

中交地产股份有限公司

已审财务报表

2024年度



中交地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、审计报告	1 - 7
二、已审财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并股东权益变动表	4 - 5
合并现金流量表	6 - 7
公司资产负债表	8 - 9
公司利润表	10
公司股东权益变动表	11 - 12
公司现金流量表	13 - 14
财务报表附注	15 - 224
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1



审计报告

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中交地产股份有限公司的财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产股份有限公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中交地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
房地产开发项目的收入确认	
2024年度，中交地产股份有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为17,180,912,669.45元，占营业收入总额的93.87%。 房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同；购买方按照合同约定的方式付款；购买方已办理房屋交接手续，或购买方收到书面交房通知后无正当理由拒绝接受房屋交付的，将交房通知书中约定的交付时限视为交接。 由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司合并财务报表的重要性，以及房地产开发项目可能存在未满足条件即确认收入的重大错报风险，因此，将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、21与客户之间的合同产生的收入及附注五、41营业收入和营业成本。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 了解、测试和评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 检查房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策； 3. 就 2024 年确认的房地产销售收入，抽取样本，并： （1）检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件； （2）检查购买方付款文件； （3）检查房屋交付文件，如交房通知书、房屋交接单等； 4. 就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确； 5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序； 6. 检查财务报表附注三、21 及附注五、41 与收入确认有关的披露。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
存货的可变现净值的评估	
2024年12月31日，中交地产股份有限公司合并财务报表中的存货账面原值为87,812,231,788.58元，跌价准备金额为5,887,550,959.47元，账面价值为81,924,680,829.11元，金额重大。 存货按照成本与可变现净值孰低计量。中交地产股份有限公司管理层确定资产负债表日重大存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值的过程中，中交地产股份有限公司管理层需对存货至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等作出最新估计，并估算存货项目的估计售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格、相关房地产项目特质等因素），该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等涉及重大的管理层判断和估计，可能由于管理层偏向而存在重大错报风险，因此，将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、10存货、附注三、28重大会计判断和估计和附注五、5存货。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 了解、测试和评价管理层与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； 2. 复核管理层识别的存在重大减值的存货项目，从毛利率、周转率、市场价格等因素对管理层计提的存货跌价准备进行评价； 3. 获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货减值工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法，抽样检查估值中采用的关键估计和假设，包括与估计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和销售预算计划进行比较； 4. 评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力，了解评估师工作范围；在内部估值专家的协助下，复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数； 5. 复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额，以及对管理层计提的存货跌价准备金额进行重新计算； 6. 对存货跌价准备、存货跌价损失金额进行合理性分析复核程序； 7. 检查财务报表附注三、10、附注三、28及附注五、5与存货的可变现净值有关的披露。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
应收款项的可收回性 2024年12月31日，中交地产股份有限公司的合并财务报表中其他应收款和长期应收款（含一年内到期）的账面余额合计为8,536,716,254.49元，坏账准备余额合计为1,258,603,644.61元，账面价值合计为7,278,112,609.88元。 应收款项减值准备以预期信用损失为基础确认，中交地产股份有限公司管理层在预期信用损失法下评估应收款项的信用风险，需分析应收款项的历史回款情况、交易对方的信用等级及未来经济状况。由于涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，因此将应收款项的可收回性确定为关键审计事项。 具体披露参见财务报表附注三、9金融工具、附注三、28重大会计判断和估计、附注五、4其他应收款、以及附注五、8长期应收款。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 了解、测试和评价管理层与应收款项的可收回性相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； 2. 获取管理层对应收款项历史回款情况的分析，抽样检查应收款项的账龄及相关文件； 3. 对于单项计提坏账准备的应收款项，获取并检查第三方评估机构出具的可收回金额报告，评价其对应收款项可收回金额采用的估值方法，抽样复核估值中采用的关键估计和假设；或者获取管理层编制的应收款项减值工作底稿，复核其预计未来可获得的现金流量作出评估的依据，包括客户的信用情况和经营状况、以往的交易历史和回款情况； 4. 对于按组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层使用的预期信用损失模型以及管理层参照历史信用损失经验并结合前瞻性信息确定的坏账准备计提比例； 5. 评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力，了解评估师工作范围； 6. 检查财务报表附注三、9金融工具、附注三、28重大会计判断和估计、附注五、4其他应收款、以及附注五、8长期应收款的有关披露。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

四、其他信息

中交地产股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中交地产股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交地产股份有限公司的财务报告过程。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中交地产股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中交地产股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中交地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70071827_A01号
中交地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



王 静

中国注册会计师：王 静
（项目合伙人）



卢 泽

中国注册会计师：卢 泽

中国 北京

2025 年 4 月 14 日





中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注五	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	1	8,645,118,394.25	12,303,496,041.81
其中：存放财务公司款项		90,384,414.66	330,559,832.26
应收账款	2	643,262,428.97	305,096,231.06
应收款项融资		1,914,392.02	400,000.00
预付款项	3	46,856,096.17	364,644,237.62
其他应收款	4	3,733,841,304.74	4,221,041,247.84
存货	5	81,924,680,829.11	93,256,631,437.19
合同资产		29,996,234.42	20,696,728.64
一年内到期的非流动资产	6	1,567,380,064.64	2,629,092,862.80
其他流动资产	7	3,521,056,961.63	2,956,528,834.77
流动资产合计		100,114,106,705.95	116,057,627,621.73
非流动资产			
长期应收款	8	1,976,891,240.50	522,748,651.92
长期股权投资	9	4,621,744,986.54	5,172,466,346.32
其他权益工具投资	10	63,674,202.58	59,591,490.77
投资性房地产	11	365,070,605.90	375,724,116.16
固定资产	12	108,416,293.55	117,173,625.23
使用权资产	13	14,292,701.94	37,203,113.58
无形资产		24,457,419.23	17,072,180.57
长期待摊费用	14	45,354,772.49	53,075,066.52
递延所得税资产	15	242,151,894.71	478,862,108.85
其他非流动资产	16	121,520,940.16	379,249,275.81
非流动资产合计		7,583,575,057.60	7,213,165,975.73
资产总计		107,697,681,763.55	123,270,793,597.46

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

高屹

主管会计工作负责人

梅璐

会计机构负责人：

梅璐

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交地产股份有限公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
流动负债			
短期借款	18	294,996,936.03	1,468,322,249.38
应付票据	19	54,694,080.82	318,406,836.46
应付账款	20	12,030,375,146.81	15,106,024,044.17
预收款项	21	18,343,168.31	11,688,316.94
合同负债	22	19,664,528,692.55	21,611,342,615.36
应付职工薪酬	23	224,859,482.17	198,803,578.05
应交税费	24	2,132,890,558.31	1,809,859,071.00
其他应付款	25	3,001,349,526.35	2,713,672,694.56
一年内到期的非流动负债	26	21,722,282,567.56	16,182,049,886.10
其他流动负债	27	1,232,965,854.05	1,014,435,049.05
流动负债合计		60,377,286,012.96	60,434,604,341.07
非流动负债			
长期借款	28	10,317,898,129.11	18,085,881,483.06
应付债券	29	5,485,738,062.99	7,288,804,960.55
租赁负债	30	6,303,549.21	20,545,057.38
长期应付款	31	20,026,799,347.44	18,615,283,542.49
长期应付职工薪酬	32	8,346,794.49	7,559,050.83
预计负债	33	6,681,567.30	10,542,078.43
递延收益	34	38,389,780.67	40,367,229.47
递延所得税负债	15	380,566,521.11	421,003,198.08
其他非流动负债	35	11,062,819.86	412,023,648.06
非流动负债合计		36,281,786,572.18	44,902,010,248.35
负债合计		96,659,072,585.14	105,336,614,589.42
股东权益			
股本	36	747,098,401.00	695,433,689.00
资本公积	37	29,941,899.98	343,309,493.06
其他综合收益	38	(47,999,110.71)	(50,159,392.41)
盈余公积	39	118,249,106.09	118,249,106.09
未分配利润	40	(4,426,219,215.53)	752,851,045.30
归属于母公司股东权益合计		(3,578,928,919.17)	1,859,683,941.04
少数股东权益		14,617,538,097.58	16,074,495,067.00
股东权益合计		11,038,609,178.41	17,934,179,008.04
负债和股东权益总计		107,697,681,763.55	123,270,793,597.46

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交地产股份有限公司
合并利润表
2024年度

人民币元

	附注五	2024年	2023年 (经重述)
营业收入	41	18,302,042,505.45	33,027,834,051.41
减：营业成本	41	16,912,919,699.96	29,473,193,255.91
税金及附加	42	488,808,079.18	475,992,961.37
销售费用	43	741,965,203.21	1,131,526,726.97
管理费用	44	500,497,993.56	489,774,998.06
研发费用		17,246,775.57	4,014,513.85
财务费用	45	1,032,208,945.48	698,099,130.85
其中：利息费用		1,269,164,846.50	1,048,571,314.28
利息收入		249,701,673.19	359,378,843.92
加：其他收益	46	18,655,907.12	28,982,389.80
投资收益	47	(185,664,402.45)	8,427,021.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(185,664,421.30)	8,427,021.52
信用减值损失	48	(541,154,523.86)	(189,828,374.53)
资产减值损失	49	(3,587,199,092.72)	(1,317,272,474.84)
资产处置收益		393,563.50	2,638,529.73
营业亏损		(5,686,572,739.92)	(711,820,443.92)
加：营业外收入	50	15,188,473.53	8,831,468.24
减：营业外支出	51	9,851,155.66	13,315,785.27
亏损总额		(5,681,235,422.05)	(716,304,760.95)
减：所得税费用	53	714,818,552.35	686,386,070.47
净亏损		(6,396,053,974.40)	(1,402,690,831.42)
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		65,714,005.45	69,522,684.34
按经营持续性分类			
持续经营净亏损		(6,396,053,974.40)	(1,402,690,831.42)
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净亏损		(5,179,081,987.92)	(1,611,229,729.40)
少数股东损益		(1,216,971,986.48)	208,538,897.98
其他综合收益的税后净额		2,160,281.70	2,673,293.84
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		2,160,281.70	2,673,293.84
不能重分类进损益的其他综合收益		2,160,281.70	2,673,293.84
重新计量设定受益计划变动额		(1,000,494.05)	23,989.51
其他权益工具投资公允价值变动		3,160,775.75	2,649,304.33
综合收益总额		(6,393,893,692.70)	(1,400,017,537.58)
归属于母公司股东的综合收益总额		(5,176,921,706.22)	(1,608,556,435.56)
归属于少数股东的综合收益总额		(1,216,971,986.48)	208,538,897.98
基本每股收益	54	(7.16)	(2.32)
稀释每股收益	54	(7.16)	(2.32)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2024年度

人民币元

2024 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	695,433,689.00	161,125,582.76	(50,183,381.92)	118,249,106.09	690,981,283.42	1,615,606,279.35	16,059,450,607.20	17,675,056,886.55
加:同一控制下企业合并	-	182,183,910.30	23,989.51	-	61,869,761.88	244,077,661.69	15,044,459.80	259,122,121.49
二、本年年年初余额	695,433,689.00	343,309,493.06	(50,159,392.41)	118,249,106.09	752,851,045.30	1,859,683,941.04	16,074,495,067.00	17,934,179,008.04
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	(5,179,081,987.92)	(5,179,081,987.92)	(1,216,971,986.48)	(6,396,053,974.40)
2. 其他综合收益	-	-	2,160,281.70	-	-	2,160,281.70	-	2,160,281.70
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	51,664,712.00	386,580,806.92	-	-	-	438,245,518.92	-	438,245,518.92
2. 股东减少的普通股	-	-	-	-	-	-	(98,000,000.00)	(98,000,000.00)
3. 同一控制下企业合并	-	(699,948,400.00)	-	-	-	(699,948,400.00)	-	(699,948,400.00)
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(141,984,982.94)	(141,984,982.94)
(四) 其他	-	-	-	-	11,727.09	11,727.09	-	11,727.09
四、本年年末余额	747,098,401.00	29,941,899.98	(47,999,110.71)	118,249,106.09	(4,426,219,215.53)	(3,578,928,919.17)	14,617,538,097.58	11,038,609,178.41

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭晓

主管会计工作负责人：

梅璐

会计机构负责人：

梅璐

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中文地产股份有限公司
合并股东权益变动表 (续)
2024年度

人民币元

2023 年度 (经重述)

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	695,433,689.00	161,000,488.64	(52,832,686.25)	118,249,106.09	2,371,035,111.59	3,292,885,709.07	15,748,359,631.68	19,041,245,340.75
加:同一控制下企业合并	-	41,677,804.49	(7,128,987.53)	-	26,194,684.38	60,743,501.34	7,391,537.34	68,135,038.68
二、本年年初余额	695,433,689.00	202,678,293.13	(59,961,673.78)	118,249,106.09	2,397,229,795.97	3,353,629,210.41	15,755,751,169.02	19,109,380,379.43
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	(1,611,229,729.40)	(1,611,229,729.40)	208,538,897.98	(1,402,690,831.42)
2. 其他综合收益	-	-	2,673,293.84	-	-	2,673,293.84	-	2,673,293.84
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	418,280,094.12	418,280,094.12
2. 股东减少的普通股	-	-	-	-	-	-	(196,750,000.00)	(196,750,000.00)
3. 与少数股东权益性交易	-	125,094.12	-	-	-	125,094.12	(125,094.12)	-
4. 同一控制下企业合并	-	121,440,408.96	-	-	-	121,440,408.96	-	121,440,408.96
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	(6,954,336.89)	(6,954,336.89)	(111,200,000.00)	(118,154,336.89)
(四) 其他	-	19,065,696.85	7,128,987.53	-	(26,194,684.38)	-	-	-
四、本年年末余额	695,433,689.00	343,309,493.06	(50,159,392.41)	118,249,106.09	752,851,045.30	1,859,683,941.04	16,074,495,057.00	17,934,179,008.04

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

郭强

主管会计工作负责人:

梅璐

会计机构负责人:

梅璐

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交地产股份有限公司
合并现金流量表
2024 年度

人民币元

	附注五	2024年	2023年 (经重述)
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,113,501,304.91	27,721,478,854.39
收到的税费返还		215,859,380.61	813,606,207.06
收到其他与经营活动有关的现金	55	2,373,660,671.49	1,762,902,048.01
经营活动现金流入小计		18,703,021,357.01	30,297,987,109.46
购买商品、接受劳务支付的现金		11,452,296,070.02	17,153,520,374.75
支付给职工以及为职工支付的现金		539,650,386.64	620,744,532.19
支付的各项税费		1,563,952,091.35	1,880,917,291.75
支付其他与经营活动有关的现金	55	1,972,270,452.60	3,492,170,207.27
经营活动现金流出小计		15,528,169,000.61	23,147,352,405.96
经营活动产生的现金流量净额	56	3,174,852,356.40	7,150,634,703.50
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		735,448,251.01	1,228,808,123.70
取得投资收益收到的现金		91,290,239.33	316,877,119.48
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额		348,351.44	1,694,001.30
收到其他与投资活动有关的现金		-	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		827,086,841.78	1,557,379,244.48
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		21,751,636.50	75,135,971.55
投资支付的现金		1,420,430,247.62	505,894,975.29
投资活动现金流出小计		1,442,181,884.12	581,030,946.84
投资活动产生的现金流量净额		(615,095,042.34)	976,348,297.64

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交地产股份有限公司
合并现金流量表(续)
2024 年度

人民币元

	附注五	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		438,245,518.92	539,720,503.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	418,280,094.12
取得借款所收到的现金		13,659,679,691.58	29,621,141,769.38
收到其他与筹资活动有关的现金	55	25,777,706.19	107,605,352.71
筹资活动现金流入小计		14,123,702,916.69	30,268,467,625.17
偿还债务支付的现金		16,737,434,300.53	34,176,889,777.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,822,820,048.03	2,579,098,007.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		75,124,086.80	96,325,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	55	727,018,432.87	254,396,073.06
筹资活动现金流出小计		19,287,272,781.43	37,010,383,857.61
筹资活动产生的现金流量净额		(5,163,569,864.74)	(6,741,916,232.44)
四、现金及现金等价物净增加额	56	(2,603,812,550.68)	1,385,066,768.70
加：年初现金及现金等价物余额	56	10,154,603,029.76	8,769,536,261.06
五、年末现金及现金等价物余额	56	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

高琨

主管会计工作负责人：

梅璐

会计机构负责人：

梅璐

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		1,277,157,012.17	1,365,059,536.72
其中：存放财务公司款项		55,697.06	62,159,943.56
应收账款	1	-	-
预付款项		1,381,421.41	1,134,067.10
其他应收款	2	25,597,083,396.01	26,047,412,122.10
一年内到期的非流动资产		6,387,399,067.07	7,543,318,311.65
其他流动资产		1,616,001.78	1,618,776.02
流动资产合计		33,264,636,898.44	34,958,542,813.59
非流动资产			
长期应收款		1,606,973,433.66	200,251,715.67
长期股权投资	3	10,673,030,803.65	11,281,190,768.17
固定资产		1,970,052.23	2,688,898.28
使用权资产		35,790.96	9,817,004.27
无形资产		16,871,624.66	13,341,774.35
长期待摊费用		248,105.40	425,967.02
其他非流动资产		1,862,264.13	3,425,276.71
非流动资产合计		12,300,992,074.69	11,511,141,404.47
资产总计		45,565,628,973.13	46,469,684,218.06

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭晓

主管会计工作负责人：

梅璐

审计机构负责人：

梅璐

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
资产负债表（续）
2024年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十四	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款		294,996,936.03	1,468,322,249.38
应付职工薪酬		76,544,005.56	74,183,283.46
应交税费		5,141,893.91	6,035,661.87
其他应付款		8,012,424,954.63	7,834,029,065.99
一年内到期的非流动负债		11,917,729,883.10	7,794,676,915.53
其他流动负债		246,913,958.65	151,338,387.84
流动负债合计		20,553,751,631.88	17,328,585,564.07
非流动负债			
长期借款		600,000,000.00	1,649,700,000.00
应付债券		5,485,738,062.99	7,288,804,960.55
租赁负债		16,482.68	7,141,123.08
长期应付款		21,318,351,414.66	18,552,753,091.73
预计负债		6,681,567.30	10,542,078.43
递延收益		12,000,000.00	2,034,758.13
非流动负债合计		27,422,787,527.63	27,510,976,011.92
负债合计		47,976,539,159.51	44,839,561,575.99
股东权益			
股本		747,098,401.00	695,433,689.00
资本公积		1,155,432,308.06	1,166,211,623.45
其他综合收益		(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积		117,039,002.86	117,039,002.86
未弥补亏损		(4,373,579,898.30)	(291,661,673.24)
股东权益合计		(2,410,910,186.38)	1,630,122,642.07
负债和股东权益总计		45,565,628,973.13	46,469,684,218.06

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭晓

主管会计工作负责人：

梅晓

会计机构负责人：

梅晓

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
利润表
2024年度

人民币元

	附注十四	2024年	2023年
营业收入	4	122,688,064.36	222,048,365.66
减：营业成本	4	1,928,514.67	-
税金及附加		2,878,749.30	2,708,191.37
管理费用		143,735,153.85	134,255,160.97
研发费用		2,629,156.63	2,903,222.18
财务费用		(299,381,352.14)	470,983,897.14
其中：利息费用		1,637,954,880.17	2,353,148,796.56
利息收入		1,942,946,849.44	1,886,104,353.54
加：其他收益		545,691.82	249,712.94
投资收益	5	50,812,150.31	90,875,765.39
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益		(1,737,849.69)	11,425,765.39
信用减值损失		(3,694,254,633.48)	(86,445,546.84)
资产减值损失		(710,187,634.39)	-
营业亏损		(4,082,186,583.69)	(384,122,174.51)
加：营业外收入		268,358.63	6,473.00
减：营业外支出		-	1,600,000.00
亏损总额		(4,081,918,225.06)	(385,715,701.51)
减：所得税费用		-	-
净亏损		(4,081,918,225.06)	(385,715,701.51)
其中：持续经营净亏损		(4,081,918,225.06)	(385,715,701.51)
综合亏损总额		(4,081,918,225.06)	(385,715,701.51)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：高屹 主管会计工作负责人：梅璐 会计机构负责人：梅璐

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
股东权益变动表
2024年度

人民币元

2024 年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未弥补亏损	股东权益合计
一、 本年年初余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(291,661,673.24)	1,630,122,642.07
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	(4,081,918,225.06)	(4,081,918,225.06)
（二） 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股	51,664,712.00	386,580,806.92	-	-	-	438,245,518.92
2. 收购子公司	-	(397,360,122.31)	-	-	-	(397,360,122.31)
三、 本年年末余额	747,098,401.00	1,155,432,308.06	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(4,373,579,898.30)	(2,410,910,186.38)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
股东权益变动表（续）
2024年度

人民币元

2023 年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润/ (未弥补亏损)	股东权益合计
一、 本年年初余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	101,008,365.16	2,022,792,680.47
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	(385,715,701.51)	(385,715,701.51)
（二） 利润分配						
1. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(6,954,336.89)	(6,954,336.89)
三、 本年年末余额	695,433,689.00	1,166,211,623.45	(56,900,000.00)	117,039,002.86	(291,661,673.24)	1,630,122,642.07

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交地产股份有限公司
现金流量表
2024年度

人民币元

	2024年	2023年
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	331,549,627.49	690,130,678.94
经营活动现金流入小计	331,549,627.49	690,130,678.94
支付给职工以及为职工支付的现金	90,457,843.71	82,728,513.47
支付的各项税费	22,849,202.87	54,097,911.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,165,147,621.66	1,195,549,160.10
经营活动现金流出小计	1,278,454,668.24	1,332,375,584.60
经营活动产生的现金流量净额	(946,905,040.75)	(642,244,905.66)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	9,354,495,166.45	19,686,321,643.40
取得投资收益收到的现金	330,710,921.21	533,203,868.64
投资活动现金流入小计	9,685,206,087.66	20,219,525,512.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,793,368.66	7,575,326.24
投资支付的现金	11,750,111,149.92	18,934,997,770.78
投资活动现金流出小计	11,757,904,518.58	18,942,573,097.02
投资活动产生的现金流量净额	(2,072,698,430.92)	1,276,952,415.02

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



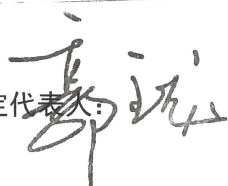
 中交地产股份有限公司
 现金流量表（续）
 2024年度

人民币元

	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	438,245,518.92	-
取得借款所收到的现金	9,642,395,106.71	16,217,630,418.18
收到其他与筹资活动有关的现金	25,777,706.19	107,605,352.71
筹资活动现金流入小计	10,106,418,331.82	16,325,235,770.89
偿还债务支付的现金	6,400,557,600.00	16,830,930,818.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	756,052,032.37	1,180,093,521.93
支付其他与筹资活动有关的现金	18,118,784.37	24,178,578.36
筹资活动现金流出小计	7,174,728,416.74	18,035,202,918.47
筹资活动产生的现金流量净额	2,931,689,915.08	(1,709,967,147.58)
四、现金及现金等价物净减少额	(87,913,556.59)	(1,075,259,638.22)
加：年初现金及现金等价物余额	1,364,025,141.07	2,439,284,779.29
五、年末现金及现金等价物余额	1,276,111,584.48	1,364,025,141.07

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、基本情况

中交地产股份有限公司（以下简称“本公司”）（原名称为“重庆国际实业投资股份有限公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。

本公司成立于1993年2月3日，设立时本公司股本为5,000万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准，本公司在深圳证券交易所发行1,000万股普通股股票，每股面值1元，发行完成后本公司股本总额增加至6,000万元。

1999年，中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股票转让给北京中经四通信息技术发展有限公司（简称“中经四通”），转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司（简称“重庆皇丰”）、上海万浦精细设备经销有限公司（简称“上海万浦”）、上海华岳投资管理公司（简称“上海华岳”）通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东，上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司（简称“德隆国际”）控制。

2000年11月，经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准，本公司向社会公众股东配售600万股普通股股票，并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月，本公司的全部资产根据相关协议由中国华融资产管理公司（现更名为中国华融资产管理股份有限公司，以下简称“华融”）托管。

2005年9月29日，华融、中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司（于2020年7月更名为重庆渝富资本运营集团有限公司，简称“重庆渝富”）签订了股权转让协议，将本公司前四大股东持有的合计47.87%的本公司股权以300万元的价格转让给重庆渝富，转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日，本公司召开临时股东大会，审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]637号文），核准本公司以每股面值1元，发行价格每股5.77元，向中住地产开发有限公司（以下简称“中住地产”）、湖南华夏科技投资发展有限公司（现更名为湖南华夏投资集团有限公司）、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商登记变更后，本公司的股本变更为286,624,755.00元。

2008年12月5日，本公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增10,569,130股，转增比例为每10股转增4.06505股，股权分置改革方案实施后，本公司的股本变更为297,193,885.00元。



一、 基本情况（续）

2008年，本公司进行重大资产重组后，经营范围变更为从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品）等。

重组后，本公司成为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司（现更名为中国房地产开发集团有限公司，以下简称“中房集团”）成为本公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）重组，重组后中交集团成为本公司的最终控制人。

2012年12月，本公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重地产股份有限公司。

2013年12月，本公司名称由中房重地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月，中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”），中交房地产集团成为本公司的实际控制人。

2017年9月，本公司名称由中房地产股份有限公司变更为中交地产股份有限公司。

2018年6月，本公司派送股票股利，按2017年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送股票股利 5 股，共派送股票股利 148,596,942 股。派送完成后，本公司股本变更为445,790,827.00元。

2018年12月6日，中交房地产集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，过户完成后，中交房地产集团成为本公司控股股东，中交集团为本公司最终控制人。

2019年5月，本公司派送股票股利，按2018年末总股本 445,790,827 股为基数，每10股派送股票股利2股，共派送股票股利89,158,165股。派送完成后，本公司股本变更为534,948,992.00元。

2020年4月，本公司按2019年末总股本534,948,992股为基数，每10股派送股票股利1股，共派送股票股利53,494,899股；以资本公积转增股本106,989,798股，转增比例为每10股转增2股。派送股票股利及资本公积转增股本完成后，本公司股本变更为695,433,689.00元。



一、 基本情况（续）

经中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347号）的核准，本公司向特定对象发行普通股A股股票数量51,664,712股，每股发行价格为8.59元，募集资金总额为443,799,876.08元，扣除各项发行费用合计5,554,357.16元（不含增值税）后，实际募集资金净额为438,245,518.92元。截至2024年6月18日，本次发行普通股募集资金已全部到账，业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2024）验字第70071827_A01号验资报告。变更后的股本为747,098,401.00元。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产开发及经营业务。

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月11日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东会审议。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

2. 持续经营

截至2024年12月31日，本集团归属于母公司股东权益为负3,578,928,919.17元，本集团净流动资产余额39,736,820,692.99元，本集团现金及现金等价物余额7,550,790,479.08元。截至2024年12月31日，本公司股东权益为负2,410,910,186.38元，本公司净流动资产余额12,710,885,266.56元，本公司现金及现金等价物余额1,276,111,584.48元。此外，本集团及本公司考虑2025年1月1日起未来1年经营性现金流量预测、银行授信、获取的金融机构限制性契约违约情况豁免函等因素，截至本报告日，本公司董事相信本集团及本公司能于未来12个月内悉数履行其到期的财务义务。因此，本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，主要体现在应收款项坏账标准的计提、存货计价方法、存货跌价准备、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。



三、重要会计政策及会计估计（续）

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4. 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
重要的逾期应收利息	单项金额超过 5000 万元
应收款项坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额占比超过本集团本年收回或转回坏账金额的 10%且金额超过 5000 万元
本年核销的重要应收款项	单项金额占比超过本集团坏账准备年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额占比超过本集团合同负债年末余额的 5%
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额占比超过本集团应付账款年末余额的 10%
账龄超过 1 年的重要应付股利	单项金额占比超过本集团应付股利年末余额的 10%
重要的逾期应付利息	单项金额超过 5000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项金额占比超过本集团其他应付款年末余额的 10%
不涉及现金的重大投资和筹资活动	单项金额超过 5000 万元
存在重要少数股东权益的子公司	单项金额占比超过本集团少数股东权益年末余额的 5%
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占比超过本集团长期股权投资年末账面价值的 5%

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并（续）

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当年亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当年年初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



三、重要会计政策及会计估计（续）

7. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当年损益。



三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（1）金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融资产，相关交易费用直接计入当年损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当年损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当年损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。



三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（3）金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、1。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。



三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（4）金融工具减值（续）

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合/逾期账龄组合/若干组合并结合账龄及客户信用评级为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本集团划分的组合：账龄组合、逾期账龄组合。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据合同约定收款日计算逾期账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

减值准备的核销

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

（5）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6）财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。



三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（7）金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

10. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品和低值易耗品等。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当年损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当年投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当年损益，同时调整长期股权投资的成本。



三、重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

12. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当年损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

13. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当年损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

13. 固定资产（续）

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物—钢结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—钢筋混凝土结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—其他房屋及建筑物	20 年	-	5.00%
机械设备	5-10 年	-	10.00%-20.00%
运输设备	5 年	-	20.00%
办公及电子设备	3-5 年	-	20.00%-33.33%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

14. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当年损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当年损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当年实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当年损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。



三、重要会计政策及会计估计（续）

15. 资产减值

对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当年损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出、装修费和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

17. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当年损益或相关资产成本。

（2）离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当年损益。



三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 职工薪酬（续）

（3）离职后福利（设定受益计划）

本集团为其已离退休的员工提供统筹外补充退休福利计划（设定受益计划）。这些计划包括在员工离退休后，按月向员工发放退休生活费、住房补贴、工龄工资、大额医疗互助金、补充医疗费、取暖费、商业保险以及一次性抚恤金等。补贴的金额根据员工为本集团服务的期间及有关补贴福利政策确定。

本集团部分职工已办理内部退休。应付内部退休费在本集团与相关员工订立相关协议/文件或在告知个别职工具体内部退休条款后的当期期间于本集团内相关的法人单位内计提。内部退休的具体条款视乎相关职工的职位、服务年资及地区等各项因素而有所不同。

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险和股票市场风险的影响。

本集团于各年的应付补充退休福利和内部退休余额采用预计单位贷记法计算而得。

设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失，资产上限影响的变动（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额）和计划资产回报（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额），均在资产负债表中立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入股东权益，后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本集团确认相关重组费用或辞退福利时。

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表的管理费用和财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

（4）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当年损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

18. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

19. 维修基金

出售商品房时，按照有关规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在其他应付款中核算。向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲减其他应付款。

20. 质量保证金

与施工方的质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在应付账款科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题时，再行支付给施工单位。



三、重要会计政策及会计估计（续）

21. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

（1）销售商品合同

本集团通常通过向客户交付商品房等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，以某一时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品房等商品提供质量保证，属于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证。

（2）提供服务合同

本集团通过向客户提供物业管理服务、代建项目管理服务及咨询服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据时间进度、发生的成本确定提供建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



三、重要会计政策及会计估计（续）

22. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

（1）合同资产

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

（2）合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

23. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当年损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

24. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。



三、重要会计政策及会计估计（续）

24. 政府补助（续）

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当年损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当年损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当年损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当年的损益。

25. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。



三、重要会计政策及会计估计（续）

25. 递延所得税（续）

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当年所得税资产及当年所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当年所得税资产及当年所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

26. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

（1）作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



三、重要会计政策及会计估计（续）

26. 租赁（续）

（1）作为承租人（续）

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

27. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。



三、重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

（1）判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货—开发成本，而建成后用于赚取租金及或资本增值的物业划分为在建工程。建成后，用于出售的物业转入存货—开发产品，而用于赚取租金及或资本增值的物业转入投资性房地产。

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。



三、重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

（1）判断（续）

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异。对包含提前还款特征的金融资产需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

（2）估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。



三、重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

（2）估计的不确定性（续）

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产和投资性房地产的可使用年限

本集团对固定资产和投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

29. 会计政策和会计估计变更

（1） 会计政策变更

关于供应商融资安排的披露

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定，为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响，要求对供应商融资安排进行补充披露。本集团自2024年1月1日起施行，按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

关于流动负债与非流动负债的划分

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定，在对负债的流动性进行划分时，应考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利，不受本集团是否行使该权利的主观可能性的影响。对于附有契约条件的贷款安排，应区别情况判断在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：属于资产负债表日及之前需满足的契约条件，影响负债的流动性划分；属于资产负债表日之后需满足的契约条件，不影响负债的流动性划分。本集团对负债的流动性划分符合上述规定，该项会计政策变更对本集团可比期间信息无影响。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

30. 比较数据

中交物业服务集团有限公司为本公司母公司中交房地产集团之子公司，于本年，本公司自中交集团、中交房地产集团、中交一公局集团有限公司及中交投资有限公司以现金对价 699,948,400.00 元获得中交物业服务集团有限公司 100%股权。交易完成后，本公司获得对中交物业服务集团有限公司的控制权。上述交易构成同一控制下的企业合并（附注六、1）。

本集团本年同一控制下企业合并中交物业服务集团有限公司导致比较财务报表数据重述如下：

合并资产负债表

	重述前 2023 年 12 月 31 日	同一控制下 企业合并影响	重述后 2023 年 12 月 31 日
流动资产	115,479,315,279.81	578,312,341.92	116,057,627,621.73
非流动资产	7,164,551,720.23	48,614,255.50	7,213,165,975.73
资产合计	122,643,867,000.04	626,926,597.42	123,270,793,597.46
流动负债	60,084,914,809.07	349,689,532.00	60,434,604,341.07
非流动负债	44,883,895,304.42	18,114,943.93	44,902,010,248.35
负债合计	104,968,810,113.49	367,804,475.93	105,336,614,589.42
归属于母公司股东权益	1,615,606,279.35	244,077,661.69	1,859,683,941.04
少数股东权益	16,059,450,607.20	15,044,459.80	16,074,495,067.00
股东权益合计	17,675,056,886.55	259,122,121.49	17,934,179,008.04

合并利润表

	重述前 2023 年	同一控制下企业合 并影响	重述后 2023 年
营业收入	32,468,131,061.09	559,702,990.32	33,027,834,051.41
亏损总额	(805,667,949.56)	89,363,188.61	(716,304,760.95)
所得税费用	666,545,566.20	19,840,504.27	686,386,070.47
净亏损	(1,472,213,515.76)	69,522,684.34	(1,402,690,831.42)



四、 税项

本集团 2024 年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税
- 本公司及下属子公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当年允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；根据财政部税务总局公告2023年第19号的规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，本公司下属子公司小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。

- 城市维护建设税
- 按实际缴纳的流转税的5%或7%计缴。

- 企业所得税
- 按应纳税所得额的25%计缴。本公司下属子公司上海远通置业有限公司和长沙瑞季酒店管理有限公司、中交物业服务（海南）有限公司按照小型微利企业所得税减免政策计缴，对年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部税务总局公告2020年第31号的规定，自2020年1月1日至2024年12月31日，本公司下属子公司中交物业服务（海南）有限公司为注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，适用减按15%的税率征收企业所得税。

根据财政部税务总局公告2020年第23号的规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，本公司下属子公司中交物业服务（重庆）有限公司、中交物业服务（重庆）有限公司重庆分公司及中交物业服务（重庆）有限公司资阳分公司为设在西部地区的鼓励类产业企业，适用减按15%的税率征收企业所得税。

- 土地增值税
- 按增值额的超率累进税率计缴。本公司下属子公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。



五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
库存现金	59,730.51	129,470.95
银行存款	8,542,924,112.10	11,962,784,284.21
其他货币资金	11,750,136.98	10,022,454.39
存放财务公司款项	90,384,414.66	330,559,832.26
合计	8,645,118,394.25	12,303,496,041.81

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
1年以内	558,041,206.20	273,041,887.34
1年至2年	80,371,089.48	36,329,784.99
2年至3年	23,509,349.25	7,835,819.62
3年至4年	5,847,966.25	5,106,841.99
4年至5年	1,587,501.48	800,388.16
5年以上	2,398,004.63	2,656,743.20
小计	671,755,117.29	325,771,465.30
减：应收账款坏账准备	28,492,688.32	20,675,234.24
合计	643,262,428.97	305,096,231.06



五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

（2） 按坏账计提方法分类披露

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备	671,755,117.29	100.00	28,492,688.32	4.24	643,262,428.97

2023年（经重述）

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	161,854.98	0.05	161,854.98	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	325,609,610.32	99.95	20,513,379.26	6.30	305,096,231.06
合计	325,771,465.30	100.00	20,675,234.24	6.35	305,096,231.06

于2024年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	476,920,610.57	2,373,788.29	0.50
6个月至1年	81,120,595.63	1,650,367.43	2.03
1年至2年	80,371,089.48	7,930,234.14	9.87
2年至3年	23,509,349.25	7,500,153.88	31.90
3年至4年	5,847,966.25	5,052,638.47	86.40
4年至5年	1,587,501.48	1,587,501.48	100.00
5年以上	2,398,004.63	2,398,004.63	100.00
合计	671,755,117.29	28,492,688.32	4.24

本年影响损失准备变动的应收账款账面余额显著变动包括：新增应收账款 558,041,206.20 元导致账面余额增加 171.30%，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加；终止确认应收账款 212,057,554.21 元导致账面余额减少 65.09%，并相应导致整个存续期预期信用损失的减少。



五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

（2） 按坏账计提方法分类披露（续）

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：（经重述）

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
6个月以内	237,866,529.61	1,069,174.35	0.45
6个月至1年	35,175,357.73	1,271,267.96	3.61
1年至2年	36,167,930.01	5,603,166.98	15.49
2年至3年	7,835,819.62	4,161,921.17	53.11
3年至4年	5,106,841.99	4,950,717.44	96.94
4年至5年	800,388.16	800,388.16	100.00
5年以上	2,656,743.20	2,656,743.20	100.00
合计	325,609,610.32	20,513,379.26	6.30

本年影响损失准备变动的应收账款账面余额显著变动包括：新增 273,041,887.34 元导致账面余额增加 192.89%，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加；终止确认 88,820,465.25 元导致账面余额减少 62.75%，并相应导致整个存续期预期信用损失的减少。

（3） 坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	2024年	2023年（经重述）
年初余额	20,675,234.24	18,055,037.61
本年计提	11,600,038.56	4,404,418.01
本年收回或转回	(3,782,584.48)	(1,784,221.38)
年末余额	28,492,688.32	20,675,234.24



五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

（4） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于 2024 年 12 月 31 日，应收账款和合同资产金额前五名如下：

债务人名称	应收账款 年末余额	应收账款和 合同资产 年末余额	占应收账款和 合同资产 年末余额 合计数的比例 (%)	应收账款 坏账准备和合同 资产减值准备 年末余额
济南市中控股集团有限公司	118,548,277.82	118,548,277.82	16.89	592,741.39
中交一公局集团建筑工程有限公司	28,311,246.37	28,311,246.37	4.03	141,556.24
中交一公局集团有限公司	27,323,529.42	27,323,529.42	3.89	138,096.15
长沙湘茂置业有限公司	20,404,125.00	20,404,125.00	2.91	2,040,412.50
北京中安恒智科技发展有限公司	19,210,186.30	19,210,186.30	2.74	106,050.93
合计	213,797,364.91	213,797,364.91	30.46	3,018,857.21

3. 预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

	2024年12月31日		2023年12月31日（经重述）	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	42,107,870.54	89.87	359,468,476.03	98.58
1年至2年	2,827,930.28	6.03	3,278,357.73	0.90
2年至3年	701,924.14	1.50	1,565,737.71	0.43
3年以上	1,218,371.21	2.60	331,666.15	0.09
合计	46,856,096.17	100.00	364,644,237.62	100.00



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项（续）

（2） 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

	年末余额	占预付款项年末余额 合计数的比例（%）
长沙供水有限公司	3,758,603.46	8.02
贵安新区配售电有限公司	2,500,350.76	5.34
中国雄安集团智慧能源有限公司	2,292,318.68	4.89
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	1,636,617.63	3.49
长沙贝壳找房互联网信息有限公司	1,623,621.16	3.47
合计	11,811,511.69	25.21



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应收利息	200,205,871.51	157,161,327.14
其他应收款	3,533,635,433.23	4,063,879,920.70
合计	3,733,841,304.74	4,221,041,247.84

应收利息

(1) 应收利息分类

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方借款利息	274,477,300.03	187,923,675.97
减：坏账准备	74,271,428.52	30,762,348.83
合计	200,205,871.51	157,161,327.14

于2024年12月31日，本集团无重要的逾期应收利息。

(2) 坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
正常风险组合（注1）	105,686,456.44	38.50	606,090.59	0.57	105,080,365.85
单项计提坏账准备 （注2）	168,790,843.59	61.50	73,665,337.93	43.64	95,125,505.66
合计	274,477,300.03	100.00	74,271,428.52	27.06	200,205,871.51



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

2023 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
正常风险组合 （注1）	141,329,809.70	75.21	1,801,052.55	1.27	139,528,757.15
单项计提坏账准备 （注2）	46,593,866.27	24.79	28,961,296.28	62.16	17,632,569.99
合计	187,923,675.97	100.00	30,762,348.83	16.37	157,161,327.14

注1： 正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2： 单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2024年12月31日，按组合计提坏账准备的应收利息情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
正常风险组合	105,686,456.44	606,090.59	0.57



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
重庆铭秉房地产开发有限公司	40,726,596.77	3,054,494.76	7.50	债务人经营成果低于预期	-	-
重庆铭勤房地产开发有限公司	29,303,006.26	10,050,931.15	34.30	债务人经营成果低于预期	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	59.14	债务人经营成果低于预期	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75	86.19	债务人经营成果低于预期	23,908,010.62	23,385,280.75
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	24.58	债务人经营成果低于预期	22,685,855.65	5,576,015.53
其他	19,800,047.22	14,364,912.89	72.55	债务人经营成果低于预期	-	-
合计	168,790,843.59	73,665,337.93	43.64		46,593,866.27	28,961,296.28



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2） 坏账准备计提情况（续）

应收利息按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	1,801,052.55	28,961,296.28	30,762,348.83
年初余额在本年 阶段转换	(951,608.09)	951,608.09	-
本年计提	52,830.92	39,508,138.19	39,560,969.11
本年收回	(317,822.81)	(866,780.38)	(1,184,603.19)
其他变动	21,638.02	5,111,075.75	5,132,713.77
年末余额	606,090.59	73,665,337.93	74,271,428.52

本年影响损失准备变动的应收利息账面余额主要变动包括：（1）新增应收利息 28,937,240.77元，以及本年从其他应收款调整至应收利息的款项86,276,359.50元，以及本年从长期应收款调整至应收利息的款项63,143.02元，导致账面余额增加 61.34%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；

（2）收回应收利息 25,754,746.63元，从应收利息调整至其他应收款 2,968,372.60元，导致账面余额减少15.28%，并相应导致对应的未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

（3） 坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
正常风险组合	1,801,052.55	52,830.92	(317,822.81)	(929,970.07)	606,090.59
单项计提坏账 准备	28,961,296.28	39,508,138.19	(866,780.38)	6,062,683.84	73,665,337.93
合计	30,762,348.83	39,560,969.11	(1,184,603.19)	5,132,713.77	74,271,428.52



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
1年以内	962,190,470.94	579,258,653.67
1年至2年	280,176,152.88	1,790,658,251.08
2年至3年	1,409,725,424.13	962,300,612.92
3年至4年	773,508,241.44	644,253,431.46
4年至5年	395,729,504.53	432,016,139.66
5年以上	652,077,163.27	242,471,819.86
小计	4,473,406,957.19	4,650,958,908.65
减：其他应收款坏账准备	939,771,523.96	587,078,987.95
合计	3,533,635,433.23	4,063,879,920.70

（2） 按款项性质分类情况

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应收关联方款项	4,064,292,343.77	4,176,032,098.18
押金及保证金	183,314,168.69	284,694,230.70
代垫款	164,947,559.62	150,769,757.10
其他	60,852,885.11	39,462,822.67
合计	4,473,406,957.19	4,650,958,908.65



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	734,811,313.75	16.43	4,846,926.53	0.66	729,964,387.22
正常风险组合（注2）	1,704,448,614.63	38.10	35,189,088.70	2.06	1,669,259,525.93
单项计提坏账准备 （注3）	2,034,147,028.81	45.47	899,735,508.73	44.23	1,134,411,520.08
合计	4,473,406,957.19	100.00	939,771,523.96	21.01	3,533,635,433.23

2023 年（经重述）

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	2,718,779,870.45	58.46	13,560,793.08	0.50	2,705,219,077.37
正常风险组合（注2）	191,823,433.04	4.12	24,101,581.16	12.56	167,721,851.88
单项计提坏账准备 （注3）	1,740,355,605.16	37.42	549,416,613.71	31.57	1,190,938,991.45
合计	4,650,958,908.65	100.00	587,078,987.95	12.62	4,063,879,920.70

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如押金及保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2： 正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

注3： 单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

于2024年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	734,811,313.75	4,846,926.53	0.66
正常风险组合	1,704,448,614.63	35,189,088.70	2.06
合计	2,439,259,928.38	40,036,015.23	1.64



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	168,300,000.00	37.40	存在一定回收风险	450,000,000.00	195,409,140.74
佛山香颂置业有限公司	366,137,602.36	157,933,570.93	43.14	存在一定回收风险	371,857,602.36	157,933,570.93
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	143,957,443.11	55.86	存在一定回收风险	257,720,817.49	60,185,212.33
佛山中交房地产开发有限公司	245,996,849.26	152,764,066.47	62.10	存在一定回收风险	245,996,849.26	100,465,528.59
武汉嘉秀房地产开发有限公司	236,300,332.26	139,837,637.74	59.18	存在一定回收风险	-	-
其他	477,991,427.44	136,942,790.48	28.65	存在一定回收风险	414,780,336.05	35,423,161.12
合计	2,034,147,028.81	899,735,508.73	44.23		1,740,355,605.16	549,416,613.71



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额（经重述）	14,893,143.41	5,302,245.50	566,883,599.04	587,078,987.95
年初余额在本年阶段转换	(1,113,042.28)	(452,825.60)	1,565,867.88	-
本年计提	3,794,676.12	8,030,785.19	387,074,535.49	398,899,996.80
本年转回	(556,508.81)	(4,917,628.87)	(35,608,903.31)	(41,083,040.99)
其他变动	(1,977,682.64)	-	(3,146,737.16)	(5,124,419.80)
年末余额	15,040,585.80	7,962,576.22	916,768,361.94	939,771,523.96



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况（续）

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括：新增应收款项 1,499,232,966.86 元，从应收利息转回至其他应收款 2,968,372.60 元，导致账面余额增加 32.30%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的增加；终止确认应收款项 1,593,476,931.42 元，从其他应收款调整至应收利息 86,276,359.50 元，导致账面余额减少 36.12%，并相应导致对应的未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失的减少。

（4） 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额（经重述）	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
低风险组合	13,560,793.08	4,085,440.52	(3,907,371.10)	(8,891,935.97)	4,846,926.53
正常风险组合	24,101,581.16	7,740,020.79	(1,566,766.58)	4,914,253.33	35,189,088.70
单项计提坏账准备	549,416,613.71	387,074,535.49	(35,608,903.31)	(1,146,737.16)	899,735,508.73
合计	587,078,987.95	398,899,996.80	(41,083,040.99)	(5,124,419.80)	939,771,523.96



五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（5） 按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名

于 2024 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应 收款余额 合计数的 比例 (%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
国投泰康信托有限公司	96,078,431.37	2.15	应收关联方款项	6个月以内	1,712,776.00
	115,661,816.25	2.59		7至12个月	
	245,000,000.00	5.48		2至3年	
中交富力（北京）置业 有限公司	120,000,000.00	2.68	应收关联方款项	4至5年	168,300,000.00
	330,000,000.00	7.38		5年以上	
佛山香颂置业有限公司	12,664,110.41	0.28	应收关联方款项	1至2年	157,933,570.93
	278,664,491.95	6.23		2至3年	
	74,809,000.00	1.67		5年以上	
苏州金闾诚置业有限公司	305,218,565.78	6.82	应收关联方款项	3至4年	2,301,549.80
济南市中控股集团集团有限公司	276,883,232.88	6.19	应收关联方款项	6个月以内	1,119,975.00
合计	1,854,979,648.64	41.47			331,367,871.73



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

（1） 存货分类

	2024年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	48,029,294,307.05	2,717,837,716.05	45,311,456,591.00
开发产品	39,782,922,912.72	3,169,713,243.42	36,613,209,669.30
其他	14,568.81	-	14,568.81
合计	87,812,231,788.58	5,887,550,959.47	81,924,680,829.11

	2023年12月31日（经重述）		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	63,241,997,467.43	1,103,918,145.34	62,138,079,322.09
开发产品	32,603,286,667.76	1,484,965,453.53	31,118,321,214.23
其他	230,900.87	-	230,900.87
合计	95,845,515,036.06	2,588,883,598.87	93,256,631,437.19

（2） 存货跌价准备

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
2024年	2,588,883,598.87	3,495,579,975.79	196,912,615.19	5,887,550,959.47

于2024年12月31日，存货年末余额中含有借款费用及融资成分利息资本化金额为8,789,682,862.35元（2023年12月31日：9,294,224,049.25元），其中本年资本化金额为1,688,689,362.51元（2023年：3,818,015,600.48元）。2024年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为2.41%（2023年：平均资本化率为4.29%）。

于2024年12月31日，账面价值23,806,228,306.61元（2023年12月31日：24,435,853,431.85元）的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，账面价值164,566,779.06元（2023年12月31日：无）的存货已完成过户尚未转移房屋控制权而所有权受到限制，账面价值1,061,466,516.71元（2023年12月31日：无）的存货由于诉讼纠纷而所有权受到限制，参见附注五、17。



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
北京昌平北清云际	2021年8月	2025年2月	75.81亿元	6,300,157,837.75	497,396,982.38	-	6,797,554,820.13	148,758,385.38
雄安中交未来科创城	2021年6月	2026年12月	172.07亿元	5,700,756,552.47	1,581,234,331.78	719,964,547.90	6,562,026,336.35	-
厦门五缘海悦	2023年1月	2025年9月	56.64亿元	4,549,987,016.16	503,765,797.91	-	5,053,752,814.07	-
重庆拾园雅集	2021年6月	2035年5月	94.95亿元	6,130,157,905.21	349,398,931.66	1,560,153,863.15	4,919,402,973.72	259,733,377.05
北京昌平奥森春晓	2021年8月	2025年2月	52.22亿元	4,444,674,507.92	310,955,166.00	-	4,755,629,673.92	332,117,856.38
天津春风景里	2021年8月	2025年9月	53.00亿元	2,995,283,775.88	397,552,875.36	1,733,444.84	3,391,103,206.40	163,266,667.41
中交绿城桃源小镇	2020年7月	2028年6月	91.91亿元	3,145,985,099.45	204,737,406.76	52,661.60	3,350,669,844.61	519,226,899.94
重庆中交中央公园	2017年9月	2031年7月	170.75亿元	2,085,839,472.54	310,180,603.35	174,949,574.08	2,221,070,501.81	194,535,800.00
合肥九宸水韵园	2024年4月	2026年12月	30.67亿元	-	1,997,920,245.60	-	1,997,920,245.60	-
成都天府九章	2023年9月	2026年3月	18.80亿元	1,193,082,509.71	255,703,459.93	-	1,448,785,969.64	-
惠州紫薇春晓花园	2021年7月	2028年3月	30.00亿元	1,955,955,983.50	250,511,941.85	927,224,693.67	1,279,243,231.68	167,359,728.61
贵州中交春风景里	2020年9月	2030年9月	34.85亿元	966,605,844.60	39,318,193.63	44,124,205.20	961,799,833.03	355,816,148.46
南京翠语江岚	2021年4月	2026年12月	22.21亿元	1,381,145,315.49	53,995,836.99	474,527,107.73	960,614,044.75	124,920,410.73
北京上东郡	2019年5月	2025年6月	58.48亿元	653,381,599.89	17,995,519.24	5,083,161.52	666,293,957.61	82,215,973.93
长沙中交凤鸣花语园	2022年5月	2026年6月	21.39亿元	1,190,846,287.93	409,957,691.67	941,153,219.02	659,650,760.58	-
南京山语春风雅居	2020年12月	2025年6月	39.61亿元	955,473,055.25	135,564,739.15	514,120,139.80	576,917,654.60	42,211,352.77
惠州紫薇听澜花园	2021年8月	2028年3月	14.80亿元	1,370,623,974.33	62,523,984.13	941,244,979.58	491,902,978.88	94,254,756.12
嘉兴湖畔春晓花苑	2021年9月	2025年12月	24.52亿元	1,832,462,978.85	312,165,511.78	1,769,187,916.85	375,440,573.78	12,029,373.83



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发成本明细情况如下：（续）

项目名称	开工时间	预计/已竣工 时间	预计总投资 金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
天津春映海河	2021年4月	2024年12月	33.39亿元	1,714,508,305.14	80,035,151.12	1,794,543,456.26	-	-
昆明中交锦澜府	2020年3月	2024年1月	35.12亿元	1,210,782,782.43	3,742,583.40	1,214,525,365.83	-	-
西安中交沣河映象	2020年10月	2024年3月	42.03亿元	3,844,547,788.41	358,872,560.84	4,203,420,349.25	-	-
武汉中交澄园	2022年4月	2024年12月	22.58亿元	1,894,485,097.99	363,020,530.85	2,257,505,628.84	-	-
成都鹭鸣九章花园	2022年4月	2024年9月	13.63亿元	1,176,548,996.88	185,953,649.12	1,362,502,646.00	-	-
苏州春映东吴	2020年12月	2024年4月	31.37亿元	971,203,670.22	26,667,541.68	997,871,211.90	-	-
昆明誉城小区	2021年3月	2024年4月	12.29亿元	1,119,215,258.53	110,074,211.78	1,229,289,470.31	-	-
山东中交南山溪园	2020年2月	2024年8月	43.33亿元	1,810,781,957.68	505,505,001.42	2,316,286,959.10	-	-
长沙中交博雅春风	2021年3月	2024年6月	28.22亿元	551,575,102.95	-	551,575,102.95	-	-
河北中交启园	2021年8月	2024年9月	25.25亿元	504,845,905.19	55,191,725.02	560,037,630.21	-	-
其他				1,591,082,885.08	177,016,694.38	208,584,693.57	1,559,514,885.89	221,390,985.44
合计				63,241,997,467.43	9,556,958,868.78	24,769,662,029.16	48,029,294,307.05	2,717,837,716.05



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
绍兴春风十里	2024年12月	3,911,316,211.90	69,460,016.77	227,683,387.64	3,753,092,841.03	45,510,196.33
西安中交沣河映象	2024年3月	-	4,203,420,349.25	1,458,471,243.62	2,744,949,105.63	11,721,188.85
武汉中交澄园	2024年12月	-	2,257,505,628.84	-	2,257,505,628.84	28,648,945.66
重庆中交中央公园	2024年2月	1,895,884,432.06	174,949,574.08	17,796,498.69	2,053,037,507.45	393,817,790.05
重庆中交漫山	2024年2月	1,813,066,343.85	34,740,177.70	138,448,791.24	1,709,357,730.31	470,847,783.67
天津中交香颂理想花园	2022年9月	1,598,864,662.31	-	110,631,205.35	1,488,233,456.96	544,193,520.07
青岛楼山春晓	2023年12月	1,572,137,596.11	5,195,294.83	146,866,779.24	1,430,466,111.70	12,753,127.74
重庆拾园雅集	2024年12月	-	1,560,153,863.15	142,040,321.77	1,418,113,541.38	288,271,925.87
昆明中交锦澜府	2024年1月	408,772,870.52	1,214,525,365.83	317,872,160.43	1,305,426,075.92	-
绍兴中交朗清园	2023年9月	1,345,600,966.44	4,632,570.00	49,755,787.56	1,300,477,748.88	-
嘉兴湖畔春晓花苑	2024年11月	-	1,769,187,916.85	468,795,923.43	1,300,391,993.42	154,003,266.55
苏州春映东吴	2024年4月	719,361,182.02	997,871,211.90	476,518,970.04	1,240,713,423.88	-
河北中交启园	2024年9月	2,207,752,113.63	560,037,630.21	1,671,235,705.52	1,096,554,038.32	-
天津春映海河	2024年12月	462,815,817.43	1,794,543,456.26	1,205,746,819.17	1,051,612,454.52	-
慈溪中交玉宸园	2023年7月	1,248,513,504.26	-	197,823,022.15	1,050,690,482.11	-
长沙中交博雅春风	2024年6月	746,836,618.05	551,575,102.95	282,090,320.50	1,016,321,400.50	64,387,484.57
昆明映像美庐	2023年8月	964,673,607.47	-	48,021,296.28	916,652,311.19	115,985,346.82
武汉中交越秀知园	2023年8月	1,022,585,510.71	-	137,705,869.67	884,879,641.04	28,098,940.75
惠州紫薇听澜花园	2024年6月	-	941,244,979.58	145,070,284.95	796,174,694.63	101,392,965.09



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

开发产品明细情况如下：（续）

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
惠州紫薇春晓花园	2024年6月	-	927,224,693.67	139,514,934.75	787,709,758.92	16,592,801.69
南京山语春风雅居	2024年12月	755,873,095.72	514,120,139.80	483,298,183.06	786,695,052.46	147,535,065.88
雄安中交未来科创城	2024年10月	-	719,964,547.90	8,311,113.21	711,653,434.69	-
长沙中交雅颂美庐	2022年3月	846,082,710.70	-	153,273,255.73	692,809,454.97	69,600,500.00
福州中交中梁星海天宸	2023年7月	870,181,967.26	-	202,501,259.25	667,680,708.01	92,838,977.00
南京翠语江岚	2024年6月	182,566,283.52	474,527,107.73	93,337,412.46	563,755,978.79	88,191,234.36
长沙中交凤鸣花语园	2024年12月	-	941,153,219.02	448,589,900.55	492,563,318.47	-
粤东中交和风春岸花园	2022年3月	516,355,299.49	-	24,334,241.24	492,021,058.25	12,982,989.57
苏州七溪庭	2023年12月	542,724,386.57	-	116,390,219.23	426,334,167.34	-
昆明誉城小区	2024年4月	-	1,229,289,470.31	814,581,334.00	414,708,136.31	3,454,073.53
郑州翠语紫宸	2023年10月	524,451,995.72	-	113,983,083.03	410,468,912.69	43,058,979.21
贵州中交春风景里	2024年6月	586,800,392.07	44,124,205.20	307,614,121.27	323,310,476.00	28,004,623.34
昆明中交金地中央公园	2020年11月	531,867,471.56	-	307,137,815.41	224,729,656.15	27,326,790.70
天津春风景里	2023年12月	1,865,850,643.01	1,733,444.84	1,753,115,756.19	114,468,331.66	2,992,454.04
成都鹭鸣九章花园	2024年9月	-	1,362,502,646.00	1,290,185,791.52	72,316,854.48	-
山东中交南山溪园	2024年8月	867,353,861.47	2,316,286,959.10	3,183,640,820.57	-	-
其他		4,594,997,123.91	99,692,457.39	907,642,155.48	3,787,047,425.82	377,502,272.08
合计		32,603,286,667.76	24,769,662,029.16	17,590,025,784.20	39,782,922,912.72	3,169,713,243.42



五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 一年内到期的非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期应收款（附注五、8）	1,804,401,100.38	2,730,849,512.76
减：坏账准备（附注五、8）	237,021,035.74	101,756,649.96
合计	1,567,380,064.64	2,629,092,862.80

7. 其他流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
预缴税金	2,391,759,272.73	2,031,079,823.68
待抵扣税金	799,513,027.92	559,586,736.67
合同取得成本	327,308,856.87	365,862,274.42
其他	2,475,804.11	-
合计	3,521,056,961.63	2,956,528,834.77

合同取得成本（含其他非流动部分）本年确认的摊销金额为206,271,853.16元，无减值损失，年末账面价值根据流动性列示于其他流动资产和其他非流动资产。

8. 长期应收款

（1）长期应收款情况

	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,761,993,387.41	244,426,499.08	3,517,566,888.33
履约保证金	6,186,000.00	30,930.00	6,155,070.00
质量保证金	20,652,609.86	103,263.05	20,549,346.81
小计	3,788,831,997.27	244,560,692.13	3,544,271,305.14
减：一年内到期的长期应收款（附注五、6）	1,804,401,100.38	237,021,035.74	1,567,380,064.64
合计	1,984,430,896.89	7,539,656.39	1,976,891,240.50



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

（1） 长期应收款情况（续）

	2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	3,219,401,231.78	103,384,701.87	3,116,016,529.91
履约保证金	23,786,000.00	118,930.00	23,667,070.00
质量保证金	12,219,009.86	61,095.05	12,157,914.81
小计	3,255,406,241.64	103,564,726.92	3,151,841,514.72
减：一年内到期的长期应收款 （附注五、6）	2,730,849,512.76	101,756,649.96	2,629,092,862.80
合计	524,556,728.88	1,808,076.96	522,748,651.92

（2） 按坏账计提方法分类披露

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合 （注1）	3,371,869,997.27	88.99	11,850,343.70	0.35	3,360,019,653.57
单项计提 坏账准备 （注2）	416,962,000.00	11.01	232,710,348.43	55.81	184,251,651.57
合计	3,788,831,997.27	100.00	244,560,692.13	6.45	3,544,271,305.14



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

（2） 按坏账计提方法分类披露（续）

2023 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合 (注1)	2,838,381,098.62	87.19	6,229,537.28	0.22	2,832,151,561.34
单项计提 坏账准备 (注2)	417,025,143.02	12.81	97,335,189.64	23.34	319,689,953.38
合计	3,255,406,241.64	100.00	103,564,726.92	3.18	3,151,841,514.72

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2： 单项计提信用损失准备的长期应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的长期应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2024年12月31日，按组合计提坏账准备的长期应收款（包含一年内到期）情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合	3,371,869,997.27	11,850,343.70	0.35



