

中交房地产集团有限公司

2022 年度报告

发行人：中交房地产集团有限公司（公章）



二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。

2、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。截至报告期末，发行人资产负债率为 80.67%。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，可能使公司面临一定偿债压力。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时间内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

4、销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。近年来发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

目录

重要提示	2
风险提示	3
目录	4
释义	5
第一章 企业及中介机构主要情况	6
一、企业基本情况	6
二、对应债务融资工具相关中介机构情况	9
第二章 债务融资工具存续情况	12
一、存续债务融资工具情况	12
二、信用评级情况	15
三、募集资金使用情况	15
四、发行文件特殊条款的触发和执行情况	15
五、债务融资工具信用增进情况	16
第三章 报告期内重要事项	17
一、财务报告审计情况	17
二、会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正及合并范围变化	17
三、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%情况	22
四、资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结等情况	22
五、对外担保情况	22
六、信息披露事务管理制度情况	23
七、环境信息披露	23
第四章 财务报告	24
第五章 备查文件	315
一、备查文件	315
二、查询地址	315
三、查询网站	315

释义

发行人/公司/本公司	指	中交房地产集团有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2022 年 1-12 月
报告期末	指	2022 年 12 月末

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 基本信息

中文名称	中交房地产集团有限公司
中文简称	中交房地产集团
外文名称(如有)	CCCCG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
外文名称缩写(如有)	CCCCGREG
法定代表人	李永前
注册资本	人民币 500,000 万元
实缴资本	人民币 500,000 万元
注册地址	北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层
办公地址	北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼
邮政编码	100088
公司网址	http://www.cccgreg.com
电子信箱	-

(二) 信息披露负责人和联系方式

姓名	叶朝锋
职位	总会计师
联系地址	北京市西城区德外大街甲 5 号中天大厦
电话	010-62426062
传真	010-82243701
电子信箱	yechaofeng@ccccltd.cn

(三) 发行人控股股东、实际控制人变更情况

无。

(四) 发行人董事、监事、高级管理人员变更情况

序号	变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
1	董事	芮捷	董事长、董事	辞任	2022 年 7 月辞任	2022 年 8 月
2	董事	李永前	董事长	任职	2022 年 7 月任职	2022 年 8 月

序号	变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或 聘任生效时间	工商登记完成 时间
3	董事	夏青松	董事	任职	2022 年 7 月任职	2022 年 8 月
4	董事	赵宏	外部董事	辞任	2022 年 9 月辞任	2022 年 11 月
5	董事	于静	外部董事	任职	2022 年 9 月任职	2022 年 11 月
6	监事	吴文龙	外部监事	任职	2022 年 3 月任职	2022 年 8 月
7	监事	李宁	职工监事	任职	2022 年 3 月任职	2022 年 8 月
8	高级管理人员	薛四敏	总经理	任职	2022 年 7 月任职	2022 年 8 月
9	高级管理人员	李永前	总经理	辞任	2022 年 7 月辞任	2022 年 8 月
10	高级管理人员	张涛	总法律顾问、首席 合规官	任职	2022 年 7 月任职	-
11	高级管理人员	隋振海	总法律顾问	辞任	2022 年 7 月辞任	-
12	高级管理人员	赵吉柱	副总经理	辞任	2022 年 8 月辞任	-
13	高级管理人员	隋振海	副总经理	辞任	2022 年 11 月	-
14	高级管理人员	王尧	副总经理	任职	2022 年 11 月任职	-

（五）企业治理情况

1、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人已按照《公司法》、《公司章程》等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

（1）业务独立

根据发行人的《企业法人营业执照》，发行人的主要业务范围为房地产开发业务；发行人建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；发行人与其控股股东及其控制的其他企业的业务完全分开，

具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立。

(2) 资产独立

发行人合法拥有与生产经营有关的土地、办公场所、生产设备及经营设备的所有权或使用权以及商标、专利等知识产权，具备与经营有关的独立的业务体系及相关资产，不存在依赖其持股 5%以上股东的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。

(3) 财务独立

发行人设立有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与其持股 5%以上股东共用银行账户的情形，发行人财务独立。

(4) 人员独立

发行人的总经理、副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员不存在在其持股 5%以上股东中担任除董事、监事以外的其他职务和领薪的情形。发行人的董事、监事均经合法程序选举产生。发行人与员工签订了劳动合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度，发行人人员独立。

(5) 机构独立

根据发行人的《公司章程》、党委会、董事会、监事会、总经理办公会决议等相关文件，发行人拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，党委会、董事会、监事会、总经理办公会规范运作。发行人根据需要设置了若干内部职能部门，各部门均在职责范围内运行。发行人与控股股东不存在混合经营的情形，发行人机构独立。

2、控股股东对发行人非经营性资金占用情况

报告期内，控股股东不存在对发行人非经营性资金占用情况。

(六) 合法合规情况

报告期内发行人不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况或发行文件约定或承诺的情况。

（七）报告期内发行人业务和经营情况的重大变化情况

报告期内发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

（八）债务逾期情况

截至报告期末发行人不存在有息债务逾期情况。

二、对应债务融资工具相关中介机构情况

债券名称：中交房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据		
会计师事务所	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
	签字会计师姓名	王宁、贺琼谊
主承销商/存续期 管理机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	王艳艳、朱军、李琦、邱竞之、张继中、蔡恩奇
	联系电话	010-6083 3367/7249
联席主承销商	名称	中信银行股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼
	联系人	游文
	联系电话	010-6663 5906
评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券名称：中交房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据		
会计师事务所	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
	签字会计师姓名	王宁、贺琼谊
主承销商	名称	中信证券股份有限公司

	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	王艳艳、朱军、李琦、邱竞之、张继中、蔡恩奇
	联系电话	010-6083 3367/7249
联席主承销商/存续期管理机构	名称	中国农业银行股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区朝外工体路东 2 号
	联系人	池泉、丁麟
	联系电话	010-8638 1161
评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券名称：中交房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据		
会计师事务所	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
	签字会计师姓名	王宁、贺琼谊
主承销商	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	王艳艳、朱军、邱竞之、张继中、蔡恩奇
	联系电话	010-6083 3367/7249
联席主承销商/存续期管理机构	名称	中国农业银行股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区朝外工体路东 2 号
	联系人	池泉、冯泽宇
	联系电话	010-8638 1070
评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券名称：中交房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据		
会计师事务所	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
	签字会计师姓名	王宁、贺琼谊

主承销商/存续期管理机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、蔡恩奇
	联系电话	010-6083 3367/7249
联席主承销商	名称	中信银行股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼
	联系人	游文
	联系电话	010-6663 5906
评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券名称：中交房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据		
会计师事务所	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
	签字会计师姓名	王宁
主承销商/存续期管理机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、陈健康
	联系电话	010-6083 3367/7249
联席主承销商	名称	中国农业银行股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区朝外工体路东 2 号
	联系人	池泉、冯泽宇
	联系电话	010-8638 1070
评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

报告期内上述中介机构未发生变更。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

单位：亿元、%

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日期	起息日期	到期日期	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构/受托管理人
1	中交房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 中交房 产 MTN001	10210220 0.IB	2021-11-01 至 2021-11-02	2021-11-03	2024-11-03	20.00	3.68	按年付息，到期还本	银行间市场	中信证券、中信银行	中信证券
2	中交房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 中交房 产 MTN001	10220010 8.IB	2022-03-01 至 2022-03-02	2022-03-03	2025-03-03	22.20	3.47	按年付息，到期还本	银行间市场	中信证券、农业银行	农业银行
3	中交房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 中交房 产 MTN002	10220017 6.IB	2022-07-11 至 2022-07-13	2022-07-13	2025-07-13	4.30	3.47	按年付息，到期还本	银行间市场	中信证券、农业银行	农业银行

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日期	起息日期	到期日期	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构/受托管理人
4	中交房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 中交房 产 MTN003	10220018 5.IB	2022-07-25 至 2022-07-26	2022-07-27	2025-07-27	6.00	3.39	按年付息，到期还本	银行间市场	中信证券、中信银行	中信证券
5	中交房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 中交房 产 MTN001	10230031 5.IB	2023-03-20	2023-03-21	2026-03-21	11.80	3.85	按年付息，到期还本	银行间市场	中信证券、农业银行	农业银行
6	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 交房 01	175944.S H	2021-04-02 至 2021-04-06	2021-04-06	2026-04-06	16.90	3.85	按年付息，到期还本	上海证券交易所	中信证券	中信证券
7	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 交房 01	185562.S H	2022-03-16 至 2022-03-17	2022-03-17	2027-03-17	12.10	3.49	按年付息，到期还本	上海证券交易所	中信证券	中信证券
8	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 交房 02	138588.S H	2022-12-09 至 2022-12-13	2022-12-13	2025-12-13	15.00	4.68	按年付息，到期还本	上海证券交易所	中信证券	中信证券

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日期	起息日期	到期日期	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构/受托管理人
9	中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	22 交房 03	138786.S H	2022-12-28 至 2022-12-29	2022-12-29	2025-12-29	15.00	4.65	按年付息，到期还本	上海证券交易所	中信证券	中信证券

截至本年度报告出具日，发行人无逾期未偿还债券。

二、信用评级情况

报告期内信用评级机构未对企业或债务融资工具作出信用评级结果调整。

三、募集资金使用情况

（一）募集资金使用情况

募集资金使用情况表（截至 2022 年 12 月 31 日）

单位：亿元

债务融资工具简称	募集资金总额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 中交房产 MTN001	22.20	偿还到期债务融资工具本金和利息	不适用	22.20	22.20	是	0
22 中交房产 MTN002	4.30	偿还到期债务融资工具本金和利息	不适用	4.30	4.30	是	0
22 中交房产 MTN003	6.00	偿还到期债务融资工具本金和利息	不适用	6.00	6.00	是	0

（二）募集资金用途变更情况

不适用。

（三）募集资金特定用途使用情况

不适用。

四、发行文件特殊条款的触发和执行情况

（一）报告期内选择权条款触发和执行情况

发行人或投资者选择权条款报告期的触发和执行情况如下：

债券代码	102000526.IB
债券简称	20 中交房产 MTN001

报告期内利息递延权的触发及执行情况	本报告期发行人未触发。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本报告期内发行人无权行使。下一行权日在 2023 年 3 月 27 日，发行人已于 2023 年 3 月 27 日选择行使赎回选择权，并于 2023 年 3 月 27 日全部兑付本金 10 亿元。

（二）报告期内投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况

发行人债务融资工具均未设置投资人保护条款。

五、债务融资工具信用增进情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

不适用。

（二）截至报告期末增信机制情况

不适用。

（三）截至报告期末偿债计划情况

不适用。

（四）截至报告期末其他偿债保障措施情况

不适用。

第三章 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见。

二、会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正及合并范围变化

（一）会计政策变更

新冠肺炎疫情相关租金减让适用范围调整

发行人作为出租人，于以前年度对经营租赁相关的，符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》条件的租金减让，按照简化方法进行会计处理。本年度根据 2022 年 5 月发布的《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》，继续对类似租赁符合条件的租金减让采用简化方法。

（二）会计估计变更

不适用。

（三）重大会计差错更正

不适用。

（四）合并报表范围变化

1、非同一控制下企业合并

收购企业名称	购买日	收购股权比例%	现持股比例%	支付的对价（元）
中交花创（绍兴）置业有限公司（注 1）	2022 年 6 月 30 日	51.00	100.00	408,000,000.00
苏州华虞地产有限公司（注 2）	2022 年 9 月 30 日	11.00	60.00	5,096,800.00
绿城嫡里建设管理有限公司（注 3）	2022 年 1 月 27 日	60.00	60.00	427,093,000.00
杭州浙超企业管理有限公司（注 4）	2022 年 4 月 15 日	44.00	100.00	414,203,066.66
中交文化旅游（贡山）有限公司（注 5）	2022 年 2 月 8 日	90.00	90.00	18,873,600.00

注 1：2022 年，发行人子公司中交美庐（杭州）置业有限公司以现金对价人民币 408,000,000.00 元取得了中交花创（绍兴）置业有限公司（以下简称“绍兴花创”）51.00% 的股权。股权收购完成后，发行人获得对绍兴花创的控制权，购买日为 2022 年 6 月 30 日。自此，发行人将绍兴花创纳入合并范围。

注 2：2022 年 1 月，发行人子公司中交地产投资（上海）有限公司与常熟市城市经营投资有限公司共同成立苏州华虞地产有限公司（以下简称“苏州华虞”），持股比例分别为 49% 和 51%。发行人将其作为联营公司核算。

2022 年 9 月，中交地产投资（上海）有限公司以现金对价人民币 5,096,800.00 元取得了苏州华虞 11.00% 的股权。股权收购完成后，发行人获得对苏州华虞的控制权，购买日为 2022 年 9 月 30 日。自此，发行人将苏州华虞纳入合并范围。

注 3：2022 年，发行人子公司绿城房地产建设管理集团有限公司以现金对价人民币 427,093,000.00 元取得了绿城熇里建设管理有限公司（以下简称“绿城熇里”）60.00% 的股权。股权收购完成后，发行人获得对绿城熇里的控制权，购买日为 2022 年 1 月 27 日。自此，发行人将绿城熇里纳入合并范围。

注 4：2022 年，发行人子公司浙江绿城房地产投资有限公司以现金对价人民币 414,203,066.66 元取得了杭州浙超企业管理有限公司（以下简称“杭州浙超”）44.00% 的股权。股权收购完成后，发行人获得对杭州浙超的控制权，购买日为 2022 年 4 月 15 日。自此，发行人将杭州浙超纳入合并范围。

注 5：2022 年，发行人子公司中交健康养老产业集团有限公司以现金对价人民币 18,873,600.00 元取得了中交文化旅游（贡山）有限公司（以下简称“中交贡山”）90.00% 的股权。股权收购完成后，发行人获得对中交贡山的控制权，购买日为 2022 年 2 月 8 日。自此，发行人将中交贡山纳入合并范围。

上述被收购公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	521,844,382.74	521,844,382.74
应收账款	10,317,514.00	10,317,514.00
预付款项	20,416,339.84	20,416,339.84
其他应收款	1,919,274,493.24	1,919,274,493.24
其他流动资产	102,535,328.63	102,535,328.63
存货	7,807,519,208.68	7,100,771,373.00
固定资产	309,775.26	309,775.26
在建工程	29,020.44	29,020.44
投资性房地产	13,911,189.98	13,911,189.98
使用权资产	213,654.11	213,654.11
无形资产	465,717,000.00	-
商誉	212,520,370.00	-
其他非流动资产	227,532,223.39	227,532,223.39
递延所得税资产	12,243,724.74	12,243,724.74
应付票据	-5,000,000.00	-5,000,000.00
应付账款	-194,343,624.44	-194,343,624.44
合同负债	-3,723,731,182.85	-3,723,731,182.85

	购买日公允价值	购买日账面价值
应付职工薪酬	-4,350,695.47	-4,350,695.47
应交税费	-707,686.53	-707,686.53
其他应付款	-1,289,944,314.14	-1,289,944,314.14
一年内到期的非流动负债	-1,229,249,801.80	-1,229,249,801.80
其他流动负债	-91,618,086.87	-91,618,086.87
长期借款	-1,381,472,373.45	-1,381,472,373.45
递延所得税负债	-299,003,364.02	-5,887,155.10
其他非流动负债	-242,836,032.39	-242,836,032.39
	2,852,127,063.09	1,760,258,066.33
少数股东权益	-165,586,817.67	
	2,686,540,245.42	
购买日之前所持股权	-1,150,351,241.06	
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	-13,081,340.10	
收购子公司收益	-249,841,197.60	
支付的对价	1,273,266,466.66	

上述公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

单位：元

	购买日至 2022 年 12 月 31 日止期间
营业收入	112,656,446.38
净亏损	-25,980,550.03
现金流量净额	21,383,397.10

	截至 2022 年 12 月 31 日
取得子公司的价格	1,273,266,466.66
取得子公司支付的现金和现金等价物	831,970,400.00
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	274,178,537.27
取得子公司支付的现金净额	557,791,862.73

2、处置子公司

	注册地	业务性质	处置日	处置前发 行人合计 持股比 例%	处置后发 行人合计 持股比 例%	不再成 为子公 司原因
北京晟诚置业有限公司	北京	房地产业	2022 年 2 月 10 日	100.00	51.00	注 1
北京昌意房地产开	北京	房地产业	2022 年 2 月 10 日	100.00	51.00	注 1

发有限公司						
北京兴意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022 年 2 月 10 日	100.00	53.45	注 1
北京乾诚置业有限公司	北京	房地产业	2022 年 2 月 10 日	100.00	53.38	注 2
北京晟意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022 年 2 月 10 日	100.00	53.38	注 2
北京营意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022 年 2 月 10 日	100.00	55.94	注 2
杭州浙茵企业管理有限公司	杭州	商务服务业	2022 年 5 月 25 日	100.00	1.00	
浙江绿城房屋服务系统有限公司	杭州	批发业	2022 年 11 月 30 日	100.00	42.50	注 3
台州绿城泰业房地产开发有限公司	台州	商务服务业	2022 年 1 月 17 日	51.00	-	

注 1：2022 年 2 月，北京绿城投资有限公司、华润深国投信托有限公司（以下简称“华润深国投信托”）、北京晟诚置业有限公司（以下简称“北京晟诚”）签订股权转让协议，约定通过股权转让的形式，使得华润深国投信托享有北京晟诚 49%的股权。并于协议签订之日，签署股东会决议，华润深国投信托对其派驻董事。

根据签署的投资合作协议与公司章程，北京晟诚的股东会中股东根据其出资例行使相应的表决权，所有审议事项，必须由全体股东一致通过方为有效。对于由北京晟诚 100%持股的子公司北京昌意房地产开发有限公司的股东会的任何决议均需经过北京晟诚股东会的同意才能做出。对于由北京昌意房地产开发有限公司持股 95%的子公司北京兴意地产开发有限公司，股东会的任何决议均需经过北京晟诚股东会的同意才能做出。基于以上协议安排，绿城中国与华润深国投信托共同控制这三家公司。该三家公司从绿城中国子公司转为合营公司。丧失控制权日的时点为北京晟诚股权转让，华润深国投信托对其委派董事的时点。

注 2：2022 年 2 月，北京绿城投资有限公司、陕西省国际信托，北京乾诚置业有限公司（以下简称“北京乾诚”）签订股权转让协议，约定通过股权转让的形式，使得陕西省国际信托享有北京乾诚 49%的股权。并于协议签订之日，签署股东会决议，陕西省国际信托对其派驻董事。

根据签署的投资合作协议与公司章程，北京乾诚的股东会中股东根据其出资比例行使相应的表决权，所有审议事项，必须由全体股东一致通过方为有效。对于由北京乾诚 100%持股的子公司北京晟意房地产开发有限公司的股东会的任何决议均需经过北京乾诚股东会的同意才能做出。对于由北京晟意房地产开发有限公司持股 95%的子公司北京营意房地产开发有限公司，股东会的任何决议均需经过北京晟意股东会的同意才能做出。基于以上协议安排，绿城中国与陕西省国际信托共同控制这三家公司。该三家公司从绿城中国子公司转为合营公司。丧失控制权日的时点为北京乾诚股权转让，陕西省国际信托对其委派董事的时点。

注 3：2022 年 9 月，绿城理想家房屋科技服务有限公司与绿城理想生活服务集团有限公司、绿城美好至家科技服务有限公司、宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，协议约定：转让方即绿城理想家房屋科技服务有限公司向受让方绿城理想生活服务集团有限公司转让浙江绿城房屋服务系统 42.5%股权、向受让方绿城美好至家科技服务有限公司转让浙江绿城房屋服务系统 42.5%股权、向受让方宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）转让浙江绿城房屋服务系统 15%的股权。原浙江绿城房屋服务系统为绿城中国的全资子公司。三个受让方中，绿城理想生活服务集团有限公司为绿城中国持

股 100% 的子公司，绿城美好至家科技服务有限公司、宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）分别为第三方绿城物业服务集团有限公司 100% 子公司与绿城中国的合营公司。故该笔股权转让交易完成后，绿城中国对浙江绿城房屋服务系统仍持股 42.5%。根据该公司股东会、董事会的安排，绿城方仅能对被投资单位的经营决策、财务安排产生重大影响，故该公司作为发行人联营公司核算。

上述被处置公司于处置时点的相关财务信息列示如下：

单位：元

	处置日账面价值	2021 年 12 月 31 日账面价值
流动资产	7,487,861,227.00	7,490,795,274.77
非流动资产	952,762,388.50	269,123,637.51
流动负债	-7,007,280,765.36	-6,363,568,433.87
非流动负债	-101,750,248.78	-92,036,244.61
净资产	1,331,592,601.36	1,304,314,233.80
少数股东权益	-645,808,388.99	
长期股权投资	-21,355,638.40	
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	-5,243,606.30	
处置对价	669,672,180.27	

自本年初至丧失控制权日的经营成果：

单位：元

	2022 年 1 月 1 日至处置日止期间
营业收入	318,892,267.67
营业成本	303,201,226.49
净利润	7,320,886.69

处置子公司的现金流量信息：

单位：元

	2022 年
处置子公司的价格	669,672,180.27
处置子公司收到的现金和现金等价物	645,630,581.30
减：子公司持有的现金和现金等价物	1,471,364,829.08
处置子公司支付的现金净额	-825,734,247.78

3、其他原因的合并范围变动

2022 年，发行人投资设立以下子公司：

公司名称	持股比例
长沙金拾通达房地产开发有限公司	持股 100.00%

武汉锦绣雅和置业有限公司	通过武汉锦绣雅郡置业有限公司持股 100.00%
成都卓璞置业有限公司	通过重庆中交西北置业有限公司持股 51.00%

发行人合并报表范围变化对企业生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

三、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%情况

报告期内，发行人合并报表范围未发生亏损超过上年末净资产 10%情况。

四、资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结等情况

所有权或使用权受限的资产情况如下：

单位：元

	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	注1	6,753,448,298.28	5,733,477,795.70
存货	注2	155,832,196,692.97	128,779,212,040.07
投资性房地产	注3	2,026,392,279.50	929,807,341.66
固定资产	注4	2,862,823,077.53	4,600,489,662.28
在建工程	注5	-	64,373.14
无形资产	注6	222,597,904.75	394,782,209.56
合计		167,697,458,253.03	140,437,833,422.41

注 1：于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 6,753,448,298.28 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 5,733,477,795.70 元）的银行存款因提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

注 2：于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 155,832,196,692.97 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 128,779,212,040.07 元）存货抵押用于取得借款。

注 3：于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,026,392,279.50 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 929,807,341.66 元）的投资性房地产抵押用于取得借款。

注 4：于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,862,823,077.53 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 4,600,489,662.28 元）固定资产抵押用于取得借款。

注 5：于 2022 年 12 月 31 日，无在建工程抵押用于取得借款，2021 年 12 月 31 日账面价值为人民币 64,373.14 元的在建工程抵押用于取得借款。

注 6：于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 222,597,904.75 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 394,782,209.56 元）的无形资产抵押用于取得借款。

上述所有权或使用权受限的资产情况不会对发行人造成重大影响。

五、对外担保情况

截至报告期末，发行人对外提供担保金额合计 334.88 亿元，占上年末净资产的比例为 25.58%。

截至报告期末,发行人不存在尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况。

六、信息披露事务管理制度情况

报告期内发行人未变更信息披露事务管理制度。

七、环境信息披露

发行人不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

第四章 财务报告

中交房地产集团有限公司

已审财务报表

2022年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 8
已审财务报表	
合并资产负债表	9 - 11
合并利润表	12 - 13
合并股东权益变动表	14 - 17
合并现金流量表	18 - 19
公司资产负债表	20 - 21
公司利润表	22
公司股东权益变动表	23 - 24
公司现金流量表	25 - 26
财务报表附注	27 - 284



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

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

审计报告

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

中交房地产集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了中交房地产集团有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022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，后附的中交房地产集团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，公允反映了中交房地产集团有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022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，我们独立于中交房地产集团有限公司，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，认为对本期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（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产开发项目的收入确认	
2022 年度，中交房地产集团有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为人民币 159,451,311,360.22 元，占营业收入总额的 93.10%。其中在某一时点确认的房地产销售收入为人民币 131,580,930,913.04 元，在一段时间内确认的房地产销售收入为人民币 27,870,380,447.18 元。当中交房地产集团有限公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且中交房地产集团有限公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项时，房地产销售收入在一段时间内确认。否则，房地产销售收入在某一时点确认。 对于在某一时点确认的房地产销售收入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，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受物业交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。 对于在一段时间内确认的房地产销售收入，由于客户的合同限制，中交房地产集团有限公司不得更改或替换物业，或改变物业的用途，因此中交房地产集团有限公司不能将该物业用于其他用途。中交房地产集团有限公司在整个合同期间内是否有权就累计至今已完成的履约部分收取款项取决于销售合同条款及该合同适用的法律解释，涉及重大判断。中交房地产集团有限公司已就此类销售合同是否有权就累计至今已完成的履约部分收取款项获取法律顾问的意见。基于法律顾问的意见，中交房地产集团有限公司管理层通过判断将销售合同进行分类。中交房地产集团有限公司根据资产负债表日完成履约义务的进度确认房地产销售收入。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 测试与房地产销售收入确认和成本预算相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 检查中交房地产集团有限公司的房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性； 3. 就2022年在某一时点确认的房地产销售收入，抽取样本，并： （1）检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件； （2）检查购买方付款文件； （3）检查房屋交付文件，如入伙公告、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； 4. 就在一段时间内确认的房地产销售收入，抽取样本，并： （1）了解管理层识别及分类销售合同有无获得付款的权利的流程； （2）审阅样本销售合同的主要条款，以根据合同条款评估付款权利的存在性；

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产开发项目的收入确认	
履约进度根据为履行履约义务的投入，参考截至资产负债表日发生的合同成本占合同中每一物业预计总成本的比例确定。 由于房地产销售收入对中交房地产集团有限公司合并财务报表的重要性，单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交房地产集团有限公司合并财务报表的经营成果有可能产生重大影响。对于在一段时间内确认的房地产销售收入，在管理层厘定总估计成本的完整性及资产负债表日完成履约义务的进度的准确性时，需要作出重大判断及估计，存在管理层偏向的风险。因此，我们将中交房地产集团有限公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、27与客户之间的合同产生的收入，附注三、37重大会计判断和估计及附注五、50营业收入及成本。	（3）获取并审阅法律顾问的意见，尤其是法律顾问对适用法律的解释及其就中交房地产集团有限公司至今已完成的履约部分收取款项的权利的涵义； （4）评估管理层委聘的法律顾问的胜任能力、专业素质和客观性。 （5）复核建造合同的条款及条件，检查合同总额及预算编制信息，以评估管理层预算总成本是否合理，及检查支持性文件（如集团与分包商、供应商之间的协议及沟通文件等）以评估预算总成本的变动是否适当；及 （6）对比预算成本与实际产生的开发成本是否存在重大差异，并与支持性文件（如工料测量报告及已签署合同）进行核对。 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性复核程序； 6. 检查财务报表附注三、27和37及附注五、50与收入有关的披露是否恰当。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
土地增值税的计提	
土地增值税为房地产项目的主要税费之一。根据税法的相关规定，土地增值税采用预征与清算相结合的缴纳方式。中交房地产集团有限公司管理层在取得预收款时根据预征比例缴纳土地增值税，在收入结转时结转至利润表项目。 于资产负债表日，中交房地产集团有限公司管理层对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，中交房地产集团有限公司管理层主	我们执行的审计程序主要包括： 1. 测试与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 了解房地产项目所在地税务局对土地增值税预缴比例及清算实务操作的规定；

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

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：
土地增值税的计提	
要考虑的因素包括预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、开发成本、利息费用及开发费用等。 在土地增值税汇算清缴时，实际应付税费可能与中交房地产集团有限公司管理层预估的金额存在差异。 由于土地增值税的计提涉及重大的管理层判断与估计，存在管理层偏向的风险，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、37 重大会计判断和估计及附注五、51 税金及附加。	3. 取得中交房地产集团有限公司管理层编制的清算口径土地增值税计算表，评价中交房地产集团有限公司管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计；评价中交房地产集团有限公司管理层是否已经按照相关规定，考虑各项成本、费用的扣除调整因素，并检查房地产销售项目的立项文件、支付的土地出让金及建安费等合同和相关扣除凭据，检查扣除项目金额是否准确； 4. 获取并检查土地增值税清算报告及缴纳税款的记录； 5. 重新计算应计提的土地增值税，并将计算结果与中交房地产集团有限公司合并财务报表中所记录的金额进行比较； 6. 检查财务报表附注三、37及附注五、51与土地增值税有关的披露是否恰当。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货的可变现净值的评估	
2022 年 12 月 31 日，中交房地产集团有限公司合并财务报表中的存货的账面余额为人民币 411,854,040,321.35 元，存货跌价准备金额为人民币 3,865,958,445.01 元，存货账面价值为人民币 407,988,081,876.34 元。 存货按照成本与可变现净值孰低计量。中交房地产集团有限公司管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值的过程中，中交房地产集团有限公司管理	我们执行的审计程序主要包括： 1. 测试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有效性； 2. 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在重大减值的存货项目；特别关注已经出现滞销的房地产项目，判断其计提跌价的充分性；

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货的可变现净值的评估	
层需对拟开发产品和在建开发产品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），该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等存在固有风险，计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险，因此，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、10 存货，附注三、37 重大会计判断和估计和附注五、8 存货。	3. 评价管理层对可变现净值采用的估值方法的恰当性，抽样将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，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较； 4. 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的计算准确性； 5. 检查财务报表附注三、10和37及附注五、8与存货有关的披露是否恰当。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
长期股权投资减值的评估	
2022 年 12 月 31 日，中交房地产集团有限公司的公司财务报表中长期股权投资账面余额为人民币 13,527,029,881.60 元，减值准备为人民币 807,580,884.75 元，账面价值为人民币 12,719,448,996.85 元。 对子公司与联营企业的股权投资是中交房地产集团有限公司的主要业务，对被投资单位的长期股权投资是否减值对中交房地产集团有限公司的公司财务报表有重大影响。中交房地产集团有限公司管理层评估对被投资单位的长期股权投资是否存在减值迹象，进行减值测试时采用的关键参数涉及重大判断，因此，我们将中交房地产集团有限公司的长期股权投资减值的评估识别为关键审计事项。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 了解长期股权投资管理流程及长期股权投资减值的评估相关的关键内部控制的设计的有效性； 2. 获取被投资单位本年度财务报表，分析按照中交房地产集团有限公司持股比例计算的净资产份额与中交房地产集团有限公司账面投资成本的差额是否重大； 3. 了解被投资单位的经营发展现状，获取和分析财务信息、股利分配等相关资料；

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

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：
长期股权投资减值的评估	
具体披露参见财务报表附注三、12 长期股权投资，附注三、19 资产减值，附注三、37 重大会计判断和估计和附注十四、3 长期股权投资。	4. 评价中交房地产集团有限公司管理层对股权投资是否存在减值的考虑及依据，以确认股权投资是否存在减值迹象； 5. 评价中交房地产集团有限公司管理层编制的长期股权投资减值测试中使用的预计未来现金流量和折现率的合理性； 6. 评价财务报表附注三、12、19 和 37 及附注十四、3 与长期股权投资有关的披露是否恰当。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

中交房地产集团有限公司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房地产集团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房地产集团有限公司的财务报告过程。

五、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。

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （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，就可能导致对中交房地产集团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房地产集团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）就中交房地产集团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。

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期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。

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61197092_A03号
中交房地产集团有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：王 宁
（项目合伙人）



中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2023 年 4 月 15 日

中交房地产集团有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日

人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	1	84,764,225,999.06	88,642,495,600.80
交易性金融资产	2	126,429,602.07	76,031,161.27
应收票据	3	99,594,767.83	48,265,278.64
应收账款	4	2,074,917,135.93	1,791,052,757.69
应收款项融资	5	53,432,049.50	157,998,797.28
预付款项	6	4,481,008,740.61	5,237,508,097.92
其他应收款	7	86,513,158,048.36	77,360,755,373.99
存货	8	407,988,081,876.34	409,962,035,643.22
合同资产	9	4,130,190,954.80	3,507,676,652.73
持有待售资产	10	-	7,139,842,643.49
一年内到期的非流动资产	11	1,887,707,228.35	117,418,938.42
其他流动资产	12	21,725,908,253.46	20,305,289,890.37
流动资产合计		613,844,654,656.31	614,346,370,835.82
非流动资产			
长期应收款	13	3,222,633,860.10	4,163,043,970.39
长期股权投资	14	53,791,832,188.73	46,379,339,317.18
其他权益工具投资	15	1,499,826,136.54	1,704,894,397.34
投资性房地产	16	8,960,510,618.05	6,819,667,208.48
固定资产	17	8,686,323,633.96	8,452,232,963.83
在建工程	18	1,414,195,970.63	2,112,830,215.02
使用权资产	19	814,227,406.93	757,357,647.96
无形资产	20	1,966,815,951.89	1,383,965,225.45
商誉	21	982,759,583.62	770,239,213.62
长期待摊费用	22	227,025,425.30	85,297,193.32
递延所得税资产	23	6,866,164,404.34	5,491,199,191.03
其他非流动资产	24	850,344,549.96	1,724,737,063.97
非流动资产合计		89,282,659,730.05	79,844,803,607.59
资产总计		703,127,314,386.36	694,191,174,443.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2022年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
流动负债			
短期借款	25	9,820,538,830.37	1,391,880,359.03
应付票据	26	1,032,973,629.47	547,376,028.39
应付账款	27	67,121,859,595.72	58,383,929,192.53
预收款项	28	25,407,696.39	24,202,427.56
合同负债	29	177,202,644,726.77	194,150,955,758.16
应付职工薪酬	30	1,960,379,755.86	1,832,218,309.47
应交税费	31	13,967,179,507.28	14,660,798,479.06
其他应付款	32	62,602,640,014.84	55,846,362,144.66
持有待售负债	10	-	5,674,120,298.56
一年内到期的非流动负债	33	46,309,038,873.14	60,983,717,671.80
其他流动负债	34	16,716,046,734.66	16,107,687,384.09
流动负债合计		396,758,709,364.50	409,603,248,053.31
非流动负债			
长期借款	35	112,260,035,679.38	106,868,313,805.54
应付债券	36	44,697,049,207.14	29,732,315,157.96
租赁负债	37	692,795,434.73	625,874,869.84
长期应付款	38	5,269,861,019.78	5,163,750,030.50
长期应付职工薪酬	39	134,646,911.13	172,179,985.94
预计负债	40	99,339,363.37	64,708,183.15
递延收益	41	283,450,941.96	352,064,308.49
递延所得税负债	23	5,736,760,144.54	5,510,835,937.51
其他非流动负债	42	1,296,125,392.54	5,168,677,635.63
非流动负债合计		170,470,064,094.57	153,658,719,914.56
负债总计		567,228,773,459.07	563,261,967,967.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2022年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
股东权益			
实收资本	43	5,000,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具	44	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
其中：永续债	44	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
资本公积	45	6,386,404,352.28	6,334,686,834.25
其他综合收益	46	(22,423,793.04)	17,130,193.34
专项储备	47	96,098.32	197,778.98
盈余公积	48	14,234,571.24	14,234,571.24
未分配利润	49	499,917,411.51	1,730,184,959.66
归属于母公司股东权益合计		12,903,618,146.66	11,971,823,843.82
少数股东权益		122,994,922,780.63	118,957,382,631.72
股东权益合计		135,898,540,927.29	130,929,206,475.54
负债和股东权益总计		703,127,314,386.36	694,191,174,443.41

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

叶克峰

会计机构负责人：

陈玲

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
合并利润表
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年 (经重述)
营业收入	50	171,272,008,720.26	118,947,749,903.47
减：营业成本	50	142,482,024,176.61	96,050,988,282.52
税金及附加	51	2,689,557,032.87	4,080,287,550.12
销售费用	52	4,090,100,268.26	3,666,093,323.95
管理费用	53	5,406,738,882.75	5,228,833,678.57
研发费用		307,311,363.27	211,677,647.49
财务费用	54	3,109,437,093.83	434,037,433.94
其中：利息费用	54	3,964,656,315.21	3,536,108,072.42
利息收入	54	3,097,320,024.80	2,639,215,183.86
加：其他收益	55	295,848,493.88	154,887,198.15
投资收益	56	1,588,898,177.71	2,446,866,179.46
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	56	1,479,875,905.95	1,373,508,882.66
公允价值变动（损失）/收益		(39,319,256.98)	1,730,527.12
信用减值损失	57	(756,664,338.55)	(436,234,642.65)
资产减值损失	58	(2,167,974,740.41)	(1,048,801,509.69)
资产处置收益	59	2,256,317.61	8,482,742.77
营业利润		12,109,884,555.93	10,402,762,482.04
加：营业外收入	60	387,076,148.01	450,404,522.27
减：营业外支出	61	223,836,999.47	213,837,656.02
利润总额		12,273,123,704.47	10,639,329,348.29
减：所得税费用	63	4,287,959,959.12	3,159,212,113.97
净利润		7,985,163,745.35	7,480,117,234.32
按经营持续性分类			
持续经营净利润		7,985,163,745.35	7,480,117,234.32
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净（亏损）/利润		(1,180,088,641.34)	220,489,956.68
少数股东损益		9,165,252,386.69	7,259,627,277.64

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
合并利润表（续）
2022 年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年 (经重述)
其他综合损失的税后净额	46	(174,183,338.42)	(466,669,277.89)
归属于母公司股东的其他综合损失的税后净额	46	(39,553,986.38)	(142,353,451.14)
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变动额	46	16,179,887.86	9,335.55
权益法下不能转损益的其他综合收益	46	-	(2,387,980.14)
其他权益工具投资公允价值变动	46	(56,864,549.63)	(129,727,523.43)
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益	46	20,506,124.59	(7,951,793.78)
外币财务报表折算差额	46	(19,375,449.20)	(2,295,489.34)
归属于少数股东的其他综合(损失)的税后净额	46	(134,629,352.04)	(324,315,826.75)
综合收益总额		7,810,980,406.93	7,013,447,956.43
其中：			
归属于母公司股东的综合（亏损）/收益总额		(1,219,642,627.72)	78,136,505.54
归属于少数股东的综合收益总额		9,030,623,034.65	6,935,311,450.89

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表
2022年度

人民币元

2022年度

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
							小计		
一、上年年末余额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,319,686,834.25	17,130,193.34	197,778.98	14,234,571.24	11,936,978,174.69	118,957,382,631.72	130,894,360,806.41
加：同一控制下企业合并	-	-	15,000,000.00	-	-	-	19,845,669.13	-	34,845,669.13
二、本年年年初金额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,334,686,834.25	17,130,193.34	197,778.98	14,234,571.24	11,971,823,843.82	118,957,382,631.72	130,929,206,475.54
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额	-	-	-	(39,553,986.36)	-	-	(1,180,088,641.34)	9,030,623,034.65	7,810,980,406.93
(二) 所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的资本	2,150,000,000.00	-	-	-	-	-	2,150,000,000.00	16,734,248,763.46	18,884,248,763.46
2.所有者减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	(600,000,000.00)	(600,000,000.00)
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	46,506,986.00	46,506,986.00
4.与少数股东的权益性交易	-	-	(6,192,822.71)	-	-	-	(6,192,822.71)	(5,152,670,002.40)	(5,158,862,825.11)
5.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	165,586,817.67	165,586,817.67
6.处置及注销子公司	-	-	-	-	-	-	-	(713,042,545.70)	(713,042,545.70)
7.股份支付行权	-	-	-	-	-	-	-	345,228,267.92	345,228,267.92
8.子公司赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	(8,910,035,927.29)	(8,910,035,927.29)
9.同一控制下企业合并	-	-	(19,320,778.06)	-	-	-	-	19,320,778.06	-
10.其他	-	-	77,231,118.80	-	-	-	(1,941,506.08)	12,181,937.00	87,471,549.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2022年度

人民币元

2022年度(续)

	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	(40,557,223.87)	(40,557,223.87)
3. 向其他权益工具持有者分派	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	-	(39,000,000.00)
4. 赎回永续债/兑损益	-	-	-	-	-	-	31,319,823.14	31,319,823.14
(四) 所有者权益内部结转								
归属于其他权益工具持有者股息	-	39,000,000.00	-	-	-	-	(39,000,000.00)	-
(五) 专项储备								
1. 提取专项储备	-	-	-	-	94,079.34	-	-	94,079.34
2. 使用专项储备	-	-	-	-	(195,760.00)	-	-	(195,760.00)
四、本年年末余额	5,000,000,000.00	1,025,389,506.35	6,386,404,352.28	(22,423,793.04)	96,098.32	14,234,571.24	499,917,411.51	12,903,618,146.66
							122,994,922,780.63	135,898,540,927.29

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



人民币元

2021年度 (经重述) (续)

	归属于母公司所有者权益					少数股东权益		所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分								
配								
3. 向其他权益工具持有者								
分派	-	(91,000,000.00)	-	-	-	-	(110,357,979.08)	(110,357,979.08)
4. 赎回永续债/汇兑损益	-	-	-	-	-	-	61,455,103.05	(1,254,167,227.77)
(四) 所有者权益内部结转								
归属于其他权益工具持有								
者股息	-	88,435,616.45	-	-	-	-	(88,435,616.45)	-
(五) 专项储备								
1. 提取专项储备	-	-	-	-	80,583.45	-	-	80,583.45
2. 使用专项储备	-	-	-	-	(204,520.00)	-	-	(204,520.00)
四、本年年末余额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,334,686,834.25	17,130,193.34	197,778.98	14,234,571.24	1,730,184,959.66	11,971,823,843.82
								118,957,382,631.72
								130,929,206,475.54

