备合理性。

(4) 与同行业可比公司向控股股东方借款利率比较

2020年至2022年，经查询报告期内同行业可比公司向控股股东方借款公告，同行业可比公司融资利率区间为不超过4.35%（人行同期贷款基准利率）至12%，发行人向控股股东方借款融资利率属于合理范围。

公司代码	公司简称	披露年份	金额 (亿元)	利率
601588	北辰实业	2020	不超过35	7%
002208	合肥城建	2020	不超过20	不超过6%
002208	合肥城建	2021	不超过25	不超过6%
002208	合肥城建	2022	不超过15	不超过6%
600077	宋都股份	2020	不超过45	-
600322	天房发展	2021	1	9.51%
600322	天房发展	2022	2.5	7.70%
600683	京投发展	2020	不超过82	不超过12%
600683	京投发展	2021	不超过105	不超过12%
600708	光明地产	2020	不超过122	不超过人行同期贷款基准利率上浮20%
600708	光明地产	2021	不超过151	不超过人行同期贷款基准利率上浮20%
600708	光明地产	2022	不超过170	不超过人行同期贷款基准利率
000042	中洲控股	2021	不超过10	8%

000620	新华联	2020	不超过 10	资金使用费率与关联方协商确定，不高于公司现有的正常融资方式的平均融资利率水平
002314	南山控股	2020	20	不超过公司同期金融机构贷款利率
002314	南山控股	2022	40	不超过公司同期金融机构贷款利率

3、报告期内发行人向控股股东借款履行的决策程序及信息披露程序

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，上市公司与关联人发生的成交金额超过 3,000 万元，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值超过 5%的，应当及时披露并提交股东大会审议。发行人制定的《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》等规章制度对包括与关联方之间进行资金拆借在内的关联交易的决策权力和程序作出了规定，公司内部治理制度中关联交易的有关规定符合《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定。

报告期内，为保证发行人资金需求，提高决策效率，发行人股东大会在借款额度范围内，授权公司经营管理层审批发行人向控股股东借款的具体事宜。报告期内发行人向控股股东的前述借款额度均经发行人董事会和股东大会的审议通过，关联董事及关联股东均回避表决，且独立董事均进行了事前认可并发表了同意的独立意见，认可前述借款额度有利于保障中交地产经营发展中的资金需求，借款利率合理，有利于中交地产主营业务持续健康发展，上述事项的审议、决策程序符合法律法规等规定，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内发行人向控股股东的借款不涉及超出股东大会授权额度的情况。因此无需另行履行董事会和股东大会的审议程序。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，除前述文件中另有规定的情况外，与关联法人（或者其他组织）发生的成交金额超过 300 万元，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值超过 0.5%的交易，应当及时披露。报告期内发行人按照有关法律、法规及发行人内部公司治理制度的有关规定，基于与控股股东的借款的实际进展情况履行了信息披露义务。

因此，发行人已按照有关法律、法规及上述规章制度的有关规定就与控股股东的借款履行了必要的决策和审批程序，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行了关联交易的信息披露义务。不存在利用关联交易损害上市公司利益的情况。

综上，报告期内发行人向控股股东的借款主要用于项目建设及日常运营，发行人与

除控股股东外其他关联方的资金拆借主要系与项目公司及合作方的项目合作款，具有商业合理性，整体回款情况良好；发行人向控股股东借款的利率及期限与向其他关联方借款的利率及期限相似。发行人向控股股东借款的利率与同期信托借款利率和同行业可比公司向控股股东借款利率相似，高于同期银行借款利率。控股股东方借款利率存在于同期信托借款利率区间范围内，具备合理性。报告期内，发行人向控股股东的借款均履行了必要的决策程序和信息披露义务。因此，发行人向控股股东借款具备合理性，不存在损害上市公司和中小投资者利益的情形。

(6) 结合应收关联方款项的具体金额、对手方情况（包括但不限于合作背景、经营情况等），说明发生金额较大的原因及合理性，并结合账龄、期后回款及坏账核销情况、同行业可比公司情况等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分

1、发行人应收关联方情况

截至各期末，发行人应收关联方款项余额如下表所示：

单位：万元

项目	2023年3月31日			2022年12月31日			2021年12月31日			2020年12月31日		
	账面余额	坏账准备	比例	账面余额	坏账准备	比例	账面余额	坏账准备	比例	账面余额	坏账准备	比例
其他应收款	439,479.60	35,897.45	8.17%	461,609.17	35,937.92	7.79%	548,815.74	23,060.68	4.20%	528,956.68	12,423.58	2.35%
应收利息	12,327.06	1,154.11	9.36%	18,179.25	1,255.12	6.90%	7,655.09	25.54	0.33%	-	-	-
长期应收款	362,870.88	6,651.34	1.83%	362,772.93	6,659.26	1.84%	275,182.94	786.25	0.29%	17,312.65	29.21	0.17%
应收账款	510.00	57.00	11.18%	510.00	55.00	10.78%	110.00	3.30	3.00%	110.00	3.30	3.00%
合计	815,187.54	43,759.90	5.37%	843,071.35	43,907.30	5.21%	831,763.77	23,875.77	2.87%	546,379.33	12,456.09	2.28%

报告期内，发行人应收关联方款项主要为应收项目公司及应收合作方的项目合作款，发生金额较大具备合理性。关联方整体经营情况良好，个别交易对方存在经营困难的情况，并已充分计提减值，具体情况详见本题“2、发行人应收关联方款项的具体情况”之“（4）发行人报告期内应收关联方款项单项计提情况”。

报告期内，发行人应收关联方款项发生额前五大金额的对手方情况（合作背景、经营情况）如下表所示：

① 2023 年 1 月至 3 月

单位：万元

交易对方	发生额 (注)	合作背景	经营 状况
苏州隽泽房地产开发有限公司	10,290.00	发行人控股子公司的其他股东；发行人与苏州隽泽房地产开发有限公司的关联方款项为发行人控股子公司应收合作方的项目合作款。	正常经营
华润置地控股有限公司	3,750.00	发行人控股子公司的其他股东的控股股东；发行人与华润置地控股有限公司的关联方款项为发行人控股子公司应收合作方的项目合作款。	正常经营
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,416.90	于 2020 年成立，为发行人联营公司的子公司，控股股东为成都招商北湖置地有限公司；发行人与其关联方款项主要为应收项目公司合作款。	建设中
苏州金闾诚置业有限公司	1,177.09	于 2021 年成立，联营公司，控股股东为苏州吴江金晟置业有限公司；发行人与其关联方款项主要为应收项目公司合作款。	建设中
佛山香颂置业有限公司	601.98	于 2017 年成立，合营公司。发行人与其关联方款项主要为应收项目公司合作款。	建设中

注：发生额包含了该交易对方当期全部应收类款项科目的发生金额。

②2022 年

单位：万元

交易对方	发生额(注)	合作背景	经营 状况
华润置地控股有限公司	125,822.22	发行人控股子公司的其他股东的控股股东；发行人与华润置地控股有限公司的关联方款项为发行人控股子公司应收合作方的项目合作款。	正常经营
厦门保润房地产开发有限公司	109,204.05	于 2021 年成立，为发行人联营公司的子公司，控股股东为厦门国贸集团股份有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
厦门悦盈企业咨询有限公司	95,632.64	于 2022 年成立，为发行人的联营公司，控股股东为厦门国贸集团股份有限公司，发行人向其提供借款为应收项目公司合作款。	正常经营
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	42,422.96	于 2020 年成立，为发行人联营公司的子公司，控股股东为成都招商北湖置地有限公司，发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
越秀（武汉）实业投资有限公司	41,160.00	于 2018 年成立，为发行人子公司的其他股东；发行人与越秀（武汉）实业投资有限公司的关联方款项为发行人控股子公司应收合作方的项目合作款。	正常经营

注：发生额包含了该交易对方当期全部应收类款项科目的发生金额。

③2021 年

单位：万元

交易对方	发生额(注)	合作背景	经营状况
华润置地控股有限公司	117,056.67	发行人控股子公司的其他股东的控股股东；发行人与华润置地控股有限公司的关联方款项为发行人控股子公司应收合作方的项目合作款。	正常经营
厦门中泓房地产有限公司	112,296.40	于 2020 年成立，原为发行人的控股子公司，后因产权交易，于 2021 年丧失对其控制权，作为合营公司核算；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
苏州金闾诚置业有限公司	103,266.82	于 2021 年成立，联营公司，控股股东为苏州吴江金晟置业有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
武汉嘉秀房地产开发有限公司	72,023.96	于 2021 年成立，为发行人联营公司的子公司，控股股东为广州市城市建设开发有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
郑州展腾置业有限公司	71,639.85	于 2021 年成立，联营公司，控股股东为金茂北方企业管理（天津）有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中

注：发生额包含了该交易对方当期内全部应收类款项科目的发生金额。

④2020 年

单位：万元

交易对方	发生额(注)	合作背景	经营状况
北京毓秀置业有限公司	117,035.50	于 2020 年成立，联营公司，控股股东为华润置地控股有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
厦门润悦雅颂房地产有限公司	100,801.79	于 2020 年成立，联营公司，控股股东为厦门悦丰企业管理咨询有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
北京铭海置业有限公司	83,289.36	于 2020 年成立，联营公司，控股股东为华润置地控股有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
温州中交梁辉置业有限公司	68,617.97	于 2020 年成立，原为发行人的控股子公司，后因增资，发行人丧失对其控制权，作为合营公司核算；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中
郑州滨悦房地产开发有限公司	62,942.80	于 2020 年成立，原为发行人的控股子公司，后因增资，发行人丧失对其控制权，作为联营公司核算，控股股东中建七局地产集团有限公司；发行人与其关联方款项为应收项目公司合作款。	建设中

注：发生额包含了该交易对方当期内全部应收类款项科目的发生金额。

上述对手方为全国或区域内综合实力较强的地产公司或发行人与其合作开发的合营联营企业，对手方经营状况良好。上述交易均属于房地产行业常规商业行为。因此，发行人报告期内应收关联方款项发生金额较大具备合理性。

2、发行人应收关联方款项计提充分

(1) 发行人应收关联方款项计提政策

发行人对外部关联方的借款，按照内部信贷评级等级评估，可大致分为以下几类：

1) 交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项。该种情况下，交易方内部信贷评级为正常类，预计会影响未来 12 个月的预期信用损失，发行人根据国内信用评级机构提供的交易方信用评级或国有四大行出具的交易方授信评级，映射至标普/穆迪评级，进而确定违约率。参考企业历史信息、前瞻性信息等，该映射确定为国内 AAA 及 AA 评级对应标普 BBB/穆迪 Baa 评级，国内 A 及 BBB 评级对应应标普 BB/穆迪 Ba 评级，国内 BB 评级对应应标普 B/穆迪 B 评级。若无法直接获取交易方的信用评级，则根据其所属集团的信用评级下调一个级别确认为交易方的信用评级。若以上方式仍无法确认信用评级的，按照以下模型计提：计提减值=应收款项余额*0.5%。

2) 逾期款项超过 30 天但尚未超过 90 天，交易方违约风险低及具有支付合同现金流量的良好能力，该种情况，交易方内部信贷评级为关注类。逾期款项超过 90 天或有证据显示信用风险增加；债务人具有于到期日后偿还的记录，该种情况，交易方内部信贷评级为次级类。这两种评级，预计会影响整个存续期的预期信用损失。发行人结合全周期预测，依据持股比例对其确认减值损失。

3) 通过内部获取的信息或外部资源显示信用风险自初始确认以来有大幅增加，该种情况，交易方内部信贷评级为可疑类。有证据显示该资产出现信用减值，交易方内部信贷评级为损失类。这两种评级，预计会影响整个存续期的预期信用损失。发行人结合全周期预测以及信用减值实际发生情况，依据持股比例对其确认减值损失。

4) 交易方破产，清算，面临严重财务困难，预期收回款项的可能性极低，按照 100% 计提信用减值损失，全部核销。

(2) 发行人应收关联方款项账龄情况

单位：万元

项目	2023年3月31日	比例	2022年12月31日	比例	2021年12月31日	比例	2020年12月31日	比例
0-6个月	208,305.59	25.55%	273,799.42	32.48%	346,834.09	41.70%	270,270.16	49.47%
7-12个月	166,300.74	20.40%	144,899.71	17.19%	301,068.22	36.20%	189,046.10	34.60%
1-2年	318,668.52	39.09%	292,013.16	34.64%	118,555.48	14.25%	52,016.93	9.52%
2-3年	64,297.20	7.89%	74,743.57	8.87%	49,846.98	5.99%	35,046.14	6.41%
3-4年	42,156.49	5.17%	42,156.49	5.00%	15,459.00	1.86%	-	-
4-5年	15,459.00	1.90%	15,459.00	1.83%	-	-	-	-
合计	815,187.54	100.00%	843,071.35	100.00%	831,763.77	100.00%	546,379.33	100.00%

发行人 2020 年末应收关联方款项账龄均在 3 年以内；发行人 2021 年末应收关联方款项账龄均在 4 年以内，大部分分布在 3 年以内，分布在 3 至 4 年的交易对方系佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司及中交富力（北京）置业有限公司，已足额计提坏账；发行人 2022 年末应收关联方款项账龄分布在 5 年以内，分布在 4 至 5 年部分为佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司及中交富力（北京）置业有限公司，已足额计提坏账；发行人 2023 年第一季度末应收关联方款项账龄分布在 5 年以内，分布在 4 至 5 年部分为佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、中交富力（北京）置业有限公司，已足额计提坏账。

(3) 发行报告期内人应收关联方款项期后回款情况

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，发行人应收关联方款项余额前五大交易对方的账面余额、账龄及期后回款如下表所示：

1) 2022 年

单位：万元

交易对方	账面余额	账龄	比例	期后回款（注）
华润置地控股有限公司	52,303.35	6 个月以内	6.20%	11,388.35
	127,400.00	1 至 2 年	15.11%	
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	638.27	6 个月以内	0.08%	-
	77,002.73	7 至 12 个月	9.13%	
苏州金闾诚置业有限公司	2,060.30	6 个月以内	0.24%	2,060.19
	70,211.86	1 至 2 年	8.33%	
北京茂康企业管理有限公司	48,860.00	1 至 2 年	5.80%	-
	18,562.08	2 至 3 年	2.20%	
中交富力（北京）置业有限公司	12,000.00	2 至 3 年	1.42%	-
	27,015.00	3 至 4 年	3.20%	
	5,985.00	4 至 5 年	0.71%	
前五大合计金额	442,038.59	-	52.43%	13,448.54

注：截至 2023 年 3 月 31 日期后回款情况。

2) 2021 年

单位：万元

交易对方	账面余额	账龄	比例	期后回款（注）
华润置地控股有限公司	66,150.00	6 个月以内	7.95%	51,450.00
	49,000.00	7 至 12 个月	5.89%	
苏州金闾诚置业有限公司	81,007.39	7 至 12 个月	9.74%	10,865.80
北京茂康企业管理有限公司	7,210.00	6 个月以内	0.87%	-
	41,650.00	7 至 12 个月	5.01%	
	18,562.08	1 至 2 年	2.23%	
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	5,768.00	6 个月以内	0.69%	44,042.32
	33,320.00	7 至 12 个月	4.01%	
	14,849.67	1 至 2 年	1.79%	
中交富力（北京）置业有限公司	1,814.79	6 个月以内	0.22%	3,607.38
	1,785.21	7 至 12 个月	0.21%	
	12,000.00	1 至 2 年	1.44%	
	27,015.00	2 至 3 年	3.25%	
	5,985.00	3 至 4 年	0.72%	
前五大合计金额	366,117.14	-	44.02%	109,965.50

注：截至 2022 年 12 月 31 日期后回款情况。

3) 2020 年

单位：万元

交易对方	账面余额	账龄	比例	期后回款（注）
厦门润悦雅颂房地产有限公司	78,425.19	12 个月以内	14.35%	78,425.19
厦门润昀房地产开发有限公司	68,969.60	6 个月以内	12.62%	68,969.60
北京毓秀置业有限公司	65,655.50	6 个月以内	12.02%	65,655.50
北京铭海置业有限公司	55,133.36	6 个月以内	10.09%	53,077.44
北京茂康企业管理有限公司	50,568.18	6 个月以内	9.26%	32,006.10
前五大合计金额	318,751.83	-	58.34%	298,133.82

注：截至 2021 年 12 月 31 日期后回款情况。

发行人 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人账面余额前五大应收关联方款项除北京茂康企业管理有限公司外期后回款整体良好，部分款项合同签订为长期或签订展期合同，故回款金额较低。

(4) 发行人报告期内应收关联方款项单项计提情况

报告期内，当交易对方出现重大财务困难或违反合同等信用减值事项，发行人对相应应收款项进行单项计提。若交易对方为合营/联营项目公司，则结合对项目公司的全周期盈利预测，按中交地产对合营/联营企业的持股比例计算可分红金额，对预计无法收回金额进行单项计提；若交易对方为控股项目公司少数股东，则结合对项目公司的全周期盈利预测，按少数股东对项目公司的持股比例计算可分红金额，对预计无法收回金额进行单项计提。

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人对应收关联方款项进行单项计提的项目主要包括：佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、中交富力（北京）置业有限公司及北京茂康企业管理有限公司，坏账计提比例如下：

单位：万元

项目	佛山香颂置业有限公司 (注 1)	中交富力（北京）置业有限公司 (注 2)	佛山中交房地产开发有限公司 (注 3)	北京茂康企业管理有限公司 (注 4)
其他应收款余额	36,521.33	45,000.00	23,929.15	67,422.08
坏账准备	15,249.06	13,750.00	1,830.97	9,360.00
计提比例	41.75%	30.56%	7.65%	13.88%

其中，佛山香颂置业有限公司系发行人联营公司，发行人与广州番禺雅居乐房地产开发有限公司共同开发佛山中雅江湾豪庭项目，发行人持有 47.37% 股权。目前部分期房正在正常销售中，建设进展正常，预计 2023 年 8 月交房。该项目全周期测算亏损，发行人对该关联方款项进行单项计提。

中交富力（北京）置业有限公司系发行人合营企业，发行人持有其 50.00% 股权，合作方北京富力城房地产开发有限公司持有其 50.00% 股权。中交富力（北京）置业有限公司持续亏损，对该笔坏账计提信用减值损失时考虑到回款风险较高，发行人对该关联方款项进行单项计提。

佛山中交房地产开发有限公司系发行人合营企业，发行人持有其 47.37% 股权，合

作方广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持有其 49.91% 股权。项目为佛山中雅江湾豪园，一期已交付，二期停工状态。该项目全周期测算亏损，发行人对该关联方款项进行单项计提。

北京茂康企业管理有限公司系发行人控股子公司中交世茂的少数股东，北京茂康企业管理有限公司持股中交世茂 35% 股权。截至 2023 年 3 月 31 日，北京茂康企业管理有限公司本年尚未支付任何本金，考虑到存在无法收回资金拆借本金的风险，2023 年 3 月 31 日，发行人对剩余尚未归还的本金补提其他应收款坏账损失。

(5) 发行人报告期内应收关联方款项核销情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
核销金额	-	5,818.32	-	-

发行人 2022 年核销主要系中交（富力）北京置业有限公司及杭州康熙置业有限公司签订利息豁免合同，作核销处理。

(6) 同行业可比上市公司情况

最近三年末，发行人及同行业可比公司应收关联方款项坏账计提比例列示如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
发行人	5.21%	2.87%	2.28%
同行业可比公司平均值	5.98%	1.40%	2.36%

注：同行业可比公司平均值=全部 32 家同行业可比公司应收关联方款项坏账余额合计数/应收关联方款项原值合计数*100%。

整体看，发行人 2020 年末和 2022 年末应收关联方款项坏账计提比例与同行业可比公司平均水平相近，2021 年末高于同行业可比公司平均水平。其中，2022 年末，发行人应收关联方款项坏账计提比例相比 2021 年末大幅提高，主要是由于个别交易对方存在经营困难的情况，单项计提减值，发行人关联拆借对手方整体经营情况良好。同时，2022 年末发行人应收关联方整体坏账计提比例变动趋势与同行业可比公司一致。因此，发行人应收关联方款项坏账准备已计提充分。

综上，报告期内发行人应收关联方款项主要为应收项目公司及应收合作方的项目合作款，账龄主要集中在 1-3 年以内，整体回款情况良好；对长期未收回的应收账款已进

行核销；按组合计提坏账准备的应收账款符合企业会计准则，符合所在行业的经营特点，按单项计提坏账准备的应收账款已按照预期无法收回的金额全额计提坏账准备。发行人应收关联方款项坏账准备计提比例与同行业可比公司不存在重大差异，发行人其他应收款坏账准备计提充分。

(7) 结合报告期内存货构成明细，包括所处地点、面积，库龄、期后销售、所在地域分布情况及近期市场销售价格趋势，同行业可比公司情况等，说明存货跌价准备计提是否充分

一、发行人说明

1、存货及存货跌价准备总体情况

发行人的主营业务为房地产开发与销售。报告期内，发行人存货主要包括开发成本、开发产品等。存货中的开发成本包括土地出让金、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用，相关项目竣工验收后，相应开发成本转入开发产品。开发产品主要为房地产可售物业，如住宅、商铺、车库等。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人存货分类明细表如下：

单位：万元

2023 年 3 月 31 日							
单位名称	账面余额		跌价准备		账面价值		跌价准备/账面余额
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
开发成本	9,594,565.65	87.42%	30,897.32	23.07%	9,563,668.33	88.22%	0.32%
开发产品	1,380,645.67	12.58%	103,022.58	76.93%	1,277,623.09	11.78%	7.46%
合计	10,975,211.32	100.00%	133,919.90	100.00%	10,841,291.42	100.00%	1.22%
2022 年 12 月 31 日							
单位名称	账面余额		跌价准备		账面价值		跌价准备/账面余额
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
开发成本	9,371,412.21	86.52%	32,991.76	24.14%	9,338,420.45	87.32%	0.35%
开发产品	1,459,548.93	13.48%	103,660.67	75.86%	1,355,888.26	12.68%	7.10%
合计	10,830,961.14	100.00%	136,652.43	100.00%	10,694,308.71	100.00%	1.26%
2021 年 12 月 31 日							
单位名称	账面余额		跌价准备		账面价值		跌价准备/账面余额
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
开发成本	9,831,851.26	89.63%	16,470.56	20.49%	9,815,380.70	90.14%	0.17%
开发产品	1,137,934.94	10.37%	63,906.43	79.51%	1,074,028.51	9.86%	5.62%

合计	10,969,786.20	100.00%	80,376.99	100.00%	10,889,409.21	100.00%	0.73%
2020年12月31日							
单位名称	账面余额		跌价准备		账面价值		跌价准备/账面余额
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
开发成本	6,708,374.20	92.21%	36,065.83	50.31%	6,672,308.37	92.63%	0.54%
开发产品	566,804.74	7.79%	35,616.72	49.69%	531,188.02	7.37%	6.28%
合计	7,275,178.94	100.00%	71,682.55	100.00%	7,203,496.39	100.00%	0.99%

截至2020年末、2021年末、2022年末及2023年3月末，存货跌价准备余额分别为71,682.55万元、80,376.99万元、136,652.43万元及133,919.90万元，总体呈现增长趋势，2022年增加较多，2023年1-3月略有转销。从存货跌价准备金额占存货账面余额比例来看，最近三年及一期末分别为0.99%、0.73%、1.26%和1.22%。其中，开发成本的跌价准备占其账面余额的比例分别为0.54%、0.17%、0.35%和0.32%；开发产品的跌价准备占其账面余额的比例分别为6.28%、5.62%、7.10%和7.46%，2022年末占比较2021年末有明显提升。

2、存货跌价准备计提充分性

(1) 存货跌价准备计提方法

发行人于各期末对现时的存货市场销售情况进行评估分析，根据各业态的近期市场销售价格判断项目对应业态定价是否恰当，若如近期市场销售价格下行，将考虑使用市场销售价格后的未来销售盈利情况，除去销售费用、税金等项后其可变现净值是否能覆盖存货账面价值，未完工项目将考虑对比预计竣工结算时存货账面价值。

(2) 报告期各期末前十大项目情况及各期计提减值的存货项目情况

1) 2023年3月末前十大开发成本项目及计提减值的前三大开发成本项目情况

2023年3月末前十大项目开发成本明细:

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2023年3月末市场销售价格 (万元/平方米)	开发成本原值 (万元)	存货跌价准备 (万元)	期后销售情况(万 元)
绍兴春风十里	浙江省绍兴市	23.67	未完工	1.72	695,317.51	-	-
北京昌平北清云际	北京市昌平区	24.21	未完工	4.76	604,169.10	-	18,145.76
重庆拾园雅集	重庆市两江新区	46.64	未完工	1.45	582,677.72	7,382.42	2,644.06
北京昌平奥森春晓	北京市昌平区	13.58	未完工	4.76	429,569.04	4,650.10	22,389.23
厦门宏佑	福建省厦门市	12.47	未完工	5.35	412,068.14	-	-
天津春风景里	天津市红桥区	27.09	未完工	2.27	420,573.14	-	13,472.17
雄安中交未来科创城	雄安新区	100.71	未完工	不适用(注2)	404,360.50	-	-
厦门公元九里	福建省厦门市	11.36	未完工	5.35	372,995.11	-	-
昆明中交锦澜府	云南省昆明市	30.89	未完工	1.24	363,800.13	-	6,736.72
中交绿城桃源小镇	贵州省贵阳市	131.78	未完工	0.82	338,150.84	-	722.02
合计					4,623,681.23	12,032.52	64,109.96
开发成本账面合计					9,594,565.65	30,897.32	
占比					48.19%	38.94%	