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

（2） 按坏账计提方法分类披露（续）

单项计提坏账准备的长期应收款（包含一年内到期）情况如下：

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	232,648,164.15	55.86	债务人经营成果低于预期	416,500,000.00	97,264,711.39
重庆铭秉房地产开发有限公司	462,000.00	62,184.28	13.46	债务人经营成果低于预期	525,143.02	70,478.25
合计	416,962,000.00	232,710,348.43	55.81		417,025,143.02	97,335,189.64



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

长期应收款（包含一年内到期）按照 12 个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	6,229,537.28	97,335,189.64	103,564,726.92
本年计提	6,222,299.06	135,383,452.76	141,605,751.82
本年收回	(601,492.64)	-	(601,492.64)
其他变动	-	(8,293.97)	(8,293.97)
年末余额	11,850,343.70	232,710,348.43	244,560,692.13

（4） 坏账准备的情况

长期应收款（包含一年内到期）坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
低风险组合	6,229,537.28	6,222,299.06	(601,492.64)	-	11,850,343.70
单项计提坏账准备	97,335,189.64	135,383,452.76	-	(8,293.97)	232,710,348.43
合计	103,564,726.92	141,605,751.82	(601,492.64)	(8,293.97)	244,560,692.13

9. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
合营企业（1）	1,052,147,118.44	1,218,478,479.24
联营企业（2）	3,667,829,376.13	3,973,577,885.42
小计	4,719,976,494.57	5,192,056,364.66
减：长期股权投资减值准备（3）	98,231,508.03	19,590,018.34
合计	4,621,744,986.54	5,172,466,346.32



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（1） 合营企业：

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	年末减值准备
			权益法下投资损益	计提减值准备		
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,303,079.14	(195,496.37)	-	126,107,582.77	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	-	6,819,378.77	(6,819,378.77)
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	59,937,212.83	(1,561,204.57)	-	58,376,008.26	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-
中交城市更新（深圳）有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	61,911,407.05	(24,383,976.09)	-	37,527,430.96	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	37,618,092.81	5,193.91	-	37,623,286.72	-
中交富力和美（北京）置业有限公司	86,079,791.90	72,566,911.37	(12,531,890.82)	-	60,035,020.55	-
温州中交梁辉置业有限公司	90,791,969.52	117,698,572.11	(37,526,815.13)	-	80,171,756.98	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	80,000,000.00	62,087,450.62	(6,775,822.31)	-	55,311,628.31	-
中交房地产（山东）有限公司	2,650,000.00	-	-	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	514,375,783.18	6,325,705.85	(38,967,534.15)	520,701,489.03	(38,967,534.15)
杭州滨仁企业管理有限公司	91,000,000.00	82,385,589.51	(34,078,242.24)	-	48,307,347.27	-
杭州缤祝企业管理有限公司	80,500,000.00	76,775,001.85	(55,608,813.03)	-	21,166,188.82	-
小计	1,505,431,495.96	1,218,478,479.24	(166,331,360.80)	(38,967,534.15)	1,052,147,118.44	(45,786,912.92)



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（2） 联营企业：

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			减少投资	权益法下投资损益	现金股利	计提减值准备		
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	6,046,346.82	-	(6,046,346.82)	-	-	-	-
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	70,099,913.07	-	(20,857,621.06)	-	-	49,242,292.01	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	57,547,545.61	-	(26,493,979.46)	-	-	31,053,566.15	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	92,500.00	9,868,685.52	-	(3,160,224.02)	-	-	6,708,461.50	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	463,837,662.81	-	10,737,375.02	(223,938,000.00)	-	250,637,037.83	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	2,273,409.77	-	(2,273,409.77)	-	-	-	-
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	980,000.00	1,157,530.44	-	18,439.06	-	-	1,175,969.50	-
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	500,668,686.85	-	800,202.17	-	-	501,468,889.02	-
北京铭海置业有限公司	106,000,000.00	133,336,858.99	(60,000,000.00)	20,235,373.54	-	-	93,572,232.53	-
苏州金闾诚置业有限公司	175,227,822.00	191,112,953.50	-	(18,201,835.48)	-	(26,598,532.18)	172,911,118.02	(26,598,532.18)
郑州展腾置业有限公司	330,000,000.00	312,157,893.11	-	174,685.64	-	-	312,332,578.75	-
武汉楚祺房地产开发有限公司	196,186,382.58	43,904,218.01	-	(43,904,218.01)	-	-	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	406,511,000.00	400,134,412.67	-	(70,900,818.99)	-	-	329,233,593.68	(12,770,639.57)
成都睿迹城市建设开发有限公司	229,395,503.38	216,392,787.34	-	1,530,953.20	-	-	217,923,740.54	-
金华雅郡置业有限公司	100,372,013.50	94,392,528.98	-	(44,539,290.68)	-	(13,075,423.36)	49,853,238.30	(13,075,423.36)



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（2） 联营企业：（续）

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			减少投资	权益法下投资损益	现金股利	计提减值准备		
厦门悦盈企业咨询有限公司	956,160,000.00	923,462,477.16	-	99,849,453.43	-	-	1,023,311,930.59	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	339,103,779.33	-	29,677,041.02	-	-	368,780,820.35	-
合肥和宸房地产开发有限公司	214,500,000.00	208,080,195.44	-	51,543,711.92	-	-	259,623,907.36	-
小计	3,842,181,661.14	3,973,577,885.42	(60,000,000.00)	(21,810,509.29)	(223,938,000.00)	(39,673,955.54)	3,667,829,376.13	(52,444,595.11)



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

（3） 长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	年末余额
合营企业			
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	-	6,819,378.77
厦门中泓房地产有限公司（注1）	-	38,967,534.15	38,967,534.15
小计	6,819,378.77	38,967,534.15	45,786,912.92
联营企业			
重庆葆和房地产开发有限公司	12,770,639.57	-	12,770,639.57
苏州金闾诚置业有限公司（注1）	-	26,598,532.18	26,598,532.18
金华雅郡置业有限公司（注1）	-	13,075,423.36	13,075,423.36
小计	12,770,639.57	39,673,955.54	52,444,595.11
合计	19,590,018.34	78,641,489.69	98,231,508.03

注1： 由于出现减值迹象，对厦门中泓房地产有限公司、苏州金闾诚置业有限公司、金华雅郡置业有限公司进行减值测试，可回收金额按预计未来现金流量现值确定。

10. 其他权益工具投资

（1） 其他权益工具投资情况：

	2024年	2023年 （经重述）
中交高新科技产业发展有限公司	60,443,235.00	56,355,490.77
泰州中交一公局工程建设有限公司	2,530,967.58	2,436,000.00
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	500,000.00
天津中交一公局世通企业管理咨询合伙企业 （有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津中交一公局顺达企业管理咨询合伙企业 （有限合伙）	100,000.00	100,000.00
天津通达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	100,000.00
合计	63,674,202.58	59,591,490.77



五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 其他权益工具投资（续）

（1） 其他权益工具投资情况：（续）

	本年计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的利得	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资：			
中交高新科技产业发展有限公司	4,087,744.23	15,443,235.00	战略投资
泰州中交一公局工程建设有限公司	94,967.58	94,967.58	战略投资
中房集团汕头广联实业股份有限公司	-	(3,774,500.00)	战略投资
中房集团贸易股份有限公司	-	(1,000,000.00)	战略投资
合计	4,182,711.81	10,763,702.58	



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 投资性房地产

（1） 采用成本模式的投资性房地产

	房屋建筑物		土地使用权	合计
	完工	在建		
原价				
年初余额	568,519,826.23	14,012,104.37	15,057,359.21	597,589,289.81
购建支出	-	21,083,112.38	-	21,083,112.38
由在建转入完工	33,264,364.30	(33,264,364.30)	-	-
年末余额	601,784,190.53	1,830,852.45	15,057,359.21	618,672,402.19
累计折旧和摊销				
年初余额	212,833,100.15	-	1,109,655.50	213,942,755.65
计提	18,266,389.25	-	530,895.76	18,797,285.01
年末余额	231,099,489.40	-	1,640,551.26	232,740,040.66
减值准备				
年初余额	7,922,418.00	-	-	7,922,418.00
计提	12,939,337.63	-	-	12,939,337.63
年末余额	20,861,755.63	-	-	20,861,755.63
账面价值				
年末	349,822,945.50	1,830,852.45	13,416,807.95	365,070,605.90
年初	347,764,308.08	14,012,104.37	13,947,703.71	375,724,116.16

（2） 未办妥产权证书的投资性房地产

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	197,081.64	办理中

于2024年12月31日，账面价值为153,532,272.63元（2023年12月31日：88,234,582.79元）的投资性房地产用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、17。



五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产

（1） 固定资产情况

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额 （经重述）	127,375,080.90	1,084,532.06	34,974,959.68	63,539,946.16	226,974,518.80
购置	-	-	739,528.55	4,749,904.08	5,489,432.63
报废、损毁	-	(47,352.21)	(199,591.64)	(3,267,984.21)	(3,514,928.06)
出售	-	-	(2,600,287.40)	(1,459,026.81)	(4,059,314.21)
年末余额	127,375,080.90	1,037,179.85	32,914,609.19	63,562,839.22	224,889,709.16
累计折旧					
年初余额 （经重述）	27,140,266.62	941,745.20	28,830,246.07	49,561,892.68	106,474,150.57
计提	3,797,776.90	30,087.74	2,398,574.49	7,826,841.68	14,053,280.81
报废、损毁	-	(47,352.21)	(199,591.64)	(3,264,488.01)	(3,511,431.86)
出售	-	-	(2,579,224.86)	(1,290,102.05)	(3,869,326.91)
年末余额	30,938,043.52	924,480.73	28,450,004.06	52,834,144.30	113,146,672.61
减值准备					
年初及年末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
年末	93,810,728.38	112,699.12	4,464,605.13	10,028,260.92	108,416,293.55
年初（经重述）	97,608,505.28	142,786.86	6,144,713.61	13,277,619.48	117,173,625.23

（2） 暂时闲置的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	898,277.77	1,428,197.27	雅景湾会所102房

于2024年12月31日，账面价值为9,408,092.15元（2023年12月31日： 10,085,454.31元）的房屋及建筑物用于融资租赁抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、17。



五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 使用权资产

	房屋及建筑物	运输工具	合计
原价			
年初余额（经重述）	122,704,694.31	1,677,234.56	124,381,928.87
增加	3,922,729.43	-	3,922,729.43
其他变动	(83,633,265.61)	(1,677,234.56)	(85,310,500.17)
年末余额	42,994,158.13	-	42,994,158.13
累计折旧			
年初余额（经重述）	85,769,647.56	1,409,167.73	87,178,815.29
计提	22,857,740.04	268,066.83	23,125,806.87
其他变动	(79,925,931.41)	(1,677,234.56)	(81,603,165.97)
年末余额	28,701,456.19	-	28,701,456.19
账面价值			
年末	14,292,701.94	-	14,292,701.94
年初（经重述）	36,935,046.75	268,066.83	37,203,113.58

14. 长期待摊费用

	年初余额（经重述）	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	32,114,259.56	7,927,457.96	5,667,877.15	34,373,840.37
营销设施建造费	20,522,518.12	4,665,020.45	14,316,094.86	10,871,443.71
其他	438,288.84	63,329.32	392,129.75	109,488.41
合计	53,075,066.52	12,655,807.73	20,376,101.76	45,354,772.49



五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 递延所得税资产/负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

	2024年12月31日		2023年12月31日（经重述）	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未抵扣亏损	613,433,899.43	153,358,474.86	927,008,317.34	231,752,079.34
已计提未支付的土地增值税	766,718,739.65	191,679,684.91	671,505,129.62	167,876,282.41
资产减值准备	133,098,803.86	32,833,301.32	762,117,104.63	190,215,012.26
未来可抵扣的广告宣传费	24,759,583.84	6,189,895.96	74,738,979.57	18,684,744.90
租赁负债	11,834,082.90	2,958,520.73	33,572,160.03	8,393,040.00
已计提未支付的利息费用	95,869,640.28	23,967,410.07	75,344,630.06	18,836,157.52
其他	9,731,519.85	2,432,879.98	9,826,956.53	2,456,739.13
合计	1,655,446,269.81	413,420,167.83	2,554,113,277.78	638,214,055.56

（2） 未经抵销的递延所得税负债

	2024年12月31日		2023年12月31日（经重述）	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	397,527,740.79	99,381,935.20	547,708,446.33	136,927,111.58
合同取得成本	336,286,666.58	84,071,666.65	403,285,565.77	100,821,391.44
使用权资产	14,292,701.94	3,573,175.49	37,066,184.52	9,266,546.12
未实现内部销售利润	1,027,474,236.10	256,868,559.02	1,050,171,143.04	262,542,785.76
已计提未收取的利息收入	394,050,060.70	98,512,515.18	250,818,851.03	62,704,712.76
其他	37,707,770.75	9,426,942.69	32,370,388.48	8,092,597.13
合计	2,207,339,176.86	551,834,794.23	2,321,420,579.17	580,355,144.79



五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 递延所得税资产/负债（续）

（3） 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

	2024年12月31日		2023年12月31日（经重述）	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	171,268,273.12	242,151,894.71	159,351,946.71	478,862,108.85
递延所得税负债	171,268,273.12	380,566,521.11	159,351,946.71	421,003,198.08

（4） 未确认递延所得税资产明细

	2024年12月31日	2023年12月31日 （经重述）
可抵扣暂时性差异	12,527,529,897.69	4,898,307,715.45
可抵扣亏损	5,619,992,127.48	5,169,262,351.82
合计	18,147,522,025.17	10,067,570,067.27

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认相应的递延所得税资产。

（5） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析

	2024年12月31日	2023年12月31日 （经重述）
2024年	-	291,267,696.83
2025年	222,298,755.63	827,998,545.49
2026年	740,647,859.73	1,373,825,562.76
2027年	826,295,113.85	1,187,034,448.01
2028年	1,487,777,414.60	1,489,136,098.73
2029年	2,342,972,983.67	-
合计	5,619,992,127.48	5,169,262,351.82



五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预缴税金	64,938,207.84	92,110,243.43
待抵扣税金	21,016,752.15	214,092,567.45
合同取得成本	23,583,173.66	60,472,616.26
其他	11,982,806.51	12,573,848.67
合计	121,520,940.16	379,249,275.81

合同取得成本变动详见附注五、7。

17. 所有权或使用权受限的资产

2024年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,094,327,915.17	1,094,327,915.17	注1	注1
存货	26,490,377,154.31	25,032,261,602.38	抵押/冻结	注2
投资性房地产	319,106,191.91	153,532,272.63	抵押	注2
固定资产	19,324,018.70	9,408,092.15	抵押	注2
合计	27,923,135,280.09	26,289,529,882.33		

2023年（经重述）

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,148,893,012.05	2,148,893,012.05	注1	注1
存货	24,993,393,285.78	24,435,853,431.85	抵押	注2
投资性房地产	88,234,582.79	88,234,582.79	抵押	注2
固定资产	10,085,454.31	10,085,454.31	抵押	注2
合计	27,240,606,334.93	26,683,066,481.00		

注 1： 于 2024 年 12 月 31 日，1,094,327,915.17 元（2023 年：2,148,893,012.05 元）的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

注 2： 存货用于抵押或质押以取得银行借款和其他借款、诉讼纠纷、产权变更而所有权或使用权受到限制，投资性房地产及固定资产用于抵押以实现融资租赁。



五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 短期借款

（1） 短期借款分类

	2024年12月31日	2023年12月31日
质押借款（注1）	294,996,936.03	82,850,346.69
抵押借款（注2）	-	652,780,555.59
信用借款	-	732,691,347.10
合计	294,996,936.03	1,468,322,249.38

于 2024 年 12 月 31 日，无逾期的短期借款。

注 1： 于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本公司持有的中交地产（苏州）有限公司的 28% 股权（2023 年 12 月 31 日： 40%）为质押取得。

注 2： 于 2023 年 12 月 31 日，本集团抵押借款以账面价值为 1,059,026,776.82 元的存货（包括土地使用权）为抵押取得。

19. 应付票据

	2024年12月31日	2023年12月31日
商业承兑汇票	54,694,080.82	318,406,836.46

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无到期未付的应付票据。



五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 应付账款

（1） 应付账款列示

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应付工程款	11,895,696,191.31	14,710,306,856.28
应付土地款	-	332,262,000.00
应付工程保留金	39,712,771.08	19,680,472.99
应付设备采购款	10,516,839.48	4,607,123.35
应付材料款	14,869,890.44	2,157,131.88
其他	69,579,454.50	37,010,459.67
合计	12,030,375,146.81	15,106,024,044.17

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

21. 预收款项

（1） 预收款项列示

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
1年以内	17,625,814.40	11,503,154.61
1年以上	717,353.91	185,162.33
合计	18,343,168.31	11,688,316.94

预收款项按性质分类如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
租赁费	18,343,168.31	11,688,316.94



五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 合同负债

（1） 合同负债列示

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
预收购房款	19,591,098,673.06	21,568,448,736.24
预收代建项目管理费	13,993,927.02	3,473,018.73
预收装修款	116,608.37	949,999.62
物业、停车管理费	59,319,484.10	38,470,860.77
合计	19,664,528,692.55	21,611,342,615.36

其中，预收购房款变动如下：

	2024 年	2023 年
年初余额	21,568,448,736.24	27,770,725,338.26
收到现金增加金额（不包括本年收到 金额本年结转收入的部分）	5,548,876,139.37	15,368,876,092.59
年初合同负债本年确认收入金额	(7,526,226,202.55)	(21,571,152,694.61)
年末余额	19,591,098,673.06	21,568,448,736.24

（2） 账龄超过1年的重要合同负债

	年末余额	未结转原因
北京力汇房地产开发有限公司	5,037,806,697.49	尚未竣工交付
厦门宏佑房地产开发有限公司	3,386,226,740.21	尚未竣工交付
北京力盈房地产开发有限公司	2,951,787,519.84	尚未竣工交付
合计	11,375,820,957.54	



五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 合同负债（续）

预收购房款按主要项目列示如下：

隶属公司	项目名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	预计/已竣工 时间
北京力汇房地产开发有限公司	北京昌平北清云际	5,633,637,859.47	5,037,806,697.49	2025 年 2 月
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门五缘海悦	5,608,326,751.22	3,386,226,740.21	2025 年 9 月
北京力盈房地产开发有限公司	北京昌平奥森春晓	3,535,144,417.48	2,951,787,519.84	2025 年 2 月
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉中交澄园	1,073,925,717.13	782,497,596.01	2024 年 12 月
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园	1,015,852,914.25	651,764,890.04	2025 年 11 月
中交红桥（天津）房地产开发 有限公司	天津春风景里	503,825,967.56	1,532,172,812.62	2025 年 9 月
其他		2,220,385,045.95	7,226,192,480.03	
合计		19,591,098,673.06	21,568,448,736.24	



五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

	年初余额 (经重述)	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	186,624,655.26	509,723,823.39	480,118,015.92	216,230,462.73
离职后福利（设定 提存计划）	2,565,248.84	40,434,028.27	39,838,520.43	3,160,756.68
辞退福利	237,179.00	12,337,665.67	11,819,716.81	755,127.86
一年内到期的其他福利	9,376,494.95	20,709,855.48	25,373,215.53	4,713,134.90
合计	198,803,578.05	583,205,372.81	557,149,468.69	224,859,482.17

（2） 短期薪酬列示

	年初余额 (经重述)	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴 和补贴	151,097,019.45	300,321,632.70	272,074,792.66	179,343,859.49
职工福利费	244,643.89	19,652,358.16	19,740,505.59	156,496.46
社会保险费	2,582,961.28	24,117,378.82	24,995,595.24	1,704,744.86
其中：医疗保险费	1,033,674.33	21,982,893.01	21,521,679.27	1,494,888.07
工伤保险费	63,574.41	1,018,473.67	1,013,945.98	68,102.10
生育保险费	85,829.46	927,855.56	876,133.49	137,551.53
其他	1,399,883.08	188,156.58	1,583,836.50	4,203.16
住房公积金	769,670.54	29,452,604.73	28,740,068.49	1,482,206.78
工会经费和职工 教育经费	3,298,286.31	5,112,281.42	5,513,547.29	2,897,020.44
其他短期薪酬	28,632,073.79	131,067,567.56	129,053,506.65	30,646,134.70
合计	186,624,655.26	509,723,823.39	480,118,015.92	216,230,462.73



五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 应付职工薪酬（续）

（3） 设定提存计划列示

	年初余额 (经重述)	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,914,169.29	39,042,145.98	38,033,520.90	2,922,794.37
失业保险费	85,418.55	1,304,802.32	1,272,453.01	117,767.86
企业年金缴费	565,661.00	87,079.97	532,546.52	120,194.45
合计	2,565,248.84	40,434,028.27	39,838,520.43	3,160,756.68

24. 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
土地增值税	985,304,771.01	825,781,337.93
所得税	929,896,812.42	860,845,156.68
增值税	186,652,357.28	101,230,557.48
城市维护建设税	13,930,387.47	7,874,970.46
教育费附加	6,049,321.96	3,402,501.19
地方教育费附加	3,994,550.50	2,226,797.83
土地使用税	2,632,756.16	3,621,207.53
房产税	1,697,176.89	1,861,958.65
个人所得税	897,528.70	715,070.64
其他	1,834,895.92	2,299,512.61
合计	2,132,890,558.31	1,809,859,071.00



五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应付股利	296,738,698.07	311,644,180.01
应付利息	139,329,679.65	110,402,565.26
其他应付款	2,565,281,148.63	2,291,625,949.29
合计	3,001,349,526.35	2,713,672,694.56

应付股利

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
普通股股利	2,874,750.00	57,644,180.01
应付少数股东股利	293,863,948.07	254,000,000.00
合计	296,738,698.07	311,644,180.01

于2024年12月31日，账龄超过1年的重要应付股利如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
中国路桥工程有限责任公司	216,000,000.00	系投资方尚未领取的股利

应付利息

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方借款利息	137,732,712.40	109,289,819.97
非关联方借款利息	1,596,967.25	1,112,745.29
合计	139,329,679.65	110,402,565.26



五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 其他应付款（续）

其他应付款

（1） 按款项性质分类情况

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应付关联方款项	1,764,158,536.42	986,938,132.50
应付营销费用	323,219,501.71	285,236,640.45
保证金	168,051,386.84	186,267,456.49
客户订金和诚意金	130,563,176.08	711,358,110.72
应付其他单位款项	52,620,552.16	22,160,781.44
员工款项	18,422,774.46	6,410,722.62
代收契税和维修基金等款项	10,801,734.65	23,034,151.51
其他	97,443,486.31	70,219,953.56
合计	2,565,281,148.63	2,291,625,949.29

（2） 账龄超过 1 年或逾期的的重要其他应付款

	年末余额	未偿还或未结转的原因
云南碧桂园房地产开发有限公司	312,375,000.00	合作方款项，随项目回款逐步偿还



五、 财务报表主要项目注释（续）

26. 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
一年内到期的长期借款（附注五、28）	13,872,566,817.13	11,906,701,966.66
一年内到期的应付债券（附注五、29）	6,437,469,045.05	619,654,494.27
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	11,035,960.99	13,376,923.31
一年内到期的长期应付款（附注五、31）	1,401,210,744.39	3,642,316,501.86
合计	21,722,282,567.56	16,182,049,886.10

27. 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
待转销项税	1,232,965,854.05	1,014,435,049.05

28. 长期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
信用借款	8,142,983,113.95	8,629,611,609.87
抵押借款（注1）	5,634,894,503.82	8,473,117,729.33
抵押且保证借款（注2）	6,155,148,987.55	5,717,895,859.20
保证借款（注3）	2,836,847,477.10	5,373,877,726.08
质押且保证借款（注4）	690,064,691.39	1,293,518,487.08
质押借款（注5）	109,942,725.93	504,562,038.16
抵押且质押借款（注6）	44,954,628.33	-
质押且抵押且保证借款（注7）	575,628,818.17	-
小计	24,190,464,946.24	29,992,583,449.72
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	13,872,566,817.13	11,906,701,966.66
合计	10,317,898,129.11	18,085,881,483.06



五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

于2024年12月31日，上述借款的年利率为2.27%至8.40%（2023年12月31日：1.60%至8.40%）。

注1：于2024年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为10,795,327,460.77元（2023年12月31日：14,254,009,562.82元）的存货（包括土地使用权）为抵押取得。

注2：于2024年12月31日，本集团抵押且保证借款以本集团账面价值11,982,269,461.40元（2023年12月31日：9,122,817,092.21元）的存货（包括土地使用权）为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保，关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5（5），及非关联方南京市中隼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保1,121,904.44元（2023年12月31日：1,525,652.56元），非关联方杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保1,771,864.04元（2023年12月31日：无），非关联方上海世茂建设有限公司为本集团提供保证担保122,690,555.55元（2023年12月31日：143,752,328.66元），非关联方广州广电房地产开发集团股份有限公司为本集团提供保证担保98,152,444.44元（2023年12月31日：115,001,862.93元），非关联方重庆善胜建设项目管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保86,575.47元（2023年12月31日：无），无非关联方上海中梁企业发展有限公司为本集团提供保证担保（2023年12月31日：26,985,162.26元）取得。

注3：于2024年12月31日，本集团保证借款中无（2023年12月31日：1,473,795,326.33元）关联方为本集团提供保证担保，2,836,016,222.77元（2023年12月31日：3,899,128,390.78元）为本公司为子公司提供保证担保，及非关联方中汇（惠州）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（曾用名：中汇（深圳）企业管理咨询合伙企业（有限合伙））为本集团提供保证担保385,295.73元（2023年12月31日：445,602.84元），非关联方宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保236,277.63元（2023年12月31日：296,384.39元），非关联方惠州雅颂商务管理合伙企业（有限合伙）为本集团提供保证担保209,680.97元（2023年12月31日：212,021.74元）取得。



五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 长期借款（续）

注 4：于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押且保证借款以非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）持有的惠州中交置业有限公司 0.04% 股权，以及非关联方昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）持有的昆明中交盛洋房地产有限公司 1% 的股权为质押而取得，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团质押且保证借款以非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）持有的惠州中交置业有限公司 0.04% 股权、非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）保证金账户及账户内资金，以及非关联方昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）持有的昆明中交盛洋房地产有限公司 1% 的股权为质押而取得，且由本公司为子公司提供保证担保取得。

注 5：于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本公司持有的中交（天津）置业有限公司 100% 的股权为质押取得。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团质押借款以本公司持有的中交（天津）置业有限公司 100% 的股权、本公司持有的中交房地产管理集团有限公司 100% 股权以及郑州博尚房地产开发有限公司 225,000,000.00 元的本币保证金为质押取得。

注 6：于 2024 年 12 月 31 日，本集团抵押且质押借款以本公司账面价值为 68,189,096.79 元（2023 年 12 月 31 日：无）的存货（包括土地使用权）为抵押，且由长沙瑞季酒店管理有限公司十年经营收入为质押取得。

注 7：于 2024 年 12 月 31 日，本集团质押且抵押且保证借款以本公司账面价值为 960,442,287.65 元（2023 年 12 月 31 日：无）的存货（包括土地使用权）为抵押，由郑州博尚房地产开发有限公司 225,000,000.00 元的本币保证金，非关联方长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）保证金账户及账户内资金为质押，且由本公司为子公司提供保证担保取得。



五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券

（1） 应付债券

	2024年12月31日	2023年12月31日
中交地产2021年公司债（一期）	1,111,879,681.94	1,111,239,290.35
中交地产2023年公司债（一期）	1,035,028,586.67	1,033,608,706.19
中交地产2024年中期票据（一期）	1,034,925,961.04	-
中交地产2023年中期票据（一期）	1,030,692,979.39	1,029,480,144.39
中交地产2023年中期票据（二期）	1,028,508,591.03	1,027,184,599.39
中交地产2023年中期票据（三期）	1,023,101,659.69	1,021,775,109.73
中交地产2024年中期票据（二期）	1,009,677,394.56	-
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	1,007,777,912.70	-
中交地产2023年公司债（二期）	721,860,616.31	720,934,392.63
中交地产2023年公司债（三期）	712,360,750.37	712,899,951.57
中交地产2024年中期票据（四期）	598,642,417.18	-
中交地产2023年中期票据（四期）	508,021,313.11	507,368,298.87
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	498,992,588.89	-
中交地产2024年中期票据（三期）	301,473,421.21	-
中交地产2023年公司债（四期）	300,263,233.95	300,407,824.22
中交地产2022年中期票据（一期）	-	443,561,137.48
小计	11,923,207,108.04	7,908,459,454.82
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	6,437,469,045.05	619,654,494.27
合计	5,485,738,062.99	7,288,804,960.55



五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 应付债券（续）

（2） 应付债券的具体情况

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否违约
中交地产2021年公司债（一期）	11亿元	3.52	2021/8/24	五年	11亿元	1,111,239,290.35	-	38,618,772.68	741,618.91	38,720,000.00	1,111,879,681.94	否
中交地产2022年中期票据（一期）	5亿元	4.50	2022/10/28	两年	5亿元	443,561,137.48	-	15,410,989.89	827,872.63	459,800,000.00	-	否
中交地产2023年公司债（一期）	10亿元	4.40	2023/3/13	两年	10亿元	1,033,608,706.19	-	44,000,000.04	1,419,880.44	44,000,000.00	1,035,028,586.67	否
中交地产2023年中期票据（一期）	10亿元	4.07	2023/3/23	两年	10亿元	1,029,480,144.39	-	40,589,100.72	1,323,734.28	40,700,000.00	1,030,692,979.39	否
中交地产2023年公司债（二期）	7亿元	4.27	2023/4/4	两年	7亿元	720,934,392.63	-	29,890,000.08	926,223.60	29,890,000.00	721,860,616.31	否
中交地产2023年中期票据（二期）	10亿元	4.09	2023/4/17	两年	10亿元	1,027,184,599.39	-	40,899,999.96	1,323,991.68	40,900,000.00	1,028,508,591.03	否
中交地产2023年中期票据（三期）	10亿元	3.90	2023/5/24	两年	10亿元	1,021,775,109.73	-	39,000,000.00	1,326,549.96	39,000,000.00	1,023,101,659.69	否
中交地产2023年公司债（三期）	7亿元	4.08	2023/7/20	两年	7亿元	712,899,951.57	-	28,560,000.00	(539,201.20)	28,560,000.00	712,360,750.37	否
中交地产2023年中期票据（四期）	5亿元	4.48	2023/8/14	三年	5亿元	507,368,298.87	-	22,423,307.16	629,707.08	22,400,000.00	508,021,313.11	否
中交地产2023年公司债（四期）	3亿元	3.90	2023/12/14	两年	3亿元	300,407,824.22	-	11,696,165.17	(140,755.44)	11,700,000.00	300,263,233.95	否
中交地产2024年中期票据（一期）	10亿元	3.75	2024/1/11	三年	10亿元	-	1,000,000,000.00	36,475,409.92	(1,549,448.88)	-	1,034,925,961.04	否
中交地产2024年中期票据（二期）	10亿元	2.84	2024/7/19	三年	10亿元	-	1,000,000,000.00	12,916,164.38	(3,238,769.82)	-	1,009,677,394.56	否
中交地产2024年定向债务融资工具（一期）	10亿元	2.80	2024/8/7	三年	10亿元	-	1,000,000,000.00	11,276,712.34	(3,498,799.64)	-	1,007,777,912.70	否
中交地产2024年中期票据（三期）	3亿元	3.70	2024/10/21	三年	3亿元	-	300,000,000.00	2,189,589.03	(716,167.82)	-	301,473,421.21	否
中交地产2024年定向债务融资工具（二期）	5亿元	3.58	2024/12/9	三年	5亿元	-	500,000,000.00	1,127,945.21	(2,135,356.32)	-	498,992,588.89	否
中交地产2024年中期票据（四期）	6亿元	3.39	2024/12/30	三年	6亿元	-	600,000,000.00	111,452.06	(1,469,034.88)	-	598,642,417.18	否
合计						7,908,459,454.82	4,400,000,000.00	375,185,608.64	(4,767,955.42)	755,670,000.00	11,923,207,108.04	



