

中交地产股份有限公司

2024 年度报告

2025 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人郭主龙、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)梅瑰声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

公司已在本报告中详细描述了公司所面临的风险，敬请查阅本报告“经营情况讨论与分析”等章节中关于公司未来发展可能面临的风险因素。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 公司治理	34
第五节 环境和社会责任	54
第六节 重要事项	55
第七节 股份变动及股东情况	73
第八节 优先股相关情况	81
第九节 债券相关情况	82
第十节 财务报告	87

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的公司公告。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2024 年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中交地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中交地产股份有限公司		
公司的中文简称	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCG Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	郭主龙		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401147		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼		
办公地址的邮政编码	401120		
公司网址	https://www.cccgrealstate.com/		
电子信箱	zfdc000736@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	www.cninfo.com.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、证券时报、证券日报、上海证券报
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	915000002028133840
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，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），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。</p> <p>公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（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），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司；</p> <p>1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司；</p> <p>2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司；</p> <p>2018 年 12 月：控股股东变更为中交房地产集团有限公司。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层
签字会计师姓名	王静、卢泽

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中国国际金融股份有限公司	北京市建国门外大街 1 号 国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	杜锡铭、刘振东	持续至 2025 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2024 年	2023 年		本年比上 年增减(调 整后)	2022 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入(元)	18,302,042,505.45	32,468,131,061.09	33,027,834,051.41	-44.59%	38,467,048,797.06	38,839,095,203.29
归属于上市公司股东的 净利润(元)	-5,179,081,987.92	-1,673,099,491.28	-1,611,229,729.40	-221.44%	33,939,531.69	66,274,769.35
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润(元)	-5,321,718,131.43	-1,719,271,407.36	-1,719,386,395.11	-209.51%	-186,304,312.77	-191,608,309.76
经营活动产生的现金流 量净额(元)	3,174,852,356.40	7,048,582,150.05	7,150,634,703.50	-55.60%	2,934,839,946.48	3,014,857,351.46
基本每股收益(元/股)	-7.16	-2.41	-2.32	-208.62%	0.05	0.10
稀释每股收益(元/股)	-7.16	-2.41	-2.32	-208.62%	0.05	0.10
加权平均净资产收益率 (注)	942.36%	-68.21%	-62.04%	(不适用)	1.03%	1.97%
	2024 年末	2023 年末		本年末比 上年末增 减	2022 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产(元)	107,697,681,763.55	122,643,867,000.04	123,270,793,597.46	-12.63%	137,307,213,180.51	137,643,917,729.71
归属于上市公司股东的 净资产(元)	-3,578,928,919.17	1,615,606,279.35	1,859,683,941.04	-292.45%	3,292,885,709.07	3,353,629,210.41

注：因公司净利润和净资产均为负数，因此加权平均净资产收益率计算结果为正数，但不代表公司盈利。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常性损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入(元)	18,302,042,505.45	33,027,834,051.41	-
营业收入扣除金额(元)	889,642,756.06	621,398,159.09	与主营业务无关的收入
营业收入扣除后金额(元)	17,412,399,749.39	32,406,435,892.32	-

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,458,933,950.05	5,521,267,892.84	2,672,450,056.52	6,649,390,606.04
归属于上市公司股东的净利润	-218,830,017.86	-763,891,722.32	-550,806,462.68	-3,645,553,785.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-228,466,764.95	-772,883,684.13	-558,258,446.73	-3,762,109,235.62
经营活动产生的现金流量净额	1,254,318,842.36	-510,373,133.04	234,877,168.88	2,196,029,478.20

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	393,563.50	2,638,529.73	861,893.30	—
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	638,236.16	609,742.85	3,939,484.41	—
计入当期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	94,292,608.08	—
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	33,345,652.09	—

	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
债务重组损益	17,486,499.56	26,557,969.86	—	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	—	—	—	—
受托经营取得的托管费收入	12,450,668.38	8,627,830.18	3,320,754.70	—
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	-58,799,044.38	—
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	—	—	245,013,112.41	—
处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益	—	—	—	—
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	—	—	—	—
其它	—	—	—	—
处置权益法核算的长期股权投资取得的投资收益	—	—	—	—
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	—	—	542,782.51	—
减：所得税影响额	24,734,471.89	21,702,079.96	26,605,971.85	—
少数股东权益影响额（税后）	42,159,332.68	39,564,641.18	36,028,192.16	—
合计	142,636,143.51	108,156,665.71	257,883,079.11	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

2024 年度中国房地产市场前三季度呈现筑底调整态势，但随着 2024 年 9 月中央政治局会议提出“促进房地产市场止跌回稳”，市场信心得到显著修复，在政策支持下呈现出积极的止跌回稳趋势。从政策层面来看，2024 年是房地产政策密集调整的一年，中央层面多次强调推动房地产市场止跌回稳，政策主要围绕“促需求、防风险、去库存”三大维度展开。在需求端，政策通过降低房贷利率、首付比例，取消限购、限售等措施，降低购房门槛。在供给端，设立保障房再贷款、专项债收购房存量房等政策助力去库存。同时，“白名单”项目贷款审批金额不断增加，支持企业保交付。2025 年房地产市场预计政策将持续发力，有望延续积极变化，“严控增量、优化存量、提高质量”是房地产政策发力的主要重点，通过增加有效供应，促进销售恢复，进一步提振市场信心，促进行业新的供需均衡。

二、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓融资代建、特色小镇、TOD 城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产等新兴业务。公司产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、特色小镇、城市综合体等；产品以“美好生活营造者”为品牌定位，以“雅颂天地，和美中国”为品牌愿景，以“交融天下，联心筑家”为品牌使命，打造中交地产特色产品谱系，形成产品力+服务力的竞争优势。公司作为中交集团旗下唯一 A 股地产上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，逐步构建起多元化的产品体系，展现了公司“美好生活营造者”的优势和决心。

2024 年 12 月，公司完成收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权，拓展了轻资产业务，为公司长期可持续发展奠定了基础。中交物业服务集团有限公司以住宅、商写、公建、陆路、空港、港口为核心服务业态，为业主方提供基础物业管理服务，以空间服务、美居服务、资产服务、前介服务、餐饮服务、会务服务、培训服务、商业运营、产业运营等增值服务为业务增长点，提供多元定制化增值服务。中交物业服务集团有限公司作为中交集团唯一的物业资源发展平台，以高标准打造央企物管品牌，秉承“交心服务，让生活更美好”的使命，提供以“人”为中心的全生命周期生活服务和以“物”为中心的全产业链资产运营服务，为客户精准输出一揽子综合服务解决方案，创造更加美好的生活体验。

截至报告期末，公司持有房地产项目 117 个，土地总面积 1,045 万平方米，在建及待建面积 771 万平方米。

序号	项目名称	权益比例	土地面积 (m ²)	总计容建筑面积 (m ²)	在建及待建面积 (m ²)
1	北京上东郡	37%	60,678	160,145	35,200
2	北京亦庄橡树湾	51%	99,023	215,924	—
3	济南中交南山溪园	20%	174,840	330,635	23,376
4	青岛中交阳光屿岸	100%	144,564	202,389	—
5	青岛中交海洋科技城	39.95%	50,977	185,596	103,334
6	北京中交富力雅郡	50%	99,493	218,333	—
7	北京樾熙府	49.90%	59,488	126,263	—
8	北京海淀幸福里（北）	20%	48,727	107,538	—
9	北京海淀幸福里（南）	10%	67,310	162,844	—

10	北京昌平北清云际	49.99%	67,586	149,027	241,179
11	北京市昌平奥森春晓	48.99%	31,538	88,306	135,810
12	西安中交长安里	100%	98,177	235,562	—
13	天津中交金梧桐公馆	51%	99,013	150,662	—
14	天津中交美庐	51%	21,083	33,733	—
15	天津中交香颂	100%	83,938	134,300	—
16	天津春风海上	40%	79,089	150,177	—
17	天津春映海河	100%	53,667	119,000	—
18	天津春风景里	69.95%	101,875	270,906	256,101
19	苏州大运河府	35.70%	52,468	136,308	—
20	苏州中交九雅花园	69.86%	49,522	89,115	—
21	苏州中房颐园	70%	104,546	250,616	—
22	苏州中交璟庭	70%	62,072	151,998	—
23	苏州和风春岸花园	60%	29,678	47,433	—
24	苏州璞玥风华	35.70%	94,545	189,037	—
25	苏州春映东吴	69.93%	47,544	109,271	—
26	苏州晴翠璟园	49%	51,532	118,483	—
27	常熟及第阁	33.30%	66,686	146,393	—
28	常熟七溪庭	60%	27,434	35,664	—
29	杭州悦美庐	100%	47,742	95,404	—
30	杭州中交财富中心	100%	14,114	56,457	—
31	绍兴中交春风十里	100%	197,225	236,670	—
32	绍兴朗清园	99.95%	49,121	50,103	—
33	南京中交荣域家园	70%	175,269	452,186	—
34	南京中交路劲山语春风	59.90%	82,991	184,289	57,930
35	南京翠语江嵒	50.90%	33,349	83,368	79,877
36	宜兴中交花溪山	30%	33,845	37,068	—
37	大丰中交美庐城	100%	67,506	167,354	—
38	宁波中交君玺	70%	46,088	96,850	—
39	宁波中交月湖美庐	69.80%	58,312	105,675	—
40	宁波中交雅郡	99.25%	11,785	25,478	—
41	宁波中交阳光城春风景里	69.80%	37,755	69,810	—
42	宁波中交玉宸园	99.95%	85,586	189,350	—
43	台州滨江中交杨帆湖畔云邸	35%	49,519	108,937	—

44	台州滨江中交杨帆锦绣云邸	35%	42,438	93,363	124,500
45	温州中交御墅	70%	23,874	65,950	—
46	舟山中交成均雅院	51%	37,308	93,184	—
47	舟山中交成均云庐	50.75%	36,510	91,217	—
48	杭州中交理想时代芳华	50%	37,738	75,427	—
49	温州塘河上品苑	25%	43,897	117,564	—
50	舟山中交南山美庐	34%	158,815	326,685	—
51	金华澄庐项目	48.93%	46,490	55,788	—
52	厦门保利中交雲上	48.99%	56,239	168,690	—
53	厦门中交国贸鹭原	33.93%	36,204	126,000	—
54	福州中交中梁星海天宸	50.98%	37,140	85,422	—
55	厦门公元九里	51%	39,194	113,595	—
56	厦门天琴	19.20%	79,405	254,701	—
57	厦门五缘海悦	51%	43,984	87,952	124,550
58	嘉兴中交四季美庐	100%	75,324	117,429	—
59	嘉兴湖畔春晓	100%	66,326	119,377	55,076
60	惠州中交香颂花园	51%	62,175	136,129	—
61	惠州中交和风春岸	99.50%	41,204	123,423	—
62	东莞南城翡翠东望	9.25%	67,477	235,911	—
63	东莞四季花城	39.60%	50,325	100,622	—
64	佛山中雅江湾豪庭	47.37%	60,141	168,394	—
65	佛山中雅江湾豪园	47.37%	50,692	141,929	5
66	惠州紫薇春晓花园	99.96%	122,084	341,835	263,421
67	惠州紫薇听澜	99.95%	43,608	122,009	82,546
68	玉林中交雅郡	40%	55,899	220,822	—
69	昆明中交金地中央公园	36.40%	65,463	323,953	—
70	昆明中交锦澜府	62%	96,584	298,500	—
71	昆明中交锦绣雅郡	73%	117,825	299,621	—
72	昆明中交碧桂园映象美庐	50%	104,178	236,659	13,700
73	昆明中交泓园	99%	17,530	87,595	—
74	昆明中交碧桂园东园	51%	170,197	272,163	—
75	怒江中交碧桂园	51%	93,659	192,381	118,383
76	武汉中交江锦湾	51%	51,558	192,464	—
77	武汉中交香颂	53%	77,562	135,000	102,145

78	武汉中交泓园	100%	25,425	81,341	—
79	武汉中交越秀知园	51%	111,141	144,483	—
80	武汉越秀中交星汇园	49%	16,235	49,000	—
81	武汉中交澄园	100%	12,430	122,000	—
82	郑州滨河春晓春熙苑	60%	24,029	59,950	—
83	郑州翠语紫宸	100%	23,936	59,727	—
84	郑州滨河春晓晓月苑	40%	25,558	63,767	—
85	郑州保利金茂中交璞岸	33%	48,488	82,157	—
86	合肥中交春风景里	100%	58,075	116,150	—
87	合肥山湖云筑	49%	75,610	133,730	—
88	合肥和光逸境	33%	89,103	119,426	—
89	合肥天珺	33%	61,182	117,384	58,704
90	合肥九宸	100%	53,077	127,380	179,529
91	长沙凤鸣九章	99.90%	135,144	302,098	—
92	长沙中交建发松雅院	50.9%	130,157	234,282	—
93	长沙中交中央公园	80%	359,778	991,895	—
94	长沙中房 F 联邦	100%	157,866	372,162	—
95	长沙金地中交麓谷香颂	48.51%	45,265	162,875	—
96	长沙凤鸣东方项目	100%	54,253	162,758	93,640
97	贵阳中交春风景里	35%	183,835	459,507	434,918
98	贵阳中交绿城桃源小镇	35%	793,281	1,318,725	1,755,575
99	雄安中交未来科创城	40%	367,968	961,244	1,324,124
100	雄安中交启园	70%	149,012	241,547	—
101	石家庄中交财富中心	51%	20,030	125,126	—
102	重庆中交中央公园	71%	518,452	1,408,814	570,937
103	重庆翰粼天辰	35%	90,075	134,979	—
104	重庆中交漫山	70%	371,894	493,746	—
105	重庆中交那里	40%	39,871	159,124	—
106	重庆中交金科辰光	49.60%	57,761	80,865	23,439
107	重庆西园雅集(L16)	99.50%	19,501	29,240	—
108	重庆西园雅集(L15)	84.50%	46,651	69,937	—
109	重庆拾园雅集项目	99.98%	351,219	466,429	539,288
110	重庆云上雅集	48.97%	62,153	126,890	128,385
111	重庆站前壹号北	33.00%	160,283	240,424	336,941

112	重庆站前壹号南	33.00%	84,881	127,322	140,833
113	成都牧山美庐	50%	65,805	98,459	—
114	成都花屿岛	33%	69,999	139,584	—
115	成都未来公园	23.08%	191,607	418,494	177,611
116	成都鹭鸣九章	51%	29,602	44,396	—
117	成都天府九章	100%	43,985	87,900	132,620

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额(万元)
济南	南山溪园	济南	住宅、商业	20%	2021 年 2 月	在建	94.95%	174,840	330,635	245,570	439,470	521,587	354,857
雄安	中交启园	雄安	住宅、商业	70%	2021 年 10 月	竣工	100%	149,012	241,547	26,993	344,093	283,175	283,175
成都	中交鹭鸣九章	成都	住宅、商业	51%	2022 年 4 月	竣工	100%	29,602	44,396	76,596	76,596	132,490	132,490
天津	春风景里	天津	住宅、商业	69.95%	2021 年 8 月	在建	30.45%	101,875	270,906	—	115,136	623,975	485,068
天津	春映海河	天津	住宅、商业	100%	2021 年 04 月	竣工	100%	53,667	119,000	58,120	155,500	347,872	347,872
厦门	公元九里	厦门	住宅、商业	51.00%	2020 年 12 月	竣工	100%	39,194	113,595	—	156,600	385,024	385,024

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
济南	南山溪园	济南	住宅、商业	20%	330,635	431,914	431,914	—	—	431,914	346,047	392,150
雄安	中交启园	雄安	住宅、商业	70%	241,547	246,251	177,685	38,933	81,851	109,684	106,612	179,340
成都	中交鹭鸣九章	成都	住宅、商业	51%	44,396	49,674	49,674	6,440	18,948	49,106	49,106	148,395
天津	春风景里	天津	住宅、商业	69.95%	270,906	260,603	109,287	23,556	45,096	80,125	80,125	148,330
天津	春映海河	天津	住宅、商业	100%	119,000	107,429	77,712	11,587	41,848	75,513	38,830	132,794
厦门	公元九里	厦门	住宅、商业	51.00%	113,595	115,878	115,598	980	3,188	115,598	366	1,501

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	平均出租率
深圳百门前工业区	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	190,845.68	172,379.46	90.32%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	19,138.90	11,521.62	60.20%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	2,713.77	2,643.77	97.42%
中交美庐天地 购物中心	盐城	购物中心	100%	8,465.00	8,295.81	98.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径 (单位: 元)

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	22,746,910,674.30	2.27-6.28%	13,010,652,545.19	2,469,577,059.38	4,136,881,069.73	3,129,800,000.00
债券	11,700,000,000.00	2.80-4.48%	6,200,000,000.00	3,400,000,000.00	2,100,000,000.00	-
信托融资	604,020,000.00	6.90-8.40%	604,020,000.00	-	-	-
控股股东 方借款	16,100,699,876.72	0.00-4.50%	500,000,000.00	15,581,679,876.72	19,020,000.00	-
其他	6,492,062,201.33	1.50-10.00%	2,864,209,561.33	2,203,352,640.00	1,329,300,000.00	95,200,000.00
合计	57,643,692,752.35	-	23,178,882,106.52	23,654,609,576.10	7,585,201,069.73	3,225,000,000.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截止 2024 年 12 月 31 日, 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保 13,205,392,918.28 元。