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
合并现金流量表
2022 年度

人民币元

	附注五	2022年	2021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		156,113,841,621.05	193,679,933,009.89
收到的税费返还		3,848,864,803.96	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,550,155,536.83	12,101,106,481.78
经营活动现金流入小计		165,512,861,961.84	205,781,039,491.67
购买商品、接受劳务支付的现金		118,266,693,817.34	171,637,388,106.89
支付给职工以及为职工支付的现金		6,156,495,470.57	5,895,981,088.03
支付的各项税费		15,556,950,186.33	17,780,266,973.19
支付其他与经营活动有关的现金		8,206,333,626.80	9,840,591,136.84
经营活动现金流出小计		148,186,473,101.04	205,154,227,304.95
经营活动产生的现金流量净额	64	17,326,388,860.80	626,812,186.72
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,398,563,764.54	217,585,197.27
取得投资收益收到的现金		2,843,845,822.83	2,876,158,477.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		205,994,513.90	115,598,043.89
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	467,236,204.54
收到其他与投资活动有关的现金		29,425,326,555.73	25,631,943,299.09
投资活动现金流入小计		33,873,730,657.00	29,308,521,222.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,582,073,339.67	1,269,447,615.96
投资支付的现金		12,262,293,956.44	18,038,187,618.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		557,791,862.73	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		825,734,247.78	485,227,275.24
支付其他与投资活动有关的现金		42,430,135,133.38	46,983,985,571.46
投资活动现金流出小计		58,658,028,540.00	66,776,848,081.38
投资活动产生的现金流量净额		(24,784,297,883.00)	(37,468,326,858.64)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
合并现金流量表(续)
2022 年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年 (经重述)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		19,069,918,374.50	31,896,212,052.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		16,658,623,763.46	31,849,524,289.32
取得借款所收到的现金		134,108,054,404.24	119,109,938,971.85
收到其他与筹资活动有关的现金		29,557,007,195.76	25,936,606,969.49
筹资活动现金流入小计		182,734,979,974.50	176,942,757,993.83
偿还债务支付的现金		124,949,810,787.41	92,605,563,766.39
赎回永续债支付的现金		9,786,976,610.70	10,602,642,314.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,799,752,161.43	16,721,347,167.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,526,867,799.00	3,046,213,907.87
支付其他与筹资活动有关的现金		29,427,941,770.29	7,459,023,723.35
筹资活动现金流出小计		179,964,481,329.83	127,388,576,971.82
筹资活动产生的现金流量净额		2,770,498,644.67	49,554,181,022.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(210,829,726.79)	(181,331,861.68)
五、现金及现金等价物净（减少）/增加额	65	(4,898,240,104.32)	12,531,334,488.41
加：年初现金及现金等价物余额	65	82,909,017,805.10	70,377,683,316.69
六、年末现金及现金等价物余额	65	78,010,777,700.78	82,909,017,805.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交房地产集团有限公司
资产负债表
2022年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金		1,781,477,225.79	2,292,092,627.19
预付款项		65,100.00	5,100.00
其他应收款	1	12,666,258,429.52	4,689,122,561.07
一年内到期的非流动资产		568,554,928.09	1,126,541,092.37
流动资产合计		15,016,355,683.40	8,107,761,380.63
非流动资产			
长期应收款	2	15,065,901,255.51	8,256,613,958.24
长期股权投资	3	12,719,448,996.85	12,848,790,145.31
其他权益工具投资		41,587,200.00	37,326,200.00
固定资产		2,862,063.34	1,553,202.69
无形资产		1,818,983.90	-
长期待摊费用		-	231,689.81
非流动资产合计		27,831,618,499.60	21,144,515,196.05
资产总计		42,847,974,183.00	29,252,276,576.68

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
资产负债表(续)
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		3,561,022.23	3,834,583.55
应交税费		27,357,998.66	12,667,770.68
其他应付款		5,100,920,184.32	817,165,313.71
一年内到期的非流动负债		5,920,854,211.58	5,401,124,710.98
其他流动负债		41,291,341.95	27,584,327.01
流动负债合计		11,093,984,758.74	6,262,376,705.93
非流动负债			
长期借款		7,024,835,063.42	3,114,303,662.96
应付债券		11,130,238,516.04	3,683,199,031.18
长期应付款		996,000,000.00	5,734,000,000.00
预计负债		22,714,976.97	36,468,106.12
递延所得税负债		195,574,623.73	159,670,955.07
非流动负债合计		19,369,363,180.16	12,727,641,755.33
负债总计		30,463,347,938.90	18,990,018,461.26
所有者权益			
实收资本		5,000,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具		1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
其中：永续债		1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
资本公积		6,522,692,957.00	6,522,692,957.00
其他综合损失		(41,980,819.98)	(46,241,819.98)
盈余公积		14,234,571.24	14,234,571.24
未弥补亏损		(135,709,970.51)	(103,817,099.19)
所有者权益合计		12,384,626,244.10	10,262,258,115.42
负债和所有者权益总计		42,847,974,183.00	29,252,276,576.68

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
利润表
2022年度

人民币元

	附注十四	2022年	2021年
营业收入		31,054,056.83	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		5,352,403.29	4,012,442.18
管理费用		97,649,833.25	75,628,607.65
财务费用		(147,447,667.24)	(271,181,477.84)
其中：利息费用		803,833,410.93	657,314,004.00
利息收入		965,937,918.15	928,632,613.59
加：其他收益		86,068.86	27,686.94
投资收益	4	161,865,662.16	32,461,519.61
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		(4,166,635.30)	(16,652,966.70)
信用减值转回		13,753,129.15	47,455,536.89
资产减值损失		(207,818,150.41)	(243,803,177.69)
营业利润		43,386,197.29	27,681,993.76
加：营业外收入		1,670,600.05	520,000.00
减：营业外支出		2,046,000.00	1,950,000.00
利润总额		43,010,797.34	26,251,993.76
减：所得税费用		35,903,668.66	24,569,449.94
净利润		7,107,128.68	1,682,543.82
持续经营净利润		7,107,128.68	1,682,543.82
其他综合收益/（损失）的税后净额		4,261,000.00	(14,345,100.00)
不能重分类进损益的其他综合收益/（损失） 其他权益工具投资公允价值变动		4,261,000.00	(14,345,100.00)
综合收益总额		11,368,128.68	(12,662,556.18)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





人民币元

2022 年度

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年年初余额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,522,692,957.00	(46,241,819.98)	14,234,571.24	(103,817,099.19)	10,262,258,115.42
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	4,261,000.00	-	7,107,128.68	11,368,128.68
(二) 所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股	2,150,000,000.00	-	-	-	-	-	2,150,000,000.00
(三) 利润分配							
1.永续债派息	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	(39,000,000.00)
2.利润分配-其他	-	39,000,000.00	-	-	-	(39,000,000.00)	-
(四) 所有者权益内部结转							
1.归属于其他权益工具持有者股息	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	5,000,000,000.00	1,025,389,506.35	6,522,692,957.00	(41,980,819.98)	14,234,571.24	(135,709,970.51)	12,384,626,244.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中交房地产集团有限公司
股东权益变动表(续)

2022年度

人民币元

2021年度

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	2,850,000,000.00	2,026,444,455.94	6,524,202,390.96	(31,896,719.98)	14,234,571.24	80,935,973.44	11,463,920,671.60
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	(14,345,100.00)	-	1,682,543.82	(12,662,556.18)
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 其他权益工具持有者减少资本	-	(998,490,566.04)	(1,509,433.96)	-	-	-	(1,000,000,000.00)
(三) 利润分配							
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(98,000,000.00)	(98,000,000.00)
2. 永续债派息	-	(91,000,000.00)	-	-	-	-	(91,000,000.00)
(四) 所有者权益内部结转							
1. 归属于其他权益工具持有者股息	-	88,435,616.45	-	-	-	(88,435,616.45)	-
三、本年年末余额	2,850,000,000.00	1,025,389,506.35	6,522,692,957.00	(46,241,819.98)	14,234,571.24	(103,817,099.19)	10,262,258,115.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
现金流量表
2022年度

人民币元

	附注十四	2022年	2021年
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		29,279,924.60	-
收到的其他与经营活动有关的现金		56,468,202.61	206,306,333.77
经营活动现金流入小计		85,748,127.21	206,306,333.77
支付给职工以及为职工支付的现金		54,988,329.45	40,279,178.59
支付的各项税费		45,372,629.33	33,543,315.18
支付的其他与经营活动有关的现金		77,865,628.36	100,015,041.52
经营活动现金流出小计		178,226,587.14	173,837,535.29
经营活动产生的现金流量净额	5	(92,478,459.93)	32,468,798.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收回的现金		231,828,379.26	-
取得投资收益收到的现金		906,314,103.31	633,188,229.67
收到的其他与投资活动有关的现金		6,954,534,766.26	9,551,330,000.00
投资活动现金流入小计		8,092,677,248.83	10,184,518,229.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,642,087.15	1,328,114.62
投资支付的现金		314,472,016.51	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	5,170,678,136.24
支付的其他与投资活动有关的现金		20,910,127,500.00	8,764,550,734.00
投资活动现金流出小计		21,228,241,603.66	13,936,556,984.86
投资活动产生的现金流量净额		(13,135,564,354.83)	(3,752,038,755.19)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
现金流量表(续)
2022年度

人民币元

	附注十四	2022年	2021年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,150,000,000.00	-
取得借款所收到的现金		11,370,531,400.46	4,781,182,075.47
收到的其他与筹资活动有关的现金		10,386,000,000.00	4,999,999,000.00
筹资活动现金流入小计		23,906,531,400.46	9,781,181,075.47
偿还债务支付的现金		4,400,000,000.00	2,906,719,000.00
赎回永续债支付的现金		-	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		950,103,987.10	722,284,387.20
支付其他与筹资活动有关的现金		5,839,000,000.00	212,508,433.96
筹资活动现金流出小计		11,189,103,987.10	4,841,511,821.16
筹资活动产生的现金流量净额		12,717,427,413.36	4,939,669,254.31
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额		(510,615,401.40)	1,220,099,297.60
加：年初现金及现金等价物余额		2,292,092,627.19	1,071,993,329.59
五、年末现金及现金等价物余额		1,781,477,225.79	2,292,092,627.19

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

中交房地产集团有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，于2015年3月24日取得国家工商行政管理局核发的企业法人营业执照，社会统一信用代码为911100003355015281，营业期限为2015年3月24日至长期。本公司总部位于北京市西城区德外大街5号2号楼八至九层。2020年本公司新增实收资本人民币150,000万元。截至2022年12月31日，本公司注册资本人民币500,000万元，实收资本人民币500,000万元，全部由中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)以现金投入；法定代表人：李永前。

本公司及子公司(统称“本集团”)经营范围：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。

本集团的母公司和最终母公司为于中华人民共和国成立的中交集团。

本财务报表业经本公司管理层于2023年4月15日决议批准报出。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

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、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。持有待售的处置组，按照账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低列报。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

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2022年12月31日的财务状况以及2022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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

3. 记账本位币

本公司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. 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。

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。

非同一控制下企业合并

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。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

4. 企业合并(续)

非同一控制下企业合并(续)

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

5. 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)。

财政部于2017年7月颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”)，《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下统称“新金融工具准则”)，于2018年12月颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。根据新收入准则和新金融工具准则的规定，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

本公司注册成立于开曼群岛的子公司绿城中国控股有限公司(Greentown China Holdings LTD)及其子公司(“绿城中国”)为香港上市公司，于2018年1月1日起已采用《国际财务报告准则15号——客户合同收入及相关修订》，《国际财务报告准则9号——金融工具》以及新收入准则和新金融工具准则。绿城中国于2019年1月1日起已采用《国际财务报告准则16号——租赁》。

除绿城中国以外，本公司及本集团自2020年1月1日起，全面执行新收入准则，根据新收入准则的衔接规定，对于首次执行新收入准则的累积影响数，调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表(续)

本公司及本集团自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益。

编制合并财务报表时，除前述情况外，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。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期亏损超过了少数股东在该子公司期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期期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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表(续)

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

6. 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。

7. 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。

8. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 外币业务和外币报表折算(续)

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期加权平均汇率折算（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用交易发生日的即期汇率折算）。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用现金流量发生日的即期汇率折算）。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

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。

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），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (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(a)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(b)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，差额计入当期损益。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

基准利率改革导致合同变更

由于基准利率改革，本集团部分金融工具条款已被修改以将参考的原基准利率替换为替代基准利率改变参考基准利率的计算方法以及对金融工具的条款进行其他修改。

对于按实际利率法核算的金融资产或金融负债，仅因基准利率改革直接导致其合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当的，本集团不对该变更是否导致终止确认进行评估，也不调整该金融资产或金融负债的账面余额，本集团按照变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。对于金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本集团先按照上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再评估其他变更是否导致实质性修改。

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企业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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，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，均计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类：(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。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，计入当期损益。

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)计入当期损益，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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融负债分类和计量(续)

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

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。

金融工具减值

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、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，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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具减值(续)

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。

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、3。

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

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。

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。

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期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)

衍生金融工具

本集团使用衍生金融工具，例如以外汇远期合同和利率互换，分别对汇率风险和利率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、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。

建筑安装工程支出中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行核算并分摊。开发用土地也列入开发成本核算。

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，计入当期损益。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。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

归类为流动资产的合同履约成本列示于存货。

11. 持有待售的非流动资产或处置组

主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。同时满足下列条件的，划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成（有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准）。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，满足持有待售划分条件的，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组(除金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产外)，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产，不计提折旧或摊销，不按权益法核算。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 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）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。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），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位实施共同控制或具有重大影响的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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，于发生时计入当期损益。

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。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19 资产减值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

14. 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，在发生时计入当期损益。

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)

14. 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%
机器设备	5-10 年	-	10-20%
运输工具	5 年	-	20%
办公及电子设备	3-5 年	-	20%-33.33%
临时设施	5 年	-	20%

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。

15. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、无形资产或长期待摊费用。

16. 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期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 借款费用(续)

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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期损益。

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：

- (1) 专门借款以当期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；
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

17. 使用权资产

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，存在租赁激励的，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)

18. 无形资产

无形资产仅在与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，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

19. 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、持有待售资产外的资产减值，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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

19. 资产减值(续)

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，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 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。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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，并计入当期损益或相关资产成本。

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，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

离职后福利(设定受益计划)

本集团为其已离退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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 职工薪酬(续)

离职后福利(设定受益计划)(续)

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。

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，并计入当期损益：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。

22. 租赁负债

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。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。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。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 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，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

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。

24. 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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 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。

26. 股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本集团为获取职工提供服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对由于未满足非市场条件和/或服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有其他业绩条件和/或服务期限条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

27. 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。

房地产开发收入

本集团房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让单一商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含设计及装修服务、项目管理服务、酒店住宿服务等履约义务，由于本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。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。

建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。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)

27. 与客户之间的合同产生的收入(续)

可变对价

合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

重大融资成分

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。

28. 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。

合同资产

合同资产是指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。

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。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

29. 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。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

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，计入当期损益。

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) 企业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。

30. 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。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期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，直接计入当期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，直接计入当期损益），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期的损益。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

30. 政府补助(续)

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，并且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；
- (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交易中产生的：该交易不是企业合并，并且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；
- (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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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：拥有以净额结算当期所得税资产及当期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期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

三、重要会计政策及会计估计(续)

31. 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，并且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；
- (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交易中产生的：该交易不是企业合并，并且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；
- (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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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：拥有以净额结算当期所得税资产及当期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期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 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。

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，会计处理见附注三、17和附注三、22。

短期租赁和低价值资产租赁

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不超过人民币4万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不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。

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。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

作为融资租赁出租人

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和，包括初始直接费用。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本集团作为融资租赁的生产商或经销商出租人时，在租赁期开始日，本集团按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本。本集团为取得融资租赁发生的成本，在租赁期开始日计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

32. 租赁(续)

作为出租人(续)

作为经营租赁出租人

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。

33. 回购股份

回购自身权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。除股份支付之外，发行（含再融资）、回购、出售或注销自身权益工具，作为权益的变动处理。

34. 利润分配

本公司的现金股利，于股东会批准后确认为负债。

35. 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

36. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量衍生金融工具和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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底层输入值，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)

37. 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金额进行重大调整。

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。

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有未来几年的续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。租赁期开始日，本集团认为，由于与市价相比，续租选择权期间的合同条款和条件更优惠，在合同期内，本集团进行或预期将进行重大租赁资产改良，终止租赁相关成本重大，租赁资产对本集团的运营重要，且不易获取合适的替换资产，与行使选择权相关的条件及满足相关条件的可能性较大，本集团能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。租赁期开始日后，如发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应续租选择权的，本集团将对是否行使续租选择权进行重新评估，并根据重新评估结果修改租赁期。

三、重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

合并范围——本集团持有被投资方半数或以下的表决权

企业名称	注释	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本人民币万元	投资额人民币万元
Greentown China Holding Limited	注 2	27.75	27.75	23,924.24	637,944.48
中交(安徽)投资发展有限公司	注 1	41	80	20,000.00	8,200.00
中交(青岛)城镇化建设投资有限公司	注 1	40	55	35,000.00	14,000.00
中交地产宜兴有限公司	注 1	40	80	90,000.00	36,000.00
中交成都建设发展有限公司	注 1	34	67	45,000.00	19,814.21
中交祥松置业无锡有限公司	注 1	30	70	12,000.00	39,200.00
中交世茂(北京)置业有限公司	注 1	37	65	50,000.00	548,700.00
昆明中交东盛房地产有限公司	注 1	50	50	20,000.00	10,000.00
青岛交信城投置业有限公司(原名“青岛中交城投置业有限公司”)	注 1	39.95	70	116,607.14	46,584.55
中交雄安产业发展有限公司	注 1	40	100	380,000.00	123,009.00
重庆肃品房地产开发有限公司	注 1	35	51	2,000.00	140,000.00
中交贵州房地产有限公司	注 1	35	55	110,000.00	382,400.00
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	注 1	35	67	260,000.00	919,100.00
重庆美宸房地产开发有限公司	注 1	49.60	50.10	8,000.00	100,000.00
广西中交城市投资发展有限公司	注 1	40	70	25,386.00	139,700.00

注 1: 本集团对上述合并范围内子公司、绿城中国控股有限公司所属部分子公司的持股比例小于 50%，但与各公司第三方股东签订了一致行动人协议或约定表决权。依据一致行动人协议或约定，本集团能够对这些公司的重大经营事项作出决定，通过参与被投资方的相关活动影响和享有可变回报，本集团有单方面主导被投资方相关活动的实际能力。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

注 2：根据 Greentown China Holding Limited（简称“绿城中国”）的公司章程约定股东大会是公司的最高权力机构，本集团是绿城中国第一大股东。

2021 年，本集团通过 CCCG Holding (HK) Limited 增持绿城中国股份 77,732,500 股，持股比例由 25.05% 上升至 28.10%。2022 年，本集团通过 CCCG Holding (HK) Limited 增持绿城中国股份 368,500 股。根据历史股东会表决情况，绿城中国的其他主要股东在股东大会中与本集团表达的决议一致。绿城中国的经营决策主要由本集团通过董事会主导，绿城中国执行董事中绝大多数都由本集团委派。此外，本集团能够在战略及持股量方面、营运方面和财务方面为绿城中国提供支持。综合公司章程、相关议事规则、董事会人员安排以及历史上股东会和董事会表决情况，本集团能够通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对绿城中国的权力影响回报金额，从而对绿城中国进行控制，故而本集团认为应当将其纳入合并范围。

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。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

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。

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。

永续债的分类

本集团发行的非上市高级永久资本证券和永续中期票据等权益工具无须用本集团自身权益工具进行结算，不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。因此，本集团将其划分为权益工具，且后续宣告的分派将按照对权益所有者的分配来处理。

结构化主体投资

本集团管理或投资结构性实体，该等实体为附属公司合并，或作为非合并结构性实体投资其他权益工具、其他非流动金融资产或列入合营企业的投资中。在确定本集团管理或投资的结构性实体应否合并时，管理层对控制权的三个要素（指导结构性实体相关活动的权力、可变回报的风险及本集团利用其权力影响其来自结构性实体的可变回报的能力）分别进行评估。此外，管理层于确定其是否具备无条件权利在未来一切情况下（除不可预见的清算外）避免这样做时，对来自第三方的结构性实体的资金为权益工具或债务工具进行了评估。结构性实体的金融工具与权益工具的控制权及分类评估涉及重大判断。

本年度，本集团与关联方签署协议，根据该协议，倘利润无法达致预期，本集团须支付额外的补偿。由于本集团认为上述情况发生的可能性极低，因此衍生金融负债为零。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

收入确认的时点

根据附注三、27所述的会计政策，本集团对于物业的控制权转移给客户的时点，需要根据房地产销售合同条款及适用于合同的法律规定做出判断。仅当满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项；否则，本集团在客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价的时点确认。本集团因与客户的合同限制不得改动或替换物业或将物业转为他用，因此物业对本集团而言并无替代用途。然而，是否存在可强制执行的付款请求权取决于销售合同的条款及适用于该合同的法律的解释。有关确认须作出重大判断。本集团已取得就销售合同付款请求权的可强制执行性的法律意见。本集团管理层根据法律意见作出判断将销售合同分类至具有可强制执行付款请求权的销售合同及不具有可强制执行付款请求权的合同。

本集团根据资产负债表日完成履约义务的进度在一段时间内确认物业销售收入。履约进度根据为履行履约义务的投入，参考截至资产负债表日发生的合同成本占合同中每一物业预计总成本的比例确定本集团根据项目阶段及可售建筑面积计算成本分配情况。确认总估计成本的完整性及资产负债表日完成履约义务的进度的准确性时，需要作出重大判断及估计。本集团设有标准的成本预算及估计完工进度的程序，据此管理层审阅履约义务的进程及执行情况。此程序的其中一个环节是管理层会审阅包括但不限于已产生及累计至达成时间表时的成本。未来期间成本估计的变动会对本集团的已确认收入产生影响。作出上述估计时，本集团依赖过往经验及建造商及(如适用)测量师的工作。

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金额重大调整。

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

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金额不可收回时，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。

商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

非上市股权投资的公允价值

本集团采用市场法确定对非上市股权投资的公允价值。这要求本集团确定可比上市公司、选择市场乘数、对流动性折价进行估计等，因此具有不确定性。本集团也根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量确定对非上市股权投资的公允价值。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

金融工具的公允价值确定

在活跃市场上交易的金融工具的公允价值以资产负债表日的市场报价为基础。若报价可方便及定期向交易所、证券商、经纪、行业团体、报价服务者或监管代理处获得，且该报价代表按公平交易基准进行的实际或常规市场交易时，该市场被视为活跃市场。不存在活跃市场的金融工具的公允价值采用估值方法确认。本集团按其判断选择多种方法，并主要根据于各个资产负债表日的当时市场情况作出假设。

本集团依据资产负债表日的市场情况作出的判断以及采用的估值方法可能受市场情况变化的影响，而导致与下一年度的实际结果有所不同。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

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对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。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。

设定受益义务的计量

本集团就向若干退休和提前退休职工支付的补充津贴福利确认为一项负债。该等福利支出及负债的金额需根据对本集团退休计划的精算状况进行评估。该等精算估值涉及对折现率、退休福利通胀比率及其他因素所作出的假设。鉴于其长期性，上述估计具有不确定性。

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之成本记作该期之成本。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、投资性房地产和无形资产的可使用年限

本集团对固定资产、投资性房地产和无形资产在预计使用寿命内计提折旧和摊销。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。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

38. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新冠肺炎疫情相关租金减让适用范围调整

本集团作为出租人，于以前年度对经营租赁相关的，符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》条件的租金减让，按照简化方法进行会计处理。本年度根据 2022 年 5 月发布的《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》，继续对类似租赁符合条件的租金减让采用简化方法。

四、 税项

1. 本集团 2022 年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | <ul style="list-style-type: none">— 本公司及下属公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。 <p style="margin-left: 40px;">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。</p> |
| 城市维护建设税 | <ul style="list-style-type: none">— 按实际缴纳的流转税的 5%或 7%计缴。 |
| 企业所得税 | <ul style="list-style-type: none">— 按应纳税所得额的25%、20%或15%计缴。 |
| 土地增值税 | <ul style="list-style-type: none">— 按增值额的超率累进税率计缴。本集团下属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%。 |

四、 税项(续)

2. 税收优惠

根据财政部税务总局公告2021年第12号、2022年第13号的规定，本集团下属公司中交物业（海南）有限公司、中交物业广州有限公司、中交中桥物业管理有限公司、北京信发置业投资有限责任公司、中房（山东）城市开发投资有限公司、上海远通置业有限公司、长沙瑞季酒店管理有限公司以及天津嘉轩置业有限公司属于小型微利企业。自2022年1月1日至2024年12月31日，对年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过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13号、2020年第24号、2021年第7号以及2022年第15号的规定，自2020年3月1日至2022年3月31日，本集团下属公司中交地产北京物业有限公司第一分公司、中交地产北京物业有限公司青岛分公司以及中交中桥物业管理有限公司，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。根据财政部税务总局公告2022年第15号的规定，自2022年4月1日至2022年12月31日，本集团下属公司中交地产北京物业有限公司第一分公司以及中交中桥物业管理有限公司，适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。

根据财政部税务总局公告2022年第11号的规定，自2022年1月1日至2022年12月31日，本集团下属公司北京北工出租汽车有限公司提供公共交通运输服务取得的收入，免征增值税。

根据2008年1月1日起实施的《企业所得税法》，本集团下属公司绿城建筑科技集团有限公司（原名“绿城装饰工程集团有限公司”）、绿城建设管理集团有限公司、浙江绿城联合设计有限公司、浙江绿城科技家居管理有限公司（原名“浙江绿城建筑工程管理有限公司”）、浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司、浙江绿城筑乐美城市发展有限公司、浙江绿城建筑幕墙工程有限公司及绿城房屋科技有限公司为高新技术企业，适用的企业所得税税率在截至2022年12月31日止年度及2021年12月31日止年度为15%。此外，浙江绿城未来数智科技有限公司和浙江绿城匠心建筑设计有限公司是新认定的高新技术企业，适用的企业所得税税率在截至2022年12月31日止年度为15%。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
库存现金	1,332,368.68	1,445,313.72
银行存款	84,562,362,950.17	85,462,156,083.45
其他货币资金	200,530,680.21	3,178,894,203.63
合计	84,764,225,999.06	88,642,495,600.80
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额(附注五、66)	6,753,448,298.28	5,733,477,795.70

于2022年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币549,885,538.45元 (2021年12月31日：人民币358,821,649.86元)。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为1天至7天不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2. 交易性金融资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	126,429,602.07	76,031,161.27

3. 应收票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	99,594,767.83	48,611,278.64
减：应收票据减值准备	-	346,000.00
	99,594,767.83	48,265,278.64

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 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。

应收账款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
1年以内	1,796,523,015.80	1,557,400,533.56
1年至2年	308,006,480.54	266,750,158.44
2年至3年	126,903,549.49	186,090,591.74
3年以上	404,789,200.50	296,550,694.21
小计	2,636,222,246.33	2,306,791,977.95
减：坏账准备	561,305,110.40	515,739,220.26
净值	2,074,917,135.93	1,791,052,757.69

应收账款坏账准备的变动如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
本年年初余额	515,739,220.26	178,727,036.77
本年计提	65,164,290.60	341,553,165.46
本年转回	(19,598,400.46)	(15,136,776.85)
本年核销	-	(53,885,591.33)
收购子公司	-	64,481,386.21
本年年末余额	561,305,110.40	515,739,220.26

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	372,913,415.84	14.15	372,012,523.98	99.76	900,891.86
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	2,263,308,830.49	85.85	189,292,586.42	8.36	2,074,016,244.07
	2,636,222,246.33	100.00	561,305,110.40		2,074,917,135.93

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下：(续)

	2021年12月31日（经重述）				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	计提金额	计提比例%	
单项计提坏账准备	378,284,334.75	16.40	378,079,334.75	99.95	205,000.00
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,928,507,643.20	83.60	137,659,885.51	7.14	1,790,847,757.69
	2,306,791,977.95	100.00	515,739,220.26		1,791,052,757.69

于 2022 年 12 月 31 日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	1,785,964,499.93	3.83	68,348,764.90
1至2年	298,534,794.88	15.48	46,210,041.23
2至3年	116,158,168.65	31.59	36,698,192.01
3至4年	34,982,541.83	52.59	18,396,952.96
4至5年	18,140,384.19	55.73	10,110,194.31
5年以上	9,528,441.01	100.00	9,528,441.01
合计	2,263,308,830.49	8.36	189,292,586.42

于 2021 年 12 月 31 日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下（经重述）：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	1,545,502,149.27	3.23	49,931,104.67
1至2年	260,376,627.32	12.48	32,496,794.23
2至3年	54,390,569.00	33.16	18,037,574.28
3至4年	46,462,573.46	48.00	22,301,867.15
4至5年	10,463,817.14	42.55	4,452,855.22
5年以上	11,311,907.01	92.29	10,439,689.96
合计	1,928,507,643.20	7.14	137,659,885.51

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率%	计提理由
个人购房款	311,736,675.00	311,736,675.00	100.00	
山东泰诺置业有限公司	8,918,467.92	8,918,467.92	100.00	注
中国贫困地区文化促进会	7,131,319.89	7,131,319.89	100.00	注
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注
成龙建设集团有限公司	5,073,805.24	5,073,805.24	100.00	注
沈阳中冶时代置业有限公司	3,270,245.19	3,270,245.19	100.00	注
重庆国奥实业发展有限公司	2,118,477.44	2,118,477.44	100.00	注
北京茹慧投资管理有限公司	2,018,492.43	2,018,492.43	100.00	注
其他	27,071,038.73	26,170,146.87	96.67	注
	372,913,415.84	372,012,523.98		

于 2021 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率%	计提理由
个人购房款	318,349,847.15	318,349,847.15	100.00	
中国贫困地区文化促进会	7,131,319.89	7,131,319.89	100.00	注
成龙建设集团有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	注
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注
山东泰诺置业有限公司	3,323,098.92	3,323,098.92	100.00	注
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,361,322.57	2,361,322.57	100.00	注
重庆国奥实业发展有限公司	2,118,477.44	2,118,477.44	100.00	注
其他	33,425,374.78	33,220,374.78	99.39	注
	378,284,334.75	378,079,334.75		

注: 该些客户由于资金紧张或经营困难或有违约记录, 本集团预计全部应收账款难以收回, 因而全部计提减值准备。

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款(续)

于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

债务人名称	与本集团关系	账面余额	坏账准备	占应收账款余额的比例%
六安市承接产业转移集中示范园区管理委员会	第三方	281,836,129.74	4,607,012.06	10.69
浙江双腾置业有限责任公司	第三方	72,205,306.95	4,086,820.37	2.74
成都绿曙置业有限公司	第三方	61,693,231.63	3,491,836.91	2.34
天津市河西区住房保障中心	第三方	46,804,967.29	1,703,700.81	1.78
昆明华润置地三联置业有限公司	第三方	41,904,280.32	842,276.03	1.59
合计		504,443,915.93	14,731,646.18	19.14

于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

债务人名称	与本集团关系	账面余额	坏账准备	占应收账款余额的比例%
温州市瓯海新城建设集团有限公司	第三方	228,853,956.36	-	9.92
六安市承接产业转移集中示范园区管理委员会	第三方	165,584,009.74	827,920.05	7.18
天津市河西区住房保障中心	第三方	103,107,667.29	-	4.47
上海隆振建筑工程股份有限公司	第三方	49,423,956.39	-	2.14
牟浩然	第三方	34,543,000.00	1,727,150.00	1.50
合计		581,512,589.78	2,555,070.05	25.21

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 应收款项融资

	2022年12月31日	2021年12月31日
银行承兑汇票	53,432,049.50	157,998,797.28

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收款项融资如下:

	2022年		2021年	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	8,542,506.16	-	7,696,498.81	-

本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现, 管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 因此本集团将该等应收票据重分类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, 将其列报为应收款项融资。

6. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2022年12月31日		2021年12月31日(经重述)	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	656,584,846.58	14.65	2,585,153,794.86	49.36
1至2年	2,287,068,275.64	51.04	2,080,164,104.60	39.72
2至3年	1,308,229,513.47	29.19	560,875,463.88	10.70
3年以上	229,126,104.92	5.12	11,314,734.58	0.22
	4,481,008,740.61	100.00	5,237,508,097.92	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项情况, 列示如下:

债务单位	2022年12月31日账面余额
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00
济南市财政局	19,619,188.80
苏州吴中供水有限公司	18,891,314.05

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 预付款项(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	账面余额	占预付账款总额比例(%)
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	42.13
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88	28.25
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00	10.32
深圳市普益兴投资发展有限公司	48,132,000.00	1.07
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	39,479,681.44	0.88
	3,703,913,250.32	82.65

于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	账面余额	占预付账款总额比例(%)
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	36.05
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,265,701,568.88	24.17
南宁市自然资源局	628,441,564.00	12.00
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00	8.83
宁波市北仑区财政局非税资金专户	51,089,195.92	0.98
	4,295,832,328.80	82.03

7. 其他应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
应收利息	169,241,300.13	76,295,555.43
应收股利	1,000,000.00	-
其他应收款	86,342,916,748.23	77,284,459,818.56
	86,513,158,048.36	77,360,755,373.99

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

应收利息

	2022年12月31日	2021年12月31日
关联方借款应收利息	181,792,489.57	76,550,905.44
减：应收利息减值准备	12,551,189.44	255,350.01
净值	169,241,300.13	76,295,555.43

2022 年，应收利息按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
年初余额	255,350.01	-	255,350.01
本年计提	1,586,598.38	32,343,778.71	33,930,377.09
本年转回	(38,622.51)	-	(38,622.51)
本年核销（注1）	-	(24,220,930.18)	(24,220,930.18)
其他变动（注2）	22,900.26	2,602,114.77	2,625,015.03
年末余额	1,826,226.14	10,724,963.30	12,551,189.44

2021 年，应收利息按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	-
本年计提	255,350.01
年末余额	255,350.01

注1：本集团之子公司中交地产股份有限公司对杭州康欣置业有限公司借款本金人民币 771,000,000.00元用于项目开发建设，截至2022年9月27日，有尚未结清的借款利息余额人民币51,904,907.35元，经协商，中交地产同意免除杭州康欣部分未结清的借款利息人民币24,220,930.18元。该笔债权于2022年经批准进行核销。

注2：其他变动为本年从其他应收款调整到应收利息的款项所对应的坏账准备。

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

应收股利

	2022年12月31日	2021年12月31日
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	1,000,000.00	-

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
1年以内	55,564,628,644.64	70,609,616,423.40
1年至2年	27,095,901,756.31	6,932,334,175.06
2年至3年	4,705,926,308.32	1,004,372,150.47
3年以上	3,824,255,201.32	3,039,112,485.45
小计	91,190,711,910.59	81,585,435,234.38
减：其他应收款坏账准备	4,847,795,162.36	4,300,975,415.82
净值	86,342,916,748.23	77,284,459,818.56

其他应收款按性质分类如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
其他应收款		
关联方往来款及借款	84,154,192,149.79	73,117,324,769.20
第三方往来款及借款	4,083,330,812.02	4,581,222,567.39
押金及保证金	2,567,052,094.82	3,389,434,034.95
员工备用金及借款	88,589,801.84	53,347,591.01
应收工程款	2,811,015.40	42,736,344.37
应收投资款	330,000.00	2,930,000.00
其他	294,406,036.72	398,439,927.46
合计	91,190,711,910.59	81,585,435,234.38

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
本年年初余额	4,300,975,415.82	4,344,004,643.04
本年计提	930,204,231.97	273,852,340.16
本年转回	(327,887,087.58)	(195,952,333.62)
本年核销(注1)	(50,295,115.57)	(132,688,160.24)
收购子公司	-	11,902,125.71
处置子公司	-	(143,199.23)
其他变动(注2)	(5,202,282.28)	-
本年年末余额	4,847,795,162.36	4,300,975,415.82

注1：本集团2022年核销的其他应收款坏账准备主要包括：

本集团之子公司中交地产股份有限公司对中交富力（北京）置业有限公司借款本金人民币900,000,000.00尚未归还，中交富利于2022年8月25日通过股东会议决议，根据公司运营及资金状况，公司已无力支付该股东借款产生的利息，经股东商议一致同意免除上述借款自2021年1月1日起至本金结清之日止的利息人民币33,962,264.16元。该笔债权于2022年经批准进行核销。

本集团2021年核销的其他应收款坏账准备主要包括：

本集团之子公司绿城中国对绍兴益泉房地产集团有限公司借款本金人民币41,240,101.10元。绿城中国已于2019年9月启动诉讼方式进行追讨，但由于被执行人名下无有效存款、车辆、房产、证券信息，截止2020年6月18日，本案执行标的未能执行到位。该笔债权于2021年经批准进行核销。

本集团之子公司台州吉利嘉苑房地产开发有限公司（以下简称“吉利嘉苑公司”）的少数股东台州金石园林工程有限公司（以下简称“金石园林公司”）自2015年1月起，因经营陷入困境，股权被法院查封。2017年9月，吉利嘉苑公司向金石园林公司支付现金股利人民币5,887,748.98元，剩余股利以人民币23,752,251.02元的债权抵消。法院认为吉利嘉苑公司利润分配形式不符合法律规定，并按照债权抵消金额扣划了吉利嘉苑公司账户内银行存款23,752,251.02元。吉利嘉苑公司向执行法院提出执行异议但被法院驳回。据此，本集团管理层认为上述款项已无回转可能。该笔债权于2021年经批准进行核销。

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

注1：本集团2021年核销的其他应收款坏账准备主要包括(续)

本集团之子公司杭州西溪山庄房地产开发有限公司（以下简称“杭州西溪山庄”）于2013年通过中国长城资产管理有限公司杭州办事处购买了北京银行杭州分行不良资产债权并支付了不良资产转让款人民币19,570,000.00元。2015年6月，不良资产的债务公司浙江米乐贸易有限公司（以下简称“浙江米乐”）被起诉后，抵押物拍卖款人民币8,468,863.60元已偿付给杭州西溪山庄。由于浙江米乐已经处于吊销状态，无偿还能力，本集团管理层认为剩余债权人民币11,101,136.40元已无收回可能。该笔剩余债权于2021年经批准进行核销。

注2：其他变动为本年从其他应收款调整到应收利息及长期应收款的款项所对应的坏账准备。

于2022年12月31日和2021年12月31日，无其他应收款用于银行借款质押而所有权或使用权受限。

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款(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：

2022 年

	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	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
2022年1月1日余额	679,297,700.86	2,264,077,881.04	1,357,599,833.92	4,300,975,415.82
2022年1月1日余额在本年阶段转换	(10,774,129.17)	(127,874,457.26)	138,648,586.43	-
本年计提	57,992,135.89	139,519,175.52	732,692,920.56	930,204,231.97
本年转回	(18,452,894.91)	(5,030,928.38)	(304,403,264.29)	(327,887,087.58)
本年核销	-	-	(50,295,115.57)	(50,295,115.57)
其他变动（注2）	(517,667.52)	-	(4,684,614.76)	(5,202,282.28)
2022年12月31日余额	707,545,145.15	2,270,691,670.92	1,869,558,346.29	4,847,795,162.36

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款(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：(续)

2021 年（经重述）

	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	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
2021年1月1日余额	767,443,994.24	2,258,525,731.63	1,318,034,917.17	4,344,004,643.04
2021年1月1日余额在本年阶段转换	(95,882,140.56)	(31,256,543.24)	127,138,683.80	-
本年计提	49,398,921.63	82,567,329.90	141,886,088.63	273,852,340.16
本年转回	(42,857,945.01)	(56,322,693.17)	(96,771,695.44)	(195,952,333.62)
本年核销	-	-	(132,688,160.24)	(132,688,160.24)
收购子公司	1,338,069.79	10,564,055.92	-	11,902,125.71
处置子公司	(143,199.23)	-	-	(143,199.23)
2021年12月31日余额	679,297,700.86	2,264,077,881.04	1,357,599,833.92	4,300,975,415.82

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额主要变动为对联合营公司提供的股东借款以及对少数股东的资金回流大幅增加所致。

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	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
杭州滨江房产集团股份有限公司	2,719,858,000.00	2.98	关联方借款	1-2年	2,213,958.21
中航信托股份有限公司	2,656,941,393.64	2.91	关联方借款	7-12个月	2,162,744.24
金茂投资管理(天津)有限公司	2,175,792,610.45	2.39	关联方借款	7-12个月	1,771,090.23
华润置地控股有限公司	2,171,826,516.61	2.38	关联方借款	0-6个月	1,767,861.83
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	2,077,512,485.82	2.28	关联方借款	7-12个月	1,691,090.43
	11,801,931,006.52	12.94			9,606,744.94

于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	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
融创华北发展集团有限公司	2,352,730,281.27	2.88	关联方借款	1-2年	1,723,048.47
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	1,901,845,956.90	2.33	关联方借款	1-2年	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	1,835,050,000.00	2.25	关联方借款	7-12个月	-
深圳市汇银置业有限公司	1,598,928,485.97	1.96	关联方借款	7-12个月	-
昆明复地房地产开发有限公司	1,484,782,246.51	1.82	关联方借款	7-12个月	-
	9,173,336,970.65	11.24			1,723,048.47

五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 存货

	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,006,877,595.49	(6,893,207.26)	999,984,388.23
开发成本	362,319,651,056.79	(1,596,336,895.46)	360,723,314,161.33
开发产品	48,521,321,099.25	(2,261,553,960.38)	46,259,767,138.87
周转材料、包装物、 低耗品	6,190,569.82	(1,174,381.91)	5,016,187.91
	411,854,040,321.35	(3,865,958,445.01)	407,988,081,876.34

	2021年12月31日 (经重述)		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,368,958,949.70	(6,893,207.26)	1,362,065,742.44
开发成本	365,829,096,362.04	(536,750,797.07)	365,292,345,564.97
开发产品	44,994,226,804.13	(1,690,765,805.27)	43,303,460,998.86
周转材料、包装物、 低耗品	5,337,718.86	(1,174,381.91)	4,163,336.95
	412,197,619,834.73	(2,235,584,191.51)	409,962,035,643.22

存货跌价准备变动如下:

2022 年

年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2,235,584,191.51	2,190,207,218.96	(93,764,177.45)	(466,068,788.01)	3,865,958,445.01

2021 年

年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2,066,960,013.87	774,193,936.81	(49,947,973.57)	(555,621,785.60)	2,235,584,191.51

于2022年12月31日, 账面价值人民币155,832,196,692.97元(2021年12月31日: 人民币128,779,212,040.07元) 存货由于用于借款抵押而所有权受到限制, 参见附注五、66。