五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
房屋及建筑物	17,339,510.20	33,364,566.26
运输工具	-	557,414.43
小计	17,339,510.20	33,921,980.69
减：一年内到期的租赁负债（附注五、26）	11,035,960.99	13,376,923.31
合计	6,303,549.21	20,545,057.38

31. 长期应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应付关联方款项	20,206,509,443.20	20,886,081,617.99
应付其他单位款项（注）	1,207,745,095.61	1,358,053,223.69
其他	13,755,553.02	13,465,202.67
小计	21,428,010,091.83	22,257,600,044.35
减：一年内到期的长期应付款（附注五、26）	1,401,210,744.39	3,642,316,501.86
合计	20,026,799,347.44	18,615,283,542.49

注： 于2024年12月31日，本集团的应付其他单位款项主要为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款（2023年12月31日：本集团的应付其他单位款项为向国新融资租赁有限公司取得的融资租赁款），融资租赁款的抵押物为中交地产产业发展有限公司账面价值为9,408,092.15元的固定资产以及账面价值为153,532,272.63元的投资性房地产（2023年12月31日：账面价值为10,085,454.31元的固定资产以及账面价值为88,234,582.79元的投资性房地产）。



五、 财务报表主要项目注释（续）

32. 长期应付职工薪酬

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
设定受益计划-离职后福利	7,825,640.58	7,037,896.92
其他长期福利	521,153.91	521,153.91
合计	8,346,794.49	7,559,050.83

33. 预计负债

	年初余额	本年减少	年末余额	
财务担保合同	10,542,078.43	3,860,511.13	6,681,567.30	注

注：因对关联方提供担保形成的预计负债，具体担保情况详见附注十、5.（4）中披露。

34. 递延收益

	2024年12月31日	2023年12月31日
未出资联合营企业投资亏损及联合营企业未实现内部交易损益	35,332,760.80	37,810,209.59
车库配套财政补贴	2,557,019.87	2,557,019.88
科技项目立项经费	500,000.00	-
合计	38,389,780.67	40,367,229.47

35. 其他非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税	11,062,819.86	412,023,648.06



五、 财务报表主要项目注释（续）

36. 股本

	年初余额	发行新股	年末余额
人民币普通股	695,433,689.00	51,664,712.00	747,098,401.00

于本年，本公司向特定对象发行人民币普通股 51,664,712 股，按照每股发行价格 8.59 元计算，募集资金总额为 443,799,876.08 元，扣除不含税发行费用后募集资金净额为 438,245,518.92 元，其中 51,664,712.00 元增加公司股本，溢价部分 386,580,806.92 元计入资本公积。

37. 资本公积

	股本溢价	其他	合计
年初余额（经重述）	301,281,627.81	42,027,865.25	343,309,493.06
加：发行股票	386,580,806.92	-	386,580,806.92
减：同一控制下企业合并	699,948,400.00	-	699,948,400.00
年末余额	(12,085,965.27)	42,027,865.25	29,941,899.98

于本年，本公司非公开发行股票51,664,712股,相应增加股本溢价386,580,806.92元。

38. 其他综合收益

于2024年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

	年初余额（经重述）	增减变动	年末余额
重新计量设定受益计划变动额	23,989.51	(1,000,494.05)	(976,504.54)
其他权益工具投资公允价值变动	(50,183,381.92)	3,160,775.75	(47,022,606.17)
合计	(50,159,392.41)	2,160,281.70	(47,999,110.71)

2024年其他综合收益当年发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
重新计量设定受益计划的变动	(1,000,494.05)	-	(1,000,494.05)	-
其他权益工具投资公允价值变动	4,182,711.81	1,021,936.06	3,160,775.75	-
合计	3,182,217.76	1,021,936.06	2,160,281.70	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益（续）

于2023年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

（经重述）

	年初余额	增减变动	年末余额
重新计量设定受益计划变动额	(3,548,112.53)	3,572,102.04	23,989.51
其他权益工具投资公允价值变动	(56,413,561.25)	6,230,179.33	(50,183,381.92)
合计	(59,961,673.78)	9,802,281.37	(50,159,392.41)

2023年其他综合收益当年发生额：

（经重述）

	税前发生额	减：所得税	归属 母公司股东	归属 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动	3,532,405.77	883,101.44	2,649,304.33	-
重新计量设定受益计划的变动	23,989.51	-	23,989.51	-
其他	7,128,987.53	-	7,128,987.53	-
合计	10,685,382.81	883,101.44	9,802,281.37	-

39. 盈余公积

	年初及年末余额
法定盈余公积	118,249,106.09

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。



五、 财务报表主要项目注释（续）

40. 未分配利润

	2024年	2023年 (经重述)
上年末未分配利润	690,981,283.42	2,371,035,111.59
同一控制下企业合并	61,869,761.88	26,194,684.38
本年年初未分配利润	752,851,045.30	2,397,229,795.97
归属于母公司股东的净亏损	(5,179,081,987.92)	(1,611,229,729.40)
减：分配现金股利	-	6,954,336.89
其他	11,727.09	(26,194,684.38)
年末未分配利润	(4,426,219,215.53)	752,851,045.30

41. 营业收入和营业成本

（1） 营业收入和营业成本情况

	2024年		2023年（经重述）	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,870,245,788.55	16,651,523,389.95	32,825,323,545.71	29,346,904,582.25
其他业务	431,796,716.90	261,396,310.01	202,510,505.70	126,288,673.66
合计	18,302,042,505.45	16,912,919,699.96	33,027,834,051.41	29,473,193,255.91

（2） 营业收入分解信息

	2024年	2023年 (经重述)
来自客户合同的收入	18,129,939,508.81	32,923,201,056.55
租金收入-经营租赁	172,102,996.64	104,632,994.86
合计	18,302,042,505.45	33,027,834,051.41



五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

（2） 营业收入分解信息（续）

报告分部	2024年	2023年 (经重述)
商品类型		
房地产开发	17,180,912,669.45	32,231,026,229.27
物业管理	727,553,848.32	452,160,412.58
代建项目管理费收入	57,682,996.09	70,706,496.14
其他	163,789,994.95	169,307,918.56
合计	18,129,939,508.81	32,923,201,056.55
经营地区		
中国境内	18,129,939,508.81	32,923,201,056.55
商品转让的时间		
在某一时点转让	17,180,912,669.45	32,231,026,229.27
在某一时段内转让	949,026,839.36	692,174,827.28
合计	18,129,939,508.81	32,923,201,056.55

（3） 营业成本分解信息

	2024年	2023年 (经重述)
来自客户合同的成本	16,842,309,157.11	29,448,668,146.46
经营租赁成本	70,610,542.85	24,525,109.45
合计	16,912,919,699.96	29,473,193,255.91



五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

（3） 营业成本分解信息（续）

报告分部	2024年	2023年 (经重述)
商品类型		
房地产开发	16,073,400,539.45	28,933,832,107.41
物业管理	609,468,673.87	350,692,910.11
代建项目管理费	52,311,540.49	50,465,851.78
其他	107,128,403.30	113,677,277.16
合计	16,842,309,157.11	29,448,668,146.46
经营地区		
中国境内	16,842,309,157.11	29,448,668,146.46
商品转让的时间		
在某一时点转让	16,073,400,539.45	28,933,832,107.41
在某一时段内转让	768,908,617.66	514,836,039.05
合计	16,842,309,157.11	29,448,668,146.46



五、 财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入和营业成本（续）

（4） 履约义务

确认的收入来源于：

	2024年	2023年（经重述）
合同负债年初账面价值		
房地产开发	7,526,226,202.55	21,571,152,694.61
其他	28,199,048.25	42,904,654.24
合计	7,554,425,250.80	21,614,057,348.85

本集团与履约义务相关的信息如下：

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务，在提供物业管理服务的时间内履行履约义务。物业管理服务合同根据发生的时间结算，在提供管理服务之前客户通常需要预付款。

本集团向客户提供代建项目管理服务及咨询服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供代建项目管理服务及咨询服务的过程中确认收入。

本集团向客户提供房产租赁服务，在租赁期内按照合同约定确认租金收入。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团剩余履约义务主要与本集团商品房销售合同及物业管理服务合同有关，商品房销售合同的剩余履约合同义务将随商品房销售进度转至收入，物业管理服务合同剩余履约合同义务将随履约进度转至收入。



五、 财务报表主要项目注释（续）

42. 税金及附加

	2024年	2023年 (经重述)
土地增值税	386,292,331.87	373,067,100.41
城市维护建设税	37,205,972.43	30,523,017.50
教育费附加	16,205,764.75	13,329,653.33
土地使用税	12,911,086.80	13,840,204.57
房产税	11,916,742.95	13,458,396.18
地方教育费附加	10,720,916.84	8,771,047.84
其他	13,555,263.54	23,003,541.54
合计	488,808,079.18	475,992,961.37

43. 销售费用

	2024年	2023年 (经重述)
委托代销及其他销售服务费	433,260,044.91	694,555,049.25
职工薪酬	76,450,634.58	50,963,455.69
物业管理费	73,606,132.58	128,491,274.13
广告宣传费	66,004,567.96	163,519,494.41
展览费	36,835,014.60	44,908,212.24
长期待摊费用摊销	14,619,642.38	17,984,958.55
办公费	1,610,049.89	4,503,231.59
使用权资产折旧费	1,286,228.63	1,612,826.75
其他	38,292,887.68	24,988,224.36
合计	741,965,203.21	1,131,526,726.97



五、 财务报表主要项目注释（续）

44. 管理费用

	2024年	2023年 (经重述)
职工薪酬	314,454,434.81	297,835,919.32
咨询费	36,330,365.09	36,982,731.44
使用权资产折旧费	20,374,261.99	24,789,850.42
差旅交通费	20,362,812.97	20,671,004.91
信息化费用	19,949,823.29	17,321,451.38
办公费	13,138,247.09	17,962,806.14
业务招待费	12,855,956.01	15,095,473.34
物业管理费	9,243,899.33	7,712,910.51
固定资产折旧费	6,837,178.81	8,567,476.96
无形资产摊销	4,676,073.37	3,504,659.77
长期待摊费用摊销	2,509,584.70	3,303,120.48
其他	39,765,356.10	36,027,593.39
合计	500,497,993.56	489,774,998.06

45. 财务费用

	2024年	2023年 (经重述)
借款及债券利息支出	2,149,055,055.69	3,565,110,942.77
减：利息资本化金额	940,477,778.47	2,688,208,713.19
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	808,906,338.33	1,304,518,886.89
减：利息资本化金额	748,318,769.05	1,132,849,802.19
减：利息收入	249,701,673.19	359,378,843.92
汇兑损益	-	(17.80)
手续费支出	1,519,345.72	1,936,172.81
其他支出	11,226,426.45	6,970,505.48
合计	1,032,208,945.48	698,099,130.85

2024年，借款费用资本化金额940,370,593.46元（2023年：2,685,165,798.29元）已计入存货开发成本；借款费用资本化金额107,185.01元（2023年：3,042,914.90元）已计入投资性房地产；合同负债及租赁负债中含融资成分利息资本化金额748,318,769.05元（2023年：1,132,849,802.19元）已计入存货开发成本。



五、 财务报表主要项目注释（续）

46. 其他收益

	2024年	2023年 (经重述)	与资产/收益相关
工抵房债务重组	17,486,499.56	26,557,969.86	不适用
个人所得税手续费返还	367,773.29	750,659.23	与收益相关
政府补助	638,236.16	609,742.85	与收益相关
增值税加计扣除	153,192.95	1,064,017.86	与收益相关
其他	10,205.16	-	与收益相关
合计	18,655,907.12	28,982,389.80	

47. 投资收益

	2024年	2023年
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	(185,664,421.30)	8,427,021.52
其他	18.85	-
合计	(185,664,402.45)	8,427,021.52

48. 信用减值损失

	2024年	2023年 (经重述)
应收账款坏账损失	7,817,454.08	2,620,196.63
其他应收款坏账损失	396,193,321.73	222,292,135.29
长期应收款坏账损失	141,004,259.18	36,372,829.43
财务担保合同相关减值损失	(3,860,511.13)	(71,456,786.82)
合计	541,154,523.86	189,828,374.53



五、 财务报表主要项目注释（续）

49. 资产减值损失

	2024年	2023年
存货跌价损失	3,495,579,975.79	1,304,466,851.38
长期股权投资减值损失	78,641,489.69	12,770,639.57
投资性房地产减值损失	12,939,337.63	-
合同资产减值损失	38,289.61	34,983.89
合计	3,587,199,092.72	1,317,272,474.84

50. 营业外收入

	2024年	2023年 (经重述)	计入本年 非经常性损益
违约金收入	10,140,511.71	5,697,805.31	10,140,511.71
与日常活动无关的政府补助	11,094.36	30,712.00	11,094.36
保险赔款收入	488,452.77	10,235.84	488,452.77
罚没利得	3,859,985.29	2,414,763.84	3,859,985.29
其他	688,429.40	677,951.25	688,429.40
合计	15,188,473.53	8,831,468.24	15,188,473.53

51. 营业外支出

	2024年	2023年 (经重述)	计入本年 非经常性损益
罚没及滞纳金支出	5,858,423.10	8,623,980.85	5,858,423.10
公益性捐赠支出	-	2,000,000.00	-
其他	3,992,732.56	2,691,804.42	3,992,732.56
合计	9,851,155.66	13,315,785.27	9,851,155.66



五、 财务报表主要项目注释（续）

52. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2024年	2023年 (经重述)
房地产销售成本	16,073,400,539.45	28,933,832,107.41
物业管理成本	609,468,673.87	350,692,910.11
委托代销及其他销售服务费	433,260,044.91	694,555,049.25
职工薪酬	406,129,391.97	350,679,622.48
租赁成本	70,610,542.85	24,525,109.45
广告宣传费	66,004,567.96	163,519,494.41
咨询费	36,330,365.09	36,982,731.44
使用权资产折旧费	21,779,544.72	26,506,807.39
差旅交通费	20,362,812.97	23,126,838.57
长期待摊费用摊销	17,129,227.08	21,288,079.03
办公费	14,748,296.98	22,701,413.84
固定资产折旧费	10,360,515.04	12,458,425.69
无形资产摊销	4,734,828.30	3,735,994.76
其他	388,310,321.11	433,904,910.96
合计	18,172,629,672.30	31,098,509,494.79



五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 所得税费用

	2024年	2023年 (经重述)
当期所得税费用	519,566,951.24	769,394,964.36
递延所得税费用	195,251,601.11	(83,008,893.89)
合计	714,818,552.35	686,386,070.47

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	2024年	2023年 (经重述)
亏损总额	(5,681,235,422.05)	(716,304,760.95)
按法定税率25%计算的所得税费用	(1,420,308,855.51)	(179,076,190.24)
子公司适用不同税率的影响	(1,364,436.37)	(2,489,413.99)
调整以前期间所得税的影响	56,396,349.28	37,795,035.39
归属于合营企业和联营企业的损益	46,416,105.33	(2,106,755.38)
非应税收入的影响	(15,257,409.12)	(40,410,743.02)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	832,210.07	2,871,099.32
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响或可抵扣亏损的影响	2,623,858,457.16	910,245,204.57
利用以前年度可抵扣亏损	(574,117,085.64)	(38,781,093.20)
所得税减免	(1,636,782.85)	(1,445,738.42)
其他	-	(215,334.56)
所得税费用	714,818,552.35	686,386,070.47



五、 财务报表主要项目注释（续）

54. 每股收益

	2024年 元/股	2023年（经重述） 元/股
基本每股收益		
持续经营	(7.16)	(2.32)
稀释每股收益		
持续经营	(7.16)	(2.32)

每股收益按照归属于本公司普通股股东的当年净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2024年	2023年（经重述）
收益		
归属于本公司普通股股东的当年净亏损		
持续经营	(5,179,081,987.92)	(1,611,229,729.40)
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	723,101,130.40	695,433,689.00



五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2024年	2023年 (经重述)
收到其他与经营活动有关的现金		
受限资金的减少	1,453,884,873.11	699,457,701.82
收到的往来款	447,437,556.30	140,626,704.27
收到的客户定金、保证金及代收购房相关 税费等	234,675,035.87	366,711,049.33
收到的资金池往来款及资金池派发的利息	45,730,245.59	67,370,228.02
收到的存款利息收入	50,593,952.95	101,450,081.48
收到的其他款项	141,339,007.67	387,286,283.09
合计	2,373,660,671.49	1,762,902,048.01
支付其他与经营活动有关的现金		
受限资金的增加	399,319,776.23	1,040,117,083.05
支付的委托代销手续费和销售服务费	341,292,543.37	565,403,400.05
支付的往来款	354,202,691.25	142,272,691.60
支付的押金及保证金	163,317,466.45	580,328,838.67
支付资金池往来款	-	35,930,175.58
支付的广告宣传费	100,138,523.31	194,328,031.42
支付的契税及维修基金	39,044,283.69	127,125,932.03
支付的其他费用	574,955,168.30	806,664,054.87
合计	1,972,270,452.60	3,492,170,207.27



五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与筹资活动有关的现金

项目	2024年	2023年 (经重述)
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到信托公司退回的信托业保障基金	25,777,706.19	105,064,068.38
其他	-	2,541,284.33
合计	25,777,706.19	107,605,352.71
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付子公司股权收购款	699,948,400.00	-
支付租金	16,074,092.28	22,432,972.42
支付银行借款及信托保障金	5,943,200.00	8,446,600.00
支付承销费等相关费用	5,052,740.59	7,766,500.64
支付子公司少数股东减资款	-	215,750,000.00
合计	727,018,432.87	254,396,073.06



五、 财务报表主要项目注释（续）

55. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与筹资活动有关的现金（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额（经重述）	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,468,322,249.38	294,320,000.00	53,666,121.78	1,521,311,435.13	-	294,996,936.03
其他应付款	1,180,021,891.43	1,402,458,825.50	261,386,593.14	799,529,635.37	81,766,378.08	1,962,571,296.62
长期借款 （含一年内到期）	29,992,583,449.72	5,860,699,589.30	1,047,248,803.23	12,710,066,896.01	-	24,190,464,946.24
应付债券 （含一年内到期）	7,908,459,454.82	4,400,000,000.00	387,861,489.38	755,670,000.00	17,443,836.16	11,923,207,108.04
租赁负债 （含一年内到期）	33,921,980.69	-	4,392,271.34	16,074,092.28	4,900,649.55	17,339,510.20
长期应付款 （含一年内到期）	22,248,502,925.71	1,702,201,276.78	566,776,466.27	2,773,676,382.05	324,928,563.00	21,418,875,723.71
合计	62,831,811,951.75	13,659,679,691.58	2,321,331,745.14	18,576,328,440.84	429,039,426.79	59,807,455,520.84



五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	2024年	2023年 (经重述)
净亏损	(6,396,053,974.40)	(1,402,690,831.42)
加：资产减值损失	3,587,199,092.72	1,317,272,474.84
信用减值准备	541,154,523.86	189,828,374.53
投资性房地产折旧及摊销	18,797,285.01	15,975,105.04
固定资产折旧	10,360,515.04	12,458,425.69
使用权资产折旧	21,779,544.72	26,506,807.39
无形资产摊销	4,734,828.30	3,735,994.76
长期待摊费用摊销	17,129,227.08	21,288,079.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(393,563.50)	(2,638,529.73)
财务费用	1,094,282,448.26	806,948,353.59
投资收益	185,664,402.45	(8,427,021.52)
递延所得税资产减少/（增加）	236,710,214.14	(30,610,065.36)
递延所得税负债减少	(41,458,613.03)	(52,398,828.53)
存货的减少	9,526,491,270.37	16,994,961,048.80
经营性应收项目的减少/（增加）	772,281,953.20	(38,782,049.53)
经营性应付项目的减少	(6,403,826,797.82)	(10,702,792,634.08)
经营活动产生的现金流量净额	3,174,852,356.40	7,150,634,703.50



五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料（续）

（2） 不涉及现金的重大投资和筹资活动

	2024年	2023年
应收股利与长期应付款互相抵消	223,938,000.00	-
其他应收款与减资款项互相抵消	98,000,000.00	-
应付股利与其他应收款互相抵消	81,766,378.08	91,000,000.00
长期应付款与长期股权投资互相抵消	60,000,000.00	-
合计	463,704,378.08	91,000,000.00

现金及现金等价物净变动：

	2024年	2023年 (经重述)
现金的年末余额	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
减：现金的年初余额	10,154,603,029.76	8,769,536,261.06
现金及现金等价物净(减少)/增加额	(2,603,812,550.68)	1,385,066,768.70

（3） 现金及现金等价物的构成

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
现金	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76
其中：库存现金	59,730.51	129,470.95
可随时用于支付的银行存款（包含存放 财务公司款项）	7,547,591,818.65	10,152,713,783.63
可随时用于支付的其他货币资金	3,138,929.92	1,759,775.18
年末现金及现金等价物余额	7,550,790,479.08	10,154,603,029.76



五、 财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料（续）

（4） 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2024年	2023年 (经重述)	理由
预售监管资金及保证金等	1,094,327,915.17	2,148,893,012.05	详见附注五、17

（5） 供应商融资安排

本集团通过亚洲保理(深圳)有限公司、深圳前海联捷商业保理有限公司提供的供应链金融服务平台办理反向保理业务。原始债权人(本集团供应商)通过平台发起申请，并提供应收账款信息和贸易背景资料，经平台审核，生成电子债权凭证后通过平台提交本集团确认。本集团在电子债权凭证项下的付款义务的履行是无条件且不可撤销的，不受电子债权凭证流转相关方之间商业纠纷的影响，本集团不就该付款责任主张抵销或进行抗辩。本集团将根据平台业务规则于付款日划付等额于电子债权凭证项下的金额。

本集团通过中国银行、中国建设银行、以及中国农业银行提供的“中行融易信”、“建行e信通”、以及“农行e账通”供应链金融服务平台办理反向保理业务。本集团在约定的额度内的应付账款向相关供应商提供保理服务，银行同意受让指定的供应商因向本集团销售商品、提供服务等原因对本集团的应收账款，同时向相关供应商提供融资服务。供应商可自行决定是否保理，参与的供应商可提前从银行收到扣除保理费用后的款项。根据本集团与银行的协议约定，相关应付账款将在原应付账款到期日向银行支付，以结清货款。本集团与供应商的付款条件没有因该反向保理安排而改变，本集团也未向银行提供担保。

供应商融资相关金融负债的信息如下：

	2024年12月31日		2023年12月31日
	账面金额	其中：供应商已收到金额	账面金额
应付账款	1,595,569,935.46	1,544,633,704.58	2,787,969,137.09



五、 财务报表主要项目注释（续）

57. 租赁

（1） 作为承租人

	2024 年	2023 年 (经重述)
租赁负债利息费用	880,980.29	1,517,940.35
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	45,115,966.43	7,339,964.57
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用 (短期租赁除外)	87,193.24	7,920.80
偿还租赁本金	16,074,092.28	22,432,972.42
与租赁相关的总现金流出	18,330,508.42	31,997,492.78

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为 1 至 7 年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。少数租赁合同包含续租选择权、终止选择权、可变租金的条款。可变租金条款对未来潜在现金流出的影响见“未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出”。

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

本集团未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于租赁合同中的续租选择权与终止选择权，已承诺但尚未开始的租赁等风险敞口。

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内（含1年）	4,152,659.93	2,583,132.24
1年至2年（含2年）	2,211,771.60	683,340.20
2年至3年（含3年）	1,366,353.24	408,328.57
3年以上	2,066,831.40	-
合计	9,797,616.17	3,674,801.01



五、 财务报表主要项目注释（续）

57. 租赁（续）

（2） 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1至15年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2024年，本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为172,102,996.64元。租出房屋及建筑物列示于存货及投资性房地产，参见附注五、5及11。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2024年	2023年（经重述）
租赁收入	172,102,996.64	104,632,994.86

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2024年	2023年（经重述）
1年以内（含1年）	113,056,031.51	97,260,994.58
1年至2年（含2年）	103,776,672.79	90,941,681.15
2年至3年（含3年）	98,399,505.27	88,621,443.41
3年至4年（含4年）	92,766,136.42	85,886,846.97
4年至5年（含5年）	93,015,501.66	83,713,670.63
5年以上	181,240,394.24	99,040,375.03
合计	682,254,241.89	545,465,011.77



六、 合并范围的变更

1. 同一控制下企业合并

（1） 本年度发生的同一控制下企业合并

于 2024 年 11 月 28 日，本公司自中交集团、中交房地产集团、中交一公局集团有限公司及中交投资有限公司以现金对价 699,948,400.00 元获得中交物业服务集团有限公司 100% 股权。交易完成后，本公司获得对中交物业服务集团有限公司的控制权。本公司与中交物业服务集团有限公司于合并前后均受本公司之母公司最终控制且该控制并非暂时性，故该交易属于同一控制下企业合并，比较财务报表数据及附注已经过重述。

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日经营成果和现金流量列示如下：

	合并当年年初至合并日	2023年
营业收入	783,456,411.88	563,258,973.95
净利润	65,714,005.45	69,522,684.34
现金流量净额	(86,017,605.56)	197,844,224.31

（2） 合并日被合并方资产、负债的账面价值

	合并日	2023年12月31日
流动资产	826,740,412.21	578,464,453.92
非流动资产	58,648,703.66	48,614,255.50
资产合计	885,389,115.87	627,078,709.42
流动负债	540,977,779.25	349,841,644.00
非流动负债	19,575,209.68	18,114,943.93
负债合计	560,552,988.93	367,956,587.93
净资产	324,836,126.94	259,122,121.49
减：少数股东权益	22,247,849.25	15,044,459.80
取得的净资产	302,588,277.69	244,077,661.69



六、 合并范围的变更（续）

2. 其他原因的合并范围变动

2024 年，本集团投资设立以下子公司：

公司名称	持股比例
合肥和璟房地产开发有限公司	通过合肥中交房地产开发有限公司持股 100.00%

2024 年，本集团注销以下子公司：

公司名称	持股比例
苏州华运地产有限公司	原通过中交地产（苏州）有限公司持股 51.00%



七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
中交地产产业发展有限公司	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
中交地产投资（上海）有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
嘉兴新瑞置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华虞地产有限公司	苏州	房地产开发	-	60.00	非同一控制下 企业合并
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中交金久置业有限公司	长沙	房地产开发	-	99.90	设立
南京中劲房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	59.90	设立
南京山语装饰有限公司	南京	装修	-	59.90	设立
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙	酒店管理	-	100.00	设立
中交地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
苏州华启地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90	设立
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下 企业合并
中房（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（注1）	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交（宁波）置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
华通置业有限公司	北京	房地产开发、物 业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	设立
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	设立
中交（天津）置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产（海口）有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下 企业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司（注2）	无锡	房地产开发	-	30.00	设立
中交世茂（北京）置业有限公司（注3）	北京	房地产开发	-	37.00	非同一控制下 企业合并
中交润致（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	-	51.00	设立
南京中悦房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	50.90	设立
青岛交信城投置业有限公司（注4）	青岛	房地产开发	-	39.95	设立
中交（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	69.95	设立
北京力汇房地产开发有限公司（注5）	北京	房地产开发	-	49.99	设立
北京力盈房地产开发有限公司（注6）	北京	房地产开发	-	48.99	非同一控制下 企业合并
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	设立



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下 企业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	房地产开发	-	70.00	非同一控制下 企业合并
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
福州梁颂房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	50.98	非同一控制下
厦门润昀房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	企业合并
惠州中交置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.96	设立
惠州中交雅颂置业有限公司	惠州	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（杭州）置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
慈溪中交港城置业有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.95	设立
中交美庐（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	99.95	设立
中交花创（绍兴）置业有限公司	绍兴	房地产开发	-	100.00	非同一控制下 企业合并
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产（惠州）有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立
中交房地产管理集团有限公司	北京	项目投资管理及 代建服务	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	
中交（杭州）投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	
重庆鼎品房地产开发有限公司（注7）	重庆	房地产开发	35.00	-	设立
中交城市发展（山东）有限公司（注8）	济南	房地产开发	20.00	-	同一控制下 企业合并
中交（长沙）置业有限公司	长沙	房地产开发	50.90	-	设立
昆明中交东盛房地产有限公司（注9）	昆明	房地产开发	50.00	-	设立
合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100.00	-	设立
合肥和璟房地产开发有限公司（附注六）	合肥	房地产开发	-	100.00	设立
中交华创地产（苏州）有限公司	苏州	房地产开发	60.00	-	设立
中交地产（郑州）有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
郑州博尚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	100.00	设立
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	60.00	-	设立
重庆美宸房地产开发有限公司（注10）	重庆	房地产开发	49.60	-	设立
昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	62.00	-	设立
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆	房地产开发	99.50	-	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆	房地产开发	84.50	-	设立
中交贵州房地产有限公司（注11）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
中交鑫盛贵安新区置业有限公司（注12）	贵州	房地产开发	35.00	-	设立
西安沣河映象置业有限公司	西安	房地产开发	100.00	-	设立
中交（云南）房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100.00	-	设立
昆明中交盛洋房地产有限公司	昆明	房地产开发	-	99.00	设立
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00	-	设立
武汉锦绣嘉合置业有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	设立
武汉锦绣雅和置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中交西北置业有限公司	重庆	房地产开发	100.00	-	设立
重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.98	设立
成都卓璞置业有限公司	成都	房地产开发	-	51.00	设立
成都朗璞置业有限公司	成都	房地产开发	-	100.00	设立



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股 比例（%）	间接持股 比例（%）	取得方式
广西中交城市投资发展有限公司（注13）	玉林	房地产开发	40.00	-	同一控制下 企业合并
中交雄安产业发展有限公司（注14）	雄安	房地产开发	40.00	-	设立
河北雄安启晨置业有限公司	雄安	房地产开发	70.00	-	设立
云南碧清房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	51.00	-	非同一控制下 企业合并
怒江碧桂园房地产开发有限公司	怒江	房地产开发	51.00	-	设立
广州广交置业有限公司	广州	房地产开发	100.00	-	设立
长沙金拾通达房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00	-	设立
中交物业服务集团有限公司（附注六）	北京	物业管理	100.00	-	同一控制下 企业合并
中交物业服务（北京）有限公司（注15）	北京	物业管理	-	100.00	
中交物业服务（广州）有限公司（注16）	广州	物业管理	-	70.00	
中交物业服务（海南）有限公司（注17）	三亚	物业管理	-	51.00	
中交物业服务（重庆）有限公司（注18）	重庆	物业管理	-	100.00	
中交城市运营管理有限公司	北京	物业管理	-	100.00	
重庆锦颂物业服务集团有限公司	重庆	物业管理	-	100.00	