董监高与上市公司共同投资 (适用于投资主体为上市公司董监高)

适用 不适用

三、核心竞争力分析

一是具备优秀的发展资源平台优势。公司实际控制人中交集团是基础建设领域龙头企业, 拥有强大的经济技术实力和投融资实力, 公司作为中交集团在房地产板块唯一的 A 股上市平台, 具备良好的企业背景及信用水平等条件, 能够充分依托优势资源创新发展, 有力保障公司主营业务持续发展和产业链延伸。公司在业务开发方面遵循以一二线城市为基本原则, 土地储备主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。

二是积极创新的融资能力。充分利用资本市场资源, 积极开展创新型融资业务, 通过多种融资方式实现融资流入, 进一步优化融资结构, 保证公司资金链稳定健康, 加上控股股东及实际控制人的信用支持和直接支持, 有力支撑了公司投资拓展和经营活动的正常开展。

三是科学有效的综合运营能力。公司切实推进管理精细化，向管理要效益，对项目开发与管控能力不断完善升级，严格管控各个项目运营节点切实落地执行，实现了对项目的利润、现金流、成本及开发周期全过程管控，注重全面提升产品设计品质和营销能力，在保证产品品质的基础上，狠抓目标成本管控和动态成本监控，优化成本管控，为公司实现发展奠定了坚实基础。

四是不断提升的品牌效应。公司以“美好生活营造者”为愿景，以“雅颂天地，和美中国”为价值理念，践行新型城镇化国家战略，致力于打造高品质的建设质量，高水准的社区服务，高品位的文化传承，在追求规模拓展的同时，不断提升产品品质和服务品质，力求将“美好生活营造者”的精神落实到每一个产品与每一项服务中去，在已深耕的城市建立了较高的认可度及知名度，形成了较强的品牌优势。

四、主营业务分析

1、概述

(1) 主要财务指标：截至 2024 年 12 月 31 日，公司总资产 1,076.98 亿元，较上年末降低 12.63%，归属于上市公司股东的净资产-35.79 亿元；2024 年 1-12 月实现营业收入 183.02 亿元，较上年降低 44.59%，实现归属于上市公司股东净利润-51.79 亿元。

2024 年 12 月，公司完成收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权，2024 年度主营业务收入来源增加物业管理业务收入，报告期内，公司房地产业务收入 171.81 亿元，物业管理业务收入 7.28 亿元，报告期内公司主要业务收入仍主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

(2) 主要经营指标：公司房地产业务在 2024 年 1-12 月(全口径)实现签约销售面积 85.32 万平方米，较上年同期降低 52.51% 实现签约销售金额 156.43 亿元，较上年同期降低 58.13%，销售回款 247.07 亿元，较上年同期降低 45.07%；公司在 2024 年 1-12 月(权益口径)实现签约销售金额 105.11 亿元，较上年同期降低 61.58%，销售回款 188.13 亿元，较上年同期降低 42.78%；物业管理业务全年新拓展物业面积 1,293 万平方米，在管面积 6,265 万平方米。

(3) 报告期经营回顾

加快做实房地产业务资产，提升发展空间。公司密切关注房地产政策的动态，积极把握政策机遇，从业务端入手，扎实做实资产。公司编制了“一项目一策”的专项库存去化方案，针对不同项目的特点和需求，制定了有针对性的去化策略；统筹开展库存去化专项工作，整合资源，优化流程，确保各项工作有序推进；在政策窗口期积极行动，利用数字营销手段，开展拓客活动，通过线上推广、精准营销等方式，吸引更多潜在客户，为主业发展拓展更广阔的空间。

落实全生命周期管控，提升价值创造水平。持续探索优化全生命周期管理，落实全生命周期管控，推进房地产项目全生命周期实施方案应备尽备；建立全生命周期监控月报机制，对项目中出现的问题及时预警和处置；抓好项目全生命周期管理与审计巡察的融合，对重点项目进行线下穿透监控检查调研，持续夯实全生命周期各项经营指标；制定尾盘清算专项方案，做好对尾盘项目的日常管控。

提升内部管理，保障主营业务持续发展。有力压控动态成本，强化集采成果运用，提升项目运营效率；积极响应国家关于消化存量房产相关调控政策，细化制定工作模式及路径，多措并举提升销售质量和回款效率；持续强化节点管控，完成竣备交付任务，实现高品质交付，充分展现央企责任担当；以提升公司产品竞争力和客户体验为目标，着力打造绿色、智慧、健康的科技社区标准体系；狠抓项目安全质量环保，围绕防范化解风险隐患、遏制重特大事故，开展全覆盖的安全、质量、环保督导巡检，提升在建项目工程管理水平；着力降低财务成本，提升资金安全，严格控制带息负债，不断降低融资成本，加强内部资金管理，提高公司整体资金使用效率。

物业管理业务坚持系统发力、精准施力，各项工作稳中求进。打造畅通高效的跨部门、跨区域体系化协同作战模式，积极拓展主业；深耕业态服务，科学制定各业务条线实操手册，形成分级化服务方案与产品清单，作业标准日益完善，服务质量循序提升；搭建全周期供应商管理体系，制定“总部战采，区域集采”的采购模式，坚持目标成本控制，以“成本数据库+效能模型”实现量价双控，进一步提升集约管控成效。

强化组织机构改革，适应管理提升需求。为适应新形势下的管理要求，公司积极推进组织机构改革，遵循权责匹配、功能到位、精简高效的原则，对内部架构进行优化调整。通过完善人才结构，合理配置人力资源，确保各部门高效协同运作；着力缩短管理链条，打破层级壁垒，推动穿透式管理，提升整体运营效率。

积极推动资本运作，促进高质量发展。公司在 2024 年度内完成了非公开发行股票，本次发行股票 51,664,712 股，募集资金净额 4.38 亿元，本次非公开发行股票对公司优化资本结构、降低负债率、提升财务稳健性起到了积极促进作用；报告期内，公司完成收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权，本次交易有利于提升资产质量和盈利能力，改善公司长期财务状况，增强抗风险能力和持续经营能力，符合公司经营发展和长远发展战略规划的需要。

强化党建引领，推动公司高质量发展：公司坚持突出思想引领，完善“三重一大”决策机制，深入开展党纪学习教育，推动党纪学习教育常态长效，促进党的领导和完善公司治理有机统一；高度重视基层党建工作，加强基层党建人才管理，进一步夯实党委组织体系的基础单元，通过充实基层党建力量，强化基层党组织的战斗堡垒作用，为公司改革与发展提供坚实的政治保障和组织支撑，助力公司在新的发展阶段稳步前行。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	18,302,042,505.45	100%	33,027,834,051.41	100%	-44.59%
分行业					
房地产销售	17,180,912,669.45	93.87%	32,231,026,229.27	97.58%	-46.69%
房产租赁	172,102,996.64	0.94%	104,632,994.86	0.32%	64.48%
物业管理	727,553,848.32	3.98%	452,160,412.58	1.37%	60.91%
其他	221,472,991.04	1.21%	240,014,414.70	0.73%	-7.73%
分产品					
房地产销售	17,180,912,669.45	93.87%	32,231,026,229.27	97.58%	-46.69%
房产租赁	172,102,996.64	0.94%	104,632,994.86	0.32%	64.48%
物业管理	727,553,848.32	3.98%	452,160,412.58	1.37%	60.91%
其他	221,472,991.04	1.21%	240,014,414.70	0.73%	-7.73%

分地区					
华中	1,228,022,950.88	6.71%	5,653,286,324.96	17.12%	-78.28%
华东	1,989,987,882.44	10.87%	9,720,482,617.88	29.43%	-79.53%
西南	1,538,554,484.52	8.41%	3,762,592,032.10	11.39%	-59.11%
西北	3,292,360,954.13	17.99%	2,473,333,667.78	7.49%	33.11%
华南	717,356,818.66	3.92%	6,219,838,890.97	18.83%	-88.47%
华北	9,527,278,670.48	52.05%	5,190,146,447.76	15.71%	83.56%
东北	8,480,744.34	0.05%	8,154,069.96	0.02%	4.01%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	17,180,912,669.45	16,073,400,539.45	6.45%	-46.69%	-44.45%	减少 3.78 个百分点
房产租赁	172,102,996.64	70,610,542.85	58.97%	64.73%	187.91%	减少 17.53 个百分点
物业管理	727,553,848.32	609,468,673.87	16.23%	56.82%	71.25%	减少 7.14 个百分点
其他	221,472,991.04	159,439,943.79	28.01%	-0.13%	2.56%	减少 1.84 个百分点
分产品						
房地产销售	17,180,912,669.45	16,073,400,539.45	6.45%	-46.69%	-44.45%	减少 3.78 个百分点
房产租赁	172,102,996.64	70,610,542.85	58.97%	64.73%	187.91%	减少 17.53 个百分点
物业管理	727,553,848.32	609,468,673.87	16.23%	56.82%	71.25%	减少 7.14 个百分点
其他	221,472,991.04	159,439,943.79	28.01%	-0.13%	2.56%	减少 1.84 个百分点
分地区						
华中	1,228,022,950.88	1,186,809,293.73	3.36%	-78.28%	-78.17%	-0.48%
华东	1,989,987,882.44	2,067,434,912.89	-3.89%	-79.53%	-76.68%	-12.69%
西南	1,538,554,484.52	1,664,057,019.50	-8.16%	-59.11%	-55.75%	-8.21%

西北	3,292,360,954.13	3,084,742,132.92	6.31%	33.11%	74.16%	-22.08%
华南	717,356,818.66	627,154,153.47	12.57%	-88.47%	-88.31%	-1.19%
华北	9,527,278,670.48	8,277,026,155.87	13.12%	83.56%	93.88%	-4.63%
东北	8,480,744.34	5,696,031.58	32.84%	4.01%	-10.75%	11.11%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2024 年	2023 年	同比增减
地产销售	销售量	元	17,180,912,669.45	32,231,026,229.27	-46.69%
	生产量	元	24,559,048,249.33	48,485,256,744.74	-49.35%
	库存量	元	36,613,209,669.30	31,118,321,214.23	17.65%

相关数据同比变动 30%以上的原因说明：

适用 不适用

销售量变动主要原因：报告期达到集中交付条件的项目较上年同期有所减少。

生产量变动主要原因：报告期竣工备案的项目较上年同期有所减少。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类 单位：元

产品分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	土地成本	8,049,343,790.03	47.59%	14,708,730,490.57	49.91%	-45.28%
地产销售	建筑安装工程费	4,650,590,941.11	27.50%	8,356,993,346.14	28.35%	-44.35%
地产销售	其它成本	3,345,650,773.21	19.78%	5,867,464,036.23	19.91%	-42.98%
房屋租赁、管理	折旧费	11,788,876.34	0.07%	6,618,739.12	0.02%	78.11%
房屋租赁、管理	职工薪酬	232,821,577.45	1.38%	146,105,137.21	0.50%	59.35%
房屋租赁、管理	其他	622,723,741.82	3.68%	387,281,506.64	1.31%	60.79%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

2024 年报告期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	新增纳入合并范围的原因
合肥和璟房地产开发有限公司	投资设立
中交物业服务集团有限公司	同一控制下企业合并
中交城市运营管理有限公司	同一控制下企业合并
中交物业服务（重庆）有限公司	同一控制下企业合并
中交物业服务（北京）有限公司	同一控制下企业合并
中交物业服务（广州）有限公司	同一控制下企业合并
重庆锦颂物业服务有限公司	同一控制下企业合并
中交物业服务（海南）有限公司	同一控制下企业合并

2024 年报告期不再纳入合并范围的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
苏州华运地产有限公司	公司注销

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	459,210,501.26
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.80%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.63%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	312,638,813.00	3.95%
2	客户二	50,201,124.77	0.63%
3	客户三	33,500,000.00	0.42%
4	客户四	33,218,519.58	0.42%
5	客户五	29,652,043.91	0.37%

合计	--	459,210,501.26	5.80%
----	----	----------------	-------

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,257,128,499.85
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	35.68%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	32.56%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,923,135,767.34	32.02%
2	供应商二	135,146,278.96	1.48%
3	供应商三	70,803,396.33	0.78%
4	供应商四	66,568,838.45	0.73%
5	供应商五	61,474,218.77	0.67%
合计	--	3,257,128,499.85	35.68%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	741,965,203.21	1,131,526,726.97	-34.43%	本期随着交付项目减少，销售费用相应减少
管理费用	500,497,993.56	489,774,998.06	2.19%	—
财务费用	1,032,208,945.48	698,099,130.85	47.86%	本年费用化借款利息增加
研发费用	17,246,775.57	4,014,513.85	329.61%	本期研发项目增加

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
《零碳住区设计标准研究》及其在中交地产应用策略	针对住区碳排放边界的确立,形成系统化的监测评估与运行管理体系,通过碳排放标准核算方法,对零碳住区技术在节能减排、提升性能等方面进行指标的数据量化。	已验收 结题	本标准拟解决的问题之一是针对住区碳排放边界的设立,形成系统化的监测评估与运行管理体系,通过碳排放标准核算方法,对零碳住区技术在节能减排、提升性能等方面进行指标的数据量化。针对零碳住区规划设计关键性技术体系不系统的问题,在住区规划设计的策划、规划、设计、后评估等不同阶段,通过对住区室内外各类性能表现的量化,进行规划设计关键技术研究,以满足节能减排与性能提升的零碳规划设计双重目标。	在住区规划设计的策划、规划、设计、后评估等不同阶段,通过对住区室内外各类性能表现的量化,进行规划设计关键技术研究,以满足节能减排与性能提升的零碳规划设计双重目标,成果在中交地产应用策略研究。
景观科技设施配置与应用技术研究	建立景观科技设施应用标准增加多方面经济效益,以科技技术助力节能设施发展,通过设施集采快速落位节约单体产品研发成本,以科技便捷属性赋能社区管理。	已验收 结题	在勘察设计层面,结合中交地产景观全龄体系的基础上,实现景观科技系统的突破;建立社区景观科技产品标准;根据人机交互技术,实现具体产品逻辑的搭建及设计;完成人机交互装置产品的突破。	依托于中交现有的《暖心生活》体系,结合具体的社区项目对科技设施进行落位,以此对相应的科技设施的使用需求和效果进行评估,从而形成中交地产社区科技化模型。
健康人居物理环境技术标准研究	以健康园区规划、健康室内空间为重点研究空间,对空间内配置的与健康技术相关的产品及技术进行应用介绍、要点及成本分析。进行技术应用层面的配置规划以指导项目落地应用,给出集采设备品牌、功能、参数配置建议。	已完成 相关技术研究 内容, 待验收	基于中交地产对构建健康人居物理环境技术体系的需求,课题组依托文献梳理、问卷调研等研究手段,从行业政策、客户需求等多方面出发,构建可支撑的相关关键性技术,实现科学遴选的内外部依据,继而通过量化分析和归纳总结的方法,形成中交地产健康人居物理环境技术体系成果。	以健康园区规划、健康室内空间为重点研究空间,对空间内配置的与健康技术相关的空气、水、声、光产品及技术进行应用介绍、要点及成本分析,同时在产品及技术应用甄选过程中充分结合中交地产集采产品的情况。
基于绿色、健康、智慧技术的科技社区建设体系及应用标准研究	结合中交地产产品价值体系,完成科技社区空间体系与技术体系的搭建,根据科技社区科技场景落地实现需求,建造科技化、服务科技化四个维度下全场景科技社区建设体系中的技术体系及相应技术标准。	已完成 4项,待 完成3项	在领会房地产行业供求关系发生的深刻变化,加快新模式的建立的探索的大背景下,中交地产基于“科技创新将成为房地产行业的第一动力”的市场认知,提出“寻找新的产品航道,打造独特产品特色”的新战略要求,以科技地产的战略规划及转型为目标。	通过绿色、健康、智慧方面新技术体系的研究,形成科技社区建设体系的中交模式和中交标准。
中交科技城(百门前)D3 栋小车库结构加固方案研究	将突破常规加固思路,研究新型加固方式,尝试以砌体结构加固手法来探索加固可行性,构建起重力柱-复合剪力墙结构;“复合剪力墙”将承担全部水平力,从而“解放”原有框架梁柱成为重力梁、重力柱,尽量避免对梁柱的大范围加固。	已完成 验收	通过强化房屋建筑结构的加固改造,可以有效加长建筑结构使用周期,缩减建筑结构由于自然环境因素、人为因素等所引起的缺损。 新的加固方案将考虑充分利用现状条件,尽量进行外立面加固,室内不加固少破坏装修。	目前开发任务正从“增量开发”向“存量更新”转变,老常规的加固方法均是对现有结构按框架体系进行复核加固,加固量大,对原结构扰动也大。本次将研究新型加固方式,尝试以砌体结构加固手法来探索加固可行性。
基于 AI 及大数据应用的住宅	本课题致力于以 AI 及大数据应用的技术,解决当下的设计前期问题,加快强排效率,节约每年的标准化	已完成 相关技术研究	1. 基于 AI 算法的户型矢量图数据提取、建构及存储: 1) 房间类型分类识别、2) 户型图墙门窗识别、3) OCR 刻度尺和文字识别、4) 3D 矢量化户型数据。	本项目面向住宅户型数字化管理,拟通过 AI 算法对户型图做矢量图数据的提取、建