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 合同资产

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算 (注)	4,219,867,095.15	89,676,140.35	4,130,190,954.80	3,589,472,118.78	81,795,466.05	3,507,676,652.73

注：已完工未结算为本集团收取已完工但未结算工程的对价款的权利。本集团根据与客户签订的设计及装修合同以及项目管理合同与房地产开发合同等履行相应服务，由于收取对价的权利取决于未来达成所指定里程碑的表现，因此本集团于履行设计及装修服务以及项目管理服务与房地产开发合同的期间确认合同资产，当收取对价的权利成为无条件时，合同资产则转为应收账款。

合同资产减值准备的变动如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
年初余额	81,795,466.05	55,111,821.92
本年计提	8,440,431.16	27,804,124.51
本年转回	(559,756.86)	(1,120,480.38)
年末余额	89,676,140.35	81,795,466.05

采用预期信用损失率计提减值损失准备的合同资产情况如下：

	2022年12月31日		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预 期信用损失
按预期信用损失计提坏账准备	4,219,867,095.15	2.13	89,676,140.35

	2021年12月31日		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预 期信用损失
按预期信用损失计提坏账准备	3,589,472,118.78	2.28	81,795,466.05

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 持有待售的资产/负债

于2021年12月30日，本集团的子公司绿城房地产集团有限公司与浙江泰业房地产有限公司达成协议出售台州绿城泰业房地产开发有限公司51%股权。台州绿城泰业房地产开发有限公司出售事项计划于2022年6月30日前完成。于2021年12月31日该转让尚未完成，但已经签署了具有法律约束力的转让协议，并预计在一年内完成；故本集团将其划分为持有待售的资产/负债，并在财务报表内分别列示。于2021年12月31日，本集团持有待售的非流动资产组的公允价值预期出售所得款项净额将低于其账面价值，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额为人民币84,531千元确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。台州绿城泰业房地产开发有限公司的2021年12月31日资产和负债账面价值如下：

划分为持有待售的资产

	2021年12月31日
货币资金	1,385,181,719.37
应收账款	19,411,627.45
预付款项	233,015,902.95
其他应收款	18,919,859.87
存货	5,236,501,166.24
固定资产	46,293,732.78
递延所得税资产	200,518,634.83
合计	7,139,842,643.49

划分为持有待售的负债

	2021年12月31日
应付账款	904,568,267.62
合同负债	3,328,013,248.13
应付职工薪酬	3,402,535.01
应交税费	927,193,627.91
其他应付款	487,009,665.28
递延所得税负债	23,932,954.61
合计	5,674,120,298.56

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 一年内到期的非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的长期应收款(附注五、13)	1,963,735,827.87	117,701,732.41
减：减值准备	76,028,599.52	282,793.99
净值	1,887,707,228.35	117,418,938.42

12. 其他流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
预缴税款	17,718,905,247.65	16,247,333,777.31
待抵扣进项税额	2,788,454,768.82	2,826,484,593.19
合同取得成本	1,157,529,607.42	1,168,193,874.21
其他	125,618,629.57	127,877,645.66
小计	21,790,508,253.46	20,369,889,890.37
减：其他流动资产减值准备	64,600,000.00	64,600,000.00
合计	21,725,908,253.46	20,305,289,890.37

与合同成本有关的资产具体情况如下：

	2022年	2021年
年初余额	1,168,193,874.21	677,789,638.33
本年增加	868,384,606.75	997,057,619.39
本年摊销	(879,048,873.54)	(506,653,383.51)
年末余额	1,157,529,607.42	1,168,193,874.21

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款

	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
履约及质量保证金	198,344,535.49	700,010.05	197,644,525.44
BT项目长期应收款	484,748,221.73	149,499,569.03	335,248,652.70
关联方借款	4,606,397,086.81	66,592,555.66	4,539,804,531.15
其他	76,624,963.46	38,981,584.30	37,643,379.16
小计	5,366,114,807.49	255,773,719.04	5,110,341,088.45
减：一年内到期的长期应收款(附注五、11)	1,963,735,827.87	76,028,599.52	1,887,707,228.35
合计	3,402,378,979.62	179,745,119.52	3,222,633,860.10

	2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
履约及质量保证金	224,238,285.69	1,054,714.46	223,183,571.23
BT项目长期应收款	524,748,221.73	149,499,569.03	375,248,652.70
关联方借款	3,650,103,022.37	7,862,501.08	3,642,240,521.29
其他	76,624,963.46	36,834,799.87	39,790,163.59
小计	4,475,714,493.25	195,251,584.44	4,280,462,908.81
减：一年内到期的长期应收款(附注五、11)	117,701,732.41	282,793.99	117,418,938.42
合计	4,358,012,760.84	194,968,790.45	4,163,043,970.39

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款(续)

长期应收款按照未来 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：

2022 年

	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	第三阶段 已发生信用减值金融资产	合计
年初余额	158,416,784.57	36,834,799.87	-	195,251,584.44
年初余额在本年阶段转换	(71,769,500.00)	71,769,500.00	-	-
本年计提	5,892,311.23	2,146,784.43	55,738,912.50	63,778,008.16
本年转回	(5,833,140.82)	-	-	(5,833,140.82)
其他变动（注）	494,767.27	-	2,082,499.99	2,577,267.26
年末余额	87,201,222.25	110,751,084.30	57,821,412.49	255,773,719.04

注：其他变动为本年从其他应收款调整到长期应收款的款项所对应的坏账准备。

2021 年

	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	合计
年初余额	147,501,574.59	29,816,124.22	177,317,698.81
本年计提	10,961,401.48	7,018,675.65	17,980,077.13
本年转回	(46,191.50)	-	(46,191.50)
年末余额	158,416,784.57	36,834,799.87	195,251,584.44

本年影响损失准备变动的长期应收款账面余额主要变动为新增对少数股东提供的借款。

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款(续)

长期应收款坏账准备的变动如下：

	2022年	2021年
本年年初余额	195,251,584.44	177,317,698.81
本年计提	63,778,008.16	17,980,077.13
本年转回	(5,833,140.82)	(46,191.50)
其他变动	2,577,267.26	-
本年年末余额	255,773,719.04	195,251,584.44

14. 长期股权投资

	2022年	2021年
对子公司投资	303,668,253.04	303,668,253.04
对合营公司投资	17,594,966,053.45	13,489,043,868.00
对联营公司投资	36,459,640,247.32	33,153,069,561.22
小计	54,358,274,553.81	46,945,781,682.26
减：长期股权投资减值准备	566,442,365.08	566,442,365.08
	53,791,832,188.73	46,379,339,317.18

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：

2022 年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
子公司								
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	295,804,375.31	-	-	-	-	295,804,375.31	(295,804,375.31)
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	89,950.72	-	-	-	-	89,950.72	(89,950.72)
中房集团安居投资建设有限公司	7,773,927.01	7,773,927.01	-	-	-	-	7,773,927.01	-
小计	303,668,253.04	303,668,253.04	-	-	-	-	303,668,253.04	(295,894,326.03)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：(续)

2022 年(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
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
合营企业								
北京乾诚置业有限公司	2,397,669,900.00	-	2,397,669,900.00	(221,744.59)	-	-	2,397,448,155.41	-
青岛海捷置业有限公司	977,382,616.62	1,774,299,981.89	(793,760,000.00)	(5,803,486.55)	-	-	974,736,495.34	-
上海复地复融实业发展有限公司	850,000,000.00	849,951,032.54	-	2,043.23	-	-	849,953,075.77	-
杭州满园置业有限公司	840,000,000.00	-	840,000,000.00	(1,957,127.26)	-	710,381.92	838,753,254.66	-
北京晟诚置业有限公司	742,139,000.00	-	742,139,000.00	(68,229.42)	-	-	742,070,770.58	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	588,000,000.00	-	588,000,000.00	1,984,986.83	-	(16,926,776.34)	573,058,210.49	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	560,304,113.34	-	(7,833,696.48)	-	-	552,470,416.86	-
福州绿盛投资有限公司	500,000,000.00	500,022,542.72	-	(696.50)	-	-	500,021,846.22	-
杭州昭千投资有限公司	500,000,000.00	499,999,808.57	-	(53.79)	-	-	499,999,754.78	-
杭州致佑置业有限公司	492,650,000.00	487,198,765.84	-	2,169,505.68	-	-	489,368,271.52	-
其他	9,754,033,994.69	8,817,267,623.10	1,632,258,468.09	23,276,047.65	(211,106,883.24)	(1,084,609,453.78)	9,177,085,801.82	(261,665,685.22)
小计	18,202,179,624.65	13,489,043,868.00	5,406,307,368.09	11,547,548.80	(211,106,883.24)	(1,100,825,848.20)	17,594,966,053.45	(261,665,685.22)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：(续)

2022 年(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
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
联营企业								
广州同辉投资发展有限公司	2,222,550,000.00	2,222,512,664.23	- (7,340.36)	-	-	-	2,222,505,323.87	-
杭州杭沁企业管理有限公司	2,073,368,400.00	2,073,368,030.76	- (98.45)	-	-	-	2,073,367,932.31	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	22,500,000.00	716,786,090.88	- 824,554,118.41	- (32,927,419.66)	-	-	1,508,412,789.63	-
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00	- 10,556.31	-	-	-	1,470,010,556.31	-
宁波都市房产开发有限公司	743,119,061.35	1,263,554,051.46	- 1,448,420.14	-	-	2,245,135.62	1,267,247,607.22	-
杭州致延投资有限公司	1,185,000,000.00	1,184,779,303.61	- (43.12)	-	-	-	1,184,779,260.49	-
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,181,542,782.60	- (7,421,467.95)	- (1,476,861.92)	-	-	1,172,644,452.73	-
北京致平房地产开发有限公司	1,092,500,000.00	1,063,249,050.28	- 4,978,184.28	-	-	3,189,818.29	1,071,417,052.85	-
杭州润耀房地产开发有限公司	980,000,000.00	-	980,000,000.00	28,609,886.40	- (8,519,517.43)	-	1,000,090,368.97	-
北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司	980,000,000.00	980,000,000.00	- 659.96	-	-	-	980,000,659.96	-
其他	22,355,842,466.23	20,997,277,587.40	2,384,919,853.49	623,621,577.49	(1,099,500,616.51)	(397,154,158.89)	22,509,164,242.98	(8,882,353.83)
小计	34,389,379,927.58	33,153,069,561.22	3,364,919,853.49	1,475,794,453.11	(1,099,500,616.51)	(434,643,003.99)	36,459,640,247.32	(8,882,353.83)
合计	52,895,227,805.27	46,945,781,682.26	8,771,227,221.58	1,487,342,001.91	(1,310,607,499.75)	(1,535,468,852.19)	54,358,274,553.81	(566,442,365.08)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：(续)

2021 年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
子公司								
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	295,804,375.31	-	-	-	-	295,804,375.31	(295,804,375.31)
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	89,950.72	-	-	-	-	89,950.72	(89,950.72)
中房集团安居投资建设有限公司	7,773,927.01	7,773,927.01	-	-	-	-	7,773,927.01	-
小计	303,668,253.04	303,668,253.04	-	-	-	-	303,668,253.04	(295,894,326.03)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：(续)

2021 年(续)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		宣告现金股利	其他	年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益				
合营企业								
青岛海捷置业有限公司	1,771,142,616.62		-1,771,142,616.62	3,157,365.27	-	-	1,774,299,981.89	-
上海复地复融实业发展有限公司	850,000,000.00	-	850,000,000.00	(48,967.46)	-	-	849,951,032.54	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	-	-	-	-	560,304,113.34	560,304,113.34	-
福州绿盛投资有限公司	500,000,000.00	-	500,000,000.00	46,567.08	-	(24,024.36)	500,022,542.72	-
杭州昭千投资有限公司	500,000,000.00	499,968,617.01	-	31,191.56	-	-	499,999,808.57	-
杭州浙超企业管理有限公司	497,376,000.00	-	497,376,000.00	90.81	-	-	497,376,090.81	-
杭州致佑置业有限公司	492,650,000.00	139,098,561.71	348,100,000.00	204.13	-	-	487,198,765.84	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	506,869,550.00	434,219,515.12	-	9,875,113.67	-	-	444,094,628.79	(254,846,306.45)
宜兴建宜房地产开发有限公司	420,000,000.00	-	420,000,000.00	(7,772,527.36)	-	(4,285,727.09)	407,941,745.55	-
济南济高东诚置业有限公司	410,311,506.00	411,089,093.66	-	(14,795,239.93)	-	(822,545.35)	395,471,308.38	-
其他	7,343,252,272.93	5,163,757,410.47	2,580,481,556.25	(244,471,151.80)	(108,510,918.27)	(318,873,047.08)	7,072,383,849.57	(6,819,378.77)
小计	13,851,906,058.89	6,648,133,197.97	6,967,100,172.87	(253,977,354.03)	(108,510,918.27)	236,298,769.46	13,489,043,868.00	(261,665,685.22)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：(续)

2021 年(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
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
联营企业								
广州同辉投资发展有限公司	2,222,550,000.00	203,382,580.38	2,027,550,000.00	12,370.67	-	(8,432,286.82)	2,222,512,664.23	-
杭州杭沁企业管理有限公司	2,073,368,400.00	-	2,073,368,400.00	(369.24)	-	-	2,073,368,030.76	-
绿旭(海南)企业管理有限公司	1,960,000,000.00	1,960,000,000.00	-	(245,247.30)	-	-	1,959,754,752.70	-
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	-	1,470,000,000.00	-	-	-	1,470,000,000.00	-
宁波都市房产开发有限公司	743,119,061.35	1,232,574,342.86	-	30,999,738.60	-	(20,030.00)	1,263,554,051.46	-
杭州致延投资有限公司	1,185,000,000.00	1,192,190,077.81	-	(187,668.18)	-	(7,223,106.02)	1,184,779,303.61	-
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,197,065,135.56	-	(1,882,781.52)	-	(13,639,571.44)	1,181,542,782.60	-
北京致平房地产开发有限公司	1,092,500,000.00	1,057,125,206.39	-	6,319,995.97	-	(196,152.08)	1,063,249,050.28	-
北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司	980,000,000.00	-	980,000,000.00	-	-	-	980,000,000.00	-
安徽绿隼置业有限公司	495,000,000.00	502,907,757.44	-	473,233,746.01	-	(24,207,690.09)	951,933,813.36	-
其他	17,602,165,125.97	14,047,082,211.43	3,645,085,248.84	1,119,236,451.68	(775,961,144.00)	766,932,344.27	18,802,375,112.22	(8,882,353.83)
小计	31,088,202,587.32	21,392,327,311.87	10,196,003,648.84	1,627,486,236.69	(775,961,144.00)	713,213,507.82	33,153,069,561.22	(8,882,353.83)
合计	45,243,776,899.25	28,344,128,762.88	17,163,103,821.71	1,373,508,882.66	(884,472,062.27)	949,512,277.28	46,945,781,682.26	(566,442,365.08)

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备的情况：

2022年

	年初余额	本年增加	年末余额
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	-	295,804,375.31
浙江职业足球俱乐部有限公司	254,846,306.45	-	254,846,306.45
海南晔隆房地产开发有限公司	8,882,353.83	-	8,882,353.83
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	-	6,819,378.77
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	-	89,950.72
	566,442,365.08	-	566,442,365.08

2021年

	年初余额	本年增加	年末余额
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	-	295,804,375.31
浙江职业足球俱乐部有限公司	254,846,306.45	-	254,846,306.45
海南晔隆房地产开发有限公司	8,882,353.83	-	8,882,353.83
佛山中交房地产开发有限公司	-	6,819,378.77	6,819,378.77
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	-	89,950.72
	559,622,986.31	6,819,378.77	566,442,365.08

于2022年12月31日和2021年12月31日，本集团无所有权受限的长期股权投资。

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 其他权益工具投资

2022年

	累计计入其他综合 收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为公允价值计量 且其变动计入其他综 合收益的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益工具	
按公允价值计量的上市公司 其他权益工具投资					
绿城服务集团有限公司(注1)	402,409,098.16	642,654,025.88	-	23,681,792.88	拟长期战略持有
按公允价值计量的未上市公 司其他权益工具投资(注2)	(158,295,750.03)	857,172,110.66	-	38,403,826.18	拟长期战略持有
	244,113,348.13	1,499,826,136.54	-	62,085,619.06	

注1：上市股票投资系于香港上市公司的普通股。该部分投资并非为交易性权益工具投资，而是作为长期战略目的而持有。本集团已选择将该权益工具的投资指定为按公允价值计入其他综合收益，原因为本集团认为于损益确认该投资公允价值短期波动不符合本集团以长期目的持有该投资、实现其长远表现潜力的策略。

注2：上述未上市的股权投资指本集团投资的中国设立的公司股权。本集团已选择将这些权益工具投资指定为按公允价值计入其他综合收益，原因为本集团认为于损益确认该投资公允价值短期波动不符合本集团以长期目的持有该投资、实现其长远表现潜力的策略。

注3：由于投资需求变动，本集团2022年处置了人民币69,257,849.73元（2021年：人民币71,157,659.83元）的其他权益工具投资，共计人民币985,839.85元（2021年：人民币1,660,300.00元）的处置收益直接计入未分配利润。

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 其他权益工具投资(续)

2021年（经重述）

	累计计入其他综合 收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益工具	
按公允价值计量的上市公司 其他权益工具投资					
绿城服务集团有限公司(注1)	577,349,851.41	817,594,779.13	-	23,138,185.25	拟长期战略持有
按公允价值计量的未上市公 司其他权益工具投资(注2)	(88,373,721.79)	887,299,618.21	23,182,973.76	34,100,975.15	拟长期战略持有
	488,976,129.62	1,704,894,397.34	23,182,973.76	57,239,160.40	

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 投资性房地产

本集团的投资性房地产全部采用成本模式进行后续计量：

2022年

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	7,312,607,566.51	780,313,219.61	8,092,920,786.12
购置	1,554,867,017.91	21,518,584.17	1,576,385,602.08
由固定资产转入	155,231,130.03	-	155,231,130.03
由存货转入	494,350,725.02	70,161,374.09	564,512,099.11
由在建工程转入	309,809,891.91	-	309,809,891.91
收购子公司	2,895,918.84	11,015,271.14	13,911,189.98
处置	(199,912,911.23)	-	(199,912,911.23)
转出至固定资产	(51,297,226.96)	-	(51,297,226.96)
年末余额	9,578,552,112.03	883,008,449.01	10,461,560,561.04
累计折旧和摊销			
年初余额	1,006,657,698.31	54,286,670.27	1,060,944,368.58
计提	225,005,683.17	14,680,043.45	239,685,726.62
由固定资产转入	11,869,963.63	-	11,869,963.63
处置	(28,437,261.11)	-	(28,437,261.11)
转出至固定资产	(2,564,861.38)	-	(2,564,861.38)
年末余额	1,212,531,222.62	68,966,713.72	1,281,497,936.34
减值准备			
年初余额	212,309,209.06	-	212,309,209.06
计提	32,839,765.48	-	32,839,765.48
本年处置	(25,596,967.89)	-	(25,596,967.89)
年末余额	219,552,006.65	-	219,552,006.65
账面价值			
年末	8,146,468,882.76	814,041,735.29	8,960,510,618.05
年初	6,093,640,659.14	726,026,549.34	6,819,667,208.48

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 投资性房地产(续)

2021年

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	4,722,887,076.84	605,241,189.19	5,328,128,266.03
购置	94,845,412.94	-	94,845,412.94
由固定资产转入	265,861,058.87	-	265,861,058.87
由存货转入	2,042,927,507.04	175,072,030.42	2,217,999,537.46
收购子公司	209,617,328.18	-	209,617,328.18
处置	(22,985,544.34)	-	(22,985,544.34)
转出至存货	(545,273.02)	-	(545,273.02)
年末余额	7,312,607,566.51	780,313,219.61	8,092,920,786.12
累计折旧和摊销			
年初余额	830,394,595.25	44,822,089.59	875,216,684.84
计提	172,220,698.79	9,464,580.68	181,685,279.47
由固定资产转入	5,313,971.50	-	5,313,971.50
处置	(1,253,393.03)	-	(1,253,393.03)
转出至存货	(18,174.20)	-	(18,174.20)
年末余额	1,006,657,698.31	54,286,670.27	1,060,944,368.58
减值准备			
年初余额	29,699,818.00	-	29,699,818.00
计提	182,609,391.06	-	182,609,391.06
年末余额	212,309,209.06	-	212,309,209.06
账面价值			
年末	6,093,640,659.14	726,026,549.34	6,819,667,208.48
年初	3,862,792,663.59	560,419,099.60	4,423,211,763.19

于2022年12月31日，账面价值为人民币2,026,392,279.50元（2021年12月31日：人民币929,807,341.66元）的投资性房地产用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注五、66。

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 投资性房地产(续)

于2022年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	225,236.15	办理中
重庆市大渡口区大堰五村27号地块	2,735,913.24	办理中
合计	2,961,149.39	

于2021年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	239,313.43	办理中
重庆市大渡口区大堰五村27号地块	2,851,515.24	办理中
杭州桂语朝阳自持物业	256,841,666.67	办理中
合计	259,932,495.34	

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 固定资产

2022年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	临时设施	合计
原值						
年初余额	9,800,782,329.28	120,048,459.44	85,252,152.24	403,051,703.27	311,234,755.82	10,720,369,400.05
购置	32,823,132.42	16,829,532.96	13,162,636.84	70,124,384.06	69,822,070.80	202,761,757.08
在建工程转入	746,370,950.87	-	-	-	908,022.56	747,278,973.43
收购子公司	-	-	-	309,775.26	-	309,775.26
存货转入	168,341,619.90	-	-	-	-	168,341,619.90
投资性房地产转入	51,297,226.96	-	-	-	-	51,297,226.96
报废、毁损及出售	(12,314,171.26)	(3,099,872.50)	(36,675,282.76)	(53,659,150.71)	(21,881,783.14)	(127,630,260.37)
处置子公司	-	-	(585,530.94)	(1,344,480.18)	(196,039.60)	(2,126,050.72)
转出至存货	(38,140,497.64)	-	-	-	-	(38,140,497.64)
转出至投资性房地产	(155,231,130.03)	-	-	-	-	(155,231,130.03)
转出至在建工程	(111,558,473.25)	-	-	-	-	(111,558,473.25)
年末余额	10,482,370,987.25	133,778,119.90	61,153,975.38	418,482,231.70	359,887,026.44	11,455,672,340.67
累计折旧						
年初余额	1,597,671,892.35	82,106,084.64	49,647,489.40	248,262,317.38	151,053,077.42	2,128,740,861.19
计提	396,686,277.66	16,697,385.15	22,346,987.79	110,404,858.80	32,853,359.66	578,988,869.06
投资性房地产转入	2,564,861.38	-	-	-	-	2,564,861.38
报废、毁损及出售	(4,919,063.90)	(2,617,459.29)	(32,052,112.71)	(43,244,971.59)	(3,616,444.84)	(86,450,052.33)
处置子公司	-	-	(522,732.54)	(898,196.79)	(62,444.95)	(1,483,374.28)
转出至存货	(10,873,328.83)	-	-	-	-	(10,873,328.83)
转出至投资性房地产	(11,869,963.63)	-	-	-	-	(11,869,963.63)
年末余额	1,969,260,675.03	96,186,010.50	39,419,631.94	314,524,007.80	180,227,547.29	2,599,617,872.56
减值准备						
年初余额	138,695,141.03	-	-	700,434.00	-	139,395,575.03
本年计提	30,335,259.12	-	-	-	-	30,335,259.12
年末余额	169,030,400.15	-	-	700,434.00	-	169,730,834.15
账面价值						
年末	8,344,079,912.07	37,592,109.40	21,734,343.44	103,257,789.90	179,659,479.15	8,686,323,633.96
年初	8,064,415,295.90	37,942,374.80	35,604,662.84	154,088,951.89	160,181,678.40	8,452,232,963.83

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 固定资产(续)

2021年（经重述）

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	临时设施	合计
原值						
年初余额	9,772,231,044.45	94,569,291.64	127,123,921.19	410,231,891.42	249,014,456.27	10,653,170,604.97
购置	173,928,097.09	15,787,872.17	26,358,464.26	155,896,685.88	64,677,569.79	436,648,689.19
在建工程转入	214,779,379.67	12,341,719.16	-	10,091,202.45	-	237,212,301.28
收购子公司	5,192,406.45	-	3,196,040.77	2,666,006.71	1,639,757.41	12,694,211.34
存货转入	159,385,023.31	-	-	-	-	159,385,023.31
报废、毁损及出售	(18,115,795.77)	(2,614,993.53)	(69,547,204.79)	(172,402,674.12)	(865,843.10)	(263,546,511.31)
处置子公司	-	-	-	(1,127,508.95)	-	(1,127,508.95)
转出至投资性房地产	(265,861,058.87)	-	-	-	-	(265,861,058.87)
转出至存货	(184,513,177.43)	-	-	-	-	(184,513,177.43)
划分为持有待售	(56,243,589.62)	(35,430.00)	(1,879,069.19)	(2,303,900.12)	(3,231,184.55)	(63,693,173.48)
年末余额	9,800,782,329.28	120,048,459.44	85,252,152.24	403,051,703.27	311,234,755.82	10,720,369,400.05
累计折旧						
年初余额	1,274,709,342.35	73,292,587.41	62,498,119.78	235,020,854.97	141,596,007.76	1,787,116,912.27
计提	345,376,969.34	11,386,886.18	24,695,981.27	92,151,856.03	13,072,952.97	486,684,645.79
报废、毁损及出售	(5,723,117.62)	(2,547,539.74)	(35,823,893.02)	(76,618,527.84)	(384,698.76)	(121,097,776.98)
处置子公司	-	-	-	(257,103.32)	-	(257,103.32)
转出至投资性房地产	(5,313,971.50)	-	-	-	-	(5,313,971.50)
转出至存货	(992,404.37)	-	-	-	-	(992,404.37)
划分为持有待售	(10,384,925.85)	(25,849.21)	(1,722,718.63)	(2,034,762.46)	(3,231,184.55)	(17,399,440.70)
年末余额	1,597,671,892.35	82,106,084.64	49,647,489.40	248,262,317.38	151,053,077.42	2,128,740,861.19
减值准备						
年初余额	114,783,617.85	-	-	700,434.00	-	115,484,051.85
本年计提	23,911,523.18	-	-	-	-	23,911,523.18
年末余额	138,695,141.03	-	-	700,434.00	-	139,395,575.03
账面价值						
年末	8,064,415,295.90	37,942,374.80	35,604,662.84	154,088,951.89	160,181,678.40	8,452,232,963.83
年初	8,382,738,084.25	21,276,704.23	64,625,801.41	174,510,602.45	107,418,448.51	8,750,569,640.85

2022年12月31日，账面价值为人民币2,862,823,077.53元（2021年12月31日：人民币4,600,489,662.28元）的房屋及建筑物用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注五、66。

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 固定资产(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 暂时闲置的固定资产如下:

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	743,179.45	1,583,295.59	雅景湾会所102房

于 2021 年 12 月 31 日, 暂时闲置的固定资产如下:

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	676,360.88	1,650,114.16	雅景湾会所102房

于 2022 年 12 月 31 日, 无未办妥产权证书的固定资产。

于 2021 年 12 月 31 日, 未办妥产权证书的主要固定资产如下:

	账面价值	未办妥产权证书原因
绿城莲花小镇云起商业街	87,176,627.48	正在办理
星野集团天台山嘉助酒店	253,140,297.69	正在办理
绿城青岛颐乐学院	109,421,416.77	正在办理
三亚绿城蓝湾小镇后勤中心	82,810,220.07	正在办理

18. 在建工程

2022年:

	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,414,671,970.63	476,000.00	1,414,195,970.63

2021年:

	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	2,159,893,897.09	47,063,682.07	2,112,830,215.02

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 在建工程(续)

2022年在建工程变动情况：

	预算数	年初余额	本年增加额 (注 2)	本年转出至固定 资产金额	其他转出金额 (注 1)	工程累计投入 占预算比例(%)	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	减值准备	资金来源	
诸暨市越都置业有限公司希尔顿酒店	1,444,649,400.00	863,889,026.84	142,847,691.94	-	237,571,054.92	769,165,663.86	53.24	274,976,889.55	16,361,690.28	-	集团借款及外部融资
翠微南里 8 号楼改造	755,550,000.00	195,069,760.70	1,757,952.18	-	-	196,827,712.88	26.05	-	-	-	自筹资金
河南锦江置业有限公司酒店	228,654,520.28	137,192,712.17	-	-	-	137,192,712.17	60.00	19,801,249.99	-	-	自筹资金及借款
哈西大地影院	125,665,080.88	111,449,208.21	533,000.00	-	-	111,982,208.21	89.11	-	-	-	自筹资金
城建中樾（浙江）实业发展有限公司医院	823,823,900.00	-	68,807,783.27	-	-	68,807,783.27	8.35	938,854.26	938,854.26	-	自筹资金
顺义副中心项目	450,000,000.00	2,329,489.75	241,228,416.22	-	175,617,178.28	67,940,727.69	15.10	8,108,876.71	8,108,876.71	-	自筹资金
大连金石葡萄酒庄有限公司酒店	170,304,210.48	-	57,571,687.59	-	-	57,571,687.59	33.81	6,726,767.44	6,726,767.44	-	自筹资金
宁波太平洋洲际酒店	231,340,544.10	226,739,349.03	130,134,224.95	-	356,873,573.98	-	100.00	-	-	-	自筹资金
其他	1,087,189,567.74	623,224,350.39	173,283,653.62	747,278,973.43	44,045,556.62	5,183,474.96	-	95,608,097.60	-	476,000.00	自筹资金
	5,317,177,223.48	2,159,893,897.09	816,164,409.77	747,278,973.43	814,107,362.80	1,414,671,970.63	-	406,160,735.55	32,136,188.69	476,000.00	

注1：诸暨市越都置业有限公司希尔顿酒店的在建工程其他转出为转出至存货；顺义副中心项目的在建工程租赁办公楼的装修部分完工，转出至长期待摊费用；宁波太平洋洲际酒店的主附楼完工转出至投资性房地产。

注2：在建工程本年增加中包含固定资产转入人民币111,558,473.25元，宁波太平洋国际酒店的副楼在2022年先转入在建工程重新装修，然后与在建工程中的主楼一并转入投资性房地产。

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 在建工程(续)

2021年在建工程项目变动情况:

	预算数	年初余额	本年增加额	本年转出至固定 资产金额	其他转出金额	年末余额	工程累计投入 占预算比例(%)	利息资本化 累计金额	其中: 本年利息 资本化金额	减值准备	资金来源
翠微南里 8 号楼改造	755,550,000.00	193,254,591.41	1,815,169.29	-	-	195,069,760.70	25.82	-	-	-	自筹资金
宁波太平洋洲际酒店	231,340,544.10	208,206,489.72	18,532,859.31	-	-	226,739,349.03	98.01	-	-	47,063,682.07	自筹资金
河南锦江置业有限公司酒店	228,654,520.28	137,192,712.17	-	-	-	137,192,712.17	60.00	19,801,249.99	-	-	自筹资金及借款
诸暨市越都置业有限公司希尔顿酒店	1,444,649,400.00	-	863,889,026.84	-	-	863,889,026.84	43.35	503,930,300.00	64,660,894.09	-	集团借款及外部融资
宁波泰谷房地产开发有限公司酒店	900,389,000.00	-	594,420,833.33	-	-	594,420,833.33	66.02	95,608,097.60	95,608,097.60	-	自筹资金
绿城天台山莲花度假村冰雪乐园	197,858,793.95	167,572,943.80	61,398,408.15	197,858,793.95	31,112,558.00	-	100.00	8,908,042.70	2,544,060.41	-	自筹资金及借款
哈西大地影院	132,279,032.51	125,665,080.88	-	-	14,215,872.67	111,449,208.21	84.25	-	-	-	自筹资金
其他	1,750,975,349.00	68,166,508.50	39,616,951.79	39,353,507.33	37,296,946.15	31,133,006.81	-	-	-	-	自筹资金
	5,641,696,639.84	900,058,326.48	1,579,673,248.71	237,212,301.28	82,625,376.82	2,159,893,897.09		628,247,690.29	162,813,052.10	47,063,682.07	

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 在建工程(续)

在建工程减值准备:

2022年

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额	计提/转销原因
宁波太平洋洲际酒店	47,063,682.07		-47,063,682.07	-	转出至投资性房地产
翠微中里综合停车楼	-	476,000.00	-	476,000.00	长期停建且近几年不会在建
合计	47,063,682.07	476,000.00	47,063,682.07	476,000.00	

2021年

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额	计提原因
宁波太平洋洲际酒店	47,063,682.07	-	-47,063,682.07	-	疫情影响

注1: 工程预算随在建工程变化进行调整, 工程进度以预算及累计投入为基础进行计算。

注2: 2022年12月31日, 无在建工程用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制(2021年12月31日: 人民币64,373.14元), 参见附注五、66。

在建工程主要项目余额中包含的借款费用资本化金额及资本化率分析如下:

重要在建工程2022年变动如下:

	工程进度	利息资本化 累计金额	本年利息 资本化	本年利息资本化率
诸暨市越都置业有限公司希尔顿酒店	53.24%	274,976,889.55	16,361,690.28	3.27%
顺义副中心项目	15.10%	8,108,876.71	8,108,876.71	7.37%
大连金石葡萄酒庄有限公司酒店	33.81%	6,726,767.44	6,726,767.44	0.93%

重要在建工程2021年变动如下:

	工程进度	利息资本化 累计金额	本年利息 资本化	本年利息资本化率
诸暨市越都置业有限公司希尔顿酒店	43.35%	503,930,300.00	64,660,894.09	8.26%
宁波泰谷房地产开发有限公司酒店	66.02%	95,608,097.60	95,608,097.60	11.95%

五、 财务报表主要项目注释(续)

19. 使用权资产

2022年

	房屋及建筑物	运输工具	合计
成本			
年初余额	948,722,157.88	2,351,916.53	951,074,074.41
增加	433,684,935.69	163,790.95	433,848,726.64
收购子公司	213,654.11	-	213,654.11
租期提前结束	(243,364,337.24)	-	(243,364,337.24)
年末余额	1,139,256,410.44	2,515,707.48	1,141,772,117.92
累计折旧			
年初余额	193,231,234.98	485,191.47	193,716,426.45
计提	218,479,199.98	1,049,041.84	219,528,241.82
租期提前结束	(85,699,957.28)	-	(85,699,957.28)
年末余额	326,010,477.68	1,534,233.31	327,544,710.99
账面价值			
年末	813,245,932.76	981,474.17	814,227,406.93
年初	755,490,922.90	1,866,725.06	757,357,647.96

五、 财务报表主要项目注释(续)

19. 使用权资产(续)

2021年

	房屋及建筑物	运输工具	合计
成本			
上年年末余额	-	-	-
会计政策变更	283,093,216.41	591,842.41	283,685,058.82
本年年年初余额	283,093,216.41	591,842.41	283,685,058.82
增加	520,336,808.01	2,019,191.23	522,355,999.24
收购子公司	185,522,132.62	-	185,522,132.62
租期提前结束	(29,950,950.97)	(259,117.11)	(30,210,068.08)
出售子公司	(1,832,282.28)	-	(1,832,282.28)
其他	(8,446,765.91)	-	(8,446,765.91)
年末余额	948,722,157.88	2,351,916.53	951,074,074.41
累计折旧			
本年年年初余额	-	-	-
计提	171,346,752.06	551,821.61	171,898,573.67
收购子公司	25,874,991.94	-	25,874,991.94
租期提前结束	(2,626,244.56)	(66,630.14)	(2,692,874.70)
出售子公司	(544,123.57)	-	(544,123.57)
其他	(820,140.89)	-	(820,140.89)
年末余额	193,231,234.98	485,191.47	193,716,426.45
账面价值			
年末	755,490,922.90	1,866,725.06	757,357,647.96
年初	283,093,216.41	591,842.41	283,685,058.82

五、 财务报表主要项目注释(续)

20. 无形资产

2022年

	软件	合同权益	土地使用权	专利权	其他	合计
原价						
年初余额	271,320,140.14	-	1,507,106,864.78	216,050.00	616,679.25	1,779,259,734.17
购置	76,407,774.73	-	125,203,710.84	-	-	201,611,485.57
收购子公司	-	465,717,000.00	-	-	-	465,717,000.00
在建工程转入	1,857,022.07	-	36,545,750.93	-	-	38,402,773.00
存货转入	-	-	13,679,726.47	-	-	13,679,726.47
处置	(3,780,718.57)	-	-	-	-	(3,780,718.57)
年末余额	345,804,218.37	465,717,000.00	1,682,536,053.02	216,050.00	616,679.25	2,494,890,000.64
累计摊销						
年初余额	125,259,440.38	-	269,727,175.16	216,050.00	91,843.18	395,294,508.72
计提	34,033,828.89	53,363,406.25	48,667,787.79	-	50,250.00	136,115,272.93
处置	(3,335,732.90)	-	-	-	-	(3,335,732.90)
年末余额	155,957,536.37	53,363,406.25	318,394,962.95	216,050.00	142,093.18	528,074,048.75
账面价值						
年末	189,846,682.00	412,353,593.75	1,364,141,090.07	-	474,586.07	1,966,815,951.89
年初	146,060,699.76	-	1,237,379,689.62	-	524,836.07	1,383,965,225.45

五、 财务报表主要项目注释(续)

20. 无形资产(续)

2021年（经重述）

	软件	土地使用权	专利权	其他	合计
原价					
年初余额	179,736,006.03	1,447,940,286.77	216,050.00	26,000.00	1,627,918,342.80
购置	91,553,528.09	60,170,530.91	-	590,679.25	152,314,738.25
收购子公司	30,606.02	-	-	-	30,606.02
处置	-	(1,003,952.90)	-	-	(1,003,952.90)
年末余额	271,320,140.14	1,507,106,864.78	216,050.00	616,679.25	1,779,259,734.17
累计摊销					
年初余额	92,833,409.79	228,684,208.89	216,050.00	26,000.00	321,759,668.68
计提	32,426,030.59	41,298,197.39	-	65,843.18	73,790,071.16
处置	-	(255,231.12)	-	-	(255,231.12)
年末余额	125,259,440.38	269,727,175.16	216,050.00	91,843.18	395,294,508.72
账面价值					
年末	146,060,699.76	1,237,379,689.62	-	524,836.07	1,383,965,225.45
年初	86,902,596.24	1,219,256,077.88	-	-	1,306,158,674.12

于2022年12月31日，账面价值人民币222,597,904.75元（2021年12月31日：人民币394,782,209.56元）无形资产用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注五、66。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 商誉

2022年

	年初余额	本年增加	年末余额
中交鼎信股权投资管理有限 公司	998,429.58	-	998,429.58
绿城房地产建设管理集团有 限公司	769,240,784.04	-	769,240,784.04
绿城熵里建设管理有限公司 (附注六、1)	-	212,520,370.00	212,520,370.00
	770,239,213.62	212,520,370.00	982,759,583.62

2021年

	年初余额	本年增加	年末余额
中交鼎信股权投资管理有限 公司	998,429.58	-	998,429.58
绿城房地产建设管理集团有 限公司	769,240,784.04	-	769,240,784.04
	770,239,213.62	-	770,239,213.62

注：可回收金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。现金流量预测适用的折现率为 12.19%（2021 年：12.78%）。

分配至上述资产组或资产组组合的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，绿城房地产建设管理集团有限公司和绿城熵里建设管理有限公司的资产组的可收回金额大于其账面价值，因此无需计提相关商誉减值。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 长期待摊费用

2022年

	装修费用	其他	合计
年初金额	71,843,883.90	13,453,309.42	85,297,193.32
本年增加	202,500,553.98	3,628,375.12	206,128,929.10
本年摊销	(55,962,481.96)	(8,438,215.16)	(64,400,697.12)
年末余额	218,381,955.92	8,643,469.38	227,025,425.30

2021年（经重述）

	装修费用	其他	合计
年初金额	74,450,365.91	1,772,026.91	76,222,392.82
本年增加	21,700,573.44	19,167,809.37	40,868,382.81
收购子公司	17,121,569.49	4,308,473.68	21,430,043.17
本年摊销	(40,553,329.69)	(11,795,000.54)	(52,348,330.23)
处置子公司	(875,295.25)	-	(875,295.25)
年末余额	71,843,883.90	13,453,309.42	85,297,193.32

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产明细如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日（经重述）	
	递延所得税资产	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				
可抵扣亏损	3,259,866,719.92	13,039,489,080.71	2,637,554,342.75	10,550,217,371.00
会计和税法对土地增值 税确认的暂时性差异	1,649,428,709.63	6,597,714,838.52	1,527,546,574.74	6,110,186,298.96
资产减值准备	1,417,381,532.14	5,670,939,223.53	1,039,492,580.51	4,165,426,929.19
内部未实现销售利润	131,801,095.86	527,204,383.44	161,373,178.42	645,492,713.68
其他	608,286,443.58	2,436,254,595.20	315,138,233.97	1,266,540,790.91
合计	7,066,764,501.13	28,271,602,121.40	5,681,104,910.39	22,737,864,103.74

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日（经重述）	
	递延所得税负债	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	2,894,624,943.80	11,579,043,793.94	2,949,580,738.28	11,798,627,491.43
会计和税法对合同取得成 本确认的暂时性差异	1,513,791,010.93	6,055,164,043.72	1,667,570,447.07	6,670,281,788.28
海外未分回利润	875,262,518.66	3,501,050,074.64	808,211,010.77	3,232,844,043.08
未实现内部销售利润	157,969,019.94	631,876,079.75	-	-
其他	495,712,748.00	1,982,850,991.96	275,379,460.75	1,101,517,842.99
合计	5,937,360,241.33	23,749,984,984.01	5,700,741,656.87	22,803,271,165.78

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 递延所得税资产/负债(续)

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2022年12月31日		2021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	200,600,096.79	6,866,164,404.34	189,905,719.36	5,491,199,191.03
递延所得税负债	200,600,096.79	5,736,760,144.54	189,905,719.36	5,510,835,937.51

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 （经重述）
可抵扣暂时性差异	7,604,283,049.13	4,741,972,961.17
可抵扣亏损	8,688,769,534.72	6,879,879,675.10
合计	16,293,052,583.85	11,621,852,636.27