注1: 市场销售价格参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注2: 河北省雄安新区的雄安中交未来科创城项目因限购政策未能查询到可比市场售价

注3: 期后销售情况指2023年4月销售情况(不含税)

2023年3月末，发行人开发成本中前十大项目主要集中在北京、重庆、雄安新区、厦门等区域。重庆市2022年度下半年受外部环境因素影响，重庆拾园雅集项目存在减值迹象并计提了存货跌价准备，2023年1-3月虽外部环境因素影响趋于减弱，但因时间尚短，市场暂未及时反映出快速回暖的房地产市场行情，故于2023年1-3月转回的存货跌价准备金额有限。北京昌平奥森春晓项目因之前年度受外部环境因素影响工期已然滞后，2023年1-3月外部市场环境有所好转，故发行人评估后对其存货跌价准备未做进一步补提。

除此二个项目之外，开发成本前十大项目中剩余八个项目系正常开发建设，根据发行人最新的盈利预测显示未来盈利较为乐观。此外，根据2023年4月份的销售情况，因计提存货跌价准备的项目均非滞销导致减值，其对应期后销售情况尚可。其余项目除未达到预售条件的项目以外均为正常销售，无滞销因素影响。

2023年3月末存货跌价准备余额前三的开发成本项目情况：

项目名称	城市/区域	存货跌价准备 (万元)	减值原因
重庆拾园雅集	重庆市两江新区	6,008.46	因重庆区域2022年下半年受外部环境因素影响严重，项目所在两江新区房价存在降价趋势，发行人聘请评估师对一期各业态以及二至四期未开发土地进行存货减值评估，评估结果显示一期叠墅业态因其低容积率等优势使其较为畅销具备一定的议价能力，而一期另外两个主要业态洋房及商业相对受行情影响较深。同时，考虑到近期土地公允价位较历史成交价略低，评估师结合近期土地成交价区间对二至四期尚未开发的土地进行评估，据此计提存货跌价准备。2023年1-3月虽外部环境因素影响趋于减弱，但因时间尚短，周边市场暂未及时反映出快速回暖的房地产市场行情，故于2023年1-3月仅转回少许的存货跌价准备。
武汉中交香颂	湖南省武汉市	5,696.59	以前年度受外部环境因素影响，导致房屋销售情况较差，为确保销售避免滞销，发行人对原有售价进行了降价调整，进而根据可变现净值与账面价值的差异，计提了存货跌价准备。
重庆中交漫山	重庆市南岸区	6,129.31	因重庆区域2022年下半年受外部环境因素影响严重，项目所在南岸区房价存在降价趋势，发行人聘请评估师对一期至六期进行存货减值评估，评估结果显示在建未完工的部分四期

			及六期受降价影响较大，预计未来售价偏低，计算可变现净值后低于未来存货预计结算金额。2023年1-3月虽外部环境因素影响趋于减弱，但因时间尚短，且南岸区周边市场发展缓慢，房地产售价未见明显回升，发行人综合评估后未对该项目已计提存货跌价准备仅转回少许金额。
合计		17,834.36	
开发成本减值合计		30,897.32	
占比		57.72%	

2) 2022年末前十大开发成本项目及计提减值的前三大开发成本项目情况

2022年末前十大项目开发成本明细：

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2022年末市场销售价格 (万元/平方米)	开发成本原值 (万元)	存货跌价准备 (万元)	期后销售情况(万 元)
绍兴春风十里	浙江省绍兴市	23.67	未完工	1.83	678,117.85	-	-
北京昌平北清云际	北京市昌平区	24.21	未完工	4.72	601,884.09	-	63,025.20
重庆拾园雅集	重庆市两江新区	46.64	未完工	1.19	570,688.44	7,382.42	7,857.57
北京昌平奥森春晓	北京市昌平区	13.58	未完工	4.72	424,200.67	4,650.10	15,053.56
天津春风景里	天津市红桥区	27.09	未完工	2.35	412,256.45	-	34,196.47
雄安中交未来科创城	雄安新区	100.71	未完工	不适用(注2)	393,583.16	-	-
厦门公元九里	福建省厦门市	11.36	未完工	5.31	367,208.53	-	25,970.51
昆明中交锦澜府	云南省昆明市	30.89	未完工	1.22	348,084.03	-	22,358.21
山东中交南山溪园	山东省济南市	33.06	未完工	1.59	322,662.79	-	-
西安中交沣河映象	陕西省西安市	23.56	未完工	1.46	318,455.00	-	8,962.23

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2022 年末市场销售价格 (万元/平方米)	开发成本原值 (万元)	存货跌价准备 (万元)	期后销售情况(万 元)
合计					4,437,141.01	12,032.52	177,423.75
开发成本账面合计					9,371,412.21	32,991.76	
占比					47.35%	36.47%	

注 1：市场销售价格参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2：河北省雄安新区的雄安中交未来科创城项目因限购政策未能查询到可比市场售价

注 3：期后销售情况指 2022 年 1-3 月销售情况（不含税）

2022 年末，发行人开发成本中前十大项目主要集中在北京、重庆、雄安新区等区域。重庆市 2022 年度下半年受外部环境因素影响，重庆拾园雅集项目二至四期尚未开发项目存在减值迹象，发行人聘请了评估师进行评估后，对该等开发成本计提了存货跌价准备。北京昌平奥森春晓由于项目土地价款较高，项目毛利率较低，且近两年由于受到外部环境影响，工期有所滞后，发行人在最新预测其房地产项目开发建设成本时较规划期时有所增加，根据 2022 年末最新的盈利预测显示毛利率低于 5%，故发行人在 2022 年底对该项目计提存货跌价准备。

除此二个项目之外，开发成本前十大项目中剩余八个项目系正常开发建设，根据发行人最新的盈利预测显示未来盈利较为乐观。此外，根据 2023 年前三个月的销售情况，因计提存货跌价准备的项目均非滞销导致减值，其对应期后销售情况尚可。其余项目除未达到预售条件的项目以外同为正常销售，无滞销因素影响。

2022 年末存货跌价准备余额前三的开发成本项目情况：

项目名称	城市/区域	存货跌价准备 (万元)	减值原因
重庆拾园雅集	重庆市两江新区	7,382.42	因重庆区域下半年受外部环境因素影响严重，项目所在两江新区房价存在降价趋势，发行人聘请评估师对一期各业态以及二至四期末开发土地进行存货减值评估，评估结果显示一

			期叠墅业态因其优秀的容积率、宽阔的视野使其较为畅销具备一定的议价能力，而一期另外两个主要业态洋房及商业相对受行情影响较深。同时，考虑到近期土地公允价位较曾经成交价略低，评估师结合近期土地成交价区间对二至四期尚未开发的土地进行评估，据此计提存货跌价准备。
武汉中交香颂	湖北省武汉市	5,793.46	以前年度受外部环境因素影响，导致房屋销售情况较差，为确保销售避免滞销，发行人对原有售价进行了降价调整，进而根据可变现净值与账面价值的差异，计提了存货跌价准备。
重庆中交漫山	重庆市南岸区	6,403.54	因重庆区域 2022 年下半年受外部环境因素影响严重，项目所在南岸区房价存在降价趋势，发行人聘请评估师对一期至六期进行存货减值评估，评估结果显示在建未完工的部分四期及六期受降价影响较大，预计未来售价偏低，计算可变现净值后低于未来存货预计结算金额。
合计		19,579.42	
开发成本减值合计		32,994.39	
占比		59.34%	

3) 2021 年末前十大开发成本项目及计提减值的前三大开发成本项目情况

2021 年末前十大项目开发成本明细：

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2021 年末市场销售价格 (万元/平方米)	开发成本原值 (万元)	存货跌价准备 (万元)	期后销售情况(万 元)
北京亦庄橡树湾	北京市通州区	34.71	未完工	4.49	612,923.67	-	171,644.83
北京昌平北清云际	北京市昌平区	24.21	未完工	4.57	554,956.20	-	31,432.00
北京上东郡	北京市朝阳区	23.44	未完工	7.77	518,723.33	-	264.06
重庆拾园雅集	重庆市两江新区	64.34	未完工	1.26	518,436.71	-	-
北京昌平奥森春晓	北京市昌平区	13.58	未完工	4.57	394,930.84	-	12,736.12

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2021 年末市场销售价格 (万元/平方米)	开发成本原值 (万元)	存货跌价准备 (万元)	期后销售情况(万 元)
天津春风景里	天津市红桥区	36.38	未完工	2.33	366,234.67	-	7,560.09
重庆中交中央公园	重庆市渝北区	200.94	未完工	1.56	355,648.10	-	11,979.59
厦门公元九里	福建省厦门市	15.66	未完工	2.80	323,507.32	-	104,890.16
雄安中交未来科创城	雄安新区	143.56	未完工	不适用(注2)	307,735.34	-	-
昆明映像美庐	云南省昆明市	32.71	未完工	1.34	290,708.50	-	5,380.88
合计				-	4,243,804.68	-	345,887.73
开发成本账面合计					9,831,851.26	16,470.56	
占比					43.16%	0.00%	

注 1：市场销售价格参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2：河北省雄安区域的雄安中交未来科创城项目因限购政策未能查询到可比市场售价

注 3：期后销售情况指 2022 年 1-3 月销售情况（不含税）

2021 年末，发行人开发成本中前十大项目主要集中在北京、重庆、天津等区域，其中北京区域因土地价款高导致发行人位于北京的四个项目均有较高的开发成本，大部分北京项目尚处于开发建设前期，工程投入成本尚少，开发成本构成多为土地成本。重庆区域的重庆拾园雅集项目为当期新竞地取得，尚在施工建设初期，其土地获取时间较短，账面土地价款等同于其市场成交价；重庆中交中央公园项目因拿地时间较早，且适逢重庆招商引资，土地成交价较低，其各期各业态预计毛利率均在 20%以上，故此区域两个项目未见减值风险。天津区域虽存在区域性降价，但天津春风景里为天津区域限价后拿地，故其未受区域限价影响，项目毛利尚可，不存在减值情况。

此外，根据 2022 年前三个月的销售情况，除重庆拾园雅集及雄安中交未来科创城项目因未达到预售标准以外，其余八个项目均系正常销售，

北京上东郡项目除写字楼以外业态大部分已售罄，故期后销售金额较小。

2021 年末存货跌价准备余额前三的开发成本项目情况：

项目名称	城市/区域	存货跌价准备 (万元)	减值原因
武汉中交香颂	湖北省武汉市	6,160.14	受外部环境因素影响，导致房屋销售情况较差，为确保销售避免滞销，发行人在此区域的武汉中交香颂项目对原有售价进行了降价调整，进而根据可变现净值与账面价值的差异，计提了存货跌价准备。
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	8,489.91	1) 项目所在地天津宝坻，离天津市主城区较远，2021 年当地房地产销售市场整体情况不佳，新房销售价格呈现明显下降趋势。2) 当地市场竞争较为激烈，同期共 8 个新盘项目在售，且均为碧桂园、恒大、融创、金地等一线开发商，随着大量新盘供应，本地居民无法迅速消化，导致各房企的销售情况均不及预期；2021 年度根据各业态最新市场报价对已计提存货跌价准备进行调整，同时因该项目 2021 年度部分楼盘竣工，调整对应存货跌价准备至开发产品。
中房海口海甸干休所合作改造项目	海南省海口市	1,820.51	项目尚未取得土地，具体原因为中标项目所在地块存在国有资产，国有资产处置审批流程涉及省财政厅、国土资源局、发改委等 10 余个部门联合审批，虽然该项目已通过海南省财政厅批复，但国土资源局、发改委等其它部门仍未完成审批，具体审批完成时间存在不确定性；此外，该项目计划获取的地块上拆迁工作尚未完成，拆迁户共计 104 户，剩余 20 户尚未签署拆迁安置补偿协议，由于土地审批手续尚未完成，拆迁工作暂缓推进；海南老干局划归为省组织部下属，项目对接单位的组织架构调整，导致人员变更，沟通接洽受到较大影响。基于上述障碍，发行人认为该项目的土地获取存在较大的不确定性，故对该项目的开发成本全额计提减值准备，2021 年度根据该项目实际继续发生的开发成本金额补提足额存货跌价准备。
合计		16,470.56	
开发成本减值合计		16,470.56	
占比		100.00%	

4) 2020 年末前十大开发成本项目情况及计提减值的前三大开发成本项目情况

2020 年末前十大项目开发成本明细:

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2020 年末市场销售价格 (万元/平方米)	开发成本原值 (万元)	存货跌价准备 (万元)	期后销售情况 (万 元)
北京亦庄橡树湾	北京市通州区	34.71	未完工	5.76	528,180.51	-	64,787.44
绍兴春风十里	浙江省绍兴市	37.05	未完工	1.68	460,812.97	-	1,899.79
北京上东郡	北京市朝阳区	23.44	未完工	7.22	458,732.77	-	21,947.97
重庆中交中央公园	重庆市渝北区	201.82	未完工	1.40	427,843.20	-	29,843.54
厦门保利中交雲上	福建省厦门市	23.48	未完工	4.99	402,117.14	-	-
昆明中交金地中央公园	云南省昆明市	42.97	未完工	1.35	245,626.12	-	5,987.79
昆明映像美庐	云南省昆明市	31.17	未完工	1.35	239,988.65	-	29,036.01
昆明中交锦澜府	云南省昆明市	42.72	未完工	1.35	237,182.52	-	32,999.68
杭州中交悦美庐	浙江省杭州市	14.21	未完工	2.79	226,490.99	-	27,497.47
南京山语春风雅居	江苏省南京市	25.37	未完工	2.86	222,633.57	-	-
合计				-	3,449,608.43	-	213,999.70
开发成本 账面合计					6,708,374.20	36,065.83	
占比					51.42%	0.00%	

注 1: 市场销售价格参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2: 期后销售情况指 2021 年 1-3 月销售情况 (不含税)

2020 年末, 发行人开发成本中前十大项目主要集中在重庆、北京、浙江、昆明等区域, 该部分区域无明显区域性降价风险, 发行人综合评估

测算后结果显示未见重大减值风险。除厦门保利中交雲上及南京山语春风雅居项目尚未达到预售条件以外，其余八个项目均正常销售。

2020 年末存货跌价准备余额前三的开发成本项目情况：

项目名称	城市/区域	存货跌价准备 (万元)	减值原因
武汉中交香颂	湖北省武汉市	8,436.47	受年初外部环境因素影响，导致房屋销售情况较差，为确保销售避免滞销，发行人在此区域的武汉中交香颂项目对原有售价进行了降价调整，进而根据可变现净值与账面价值的差异，计提了存货跌价准备
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	25,960.52	1) 项目所在地为天津宝坻，离天津市主城区较远，2020 年当地房地产销售市场整体情况不佳，新房销售价格呈现波动下降趋势。2) 项目所在地天津宝坻同期共 8 个新盘项目在售，且均为碧桂园、恒大、融创、金地等一线开发商。随着大量新盘供应，本地居民无法迅速消化，导致各房企的销售情况均不及预期；因此对该项目计提了存货跌价准备。
中房海口海甸干休所合作改造项目	海南省海口市	1,668.84	项目尚未取得土地，具体原因为中标项目所在地块存在国有资产，国有资产处置审批流程涉及省财政厅、国土资源局、发改委等 10 余个部门联合审批，虽然该项目已通过海南省财政厅批复，但国土资源局、发改委等其它部门仍未完成审批，具体审批完成时间存在不确定性；此外，该项目计划获取的地块上拆迁工作尚未完成，拆迁户共计 104 户，剩余 20 户尚未签署拆迁安置补偿协议，由于土地审批手续尚未完成，拆迁工作暂缓推进；海南老干局划归为省组织部下属，项目对接单位的组织架构调整，导致人员变更，沟通接洽受到较大影响。基于上述障碍，发行人认为该项目的土地获取存在较大的不确定性，故对该项目的开发成本全额计提减值准备。
合计		36,065.83	
开发成本减值合计		36,065.83	
占比		100.00%	

5) 2023 年 3 月末前十大开发产品项目及计提减值的前三大开发产品项目情况

2023年3月末前十大项目开发产品明细：

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2023年3月末 市场销售价格 (万元/平方米)	2023年4月市场 价格变动情况 (万元/平方米)	开发产品原值 (万元)	账面单位成 本(万元/平 方米)	存货跌价准 备(万元)	期后销售 情况 (万元)
重庆中交中央公园	重庆市 渝北区	140.66	一年以内	1.45	1.44	190,206.79	0.60	4,253.80	5,750.73
天津中交香颂理想 花园	天津市 宝坻区	13.43	一至两年	0.83	0.89	175,002.90	1.50	47,715.31	1,197.81
昆明映像美庐	云南省 昆明市	24.07	一年以内	1.24	1.23	158,555.77	1.12	714.26	4,083.28
重庆中交漫山	重庆市 南岸区	49.72	三年以上	1.35	1.34	132,670.92	1.20	26,093.25	2,258.20
长沙中交雅颂美庐	湖南省 长沙市	23.43	一年以内	1.07	1.07	91,246.57	1.17	-	313.66
重庆西园雅集	重庆市 九龙坡 区	6.99	一年以内	1.16	1.14	61,213.37	1.23	-	-
昆明中交金地中央 公园	云南省 昆明市	32.40	一至两年	1.24	1.23	60,102.40	0.86	-	395.92
粤东中交和风春岸 花园	广东省 惠州市	13.61	一年以内	1.06	1.05	57,585.27	1.05	266.37	389.77
舟山成均云庐	浙江省 舟山市	9.12	一年以内	1.46	1.45	42,637.10	1.42	-	-
北京亦庄橡树湾	北京市 通州区	22.02	一年以内	4.52	4.50	38,240.19	3.25	-	491.60
合计						1,007,461.29		79,042.99	14,880.98

开发产品账面合计						1,380,645.67		103,022.58	
占比						72.97%		76.72%	

注 1：市场销售价格及变动情况参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2：期后销售情况指 2023 年 4 月销售情况（不含税）

2023 年 3 月末，发行人已完工开发产品中前十大项目主要集中在重庆、云南、北京、天津等区域，其中重庆中交中央公园项目开发产品余额中大部分为近两年新竣工结利，另有部分竣工时间较早（比如一期、二期项目），库龄达三年以上且销售缓慢，因该项目后续几期的开发建设需资金支持，发行人于 2022 年对一期及二期部分业态进行降价销售，据此计提了存货跌价准备，2023 年 1-3 月该部分业态略有销售，由此转回部分存货跌价准备。同区域的重庆中交漫山项目也因商铺业态持续滞销，发行人聘请评估师根据现时市场售价进行了存货减值的测算，补提了存货跌价准备。2023 年 1-3 月，天津中交香颂理想花园项目受到天津房地产行情的影响，周边同比业态的市场报价进一步下跌，发行人根据最新现时市场售价补提了存货跌价准备。此外，昆明映像美庐虽系上年末新竣工项目，各业态未发生滞销情况，但因其项目整体毛利率偏低，在考虑最新预结算成本后，部分业态存在减值风险，并对应计提了存货跌价准备。

此外，根据期后销售情况，因滞销产生存货跌价准备的重庆中交中央公园、重庆中交漫山、天津中交香颂理想花园项目期后销售进度依旧缓慢，粤东中交和风春岸花园计提存货跌价准备的车位业态销售进度较慢，而昆明映像美庐项目因部分业态毛利较低计提存货跌价准备，故与滞销情况无关，期后销售进展正常，综上所述，已计提存货跌价准备的项目期后销售情况与计提存货跌价准备时的未来销售假设基本一致，证实 2023 年 3 月末存货跌价准备的计提较为准确。而北京亦庄橡树湾等其余五个项目各业态已接近售罄，期后销售情况正常，剩余业态的去化率在正常水平。

2023 年 3 月末存货跌价准备余额前三的开发产品项目情况：

项目名称	城市/区域	库龄	存货跌价准备 (万元)	减值原因
重庆中交漫山	重庆市南岸区	三年以上	26,093.25	该项目及其附近其他项目入住率均不高，商业整体以出租为主，成交量较低，滞销现象明显。故发行人判断漫山商业存在减值迹象，对其进行减值测试，并聘请外部评估师对存货的公允价值进行评估。评估结果显示漫山商业不临街，人流量较少，租金收益较低，按照未来现金流折现法计算的公允价值较账面价值显著下降。故公司按照评估确认的公允价值扣除处置费用后的净额作为商业的可变现净值，计提存货跌价准备。此外，因重庆区域 2022 年下半年受外部环境因素影响严重，项目所在南岸区整体房价存在降价趋势，五期商业、公寓等业态销售情况较为乐观，但四期及六期的已竣工部分业态的车位及住宅因最新市场售价已出现下降，故根据最新市场售价对未售部分计提存货跌价准备。2023 年 1-3 月虽外部环境因素影响趋于减弱，但因时间尚短，且南岸区周边市场发展缓慢，房地产售价未见明显回升。
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	一至两年	47,715.31	1) 项目所在地为天津宝坻，离天津市主城区较远，近年来当地新房销售价格呈现明显下降趋势。2) 当地市场竞争较为激烈，项目所在地天津宝坻同期共 8 个新盘项目在售，且均为碧桂园、恒大、融创、金地等一线开发商。随着大量新盘供应，去化压力较大，销售情况均不及预期；3) 因此，近年来计提了一定金额的存货跌价准备。2023 年 1-3 月，根据当地市场各业态的最新报价情况，对已计提的存货跌价准备进行调增。
天津美墅花园	天津市宝坻区	一至两年	8,401.38	
合计			82,209.94	
开发产品减值合计			103,658.04	
占比			79.82%	

6) 2022 年末前十大开发产品项目及计提减值的前三大开发产品项目情况

2022 年末前十大项目开发产品明细：

项目名称	城市/区域	总建筑面积(万平方米)	库龄	2022年末市场销售价格(万元/平方米)	2023年1-3月市场价格变动情况(万元/平方米)	开发产品原值(万元)	账面单位成本(万元/平方米)	存货跌价准备(万元)	期后销售情况(万元)
重庆中交中央公园	重庆市渝北区	140.66	一年以内	1.47	1.45-1.47	192,033.67	0.78	4,286.36	2,897.83
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	13.43	一至两年	0.81	0.82-0.83	181,542.34	1.50	46,747.13	-
昆明映像美庐	云南省昆明市	24.07	一年以内	1.22	1.23-1.26	169,682.12	1.37	766.95	11,273.46
重庆中交漫山	重庆市南岸区	49.72	三年以上	1.33	1.34-1.35	135,625.72	1.20	26,168.34	4,704.10
北京上东郡	北京市朝阳区	16.01	一年以内	8.21	8.16-8.37	107,007.58	3.31	-	-
长沙中交雅颂美庐	湖南省长沙市	23.43	一年以内	1.07	1.07-1.08	96,622.35	1.17	-	3,055.02
粤东中交和风春岸花园	广东省惠州市	13.61	一年以内	1.10	1.09-1.11	60,727.93	1.05	266.37	3,943.01
昆明中交金地中央公园	云南省昆明市	32.40	一至两年	1.22	1.23-1.26	60,102.40	0.86	-	6,148.46
舟山成均云庐	浙江省舟山市	9.12	一年以内	1.47	1.46-1.48	49,366.03	1.42	-	2,563.94
武汉中交泓园	湖北省武汉市	8.13	一年以内	1.59	1.59-1.60	35,963.96	1.61	-	5,257.10
合计				-		1,088,674.10		78,235.15	39,842.92
开发产品账面合计						1,459,548.93		103,660.67	
占比						74.59%		75.47%	

注 1：市场销售价格及变动情况参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2：期后销售情况指 2023 年 1-3 月销售情况（不含税）

2022 年末，发行人已完工开发产品中前十大项目主要集中在重庆、云南、北京、天津等区域，其中重庆中交中央公园项目开发产品余额中虽大部分为近两年新竣工结利的期数，但其一期二期的部分业态竣工时间较早，库龄达三年以上且销售缓慢，因该项目后续几期的开发建设需资金支持，发行人决议 2022 年对一期二期部分业态进行降价销售，据此计提了存货跌价准备。同区域的重庆中交漫山项目也因商铺业态持续滞销，发行人聘请评估师根据现时市场售价进行了存货减值的测算，补提了存货跌价准备。天津中交香颂理想花园项目在 2022 年受到天津房地产行情的影响，周边同比业态的市场报价进一步下跌，发行人聘请评估师对各业态的市场报价进行了评估，并据最新现时市场售价补提了存货跌价准备。此外，昆明映像美庐虽系新竣工项目，各业态未发生滞销情况，但因其项目整体毛利率偏低，在考虑最新预结算成本后，部分业态存在减值风险，并对应计提了存货跌价准备。武汉中交泓园项目土地成本及建安成本相对较低，可以匹配武汉当地区域降价后的销售行情，未发生滞销情况。