户型产品设计关键技术研究	户型建设成本，解决前期设计协同问题。未来将此课题作为住宅产品（全生命周期）解决方案的底层工具，解决施工-设计-成本的交圈闭环问题，形成产品数据管理平台。	内容，待验收	2. 户型设计参变技术研究：设计底层逻辑的算法转译。3. 家具、门窗构件布局：1) 家具产品布局、2) 门窗构件布局。	构及存储，并利用中交地产的业务知识库做户型设计参变技术的自主研发，在此基础上增加家具、门窗等产品信息。
--------------	--	--------	---	---

公司研发人员情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发人员数量 (人)	12	14	-14.29%
研发人员数量占比	0.94%	1.50%	-0.56%
本科	6	6	0
硕士	4	6	-33.33%
博士	2	2	0
30 岁以下	0	2	-100%
30~40 岁	6	6	—
40~50 岁	6	6	—

公司研发投入情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发投入金额 (元)	17,246,775.57	4,014,513.85	329.61%
研发投入占营业收入比例	0.09%	0.01%	0.08%
研发投入资本化的金额 (元)	—	—	—
资本化研发投入占研发投入的比例	—	—	—

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	18,703,021,357.01	30,297,987,109.46	-38.27%
经营活动现金流出小计	15,528,169,000.61	23,147,352,405.96	-32.92%
经营活动产生的现金流量净额	3,174,852,356.40	7,150,634,703.50	-55.60%
投资活动现金流入小计	827,086,841.78	1,557,379,244.48	-46.89%

投资活动现金流出小计	1,442,181,884.12	581,030,946.84	148.21%
投资活动产生的现金流量净额	- 615,095,042.34	976,348,297.64	-163.00%
筹资活动现金流入小计	14,123,702,916.69	30,268,467,625.17	-53.34%
筹资活动现金流出小计	19,287,272,781.43	37,010,383,857.61	-47.89%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,163,569,864.74	-6,741,916,232.44	-23.41%
现金及现金等价物净增加额	-2,603,812,550.68	1,385,066,768.70	-287.99%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入小计减少主要原因为本期收到的房屋销售回款减少。

经营活动现金流出小计减少主要原因为本期支付的土地款、工程款等减少。

投资活动现金流入小计减少主要原因为本期收到合联营归还的借款减少。

投资活动现金流出小计增加主要原因为本期向合联营企业提供的借款增加。

筹资活动现金流入小计减少主要原因为本期取得的外部借款减少。

筹资活动现金流出小计减少主要原因为本期偿还的外部借款减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本公司为房地产开发企业，项目研发投入大、周期长，开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，此外公司在期末还需要针对相关资产进行减值测试，并计提相应减值准备。但经营活动相关的预售收入、研发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,645,118,394.25	8.00%	12,303,496,041.81	9.98%	-1.98%	-
应收账款	643,262,428.97	0.60%	305,096,231.06	0.25%	0.35%	-
合同资产	29,996,234.42	0.03%	20,696,728.64	0.02%	0.01%	-
存货	81,924,680,829.11	76.07%	93,256,631,437.19	75.65%	0.42%	-
投资性房地产	365,070,605.90	0.34%	375,724,116.16	0.30%	0.04%	-

长期股权投资	4,621,744,986.54	4.29%	5,172,466,346.32	4.20%	0.09%	-
固定资产	108,416,293.55	0.10%	117,173,625.23	0.10%	0.00%	-
使用权资产	14,292,701.94	0.01%	37,203,113.58	0.01%	0.00%	-
短期借款	294,996,936.03	0.27%	1,468,322,249.38	1.19%	-0.92%	-
合同负债	19,664,528,692.55	18.21%	21,611,342,615.36	17.53%	0.68%	-
长期借款	10,317,898,129.11	9.57%	18,085,881,483.06	14.67%	-5.10%	-
租赁负债	6,303,549.21	0.01%	20,545,057.38	0.02%	-0.01%	-

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他权益工具投资	59,591,490.77	-	4,182,711.81	-	-	100,000.00	-	63,674,202.58
金融资产小计	59,591,490.77	-	4,182,711.81	-	-	100,000.00	-	63,674,202.58
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
上述合计	59,091,490.77	-	4,182,711.81	-	-	100,000.00	-	63,674,202.58
金融负债	10,542,078.43	-3,860,511.13	-	-	-	-	-	6,681,567.30

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日
货币资金	1,094,327,915.17
存货	25,032,261,602.38
投资性房地产	153,532,272.63
固定资产	9,408,092.15

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；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。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
103,257.84	64,392.00	60.36%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	权益比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
合肥和璟房地产开发有限公司	房地产开发	设立	332,630,000	100%	自筹	-	长期	房地产开发	已完成工商注册	-	-	否	2024年01月24日	2024-009
中交物业服务集团有限公司	物业管理	收购	699,948,400	100%	自筹	-	长期	物业管理	已完成工商过户	-	-	否	2024年11月2日	2024-101
合计	--	--	1,032,5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			78,400									
--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2024 年	向特定对象发行股票	2024 年 7 月 10 日	44,379.99	43,824.55	43,824.55	43,824.55	100.00%	-	-	-	不适用	-
合计	--	--	44,379.99	43,824.55	43,824.55	43,824.55	100.00%	-	-	-	--	-

募集资金总体使用情况说明

(一) 募集资金到账及验资情况

2024 年 6 月 18 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验证报告》（安永华明（2024）验字第 70071827_A02 号）。经验证，截至 2024 年 6 月 18 日止，中金公司指定的收款银行账户已收到认购对象缴付的认购资金合计人民币 443,799,876.08 元。

2024 年 6 月 18 日，中金公司将上述认购款项扣除保荐与承销费后的余额划转至公司指定的本次募集资金专户内。

2024 年 6 月 18 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（安永华明（2024）验字第 70071827_A01 号）。经审验，截至 2024 年 6 月 18 日 17 时止，公司本次向特定对象发行人民币普通股（A 股）股票 51,664,712 股，募集资金总额人民币 443,799,876.08 元，扣除不含税的发行费用人民币 5,554,357.16 元，实际募集资金净额为人民币 438,245,518.92 元，其中计入实收股本人民币 51,664,712.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 386,580,806.92 元。

(二) 募集资金使用和结余情况

本公司本年度已使用募集资金总额 43,824.55 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，募集资金专户余额为 11.54 万元，包含募集资金利息收入扣除手续费净额 0.52 万元及暂未缴纳印花税 11.03 万元(已于 2025 年 1 月缴纳)。

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
长沙中交凤鸣花语园(长沙凤鸣东方)	2024 年 7 月 10 日	长沙中交凤鸣花语园(长沙凤鸣东方)	生产建设	否	15,736.18	15,736.18	15,736.18	15,736.18	100.00%	2024 年 12 月	1,870.68	1,870.68	否,注 1	否
天津春映海河	2024 年 7 月 10 日	天津春映海河	生产建设	否	27,692.91	27,692.91	27,692.91	27,692.91	100.00%	2023 年 12 月	7,218.41	7,218.41	否,注 2	否
补充流动资金	2024 年 7 月 10 日	补充流动资金	补流	否	395.46	395.46	395.46	395.46	100.00%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计			—	—	43,824.55	43,824.55	43,824.55	43,824.55	—	—	9,089.09	9,089.09	—	—
超募资金投向														
无														
归还银行贷款(如有)			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
补充流动资金(如有)			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
超募资金投向小计			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计			—	—	43,824.55	43,824.55	43,824.55	43,824.55	—	—	9,089.09	9,089.09	—	—
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因(含“是否达到预计收益”选择“不适用”的原因)	<p>注 1、长沙中交凤鸣花语园(长沙凤鸣东方)尚未全部交付, 2024 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>注 2、天津春映海河尚未全部交付, 2024 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。</p>													
项目可行性发生重大变化的情况说明	无													

超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>中交地产召开第九届董事会第三十七次会议、第九届监事会第十三次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金人民币 436,224,849.22 元置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金，其中置换天津春映海河 276,929,085.47 元、置换长沙凤鸣东方 157,361,801.49 元、置换自筹资金优先支付发行费用 1,933,962.26 元。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响较大的参股公司情况。

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中交城市发展（山东）有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,860,119,527.85	638,238,412.66	3,921,498,319.40	546,764,005.33	410,043,218.17
河北雄安启晨置业有限公司	子公司	房地产开发	1,100,000,000.00	3,277,513,833.32	1,364,238,836.38	1,793,398,702.19	321,037,430.54	240,890,527.92
成都卓璞置业有限公司	子公司	房地产开发	196,078,431.37	1,238,989,287.88	1,080,164,840.97	1,483,946,365.64	206,276,064.67	154,376,640.91
中交（天津）房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	239,600,000.00	1,233,238,442.60	339,057,008.71	1,327,939,383.51	96,158,664.92	72,184,088.95
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	3,600,000,000.00	4,344,000,389.20	3,362,025,092.77	1,483,299,401.10	-132,480,645.90	-147,354,438.16

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
合肥和璟房地产开发有限公司	新设	无重大影响
中交物业服务集团有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响
中交城市运营管理有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响
中交物业服务（重庆）有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响
中交物业服务（北京）有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响
中交物业服务（广州）有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响
重庆锦颂物业服务有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响
中交物业服务（海南）有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

未来发展的展望

展望 2025 年，中央经济工作会议定调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，预计 2025 年房地产政策将保持延续性，继续围绕促进需求、优化供给实施更加积极有为的宏观政策并加快政策落实。在房地产行业正在进入新的发展阶段的大背景下，公司将顺应趋势，发掘与自身条件相匹配的新发展模式，一方面切实抓住政策机遇，积极营销、升级产品，大力有序推进去

库存，努力促进销售回款，稳定现金流，另一方面坚持用有效投资促进发展，以不发生系统性风险为根本原则，围绕构建房地产业务新模式创新政策，推动新旧动能平稳接续转换。

公司已于 2024 年 12 月完成收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权，中交服务主营业务为物业管理服务，盈利能力和发展前景良好，能够作为上市公司房地产开发业务外的新增长点，本次收购有利于公司拓展轻资产业务，打造中交地产特色产品谱系，提升资产质量、增强抗风险能力，为长期可持续发展奠定基础。

公司于 2025 年 1 月披露关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告，公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份。通过本次交易，公司将名下房地产开发业务相关资产负债置出，交易完成之后，公司将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型。本次交易如能顺利完成，预计将降低公司资产负债率，优化资产结构，改善公司资产质量，提升公司可持续经营能力和盈利能力，维护投资者利益。

面临风险及应对措施

1、外部风险：房地产行业是国民经济重要行业，房地产行业受到国家宏观政策影响较大，相关行业政策的推行与深化对房地产企业在获取土地、融资、项目开发、销售等方面均会产生重大影响，行业发展具有一定的周期性和不确定性。

应对措施：公司将紧跟政策导向，持续密切关注宏观政策和房地产市场变化，针对不同区域政策及时调整项目经营策略，探索多种经营模式，持续优化产品结构，持续增强自身风险管理能力。

2、内部风险：房地产项目具有开发周期长、投入资金大、市场竞争激烈等行业特征，如建设开发环节或市场供求关系发生较大变化，可能会导致影响库存产品去化速度减缓、项目资金占用期增加、主营业务毛利率走低、影响盈利能力等风险；公司正在筹划重大资产出售暨关联交易，拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，本次交易是否能顺利完成尚存不确定性。

应对措施：积极主动适应房地产市场供求关系发生深刻变化的事实，加快布局新业务发展，在物业服务、代建等板块进一步发力，提升持续经营能力；积极推动资本运作，优化公司资本结构，寻求公司主营业务高质量发展和增长；拓宽融资渠道，持续降低融资成本；强化财务管理，做好风险防控，增强公司抗风险能力；升级产品体系标准，促进控成本，提质量，有效提升项目整体开发运营能力；做好风险防控，增强公司抗风险能力，确保不发生系统性风险。

发展战略和经营规划

新的一年，公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持党的全面领导，坚持稳中求进工作总基调，按照高质量发展工作要求，全力推进公司平稳运行。

高效协同，深化改革。进一步厘清各级主体权责边界，确保权责清晰、管理规范；完善业务流程梳理，做好权限划分，加强管控的同时避免流程过长影响效率；规范规章制度执行，抓好制度的建设和执行，加强制度宣贯、监督和检查；加强管理穿透，充分运用信息化工具确保管理到位；坚持全面预算管理，做好资金排布，防范现金流风险；坚持项目全生命周期管理，持续提升管理水平和管理质效。

精准布局，优化结构。前置研判，扩大备选项目池，推动土储结构持续优化，以现有涉足城市为基础，以一线城市为拓展重点，坚持优中选优，提升整体投资质效，加强深耕区域内协作，充分发挥平台资源优势和协同效应，通过资源共享、优势互补，提升整体竞争力。

精益管理，提升质效。以现金流为底线，一项目一策动态优化分类去库存方案，加强研判市场需求、产品流速与开发节点的

匹配程度，做到以销定产，促进去化；坚持做实资产，积极盘活低效无效存货，加强执行力度，缓解资金压力；持续提升工程质量与产品品质，进一步修订完善工艺工法标准、工程建造标准、项目巡检清单等工程相关制度体系，加强落地执行，切实提升项目品质。

聚焦安全，防范风险。坚持市场化、法治化原则，确保项目按时保质交付；全面落实安全生产主体责任，健全完善科学高效的管控指挥机制、隐患排查机制，筑牢安全生产根基；保持公司整体融资功能，加强项目回款，确保资金链安全；推动纪检、巡视、审计、法律合规与业务条线的协同联动，加强合规建设。

推动重组，持续发展。积极推动重大资产出售工作，提升资产质量和盈利能力，改善长期财务状况，拓展轻资产业务，打造中交地产特色产品谱系，提升资产质量、增强抗风险能力，为长期可持续发展奠定基础。

凝心聚力，党建引领。坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心聚力，做好各级干部职工的思想引领，构建更加积极奋进的企业文化；充分发挥关键少数作用，实现管理团队双融双促，发挥好党员先锋岗、党员突击岗的模范带头作用，实现党建工作的创新创效。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024年01月12日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	项目经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年01月27日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年01月29日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司市值管理情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年01月30日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年02月06日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年04月03日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	定增情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年06月14日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司资金情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年07月05日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司资金情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年07月08日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	半年业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年07月23日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年08月22日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年08月25日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	业务拓展方面。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年10月10日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	收购中交服务进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024年11月07日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	收购中交服务对公司的影响。提供已	-

					披露的定期报告及信息披露相关资料。	
2024 年 11 月 22 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司资产注入情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2024 年 12 月 06 日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	行业政策情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度。公司基本管理制度契合政策规范和公司经营需要。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 14 次股东大会会议，公司严格按照《公司法》、公司《章程》、《股东大会议事规则》等法律法规的要求，召集召开股东大会，所有股东大会均提供网络投票方式，律师现场见证并出具法律意见书；涉及公司的重大事项，由独立董事召集专门会议进行事前审核，表决时，需回避表决的关联董事或关联股东均按规定予以回避，并及时、充分、准确披露，符合公开、公正、公平的原则，确保全体股东，特别是中小股东的合法权益不受侵害。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 14 次董事会议。董事会下设提名、审计、战略与执行、薪酬与考核四个专门委员会。除战略与执行委员会召集人由非独立董事担任外，其余专门委员会召集人全部由独立董事担任，其中审计委员会中有两名独立董事是会计专业人士。董事会专门委员会均按照有关工作细则的规定，定期或者不定期召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。公司董事会按照公司《章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《董事大会议事规则》等相关规则规范运行，各位董事忠实、诚信、勤勉的履行职责，对公司经营战略、重大投资、对外担保、财务资助、关联交易等事项尽责审议。公司董事会依法行使职权，平等对待所有股东，能够高效运行和科学决策。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开 7 次监事会会议。监事会的人员及结构符合国家法律、法规的规定。公司监事会按照公司《章程》赋予的权利和义务认真履行职责，按照《监事大会议事规则》规范运行，本着对公司和股东负责的原则，独立行使监督和检查职能，有效地维护了公司的利益和全体股东的合法权益。

4、关于控股股东和上市公司

公司按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》及证券监管部门的有关规定严格规范与控股股东的关系。控股股东通过股东大会依法行使股东权利，公司拥有独立的业务和自主经营能力，控股股东与上市公司之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司财务、会计管理制度健全，公司董事会、监事会和内部机构依法独立运行。公司与控股股东的关联交易活动遵循市场原则，关联交易价格公平合理，并对交易情况予以充分披露。

5、关于内幕信息知情人

公司严格执行《信息披露管理办法》中有关内幕信息知情人管理制度的规定，严格控制内幕信息知情人范围，做好信息披露前的保密工作和内幕信息知情人登记工作，积极督促高管和内幕信息知情人严格执行保密政策，对违法违规事项保持高度警惕，维护投资者的相关利益。

6、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；严格按照公司《章程》和《公司信息披露管理制度》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，确保所有股东能公平获取公司信息，公平、公正对待所有股东。