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。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2022年12月31日	2021年12月31日 （经重述）
2022年	-	645,221,235.82
2023年	1,241,994,260.34	1,277,463,148.77
2024年	853,992,695.24	843,343,572.74
2025年	1,975,512,489.22	2,085,040,581.74
2026年	2,079,669,637.28	2,028,811,136.03
2027年	2,537,600,452.64	-
合计	8,688,769,534.72	6,879,879,675.10

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 其他非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
预缴税金	234,621,762.87	909,247,154.83
待抵扣进项税	150,398,240.49	271,798,966.15
合同取得成本	146,348,080.24	283,341,917.09
待分配房产	252,534,358.00	252,534,358.00
其他	66,442,108.36	7,814,667.90
	850,344,549.96	1,724,737,063.97

25. 短期借款

		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	注 1	8,199,459,482.23	-
抵押借款	注 2	956,515,416.65	5,640,000.00
信用借款	注 3	512,109,392.58	-
保证借款	注 4	152,454,538.91	1,386,240,359.03
		9,820,538,830.37	1,391,880,359.03

于2022年12月31日，上述借款的年利率为3.65%-8.00%（2021年12月31日：3.40%-7.50%）。

注 1：于 2022 年 12 月 31 日，本集团以持有的子公司股权为质押取得质押借款人民币 8,199,459,482.23 元（2021 年 12 月 31 日：无）。

注 2：于 2022 年 12 月 31 日，本集团以账面价值人民币 4,800,000,000.00 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 380,870,000.00 元）的土地为抵押且由本公司子公司提供担保，取得借款人民币 956,515,416.65 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 5,640,000.00 元）。

注 3：于 2022 年 12 月 31 日，本集团以人民币 550,000,000.00 元的未来收款权为担保取得信用借款人民币 512,109,392.58 元（2021 年 12 月 31 日：无）。

注 4：于 2022 年 12 月 31 日，本集团的保证借款人民币 152,454,538.91 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 1,386,240,359.03 元）由本公司子公司为其下属子公司对外的银行借款提供保证担保。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	819,407,102.53	508,104,692.99
银行承兑汇票	213,566,526.94	39,271,335.40
	1,032,973,629.47	547,376,028.39

于2022年12月31日和2021年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

27. 应付账款

应付账款不计息，并通常在12个月内清偿。

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
应付工程款	28,233,805,708.86	28,853,003,042.02
应付暂估款	31,630,838,351.27	25,135,100,438.76
应付材料款	3,737,019,476.91	4,160,000,629.42
应付土地款	3,178,679,400.00	-
应付设备采购款	53,946,004.70	7,663,117.42
应付工程保留金	33,455,926.88	54,015,026.76
应付租赁费	24,205,576.79	2,963,068.79
其他	229,909,150.31	171,183,869.36
合计	67,121,859,595.72	58,383,929,192.53

于2022年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	2022年12月31日	未偿还原因
中交建筑集团有限公司	148,979,926.56	尚未最终结算，未到支付时点
中交第一航务工程局有限公司	109,067,192.21	尚未最终结算，未到支付时点
江苏南通三建集团第三建筑安装工程有限公司	97,387,854.03	尚未最终结算，未到支付时点
中国建筑一局(集团)有限公司	96,144,025.64	尚未最终结算，未到支付时点
新疆苏中建设工程有限公司	82,569,354.18	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江坤兴建设集团有限公司	73,407,952.57	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
中国建筑第五工程局有限公司	67,706,428.73	尚未最终结算，未到支付时点
中建三局集团有限公司	62,337,892.70	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
陕西建工集团股份有限公司	41,031,611.38	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江欣捷建设有限公司	39,673,187.00	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
合计	818,305,425.00	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 应付账款(续)

于2021年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	2021年12月31日	未偿还原因
江苏南通三建集团第三建筑安装工程 有限公司	159,419,785.86	尚未最终结算，未到支付时点
四川省第十一建筑有限公司	100,716,629.93	尚未最终结算，未到支付时点
重庆昌林建筑工程有限公司	62,334,003.40	尚未最终结算，未到支付时点
重庆万泰建设（集团）有限公司	57,704,915.45	尚未最终结算，未到支付时点
杭州华东医药集团有限公司	51,181,196.69	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江耀华建设集团有限公司	46,399,921.03	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
重庆渝发建设有限公司	45,059,214.27	尚未最终结算，未到支付时点
杭州通达集团有限公司	43,464,983.13	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
中建一局集团建设发展有限公司	36,213,668.11	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
杭州贤聚建筑劳务有限公司	32,661,535.77	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
合计	635,155,853.64	

28. 预收款项

预收款项按性质分类如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
预收物业、停车管理费	-	81,716.38
租赁费	24,792,009.21	24,108,711.18
其他	615,687.18	12,000.00
	25,407,696.39	24,202,427.56

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	22,945,937.01	17,749,747.94
1年以上	2,461,759.38	6,452,679.62
合计	25,407,696.39	24,202,427.56

于2022年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

	预收金额	未结转原因
北京童星酷国际文化传媒有限公司	1,042,558.35	未结转的预付租赁款

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 预收款项(续)

于2021年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

	预收金额	未结转原因
北京童星酷国际文化传媒有限公司	1,092,352.61	未结转的预付租赁款

29. 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
预收购房款	176,885,237,010.56	193,296,295,570.27
预收工程款及其他	317,407,716.21	854,660,187.89
	177,202,644,726.77	194,150,955,758.16

本年合同负债账面价值发生重大变动的原因为：本年度项目大规模达到竣备条件导致合同负债结转进收入，同时由于新项目开盘预收房款和车位款导致的合同负债增加规模小于结转规模，导致合同负债余额减少。

2021年12月31日合同负债账面价值中分类于流动负债的部分已于本年度确认为收入。

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 应付职工薪酬

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,771,606,743.52	6,246,510,044.15	6,101,265,012.80	1,916,851,774.87
离职后福利(设定 提存计划)	23,083,759.93	336,067,436.02	343,385,549.33	15,765,646.62
辞退福利	1,230,963.72	86,713,650.80	77,539,313.68	10,405,300.84
其他	36,296,842.30	59,944,363.96	78,884,172.73	17,357,033.53
合计	1,832,218,309.47	6,729,235,494.93	6,601,074,048.54	1,960,379,755.86

2021年（经重述）

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,259,690,828.91	5,942,318,506.89	5,430,402,592.28	1,771,606,743.52
离职后福利(设定 提存计划)	14,905,967.60	308,889,069.48	300,711,277.15	23,083,759.93
辞退福利	932,157.00	16,424,630.92	16,125,824.20	1,230,963.72
其他	36,250,598.18	32,332,961.20	32,286,717.08	36,296,842.30
合计	1,311,779,551.69	6,299,965,168.49	5,779,526,410.71	1,832,218,309.47

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下：

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	1,739,458,074.14	5,401,771,352.68	5,257,901,940.93	1,883,327,485.89
职工福利费	3,643,645.70	336,602,860.81	334,005,593.65	6,240,912.86
社会保险费	11,037,008.67	202,583,948.41	203,734,535.54	9,886,421.54
其中：医疗保险费	9,970,148.95	184,808,887.90	187,148,652.42	7,630,384.43
工伤保险费	241,065.00	7,241,178.05	7,260,442.51	221,800.54
生育保险费	266,122.50	3,217,113.42	3,264,674.00	218,561.92
其他	559,672.22	7,316,769.04	6,060,766.61	1,815,674.65
住房公积金	3,285,398.04	258,914,353.20	258,776,131.21	3,423,620.03
工会经费和职工教育 经费	14,182,616.97	46,637,529.05	46,846,811.47	13,973,334.55
合计	1,771,606,743.52	6,246,510,044.15	6,101,265,012.80	1,916,851,774.87

2021年（经重述）

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	1,223,169,143.93	5,114,002,831.61	4,597,713,901.40	1,739,458,074.14
职工福利费	4,251,576.99	339,074,833.01	339,682,764.30	3,643,645.70
社会保险费	11,706,445.11	189,223,442.32	189,892,878.76	11,037,008.67
其中：医疗保险费	10,487,962.94	172,197,039.69	172,714,853.68	9,970,148.95
工伤保险费	67,486.69	5,658,047.45	5,484,469.14	241,065.00
生育保险费	251,636.15	3,631,022.30	3,616,535.95	266,122.50
其他	899,359.33	7,737,332.88	8,077,019.99	559,672.22
住房公积金	1,323,988.92	242,202,111.74	240,240,702.62	3,285,398.04
工会经费和职工教育 经费	19,239,673.96	57,815,288.21	62,872,345.20	14,182,616.97
合计	1,259,690,828.91	5,942,318,506.89	5,430,402,592.28	1,771,606,743.52

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下：

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	12,599,047.27	314,745,808.34	318,005,315.08	9,339,540.53
失业保险费	949,287.71	11,654,989.80	11,857,939.69	746,337.82
企业年金缴费	9,535,424.95	9,666,637.88	13,522,294.56	5,679,768.27
合计	23,083,759.93	336,067,436.02	343,385,549.33	15,765,646.62

2021年（经重述）

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	7,130,930.72	280,367,652.92	274,899,536.37	12,599,047.27
失业保险费	401,954.26	12,175,078.15	11,627,744.70	949,287.71
企业年金缴费	7,373,082.62	16,346,338.41	14,183,996.08	9,535,424.95
合计	14,905,967.60	308,889,069.48	300,711,277.15	23,083,759.93

31. 应交税费

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
土地增值税	8,016,397,569.31	8,758,358,518.73
企业所得税	3,834,285,262.40	2,875,754,069.84
增值税	1,651,957,694.03	2,473,481,695.25
土地使用税	114,915,721.52	104,866,448.00
城市维护建设税	83,751,172.68	103,098,326.46
个人所得税	46,896,332.75	87,539,649.16
营业税	8,173,958.18	4,821,903.81
其他税费	210,801,796.41	252,877,867.81
	13,967,179,507.28	14,660,798,479.06

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 (经重述)
应付股利	334,425,481.57	337,139,750.00
应付利息	33,638,912.41	4,228,888.80
其他应付款	62,234,575,620.86	55,504,993,505.86
合计	62,602,640,014.84	55,846,362,144.66

应付股利

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
中国路桥工程有限责任公司	240,000,000.00	135,000,000.00
中交第三航务工程局有限公司	49,000,000.00	-
中交一公局集团有限公司	20,905,481.94	-
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	8,000,000.00	20,000,000.00
中交投资有限公司	6,557,223.87	-
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	-
康因投资控股有限公司	2,300,000.00	-
北京昆朋欣业投资咨询有限公司	2,300,000.00	-
舟山嘉晨房地产咨询合伙企业（有限合伙）	125,000.00	-
中国交通建设集团有限公司	-	98,000,000.00
国电华北电力有限公司	-	16,450,000.00
广州市飞骏物流有限公司	-	5,800,000.00
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	4,000,000.00
北京中润建科投资有限公司	-	6,580,000.00
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	17,760,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	-	30,000,000.00
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	-	675,000.00
其他	2,874,750.00	2,874,750.00
合计	334,425,481.57	337,139,750.00

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 其他应付款(续)

于 2022 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的重要应付股利列示如下:

	应付股利金额	未偿还原因
中国路桥工程有限责任公司	135,000,000.00	资金需求较大暂缓支付

于 2021 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的重要应付股利列示如下:

	应付股利金额	未偿还原因
中国路桥工程有限责任公司	75,000,000.00	资金需求较大暂缓支付

其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 (经重述)
关联方往来款	47,825,164,137.61	41,457,175,831.35
其他单位往来款	1,819,463,751.94	1,449,455,537.83
保证金	4,010,722,111.94	3,861,252,125.70
客户订金、诚意金	3,735,908,308.67	4,277,566,688.20
应付营销费用	257,295,300.08	255,881,191.15
员工款项	56,279,155.20	251,697,268.10
政府代建款	1,996,115,671.18	2,022,724,066.92
其他	2,533,627,184.24	1,929,240,796.61
合计	62,234,575,620.86	55,504,993,505.86

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 其他应付款(续)

于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
杭州杭沁企业管理有限公司	1,835,468,400.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
杭州翡翠城房地产开发有限公司	1,695,906,937.20	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
杭州绿城致延城市发展有限公司	968,360,247.91	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
上海中瀚置业有限公司	636,501,693.51	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
广州同辉投资发展有限公司	442,950,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
杭州翡翠城房地产开发有限公司	473,256,927.20	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
天津陈塘园区建设投资有限公司	400,000,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
佛山市顺德区益丰房产有限公司	340,000,000.02	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
西安亚润电子科技有限公司	320,000,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
德清绿城浙朗置业有限公司	288,488,878.75	合作开发项目，为保持资金流动性未支付

五、 财务报表主要项目注释(续)

33. 一年内到期的非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
一年内到期的长期借款(附注五、35)	34,229,561,924.35	40,644,975,398.98
一年内到期的应付债券(附注五、36)	9,380,309,520.72	19,157,401,211.22
一年内到期的租赁负债(附注五、37)	120,243,375.25	103,658,256.20
一年内到期的长期应付款(附注五、38)	830,799,157.90	1,075,266,138.27
一年内到期的其他非流动负债(附注五、42)	1,748,124,894.92	2,416,667.13
合计	46,309,038,873.14	60,983,717,671.80

34. 其他流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
增值税待转销项税	16,716,046,734.66	16,107,687,384.09

五、 财务报表主要项目注释(续)

35. 长期借款

		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款及质押且保证借款	注 1	2,860,810,718.48	11,951,396,471.53
抵押借款及抵押且保证借款	注 2	83,659,774,884.38	66,179,936,546.89
保证借款	注 3	50,080,266,649.56	60,407,207,655.59
信用借款		9,888,745,351.31	8,974,748,530.51
		146,489,597,603.73	147,513,289,204.52
减：一年内到期的长期借款 (附注五、33)		34,229,561,924.35	40,644,975,398.98
		112,260,035,679.38	106,868,313,805.54

于2022年12月31日，上述借款的年利率为2.60%-8.40%（2021年12月31日：1.51%-9.00%）。

注 1： 于 2022 年 12 月 31 日，本集团的质押借款人民币 2,860,810,718.48 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 11,951,396,471.53 元）由本集团持有的子公司股权提供质押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供担保。

注 2： 于 2022 年 12 月 31 日，本集团以土地为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供担保，取得借款人民币 83,659,774,884.38 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 66,179,936,546.89 元）。

注 3： 于 2022 年 12 月 31 日，本集团的保证借款人民币 50,080,266,649.56 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 60,407,207,655.59 元）由本集团子公司为其下属子公司对外的银行借款提供保证担保。

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券

	2022年12月31日	2021年12月31日
公司债券	30,504,549,707.36	32,247,780,746.00
中期票据	23,572,809,020.50	16,641,935,623.18
	54,077,358,727.86	48,889,716,369.18
减：一年内到期的应付债券 (附注五、33)	9,380,309,520.72	19,157,401,211.22
合计	44,697,049,207.14	29,732,315,157.96

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券(续)

于2022年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交物业有限公司 2019 年资产支持票据 (第一期)	4.07 亿元	2019年12月6日	9 年	407,000,000.00	237,130,094.82	-	8,160,871.66	558,854.54	111,575,204.89	42,710,551.49	91,564,064.64
中交房地产集团有限公司 2019 年公司债券- 非公开债	14 亿元	2019年3月6日	3 年	1,400,000,000.00	1,454,966,927.17	-	11,758,465.76	334,607.07	1,467,060,000.00	-	-
中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业 投资者公开发行公司债券(第一期)	16.9 亿元	2021年4月6日	5 年	1,690,000,000.00	1,733,374,206.52	-	65,065,000.00	2,094,338.65	65,065,000.00	48,130,273.98	1,687,338,271.19
中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业 投资者公开发行公司债券(第一期)	12.1 亿元	2022年3月17日	5 年	1,210,000,000.00	-	1,205,548,113.21	33,551,808.22	1,129,035.28	-	33,551,808.22	1,206,677,148.49
中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业 投资者公开发行公司债券(第二期)	15 亿元	2022年12月13日	3 年	1,500,000,000.00	-	1,494,481,132.08	3,654,246.58	91,295.11	-	3,654,246.58	1,494,572,427.19
中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业 投资者公开发行公司债券(第三期)	15 亿元	2022年12月29日	3 年	1,500,000,000.00	-	1,494,481,132.08	573,287.67	14,419.27	-	573,287.67	1,494,495,551.35
中交地产 2019 年非公开债(一期)	7 亿元	2019年2月20日	3 年	700,000,000.00	728,872,416.50	-	4,870,000.03	347,583.47	734,090,000.00	-	-
中交地产 2019 年非公开债(二期)	10 亿元	2019年8月23日	3 年	1,000,000,000.00	1,012,879,371.05	-	27,843,010.74	2,077,618.21	1,042,800,000.00	-	-
北金所 2020 年债权融资(一期)	3.5 亿元	2020年5月29日	2 年	350,000,000.00	360,350,266.30	-	7,875,799.03	1,023,934.67	369,250,000.00	-	-
北金所 2020 年债权融资(二期)	7 亿元	2020年6月22日	3 年	700,000,000.00	695,125,067.30	-	34,370,000.04	14,728,383.96	34,370,000.00	709,853,451.30	-
中交地产 2020 年公司债(一期)	7 亿元	2020年8月5日	5 年	700,000,000.00	706,466,790.68	-	26,313,978.53	700,483.45	26,600,000.00	9,367,204.33	697,514,048.33
北金所 2020 年债券融资(四期)	5 亿元	2020年9月25日	3 年	500,000,000.00	495,693,181.07	-	26,499,999.96	8,747,952.06	26,500,000.00	504,441,133.09	-
五矿第 1 期资产支持专项计划	10 亿元	2020年10月20日	2 年	1,000,000,000.00	1,006,980,098.81	-	26,007,281.48	916,666.35	1,033,904,046.64	-	-
乐山市商业银行定向债	3.9 亿元	2021年2月2日	2 年	390,000,000.00	291,018,634.00	-	11,858,416.66	860.98	152,153,583.33	150,724,328.31	-
马驹桥购房尾款 1 期资产支持专项计划	8 亿元	2021年3月30日	1-2 年	800,000,000.00	524,115,726.52	-	7,023,110.36	2,124,273.48	533,263,110.36	-	-
五矿第 2 期资产支持专项计划	8.88 亿元	2021年3月30日	2 年	888,000,000.00	886,362,945.44	-	35,063,202.28	1,463,666.48	624,147,237.97	298,742,576.23	-
农行-中金-马驹桥购房尾款 2 期资产支持 专项计划	9 亿元	2021年7月20日	1 年	900,000,000.00	746,636,388.57	-	8,251,724.11	1,083,611.43	755,971,724.11	-	-
中交地产 2021 年公司债(一期)	11 亿元	2021年8月23日	5 年	1,100,000,000.00	1,109,555,093.07	-	38,720,000.04	827,168.20	38,720,000.00	13,635,268.87	1,096,746,992.44
中交地产 2022 年公司债(一期)	3 亿元	2022年12月20日	2 年	300,000,000.00	-	300,000,000.00	580,327.87	(1,071,257.37)	-	580,327.87	298,928,742.63

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券(续)

于2022年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：(续)

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
绿城中国 2015 年公司债券-03	20 亿元	2015年9月17日	5 年	2,000,000,000.00	1,576,481,643.05	-	41,698,588.56	2,573,728.39	1,620,753,960.00	-	-
绿城中国 2018 年公司债券-01	20 亿元	2018年3月12日	5 年	2,000,000,000.00	268,995.45	-	14,465.12	478.30	9,468.00	274,470.87	-
绿城中国 2018 年公司债券-03	5 亿元	2018年4月13日	4 年	500,000,000.00	492,294,586.45	-	6,240,000.00	185,413.55	498,720,000.00	-	-
绿城中国 2018 年公司债券-05	10 亿元	2018年5月25日	4 年	1,000,000,000.00	998,194,550.10	-	12,649,000.00	103,449.90	1,010,947,000.00	-	-
绿城中国 2018 年公司债券-07	16.5 亿元	2018年8月10日	5 年	1,650,000,000.00	226,928,941.39	-	10,697,841.00	2,987,566.67	17,880,345.09	222,734,003.97	-
2019 绿城 01 (住房租赁债券)	5 亿元	2019年1月22日	5 年	500,000,000.00	517,248,757.07	-	1,199,452.14	1,451,790.79	519,900,000.00	-	-
2019 绿城 02 (公司债券)	10 亿元	2019年11月29日	5 年	1,000,000,000.00	1,000,481,164.49	-	34,486,027.40	2,832,808.11	1,037,800,000.00	-	-
2019 绿城 03 (公司债券)	5 亿元	2019年11月29日	7 年	500,000,000.00	499,772,428.35	-	21,605,867.62	429,155.90	26,701,074.52	1,790,249.96	493,316,127.39
绿城中国 2020 年公司债券-01	14.3 亿元	2020年3月6日	5 年	1,430,000,000.00	1,463,509,852.59	-	45,617,000.00	1,373,390.89	109,129,420.37	1,401,370,823.11	-
绿城中国 2020 年公司债券-03	10 亿元	2020年3月31日	5 年	1,000,000,000.00	1,021,853,037.76	-	32,600,000.00	770,456.81	120,238,833.48	934,984,661.09	-
绿城中国 2020 年公司债券-04	5 亿元	2020年3月31日	7 年	500,000,000.00	512,995,768.76	-	19,350,000.00	265,914.68	24,482,616.83	14,367,375.00	493,761,691.61
绿城中国 2020 年公司债券-07	9.5 亿元	2020年10月27日	5 年	950,000,000.00	952,465,064.82	-	36,290,000.02	951,334.05	56,361,924.19	933,344,474.70	-
绿城装饰工程集团有限公司 2020 年非 公开发行公司债券	3.5 亿元	2020年9月28日	3 年	350,000,000.00	353,163,320.17	-	15,920,689.38	330,188.64	15,819,856.04	353,594,342.15	-
21 年第 1 期小公募债 25 亿 21 绿城 01	25 亿元	2021年1月13日	5 年	2,500,000,000.00	2,588,357,636.13	-	97,999,999.94	2,436,061.92	161,526,261.48	95,597,039.94	2,431,670,396.57
21 年第 2 期小公募债 16.5 亿 21 绿城 03	16.5 亿元	2021年3月23日	5 年	1,650,000,000.00	1,701,879,356.05	-	67,155,000.00	969,749.67	72,315,148.81	55,792,916.67	1,641,896,040.24
21 绿城房产 PRN001	5 亿元	2021年3月25日	2 年	500,000,000.00	514,689,943.94	-	21,500,000.02	110,009.42	21,500,000.00	514,799,953.38	-
21 绿城 05 公司债	10 亿元	2021年8月19日	5 年	1,000,000,000.00	1,006,585,952.21	-	33,400,000.01	908,606.63	33,400,000.00	11,133,333.35	996,361,225.50
2022 年公司债券 22 绿城 01	10 亿元	2022年2月21日	5 年	1,000,000,000.00	-	993,338,490.57	27,333,333.30	1,971,576.46	5,113,217.00	27,196,666.63	990,333,516.70
2020 年 7 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美元	2020年7月13日	5 年	美元 300,000,000.00	1,957,139,242.19	-	115,921,981.81	177,522,661.88	151,280,878.69	54,716,161.09	2,044,586,846.10
2020 年 10 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美元	2020年10月29日	5 年	美元 300,000,000.00	1,916,007,653.90	-	97,106,245.56	178,893,320.14	122,104,213.45	11,420,396.33	2,058,482,609.82
2021 年 12 月 1.5 亿美元债	1.5 亿美元	2021年12月22日	3 年	美元 150,000,000.00	957,935,643.31	-	60,715,076.05	89,429,088.85	62,990,955.46	1,726,640.44	1,043,362,212.31
2022 年高收益债券-4 亿美金	4 亿美元	2022年11月28日	3 年	美元 400,000,000.00	-	2,549,840,000.00	82,462,551.59	234,911,389.25	113,513,229.97	27,053,601.79	2,726,647,109.08
2022 年高收益债券-增发 1.5 亿美金	1.5 亿美元	2022年2月25日	3 年	美元 150,000,000.00	-	951,000,000.00	60,972,092.24	94,397,282.96	67,936,257.83	8,592,575.25	1,029,840,542.12
合计					32,247,780,746.00	8,988,688,867.94	1,320,975,742.78	832,998,919.15	12,885,894,568.51	6,486,454,143.66	24,018,095,563.70

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券(续)

于2022年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交房地产集团有限公司 2019 年度中期票据 (第一期)	20 亿元	2019年3月18日	3 年	2,000,000,000.00	2,065,651,506.85	-	17,407,123.29	541,369.86	2,083,600,000.00	-	-
中交房地产集团有限公司 2019 年度中期票据 (第二期)	10 亿元	2019年8月8日	3 年	1,000,000,000.00	1,014,020,000.00	-	22,200,000.00	780,000.00	1,037,000,000.00	-	-
中交房地产集团有限公司 2021 年度第一期中 期票据	20 亿元	2021年11月3日	3 年	2,000,000,000.00	2,009,852,084.94	-	73,600,000.00	420,273.97	73,600,000.00	11,896,986.30	1,998,375,372.61
中交房地产集团有限公司 2022 年度第一期中 期票据	22.2 亿元	2022年3月3日	3 年	2,220,000,000.00	-	2,217,114,000.00	64,159,824.66	2,403,682.19	-	64,159,824.66	2,219,517,682.19
中交房地产集团有限公司 2022 年度第二期中 期票据	4.3 亿元	2022年7月13日	3 年	430,000,000.00	-	429,441,000.00	7,031,265.75	263,419.18	-	7,031,265.75	429,704,419.18
中交房地产集团有限公司 2022 年度第三期中 期票据	6 亿元	2022年7月27日	3 年	600,000,000.00	-	599,220,000.00	8,804,712.33	337,643.84	-	8,804,712.33	599,557,643.84
绿城中国 2017 中期票据（第一期）	30 亿元	2017年3月6日	5 年	3,000,000,000.00	3,135,591,732.23	-	29,383,561.64	24,706.13	3,165,000,000.00	-	-
绿城中国 2017 中期票据（第四期）	14 亿元	2017年8月8日	5 年	1,400,000,000.00	1,428,537,493.09	-	44,723,287.66	939,219.25	1,474,200,000.00	-	-
绿城房产集团 2019 年度第三期中期票据	5 亿元	2019年10月15日	3 年	500,000,000.00	504,197,579.51	-	15,202,191.78	(199,771.29)	519,200,000.00	-	-
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 A	15 亿元	2020年2月26日	3 年	1,500,000,000.00	1,540,976,454.32	-	49,500,000.00	(96,666.87)	100,862,659.58	1,489,517,127.87	-
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 B	5 亿元	2020年2月26日	5 年	500,000,000.00	515,971,659.68	-	19,300,000.06	(51,238.77)	19,300,000.00	16,083,333.39	499,837,087.58
绿城房产集团 2020 年度第二期中期票据	10 亿元	2020年3月16日	3 年	1,000,000,000.00	1,027,039,334.68	-	32,700,000.00	(40,203.64)	48,104,986.97	1,011,594,144.07	-
21 绿城 MTN001 中票	14 亿元	2021年10月21日	3 年	1,400,000,000.00	1,402,944,905.67	-	54,600,000.00	2,201,184.28	59,618,378.89	9,067,500.00	1,391,060,211.06
21 绿城 MTN002 中票	20 亿元	2021年12月2日	3 年	2,000,000,000.00	1,997,152,872.21	-	73,600,000.04	3,138,735.70	73,600,000.00	6,133,333.37	1,994,158,274.58
绿城 2022 年度第一期中期票据	26 亿元	2022年1月10日	3 年	2,600,000,000.00	-	2,588,205,660.38	94,224,000.00	3,997,928.43	5,166,206.90	94,042,800.00	2,587,218,581.91
绿城 2022 年度第二期中期票据	20 亿元	2022年3月28日	3 年	2,000,000,000.00	-	1,990,883,018.86	55,500,000.02	2,278,145.52	-	55,500,000.02	1,993,161,164.38
绿城 2022 年度第三期中期票据	15 亿元	2022年4月26日	3 年	1,500,000,000.00	-	1,493,155,660.38	35,500,000.00	1,605,111.58	-	35,500,000.00	1,494,760,771.96
绿城 2022 年度第四期中期票据（并购）	15 亿元	2022年5月26日	4 年	1,500,000,000.00	-	1,495,311,320.75	28,000,000.00	762,600.63	5,080,246.40	27,906,666.67	1,491,087,008.31
绿城 2022 年度第五期中期票据	20 亿元	2022年6月21日	3 年	2,000,000,000.00	-	1,991,185,660.38	40,111,111.09	1,554,421.21	5,082,127.98	40,010,833.31	1,987,758,231.39
绿城 2022 年度第六期中期票据	15 亿元	2022年10月28日	3 年	1,500,000,000.00	-	1,493,537,735.85	12,600,000.00	(5,373.73)	-	12,600,000.00	1,493,532,362.12
中交地产 2022 年中期票据（一期）	5 亿元	2022年10月28日	2 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	4,006,849.32	(775,167.67)	-	4,006,849.32	499,224,832.33
合计					16,641,935,623.18	14,798,054,056.60	782,153,927.64	20,080,019.80	8,669,414,606.72	2,893,855,377.06	20,678,953,643.44

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券(续)

于2021年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交物业有限公司 2019 年资产支持票据 (第一期)	4.07 亿元	2019年12月6日	9 年	407,000,000.00	352,713,713.06	-	13,004,176.33	2,121,309.76	130,709,104.33	42,707,273.56	194,422,821.26
中交地产有限公司 2016 年公司债券-非公开 债一期(注 1)	23 亿元	2016年4月14日	5 年	2,300,000,000.00	1,620,197,000.00	-	19,930,500.00	-	1,640,127,500.00	-	-
中交地产有限公司 2016 年公司债券-非公开 债二期(注 2)	5 亿元	2016年1月28日	5 年	500,000,000.00	350,233,436.07	-	1,081,318.13	-	351,314,754.20	-	-
中交房地产集团有限公司 2019 年公司债券- 非公开债	14 亿元	2019年3月6日	3 年	1,400,000,000.00	1,453,074,351.46	-	67,060,000.00	1,892,575.71	67,060,000.00	1,454,966,927.17	-
中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业 投资者公开发行公司债券(第一期)	16.9 亿元	2021年4月6日	5 年	1,690,000,000.00	-	1,683,782,075.47	48,130,273.98	1,461,857.07	-	48,130,273.98	1,685,243,932.54
中房地产股份有限公司 2016 年公司债券-二 期	4.7 亿元	2016年7月8日	5 年	470,000,000.00	477,692,306.96	-	8,904,604.84	746,088.20	487,343,000.00	-	-
中交地产 2019 年非公开债(一期)	7 亿元	2019年2月20日	3 年	700,000,000.00	726,675,704.13	-	34,090,000.00	2,196,712.37	34,090,000.00	728,872,416.50	-
中交地产 2019 年非公开债(二期)	10 亿元	2019年8月23日	3 年	1,000,000,000.00	1,011,165,169.04	-	42,800,000.00	1,714,202.01	42,800,000.00	1,012,879,371.05	-
北金所 2020 年债权融资(一期)	3.5 亿元	2020年5月29日	2 年	350,000,000.00	358,080,435.21	-	19,250,000.04	2,269,831.05	19,250,000.00	360,350,266.30	-
北金所 2020 年债权融资(二期)	7 亿元	2020年6月22日	3 年	700,000,000.00	683,110,759.90	-	34,370,000.04	12,014,307.36	34,370,000.00	18,142,337.95	676,982,729.35
中交地产 2020 年公司债(一期)	7 亿元	2020年8月5日	5 年	700,000,000.00	706,961,450.12	-	25,455,913.96	649,426.60	26,600,000.00	9,653,225.80	696,813,564.88
北金所 2020 年债券融资(四期)	5 亿元	2020年9月25日	3 年	500,000,000.00	485,820,186.18	-	26,499,999.96	9,872,994.93	26,500,000.00	7,066,666.62	488,626,514.45
五矿第 1 期资产支持专项计划	10 亿元	2020年10月20日	2 年	1,000,000,000.00	1,004,609,558.39	-	44,143,338.78	2,327,200.06	44,099,998.42	1,006,980,098.81	-
澜悦景苑一期资金支持专项计划	13.9 亿元	2020年11月16日	1-2 年	1,390,000,000.00	1,398,555,855.54	-	48,613,393.40	(72,486.44)	1,447,096,762.50	-	-
澜悦景苑一期资金支持专项计划(二期)	10.5 亿元	2021年1月15日	1-2 年	1,050,000,000.00	-	1,050,000,000.00	35,876,097.60	(1,814,013.33)	1,084,062,084.27	-	-
乐山市商业银行定向债	3.9 亿元	2021年2月2日	2 年	390,000,000.00	-	390,000,000.00	22,074,250.00	(204,199.34)	120,851,416.66	611,416.67	290,407,217.33
马驹桥购房尾款 1 期资产支持专项计划	8 亿元	2021年3月30日	1-2 年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	26,609,179.35	(2,124,273.48)	300,369,179.35	524,115,726.52	-
五矿第 2 期资产支持专项计划	8.88 亿元	2021年3月30日	2 年	888,000,000.00	-	888,000,000.00	29,743,082.50	(2,063,480.83)	29,316,656.23	426,426.27	885,936,519.17
农行-中金-马驹桥购房尾款 2 期资产支持 专项计划	9 亿元	2021年7月20日	1 年	900,000,000.00	-	900,000,000.00	16,357,030.07	(1,083,611.43)	168637030.07	746,636,388.57	-
中交地产 2021 年公司债(一期)	11 亿元	2021年8月23日	5 年	1,100,000,000.00	-	1,100,000,000.00	13,635,268.83	(4,080,175.76)	-	13,635,268.83	1,095,919,824.24
绿城中国 2015 年公司债券-03	20 亿元	2015年9月17日	5 年	2,000,000,000.00	1,572,783,967.85	-	59,498,776.54	3,532,858.66	59,333,960.00	1,576,481,643.05	-

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券(续)

于2021年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：(续)

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
绿城中国 2018 年公司债券-01	20 亿元	2018年3月12日	5 年	2,000,000,000.00	2,084,319,425.38	-	21,409,314.42	4,282,755.65	2,109,742,500.00	6,554.19	262,441.26
绿城中国 2018 年公司债券-03	5 亿元	2018年4月13日	4 年	500,000,000.00	498,734,810.32	-	11,535,000.00	20,744,776.13	38,720,000.00	492,294,586.45	-
绿城中国 2018 年公司债券-04	25 亿元	2018年4月13日	5 年	2,500,000,000.00	2,602,103,868.76	-	42,258,219.14	5,387,912.10	2,649,750,000.00	-	-
绿城中国 2018 年公司债券-05	10 亿元	2018年5月25日	4 年	1,000,000,000.00	1,008,253,498.32	-	27,080,616.44	807,435.34	37,947,000.00	998,194,550.10	-
绿城中国 2018 年公司债券-07	16.5 亿元	2018年8月10日	5 年	1,650,000,000.00	1,675,584,097.52	-	51,925,899.50	1,293,944.37	1,501,875,000.00	4,457,433.75	222,471,507.64
绿城中国 2018 年公司债券-09	5 亿元	2018年9月4日	5 年	500,000,000.00	506,956,163.29	-	16,850,136.99	1,093,699.72	524,900,000.00	-	-
绿城中国 2018 年公司债券-11	10 亿元	2018年9月21日	5 年	1,000,000,000.00	1,013,209,879.72	-	41,227,397.26	2,562,723.02	1,057,000,000.00	-	-
2019 绿城 01 (住房租赁债券)	5 亿元	2019年1月22日	5 年	500,000,000.00	516,472,572.62	-	19,899,999.96	776,184.49	19,900,000.00	517,248,757.07	-
2019 绿城 02 (公司债券)	10 亿元	2019年11月29日	5 年	1,000,000,000.00	999,489,377.94	-	37,800,000.00	991,786.55	37,800,000.00	1,000,481,164.49	-
2019 绿城 03 (公司债券)	5 亿元	2019年11月29日	7 年	500,000,000.00	499,361,541.70	-	21,699,999.96	410,886.69	21,700,000.00	1,902,465.67	497,869,962.68
2019 绿城 04 (住房租赁债券)	5 亿元	2019年12月11日	2 年	500,000,000.00	499,897,170.57	-	17,060,958.90	1,091,870.53	518,050,000.00	-	-
绿城中国 2020 年公司债券-01	14.3 亿元	2020年3月6日	5 年	1,430,000,000.00	1,462,179,433.53	-	45,617,000.00	1,330,419.06	45,617,000.00	38,014,166.67	1,425,495,685.92
绿城中国 2020 年公司债券-03	10 亿元	2020年3月31日	5 年	1,000,000,000.00	1,021,107,523.92	-	32,600,000.00	745,513.84	32,600,000.00	24,450,000.00	997,403,037.76
绿城中国 2020 年公司债券-04	5 亿元	2020年3月31日	7 年	500,000,000.00	512,739,921.98	-	19,350,000.00	255,846.78	19,350,000.00	14,512,500.00	498,483,268.76
绿城中国 2020 年公司债券-07	9.5 亿元	2020年10月27日	5 年	950,000,000.00	951,280,890.14	-	36,290,000.00	1,184,174.68	36,290,000.00	6,048,333.33	946,416,731.49
绿城装饰工程集团有限公司 2020 年非公 开发行公司债券	3.5 亿元	2020年9月28日	3 年	350,000,000.00	352,024,937.09	-	16,122,638.87	330,188.64	15,314,444.43	4,401,527.77	348,761,792.40
21 年第 1 期小公募债 25 亿 21 绿城 01	25 亿元	2021年1月13日	5 年	2,500,000,000.00	-	2,487,308,490.57	98,000,000.00	3,049,145.56	-	98,000,000.00	2,490,357,636.13
21 年第 2 期小公募债 16.5 亿 21 绿城 03	16.5 亿元	2021年3月23日	5 年	1,650,000,000.00	-	1,644,855,490.57	55,962,500.00	1,061,365.48	-	55,962,500.00	1,645,916,856.05
21 绿城房产 PRN001	5 亿元	2021年3月25日	2 年	500,000,000.00	-	498,485,849.06	16,125,000.00	79,094.88	-	16,125,000.00	498,564,943.94
21 绿城 05 公司债	10 亿元	2021年8月19日	5 年	1,000,000,000.00	-	994,858,490.57	11,133,333.33	594,128.31	-	11,133,333.33	995,452,618.88
2020 年 7 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美元	2020年7月13日	5 年	美元 300,000,000.00	2,001,111,974.78	-	65,514,619.95	279,999.96	109,767,352.50	50,731,976.19	1,906,407,266.00
2020 年 10 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美元	2020年10月29日	5 年	美元 300,000,000.00	1,958,669,856.62	-	47,744,308.92	333,333.36	90,739,845.00	10,488,026.50	1,905,519,627.40
2021 年 12 月 1.5 亿美元债	1.5 亿美元	2021年12月22日	3 年	美元 150,000,000.00	-	955,500,000.00	2,435,643.31	-	-	1,580,643.42	956,354,999.89
合计					32,365,170,838.11	13,392,790,396.24	1,392,769,791.30	78,044,308.31	14,980,994,587.96	10,897,689,246.58	21,350,091,499.42

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 应付债券(续)

于2021年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交房地产集团有限公司 2018 年度中期票 据（第一期）	10 亿元	2018年10月31日	3 年	1,000,000,000.00	1,007,366,442.61	-	37,854,246.59	379,310.80	1,045,600,000.00	-	-
中交房地产集团有限公司 2019 年度中期票 据（第一期）	20 亿元	2019年3月18日	3 年	2,000,000,000.00	2,065,530,386.00	-	86,200,000.00	121,120.85	86,200,000.00	2,065,651,506.85	-
中交房地产集团有限公司 2019 年度中期票 据（第二期）	10 亿元	2019年8月8日	3 年	1,000,000,000.00	1,014,005,248.44	-	38,300,000.00	14,751.56	38,300,000.00	1,014,020,000.00	-
中交房地产集团有限公司 2021 年度第一期 中期票	20 亿元	2021年11月3日	3 年	2,000,000,000.00	-	1,997,400,000.00	11,896,986.30	555,098.64	-	11,896,986.30	1,997,955,098.64
绿城中国 2017 中期票据（第一期）	30 亿元	2017年3月6日	5 年	3,000,000,000.00	3,130,974,361.83	-	165,000,000.00	4,617,370.40	165,000,000.00	3,135,591,732.23	-
绿城中国 2017 中期票据（第四期）	14 亿元	2017年8月8日	5 年	1,400,000,000.00	1,425,288,853.82	-	74,200,000.01	3,248,639.26	74,200,000.00	1,428,537,493.09	-
绿城房产集团 2019 年度第三期中期票	5 亿元	2019年10月15日	3 年	500,000,000.00	504,085,129.02	-	19,200,000.00	112,450.49	19,200,000.00	504,197,579.51	-
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票 A	15 亿元	2020年2月26日	3 年	1,500,000,000.00	1,540,725,681.13	-	49,500,000.00	250,773.19	49,500,000.00	41,250,000.00	1,499,726,454.32
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票 B	5 亿元	2020年2月26日	5 年	500,000,000.00	515,897,719.08	-	19,300,000.00	73,940.60	19,300,000.00	16,083,333.33	499,888,326.35
绿城房产集团 2020 年度第二期中期票	10 亿元	2020年3月16日	3 年	1,000,000,000.00	1,026,848,704.64	-	32,700,000.00	190,630.04	32,700,000.00	27,250,000.00	999,789,334.68
21 绿城 MTN001 中票	14 亿元	2021年10月21日	3 年	1,400,000,000.00	-	1,397,630,660.38	9,100,000.00	(3,785,754.71)	-	9,100,000.00	1,393,844,905.67
21 绿城 MTN002 中票	20 亿元	2021年12月2日	3 年	2,000,000,000.00	-	1,990,763,207.55	6,133,333.33	256,331.33	-	6,133,333.33	1,991,019,538.88
合计					12,230,722,526.57	5,385,793,867.93	549,384,566.23	6,034,662.45	1,530,000,000.00	8,259,711,964.64	8,382,223,658.54