注 1： 本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 40%的股权，与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中房集团持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 30%的股权。根据本公司与中房集团的约定，中房集团在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东会上就议案（除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项）行使提案权和表决权时，与本公司派出的股东代表保持一致。此外，根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 2： 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司 30%的股权，江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其 39%、1%和 30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定，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，本公司委派两人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定由华通置业有限公司主导项目开发（操盘）；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华通置业有限公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，华通置业有限公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 3： 本公司通过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。华通置业有限公司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，本公司管理层认为，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，相应将其纳入本集团合并范围。

注 4： 本公司之子公司华通置业有限公司与青岛嘉宏德顺置业有限公司（以下简称“嘉宏德顺”）、利冠投资有限公司、青岛城投新城开发建设有限公司（以下简称“城投新城”）以及青岛交信德投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“青岛交信德”）共同出资设立青岛交信城投置业有限公司（以下简称“青岛城投”），分别持有青岛城投 39.95%、30%、28%、2%以及 0.05%的股权。根据青岛城投章程约定，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，嘉宏德顺及城投新城各委派二人。董事会决议经全体董事过半数通过生效。华通置业有限公司与嘉宏德顺和青岛交信德签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对青岛城投的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 5： 本公司之子公司华通置业有限公司与北京领华房地产开发有限公司、中交房地产集团有限公司、以及北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）共同出资设立北京力汇房地产开发有限公司，分别持有 49.99%、40%、9.99%和 0.02%的股权。华通置业有限公司与中交房地产集团有限公司签订一致行动协议书，约定在股东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，以本公司的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对北京力汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。2022 年 7 月 13 日，持有北京力汇房地产开发有限公司 0.02%股权的少数股东北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）转让股权至北京汇宸置业合伙企业（有限合伙）。



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 6： 本公司子公司华通置业有限公司与中交房地产集团、关联方北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）以及其他非关联方共同投资设立北京力盈房地产开发有限公司（以下简称“北京力盈”）。华通置业有限公司与中交房地产集团签订一致行动人协议，中交房地产集团在行使北京力盈股东会、董事会表决权时与华通置业有限公司保持一致意见，且不可撤销地授权华通置业有限公司代为行使全部提案权、表决权等权利。华通置业有限公司对北京力盈持股比例为 48.99%，中交房地产集团对北京力盈持股比例为 34%。根据北京力盈公司章程，华通置业有限公司拥有的表决权过半，取得对北京力盈的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 7： 本公司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。根据本公司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本公司在股东会中享有 51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议（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，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 8： 本公司持有中交城市发展（山东）有限公司 20%的股权，本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展（山东）有限公司 40%的股权。

中交城市发展（山东）有限公司股东会由股东按出资比例行使表决权，股东会决议经全体股东一致表决同意通过；董事会成员共五名，中交房地产集团委派两人，本公司委派一人。董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过。由于中交城市发展（山东）有限公司股东会仅就特殊事项进行决议，中交城市发展（山东）有限公司的日常经营决策权下放至董事会。根据本公司与中交房地产集团的约定，中交房地产集团在中交城市发展（山东）有限公司股东会及董事会上就议案行使提案权和表决权时，以本公司的投票意愿为表达，与本公司派出的股东代表或董事代表保持一致。因此，本公司可通过控制董事会，从而控制中交城市发展（山东）有限公司全部的生产、经营、投融资活动，进而改变自身的可变回报。在日常经营中，本公司主导项目开发（操盘）。因此本公司拥有对中交城市发展（山东）有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 9： 本公司持有昆明中交东盛房地产有限公司 50%的股权，云南碧桂园房地产开发有限公司和昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有昆明中交东盛房地产有限公司 49%和 1%的股权。

根据昆明中交东盛房地产有限公司章程约定，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，本公司委派三人，云南碧桂园房地产开发有限公司委派二人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）签署一致行动人协议，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，以本公司或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对昆明中交东盛房地产有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 10： 本公司持有重庆美宸房地产开发有限公司 49.6%的股权，重庆市金科宸居置业有限公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有其 49.9%以及 0.5%的股权。根据重庆美宸房地产开发有限公司章程约定，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。董事会共三人，本公司委派二人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆美宸房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 11： 本公司与同受中交集团控制的关联方中交西南投资发展有限公司（以下简称“西南投资”）、中交第四航务工程局有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中交路桥建设有限公司（以下简称“中交路建”）、中交第四航务工程勘察设计院有限公司及中国市政工程西南设计研究总院有限公司（以下简称“市政西南院”）共同出资设立中交贵州房地产有限公司，持股比例分别为 35%、6%、25%、15%、9%、5%及 5%。本公司与西南投资、中交路建及市政西南院签订股东协议，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，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交贵州房地产有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（1） 企业集团的构成（续）

注 12：本公司与同受中交集团控制的关联方西南投资、中交路建、中交建筑集团有限公司及中交第二公路工程局有限公司共同出资设立中交鑫盛贵安新区置业有限公司，持股比例分别为 35%、8%、24%、18%及 15%。本公司与西南投资及中交路建签订股东协议，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，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交鑫盛贵安新区置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 13：本公司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，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司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，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 14：本公司与同受中交集团控制的关联方中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司共同出资设立中交雄安产业发展有限公司，持股比例分别为 40%、40%及 20%。本公司与中交投资有限公司和中交雄安投资有限公司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，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交雄安产业发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 15：中交地产北京物业有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（北京）有限公司。

注 16：中交物业广州有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（广州）有限公司。

注 17：中交物业（海南）有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（海南）有限公司。

注 18：重庆中交物业管理有限公司于 2025 年 1 月更名为中交物业服务（重庆）有限公司。



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（2） 存在重要少数股东权益的子公司

	少数股东持股 比例（%）	归属少数股东 损益	年末累计少数 股东权益
中交雄安产业发展有限公司	60.00	21,842,590.85	1,853,659,565.97
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	65.00	(322,535,523.32)	1,329,074,786.83
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	30.05	(44,280,008.66)	1,010,288,540.38
中交润致（北京）置业有限公司	49.00	(16,023,133.65)	962,694,757.06



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（3） 存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2024 年 12 月 31 日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中交雄安产业发展有限公司	10,575,586,395.32	1,780,887.40	10,577,367,282.72	5,391,704,578.86	2,096,230,093.91	7,487,934,672.77
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	2,944,231,873.51	217,516.56	2,944,449,390.07	389,341,353.20	510,000,000.00	899,341,353.20
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	4,304,101,067.14	39,899,322.06	4,344,000,389.20	981,975,296.43	-	981,975,296.43
中交润致（北京）置业有限公司	128,949,767.77	1,966,125,533.00	2,095,075,300.77	130,392,123.09	-	130,392,123.09

2023 年 12 月 31 日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中交雄安产业发展有限公司	8,767,871,908.18	11,298,367.80	8,779,170,275.98	2,469,054,312.83	3,257,087,671.29	5,726,141,984.12
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	3,308,068,527.50	24,997,298.52	3,333,065,826.02	792,126,887.01	-	792,126,887.01
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	5,784,794,661.38	51,463,070.60	5,836,257,731.98	1,815,004,398.52	511,873,802.53	2,326,878,201.05
中交润致（北京）置业有限公司	2,326,822,036.70	130,411.46	2,326,952,448.16	329,568,997.73	-	329,568,997.73



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

（3） 存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2024 年

子公司名称	营业收入	净利润/（亏损）	综合收益/（亏损）总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	12,100,435.34	36,404,318.09	36,404,318.09	(1,340,478,653.73)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	20,960,279.97	(495,830,902.14)	(495,830,902.14)	(202,679,536.53)
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	1,483,299,401.10	(147,354,438.16)	(147,354,438.16)	126,434,981.30
中交润致（北京）置业有限公司	22,916,390.40	(32,700,272.75)	(32,700,272.75)	(181,369,218.73)

2023 年

子公司名称	营业收入	净利润/（亏损）	综合收益/（亏损）总额	经营活动现金流量
中交雄安产业发展有限公司	-	3,396,254.70	3,396,254.70	(879,999,499.31)
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	150,701,669.84	(16,396,439.62)	(16,396,439.62)	(147,977,756.58)
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	-	(24,254,392.10)	(24,254,392.10)	587,076,678.87
中交润致（北京）置业有限公司	236,439,572.75	30,797,139.32	30,797,139.32	(525,055,187.17)



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理
			直接	间接	
合营企业					
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	33.30	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	48.51	-	权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	47.37	-	权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	47.37	-	权益法
中交富力（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	50.00	-	权益法
中交城市更新（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	-	30.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	50.00	-	权益法
中交立达（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	40.00	权益法
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	-	25.00	权益法
中交富力和美（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	-	49.90	权益法
中交房地产（山东）有限公司	青岛	房地产开发	-	50.00	权益法
厦门中泓房地产有限公司	厦门	房地产开发	-	48.99	权益法
杭州滨仁企业管理有限公司	杭州	企业管理	-	35.00	权益法
杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	企业管理	-	35.00	权益法
重庆沙今企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	-	33.00	权益法
重庆沙琼企业管理咨询有限公司	重庆	房地产开发	-	33.00	权益法
联营企业					
中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	-	34.00	权益法
首铸二号（东莞）房地产有限公司（注1）	东莞	房地产开发	-	9.25	权益法
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	东莞	房地产开发	-	39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	33.00	-	权益法
厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门	房地产开发	33.93	-	权益法
北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	-	20.00	权益法
苏州金闾诚置业有限公司	苏州	房地产开发	-	49.00	权益法
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	40.00	-	权益法
武汉楚祺房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	49.00	权益法
重庆葆和房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	48.97	权益法
成都睿迹城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	-	34.98	权益法
郑州展腾置业有限公司	郑州	房地产开发	-	33.00	权益法
金华雅郡置业有限公司	金华	房地产开发	-	48.93	权益法
北京铭海置业有限公司（注2）	北京	房地产开发	-	10.00	权益法
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	-	49.00	权益法
厦门悦盈企业咨询有限公司	厦门	企业管理	-	32.00	权益法
合肥金中京湖房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	49.00	-	权益法
金华鼎辉装饰有限公司	金华	装饰服务	-	48.93	权益法
合肥和冉房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	33.00	权益法
合肥和宸房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	33.00	权益法



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（1） 重要的合营企业或联营企业（续）

注 1： 本公司之子公司深圳中交房地产有限公司 2018 年参与投资设立首铸二号（东莞）房地产有限公司，持股比例为 9.25%，深圳中交房地产有限公司与持股首铸二号（东莞）房地产有限公司 5%的股东本公司关联方中交鼎信股权投资管理有限公司（以下简称“中交鼎信”）及持股 0.75%的股东中致（深圳）咨询管理有限公司签订股东一致行动人协议，在行使股东和董事权利开展日常经营管理活动时保持一致，如三方出现分歧，由持股多数决定，三方共同在该项目公司委派一位董事，本集团对首铸二号（东莞）房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。

注 2： 本公司之子公司华通置业有限公司 2021 年参与投资设立北京铭海置业有限公司，持股比例为 10%。根据北京铭海置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，董事会共五人，华通置业有限公司委派一人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本集团对北京铭海置业有限公司经营管理能够产生重大影响。



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要合营企业的主要财务信息

下表列示了厦门中泓房地产有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	1,199,519,875.57	1,051,554,457.49
非流动资产	18,709.54	796,641,897.41
资产合计	1,199,538,585.11	1,848,196,354.90
流动负债	165,664,484.45	392,739,823.03
非流动负债	-	468,200,000.00
负债合计	165,664,484.45	860,939,823.03
所有者权益	1,033,874,100.66	987,256,531.87
按持股比例计算的净资产份额	506,494,921.91	483,656,974.96
调整事项：		
评估增值	14,206,567.12	35,987,051.38
未实现内部交易	-	(3,621,280.63)
长期股权投资计提减值	(38,967,534.15)	-
其他	-	(1,646,962.53)
对合营企业权益投资的账面价值	481,733,954.88	514,375,783.18
	2024年	2023年
营业收入	714,117,210.11	4,832,738,864.65
净利润	57,367,738.15	239,880,870.54
综合收益总额	57,367,738.15	239,880,870.54
评估增值结转	(21,780,484.26)	(373,366,580.73)
本年收到的来自合营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了重庆葆和房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	1,797,350,338.23	2,308,594,584.84
非流动资产	51,270,427.39	3,333,066.53
资产合计	1,848,620,765.62	2,311,927,651.37
流动负债	428,979,076.70	485,065,624.85
非流动负债	746,400,000.00	1,009,800,000.00
负债合计	1,175,379,076.70	1,494,865,624.85
所有者权益	673,241,688.92	817,062,026.52
按持股比例计算的净资产份额	329,686,455.06	400,115,274.39
调整事项：		
长期股权投资计提减值	(12,770,639.57)	(12,770,639.57)
未实现内部交易	(452,861.38)	-
其他	-	19,138.28
对联营企业权益投资的账面价值	316,462,954.11	387,363,773.10
	2024年	2023年
营业收入	558,889,635.78	-
净亏损	(143,942,861.59)	(6,374,683.49)
综合亏损总额	(143,942,861.59)	(6,374,683.49)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了厦门润悦雅颂房地产有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	765,252,858.52	1,442,736,332.84
非流动资产	559,008.83	632,177.34
资产合计	765,811,867.35	1,443,368,510.18
流动负债	25,237,380.99	77,397,845.18
非流动负债	1,885,898.60	1,885,898.60
负债合计	27,123,279.59	79,283,743.78
所有者权益	738,688,587.76	1,364,084,766.40
按持股比例计算的净资产份额	250,637,037.83	462,833,961.24
调整事项：		
其他	-	1,003,701.57
对联营企业权益投资的账面价值	250,637,037.83	463,837,662.81
	2024年	2023年
营业收入	-	-
净利润	31,645,667.61	67,256,338.72
综合收益总额	31,645,667.61	67,256,338.72
本年收到的来自联营企业的股利	223,938,000.00	-



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了北京毓秀置业有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	2,649,746,822.32	2,775,759,873.17
非流动资产	2,606,970.72	65,796,054.25
资产合计	2,652,353,793.04	2,841,555,927.42
流动负债	145,009,347.95	338,212,493.18
非流动负债	-	-
负债合计	145,009,347.95	338,212,493.18
所有者权益	2,507,344,445.09	2,503,343,434.24
按持股比例计算的净资产份额	501,468,889.02	500,668,686.85
对联营企业权益投资的账面价值	501,468,889.02	500,668,686.85
	2024年	2023年
营业收入	127,432,217.35	7,601,043,423.10
净利润	4,001,010.85	573,471,715.12
综合收益总额	4,001,010.85	573,471,715.12
本年收到的来自联营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）
2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）
(2) 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了厦门悦盈企业咨询有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	7,663,395,514.81	15,969,165,430.61
非流动资产	127,545,821.33	251,443,122.75
资产合计	7,790,941,336.14	16,220,608,553.36
流动负债	1,564,014,285.33	8,786,235,340.76
非流动负债	892,465,154.97	2,620,800,000.00
负债合计	2,456,479,440.30	11,407,035,340.76
少数股东权益	2,134,259,615.95	1,925,905,061.34
归属于母公司所有者权益	3,200,202,279.89	2,887,668,151.26
按持股比例计算的净资产份额	1,024,064,729.56	924,053,808.40
调整事项：		
未实现内部交易	(752,798.97)	(591,331.24)
对联营企业权益投资的账面价值	1,023,311,930.59	923,462,477.16
	2024年	2023年
营业收入	9,495,142,755.18	(1,763.28)
净利润/（亏损）	307,101,516.52	(34,145,423.82)
综合收益/（亏损）总额	307,101,516.52	(34,145,423.82)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了合肥金中京湖房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	1,155,998,418.61	2,755,754,504.17
非流动资产	39,473.87	9,054,977.86
资产合计	1,156,037,892.48	2,764,809,482.03
流动负债	403,423,973.39	2,047,562,259.48
非流动负债	-	31,500,000.00
负债合计	403,423,973.39	2,079,062,259.48
所有者权益	752,613,919.09	685,747,222.55
按持股比例计算的净资产份额	368,780,820.35	336,016,139.05
调整事项：		
其他	-	3,087,640.28
对联营企业权益投资的账面价值	368,780,820.35	339,103,779.33
	2024年	2023年
营业收入	2,047,755,190.38	-
净利润/（亏损）	60,565,389.80	(12,118,602.20)
综合收益/（亏损）总额	60,565,389.80	(12,118,602.20)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了郑州展腾置业有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	4,381,223,641.53	3,986,368,671.38
非流动资产	17,850,464.21	18,171,767.52
资产合计	4,399,074,105.74	4,004,540,438.90
流动负债	3,452,611,745.90	2,819,037,326.99
非流动负债	-	240,000,000.00
负债合计	3,452,611,745.90	3,059,037,326.99
所有者权益	946,462,359.84	945,503,111.91
按持股比例计算的净资产份额	312,332,578.75	312,016,026.93
调整事项：		
其他	-	141,866.18
对联营企业权益投资的账面价值	312,332,578.75	312,157,893.11
	2024年	2023年
营业收入	97,633,996.48	-
净利润/（亏损）	529,350.42	(17,845,925.15)
综合收益/（亏损）总额	529,350.42	(17,845,925.15)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（2） 重要联营企业的主要财务信息（续）

下表列示了合肥和宸房地产开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	913,589,776.89	2,813,885,866.27
非流动资产	150,309.80	65,222,646.25
资产合计	913,740,086.69	2,879,108,512.52
流动负债	127,000,973.49	2,248,562,465.74
非流动负债	-	-
负债合计	127,000,973.49	2,248,562,465.74
所有者权益	786,739,113.20	630,546,046.78
按持股比例计算的净资产份额	259,623,907.36	208,080,195.44
对联营企业权益投资的账面价值	259,623,907.36	208,080,195.44
	2024年	2023年
营业收入	2,071,421,672.76	-
净利润	156,193,066.42	1,609,780.69
综合收益总额	156,193,066.42	1,609,780.69
本年收到的来自联营企业的股利	-	-



七、 在其他主体中的权益（续）
2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（3） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2024年	2023年
合营企业		
投资账面价值合计	524,626,250.64	697,283,317.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(158,539,031.35)	(648,194.44)
综合亏损总额	(158,539,031.35)	(648,194.44)
联营企业		
投资账面价值合计	582,766,663.01	1,034,212,973.49
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(155,332,746.01)	(65,135,043.22)
综合亏损总额	(155,332,746.01)	(65,135,043.22)



八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

（1）信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的企业和个人进行交易。本集团制定政策以确保房屋购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团对应收账款和合同资产余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。本集团持续监测联营企业及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保借出款项的可收回性。

本集团货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、其他权益工具投资等，这些金融资产以及合同资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的 9.62%（2023 年 12 月 31 日（经重述）：9.30%）和 39.07%（2023 年 12 月 31 日（经重述）：38.08%）分别源于其他应收款余额最大和前五大对方单位。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.（4）、附注十一、2 中披露。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。



八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（1）信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义

如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团会将其视为已发生信用减值。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及8。

本集团信用风险等级评估包括以下类别：

信贷评级	描述	发生信用减值的阶段
正常	交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项	未来 12 个月的 预期信用损失
关注	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	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
次级	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	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
可疑	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	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
损失	有证据显示该资产出现信用减值	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
核销	有证据显示债务人正面临严重财政困难且本集团 实际收回款项的前景渺茫	有关款项已核销



八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（2）流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

与供应商融资安排相关的应付账款须向单一交易对手而非单家供应商支付。这导致本集团原先与多家供应商的小额待结算款项转为了与单一交易对手的大额待结算款项。不过，供应商融资安排所涵盖的应付账款的付款期限延长不超过 365 天，鉴于付款期限没有大幅延长，本集团认为供应商融资安排不会导致流动性风险过度集中。

下表概括了金融负债及租赁负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2024 年 12 月 31 日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	301,451,010.77	-	-	-	301,451,010.77
应付票据	54,694,080.82	-	-	-	54,694,080.82
应付账款	12,030,375,146.81	-	-	-	12,030,375,146.81
其他应付款	3,029,685,865.53	-	-	-	3,029,685,865.53
财务担保	13,205,392,918.28	-	1,319,968,432.70	79,072,290.00	14,604,433,640.98
租赁负债 （含一年内到期）	11,794,697.99	4,628,996.97	1,524,226.23	-	17,947,921.19
长期借款 （含一年内到期）	14,505,765,897.79	3,858,351,761.28	5,991,210,483.37	1,284,711,361.53	25,640,039,503.97
应付债券 （含一年内到期）	6,713,110,195.73	1,266,514,955.42	4,466,874,669.22	-	12,446,499,820.37
长期应付款 （含一年内到期）	1,958,115,892.15	19,103,809,606.28	1,306,086,139.97	7,055,911.91	22,375,067,550.31
合计	51,810,385,705.87	24,233,305,319.95	13,085,663,951.49	1,370,839,563.44	90,500,194,540.75



八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（2）流动性风险（续）

2023年12月31日（经重述）

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	1,500,923,561.94	-	-	-	1,500,923,561.94
应付票据	318,406,836.46	-	-	-	318,406,836.46
应付账款	15,106,024,044.17	-	-	-	15,106,024,044.17
其他应付款	2,732,652,486.10	-	-	-	2,732,652,486.10
财务担保	17,117,657,545.31	-	1,239,228,849.24	815,264,640.33	19,172,151,034.88
租赁负债 （含一年内到期）	20,451,661.36	7,627,679.89	6,803,817.62	-	34,883,158.87
长期借款 （含一年内到期）	12,892,214,054.97	11,318,003,216.30	7,607,857,796.66	21,117,850.58	31,839,192,918.51
应付债券 （含一年内到期）	932,015,453.12	6,323,986,446.01	1,122,427,254.32	-	8,378,429,153.45
长期应付款 （含一年内到期）	4,833,540,719.87	17,384,623,948.86	2,043,033,230.11	6,185,911.91	24,267,383,810.75
合计	55,453,886,363.30	35,034,241,291.06	12,019,350,947.95	842,568,402.82	103,350,047,005.13

（3）市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对税前利润产生的影响。

2024年12月31日	基点	税前利润
	增加/（减少）	增加/（减少）
人民币	100	(211,689,456.74)

2023年12月31日	基点	税前利润
	增加/（减少）	增加/（减少）
人民币	100	(233,513,289.01)



八、与金融工具相关的风险（续）

2. 资本管理

本集团采用资产负债比率来管理资本，资产负债率是指负债总额和资产总额的比率。
本集团于资产负债表日的资产负债比率如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
资产总额	107,697,681,763.55	123,270,793,597.46
负债总额	96,659,072,585.14	105,336,614,589.42
资产负债率	89.75%	85.45%

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2024 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	63,674,202.58	63,674,202.58

2023 年 12 月 31 日（经重述）

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
其他权益工具投资	-	-	59,591,490.77	59,591,490.77



九、 公允价值的披露（续）

1. 以公允价值计量的资产和负债（续）

以公允价值计量的负债：

2024 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	（第一层次）	（第二层次）	（第三层次）	
预计负债-财务担保合同	-	6,681,567.30	-	6,681,567.30

2023 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	（第一层次）	（第二层次）	（第三层次）	
预计负债-财务担保合同	-	10,542,078.43	-	10,542,078.43

2. 第一层次公允价值计量

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。

3. 第二层次公允价值计量

本集团与多个交易对手订立了财务担保合同。财务担保，采用类似于估值模型的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括担保合同的风险敞口、被担保方的违约概率密度函数、回收率和折现因子。财务担保的账面价值，与公允价值相同。



九、 公允价值的披露（续）

4. 第三层次公允价值计量

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监和审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。出于中期和年度财务报表目的，每年多次与审计委员会讨论估值流程和结果。

非上市的权益工具投资，根据不可观察的市场价格或利率假设，采用折现估值模型估计公允价值。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

以下是本集团除租赁负债及账面价值与金融工具公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

2024年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值
			(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)
长期借款 (含一年内到期)	24,190,464,946.24	24,281,559,502.38	-	24,281,559,502.38	-
应付债券 (含一年内到期)	11,923,207,108.04	11,961,654,492.75	11,961,654,492.75	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	21,428,010,091.83	21,058,388,066.21	-	21,058,388,066.21	-
合计	57,541,682,146.11	57,301,602,061.34	11,961,654,492.75	45,339,947,568.59	-



九、公允价值的披露（续）

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债（续）

2023年（经重述）

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
长期借款 (含一年内到期)	29,992,583,449.72	30,162,835,872.44	-	30,162,835,872.44	-
应付债券 (含一年内到期)	7,908,459,454.82	7,929,702,254.82	7,929,702,254.82	-	-
长期应付款 (含一年内到期)	22,257,600,044.35	22,938,089,859.33	-	22,938,089,859.33	-
合计	60,158,642,948.89	61,030,627,986.59	7,929,702,254.82	53,100,925,731.77	-

长期应收款、长期借款、长期应付款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2024 年 12 月 31 日，针对该些负债等自身不履约风险评估为不重大。

十、关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例（%）	对本公司 表决权比例（%）	注册资本 人民币万元
中交房地产集团	北京市	房地产开发	52.16	52.16	500,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业与联营企业

本公司的合营企业和联营企业详见附注七、2。



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团第三工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第七工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交二公局西南建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一航局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交广航局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交公规土木大数据信息技术（北京）有限公司	同受中交集团控制
民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制
中交路建	同受中交集团控制
中交滨江（上海）建设管理有限公司	同受中交集团控制
中交路桥华南工程有限公司	同受中交集团控制
中交机电工程局有限公司	同受中交集团控制
中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交雄安城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交石油天然气管道工程有限公司	同受中交集团控制
中交园林（山东）有限公司	同受中交集团控制
北京林大林业科技股份有限公司	同受中交集团控制
武汉中交交通工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交城市能源研究设计院有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道局有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）电子商务有限公司	同受中交集团控制
中交星宇科技有限公司	同受中交集团控制
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受中交集团控制
北京碧水源科技股份有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	同受中交集团控制
中交鼎信	同受中交集团控制
市政西南院	同受中交集团控制
中交一公局集团建筑工程有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
海南中交总部经济发展有限公司	同受中交集团控制
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	同受中交集团控制
中交轨道交通运营有限公司	同受中交集团控制
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交天津航道局有限公司	同受中交集团控制
上海航道物流有限公司	同受中交集团控制
重庆中交置业有限公司	同受中交集团控制
中交投资有限公司	同受中交集团控制
中交嘉博智慧停车服务（重庆）有限公司	同受中交集团控制
福建汉吉斯冷链物流有限公司	同受中交集团控制
中交综合规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司（注1）	同受中交集团控制
中交天航环保工程有限公司	同受中交集团控制
三亚中交瀚星投资有限公司	同受中交集团控制
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受中交集团控制
中交中南工程局有限公司	同受中交集团控制
中交（大连）置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交高新科技产业发展有限公司	同受中交集团控制
中交（天津）疏浚工程有限公司	同受中交集团控制
中交投资咨询（北京）有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团（江阴）霞客湾科学城投资建设 有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
上海达华测绘科技有限公司	同受中交集团控制
贵州中交德余高速公路有限公司	同受中交集团控制
上海中交三航城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
南通振华重型装备制造有限公司	同受中交集团控制
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受中交集团控制
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受中交集团控制
三亚市轨道交通有限公司	同受中交集团控制
中交隧道工程局有限公司	同受中交集团控制
重庆中交城市开发有限公司	同受中交集团控制
北京首都环线高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交海洋投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交路建（重庆）建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第一工程有限公司	同受中交集团控制
中交铁道设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交上海港湾工程设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交重投置业有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工宾馆有限公司	同受中交集团控制
中港疏浚有限公司	同受中交集团控制
中交疏浚（集团）股份有限公司	同受中交集团控制
上海交通建设总承包有限公司	同受中交集团控制
文昌和美宜居实业有限公司	同受中交集团控制
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置地有限公司	同受中交集团控制
重庆中交丽景置业有限公司	同受中交集团控制
重庆中交北兴置业有限公司	同受中交集团控制
重庆二航置业发展有限公司	同受中交集团控制
中交（资阳）投资建设有限公司	同受中交集团控制
天津中交城市发展有限公司	同受中交集团控制
中交一公局电气化工程有限公司	同受中交集团控制
湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）城市开发有限公司	同受中交集团控制
南京中交置业有限公司	同受中交集团控制
洋浦和美雅居实业有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团工程服务有限公司	同受中交集团控制
中交（汕头市）置业有限公司	同受中交集团控制
中交（浙江）智慧交通产业发展有限公司	同受中交集团控制
南京中交商旅置业有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交装配式建筑科技有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工集团（南通）传动机械有限公司	同受中交集团控制
三亚中交瀚星投资有限公司三亚海棠麓湖度假酒店	同受中交集团控制
中交一公局（长沙）建设投资有限公司	同受中交集团控制
中交世通（重庆）重工有限公司	同受中交集团控制
中交阳明（资阳）置业有限公司	同受中交集团控制
北京中交紫光科技有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受中交集团控制
中交建筑集团东南建设有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工（集团）张家港港机有限公司	同受中交集团控制
贵州航空港投资发展有限公司	同受中交集团控制
中国城乡控股集团有限公司	同受中交集团控制
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交海投城市发展建设有限公司	同受中交集团控制
中交浚浦建筑科技（上海）有限公司	同受中交集团控制
中交水运规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交城市更新有限公司	同受中交集团控制
中交产业投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交设计咨询集团股份有限公司	同受中交集团控制
碧水源建设集团有限公司	同受中交集团控制
中国港湾工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交（济南）科技创新发展有限责任公司	同受中交集团控制
中交生态环境建设有限公司（注2）	同受中交集团控制
香港海洋投资发展有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第三工程有限公司	同受中交集团控制
中交隧道局（北京）置业有限公司	同受中交集团控制
中交江海生态环境科技有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝武高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交（上饶）汽车综合试验有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第五工程有限公司	同受中交集团控制
中交（厦门）投资有限公司	同受中交集团控制
南京中交万正置业有限公司	同受中交集团控制
中交一公局厦门工程有限公司	同受中交集团控制
中国交通物资有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
中交未名环保有限公司	同受中交集团控制
中交路桥检测养护有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁有限公司	同受中交集团控制
中交广州航道局有限公司	同受中交集团控制
上海中交海德交通科技股份有限公司	同受中交集团控制
海南中咨泰克交通工程有限公司	同受中交集团控制
中交四航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第六工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局海威工程建设有限公司	同受中交集团控制
北京水规院京华工程管理有限公司	同受中交集团控制
重庆中交渝西城市建设开发有限公司	同受中交集团控制
北京中交景通置业有限公司	同受中交集团控制
北京凯通物资有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团华中工程有限公司	同受中交集团控制
重庆中交井双置业有限公司	同受中交集团控制
中国水利电力对外有限公司	同受中交集团控制
海口中交海投城市更新发展有限公司	同受中交集团控制
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一公局西南工程有限公司	同受中交集团控制
中交云南能源有限公司	同受中交集团控制
中交雄安投资有限公司	同受中交集团控制
三亚凤凰岛发展有限公司	同受中交集团控制
海南海口四航置业有限公司	同受中交集团控制
中交西部投资有限公司	同受中交集团控制
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
重庆长合高速公路有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团雄安建设发展有限公司	同受中交集团控制
上海振华重工集团机械设备服务有限公司	同受中交集团控制
中交一公局交通工程有限公司	同受中交集团控制
中交基础设施养护集团有限公司	同受中交集团控制
中交武汉智行国际工程咨询有限公司	同受中交集团控制
汉中中交投资有限公司	同受中交集团控制
武汉中交协同创新投资发展有限公司	同受中交集团控制
安徽中交广航城市建设有限公司	同受中交集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
北京世通云城商旅有限公司	同受中交集团控制
中交一公局第一工程有限公司	同受中交集团控制
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	同受中交集团控制
中国公路车辆机械有限公司	同受中交集团控制
达州康态建设投资有限公司	同受中交集团控制
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	同受中交集团控制
中交豪生城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制及子公司的其他股东
华杰工程咨询有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城联合设计有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城建筑科技集团有限公司	同受中交房地产集团控制
绿城房屋科技有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城房屋服务系统有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	同受中交房地产集团控制
浙江绿城未来数智科技有限公司	同受中交房地产集团控制
大连致欣置业有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	同受中交房地产集团控制
天津思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
青岛思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
深圳思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
武汉思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
苏州思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
长沙世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆世远房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
北京凯帝克房地产有限责任公司	同受中交房地产集团控制
北京新房通科技有限公司	同受中交房地产集团控制
中交文化旅游（贡山）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交健康养老产业集团有限公司	同受中交房地产集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
广西鹿鸣置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
北京一二零一印刷有限公司	同受中交房地产集团控制
中交物业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产宜兴有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（巴中）投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中交广州港口物业有限公司	同受中交房地产集团控制
海南中都置业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
天津港湾置业有限公司	同受中交房地产集团控制
盘锦中房京昊房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（天津）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产（呼和浩特）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交中桥物业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中交万方物业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（天津）房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
西安中交金尧房地产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业商业运营管理有限公司（注3）	同受中交房地产集团控制
中房集团湖南建设发展有限公司	同受中交房地产集团控制
山西思源兴业房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
江苏山姆置业有限公司	同受中交房地产集团控制
哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司	同受中交房地产集团控制
中交陕西西筑商业管理有限公司	同受中交房地产集团控制
上海八一精密机械有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中房兴润商贸有限公司	同受中交房地产集团控制
中交成都建设发展有限公司	同受中交房地产集团控制
中天房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
中房资产管理有限责任公司	同受中交房地产集团控制
沈阳裕宁房产开发有限公司	同受中交房地产集团控制
北京好友世界商场有限责任公司	同受中交房地产集团控制
中交（安徽）投资发展有限公司	同受中交房地产集团控制
北京中房智宝科技有限公司	同受中交房地产集团控制
北京北工出租汽车有限公司	同受中交房地产集团控制
北京思源兴业咨询顾问有限公司（注4）	同受中交房地产集团控制
天津嘉轩置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中国智宝投资有限公司	同受中交房地产集团控制
中房（山东）城市开发投资有限公司	同受中交房地产集团控制