7、关于相关利益者与社会责任

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳健的发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1. 业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
2. 人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
3. 资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。
4. 机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
5. 财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设账户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	中交房地产集团有限公司	国资委下属企业	中交房地产集团有限公司在 2018 年度通过吸收合并公司原控股股东中住地产开发有限公司 100% 股权成为公司控股股东，承接原控股股东相关承诺，并就同业竞争问题进一步出具相关承诺。	已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第六节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第六节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	间接控股股东	中国交通建设集团有限公司	国资委下属企业	公司在 2023 年度启动向特定对象发行股份工作，中国交通建设集	已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容	进展情况详见本报告第六节“重要事

				团有限公司就同业竞争问题出具相关承诺。	详见本报告第六节“重要事项”第一项“承诺履行情况”相关内容。)	项”第一项“承诺履行情况”相关内容。
--	--	--	--	---------------------	---------------------------------	--------------------

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议	
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	57.66%	2024 年 01 月 12 日	2024 年 01 月 13 日	《关于放弃相关商业机会的关联交易议案》	
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	57.65%	2024 年 02 月 08 日	2024 年 02 月 09 日	《关于开展供应链金融资产证券化业务的议案》、《关于为项目公司提供担保额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于向关联方申请借款额度的议案》	
2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	57.67%	2024 年 03 月 05 日	2024 年 03 月 06 日	《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案》	
2023 年度股东大会决议公告	年度股东大会	57.64%	2024 年 04 月 29 日	2024 年 04 月 30 日	《关于<2023 年度董事会工作报告>的议案》、《关于<2023 年度监事会工作报告>的议案》、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于<2023 年度报告>及摘要的议案》、《2023 年度利润分配方案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》	
2024 年第四次临时股东大会	临时股东大会	57.35%	2024 年 05 月 15 日	2024 年 05 月 16 日	《关于修订<章程>的议案》	
2024 年第五次临时股东大会	临时股东大会	56.99%	2024 年 07 月 25 日	2024 年 07 月 26 日	《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于为项目公司提供担保的议案》	
2024 年第六次临时股东大会	临时股东大会	57.20%	2024 年 09 月 06 日	2024 年 09 月 07 日	《关于放弃相关项目商业机会的关联交易议案》	
2024 年第七次临时股东大会	临时股东大会	57.27%	2024 年 09 月 18 日	2024 年 09 月 19 日	《关于修订<章程>的议案》	
2024 年第八次临时股东大会	临时股东大会	56.70%	2024 年 09 月 30 日	2024 年 10 月 08 日	《关于选举郭主龙先生为公司第九届董事会董事的议案》	
2024 年第九次临时股东大会	临时股东大会	56.72%	2024 年 10 月 23 日	2024 年 10 月 24 日	《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》	
2024 年第十次临时股东大会	临时股东大会	56.60%	2024 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 16 日	《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为 2024 年度审计机构的议案》	
2024 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	59.40%	2024 年 11 月 18 日	2024 年 11 月 19 日	《关于公司收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》、《关于调整 2024 年度日常关联交易预计的议案》、《关于开展商业地产抵押贷款支持证券的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》	
2024 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	56.45%	2024 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 14 日	《关于选举第九届董事会非独立董事的议案》、《关于选举第九届监事会股东代表监事的议案》	

2024 年第十三次临时股东大会	临时股东大会	56.52%	2024 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	《关于 2025 年度担保额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于向关联方借款额度的议案》、《关于向关联方借款的议案》、《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》、《关于与中交财务有限公司签订<金融服务框架协议>的议案》
------------------	--------	--------	------------------	------------------	--

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期(注)	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
郭主龙	董事长	现任	男	54	2024 年 09 月 30 日	-	-	-	-	-	-	-
薛四敏	董事	现任	男	57	2015 年 09 月 10 日	-	-	-	-	-	-	-
徐爱国	董事	现任	男	59	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
王尧	董事	现任	男	41	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
杨光泽	董事	现任	男	54	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
陈玲	董事	现任	女	49	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
刘洪跃	独立董事	现任	男	62	2020 年 06 月 01 日	-	-	-	-	-	-	-
唐国平	独立董事	现任	男	60	2022 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-	-
谭敬慧	独立董事	现任	女	56	2022 年 02 月 28 日	-	-	-	-	-	-	-
叶朝峰	监事会主席	现任	男	45	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
王戈	监事	现任	女	41	2024 年 12	-	-	-	-	-	-	-

					月 13 日								
叶瑞佳	监事	现任	女	44	2012 年 08 月 16 日	-	-	-	-	-	-	-	-
徐爱国	总裁	现任	男	59	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-	-
汪剑平	执行总裁	现任	男	55	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-	-
王尧	副总裁	现任	男	41	2024 年 12 月 11 日	-	-	-	-	-	-	-	-
杨光泽	副总裁	现任	男	54	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-	-
	总法律顾问				2024 年 12 月 11 日		-	-	-	-	-	-	-
陈玲	副总裁	现任	女	49	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-	-
孙卫东	副总裁	现任	男	55	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-	-
梅瑰	财务总监	现任	男	46	2024 年 04 月 02 日	-	-	-	-	-	-	-	-
田玉利	董事会秘书	现任	男	47	2011 年 08 月 10 日	-	-	-	-	-	-	-	-
李永前	董事长	离任	男	50	2019 年 12 月 31 日	2024 年 09 月 30 日	-	-	-	-	-	-	-
赵吉柱	董事	离任	男	46	2022 年 2 月 28 日	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
汪剑平	董事	离任	男	55	2022 年 02 月 28 日	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
叶朝锋	董事	离任	男	45	2022 年 02 月 28 日	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
陈玲	监事会主席	离任	女	49	2015 年 09 月 10 日	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
秦丽娟	监事	离任	女	50	2018 年 12 月 12 日	2024 年 12 月 13 日	-	-	-	-	-	-	-
汪剑平	总裁	离任	男	55	2021 年 06 月 07 日	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-
徐爱国	执行总裁	离任	男	59	2021 年 12 月 03 日	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-
孙卫东	执行总裁	离任	男	55	2020 年 06 月 07 日	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-	-

刘兵	财务总监	离任	女	56	2016 年 09 月 08 日	2024 年 04 月 02 日	-	-	-	-	-	-
何平	副总裁	离任	男	50	2022 年 03 月 04 日	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-
王剑	副总裁	离任	男	47	2022 年 03 月 04 日	2024 年 11 月 27 日	-	-	-	-	-	-
合计	--	--	--	--	--	--	-	-	-	-	-	--

注：公司现任董事、监事、高级管理人员的换届工作正在进行中，上述人员任职终止日期以股东大会审议通过的内容为准。

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

董事会于 2024 年 4 月收到刘兵女士的书面辞职报告，因已到法定退休年龄，刘兵女士申请辞去公司财务总监职务，刘兵女士的辞职报告自送达董事会之日起生效，申请生效之后，刘兵女士不再担任公司任何职务。

董事会于 2024 年 9 月收到李永前先生的书面辞职报告，由于工作变动原因，李永前先生申请辞去公司董事长、董事会战略与执行委员会委员、董事会提名委员会委员职务。李永前先生的辞职报告于 2024 年 9 月 30 日新任董事长到任时生效，申请生效之后李永前先生不再担任公司任何职务。

董事会于 2024 年 11 月收到叶朝峰先生、赵吉柱先生、汪剑平先生辞职报告，由于工作变动，叶朝峰先生申请辞去董事及董事会薪酬与考核委员会成员职务，赵吉柱先生申请辞去董事及董事会提名委员会成员职务，汪剑平先生申请辞去董事及董事会战略与执行委员会成员职务。上述辞职报告于 2024 年 12 月 13 日新任董事到任时生效。申请生效之后，赵吉柱先生不再担任公司任何职务，叶朝峰先生继续在公司任职，担任公司监事会主席，汪剑平先生继续在公司任职，担任公司执行总裁。

监事会于 2024 年 11 月收到陈玲女士辞职报告，由于工作变动，陈玲女士辞去监事会主席、监事职务，辞职报告于 2024 年 12 月 13 日新任监事到任时生效，申请生效后，陈玲女士继续在公司担任董事兼副总裁职务。

监事会于 2024 年 11 月收到秦丽娟女士辞职报告，由于工作变动，秦丽娟女士辞去监事职务，辞职报告于 2024 年 12 月 13 日新任监事到任时生效，申请生效后，秦丽娟女士继续在公司担任其他职务。

董事会于 2024 年 11 月收到何平先生、王剑先生辞职报告，由于工作原因，何平先生、王剑先生申请辞去公司副总裁职务，辞职报告自送达董事会之日起生效，何平先生、王剑先生继续在公司担任其他职务。

2024 年 11 月 27 日，董事会召开第九届董事会第四十五次会议，公司根据实际情况需要调整公司部分高级管理人员职务：由徐爱国先生担任总裁职务，汪剑平先生担任执行总裁职务，孙卫东先生担任副总裁职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	生效日期	原因
郭主龙	董事长	选举	2024 年 09 月 30 日	股东大会选举
徐爱国	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
王尧	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
杨光泽	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
陈玲	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
叶朝峰	监事会主席	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
王戈	监事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
徐爱国	总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任

汪剑平	执行总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
王尧	副总裁	聘任	2024 年 12 月 11 日	董事会聘任
杨光泽	副总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
	总法律顾问	聘任	2024 年 12 月 11 日	董事会聘任
陈玲	副总裁	聘任	2024 年 12 月 13 日	董事会聘任
孙卫东	副总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
刘兵	财务总监	辞职	2024 年 4 月 2 日	法定退休年龄
李永前	董事长	辞职	2024 年 9 月 30 日	因工作原因辞职
徐爱国	执行总裁	免去	2024 年 11 月 27 日	职务调整
汪剑平	总裁	免去	2024 年 11 月 27 日	职务调整
孙卫东	执行总裁	免去	2024 年 11 月 27 日	职务调整
何平	副总裁	辞职	2024 年 11 月 27 日	因工作原因辞职
王剑	副总裁	辞职	2024 年 11 月 27 日	因工作原因辞职
汪剑平	董事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
赵吉柱	董事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
叶朝锋	董事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
陈玲	监事会主席	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
秦丽娟	监事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职

2、任职情况

(1) 公司现任董事主要工作经历

郭主龙，男，1970 年 10 月生，中共党员，学士学位，正高级工程师。最近五年工作经历如下：2019 年 12 月至 2021 年 5 月，任中交路桥建设有限公司党委书记、董事长（法定代表人）、总经理；2021 年 5 月至 2022 年 3 月，任中交路桥建设有限公司党委书记、董事长（法定代表人）；2022 年 3 月至 2022 年 7 月，任中国交通建设集团有限公司总经理助理，中交路桥建设有限公司党委书记、董事长（法定代表人）；2022 年 7 月至 2022 年 8 月，任中国交通建设集团有限公司总经理助理、房地产事业部总经理，中交路桥建设有限公司党委书记、董事长（法定代表人），中交房地产集团有限公司党委书记；2022 年 8 月至 2024 年 9 月，任中国交通建设集团有限公司总经理助理、房地产事业部总经理，中交房地产集团有限公司党委书记；2024 年 9 月至今，任中国交通建设集团有限公司总经理助理、房地产事业部总经理，中交房地产集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人），中交地产党委书记、董事长（法定代表人）。

薛四敏，男，1967 年 11 月生，中共党员，本科学历、学士学位，正高级会计师。最近五年工作经历：2020 年 2 月至 2020 年 12 月，任中交房地产董事、临时党委委员、总会计师，中交地产董事，中交鼎信董事长（法定代表人）、党工委书记；2020 年 12 月至 2021 年 3 月，任中交集团房地产事业部副总经理、中交房地产董事、临时党委委员、总会计师，中交地产董事，中交鼎信董事长（法定代表人）、党工委书记；2021 年 3 月至 2021 年 8 月，任中交集团房地产事业部副总经理、中交房地产董事、临时党委委员、总会计师，中交集团党委常委、总会计师；2021 年 8 月至 2021 年 12 月，任中交集团房地产事业部副总经理、中交房地产董事、临时党委委员、副总经理，中交地产董事；2021 年 12 月至 2022 年 7 月任中交集团房地产事业部副总经理、中交房地产董事、党委常委、副总经理，中交地产董事；2022 年 7 月至 2023 年 6 月，任中交集团房地产事业部执行总经理、中交房地产董事、党委副书记、总经理，中交地产董事。2020 年 5 月至 2024 年 4 月兼任中交滨江（上海）建设管理有限公司董事；2021 年 3 月至 2024 年 4 月兼任中交雄安产业发展有限公司董事；2023 年 6 月至 2024 年 12 月，任中交集团房地产事业部执行总经理、中交房地产董事、党委副书记、总经理，中交地产董事，中交集团党委书记、执行董事；2025 年 1 月至今，任中交集团房地产事业部

执行总经理、中交房地产董事、党委副书记、总经理，中交地产董事，中房集团党委书记。

徐爱国，男，1965年12月生，中共党员，硕士MBA学历，高级会计师。最近五年工作经历：2018年5月至2021年11月，任阳光控股集团有限公司副总裁兼阳光城集团股份有限公司(SZ.00671)执行副总裁；2021年12月至2022年7月任中交地产股份有限公司临时党委委员、执行总裁；2022年7月至2024年11月，任中交地产股份有限公司党委委员、执行总裁；2024年1月至2024年12月，兼任中交地产股份有限公司总法律顾问；2024年11月至2024年12月，任中交地产股份有限公司党委副书记、总裁；2024年12月至今，任中交地产股份有限公司党委副书记、董事、总裁。

王尧，男，1984年1月生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。最近五年工作经历：2018年9月至2020年7月，任中交一公局集团有限公司办公室主任；2020年7月至2021年6月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼办公室主任；2021年6月至2021年8月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼办公室主任、党委办公室主任；2021年8月至2021年9月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼办公室主任；2021年9月至2022年7月，任中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼中交世通资产管理（北京）有限公司党总支书记、执行董事；2022年7月至2022年11月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交一公局集团有限公司副总法律顾问兼中交城市运营管理有限公司党总支书记、执行董事（中交世通资产管理（北京）有限公司于2022年6月更名为中交城市运营管理有限公司）；2022年11月至2024年11月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理，中交物业服务集团有限公司临时党委书记、董事长（法定代表人）；2024年11月至2024年12月，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交房地产集团有限公司党委常委，中交物业服务集团有限公司临时党委书记、董事长（法定代表人）；2024年12月至今，任中交集团暨中国交建团委副书记，中交房地产集团有限公司党委常委，中交物业服务集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人），中交地产股份有限公司董事、副总裁。

杨光泽，男，1970年7月生，中共党员，硕士研究生学历。最近五年工作经历：2019年12月至2020年8月，任泰禾集团股份有限公司副总裁；2020年9月至2023年5月，任鑫苑地产控股有限公司副总裁；2023年5月至2024年4月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理；2024年4月至2024年11月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理、总法律顾问、首席合规官；2024年11月至2024年12月，任中交房地产集团有限公司党委常委，中交地产股份有限公司副总裁；自2024年12月至今，任中交房地产集团有限公司党委常委，中交地产股份有限公司董事、副总裁、总法律顾问。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2018年11月至2021年12月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务金融部总经理；2021年12月至2023年5月，任中交房地产集团有限公司党委委员、副总会计师、财务金融部总经理；2023年5月至2023年6月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委委员、副总经理、副总会计师、财务金融部总经理；2023年6月至2024年11月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委委员、副总经理；2015年9月至2024年12月，任中交地产监事会主席；2024年4月至2024年9月，兼任中交滨江（上海）建设管理有限公司董事；2024年9月至今，兼任中交滨江（上海）建设管理有限公司董事长；2024年11月至2024年12月，任中交房地产集团有限公司党委常委；自2024年12月至今，任中交房地产集团有限公司党委常委，中交地产股份有限公司董事、副总裁。

刘洪跃，男，1963年2月生，硕士学历，九三学社成员。具有中国注册会计师执业资格、中国注册资产评估师执业资格、独立董事任职资格。最近五年工作经历：2019年12月至今任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2022年10月至今任北京建工环境修复股份有限公司独立董事；2021年8月至今任北京京能电力股份有限公司独立董事；2020年6月至

今任中交地产股份有限公司独立董事。

唐国平，男，1964年8月生，管理学（会计学）博士，中共党员，具有中国注册会计师执业资格、独立董事任职资格。最近五年工作经历：2015年12月至今任中南财经政法大学会计学院专职教授、博士生导师、博士后合作导师；2014年11月至2021年5月任大东海旅游中心股份有限公司独立董事；2015年11月至2021年12月任嘉必优生物技术股份有限公司独立董事；2017年6月至2023年7月任美好置业股份有限公司独立董事；2017年7月至2023年10月任蓝思科技股份有限公司独立董事；2018年11月至2024年10月任深圳市特发信息股份有限公司独立董事；2022年2月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

谭敬慧，女，1969年1月生，法学硕士、工学硕士。具有中国执业律师资格。最近五年工作经历：2019年至今任北京市君都律师事务所主任；2022年2月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