注 1：于 2017 年中交置业有限公司将中交地产 2016 年公司债 23 亿债券整体转移给本公司，2017 年 4 月 26 日协议正式生效，由本公司对外承担原中交置业发行的人民币 23 亿元私募债券还本付息义务，同时享有对中交置业人民币 23 亿元债权。于 2019 年度，本公司在第一个 3 年到期时间赎回部分债券人民币 730,500,000.00 元，未赎回部分人民币 1,569,500,000.00 元延期 2 年。于 2021 年度，本公司赎回上述全部债券。

注 2：于 2018 年中交置业有限公司将中交地产有限公司 2016 年公司债券公募债整体转移给本公司，2018 年 6 月 12 日协议正式生效，由本公司对外承担原中交置业发行的人民币 5 亿元公募债券还本付息义务，同时享有对中交置业人民币 5 亿债权。于 2019 年度，本公司在第一个 3 年到期时间赎回部分债券人民币 162,781,000.00 元，未赎回部分人民币 337,219,000.00 元延期 2 年。于 2021 年度，本公司赎回上述全部债券。

五、 财务报表主要项目注释(续)

37. 租赁负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
房屋建筑物	812,296,495.99	728,025,112.91
运输工具	742,313.99	1,508,013.13
	813,038,809.98	729,533,126.04
减：一年内到期的租赁负债(附注五、33)	120,243,375.25	103,658,256.20
合计	692,795,434.73	625,874,869.84

38. 长期应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
		(经重述)
融资租赁	1,512,739,472.22	924,958,008.95
关联方借款	4,528,112,586.64	5,228,318,071.69
其他	59,808,118.82	85,740,088.13
	6,100,660,177.68	6,239,016,168.77
减：一年内到期的长期应付款(附注五、33)	830,799,157.90	1,075,266,138.27
	5,269,861,019.78	5,163,750,030.50

39. 长期应付职工薪酬

	2022年12月31日	2021年12月31日
设定受益计划-离退休人员福利	134,125,757.22	171,658,832.03
其他长期福利	521,153.91	521,153.91
	134,646,911.13	172,179,985.94

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，按月向员工发放补贴。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。

五、 财务报表主要项目注释(续)

39. 长期应付职工薪酬(续)

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的影响。

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设：

	2022年	2021年
折现率	2.85%	2.85%
死亡率	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年
福利增长率	10%/5%/2.5%/2%	10%/6%/5%

下表为所使用的重大假设的定量敏感性分析：

2022 年

	增加	设定受益计划义务增加/(减少)	减少	设定受益计划义务增加/(减少)
折现率	0.25%	(3,073,931.15)	0.25%	3,209,237.39
死亡率	向后平移1年	6,406,423.80	向后平移3年	(6,235,891.77)
福利增长率	1%	3,210,242.66	1%	(2,663,927.13)

2021 年

	增加	设定受益计划义务增加/(减少)	减少	设定受益计划义务增加/(减少)
折现率	0.25%	(4,387,251.23)	0.25%	4,595,366.62
死亡率	向后平移1年	8,246,296.34	向后平移3年	(7,948,398.07)
福利增长率	1%	8,484,175.99	1%	(7,031,973.49)

上述敏感性分析，系根据关键假设在资产负债表日发生合理变动时对设定受益计划义务的影响的推断。敏感性分析，是在其他假设保持不变的前提下，根据重大假设的变动作出的。由于因为假设的变化往往并非彼此孤立，敏感性分析可能不代表设定受益义务的实际变动。

五、 财务报表主要项目注释(续)

39. 长期应付职工薪酬(续)

设定受益计划义务现值变动如下:

	2022年	2021年
年初余额	171,658,832.03	162,065,978.18
计入当期损益		
过去服务成本	(13,899,615.24)	11,396,685.76
利息净额	4,511,591.71	5,665,893.03
实际福利支付数	(11,965,163.42)	(7,460,389.39)
计入其他综合收益		
精算损失	(16,179,887.86)	(9,335.55)
年末余额	134,125,757.22	171,658,832.03

40. 预计负债

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	64,708,183.15	34,838,096.05	17,547,413.95	81,998,865.25
未决诉讼(注1)	-	88,118,622.15	70,778,124.03	17,340,498.12
	64,708,183.15	122,956,718.20	88,325,537.98	99,339,363.37

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	51,229,171.29	32,030,554.17	18,551,542.31	64,708,183.15

注1: 本集团未决诉讼主要为本集团的债权人起诉本公司相关子公司违约并要求赔偿经济损失, 本集团根据案件审理情况预计的可能赔付金额。

五、 财务报表主要项目注释(续)

41. 递延收益

2022年

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	年末余额	与资产/ 收益相关
中交·中央公元 项目扶持资金	349,497,023.59	-	76,069,197.46	273,427,826.13	与资产相关
中房那里地下车库补贴	2,567,284.90	-	10,265.03	2,557,019.87	与资产相关
对合营及联营企业未 实现内部交易损益	-	7,466,095.96	-	7,466,095.96	与收益相关
	352,064,308.49	7,466,095.96	76,079,462.49	283,450,941.96	

2021年

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	年末余额	与资产/ 收益相关
中交·中央公元 项目扶持资金	294,993,460.74	129,414,408.22	74,910,845.37	349,497,023.59	与资产相关
中房那里地下车 库补贴	2,661,330.44	-	94,045.54	2,567,284.90	与资产相关
疫情社保补贴	388,073.34	-	388,073.34	-	与收益相关
	298,042,864.52	129,414,408.22	75,392,964.25	352,064,308.49	

42. 其他非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产支持证券专项计划(注)	2,690,775,195.19	3,629,095,768.32
待转销项税	264,607,768.38	1,541,998,534.44
收购子公司或有对价	88,867,323.89	-
合计	3,044,250,287.46	5,171,094,302.76
减：一年内到期的其他非流动负债(附注五、33)	1,748,124,894.92	2,416,667.13
	1,296,125,392.54	5,168,677,635.63

五、 财务报表主要项目注释(续)

42. 其他非流动负债(续)

注： 平安-绿城应收账款资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）于2020年6月17日成立并发行第一期，于2020年7月20日在深圳证券交易所正式挂牌交易，并于2021年7月8日进行第二次发行。平安证券股份有限公司为专项计划管理人，绿城房地产集团有限公司为该专项计划的特定原始权益人及差额支付承诺人。资产支持证券包含优先级资产支持证券和次级资产支持证券，发行价格为每张人民币100元，2020年发行金额分别为人民币1,900,000,000.00元和人民币100,000,000.00元，优先级预期年化收益率为3.90%，设立日为2020年6月17日，到期兑付日为2023年6月16日。2021年发行金额分别为人民币1,736,000,000.00元和人民币92,000,000.00元，设立日为2021年7月8日，到期兑付日为2023年7月8日，优先级预期年化收益率为3.80%。2022年发行金额分别为人民币950,000,000.00元和人民币50,000,000.00元，设立日为2022年3月2日，到期兑付日为2024年1月24日，优先级预期年化收益率为3.48%。专项计划每半年兑付一次，于到期日预计收益随本金一起支付。

43. 实收资本

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	人民币	比例	人民币	比例
中国交通建设集团有限公司	5,000,000,000.00	100%	2,850,000,000.00	100%

于2022年6月，本公司的母公司中国交通建设集团有限公司对本公司增加投资人民币21.5亿元，全部以现金投入。截至2022年12月31日，本公司实收资本和注册资本均变更为人民币50亿元。

五、 财务报表主要项目注释(续)

44. 其他权益工具

2022年

	年初余额		本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续中期票据	10,000,000	1,025,389,506.35	-	-	10,000,000	1,025,389,506.35

2021年

	年初余额		本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续中期票据	20,000,000	2,026,444,455.94	10,000,000	1,001,054,949.59	10,000,000	1,025,389,506.35

于2022年12月31日，本公司发行在外的永续中期票据具体情况如下：

	发行时间	会计分类	利息率	发行价格	数量	金额	到期日或 续期日期	转股 条件	转换 情况
中交房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020 年 3 月 27 日	其他权益工具	3.90%	100	10,000,000	1,000,000,000.00	注 1	无	无

五、 财务报表主要项目注释(续)

44. 其他权益工具(续)

于2021年12月31日，本公司发行在外的永续中期票据具体情况如下：

	发行时间	会计分类	利息率	发行价格	数量	金额	到期日或 续期日期	转股 条件	转换 情况
中交房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020 年 3 月 27 日	其他权益工具	3.90%	100	10,000,000	1,000,000,000.00	注 1	无	无

注1： 本公司于2020年3月25日发行永续中期票据，初始到期日为2023年3月25日，永续中期票据初始票面利率为3.90%，本公司有权选择递延支付利息，到期后本公司有权选择续展3年，且不受续展次数限制，续展期间票面利率每三年调整一次。本集团将其分类为其他权益工具。

注2： 本公司于2018年12月13日发行永续中期票据，初始到期日为2021年12月13日，永续中期票据初始票面利率为5.20%，本公司有权选择递延支付利息，到期后本公司有权选择续展2年，且不受续展次数限制，续展期间票面利率每三年调整一次。本集团将其分类为其他权益工具。2021年，该永续中期票据初始到期后，本集团将其全部赎回。

五、 财务报表主要项目注释(续)

44. 其他权益工具(续)

永续中期票据和永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

	2022年	2021年 (经重述)
归属于母公司股东权益	12,903,618,146.66	11,971,823,843.82
归属于母公司普通股持有者的权益	11,878,228,640.31	10,946,434,337.47
归属于母公司其他权益持有者的权益	1,025,389,506.35	1,025,389,506.35
其中：净利润	39,000,000.00	88,435,616.45
综合收益总额	39,000,000.00	88,435,616.45
当年已分配股利	39,000,000.00	91,000,000.00
累积未分配股利	29,917,808.23	29,917,808.23
归属于少数股东的权益	122,994,922,780.63	118,957,382,631.72
归属于普通股少数股东的权益	121,468,123,622.77	108,198,936,191.42
归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	1,526,799,157.86	10,758,446,440.30
其中：净利润	171,651,740.68	1,213,804,041.05
综合收益总额	171,651,740.68	1,213,804,041.05
当年已分配股利	493,260,243.66	1,254,167,227.77
累积未分配股利	35,072,506.40	356,681,009.38

五、 财务报表主要项目注释(续)

45. 资本公积

		2022 年
上年年末余额		6,319,686,834.25
同一控制下企业合并	注 1	15,000,000.00
本年年初余额		6,334,686,834.25
与少数股东的权益性交易		(6,192,822.71)
同一控制下企业合并	注 1	(19,320,778.06)
其他		77,231,118.80
本年年末余额		6,386,404,352.28
		2021 年
		(经重述)
上年年末余额		5,972,111,838.04
同一控制下企业合并	注 1	15,000,000.00
本年年初余额		5,987,111,838.04
其他权益工具到期赎回差异	注 2	(1,509,433.96)
与少数股东的权益性交易		350,702,497.28
其他		(1,618,067.11)
本年年末余额		6,334,686,834.25

注1： 同一控制下企业合并系2022年12月本公司与本公司母公司中交集团、中交集团的子公司中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司共同出资成立中交物业服务集团有限公司（“物业服务集团”），中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司以其持有的重庆中交物业管理有限公司100%股权和中交城市运营管理有限公司100%股权作为对物业服务集团的实物出资。物业服务集团作为本公司的子公司纳入合并范围，同时将重庆中交物业管理有限公司和中交城市运营管理有限公司纳入合并范围。该业务发生之前，重庆中交物业管理有限公司和中交城市运营管理有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中国交通建设集团有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下企业合并，合并日确定为2022年12月31日。

注2： 2021年，本公司发行的“中交房地产集团有限公司2018年度第二期中期票据”到期，到期赎回价人民币1,000,000,000.00元与账面余额的差异人民币1,509,433.96元计入资本公积。

五、 财务报表主要项目注释(续)

46. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2021年12月31日	增减变动	2022年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(42,538,617.61)	16,179,887.86	(26,358,729.75)
其他权益工具投资公允价值变动	80,904,619.76	(56,864,549.63)	24,040,070.13
权益法下可转损益的其他综合收益	(28,029,427.48)	20,506,124.59	(7,523,302.89)
权益法下不可转损益的其他综合收益	(2,387,980.14)	-	(2,387,980.14)
外币财务报表折算差额	9,181,598.81	(19,375,449.20)	(10,193,850.39)
	17,130,193.34	(39,553,986.38)	(22,423,793.04)

	2020年12月31日	增减变动	2021年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(42,547,953.16)	9,335.55	(42,538,617.61)
其他权益工具投资公允价值变动	210,690,624.64	(129,786,004.88)	80,904,619.76
权益法下可转损益的其他综合收益	(20,077,633.70)	(7,951,793.78)	(28,029,427.48)
权益法下不可转损益的其他综合收益	-	(2,387,980.14)	(2,387,980.14)
外币财务报表折算差额	11,477,088.15	(2,295,489.34)	9,181,598.81
	159,542,125.93	(142,411,932.59)	17,130,193.34

五、 财务报表主要项目注释(续)

46. 其他综合收益(续)

其他综合收益发生额：

2022年

	税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
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变动额	16,179,887.86	-	-	16,179,887.86	-
其他权益工具投资公允价值变动	(245,147,727.89)	-	(19,131,648.85)	(56,864,549.63)	(169,151,529.41)
将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	39,808,827.12	-	-	20,506,124.59	19,302,702.53
外币报表折算差额	(4,155,974.36)	-	-	(19,375,449.20)	15,219,474.84
	(193,314,987.27)	-	(19,131,648.85)	(39,553,986.38)	(134,629,352.04)

五、 财务报表主要项目注释(续)

46. 其他综合收益(续)

其他综合收益发生额：(续)

2021年

	税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
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变动额	9,335.55	-	-	9,335.55	-
其他权益工具投资公允价值变动	(449,852,093.43)	58,481.45	(33,618,970.08)	(129,786,004.88)	(286,505,599.92)
权益法下不可转损益的其他综合收益	(8,426,740.88)	-	-	(2,387,980.14)	(6,038,760.74)
将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	(15,634,671.22)	-	-	(7,951,793.78)	(7,682,877.44)
外币报表折算差额	(26,384,077.99)	-	-	(2,295,489.34)	(24,088,588.65)
	(500,288,247.97)	58,481.45	(33,618,970.08)	(142,411,932.59)	(324,315,826.75)

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 专项储备

2022年

	年初余额	本年提取	本年使用	年末余额
安全生产费	197,778.98	94,079.34	(195,760.00)	96,098.32

2021年

	年初余额	本年提取	本年使用	年末余额
安全生产费	321,715.53	80,583.45	(204,520.00)	197,778.98

48. 盈余公积

2022年

	年初余额	本年增加	本年年末余额
法定盈余公积	14,234,571.24	-	14,234,571.24

2021年

	年初余额	本年增加	本年年末余额
法定盈余公积	14,234,571.24	-	14,234,571.24

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。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

五、 财务报表主要项目注释(续)

49. 未分配利润

	注释	2022年	2021年 (经重述)
上年年末未分配利润		1,710,339,290.53	1,612,635,908.46
同一控制下企业合并	注1	19,845,669.13	32,678,805.55
本年年初未分配利润		1,730,184,959.66	1,645,314,714.01
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(1,180,088,641.34)	220,489,956.68
对所有者(或股东)的分配		(40,557,223.87)	(110,357,979.08)
归属于其他权益工具持有者股息		(39,000,000.00)	(88,435,616.45)
赎回永续债汇兑损益	注2	31,319,823.14	61,455,103.05
处置其他权益工具投资		-	1,718,781.45
其他		(1,941,506.08)	-
本年年末未分配利润		499,917,411.51	1,730,184,959.66

注 1： 2022 年 12 月本公司与本公司母公司中交集团、中交集团的子公司中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司共同出资成立物业服务集团，中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司以其持有的重庆中交物业管理有限公司 100% 股权和中交城市运营管理有限公司 100% 股权作为对物业服务集团的实物出资。物业服务集团作为本公司的子公司纳入合并范围，同时将重庆中交物业管理有限公司和中交城市运营管理有限公司纳入合并范围。该业务发生之前，重庆中交物业管理有限公司和中交城市运营管理有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中国交通建设集团有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下企业合并，合并日确定为 2022 年 12 月 31 日。

注 2： 本集团下属子公司绿城中国控股有限公司赎回境外永续债确认归属于母公司的汇兑收益。

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入及成本

	2022年		2021年（经重述）	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	170,222,322,018.92	142,378,007,474.95	118,097,447,743.79	95,951,769,471.87
其他业务	1,049,686,701.34	104,016,701.66	850,302,159.68	99,218,810.65
合计	171,272,008,720.26	142,482,024,176.61	118,947,749,903.47	96,050,988,282.52

营业收入和成本列示如下：

	2022 年		2021 年（经重述）	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	159,451,311,360.22	134,416,878,092.45	106,624,953,873.19	87,032,400,667.84
项目管理服务	2,487,921,926.44	1,260,456,585.67	2,094,562,716.27	1,163,089,008.56
酒店业务	704,042,376.81	310,152,686.48	761,532,763.29	299,134,456.46
房产租赁	503,051,689.98	445,139,567.98	330,983,752.17	221,150,954.90
建造服务	165,999,950.31	150,089,031.28	300,567,340.55	271,882,962.03
物业管理	333,446,124.38	294,160,442.49	323,403,066.03	307,369,378.81
其他	7,626,235,292.12	5,605,147,770.26	8,511,746,391.97	6,755,960,853.92
合计	171,272,008,720.26	142,482,024,176.61	118,947,749,903.47	96,050,988,282.52

营业收入列示如下：

	2022 年	2021 年 (经重述)
与客户之间的合同产生的收入	170,740,064,074.43	118,603,633,203.36
租赁收入	531,944,645.83	344,116,700.11
合计	171,272,008,720.26	118,947,749,903.47

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入及成本(续)

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2022年

	主要经营地区		合计
	中国境内	中国境外	
房地产开发	159,197,511,991.33	253,799,368.89	159,451,311,360.22
项目管理服务	2,487,921,926.44	-	2,487,921,926.44
酒店业务	704,042,376.81	-	704,042,376.81
建造服务	165,999,950.31	-	165,999,950.31
物业管理	333,446,124.38	-	333,446,124.38
其他	7,597,342,336.27	-	7,597,342,336.27
合计	170,486,264,705.54	253,799,368.89	170,740,064,074.43

2021年（经重述）

	主要经营地区		合计
	中国境内	中国境外	
房地产开发	106,535,911,392.47	89,042,480.72	106,624,953,873.19
项目管理服务	2,094,562,716.27	-	2,094,562,716.27
酒店业务	761,532,763.29	-	761,532,763.29
建造服务	300,567,340.55	-	300,567,340.55
物业管理	323,403,066.03	-	323,403,066.03
其他	8,498,613,444.03	-	8,498,613,444.03
合计	118,514,590,722.64	89,042,480.72	118,603,633,203.36

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入及成本(续)

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：(续)

2022年

	在某一时点确认	在一段时间内确认	合计
房地产开发	131,580,930,913.04	27,870,380,447.18	159,451,311,360.22
项目管理服务	-	2,487,921,926.44	2,487,921,926.44
酒店业务	-	704,042,376.81	704,042,376.81
建造服务	-	165,999,950.31	165,999,950.31
物业管理	-	333,446,124.38	333,446,124.38
其他	550,378,052.83	7,046,964,283.44	7,597,342,336.27
合计	132,131,308,965.87	38,608,755,108.56	170,740,064,074.43

2021年（经重述）

	在某一时点确认	在一段时间内确认	合计
房地产开发	78,589,215,605.35	28,035,738,267.84	106,624,953,873.19
项目管理服务	-	2,094,562,716.27	2,094,562,716.27
酒店业务	-	761,532,763.29	761,532,763.29
建造服务	-	300,567,340.55	300,567,340.55
物业管理	1,661,985.15	321,741,080.88	323,403,066.03
其他	445,952,682.82	8,052,660,761.21	8,498,613,444.03
合计	79,036,830,273.32	39,566,802,930.04	118,603,633,203.36

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2022 年	2021 年 (经重述)
房地产开发	135,113,208,162.34	82,949,166,865.32
物业管理	26,101,913.89	41,619,782.92
其他	42,639,311.10	14,359,920.17
合计	135,181,949,387.33	83,005,146,568.41

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入及成本(续)

本集团与履约义务相关的信息如下：

房地产开发

房地产开发收入在集团日常业务过程中于客户获得已竣工物业的控制权时(即相关物业已竣工并交付客户时)按某一时点确认收入，除非该物业因为合同的原因对于本集团并无替代用途且本集团有可强制执行的付款请求权就该物业向客户收取迄今已完成履约的付款，则按投入法在一段时间内确认收入。

本集团与客户签署买卖协议时，会向客户收取合同价值的20%至80%作为定金。然而，本集团会取决于市场条件并对比市场售价向客户提供折扣，前提是客户同意于建造过程中预先支付对价余额。这些预先付款会确认为合同负债，直到相关收入被确认为止。

本集团认为部分预付款包含重大融资部分，因此考虑到本集团的信贷特征，对价金额会根据货币时间价值的影响作出相应调整。由此会增加建造期间确认的合同负债金额，并增加收入确认时的金额。

建造服务及项目管理服务

建造服务及项目管理服务的收入按投入法基于迄今完成的工程所产生的合同成本占预计合同成本总额的比例在一段时间内确认收入。

建造服务及项目管理服务费用按客户与本集团商定的付款时间表及/或里程碑定期向客户开具发票。由于就已履行服务收取对价的权利有条件的取决于本集团未来达成所指定里程碑的表现，因此本集团于就履行上述服务的期间确认合同资产。当收取对价的权利成为无条件时，合同资产则转为应收账款。于履行相关服务前收取的付款作为合同负债列入资产负债表。

就包含基于项目未来预售金额的可变对价的项目管理合同而言，本集团可使用期望值或最可能发生金额两种方法确定可变对价的最佳估计数，具体方法取决于何种能更好地预测本集团有权收取的对价金额。

本集团认为有关建造服务及项目管理服务的预付款并未包含重大融资部分。

酒店业务

本集团酒店业务的履约责任为向顾客提供住宿服务。住宿服务于顾客入住客房期间在一段时间内确认收入。

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入及成本(续)

本集团与履约义务相关的信息如下：(续)

物业管理

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。

于2022年12月31日，本集团剩余履约义务主要与本集团房地产销售有关。剩余履约合同义务预计将在未来1年至5年按照房地产销售合同完工进度和交付情况确认为收入。

51. 税金及附加

	2022 年	2021 年 (经重述)
土地增值税	1,606,997,886.02	3,176,726,958.09
城市维护建设税	360,035,916.77	255,095,684.16
教育费附加	159,973,462.00	113,361,471.15
房产税	139,452,795.15	104,629,963.73
土地使用税	127,167,580.25	128,699,853.09
地方教育费附加	105,769,894.14	73,947,847.16
水利建设基金	6,087,559.38	6,072,351.29
营业税	948,630.06	8,530,831.15
其他	183,123,309.10	213,222,590.30
合计	2,689,557,032.87	4,080,287,550.12

五、 财务报表主要项目注释(续)

52. 销售费用

	2022 年	2021 年
职工薪酬	1,222,101,755.76	1,220,832,396.03
销售服务费	989,485,041.12	561,872,422.83
广告宣传费	980,344,444.50	973,271,153.60
物业相关费用	184,161,442.52	132,342,008.22
包装费	174,654,398.71	209,359,627.14
办公费	29,683,965.16	27,384,341.16
业务费	23,753,963.67	21,395,239.83
维修费	6,940,050.20	48,183,738.44
其他	478,975,206.62	471,452,396.70
合计	4,090,100,268.26	3,666,093,323.95

53. 管理费用

	2022 年	2021 年 (经重述)
职工薪酬	3,469,946,656.53	3,325,186,709.61
固定资产使用费	576,863,696.87	612,116,718.95
其中：折旧费	501,168,407.52	450,999,877.40
咨询费及中介机构服务费	290,190,050.24	240,971,121.40
办公费用	177,149,055.07	253,032,817.36
业务招待费	158,558,015.61	179,424,882.39
无形资产摊销	134,610,285.91	64,146,066.72
信息化费用	95,628,247.51	80,325,197.37
差旅交通费	64,827,091.35	83,410,172.41
物业管理费	32,472,428.19	45,333,978.38
长期待摊费用摊销	11,105,710.35	7,854,381.45
其他	395,387,645.12	337,031,632.53
合计	5,406,738,882.75	5,228,833,678.57

五、 财务报表主要项目注释(续)

54. 财务费用

	2022年	2021年 (经重述)
借款及债券利息支出	12,757,530,694.85	12,206,872,553.37
减：其中的利息资本化金额	8,924,716,351.38	8,766,989,472.23
合同负债中含融资成分利息	3,960,778,155.92	4,672,921,773.97
减：其中的利息资本化金额	3,860,042,829.08	4,606,694,981.02
租赁负债中含融资成分利息	37,751,173.01	30,015,651.25
减：其中的利息资本化金额	6,644,528.11	17,452.92
减：利息收入	3,097,320,024.80	2,639,215,183.86
汇兑损益	2,008,590,067.08	(568,200,203.60)
手续费支出	161,838,994.97	55,205,743.69
其他支出	71,671,741.37	50,139,005.29
合计	3,109,437,093.83	434,037,433.94

于2022年，借款费用（含合同负债内含重大融资成分）资本化金额人民币12,759,267,519.88元（2021年：人民币13,367,792,966.71元）已计入存货房地产开发成本，人民币32,136,188.69元（2021年：人民币162,813,052.10元）已计入在建工程。

55. 其他收益

	2022年	2021年 (经重述)
等额财政扶持	154,688,912.66	48,271,229.91
中交中央公元项目扶持资金	76,069,197.46	74,910,845.37
稳岗补贴	1,135,551.51	7,744.45
产业扶持基金	474,716.81	27,602,437.48
车库配套费财政补贴	10,265.03	94,045.54
疫情社保补贴	-	388,073.34
其他	63,469,850.41	3,612,822.06
合计	295,848,493.88	154,887,198.15

五、 财务报表主要项目注释(续)

56. 投资收益

	2022年	2021年
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	5,243,606.30	166,599,922.36
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	1,479,875,905.95	1,373,508,882.66
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	39,457,760.75	-
处置权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	420,019.99	118,193.95
处置债权投资取得的投资收益	-	501,979.15
公允价值计量的其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	62,085,619.06	80,422,134.16
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	13,081,340.10	17,404,644.63
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	805,867,609.44
其他	(11,266,074.44)	2,442,813.11
合计	1,588,898,177.71	2,446,866,179.46

57. 信用减值损失

	2022 年	2021 年 (经重述)
应收票据坏账(转回)/损失	(346,000.00)	250,000.00
应收账款坏账损失	45,565,890.14	326,416,388.61
其他应收款坏账损失	636,208,898.97	78,155,356.55
财务担保合同减值损失	17,290,682.10	13,479,011.86
长期应收款坏账损失	57,944,867.34	17,933,885.63
合计	756,664,338.55	436,234,642.65

五、 财务报表主要项目注释(续)

58. 资产减值损失

	2022年	2021年
存货跌价损失	2,096,443,041.51	724,245,963.24
待售资产减值损失	-	84,531,609.31
长期股权投资减值损失	-	6,819,378.77
投资性房地产减值损失	32,839,765.48	182,609,391.06
固定资产减值损失	30,335,259.12	23,911,523.18
在建工程减值损失	476,000.00	-
合同资产减值损失	7,880,674.30	26,683,644.13
合计	2,167,974,740.41	1,048,801,509.69

59. 资产处置收益

	2022年	2021年 (经重述)
固定资产处置收益	1,947,671.88	8,405,197.81
其他长期资产处置收益	308,645.73	77,544.96
合计	2,256,317.61	8,482,742.77

五、 财务报表主要项目注释(续)

60. 营业外收入

	2022 年	2021 年 (经重述)	计入本年非经常性损益
收购联营公司、合营公 司及子公司收益	250,341,431.49	136,418,239.17	250,341,431.49
折价收购债权收益(注)	-	124,546,071.20	-
罚没利得	56,125,060.05	51,571,348.85	56,125,060.05
与日常活动无关的 政府补助	21,177,987.56	25,813,356.05	21,177,987.56
违约金收入	12,079,810.93	7,152,646.69	12,079,810.93
经批准无法支付的 应付款项	10,290,802.85	47,459,199.02	10,290,802.85
其他	37,061,055.13	57,443,661.29	37,061,055.13
合计	387,076,148.01	450,404,522.27	387,076,148.01

注：2021年本集团下属子公司绿城中国发生折价购买债权利得人民币124,546,071.20元，系收购合作方持有的项目公司的债权折让收益确认营业外收入，债务方为绿城中国2021年新增的联营公司宁波奉化浙加房地产开发有限公司。2022年未发生折价购买债权，未产生相关收益。

61. 营业外支出

	2022 年	2021 年 (经重述)	计入本年非经常性损益
预计未决诉讼损失	88,118,622.15	37,649,452.54	88,118,622.15
罚没及滞纳金支出	29,768,619.05	21,108,920.93	29,768,619.05
捐赠支出	8,646,000.00	16,010,003.00	8,646,000.00
非常损失	56,978.27	1,785,597.00	56,978.27
其他	97,246,780.00	137,283,682.55	97,246,780.00
合计	223,836,999.47	213,837,656.02	223,836,999.47

五、 财务报表主要项目注释(续)

62. 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：

	2022 年	2021 年 (经重述)
房地产销售成本(注)	134,416,878,092.45	87,032,400,667.84
职工薪酬	6,374,535,182.30	6,178,386,179.16
销售服务费	989,485,041.12	561,872,422.83
广告宣传费	980,344,444.50	973,271,153.60
折旧和摊销	701,733,246.73	606,491,681.97
咨询审计费	350,976,574.17	311,386,203.93
物业管理费	216,633,870.71	177,675,986.60
办公费	206,833,020.23	280,417,158.52
业务招待费	182,311,979.28	200,820,122.22
差旅交通费	74,298,349.85	93,588,463.10
其他	7,792,144,889.55	8,741,282,892.76
合计	152,286,174,690.89	105,157,592,932.53

注：房地产销售成本包括计入营业成本的职工薪酬、折旧和摊销。

63. 所得税费用

	2022 年	2021 年 (经重述)
当期所得税费用	5,481,730,145.00	3,765,323,923.22
递延所得税费用	(1,193,770,185.88)	(606,111,809.25)
合计	4,287,959,959.12	3,159,212,113.97

五、 财务报表主要项目注释(续)

63. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2022 年	2021 年 (经重述)
利润总额	12,273,123,704.47	10,639,329,348.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,068,280,926.12	2,659,832,337.07
某些子公司适用不同税率的影响	136,565,324.52	(93,844,838.93)
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	1,506,686,561.51	842,102,386.79
冲回以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	113,880,414.34	22,711,674.26
确认以前年度未确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	(212,437,945.30)	(14,840,278.54)
利用以前年度未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	(87,938,968.40)	(78,409,439.13)
归属于合营企业和联营企业的损益	(488,867,238.24)	(343,377,220.66)
无须纳税的收入	(120,464,427.69)	(202,661,729.23)
不可抵扣的费用	432,045,448.01	453,034,959.25
税率变动对期初递延所得税余额的影响	(136,004.68)	(82,968.81)
境外应税所得	86,335,182.44	135,000,000.00
其他	(145,989,313.51)	(220,252,768.10)
按本集团实际税率计算发生所得税费用	4,287,959,959.12	3,159,212,113.97

五、 财务报表主要项目注释(续)

64. 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2022 年	2021 年
净利润	7,985,163,745.35	7,480,117,234.32
加：资产减值准备	2,167,974,740.41	1,048,801,509.69
信用减值损失	756,664,338.55	436,234,642.65
投资性房地产折旧	239,685,726.62	181,685,279.47
固定资产折旧	552,607,520.45	486,684,645.79
使用权资产折旧	205,245,608.48	171,898,573.67
无形资产摊销	135,918,515.90	73,790,071.16
长期待摊费用摊销	62,189,726.28	52,348,330.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(2,256,317.61)	(8,482,742.77)
营业外收入	(244,999,651.26)	(135,957,274.54)
公允价值变动损失/(收益)	39,319,256.98	(1,730,527.12)
财务费用	4,363,076,818.95	1,812,385,471.69
投资收益	(1,588,898,177.71)	(2,446,866,179.46)
递延所得税资产的增加	(1,339,570,146.66)	(1,188,859,689.71)
递延所得税负债的增加	145,799,960.78	582,747,880.47
存货的减少/(增加)	18,369,137,648.86	(84,803,215,262.07)
经营性应收项目的减少/(增加)	3,929,182,816.22	(9,564,212,088.00)
经营性应付项目的(减少)/增加	(18,635,187,849.32)	86,241,982,674.40
其他	185,334,579.53	207,459,636.85
经营活动产生的现金流量净额	17,326,388,860.80	626,812,186.72

65. 现金及现金等价物

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
现金	78,010,777,700.78	82,909,017,805.10
其中：库存现金	1,332,368.68	1,445,313.72
可随时用于支付的银行存款	77,808,914,651.89	79,728,678,287.75
可随时用于支付的其他货币资金	200,530,680.21	3,178,894,203.63
年末现金及现金等价物余额	78,010,777,700.78	82,909,017,805.10

五、 财务报表主要项目注释(续)

65. 现金及现金等价物(续)

	2022年	2021年 (经重述)
现金的年末余额	78,010,777,700.78	82,909,017,805.10
减：现金的年初余额	82,909,017,805.10	70,377,683,316.69
现金及现金等价物净(减少)/增加额	(4,898,240,104.32)	12,531,334,488.41

66. 所有权或使用权受限的资产

	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	注1	6,753,448,298.28	5,733,477,795.70
存货	注2	155,832,196,692.97	128,779,212,040.07
投资性房地产	注3	2,026,392,279.50	929,807,341.66
固定资产	注4	2,862,823,077.53	4,600,489,662.28
在建工程	注5	-	64,373.14
无形资产	注6	222,597,904.75	394,782,209.56
合计		167,697,458,253.03	140,437,833,422.41

注 1： 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 6,753,448,298.28 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 5,733,477,795.70 元）的银行存款因提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

注 2： 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 155,832,196,692.97 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 128,779,212,040.07 元）存货抵押用于取得借款。

注 3： 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,026,392,279.50 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 929,807,341.66 元）的投资性房地产抵押用于取得借款。

注 4： 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,862,823,077.53 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 4,600,489,662.28 元）固定资产抵押用于取得借款。

注 5： 于 2022 年 12 月 31 日，无在建工程抵押用于取得借款，2021 年 12 月 31 日账面价值为人民币 64,373.14 元的在建工程抵押用于取得借款。

注 6： 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 222,597,904.75 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 394,782,209.56 元）的无形资产抵押用于取得借款。

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

收购企业名称	购买日	收购股权比例%	现持股权比例%	支付的对价
中交花创（绍兴）置业有限公司（注 1）	2022 年 6 月 30 日	51.00	100.00	408,000,000.00
苏州华虞地产有限公司（注 2）	2022 年 9 月 30 日	11.00	60.00	5,096,800.00
绿城熇里建设管理有限公司（注 3）	2022 年 1 月 27 日	60.00	60.00	427,093,000.00
杭州浙超企业管理有限公司（注 4）	2022 年 4 月 15 日	44.00	100.00	414,203,066.66
中交文化旅游（贡山）有限公司（注 5）	2022 年 2 月 8 日	90.00	90.00	18,873,600.00

注 1： 2022 年，本公司子公司中交美庐（杭州）置业有限公司以现金对价人民币 408,000,000.00 元取得了中交花创（绍兴）置业有限公司（以下简称“绍兴花创”）51.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对绍兴花创的控制权，购买日为 2022 年 6 月 30 日。自此，本集团将绍兴花创纳入合并范围。

注 2： 2022 年 1 月，本公司子公司中交地产投资（上海）有限公司与常熟市城市经营投资有限公司共同成立苏州华虞地产有限公司（以下简称“苏州华虞”），持股比例分别为 49%和 51%。本集团将其作为联营公司核算。

2022 年 9 月，中交地产投资（上海）有限公司以现金对价人民币 5,096,800.00 元取得了苏州华虞 11.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对苏州华虞的控制权，购买日为 2022 年 9 月 30 日。自此，本集团将苏州华虞纳入合并范围。

注 3： 2022 年，本公司子公司绿城房地产建设管理集团有限公司以现金对价人民币 427,093,000.00 元取得了绿城熇里建设管理有限公司（以下简称“绿城熇里”）60.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对绿城熇里的控制权，购买日为 2022 年 1 月 27 日。自此，本集团将绿城熇里纳入合并范围。

注 4： 2022 年，本公司子公司浙江绿城房地产投资有限公司以现金对价人民币 414,203,066.66 元取得了杭州浙超企业管理有限公司（以下简称“杭州浙超”）44.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对杭州浙超的控制权，购买日为 2022 年 4 月 15 日。自此，本集团将杭州浙超纳入合并范围。

注 5： 2022 年，本公司子公司中交健康养老产业集团有限公司以现金对价人民币 18,873,600.00 元取得了中交文化旅游（贡山）有限公司（以下简称“中交贡山”）90.00%的股权。股权收购完成后，本集团获得对中交贡山的控制权，购买日为 2022 年 2 月 8 日。自此，本集团将中交贡山纳入合并范围。

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上述被收购公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

		购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金		521,844,382.74	521,844,382.74
应收账款		10,317,514.00	10,317,514.00
预付款项		20,416,339.84	20,416,339.84
其他应收款		1,919,274,493.24	1,919,274,493.24
其他流动资产		102,535,328.63	102,535,328.63
存货		7,807,519,208.68	7,100,771,373.00
固定资产	附注五、17	309,775.26	309,775.26
在建工程		29,020.44	29,020.44
投资性房地产	附注五、16	13,911,189.98	13,911,189.98
使用权资产	附注五、19	213,654.11	213,654.11
无形资产	附注五、20	465,717,000.00	-
商誉		212,520,370.00	-
其他非流动资产		227,532,223.39	227,532,223.39
递延所得税资产		12,243,724.74	12,243,724.74
应付票据		(5,000,000.00)	(5,000,000.00)
应付账款		(194,343,624.44)	(194,343,624.44)
合同负债		(3,723,731,182.85)	(3,723,731,182.85)
应付职工薪酬		(4,350,695.47)	(4,350,695.47)
应交税费		(707,686.53)	(707,686.53)
其他应付款		(1,289,944,314.14)	(1,289,944,314.14)
一年内到期的非流动负债		(1,229,249,801.80)	(1,229,249,801.80)
其他流动负债		(91,618,086.87)	(91,618,086.87)
长期借款		(1,381,472,373.45)	(1,381,472,373.45)
递延所得税负债		(299,003,364.02)	(5,887,155.10)
其他非流动负债		(242,836,032.39)	(242,836,032.39)
		2,852,127,063.09	1,760,258,066.33
少数股东权益		(165,586,817.67)	
		2,686,540,245.42	
购买日之前所持股权		(1,150,351,241.06)	
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	附注五、56	(13,081,340.10)	
收购子公司收益		(249,841,197.60)	
支付的对价		1,273,266,466.66	

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上述公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	购买日至 2022 年 12 月 31 日止期间
营业收入	112,656,446.38
净亏损	(25,980,550.03)
现金流量净额	21,383,397.10
	截至 2022 年 12 月 31 日
取得子公司的价格	1,273,266,466.66
取得子公司支付的现金和现金等价物	831,970,400.00
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	274,178,537.27
取得子公司支付的现金净额	557,791,862.73

2. 同一控制下企业合并

于 2022 年 12 月，中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司分别以中交城市运营管理有限公司 100%股权和重庆中交物业管理有限公司 100%股权出资设立中交物业服务集团有限公司。重庆中交物业管理有限公司和中交城市运营管理有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中国交通建设集团有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下企业合并，合并日确定为 2022 年 12 月 31 日。

	2022年1月1日 至 12 月 31 日期间	2021年度
营业收入	233,233,319.09	156,762,260.18
净利润	25,032,332.80	(475,157.34)
现金流量净额	65,557,347.65	(2,385,361.36)

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

中交城市运营管理有限公司和重庆中交物业管理有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	71,647,228.27	6,089,880.62
应收账款	39,326,693.68	10,073,053.07
预付款项	764,742.31	118,445.90
其他应收款	33,813,267.95	101,586,656.93
存货	114,744.25	165,245.34
其他权益工具投资	2,736,000.00	1,000,000.00
其他流动资产	588,407.72	71,250.66
固定资产	814,611.30	638,726.30
无形资产	344,525.28	204,176.95
长期待摊	2,446,885.14	304,251.32
递延所得税资产	583,252.38	519,350.43
应付账款	(34,340,165.18)	(11,515,591.28)
合同负债	(18,748,073.17)	(16,164,320.97)
应付职工薪酬	(437,534.50)	(4,452,703.04)
应交税费	(9,376,386.17)	(3,606,506.99)
应付股利	(27,462,705.81)	-
其他应付款	(34,807,974.56)	(36,842,301.59)
一年内到期的非流动负债	(1,366,448.18)	(626,207.44)
其他流动负债	(1,096,064.70)	(556,013.18)
长期应付款	(5,702,160.72)	(11,408,005.39)
递延所得税负债	(522,067.23)	(753,718.51)
合计	19,320,778.06	34,845,669.13
合并差额（计入权益）	63,042,921.94	
合并对价	82,363,700.00	

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司

	注册地	业务性质	处置日	处置前本集团合计持股比例%	处置后本集团合计持股比例%	处置对价	不再成为子公司原因
北京晟诚置业有限公司	北京	房地产业	2022年2月10日	100.00	51.00	-	注1
北京昌意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022年2月10日	100.00	51.00	-	注1
北京兴意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022年2月10日	100.00	53.45	-	注1
北京乾诚置业有限公司	北京	房地产业	2022年2月10日	100.00	53.38	-	注2
北京晟意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022年2月10日	100.00	53.38	-	注2
北京营意房地产开发有限公司	北京	房地产业	2022年2月10日	100.00	55.94	-	注2
杭州浙茵企业管理有限公司	杭州	商务服务业	2022年5月25日	100.00	1.00	29,700,000.00	
浙江绿城房屋服务系统有限公司	杭州	批发业	2022年11月30日	100.00	42.50	28,464,481.30	注3
台州绿城泰业房地产开发有限公司	台州	商务服务业	2022年1月17日	51.00	-	611,507,698.97	