此外，根据期后销售情况，因滞销产生存货跌价准备的重庆中交中央公园、天津中交香颂理想花园项目期后销售进度依旧缓慢，重庆中交漫山计提存货跌价准备的商铺业态未有销售，粤东中交和风春岸花园计提存货跌价准备的车位业态销售进度较慢，而昆明映像美庐项目因部分业态毛利较低计提存货跌价准备，故与滞销情况无关，期后销售进展正常，综上所述已计提存货跌价准备的项目期后销售情况与计提存货跌价准备时的未来销售假设基本一致，证实 2022 年底存货跌价准备的计提较为准确。而北京上东郡项目的除写字楼以外各业态已接近售罄，期后未有销售视为正常情况，其他四个项目的期后销售情况正常，剩余业态的去化率在正常水平。

2022 年末存货跌价准备余额前三的开发产品项目情况：

项目名称	城市/区域	库龄	存货跌价准备 (万元)	减值原因
重庆中交漫山	重庆市南岸区	三年以上	26,168.34	该项目及其附近其他项目入住率均不高，商业整体以出租为主，成交量较低，滞销现象明显。故发行人判断漫山商业存在减值迹象，对其进行减值测试，并

项目名称	城市/区域	库龄	存货跌价准备 (万元)	减值原因
				聘请外部评估师对存货的公允价值进行评估。评估结果显示漫山商业不临街，人流量较少，租金收益较低，按照未来现金流折现法计算的公允价值较账面价值显著下降。故公司按照评估确认的公允价值扣除处置费用后的净额作为商业的可变现净值，计提存货跌价准备。此外，因重庆区域下半年受外部环境因素影响严重，项目所在南岸区整体房价存在降价趋势，五期商业、公寓等业态销售情况较为乐观，但四期及六期的已竣工部分业态的车位及住宅因最新市场售价已出现下降，故根据最新市场售价对未售部分计提存货跌价准备。
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	一至两年	46,747.13	1) 项目所在地为天津宝坻，离天津市主城区较远，2022 年当地房地产销售市场整体情况不佳，新房销售价格呈现明显下降趋势。2) 当地市场竞争较为激烈，项目所在地天津宝坻同期共 8 个新盘项目在售，且均为碧桂园、恒大、融创、金地等一线开发商。随着大量新盘供应，本地居民无法迅速消化，导致各房企的销售情况均不及预期；2022 年度，根据当地市场各业态的最新报价情况，对已计提的存货跌价准备进行调增。此外，天津中交香颂理想花园项目 2022 年度全面竣工，对应将开发成本阶段的剩余存货跌价准备金额转入开发产品存货跌价准备。
天津美墅花园	天津市宝坻区	一至两年	8,401.38	
合计			81,316.85	
开发产品减值合计			103,658.04	
占比			78.45%	

7) 2021 年末前十大开发产品项目及计提减值的前三大开发产品项目情况

2021 年末前十大项目开发产品明细：

项目名称	城市/区域	总建筑面积(万平方米)	库龄	2021年末市场销售价格(万元/平方米)	2022年1-3月市场价格变动情况(万元/平方米)	开发产品原值(万元)	账面单位成本(万元/平方米)	存货跌价准备(万元)	期后销售情况(万元)
杭州中交悦美庐	浙江省杭州市	9.42	一年以内	3.21	3.27-3.41	219,637.28	2.52	-	6,930.12
重庆中交中央公园	重庆市渝北区	200.94	一年以内	1.56	1.52-1.56	143,756.50	0.77	-	918.43
苏州璞玉风华苑	江苏省苏州市	25.21	一至两年	2.23	2.20-2.24	113,925.72	2.66	-	11,222.47
昆明中交金地中央公园	云南省昆明市	43.07	一年以内	1.34	1.30-1.32	107,591.40	0.86	-	15,280.83
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	18.31	一年以内	0.94	0.92-0.95	105,570.42	1.50	25,063.90	-
重庆中交漫山	重庆市南岸区	73.89	两至三年	1.46	1.42-1.44	99,875.75	1.45	24,511.24	1,021.27
合肥美庐悦苑	安徽省合肥市	16.46	一年以内	1.07	1.10-1.12	51,307.92	1.00	-	15,738.61
南京中交荣域	江苏省南京市	61.13	一至两年	2.79	2.79-2.79	36,821.60	0.82	-	3,638.06
天津美墅花园	天津市宝坻区	5.03	一至两年	0.97	0.92-0.95	34,710.12	1.86	2,409.44	-
苏州和风春岸花园	江苏省苏州市	7.08	一年以内	2.23	2.20-2.24	32,918.83	2.10	-	2,941.18
合计						946,115.54		51,984.58	57,690.97
开发产品账面合计						1,137,934.94		63,906.43	
占比						83.14%		81.34%	

注 1：市场销售价格及变动情况参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2：期后销售情况指 2022 年 1-3 月销售情况（不含税）

2021年末，发行人已完工开发产品中前十大项目主要集中在重庆、江苏、浙江、天津等区域，其中江苏区域的苏州和风春岸花园系新竣工项目，而苏州璞玉风华苑虽已竣工一年以上，但其近一年销售量较好，未滞销且市场售价未见下跌。重庆区域的重庆中交中央公园项目为多期开发建设项目，其库龄在一年以上的期数销售情况良好，2021年末开发产品余额中大部分为当年新竣工产生，未滞销且市场售价未见下跌；而重庆中交漫山项目因近一年商铺业态销量依然较差，发行人于年底继续聘请评估师对其存货进行评估，周边同比业态的市场报价较2020年末未见进一步下降，故持续保持约2.45亿元的存货跌价准备。位于浙江区域的杭州中交悦美庐项目于2021年底取得竣工备案证，年底仅完成对小部分业主的交付工作，其开发产品余额绝大部分为已售出未结转，且不存在亏损合同。天津区域的天津中交香颂理想花园及天津美墅花园主要受当地市场情况影响，未能按预期备案价较快销售，发行人根据市场报价合理预计未来盈利情况，并据此计提了存货跌价准备。

此外，根据期后销售情况，因滞销产生存货跌价准备的天津中交香颂理想花园、天津美墅花园两个项目期后销售进度依旧缓慢，重庆中交漫山计提存货跌价准备的商铺业态未有销售，与计提存货跌价准备的未来销售假设基本一致，证实2021年底存货跌价准备的计提较为准确。其他七个项目的期后销售情况正常，剩余业态的去化率在正常水平。

2021年末存货跌价准备余额前三的开发产品项目情况：

项目名称	城市/区域	库龄	存货跌价准备 (万元)	减值原因
重庆中交漫山	重庆市南岸区	两至三年	24,511.24	该项目及其附近其他项目入住率均不高，商业整体以出租为主，成交量较低，滞销现象明显。故发行人判断漫山商业存在减值迹象，对其进行减值测试，并聘请外部评估师对存货的公允价值进行评估。评估结果显示漫山商业不临街，人流量较少，租金收益较低，按照未来现金流折现法计算的公允价值较账面价值显著下降。故公司按照评估确认的公允价值扣除处置费用后的净额作为商业的可变现净值，计提存货跌价准备。
大丰中交美庐城	江苏省盐城市	三年以上	4,558.52	该项目处于尾盘，剩余商铺和车位销售缓慢。发行人制定了恰当的尾盘去

				化方案，计划购物中心、地下车位及储藏室降价整体打包处置，根据最新的尾盘去化降价方案，该项目的存货存在不同程度的减值。根据通过比较可变现净值和账面价值，计提存货跌价准备。
天津中交香颂理想花园	天津市宝坻区	一年以内	25,063.90	1) 项目所在地为天津宝坻，离天津市主城区较远，2021 年当地房地产销售市场整体情况不佳，新房销售价格呈现明显下降趋势。2) 当地市场竞争较为激烈，项目所在地天津宝坻同期共 8 个新盘项目在售，且均为碧桂园、恒大、融创、金地等一线开发商。随着大量新盘供应，本地居民无法迅速消化，导致各房企的销售情况均不及预期；2021 年度该计提减值的市场假设未发生明显变化，同时根据当期销售量对应对已计提减值金额进行转销调整。
合计			54,133.66	
开发产品减值合计			63,906.43	
占比			84.71%	

8) 2020 年末前十大开发产品项目及计提减值的前三大开发产品项目情况

2020 年末前十大项目开发产品明细：

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2020 年末市场 销售价格(万元 /平方米)	2021 年 1-3 月市 场价格变动情况 (万元/平方米)	开发产品原值 (万元)	账面单位 成本(万元 /平方米)	存货跌价准备 (万元)	期后销售 情况
苏州璞玉风华苑	江苏省苏州市	25.84	一年以内	2.17	2.19-2.21	194,684.89	2.67	-	22,575.63
重庆中交中央公园	重庆市渝北区	201.82	一年以内	1.40	1.41-1.42	115,035.67	0.74	-	5,874.42
重庆中交漫山	重庆市南岸区	73.89	一至两年	1.34	1.35-1.37	55,657.39	1.04	24,617.51	2,041.07
天津美墅花园	天津市宝坻区	5.02	一年以内	1.05	1.04-1.04	40,532.58	1.86	-	3,423.73

项目名称	城市/区域	总建筑面积 (万平方米)	库龄	2020年末市场 销售价格(万元 /平方米)	2021年1-3月市 场价格变动情况 (万元/平方米)	开发产品原值 (万元)	账面单位 成本(万元 /平方米)	存货跌价准备 (万元)	期后销售 情况
长沙中房瑞致	湖南省长沙市	121.03	一年以内	1.02	1.02-1.03	33,072.51	0.65	-	3,773.29
杭州中交财富大厦	浙江省杭州市	8.12	一至两年	2.79	2.80-3.00	24,387.97	1.46	-	2,712.48
昆明中交锦绣雅郡	云南省昆明市	41.34	一年以内	1.35	1.35-1.36	18,531.64	0.55	-	387.66
武汉中交江锦湾	湖北省武汉市	25.66	三年以上	1.68	1.67-1.68	15,992.23	不适用	2,307.00	350.27
南京中交荣域	江苏省南京市	61.13	一年以内	2.86	2.88-2.99	12,467.63	0.70	-	1,271.81
重庆中房那里	重庆市九龙坡 区	21.04	三年以上	1.18	1.20-1.21	12,402.63	不适用	798.10	-
合计				-		522,765.16		27,722.62	42,410.36
开发产品原值及减 值账面余额						566,804.74		35,616.72	
占比						92.23%		77.84%	

注 1：市场销售价格及变动情况参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据

注 2：期后销售情况指 2021 年 1-3 月销售情况（不含税）

注 3：武汉交江锦湾为车位，重庆中房那里为商铺

2020 年末，发行人已完工开发产品中前十大项目主要集中在重庆、江苏、浙江等区域，其中江苏区域的苏州璞玉风华苑及南京中交荣域项目为 2020 年新竣工结利，毛利尚可且未发生滞销情况。重庆区域的重庆中交中央公园为新竣工结利且各业态毛利率均高于 20%，重庆中交漫山及重庆中房那里均因商业销售情况较差且周边同比业态以出现降价销售情况，发行人聘请评估师对两个项目进行存货减值评估。湖北武汉的中交江锦湾项目因已竣工三年以上，车位存在滞销情况，且受当年外部环境因素影响，武汉房地产市场不景气，售价下降导致该项目计提存货跌价准备。

此外，根据期后销售情况，因滞销产生存货跌价准备的重庆中交漫山、武汉中交江锦湾、重庆中房那里三个项目期后销售进度依旧缓慢，与计提存货跌价准备的未来销售假设基本一致，证实 2020 年底存货跌价准备的计提较为准确。其他七个项目的期后销售情况正常，剩余业态的去化率在正常水平。

2020 年末存货跌价准备余额前三的开发产品项目情况：

项目名称	城市/区域	库龄	存货跌价准备 (万元)	减值原因
重庆中交漫山	重庆市南岸区	一至两年	24,617.51	该项目及其附近其他项目入住率均不高，商业整体以出租为主，成交量较低，滞销现象明显。故管理层判断漫山商业存在减值迹象，对其进行减值测试，并聘请外部评估师对商业的公允价值进行评估。评估结果显示漫山商业不临街，人流量较少，租金收益较低，按照未来现金流折现法计算的公允价值较账面价值显著下降。故公司按照评估确认的公允价值扣除处置费用后的净额作为商业的可变现净值，计提存货跌价准备。
武汉中交江锦湾	湖北省武汉市	三年以上	2,307.00	该项目处于尾盘，目前剩余少量商铺和部分车位。由于临近沿江大道，且周边道路停车管理混乱，违停现象严重，导致业主对车位认可度不高，车位销售缓慢。发行人综合考虑该项目的市场行情及销售单价，计提存货跌价准备。
大丰中交美庐城	江苏省盐城市	三年以上	4,558.52	该项目处于尾盘，剩余商铺和车位销售缓慢。发行人制定了恰当的尾盘去化方案，计划购物中心、地下车位及储藏室降价整体打包处置，根据最新的尾盘去化降价方案，该项目的存货存在不同程度的减值。根据通过比较可变现净值和账面价值，计提存货跌价准备。
合计			31,483.03	
开发产品减值合计			35,616.72	
占比			88.39%	

3、与同行业可比上市公司情况比较

最近三年末，发行人、同行业可比上市公司存货跌价准备占存货期末余额比例情况如下：

	2020 年末			2021 年末			2022 年末		
	开发成本	开发产品	存货合计	开发成本	开发产品	存货合计	开发成本	开发产品	存货合计
同行业可比公司存货跌价准备占比	0.89%	1.25%	0.99%	1.38%	4.04%	2.09%	2.84%	6.07%	3.55%
发行人存货跌价准备占比	0.54%	6.28%	0.99%	0.17%	5.62%	0.73%	0.35%	7.10%	1.26%

注：同行业可比公司存货跌价准备占比=32 家同行业可比公司存货跌价准备合计数/存货账面余额合计数*100%。

发行人 2020 年末存货跌价金额占存货账面余额比例与同行业可比上市公司一致。由于对部分开发产品项目计提了跌价准备，比如重庆中交漫山，因此开发产品的跌价准备占其账面余额的比例较高。

2021 年度因发行人新增 10 余个项目土地导致其开发成本账面余额较大，该等土地于当年取得，其成交价与当期土地的公允价值相当，故未对该部分新增土地计提存货跌价准备，导致该年末开发成本的跌价准备占其账面余额的比例较低。2021 年末发行人存货结构中开发成本账面余额占比为 89.63%，比同行业可比上市公司 73.45%略高，因此，2021 年末，发行人存货跌价金额占存货账面余额比例低于同行业可比上市公司。

2022 年度发行人结合房地产行业市场情况及开发项目具体情况，对部分开发产品项目计提了一定金额的减值，开发产品的减值金额占其账面余额的比例与同行业可比上市公司基本一致。2022 年末发行人存货结构中开发成本账面余额占比为 86.52%，比同行业可比上市公司 78.15%高出一定幅度，发行人开发成本项目绝大部分为 2020 年以来新开工项目，多数项目位于城市核心区域，仅有少量项目存在减值迹象并已计提了跌价准备，因此，2022 年末发行人存货跌价金额占存货账面余额比例低于同行业可比上市公司。

总体来讲，2020 年末发行人存货跌价准备占存货账面余额比例与同行业 32 家可比上市公司均值一致；2021 年末和 2022 年末，发行人存货跌价准备计提比例低于同行业 32 家可比上市公司均值，主要是因为发行人存货结构中开发成本占比较高且其跌价准

备计提比例较低。近年来，发行人加强布局长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域的一线城市和强二线城市，拿地数量和规模增加，存货结构中开发成本金额和占比较大。发行人一方面加强集团内业务资源协同，同时坚持精准拿地策略，获取高质量的土地储备，从源头上控制跌价损失的风险；另一方面持续推进精细化管理，不断提升运营管理能力，尽可能降低跌价损失的风险。

综上所述，发行人根据房地产行业市场整体情况、项目所在地市场价格变动情况、项目历史去化、库龄等，对房地产开发项目计提了一定金额的存货跌价准备。最近三年，发行人存货跌价准备金额持续增长，尤其是 2022 年末有较大金额增加，发行人存货跌价准备计提充分和合理。该等变动情况与房地产销售市场整体变动情况一致，具体计提比例与同行业可比上市公司存在一定差异，主要由于存货项目结构导致，具备合理性。

(8) 最近一期末是否存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会前六个月至今，公司已实施或拟实施的财务性投资的具体情况

1、关于财务性投资及类金融业务的认定标准

依据《证券期货法律适用意见第 18 号》及《监管规则适用指引—发行类第 7 号》中的有关规定，财务性投资及类金融业务定义如下：

(1) 财务性投资

1) 财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

2) 围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

3) 上市公司及其子公司参股类金融公司的，适用本条要求；经营类金融业务的不适用本条，经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

4) 基于历史原因, 通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资, 不纳入财务性投资计算口径。

5) 金额较大是指, 公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十 (不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额)。

6) 本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前新投入和拟投入的财务性投资金额应从本次募集资金总额中扣除。投入是指支付投资资金、披露投资意向或者签订投资协议等。

(2) 类金融业务

除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外, 其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于: 融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

2、发行人最近一期末的财务性投资 (含类金融业务) 情况

截至 2023 年 3 月 31 日, 发行人可能涉及财务性投资 (包括类金融业务) 的会计科目情况列示如下:

单位: 万元

项目	2023 年 3 月 31 日	是否涉及财务性投资
其他应收款	456, 191. 81	否
其他流动资产	349, 379. 75	否
长期应收款	161, 818. 01	否
长期股权投资	522, 698. 13	否
其他权益工具投资	5, 332. 31	是
其他非流动资产	63, 507. 44	否

(1) 发行人报表项目其他应收款主要包含应收利息、其他应收款, 其中应收利息主要来源于发行人为合营、联营企业等关联方提供资金支持, 根据协议约定的应收利息, 该资金用于房地产项目开发建设, 不属于财务性投资; 其他应收款主要包括保证金及押金, 以及向关联方的资金拆出。向关联方的资金拆出主要为应收项目公司及应收合作方的项目合作款。前述情况均属于地产行业常见情况, 且并非向对方股东进行投资或资助。因此, 发行人其他应收款不属于财务性投资。

(2) 其他流动资产主要包括预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本，不属于财务性投资。

(3) 长期应收款，主要为应收项目公司及应收合作方的项目合作款。不属于财务性投资。

(4) 长期股权投资的投资对象主要为投资合营、联营企业，其中厦门悦盈企业咨询有限公司由发行人持股 32%，为地产项目的管理咨询业务，其余投资合营和联营企业均为房地产开发公司，与公司主营业务及战略方向相符，不属于财务性投资。

(5) 其他权益工具

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人财务性投资涉及被投资单位共计 5 家，初始投资成本合计 5,980.00 万元，于 2023 年 3 月 31 日该投资的账面价值为 50 万元。发行人财务性投资具体情况如下：

单位：万元

投资单位	被投资单位	初始投资成本	持股比例	截至 2023 年 3 月 31 日账面价值	主营业务	是否涉及财务性投资
中交房地产管理集团有限公司	中交高新科技产业发展有限公司	4,500.00	15.00%	5,282.31	房地产（产业园开发）	否
华通置业有限公司	万通投资控股股份有限公司	50.00	0.03%	50.00	商务服务业	是
中交地产股份有限公司	重庆市金属材料股份有限公司	10.00	1.00%	-	金属、建筑材料、五金工具、零部件	是
中交地产股份有限公司	东方人寿保险股份有限公司	4,000.00	5.00%	-	保险	是
中交地产股份有限公司	新疆金新信托投资有限公司	1,680.00	3.26%	-	信托	是
中交地产产业发展有限公司	深圳凌龙装饰股份有限公司	240.00	20.00%	-	建筑装饰、装修	是

注 1：深圳市凌龙装饰股份有限公司已于 2020 年 4 月 7 日被吊销

注 2：被投资单位中，重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司和深圳凌龙装饰股份有限公司其他权益工具账面价值已减值为 0。

发行人其他权益工具投资对象主要为中交高新科技产业发展有限公司、万通投资控股股份有限公司、重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司和深圳凌龙装饰股份有限公司。基于谨慎性考虑，将除从事房地产行业的中交高新科技产业发展有限公司外的其他公司，包括万通投资控股股份有限公司、重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司和深圳凌龙装饰股份有限公司的投资全额界定为财务性投资。

上述涉及财务性投资的五家公司，投资时点、应缴实缴金额、是否涉及募集资金扣减的情况如下：

单位：万元

投资单位	被投资单位	投资时点	应缴金额	实缴金额	是否涉及募集资金扣减
华通置业有限公司	万通投资控股股份有限公司	2012年8月	50.00	50.00	否
中交地产股份有限公司	重庆市金属材料股份有限公司	1993年7月	10.00	10.00	否
中交地产股份有限公司	东方人寿保险股份有限公司	2001年9月	4,000.00	4,000.00	否
中交地产股份有限公司	新疆金新信托投资有限公司	2001年4月	1,680.00	1,680.00	否
中交地产产业发展有限公司	深圳凌龙装饰股份有限公司	1994年3月	240.00	240.00	否

(6) 其他非流动资产主要包括预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本，根据财务报表列报原则，1年内部分在其他流动资产列示，1年以上部分在其他非流动资产列示，不属于财务性投资。

截至2023年3月31日，发行人财务性投资涉及被投资单位共计5家，初始投资成本合计5,980.00万元，于2023年3月31日该投资的账面价值为50万元，占归属于母公司净资产的比例为0.02%，未超过30%。

综上所述，最近一期末发行人不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形。

3、自本次发行相关董事会决议日前六个月至今，发行人实施或拟实施的财务性投资或类金融业务的情况

本次向特定对象发行的董事会决议日前六个月至今，发行人不存在实施或拟实施财务性投资或类金融业务的情况。

综上所述，最近一期末发行人不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形。本次向特定对象发行的董事会决议日前六个月至今，发行人不存在实施或拟实施财务性投资或类金融业务的情况。

二、 会计师核查情况

(一) 核查程序

基于对 2020 年度、2021 年度、2022 年度的财务报表整体发表审计意见，我们按照中国注册会计师审计准则的规定，执行了必要的审计及核查程序，主要包括：

1. 检查公司最近三个会计年度的收入和成本明细；
2. 查询房地产行业相关政策、行业数据；
3. 查询外部机构对房地产行业的相关研报；
4. 向公司管理层了解毛利率变动情况；
5. 查询同行业可比公司最近三个年度的年度报告中营业收入和营业成本。
6. 检查公司最近三个会计年度的期间费用明细；
7. 检查公司最近三个会计年度的资产减值损失和信用减值准备明细；
8. 检查公司最近三个会计年度的非经常性损益情况；
9. 向公司管理层了解扣非后归母净利润变动情况；
10. 查询同行业可比公司最近三个年度的年度报告中扣非归母净利润数据；
11. 查询房地产行业相关政策，房地产投资增速、批准预售等数据统计；
12. 获取报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等业务指标；
13. 获得并查阅公司最近三年业务经营相关资料；
14. 向公司了解目前的融资渠道及未来 12 个月内的预计现金流情况；
15. 向公司管理层了解是否存在融资代建业务；
16. 获取公司最近三年代建业务相关资料；
17. 检查公司最近三个会计年度的关联方资金拆借合同、银行贷款合同等相关文件，获取借款金额、借款利率与借款期限等相关信息；
18. 对相关借款方如关联方、贷款银行等就上述借款相关信息执行函证程序，并就回函与公司所提供信息进行核对；
19. 查询同行业可比公司最近三个年度的年度报告中平均融资成本，向控股股东借款融资成本；
20. 向公司管理层了解地产向控股股东借款利率与银行借款、信托、及可比公司

股东借款差异原因及合理性；

21. 获取关联方拆出合同，检查借出及回款银行回单，执行函证程序；
22. 获取了关联方公司的最新信用评级及减值计算表，检查了关联方期后回款情况；
23. 检查了应收关联方款项减值计算过程；
24. 获取了关联方款项核销相关资料，检查了核销的合理性；
25. 复核其他应收款单项计提及按照预期损失三阶段模型计提的合理性；
26. 查询同行业可比公司最近三个年度的年度报告并查询应收关联方款项坏账计提比例；
27. 获取公司存货减值测算底稿（含存货未减值的项目公司）或第三方评估师出具的资产评估报告，复核存货减值计算的准确性；
28. 对管理层或评估师使用的关键参数进行了复核，如增值税及附加税税率、销售佣金等，同时查询周边市场销售价格与减值测试使用售价进行对比；
29. 查询同行业可比公司存货跌价准备计提情况，获取公司期后售出明细账；
30. 取得并查阅公司财务报表及附注，查阅监管部门对于财务性投资及类金融业务的认定标准，了解发行人金融资产以及财务性投资的主要构成情况；通过公开渠道查询被投资企业的工商信息及发行人的相关公告及出资凭证等，了解被投资企业的经营范围及主营业务等；
31. 访谈发行人相关工作人员财务性投资的相关情况，并获取公司出具的相关说明。