（2）现任监事的主要经历

叶朝锋，男，1980年3月生，中共党员，硕士研究生学历、硕士学位，高级会计师。最近五年工作经历：2017年10月至2020年3月，任中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”）运营管理部副总经理；2020年3月至2020年12月，任中国交建财务资金部副总经理；2020年12月至2021年8月，任中交集团暨中国交建财务资金部副总经理；2021年8月至2021年12月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司临时党委委员、总会计师；2021年12月至2022年8月任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委常委、总会计师；2022年8月至2023年1月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委常委、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司党委书记、董事长（法定代表人）、总经理；2023年1月至2024年11月，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委常委、总会计师。2024年4月至今，兼任中交雄安产业发展有限公司董事。2024年11月至今，任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委常委、总会计师、总法律顾问。2020年至2022年期间曾任中交东北投资有限公司监事、中交西北投资发展有限公司监事、中交西南投资发展有限公司监事、中交湾区（广东）投资发展有限公司监事；2021年12月至今兼任中国建设会计学会房地产会计学术委员会副主任委员；2022年1月至2024年2月兼任中国建设会计学会第八届理事会理事；2024年2月至今兼任中国建设会计学会第九届理事会理事。2022年2月至2024年12月，任中交地产董事。2024年12月至今任中交地产监事，2025年1月起任中交地产监事会主席。

王戈，女，1983年12月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2018年9月至2021年8月，任中国房地产开发集团有限公司财务资金部高级业务经理；2021年8月至2024年12月，任中交房地产集团有限公司财务金融部副总经理；2024年12月至今，任中交房地产集团有限公司财务金融部副总经理，中交地产监事。

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，本科学历。最近五年工作经历：2018年11月至2019年2月任中交地产党群工作部主任、纪检监察部主任、综合办公室主任、中房（天津）置业有限公司临时党支部书记；2019年3月至2019年8月任中交地产党群工作部主任、纪检监察部主任、党委组织部部长、中房（天津）置业有限公司临时党支部书记；2019年9月至2020年2月，任中交地产党群工作部主任、纪检监察部主任、总部党支部书记；2020年2月至2021年10月任中交地产党群工作部（纪委办公室）主任、总部党支部书记；2021年10月至2024年12月任中交地产纪委副书记、党群工作部（纪委办公室）主任、总部党支部书记；2024年12月至今任中交房地产（中交地产）纪委办公室副主任、党委巡察工作办公室副主任；2012年9月至今任中交地产职工代表监事。

(3) 现任高级管理人员的主要经历

徐爱国现任公司董事兼总裁，王尧现任公司董事兼副总裁，杨光泽现任公司董事兼副总裁、总法律顾问，陈玲现任公司董事兼副总裁，上述高管人员简历详见（1）现任董事的主要经历。

汪剑平，男，1969年8月生，中共党员，本科学历，工学学士，工程师。历任北京华星亚太投资有限公司工程部经理，北京西直门华星贸易大厦有限公司副总经理、总经理、董事长，北京华星置地投资有限公司总经理、董事长、党委副书记，中国华星置地投资有限公司总经理、董事长、党委副书记，中国华星集团公司总经理助理、副总经理、党委委员，北京汉华亚信投资管理有限公司顾问，中国葛洲坝集团房地产开发有限公司总经理助理、副总经理。2021年6月至2022年2月任中交地产临时党委副书记、总裁；2022年2月至2022年7月任中交地产临时党委副书记、董事、总裁；2022年7月至2024年11月，任中交地产党委副书记、董事、总裁；自2024年12月至今，任中交地产党委副书记、执行总裁。

孙卫东，男，1969年9月生，硕士学位，助理研究员。最近五年工作经历：2016年8月至2018年11月，任地产集团总经理助理，中房地产股份有限公司董事；2018年11月至2020年4月，任地产集团总经理助理，运营管理部总经理（兼）；2020年4月至2021年6月任中交地产副总裁；2021年6月至2024年11月，任中交地产执行总裁；自2024年11月至今，任中交地产副总裁。

梅瑰，男，1979年3月生，中共党员，管理学学士，高级会计师。最近五年工作经历：2020年4月至2021年10月，任中交鼎信副总经理、总会计师、党工委委员；2021年10月至2023年1月，任中交鼎信党工委委员、总会计师（2022年9月至2023年1月借调至中交房地产集团有限公司财务金融部工作）；2023年1月至2023年6月，任中交房地产集团有限公司财务金融部副总经理；2023年6月至2024年3月，任中交房地产集团有限公司财务金融部总经理；2024年4月至今，任中交地产党委委员、财务总监。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，法学学士，管理学硕士，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书、董事会秘书资格证书。最近五年工作经历：自2011年8月至2022年7月任中交地产股份有限公司临时党委委员、董事会秘书；自2018年11月至2024年3月兼任中交地产总法律顾问；自2022年7月至今任中交地产党委委员、董事会秘书。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郭主龙	中交房地产集团有限公司	董事长	2024年9月	-	是
		党委书记	2022年7月	-	
薛四敏	中交房地产集团有限公司	董事	2015年12月	-	是
		党委副书记、总经理	2022年7月	-	
王尧	中交房地产集团有限公司	党委委员	2024年11月	-	是
杨光泽	中交房地产集团有限公司	党委常委	2024年11月	-	是
陈玲	中交房地产集团有限公司	党委常委	2021年12月	-	是

叶朝峰	中交房地产集团有限公司	党委常委、总会计师	2021 年 8 月	-	是
王戈	中交房地产集团有限公司	财务金融部副总经理	2021 年 8 月	-	是
在股东单位任职情况的说明	-				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘洪跃	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2019 年 12 月	-	是
	北京建工环境修复股份有限公司	独立董事	2022 年 10 月	-	是
	北京京能电力股份有限公司	独立董事	2021 年 08 月	-	是
唐国平	中南财经政法大学	教授、博士生导师、博士后合作导师	2015 年 12 月	-	是
	深圳市特发信息股份有限公司	独立董事	2018 年 11 月	2024 年 10 月	是
谭敬慧	北京市君都律师事务所	主任	2020 年	-	是
在其他单位任职情况的说明	-				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每人每年 12 万元。对在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。

截至 2024 年 12 月 31 日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计 13 人（含离任），从公司获得的 2024 年度报酬为 482.42 万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬	是否在公司关联方获取报酬
郭主龙	董事长	男	54	现任	-	是
薛四敏	董事	男	57	现任	-	是
徐爱国	董事	男	59	现任	-	否
王尧	董事	男	41	现任	-	是
杨光泽	董事	男	54	现任	-	是
陈玲	董事	女	49	现任	-	是
刘洪跃	独立董事	男	62	现任	12	否
唐国平	独立董事	男	60	现任	12	否
谭敬慧	独立董事	女	56	现任	12	否
叶朝锋	监事会主席	男	45	现任	-	否
王戈	监事	女	41	现任	-	否
叶瑞佳	职工监事	女	44	现任	46.68	否
徐爱国	总裁	男	59	现任	59.13	否
汪剑平	执行总裁	男	55	现任	64	否
王尧	副总裁	男	41	现任	-	是
杨光泽	副总裁	男	54	现任	-	是
陈玲	副总裁	女	49	现任	-	是
孙卫东	副总裁	男	55	现任	59.08	否
梅瑰	财务总监	男	46	现任	29.39	否
田玉利	董事会秘书	男	47	现任	52.66	否
李永前	董事长	男	50	离任	0	是
叶朝锋	董事	男	45	离任	-	是
赵吉柱	董事	男	46	离任	-	是
汪剑平	董事	男	55	离任	-	否
陈玲	监事会主席	女	49	离任	-	是
秦丽娟	监事	女	50	离任	-	是
刘兵	财务总监	女	56	离任	23.27	否
何平	副总裁	男	51	离任	51.26	否
王剑	副总裁	男	42	离任	60.95	否
合计	--	--	--	--	482.42	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第三十三次	2024 年 01 月 23 日	2024 年 01 月 24 日	《关于开展供应链金融资产证券化业务的议案》、《关于 2024 年度融资计划的议案》、《关于为项目公司提供担保额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于向关联方申请借款额度的议案》、《关于召开 2024 年第二次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十四次	2024 年 02 月 08 日	2024 年 02 月 09 日	《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案》、《中交地产股份有限公司董事会 2023 年度履职情况报告》、《关于召开 2024 年第三次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十五次	2024 年 04 月 02 日	2024 年 04 月 08 日	《关于<2023 年度总裁工作报告>的议案》、《关于<2023 年度内部控制自我评价报告>的议案》、《关于<2023 年度董事会工作报告>的议案》、《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于<2023 年度报告>及摘要的议案》、《2023 年度利润分配方案》、《关于<中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告>的议案》、《关于<2023 年度 ESG 报告>的议案》、《关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》、《关于<独立董事 2023 年度保持独立性情况的专项意见>的议案》、《关于修订<年审会计师 2023 年度履职情况评估报告>的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于向项目公司提供财务资助的议案》、《关于召开 2023 年度股东大会的议案》。
第九届董事会第三十六次	2024 年 04 月 29 日	2024 年 04 月 30 日	《关于<2024 年第一季度报告>的议案》、《关于调整向特定对象发行股票方案的议案》、《关于修订<章程>的议案》、《关于召开 2024 年第四次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十七次	2024 年 06 月 19 日	2024 年 06 月 20 日	《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》、《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》。
第九届董事会第三十八次	2024 年 07 月 09 日	2024 年 07 月 10 日	《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于为项目公司提供担保的议案》、《关于调整管理职能部门的议案》、《关于召开 2024 年第五次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十九次	2024 年 08 月 21 日	2024 年 08 月 22 日	《关于放弃相关项目商业机会的关联交易议案》、《关于召开 2024 年第六次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十次	2024 年 08 月 28 日	2024 年 08 月 30 日	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于<2024 年半年度报告>及摘要的议案》、《关于<中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告>的议案》、《关于修订<章程>的议案》、《关于 2024 年度考核指标及目标值的议案》、《关于与高级管理人员签订<2024 年度经营业绩责任书>的议案》、《关于召开 2024 年第七次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十一次	2024 年 09 月 13 日	2024 年 09 月 14 日	《关于选举郭主龙先生为第九届董事会董事候选人的议案》、《关于召开 2024 年第八次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十二次	2024 年 09 月 30 日	2024 年 10 月 08 日	《关于选举郭主龙先生为第九届董事会董事长的议案》、《关于选举郭主龙先生为第九届董事会战略与执行委员会召集人的议案》、《关于选举郭主龙先生为第九届董事会提名委员会委员的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于召开 2024 年第九次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十三次	2024 年 10 月 30 日	2024 年 10 月 31 日	《关于<2024 年第三季度报告>的议案》、《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为 2024 年度审计机构的议案》、《关于召开 2024 年第十次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十四次	2024 年 11 月 01 日	2024 年 11 月 02 日	《关于公司收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》、《关于调整 2024 年度日常关联交易预计的议案》、《关于开展商业地产抵押贷款支持证券的议案》、《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》、《关于召开 2024 年第十一次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十五次	2024 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 28 日	《关于选举第九届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于调整公司部分高级管理人员职务的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于召开 2024 年第十二次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十六次	2024 年 12 月 11 日	2024 年 12 月 12 日	《关于 2025 年度融资计划的议案》、《关于 2025 年度担保额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于为项目公司提供财务资助的议案》、《关于与合作方共

			同调用项目公司富余资金的议案》、《关于向关联方借款额度的议案》、《关于向关联方借款的议案》、《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》、《关于与中交财务公司签订<金融服务框架协议>的议案》、《关于<中交地产股份有限公司在中交财务有限公司存款风险处置预案>的议案》、《关于<中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险评估报告>的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于召开 2024 年第十三次临时股东大会的议案》。
--	--	--	--

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
郭主龙	5	5	0	0	0	否	5
李永前	10	10	0	0	0	否	9
薛四敏	14	14	0	0	0	否	0
叶朝锋	14	14	0	0	0	否	0
赵吉柱	14	0	14	0	0	否	0
汪剑平	14	14	0	0	0	否	14
刘洪跃	14	1	13	0	0	否	1
唐国平	14	1	13	0	0	否	1
谭敬慧	14	1	13	0	0	否	1

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司全体董事恪尽职守、勤勉尽责，能够主动关注公司经营管理信息、财务状况、重大事项等，对提交董事会审议的各项议案，均能深入讨论，各抒己见，为公司的经营发展建言献策，作出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性，推动公司经营各项工作的持续、稳定、健康发展。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议届次	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第九届董事会	刘洪跃、唐国	第九届董事会	2024 年 03 月	《关于计提资产减值准	审计委员会根据	-	-

审计委员会	平、谭敬慧	审计委员会第十一次会议	29 日	备和信用减值准备的议案》、《关于<2023 年度财务报告>的议案》、《关于<2023 年度对年审会计师履行监督职责情况报告>的议案》、《关于<年审计会计师 2023 年度履职情况报告>的议案》、《关于提名公司财务总监的议案》。	公司实际情况，围绕年度审计工作，针对审计重点事项进行讨论，听取审计工作总结报告，经过充分沟通一致同意各项议案。		
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会第审计委员会第十二次会议	2024 年 04 月 26 日	《关于<2024 年一季度财务报告>的议案》。	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会第审计委员会第十三次会议	2024 年 08 月 26 日	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》、《关于<2024 年半年度财务报告>的议案》、《关于<2024 年上半年内部审计工作报告>的议案》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
	刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会第审计委员会第十四次会议	2024 年 10 月 29 日	《关于<2024 年三季度财务报告>的议案》、《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）》	审计委员会根据公司实际情况，经过充分沟通一致同意议案。	-	-
第九届董事会薪酬与考核委员会	薛四敏、叶朝锋、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会薪酬与考核委员会第六次会议	2024 年 08 月 26 日	《关于 2024 年度考核指标及目标值的议案》、《关于与高级管理人员签订<2024 年度经营业绩责任书>的议案》	薪酬与考核委员会就考核指标及目标值、经营业绩责任书进行了审查，一致同意相关议案。	-	-
第九届董事会提名委员会	李永前、赵吉柱、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会提名委员会第一次会议	2024 年 03 月 29 日	《关于提名公司高级管理人员的议案》	提名委员会就提名高级管理人员事宜进行了审查，一致同意相关议案	-	-
	李永前、赵吉柱、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会提名委员会第二次会议	2024 年 09 月 12 日	《关于提名郭主龙先生为第九届董事会董事候选人的议案》	提名委员会就提名董事候选人事宜进行了审查，一致同意相关议案	-	-
	郭主龙、赵吉柱、刘洪跃、唐国平、谭敬慧	第九届董事会提名委员会第三次会议	2024 年 11 月 26 日	《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于调整公司部分高级管理人员职务的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》	提名委员会就提名董事候选人、调整部分高级管理人员、聘任高级管理人员事宜进行了审查，一致同意相关议案	-	-

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	143
主要子公司在职员工的数量（人）	1138
在职员工的数量合计（人）	1281
当期领取薪酬员工总人数（人）	1281
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	135
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
运营管理类	225
专业技术类	272
财务管理类	196
综合管理类	325
物业服务类	261
其他	2
合计	1281
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	221
本科	808
大专	133
中专及以下	119
合计	1281

2、薪酬政策

为使公司薪酬政策更具有战略性、独特性、灵活性和激励性，以企业经营目标为核心，持续深化三项制度改革，不断完善两级组织薪酬标准、结构，根据公司实际情况，修订了《中交地产薪酬管理办法（试行）》，并充分发挥绩效考核的杠杆调节功能和薪酬的激励约束作用，以结果导向，通过绩效考核机制，最大限度倾斜业绩较好的一线企业，同时，将工资总额管理贯彻薪酬管理实际工作中，实现企业人工成本的有效控制与员工薪酬的合理分配。

3、培训计划

为全面落实人才优先发展战略，根据公司业务发展的需要，中交地产结合年初制定的培训计划，建立分层分类的培训体系，围绕公司发展战略，优化完善教育培训体系，积极创新教育培训形式。公司以全面提升中交地产人才队伍整体素质为目标，围绕主业，强化管理，采取“线上+线下”方式，通过针对不同重点人群，逐步形成分层、分类的培训体系。扎实推进各项培训工作，加强职工培训和思想政治教育，扎实推进各项培训工作开展。进一步完善全方位、多渠道、全覆盖的分层分类系统培训体系，不断优化干部知识结构和人员专业素养。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内利润分配政策（包括现金分红政策）符合相关法律、规则的要求，在报告期末发生变化；公司在报告期内严格按照利润分配政策执行分红事宜。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
公司在 2024 年度未进行现金分红的原因	公司 2024 年度实现归属于母公司的净利润为 -517,908.20 万元，母公司实现净利润为 -408,191.82 万元，未分配利润为 -437,357.99 万元，根据公司《章程》相关内容，公司不具备利润分配条件。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划 2024 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

（1）内部控制制度建设情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按公司实际情况，已基本建立健全了公司的内部控制制度体系并得到有效的执行，报告期内，公司对《章程》中分红相关条款进行了修订，进一步完善了公司内部控制制度建设，提升了公司整体治理质量。

（2）内部控制实施情况

公司董事会按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告，监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域，纳入评价范围的主要单位包括公司本部及下属控股子公司，纳入评价范围的主要业务和事项包括：资金管理、销售业务、项目开发业务、担保业务、合同管理、物业管理、全面预算，重点关注的高风险领域主要包括资金管理、销售业务、项目开发业务、担保业务、合同管理、全面预算，上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面。公司按年度开展内部控制自我评价，形成了《2024 年度内部控制自我评价报告》，全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在非财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 15 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定量标准	<p>公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。</p> <p>分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。</p>	非财务报告内部控制缺陷认定参考财务报告内部控制缺陷的认定标准。
定性标准	<p>①以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准：识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。对已公布的财务报告进行更正。公司按定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润的 3%），而内部控制在运行过程中未能发现该错报。公司审计委员会和风险控制部对内部控制的监督无效。如果审计委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效的监督或不具备监督财务报告准确的资质及能力，就可以确认审计委员会的监督无效。②以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准：沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到纠正；控制环境无效；公司内部审计职能和风险评估职能无效；对于是否根据一般公认原则对会计政策进行选择和应用的控制无效；反舞弊程序和控制无效；对于期末财务报告过程的无效。</p>	非财务报告内部控制缺陷认定参考财务报告内部控制缺陷的认定标准。另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违犯国家法律法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	