注1：2022年2月，北京绿城投资有限公司、华润深国投信托有限公司（以下简称“华润深国投信托”）、北京晟诚置业有限公司（以下简称“北京晟诚”）签订股权转让协议，约定通过股权转让的形式，使得华润深国投信托享有北京晟诚49%的股权。并于协议签订之日，签署股东会决议，华润深国投信托对其派驻董事。

根据签署的投资合作协议与公司章程，北京晟诚的股东会中股东根据其出资比例行使相应的表决权，所有审议事项，必须由全体股东一致通过方为有效。对于由北京晟诚100%持股的子公司北京昌意房地产开发有限公司的股东会的任何决议均需经过北京晟诚股东会的同意才能做出。对于由北京昌意房地产开发有限公司持股95%的子公司北京兴意地产开发有限公司，股东会的任何决议均需经过北京晟诚股东会的同意才能做出。基于以上协议安排，绿城中国与华润深国投信托共同控制这三家公司。该三家公司从绿城中国子公司转为合营公司。丧失控制权日的时点为北京晟诚股权转让，华润深国投信托对其委派董事的时点。

注2：2022年2月，北京绿城投资有限公司、陕西省国际信托，北京乾诚置业有限公司（以下简称“北京乾诚”）签订股权转让协议，约定通过股权转让的形式，使得陕西省国际信托享有北京乾诚49%的股权。并于协议签订之日，签署股东会决议，陕西省国际信托对其派驻董事。

根据签署的投资合作协议与公司章程，北京乾诚的股东会中股东根据其出资比例行使相应的表决权，所有审议事项，必须由全体股东一致通过方为有效。对于由北京乾诚100%持股的子公司北京晟意房地产开发有限公司的股东会的任何决议均需经过北京乾诚股东会的同意才能做出。对于由北京晟意房地产开发有限公司持股95%的子公司北京营意房地产开发有限公司，股东会的任何决议均需经过北京晟意股东会的同意才能做出。基于以上协议安排，绿城中国与陕西省国际信托共同控制这三家公司。该三家公司从绿城中国子公司转为合营公司。丧失控制权日的时点为北京乾诚股权转让，陕西省国际信托对其委派董事的时点。

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司(续)

注 3： 2022 年 9 月，绿城理想家房屋科技服务有限公司与绿城理想生活服务集团有限公司、绿城美好至家科技服务有限公司、宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，协议约定：转让方即绿城理想家房屋科技服务有限公司向受让方绿城理想生活服务集团有限公司转让浙江绿城房屋服务系统 42.5%股权、向受让方绿城美好至家科技服务有限公司转让浙江绿城房屋服务系统 42.5%股权、向受让方宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）转让浙江绿城房屋服务系统 15%的股权。原浙江绿城房屋服务系统为绿城中国的全资子公司。三个受让方中，绿城理想生活服务集团有限公司为绿城中国持股 100%的子公司，绿城美好至家科技服务有限公司、宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）分别为第三方绿城物业服务集团有限公司 100%子公司与绿城中国的合营公司。故该笔股权转让交易完成后，绿城中国对浙江绿城房屋服务系统仍持股 42.5%。根据该公司股东会、董事会的安排，绿城方仅能对被投资单位的经营决策、财务安排产生重大影响，故该公司作为本集团联营公司核算。

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司(续)

上述被处置公司于处置时点的相关财务信息列示如下：

		处置日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
流动资产		7,487,861,227.00	7,490,795,274.77
非流动资产		952,762,388.50	269,123,637.51
流动负债		(7,007,280,765.36)	(6,363,568,433.87)
非流动负债		(101,750,248.78)	(92,036,244.61)
净资产		1,331,592,601.36	1,304,314,233.80
少数股东权益		(645,808,388.99)	
长期股权投资		(21,355,638.40)	
处置成本法核算的长期股 权投资产生的投资收益	附注五、56	(5,243,606.30)	
处置对价		669,672,180.27	

自本年初至丧失控制权日的经营成果：

	2022 年 1 月 1 日至处置日止期间
营业收入	318,892,267.67
营业成本	303,201,226.49
净利润	7,320,886.69

处置子公司的现金流量信息：

	2022 年
处置子公司的价格	669,672,180.27
处置子公司收到的现金和现金等价物	645,630,581.30
减：子公司持有的现金和现金等价物	1,471,364,829.08
处置子公司支付的现金净额	(825,734,247.78)

六、 合并范围的变动(续)

4. 其他原因的合并范围变动

2022 年，本集团投资设立以下子公司：

公司名称	持股比例
长沙金拾通达房地产开发有限公司	持股 100.00%
武汉锦绣雅和置业有限公司	通过武汉锦绣雅郡置业有限公司持股 100.00%
成都卓璞置业有限公司	通过重庆中交西北置业有限公司持股 51.00%

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经 营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本集团 持股比例(%)	表决权 比例(%)
同一控制下的企业合并					
中国房地产开发集团有限公司	北京	房地产开发	人民币 6.60 亿元	100	100
CCCCG Holding (HK) Limited	BVI	房地产开发	1,282 美元	100	100
中交地产股份有限公司（注 1）	北京	房地产开发	人民币 4.46 亿元	52.32	52.32
非同一控制下的企业合并					
Greentown China Holdings Limited（注 2）	Cayman	房地产开发	人民币 2.39 亿元	27.75	27.75
中交鼎信股权投资管理有限公司	北京	基金管理	人民币 1.00 亿元	80	80
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	北京	地产经纪	人民币 2.05 亿元	60	60
通过设立方式取得					
CCCCG Real Estate Holding Limited	BVI	房地产开发	1 美元	100	100
CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	新加坡	房地产开发	人民币 5.73 亿元	51	51
信纭（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	投资管理	人民币 67.01 亿元	25.07	60
北京泽腾致远房地产开发有限公司	北京	房地产开发	人民币 1.00 亿元	51	51
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	北京	房地产开发	人民币 1.00 亿元	51	51
中交物业服务集团有限公司（注 3）	北京	物业服务	人民币 3.00 亿元	53.87	53.87

注 1：于 2022 年，本集团减持中交地产股份有限公司股份 6,950,000 股，导致本集团持股比例由 53.32%下降至 52.32%。

注 2：于 2022 年，Greentown China Holdings Limited 由于股票期权和股权激励行权导致其股份总数增加 31,555,000 股。同时，本集团通过 CCCC Holding (HK) Limited 增持 Greentown China Holdings Limited 股份 368,500 股。该两项因素合计导致本集团对 Greentown China Holdings Limited 的持股比例由 28.10%下降至 27.75%。

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

本公司子公司的情况如下：(续)

注 3：2022 年 12 月，本公司与本公司母公司中交集团、中交集团的子公司中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司共同出资成立物业服务集团，本公司以货币资金出资，中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司以其持有的重庆中交物业管理有限公司 100%股权和中交城市运营管理有限公司 100%股权作为对物业服务集团的实物出资。截至 2022 年 12 月 31 日，本集团持有物业服务集团 53.87%的股权。由于物业服务集团股东会按持股比例进行表决，股东会表决事项过半数通过，本集团能够控制物业服务集团的相关活动以取得可变回报，故物业服务集团作为本公司的子公司纳入合并范围。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2022 年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
Greentown China Holdings Limited	72.25%	7,298,491,577.12	6,311,759,729.51	100,238,145,203.11
中交地产股份有限公司	47.68%	1,004,401,459.87	611,288,469.60	17,318,407,537.76

2021 年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
Greentown China Holdings Limited	71.90%	6,592,607,238.49	4,082,080,263.03	96,856,697,087.60
中交地产股份有限公司	46.68%	613,570,605.12	282,496,837.00	16,208,443,193.71

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(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：

2022 年

	Greentown China Holdings Limited	中交地产股份有限公司
流动资产	462,371,249,572.55	128,547,954,401.02
非流动资产	70,949,839,719.01	8,759,258,779.49
资产合计	533,321,089,291.56	137,307,213,180.51
流动负债	304,754,486,265.04	73,132,894,491.31
非流动负债	118,713,973,710.40	45,133,073,348.45
负债合计	423,468,459,975.44	118,265,967,839.76
营业收入	128,679,183,030.13	38,467,048,797.06
净利润	8,727,341,843.82	1,022,328,320.51
经营活动产生的现金流量净额	14,593,082,173.86	2,934,839,946.48

2021 年

	Greentown China Holdings Limited	中交地产股份有限公司
流动资产	458,254,451,506.60	131,425,235,630.69
非流动资产	61,225,817,953.83	10,537,236,128.71
资产合计	519,480,269,460.43	141,962,471,759.40
流动负债	312,389,724,843.48	77,268,282,044.84
非流动负债	100,837,359,811.53	46,748,223,008.45
负债合计	413,227,084,655.01	124,016,505,053.29
营业收入	101,415,917,446.86	14,542,468,950.72
净利润	7,414,968,914.33	739,216,725.92
经营活动产生的现金流量净额	5,861,092,527.43	(4,451,995,692.73)

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

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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业		
投资账面价值合计	17,333,300,368.23	13,227,378,182.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
净收益/（净亏损）	11,547,548.80	(253,977,354.03)
综合收益/（亏损）总额	11,547,548.80	(253,977,354.03)
联营企业		
投资账面价值合计	36,450,757,893.49	33,144,187,207.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,475,794,453.12	1,627,486,236.69
综合收益总额	1,475,794,453.12	1,627,486,236.69

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022年

金融资产

	以公允价值计 量且其变动计 入当期损益的 金融资产	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	合计
货币资金	-	84,764,225,999.06	-	84,764,225,999.06
交易性金融资产	126,429,602.07	-	-	126,429,602.07
应收票据	-	99,594,767.83	-	99,594,767.83
应收账款	-	2,074,917,135.93	-	2,074,917,135.93
应收款项融资	-	-	53,432,049.50	53,432,049.50
其他应收款	-	86,513,158,048.36	-	86,513,158,048.36
其他权益工具投资	-	-	1,499,826,136.54	1,499,826,136.54
一年内到期的非流动 资产	-	1,887,707,228.35	-	1,887,707,228.35
长期应收款	-	3,222,633,860.10	-	3,222,633,860.10
	126,429,602.07	178,562,237,039.63	1,553,258,186.04	180,241,924,827.74

金融负债

	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	9,820,538,830.37	9,820,538,830.37
应付票据	-	1,032,973,629.47	1,032,973,629.47
应付账款	-	67,121,859,595.72	67,121,859,595.72
其他应付款	-	62,602,640,014.84	62,602,640,014.84
一年内到期的非流动负债中的 金融负债	-	46,188,795,497.89	46,188,795,497.89
长期借款	-	112,260,035,679.38	112,260,035,679.38
应付债券	-	44,697,049,207.14	44,697,049,207.14
长期应付款	-	5,269,861,019.78	5,269,861,019.78
其他非流动负债中的金融负债	-	942,650,300.27	942,650,300.27
预计负债-财务担保合同	81,998,865.25	-	81,998,865.25
	81,998,865.25	349,936,403,774.86	350,018,402,640.11

八、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：(续)

2021年（经重述）

金融资产

	以公允价值计 量且其变动计 入当期损益的 金融资产	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	合计
货币资金	-	88,642,495,600.80	-	88,642,495,600.80
交易性金融资产	76,031,161.27	-	-	76,031,161.27
应收票据	-	48,265,278.64	-	48,265,278.64
应收账款	-	1,791,052,757.69	-	1,791,052,757.69
应收款项融资	-	-	157,998,797.28	157,998,797.28
其他应收款	-	77,360,755,373.99	-	77,360,755,373.99
其他权益工具投资	-	-	1,704,894,397.34	1,704,894,397.34
一年内到期的非流动 资产	-	117,418,938.42	-	117,418,938.42
长期应收款	-	4,163,043,970.39	-	4,163,043,970.39
	76,031,161.27	172,123,031,919.93	1,862,893,194.62	174,061,956,275.82

金融负债

	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	1,391,880,359.03	1,391,880,359.03
应付票据	-	547,376,028.39	547,376,028.39
应付账款	-	58,383,929,192.53	58,383,929,192.53
其他应付款	-	55,846,362,144.66	55,846,362,144.66
一年内到期的非流动负债中的 金融负债	-	60,880,059,415.60	60,880,059,415.60
长期借款	-	106,868,313,805.54	106,868,313,805.54
应付债券	-	29,732,315,157.96	29,732,315,157.96
长期应付款	-	5,163,750,030.50	5,163,750,030.50
其他非流动负债中的金融负债	-	3,626,679,101.19	3,626,679,101.19
预计负债-财务担保合同	64,708,183.15	-	64,708,183.15
	64,708,183.15	322,440,665,235.40	322,505,373,418.55

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融资产转移

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2022年12月31日，本集团下属子公司绿城中国已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币8,542,506.16元（2021年12月31日：人民币7,696,498.81元）。于2022年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2022年度，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

3. 金融工具风险

本集团在日常经营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(包括汇率风险、利率风险和权益工具投资价格风险)。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收票据、应收账款、应付票据、应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

本公司财务资金管理部负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由本公司财务资金管理部按照董事会批准的政策开展。本公司财务资金管理部通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司财务资金管理部就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的董事会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款或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。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票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商业承兑汇票、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金额。

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本集团的应收账款或合同资产客户群广泛地分散于不同的合同方中，因此在本集团不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款或合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

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。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况

当触发以下一个或多个定量、定性标准或上限指标时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- (1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- (2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；
- (3) 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过30天。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1)发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2)债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3)债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4)债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5)发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6)以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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。

信用风险敞口

应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款及财务担保合同的信用风险敞口信息见附注五、3、4、5、7、9、13及附注十一、2。

本集团内部信用风险等级评估包括以下类别：

内部信贷评级	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 30 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	逾期款项超过 90 天，或本集团认为违约已经发生；或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)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

对于货币资金、应收票据、应收账款及合同资产，本集团已应用新金融工具准则的简化方法，按整个存续期的预期信用损失计量减值准备。除具有重大金额或已出现信用减值的应收账款除外，本集团采用账龄减值矩阵厘定预期信用风险。

对于其他应收款和长期应收款，本集团会按未来12个月的预期信用损失及整个存续期的预期信用损失计量减值准备。除具有重大金额或已出现信用减值的其他应收款外，本集团采用内部信用评级减值矩阵厘定预期信贷亏损。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

就财务担保合同而言，账面余额指本集团根据相关合同保证的最高金额。于报告期末，本集团已进行减值评估，并认为信用风险自财务担保合同初始确认以来并无大幅增加。因此，本集团的财务担保合同的减值损失会按未来 12 个月的预期信用损失的金额计量。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、可转换债券、融资租赁和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022 年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	1,032,973,629.47	-	-	1,032,973,629.47
应付账款	67,121,859,595.72	-	-	67,121,859,595.72
其他应付款	62,664,407,217.26	-	-	62,664,407,217.26
银行借款	50,871,786,512.38	116,112,325,250.95	4,186,516,382.50	171,170,628,145.83
应付债券(含一年内)	11,363,765,417.40	47,188,025,191.87	-	58,551,790,609.27
长期应付款(含一年内)	1,000,087,585.20	5,584,099,707.46	4,275,956.62	6,588,463,249.28
其他非流动负债(含一年内)	1,811,480,917.06	1,157,817,105.08	-	2,969,298,022.14
租赁负债	186,588,107.95	312,467,623.55	583,927,648.39	1,082,983,379.89
财务担保合同	69,596,950,545.30	12,606,899,139.44	1,461,872,948.80	83,665,722,633.54
	265,649,899,527.74	182,961,634,018.35	6,236,592,936.31	454,848,126,482.40

2021 年（经重述）

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	547,376,028.39	-	-	547,376,028.39
应付账款	58,383,929,192.53	-	-	58,383,929,192.53
其他应付款	56,120,190,233.31	-	-	56,120,190,233.31
银行借款	49,037,925,864.39	113,114,414,206.34	1,806,321,191.00	163,958,661,261.73
应付债券(含一年内)	20,735,869,955.39	30,516,604,272.59	1,432,121,886.71	52,684,596,114.69
长期应付款(含一年内)	1,451,325,852.41	5,781,522,245.03	14,282,706.92	7,247,130,804.36
其他非流动负债(含一年内)	142,484,668.13	3,889,442,331.87	-	4,031,927,000.00
租赁负债	137,188,968.40	446,673,217.10	318,736,629.89	902,598,815.39
财务担保合同	75,632,297,913.31	18,411,747,207.11	3,252,703,000.00	97,296,748,120.42
	262,188,588,676.26	172,160,403,480.04	6,824,165,414.52	441,173,157,570.82

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)和其他综合收益的税后净额产生的影响。

	基点 增加/(减少)	2022 年净损益 (减少)/增加	2021 年净损益 (减少)/增加
人民币	100	(697,012,613.19)	(462,694,115.48)
美元	100	(92,022,890.51)	(94,326,165.33)
港币	100	(16,856,007.30)	(76,036,114.31)
		(805,891,511.00)	(633,056,395.12)

汇率风险

本集团面临交易性的汇率风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售或采购所致。此外，本集团存在源于外币借款的汇率风险敞口。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，美元、港币等主要外币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2022 年

	汇率	净损益	其他综合收益 的税后净额	所有者权益 合计
	增加/(减少)	(减少)/增加	增加/(减少)	(减少)/增加
人民币对美元贬值	5%	(712,500,636.31)	-	(712,500,636.31)
人民币对美元升值	(5%)	712,500,636.31	-	712,500,636.31
人民币对港币贬值	5%	(357,630,086.37)	32,132,701.00	(325,497,385.37)
人民币对港币升值	(5%)	357,630,086.37	(32,132,701.00)	325,497,385.37

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

汇率风险(续)

2021 年

	汇率	净损益	其他综合收益 的税后净额	所有者权益 合计
	增加/(减少)	(减少)/增加	增加/(减少)	(减少)/增加
人民币对美元贬值	5%	(566,906,209.58)	-	(566,906,209.58)
人民币对美元升值	(5%)	566,906,209.58	-	566,906,209.58
人民币对港币贬值	5%	(370,530,349.65)	40,879,738.96	(329,650,610.69)
人民币对港币升值	(5%)	370,530,349.65	(40,879,738.96)	329,650,610.69

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，本集团暴露于因分类为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的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2022年末	2022年 最高/最低	2021年末	2021年 最高/最低
香港—恒生指数	19,781	25,051/14,597	23,397	31,183/22,665

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税前金额对权益工具投资的公允价值的每 5% 的变动(以资产负债表日的账面价值为基础)的敏感性。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

权益工具投资价格风险(续)

2022 年 12 月 31 日

	权益工具投资 账面价值	权益价格变动	其他综合收益增加/(减少) (不包含所得税影响)
权益工具投资			
香港—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	642,654,025.88	5.00%	32,132,701.29

2021 年 12 月 31 日

	权益工具投资 账面价值	权益价格变动	其他综合收益增加/(减少) (不包含所得税影响)
权益工具投资			
香港—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	817,594,779.13	5.00%	40,879,738.96

八、与金融工具相关的风险(续)

4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2022年度和2021年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括所有借款款项、应付账款以及其他应付款等抵减货币资金后的净额。资本指股东权益，本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
短期借款	9,820,538,830.37	1,391,880,359.03
应付票据	1,032,973,629.47	547,376,028.39
应付账款	67,121,859,595.72	58,383,929,192.53
其他应付款	62,602,640,014.84	55,846,362,144.66
一年内到期的非流动负债中的金融负债	46,188,795,497.89	60,880,059,415.60
长期借款	112,260,035,679.38	106,868,313,805.54
应付债券	44,697,049,207.14	29,732,315,157.96
长期应付款	5,269,861,019.78	5,163,750,030.50
其他非流动负债中的金融负债	942,650,300.27	3,626,679,101.19
减：货币资金	84,764,225,999.06	88,642,495,600.80
净负债	265,172,177,775.80	233,798,169,634.60
所有者权益	135,898,540,927.29	130,929,206,475.54
资本和净负债	401,070,718,703.09	364,727,376,110.14
杠杆比率	66.12%	64.10%

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产

2022 年

	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)	
持续的公允价值计量：				
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	-	-	126,429,602.07	126,429,602.07
按公允价值计量的上市公司 其他权益工具投资	642,654,025.88	-	-	642,654,025.88
按公允价值计量的未上市公 司其他权益工具投资	-	-	857,172,110.66	857,172,110.66
非持续的公允价值计量：				
持有待售资产（注）	-	-	-	-
合计	642,654,025.88	-	983,601,712.73	1,626,255,738.61

2021 年（经重述）

	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)	
持续的公允价值计量：				
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	-	-	76,031,161.27	76,031,161.27
按公允价值计量的上市公司 其他权益工具投资	817,594,779.13	-	-	817,594,779.13
按公允价值计量的未上市公 司其他权益工具投资	-	-	887,299,618.21	887,299,618.21
非持续的公允价值计量：				
持有待售资产（注）	-	-	7,139,842,643.49	7,139,842,643.49
合计	817,594,779.13	-	8,103,173,422.97	8,920,768,202.10

注：账面价值为人民币 7,224,374,252.80 元的持有待售资产发生减值，其与公允价值人民币 7,139,842,643.49 元之间差异人民币 84,531,609.31 元计入 2021 年资产减值损失。

九、公允价值的披露(续)

2. 以公允价值披露的负债

以公允价值披露的负债：

2022 年

	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)	
长期借款	-	146,944,778,013.31	-	146,944,778,013.31
应付债券	15,568,026,700.05	40,285,342,200.50	-	55,853,368,900.55
长期应付款	-	6,035,581,420.15	-	6,035,581,420.15
其他非流动负债	-	2,749,087,713.00	-	2,749,087,713.00
合计	15,568,026,700.05	196,014,789,346.96	-	211,582,816,047.01

2021 年（经重述）

	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)	
长期借款	-	149,049,161,878.80	-	149,049,161,878.80
应付债券	17,361,122,270.81	31,786,377,533.53	-	49,147,499,804.34
长期应付款	-	6,625,154,752.89	-	6,625,154,752.89
其他非流动负债	-	3,600,351,418.00	-	3,600,351,418.00
合计	17,361,122,270.81	191,061,045,583.22	-	208,422,167,854.03

于 2022 年及 2021 年，并无金融资产和金融负债公允价值在第一层次和第二层次之间的转移，亦无转入或转出第三层次的情况。

3. 公允价值估值

金融工具公允价值

以下是本集团除租赁负债以及账面价值与公允价值差异很小的金融工具、活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值的比较：

九、公允价值的披露(续)

3. 公允价值估值(续)

金融工具公允价值 (续)

	账面价值		公允价值	
	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
长期借款(含一年内到期的部分)	146,489,597,603.73	147,513,289,204.52	146,944,778,013.31	149,049,161,878.80
应付债券(含一年内到期的部分)	54,077,358,727.86	48,889,716,369.18	55,853,368,900.55	49,147,499,804.34
长期应付款(含一年内到期的部分)	6,100,660,177.68	6,239,016,168.77	6,035,581,420.15	6,625,154,752.89
其他非流动负债中的金融负债 (含一年内到期的部分)	2,690,775,195.19	3,629,095,768.32	2,749,087,713.00	3,600,351,418.00
合计	209,358,391,704.46	206,271,117,510.79	211,582,816,047.01	208,422,167,854.03

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由财务总经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。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。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长短期借款、长期应付款、非公开发行的应付债券等，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。公开发行的应付债券以市场报价确定市场价值。2022年12月31日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。非上市的权益工具投资，可根据不可观察的市场价格或利率假设，采用市场法估计公允价值。本集团需要根据行业、规模、杠杆和战略确定可比上市公司，并就确定的每一可比上市公司计算恰当的市场乘数，如市净率乘数和市盈率乘数。根据企业特定的事实和情况，考虑与可比上市公司之间的流动性和规模差异等因素后进行调整。也可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，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。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。

十、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

2. 母公司和子公司

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
中国交通建设集团有限公司	北京	港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包	100%	100%	727,402

本公司的母公司及最终控制方均为中交集团。

本公司的子公司详见附注七、1。

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业

公司名称	关联方关系
安徽绿隼置业有限公司	联营企业
安徽舜鸿房地产开发有限公司	联营企业
北京金月宫娱乐有限公司	联营企业
北京铭海置业有限公司	联营企业
北京毓秀置业有限公司	联营企业
北京致平房地产开发有限公司	联营企业
北京致兴房地产开发有限公司	联营企业
北京中交兴昌置业有限公司	联营企业
成都睿迹城市建设开发有限公司	联营企业
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业
杭州滨绿房地产开发有限公司	联营企业
杭州地铁武林置业有限公司	联营企业
杭州翡翠城房地产开发有限公司	联营企业
杭州杭沁企业管理有限公司	联营企业
杭州龙昊房地产开发有限公司	联营企业
杭州绿城橱柜有限公司	联营企业
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	联营企业
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业
杭州绿城致延城市发展有限公司	联营企业
杭州诺千投资管理有限公司	联营企业
杭州浙能绿城置业有限公司	联营企业
济南海尔绿城置业有限公司	联营企业
济南隆昇全运村酒店管理有限公司	联营企业
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	联营企业
金华雅郡置业有限公司	联营企业
绿城电子商务有限公司	联营企业
绿城商业保理(上海)有限公司	联营企业
宁波都市房产开发有限公司	联营企业
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	联营企业
青岛绿城华景置业有限公司	联营企业
厦门润悦雅颂房地产有限公司	联营企业
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	联营企业
上海新湖房地产开发有限公司	联营企业
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	联营企业
上海中瀚置业有限公司	联营企业
首铸二号(东莞)房地产有限公司	联营企业
四川雅恒房地产开发有限公司	联营企业
苏州金闾诚置业有限公司	联营企业
苏州招恺置业有限公司	联营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
台州浙能绿城置业有限公司	联营企业
浙江建安工程管理有限公司	联营企业
浙江西子绿城房地产集团有限公司	联营企业
郑州滨悦房地产开发有限公司	联营企业
郑州展腾置业有限公司	联营企业
中交滨江(上海)建设管理有限公司	联营企业
中交花创(绍兴)置业有限公司	联营企业
中交住总联合置业(北京)有限公司	联营企业
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	联营企业
重庆葆和房地产开发有限公司	联营企业
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	联营企业
城投交汇(青岛)投资有限公司	联营企业
浙江绿城材料设备有限公司	联营企业
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	联营企业
北京纵横出租汽车有限责任公司	联营企业
成都华显锦弘实业有限公司	联营企业
福州梁颂房地产开发有限公司	联营企业
广州绿祿房地产开发有限责任公司	联营企业
广州同辉投资发展有限公司	联营企业
合肥和宸房地产开发有限公司	联营企业
合肥和冉房地产开发有限公司	联营企业
合肥金中京湖房地产开发有限公司	联营企业
厦门悦盈企业咨询有限公司	联营企业
上海弘安里企业发展有限公司	联营企业
苏州华虞地产有限公司	联营企业
成都弘锦天益实业有限公司	联营企业
成都交投都善成实业有限公司	联营企业
广州绿恒房地产开发有限公司	联营企业
杭州百大置业有限公司	联营企业
杭州西投绿深实业有限公司	联营企业
嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	联营企业
仟金顶网络科技有限公司	联营企业
青岛绿城华锦置业有限公司	联营企业
沈阳嘉舜置业有限公司	联营企业
苏州市景誉房地产开发有限公司	联营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
苏州市卓誉房地产开发有限公司	联营企业
武汉锦官置业有限公司	联营企业
扬州恒洋置业有限公司	联营企业
扬州威盛置业有限公司	联营企业
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	联营企业
广州绿桢房地产开发有限公司	联营企业
福州祯泰置业有限公司	联营企业
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	联营企业
北京景西房地产开发有限公司	合营企业
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
大连洪裕房地产开发有限公司	合营企业
大连致欣置业有限公司	合营企业
佛山香颂置业有限公司	合营企业
佛山中交房地产开发有限公司	合营企业
杭州复禹置业有限公司	合营企业
杭州康欣置业有限公司	合营企业
杭州绿城都会建筑设计有限公司	合营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	合营企业
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	合营企业
杭州绿城银湖置业有限公司	合营企业
济南安投实业投资有限公司	合营企业
济宁城投绿城置业有限公司	合营企业
昆明复地房地产开发有限公司	合营企业
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	合营企业
绿城北方建设管理有限公司	合营企业
绿城创新建设管理有限公司	合营企业
绿城绿明建设管理有限公司	合营企业
南京绿城置业有限公司	合营企业
宁波绿城置地有限公司	合营企业
厦门中泓房地产有限公司	合营企业
山东绿新万合房产管理有限公司	合营企业
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
深圳市汇银置业有限公司	合营企业
沈阳全运村建设有限公司	合营企业
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	合营企业
温州中交梁辉置业有限公司	合营企业
徐州新盛绿城置业发展有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	合营企业
余姚绿城浙善置业有限公司	合营企业
长沙金地金泰置业有限公司	合营企业
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	合营企业
浙江绿城时代建设管理有限公司	合营企业
浙江绿西房地产集团有限公司	合营企业
中交房地产(山东)有限公司	合营企业
中交富力(北京)置业有限公司	合营企业
中交立达(天津)房地产开发有限公司	合营企业
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	合营企业
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	合营企业
宁波绿城浙砾置业有限公司	合营企业
浙江绿城足球俱乐部有限公司	合营企业
杭州缤祝企业管理有限公司	合营企业
大连中辰永年置业有限公司	合营企业
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	合营企业
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	合营企业
福州绿闽置业有限公司	合营企业
福州祯瑞置业有限公司	合营企业
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	合营企业
杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	合营企业
杭州绿城浙渊置业有限公司	合营企业
杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	合营企业
济南济高东诚置业有限公司	合营企业
济宁嘉瑞产业发展有限公司	合营企业
济宁瑞隆置业有限公司	合营企业
南通启新置业有限公司	合营企业
南通启阳建设开发有限公司	合营企业
南通新湖置业有限公司	合营企业
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	合营企业
宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	合营企业
青岛海捷置业有限公司	合营企业
衢州绿城房地产开发有限公司	合营企业
沈阳沈北金谷置业有限公司	合营企业
苏州悦贵房地产开发有限公司	合营企业
太仓颐泽居置业有限公司	合营企业
徐州锦睿荣置业有限公司	合营企业
徐州美昆房地产发展有限公司	合营企业
宜兴建宜房地产开发有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
永康锦溪置业有限公司	合营企业
长沙丽泉房地产开发有限公司	合营企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	合营企业
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	合营企业
杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
佛山市顺德区益丰房产有限公司	合营企业
武汉滨江臻毅置业有限公司	合营企业
西安雅意房地产开发建设有限公司	合营企业
衢州锦西志城房地产有限公司	合营企业
沈阳新湖明珠置业有限公司	合营企业
杭州绿城浙超置业有限公司	合营企业
余姚浙协置业有限公司	合营企业
河南绿恒房地产开发有限公司	合营企业
湖北君岚房地产开发有限公司	合营企业
佛山绿康置业有限公司	合营企业
浙江蓝城江山建设管理有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

公司名称	关联方关系
中国交通建设集团有限公司	最终母公司
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	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
北京领华房地产开发有限公司	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
北京润置商业运营管理有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	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
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	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
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
惠州雅颂商务管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	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
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	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
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
昆明兆鼎财务管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
昆明众森建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	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
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
深圳市润投咨询有限公司	子公司的其他股东
苏州华融企业管理咨询中心(有限合伙)	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
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
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	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
中建七局第一建筑有限公司	子公司的其他股东
中交城市投资控股有限公司	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
中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
重庆得胜建设项目管理合伙企业(有限合伙)	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

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
重庆渝富资本运营集团有限公司	子公司的其他股东
保利海西实业有限公司	子公司的其他股东
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	子公司的其他股东
机翔房地产开发公司	子公司的其他股东
南京市中隼企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
WCT Land SdnBhd	子公司的其他股东
WCT Equity SdnBhd	子公司的其他股东
WCT Holdings Berhad	子公司的其他股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的其他股东
济南东拓置业有限公司	子公司的其他股东
济南高新控股集团有限公司	子公司的其他股东
宁波市轨道交通物产置业有限公司	子公司的其他股东
融创华北发展集团有限公司	子公司的其他股东
深圳市创商企业管理有限公司	子公司的其他股东
天津北方中茂置地有限公司	子公司的其他股东
天津融创奥城投资有限公司	子公司的其他股东
北京昆朋欣业投资咨询有限公司	子公司的其他股东
北京思源曙光商业经营管理有限公司	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
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
金茂投资管理(天津)有限公司	子公司的其他股东
康因投资控股有限公司	子公司的其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
绿城控股集团有限公司	子公司的其他股东
平安信托有限责任公司	子公司的其他股东
陕西省国际信托股份有限公司	子公司的其他股东
苏州隼泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
苏州美冠企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
中航信托股份有限公司	子公司的其他股东
中汇(深圳)企业管理咨询合伙企业(有限公司)	子公司的其他股东
中建七局地产集团股份有限公司	子公司的其他股东
高地置业有限公司	子公司的其他股东
蓝城房产建设管理集团有限公司	子公司的其他股东
大连天港融汇投资有限公司	子公司的其他股东
中交(郑州)投资发展有限公司	子公司的其他股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司的其他股东
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	子公司的其他股东

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
南通神辉置业有限公司	子公司的其他股东
宁波高新区智慧园开发有限公司	子公司的其他股东
洪志强	子公司的其他股东
浙江新竹装饰工程集团有限公司	子公司的其他股东
浙江绿城物业园区生活服务有限公司	子公司的其他股东
福建大广置业有限公司	子公司的其他股东
江苏杰俊置业有限公司	子公司的其他股东
坤和建设集团股份有限公司	子公司的其他股东
杭州西湖房地产集团有限公司	子公司的其他股东
西安国际陆港投资发展集团有限公司	子公司的其他股东
浙江绿城生活服务集团有限公司	子公司的其他股东
湖州极泽企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
谢发、李志辉等	子公司的其他股东
云南德润城市投资发展有限公司	子公司的其他股东
江苏海湖地产有限公司	子公司的其他股东
金华市新嘉智能科技有限公司	子公司的其他股东
东海地产股份有限公司	子公司的其他股东
济宁城投嘉华房地产开发有限责任公司	子公司的其他股东
宁波大榭开发区品轩投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
浙江绿城生活服务集团有限公司	子公司的其他股东
杜平	子公司的其他股东
祝军	子公司的其他股东
蔡峥	子公司的其他股东
苏州汾湖投资集团有限公司	子公司的其他股东
浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司	子公司的其他股东
浙江省交投地产集团有限公司	子公司的其他股东
德信地产集团有限公司	子公司的其他股东
全顺集团有限公司	子公司的其他股东
德信房地集团有限公司	子公司的其他股东
宇诚集团股份有限公司	子公司的其他股东
杭州丰久投资管理有限公司	子公司的其他股东
杭州绿湾产融科技投资有限公司	子公司的其他股东
杭州亚运村建设有限公司	子公司的其他股东
象屿地产	子公司的其他股东
南通天扬置业有限公司	子公司的其他股东
天津市洲际房地产开发有限公司	子公司的其他股东
洲际置地(天津)有限责任公司	子公司的其他股东
余姚市海威外贸有限公司	子公司的其他股东
宁波市北仑区现代服务业发展有限公司	子公司的其他股东
中国路桥工程有限责任公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中交第三公路工程局有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交昆明建设发展有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交投资有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交雄安投资有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交一公局集团有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
苏州吴江金晟置业有限公司	联营企业的其他股东
武汉嘉秀房地产开发有限公司	联营企业的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	联营企业的子公司
重庆铭勤房地产开发有限公司	联营企业的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	联营企业的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	联营企业的子公司
上海花样年房地产开发有限公司	前子公司其他股东的控股股东
北京碧水源科技股份有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	同受最终母公司控制的公司
民航机场建设工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
武汉中交交通工程有限责任公司	同受最终母公司控制的公司
中国港湾工程有限责任公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通建设股份有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通信息科技集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(厦门)电子商务有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(武汉)铁路电化电信工程技术有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交财务有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交郴州筑路机械有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二公路工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第三航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四公路工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第一公路工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第一航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局第六工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局建筑工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交机电工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交怒江产业扶贫开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交瑞通建筑工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交上海航道局有限公司	同受最终母公司控制的公司

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中交投资基金管理(北京)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第七工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一航局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交资产管理有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京浚达环保实业有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京联合置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
贵州中交福和高速公路发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
海南中交海投房地产开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
海南中交总部经济发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受最终母公司控制的公司
华南工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
南京中交万正置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
南京中交置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
三亚市轨道交通有限公司	同受最终母公司控制的公司
三亚中交瀚星投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受最终母公司控制的公司
山西中交翼侯高速公路有限公司	同受最终母公司控制的公司
陕西中交榆佳高速公路有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局第五工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
港湾建设工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(厦门)信息有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交清远投资发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交四航局第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交肇庆投资发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交水运规划设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交云南高速公路发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交疏浚(集团)股份有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交北方实业有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国城乡控股集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(寿光)投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城乡开发建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交交旅投资控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(天津)房地产开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交汇锦置业宜兴有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	同受最终母公司控制的公司
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京凯通物资有限公司	同受最终母公司控制的公司

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
北京首都环线高速公路有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京中交紫光科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通建设股份有限公司海外事业部	同受最终母公司控制的公司
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(厦门)投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(汕头市)置地有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(苏州)城市开发建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(资阳)投资建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交财资管理(香港)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交产业投资控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城市更新有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城市能源研究设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城投海润(云岩)城市更新有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第三公路工程局有限公司建筑工程分公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四航局建筑工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局第七工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局重庆房地产开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交公规土木大数据信息技术(北京)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交公路规划设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交哈密交通建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交海洋投资控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交基础设施养护集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交集团(香港)控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交建筑集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交路桥建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交三公局第一工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交三公局集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交上海航道局有限公司(机关)	同受最终母公司控制的公司
中交世通(重庆)重工有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交四公局第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交隧道工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交隧道工程局有限公司北京分公司	同受最终母公司控制的公司

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中交隧道局(北京)置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交投资有限公司华东分公司	同受最终母公司控制的公司
中交投资咨询(北京)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交未名环保有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交星宇科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交雄安城市建设发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交阳明(资阳)置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第六工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第四工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第一工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局电气化工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局海威工程建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局集团有限公司海外分公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局厦门工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局西南工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交云南蒙文砚高速公路建设指挥部	同受最终母公司控制的公司
中交云南嵩昆高速公路建设指挥部	同受最终母公司控制的公司
中交云南宣曲高速公路建设指挥部	同受最终母公司控制的公司
中交中南工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交重投置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交装配式建筑科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交综合规划设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆九永高速公路建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆长合高速公路有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆中交港口发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆中交丽景置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆中交置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城乡河北建设发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交三公局第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
汉中中交投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交高新科技产业发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
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
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
昆明金玺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

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
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
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
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
云南碧城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
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
叶瑞佳	子公司关键管理人员及其家庭成员
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
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
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
上海容承企业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳威新软件科技有限公司	子公司其他股东的控股股东
阳光城集团浙江置业有限公司	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
碧桂园地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
保利发展控股集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
天津中交置业发展有限公司	子公司其他股东的母公司
杭州绿城理想生活产城科技有限公司	子公司其他股东的母公司
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
桐乡市大洋实业股份有限公司	子公司其他股东的母公司
江苏通银实业集团有限公司	子公司其他股东的母公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司其他股东的母公司
象屿地产集团有限公司	子公司其他股东的母公司
福建广大置业有限公司	子公司其他股东的母公司
台州滨帆房地产开发有限公司	合营企业的子公司
台州滨交房地产开发有限公司	合营企业的子公司
绍兴花美房地产开发有限公司	子公司的前其他股东

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务

关联方	关联交易内容	2022 年	2021 年
山东绿新万合房产管理有限公司	代建管理收入	22,115,293.22	18,732,300.44
杭州绿城银湖置业有限公司	装饰工程收入	153,605,700.01	174,723,715.60
宁波绿城浙砾置业有限公司	装饰工程收入	77,004,887.14	-
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	装饰工程收入	72,376,501.95	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	装饰工程收入	28,986,693.24	338,914.17
杭州绿城凤起置业有限公司	装饰工程收入	9,405,811.85	25,960,409.18
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	装饰工程收入	5,252,205.56	1,592,782.72
北京景西房地产开发有限公司	装饰工程收入	4,202,895.55	25,076,976.49
宁波绿城置地有限公司	装饰工程收入	-	92,432,811.13
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	物业服务收入	65,528,301.89	-
中交一公局集团有限公司	物业服务收入	61,014,475.10	-
重庆中交置业有限公司	物业服务收入	9,405,062.66	-
三亚中瑞酒店管理职业学院	物业服务收入	6,991,345.56	7,253,079.12
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务收入	5,679,968.55	5,016,544.59
中交投资有限公司	物业服务收入	5,192,044.47	-
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	物业服务收入	4,806,631.43	-
南京中交置业有限公司	物业服务收入	2,627,272.30	4,642,768.02
三亚市轨道交通有限公司	物业服务收入	2,529,980.21	2,683,237.71
海南中交海投房地产开发有限公司	物业服务收入	2,277,380.18	628,604.50
北京首都环线高速公路有限公司	物业服务收入	2,238,404.17	-
中交一公局集团有限公司海外分公司	物业服务收入	2,234,946.99	-
中交清远投资发展有限公司	物业服务收入	2,180,304.00	-
中交隧道工程局有限公司	物业服务收入	2,163,043.77	-
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入	2,082,619.98	-
中交(厦门)投资有限公司	物业服务收入	1,902,094.44	-
中交投资咨询(北京)有限公司	物业服务收入	1,843,449.75	-
重庆中交丽景置业有限公司	物业服务收入	1,707,273.16	-
中交哈密交通建设有限公司	物业服务收入	1,399,127.33	-
中交一公局电气化工程有限公司	物业服务收入	1,305,852.72	-
中交综合规划设计院有限公司	物业服务收入	1,305,642.72	-
中交二航局重庆房地产开发有限公司	物业服务收入	1,112,479.68	-
重庆九永高速公路建设有限公司	物业服务收入	1,021,783.01	-
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	物业服务收入	1,002,433.94	-
南京中交万正置业有限公司	物业服务收入	915,447.56	501,592.40