我们对截至 2023 年 3 月 31 止三个月期间的财务信息执行了以下程序：

1. 检查公司 2023 年 1-3 月的收入和成本明细；
2. 向公司管理层了解毛利率变动情况；
3. 查询同行业可比公司最近一期报告中营业收入和营业成本；
4. 获取公司 2023 年 1-3 月的期间费用明细，检查期间费用明细是否与相关财务记录一致；
5. 获取公司 2023 年 1-3 月的资产减值损失和信用减值准备明细，检查资产减值损失计算合理性，向公司询问是否已知对手方信用风险已发生显著变化；

6. 获取公司 2023 年 1-3 月的非经常性损益情况表, 检查各项明细是否与财务记录一致;
7. 向公司管理层了解扣非后归母净利润变动情况;
8. 获取公司 2023 年 1-3 月房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等业务指标;
9. 获得并查阅公司 2023 年 1-3 月业务经营相关资料;
10. 向公司了解目前的融资渠道及未来 12 个月内的预计现金流情况;
11. 检查公司 2023 年 1-3 月的关联方资金拆借合同、银行贷款合同等相关文件, 获取借款金额、借款利率与借款期限等相关信息;
12. 向公司管理层了解地产向控股股东借款利率与银行借款、信托、及可比公司股东借款差异原因及合理性;
13. 获取公司 2023 年 1-3 月关联方拆出明细, 检查是否与财务记录一致;
14. 获取并检查了关联方期后回款情况;
15. 获取公司存货减值测算底稿(含存货未减值的项目公司), 复核存货减值计算的准确性;
16. 对管理层或评估师使用的关键参数进行了复核, 如增值税及附加税税率、销售佣金等, 同时查询周边市场销售价格与减值测试使用售价进行对比;
17. 获取公司期后售出明细账;
18. 取得并查阅公司财务报表及附注, 查阅监管部门对于财务性投资及类金融业务的认定标准, 了解发行人金融资产以及财务性投资的主要构成情况; 通过公开渠道查询被投资企业的工商信息及发行人的相关公告及出资凭证等, 了解被投资企业的经营范围及主营业务等;
19. 访谈发行人相关工作人员财务性投资的相关情况。

(二) 核查意见

基于我们为公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报表整体发表意见的审计工作及上述核查程序以及基于上述截至 2023 年 3 月 31 日止三个月期间的财务信息执行的程序, 我们认为,

1. 发行人对 2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人毛利率较 2021 年度出现大幅降

低，且低于同行业可比公司的原因说明与我们了解的情况相符；

2. 发行人对受到毛利率、期间费用、减值损失、少数股东损益、非经常性损益等因素影响，报告期内扣非归母净利润总体下降，与同行业可比上市公司变动趋势一致的原因说明与我们了解的情况相符。发行人对扣非归母净利润下降的相关不利因素中成本费用和减值损失因素的存在一定持续性，但影响程度将得到逐步改善；少数股东损益因素短期内仍具有持续性；非经常性损益因素预计不存在持续性的说明与我们在问询回复过程中了解的信息一致；
3. 发行人陈述的其业务经营正常，部分对发行人业绩存在不利影响的因素存在一定持续性，但不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响，发行人持续经营能力良好，与我们在审计申报财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致，公司以持续经营为基础编制财务报表符合会计准则规定；
4. 发行人尚未实际开展融资代建业务。报告期内，发行人代建业务收入金额真实准确。发行人陈述的其融资代建模式相较于现有业务模式的优劣势，及对公司未来经营的预期影响的情况与我们在审计申报财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致；
5. 发行人对向控股股东借款利率具有合理性的分析，不存在损害上市公司和中小投资者利益的情形的说明与我们通过询问公司管理层向控股股东借款利率的定价依据，并查询同行业可比公司向控股股东借款融资成本了解的情况在重大方面一致；
6. 发行人对应收关联方款项金额发生较大的原因说明具有合理性，与我们了解的情况相符。发行人对其他应收款坏账准备计提充分；
7. 发行人对存货跌价准备计提充分；
8. 发行人陈述的其最近一期末不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会前六个月至今，发行人不存在已实施或拟实施的财务性投资与我们在审计财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致。

问题三

根据申请材料：(1)公司控股股东中交房地产集团有限公司(以下简称“地产集团”)

拟以现金方式认购本次发行股份数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%。(2) 实际控制人中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）及地产集团已出具关于避免同业竞争的承诺。(3) 中交置业有限公司（以下简称“中交置业”）及其下属公司在房地产开发业务和区域覆盖上与发行人存在一定重叠。2017年4月21日，公司与地产集团、中交置业共同签署了《托管协议》，公司受地产集团委托管理中交置业。2020年4月21日，公司与地产集团、中房集团共同签署了《托管协议补充协议（三）》，约定托管期限自《托管协议》到期之日起增加三年。(3) 本次募集资金投向长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园、惠州紫薇春晓、天津春映海河 5 个房地产项目和补充流动资金。募投项目销售净利率分别为 8.27%、6.60%、4.58%、12.29%和 6.62%；(4) 最近一期，公司货币资金为 807,733.46 万元，并为子公司提供担保。

请发行人补充说明：(1) 结合地产集团资产负债及货币资金情况、利润表情况等，说明地产集团认购数量的上下限及资金来源，是否存在将持有的股票质押后用于本次认购的情形或计划，如是，请说明是否存在高比例质押及因质押平仓导致股权变动的风险，维持控制权稳定的相应措施；(2) 结合募投项目具体投资构成和合理性、各项投资是否为资本性支出及补充流动资金金额，说明补流比例是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》有关规定；募投项目当前进展及董事会前投入情况，是否存在置换董事会前投入的情形；(3) 公司与地产集团、中房集团签署的《托管协议补充协议（三）》到期后的安排及续签情况；(4) 结合(3)及控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况等，说明是否存在相同或相似业务，是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响，如是，是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排，是否损害上市公司利益，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争；(5) 报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；(6) 本次募集资金是否用于政策支持房地产业务，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，如是，请说明是否属于部分或全部预售、项目建设有较强融资需求的存量住宅类项目，并结合相关项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情况及解决整改措施；(7) 本次募集资金投向 5 个房地产的主要考虑，并结合财务状况、经营情况、现金流等情况，充分说明公

司的资金筹措需求及本次融资的必要性和合理性；(8) 公司是否已建立并执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，能够确保募集资金专项用于所披露的募投项目，本次募投项目经济效益能否单独核算；结合募投项目内容、整体建设情况、销售情况、资金缺口及解决方式等，说明募投城项目是否存在交楼风险或其他不确定性因素，是否对募投项目构成影响，并说明具体保障措施；(9) 结合募投项目的建设进度、销售情况及价格、周边区域及同行业类似项目情况、募投项目收益情况的测算过程、测算依据，包括各年预测收入构成、销量、毛利率、净利润、项目税后内部收益率的具体计算过程和可实现性等，说明募投项目效益测算的合理性及谨慎性；(10) 量化说明本次募投项目新增折旧摊销对业绩的影响；(11) 结合公司向子公司担保的具体情况与合规性、货币资金及其受限情况、资产负债情况、业务规模和增长等，说明补充流动资金必要性和合理性；并结合资金使用的内部控制制度，公司拿地拍地、开发新楼盘计划、在建项目资金需求等，说明如何保证本次补充流动资金的使用符合上市房企的监管要求，本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺。

请发行人补充披露 (4) (8) (9) (10) 相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师核查 (3) (4) (5) (8) (9) (10) 并发表明确意见，请发行人律师核查 (1) (2) (4) (5) (6) 并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明

(3) 公司与地产集团、中房集团签署的《托管协议补充协议（三）》到期后的安排及续签情况

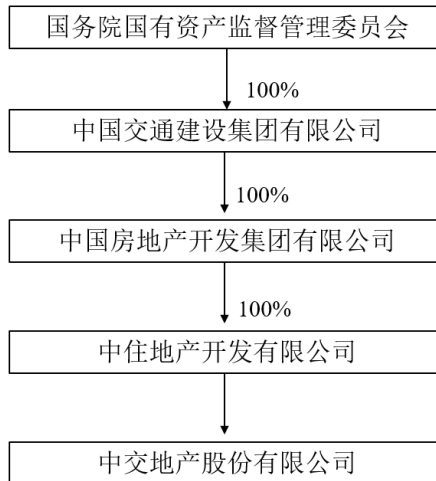
2023年4月21日，公司与地产集团、中房集团共同签署了《托管协议补充协议（四）》，约定托管期限自《托管协议补充协议（三）》约定的到期之日起增加三年。

(4) 结合（3）及控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况等，说明是否存在相同或相似业务，是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响，如是，是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排，是否损害上市公司利益，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争

1、与控股股东地产集团及其控制的企业之间的同业竞争情况

(1) 地产集团（绿城中国除外）与发行人的同业竞争形成背景

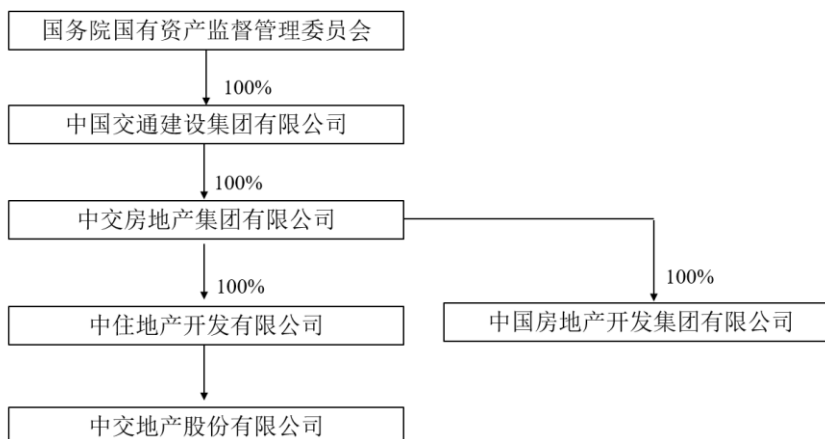
发行人原直接控股股东为中住地产开发有限公司（以下简称“中住地产”），间接控股股东为中国房地产开发集团公司（目前已更名为中国房地产开发集团有限公司，以下简称“中房集团”）。中房集团与中交集团原同为国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）直接控股的主体。2010年8月，根据国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824号），中房集团整体并入中交集团，中交集团成为中房集团股东。上述重组完成后，发行人的股权结构具体如下：



2015年3月，中交集团设立地产集团，地产集团为中交集团的全资子公司。

2015年7月，中交集团作出《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》（中交战发[2015]168号），中房集团将持有的中住地产100%的股权无偿划转至地产集团。至此，发行人的直接控股股东仍为中住地产，间接控股股东变更为地产集团。2015年11月，中房集团完成公司改制，由全民所有制企业变更为有限责任公司，同时中交集团将所持中房集团100%股权划转至地产集团。至此，中房集团成为地产集团的全资子公司，中房集团下属中交置业有限公司等子公司在房地产开发业务范围与发行人存在部分重合，与发行人构成同业竞争。

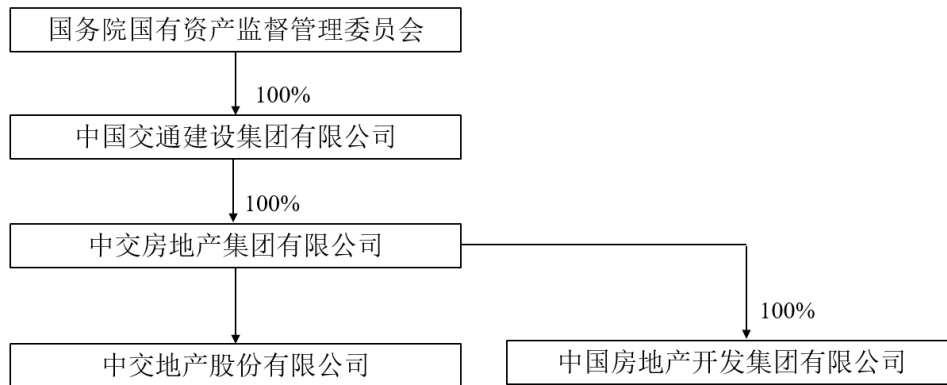
上述重组完成后，发行人的股权结构如下：



2018年7月18日，中交集团作出《关于同意中交房地产吸收合并中住地产开发有限公司的批复》（中交战发[2018]189号），同意地产集团吸收合并其全资子公司中住地

产。吸收合并完成后，中住地产注销，地产集团存续并承继取得中住地产持有的公司全部股份，发行人的控股股东由中住地产变更为地产集团，发行人的实际控制人为中交集团。

上述重组完成后，发行人的股权结构如下：



(2) 绿城中国与发行人的同业竞争背景

绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”）成立于1995年1月，2006年7月于港交所上市（3900.HK）。2015年3月27日，中交集团下属子公司CCCG Holding (HK) Limited完成对宋卫平等主体所持绿城中国5.25亿股股份的收购，持股比例达到24.49%，与九龙仓并列第一大股东；2015年6月，中交集团下属子公司地产集团通过CCCG Real Estate Holding Limited收购罗钊明等所持绿城中国1亿股股份，中交集团合计持股比例达到28.90%，中交集团成为为绿城中国第一大股东。2015年12月，中交集团将CCCG Holding (HK) Limited股权划转至地产集团。

截至2022年12月31日，地产集团通过CCCG Holding (HK) Limited与CCCG Real Estate Holding Limited持有绿城中国27.75%股权，为绿城中国第一大股东。绿城中国为港股地产上市公司，由于绿城中国也在中国境内从事房地产开发业务，与发行人构成同业竞争。

(3) 与地产集团及其控制的企业之间的同业竞争情况及解决措施

发行人的控股股东地产集团的经营范围为：“房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批

准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”

除中交地产外，地产集团下属中房集团、中交海外房地产有限公司（以下简称“中交海外”）及绿城中国存在房地产开发业务。

针对控股股东地产集团及其控制的企业与发行人之间存在的同业竞争情况，地产集团已制定相应解决措施，具体如下：

主体名称	与上市公司关系	目前同业竞争情况	解决措施
中交房地产集团有限公司	上市公司的控股股东	地产集团本部不实际从事业务，因此，地产集团自身与发行人之间不存在同业竞争	——
中国房地产开发集团有限公司	地产集团全资子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	中房集团本部不实际从事业务，因此，中房集团自身与发行人之间不存在同业竞争	——
西安中交金尧房地产开发有限公司、中房集团湖南建设发展有限公司、中房（天津）房地产开发有限公司、广西鹿鸣置业管理有限公司及海南中都置业管理有限公司	前述相关主体为中房集团下属子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	前述相关主体目前存在正在进行的房地产开发项目并持有相关资产	针对前述相关主体涉及的房地产开发项目，中交地产与中房集团分别签订了相应的《代为业务培育协议》，协议约定上市公司保留未来该等业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。截至目前，上市公司尚未行使优先收购权，相关协议正在履行中。
东莞市山水雅居房地产开发有限公司（“山水雅居”）	前述相关主体为中房集团下属子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	山水雅居负责开发广东东莞中房·龙域项目，该项目处于尾盘状态，少量物业销售难度较大，其他均已售罄，且山水雅居后续将不再从事房地产开发业务	地产集团已出具关于避免同业竞争的承诺函及相关补充承诺，其中承诺在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。截至目前，相关承诺正在履行中。
中交置业有限公司（“中交置业”）	前述相关主体为中房集团下属子公司	中交置业及其下属公司在房	上市公司与地产集团、中房集团、中交

主体名称	与上市公司关系	目前同业竞争情况	解决措施
	司，与上市公司为受同一控制下子公司	与上市公司存在一定重叠	置业共同签署了《托管协议》及相关补充协议，上市公司受地产集团、中房集团委托管理中交置业。截至目前，前述《托管协议》正在履行中。地产集团已出具关于避免同业竞争的承诺函及相关补充承诺，其中承诺在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。截至目前，相关承诺正在履行中。
中交海外房地产有限公司	中交海外房地产有限公司为地产集团下属子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	中交海外房地产有限公司为新加坡注册公司，在中国境外从事房地产开发业务。截至目前，该公司在中国境内尚未开展实际业务，上市公司亦不存在在境外开展经营活动的情况。因此该公司与上市公司不存在实质性同业竞争	地产集团已出具关于避免同业竞争的承诺函及相关补充承诺，其中承诺中交海外房地产有限公司不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与上市公司构成竞争的业务。截至目前，相关承诺正在履行中。
绿城中国 (3900.HK)	绿城中国为港股地产上市公司，截至 2022 年 12 月 31 日，地产集团持有绿城中国 27.75% 股权，为绿城中国第一大股东	截至 2022 年 12 月 31 日，绿城中国在长三角区域、环渤海区域、长江中游区域、珠三角区域、西南区域及海外等地拥有 224 个地产项目。但绿城中国与发行人在产品定位、品牌影响力等方面存在较大差异：①产品定位上，绿城中国主营高端物业产品形态，发行人主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别。②品牌影响力上，发行人受开发能力和资产规模所限，市场影响力较小；绿城中国连续多年位居中国房地产百强企业综合实力	地产集团已出具关于避免同业竞争的承诺函及相关补充承诺，其中承诺在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。截至目前，相关承诺正在履行中。

主体名称	与上市公司关系	目前同业竞争情况	解决措施
		TOP10，市场影响力较大，发行人与绿城中国存在较大的实力差距。③房地产行业是充分竞争的行业，发行人与绿城中国的市场份额占比都很小，需接受市场的充分竞争，对彼此的业务影响很小	

2、与中交集团之间的同业竞争情况

针对中交集团及其控制的企业与发行人之间存在的同业竞争情况，中交集团已制定相应解决措施，具体如下：

涉及竞争业务主体	与上市公司关系	目前同业竞争情况	解决措施
中国交通建设集团有限公司	上市公司的实际控制人	中交集团本部不实际从事业务，因此，中交集团自身与发行人之间不存在同业竞争	中交集团已出具承诺：(1) 待本次发行获得中国证监会同意注册后，于本次发行实施完毕之日起五年内，本着有利于下属上市公司发展和维护其股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、股权置换/转让、业务合并/调整、加快出清或其他合法方式，稳妥推进解决同业竞争问题；(2) 中交集团及其下属企业未来在其主营业务开展过程中获取了新的房地产开发项目，待本次发行实施完毕之日起，相关项目在开发阶段，中交集团及其下属企业应将相关项目的开发机会优先提供给中交地产，并及时通知中交地产；中交地产按照符合其业务发展规划和有利于公司利益的原则对是否参与该项目开发作出决定，与中交集团相关联的人员不得参与决策。如中交地产作出参与该项目开发的决定，则中交集团及下属企业不得以控股方式参与该新业务；如中交地产作出不参与该项目开发的决定，则中交集团及下属企业可自行开发或寻求其他第三方合作开发。
中国交通建设股份有限公司	中交集团控股子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	截至 2022 年 12 月 31 日，中国交通建设股份有限公司下属企业共有 63 个存量房地产开发项目	
中国城乡控股集团有限公司	中交集团全资子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	截至 2022 年 12 月 31 日，中国城乡控股集团有限公司下属企业共有 7 个存量房地产开发项目	
中交滨江（上海）建设管理有限公司	中交集团控股子公司，与上市公司为受同一控制下子公司	截至 2022 年 12 月 31 日，中交滨江（上海）建设管理有限公司共有 1 个存量房地产开发项目	

发行人实际控制人中交集团的经营范围为：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。中交集团为控股型公司，自身不实际从事业务，主要通过下属子公司开展上述业务。

截至报告期末，中交集团除地产集团外其他下属企业的主营业务主要为基建建设、基建设计、疏浚工程、装备制造等，在其过往主营业务开展过程中具有获得优质土地储备的特定优势和特殊条件，因此历史上涉及开发了部分衍生的房地产项目（以下简称“存量房地产开发项目”），但存量房地产开发项目在中交集团整体业务规模中的占比较低。

截至 2022 年 12 月 31 日，中交集团除地产集团外其他下属企业共有 71 个房地产开发项目，该等主体在房地产开发业务和区域覆盖上与发行人存在一定重叠。

为解决中交集团其他下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，中交集团承诺如下：

“中交地产股份有限公司（以下简称‘中交地产’）原间接控股股东为中国房地产开发集团公司（以下简称‘中房集团’），直接控股股东为中住地产开发有限公司（以下简称‘中住地产’）。中房集团与中国交通建设集团有限公司（以下简称‘本集团’或‘中交集团’）原同为国务院国有资产监督管理委员会（以下称‘国务院国资委’）直接控股的主体。2010 年 8 月，根据国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824 号），中房集团整体并入中交集团，中交集团成为中房集团股东。2015 年 7 月，根据中交集团作出的《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》（中交战发[2015]168 号），中房集团将持有的中住地产 100%的股权无偿划转至中交集团全资子公司中交房地产集团有限公司（以下简称‘地产集团’）。至此，公司的控股股东仍为中住地产，间接控股股东变更为地产集团。2018 年 7 月，中住地产由地产集团吸收合并。

鉴于中交地产拟向特定对象发行股票（以下简称‘本次发行’），中交集团作为中交地产的实际控制人，按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及中国证券监督管理委员会（以下简称‘中国证监会’）的有关规定，为保障中交地产的合法权益、合理解决相关同业竞争问题，本集团就相关事宜说明及承诺如下：

一、关于地产集团与中交地产同业竞争的承诺

对于地产集团及其下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，本集团将切实督促地产集团履行其向中交地产作出的关于避免同业竞争的相关承诺。

二、关于中交集团其他下属企业（除地产集团外）与中交地产同业竞争的承诺

中交集团除地产集团外其他下属并表子企业（以下简称‘下属企业’）的主营业务主要为基建建设、基建设计、疏浚工程、装备制造等，在其过往主营业务开展过程中会获取一些附带性的房地产二级开发业务机会，因此历史上开发了部分衍生的房地产项目（以下简称‘存量房地产开发项目’），但存量房地产开发项目在中交集团整体业务规模中的占比较低，其形成具有一定复杂业务背景及历史原因。

为合理解决中交集团其他下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，本集团承诺如下：

1、对于本集团下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，在充分尊重本集团控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益的前提下，本集团将切实督促下属企业遵守和履行本集团制定的各项房地产业务投资管理规定及指导意见；

2、对于本集团下属企业的存量房地产开发项目，本集团将按照相关证券监管部门的要求，通过行使股东权利，在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，待本次发行获得中国证监会同意注册后，于本次发行实施完毕之日起五年内，本着有利于下属上市公司发展和维护其股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、股权置换/转让、业务合并/调整、加快出清或其他合法方式，稳妥推进解决同业竞争问题；

3、如本集团及其下属企业未来在其主营业务开展过程中获取了新的房地产开发项目，待本次发行实施完毕之日起，按以下方式予以解决：

(1) 相关项目在开发阶段，本集团及其下属企业应将相关项目的开发机会优先提供给中交地产，并及时通知中交地产；

(2) 在接到本集团或其下属企业通知后 15 日内，中交地产按照符合其业务发展规划和有利于公司利益的原则对是否参与该项目开发作出决定，与本集团相关联的人员不得参与决策。如中交地产作出参与该项目开发的决定，则本集团及下属企业不得以控股方式参与该新业务；如中交地产作出不参与该项目开发的决定，则本集团及下属企业可自行开发或寻求其他第三方合作开发。

三、其他承诺

在本集团下属企业与中交地产同业竞争消除前，本集团将严格遵守相关法律、法规和规范性文件以及公司章程等内部管理制度的规定，按照国有资产国家所有、分级管理的原则，通过股权关系依法行使股东权利，促使本集团下属企业聚焦各自主责主业，加快资源有效整合，聚焦提升核心竞争力，推进内部深度整合融合，降低潜在的同业竞争风险；同时，本集团也将妥善处理涉及中交地产利益的事项，不利用控制地位谋取不当利益或进行利益输送，不从事任何损害中交地产及其中小股东合法权益的行为。

上述承诺于本集团对中交地产拥有实际控制权期间内持续有效。如因本集团未履行上述所作承诺而给中交地产造成损失，本集团将承担相应的赔偿责任。”

3、本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争

本次发行募集资金投资项目为长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园、惠州紫薇春晓、天津春映海河等五个房地产开发项目及补充流动资金。本次募投项目实施前，发行人与控股股东、实际控制人之间即存在同业竞争，该等同业竞争系发行人上市后基于国有股权无偿划转、代为培育及关联方行业特殊性等原因产生，发行人控股股东、实际控制人已就同业竞争事项分别制定解决措施并出具承诺函，具体情况详见前述“与控股股东地产集团及其控制的企业之间的同业竞争情况”及“与中交集团之间的同业竞争情况”的相关内容。因此，发行人不会由于本次发行而与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间形成新的同业竞争问题。