非财务报告重要缺陷数量（个）	0
----------------	---

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内部控制审计报告	安永华明 (2025) 专字第 70071827_A06 号
中交地产股份有限公司全体股东：	
<p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了中交地产股份有限公司 2024 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p>	
<p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是中交地产股份有限公司董事会的责任。</p>	
<p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p>	
<p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p>	
<p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为，中交地产股份有限公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
<p>安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）</p> <p>中国 北京</p>	
<p>中国注册会计师：王 静</p> <p>中国注册会计师：卢 泽</p> <p>2025 年 4 月 14 日</p>	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 4 月 15 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度；进一步健全各项规章制度，报告期内，公司对公司《章程》进行了修订，进一步促进了公司整体规范运作，公司基本管理制度契合政策规范和公司经营需要。经自查，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

2024 年度公司未发生突发环境事件、生态破坏事件和节能环保重大违法违规事件，未因节能环保问题进入违法企业黑名单。

二、社会责任情况

报告期内，公司规范治理，合规经营，重视履行社会责任，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。确保经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工等各方面的健康和谐发展。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》和中国证监会有关法律法规的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，制定了符合公司发展要求的各项规章制度，保证股东大会、董事会、监事会和管理层按照公司章程及各自相应的议事规则及工作细则的规定各司其职、规范运作，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

公司注重保护中小投资者权益，公司股东大会均提供网络投票方式，为中小投资者参与股东大会提供便利；公司结合经营情况、财务状况以及未来盈利能力，在满足公司持续经营和可持续发展对资金需求的前提下，优先考虑以现金分红的方式对股东当期投资给予回报，切实维护广大投资者尤其是中小投资者的利益。

公司持续发挥央企优势，践行央企责任，为社会和谐稳定发展贡献力量，与员工切身利益有关的制度充分征求总部和所属公司员工代表意见，引导员工积极参与企业管理，充分保障员工权益。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司党委认真学习贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，坚决落实习近平总书记关于巩固脱贫攻坚成果、推进乡村振兴的重要指示精神，积极定点帮扶工作号召，组织开展央企聚力行动之“同心助梦 交筑美好”购物节，参与“央企携手 兴农惠民”消费帮扶兴农周活动和地区 2024 年乡村振兴帮扶工作，开展党建结对共建工作，累计采购帮销农产品 32 万余元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司（以下简称中住地产）	公司原控股股东中住地产承诺，其在定向发行中认购的中交地产股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；自其持有的中交地产股份锁定期满之日起，若中交地产股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月，地产集团吸收合并中住地产，地产集团成为我公司控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司	对于上海中住置业有限责任公司（已更名为中交地产投资（上海）有限公司），中住地产承诺如下：A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其他影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月，地产集团吸收合并中住地产，地产集团成为我公司控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。
	中国房地产开发集团有限公司（以下简称中房集团）	通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 公司重组完成后，在公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B. 对于公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C. 公司重组完成后，在公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知公司，公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，公司将享有取得该商业机会的优先权；如果公司放弃该商业机会，中房	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2015 年 7 月，地产集团通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，成为公司的间接控股股东。2018 年 12 月，地产集团吸收合并中住地产，地产集团成为我公司控股股东。地产集团表示：根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺，地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。对于地产集团及下属控股子公司与我公司业务的同业竞争事项，地产集团将继续按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。

	集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时, 将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方, 中房集团仍享有收益权。			
中交房地产集团有限公司	为了保证上市公司在本次合并后的独立性, 地产集团承诺如下: “一、保证上市公司人员独立: 1、保证上市公司的高级管理人员专在上市公司任职并领取薪酬, 不会在本公司及本公司控制的其他企业(不含上市公司及其下属企业, 下同)担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、独立的劳动、人事管理体系, 该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整: 1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违规占用的情形。三、保证上市公司机构独立: 1、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和上市公司章程独立行使职权。四、保证上市公司业务独立: 1、保证本公司除通过行使合法的股东权利外, 不违规干预上市公司的经营业务活动。2、保证规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间的关联交易。对于确有必要存在的关联交易, 其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定, 确保上市公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。五、保证上市公司财务独立: 1、保证上市公司拥有独立的财务会计部门, 建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司独立在银行开户, 不与本公司共用银行账户。3、保证上市公司独立作出财务决策, 本公司不违规干预上市公司的资金使用。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”	2018年08月07日	持续履行	按承诺履行
中交房地产集团有限公司	除中交地产外, 地产集团下属中交置业、中房集团、中交海外及绿城中国存在房地产开发业务和资产。为最大限度保障上市公司中交地产的利益、解决同业竞争, 地产集团承诺如下: “1、本公司承诺, 根据本公司的发展规划, 上市公司将作为本公司下属除绿城中国国外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与上市公司之间存在同业竞争的资产和业务时, 将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权, 保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。2、本公司承诺中交置业除现有的存量房地产开发业务外, 原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备, 不再从事新的房地产开发项目。	2018年08月07日	持续履行	2021年12月8日, 公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》, 地产集团申请将“在2021年底前, 采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合”的承诺延期, 变更为: “在2024年底前, 采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整

	<p>截至本承诺函出具之日，本公司已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由上市公司对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入上市公司。3、综合考虑上市公司和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。4、本公司承诺中房集团下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司不再从事新的房地产开发项目，本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。5、本公司承诺中海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与上市公司构成竞争的业务。除上述情况以外，本公司及本公司控制的其他企业的主营业务不存在与上市公司主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为上市公司主营业务期间，本公司及本公司控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>			合。”中交地产 2021 年第十六次临时股东大会审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，同意地产集团相关承诺延期事项。地产集团严格履行承诺内容。
中交房地产集团有限公司	<p>本次合并完成后，为保证中交地产业务的持续发展，规范地产集团及其控制的其他企业与中交地产的关联交易，地产集团承诺如下：“一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>	2018 年 08 月 07 日	持续履行	按承诺履行
中交房地产集团有限公司	<p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，地产集团补充承诺如下：“一、本公司将继续深入推进国有企业改革，落实国企改革‘双百行动’部署，并以此</p>	2018 年 10 月 22 日	持续履行	2021 年 12 月 8 日，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，地产集团申请将“在 2021 年

	<p>为契机，在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前，本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公司违反本承诺而实际遭受的损失。本承诺函一经签署即在本公司作为中交地产控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>			<p>底前，采取现金换购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合”的承诺延期，变更为：“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”经公司 2021 年第十六次临时股东大会审议通过，公司同意地产集团相关承诺延期事项。</p>
中交房地产集团有限公司	<p>为充分保障上市公司及其全体股东利益，地产集团将原承诺中的“在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。”进行延期，并进一步明确相关内容，延期后的内容为：“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”</p>	2021 年 12 月 14 日	持续履行	<p>2024 年 12 月，公司收到地产集团发来的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》，地产集团将原承诺中的“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”进行延期，延期后的内容为：“在 2027 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”经公司 2024 年第十三次临时股东大会审议通过，公司同意地产集团相关承诺延期事项。</p>

	中交房地产集团有限公司	为充分保障上市公司及其全体股东利益，地产集团将原承诺中的“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”进行延期，延期后的内容为：“在 2027 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”	2024 年 12 月 13 日	持续履行	按承诺履行
资产重组时所作承诺	-	-	-	-	-
首次公开发行或再融资时所作承诺	中交房地产集团有限公司	地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于中交地产向特定对象发行股份锁定的承诺函》，主要内容为：自本次发行结束之日起十八个月内，不以任何方式转让通过本次发行认购的中交地产股份。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
		地产集团在 2023 年 2 月出具《中交房地产集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、地产集团将严格遵守法律法规及中国证监会、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；二、自本承诺函出具之日起至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，地产集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；三、地产集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及地产集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若地产集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，地产集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行
	中国交通建设集团有限公司	中交集团在 2023 年 2 月 22 日出具《中国交通建设集团有限公司关于切实履行填补摊薄即期回报措施的承诺函》，主要内容为：一、中交集团将严格遵守法律法规及中国证监会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所的有关监管规则，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；	2023 年 2 月 24 日	持续履行	按承诺履行

	<p>二、自本承诺函出具之日起至本次发行实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，中交集团承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；三、中交集团承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若中交集团违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，中交集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>			
	<p>中交集团在 2023 年 2 月出具《中国交通建设集团有限公司关于同业竞争的承诺函》，对地产集团与中交地产同业竞争、中交集团其他下属企业与中交地产同业竞争相关事项进行了承诺内容如下：</p>			

2023 年 2
月 24 日

持续履行

按承诺履行

		集团及下属企业不得以控股方式参与该新业务；如中交地产作出不参与该项目开发的决定，则中交集团及下属企业可自行开发或寻求其他第三方合作开发。 三、在中交集团下属企业与中交地产同业竞争消除前，中交集团将严格遵守相关法律、法规和规范性文件以及公司章程等内部制度的规定，按照国有资产国家所有、分级管理的原则，通过股权关系依法行使股东权利，促使本集团下属企业聚焦各自主责主业，加快资源有效整合，聚焦提升核心竞争力，推进内部深度整合融合，降低潜在的同业竞争风险；同时，中交集团也将妥善处理涉及中交地产利益的事项，不利用控制地位谋取不当利益或进行利益输送，不从事任何损害中交地产及其中小股东合法权益的行为。				
股权激励承诺	-	-	-	-	-	-
其他承诺	中国交通建设集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中交物业服务集团有限公司	中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司承诺，中交物业服务集团有限公司在盈利补偿期间（注：指 2025 年、2026 年和 2027 年三个会计年度）实现的净利润（特指指标的公司在相关年度经具有证券期货从业资格的会计师事务所审计的扣除非经常性损益后归属母公司股东的所有净利润金额）合计不低于 23,100.71 万元；并承诺对未达到承诺的净利润数额的部分向中交地产进行补偿。现金补偿金额=（承诺累计净利润数-盈利补偿期间实际净利润）/承诺累计净利润数*股权交易对价，各方按照其在本次交易标的股权中的持股比例各自进行分摊，各方之间互不承担连带赔偿责任。	2024 年 11 月 2 日	2027 年 12 月 31 日	按承诺履行	
承诺是否按时履行		是				
	如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划					
	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

2024 年报告期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	新增纳入合并范围的原因
合肥和璟房地产开发有限公司	投资设立
中交物业服务集团有限公司	同一控制下企业合并
中交城市运营管理有限公司	同一控制下企业合并
重庆中交物业管理有限公司	同一控制下企业合并
中交地产北京物业有限公司	同一控制下企业合并
中交物业广州有限公司	同一控制下企业合并
重庆锦颂物业服务有限公司	同一控制下企业合并
中交物业（海南）有限公司	同一控制下企业合并

2024 年报告期不再纳入合并范围的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
苏州华运地产有限公司	公司注销

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	财务报告审计 493 万，内控审计 80 万
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	王静、卢泽
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王静 3 年，卢泽 2 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年内部控制审计机构。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

公司经审计 2024 年度期末归母净资产为-35.79 亿元，根据现行《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1 条规定，在公司 2024 年度报告披露后，公司股票被实施退市风险警示。

针对上述情况，公司董事会及管理层进行了认真的总结分析，将采取积极措施进行应对，主要措施包括：

- 紧跟政策导向，持续密切关注宏观政策和房地产市场变化，针对不同区域政策及时调整项目经营策略，探索多种经营模式，持续优化产品结构；升级产品体系标准，促进控成本，提质量，有效提升项目整体开发运营能力增强自身风险能力；积极主动适应房地产市场供求关系发生深刻变化的事实，加快布局新业务发展，在物业服务、代建等板块进一步发力，提升持续经营能力。
- 努力拓宽融资渠道，优化融资结构、提高资金使用效率，持续降低融资成本；强化财务管理，对潜在风险进行全面识别、评估和监控，制定相应的应对策略，提前做好防范措施，保障公司资金链健康稳定。
- 积极推动重大资产出售工作，公司拟将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，本次交易如能顺利完成，公司将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型，预计将降低公司资产负债率，提升资产质量和盈利能力，提升公司可持续经营能力和盈利能力。
- 持续加强内控体系建设，不断细化和完善内部控制制度，加强内部制度执行力度，筑牢风险管理防线，做好风险防控，增强公司抗风险能力，确保不发生系统性风险。

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司全资子公司华通置业有限公司作为中交世茂(北京)置业有限公司的股东,因借款纠纷起诉北京茂康企业管理有限公司,请求判令北京茂康企业管理有限公司向中交世茂(北京)置业有限公司偿还借款本金 67,422.08 万元及利息,并承担本案诉讼费和保全费;请求判令中交世茂承担原告因诉讼支付的律师费用。以上合计 70,020.42 万元。	70,020.42	否	已判决	北京市第三中级人民法院对本案出具(2023)京 03 民初 300 号《民事判决书》,主要内容如下: 1、北京茂康返还中交世茂借款本金 67,422.08 万元; 2、北京茂康向中交世茂支付逾期付款利息 2,548.34 万元(暂计算至 2023 年 10 月 31 日); 3、北京茂康向中交世茂支付逾期付款利息(自 2023 年 11 月 1 日起至实际给付之日止); 4、中交世茂给付华通公司相应律师费及保全费。以上合计 70,030.63 万元(未包含自 2023 年 11 月 1 日起至实际给付之日止的逾期付款利息)。	尚未执行	2024 年 04 月 20 日	公告编号 2024-036
云南碧宇房地产开发有限公司(以下简称“云南碧宇”)起诉公司子公司昆明中交东盛房地产有限公司(以下简称“昆明东盛”),案由为云南碧宇诉昆明东盛民间借贷纠纷。	25,454	否	一审判决	云南省昆明市盘龙区人民法院对本案出具(2024)云 0103 民初 7562 号《民事判决书》,主要内容如下: 昆明东盛向原告云南碧宇归还借款本金 25,454 万元及相关违约金; 昆明东盛向云南碧宇支付本案保全担保费及律师费。	尚未执行	2024 年 07 月 06 日	公告编号 2024-060、2024-132

报告期内公司未结案的其他未达到重大诉讼披露标准的诉讼事项涉案金额合计 23,897.01 万元,不涉及预计负债。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2024 年 4 月，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》，预计在 2024 年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额为 6,754 万元。

2024 年 11 月，公司第九届董事会第四十四次会议审议通过《关于调整 2024 年度日常关联交易预计的议案》，由于公司在 2024 年度内完成收购中交物业服务集团有限公司将增加日常关联交易，调整在 2024 年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额至 53,295.03 万元。

上述日常关联交易额度事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
中国交通建设集团有限公司及其下属子公司中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司及中交投资有限公司	间接控股股东及其下属子公司	股权收购	公司以现金方式购买关联方持有的中交物业服务集团有限公司 100% 股权	评估	17,398.47	69,994.84	69,994.84	现金	-	2024 年 11 月 02 日	公告编号 2024-101
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				有利于改善上市公司财务状况，增强抗风险和持续经营能力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				2024 年度不适用(注)							

注：上述股权出让方承诺，标的公司在盈利补偿期间（注：指 2025 年、2026 年和 2027 年三个会计年度）实现的净利润（特指标的公司在相关年度经具有证券期货从业资格的会计师事务所审计的扣除非经常性损益后归属母公司股东的所有净利润金额）合计不低于 23,100.71 万元；并承诺对标的公司未达到承诺的净利润数额的部分以本协议约定的方式向公司进行补偿。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期内发生的关联债权债务往来已在临时公告中披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	250,000.00	活期 0.46%，协定 1.5%	33,055.98	302,916.83	326,934.37	9,038.44

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
中交财务有限公司	同一实际控制人	300,000.00	4.3%	7,059.31	197.36	3,351.66	3,905.01

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
中交财务有限公司	同一实际控制人	授信	300,000.00	-

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

适用 不适用

(1) 接受关联方提供劳务

2024年1月，子公司中交雄安产业发展有限公司通过公开招标确定中交第一航务工程局有限公司为中标单位，中标金额2,640.16万元。

2024年2月，子公司中交雄安产业发展有限公司通过公开招标确定中交第一航务工程局有限公司为中标单位，中标金额2,016.57万元。

2024年05月，子公司合肥和璟房地产开发有限公司通过公开招标确定中交一公局集团有限公司为中标单位，中标金额22,141.65万元。

2024年08月，子公司中交世茂(北京)置业有限公司通过公开招标确定中交建筑集团有限公司为中标单位，中标金额5,853.24万元。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

(2) 2024年向关联方借款额度

2024年2月，公司2024年第二次临时股东大会审议通过了《关于向关联方申请借款额度的议案》公司向地产集团在2024年度借入款项不超过100亿元人民币，借款年利率不超过7.5%。