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务(续)

关联方	关联交易内容	2022年	2021年
中国港湾工程有限责任公司	物业服务收入	911,467.90	-
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	物业服务收入	893,409.99	-
中交水运规划设计院有限公司	物业服务收入	806,408.49	-
中交装配式建筑科技有限公司	物业服务收入	701,142.28	-
重庆长合高速公路有限公司	物业服务收入	659,433.95	-
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务收入	615,349.12	307,674.56
中交机电工程局有限公司	物业服务收入	578,900.47	-
中交产业投资控股有限公司	物业服务收入	565,916.04	-
山西中交翼侯高速公路有限公司	物业服务收入	545,939.18	2,005,983.42
中交重投置业有限公司	物业服务收入	501,924.48	-
湖北中交咸通高速公路有限公司	物业服务收入	492,687.77	2,269,695.67
中交基础设施养护集团工程有限公司	物业服务收入	441,093.39	-
中交阳明(资阳)置业有限公司	物业服务收入	406,312.75	-
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	物业服务收入	392,115.46	-
贵州中交福和高速公路发展有限公司	物业服务收入	340,071.47	-
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	物业服务收入	340,071.47	-
中交城市更新有限公司	物业服务收入	330,566.04	-
中交四航局第三工程有限公司	物业服务收入	295,715.61	449,166.59
中交交旅投资控股有限公司	物业服务收入	285,150.94	-
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	物业服务收入	232,794.72	-
中交(资阳)投资建设有限公司	物业服务收入	225,983.96	-
中交一公局海威工程建设有限公司	物业服务收入	207,207.86	-
中交未名环保有限公司	物业服务收入	179,854.46	-
中国交通信息科技集团有限公司	物业服务收入	177,523.59	-
中交第二公路工程局有限公司	物业服务收入	158,490.57	-
北京凯通物资有限公司	物业服务收入	121,254.01	-
重庆中交港口发展有限公司	物业服务收入	112,421.32	-
中交七鲤古镇(赣州)文化旅游有限公司	物业服务收入	99,056.61	-
中交基础设施养护集团有限公司	物业服务收入	89,968.87	-
中交(寿光)投资有限公司	物业服务收入	72,809.95	291,652.74
中交世通(重庆)重工有限公司	物业服务收入	72,621.83	-
中交第三公路工程局有限公司建筑工程分公司	物业服务收入	47,547.17	-
北京中交紫光科技有限公司	物业服务收入	40,731.13	-
中交投资有限公司华东分公司	物业服务收入	31,474.42	-

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务(续)

关联方	关联交易内容	2022年	2021年
中交一公局第六工程有限公司	物业服务收入	17,377.81	-
中交一公局第四工程有限公司	物业服务收入	9,849.80	-
中交一公局厦门工程有限公司	物业服务收入	9,472.44	-
中交一公局西南工程有限公司	物业服务收入	8,340.47	-
中交星宇科技有限公司	物业服务收入	7,971.70	-
中交隧道工程局有限公司北京分公司	物业服务收入	2,752.29	-
陕西中交榆佳高速公路有限公司	物业服务收入	-	2,373,021.51
中交云南蒙文砚高速公路建设指挥部	物业服务收入	-	2,061,722.00
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	物业服务收入	-	1,816,104.93
中交云南宣曲高速公路建设指挥部	物业服务收入	-	1,377,664.15
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	物业服务收入	-	1,360,285.92
中交云南嵩昆高速公路建设指挥部	物业服务收入	-	1,320,014.00
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限 公司	物业服务收入	-	165,050.00
中国交通建设股份有限公司	托管服务收入	-	2,283,400.28
郑州展腾置业有限公司	咨询服务收入	12,630,150.34	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务收入	8,193,960.04	1,999,999.93
北京铭海置业有限公司	咨询服务收入	7,547,169.84	4,716,981.00
合肥和冉房地产开发有限公司	咨询服务收入	7,356,509.43	-
中交建筑集团有限公司	咨询服务收入	6,362,612.34	-
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务收入	6,109,536.00	-
合肥和宸房地产开发有限公司	咨询服务收入	4,744,560.19	-
中交投资咨询(北京)有限公司	咨询服务收入	1,132,075.47	-
中交城市更新有限公司	咨询服务收入	451,886.80	-
中交三公局第三工程有限公司	咨询服务收入	169,811.32	-
中交(厦门)投资有限公司	咨询服务收入	169,811.32	-
汉中中交投资有限公司	咨询服务收入	84,905.66	-
中交城乡开发建设有限公司	咨询服务收入	66,037.74	-
中交一公局集团有限公司	咨询服务收入	23,396.22	-
北京毓秀置业有限公司	咨询服务收入	-	5,324,432.56
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	咨询服务收入	-	873,448.78
重庆铭勤房地产开发有限公司	咨询服务收入	-	201,890.89
首铸二号(东莞)房地产有限公司	咨询服务收入	-	93,354.00
中国港湾工程有限责任公司	咨询服务收入	-	8,490.58
中交资产管理有限公司	房产销售收入	52,063,527.52	-
中交上海航道局有限公司	房产销售收入	8,887,783.49	-
中交第二公路勘察设计院有限公司	房产销售收入	6,509,735.78	-
天津中交置业发展有限公司	代理服务收入	37,735.85	-
合计		697,987,741.22	390,883,769.58

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2022年	2021年
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	办公用品采购	1,600.00	23,897.34
绿城电子商务有限公司	材料设备款及装修费	320,332,158.35	471,309,465.94
中国交通信息科技集团有限公司	材料设备款及安装费	13,780,485.45	-
中交投资基金管理(北京)有限公司	财务顾问费	-	1,740,566.04
中交公规土木大数据信息技术(北京)有限公司	固定资产采购	1,313,427.12	-
中交(厦门)电子商务有限公司	固定资产采购	1,155,050.66	2,726,315.28
浙江绿城时代建设管理有限公司	代建成本	109,210,538.17	105,913,831.06
绿城绿明建设管理有限公司	代建成本	68,204,612.83	67,171,085.42
绿城北方建设管理有限公司	代建成本	64,231,445.54	68,673,193.07
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	代建成本	26,424,579.30	66,778,550.77
绿城创新建设管理有限公司	代建成本	25,640,368.85	40,385,249.58
山东绿新万合房产管理有限公司	代建成本	893,020.98	371,407.96
中交一航局第二工程有限公司	方案设计费	161,318,205.27	-
中交瑞通建筑工程有限公司	方案设计费	79,561,466.40	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	19,418,142.54	21,609,956.91
中交公路规划设计院有限公司	方案设计费	3,527,679.25	-
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	方案设计费	1,405,132.07	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	649,029.98	390,566.04
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	346,565.99	769,263.67
中交建筑集团有限公司	建造劳务成本	1,446,545,070.99	1,111,008,917.61
中交第二航务工程局有限公司	建造劳务成本	652,281,069.62	704,695,356.18
民航机场建设工程有限公司	建造劳务成本	586,788,861.48	253,606,353.28
中交第四航务工程局有限公司	建造劳务成本	438,591,141.34	41,644,755.70
中交第一航务工程局有限公司	建造劳务成本	393,177,221.11	316,517,551.72
中交第三航务工程局有限公司	建造劳务成本	370,165,200.27	358,665,687.16
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	建造劳务成本	342,115,011.03	-
中交一公局集团有限公司	建造劳务成本	229,241,081.96	639,075,357.45
中交第三公路工程局有限公司	建造劳务成本	229,149,869.08	478,982,960.72
中交瑞通建筑工程有限公司	建造劳务成本	215,332,244.43	120,785,666.75
中交第二公路工程局有限公司	建造劳务成本	178,027,382.61	-
中交二公局第七工程有限公司	建造劳务成本	144,525,531.09	-
中建七局第一建筑有限公司	建造劳务成本	60,549,439.72	-
中交二公局第六工程有限公司	建造劳务成本	44,651,557.20	42,459,273.28
中交一公局第七工程有限公司	建造劳务成本	29,682,185.96	36,535,417.82
中交二航局建筑工程有限公司	建造劳务成本	27,963,967.95	67,514,192.84
中交四公局第三工程有限公司	建造劳务成本	26,483,874.31	-
中交一航局第二工程有限公司	建造劳务成本	21,809,507.14	90,100,252.96
中交机电工程局有限公司	建造劳务成本	16,809,052.09	-
中交一公局第四工程有限公司	建造劳务成本	1,817,282.97	-
中交二公局第五工程有限公司	建造劳务成本	-	72,204,110.60

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务(续)

关联方	关联交易内容	2022年	2021年
中交第四航局建筑工程有限公司	建造劳务成本	-	18,098,261.50
武汉中交交通工程有限责任公司	建造劳务成本	-	1,303,311.94
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	物业服务费	3,151,212.13	2,521,612.09
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	物业服务费	30,049.54	-
中交星宇科技有限公司	物业服务费	3,300.88	-
三亚市轨道交通有限公司	物业服务费	-	24,238.24
中国交通信息科技集团有限公司	销售服务费	94,339.62	-
中国交通信息科技集团有限公司	信息化费用	130,188.68	-
中国交通信息科技集团有限公司	信息服务费	-	2,406,398.33
中交瑞通建筑工程有限公司	装修费	394,285.27	1,564,063.00
中交第三公路工程局有限公司	装修费	-	671,364.40
北京润置商业运营管理有限公司	咨询服务费	28,796,603.77	27,250,000.00
苏州隼御地产有限公司	咨询服务费	6,042,254.19	9,030,728.68
南京隼耀房地产开发有限公司	咨询服务费	5,772,543.53	-
中国交通信息科技集团有限公司	咨询服务费	3,386,011.37	-
重庆市金科宸居置业有限公司	咨询服务费	3,079,751.74	1,433,962.27
中交财资管理(香港)有限公司	咨询服务费	1,529,554.00	-
重庆唐美房地产开发有限公司	咨询服务费	1,352,657.45	6,482,503.89
青岛城投新城开发建设有限公司	咨询服务费	1,333,346.99	-
中交建筑集团有限公司	咨询服务费	1,221,377.63	-
中交瑞通建筑工程有限公司	咨询服务费	544,152.53	-
北京金地兴晟科技有限公司	咨询服务费	443,914.46	501,831.29
中交第一公路工程局有限公司	咨询服务费	133,909.44	-
重庆金科房地产开发有限公司	咨询服务费	57,100.00	9,338,466.36
金华雅郡置业有限公司	咨询服务费	-	1,850,781.51
阳光城集团浙江置业有限公司	咨询服务费	-	1,343,231.68
上海容承企业管理有限公司	咨询服务费	-	1,328,301.90
深圳威新软件科技有限公司	咨询服务费	-	747,169.74
杭州滨绿房地产开发有限公司	购置材料款	1,140,255,692.61	-
深圳碧盛发展有限公司	购置材料款	6,654,211.15	-
中交二公局第五工程有限公司	建安工程	546,090,751.35	-
绿城控股集团有限公司	商标使用费	65,691,843.88	-
中交城市能源研究设计院有限公司	设计建造费	50,943.40	-
合计		8,169,360,056.71	5,267,555,429.97

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方租赁

作为出租人

	租赁 资产种类	2022年 租赁收入	2021年 租赁收入
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	办公室租赁收入	10,213,893.04	-
中国交通信息科技集团有限公司	办公室租赁收入	4,616,574.07	-
中交水运规划设计院有限公司	办公室租赁收入	2,799,643.13	-
中交产业投资控股有限公司	办公室租赁收入	2,009,459.08	-
中交机电工程局有限公司	办公室租赁收入	1,816,001.78	-
中交基础设施养护集团工程有限公司	办公室租赁收入	1,202,939.34	-
青岛城投新城开发建设有限公司	办公室租赁收入	790,000.00	-
中交基础设施养护集团有限公司	办公室租赁收入	312,348.80	-
中交疏浚(集团)股份有限公司	车辆租赁收入	430,088.50	430,088.50
中国城乡控股集团有限公司	车辆租赁收入	159,292.01	213,789.67
中交滨江(上海)建设管理有限公司	车辆租赁收入	154,067.26	212,304.42
北京浚达环保实业有限公司	车辆租赁收入	149,999.99	127,433.63
中交城乡开发建设有限公司	车辆租赁收入	137,475.00	117,994.08
中交北方实业有限公司	车辆租赁收入	39,823.02	185,840.71
中交(苏州)城市开发建设有限公司	车辆租赁收入	28,492.04	-
中交交旅投资控股有限公司	车辆租赁收入	-	106,194.70
港湾建设工程有限公司	车辆租赁收入	-	56,984.07
中交富力(北京)置业有限公司	车辆租赁收入	-	35,398.20
合计		24,860,097.06	1,486,027.98

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方租赁(续)

作为承租人

2022年

	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	-	-	999,395.29	56,987.12	1,133,913.30
中交资产管理有限公司	办公室租赁	-	-	3,149,619.00	8,108.85	-

2021年

	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	-	-	740,165.94	57,515.08	1,125,188.90
中交资产管理有限公司	办公室租赁	-	-	-	249,660.55	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 接受关联方提供担保

2022年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	80,100.00	2019/9/6	2024/9/5	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	121,900.00	2019/9/25	2024/9/24	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	110,000.00	2021/6/25	2026/6/24	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	36,137.01	2018/04/04	2028/02/06	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	安徽绿镇房地产开发有限公司	15,059.34	2020/07/16	2023/09/15	否
大连天港融汇投资有限公司	大连金石葡萄酒庄有限公司	34,000.00	2021/01/22	2025/04/30	否
中交(郑州)投资发展有限公司	河南绿嘉房地产开发有限公司	18,000.00	2021/01/14	2023/04/11	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	4,500.00	2020/11/30	2023/11/19	否
杭州绿城理想生活产城科技有限公司	杭州绿湾数智科技有限公司	753.92	2020/9/16	2030/9/15	否
湖北华生房地产开发有限公司	湖北远景置业有限公司	73,289.10	2020/12/29	2025/12/21	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	9,969.29	2020/10/30	2023/10/28	否
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展 有限公司	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	22,000.00	2021/02/02	2023/12/25	否
南通神辉置业有限公司	泰州泰洋置业有限公司	18,999.00	2021/02/25	2024/01/26	否
宁波高新区智慧园开发有限公司	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	5,200.00	2021/09/26	2030/10/20	否
洪志强、浙江新竹装饰工程集团有限公 司、浙江绿城物业园区生活服务有 限公司	浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	2,300.55	2021/06/10	2023/12/19	否
福建大广置业有限公司	福州福满园置业有限公司	24,411.80	2021/08/02	2024/07/25	否
江苏杰俊置业有限公司	扬州鑫洋置业有限公司	5,880.00	2022/02/18	2025/01/27	否
桐乡市大洋实业股份有限公司	桐乡绿城大通置业有限公司	13,440.00	2021/11/26	2024/12/21	否
江苏通银实业集团有限公司	徐州普瑞同扬置业发展有限公司	8,400.00	2021/11/30	2023/12/30	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	青岛绿华置业有限公司	27,334.65	2022/03/31	2025/03/31	否
杭州西湖房地产集团有限公司、坤和建 设集团股份有限公司	杭州星桂置业有限公司	76,494.00	2022/3/17	2024/12/31	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	浙江拓峰科技股份有限公司	4,160.00	2022/10/07	2040/09/15	否
西安国际陆港投资发展集团有限公司	西安国际陆港全运村建设开发有限 公司	39,200.00	2022/12/08	2025/12/06	否
浙江绿城生活服务集团有限公司	浙江绿城理想生活商业运营服务有限 公司	1,797.00	2022/05/30	2024/05/15	否
湖州极泽企业管理合伙企业(有限合 伙)	绿城房屋科技有限公司	280.00	2022/11/16	2025/11/16	否
杭州绿城理想生活产城科技有限公司	杭州方氏织造有限公司	2,980.00	2019/07/24	2036/07/24	否
谢发、李志辉等	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1,033.50	2021/08/06	2023/09/28	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	苏州悦顺房地产开发有限公司	4,050.00	2020/03/23	2024/12/24	否
象屿地产集团有限公司	苏州御泰房地产开发有限公司	37,086.88	2020/04/17	2025/02/25	否
云南德润城市投资发展有限公司	昆明润绿置业有限公司	29,600.00	2022/9/27	2026/9/7	否
江苏海湖地产有限公司	江苏海盛地产有限公司	21,000.00	2022/3/3	2025/2/25	否
金华市新嘉智能科技有限公司	扬州市新邦智能科技有限公司	9,240.00	2022/8/29	2025/8/21	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	64,774.80	2022/3/30	2026/3/26	否
济宁城投嘉华房地产开发有限责任公司	天津致诚房地产开发有限公司	3,947.40	2022/11/30	2027/11/24	否
宁波大榭开发区品轩投资管理合伙企业 (有限合伙)、杜平、祝军、蔡峥、 浙江绿城生活服务集团有限公司	杭州洪滨商业管理有限公司	3,000.00	2021/4/14	2023/4/14	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 接受关联方提供担保(续)

2022年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
蓝城房产建设管理集团有限公司	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	3,000.00	2020/10/26	2023/9/25	否
苏州汾湖投资集团有限公司、 浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	16,892.00	2022/5/26	2025/5/15	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	9,915.13	2020/7/2	2025/6/20	否
保利发展控股团有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	11,921.39	2021/5/10	2027/5/9	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司	23,643.97	2021/6/18	2027/6/17	否
		24,449.33	2021/6/18	2027/6/15	否
		4,875.70	2021/9/18	2027/9/17	否
		12,731.47	2022/1/26	2027/9/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	23,660.80	2021/1/1	2027/12/22	否
		10,009.60	2021/1/5	2027/12/22	否
		10,824.00	2021/2/1	2027/12/20	否
建发房地产集团有限公司	中交(长沙)置业有限公司	14,700.00	2020/3/11	2026/3/11	否
华润置地控股有限公司	厦门润昀房地产开发有限公司	1,452.36	2021/4/12	2029/4/10	否
		7,840.00	2021/4/20	2029/4/19	否
		2,891.00	2021/4/12	2029/4/8	否
合计		1,109,124.99			

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 接受关联方提供担保(续)

2021年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	80,100.00	2019/09/06	2024/09/05	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	121,900.00	2019/09/25	2024/09/24	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	110,000.00	2021/06/25	2026/06/24	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	18,620.00	2020/12/08	2023/09/25	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	64,774.80	2020/01/03	2024/09/26	否
中交(郑州)投资发展有限公司	河南绿嘉房地产开发有限公司	39,000.00	2020/10/13	2023/04/11	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	78,956.50	2020/11/30	2023/10/20	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	10,187.32	2020/04/03	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康交投绿城房地产开发有限公司	35,944.26	2020/04/03	2023/12/08	否
桐乡市大洋实业股份有限公司	桐乡绿城大通置业有限公司	17,640.00	2021/11/26	2024/12/21	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	34,881.01	2020/08/27	2023/12/25	否
德信地产集团有限公司	德清绿信置业有限公司	37,675.00	2021/03/18	2024/02/29	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	9,100.00	2020/10/26	2023/10/23	否
德信房地集团有限公司、宇诚集团股份 有限公司	德清绿城浙豫置业有限公司	5,450.00	2020/12/22	2023/03/14	否
宁波高新区智慧园开发有限公司	宁波高新区智慧绿城建设有限公司	15,200.00	2021/09/26	2030/10/20	否
杭州丰久投资管理有限公司(股)	浙江绿城元和房地产开发有限公司	4,200.00	2019/11/13	2029/11/26	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	宿迁绿城梨源小镇建设有限公司	11,783.69	2020/11/30	2023/11/19	否
其他小股东	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	49,200.00	2021/02/02	2023/12/25	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	37,177.77	2018/03/30	2027/10/30	否
大连天港融汇投资有限公司	大连金石葡萄酒庄有限公司	24,000.00	2021/01/15	2024/01/22	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	安徽绿城房地产开发有限公司	24,467.33	2020/07/16	2023/09/14	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限 公司	1,980.00	2021/05/13	2022/11/15	否
杭州绿城理想生活产城科技有限公司	杭州绿湾数智科技有限公司	644.80	2020/09/16	2030/09/15	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	3,000.00	2019/07/24	2036/07/24	否
谢发、李志辉等	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1,200.00	2021/06/24	2023/07/29	否
湖州极泽企业管理合伙企业(有限合 伙)	绿城房屋科技有限公司	240.00	2021/01/04	2022/09/24	否
杭州亚运村建设有限公司	杭州绿城亚运村开发有限公司	37,261.91	2020/12/22	2023/11/30	否
湖北华生房地产开发有限公司	湖北远景置业有限公司	83,932.80	2020/12/29	2025/12/21	否
福建广大置业有限公司	福州福满园置业有限公司	19,600.00	2021/08/02	2024/12/12	否
江苏通银实业集团有限公司	徐州普瑞同扬置业发展有限公司	7,500.00	2021/11/30	2023/12/30	否
南通神辉置业有限公司	泰州泰洋置业有限公司	28,000.00	2021/02/10	2024/01/26	否
象屿地产	苏州睿泰房地产开发有限公司	23,846.83	2020/03/26	2025/03/12	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	苏州悦顺房地产开发有限公司	25,000.00	2020/01/03	2024/12/21	否
象屿地产	苏州御泰房地产开发有限公司	56,931.88	2020/02/26	2025/02/25	否
南通天扬置业有限公司	南通振驰置业有限公司	17,100.00	2020/09/03	2024/08/30	否
南通天扬置业有限公司	南通通泰置业有限公司	2,639.56	2020/12/18	2023/11/8	否
南通天扬置业有限公司	南通腾聚置业有限公司	22,650.00	2020/05/12	2023/05/11	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 接受关联方提供担保(续)

2021年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	19,800.00	2019/01/31	2022/03/05	否
余姚市海威外贸有限公司	大连宝融房地产开发有限公司	5,712.00	2020/08/21	2023/09/28	否
宁波市北仑区现代服务业发展有限公司	宁波绿城甬青置业有限公司	6,860.00	2021/06/30	2023/12/20	否
浙江绿城物业园区生活服务有限公司、洪 志强、浙江新竹装饰工程集团有限公司	浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	2,447.55	2021/06/10	2023/06/09	否
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	36,627.50	2020/12/02	2022/09/23	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	12,110.73	2020/07/02	2023/06/20	否
保利发展控股集团有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	12,331.11	2021/05/10	2024/05/09	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉锦秀嘉合置业有限公司	52,969.00	2021/06/18	2024/06/17	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	31,921.92	2021/01/01	2024/12/22	否
		13,931.13	2021/01/05	2024/12/22	否
		14,603.00	2021/02/01	2024/12/22	否
建发房地产集团有限公司	中交(长沙)置业有限公司	23,765.00	2020/03/11	2023/03/11	否
合计		1,394,864.40			

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 向关联方提供担保

2022 年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holdings Limited	成都交投都善成实业有限公司	7,460.00	2021/2/26	2024/4/14	否
Greentown China Holdings Limited	大连洪裕房地产开发有限公司	140,000.00	2021/5/25	2024/7/7	否
Greentown China Holdings Limited	大连中辰永年置业有限公司	7,350.00	2022/6/30	2025/6/20	否
Greentown China Holdings Limited	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	40,986.00	2020/10/30	2025/10/13	否
Greentown China Holdings Limited	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	72,544.00	2020/6/23	2024/6/23	否
Greentown China Holdings Limited	福州绿闽置业有限公司	138,400.00	2018/10/26	2023/10/25	否
Greentown China Holdings Limited	福州祐瑞置业有限公司	38,695.00	2021/3/23	2024/10/9	否
Greentown China Holdings Limited	广州绿恒房地产开发有限公司	18,888.00	2020/04/02	2025/8/21	否
Greentown China Holdings Limited	广州绿伟房地产开发有限责任公司	46,000.00	2022/8/25	2026/6/26	否
Greentown China Holdings Limited	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	32,901.00	2021/4/30	2026/10/28	否
Greentown China Holdings Limited	杭州百大置业有限公司	15,000.00	2018/05/25	2029/12/30	否
Greentown China Holdings Limited	杭州复禹置业有限公司	146,500.00	2021/7/29	2024/7/12	否
Greentown China Holdings Limited	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	196,048.65	2018/01/04	2037/06/23	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城橱柜有限公司	3,850.00	2022/6/29	2023/12/15	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城银湖置业有限公司	80,760.39	2021/6/18	2025/2/28	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城浙渊置业有限公司	20,129.52	2021/6/16	2024/4/7	否
Greentown China Holdings Limited	杭州西投绿深实业有限公司	13,127.26	2021/12/24	2025/12/23	否
Greentown China Holdings Limited	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	1,430.00	2017/06/15	2028/01/02	否
Greentown China Holdings Limited	济南济高东诚置业有限公司	17,800.00	2021/2/1	2024/1/18	否
Greentown China Holdings Limited	济宁嘉瑞产业发展有限公司	11,250.00	2022/4/15	2024/6/21	否
Greentown China Holdings Limited	济宁瑞隆置业有限公司	2,658.50	2022/4/15	2023/11/30	否
Greentown China Holdings Limited	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	6,660.00	2021/11/2	2023/10/21	否
Greentown China Holdings Limited	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	15,980.00	2020/11/23	2029/11/22	否
Greentown China Holdings Limited	昆明复地房地产开发有限公司	84,989.00	2022/6/6	2025/12/20	否
Greentown China Holdings Limited	绿城电子商务有限公司	10,000.00	2022/5/24	2023/12/15	否
Greentown China Holdings Limited	绿城商业保理(上海)有限公司	14,798.74	2022/3/31	2023/12/27	否
Greentown China Holdings Limited	南通启新置业有限公司	15,000.00	2020/8/11	2023/8/10	否
Greentown China Holdings Limited	南通启阳建设开发有限公司	20,000.00	2021/12/15	2024/12/16	否
Greentown China Holdings Limited	南通新湖置业有限公司	24,500.00	2020/10/29	2023/10/31	否
Greentown China Holdings Limited	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	21,216.00	2021/5/31	2024/5/30	否
Greentown China Holdings Limited	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	29,580.00	2021/4/30	2024/4/10	否
Greentown China Holdings Limited	宁波绿城浙砾置业有限公司	43,350.00	2021/3/26	2024/2/5	否
Greentown China Holdings Limited	仟金顶网络科技有限公司	110,500.00	2022/7/12	2024/11/17	否
Greentown China Holdings Limited	青岛海捷置业有限公司	4,992.29	2021/6/8	2025/5/6	否
Greentown China Holdings Limited	青岛绿城华锦置业有限公司	64,800.16	2022/1/20	2025/12/30	否
Greentown China Holdings Limited	青岛绿城华景置业有限公司	250,000.00	2021/12/30	2025/12/30	否
Greentown China Holdings Limited	衢州绿城房地产开发有限公司	15,000.00	2022/8/15	2025/8/15	否
Greentown China Holdings Limited	深圳市汇银置业有限公司	250,410.95	2021/6/24	2026/2/25	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳嘉舜置业有限公司	19,200.00	2022/1/17	2027/1/17	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳全运村建设有限公司	100,700.00	2018/12/21	2031/3/21	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳沈北金谷置业有限公司	30,000.00	2020/12/9	2023/12/8	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 向关联方提供担保(续)

2022年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holdings Limited	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	89,500.00	2021/7/28	2025/11/17	否
Greentown China Holdings Limited	苏州市景誉房地产开发有限公司	41,570.00	2021/1/5	2023/12/27	否
Greentown China Holdings Limited	苏州市卓誉房地产开发有限公司	26,901.00	2020/9/29	2023/9/28	否
Greentown China Holdings Limited	苏州悦贵房地产开发有限公司	32,474.91	2021/9/28	2024/8/31	否
Greentown China Holdings Limited	太仓颐泽居置业有限公司	13,144.32	2021/11/30	2024/9/14	否
Greentown China Holdings Limited	武汉锦官置业有限公司	24,772.15	2020/10/22	2024/6/11	否
Greentown China Holdings Limited	徐州锦睿置业有限公司	29,040.00	2022/2/25	2025/2/24	否
Greentown China Holdings Limited	徐州美昆房地产发展有限公司	23,100.00	2022/1/7	2024/12/27	否
Greentown China Holdings Limited	扬州恒洋置业有限公司	11,199.87	2021/11/29	2024/11/24	否
Greentown China Holdings Limited	扬州威盛置业有限公司	4,055.39	2022/12/22	2024/12/20	否
Greentown China Holdings Limited	宜兴建宜房地产开发有限公司	32,600.00	2021/12/29	2025/11/29	否
Greentown China Holdings Limited	永康锦溪置业有限公司	59,252.09	2021/11/29	2024/10/13	否
Greentown China Holdings Limited	余姚绿城浙善置业有限公司	100,000.00	2022/5/31	2023/1/6	否
Greentown China Holdings Limited	长沙丽泉房地产开发有限公司	33,407.55	2021/5/26	2024/5/21	否
Greentown China Holdings Limited	长沙溪尚房地产开发有限公司	82,040.89	2021/11/26	2047/6/15	否
Greentown China Holdings Limited	浙江绿城材料设备有限公司	181,845.00	2022/3/30	2024/6/22	否
Greentown China Holdings Limited	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	59,025.00	2020/5/29	2028/12/25	否
Greentown China Holdings Limited	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	50,906.95	2021/9/28	2024/9/28	否
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	58,790.00	2018/9/21	2026/9/19	否
中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	46,850.00	2018/9/21	2026/9/27	否
中交地产股份有限公司	中交立达(天津)房地产开发有限公司	13,129.89	2020/12/30	2025/12/20	否
中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	35,628.60	2021/3/25	2029/3/10	否
		67,881.00	2021/3/25	2029/3/15	否
中交地产股份有限公司	郑州滨悦房地产开发有限公司	2,374.40	2021/12/15	2023/12/15	否
中交地产股份有限公司	武汉嘉秀房地产开发有限公司	12,012.84	2022/12/22	2027/11/25	否
		14,462.84	2022/12/22	2027/11/10	否
		4,820.77	2022/12/22	2028/11/24	否
中交地产股份有限公司	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	923.47	2022/12/16	2040/4/26	否
中交地产股份有限公司	厦门保润房地产开发有限公司	13,616.07	2022/12/19	2029/7/11	否
合计		3,348,780.46			

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 向关联方提供担保(续)

2021 年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holdings Limited	浙江绿城材料设备有限公司	142,580.37	2021/08/30	2022/05/30	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城樾栢有限公司	1,803.27	2020/11/25	2023/09/05	否
Greentown China Holdings Limited	青岛绿城华景置业有限公司	388,527.11	2018/02/09	2022/02/09	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳全运村建设有限公司	135,262.99	2018/12/21	2023/04/21	否
Greentown China Holdings Limited	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	1,450.00	2017/06/15	2028/01/02	否
Greentown China Holdings Limited	南京绿城置业有限公司	200,795.12	2021/04/27	2023/06/15	否
Greentown China Holdings Limited	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	201,548.57	2018/01/04	2037/06/23	否
Greentown China Holdings Limited	绿城商业保理(上海)有限公司	74,454.00	2019/12/31	2022/12/13	否
Greentown China Holdings Limited	杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	32,026.00	2017/11/10	2022/11/02	否
Greentown China Holdings Limited	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	97,321.76	2021/07/28	2025/11/17	否
Greentown China Holdings Limited	杭州百大置业有限公司	18,300.00	2018/05/25	2029/12/30	否
Greentown China Holdings Limited	佛山市顺德区益丰房产有限公司	16,718.57	2017/11/30	2022/12/27	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城银湖置业有限公司	76,172.31	2020/08/06	2024/07/20	否
Greentown China Holdings Limited	武汉滨江臻毅置业有限公司	10,430.00	2019/07/15	2024/04/22	否
Greentown China Holdings Limited	广州绿栢房地产开发有限公司	4,464.04	2019/09/20	2022/09/25	否
Greentown China Holdings Limited	福州祯泰置业有限公司	19,800.00	2019/12/30	2023/06/29	否
Greentown China Holdings Limited	大连致欣置业有限公司	39,373.07	2021/01/08	2024/01/03	否
Greentown China Holdings Limited	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	2,880.00	2021/03/09	2022/09/16	否
Greentown China Holdings Limited	余姚绿城浙善置业有限公司	140,283.10	2020/01/02	2022/05/16	否
Greentown China Holdings Limited	广州绿恒房地产开发有限公司	30,676.52	2020/04/02	2025/08/21	否
Greentown China Holdings Limited	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	53,860.30	2020/05/29	2028/12/25	否
Greentown China Holdings Limited	济宁城投绿城置业有限公司	18,000.00	2020/06/17	2023/06/21	否
Greentown China Holdings Limited	福州绿闽置业有限公司	172,807.79	2018/10/26	2023/10/25	否
Greentown China Holdings Limited	丽水绿城浙瓏房地产开发有限公司	98,499.00	2020/06/15	2023/06/11	否
Greentown China Holdings Limited	南通新湖置业有限公司	41,019.97	2020/08/11	2024/01/03	否
Greentown China Holdings Limited	南通启新置业有限公司	40,052.97	2020/08/11	2023/08/10	否
Greentown China Holdings Limited	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	66,673.27	2020/10/23	2024/01/05	否
Greentown China Holdings Limited	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	17,000.00	2020/11/23	2029/11/22	否
Greentown China Holdings Limited	杭州西投绿深实业有限公司	14,213.64	2020/11/05	2025/11/23	否
Greentown China Holdings Limited	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	135,452.70	2020/06/23	2024/06/06	否
Greentown China Holdings Limited	西安雅意房地产开发建设有限公司	46,000.00	2021/01/13	2024/01/13	否
Greentown China Holdings Limited	衢州锦西志城房地产有限公司	11,102.75	2021/01/01	2023/11/25	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳新湖明珠置业有限公司	44,500.00	2020/09/09	2024/06/30	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳沈北金谷置业有限公司	45,000.00	2020/12/09	2023/12/08	否
Greentown China Holdings Limited	成都交投都善成实业有限公司	8,260.00	2021/02/26	2024/06/10	否
Greentown China Holdings Limited	济南济高东诚置业有限公司	17,800.00	2021/02/01	2024/01/18	否
Greentown China Holdings Limited	福州祯瑞置业有限公司	42,653.39	2021/03/23	2024/10/09	否
Greentown China Holdings Limited	宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	40,257.63	2021/04/30	2024/04/10	否
Greentown China Holdings Limited	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	36,468.72	2021/04/30	2026/10/28	否
Greentown China Holdings Limited	宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	35,700.00	2021/04/30	2024/04/28	否
Greentown China Holdings Limited	大连洪裕房地产开发有限公司	250,000.00	2021/05/14	2024/07/07	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 向关联方提供担保(续)

2021年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holdings Limited	长沙丽泉房地产开发有限公司	45,409.67	2021/05/26	2024/05/21	否
Greentown China Holdings Limited	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	36,349.54	2021/05/31	2024/05/30	否
Greentown China Holdings Limited	苏州市景誉房地产开发有限公司	62,713.87	2021/01/01	2023/12/27	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城浙超置业有限公司	14,368.15	2021/06/24	2024/06/16	否
Greentown China Holdings Limited	苏州市卓誉房地产开发有限公司	50,421.98	2020/09/29	2023/09/28	否
Greentown China Holdings Limited	杭州复禹置业有限公司	175,006.22	2021/07/29	2024/07/12	否
Greentown China Holdings Limited	深圳市汇银置业有限公司	187,451.54	2021/06/24	2025/12/06	否
Greentown China Holdings Limited	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	57,400.00	2021/09/28	2024/09/28	否
Greentown China Holdings Limited	扬州恒洋置业有限公司	26,800.00	2021/11/29	2024/05/28	否
Greentown China Holdings Limited	太仓颐泽居置业有限公司	9,780.00	2021/11/30	2024/09/24	否
Greentown China Holdings Limited	宜兴建宜房地产开发有限公司	4,000.00	2021/12/29	2025/11/29	否
Greentown China Holdings Limited	扬州威盛置业有限公司	2,910.00	2021/12/30	2024/12/20	否
Greentown China Holdings Limited	南通启阳建设开发有限公司	26,678.93	2021/12/15	2024/12/16	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城浙渊置业有限公司	27,546.91	2021/06/17	2024/04/07	否
Greentown China Holdings Limited	余姚浙协置业有限公司	2,047.79	2021/09/02	2022/08/30	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城致延城市发展有限公司	3,491.46	2021/07/09	2022/07/26	否
Greentown China Holdings Limited	衢州绿城房地产开发有限公司	1,547.56	2021/10/29	2022/10/25	否
Greentown China Holdings Limited	宁波绿城置地有限公司	1,039.62	2021/11/25	2022/11/22	否
Greentown China Holdings Limited	济南安投实业投资有限公司	4,398.09	2021/07/09	2022/10/10	否
Greentown China Holdings Limited	北京致平房地产开发有限公司	18,605.98	2021/01/21	2022/10/10	否
Greentown China Holdings Limited	河南绿恒房地产开发有限公司	11,088.03	2021/01/21	2022/10/10	否
Greentown China Holdings Limited	湖北君岚房地产开发有限公司	2,401.35	2021/07/22	2022/10/25	否
Greentown China Holdings Limited	佛山绿康置业有限公司	967.60	2021/02/04	2022/06/20	否
Greentown China Holdings Limited	昆明复地房地产开发有限公司	538.91	2021/06/25	2022/08/09	否
Greentown China Holdings Limited	浙江蓝城江山建设管理有限公司	2,030.16	2021/08/05	2022/9/20	否
Greentown China Holdings Limited	仟金顶网络科技有限公司	185,981.42	2018/08/27	2022/12/29	否
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	74,130.00	2018/09/21	2025/04/28	否
中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	60,550.00	2018/09/21	2025/01/20	否
中交地产股份有限公司	厦门润悦雅颂房地产有限公司	15,961.97	2021/03/18	2026/08/26	否
中交地产股份有限公司	厦门润悦雅颂房地产有限公司	3,724.78	2021/03/18	2026/10/21	否
中交地产股份有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司	4,257.68	2019/09/23	2024/04/28	否
中交地产股份有限公司	杭州康欣置业有限公司	2,500.00	2019/12/02	2025/05/31	否
中交地产股份有限公司	中交立达(天津)房地产开发有限公司	8,339.28	2020/12/30	2023/12/20	否
中交地产股份有限公司	北京铭海置业有限公司	24,418.00	2020/11/27	2022/12/26	否
中交地产股份有限公司	北京铭海置业有限公司	5,000.00	2021/12/21	2022/10/24	否
中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	96,594.00	2021/03/25	2029/03/24	否
中交地产股份有限公司	郑州滨悦房地产开发有限公司	3,200.00	2021/12/15	2023/12/15	否
中交房地产管理集团有限公司	中交高科技产业发展有限公司	495.00	2019/04/02	2029/01/31	否
合计		4,130,334.42			

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入

2022年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京领华房地产开发有限公司(注 1)	40,800,000.00	2021/6/18	2022/6/9
	484,290,829.28	2021/6/18	2022/6/10
	120,000,000.00	2021/6/18	2022/3/14
	140,000,000.00	2021/6/18	2022/5/29
	1,295,688,887.60	2021/6/18	2022/5/30
深圳市卓越商业管理有限公司(注 1)	40,000,000.00	2022/5/31	2022/8/29
	80,000,000.00	2022/5/31	2022/10/12
	104,000,000.00	2022/5/31	2022/11/22
	42,000,000.00	2022/5/31	2022/12/27
	1,029,688,887.60	2022/5/31	2024/6/17
	73,100,000.00	2022/6/11	2022/6/20
	25,500,000.00	2022/6/11	2022/9/19
	385,690,829.28	2022/6/11	2024/6/17
北京路劲隽御房地产开发有限公司	10,000,000.00	2022/11/22	2022/12/27
	24,000,000.00	2020/10/9	2022/1/17
	16,000,000.00	2020/10/9	2022/1/25
	20,000,000.00	2020/10/9	2022/2/24
常熟中南香缇苑房地产有限公司	26,000,000.00	2020/10/9	2022/4/10
	499,500.00	2019/1/2	2022/4/25
	499,500.00	2022/4/26	2022/10/25
	499,500.00	2022/10/26	2022/11/14
	49,950,000.00	2019/1/2	2022/4/25
	49,950,000.00	2022/4/26	2022/7/4
	60,772,500.00	2019/1/2	2022/4/25
	60,772,500.00	2022/4/26	2022/10/25
	60,772,500.00	2022/10/26	2023/10/25

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
成都中交花源美庐置业有限公司	9,000,000.00	2021/2/5	2022/1/25
	21,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	1,801,152.00	2021/4/29	2022/7/28
福州中梁耀房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021/3/31	2022/1/28
	94,922,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7
华润置地控股有限公司	155,962,436.88	2021/5/1	2022/1/5
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/20
	73,500,000.00	2022/4/20	2022/7/4
	4,704,000.00	2022/10/20	2022/12/27
	19,110,000.00	2022/10/20	2022/12/29
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/20
	4,900,000.00	2022/12/20	2022/12/27
北京毓秀置业有限公司	60,000,000.00	2022/3/8	2023/10/26
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/1
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/9
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/23
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/28
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/29
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/11/26
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/12/23
	40,000,000.00	2022/3/8	2024/1/1
	40,000,000.00	2022/3/8	2024/1/1
	20,000,000.00	2022/3/8	2024/2/2
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022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	72,600,000.00	2020/9/9	2022/4/1
	105,900,000.00	2020/10/22	2022/4/1
	100,000,000.00	2020/10/22	2022/9/29
	46,100,000.00	2020/10/22	2024/10/21
金广文旅产业发展(山东)有限公司	72,600,000.00	2020/9/9	2022/4/1
	10,000,000.00	2020/10/22	2022/4/1
	95,900,000.00	2020/12/31	2022/4/1
	49,760,861.20	2020/12/31	2022/9/29
	5,000,000.00	2020/12/31	2022/10/8
	45,239,138.80	2020/12/31	2022/10/20
	46,100,000.00	2020/12/31	2024/12/30
南京隼耀房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/10/9	2022/12/20
	20,000,000.00	2021/7/29	2022/12/20
	40,000,000.00	2022/6/17	2022/12/20
苏州隼御地产有限公司	49,000,000.00	2017/2/16	2022/1/9
	23,000,000.00	2017/2/16	2022/2/21
	6,400,000.00	2017/7/10	2022/2/21
	29,400,000.00	2017/7/10	2022/5/10
	21,444,898.00	2017/7/10	2022/6/6
	7,955,102.00	2017/1/25	2022/6/6
	3,902,800.02	2017/1/25	2022/6/9
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2023/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2023/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2023/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2023/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2023/12/14
	102,000,000.00	2022/1/12	2024/1/11
	34,000,000.00	2022/4/12	2024/4/11
	34,000,000.00	2022/5/25	2024/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2024/8/15
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