(5) 报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；
如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性

1、报告期内发生的关联交易

项目	金额				流程	核查结论	
	2023年1-3月/ 2023年3月末	2022年度/ 2022年末	2021年度/ 2021年末	2020年度/ 2020年末			
采购商品/接受劳务(发生额)	57,063.66	490,932.07	354,968.69	179,519.70	公司制定了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》等规章制度，根据该等制度，针对《股票上市规则》项下的关联交易：(1)报告期内公司会在每年年初对当年的日常关联交易进行预计，并按照所预计的金额标准提交董事会审议，关联董事回避表决并由独立董事发表事前认可及独立意见；(2)针对达到董事会或股东大会审议的偶发性关联交易，公司会根据投资金额分别提交董事会及/或股东大会审议，关联董事/关联股东在审议相关事项时均回避表决，且由独立董事发表事前认可及独立意见。	报告期内，发行人相关关联交易的定价系根据公开招标、评估或参考市场价格协商定价等方式确定，与市场价格不存在显著差异，交易定价具有合理性及公允性	
出售商品/提供劳务(发生额)	170.02	13,094.36	2,178.53	5,286.15			
关联租赁	公司作为出租人(发生额)	14.92	124.91	24.77			25.56
	公司作为承租人(发生额)	32.35	224.10	242.15			186.05
关联担保	提供担保(余额)	248,783.03	270,489.88	356,865.71			197,593.87
	接受担保(余额)	700,061.07	1,038,984.75	2,339,193.99			1,865,905.25
关联方资金拆入(发生额)	194,586.70	3,339,295.10	2,837,602.63	2,719,285.09			
关联方资金拆出(发生额)	370,139.44	2,042,378.84	1,787,839.65	1,310,956.48			
关联方资金拆入(余额)	2,149,841.02	2,199,053.52	1,186,052.94	1,202,631.96			
关联方资金拆出(余额)	815,187.54	843,071.35	831,763.77	546,379.33			
关联方收付款	应收账款(余额)	510.00	510.00	110.00			110.00
	预付款项(余额)	9,859.55	6,691.70	2,029.75			-
	应收利息(余额)	12,327.06	18,179.25	7,655.09			-
	合同资产(余额)	94.34	356.78	356.78			128.44
	其他应收款(余额)	439,479.60	461,609.17	548,815.74			528,956.68
	长期应收款(余额)	363,370.88	362,772.93	275,182.94			17,312.65
	应付账款(余额)	229,941.71	335,369.01	215,128.66	121,915.90		
	应付票据(余额)	28,092.88	53,423.75	23,453.59	-		
	合同负债(余额)	-	-43.10	4,184.15	2,604.52		
	预收款项(余额)	-	-	2.66	11.15		
	应付利息(余额)	3,787.71	3,316.79	422.89	-		
	应付股利(余额)	33,000.00	33,000.00	35,376.50	13,876.94		
	其他应付款(余额)	221,246.40	240,591.78	80,385.08	152,693.87		
长期借款(余额)	15,122.82	26,445.55	13,023.65	-			
租赁负债(余额)	132.44	168.40	726.49	-			

项目	金额				流程	核查结论
	2023年1-3月/ 2023年3月末	2022年度/ 2022年末	2021年度/ 2021年末	2020年度/ 2020年末		
长期应付款(余额)	1,715,880.91	2,019,929.10	1,221,039.39	1,115,624.71		
支付资金使用费(利息支出)	32,852.22	88,005.22	95,841.61	96,700.35		
收到资金使用费(利息收入)	6,068.93	38,384.53	34,872.77	47,717.19		
存放关联方的货币资金(余额)	114.25	27,596.54	24,846.30	24,207.72		

(1) 采购商品/接受劳务

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-3月，发行人采购商品与接受劳务的关联交易情况如下：

单位：万元、%

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	14,738.82	144,654.51	111,100.89	44,327.47
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	10,973.90	65,228.11	70,469.54	23,261.54
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	10,965.61	58,678.89	28,682.72	27,569.09
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	8,002.07	39,317.72	31,651.76	12,377.76
中交第三航务工程局有限公司	接受建造劳务	-	37,016.52	35,866.57	13,717.66
其他		12,383.26	146,036.33	77,197.21	58,266.18
合计		57,063.66	490,932.07	354,968.69	179,519.70

(2) 出售商品/提供劳务

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-3月，发行人出售商品与提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元、%

关联方	交易内容	2023年1-3月		2022年		2021年度		2020年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
中交房地产集团有限公司	代建管理服务	94.34	0.04	-	-	-	-	-	-
中国房地产	托管	47.17	0.02	188.68	0.00	188.68	0.01	188.68	0.02

开发集团有限公司	服务								
中交财务有限公司	代建管理服务	19.08	0.01	-	-	-	-	-	-
中交资产管理有限公司	房产销售	-	-	5,206.35	0.14	-	-	-	-
郑州展腾置业有限公司	咨询服务	-	-	1,263.02	0.03				
中交上海航道局有限公司	房产销售	-	-	888.78	0.02	-	-	-	-
合肥和冉房地产开发有限公司	咨询服务	-	-	735.65	0.02	-	-	-	-
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	房产销售	-	-	650.97	0.02	-	-	-	-
中交建筑集团有限公司	咨询服务	-	-	636.26	0.02	-	-	-	-
北京毓秀置业有限公司	咨询服务	-	-	-	-	532.44	0.04	-	-
北京铭海置业有限公司	咨询服务	-	-	754.72	0.02	471.7	0.03	-	-
中交房地产集团	托管服务	9.43	0.00	415.09	0.01	424.09	0.03	416.55	0.03
中国交通建设股份有限公司	托管服务	-	-	-	-	228.34	0.02	-16.25	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务	-	-	819.40	0.02	200.00	0.01	133.21	0.01
其他		-	-	1,535.44	0.04	133.28	0.01	4,563.96	0.37
合计		170.02	0.06	13,094.36	0.34	2,178.53	0.15	5,286.15	0.43

(3) 关联租赁情况

1) 公司作为出租人

单位：万元

承租方名称	关联交易内容	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
青岛城投新城开发建设有限公司	办公室租赁收入	-	79.00	-	-
中交健康养老产业集团有限公司	办公室租赁收入	14.92	30.50	-	-
中交房地产集团	车辆租赁收入	-	-	-	11.07

中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	-	15.41	21.23	7.96
中交富力（北京）置业有限公司	车辆租赁收入	-	-	3.54	4.25
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室租赁收入	-	-	-	2.28

2) 公司作为承租人

单位：万元

出租方名称	关联交易内容	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	25.58	93.81	75.50	40.07
中天房地产有限公司	办公室租赁	-	-	-	73.86
中交资产管理有限公司	办公室租赁	-	91.94	150.81	43.55
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	6.77	38.35	15.84	28.57

(4) 关联担保情况

①2023年1-3月情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	截止当期末担保金额	担保起始日	担保到期日（注9）	截止2023年3月末担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司(注1)	58,240.00	2018/9/21	2025/4/28至2026/9/19	否
	佛山香颂置业有限公司(注2)	44,287.50	2018/9/3	2025/1/20至2026/9/27	否
	中交立达(天津)房地产开发有限公司(注3)	11,929.90	2020/12/30	2025/12/20	否
	厦门中泓房地产有限公司(注4)	30,018.60	2021/3/25	2029/3/10	否
		35,088.00	2021/3/25	2029/3/15	否
		20,553.00	2021/3/25	2028/3/24	否
	郑州滨悦房地产开发有限公司(注5)	1,139.20	2021/12/15	2023/12/15	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司(注6)	12,012.84	2022/12/22	2027/11/25	否
		14,462.84	2022/12/22	2027/11/10	否
		4,820.77	2022/12/22	2028/11/24	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注7)	2,643.44	2022/12/16	2040/4/26	否	
厦门保润房地产开	13,586.94	2022/12/19	2029/7/11	否	

	发有限公司(注 8)				
合计		248,783.03			

注 1: 佛山中交房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山中交房地产开发有限公司 2.63% 股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 公司在按自有持股比例 47.37% 承担担保责任的同时, 额外承诺 2.63% 的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函, 承诺一旦公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。上述两笔担保中, 一期借款 2022 年 9 月 21 日到期, 二期借款 2023 年 4 月 28 日到期, 2022 年一期签订展期合同, 合同到期日为 2024 年 9 月 19 日, 担保期间均为债务履约期满后两年, 即一期借款担保到期日为 2026 年 9 月 19 日, 二期借款担保到期日为 2025 年 4 月 28 日。

注 2: 佛山香颂置业有限公司向公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山香颂置业有限公司 2.63% 股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 公司在按自有持股比例 47.37% 承担担保责任的同时, 额外承诺 2.63% 的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函, 承诺一旦公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对公司进行现金补偿。2022 年公司代佛山中交房地产开发有限公司及佛山香颂置业有限公司分别归还借款人民币 209,630,000.00 元及人民币 261,500,000.00 元。上述两笔担保中, 一期借款 2022 年 9 月 27 日到期, 二期借款 2023 年 1 月 20 日到期, 展期至 2024 年 9 月 27 日, 担保期间为债务履约期满后两年, 即二期借款担保到期日为 2025 年 1 月 20 日至 2026 年 9 月 27 日。

注 3: 中交立达(天津)房地产开发有限公司为公司提供反担保, 此笔借款到期日为 2023 年 12 月 20 日, 担保到期日为履约期满后两年, 即担保到期日为 2025 年 12 月 20 日。

注 4: 厦门中泓房地产有限公司向公司提供反担保。

注 5: 郑州滨悦房地产开发有限公司向公司提供反担保。

注 6: 武汉嘉秀房地产开发有限公司为公司提供反担保, 担保到期日均为担保合同生效日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日后三年为止。

注 7: 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司为公司提供反担保, 公司承担担保责任的保证期间为三年, 即合同债务履行期限届满之日起三年, 即担保到期日为 2040 年 4 月 26 日。

注 8: 厦门保润房地产开发有限公司为公司提供反担保, 公司承担担保责任的保证期间为三年, 即合同债务履行期限届满之日起三年, 即担保到期日为 2029 年 7 月 11 日。

注 9: 担保起始日指放款日或后置担保生效的日期。

②2022 年情况

单位: 万元

提供担保方	被担保方	截止当期末担保余额	担保起始日	担保到期日	截止 2023 年 3 月末担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司(注 1)	58,790.00	2018/9/21	2025/4/28 至 2026/9/19	否
	佛山香颂置业有限公司(注 2)	46,850.00	2018/9/3	2025/1/20 至 2026/9/27	否

	中交立达（天津）房地产开发有限公司（注3）	13,129.89	2020/12/30	2025/12/20	否
	厦门中泓房地产有限公司（注4）	35,628.60	2021/3/25	2029/3/10	否
		67,881.00	2021/3/25	2029/3/15	否
	郑州滨悦房地产开发有限公司（注5）	2,374.40	2021/12/15	2023/12/15	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注6）	12,012.84	2022/12/22	2027/11/25	否
		14,462.84	2022/12/22	2027/11/10	否
		4,820.77	2022/12/22	2028/11/24	否
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（注7）	923.47	2022/12/16	2040/4/26	否
	厦门保润房地产开发有限公司（注8）	13,616.07	2022/12/19	2029/7/11	否
合计		270,489.88			

注1：佛山中交房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时，额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。上述两笔担保中，一期借款2022年9月21日到期，二期借款2023年4月28日到期，2022年一期签订展期合同，合同到期日为2024年9月19日，担保期间均为债务履约期满后两年，即一期借款担保到期日为2026年9月19日，二期借款担保到期日为2025年4月28日。

注2：佛山香颂置业有限公司向公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山香颂置业有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时，额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对公司进行现金补偿。2022年公司代佛山中交房地产开发有限公司及佛山香颂置业有限公司分别归还借款人民币209,630,000.00元及人民币261,500,000.00元。上述两笔担保中，一期借款2022年9月27日到期，二期借款2023年1月20日到期，展期至2024年9月27日，担保期间为债务履约期满后两年，即二期借款担保到期日为2025年1月20日至2026年9月27日。

注3：中交立达（天津）房地产开发有限公司为公司提供反担保，此笔借款到期日2023年12月20日，担保到期日为履约期满后两年，即担保到期日为2025年12月20日。

注4：厦门中泓房地产有限公司向公司提供反担保。2021年12月，深圳中交将其持有的厦门中泓房地产有限公司2%股权转让给嘉信（广州）城市更新投资合伙企业（有限合伙）。公司持股比例变更为48.99%后，仍承担51%的担保责任。2022年5月31日，嘉信（广州）城市更新投资合伙企业（有限合伙）将持有的2%股权质押给公司，并向公司提供2%比例反担保。该笔担保到期日均为借款到期后三年，由于厦门中泓房地产有限公司2022年项目去化较快，借款提前偿还，担保到期日同步变动。

注5：郑州滨悦房地产开发有限公司向公司提供反担保。

注6：武汉嘉秀房地产开发有限公司为公司提供反担保，担保到期日均为担保合同生效日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日后三年为止。

注7：成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司为公司提供反担保，公司承担担保责任的保证期间为三年，即合同债务履行期限届满之日起三年，即担保到期日为2040年4

月 26 日。

注 8：厦门保润房地产开发有限公司为公司提供反担保，公司承担担保责任的保证期间为三年，即合同债务履行期限届满之日起三年，即担保到期日为 2029 年 7 月 11 日。

③2021 年情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	截止当期末担保余额	担保起始日	担保到期日	截止 2023 年 3 月末担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司（注 1）	105,300.00	2018/9/21	2025/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司（注 2）	87,075.00	2018/9/3	2025/1/20	否
	厦门润悦雅颂房地产有限公司（注 3）	15,961.97	2021/3/18	2026/8/26	是
		3,724.78	2021/3/18	2026/10/21	是
	四川雅恒房地产开发有限公司（注 4）	4,257.68	2019/9/23	2022/4/29	是
	杭州康欣置业有限公司（注 5）	2,500.00	2019/12/2	2025/5/31	是
	中交立达（天津）房地产开发有限公司（注 6）	8,339.28	2020/12/30	2023/12/20	否
	北京铭海置业有限公司（注 7）	24,418.00	2020/11/27	2022/12/26	是
		5,000.00	2021/12/21	2022/10/24	是
	厦门中泓房地产有限公司（注 8）	96,594.00	2021/3/25	2029/3/24	否
郑州滨悦房地产开发有限公司（注 9）	3,200.00	2021/12/15	2023/12/15	否	
中交房地产管理集团有限公司	中交高新科技产业发展有限公司（注 10）	495.00	2019/4/2	2029/1/31	是
合计		356,865.71			

注 1：佛山中交房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山中交房地产开发有限公司 2.63% 股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，公司在按自有持股比例 47.37% 承担担保责任的同时，额外承诺 2.63% 的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。目前农行对于此笔展期已审批通过，到期日展期至 2025 年 4 月 28 日。

注 2：佛山香颂置业有限公司向公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山香颂置业有限公司 2.63% 股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，公司在按自有持股比例 47.37% 承担担保责任的同时，额外承诺 2.63% 的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对公司进行现金补偿。目前农行对于此笔展期已审批通过，到期日展期至 2025 年 1 月 20 日。

注 3：厦门润悦雅颂房地产有限公司股东之一中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限合

伙)将持有的0.07%股权质押给公司,并向公司提供0.07%比例反保证担保。此两笔担保已于2022年4月27日提前完成还款。

注4:四川雅恒房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。此笔担保为后置担保,借款放款为2019年4月29日,担保后置生效于2019年9月23日,此处以后置生效日作为担保起始日。

注5:杭州康欣置业有限公司向公司提供反保证担保。此笔担保为后置担保,借款放款为2019年5月31日,担保后置生效于2019年12月2日,此处以后置生效日作为担保起始日。担保合同约定保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年,即展期至2025年5月31日。展期后,此笔担保于2022年1月17日提前完成还款。

注6:中交立达(天津)房地产开发有限公司为公司提供反担保。

注7:北京铭海置业有限公司向公司提供反保证担保。

注8:厦门中泓房地产有限公司向公司提供反担保。

注9:郑州滨悦房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。

注10:中交第一公路勘察设计研究院有限公司为其子公司中交高新科技产业发展有限公司的银行借款提供担保。中交房地产管理集团有限公司持有中交高新科技产业发展有限公司15%的股权,按该持股比例为保证人中交第一公路勘察设计研究院有限公司提供反担保。此笔担保已于2022年6月末提前完成还款。

注11:除上述担保外,2020年公司还就地产集团为中交地产的融资贷款、公司债所提供的担保提供了反担保。

④2020年情况

单位:万元

提供担保方	被担保方	截止当期末担保余额	担保起始日	担保到期日	截止2023年3月末担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司(注1)	77,190.00	2018/9/21	2023/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司(注2)	63,900.00	2018/9/3	2023/1/20	否
	长沙金地金泰置业有限公司(注3)	9,667.05	2019/9/5	2022/5/30	是
	四川雅恒房地产开发有限公司(注4)	10,030.82	2019/9/23	2022/4/29	是
	杭州康欣置业有限公司(注5)	5,000.00	2019/12/2	2022/5/31	是
	中交立达(天津)房地产开发有限公司(注6)	2,000.00	2020/12/30	2023/12/20	否
	北京铭海置业有限公司(注7)	28,156.00	2020/11/27	2022/12/26	是
中交房地产管理集团有限公司	中交高新科技产业发展有限公司(注8)	1,650.00	2019/4/2	2029/1/31	是
合计		197,593.87			

注1:佛山中交房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。此外,由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件,公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时,额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇

企业管理服务中心向公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。

注 2：佛山香颂置业有限公司向公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山香颂置业有限公司 2.63% 股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，公司在按自有持股比例 47.37% 承担担保责任的同时，额外承诺 2.63% 的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对公司进行现金补偿。

注 3：长沙金地金泰置业有限公司向公司提供反保证担保。此笔担保已于 2021 年 5 月 6 日根据销售进度提前完成还款。

注 4：四川雅恒房地产开发有限公司向公司提供反保证担保。此笔担保为后置担保，借款放款为 2019 年 4 月 29 日，担保后置生效于 2019 年 9 月 23 日，此处以后置生效日作为担保起始日。

注 5：杭州康欣置业有限公司向公司提供反保证担保。此笔担保为后置担保，借款放款为 2019 年 5 月 31 日，担保后置生效于 2019 年 12 月 2 日，此处以后置生效日作为担保起始日。

注 6：中交立达（天津）房地产开发有限公司为公司提供反担保。

注 7：北京铭海置业有限公司向公司提供反保证担保。

注 8：中交第一公路勘察设计研究院有限公司为其子公司中交高新科技产业发展有限公司的银行借款提供担保。中交房地产管理集团有限公司持有中交高新科技产业发展有限公司 15% 的股权，按该持股比例为保证人中交第一公路勘察设计研究院有限公司提供反担保。

注 9：除上述担保外，2020 年公司还就地产集团为中交地产的融资贷款、公司债所提供的担保提供了反担保。

2) 截至报告期各期末未履行完毕的接受关联方提供担保情况

①2023 年 1-3 月情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止 2023 年 3 月末担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	62,500.00	2021/1/29	2027/4/29	否
		154,500.00	2020/3/19	2026/9/15	否
		33,000.00	2020/2/28	借款还清日	否
		70,000.00	2020/8/5	2023/8/5	否
		110,000.00	2021/8/25	2027/2/25	否
		42,100.00	2022/6/17	2023/6/17	否
		53,500.00	2022/8/26	2023/8/25	否
		31,100.00	2022/12/2	2023/11/10	否
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司（注 1）	9,915.13	2020/7/2	2025/6/20	否
保利发展控股集团股份有限	南京中悦房地产开发有限公司	25,211.07	2021/5/10	2027/5/9	否

公司	司(注2)				
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司(注3)	20,652.55	2021/6/18	2027/6/17	否
		25,715.25	2021/6/18	2027/6/15	否
		4,641.20	2021/9/18	2027/9/17	否
		12,731.47	2022/1/26	2027/9/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司(注4)	23,660.80	2021/1/1	2027/12/22	否
		10,009.60	2021/1/5	2027/12/22	否
		10,824.00	2021/2/1	2027/12/22	否
合计		700,061.07			

注1:重庆市金科宸居置业有限公司向公司提供担保,还款日为2023年6月20日,保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年,即担保到期日为2025年6月20日。

注2:保利发展控股集团股份有限公司向公司提供担保,还款日为2024年5月9日,保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起三年,即担保到期日为2027年5月9日。

注3:广州市城市建设开发有限公司向公司提供担保,保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起三年。

注4:常州路劲房地产开发有限公司向公司提供担保,担保到期日为债务履约期满后三年,即2027年12月22日。

②2022年情况

单位:万元

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止2023年3月末担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司(注1)	67,500.00	2021/1/29	2027/4/29	否
		119,940.00	2021/1/21	2027/1/28	否
		204,500.00	2020/3/19	2026/9/15	否
		100,000.00	2020/2/28	借款还清日	否
		70,000.00	2020/8/5	2023/8/5	否
		110,000.00	2021/8/25	2027/2/25	否
		81,400.00	2022/1/20	2023/1/20	是
		42,100.00	2022/6/17	2023/6/17	否
		53,500.00	2022/8/26	2023/8/25	否
		31,100.00	2022/12/2	2023/11/10	否
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司(注2)	9,915.13	2020/7/2	2025/6/20	否
保利发展控股股份	南京中悦房地	11,921.39	2021/5/10	2027/5/9	否

有限公司	司（注3）				
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司（注4）	23,643.97	2021/6/18	2027/6/17	否
		24,449.33	2021/6/18	2027/6/15	否
		4,875.70	2021/9/18	2027/9/17	否
		12,731.47	2022/1/26	2027/9/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司（注5）	23,660.80	2021/1/1	2027/12/22	否
		10,009.60	2021/1/5	2027/12/22	否
		10,824.00	2021/2/1	2027/12/22	否
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业有限公司（注6）	14,700.00	2020/3/11	2026/3/11	是
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）		30.00	2020/3/11	2023/3/11	是
华润置地控股有限公司	厦门润昀房地产开发有限公司（注7）	1,452.36	2021/4/12	2029/4/10	是
		7,840.00	2021/4/20	2029/4/19	是
		2,891.00	2021/4/12	2029/4/8	是
合计		1,038,984.75			

注1：中交房地产集团向公司提供担保，期末余额为67,500.00万元的该笔担保，2020年6月30日起始借款已偿还，调整借款日期，保证期间为自合同生效之日，至主合同项下债务履行期限届满之日起三年，即担保到期日为2027年4月29日；期末余额为119,940.00万元的该笔担保，现有借款均为2021年借款，调整借款起始日及到期日，保证期间为债务履行期限届满之日起三年，即担保到期日为2027年1月28日，该笔担保对应借款之债权人提前1年行权，借款已于2023年1月偿还完毕；期末余额为204,500.00万元的该笔担保，担保到期日为债务履行期届满起三年，即担保到期日为2026年9月15日；期末余额为110,000.00万元的该笔担保，担保到期日为各期债券清偿义务履行之日起六个月，即担保到期日为2027年2月25日。

注2：重庆市金科宸居置业有限公司向公司提供担保，还款日为2023年6月20日，保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年，即担保到期日为2025年6月20日。

注3：保利发展控股集团股份有限公司向公司提供担保，还款日为2024年5月9日，保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起三年，即担保到期日为2027年5月9日。

注4：广州市城市建设开发有限公司向公司提供担保，保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起三年。

注5：常州路劲房地产开发有限公司向公司提供担保，担保到期日为债务履约期满后三年，即2027年12月22日。

注6：建发房地产集团有限公司向公司提供担保，还款日为2023年3月11日。保证合同约定保证期间为自借款合同项下的借款期限届满之次日起三年，即担保到期日为

2026年3月11日。此笔借款于2023年3月偿还完毕。

注7：华润置地控股有限公司向公司提供担保，此笔借款已于2023年1月偿还完毕。

③2021年情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止2023年3月末担保是否履行完毕
中交房地产集团有限公司	中交地产股份有限公司（注1）	455,000.00	2020/6/30	2024/5/27	否
		268,996.00	2020/3/20	2025/6/30	是
		208,690.10	2020/3/31	2024/1/28	否
		140,000.00	2020/6/19	2022/6/19	是
		126,000.00	2020/7/10	2022/7/21	是
		245,000.00	2020/3/19	2023/9/15	否
		100,000.00	2020/2/28	借款还清日	否
		50,000.00	2019/8/22	2022/7/8	是
		94,000.00	2020/6/4	2022/6/4	是
		103,200.00	2020/9/28	2022/9/28	是
		70,000.00	2020/8/5	2023/8/5	否
		100,000.00	2021/2/27	2022/8/23	是
		70,000.00	2021/2/27	2022/2/20	是
110,000.00	2021/8/25	2026/8/25	否		
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	36,627.50	2020/12/2	2022/9/23	是
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	12,110.73	2020/7/2	2023/6/20	否
保利发展控股集团股份有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	12,331.11	2021/5/10	2024/5/9	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司	52,969.00	2021/6/18	2024/6/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	31,921.92	2021/1/1	2024/12/22	否
		13,931.13	2021/1/5	2024/12/22	否
		14,603.00	2021/2/1	2024/12/22	否
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业有限公司	23,765.00	2020/3/11	2023/3/11	是
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）		48.50	2020/3/11	2023/3/11	是
合计		2,339,193.99			