2024年6月，公司向地产集团借款4亿元人民币，期限1个月，年利率7%。

2024年11月，公司向地产集团借款10亿元人民币，期限1年，年利率7%。

2024年12月，公司2024年第十三次临时股东大会审议通过了《关于向关联方申请借款额度的议案》公司向地产集团在2025

年度借入款项不超过100亿元人民币，借款年利率不超过7%。

2024年12月，公司2024年第十三次临时股东大会审议通过了《关于向关联方借款的关联交易议案》公司在地产集团的借款本金150.91亿元到期后续借一年，借款年利率不超过7%。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

（3）放弃权利涉及关联交易

2024年9月，公司2024年第六次临时股东大会审议通过了《关于放弃相关商业机会的关联交易议案》，公司获悉广州市海珠区AH10314地块国有建设用地项目的商业机会，通过对上述商业机会的考察，结合公司目前的经营情况，公司放弃本次商业机会，由控股股东地产集团对该项目进行后续开发建设，地产集团与公司签订《代为业务培育协议》，约定在该项目条件成熟时再由公司决定是否行使优先收购权，本次放弃权利构成关联交易。

上述关联交易事项已及时披露，相关索引见“重大关联交易临时报告披露网站相关查询”表格。

8、重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2024-007 关于向关联方申请借款额度的公告	2024年01月24日	巨潮资讯网
2024-010 关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2024年01月25日	巨潮资讯网
2024-017 关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2024年02月27日	巨潮资讯网
2024-046 关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2024年05月16日	巨潮资讯网
2024-050 关于向关联方借款进展的公告	2024年06月14日	巨潮资讯网
2024-070 关于子公司因公开招标形成关联交易的公告	2024年08月16日	巨潮资讯网
2024-072 关于放弃相关商业机会的公告	2024年08月21日	巨潮资讯网
2024-115 关于向关联方借款进展的公告	2024年11月29日	巨潮资讯网
2024-124 关于向关联方申请借款额度的公告	2024年12月13日	巨潮资讯网
2024-125 关于向关联方借款的关联交易公告	2024年12月13日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

托管情况说明

报告期内，公司持续对中交置业有限公司进行托管；公司全资子公司中交房地产管理集团有限公司对北京市朝阳区惠新东街甲7号项目进行托管；对中交滨江（上海）建设管理有限公司进行托管；以地产集团在北京致平房地产开发有限公司中依法享有的或依协议约定享有的经营管理权进行托管；以地产集团在成都白鹭湾项目、锦发广场项目约定参与经营管理范围为限进行托管；对西安中交金尧房地产开发有限公司进行托管；对中房集团湖南建设发展有限公司进行托管。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

参见“第三节 管理层讨论与分析”中“主要项目出租情况”相关内容。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	是否提供反担保	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
佛山中交房地产开发有限公司	2018 年 08 月 28 日 2023 年 8 月 31 日	78,000.00	2018 年 09 月 21 日	56,066.00	连带责任保证	-	是	91 个月	否	否
佛山香颂置业有限公司	2018 年 08 月 28 日 2023 年 8 月 31 日	82,000.00	2018 年 09 月 21 日	43,659.00	连带责任保证	-	是	88 个月	否	否
厦门中泓房地产有限公司	2021 年 08 月 04 日	112,200.00	2021 年 03 月 25 日	0.00	连带责任保证；抵押	-	是	84 个月	是	否
成都金牛区幸福汇轨道交通城市发展有限公司	2022 年 12 月 17 日	18,469.44	2022 年 12 月 16 日	7,907.23	连带责任保证	-	否	208 个月	否	否
厦门保润房地产开发有限公司	2022 年 11 月 23 日	57,600.00	2022 年 12 月 19 日	12,288.00	连带责任保证	-	是	42 个月	否	否
厦门保润房地产开发有限公司	2024 年 09 月 26 日	11,520.00	2024 年 09 月 23 日	5,952.00	连带责任保证	-	是	22 个月	否	否
武汉嘉秀房地产开发有限公司	2022 年 11 月 18 日	31,850.00	2022 年 12 月 22 日	14,700.00	连带责任保证	-	是	41 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计		163,161.23	报告期内对外担保实际		5,952.00					

(A1)				发生额合计 (A2)						
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		391,639.44		报告期末实际对外担保 余额合计 (A4)		140,572.23				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相 关公告披露 日期	担保额度	实际发生日 期	实际担保金 额	担保类型	担保物 (如 有)	反担保情 况(如有)	担保期	是否履行 完毕	是否为 关联方 担保
重庆美宸房地产开发有 限公司	2020 年 9 月 30 日	27,555.00	2020 年 06 月 06 日	9,401.27	连带责任 保证	-	是	60 个月	否	否
长沙中交金久置业有限 公司	2023 年 12 月 15 日	49,950.00	2023 年 12 月 25 日	39,760.20	连带保证 责任	-	是	24 个月	否	否
中交世茂 (北京) 置业有 限公司	2020 年 05 月 27 日、 2024 年 6 月 13 日	74,000.00	2020 年 06 月 19 日	12,950.00	连带责任 保证	-	是	82 个月	否	否
南京中劲房地产开发有 限公司	2021 年 01 月 04 日	102,000.00	2021 年 01 月 01 日	28,558.52	连带责任 保证	-	是	48 个月	否	否
中交地产产业发展有限 公司	2021 年 03 月 19 日	24,000.00	2021 年 03 月 26 日	6,085.16	连带责任 保证	-	是	60 个月	否	否
			2023 年 1 月 12 日	827.45	连带责任 保证	-	是	38 个月	否	否
中交鑫盛贵安新区置业 有限公司	2021 年 03 月 19 日	25,000.00	2021 年 03 月 17 日	-	连带责任 保证	-	是	34 个月	否	否
中交鑫盛贵安新区置业 有限公司	2024 年 6 月 29 日	66,000.00	2024 年 6 月 21 日	52,500.00	连带责任 保证	-	是	58 个月	否	否
昆明中交熙盛房地产有 限公司	2021 年 10 月 21 日、 2024 年 07 月 04 日	150,000.00	2021 年 10 月 19 日	41,800.00	连带责任 保证	-	是	60 个月	否	否
武汉锦秀嘉合置业有限 公司	2021 年 08 月 26 日	71,400.00	2021 年 06 月 18 日	-	连带责任 保证	-	是	36 个月	否	否
			2021 年 09 月 18 日	-	连带责任 保证	-	是	36 个月	否	否
			2022 年 01 月 26 日	-	连带责任 保证	-	是	29 个月	否	否
西安沣河映象置业有限 公司	2023 年 10 月 31 日	100,000.00	2023 年 11 月 28 日	100,000.00	连带责任 保证	-	是	48 个月	否	否
昆明中交盛洋房地产有 限公司	2023 年 9 月 5 日	49,500.00	2023 年 8 月 31 日	34,600.00	连带责任 保证	-	是	21 个月	否	否

苏州华启地产有限公司	2024年7月5日	84,815.10	2024年6月20日	24,584.39	连带责任保证	-	是	15个月	否	否
			2024年6月20日	43,441.52	连带责任保证	-	是	18个月	否	否
惠州中交置业有限公司	2022年1月26日	99,960.00	2022年1月26日	39,984	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
			2022年2月23日	31,292.48	连带责任保证	-	是	35个月	否	否
惠州中交置业有限公司	2022年3月23日	49,980.00	2022年3月25日	24,890.04	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
惠州中交置业有限公司	2022年7月7日	49,980.00	2022年7月8日	14,846.06	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
			2022年10月27日	5,997.60	连带责任保证	-	是	32个月	否	否
			2023年1月09日	12,994.80	连带责任保证	-	是	30个月	否	否
惠州中交雅颂置业有限公司	2022年2月8日	59,970.00	2022年3月9日	28,170.91	连带责任保证	-	是	34个月	否	否
			2022年4月18日	9,995.00	连带责任保证	-	是	33个月	否	否
			2023年3月29日	3,698.15	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
中交美庐(杭州)置业有限公司	2022年7月13日	45,600.00	2022年7月14日	22,800	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
嘉兴新瑞置业有限公司	2023年12月21日	58,375.00	2023年10月31日	44,887.50	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
中交花创(绍兴)置业有限公司	2023年7月13日	150,000.00	2023年7月12日	121,496.95	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
慈溪中交港城置业有限公司	2023年10月10日	72,163.90	2023年10月17日	47,176.40	连带责任保证	-	是	20个月	否	否
南京中悦房地产开发有限公司	2023年3月15日	40,720.00	2022年12月27日	32,781.13	连带责任保证	-	是	60个月	否	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	2023年7月26日	81,600.00	2023年7月25日	-	连带责任保证	-	是	58个月	是	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	2023年9月25日	4,080.00	2023年9月21日	4,080.00	连带责任保证	-	是	36个月	否	否
郑州博尚房地产开发有限公司	2024年3月27日	22,500.00	2024年3月27日	17,689.53	连带责任保证	-	是	33个月	否	否

中交美庐（绍兴）置业有限公司	2024 年 9 月 20 日	37,371.31	2024 年 9 月 18 日	35,372.31	连带责任保证	-	是	13 个月	否	否								
重庆嘉熹房地产开发有限公司	2024 年 9 月 05 日	45,490.90	2024 年 6 月 28 日	43,216.36	连带责任保证	-	是	57 个月	否	否								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	1,852,057.01		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		216,804.11													
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	1,642,011.21		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		935,877.73													
子公司对子公司的担保情况																		
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保								
天津市中交美庐置业有限公司	2018 年 08 月 18 日	15,000.00	2018 年 09 月 29 日	2,228.00	连带责任保证	-	-	180 个月	否	否								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	-		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		-													
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	15,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		2,228.00													
公司担保总额(即前三大项的合计)																		
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	2,015,218.24		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		222,756.11													
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,048,650.65		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		1,078,677.96													
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司归母净资产的比例	-301.40%																	
其中：																		
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	-																	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	1,078,677.96																	
担保总额超过归母净资产 50% 部分的金额 (F)	899,731.52																	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	1,078,677.96																	
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不适用																	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用																	

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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人民币普通股A股股票数量51,664,712股，每股发行价格为人民币8.59元，募集资金净额为人民币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。2024年7月，公司向特定对象发行的股份登记完成，公司股份总数由695,433,689股增加至747,098,401股。2024年7月9日，公司在巨潮资讯网披露《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票上市公告书》。2024年7月10日，新增股份在深圳证券交易所上市。

2、公司经审计的2024年度期末归母净资产为-35.79亿元，根据现行《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1条规定，公司股票交易在2024年度报告披露后被深圳证券交易所实施退市风险警示（股票简称前冠以“*ST”字样）。

3、公司于2025年1月披露关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告，公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份。通过本次交易，公司将名下房地产开发业务相关资产负债置出，交易完成之后，公司将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型。本次交易为重大资产出售，拟采用现金的支付方式，不影响公司的股权结构，本次交易如能顺利完成，预计将降低公司资产负债率，优化资产结构，改善公司资产质量，提升公司可持续经营能力和盈利能力，维护投资者利益。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+， -）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	-	-	51,664,712	-	-	-	51,664,712	51,664,712	6.92%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	26,996,500	-	-	-	26,996,500	26,996,500	3.61%
3、其他内资持股	-	-	24,668,212				24,668,212	24,668,212	3.31%
其中：境内法人持股	-	-	19,895,221	-	-	-	19,895,221	19,895,221	2.66%
境内自然人持股	-	-	4,772,991	-	-	-	4,772,991	4,772,991	0.65%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	695,433,689	100.00%	-	-	-	-	-	695,433,689	93.08%
1、人民币普通股	695,433,689	100.00%	-	-	-	-	-	695,433,689	93.08%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	695,433,689	100.00%	51,664,712	-	-	-	51,664,712	747,098,401	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

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人民币普通股 A 股股票数量 51,664,712 股，每股发行价格为人民币 8.59 元，募集资金净额为人民币 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。截至 2024 年 6 月 30 日，本次向特定对象发行股票尚未在中国证券登记结算有限责任公司完成对新增股份的登记，上表及本节其他关于股份情况的描述系根据 2024 年 6 月 30 日中国证券登记结算有限责任公司提供的股东名册填列。2024 年 7 月，公司向特定对象发行的股份登记完成，公司股份总数由 695,433,689 股增加至 747,098,401 股。2024 年 7 月 9 日，公司在巨潮资讯网披露《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票上市公告书》。2024 年 7 月 10 日，新增股份在深圳证券交易所上市。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2023 年 2 月 22 日，公司召开第九届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》、《关于公司向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》、《关于公司向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》等相关议案。

2023 年 3 月 13 日，发行人召开 2023 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》、《关于公司向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》、《关于公司向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》等相关议案。

2024 年 3 月 5 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案》，将发行方案的有效期及授权期限自原有效期届满之日起延长 12 个月。

2023 年 6 月 19 日，中国证监会作出《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)，同意公司向特定对象发行股票的注册申请。

2024 年 2 月 8 日，公司第九届董事会第三十四次会议审议通过了《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜有效期的议案》。根据公司股东大会授权，2024 年 4 月 29 日，公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于调整向特定对象发行股票方案的议案》，对本次发行方案中的募投项目和募集资金总额进行了调减。

股份变动的过户情况

适用 不适用

本次股份变动新增股份已在中国证券登记结算有限责任公司完成登记，并于 2024 年 7 月 10 日在深圳证券交易所上市。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

详见“第二节 公司简介和主要财务指标”中的“六、主要会计数据和财务指标”。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中交房地产集团有限公司	-	25,832,356	-	25,832,356	向特定对象发行股票	2026 年 1 月 10 日
重庆万友生活服务有限公司	-	2,910,360	-	2,910,360	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
罗旭	-	2,444,703	-	2,444,703	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
胡继阳	-	1,164,144	-	1,164,144	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
向润明	-	1,164,144	-	1,164,144	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
湖北信德建设集团有限公司	-	2,910,360	-	2,910,360	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日

国信证券股份有限公司	-	1,164,144	-	1,164,144	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
天津融合城市建设有限公司	-	2,910,360	-	2,910,360	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
舜元建设(集团)有限公司	-	2,910,360	-	2,910,360	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
诺德基金管理有限公司	-	3,189,755	-	3,189,755	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
财通基金管理有限公司	-	4,714,784	-	4,714,784	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
浙江探骊私募基金有限公司-探骊小满一号私募证券投资基 金	-	116,414	-	116,414	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
上海牧鑫私募基金管理有限公司-牧鑫明鑫对冲 1 号私募 证券投资基 金	-	232,828	-	232,828	向特定对象发行股票	2025 年 1 月 10 日
合计	-	51,664,712	-	51,664,712	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

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人民币普通股 A 股股票数量 51,664,712 股,每股发行价格为人民币 8.59 元,募集资金净额为人民币 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,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。2024 年 7 月,公司向特定对象发行的股份登记完成,公司股份总数由 695,433,689 股增加至 747,098,401 股。2024 年 7 月 9 日,公司在巨潮资讯网披露《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票上市公告书》。2024 年 7 月 10 日,新增股份在深圳证券交易所上市。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

2024 年 7 月,公司向特定对象发行的股份登记完成并在深圳证券交易所上市,公司增加 51,664,712 股有限售条件流通股,公司股份总数由 695,433,689 股增加至 747,098,401 股。

本次发行不会导致公司控制权发生变化,公司控股股东仍为中交房地产集团有限公司。

本次向特定对象发行股份对公司优化资本结构、降低负债率、提升财务稳健性起到了积极促进作用。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股 股东总数	50,172	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	50,943	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数	-	年度报告披露日前 上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数	-
-----------------	--------	-----------------------------	--------	-----------------------	---	---------------------------------------	---

							数	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售条 件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	52.16%	389,679,305	25,832,356	25,832,356	363,846,949	-	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	3.80%	28,384,200	-6,387,480	-	28,384,200	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	2.31%	17,237,061	-7,734,700	-	17,237,061	-	-
香港中央结算有限公司	其他	1.14%	8,501,087	4,767,744	-	8,501,087	-	-
财通基金—银河金汇聚汇 29 号单一资产管理计划—财通基金玉泉合富 86 号单一资产管理计划	其他	0.55%	4,074,505	4,074,505	4,074,505	-	-	-
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.41%	3,096,326	-	-	3,096,326	-	-
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.39%	2,949,557	274,103	-	2,949,557	-	-
天津融合城市建设有限公司	境内非国有法人	0.39%	2,910,360	2,910,360	2,910,360	-	-	-
舜元建设（集团）有限公司	境内非国有法人	0.39%	2,910,360	2,910,360	2,910,360	-	-	-
重庆万友生活服务有限公司	境内非国有法人	0.39%	2,910,360	2,910,360	2,910,360	-	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
中交房地产集团有限公司	363,846,949					人民币普通股	363,846,949	
重庆渝富资本运营集团有限公司	28,384,200					人民币普通股	28,384,200	
湖南华夏投资集团有限公司	17,237,061					人民币普通股	17,237,061	

香港中央结算有限公司	8,501,087	人民币普通股	8,501,087
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基	3,096,326	人民币普通股	3,096,326
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基	2,949,557	人民币普通股	2,949,557
彭程	1,844,073	人民币普通股	1,844,073
招商银行股份有限公司—华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基	1,654,300	人民币普通股	1,654,300
中国工商银行股份有限公司—广发中证 1000 交易型开放式指数证券投资基	1,279,800	人民币普通股	1,279,800
中信证券股份有限公司	910,923	人民币普通股	910,923
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外，公司未知其余前十名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	彭程通过信用证券账户持有 1,844,073 股，合计持有 1,844,073 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
中交房地产集团有限公司	郭主龙	2015 年 03 月 24 日	911100003355015281	房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	中交房地产集团有限公司持有绿城中国（香港联交所上市，代码：03900）27.76%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司间接控股股东情况