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
上海世远房地产咨询有限公司	同受中交房地产集团控制
成都思源房地产经纪有限公司	同受中交房地产集团控制
中房集团	同受中交房地产集团控制及子公司的其他股东
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京领华房地产开发有限公司	子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	子公司的其他股东
青岛嘉宏德顺置业有限公司	子公司的其他股东
越秀（武汉）实业投资有限公司	子公司的其他股东
云南碧桂园房地产开发有限公司	子公司的其他股东
苏州隼泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隼御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
上海容承企业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
广州市城市建设开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳市卓越商业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
保利发展控股集团股份有限公司	子公司其他股东的控股股东
中建七局第一建筑有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
华润置地（北京）股份有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
苏州隽御地产有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隽耀房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
深圳碧盛发展有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆唐美房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
北京金地兴晟科技有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制及子公司的其他股东
台州滨交房地产开发有限公司	合营公司的子公司
台州滨帆房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭勤房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	合营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	联营公司的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	联营公司的子公司
叶瑞佳	本公司关键管理人员及其家庭成员
重庆渝富资本运营集团有限公司	本公司的第二大股东

注1： 中交七鲤古镇（赣州）文化旅游有限公司于2024年11月将公司名称变更为中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司。

注2： 中交生态环保投资有限公司于2025年3月将公司名称变更为中交生态环境建设有限公司。

注3： 北京诚智思源物业管理经营有限公司于2024年8月将公司名称变更为北京思源兴业商业运营管理有限公司。

注4： 北京思源置地城市发展顾问有限公司于2025年3月将公司名称变更为北京思源兴业咨询顾问有限公司。



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易

本集团向关联方销售商品和提供服务及关联方向本集团提供服务的价格以一般商业条款作为定价基础。关联方股权转让以销售商品和转让标的公允价值作为对价依据。拆入资金和拆出资金参考银行同期存贷款利率，经双方协商后确定。

（1） 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度 (经重述)
济南市中控股集团有限公司	房产销售	3,921,498,319.40	1,351,547,263.86
中交一航局西南工程有限公司	房产销售	50,201,124.77	-
中交一公局集团有限公司	物业服务等	35,584,346.76	53,205,205.83
中国交通建设股份有限公司	物业服务等	31,067,350.36	16,749,970.70
中交一公局集团建筑工程有限公司	物业服务	27,445,155.99	16,030.09
中交物业有限公司	物业服务等	24,407,203.14	-
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务等	18,668,131.32	8,056,192.48
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	物业服务等	17,084,599.21	30,976,060.43
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务	16,369,620.94	1,109,268.76
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	物业服务等	14,085,815.09	3,085,824.79
中交轨道交通运营有限公司	物业服务	12,606,693.02	3,438,500.01
上海振华重工（集团）股份有限公司	物业服务	11,373,211.49	4,779,212.94
中交滨江（上海）建设管理有限公司	物业服务等	10,423,513.97	268,300.05
中交建筑集团有限公司	物业服务等	9,916,250.09	3,090,907.15
中交房地产集团	代建等	8,427,200.68	10,137,264.15
重庆中交置业有限公司	物业服务	8,173,271.61	8,500,036.60
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	物业服务	7,919,811.34	-
中交天津航道局有限公司	物业服务等	7,673,618.09	-
上海航道物流有限公司	物业服务	7,317,644.32	-
中交投资有限公司	物业服务等	7,011,362.43	4,440,363.51
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务等	4,031,630.21	8,777,216.64
其它小额	销售商品/ 提供劳务	169,825,653.86	99,243,378.57



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（2） 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度 (经重述)
中交一公局集团有限公司	接受建造劳务	601,807,930.91	710,076,087.43
中交建筑集团有限公司	接受建造劳务	565,990,052.63	1,278,478,565.29
民航机场建设工程有限公司	接受建造劳务	502,489,850.17	485,763,723.08
中交第一航务工程局有限公司	接受建造劳务	315,667,676.59	219,221,955.02
中交瑞通建筑工程有限公司	接受建造劳务	225,276,606.11	285,186,676.66
中交第二公路工程局有限公司	接受建造劳务	193,585,899.79	247,866,985.10
中交第三公路工程局有限公司	接受建造劳务	192,070,005.95	339,694,758.40
中交第二航务工程局有限公司	接受建造劳务	142,165,727.05	463,598,831.97
中交第四航务工程局有限公司	接受建造劳务	87,820,041.79	298,609,810.26
厦门益悦置业有限公司	咨询服务	32,516,469.54	8,773,803.32
天津思源兴业房地产经纪有限公司	销售代理	21,031,461.15	10,887,675.51
中交一公局第七工程有限公司	接受建造劳务	-	73,014,689.87
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造劳务	-	41,546,572.15
其他小额	购买商品/接受劳务	45,037,888.67	111,564,333.56



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（3） 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2024年度	2023年度 (经重述)
中国交通建设股份有限公司	办公室租赁收入	8,830,875.17	-
中交综合规划设计院有限公司	办公室租赁收入	3,798,431.83	413,063.83
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	办公室租赁收入	2,170,354.48	365,267.28
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	办公室租赁收入	2,126,150.98	365,267.28
中交一公局集团有限公司	办公室租赁收入	1,907,509.72	121,756.92
中交路建	商铺租赁收入	860,436.76	-
中交装配式建筑科技有限公司	办公室租赁收入	851,269.96	345,676.84
中交一公局电气化工程有限公司	办公室租赁收入	820,525.73	-
中天房地产有限公司	办公室租赁收入	606,697.04	-
中交集团	办公室租赁收入	161,042.20	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	150,884.97	48,672.56
中交未名环保有限公司	办公室租赁收入	121,628.68	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁收入	102,758.93	-
中交二公局西南建设发展有限公司	办公室租赁收入	95,946.15	-
中交隧道工程局有限公司	办公室租赁收入	71,764.14	-
中交一公局第六工程有限公司	办公室租赁收入	63,771.74	50,524.62
中交广航局第五工程有限公司	办公室租赁收入	33,867.87	-
中交第三航务工程局有限公司	办公室租赁收入	33,867.87	-
中交路桥华南工程有限公司	办公室租赁收入	33,867.87	-
中交健康养老产业集团有限公司	办公室租赁收入	-	431,446.74
北京凯通物资有限公司	办公室租赁收入	-	60,110.09

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2024年度	2023年度 (经重述)
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	44,100,159.50	-
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁	1,376,146.79	-
中交四航局第二工程有限公司	停车场租赁	925,020.21	-
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	830,540.97	1,023,013.45
中交物业有限公司	办公室租赁	747,396.12	4,300,179.29
中交资产管理有限公司	办公室租赁	430,286.48	773,747.65
中交地产舟山有限公司	办公室租赁	274,076.52	284,912.61
中交广州港口物业有限公司	车辆租赁	5,309.72	-
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	展厅租赁	-	6,357.80



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（4） 向关联方提供担保

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
	佛山中交房地产开发有限公司（注1）	560,660,000.00	2018/9/21	2028/5/28至2029/4/28	否
	佛山香颂置业有限公司（注1）	436,590,000.00	2018/9/21	2028/4/20至2029/1/20	否
	武汉嘉秀房地产开发有限公司（注2）	147,000,000.00	2022/12/22	2029/5/10	否
中交地产股份有限公司		45,596,430.00	2022/12/16	2040/4/26	否
		4,617,360.00	2024/1/25	2040/4/26	否
		8,080,380.00	2024/7/2	2040/4/26	否
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	3,232,152.00	2024/7/25	2040/4/26	否
		2,770,416.00	2024/8/26	2040/4/26	否
		2,770,416.00	2024/9/24	2040/4/26	否
		1,616,076.00	2024/10/23	2040/4/26	否
		10,389,060.00	2024/12/18	2040/4/26	否
	厦门保润房地产开发有限公司（注3）	122,880,000.00	2022/12/19	2029/7/11	否
		59,520,000.00	2024/9/23	2029/7/3	否
合计		1,405,722,290.00			

注1： 佛山中交房地产开发有限公司向本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，本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本公司出具承诺函，承诺一旦本公司承担担保责任，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。

佛山香颂置业有限公司向本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，本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本公司出具承诺函，承诺一旦本公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对本公司进行现金补偿。

注2： 武汉嘉秀房地产开发有限公司为本公司提供反担保。

注3： 厦门保润房地产开发有限公司为本公司提供反担保。



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（5） 接受关联方提供担保

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	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	1,100,000,000.00	2021/8/25	2027/2/25	否
		420,000,000.00	2024/1/18	2025/7/17	否
		302,000,000.00	2024/8/2	2025/7/25	否
		177,000,000.00	2024/11/15	2025/11/7	否
		500,000,000.00	2024/12/9	2028/6/9	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	93,774,180.60	2020/7/2	2027/6/20	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	315,847,710.72	2022/12/27	2030/12/11	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	101,424,000.00	2021/1/1	2028/12/20	否
		42,884,000.00	2021/1/5	2028/12/20	否
		46,400,000.00	2021/2/1	2028/12/20	否
合计		3,099,329,891.32			



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入

2024年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
深圳市卓越商业管理有限公司	280,000,000.00	2022/5/31	2024/6/17
	260,000,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	40,000,000.00	2022/5/31	2024/1/25
	20,000,000.00	2024/6/18	2024/7/18
	136,000,000.00	2022/6/11	2024/6/17
	127,500,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/1/24
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/2/26
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/3/21
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/4/3
	17,000,000.00	2022/6/11	2024/4/18
	8,500,000.00	2024/6/18	2024/7/23
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
	34,132,500.00	2024/10/26	2025/10/25
成都中交花源美庐置业有限公司	14,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
福州中梁耀房地产开发有限公司	70,422,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2026/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2026/3/7
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	1,029,000.00	2024/2/25	2024/8/24
	1,029,000.00	2024/8/25	2025/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	4,900,000.00	2024/2/25	2024/8/24
	4,900,000.00	2024/8/25	2025/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/19
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/18
	24,500,000.00	2023/12/20	2024/6/19
	24,500,000.00	2024/6/20	2024/12/19
	24,500,000.00	2024/12/20	2025/6/19
	9,800,000.00	2024/7/25	2025/7/24
	14,700,000.00	2024/8/20	2025/8/19
	490,000.00	2024/9/27	2025/9/26
	4,900,000.00	2024/10/25	2025/10/24
	19,110,000.00	2024/12/19	2025/12/18



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
济南市中控股集团有限公司	46,100,000.00	2020/10/22	2024/2/9
金广文旅产业发展（山东）有限公司	46,100,000.00	2020/12/31	2024/3/4
	22,000,000.00	2024/8/16	2024/9/18
	30,000,000.00	2024/4/30	2024/5/28
	15,000,000.00	2024/6/19	2024/8/6
	9,000,000.00	2024/7/1	2024/8/6
北京毓秀置业有限公司	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	10,000,000.00	2024/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
	20,000,000.00	2024/1/30	2026/1/30
厦门润悦雅颂房地产有限公司	30,600,000.00	2021/10/28	2024/9/30
	30,600,000.00	2024/10/1	2024/10/27
	20,358,000.00	2021/10/28	2024/7/11
	42,000.00	2021/10/28	2024/7/12
	30,600,000.00	2024/10/28	2027/10/27
	40,800,000.00	2021/11/3	2024/9/30
	40,800,000.00	2024/10/1	2024/11/2
	40,800,000.00	2024/11/3	2027/11/2
	34,000,000.00	2021/11/25	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2024/11/24
	34,000,000.00	2024/11/25	2027/11/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2024/9/30
	44,200,000.00	2024/10/1	2024/12/6
	44,200,000.00	2024/12/7	2027/12/6
	101,580,000.00	2021/12/15	2024/1/30
	420,000.00	2021/12/15	2024/1/30
	102,000,000.00	2022/1/12	2024/1/30
	34,000,000.00	2022/4/12	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2028/4/11



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门润悦雅颂房地产有限公司（续）	34,000,000.00	2022/5/25	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2028/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2024/9/30
	27,200,000.00	2024/10/1	2028/8/15
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
	13,000,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	7,800,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	3,900,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	8,580,000.00	2024/10/27	2025/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2023/5/24	2024/5/23
	9,800,000.00	2023/6/2	2024/6/1
	9,800,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	9,800,000.00	2023/6/24	2024/6/23
	9,800,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	14,700,000.00	2024/5/24	2025/5/23
	9,800,000.00	2024/6/2	2025/6/1
	9,800,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	9,800,000.00	2024/6/24	2025/6/23
	9,800,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	12,250,000.00	2024/8/6	2025/8/5
	12,250,000.00	2024/8/7	2025/8/6
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
郑州展腾置业有限公司	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/2/28	2026/7/10
	19,800,000.00	2024/3/7	2026/7/10
	9,900,000.00	2024/5/21	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/9/27	2026/7/10
	33,000,000.00	2024/9/30	2026/7/10



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/8/11	2023/7/25
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
中建七局地产集团有限公司	31,349,424.54	2023/10/12	2024/4/11
	9,641,139.46	2023/11/10	2024/4/11
	273,214.18	2023/10/12	2024/5/10
	273,214.18	2024/4/13	2024/11/8
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27
常熟市城市经营投资有限公司	127,120,000.00	2023/3/2	2024/3/6
	4,000,000.00	2023/3/2	2024/1/15
	6,000,000.00	2023/3/2	2024/4/14
	127,120,000.00	2024/3/7	2024/6/30
	127,120,000.00	2024/7/1	2025/3/6
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
中交财务有限公司	3,995,000.00	2023/12/29	2024/12/28
	35,005,000.00	2023/12/29	2024/12/28
	3,995,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	35,005,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	22,495,000.00	2023/12/29	2024/1/18
	9,000,000.00	2023/12/29	2024/7/24
南京隽耀房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
	14,000,000.00	2024/6/20	2027/3/28
	76,000,000.00	2024/6/20	2025/6/19
中房集团	19,020,000.00	2023/8/18	2027/8/18
	120,000,000.00	2024/3/28	2026/3/27
	19,436,712.33	2024/3/28	2026/3/27
	31,308,164.39	2024/3/28	2026/3/27



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团	100,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	200,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	50,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	50,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2024/4/3
	69,930,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	64,935,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	9,990,000.00	2021/6/18	2024/1/25
	4,995,000.00	2024/6/18	2024/7/18
	272,000,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	255,000,000.00	2024/6/18	2026/6/17
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/1/24
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/2/26
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/3/21
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/4/3
	34,000,000.00	2021/6/18	2024/4/18
	17,000,000.00	2024/6/18	2024/7/23
	92,200,000.00	2020/10/22	2024/3/4
	75,200,000.00	2023/3/21	2026/2/27
	30,000,000.00	2023/3/21	2024/7/24
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/11/29
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2026/12/8
	700,000,000.00	2023/3/21	2026/12/22
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/12/22
	580,000,000.00	2023/3/21	2026/1/12
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/3/31
	400,000,000.00	2023/3/21	2026/5/18
	750,000,000.00	2023/3/21	2026/5/20
	350,000,000.00	2023/3/21	2026/5/26
	2,150,000,000.00	2023/3/21	2026/6/15
	300,000,000.00	2023/3/21	2026/6/27
	550,000,000.00	2023/3/21	2026/7/7
	1,260,000,000.00	2023/3/21	2026/6/16
	800,000,000.00	2023/3/21	2026/12/16
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2026/6/30



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团（续）	100,000,000.00	2023/3/21	2026/7/27
	127,800,000.00	2023/3/21	2026/8/5
	100,000,000.00	2023/3/21	2026/8/9
	592,200,000.00	2023/3/21	2026/8/15
	27,800,000.00	2023/3/21	2026/10/18
	450,000,000.00	2023/3/21	2026/9/19
	51,000,000.00	2023/3/21	2026/9/21
	250,000,000.00	2023/3/21	2026/9/26
	240,000,000.00	2023/3/21	2026/9/29
	200,000,000.00	2023/3/21	2026/10/17
	149,000,000.00	2023/3/21	2026/10/18
	600,000,000.00	2023/3/21	2026/10/19
	1,188,000,000.00	2023/3/21	2026/7/13
	200,000,000.00	2023/3/24	2026/3/24
	1,370,000,000.00	2024/8/20	2024/8/20
	400,000,000.00	2024/6/13	2024/7/11
	343,000,000.00	2024/11/29	2025/11/28
	357,000,000.00	2024/11/28	2024/12/29
	157,000,000.00	2024/12/30	2025/11/27
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	2023/3/9	2024/3/8
	147,000,000.00	2024/3/9	2024/9/8
	107,800,000.00	2024/9/9	2025/3/8
	39,200,000.00	2024/9/9	2024/11/11
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21
	23,100,000.00	2024/10/11	2027/10/10



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2024年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	5,000,000.00	2023/5/30	2024/12/24
	10,000,000.00	2023/6/19	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/6/30	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/7/17	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/8/17	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/9/27	2024/12/24
	10,000,000.00	2023/10/20	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/11/14	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/12/19	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/12/26	2024/12/24
厦门保润房地产开发有限公司	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8
	9,600,000.00	2024/4/23	2027/4/22
	19,200,000.00	2024/4/29	2027/4/28
	19,200,000.00	2024/7/12	2027/7/11
	9,600,000.00	2024/10/28	2027/10/28
合肥金中京湖房地产开发有限公司	24,500,000.00	2024/8/28	2027/8/26
	24,500,000.00	2024/12/27	2027/12/27
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	2024/6/17	2025/6/16
青岛城投新城开发建设有限公司	10,000,000.00	2024/12/4	2025/11/24



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
深圳市卓越商业管理有限公司	360,000,000.00	2022/5/31	2023/2/10
	140,000,000.00	2022/5/31	2023/2/15
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/3/15
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/5/17
	49,688,887.60	2022/5/31	2023/9/21
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/10/20
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/11/23
	320,000,000.00	2022/5/31	2024/6/17
	17,000,000.00	2022/6/11	2023/7/3
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/7/31
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/8/23
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/9/21
	11,690,829.28	2022/6/11	2023/10/20
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/11/23
	221,000,000.00	2022/6/11	2024/6/17
常熟中南香缇苑房地产有限公司	26,640,000.00	2022/10/26	2023/10/25
	26,640,000.00	2023/10/26	2023/12/28
	34,132,500.00	2022/10/26	2023/10/25
	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
成都中交花源美庐置业有限公司	7,000,000.00	2020/12/23	2023/1/13
	14,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2023/11/24
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
福州中梁耀房地产开发有限公司	94,922,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/20
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/20
	24,500,000.00	2023/1/9	2023/12/19
济南市中控股集团有限公司	46,100,000.00	2020/10/22	2024/10/21
金广文旅产业发展（山东）有限公司	46,100,000.00	2020/12/31	2024/12/30



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京毓秀置业有限公司	60,000,000.00	2022/3/8	2023/10/26
	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/1
	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/9
	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/23
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/28
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/29
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/11/26
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/12/23
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2024/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2024/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2024/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2024/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2024/12/14
	102,000,000.00	2022/1/12	2025/1/11
	34,000,000.00	2022/4/12	2025/4/11
	34,000,000.00	2022/5/25	2025/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2025/8/15



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2022/5/21	2023/5/23
	14,700,000.00	2023/5/24	2024/5/23
	9,800,000.00	2022/6/2	2023/6/1
	9,800,000.00	2023/6/2	2024/6/1
	9,800,000.00	2022/6/24	2023/6/23
	9,800,000.00	2023/6/24	2024/6/23
	9,800,000.00	2022/11/22	2023/11/21
	9,800,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	9,800,000.00	2022/6/27	2023/6/15
	9,800,000.00	2023/6/16	2024/6/15
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
郑州展腾置业有限公司	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/10/8
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/8/11	2023/7/25
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
中建七局地产集团有限公司	8,000,000.00	2020/10/12	2023/3/17
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/4/29
	4,000,000.00	2020/10/12	2023/5/19
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/6/1
	31,622,638.72	2020/10/12	2023/10/11
	31,622,638.72	2023/10/12	2024/4/12
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/11/9
	9,641,138.46	2023/11/10	2024/5/10
中交鼎信	80,000,000.00	2019/12/11	2023/4/3
	20,000,000.00	2020/4/3	2023/4/3



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27
常熟市城市经营投资有限公司	172,000,000.00	2022/9/30	2023/3/1
	137,120,000.00	2023/3/2	2024/3/6
	32,000,000.00	2023/3/2	2023/7/18
	2,880,000.00	2023/3/2	2023/8/24
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
中交财务有限公司	40,000,000.00	2021/6/24	2023/4/20
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/6/23
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/7/25
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/8/25
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/12/8
	29,986,666.00	2021/6/24	2023/6/23
	29,986,666.00	2023/6/24	2023/11/16
	2,498,500.00	2023/1/5	2023/4/4
	3,995,000.00	2023/1/5	2023/12/29
	3,995,000.00	2023/12/29	2025/2/7
	1,000,000.00	2023/1/5	2023/7/20
	2,496,500.00	2023/1/5	2023/7/20
	20,250,000.00	2022/6/15	2023/4/4
	30,000,000.00	2022/6/15	2023/5/12
	16,250,000.00	2022/6/15	2023/7/20
	1,000,000.00	2022/6/15	2023/7/20
	66,500,000.00	2022/6/15	2023/12/28
	66,500,000.00	2023/12/29	2025/2/7
南京隽耀房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
中房集团	9,510,000.00	2023/8/18	2024/8/17
	9,510,000.00	2023/8/18	2025/8/17
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	2023/3/9	2024/3/8
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团	350,000,000.00	2019/8/30	2023/12/21
	400,000,000.00	2019/4/2	2024/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2024/7/8
	60,000,000.00	2019/9/9	2023/12/22
	89,910,000.00	2021/6/18	2023/2/10
	34,965,000.00	2021/6/18	2023/2/15
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/3/15
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/5/17
	12,409,799.68	2021/6/18	2023/9/21
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/10/20
	9,990,000.00	2021/6/18	2023/11/23
	79,920,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	34,000,000.00	2021/6/18	2023/7/3
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/7/31
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/8/23
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/9/21
	23,381,658.56	2021/6/18	2023/10/20
	68,000,000.00	2021/6/18	2023/11/23
	442,000,000.00	2021/6/18	2024/6/17
	92,200,000.00	2020/10/22	2024/10/22
	12,000,000.00	2020/10/22	2023/7/7
	1,000,000,000.00	2022/12/29	2023/2/16
	500,000,000.00	2022/12/29	2023/2/20
	83,200,000.00	2020/4/21	2023/3/20
	394,800,000.00	2020/4/29	2023/3/20
	105,200,000.00	2020/4/29	2023/3/20
	300,000,000.00	2021/11/29	2023/3/20
	1,000,000,000.00	2021/12/9	2023/3/20
	700,000,000.00	2021/12/23	2023/3/20
	300,000,000.00	2021/12/23	2023/3/20
	580,000,000.00	2022/1/13	2023/3/20
	300,000,000.00	2022/3/31	2023/3/20
	400,000,000.00	2022/5/18	2023/3/20
	750,000,000.00	2022/5/20	2023/3/20
	350,000,000.00	2022/5/26	2023/3/20



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	2,150,000,000.00	2022/6/15	2023/3/20
	300,000,000.00	2022/6/27	2023/3/20
	550,000,000.00	2022/7/7	2023/3/20
	1,260,000,000.00	2022/12/16	2023/3/20
	800,000,000.00	2022/12/16	2023/3/20
	1,000,000,000.00	2022/12/30	2023/3/20
	100,000,000.00	2022/7/27	2023/3/20
	127,800,000.00	2022/8/5	2023/3/20
	100,000,000.00	2022/8/9	2023/3/20
	592,200,000.00	2022/8/15	2023/3/20
	27,800,000.00	2022/10/18	2023/3/20
	450,000,000.00	2022/9/19	2023/3/20
	51,000,000.00	2022/9/21	2023/3/20
	250,000,000.00	2022/9/26	2023/3/20
	240,000,000.00	2022/9/29	2023/3/20
	200,000,000.00	2022/10/17	2023/3/20
	149,000,000.00	2022/10/18	2023/3/20
	600,000,000.00	2022/10/19	2023/3/20
	1,188,000,000.00	2023/1/19	2023/3/20
	83,200,000.00	2023/3/21	2023/12/21
	394,800,000.00	2023/3/21	2023/12/21
	105,200,000.00	2023/3/21	2025/2/26
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/11/29
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2025/12/8
中交房地产集团（续）	700,000,000.00	2023/3/21	2025/12/22
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/12/22
	580,000,000.00	2023/3/21	2025/1/12
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/3/30
	400,000,000.00	2023/3/21	2025/5/17
	750,000,000.00	2023/3/21	2025/5/19
	350,000,000.00	2023/3/21	2025/5/25
	2,150,000,000.00	2023/3/21	2025/6/14
	300,000,000.00	2023/3/21	2025/6/26
	550,000,000.00	2023/3/21	2025/7/7
	1,260,000,000.00	2023/3/21	2025/6/15



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团（续）	800,000,000.00	2023/3/21	2025/12/16
	1,000,000,000.00	2023/3/21	2025/6/30
	100,000,000.00	2023/3/21	2025/7/27
	127,800,000.00	2023/3/21	2025/8/5
	100,000,000.00	2023/3/21	2025/8/9
	592,200,000.00	2023/3/21	2025/8/15
	27,800,000.00	2023/3/21	2025/10/18
	450,000,000.00	2023/3/21	2025/9/19
	51,000,000.00	2023/3/21	2025/9/21
	250,000,000.00	2023/3/21	2025/9/26
	240,000,000.00	2023/3/21	2025/9/29
	200,000,000.00	2023/3/21	2025/10/17
	149,000,000.00	2023/3/21	2025/10/18
	600,000,000.00	2023/3/21	2025/10/19
	1,188,000,000.00	2023/3/21	2025/7/13
	200,000,000.00	2023/3/24	2025/3/23
	302,000,000.00	2023/8/9	2023/8/11
	98,000,000.00	2023/9/22	2023/9/25
	352,000,000.00	2023/11/28	2023/11/29
北京铭海置业有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2023/10/23
	14,000,000.00	2023/3/31	2023/10/23
	5,000,000.00	2023/4/27	2023/10/23
	4,698,327.80	2023/5/4	2023/10/23
	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	5,000,000.00	2023/5/30	2025/5/29
	10,000,000.00	2023/6/19	2025/6/18
	5,000,000.00	2023/6/30	2025/6/29
	5,000,000.00	2023/7/17	2025/7/16
	5,000,000.00	2023/8/17	2025/8/16
	5,000,000.00	2023/9/27	2025/9/26
	10,000,000.00	2023/10/20	2025/10/19
	5,000,000.00	2023/11/14	2025/11/13
	5,000,000.00	2023/12/19	2025/12/18
	5,000,000.00	2023/12/26	2025/12/25



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门兆厦弘汇投资有限公司	388,080,000.00	2023/1/4	2023/1/31
	388,080,000.00	2023/2/1	2023/5/31
	174,636,000.00	2023/1/18	2023/1/31
	174,636,000.00	2023/2/1	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/2/22	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/3/20	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/4/19	2023/6/1
	263,068,372.83	2023/5/4	2023/6/30
	48,804,000.00	2023/5/4	2023/6/1
	2,940,000.00	2023/5/19	2023/6/30
	58,800,000.00	2023/7/1	2023/8/25
	36,750,000.00	2023/7/1	2023/8/30
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/9/15
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/10/18
	14,700,000.00	2023/7/1	2023/11/6
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	23,458,372.83	2023/7/1	2023/12/14
建发房地产集团有限公司	407,484,000.00	2023/1/18	2023/1/31
	407,484,000.00	2023/2/1	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/2/22	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/3/20	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/4/19	2023/6/1
	613,826,203.25	2023/5/4	2023/6/30
	113,876,000.00	2023/5/4	2023/6/1
	6,860,000.00	2023/5/19	2023/6/30
	137,200,000.00	2023/7/1	2023/8/25
	85,750,000.00	2023/7/1	2023/8/30
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/9/15
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/10/18
	34,300,000.00	2023/7/1	2023/11/6
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	54,736,203.25	2023/7/1	2023/12/14