注1：中交房地产集团向公司提供担保，期末余额为268,996.00万元的该笔担保，已

于 2022 年提前还款完毕，对应担保履行完毕。

④2020 年情况

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止 2023 年 3 月末担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	130,000.00	2019/12/27	2021/12/27	是
		126,000.00	2020/7/10	2022/7/21	是
		50,000.00	2020/3/19	2023/3/19	是
		195,000.00	2020/5/29	2023/9/15	否
		119,998.00	2020/3/20	2025/3/20	否
		149,000.00	2020/6/24	2025/6/30	否
		100,000.00	2020/3/20	2023/3/20	是
		140,000.00	2020/6/19	2022/6/19	是
		150,000.00	2020/6/30	2023/8/26	否
		210,000.00	2020/6/30	2023/10/26	否
		98,900.00	2020/3/31	2021/3/31	是
		70,000.00	2019/2/20	2022/2/20	是
		100,000.00	2019/8/23	2022/8/23	是
		70,000.00	2020/8/5	2025/8/5	否
中交集团	中交地产股份有限公司	47,000.00	2016/7/6	2021/7/6	是
武汉德禄房地产开发有限公司	武汉中交德禄香颂置业有限公司	4,432.50	2019/10/25	2021/10/24	是
		873.00	2019/11/28	2021/10/24	是
		1,347.75	2020/5/15	2021/10/24	是
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）		197.00	2019/10/25	2021/10/24	是
		38.80	2019/11/28	2021/10/24	是
		59.90	2020/5/15	2021/10/24	是
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	57,219.75	2020/12/2	2022/9/23	是
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	22,704.50	2020/7/2	2023/7/1	否
厦门大唐房地产集团有限公司	重庆肃品房地产开发有限公司	4,434.00	2020/4/1	2023/3/30	是
重庆金科房地产开发有限公司		5,173.00	2020/4/1	2023/3/30	是
阳光城集团股份	宁波中交美庐置业	13,527.05	2020/1/10	2022/12/30	是

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止 2023 年 3 月末担保是否履行完毕
有限公司	有限公司				
合计		1,865,905.25			

5) 关联方资金拆入情况

①2023 年 1-3 月情况

单位：万元

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团有限公司	138,800.00
合肥和宸房地产开发有限公司	24,750.00
厦门益悦置业有限公司	14,700.00
厦门保润房地产开发有限公司	13,824.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	2,450.00
其他	62.70
合计	194,586.70

②2022 年情况

单位：万元

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团	2,391,821.25
北京领华房地产开发有限公司	208,077.97
深圳市卓越商业管理有限公司	178,997.97
城投交汇（青岛）投资有限公司	78,400.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	46,920.00
其他	435,077.91
总计	3,339,295.10

③2021 年情况

单位：万元

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团	1,398,773.07
北京领华房地产开发有限公司	270,742.83

关联方	资金拆入金额
华润置地控股有限公司	199,690.22
保利海西实业有限公司	160,720.00
越秀（武汉）实业投资有限公司	85,772.09
其他	721,904.41
合计	2,837,602.63

④2020 年情况

单位：万元

关联方	资金拆入金额
中交房地产集团	1,035,920.00
华润置地控股有限公司	240,443.98
上海花样年房地产开发有限公司	173,509.00
北京茂康企业管理有限公司	150,164.96
金地（集团）股份有限公司	116,347.20
其他	1,002,899.95
合计	2,719,285.09

6) 关联方资金拆出情况

①2023 年 1-3 月情况

单位：万元

关联方	资金拆出金额
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	80,699.23
苏州金闾诚置业有限公司	70,211.86
中交富力（北京）置业有限公司	45,000.00
佛山香颂置业有限公司	36,585.16
武汉嘉秀房地产开发有限公司	27,930.00
其他	109,713.19
合计	370,139.44

②2022 年情况

单位：万元

关联方	资金拆出金额
华润置地控股有限公司	239,365.00

关联方	资金拆出金额
苏州金闾诚置业有限公司	223,865.57
北京茂康企业管理有限公司	178,412.35
中交富力（北京）置业有限公司	135,000.00
北京金地致远企业管理咨询有限公司	119,755.46
其他	1,145,980.46
合计	2,042,378.84

③2021 年情况

单位：万元

关联方	资金拆出金额
北京茂康企业管理有限公司	159,640.26
北京毓秀置业有限公司	141,280.00
中交富力（北京）置业有限公司	135,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	134,462.67
北京金地致远企业管理咨询有限公司	127,712.21
其他	1,089,744.50
合计	1,787,839.65

④2020 年情况

单位：万元

关联方	资金拆出金额
济南市中控股集团有限公司	187,500.00
杭州康欣置业有限公司	113,919.79
北京毓秀置业有限公司	111,800.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	95,869.22
北京铭海置业有限公司	79,196.40
其他	722,671.08
合计	1,310,956.48

7) 关联方应收应付款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目名称	关联方	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	110.00	21.57	110.00	21.57	110.00	100.00	110.00	100.00
	中交房地产集团	400.00	78.43	400.00	78.43	-	-	-	-
	合计	510.00	100.00	510.00	100.00	110.00	100.00	110.00	100.00
预付款项	中交第三公路工程局有限公司	9,841.43	99.82	6,649.43	99.37	-	-	-	-
	青岛城投新城开发建设有限公司	18.12	0.18	42.28	0.63	42.28	2.08	-	-
	中交建筑集团有限公司	-	-	-	-	1,987.47	97.92	-	-
	合计	9,859.55	100.00	6,691.70	100.00	2,029.75	100.00	-	-
应收利息	杭州康欣置业有限公司	2,623.07	21.28	2,623.07	14.43	-	-	-	-
	苏州金闾诚置业有限公司	-	-	2,060.19	11.33	-	-	-	-
	重庆葆和房地产开发有限公司	2,016.59	16.36	2,016.59	11.09	-	-	-	-
	北京铭海置业有限公司	-	-	1,975.86	10.87	2,901.39	37.90	-	-
	金地(集团)股份有限公司	1,082.69	8.78	977.57	5.38	551.27	7.20	-	-
	中交立达(天津)房地产开发有限公司	1,801.46	14.61	1,801.46	9.91	1,433.16	18.72	-	-
	华润置地控股有限公司	-	-	1,588.35	8.74	-	-	-	-
	郑州滨悦房地产开发有限公司	1,414.33	11.47	1,414.33	7.78	-	-	-	-
	金华雅郡置业有限公司	-	-	-	-	1,091.39	14.26	-	-
	成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	-	-	772.45	10.09	-	-
	云南碧桂园房地产开发有限公司	-	-	-	-	645.09	8.43	-	-
	其他	3,388.93	27.49	3,721.83	20.47	260.34	3.40	-	-
合计	12,327.06	100.00	18,179.25	100.00	7,655.09	100.00	-	-	
合同资产	中国交通建设股份有限公司	94.34	100.00	356.78	100.00	356.78	100.00	128.44	100.00
	合计	94.34	100.00	356.78	100.00	356.78	100.00	128.44	100.00

项目名称	关联方	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	苏州金闾诚置业有限公司	71,441.24	16.26	70,211.97	15.21	81,007.39	14.76	-	-
	北京茂康企业管理有限公司	25,772.08	5.86	25,772.08	5.58	67,422.08	12.29	50,568.18	9.56
	中交富力(北京)置业有限公司	45,000.00	10.24	45,000.00	9.75	48,600.00	8.86	45,000.00	8.51
	越秀(武汉)实业投资有限公司	33,810.00	7.69	41,160.00	8.92	-	-	-	-
	佛山香颂置业有限公司	36,521.33	8.31	35,919.35	7.78	8,052.90	1.47	10,421.40	1.97
	国投泰康信托有限公司	24,500.00	5.57	24,500.00	5.31	-	-	-	-
	成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	-	-	16,253.11	2.96	-	-
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	-	-	-	-	53,937.67	9.83	40,454.55	7.65
	武汉嘉秀房地产开发有限公司	28,480.95	6.48	27,930.00	6.05	36,750.00	6.70	-	-
	佛山中交房地产开发有限公司	23,929.15	5.44	23,647.11	5.12	1,421.10	0.26	3,789.60	0.72
	重庆葆和房地产开发有限公司	10,082.57	2.29	-	-	48,296.89	8.80	-	-
	中交花创(绍兴)置业有限公司	-	-	-	-	44,822.23	8.17	-	-
	安宁金城华辉房地产开发有限公司	18,384.00	4.18	18,384.00	3.98	20,160.00	3.67	16,822.02	3.18
	中交云南建设投资发展有限公司	15,000.00	3.41	15,000.00	3.25	18,000.00	3.28	18,037.90	3.41
	厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	-	736.11	0.16	-	-	78,425.19	14.83
	北京毓秀置业有限公司	-	-	-	-	-	-	65,655.50	12.41
	北京铭海置业有限公司	-	-	810.94	0.18	500.00	0.09	55,133.36	10.42
郑州滨悦房地产开发有限公司	12,447.24	2.83	12,206.46	2.64	14,141.07	2.58	24,961.24	4.72	
中交立达(天津)房地产开发有限公司	-	-	-	-	3,803.96	0.69	23,804.33	4.50	

项目名称	关联方	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	东莞市万科 中交中天创 合房地产有 限公司	2,454.11	0.56	2,514.63	0.54	197.91	0.04	17,689.33	3.34
	其他	91,656.94	20.86	117,816.52	25.52	85,449.43	15.57	78,194.08	14.78
	合计	439,479.60	100.00	461,609.17	100.00	548,815.74	100.00	528,956.68	100.00
长期应收款	金地（集团） 股份有限公司	20,217.46	5.56	20,241.49	5.58	34,752.41	12.63	17,312.65	100.00
	华润置地控 股有限公司	172,065.00	47.35	178,115.00	49.10	115,150.00	41.84	-	-
	郑州展腾置 业有限公司	5,822.07	1.60	10,730.86	2.96	38,639.85	14.04	-	-
	苏州隽泽房 地产开发有 限公司	34,790.00	9.57	24,500.00	6.75	-	-	-	-
	成都金牛区 幸福汇轨道 城市发展有 限公司	45,062.93	12.40	77,640.24	21.40	-	-	-	-
	北京茂康企 业管理有限 公司	41,650.00	11.46	41,650.00	11.48	-	-	-	-
	北京金地致 远企业管 理咨询	8,568.42	2.36	9,895.35	2.73	-	-	-	-
	厦门中泓房 地产有限公 司	-	-	-	-	35,517.75	12.91	-	-
	金华雅郡置 业有限公司	-	-	-	-	28,319.56	10.29	-	-
	成都睿迹城 市建设开发 有限公司	34,079.21	9.38	-	-	22,803.36	8.29	-	-
	重庆葆和房 地产开发有 限公司	129.25	0.04	-	-	-	-	-	-
	重庆铭秉房 地产开发有 限公司	282.47	0.08	-	-	-	-	-	-
	重庆铭勤房 地产开发有 限公司	204.07	0.06	-	-	-	-	-	-
	浙江绿城时 代建设管理 有限公司	500.00	0.14	-	-	-	-	-	-
	合计	363,370.88	100.00	362,772.93	100.00	275,182.94	100.00	17,312.65	100.00
应付账款	中交建筑集 团有限公司	54,399.53	23.66	82,353.66	24.56	62,000.64	28.82	26,256.22	21.54
	中交第二航 务工程局有 限公司	75,189.69	32.70	71,776.27	21.40	53,770.37	24.99	19,900.50	16.32

项目名称	关联方	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	中交第一航务工程局有限公司	17,995.59	7.83	20,351.05	6.07	24,539.40	11.41	11,942.16	9.80
	民航机场建设工程有限公司	3,863.38	1.68	41,789.58	12.46	20,397.21	9.48	18,747.86	15.38
	中交一公局集团有限公司	18,991.36	8.26	25,593.85	7.63	13,788.83	6.41	18,641.90	15.29
	其他	59,502.16	25.88	93,504.60	27.88	40,632.21	18.89	26,427.26	21.67
	合计	229,941.71	100.00	335,369.01	100.00	215,128.66	100.00	121,915.90	100.00
应付票据	中交建筑集团有限公司	3,032.69	10.80	31,275.57	58.54	20,041.40	85.45	-	-
	中交第一航务工程局有限公司	-	-	3,088.64	5.78	1,798.00	7.67	-	-
	中交一公局集团有限公司	-	-	-	-	1,614.19	6.88	-	-
	民航机场建设工程有限公司	22,984.00	81.81	17,583.34	32.91	-	-	-	-
	其他	2,076.19	7.39	1,476.19	2.76	-	-	-	-
	合计	28,092.88	100.00	53,423.75	100.00	23,453.59	100.00	-	-
合同负债	中交资产管理有限公司	-	-	-	-	2,604.52	62.25	2,604.52	100.00
	中交上海航道局有限公司	-	-	-	-	888.78	21.24	-	-
	中交第二公路勘察设计研究院有限公司	-	-	-	-	650.97	15.56	-	-
	叶瑞佳	-	-	-43.10	100.00	39.88	0.95	-	-
	合计	-	-	-43.10	100.00	4,184.15	100.00	2,604.52	100.00
预收款项	中交滨江(上海)建设管理有限公司	-	-	-	-	2.66	100.00	11.15	100.00
	合计	-	-	-	-	2.66	100.00	11.15	100.00
应付利息	福州中梁耀房地产开发有限公司	2,410.81	63.65	1,939.90	58.49	-	-	-	-
	南京隼耀房地产开发有限公司	926.22	24.45	926.22	27.93	-	-	-	-
	武汉德禄房地产开发有限公司	450.68	11.90	450.68	13.59	389.40	92.08	-	-

项目名称	关联方	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	33.49	7.92	-	-
	北京路劲隽御房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
	合计	3,787.71	100.00	3,316.79	100.00	422.89	100.00	-	-
应付股利	中国路桥工程有限责任公司	24,000.00	72.73	24,000.00	72.73	13,500.00	38.16	7,500.00	54.05
	中国房地产开发集团有限公司	1,400.00	4.24	1,400.00	4.24	7,000.00	19.79	-	-
	中交置业有限公司	1,900.00	5.76	1,900.00	5.76	4,750.00	13.43	-	-
	中交云南建设投资有限公司	-	-	-	-	3,000.00	8.48	-	-
	昆明众垚建设管理合伙企业(有限合伙)	800.00	2.42	800.00	2.42	2,000.00	5.65	-	-
	国电华北电力有限公司	-	-	-	-	1,645.00	4.65	2,616.94	18.86
	金地(集团)股份有限公司	-	-	-	-	-	-	1,445.00	10.41
	其他	4,900.00	14.85	4,900.00	14.85	3,481.50	9.84	2,315.00	16.68
合计	33,000.00	100.00	33,000.00	100.00	35,376.50	100.00	13,876.94	100.00	
其他应付款	中交房地产集团有限公司	138,806.52	62.74	150,099.65	62.39	12.52	0.02	34.91	0.02
	云南碧桂园房地产开发有限公司	38,274.13	17.30	37,561.52	15.61	4,473.13	5.56	-	-
	常熟市城市经营投资有限公司	17,200.00	7.77	17,913.56	7.45	-	-	-	-
	上海花样年房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	26,572.85	17.40
	北京毓秀置业有限公司	-	-	-	-	24,000.00	29.86	-	-
	金华雅郡置业有限公司	-	-	-	-	15,089.93	18.77	-	-
	成都睿迹城市建设开发有限公司	8,259.48	3.73	8,259.48	3.43	8,721.21	10.85	-	-
	中交第二航务工程局有限公司	41.33	0.02	7,541.33	3.13	7,610.51	9.47	20.00	0.01

项目名称	关联方	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	武汉德禄房地产开发有限公司	4,867.47	2.20	4,867.47	2.02	4,867.47	6.06	4,867.47	3.19
	福建中联盛房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	59,270.41	38.82
	建发房地产集团有限公司	-	-	-	-	-	-	24,646.93	16.14
	其他	13,797.47	6.24	14,348.77	5.96	15,610.31	19.42	37,281.29	24.42
	合计	221,246.40	100.00	240,591.78	100.00	80,385.08	100.00	152,693.87	100.00
长期借款	中交财务有限公司	15,122.82	100.00	26,445.55	100.00	13,023.65	100.00	-	-
	合计	15,122.82	100.00	26,445.55	100.00	13,023.65	100.00	-	-
租赁负债	中交资产管理有限公司	-	-	-	-	549.99	75.70	-	-
	中交第四航务工程局有限公司	126.49	95.51	151.73	90.10	132.58	18.25	-	-
	中交地产舟山有限公司	5.95	4.49	16.67	9.90	43.92	6.05	-	-
	合计	132.44	100.00	168.40	100.00	726.49	100.00	-	-
长期应付款	中交房地产集团有限公司	1,519,011.34	88.53	1,637,221.80	81.05	687,472.19	56.30	690,896.82	61.93
	北京领华房地产开发有限公司	-	-	-	-	220,098.84	18.03	-	-
	城投交汇(青岛)投资有限公司	-	-	-	-	78,400.00	6.42	78,400.00	7.03
	金广文旅产业发展(山东)有限公司	7,086.98	0.41	6,996.04	0.35	35,633.47	2.92	36,111.63	3.24
	济南市中控股集团有限公司	4,330.79	0.25	6,971.12	0.35	35,630.35	2.92	36,108.51	3.24
	其他	185,451.80	10.81	368,740.14	18.26	163,804.54	13.42	274,107.75	24.57
	合计	1,715,880.91	100.00	2,019,929.10	100.00	1,221,039.39	100.00	1,115,624.71	100.00

8) 支付资金使用费(利息支出)

单位: 万元

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
中交房地产集团	30,098.74	70,067.78	55,106.66	48,118.56
云南碧桂园房地产开发有限公司	712.85	1,051.48	80.18	-

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
福州中梁耀房地产开发有限公司	470.92	1,939.90	2,624.58	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	347.08	1,279.16	115.68	-
中交财务有限公司	304.26	921.97	455.42	-
常熟市城市经营投资有限公司	215.00	224.57	-	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	197.26	800.00	894.25	856.60
中建七局地产集团有限公司	134.00	945.38	1,705.28	149.50
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	114.24	219.61	605.22	0.09
金广文旅产业发展(山东)有限公司	90.94	1,342.80	2,751.32	4,228.60
济南市中控股集团有限公司	90.94	1,320.99	2,751.32	4,620.43
温州中交梁辉置业有限公司	43.74	174.38	15.95	-
成都中交花源美庐置业有限公司	32.27	142.40	126.77	1.28
深圳市卓越商业管理有限公司	-	6,825.16	-	-
南京隼耀房地产开发有限公司	-	558.00	312.22	56.00
北京路劲隼御房地产开发有限公司	-	100.18	1,312.13	802.67
武汉德禄房地产开发有限公司	-	61.28	389.40	367.47
华润置地控股有限公司	-	13.00	3,019.96	12,903.10
中交怒江产业扶贫开发有限公司	-	8.95	40.93	-
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-	8.25	9.75	-
北京领华房地产开发有限公司	-	-	9,891.14	-
保利海西实业有限公司	-	-	4,734.18	1,695.41
越秀(武汉)实业投资有限公司	-	-	4,259.00	-
上海花样年房地产开发有限公司	-	-	1,576.66	3,121.59
深圳市润投咨询有限公司	-	-	673.34	-
青岛城投新城开发建设有限公司	-	-	667.16	-
青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	-	642.71	-
建发房地产集团有限公司	-	-	513.42	5,748.39
阳光城集团浙江置业有限公司	-	-	315.37	1,593.83
绍兴花美房地产开发有限公司	-	-	77.29	-
常州路劲房地产开发有限公司	-	-	62.19	943.68
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	-	33.49	18.64
昆明众森建设项目管理合伙企业	-	-	29.45	-

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
(有限合伙)				
苏州华融企业管理咨询中心 (有限合伙)	-	-	9.37	4.39
昆明兆鼎财务管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	5.57	-
南京市中隽企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	-	-	5.45	4.48
长沙雅颂房地产咨询合伙企业 (有限合伙)	-	-	5.34	6.59
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	-	4.96	12.63
重庆得胜建设项目管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	3.66	-
宁波中旻投资管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	3.50	8.36
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	-	-	3.33	0.51
中汇(深圳)咨询管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	2.08	-
中雅(深圳)咨询管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	1.79	0.35
惠州雅颂商务管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	1.79	-
重庆和美建设项目管理合伙企业 (有限合伙)	-	-	1.25	7.57
青岛交信德投资合伙企业 (有限合伙)	-	-	1.12	-
苏州隽御地产有限公司	-	-	-	2,378.36
北京茂康企业管理有限公司	-	-	-	1,299.75
北京富力通达房地产开发有限公司	-	-	-	964.47
重庆金科房地产开发有限公司	-	-	-	923.45
金地(集团)股份有限公司	-	-	-	822.77
厦门大唐房地产集团有限公司	-	-	-	791.53
昆明中交金盛置业有限公司	-	-	-	684.17
中房集团	-	-	-	673.93
中交一航局城市投资发展(天津) 有限公司	-	-	-	532.17
苍南县梁辉置业有限公司	-	-	-	531.42
苍南鸿源置业有限公司	-	-	-	520.80
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	-	-	-	520.80

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
重庆市金科宸居置业有限公司	-	-	-	439.50
重庆银海融资租赁有限公司	-	-	-	216.38
佛山香颂置业有限公司	-	-	-	51.50
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-	25.18
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	21.26
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-	19.35
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	-	12.87
合计	32,852.22	88,005.22	95,841.61	96,700.35

9) 收到资金使用费(利息收入)

单位: 万元

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,416.89	6,109.16	-	-
苏州金阖诚置业有限公司	1,143.28	4,895.59	5,821.17	-
华润置地控股有限公司	533.01	1,498.45	1,739.04	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	519.76	2,346.98	3,230.15	-
广州市城市建设开发有限公司	397.04	974.50	-	-
金地(集团)股份有限公司	357.40	2,201.81	2,213.44	602.29
重庆铭秉房地产开发有限公司	266.48	1,042.92	634.77	-
台州滨交房地产开发有限公司	251.41	1,347.99	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	227.14	1,022.33	1,560.65	162.17
重庆铭勤房地产开发有限公司	192.52	757.56	443.22	-
安宁金城华辉房地产开发有限公司	186.03	758.43	784.63	196.44
中交云南建设投资发展有限公司	151.78	622.31	738.68	257.32
台州滨帆房地产开发有限公司	134.50	1,181.85	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	121.94	1,299.80	1,373.55	-
重庆金科房地产开发有限公司	70.81	660.76	614.13	82.93
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	44.22	100.71	253.1	2,654.89
郑州展腾置业有限公司	38.87	1,066.99	1,528.13	-

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
厦门保润房地产开发有限公司	15.60	3,444.58	-	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	0.24	0.60	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	-	1,565.59	-	-
中交花创(绍兴)置业有限公司	-	1,471.39	1,849.32	-
合肥和冉房地产开发有限公司	-	1,049.93	-	-
合肥和宸房地产开发有限公司	-	753.18	-	-
苏州华虞地产有限公司	-	642.43	-	-
厦门大唐房地产集团有限公司	-	566.36	526.4	71.08
金华雅郡置业有限公司	-	290.46	-	-
重庆市金科宸居置业有限公司	-	287.16	287.16	64.98
厦门中泓房地产有限公司	-	228.77	-	-
中交立达(天津)房地产开发有限公司	-	72.01	723.4	904.08
北京铭海置业有限公司	-	70.26	762.67	3,861.28
四川雅恒房地产开发有限公司	-	49.23	814.71	1,259.83
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	4.41	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	-	-	3,396.23	3,199.59
北京毓秀置业有限公司	-	-	2,121.08	4,939.15
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	-	1,426.80	3,546.13
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	772.45	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	-	608.58	-
福州梁颂房地产开发有限公司	-	-	444.66	240.07
温州中交梁辉置业有限公司	-	-	171.79	282.87
昆明金玺房地产开发有限公司	-	-	23.42	60.30
杭州康欣置业有限公司	-	-	9.49	2,477.88
济南市中控股集团有限公司	-	-	-	17,640.22
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	-	2,147.07
佛山香颂置业有限公司	-	-	-	1,449.24
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	-	773.79
中交世茂(北京)置业有限公司	-	-	-	455.01
长沙金地金泰置业有限公司	-	-	-	383.55
中交富力和美(北京)置业有限公司	-	-	-	4.80

关联方	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
南京市中隽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	-	0.22
合计	6,068.93	38,384.53	34,872.77	47,717.19

10) 存放关联方的货币资金

单位：万元

关联方	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
中交财务有限公司	114.25	27,596.54	24,846.30	24,207.72