间接控股股东性质：中央国有控股

间接控股股东类型：法人

间接控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	王彤宙	2005 年 12 月 08 日	710933809	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
间接控股股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中交集团持有中国交建（代码：601800）59.42%股权； 中交集团及其子公司共计持有振华重工（代码：600320）46.23%股权； 中交集团通过子公司间接合计持有绿城中国控股有限公司（代码：03900.hk）28.94%股权； 中交集团通过子公司合计持有北京碧水源科技股份有限公司（代码：300070）33.40%股权； 中交集团通过子公司合计持有中交设计咨询集团股份有限公司（代码：600720）56.73%股权。			

4、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

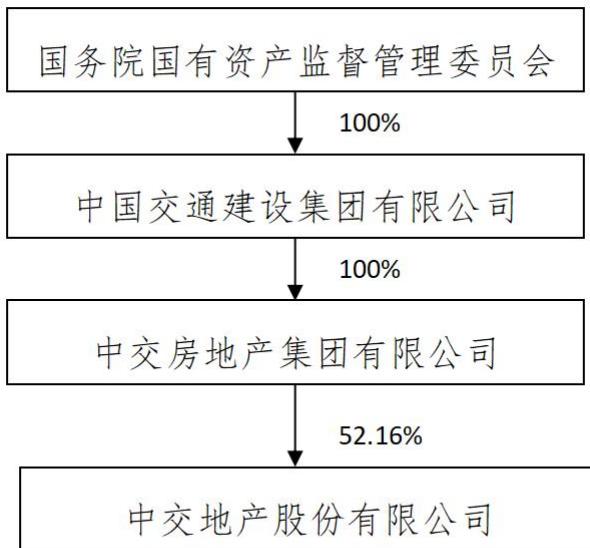
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

5、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

6、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

7、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会出具《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）同意，公司向 13 名特定对象发行人民币普通股（A 股）51,664,712 股，新增股份已于 2024 年 7 月 10 日在深圳证券交易所上市。

本次发行股份为有限售条件股份，中交房地产集团有限公司所认购的公司股份自发行结束之日起 18 个月内不得转让，其他发行对象所认购的公司股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让，具体发行情况如下：

序号	机构名称	获配股数（股）	获配金额（元）	锁定期（月）
1	中交房地产集团有限公司	25,832,356	221,899,938.04	18
2	重庆万友生活服务有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6
3	罗旭	2,444,703	20,999,998.77	6
4	胡继阳	1,164,144	9,999,996.96	6
5	向润明	1,164,144	9,999,996.96	6

序号	机构名称	获配股数(股)	获配金额(元)	锁定期(月)
6	湖北信德建设集团有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6
7	国信证券股份有限公司	1,164,144	9,999,996.96	6
8	天津融合城市建设有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6
9	舜元建设(集团)有限公司	2,910,360	24,999,992.40	6
10	诺德基金管理有限公司	3,189,755	27,399,995.45	6
11	财通基金管理有限公司	4,714,784	40,499,994.56	6
12	浙江探骊私募基金有限公司-探骊小满一号私募证券投资基金	116,414	999,996.26	6
13	上海牧鑫私募基金管理有限公司-牧鑫明鑫对冲 1 号私募证券投资基金	232,828	1,999,992.52	6
合计		51,664,712	443,799,876.08	-

备注：2025 年 1 月 10 日，除中交房地产集团有限公司外，其余限售股东限售期满，其持有的限售股份已解除限售并上市流通。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、截至本报告披露日公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券	21中交债	149610	2021年08月25日	2021年08月25日	2026年08月25日	110,000.00	3.52%	单利按年计息，到期一次还本，附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	23中交01	148208	2023年3月14日	2023年3月14日	2025年3月14日	100,000.00	4.40%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	23中交02	148235	2023年4月6日	2023年4月6日	2025年4月6日	70,000.00	4.27%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	23中交04	148385	2023年7月21日	2023年7月21日	2025年7月21日	70,000.00	4.08%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	23中交06	148551	2023年12月15日	2023年12月15日	2025年12月15日	30,000.00	3.90%	单利按年计息，到期一次还本，附第1年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司	25中交01	134164	2025年1月	2025年1月	2027年1月	100,000.00	3.45%	单利按年计息，到期一次	深圳证券

2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期)			月 17 日	月 17 日	17 日			还本。	交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第二期)	25 中交 02	133965	2025 年 3 月 20 日	2025 年 3 月 20 日	2027 年 3 月 20 日	70,000.00	3.70%	单利按年计息, 到期一次 还本。	深圳证券 交易所
投资者适当性安排 (如有)			不适用						
适用的交易机制			不适用						
是否存在终止上市交易的风险 (如有) 和应对 措施			不适用						

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
21 中交债、23 中交 01、 23 中交 02、23 中交 04、 23 中交 06、25 中交 01、 25 中交 02	国新证券股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦	张宁宁、章芳 王静、章芳	张昕艺	010-85556450

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位: 元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况 (如有)	募集资金违规使用的整改情况 (如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
21 中交债	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	-	-	-	是
23 中交 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-	是
23 中交 02	700,000,000.00	700,000,000.00	-	-	-	是
23 中交 04	700,000,000.00	700,000,000.00	-	-	-	是

23 中交 06	300,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	-	是
----------	----------------	----------------	---	---	---	---	---

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

2024 年 6 月, 经联合资信评估股份有限公司综合评估, 公司长期信用等级为 AA+, 公司发行的“21 中交债”信用等级为 AAA, 评级展望为稳定。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

单位: 万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司 2024 年度第四期中期票据(品种二)	24 中交地产 MTN004B	1024855 96. IB	2024-12-30	2024-12-30	2027-12-30	60,000.00	3.39	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第二期定向债务融资工具	24 中交地产 PPN002	0324815 14. IB	2024-12-09	2024-12-09	2027-12-09	50,000.00	3.58	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 中交地产 MTN003	1024844 85. IB	2024-10-21	2024-10-21	2027-10-21	30,000.00	3.70	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	银行间市场
中交地产股份	24 中交地	0324808	2024-08-	2024-08-07	2027-08-07	100,000	2.80	单利按年计息, 不计	银行间市

有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	PPN001	26. IB	07			.00		复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	场
中交地产股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 中交地产 MTN002	1024831	2024-07-19	2024-07-19	2027-07-19	100,000.00	2.84	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 中交地产 MTN001	1024801	2024-01-11	2024-01-11	2027-01-11	100,000.00	3.75	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 中交地产 MTN004	1023820	2023-08-14	2023-08-15	2026-08-15	50,000.00	4.48	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 中交地产 MTN003	1023812	2023-05-24	2023-05-25	2025-05-25	100,000.00	3.90	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 中交地产 MTN002	1023809	2023-04-17	2023-04-18	2025-04-18	100,000.00	4.09	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
中交地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 中交地产 MTN001	1023806	2023-03-23	2023-03-27	2025-03-27	100,000.00	4.07	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场
投资者适当性安排（如有）			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）						
适用的交易机制			协商交易、报价交易、订单交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-51.79 亿元，占上年末归母净资产的-278.49%。
亏损原因	1、因公司房地产开发业务交付排期不同，本期达到集中交付条件的项目较上年同期有所减少，同时在行业持续调整、市场竞争日趋激烈的背景下，为加速库存去化和资金回笼，公司调整销售策略，导致报告期内交付项目的毛利率同比有所下降。 2、报告期内公司部分房地产项目存在减值迹象，公司按照会计准则对存货减值进行初步测试，基于谨慎性原则，对存在减值迹象的房地产项目计提资产减值损失，从而使未弥补亏损金额进一步扩大。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常，预计不会对生产经营和偿债能力产生重大影响。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标（单位：万元）

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.66	1.92	-13.54%
资产负债率	89.75%	85.45%	4.30%
速动比率	0.30	0.38	-20.15%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-532,171.81	-171,938.64	-209.51%
EBITDA 全部债务比	-4.49%	0.39%	-4.88%
利息保障倍数	-1.49	0.07	-2286.05%
现金利息保障倍数	3.15	4.03	-21.95%
EBITDA 利息保障倍数	-1.47	0.08	-1832.92%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025年04月14日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	王静、卢泽

二、财务报表

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 - 223
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
<p>房地产开发项目的收入确认</p> <p>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%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">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：<ol style="list-style-type: none">(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
<p>存货的可变现净值的评估</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">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
<p>应收款项的可收回性</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">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）

中国注册会计师：王 静
(项目合伙人)

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰
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：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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（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	16,074,495,067.00	17,934,179,008.04

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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		(5,163,569,864.7 4)	(6,741,916,232.44)
四、 现金及现金等价物净增加额	56	(2,603,812,550.6 8)	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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙

主管会计工作负责人：梅瑰

会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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：郭主龙 主管会计工作负责人：梅瑰 会计机构负责人：梅瑰

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实地产股份有限公司。

2013年12月，本公司名称由中房重实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人民币普通股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。

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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。

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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，以某一时间点确认收入：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间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；

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

- (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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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的，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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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 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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	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 (已发生信用减值)	
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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 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 (经重述)	年初余额在本年阶段转换
年初余额 (经重述)	14,89 3,143.41	5,302,245.50	566,883,599.0 4	587,078,987.95	-
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	
	115,661,816.25	2.59		7至12个月	1,712,776.00
	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	
	278,664,491.95	6.23		2至3年	157,933,570.93
	74,809,000.00	1.67		5年以上	
苏州金阖诚置业有限公司	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%）。

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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。

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	2031年7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	2025年11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	-

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

项目	开始日期	结束日期	账面余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
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
南京翠语江岸	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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			-	-

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

					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	

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

项目	日期	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
南京翠语江岸	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

项目	日期	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末余额
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
成都中交鹭鸣九章花园	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	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 (已发生信用减值)	
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
--	-------------	-------------

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	-	520,701,489.03	(38,967,534.15)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

				(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)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	-
苏州金阖诚置业有限公司	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)
成都睿迩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
苏州金阖诚置业有限公司（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、苏州金阖诚置业有限公司、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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
--	-------------	-------------

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

		(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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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隽企业咨询管理合伙企业（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）为本公司为子公司提供保证担保，及非关联方中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）（曾用名：中汇（深圳）咨询管理合伙企业（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），非关联方宁波中曼投资管理合伙企业（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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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	1,323,734.2	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	926,223.6	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	629,707.0	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	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

(二期))					
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,相应增加股本溢价人民币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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	
租金收入-经营租售	172,102,996.64	
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）

	2024年	2023年 (经重述)
报告分部		
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
在某一时间段内转让	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)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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）

	2024年	2023年 (经重述)
报告分部		
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	-

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
本年末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	2023年（经重述）
	元/股	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	
中交虹桥（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	非同一控制下企业合并
厦门润昀房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	-	51.00	设立
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	
重庆肃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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	-	
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	-	
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	同一控制下企业合并
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
中交虹桥（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)
中交虹桥（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)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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)
中交虹桥（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
苏州金阖诚置业有限公司	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
成都睿迩城市建设开发有限公司	成都	房地产开发	-	34.98	权益法

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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、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**

本集团面临的市场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)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

2023年12月31日	基点	税前利润
		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 (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)	
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 (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)	
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	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)	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

中交一公局电气化工程有限公司	同受中交集团控制
湖北中城乡香樾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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
重庆中交并双置业有限公司	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
苏州隽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
北京路劲隽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
安宁金域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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司（注1）	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
		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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
常熟中南香缇苑房地产有限公司	17,000,000.00	2022/6/11	2024/4/18
	8,500,000.00	2024/6/18	2024/7/23
成都中交花源美庐置业有限公司	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
	34,132,500.00	2024/10/26	2025/10/25
福州中梁耀房地产开发有限公司	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
江苏保利宁晟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
	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
	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
	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
金广文旅产业发展（山东）有限公司	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
北京毓秀置业有限公司	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
	20,000,000.00	2024/1/30	2026/1/30
	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
厦门润悦雅颂房地产有限公司			

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
武汉德禄房地产开发有限公司	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
	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
郑州展腾置业有限公司	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/7/10

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
厦门中泓房地产有限公司	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
	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
常熟市城市经营投资有限公司	127,120,000.00	2024/3/7	2024/6/30
	127,120,000.00	2024/7/1	2025/3/6
	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
	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
南京隽耀房地产开发有限公司			

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

中房集团	14,000,000.00	2024/6/20	2027/3/28
	76,000,000.00	2024/6/20	2025/6/19
	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
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	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）

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
厦门益悦置业有限公司	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
合肥和冉房地产开发有限公司	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
	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
厦门保润房地产开发有限公司	5,000,000.00	2023/12/26	2024/12/24
	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	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
常熟中南香缇苑房地产有限公司	221,000,000.00	2022/6/11	2024/6/17
	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
成都中交花源美庐置业有限公司	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
	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
福州中梁耀房地产开发有限公司	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
	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
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	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
厦门润悦雅颂房地产有限公司	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
	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

厦门润悦雅颂房地产有限公司

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

	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	2023/5/20
	14,700,000.00	2023/5/21	2024/5/20
	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	2023/6/26
	9,800,000.00	2023/6/27	2024/6/26
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
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/3/17
中建七局地产集团有限公司	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	2023/10/11

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	9,641,138.46	2023/10/12	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

	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
中交房地产集团（续）	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
	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
北京铭海置业有限公司	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
	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

	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
厦门兆夏弘汇投资有限公司	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
建发房地产集团有限公司	44,100,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	23,458,372.83	2023/7/1	2023/12/14
	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
苏州金阖诚置业有限公司	20,000,000.00	2023/10/14	2024/4/13
	20,000,000.00	2024/4/14	2025/4/13
	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
武汉嘉秀房地产开发有限公司	24,500,000.00	2024/6/25	2024/8/14
	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

	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
	209,630,000.00	2024/9/16	2025/9/15
济南市中控股集团有限公司	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
金广文旅产业发展（山东）有限公司	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
北京金地致远企业管理咨询有限公司	42,903,835.00	2022/7/15	2024/1/14
	21,627,811.00	2024/1/15	2024/2/7

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

重庆市金科宸居置业有限公司	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
	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
郑州滨悦房地产开发有限公司	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
	261,500,000.00	2024/9/26	2025/9/25
	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	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
	9,477,092.81	2024/4/11	2024/10/10
	9,477,092.81	2024/10/11	2025/4/10
北京茂康企业管理有限公司	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
中交云南建设投资发展有限公司	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
安宁金域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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
	98,000,000.00	2023/9/16	2024/6/1
	37,275,252.00	2021/1/29	2024/1/28
金地（集团）股份有限公司	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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

	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
	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
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
	23,760,000.00	2023/6/10	2024/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	23,760,000.00	2024/6/10	2025/6/9
	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
	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
台州滨帆房地产开发有限公司	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
中交立达（天津）房地产开发有限公司	20,000,000.00	2023/4/14	2023/10/13
	20,000,000.00	2023/10/14	2024/4/13
	14,000,000.00	2023/6/29	2023/9/11
	24,500,000.00	2022/12/25	2023/4/26
苏州金阖诚置业有限公司	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
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/7/5

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

	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
	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	14,211,000.00	2023/6/17	2023/12/16
佛山中交房地产开发有限公司	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

	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
北京茂康企业管理有限公司	11,833,265.90	2023/10/11	2024/4/10
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
中交云南建设投资发展有限公司	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
	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
	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
安宁金域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	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
	6,000,000.00	2022/7/15	2023/1/18
北京金地致远企业管理咨询有限公司	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
	39,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	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
	24,485,000.00	2022/12/11	2023/4/6
重庆葆和房地产开发有限公司	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
	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	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

中交地产股份有限公司
财务报表附注（续）
2024年度

人民币元

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
	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
重庆铭勤房地产开发有限公司	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
	37,275,252.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2023/6/20
金地（集团）股份有限公司	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
广州市城市建设开发有限公司	9,800,000.00	2022/10/14	2023/10/13
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/4/13
台州滨帆房地产开发有限公司	78,400,000.00	2023/9/18	2024/9/17
	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
	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	68,600,000.00	2022/10/1	2023/3/28
台州滨交房地产开发有限公司	68,600,000.00	2023/3/29	2023/9/28
	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
南京隽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
厦门兆夏弘汇投资有限公司	-	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
苏州金阖诚置业有限公司	-	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
苏州金阖诚置业有限公司	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
安宁金域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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
南京隽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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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研究院有限公司	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

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、 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

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、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
成都睿迩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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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
南京隽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
北京路劲隽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起止。

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。

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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)

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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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。

2. 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

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）

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

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）

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	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（已发生信用减值）	
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

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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(%)

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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	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	整个存续期预期信用损失	
		(未发生信用减值)	(已发生信用减值)	
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

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	-
重庆肃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	-

中交地产股份有限公司

财务报表附注（续）

2024年度

人民币元

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

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）

（2） 合营企业：

2024

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)

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）

（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

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）

（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	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)

中交地产股份有限公司董事会
2025年4月14日