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（6） 关联方资金拆入（续）

2023年（续）

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门保润房地产开发有限公司	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8

2024 年度，本集团从关联方拆入资金支付资金使用费，年利率为 0%-10.00%（2023 年度：0%-10.00%）。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5（8）。



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出

2024年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	89,890,422.93	2023/8/1	2024/1/31
	6,600,000.00	2024/2/1	2024/5/13
	4,950,000.00	2024/2/1	2024/6/26
	78,340,422.93	2024/2/1	2024/7/31
	16,500,000.00	2024/8/1	2024/12/31
	61,840,422.93	2024/8/1	2025/7/31
中交富力（北京）置业有限公司	200,000,000.00	2023/7/26	2024/1/25
	200,000,000.00	2024/1/26	2025/1/25
	130,000,000.00	2023/7/31	2024/1/30
	130,000,000.00	2024/1/31	2025/1/30
	100,000,000.00	2023/9/21	2024/3/20
	100,000,000.00	2024/3/21	2025/3/20
	20,000,000.00	2023/10/14	2024/4/13
	20,000,000.00	2024/4/14	2025/4/13
苏州金闾诚置业有限公司	354,218,565.78	2023/12/25	2024/6/24
	14,700,000.00	2023/12/25	2024/3/26
	305,218,565.78	2024/6/25	2025/6/24
	24,500,000.00	2024/6/25	2024/7/11
	24,500,000.00	2024/6/25	2024/8/14
武汉嘉秀房地产开发有限公司	205,800,000.00	2023/12/29	2024/6/28
	49,000,000.00	2023/12/29	2024/6/13
	73,500,000.00	2024/6/29	2024/12/10
	132,300,000.00	2024/6/29	2025/6/28
	24,500,000.00	2023/12/15	2024/6/14
	24,500,000.00	2024/6/15	2025/6/14
	9,800,000.00	2023/5/18	2024/5/17
	9,800,000.00	2024/5/18	2025/5/17
	9,800,000.00	2023/9/19	2024/9/18
	9,800,000.00	2024/9/19	2025/9/18
	58,800,000.00	2023/10/18	2024/10/17
	58,800,000.00	2024/10/18	2025/10/17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	14,211,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	3,789,600.00	2023/7/28	2024/7/27
	3,079,100.00	2023/6/28	2024/7/27
	1,886,500.00	2023/10/25	2024/7/27
	1,941,201.90	2023/11/18	2024/7/27
	1,878,582.48	2023/12/20	2024/7/27
	1,162,315.62	2023/1/19	2024/7/27
	13,737,300.00	2024/7/28	2025/7/27
	1,671,908.83	2023/3/20	2024/3/19
	1,813,510.27	2023/4/20	2024/4/19
	1,664,217.44	2023/5/19	2024/5/18
	1,700,927.57	2023/6/21	2024/6/20
	1,567,985.15	2023/8/18	2024/8/17
	1,671,908.83	2024/3/20	2025/3/20
	1,813,510.27	2024/4/20	2025/3/20
	1,664,217.44	2024/5/19	2025/3/20
	1,700,927.57	2024/6/21	2025/3/20
	1,567,985.15	2024/8/18	2025/3/20
	209,630,000.00	2023/9/16	2024/9/15
济南市中控股集团有限公司	209,630,000.00	2024/9/16	2025/9/15
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
金广文旅产业发展（山东）有限公司	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
北京金地致远企业管理咨询有限公司	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	42,903,835.00	2022/7/15	2024/1/14
	21,627,811.00	2024/1/15	2024/2/7
	6,208,524.00	2024/1/15	2024/3/29
	15,067,500.00	2024/1/15	2024/6/12
	26,483,963.71	2022/7/15	2024/1/14
重庆市金科宸居置业有限公司	12,750,000.00	2022/7/15	2024/8/7
	38,423,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	38,423,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	9,980,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,980,000.00	2024/6/24	2024/12/23



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	80,529,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	2,842,200.00	2023/7/28	2024/7/27
	1,894,800.00	2023/7/15	2024/7/27
	4,737,000.00	2024/7/28	2025/7/27
	3,315,900.00	2023/7/15	2024/7/14
	5,210,700.00	2023/8/17	2024/7/14
	1,379,100.00	2023/10/25	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/11/18	2024/7/14
	1,240,225.54	2023/12/20	2024/7/14
	3,677,073.76	2023/2/20	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/1/19	2024/7/14
	1,061,143.26	2023/3/20	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/4/20	2024/7/14
	1,136,939.22	2023/5/19	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/6/21	2024/7/14
	5,720,000.00	2024/7/15	2024/11/19
	16,213,888.98	2024/7/15	2025/7/14
	3,157,713.38	2023/8/18	2024/8/17
	3,157,713.38	2024/8/18	2025/3/20
	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
	261,500,000.00	2024/9/26	2025/9/25
郑州滨悦房地产开发有限公司	52,581,373.09	2023/10/11	2024/1/11
	39,643,826.91	2023/10/11	2024/4/10
	20,000,000.00	2024/4/11	2024/5/28
	19,643,826.91	2024/4/11	2024/6/3
	18,000,000.00	2023/10/11	2024/4/10
	356,173.09	2024/4/11	2024/6/2
	10,000,000.00	2024/4/11	2024/8/16
	7,643,826.91	2024/4/11	2024/8/28
	11,833,265.90	2023/10/11	2024/4/10
	2,356,173.09	2024/4/11	2024/8/28
北京茂康企业管理有限公司	9,477,092.81	2024/4/11	2024/10/10
	9,477,092.81	2024/10/11	2025/4/10
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
中交云南建设投资发展有限公司	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
	90,000,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	60,000,000.00	2023/10/16	2024/10/15



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
安宁金城华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	67,200,000.00	2023/10/15	2024/10/14
	15,840,000.00	2023/4/26	2024/4/25
华润置地控股有限公司	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6
	147,000,000.00	2024/3/7	2025/3/6
	196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
	196,000,000.00	2024/4/8	2025/4/7
	98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
	98,000,000.00	2024/4/28	2025/4/27
	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	29,400,000.00	2024/6/21	2025/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	19,600,000.00	2024/7/1	2025/6/30
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
	17,150,000.00	2024/9/23	2025/9/22
	31,850,000.00	2023/2/24	2025/2/23
	49,000,000.00	2023/5/5	2025/5/4
	24,500,000.00	2023/12/29	2025/12/28
	171,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	171,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	132,300,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	14,700,000.00	2024/5/14	2024/12/19
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	24,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	24,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	49,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆金科房地产开发有限公司	21,000,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	11,550,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	9,450,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,450,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	17,500,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	17,500,000.00	2024/6/24	2024/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	18,000,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	9,900,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	8,100,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	8,100,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	15,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	15,000,000.00	2024/6/24	2024/12/23
重庆葆和房地产开发有限公司	68,169,086.66	2023/12/11	2024/12/10
	68,169,086.66	2024/12/11	2025/12/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	71,583,256.80	2023/12/11	2024/12/10
	47,652,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	7,590,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	198,000.00	2023/10/29	2025/4/28
	264,000.00	2023/8/8	2025/8/7
	38,695,536.00	2023/12/11	2024/12/10
重庆铭勤房地产开发有限公司	25,740,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	5,148,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	22,372,581.00	2023/7/16	2024/1/15
	22,372,581.00	2024/1/16	2025/1/15
金地（集团）股份有限公司	98,000,000.00	2023/9/16	2024/6/1
	37,275,252.00	2021/1/29	2024/1/28
	1,276,000.00	2024/1/29	2024/12/30
	35,999,252.00	2024/1/29	2025/1/28
	58,000,000.00	2023/6/21	2024/2/29
	58,000,000.00	2024/3/1	2025/2/28
	14,500,000.00	2023/6/21	2024/4/21
	14,500,000.00	2024/4/22	2025/4/21
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/7/11
	29,000,000.00	2024/7/12	2025/7/11
	26,100,000.00	2023/6/21	2024/9/22
	26,100,000.00	2024/9/23	2025/9/22
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/12/19
	29,000,000.00	2024/12/20	2025/12/19
厦门益悦置业有限公司	388,080,000.00	2024/3/14	2027/3/13
	225,400,000.00	2024/4/11	2027/4/10



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	113,277,749.15	2023/8/7	2024/2/6
	101,734,349.15	2024/2/7	2025/2/6
	11,543,400.00	2024/2/7	2024/5/31
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	385,454,842.77	2024/1/7	2025/1/6
	23,086,800.00	2024/1/7	2024/3/26
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	3,887,119.44	2024/1/14	2025/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/1/30
苏州隽泽房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
	23,760,000.00	2023/6/10	2024/6/9
	23,760,000.00	2024/6/10	2025/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2024年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
越秀（武汉）实业投资有限公司	137,200,000.00	2023/9/9	2024/6/14
	49,000,000.00	2023/10/13	2024/6/14
	19,600,000.00	2023/11/29	2024/6/14
	14,700,000.00	2023/12/23	2024/6/14
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/3/18
广州市城市建设开发有限公司	36,750,000.00	2023/9/18	2024/6/14
	41,650,000.00	2023/9/18	2024/6/17
台州滨帆房地产开发有限公司	35,000,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	35,000,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	24,500,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	1,575,000.00	2023/7/20	2024/1/19
	1,575,000.00	2024/1/20	2025/1/19
	70,700,000.00	2023/8/24	2024/2/23
	70,700,000.00	2024/2/24	2025/2/23
台州滨交房地产开发有限公司	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28
	68,600,000.00	2024/3/29	2025/3/28
	66,500,000.00	2023/8/29	2024/2/28
	66,500,000.00	2024/2/29	2025/2/28
	8,750,000.00	2024/3/13	2025/3/12
	7,000,000.00	2024/9/13	2025/9/12
	1,050,000.00	2024/9/20	2025/9/19
	1,050,000.00	2024/12/18	2025/12/17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	6,600,000.00	2022/8/1	2023/1/17
	6,600,000.00	2022/8/1	2023/6/10
	19,078,648.06	2022/8/1	2023/7/31
	9,900,000.00	2023/8/1	2023/8/25
	6,600,000.00	2023/8/1	2023/12/15
	2,578,648.06	2023/8/1	2024/1/31
	87,311,774.87	2022/8/1	2023/7/31
	87,311,774.87	2023/8/1	2024/1/31
中交富力（北京）置业有限公司	130,000,000.00	2022/7/31	2023/1/30
	130,000,000.00	2023/1/31	2023/7/30
	130,000,000.00	2023/7/31	2024/1/30
	200,000,000.00	2022/7/26	2023/1/25
	200,000,000.00	2023/1/26	2023/7/25
	200,000,000.00	2023/7/26	2024/1/25
	100,000,000.00	2022/9/21	2023/3/20
	100,000,000.00	2023/3/21	2023/9/20
	100,000,000.00	2023/9/21	2024/3/20
	20,000,000.00	2022/10/14	2023/4/13
	20,000,000.00	2023/4/14	2023/10/13
	20,000,000.00	2023/10/14	2024/4/13
中交立达（天津）房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/29	2023/9/11
	24,500,000.00	2022/12/25	2023/4/26
	58,800,000.00	2022/12/25	2023/5/9
	49,000,000.00	2022/12/25	2023/5/16
	24,500,000.00	2022/12/25	2023/5/29
	39,200,000.00	2022/12/25	2023/6/13
	24,500,000.00	2022/12/25	2023/6/21
	481,618,565.78	2022/12/25	2023/6/24
苏州金闾诚置业有限公司	24,500,000.00	2023/6/25	2023/7/5
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/7/18
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/8/2
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/9/1
	14,700,000.00	2023/6/25	2023/9/19
	368,918,565.78	2023/6/25	2023/12/24
	368,918,565.78	2023/12/25	2024/6/24



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
武汉嘉秀房地产开发有限公司	254,800,000.00	2022/12/29	2023/6/28
	254,800,000.00	2023/6/29	2023/12/28
	254,800,000.00	2023/12/29	2024/6/28
	24,500,000.00	2022/12/15	2023/12/14
	24,500,000.00	2023/12/15	2024/6/14
	9,800,000.00	2023/5/18	2024/5/17
	9,800,000.00	2023/9/19	2024/9/18
	58,800,000.00	2023/10/18	2024/10/17
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	14,211,000.00	2023/6/17	2023/12/16
	14,211,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	3,789,600.00	2022/1/28	2023/1/27
	3,789,600.00	2023/1/28	2023/7/27
	3,789,600.00	2023/7/28	2024/7/27
	3,079,100.00	2022/6/28	2023/6/27
	3,079,100.00	2023/6/28	2023/12/27
	3,079,100.00	2023/12/28	2024/7/27
	209,630,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	209,630,000.00	2023/9/16	2024/9/15
	1,886,500.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,886,500.00	2023/10/25	2024/7/27
	1,941,201.90	2022/11/18	2023/11/17
	1,941,201.90	2023/11/18	2024/7/27
	1,878,582.48	2022/12/20	2023/12/19
	1,878,582.48	2023/12/20	2024/7/27
	1,162,315.62	2023/1/19	2024/7/27
	1,671,908.83	2023/3/20	2024/3/19
	1,813,510.27	2023/4/20	2024/4/19
	1,664,217.44	2023/5/19	2024/5/18
	1,700,927.57	2023/6/21	2024/6/20
	1,567,985.15	2023/8/18	2024/8/17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	80,529,000.00	2023/6/17	2023/12/16
	80,529,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	2,842,200.00	2022/1/28	2023/1/27
	2,842,200.00	2023/1/28	2023/7/27
	2,842,200.00	2023/7/28	2024/7/27
	1,894,800.00	2022/7/15	2023/7/14
	1,894,800.00	2023/7/15	2024/7/27
	3,315,900.00	2022/7/15	2023/7/14
	3,315,900.00	2023/7/15	2024/7/14
	5,210,700.00	2022/8/17	2023/8/16
	5,210,700.00	2023/8/17	2024/7/14
	261,500,000.00	2022/9/26	2023/9/25
	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
	1,379,100.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,379,100.00	2023/10/25	2024/7/14
	1,281,566.41	2022/11/18	2023/11/17
	1,281,566.41	2023/11/18	2024/7/14
	1,240,225.54	2022/12/20	2023/12/19
	1,240,225.54	2023/12/20	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/1/19	2024/7/14
	3,677,073.76	2023/2/20	2024/7/14
	1,061,143.26	2023/3/20	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/4/20	2024/7/14
	1,136,939.22	2023/5/19	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/6/21	2024/7/14
	2,070,005.41	2023/8/18	2024/8/17
	1,087,707.97	2023/8/18	2024/8/17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
郑州滨悦房地产开发有限公司	92,225,200.00	2022/10/11	2023/4/10
	92,225,200.00	2023/4/11	2023/10/10
	92,225,200.00	2023/10/11	2024/4/10
	18,000,000.00	2022/10/11	2023/4/10
	18,000,000.00	2023/4/11	2023/10/10
	18,000,000.00	2023/10/11	2024/4/10
	11,833,265.90	2022/10/11	2023/4/10
	11,833,265.90	2023/4/11	2023/10/10
	11,833,265.90	2023/10/11	2024/4/10
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
北京茂康企业管理有限公司	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	90,000,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	60,000,000.00	2022/10/16	2023/10/15
	60,000,000.00	2023/10/16	2024/10/15
安宁金域华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	100,800,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	67,200,000.00	2022/10/15	2023/10/14
	67,200,000.00	2023/10/15	2024/10/14
	15,840,000.00	2022/4/26	2023/4/25
	15,840,000.00	2023/4/26	2024/4/25
北京金地致远企业管理咨询有限公司	6,000,000.00	2022/7/15	2023/1/18
	980,000.00	2022/7/15	2023/2/14
	6,289,230.77	2022/7/15	2023/3/15
	2,304,600.00	2022/7/15	2023/4/17
	1,241,824.51	2022/7/15	2023/4/28
	82,137,798.71	2022/7/15	2024/1/14



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
华润置地控股有限公司	98,000,000.00	2021/5/14	2023/1/9
	49,000,000.00	2021/5/14	2023/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2023/5/22
	122,500,000.00	2021/5/14	2023/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2023/7/24
	49,000,000.00	2023/5/14	2023/8/25
	24,500,000.00	2023/5/14	2023/10/25
	196,000,000.00	2021/6/28	2023/5/13
	24,500,000.00	2023/5/14	2023/10/25
	171,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2021/7/29	2023/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2021/8/31	2023/5/13
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2021/9/28	2023/5/13
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	24,500,000.00	2021/9/29	2023/5/13
	24,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2021/10/27	2023/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2021/11/23	2023/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2021/12/16	2023/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2022/1/5	2023/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	49,000,000.00	2022/1/17	2023/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6
	196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
	98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
	31,850,000.00	2023/2/24	2025/2/23
	49,000,000.00	2023/5/5	2025/5/4
	24,500,000.00	2023/12/29	2025/12/28



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆市金科宸居置业有限公司	1,497,000.00	2022/12/24	2023/4/19
	38,423,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	38,423,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,980,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	9,980,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆金科房地产开发有限公司	45,500,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	3,500,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	17,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	17,500,000.00	2023/12/24	2024/6/23
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	3,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	15,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	15,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆葆和房地产开发有限公司	24,485,000.00	2022/12/11	2023/4/6
	68,169,086.66	2022/12/11	2023/6/10
	68,169,086.66	2023/6/11	2023/12/10
	68,169,086.66	2023/12/11	2024/12/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
	71,583,256.80	2023/6/11	2023/12/10
	71,583,256.80	2023/12/11	2024/12/10
	47,652,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	47,652,000.00	2023/6/11	2023/12/10
	47,652,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	7,590,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	7,590,000.00	2023/6/28	2023/12/27
	7,590,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	198,000.00	2022/4/29	2023/4/28
	198,000.00	2023/4/29	2023/10/28
	198,000.00	2023/10/29	2025/4/28
	264,000.00	2022/8/8	2023/8/7
	264,000.00	2023/8/8	2025/8/7



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
郑州展腾置业有限公司	30,300,369.00	2021/7/9	2023/4/18
	33,000,000.00	2021/7/9	2023/1/9
	16,500,000.00	2021/7/14	2023/1/9
重庆铭勤房地产开发有限公司	38,695,536.00	2022/12/11	2023/6/10
	38,695,536.00	2023/6/11	2023/12/10
	38,695,536.00	2023/12/11	2024/12/10
	25,740,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	25,740,000.00	2023/6/11	2023/12/10
	25,740,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	5,148,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	5,148,000.00	2023/6/28	2023/12/27
	5,148,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	22,372,581.00	2022/7/16	2023/1/15
	22,372,581.00	2023/1/16	2023/7/15
	22,372,581.00	2023/7/16	2024/1/15
	98,000,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	98,000,000.00	2023/9/16	2024/9/15
	7,964,748.00	2021/1/29	2023/12/31
金地（集团）股份有限公司	37,275,252.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2023/6/20
	58,000,000.00	2023/6/21	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2023/6/20
	14,500,000.00	2023/6/21	2024/4/21
	29,000,000.00	2021/7/12	2023/6/20
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2023/6/20
	26,100,000.00	2023/6/21	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2023/6/20
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/12/19



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
	21,549,162.85	2023/6/21	2023/8/4
	46,173,600.00	2023/6/21	2023/10/20
	31,319,609.15	2023/6/21	2023/12/20
	208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
	92,347,200.00	2023/8/7	2023/11/1
	3,310,590.85	2023/8/7	2023/12/20
	113,277,749.15	2023/8/7	2024/2/6
	13,621,212.00	2022/1/1	2023/5/31
	2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/4
	3,380,279.31	2022/1/1	2023/8/4
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/2/22
	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
苏州隽泽房地产开发有限公司	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	23,760,000.00	2022/6/10	2023/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2022/5/19	2023/5/18
	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18
厦门保润房地产开发有限公司	27,611,856.00	2022/6/14	2023/1/17
	9,600,000.00	2022/9/22	2023/1/17



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（7） 关联方资金拆出（续）

2023年（续）

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
越秀（武汉）实业投资有限公司	73,500,000.00	2022/3/9	2023/1/5
	107,800,000.00	2022/3/9	2023/3/8
	107,800,000.00	2023/3/9	2023/5/18
	137,200,000.00	2022/3/9	2023/3/8
	137,200,000.00	2023/3/9	2023/9/8
	137,200,000.00	2023/9/9	2024/9/8
	49,000,000.00	2022/4/13	2023/4/12
	49,000,000.00	2023/4/13	2023/10/12
	49,000,000.00	2023/10/13	2024/10/12
	19,600,000.00	2022/5/29	2023/5/28
	19,600,000.00	2023/5/29	2023/11/28
	19,600,000.00	2023/11/29	2024/11/28
	14,700,000.00	2022/6/23	2023/6/22
	14,700,000.00	2023/6/23	2023/12/22
	14,700,000.00	2023/12/23	2024/12/22
	9,800,000.00	2022/10/14	2023/10/13
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/4/13
广州市城市建设开发有限公司	78,400,000.00	2023/9/18	2024/9/17
台州滨帆房地产开发有限公司	1,575,000.00	2022/1/20	2023/1/19
	1,575,000.00	2023/1/20	2023/7/19
	1,575,000.00	2023/7/20	2024/1/19
	70,700,000.00	2022/2/24	2023/2/23
	70,700,000.00	2023/2/24	2023/8/23
	70,700,000.00	2023/8/24	2024/2/23
	35,000,000.00	2023/6/16	2024/6/15
台州滨交房地产开发有限公司	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	68,600,000.00	2022/10/1	2023/3/28
	68,600,000.00	2023/3/29	2023/9/28
	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28
	66,500,000.00	2022/10/1	2023/8/28
	66,500,000.00	2023/8/29	2024/8/28

2024 年度，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 0%-9.00%（2023 年度：0%-10.00%）。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5（9）。



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（8） 支付资金使用费（利息支出）

关联方	2024年	2023年
中交房地产集团	484,597,783.60	1,197,533,339.55
云南碧桂园房地产开发有限公司	25,058,465.75	27,191,643.83
广州市城市建设开发有限公司	8,234,501.22	-
武汉德禄房地产开发有限公司	8,117,761.28	7,798,210.51
中房集团	6,824,892.57	323,340.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	6,321,205.47	14,076,000.00
常熟市城市经营投资有限公司	4,933,455.57	7,951,488.89
中交财务有限公司	1,973,626.75	7,937,900.87
温州中交梁辉置业有限公司	1,778,683.80	1,773,824.01
金广文旅产业发展（山东）有限公司	1,208,613.70	3,687,999.99
南京隼耀房地产开发有限公司	1,146,977.16	598,356.16
成都中交花源美庐置业有限公司	950,583.34	1,232,216.67
中建七局地产集团有限公司	935,135.01	4,025,266.56
济南市中控股集团有限公司	394,060.27	3,687,999.99
北京毓秀置业有限公司	280,833.33	-
青岛城投新城开发建设有限公司	38,888.89	-
建发房地产集团有限公司	-	34,051,317.82
厦门兆厦弘汇投资有限公司	-	29,287,300.27
福州中梁耀房地产开发有限公司	-	19,098,240.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	4,710,955.66
中交鼎信	-	2,016,438.35
合计	552,795,467.71	1,366,981,839.13



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（9）收取资金使用费（利息收入）

关联方	2024年	2023年 (经重述)
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	38,526,496.33	54,024,382.76
华润置地控股有限公司	25,554,540.08	23,573,015.92
武汉嘉秀房地产开发有限公司	12,344,605.86	22,663,861.46
台州滨交房地产开发有限公司	10,940,697.87	10,196,226.41
重庆铭秉房地产开发有限公司	10,837,017.90	10,807,408.59
台州滨帆房地产开发有限公司	9,972,530.36	7,097,518.73
厦门益悦置业有限公司	9,682,787.04	-
重庆铭勤房地产开发有限公司	7,828,985.54	7,807,594.86
安宁金域华辉房地产开发有限公司	7,565,046.89	7,544,377.35
金地（集团）股份有限公司	7,176,857.93	11,963,737.55
广州市城市建设开发有限公司	6,487,212.44	13,873,623.68
中交云南建设投资发展有限公司	6,172,525.21	6,155,660.38
重庆葆和房地产开发有限公司	3,648,332.36	3,978,497.85
中交财务有限公司	3,123,562.22	2,322,948.77
郑州滨悦房地产开发有限公司	3,042,528.78	9,211,959.67
重庆市金科宸居置业有限公司	2,793,087.06	2,810,946.07
济南市中控股集团有限公司	2,720,031.02	-
金广文旅产业发展（山东）有限公司	2,720,031.02	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,798,120.43	1,793,207.55
厦门悦盈企业咨询有限公司	9,667.92	9,641.51
苏州金闾诚置业有限公司	-	34,414,069.15
郑州展腾置业有限公司	-	529,338.70
厦门保润房地产开发有限公司	-	156,024.56
中交立达（天津）房地产开发有限公司	-	120,241.81
合计	172,944,664.26	231,054,283.33



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（10）关联方债务重组

关联方	内容	2024年	2023年
中建七局地产集团有限公司	工抵房产生的其他收益	4,249,804.76	-

（11）其他主要关联交易

2024 年，本集团收回年初归集于中交物业有限公司资金池账户的资金 45,730,245.59 元，收取的利息收入为零。2023 年，本集团累计归集至中交物业有限公司资金池的资金金额为 35,930,175.58 元，从中交物业资金池账户划拨回本集团账户的资金金额为 67,370,228.02 元，收取的利息收入为零。

2024 年度，本集团关键管理人员的薪酬为 511.69 万元（2023 年度：625.39 万元）。

2024 年度，如附注六、1 所述：本公司与中交房地产集团、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中交集团签订股权转让协议，本公司以对价 699,948,400.00 元获得中交物业服务集团有限公司 100%股权，上述交易完成后本公司持有中交物业服务集团有限公司 100%股权。



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额

	2024年12月31日		2023年12月31日(经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
济南市中控股集团有限公司	118,548,277.82	592,741.39	42,030,927.84	210,154.64
中交一公局集团建筑工程有限公司	28,311,246.37	141,556.24	18,114.00	90.57
中交一公局集团有限公司	27,323,529.42	138,096.15	21,289,629.63	105,840.75
三亚中交瀚星投资有限公司	18,913,559.07	94,567.80	14,640,031.05	681,714.38
中交物业有限公司	18,602,698.26	93,006.95	10,145,756.48	50,274.67
海南中交总部经济发展有限公司	17,327,630.71	86,638.17	1,012,757.37	815.34
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	15,022,337.50	75,111.69	9,646,412.18	46,567.31
中国交通建设股份有限公司	13,867,880.99	69,339.40	8,052,799.78	39,356.67
中交房地产集团	12,000,000.00	-	8,000,000.00	-
中交（巴中）投资发展有限公司	8,161,410.33	40,807.04	5,853,018.84	-
中交中南工程局有限公司	7,213,317.75	36,066.60	188,679.25	943.40
中交七鲤古镇（赣州）文化发展有限公司	6,070,232.74	30,351.16	3,938,950.85	19,694.75
厦门保润房地产开发有限公司	5,977,945.92	-	-	-
中交地产宜兴有限公司	3,880,906.14	19,404.53	8,903,179.45	-
其他	87,505,635.72	753,746.40	35,450,543.40	527,268.21
合计	388,726,608.74	2,171,433.52	169,170,800.12	1,682,720.69



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日		2023年12月31日(经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项				
其他	553,181.56	-	-	-
应收利息				
重庆铭秉房地产开发有限公司	40,726,596.77	3,054,494.76	-	-
重庆铭勤房地产开发有限公司	29,303,006.26	10,050,931.15	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	34,502,443.83	138,441.05
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75	23,908,010.62	23,385,280.75
华润置地控股有限公司	27,087,812.50	43,082.12	24,987,396.87	31,827.98
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	22,685,855.65	5,576,015.53
安宁金域华辉房地产开发有限公司	22,290,172.28	-	14,271,222.58	-
中交云南建设投资发展有限公司	18,323,630.11	-	11,780,753.41	-
重庆金科房地产开发有限公司	13,513,816.42	10,492,127.07	7,222,389.04	28,979.84
中交立达（天津）房地产开发有限公司	11,786,172.59	485,911.24	18,142,020.59	747,945.24
厦门大唐房地产集团有限公司	11,583,271.27	47,346.62	6,190,619.18	24,839.86
金地（集团）股份有限公司	9,049,918.24	7,001.71	14,038,701.37	23,960.83
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	22,748.90	5,565,479.45	20,870.55
重庆市金科宸居置业有限公司	4,625,820.02	3,591,486.66	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,660,410.78	281,299.16	4,628,783.38	784,187.20
合计	274,477,300.03	74,271,428.52	187,923,675.97	30,762,348.83



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日		2023年12月31日(经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
国投泰康信托有限公司	456,740,247.62	1,712,776.00	245,000,000.00	918,750.00
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	168,300,000.00	450,000,000.00	195,409,140.74
佛山香颂置业有限公司	366,137,602.36	157,933,570.93	371,857,602.36	157,933,570.93
苏州金闾诚置业有限公司	305,218,565.78	2,301,549.80	368,918,565.78	2,624,999.29
济南市中控股集团有限公司	276,883,232.88	1,119,975.00	-	-
金广文旅产业发展（山东）有限公司	276,883,232.88	1,119,975.00	-	-
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	143,957,443.11	257,720,817.49	60,185,212.33
佛山中交房地产开发有限公司	246,148,659.36	130,870,346.89	246,223,669.16	100,465,528.59
武汉嘉秀房地产开发有限公司	236,300,332.26	139,837,637.74	359,418,542.32	1,441,715.78
台州滨交房地产开发有限公司	184,078,405.50	752,420.49	154,723,502.96	549,076.00
安宁金城华辉房地产开发有限公司	183,912,405.00	980,839.68	183,912,405.00	980,839.68
台州滨帆房地产开发有限公司	154,807,915.04	713,801.41	144,693,906.63	733,552.20
中交云南建设投资发展有限公司	150,000,000.00	801,462.68	150,000,000.00	801,462.68
重庆铭秉房地产开发有限公司	126,825,256.80	9,484,359.98	156,001,471.55	21,557,661.31
重庆铭勤房地产开发有限公司	91,956,117.00	31,540,948.13	112,960,398.60	9,382,470.61
重庆葆和房地产开发有限公司	81,905,157.65	1,880,542.42	79,457,925.35	1,791,750.77
四川雅恒房地产开发有限公司	61,840,422.93	28,755,796.66	89,890,422.93	-
重庆市金科宸居置业有限公司	48,403,000.00	37,580,089.20	50,068,147.74	250,340.74
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	28,953,098.93	4,660,390.84	24,078,718.68	4,026,903.54
重庆金科房地产开发有限公司	26,950,000.00	20,923,980.00	65,791,427.38	263,988.10
厦门大唐房地产集团有限公司	23,100,000.00	94,421.25	56,392,652.09	226,275.52
郑州滨悦房地产开发有限公司	9,815,263.88	152,093.95	122,064,636.97	457,719.25
厦门保润房地产开发有限公司	5,972,330.67	24,411.90	-	-
金地（集团）股份有限公司	314,930.00	31,492.99	98,314,930.00	198,756.45
中交物业有限公司	57,435.00	-	45,730,245.59	384,670.60
越秀（武汉）实业投资有限公司	-	-	230,300,000.00	260,740.48
广州市城市建设开发有限公司	-	-	99,484,095.91	112,633.66
其他	13,367,914.74	23,610.78	13,028,013.69	22,089.87
合计	4,064,292,343.77	885,553,936.83	4,176,032,098.18	560,979,849.12