11) 关联共同投资

1. 2023年1-3月情况

2023年1-3月无关联共同投资情况。

2. 2022年情况

①2022年12月16日，公司召开第九届董事会第十七次会议，审议通过了《关于与关联方共同对项目公司减资的关联交易议案》，同意华通置业有限公司与关联方中交第三航务工程局有限公司、非关联方舟山嘉晨房地产咨询合伙企业（有限合伙）共同对中交地产舟山开发有限公司按照各自持股比例进行减资，其中华通置业有限公司减资15,225万元。该事项构成关联交易。

②2022年4月11日，公司召开2022年第三次临时股东大会，审议通过了《关于放弃权利暨关联交易的议案》，同意公司并表项目公司中交华创地产（苏州）有限公司、重庆中交西园雅集置业有限公司、中交贵州房地产有限公司和参股项目公司中交高新科技产业发展有限公司的部分合作方股东拟将其持有的上述项目公司股权在其同一控制下的企业内部进行划转，公司放弃该部分股权的优先购买权。该事项构成关联交易。

③2022年8月26日，公司召开第九届董事会第十次会议，审议通过了《关于与关联方共同对项目公司减资的关联交易议案》，同意华通置业有限公司与关联方中交二航局城市投资发展有限公司共同对中交地产武汉开发有限公司按照各自持股比例进行减资，其中华通置业有限公司减资5,100万元，中交二航局城市投资发展有限公司减资4,900万元。该事项构成关联交易。

3. 2021 年情况

共同投资方	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本（万元）
中交雄安投资有限公司、中交投资有限公司	中交雄安产业发展有限公司	城市综合体投资、建设、运营；投资与资产管理；园区管理服务；物业管理服务；房地产开发经营等	380,000.00
中交第四公路工程局有限公司	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发经营；城市综合体开发、建设、运营；园区管理服务；物业管理；等	110,000.00
中交第三公路工程局有限公司	中交红桥（天津）房地产开发有限公司	房地产开发经营；各类工程建设活动。	360,000.00

除上述关联共同投资新设公司外，2021年9月23日，公司召开2021年第十四次临时股东大会，审议通过了《关于与关联方共同对项目公司减资的关联交易议案》，同意公司全资子公司华通置业有限公司与关联方中交第三航务工程局有限公司对中交地产舟山置业有限公司同比例进行减资，其中华通置业有限公司减资25,500万元，关联方中交第三航务工程局有限公司减资24,500万元。该减资事项构成公司的关联交易。

4. 2020 年情况

共同投资方	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本（万元）
中交豪生城市建设发展有限公司、中交第四航务工程局有限公司、中交华东投资有限公司、中交公路规划设计院有限公司	中交华创地产（苏州）有限公司	房地产开发经营	80,000.00
中交第二航务工程局有限公司、中交昆明建设发展有限公司	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产综合开发、经营	208,000.00
中交一航局城市投资发展（天津）有限公司、中交城市投资控股有限公司	广西中交城市投资发展有限公司	房地产开发经营	25,386.00
中交西南投资发展有限公司、中交路桥建设有限公司、中交第四公路工程局有限公司、中交第二公路工程局有限公司	中交贵州房地产有限公司	房地产开发经营	110,000.00
中交第三航务工程勘察设计院、中交第二公路勘察设计研究院有限公司	重庆中交西园雅集置业有限公司	房地产开发经营	49,000.00
中交路桥建设有限公司、中交第四航务工程局有限公司、中交第二公路工程局有限公司、中交西南投资发展有限公司	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发经营	260,000.00

除上述关联共同投资新设公司外，公司 2020 年还发生了以下关联投资事项：

①2020 年 9 月 3 日，公司召开第八届董事会第四十九次会议，审议通过了《关于控股子公司中交地产武汉开发有限公司减资的关联交易议案》，同意华通置业有限公司与关联方中交二航局城市投资发展有限公司共同对中交地产武汉开发有限公司按照各自持股比例进行减资，其中华通置业有限公司减资 10,200 万元，中交二航局城市投资发展有限公司减资 9,800 万元。该减资事项构成公司的关联交易。

②2020 年 11 月 9 日，公司召开 2020 年第十八次临时股东大会，审议通过了《关于与关联方共同对项目公司减资的关联交易议案》，同意公司及关联方中交第二航务工程局有限公司、关联方中交昆明建设发展有限公司对昆明中交熙盛房地产有限公司进行同比例减资，其中公司减资 93,000 万元，中交第二航务工程局有限公司减资 45,000 万元，中交昆明建设发展有限公司减资 12,000 万元。该减资事项构成公司的关联交易。

2、报告期内主要关联交易的必要性、关联交易价格的公允性

(1) 报告期内主要关联交易的必要性、关联交易价格的公允性

发行人报告期内发生的主要的关联交易的必要性及公允性分析如下：

1) 采购商品/接受劳务

发行人主营业务为房地产开发经营与销售业务。报告期内，发行人向关联方采购商品与接受劳务主要系房地产项目开发建设向实际控制人中交集团下属企业采购建筑施工、供电工程、消防工程、给水排水工程服务等所致。中交集团业务涵盖承担建筑建设工程总承包、房地产开发及物业管理等，具有规划、勘察、设计、施工、运营等全产业链服务能力，处在中交地产房地产开发业务的产业链上游，其下属企业作为央企子公司，拥有行业内高水准的资质、技术能力及过往业绩，且于发行人相关项目所在地经营多年，具有丰富的当地资源，在有效保证项目工期及质量的基础上具备控制项目成本的能力，因此中交集团下属企业在招投标过程中，具备较强的竞争力。因此，发行人向关联方采购商品与接受劳务具有必要性。

发行人已依据上市公司相关监管规则建立了完善了关联交易管理制度、招投标管理制度等相关内部治理规则。根据《中交地产股份有限公司单项采购管理作业指引》第十九条的规定，招标业务均须在“中交地产招采管理系统”上进行，招标方式分为公开招标、

邀请招标、直接委托、零星采购、战略应用。其中，200万元及以上的工程施工类采购应采用公开招标，小于200万元的工程施工类采购可采用邀请招标，但邀请对象须为系统供应商库内正式供应商。另外，在满足特定条件或单项工程金额较小的情况下，可采用直接委托或零星采购方式确定供应商，战略成果应用则应依据相应管理指引执行。

报告期内，发行人前五大关联采购供应商的全部新签总包合同中，中标人报价平均低于非中标人报价约3%。发行人在总包合同的评标中，主要选择报价具有优势供应商中标，中标总包合同的关联方在报价方面具有优势，关联采购价格具有合理性及公允性。

报告期内，发行人发生的上述向关联方采购商品与接受劳务的关联交易均按照前述相关制度进行，按照相关交易金额履行了内部治理规则所规定的立项、公开招标、邀请招标等招投标程序，相关关联采购的价格经过招标方式确定，关联采购定价具有公允性，不存在利用关联方关系操纵利润的情形，不存在损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

2) 出售商品/提供劳务

报告期内，公司存在向关联方销售房产、提供咨询服务、托管服务的关联交易。前述关联交易规模较小，系关联方开展正常经营活动所需，具有必要性。前述关联交易定价方式与向非关联第三方销售的定价方式不存在差异，交易定价公允，不涉及损害公司利益的情况。

3) 关联租赁情况

报告期内，公司存在将车辆租赁给关联方使用的情况及租赁关联方房产作为办公室的情况，前述关联交易可以充分发挥相关资产的效能，有利于合理配置和利用资源，降低成本、提高效率，具有商业必要性。前述关联交易规模较小，定价系参考市场价格基础上由公司与关联方协商确定，交易定价公允，不涉及损害公司利益的情况。

4) 关联担保情况

①报告期内向关联方提供担保的情况

报告期内，公司存在向关联方提供担保的情况，主要系发行人为合营联营企业出于项目开发建设需要获取银行贷款时提供的担保。项目公司在向银行申请贷款时，由股

东等关联方提供担保属于银行的常规要求，存在必要性。

②报告期内接受关联方提供担保的情况

报告期内，公司（包括公司子公司）存在接受关联方担保的情况。接受关联方担保主要为中交房地产集团为中交地产总部融资提供的担保以及中交地产控股的项目公司开发贷中合作方股东按股比对项目公司提供的担保，该等关联担保符合商业习惯，具有合理性和必要性，有利于提高融资效率，促进公司持续经营，促进公司业务发展。

5) 关联方资金拆入情况

报告期内，发行人存在关联方资金拆入的情况。发行人的关联方资金拆入主要集中于向中交房地产集团的借款、应付项目公司及应付合作方的项目合作款。报告期内发行人向中交房地产集团借款，主要由于地产行业的特殊性，发行人融资受到一定限制，在多方考察和比较其他融资渠道之后，控股股东方提供的资金具有及时、快捷、便利等优势，通过控股股东借款有利于保障发行人地产项目建设和日常经营过程中对资金的需求，为发行人资金链的稳健运行提供了有益的支撑；报告期内，发行人应付项目公司及应付合作方的项目合作款均与公司开展房地产开发业务相关。综上所述，发行人向关联方拆入资金具有合理性。

上述拆入利率主要通过加权成本、税费、当时的市场利率及项目情况确定，过程符合规定，不存在利益输送的情形。发行人基于当时的资金需求考虑向关联方拆入资金，均已签署借款协议并按照公允借款利率支付借款利息，且利率水平公允，不存在利益输送的情形。因此，发行人的关联资金拆入利率具有公允性。

6) 关联方资金拆出情况

报告期内，发行人存在向关联方拆出资金的情况，主要用于应收项目公司及应收合作方的项目合作款，均与公司开展房地产开发业务相关，属于房地产行业常规商业行为，具备必要性。

报告期内，发行人拆出利率主要通过加权成本、税费、当时的市场利率及项目情况确定，过程符合规定，不存在利益输送的情形。关联方基于当时的资金需求考虑向发行人借入资金，均已签署借款协议并按照协议约定支付借款利息，对于资金拆出，少数股东的拆出利率与发行人方一致，不存在利益输送的情形。因此，发行人向关联方拆出资

金利率具有公允性。

7) 存放关联方的货币资金

发行人报告期内部分货币资金存放于中交财务有限公司，各期存款规模较小，主要系保障公司日常经营资金结算及资金流动性需求，并增加资金收益，以兼顾流动性与收益性，具有存放必要性。

中交财务有限公司财务公司吸收发行人及其下属公司存款的利率，符合中国人民银行就该种类存款利率的规定，双方按照市场化原则以各自自身利益为本公平协商确定，存在公允性。

8) 关联共同投资

报告期内存在关联方共同投资的情况，相关投资有利于发行人贯彻区域发展战略，扩大公司经营规模，增强公司市场竞争能力，推动公司主营业务房地产开发的可持续发展；有关关联方均具备资金、资源等方面较强的实力，具备履约能力，能够保证共同投资的顺利实施，可与公司实现优势互补和资源协同，增强项目公司市场竞争能力。因此，共同投资具有必要性。

发行人与关联方共同新设公司的关联交易的定价均为 1 元/1 元注册资本，与关联方共同增资或向关联方增资的定价均进行了评估并以评估结果作为定价基础，前述关联交易的定价具有公允性。

9) 与关联方共同对项目公司减资的关联交易

报告期内公司存在与关联方共同对项目公司减资的关联交易。有关减资有利于各股东实现资源优化集中管理，具有必要性；各股东均按其持股比例减资，减资完成后各股东持股比例未发生变化，减资行为公平、对等，因此具有公允性。

(2) 报告期内关联交易信息披露的规范性

发行人制定的《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》等规章制度对与关联方之间进行的关联交易的信息披露要求作出了规定，报告期内发行人已按照有关法律、法规及上述规章制度的规定，对《上市规则》要求披露的关联交易履行了信息披露义务。

3、如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；

截至本回复报告出具之日，本次募投项目的工程施工总承包方情况如下：

序号	项目名称	工程施工总承包方	是否涉及向关联方采购建造劳务
1	春映海河	承包人一：天津弘野建设集团有限公司 承包人二：天津华汇工程建筑设计有限公司	否
2	翠语紫宸	中交一公局第七工程有限公司	是
3	凤鸣东方	牵头方：五矿二十三冶建设集团有限公司 成员方：中机国际工程设计研究院有限责任公司	否
4	中交澄园（一标段）	牵头方：重庆万泰建设（集团）有限公司 成员方：上海联创设计集团股份有限公司	否
5	中交澄园（二标段）	牵头方：中交一公局集团有限公司 成员方：上海联创设计集团股份有限公司	是
6	紫薇春晓（一标段）	南通八建集团有限公司	否
7	紫薇春晓（二标段）	湖北信德建设集团有限公司	否

上述项目的施工总承包方中交一公局第七工程有限公司、中交一公局集团有限公司系中交地产的关联方，相关建造劳务采购构成关联交易。对应项目尚未结转收入与利润，报告期各期上述关联采购与总采购额的占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	预计采购总金额	2022 年度	2021 年度	2020 年度
郑州翠语紫宸	12,007.13	6,580.22	0.00	0.00
武汉中交澄园	14,409.62	1,142.58	0.00	0.00
合计	26,416.75	7,722.80	0.00	0.00
报告期总采购额	-	1,287,820.59	1,347,254.35	778,378.00
占比	-	0.60%	0.00%	0.00%

注：以上采购额及预计采购总金额均为不含税采购额。

该等关联采购均系中交地产通过公开招标方式确定交易对象及交易价格，不属于显

失公平的关联交易，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。最近三年，募投项目关联交易对应的采购额占发行人当期总采购额的比例分别为 0.00%，0.00%及 0.60%，占比较小。

2018 年 8 月 7 日，为保证中交地产业务的持续发展，规范地产集团及其控制的其他企业与中交地产的关联交易，地产集团承诺如下：“一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”除上述承诺外，中交集团及发行人未作出过关于避免关联交易的相关承诺。

上述关联采购的交易对方系中交集团控股子公司，不属于地产集团控股子公司。经核查，募投项目涉及的关联采购事项属于公司正常经营范围内有合理理由存在的关联交易，且关联交易价格系通过公开招投标方式确定，关联方已与发行人子公司签订关联交易合同。就上述关联交易，发行人已根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定申请豁免履行股东大会、董事会决策程序，因此，上述关联交易事项未违反发行人控股股东已作出的相关承诺。

除上表披露外，本次募投项目不涉及其他向关联方采购建造劳务等关联交易的情形。本次募投项目均处于在建状态，相关工程建设服务提供方均已确定。除上表披露的已签订合同的工程建设服务外，本次募投项目的后续实施不会新增向关联方采购建造劳务等关联交易。

发行人的主营业务为房地产开发经营与销售业务，发行人目前未就募投项目的未来销售事宜与关联方签署任何销售协议或作出特定安排，但未来不排除向关联方销售的可能性。如未来发行人与关联方发生关联销售的，发行人将严格执行关联交易的有关规定，按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行法定程序，并将按照有关法律法

规和《公司章程》等内控制度规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，确保关联交易的公允性，避免出现严重影响上市公司生产经营独立性的关联交易。

(8) 公司是否已建立并执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，能够确保募集资金专项用于所披露的募投项目，本次募投项目经济效益能否单独核算；结合募投项目内容、整体建设情况、销售情况、资金缺口及解决方式等，说明募投项目是否存在交楼风险或其他不确定性因素，是否对募投项目构成影响，并说明具体保障措施

1.公司已建立并执行健全有效的募集资金运用相关内控制度

为规范公司募集资金的管理和运用，提高募集资金的使用效率，公司已建立《募集资金管理制度》。公司设立有募集资金专户，能够确保募集资金专项用于 5 个募投项目，本次募投项目均为住宅项目整体纳入，经济效益可以单独核算。

2.本次发行拟投入 5 个募投项目的项目内容、整体建设情况、销售情况、资金缺口及解决方式情况

本次发行拟投入 5 个募投项目的项目内容、整体建设情况、销售情况、资金缺口及解决方式情况如下表所示：

项目名称	整体建设情况	预计建成时间	目前销售情况	资金缺口及解决方式
长沙凤鸣东方	本项目一期住宅目前桩基、土方已施工完成，目前正处于主体施工阶段；二期住宅目前已进场施工，桩基完成 50%，施工进度正常	本项目计划于 2025 年 6 月开始交付	本项目住宅共 12 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率约 30.16%，已推盘楼栋包括一期中 1 号楼和 9 号楼，总体预售比例为 5.53%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 18.35%	2023 年董事会后及未来的总待投额为 121,708.02 万元，该项目拟投入募集资金 80,000.00 万元。对于 41,708.02 万元的资金缺口，公司计划采取开发贷及销售回款的方式解决
郑州翠语	本项目目前施工主体结构封顶，二次结构已完成，目前施工进度正常	本项目计划于 2023 年 8 月开	本项目住宅共 8 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率约 23.42%，已推盘楼栋包括一期中 6 号楼、7 号楼和 8 号楼，	2023 年董事会后及未来的总待投额为 13,724.08 万元，该项目拟投入募集资金 6,000.00 万元。对于

紫宸		始交付	总体预售比例为 8.48%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 36.22%	7,724.08 万元的资金缺口, 公司计划采取销售回款的方式解决
武汉中交澄园	本项目一标段目前主楼均进入地上主体结构施工阶段, 二标段目前主楼均进入地上主体结构施工阶段, 目前施工进度正常	本项目计划于 2025 年 3 月开始交付	本项目住宅共 6 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率约 27.40%, 已推盘楼栋包括 1 号楼、2 号楼和 6 号楼, 总体预售比例为 5.12%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 54.02%	2023 年董事会后及未来的总待投额为 137,605.84 万元, 该项目拟投入募集资金 60,000.00 万元。对于 77,605.84 万元的资金缺口, 公司计划采取的解决方式为开发贷及销售回款
惠州紫薇春晓	本项目一期目前施工主体结构封顶, 二次结构完成 30%; 二期目前施工主体结构封顶, 二次结构完成 30%; 三期主体结构已完成 60%	本项目计划于 2024 年 8 月开始交付	本项目住宅共 20 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率约 52.71%, 已推盘楼栋包括 1 号楼和 6 号楼, 总体预售比例为 7.26%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 19.35%	2023 年董事会后及未来的总待投额为 133,468.92 万元, 该项目拟投入募集资金 65,000.00 万元。对于 68,468.92 万元的资金缺口, 公司计划采取的解决方式为开发贷及销售回款
天津春映海河	本项目一期住宅目前施工主体结构封顶, 二次结构已完成, 门窗、栏杆、涂料等施工完成约 70%; 二期住宅目前施工主体结构封顶, 目前施工进度正常	本项目计划于 2023 年 12 月开始交付	本项目住宅共 14 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率约 78.32%, 已推盘楼栋包括一期中全部楼栋 (1 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼及 12 号楼) 及二期中 13 号楼, 总体预售比例为 39.05%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 65.57%	2023 年及未来的总待投额为 113,425.00 万元, 该项目拟投入募集资金 34,000.00 万元。对于 79,425.00 万元的资金缺口, 公司计划采取的解决方式为销售回款

注: 已推盘去化率=已售面积/已推盘面积; 总体预售比例=已售面积/住宅总可售面积

(1) 长沙凤鸣东方

1) 项目基本情况

长沙凤鸣东方位于长沙市雨花区高铁新城板块。本项目规划用地面积 59,858.52 平方米, 总建筑面积 201,253.13 平方米, 容积率 3.0, 为普通住宅项目。

2) 整体建设情况

本项目一期住宅目前桩基、土方已施工完成, 目前正处于主体施工阶段, 施工进度正常。二期住宅目前已进场施工, 桩基完成 50%, 施工进度正常。本项目计划于 2025 年 6 月开始交付。

3) 销售情况

本项目住宅共 12 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为 30.16%，已推盘楼栋包括一期中 1 号楼和 9 号楼，总体预售比例为 5.53%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 18.35%。

4) 资金缺口及解决方式情况

2023 年董事会后及未来的总待投额为 121,708.02 万元，该项目拟投入募集资金 80,000.00 万元。对于 41,708.02 万元的资金缺口，公司计划采取开发贷及销售回款的方式解决。

(2) 郑州翠语紫宸

1) 项目基本情况

郑州翠语紫宸位于郑州市中牟县绿博板块。本项目规划用地面积 23,935.81 平方米，总建筑面积 77,408.52 平方米，容积率 2.5，为普通住宅项目。

2) 整体建设情况

本项目目前施工主体结构封顶，二次结构已完成，目前施工进度正常，计划于 2023 年 8 月开始交付。

3) 销售情况

本项目住宅共 8 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为 23.42%，已推盘楼栋包括一期中 6 号楼、7 号楼和 8 号楼，总体预售比例为 8.48%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 36.22%。

4) 资金缺口及解决方式情况

2023 年董事会后及未来的总待投额为 13,724.08 万元，该项目拟投入募集资金 6,000.00 万元。对于 7,724.08 万元的资金缺口，公司计划采取销售回款的方式解决。

(3) 武汉中交澄园

1) 项目基本情况

武汉中交澄园位于武汉市三环内，东临工业一路，南临黄州街、北临南干渠游园。本项目规划用地面积 44,239.11 平方米，总建筑面积 176,227.04 平方米，容积率 2.76，为普通住宅项目。

2) 整体建设情况

本项目一标段目前主楼均进入地上主体结构施工阶段，本项目二标段目前主楼均进入地上主体结构施工阶段，目前施工进度正常，计划于 2025 年 3 月开始交付。

3) 销售情况

本项目住宅共 6 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为 27.40%，已推盘楼栋包括 1 号楼、2 号楼和 6 号楼，总体预售比例为 5.12%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 54.02%。

4) 资金缺口及解决方式情况

2023 年董事会后及未来的总待投额为 137,605.84 万元，该项目拟投入募集资金 60,000.00 万元。对于 77,605.84 万元的资金缺口，公司计划采取的解决方式为开发贷及销售回款。

(4) 惠州紫薇春晓

1) 项目基本情况

惠州紫薇春晓位于珠江三角洲东部、惠州市西部。本项目规划用地面积 122,084.00 平方米，总建筑面积 446,031.86 平方米，容积率 2.8，为普通住宅项目。

2) 整体建设情况

本项目一期目前施工主体结构封顶，二次结构完成 30%，目前施工进度正常。二期目前施工主体结构封顶，二次结构完成 30%。三期主体结构已完成 60%。本项目计划于 2024 年 8 月开始交付。

3) 销售情况

本项目住宅共 20 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为 52.71%，已推盘楼栋包括 1 号楼和 6 号楼，总体预售比例为 7.26%。截至目前本项目已取得预售证的

住宅面积占比为 19.35%。

4) 资金缺口及解决方式情况

2023 年董事会后及未来的总待投额为 133,468.92 万元，该项目拟投入募集资金 65,000.00 万元。对于 68,468.92 万元的资金缺口，公司计划采取的解决方式为开发贷及销售回款。

(5) 天津春映海河

1) 项目基本情况

天津春映海河位于天津市河东区大直沽板块。本项目规划用地面积 53,667.00 平方米，总建筑面积 161,206.00 平方米，容积率 2.22，为普通住宅项目。

2) 整体建设情况

本项目一期住宅目前施工主体结构封顶，二次结构已完成，门窗、栏杆、涂料等施工完成约 70%。二期住宅目前施工主体结构封顶，目前施工进度正常，计划于 2023 年 12 月开始交付。

3) 销售情况

本项目住宅共 14 栋高层。截至 2022 年末本项目的已推盘去化率约为 78.32%，已推盘楼栋包括一期中全部楼栋（1 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼及 12 号楼）及二期中 13 号楼，总体预售比例为 39.05%。截至目前本项目已取得预售证的住宅面积占比为 65.57%。

4) 资金缺口及解决方式情况

2023 年及未来的总待投额为 113,425.00 万元，该项目拟投入募集资金 34,000.00 万元。对于 79,425.00 万元的资金缺口，公司计划采取的解决方式为销售回款。

3.募投项目是否存在交楼风险或其他不确定性因素，是否对募投项目构成影响，并说明具体保障措施

本次涉及的 5 个房地产开发项目不存在别墅、高端小区等与刚需明显定位不符的项目，上述五个项目均为已获得预售证，但尚未交付的项目。对于已预售未交付的房屋，

开发商在房屋预售合同下，承担房屋交付的义务，目前剩余的资金缺口解决方式均为销售回款及银行贷款，项目获得融资将有利于保障 5 个项目的房屋交付。目前公司交楼风险或其他不确定性因素可控。

针对募投项目的相关风险，公司已在募集说明书“重大事项提示”之“五、募投项目风险”和“第八节与本次发行相关的风险因素”之“四、本次向特定对象发行股票的相关风险”之“募投项目风险”披露如下：

“本次募集资金拟用于房地产项目，实施完成后将进一步扩大公司盈利规模，提升可持续发展能力。虽然公司已就本次募投项目进行了充分的市场调研与严格的可行性论证，但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，募投项目的销售量、销售价格达不到预期水平，将有可能影响募投项目的投资效益，进而对公司整体经营业绩产生影响。”

(9) 结合募投项目的建设进度、销售情况及价格、周边区域及同行业类似项目情况、募投项目收益情况的测算过程、测算依据，包括各年预测收入构成、销量、毛利率、净利润、项目税后内部收益率的具体计算过程和可实现性等，说明募投项目效益测算的合理性及谨慎性；

1.长沙凤鸣东方

(1) 建设进度

本项目一期住宅目前桩基、土方已施工完成，目前正处于主体施工阶段，施工进度正常。二期住宅目前已进场施工，桩基完成 50%，施工进度正常。本项目计划于 2025 年 6 月开始交付。

(2) 销售情况及价格

本项目 2022 年 11 月开盘，目前尚处于销售初期，截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为约 30%，已推盘楼栋包括一期中 1 号栋和 9 号栋。2022 年的销售均价为 12,100 元/平方米。后续销售价格会有进一步提升，因为 1) 政策支持叠加居民消费复苏，后续房地产基本面会进一步好转；2) 项目开盘初期选择单价较低单品开售以吸引客流，高单价单品会在后期销售，销售策略符合行业惯例。

(3) 周边区域及同行业类似项目情况

2022 年长沙市商品住宅市场呈量跌价升之势，总成交面积达 849 万平方米，成交均价为 13,817 元/平方米，项目周边竞品均价约 10,500-14,000 元/平方米，本项目售价属于合理区间。

(4) 本项目效益的测算依据及测算过程

基于业务经营情况及财务指标，已对本项目的经济效益情况进行了测算。经测算，本项目经济效益良好，募投项目效益测算合理、谨慎。

1) 募投项目预计收入构成情况

本项目的销售收入根据各产品的销售面积及平均售价进行测算，各产品的销售数量参照目前房地产市场的销售情况、市场价格、购房需求等情况确定。本项目预测期内的营业收入情况如下：

单位：万元，平方米，元/平方米

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
营业收入（含税）	-	-	-	222,320	10,152	1,271
营业收入	-	-	-	203,964	9,314	1,166
其中住宅结转收入	-	-	-	199,195	-	-
其中住宅结转面积	-	-	-	156,270	-	-
其中住宅单价	-	-	-	13,894	-	-

注：项目第五年及以后结转收入为车位等住宅附属业态，住宅单价为含税价格。

2) 项目销售前景

本项目地处河东二三环之间，为重要交通节点，交通发达。高铁新城片区为长沙重点发展片区，并叠加自贸区、临空区、副中心等多重政策利好。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场销售前景。近年来长沙按照“因城施策”要求，分类调控、综合调控、精准调控，促进房地产业良性循环和健康发展，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，更好地融入强省会战略和“三高四新”发展大局。

3) 项目毛利率、净利润

本次募投项目的成本费用主要包括土地费用、建安费用及期间费用等；

①土地费用在项目初期获取时已基本确定，对后期成本费用预测影响较小。

②建安费用主要根据项目建筑面积、产品业态、实际市场需求等多方面因素进行测算，具体包含前期工程费、基础设施费、主体建筑安装工程费、配套设施费等。

③期间费用主要包含销售费用、管理费用、税金及附加等。

4) 项目效益测算及项目税后内部收益率测算

预计本项目未来盈利情况及税后内部收益率测算如下表所示：

单位：万元，%

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
营业收入（含税）	-	-	-	222,320	10,152	1,271
营业收入	-	-	-	203,964	9,314	1,166
营业成本	-	-	-	171,245	6,148	1,048
毛利润	-	-	-	32,719	3,166	118
毛利率	-	-	-	16.04	33.99	10.12
净利润	-732	-1,448	-745	20,645	1,701	-81
所得税后净现金流量	-77,931	39,867	64,093	-3,846	4,197	540
税后内部收益率	19.80					

因房地产行业特性，项目财务指标数据受项目所在区位、周围配套设施、房地产政策、政府区域性规划等各项因素影响较大。本项目毛利率为 16.79%，税后内部收益率为 19.80%，与本项目同城的发行人可比项目长沙凤鸣九章毛利率为 12.63%，税后内部收益率为 11.59%，两者财务指标具备可比性。

综上所述，长沙凤鸣东方项目效益测算具备合理性及谨慎性。

2. 郑州翠语紫宸

(1) 建设进度

本项目目前施工主体结构封顶，二次结构已完成，目前施工进度正常，计划于 2023 年 8 月开始交付。

(2) 销售情况及价格

本项目处于销售初期，推盘进度较低，截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为约

23%，已推盘楼栋包括一期中 6 号栋、7 号栋和 8 号栋，已去化部分的平均售价为 8,837 元/平方米。后续销售价格会有进一步提升，因为（1）政策支持叠加居民消费复苏，后续房地产基本面会进一步好转；2）项目接近竣工，目前现房在当地市场具备销售溢价；3）项目近期新增配套设施规划可进一步提振销售价格水平。

（3）周边区域及同行业类似项目情况

2023 年 2 月郑州商品房销售均价为 11,247 元/平方米，本项目所在区域竞品销售均价约 10,300-13,000 元/平方米，本项目售价处于合理区间。

（4）本项目效益的测算依据及测算过程

基于业务经营情况及财务指标，已对本项目的经济效益情况进行了测算。经测算，本项目经济效益良好，募投项目效益测算合理、谨慎。

1) 募投项目预计收入构成情况

本项目的销售收入根据各产品的销售面积及平均售价进行测算，各产品的销售数量参照目前房地产市场的销售情况、市场价格、购房需求等情况确定。本项目预测期内的营业收入情况如下：

单位：万元，平方米，元/平方米

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
营业收入（含税）	-	-	-	11,768	27,745	32,917	-
营业收入	-	-	-	10,796	25,454	30,199	-
其中住宅结转收入	-	-	-	10,796	23,473	27,689	-
其中住宅结转面积	-	-	-	11,068	22,282	25,378	-
其中住宅单价	-	-	-	10,633	11,483	11,893	-

注：住宅单价为含税价格。

2) 项目销售前景

本项目位于郑州市中牟县绿博板块，位于郑州市“东部新城”核心区域。本项目的定位为普通住宅，主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。2022 年 3 月，郑州市政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，从支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、

优化房地产市场环境五个方面提出促进郑州市房地产业良性循环和健康发展的措施。

3) 项目毛利率、净利润

本次募投项目的成本费用主要包括土地费用、建安费用及期间费用等；

①土地费用在项目初期获取时已基本确定，对后期成本费用预测影响较小。

②建安费用主要根据项目建筑面积、产品业态、实际市场需求等多方面因素进行测算，具体包含前期工程费、基础设施费、主体建筑安装工程费、配套设施费等。

③期间费用主要包含销售费用、管理费用、税金及附加等。

4) 项目效益测算及项目税后内部收益率测算

预计本项目未来盈利情况及税后内部收益率测算如下表所示：

单位：万元，%

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
营业收入（含税）	-	-	-	11,768	27,745	32,917	-
营业收入	-	-	-	10,796	25,454	30,199	-
营业成本	-	-	-	9,969	21,949	25,239	-
毛利润	-	-	-	827	3,505	4,960	-
毛利率	-	-	-	7.66	13.77	16.42	-
净利润	-13	-434	-621	233	2,278	3,339	-
所得税后净现金流量	-30,872	-5,979	-9,016	-2,181	24,161	30,640	-1
税后内部收益率	3.40						

因房地产行业特性，项目财务指标数据受项目所在区位、周围配套设施、房地产政策、政府区域性规划等各项因素影响较大。本项目毛利率为 13.98%，税后内部收益率为 3.40%，与本项目同城的发行人其他相对可比项目郑州滨河春晓春熙苑毛利率为 2.48%，税后内部收益率为 5.59%，两者财务指标总体具备可比性，部分差异是由于（1）两者销售策略有所差异，可比项目郑州滨河春晓春熙苑适当调整销售价格以提升推盘速度，加快现金流回款，因此在毛利率有所下降的情况下内部收益率提升。（2）两者所在区位、产品定位等因素有所差异，郑州滨河春晓春熙苑拿地时竞争更加激烈，对整体利润率有一定影响。

综上所述，郑州翠语紫宸项目效益测算具备合理性及谨慎性。

3.武汉中交澄园

（1）建设进度

本项目一标段目前主楼均进入地上主体结构施工阶段；本项目二标段目前主楼均进入地上主体结构施工阶段。目前施工进度正常，计划于 2025 年 3 月开始交付。

（2）销售情况及价格

本项目 2022 年 11 月开盘，目前尚处于销售初期，截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为约 27%，已推盘楼栋包括 1 号栋、2 号栋和 6 号栋，销售均价为 20,220 元/平方米。后续销售价格会有进一步提升，因为 1）政策支持叠加居民消费复苏，后续房地产基本面会进一步好转；2）项目开盘初期选择单价较低单品开售以吸引客流，高单价单品会在后期销售，销售策略符合行业惯例。

（3）周边区域及同行业类似项目情况

该项目所在区域需求稳定。本项目周边竞品项目均价约 22,000-27,000 元/平方米，本项目售价处于合理区间。

（4）本项目效益的测算依据及测算过程

基于业务经营情况及财务指标，已对本项目的经济效益情况进行了测算。经测算，本项目经济效益良好，募投项目效益测算合理、谨慎。

1) 募投项目预计收入构成情况

本项目的销售收入根据各产品的销售面积及平均售价进行测算，各产品的销售数量参照目前房地产市场的销售情况、市场价格、购房需求等情况确定。本项目预测期内的营业收入

情况如下：

单位：万元，平方米，元/平方米

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
营业收入（含税）	-	-	-	308,354	6,052
营业收入	-	-	-	282,894	5,552
其中住宅结转收入	-	-	-	260,698	-
其中住宅结转面积	-	-	-	106,614	-
其中住宅单价	-	-	-	26,653	-

注：项目第五年结转收入为车位等住宅附属业态，住宅单价为含税价格。

2) 项目销售前景

本项目位于武汉市三环内青山区青山滨江板块。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。2023年2月6日，武汉市人民政府印发了《关于激发市场主体活力推动经济高质量发展的政策措施》，《措施》指出要促进房地产市场平稳健康发展。支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。

3) 项目毛利率、净利润

本次募投项目的成本费用主要包括土地费用、建安费用及期间费用等；

①土地费用在项目初期获取时已基本确定，对后期成本费用预测影响较小。

②建安费用主要根据项目建筑面积、产品业态、实际市场需求等多方面因素进行测算，具体包含前期工程费、基础设施费、主体建筑安装工程费、配套设施费等。

③期间费用主要包含销售费用、管理费用、税金及附加等。

4) 项目效益测算及项目税后内部收益率测算

预计本项目未来盈利情况及税后内部收益率测算如下表所示：

单位：万元，%

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
营业收入（含税）	-	-	-	308,354	6,052
营业收入	-	-	-	282,894	5,552

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
营业成本	-	-	-	253,570	3,567
毛利润	-	-	-	29,324	1,986
毛利率	-	-	-	10.37	35.77
净利润	-870	-1,051	-2,373	18,094	608
所得税后净现金流量	-141,627	88,399	99,131	-17,255	-3,951
税后内部收益率	12.90				

因房地产行业特性，项目财务指标数据受项目所在区位、周围配套设施、房地产政策、政府区域性规划等各项因素影响较大。本项目毛利率为 10.85%，税后内部收益率为 12.90%，与本项目同城的发行人可比项目武汉中交泓园毛利率为 10.01%，税后内部收益率为 9.41%，两者财务指标具备可比性。

综上所述，武汉中交澄园项目效益测算具备合理性及谨慎性。

4.惠州紫薇春晓

(1) 建设进度

本项目一期目前施工主体结构封顶，二次结构完成 30%。二期目前施工主体结构封顶，二次结构完成 30%。三期主体结构已完成 60%。计划于 2024 年 8 月开始交付。

(2) 销售情况及价格

截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为约 53%，已推盘楼栋包括 1 号栋和 6 号栋，2022 年的销售均价约 10,600 元/平方米。后续销售价格会有进一步提升，因为 1) 政策支持叠加居民消费复苏，后续房地产基本面会进一步好转；2) 项目开盘初期选择单价较低单品开售以吸引客流，高单价单品会在后期销售，销售策略符合行业惯例。3) 项目周边即将建立相关配套设施，增加人才引进，进一步提振售价。

(3) 周边区域及同行业类似项目情况

惠州 2023 年 2 月商品房平均售价为 12,302 万元，本项目所在区域竞品项目销售均价约 9,000-13,000 元/平方米，本项目售价处于合理区间。

(4) 本项目效益的测算依据及测算过程

基于业务经营情况及财务指标，已对本项目的经济效益情况进行了测算。经测算，本项目经济效益良好，募投项目效益测算合理、谨慎。

1) 募投项目预计收入构成情况

本项目的销售收入根据各产品的销售面积及平均售价进行测算，各产品的销售数量参照目前房地产市场的销售情况、市场价格、购房需求等情况确定。本项目预测期内的营业收入情况如下：

单位：万元，平方米，元/平方米

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
营业收入（含税）	-	-	-	271,517	75,176	7,250
营业收入	-	-	-	249,098	68,969	6,651
其中住宅结转收入	-	-	-	204,346	58,492	-
其中住宅结转面积	-	-	-	144,062	40,493	-
其中住宅单价	-	-	-	15,461	15,745	-

注：项目第六年结转收入为车位等住宅附属业态，住宅单价为含税价格。

2) 项目销售前景

本项目位于珠江三角洲东部、惠州市西部，地处广州、深圳、东莞三个国际化大都市的中心地带，具备较好的市场前景。2023年2月，惠州市人民政府办公室印发实施《惠州市人民政府办公室关于优化房地产调控政策的通知》提出，当地商品住房限售年限由3年调整为1年。本次因城施策缩短限售时限来看，将有利于促进次新房的流通速度，同时有助于释放换房需求，提高市场活力，为市场持续注入信心。

3) 项目毛利率、净利润

本次募投项目的成本费用主要包括土地费用、建安费用及期间费用等；

①土地费用在项目初期获取时已基本确定，对后期成本费用预测影响较小。

②建安费用主要根据项目建筑面积、产品业态、实际市场需求等多方面因素进行测算，具体包含前期工程费、基础设施费、主体建筑安装工程费、配套设施费等。

③期间费用主要包含销售费用、管理费用、税金及附加等。

4) 项目效益测算及项目税后内部收益率测算

预计本项目未来盈利情况及税后内部收益率测算如下表所示：

单位：万元，%

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
营业收入（含税）	-	-	-	271,517	75,176	7,250
营业收入	-	-	-	249,098	68,969	6,651
营业成本	-	-	-	175,356	48,552	4,682
毛利润	-	-	-	73,742	20,417	1,969
毛利率	-	-	-	29.60	29.60	29.60
净利润	-1,214	-1,136	-1,992	36,050	10,751	1,038
所得税后净现金流量	-124,969	-24,882	65,156	72,580	66,000	-8
税后内部收益率	11.54					

因房地产行业特性，项目财务指标数据受项目所在区位、周围配套设施、房地产政策、政府区域性规划等各项因素影响较大。本项目毛利率为 29.60%，税后内部收益率为 11.54%，与本项目同城的发行人可比项目惠州和风春岸毛利率为 22.04%，税后内部收益率为 9.35%，两者财务指标具备可比性。

综上所述，惠州紫薇春晓项目效益测算具备合理性及谨慎性。

5.天津春映海河

(1) 建设进度

本项目一期住宅目前施工主体结构封顶，二次结构已完成，门窗、栏杆、涂料等施工完成约 70%。二期住宅目前施工主体结构封顶，目前施工进度正常，计划于 2023 年 12 月开始交付。

(2) 销售情况及价格

截至 2022 年末本项目的已推盘去化率为约 78%，已推盘楼栋包括一期中全部楼栋及二期中部分楼栋。销售均价为 35,147 元/平方米。去化情况符合当前市场预期。

(3) 周边区域及同行业类似项目情况

天津市河东区受整体市场影响，2022 年供应大幅降低，主力以去化库存产品为主。

本项目周边竞品项目均价约 33,000-41,000 元/平方米，本项目售价处于合理区间。

(4) 本项目效益的测算依据及测算过程

基于业务经营情况及财务指标，已对本项目的经济效益情况进行了测算。经测算，本项目经济效益良好，募投项目效益测算合理、谨慎。

1) 募投项目预计收入构成情况

本项目的销售收入根据各产品的销售面积及平均售价进行测算，各产品的销售数量参照目前房地产市场的销售情况、市场价格、购房需求等情况确定。本项目预测期内的营业收入情况如下：

单位：万元，平方米，元/平方米

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
营业收入（含税）	-	-	139,440	148,641	118,865	-
营业收入	-	-	127,927	136,368	109,050	-
其中住宅结转收入	-	-	125,175	106,125	97,877	-
其中住宅结转面积	-	-	37,905	30,500	28,061	-
其中住宅单价	-	-	35,995	37,927	38,019	-

注：住宅单价为含税价格。

2) 项目销售前景

本项目位于天津市河东区大直沽板块，属于天津市市内六区之一，项目所在区域规划住宅已建成入住，附近商业已投入使用，属于老城区核心地带。目前项目所在区域内土地供应稀缺，在售项目较少，置业以刚需和高层产品的改善型需求为主。2023 年，天津市发布《关于进一步完善房地产调控政策促进房地产业健康发展的通知》，从保障刚性住房需求、支持改善性住房需求、完善住房信贷政策、促进房地产业健康发展四个方面提出十二条具体举措。

3) 项目毛利率、净利润

本次募投项目的成本费用主要包括土地费用、建安费用及期间费用等；

①土地费用在项目初期获取时已基本确定，对后期成本费用预测影响较小。

②建安费用主要根据项目建筑面积、产品业态、实际市场需求等多方面因素进行测算，具体包含前期工程费、基础设施费、主体建筑安装工程费、配套设施费等。

③期间费用主要包含销售费用、管理费用、税金及附加等。

4) 项目效益测算及项目税后内部收益率测算

预计本项目未来盈利情况及税后内部收益率测算如下表所示：

单位：万元，%

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
营业收入（含税）	-	-	139,440	148,641	118,865	-
营业收入	-	-	127,927	136,368	109,050	-
营业成本	-	-	110,053	119,401	90,524	-
毛利润	-	-	17,874	16,966	18,526	-
毛利率	-	-	13.97	12.44	16.99	-
净利润	-698	-1,801	11,158	11,003	7,285	-
所得税后净现金流量	-197,237	57,080	21,368	69,659	96,657	1,466
税后内部收益率	8.25					

因房地产行业特性，项目财务指标数据受项目所在区位、周围配套设施、房地产政策、政府区域性规划等各项因素影响较大。本项目毛利率为 14.29%，税后内部收益率为 8.25%，与本项目同城的发行人可比项目天津春风景里毛利率为 15.61%，税后内部收益率为 5.21%，两者财务指标具备可比性。

综上所述，天津春映海河项目效益测算具备合理性及谨慎性。

针对募投项目的相关风险，公司已在募集说明书“重大事项提示”之“五、募投项目风险”和“第八节与本次发行相关的风险因素”之“四、本次向特定对象发行股票的相关风险”之“募投项目风险”披露如下：

“本次募集资金拟用于房地产项目，实施完成后将进一步扩大公司盈利规模，提升可持续发展能力。虽然公司已就本次募投项目进行了充分的市场调研与严格的可行性论证，但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，募投项目的销售量、销售价格达不到预期水平，将有可能影响募投项目的投资效益，进而对公司整体经营业绩产生影响。”

(10) 量化说明本次募投项目新增折旧摊销对业绩的影响

发行人本次募集资金总额不超过人民币 350,000.00 万元（含本数），募集资金在扣除发行费用后，其中人民币 245,000.00 万元用于 5 个募投项目的建安、配套及前期费，剩余人民币 105,000.00 万元用于补充流动资金。用于募投项目的资金将资本化计入存货，不涉及新增折旧摊销。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	长沙凤鸣东方	214,405.00	80,000.00
2	郑州翠语紫宸	67,647.37	6,000.00
3	武汉中交澄园	300,000.00	60,000.00
4	惠州紫薇春晓	310,445.60	65,000.00
5	天津春映海河	380,000.00	34,000.00
6	补充流动资金	105,000.00	105,000.00
合计		1,377,497.97	350,000.00

二、会计师核查情况

(一) 核查程序

基于对 2020 年度、2021 年度、2022 年度的财务报表整体发表审计意见，我们按照中国注册会计师审计准则的规定，执行了必要的审计及核查程序，主要包括：

1. 获取了公司关于《托管协议补充协议（三）》续期安排的说明；
2. 获取了签署的托管协议补充协议；
3. 获取并查阅地产集团及中交地产下属的房地产项目清单及中交置业有限公司相关的托管协议及其补充协议、代为培育协议及相关公告；
4. 查阅地产集团、中交集团出具的避免同业竞争的承诺；
5. 查阅本次发行方案及募投项目可行性研究报告；
6. 查阅关联方清单，了解供应商及客户与公司、控股股东、实际控制人是否存在关联关系，分析关联交易价格的公允性；
7. 获取了发行人报告期内的关联交易明细表，了解关联交易的内容与发生情况；
8. 向管理层了解各类关联交易必要性、公允性等情况；
9. 获取了发行人制定的关联交易相关的内控制度；

10. 获取了募投项目有关的工程施工总承包合同，并通过发行人说明、查询公开信息等方式确认工程施工总承包方与公司是否存在关联关系；
11. 获取发行人关于募投项目工程总承包方及其产生方式、募投项目有关关联交易等事宜的说明；
12. 获取各募投项目的可行性分析相关材料，了解各募投项目的最新建设情况、未来预计进度安排；
13. 获取各募投项目的测算表，了解各募投项目总投资额的具体构成及合理性；
14. 获取各募投项目可比项目的测算表并了解其财务指标；
15. 向公司了解项目最新的销售情况及未来去化策略；
16. 获取发行人募集资金的使用计划，检查募投项目拟投入资金的使用用途；
17. 询问发行人本次募集资金是否会新增折旧与摊销。

我们对截至 2023 年 3 月 31 止三个月期间的财务信息执行了以下程序：

1. 查阅关联方清单，了解供应商及客户与公司、控股股东、实际控制人是否存在关联关系，分析关联交易价格的公允性；
2. 获取了发行人 2023 年 1-3 月的关联交易明细表，了解关联交易的内容与发生情况；
3. 向管理层了解各类关联交易必要性、公允性等情况；
4. 向公司了解项目最新的销售情况及未来去化策略；

（二）核查意见

我们为公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报表整体发表意见的审计工作及上述核查程序以及基于上述截至 2023 年 3 月 31 日止三个月期间的财务信息执行的程序，我们认为，

1. 发行人与地产集团、中房集团已共同签署《托管协议补充协议（四）》，约定托管期限自《托管协议补充协议（三）》约定的到期之日起增加三年；
2. 发行人陈述的发行人的控股股东地产集团及中交集团与发行人不存在重大不利影响的同业竞争，控股股东、实际控制人已就减少及避免与发行人的同业

竞争问题作出了有效承诺，上述承诺基于对发行人及其中小股东利益的保护，本次募投项目实施后不会新增重大不利影响的同业竞争等情况与我们在问询回复过程中了解的信息一致；

3. 发行人对关联交易必要性的分析说明与我们在审计财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致，发行人对关联交易定价公允。发行人已按照有关法律、法规和公司章程的规定，对《上市规则》要求披露的关联交易履行了信息披露义务；

除已签订合同的工程建设服务外，发行人本次募投项目的后续实施预计不会新增向关联方采购建造劳务等关联交易，已签订合同的工程建设服务所涉关联交易均系中交地产通过公开招标方式确定交易对象及交易价格，不属于显失公平的关联交易，不会严重影响上市公司生产经营的独立性，未违反发行人控股股东已作出的相关承诺；发行人目前未就募投项目的未来销售事宜与关联方签署任何销售协议或作出特定安排，但未来不排除向关联方销售的可能性，如未来发行人与关联方发生关联销售的，发行人将按照法律、法规、《公司章程》及关联交易有关内部制度履行相应程序并进行信息披露，以确保关联交易的公允性，避免出现严重影响上市公司生产经营独立性的关联交易等情况与我们在审计申报财务报表及问询回复过程中审核的会计资料及了解的信息一致；

4. 发行人已建立并执行健全有效的募集资金运用相关内控制度。发行人对能够确保募集资金专项用于所披露的募投项目，本次募投项目经济效益能单独核算及募投项目交楼风险或其他不确定性因素可控的分析说明与我们在问询回复过程中了解的信息一致；
5. 发行人对募投项目的建设进度、销售情况及价格、周边区域及同行业类似项目情况、及募投项目收益情况的测算过程及测算依据的说明与我们了解的情况相符；
6. 发行人对公司募集资金拟用于募投项目的建安、配套及前期费，资本化计入存货，不涉及新增折旧摊销的说明与我们在问询回复过程中了解的信息一致。

本函仅供公司就深圳证券交易所于 2023 年 4 月 9 日出具的《关于中交地产股份有限公司向特定对象发行股票的审核问询函》向深圳证券交易所报送相关文件使用，不适用于其他用途。



王静

中国注册会计师：王静



章芳

中国注册会计师：章芳

中国北京

2023年6月4日