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日		2023年12月31日(经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
北京一二零一印刷有限公司	1,139,847.45	-	-	-
合计	4,707,682.06	-	3,567,834.61	-
长期应收款（含一年内到期）				
华润置地控股有限公司	1,577,800,000.00	4,658,124.02	1,592,500,000.00	1,179,957.21
厦门益悦置业有限公司	623,743,754.26	2,502,771.84	-	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	532,217,593.44	2,661,087.97	538,468,736.51	2,692,343.68
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	232,648,164.15	416,500,000.00	97,264,711.39
苏州隽泽房地产开发有限公司	392,000,000.00	1,470,000.00	392,000,000.00	1,470,000.00
金地（集团）股份有限公司	192,599,252.00	290,812.88	197,092,977.54	295,639.47
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	26,483,963.71	132,419.82	82,137,798.71	410,688.99
重庆铭秉房地产开发有限公司	462,000.00	62,184.28	525,143.02	70,478.25
厦门悦盈企业咨询有限公司	186,824.00	934.12	176,576.00	882.88
合计	3,761,993,387.41	244,426,499.08	3,219,401,231.78	103,384,701.87



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
应付款项		
中交一公局集团有限公司	533,429,810.88	470,742,823.05
中交建筑集团有限公司	520,860,935.99	840,312,328.62
中交第二航务工程局有限公司	432,610,503.85	524,185,733.69
民航机场建设工程有限公司	415,042,658.86	354,242,571.18
中交建筑集团第三工程有限公司	260,738,914.30	311,548.44
中交第一航务工程局有限公司	232,374,902.07	137,404,394.88
中交瑞通建筑工程有限公司	213,888,807.60	138,145,500.73
中交第二公路工程局有限公司	135,832,504.24	97,470,539.89
中交第三航务工程局有限公司	127,404,737.29	230,690,789.20
中交第四航务工程局有限公司	111,910,961.96	162,446,998.06
中交二航局建筑工程有限公司	109,992,599.28	180,543,823.48
中交第三公路工程局有限公司	106,094,397.04	82,975,120.39
中交一公局第七工程有限公司	20,728,683.61	40,939,453.93
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	7,650,433.24	2,469,749.94
中交物业有限公司	6,528,097.63	4,091,784.93
厦门益悦置业有限公司	5,952,906.49	8,773,803.32
南京隼耀房地产开发有限公司	3,526,835.87	5,178,939.67
深圳碧盛发展有限公司	3,388,431.38	6,819,588.57
其他	23,007,104.59	23,240,600.86
合计	3,270,964,226.17	3,310,986,092.83
应付票据		
民航机场建设工程有限公司	11,753,068.48	161,935,377.49
中交建筑集团有限公司	3,542,992.15	24,453,886.34
合计	15,296,060.63	186,389,263.83
合同负债		
中交第二航务工程局有限公司	2,840,366.97	-
中交上海航道勘察设计院有限公司	1,407,023.49	-
中交一航局西南工程有限公司	-	54,719,226.00
北京一二零一印刷有限公司	-	1,132,075.47
其他	2,864,837.37	792,529.97
合计	7,112,227.83	56,643,831.44



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
预收款项		
中交路桥建设有限公司	2,297,377.74	-
其他	608,753.11	446,674.71
合计	2,906,130.85	446,674.71
应付利息		
云南碧桂园房地产开发有限公司	57,414,575.33	32,356,109.58
福州中梁耀房地产开发有限公司	38,497,192.33	38,497,192.33
武汉德禄房地产开发有限公司	24,720,885.53	19,518,317.25
广州市城市建设开发有限公司	8,234,501.22	-
中建七局地产集团有限公司	6,679,751.33	7,919,379.26
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,096,794.53	1,138,243.16
厦门润悦雅颂房地产有限公司	808,178.80	-
北京毓秀置业有限公司	280,833.33	-
南京隽耀房地产开发有限公司	-	9,860,578.38
北京路劲隽御房地产开发有限公司	-	0.01
合计	137,732,712.40	109,289,819.97
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	231,000,000.00	240,000,000.00
中交物业有限公司	31,500,922.31	31,500,922.31
中房集团	29,000,000.00	14,000,000.00
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
中交一公局集团有限公司	-	20,905,481.94
合计	293,863,948.07	308,769,430.01



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
其他应付款		
中交房地产集团	504,656,783.24	2,403,722.58
云南碧桂园房地产开发有限公司	315,688,562.37	315,368,358.57
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	-
厦门益悦置业有限公司	139,717,677.00	147,000,000.00
常熟市城市经营投资有限公司	128,744,311.12	143,607,044.45
成都睿迹城市建设开发有限公司	82,594,776.00	82,594,776.00
长沙金地金泰置业有限公司	78,400,000.00	53,900,000.00
南京隽耀房地产开发有限公司	76,000,000.00	14,000,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	73,500,000.00	24,500,000.00
中交第二航务工程局有限公司	60,413,281.20	60,413,281.20
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	48,674,733.01
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
中交昆明建设发展有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00
青岛城投新城开发建设有限公司	10,038,888.89	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	9,250,000.00	9,250,000.00
其他	23,681,900.03	24,226,216.69
合计	1,764,158,536.42	986,938,132.50
长期借款（含一年内到期）		
中交财务有限公司	39,050,104.17	70,593,105.55
租赁负债（含一年内到期）		
中交物业有限公司	7,350,681.05	7,091,829.29
中交地产舟山有限公司	285,714.28	282,332.70
中交第四航务工程局有限公司	-	466,013.54
合计	7,636,395.33	7,840,175.53
长期应付款（含一年内到期）		
中交房地产集团	16,776,302,276.63	17,245,854,509.45
厦门保润房地产开发有限公司	681,600,000.00	624,000,000.00
北京毓秀置业有限公司	420,000,000.00	400,000,000.00
深圳市卓越商业管理有限公司	387,500,000.00	541,000,000.00



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
长期应付款（含一年内到期）（续）		
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00	377,300,000.00
郑州展腾置业有限公司	283,800,000.00	194,700,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	257,408,873.26	483,276,000.00
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00	247,500,000.00
福州中梁耀房地产开发有限公司	214,228,000.00	238,728,000.00
中房集团	195,719,604.29	19,020,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	82,500,000.00	59,400,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	80,632,699.43	80,759,946.73
成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	-
温州中交梁辉置业有限公司	38,576,261.85	36,797,578.05
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	34,132,500.00
南京隼耀房地产开发有限公司	25,007,555.54	-
北京铭海置业有限公司	301,672.20	60,301,672.20
北京路劲隼御房地产开发有限公司	0.01	-
济南市中控股集团有限公司	-	73,399,199.99
金广文旅产业发展（山东）有限公司	-	73,648,434.39
中建七局地产集团有限公司	-	41,263,777.18
合计	20,206,509,443.21	20,886,081,617.99

7. 存放关联方的货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日 (经重述)
中交财务有限公司	90,384,414.66	330,559,832.26



十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2024年12月31日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为482,002.78万元（2023年12月31日：923,115.79万元），将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

2. 或有事项

	2024年12月31日
对外提供担保形成的或有负债（注1）	1,399,040,722.70
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债（注2）	13,205,392,918.28
合计	14,604,433,640.98

注1： 本集团为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十、5.（4），本集团已根据该些财务担保合同的公允价值确认预计负债，剩余最大风险敞口列为或有负债。

注2： 本公司所属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。



十二、资产负债表日后事项

2025年1月10日，本公司发行2025年第一期中期票据，发行规模不超过5.9亿元（含5.9亿元），债券期限为2年期。本期债券发行对象为在全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）。本期债券无担保。

2025年1月12日，本公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），发行规模不超过10亿元（含10亿元），债券期限为2年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期债券无担保。

2025年3月13日，本公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期），发行规模不超过7亿元（含7亿元），债券期限为2年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期债券无担保。

2025年3月20日，本公司发行2025年第二期中期票据，发行规模不超过10.7亿元（含10.7亿元），本期债券分为2个品种，品种一为366天期，品种二为2年期。本期债券发行对象为在全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）。本期债券无担保。

2025年4月8日，本公司发行2025年第三期中期票据，发行规模不超过10亿元（含10亿元），本期债券分为2个品种，品种一为366天期，品种二为2年期。本期债券发行对象为在全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）。本期债券无担保。

截至本财务报表批准日，本集团资产负债表日后新增银行及关联方借款84.46亿元，归还银行及关联方借款66.03亿元。

公司于2025年1月22日披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》，拟将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中交房地产集团有限公司。公司并分别于2025年2月22日、2025年3月24日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》。

截至报告日，本次交易尚处于筹划阶段，交易方案仍需进一步论证和沟通协商，并需按照相关法律、法规及公司章程的规定履行必要的决策和审批程序，对公司的财务状况和经营成果的影响数尚无法确定。



十三、其他重要事项

1. 分部报告

（1）经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下三个报告分部：

- （1） 房地产开发分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售；
- （2） 物业与租赁分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务；
- （3） 其他分部主要包括本集团的管理机构。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。



中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（1）经营分部（续）

2024年

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	17,180,912,669.45	938,723,251.21	182,406,584.79	-	18,302,042,505.45
其中：华中地区	1,156,452,375.01	57,377,828.62	14,192,747.25	-	1,228,022,950.88
华东地区	1,886,171,534.54	102,937,628.11	878,719.79	-	1,989,987,882.44
西南地区	1,537,954,266.66	600,217.86	-	-	1,538,554,484.52
西北地区	3,132,192,286.35	153,786,370.94	6,382,296.84	-	3,292,360,954.13
华南地区	484,780,279.94	216,405,998.61	16,170,540.11	-	717,356,818.66
华北地区	8,983,361,926.95	399,745,693.73	144,171,049.80	-	9,527,278,670.48
东北地区	-	7,869,513.34	611,231.00	-	8,480,744.34
分部间交易收入		5,347,941.24	112,350,518.45	(117,698,459.69)	-
合计	17,180,912,669.45	944,071,192.45	294,757,103.24	(117,698,459.69)	18,302,042,505.45
对联营和合营企业的投资收益	(133,593,086.49)	18,439.06	(113,559,796.55)	61,470,022.68	(185,664,421.30)
信用减值损失	309,335,687.03	3,722,655.80	228,096,181.03	-	541,154,523.86
资产减值损失	3,444,777,275.65	-	95,604,355.94	46,817,461.13	3,587,199,092.72
折旧费和摊销费	45,068,946.49	16,086,109.90	29,713,612.73	(3,608,035.40)	87,260,633.72
利润总额	(5,159,658,349.86)	206,942,901.08	(849,565,588.20)	121,045,614.93	(5,681,235,422.05)
所得税费用	723,924,323.09	33,153,494.90	(19,268,942.30)	(22,990,323.34)	714,818,552.35
净利润	(5,883,582,672.95)	173,789,406.18	(830,296,645.90)	144,035,938.27	(6,396,053,974.40)
资产总额	113,405,127,924.58	1,344,965,391.01	31,818,772,196.77	(38,871,183,748.81)	107,697,681,763.55
负债总额	85,387,536,292.57	825,593,975.89	49,550,031,010.19	(39,104,088,693.51)	96,659,072,585.14
对合营和联营企业的长期股权投资	378,950,681.75	1,175,969.50	4,241,618,335.29	-	4,621,744,986.54
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(308,545,538.86)	20,850,263.75	(12,302,111.33)	3,695,453.65	(296,301,932.79)



中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（1）经营分部（续）

2023年（经重述）

	房地产开发	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	32,231,026,229.27	556,428,542.62	240,379,279.52	-	33,027,834,051.41
其中：华中地区	5,593,648,541.91	33,220,207.56	26,417,575.49	-	5,653,286,324.96
华东地区	9,678,731,692.60	35,583,522.79	6,167,402.49	-	9,720,482,617.88
西南地区	3,761,060,461.76	555,467.89	976,102.45	-	3,762,592,032.10
西北地区	2,349,427,319.74	109,373,253.53	14,533,094.51	-	2,473,333,667.78
华南地区	6,057,338,216.40	156,816,534.72	5,684,139.85	-	6,219,838,890.97
华北地区	4,790,819,996.86	213,348,068.08	185,978,382.82	-	5,190,146,447.76
东北地区	-	7,531,488.05	622,581.91	-	8,154,069.96
分部间交易收入	-	9,988,610.73	28,003,791.12	(37,992,401.85)	-
合计	32,231,026,229.27	566,417,153.35	268,383,070.64	(37,992,401.85)	33,027,834,051.41
对联营和合营企业的投资收益	(160,542,135.25)	55,749.40	168,913,407.37	-	8,427,021.52
信用减值损失	65,716,879.47	2,862,012.39	121,249,482.67	-	189,828,374.53
资产减值损失	1,027,003,492.62	-	12,805,623.46	277,463,358.76	1,317,272,474.84
折旧费和摊销费	59,177,817.92	11,777,487.28	23,073,574.49	(2,021,366.91)	92,007,512.78
利润总额	154,269,924.09	141,364,875.44	(1,007,312,513.59)	(4,627,046.89)	(716,304,760.95)
所得税费用	696,810,466.63	32,294,429.61	(40,812,670.98)	(1,906,154.79)	686,386,070.47
净利润	(542,540,542.54)	109,070,445.83	(966,499,842.61)	(2,720,892.10)	(1,402,690,831.42)
资产总额	127,114,301,836.37	1,346,337,510.70	31,662,933,270.20	(36,852,779,019.81)	123,270,793,597.46
负债总额	93,872,062,244.46	653,369,742.82	48,477,487,512.07	(37,666,304,909.93)	105,336,614,589.42
对合营和联营企业的长期股权投资	505,537,533.78	1,157,530.44	4,665,771,282.10	-	5,172,466,346.32
长期股权投资以外的其他非流动资产变化额*	(156,340,368.14)	83,623,635.10	7,827,999.56	(6,999,676.09)	(71,888,409.57)

* 长期股权投资以外的其他非流动资产不包括金融资产和递延所得税资产



十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（2）其他信息

地理信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。

主要客户信息

营业收入（产生的收入达到或超过本集团收入10%）3,921,498,319.40元（2023年：1,351,547,263.86元）来自于房地产开发分部对某一单个客户的收入。

1. 比较数据

如附注三、30所述，由于本集团本年同一控制下企业合并，比较财务报表数据及附注已经过重述，相关影响见附注三、30。

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

（1）按账龄披露

	2024年12月31日	2023年12月31日
5年以上	218,825.99	218,825.99
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
合计	-	-

（2）按坏账计提方法分类披露

于2024年12月31日，对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
5年以上	218,825.99	218,825.99	100.00



十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款（续）

（3）坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	2024 年	2023 年
年初及年末余额	218,825.99	218,825.99

2. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息	197,721,103.32	212,545,513.90
应收股利	1,026,000,000.00	1,062,000,000.00
其他应收款	24,373,362,292.69	24,772,866,608.20
合计	25,597,083,396.01	26,047,412,122.10

应收利息

（1）应收利息分类

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方借款利息	260,982,813.63	236,090,106.25
减：坏账准备	63,261,710.31	23,544,592.35
合计	197,721,103.32	212,545,513.90



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
正常风险组合 （注1）	141,140,352.66	54.08	22,748.90	0.02	141,117,603.76
单项计提坏账准备 （注2）	119,842,460.97	45.92	63,238,961.41	52.77	56,603,499.56
合计	260,982,813.63	100.00	63,261,710.31	24.24	197,721,103.32

2023 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
正常风险组合 （注1）	212,182,095.63	89.87	159,311.60	0.08	212,022,784.03
单项计提坏账准备 （注2）	23,908,010.62	10.13	23,385,280.75	97.81	522,729.87
合计	236,090,106.25	100.00	23,544,592.35	9.97	212,545,513.90

注1：正常风险组合，除单项计提信用损失准备的应收利息以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收利息计提信用损失准备。

注2：单项计提信用损失准备的应收利息是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收利息，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

于2024年12月31日，按组合计提坏账准备的应收利息情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
正常风险组合	141,140,352.66	22,748.90	0.02



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的应收利息情况如下：

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75	86.19	债务人经营成果低于预期	23,908,010.62	23,385,280.75
昆明中交东盛房地产有限公司	58,586,301.36	17,639,155.89	30.11	债务人经营成果低于预期	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	59.14	债务人经营成果低于预期	-	-
郑州博尚房地产开发有限公司	4,980,821.92	4,980,821.92	100.00	债务人经营成果低于预期	-	-
合计	119,842,460.97	63,238,961.41	52.77		23,908,010.62	23,385,280.75



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

应收利息按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	159,311.60	23,385,280.75	23,544,592.35
年初余额在本年阶段 转换	(138,441.05)	138,441.05	-
本年计提	1,878.35	39,715,239.61	39,717,117.96
年末余额	22,748.90	63,238,961.41	63,261,710.31

（3）坏账准备的情况

应收利息坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	其他	年末余额
正常风险组合	159,311.60	1,878.35	(138,441.05)	22,748.90
单项计提坏账准备	23,385,280.75	39,715,239.61	138,441.05	63,238,961.41
合计	23,544,592.35	39,717,117.96	-	63,261,710.31



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收股利

（1） 应收股利分类

	2024年12月31日	2023年12月31日
中交地产（苏州）有限公司	504,000,000.00	560,000,000.00
中交地产产业发展有限公司	158,560,000.00	158,560,000.00
中交地产投资（上海）有限公司	116,000,000.00	116,000,000.00
其他子公司	247,440,000.00	227,440,000.00
合计	1,026,000,000.00	1,062,000,000.00

于2024年12月31日，重要的账龄超过1年的应收股利，均为中交地产下属子公司，未收回的原因为本公司尚未领取股利。

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	6,546,414,310.08	9,874,574,889.87
1年至2年	8,310,265,195.90	10,020,780,849.80
2年至3年	9,292,302,535.57	4,580,140,569.90
3年至4年	3,348,177,496.97	331,948,888.83
4年至5年	191,317,515.74	270,150,000.00
5年以上	427,457,030.82	163,027,030.82
小计	28,115,934,085.08	25,240,622,229.22
减：其他应收款坏账准备	3,742,571,792.39	467,755,621.02
合计	24,373,362,292.69	24,772,866,608.20



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（2）按款项性质分类情况

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收关联方款项	28,096,262,338.46	25,207,842,539.09
押金及保证金	6,183,188.45	19,149,346.07
代垫款	1,778,910.70	836,904.55
其他	11,709,647.47	12,793,439.51
合计	28,115,934,085.08	25,240,622,229.22

（3）坏账准备计提情况

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合（注1）	18,710,148,756.40	66.55	3,349,105.98	0.02	18,706,799,650.42
正常风险组合（注2）	11,492,358.17	0.04	8,490,480.82	73.88	3,001,877.35
单项计提坏账准备 （注3）	9,394,292,970.51	33.41	3,730,732,205.59	39.71	5,663,560,764.92
合计	28,115,934,085.08	100.00	3,742,571,792.39	13.31	24,373,362,292.69



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3）坏账准备计提情况（续）

2023 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合 (注1)	24,037,076,717.64	95.24	5,014,180.69	0.02	24,032,062,536.95
正常风险组合 (注2)	13,632,594.06	0.05	8,475,480.82	62.17	5,157,113.24
单项计提坏账准备 (注3)	1,189,912,917.52	4.71	454,265,959.51	38.18	735,646,958.01
合计	25,240,622,229.22	100.00	467,755,621.02	1.85	24,772,866,608.20

注1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如押金及保证金、本集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2： 正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

注3： 单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

于2024年12月31日，按组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	18,710,148,756.40	3,349,105.98	0.02
正常风险组合	11,492,358.17	8,490,480.82	73.88
合计	18,721,641,114.57	11,839,586.80	0.06



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3）坏账准备计提情况（续）

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
中交（天津）置业有限公司	1,912,694,027.32	923,683,835.50	48.29	债务人经营成果低于预期	-	-
重庆嘉熹房地产开发有限公司	686,136,257.64	686,136,257.64	100.00	债务人经营成果低于预期	-	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	1,068,148,489.84	533,716,975.11	49.97	债务人经营成果低于预期	-	-
嘉兴新瑞置业有限公司	1,273,370,679.47	308,594,767.01	24.23	债务人经营成果低于预期	-	-
其他	4,453,943,516.24	1,278,600,370.33	28.71	债务人经营成果低于预期	1,189,912,917.52	454,265,959.51
合计	9,394,292,970.51	3,730,732,205.59	39.71		1,189,912,917.52	454,265,959.51



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3）坏账准备计提情况（续）

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	5,056,430.65	-	462,699,190.37	467,755,621.02
年初余额在本 年阶段转换	(1,444,215.78)	2,500.00	1,441,715.78	-
本年计提	232,218.89	12,500.00	3,302,473,113.45	3,302,717,832.34
本年转回	(453,077.82)	-	(27,448,583.15)	(27,901,660.97)
年末余额	3,391,355.94	15,000.00	3,739,165,436.45	3,742,571,792.39

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动包括：（1）新增关联方款项 6,538,413,982.73 元，导致账面余额增加 25.90%，并相应导致未来 12 个月预期信用损失的增加；（2）终止确认关联方款项 3,649,994,183.36 元，导致账面余额减少 14.46%，并相应导致未来 12 个月预期信用损失的减少。

（4）坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
低风险组合	5,014,180.69	232,218.89	(453,077.82)	(1,444,215.78)	3,349,105.98
正常风险组合	8,475,480.82	12,500.00	-	2,500.00	8,490,480.82
单项计提坏账准备	454,265,959.51	3,302,473,113.45	(27,448,583.15)	1,441,715.78	3,730,732,205.59
合计	467,755,621.02	3,302,717,832.34	(27,901,660.97)	-	3,742,571,792.39



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（5）按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名

于 2024 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
华通置业有限公司	1,906,803,645.98	6.78	应收关联方款项	12个月以内	-
	3,975,684,360.42	14.14	应收关联方款项	1至2年	-
	197,490,775.38	0.70	应收关联方款项	2至3年	-
深圳中交房地产有 限公司	177,377,075.88	0.63	应收关联方款项	12个月以内	-
	176,892,439.05	0.63	应收关联方款项	1至2年	-
	1,329,101,256.61	4.73	应收关联方款项	2至3年	-
	1,175,672,743.75	4.18	应收关联方款项	3至4年	-
重庆中交西北置业 有限公司	349,652,861.13	1.24	应收关联方款项	12个月以内	-
	488,061,333.61	1.74	应收关联方款项	1至2年	-
	1,391,465,420.87	4.95	应收关联方款项	2至3年	-
	103,027,976.44	0.37	应收关联方款项	3至4年	-
中交（天津）置业 有限公司	98,133,414.76	0.35	应收关联方款项	12个月以内	47,390,877.81
	241,982,847.04	0.86	应收关联方款项	1至2年	116,859,069.50
	362,231,949.58	1.29	应收关联方款项	2至3年	174,930,120.42
	1,210,345,815.94	4.30	应收关联方款项	3至4年	584,503,767.77
中交美庐（杭州） 置业有限公司	378,854,614.98	1.35	应收关联方款项	12个月以内	-
	451,249,877.65	1.60	应收关联方款项	1至2年	-
	905,491,413.91	3.22	应收关联方款项	2至3年	-
合计	14,919,519,822.98	53.06			923,683,835.50

3. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
子公司（1）	10,746,285,419.31	10,428,547,141.62
合营企业（2）	231,746,500.77	257,887,177.80
联营企业（3）	619,417,858.18	808,987,788.97
小计	11,597,449,778.26	11,495,422,108.39
减：减值准备（4）	924,418,974.61	214,231,340.22
合计	10,673,030,803.65	11,281,190,768.17



中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（1） 子公司：

2024 年

	年初余额	增加投资	年末余额	本年宣告分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58	-	256,693,417.58	-
中交地产投资（上海）有限公司	570,007,981.94	-	570,007,981.94	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	270,641,136.91	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	58,546,232.32	-
中交地产（苏州）有限公司	912,581,630.00	-	912,581,630.00	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	332,000,000.00	20,000,000.00
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-
中房（天津）置业有限公司	51,000,000.00	-	51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	147,500,000.00	-
中交（宁波）置业有限公司	28,000,000.00	-	28,000,000.00	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	3,500,000.00	-	3,500,000.00	-
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00	-	39,000,000.00	-
华通置业有限公司	619,935,373.67	-	619,935,373.67	-
深圳中交房地产有限公司	57,500,000.00	15,150,000.00	72,650,000.00	-
中交美庐（杭州）置业有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00	-	49,625,000.00	-
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33	-	654,480,705.33	-
宁波中交美庐置业有限公司	69,800,000.00	-	69,800,000.00	-
中交城市发展（山东）有限公司	19,105,789.34	-	19,105,789.34	-
粤东中交地产（惠州）有限公司	99,500,000.00	-	99,500,000.00	-
中交（长沙）置业有限公司	203,600,000.00	-	203,600,000.00	-
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00	-	100,063,810.00	-
合肥中交房地产开发有限公司	120,000,000.00	-	120,000,000.00	-
重庆鼎品房地产开发有限公司	52,500,000.00	-	52,500,000.00	32,550,000.00
中交华创地产（苏州）有限公司	480,000,000.00	-	480,000,000.00	-
中交地产（郑州）有限公司	46,000,000.00	-	46,000,000.00	-
重庆美宸房地产开发有限公司	39,680,000.00	-	39,680,000.00	-
昆明中交熙盛房地产有限公司	359,600,000.00	-	359,600,000.00	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	19,900,000.00	-	19,900,000.00	-
广西中交城市投资发展有限公司	103,864,920.33	-	103,864,920.33	-
中交贵州房地产有限公司	385,000,000.00	-	385,000,000.00	-
重庆中交西园雅集置业有限公司	407,513,891.20	-	407,513,891.20	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
郑州祥悦房地产开发有限公司	60,036,000.00	-	60,036,000.00	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	910,000,000.00	-	910,000,000.00	-
重庆中交西北置业有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
云南碧清房地产开发有限公司	2,313,411.00	-	2,313,411.00	-
中交（云南）房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00	-	6,002,532.00	-
河北雄安启晨置业有限公司	770,000,000.00	-	770,000,000.00	-
中交雄安产业发展有限公司	1,230,092,000.00	-	1,230,092,000.00	-
长沙金拾通达房地产开发有限公司	150,000,000.00	-	150,000,000.00	-
中交物业服务集团有限公司	-	302,588,277.69	302,588,277.69	-
合计	10,428,547,141.62	317,738,277.69	10,746,285,419.31	52,550,000.00



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（2）合营企业：

2024年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动	年末余额	年末减值
			权益法下投资损益		
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	61,911,407.05	(24,383,976.09)	37,527,430.96	-
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	126,303,079.14	(195,496.37)	126,107,582.77	-
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	6,819,378.77	-	6,819,378.77	(6,819,378.77)
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	62,853,312.84	(1,561,204.57)	61,292,108.27	-
合计	477,020,000.00	257,887,177.80	(26,140,677.03)	231,746,500.77	(6,819,378.77)



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（3）联营企业：

2024年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额
			权益法下投资损益	宣告现金股利	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	6,046,346.82	(6,046,346.82)	-	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	463,837,662.81	10,737,375.02	(223,938,000.00)	250,637,037.83
郑州滨悦房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	349,241,439.68	339,103,779.34	29,677,041.01	-	368,780,820.35
合计	671,000,439.68	808,987,788.97	34,368,069.21	(223,938,000.00)	619,417,858.18



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（4）长期股权投资减值准备的情况：

2024年

	2024年	2023年
子公司		
西安沣河映象置业有限公司	200,000,000.00	-
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	145,602,107.84	-
中交贵州房地产有限公司	134,168,844.48	-
中交地产投资（上海）有限公司	107,975,049.61	107,975,049.61
昆明中交东盛房地产有限公司	100,063,810.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	29,436,911.84
重庆中交西园雅集置业有限公司	32,209,715.24	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	25,032,856.93	-
重庆中交云栖美庐置业有限公司	11,341,983.85	-
武汉锦绣雅郡置业有限公司	10,000,000.00	-
重庆美宸房地产开发有限公司	9,875,071.22	-
中交（长沙）置业有限公司	6,781,392.35	-
怒江碧桂园房地产开发有限公司	6,002,532.00	-
小计	917,599,595.84	207,411,961.45
合营企业		
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	6,819,378.77
小计	6,819,378.77	6,819,378.77
合计	924,418,974.61	214,231,340.22



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

（1）营业收入和营业成本情况

	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	122,688,064.36	1,928,514.67	222,048,365.66	-

（2）营业收入分解信息

报告分部	2024年	2023年
商品类型		
咨询服务收入	116,015,740.84	214,660,830.64
担保收入	6,672,323.52	7,387,535.02
合计	122,688,064.36	222,048,365.66
商品转让的时间		
在某一时段内转让	122,688,064.36	222,048,365.66

5. 投资收益

	2024年	2023年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	52,550,000.00	79,450,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	(1,737,849.69)	11,425,765.39
合计	50,812,150.31	90,875,765.39



一、非经常性损益明细表

	2024 年	2023 年（经重述）
非流动性资产处置损益	393,563.50	2,638,529.73
计入当年损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对损益产生持续影响的政府补助除外）	638,236.16	609,742.85
计入当年损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,872,118.49	64,869,526.96
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	36,637,538.67	1,081,419.96
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	65,714,005.45	69,522,684.34
债务重组损益	17,486,499.56	26,557,969.86
受托经营取得的托管费收入	12,450,668.38	8,627,830.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,337,317.87	(4,484,317.03)
合计	209,529,948.08	169,423,386.85
减：所得税影响	24,734,471.89	21,702,079.96
减：少数股东权益影响（税后）	42,159,332.68	39,564,641.18
归属于母公司股东的非经常性损益	142,636,143.51	108,156,665.71

本集团对非经常性损益项目的确认按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65 号）的规定执行。

二、净资产收益率和每股收益

2024年

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	942.36	(7.16)	(7.16)
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	693.07	(7.36)	(7.36)

注：由于净利润和净资产均为负数，净资产收益率为正数，但不代表公司盈利。

2023年（经重述）

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	(62.04)	(2.32)	(2.32)
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	(70.09)	(2.47)	(2.47)