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2021/5/21	2022/5/20
	14,700,000.00	2022/5/21	2023/5/20
	9,800,000.00	2021/6/2	2022/6/1
	9,800,000.00	2022/6/2	2023/6/1
	9,800,000.00	2021/6/24	2022/6/23
	9,800,000.00	2022/6/24	2023/6/23
	9,800,000.00	2021/11/22	2022/11/21
	9,800,000.00	2022/11/22	2023/11/21
	9,800,000.00	2022/6/27	2023/6/26
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
云南碧桂园房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21
	14,810,544.00	2021/4/29	2022/7/28
中交怒江产业扶贫开发有限公司	7,560,000.00	2021/4/29	2022/2/20
中建七局地产集团有限公司	135,895,665.77	2020/10/12	2022/4/29
	8,000,000.00	2020/10/12	2022/7/29
	59,622,638.72	2020/10/12	2023/10/11
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/10/11
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	2022/10/28	2024/10/27
	19,600,000.00	2022/11/25	2024/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2024/12/4
常熟市城市经营投资有限公司	18,000,000.00	2022/9/30	2022/10/23
	172,000,000.00	2022/9/30	2023/3/1

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2022年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交花创(绍兴)置业有限公司	70,000,000.00	2022/6/28	2022/6/29
	10,000,000.00	2022/6/28	2022/6/29
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	180,000.00	2022/5/13	2022/11/10
	1,000,000.00	2022/6/15	2022/11/10
	19,250,000.00	2022/6/15	2023/5/12
	1,000,000.00	2022/6/15	2023/11/13
	46,250,000.00	2022/6/15	2024/5/13
	1,000,000.00	2022/6/15	2024/11/13
	66,500,000.00	2022/6/15	2025/2/7
	40,000,000.00	2021/6/24	2023/6/17
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/12/17
	29,986,666.00	2021/6/24	2024/6/17
	6,667.00	2021/6/24	2022/6/16
	6,667.00	2021/6/24	2022/12/16
	3,500,000,000.00	2022/3/31	2022/4/6
中国交通建设集团有限公司	1,500,000,000.00	2022/5/20	2022/8/20
	1,500,000,000.00	2022/10/14	2023/4/14
	2,000,000,000.00	2022/12/22	2023/2/22
	800,000,000.00	2022/12/15	2024/12/14
	500,000,000.00	2020/6/10	2022/6/9
成都弘锦天益实业有限公司	10,000,000.00	2022/9/20	2024/9/20

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中国交通建设集团有限公司	500,000,000.00	2020/6/10	2022/6/9
	186,200,000.00	2020/12/20	2021/3/30
	249,900,000.00	2020/12/20	2021/4/16
	139,650,000.00	2020/12/20	2021/5/21
	58,800,000.00	2021/1/13	2021/5/21
	4,900,000.00	2021/2/20	2021/5/21
保利海西实业有限公司	245,000,000.00	2021/2/20	2021/6/3
	24,500,000.00	2021/2/20	2021/6/30
	49,000,000.00	2021/2/20	2021/8/5
	98,000,000.00	2021/2/20	2021/8/20
	98,000,000.00	2021/2/20	2021/9/30
	98,000,000.00	2021/2/20	2021/11/18
	340,550,000.00	2021/2/20	2024/2/19
	14,700,000.00	2021/4/2	2024/4/1
济南市中控股集团有限公司	30,000,000.00	2020/9/9	2021/8/24
	72,600,000.00	2020/9/9	2024/9/8
	252,000,000.00	2020/10/22	2024/10/21
青岛嘉宏德顺置业有限公司	71,955,071.27	2021/2/18	2021/9/16
	24,977,295.43	2021/2/18	2021/12/21
	18,044,928.73	2021/2/25	2021/9/16
	1,410,704.57	2021/4/29	2021/12/21
	990,000.00	2021/6/22	2021/12/21
	990,000.00	2021/7/12	2021/12/21
	15,000,000.00	2021/8/3	2021/12/21
北京领华房地产开发有限公司(注1)	525,090,829.28	2021/6/18	2024/6/17
	88,609,170.72	2021/6/18	2021/11/30
	1,258,000.00	2021/8/20	2021/11/30
	24,194,045.95	2021/9/9	2021/11/30
	2,099,500.00	2021/9/30	2021/11/30
	280,311,112.40	2021/6/18	2021/11/30
	160,000,000.00	2021/6/18	2021/12/20
	1,555,688,887.60	2021/6/18	2024/6/17
	3,800,000.00	2021/8/20	2021/11/30
	58,676,745.17	2021/9/9	2021/11/30
	7,700,000.00	2021/9/30	2021/11/30

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京路劲隽御房地产开发有限公司	196,000,000.00	2020/10/9	2021/2/4
	56,000,000.00	2020/10/9	2021/3/9
	20,000,000.00	2020/10/9	2021/5/9
	8,000,000.00	2020/10/9	2021/5/23
	40,000,000.00	2020/10/9	2021/4/25
	24,000,000.00	2020/10/9	2021/10/8
	86,000,000.00	2020/10/9	2023/10/8
常熟中南香缇苑房地产有限公司	111,222,000.00	2019/1/2	2022/4/25
常州路劲房地产开发有限公司	136,000,000.00	2020/8/6	2021/1/10
	10,400,000.00	2020/8/6	2021/1/10
	64,000,000.00	2020/8/7	2021/1/10
	49,600,000.00	2020/8/7	2021/1/14
成都中交花源美庐置业有限公司	9,000,000.00	2020/12/23	2021/2/5
	21,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	9,000,000.00	2021/2/5	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2025/12/21
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
城投交汇(青岛)投资有限公司	784,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	1,801,152.00	2021/4/29	2023/4/28
福州中梁耀房地产开发有限公司	143,922,000.00	2021/3/31	2023/10/8
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/1/13
	133,606,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	18,244,000.00	2021/3/31	2021/4/6
	58,800,000.00	2021/3/31	2021/4/30
	34,300,000.00	2021/3/31	2021/5/25
	24,500,000.00	2021/3/31	2021/7/2
	24,500,000.00	2021/3/31	2021/9/3
	17,150,000.00	2021/3/31	2021/9/18

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
青岛城投新城开发建设有限公司	90,000,000.00	2021/2/10	2021/9/16
	26,388,000.00	2021/2/10	2021/12/21
	1,980,000.00	2021/7/15	2021/12/21
	15,000,000.00	2021/8/4	2021/12/21
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2023/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2023/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2023/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2023/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2023/12/14
深圳市润投咨询有限公司	384,895,000.00	2020/11/17	2021/4/30
	272,930,000.00	2020/11/17	2021/4/30
上海花样年房地产开发有限公司	3,413,663.00	2021/3/10	2021/6/4
	506,676,337.00	2021/3/10	2022/3/8
绍兴花美房地产开发有限公司	227,250,000.00	2020/8/7	2021/1/13
	7,840,000.00	2020/10/26	2021/1/13
华润置地控股有限公司	473,663,400.00	2020/4/1	2021/1/14
	98,000,000.00	2020/4/1	2021/2/5
	73,500,000.00	2020/4/1	2021/3/15
	338,276,400.00	2020/4/1	2021/3/31
	2,450,000.00	2021/2/28	2021/4/15
	47,530,000.00	2021/2/28	2021/4/15
	146,020,000.00	2021/2/28	2021/4/15
	161,700,000.00	2021/2/28	2021/4/21
	132,300,000.00	2021/2/28	2021/5/31
	98,000,000.00	2021/2/28	2021/6/17
	24,500,000.00	2021/2/28	2021/7/5
	49,000,000.00	2021/2/28	2021/7/26
	59,432,436.88	2021/2/28	2021/9/6
	14,067,563.12	2021/3/9	2021/9/6
	5,532,436.88	2021/3/9	2021/9/14
	43,467,563.12	2021/5/1	2021/9/14
	73,500,000.00	2021/5/1	2021/11/15
	155,962,436.88	2021/5/1	2023/11/16
南京隼耀房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/10/9	2023/10/8
	20,000,000.00	2021/7/29	2023/10/8
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

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
建发房地产集团有限公司	24,500,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	24,500,000.00	2021/1/3	2021/1/6
	24,500,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	24,500,000.00	2021/1/3	2021/1/15
	29,400,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	29,400,000.00	2021/1/3	2021/3/19
	49,000,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	49,000,000.00	2021/1/3	2021/3/24
	39,200,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	39,200,000.00	2021/1/3	2021/4/16
	9,800,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	9,800,000.00	2021/1/3	2021/4/24
	9,800,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	9,800,000.00	2021/1/3	2021/5/8
	14,700,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	14,700,000.00	2021/1/3	2021/5/28
	19,600,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	19,600,000.00	2021/1/3	2021/6/4
	9,800,000.00	2020/1/3	2021/1/2
	9,800,000.00	2021/1/3	2021/6/29
	16,169,314.00	2020/1/3	2021/1/2
	16,169,314.00	2021/1/3	2021/7/22
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	980,000.00	2020/12/28	2021/4/27
	114,660,000.00	2021/1/1	2021/4/27
	9,800,000.00	2021/2/25	2021/4/27
	10,241,000.00	2021/3/1	2021/3/1
	70,560,000.00	2021/3/1	2021/4/27
	137,200,000.00	2021/3/1	2021/5/18
	39,200,000.00	2021/3/1	2021/5/30
	53,900,000.00	2021/3/1	2021/6/2
	24,500,000.00	2021/3/1	2021/6/29
	13,671,000.00	2021/3/1	2021/7/8
金广文旅产业发展(山东)有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	30,000,000.00	2020/9/9	2021/8/24
	72,600,000.00	2020/9/9	2024/9/8
	10,000,000.00	2020/10/22	2024/10/21
	242,000,000.00	2020/12/31	2024/12/30

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
苏州隽御地产有限公司	58,800,000.00	2017/1/25	2021/1/22
	34,300,000.00	2017/1/25	2021/3/11
	58,800,000.00	2017/1/25	2021/4/22
	78,400,000.00	2017/1/25	2021/6/22
	49,000,000.00	2017/2/16	2021/8/19
	49,000,000.00	2017/2/16	2021/10/13
	72,000,000.00	2017/2/16	2023/2/15
	57,244,898.00	2017/7/10	2023/7/9
	11,857,902.02	2017/1/25	2023/1/24
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2021/5/21	2022/5/20
	9,800,000.00	2021/6/2	2022/6/1
	9,800,000.00	2021/6/24	2022/6/23
	9,800,000.00	2021/11/22	2022/11/21
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2020/8/30	2021/2/28
	45,000,000.00	2021/3/1	2021/8/28
	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2020/8/30	2021/2/28
	2,386,849.32	2021/3/1	2021/8/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
越秀(武汉)实业投资有限公司	210,700,000.00	2021/1/12	2021/5/17
	431,200,000.00	2021/1/12	2021/6/21
	19,600,000.00	2021/1/12	2021/7/26
	19,600,000.00	2021/1/12	2021/8/6
	14,700,000.00	2021/1/12	2021/9/7
	44,100,000.00	2021/1/12	2021/9/24
	29,400,000.00	2021/1/12	2021/11/5
	29,400,000.00	2021/1/12	2021/11/18
	39,200,000.00	2021/1/12	2021/12/9
阳光城集团浙江置业有限公司	19,820,911.60	2021/1/12	2021/12/16
	146,822,387.50	2020/12/11	2021/4/8

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2021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	14,810,544.00	2021/4/29	2023/4/28
中建七局地产集团有限公司	203,518,304.49	2020/10/12	2023/10/11
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/10/11
中交财务有限公司	10,000,000.00	2021/6/24	2021/12/16
	60,000,000.00	2021/6/24	2021/12/29
	40,000,000.00	2021/6/24	2023/6/17
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/12/17
	30,000,000.00	2021/6/24	2024/6/17
中交怒江产业扶贫开发有限公司	7,560,000.00	2021/4/29	2023/4/28

注 1：北京领华房地产开发有限公司于 2022 年将债权全部转让至深圳市卓越商业管理有限公司。

2022 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%-8.00%(2021 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. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出

2022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	35,578,648.06	2021/8/1	2022/1/31
	35,578,648.06	2022/2/1	2022/7/31
	3,300,000.00	2022/8/1	2022/10/27
	32,278,648.06	2022/8/1	2023/7/31
	87,311,774.87	2021/8/1	2022/1/31
	87,311,774.87	2022/2/1	2022/7/31
	87,311,774.87	2022/8/1	2023/7/31
中交富力(北京)置业有限公司	130,000,000.00	2021/7/31	2022/1/30
	130,000,000.00	2022/1/31	2022/7/30
	130,000,000.00	2022/7/31	2023/1/30
	200,000,000.00	2021/7/26	2022/1/25
	200,000,000.00	2022/1/26	2022/7/25
	200,000,000.00	2022/7/26	2023/1/25
	100,000,000.00	2021/9/21	2022/3/20
	100,000,000.00	2022/3/21	2022/9/20
	100,000,000.00	2022/9/21	2023/3/20
	20,000,000.00	2021/10/14	2022/4/13
	20,000,000.00	2022/4/14	2022/10/13
	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	35,120,000.00	2021/2/13	2022/2/12
	35,120,000.00	2022/2/13	2022/6/29
苏州金闾诚置业有限公司	14,700,000.00	2021/6/25	2022/2/23
	14,700,000.00	2021/6/25	2022/3/23
	24,500,000.00	2021/6/25	2022/4/21
	14,700,000.00	2021/6/25	2022/5/22
	14,700,000.00	2021/6/25	2022/6/23
	24,500,000.00	2021/6/25	2022/6/24
	24,500,000.00	2022/6/25	2022/7/21
	702,118,565.78	2021/6/25	2022/6/24
	702,118,565.78	2022/6/25	2022/12/24
	702,118,565.78	2022/12/25	2023/6/24

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022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	63,700,000.00	2021/6/29	2022/1/6
	24,500,000.00	2021/6/29	2022/5/9
	24,500,000.00	2021/6/29	2022/5/19
	254,800,000.00	2021/6/29	2022/6/28
	254,800,000.00	2022/6/29	2022/12/28
	254,800,000.00	2022/12/29	2023/6/28
	24,500,000.00	2022/12/15	2023/12/14
中交花创(绍兴)置业有限公司(注 1)	282,557,004.00	2022/4/20	2022/6/28
	23,492,996.00	2021/7/1	2022/4/17
	271,476,337.00	2021/7/1	2022/6/29
	39,200,000.00	2021/7/6	2022/1/20
	19,600,000.00	2021/7/6	2022/3/31
	25,507,004.00	2021/7/6	2022/4/17
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2021/12/17	2022/6/16
	14,211,000.00	2022/6/17	2022/12/16
	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	3,789,600.00	2022/1/28	2023/1/27
	3,079,100.00	2022/6/28	2023/6/27
	209,630,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	1,886,500.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,941,201.90	2022/11/18	2023/11/17
	1,878,582.48	2022/12/20	2023/12/19
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2021/12/17	2022/6/16
	80,529,000.00	2022/6/17	2022/12/16
	80,529,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	2,842,200.00	2022/1/28	2023/1/27
	1,894,800.00	2022/7/15	2023/7/14
	3,315,900.00	2022/7/15	2023/7/14
	5,210,700.00	2022/8/17	2023/8/16
	261,500,000.00	2022/9/26	2023/9/25
	1,379,100.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,281,566.41	2022/11/18	2023/11/17
	1,240,225.54	2022/12/20	2023/12/19

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
金华雅郡置业有限公司	72,796,079.84	2021/8/12	2022/1/9
	6,453,420.16	2021/9/25	2022/1/9
	13,710,850.00	2021/8/16	2022/1/9
	150,899,324.66	2021/8/16	2022/1/13
	17,304,472.90	2021/8/16	2022/6/27
	19,570,600.00	2021/8/16	2022/6/9
郑州滨悦房地产开发有限公司	16,039,440.00	2021/4/11	2022/4/10
	16,039,440.00	2022/4/11	2022/10/10
	16,039,440.00	2022/10/11	2022/10/12
	92,225,200.00	2021/4/11	2022/4/10
	92,225,200.00	2022/4/11	2022/10/10
	92,225,200.00	2022/10/11	2023/4/10
	18,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	18,000,000.00	2022/4/11	2022/10/10
	18,000,000.00	2022/10/11	2023/4/10
	11,833,265.90	2021/4/11	2022/4/10
	11,833,265.90	2022/4/11	2022/10/10
	11,833,265.90	2022/10/11	2023/4/10
北京茂康企业管理有限公司	72,100,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2021/12/29	2022/6/28
	19,181,817.49	2022/6/29	2022/12/28
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2021/1/15	2022/1/14
	416,500,000.00	2022/1/15	2022/7/14
厦门中泓房地产有限公司	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14
	244,950,000.00	2021/2/20	2022/1/27
	95,530,500.00	2021/2/20	2022/3/13
	14,697,000.00	2021/4/2	2022/3/13
云南碧桂园房地产开发有限公司	53,334,154.15	2021/2/9	2022/1/4
安宁金域华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2021/6/6	2022/6/5
	100,800,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	67,200,000.00	2021/10/16	2022/10/14
	67,200,000.00	2022/10/15	2023/10/14
	17,760,000.00	2021/4/26	2022/1/20
	15,840,000.00	2021/4/26	2022/4/25
	15,840,000.00	2022/4/26	2023/4/25

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	57,680,000.00	2021/11/26	2022/5/24
	76,720,000.00	2021/11/26	2022/5/24
	7,336,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	7,336,000.00	2022/5/26	2022/6/20
	9,520,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	9,520,000.00	2022/5/26	2022/6/28
	1,820,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	1,820,000.00	2022/5/26	2022/7/11
	13,440,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	13,440,000.00	2022/5/26	2022/7/25
	11,900,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	11,900,000.00	2022/5/26	2022/8/10
	12,415,200.00	2021/11/26	2022/5/25
	12,415,200.00	2022/5/26	2022/8/25
	1,584,800.00	2021/12/29	2022/6/28
北京金地致远企业管理咨询有限公司	1,584,800.00	2022/6/29	2022/8/25
	13,760,653.99	2021/12/29	2022/6/28
	13,760,653.99	2022/6/29	2022/9/2
	13,119,346.01	2021/1/15	2022/9/2
	26,880,000.00	2021/1/15	2022/9/20
	293,200,653.99	2021/1/15	2022/1/14
	8,400,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	8,400,000.00	2022/7/15	2022/10/13
	8,400,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	8,400,000.00	2022/7/15	2022/10/20
	168,000,000.00	2022/1/15	2022/7/14
	168,000,000.00	2022/7/15	2022/11/24
	9,447,200.00	2022/1/15	2022/7/14
	9,447,200.00	2022/7/15	2022/12/8
	98,953,453.99	2022/1/15	2022/7/14
	98,953,453.99	2022/7/15	2024/1/14
	30,000,000.00	2021/3/2	2022/1/20
	90,000,000.00	2021/6/6	2022/6/5
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2022/6/6	2023/6/5
	60,000,000.00	2021/10/16	2022/10/15
	60,000,000.00	2022/10/16	2023/10/15

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	24,500,000.00	2021/5/14	2022/12/31
	269,500,000.00	2021/5/14	2023/5/13
	196,000,000.00	2021/6/28	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/7/29	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/8/31	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/9/28	2023/5/13
	24,500,000.00	2021/9/29	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/10/27	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/11/23	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/12/16	2023/5/13
	98,000,000.00	2022/1/5	2023/5/13
	49,000,000.00	2022/1/17	2023/5/13
华润置地控股有限公司	49,000,000.00	2022/2/25	2022/12/31
	98,000,000.00	2022/2/25	2022/7/1
	245,000,000.00	2022/2/25	2022/4/27
	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6
	196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
	98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	98,000,000.00	2022/7/5	2022/12/31
	49,000,000.00	2022/8/29	2022/12/31
	49,000,000.00	2022/9/19	2022/12/31
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
	39,920,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,920,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	39,920,000.00	2022/12/24	2023/12/23
重庆市金科宸居置业有限公司	9,980,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	9,980,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	9,980,000.00	2022/12/24	2023/12/23

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022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	45,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	45,500,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	45,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	3,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,500,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	3,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	17,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	17,500,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	17,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	39,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	3,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	3,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	15,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	15,000,000.00	2022/9/24	2022/12/23
	15,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022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	66,000,000.00	2021/7/9	2022/5/11
	33,000,000.00	2021/7/14	2022/5/11
	82,500,000.00	2021/7/9	2022/7/10
	33,000,000.00	2021/7/9	2022/8/11
	19,800,000.00	2021/7/9	2022/8/25
	9,900,000.00	2021/7/9	2022/9/14
	23,100,000.00	2021/7/9	2022/10/12
	23,100,000.00	2021/7/9	2022/10/27
	30,300,369.00	2021/7/9	2024/12/1
	33,000,000.00	2021/7/9	2024/12/1
	16,500,000.00	2021/7/14	2024/12/1
	17,528,413.34	2021/6/11	2022/3/13
重庆葆和房地产开发有限公司	25,032,386.66	2021/6/25	2022/3/13
	57,827,700.00	2021/6/11	2022/3/13
	73,455,000.00	2021/6/11	2022/5/31
	26,933,500.00	2021/6/11	2022/6/10
	26,933,500.00	2022/6/11	2022/6/29
	97,940,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	97,940,000.00	2022/6/11	2022/6/30
	40,112,300.00	2021/6/11	2022/6/10
	40,112,300.00	2022/6/11	2022/7/25
	37,750,000.00	2021/12/7	2022/7/25
	20,077,700.00	2022/1/21	2022/7/25
	92,654,086.66	2021/6/11	2022/6/10
重庆铭秉房地产开发有限公司	92,654,086.66	2022/6/11	2022/12/10
	92,654,086.66	2022/12/11	2023/6/10
	71,583,256.80	2021/6/11	2022/6/10
	71,583,256.80	2022/6/11	2022/12/10
	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
	47,652,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	47,652,000.00	2022/6/11	2022/12/10
	47,652,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	7,590,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	7,590,000.00	2022/6/28	2022/12/27
	7,590,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	198,000.00	2022/4/29	2023/4/28
	264,000.00	2022/8/8	2023/8/7

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆铭勤房地产开发有限公司	38,695,536.00	2021/6/11	2022/6/10
	38,695,536.00	2022/6/11	2022/12/10
	38,695,536.00	2022/12/11	2023/6/10
	25,740,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	25,740,000.00	2022/6/11	2022/12/10
	25,740,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	5,148,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	5,148,000.00	2022/6/28	2022/12/27
	5,148,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	198,000.00	2021/6/28	2022/4/28
	264,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	264,000.00	2022/6/28	2022/8/7
	22,372,581.00	2021/7/16	2022/7/15
	22,372,581.00	2022/7/16	2023/1/15
金地(集团)股份有限公司	98,000,000.00	2021/9/16	2022/9/15
	98,000,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	31,900,000.00	2020/5/13	2022/12/26
	7,540,000.00	2020/6/30	2022/12/26
	17,400,000.00	2020/9/28	2022/12/26
	29,000,000.00	2020/11/26	2022/12/26
	59,160,000.00	2021/1/29	2022/12/26
	45,240,000.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2024/4/21
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注2)	29,000,000.00	2021/7/12	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19
	63,488,700.00	2022/1/1	2022/5/4
	99,042,372.00	2022/1/1	2022/12/20
	99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
	208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
	13,621,212.00	2022/1/1	2023/6/20
	2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/9
	3,380,279.31	2022/1/1	2023/9/8
	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

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司	5,000,000.00	2022/7/27	2022/9/14
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/9/27
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/10/6
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/10/24
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/10/30
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/11/20
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/11/28
	5,000,000.00	2022/7/27	2022/12/26
苏州隽泽房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
合肥和冉房地产开发有限公司	52,800,000.00	2022/10/21	2022/10/27
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
厦门保润房地产开发有限公司	11,520,000.00	2022/4/18	2022/7/14
	526,080,000.00	2022/6/7	2022/7/14
	67,200,000.00	2022/6/7	2022/9/29
	19,200,000.00	2022/6/7	2022/10/27
	55,680,000.00	2022/6/7	2022/11/15
	15,360,000.00	2022/6/7	2022/12/1
	38,400,000.00	2022/6/7	2022/12/4
	96,000,000.00	2022/6/7	2022/12/21
	134,400,000.00	2022/6/7	2022/12/28
	17,819,856.00	2022/6/7	2022/12/29
	30,180,144.00	2022/6/14	2022/12/29
	27,611,856.00	2022/6/14	2023/6/13
	9,600,000.00	2022/9/22	2023/9/21
	232,750,000.00	2022/3/7	2022/9/29
苏州华虞地产有限公司(注3)	52,250,000.00	2022/9/19	2022/9/29

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022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	318,500,000.00	2022/3/9	2023/3/9
	49,000,000.00	2022/4/13	2023/4/13
	19,600,000.00	2022/5/29	2023/5/27
	14,700,000.00	2022/6/23	2023/6/23
	9,800,000.00	2022/10/14	2023/10/13
台州滨帆房地产开发有限公司	66,150,000.00	2022/1/12	2022/3/10
	70,000,000.00	2022/1/12	2022/3/13
	22,925,000.00	2022/1/12	2022/3/14
	7,000,000.00	2022/1/12	2022/3/14
	8,925,000.00	2022/1/20	2022/3/14
	1,575,000.00	2022/1/20	2023/1/19
	17,500,000.00	2022/1/20	2022/8/28
	70,700,000.00	2022/2/24	2023/2/23
杭州缤祝企业管理有限公司(注4)	52,500,000.00	2022/1/12	2022/9/14
	17,500,000.00	2022/1/12	2022/9/30
	68,600,000.00	2022/1/12	2022/9/30
	66,500,000.00	2022/8/29	2022/9/30
台州滨交房地产开发有限公司(注4)	17,500,000.00	2022/10/1	2022/10/31
	68,600,000.00	2022/10/1	2023/3/28
	66,500,000.00	2022/10/1	2023/8/28
合肥金中京湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/6/30	2022/7/31
	18,620,000.00	2022/6/30	2022/8/15
合肥和宸房地产开发有限公司	433,587.33	2022/7/29	2022/8/24

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2022年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
中国交通建设集团有限公司	3,500,000,000.00	2022/3/31	2022/4/1
	1,500,000,000.00	2022/5/20	2022/8/2
成都弘锦天益实业有限公司	10,000,000.00	2022/9/20	2024/9/20
成都华显锦弘实业有限公司	39,900,000.00	2022/9/20	2024/9/20
中交滨江(上海)建设管理有限公司 (注5)	837,600,000.00	2020/6/29	-
	210,000,000.00	2022/1/1	2022/12/31
	18,000,000.00	2021/3/20	2022/3/19
	18,000,000.00	2022/3/20	2023/3/19
北京中交兴昌置业有限公司	21,000,000.00	2021/9/22	2022/9/21
	21,000,000.00	2021/12/20	2022/9/29
	18,000,000.00	2022/3/21	2023/3/20
	21,600,000.00	2022/9/21	2023/9/20
	1,400,000.00	2017 年	2023 年
	1,690,000.00	2018 年	2023 年
北京金月宫娱乐有限公司	1,520,000.00	2019 年	2023 年
	550,000.00	2020 年	2023 年
	400,000.00	2021 年	2023 年
	310,000.00	2022 年	2023 年
	120,000,000.00	2022/6/9	2023/6/8
中交一公局集团有限公司	30,000,000.00	2022/9/10	2023/9/9
	20,000,000.00	2022/12/7	2023/12/6

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
中交滨江(上海)建设管理有限公司(注5)	837,600,000.00	2020/6/29	-
	13,200,000.00	2020/8/1	2021/1/19
	9,900,000.00	2020/8/1	2021/1/31
	9,900,000.00	2021/2/1	2021/5/17
	35,578,648.06	2020/8/1	2021/1/31
四川雅恒房地产开发有限公司	35,578,648.06	2021/2/1	2021/7/31
	35,578,648.06	2021/8/1	2022/1/31
	87,311,774.87	2020/8/1	2021/1/31
	87,311,774.87	2021/2/1	2021/7/31
	87,311,774.87	2021/8/1	2022/7/31
	2,670,000.00	2020/10/1	2021/1/10
	2,030,000.00	2020/10/1	2021/1/13
杭州康欣置业有限公司	4,358,824.06	2020/10/1	2021/1/19
	2,791,175.94	2019/1/31	2021/1/19
	12,850,000.00	2019/1/31	2021/1/21
	130,000,000.00	2020/7/31	2021/1/30
	130,000,000.00	2021/1/31	2021/7/30
	130,000,000.00	2021/7/31	2022/1/30
	200,000,000.00	2020/7/26	2021/1/25
	200,000,000.00	2021/1/26	2021/7/25
中交富力(北京)置业有限公司	200,000,000.00	2021/7/26	2022/1/25
	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/19
	100,000,000.00	2021/3/20	2021/9/20
	100,000,000.00	2021/9/21	2022/3/20
	20,000,000.00	2020/4/13	2021/4/13
	20,000,000.00	2021/4/14	2021/10/13
	20,000,000.00	2021/10/14	2022/4/13
	21,800,000.00	2020/12/20	2021/4/22
	4,880,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	4,880,000.00	2021/2/13	2021/4/22
	6,660,000.00	2020/10/30	2021/4/22
	60,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
中交立达(天津)房地产开发有限公司	60,000,000.00	2021/2/13	2021/7/14
	40,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/12/1
	60,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	60,000,000.00	2021/2/13	2021/12/30
	35,120,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	35,120,000.00	2021/2/13	2022/2/12

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	84,825,000.00	2020/2/6	2021/1/3
	1,017,900.00	2020/2/6	2021/1/3
	15,947,100.00	2020/2/6	2021/1/3
	30,537,000.00	2020/2/6	2021/1/25
	13,572,000.00	2020/6/29	2021/5/13
	33,930,000.00	2020/2/6	2021/2/5
	33,930,000.00	2021/2/6	2021/2/22
	67,860,000.00	2020/2/6	2021/2/5
	67,860,000.00	2021/2/6	2021/3/18
	38,680,200.00	2020/2/6	2021/2/5
	38,680,200.00	2021/2/6	2021/3/30
	48,340,652.79	2020/2/6	2021/2/5
	48,340,652.79	2021/2/6	2021/5/12
	40,555,947.21	2020/6/29	2021/4/6
	40,555,947.21	2021/4/7	2021/5/12
	84,825,000.00	2020/6/29	2021/4/6
厦门润悦雅颂房地产有限公司	84,825,000.00	2021/4/7	2021/5/20
	20,358,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	20,358,000.00	2021/4/7	2021/5/26
	33,930,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	33,930,000.00	2021/4/7	2021/6/9
	67,860,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	67,860,000.00	2021/4/7	2021/6/21
	67,860,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	67,860,000.00	2021/4/7	2021/7/11
	33,930,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	33,930,000.00	2021/4/7	2021/7/22
	33,930,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	33,930,000.00	2021/4/7	2021/8/26
	10,339,052.79	2020/6/29	2021/4/6
	10,339,052.79	2021/4/7	2021/9/13
	16,965,000.00	2020/7/20	2021/4/6
	16,965,000.00	2021/4/7	2021/9/13
温州中交梁辉置业有限公司	25,000,000.00	2020/7/1	2021/1/24
	37,500,000.00	2020/7/1	2021/4/22
	24,027,150.00	2020/7/1	2021/5/26

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京毓秀置业有限公司	30,000,000.00	2020/3/20	2021/1/28
	16,000,000.00	2020/3/20	2021/2/4
	16,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	16,000,000.00	2021/2/13	2021/2/19
	26,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	26,000,000.00	2021/2/13	2021/3/9
	30,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	30,000,000.00	2021/2/13	2021/3/18
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/3/31
	46,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	46,000,000.00	2021/2/13	2021/4/13
	79,800,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	79,800,000.00	2021/2/13	2021/4/29
	10,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	10,000,000.00	2021/2/13	2021/5/31
	40,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/7/1
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/7/26
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/6
	20,000,000.00	2020/3/20	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/8/16
	11,578,463.52	2020/3/20	2021/2/12
	11,578,463.52	2021/2/13	2021/8/12
	11,578,463.52	2021/8/13	2021/8/18
	8,421,536.48	2020/3/25	2021/2/12
	8,421,536.48	2021/2/13	2021/8/12
	8,421,536.48	2021/8/13	2021/8/18
	20,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/8/24
	20,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/8/25
	40,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	40,000,000.00	2021/8/13	2021/8/31

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京毓秀置业有限公司(续)	40,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	40,000,000.00	2021/8/13	2021/9/9
	40,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	40,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	40,000,000.00	2021/8/13	2021/9/14
	20,000,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	20,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	20,000,000.00	2021/8/13	2021/9/22
	400,000.00	2020/3/25	2021/2/12
	400,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	400,000.00	2021/8/13	2021/9/26
	30,000,000.00	2020/8/14	2021/2/12
	30,000,000.00	2021/2/13	2021/8/12
	30,000,000.00	2021/8/13	2021/9/26
北京铭海置业有限公司	10,000,000.00	2020/3/30	2021/1/4
	100,000,000.00	2020/3/30	2021/1/8
	100,000,000.00	2020/3/30	2021/1/15
	80,000,000.00	2020/3/30	2021/1/28
	46,440,000.00	2020/3/30	2021/1/29
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/3
	13,964,000.00	2020/3/30	2021/2/12
	13,964,000.00	2021/2/24	2021/3/31
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/3/29
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/5/10
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/3/29
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/9/19
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/7/1
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/7/2
	10,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	10,000,000.00	2021/2/24	2021/7/2
	20,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	20,000,000.00	2021/2/24	2021/7/18
	48,036,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	48,036,000.00	2021/2/24	2021/8/23
	48,036,000.00	2021/8/24	2021/10/1
	19,000,000.00	2020/9/14	2021/9/13
	19,000,000.00	2021/9/14	2021/10/1

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	3,000,000.00	2020/10/23	2021/9/13
	3,000,000.00	2021/9/14	2021/10/1
北京铭海置业有限公司(续)	9,964,000.00	2020/11/18	2021/9/13
	9,964,000.00	2021/9/14	2021/10/1
	121,523,185.00	2021/6/25	2021/6/25
苏州金闾诚置业有限公司	24,500,000.00	2021/6/25	2021/9/16
	14,700,000.00	2021/6/25	2021/12/27
	809,918,565.78	2021/6/25	2022/6/24
	147,000,000.00	2021/6/29	2021/12/20
武汉嘉秀房地产开发有限公司	171,500,000.00	2021/6/29	2021/12/26
	367,500,000.00	2021/6/29	2022/6/28
	121,523,185.00	2021/6/25	2021/6/25
	19,600,000.00	2021/7/6	2021/7/16
中交花创(绍兴)置业有限公司	39,200,000.00	2021/7/6	2021/8/18
	84,307,004.00	2021/7/6	2022/7/5
	48,860,667.00	2021/7/1	2021/7/5
	294,969,333.00	2021/7/1	2022/6/30
	14,211,000.00	2020/6/18	2021/6/16
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2021/6/17	2021/12/16
	14,211,000.00	2021/12/17	2022/12/16
	23,685,000.00	2020/6/18	2021/4/6
	80,529,000.00	2020/12/18	2021/6/16
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2021/6/17	2021/12/16
	80,529,000.00	2021/12/17	2022/12/16
	23,685,000.00	2020/12/18	2021/4/6
	72,796,079.84	2021/8/12	2023/8/11
金华雅郡置业有限公司	6,453,420.16	2021/8/16	2023/8/12
	201,485,247.56	2021/9/25	2022/7/21

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	44,000,000.00	2020/4/8	2021/4/10
	44,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	24,000,000.00	2020/4/13	2021/4/10
	24,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	20,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	20,000,000.00	2021/4/11	2021/5/20
	15,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	15,000,000.00	2021/4/11	2021/8/2
	40,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	40,000,000.00	2021/4/11	2021/9/17
	32,000,000.00	2020/2/10	2021/4/10
	32,000,000.00	2021/4/11	2021/10/11
郑州滨悦房地产开发有限公司	23,763,040.00	2020/2/10	2021/4/10
	23,763,040.00	2021/4/11	2022/4/10
	7,731,440.40	2020/2/10	2021/4/10
	7,731,440.40	2021/4/11	2022/4/10
	3,770,159.60	2020/3/9	2021/4/10
	3,770,159.60	2021/4/11	2022/4/10
	1,000,000.00	2020/6/24	2021/4/10
	1,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	4,000,000.00	2020/7/22	2021/4/10
	4,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	18,000,000.00	2020/8/24	2021/4/10
	18,000,000.00	2021/4/11	2022/4/10
	11,833,265.90	2020/11/11	2021/4/10
	11,833,265.90	2021/4/11	2022/4/10

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京金地致远企业管理咨询有限公司	57,680,000.00	2020/11/26	2021/11/25
	57,680,000.00	2021/11/26	2022/11/25
	133,151,200.00	2020/11/26	2021/11/25
	133,151,200.00	2021/11/26	2022/5/25
	56,000,000.00	2020/11/26	2021/5/12
	142,368,800.00	2020/11/26	2021/11/8
	15,345,453.99	2020/11/26	2021/12/28
	15,345,453.99	2021/12/29	2022/6/28
	333,200,000.00	2021/1/15	2022/1/14
北京茂康企业管理有限公司	70,000,000.00	2020/11/26	2021/5/12
	177,961,000.00	2020/11/26	2021/11/8
	72,100,000.00	2020/11/26	2021/11/25
	72,100,000.00	2021/11/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2020/11/26	2021/11/25
	166,439,000.00	2021/11/26	2022/5/25
	19,181,817.49	2020/11/26	2021/12/28
	19,181,817.49	2021/12/29	2022/6/28
	416,500,000.00	2021/1/15	2022/1/14
福州梁颂房地产开发有限公司	37,714,600.00	2020/10/9	2021/4/30
	23,461,400.00	2020/10/9	2021/4/30
	35,686,000.00	2020/10/9	2021/5/25
	25,490,000.00	2020/10/9	2021/7/2
	15,869,560.00	2020/10/9	2021/9/3
	9,620,440.00	2021/1/14	2021/9/3
	175,560.00	2021/1/14	2021/9/18
	17,667,440.00	2021/3/8	2021/9/18
	64,300,560.00	2021/3/8	2021/9/30
	216,810,000.00	2021/3/8	2021/9/30
	4,104,000.00	2020/10/9	2021/9/30
	1,540,000.00	2020/10/9	2021/9/30
	400,000.00	2021/1/14	2021/9/30
	12,200,000.00	2021/3/8	2021/9/30

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
厦门中泓房地产有限公司	340,480,500.00	2021/2/20	2024/2/19
	14,697,000.00	2021/4/2	2024/4/1
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	73,095,878.61	2018/9/18	2021/1/28
	52,668,000.00	2018/9/18	2021/4/28
	22,737,544.18	2018/9/18	2021/6/24
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021/2/9	2021/9/16
	4,004,292.85	2021/2/9	2021/12/21
	53,334,154.15	2021/2/9	2022/2/8
昆明金玺房地产开发有限公司	33,600,000.00	2020/3/2	2021/3/1
	100,800,000.00	2020/8/28	2021/6/5
安宁金域华辉房地产开发有限公司	100,800,001.00	2021/6/6	2022/6/5
	67,200,000.00	2020/10/16	2021/10/15
	67,200,000.00	2021/10/16	2022/10/14
	33,600,000.00	2021/4/26	2022/4/25
	90,000,000.00	2020/6/6	2021/6/5
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2021/6/6	2022/6/5
	60,000,000.00	2020/10/16	2021/10/15
	60,000,000.00	2021/10/16	2022/10/15
	30,000,000.00	2020/3/2	2021/3/1
	30,000,000.00	2021/3/2	2022/2/28
	294,000,000.00	2021/5/14	2023/5/13
华润置地控股有限公司	196,000,000.00	2021/6/28	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/7/29	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/8/31	2023/5/13
	73,500,000.00	2021/9/28	2023/5/13
	24,500,000.00	2021/9/29	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/10/27	2023/5/13
	98,000,000.00	2021/11/23	2023/5/13
	147,000,000.00	2021/12/16	2023/5/13

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021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	45,500,000.00	2020/9/24	2021/9/23
	45,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2020/12/15	2021/9/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,500,000.00	2021/2/9	2021/9/23
	3,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	21,000,000.00	2021/3/17	2021/9/23
	21,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	17,500,000.00	2021/4/19	2021/9/23
	17,500,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,000,000.00	2020/9/24	2021/9/23
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2020/12/15	2021/9/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	3,000,000.00	2021/2/9	2021/9/23
	3,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	18,000,000.00	2021/3/17	2021/9/23
	18,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	15,000,000.00	2021/4/19	2021/9/23
重庆市金科宸居置业有限公司	15,000,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	39,920,000.00	2020/9/24	2021/9/23
	39,920,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	9,980,000.00	2020/12/15	2021/9/23
郑州展腾置业有限公司	9,980,000.00	2021/9/24	2022/9/23
	254,700,369.00	2021/7/1	2021/12/30
	320,700,369.00	2021/7/9	2024/12/1
	33,000,000.00	2021/7/14	2024/12/1
重庆葆和房地产开发有限公司	16,500,000.00	2021/7/14	2024/12/1
	406,451,000.00	2021/6/11	2022/6/10
	25,032,386.66	2021/6/25	2022/6/24
重庆铭秉房地产开发有限公司	37,750,000.00	2021/12/7	2022/12/6
	119,235,256.80	2021/6/11	2022/6/10
重庆铭勤房地产开发有限公司	7,590,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	64,435,536.00	2021/6/11	2022/6/10
	5,610,000.00	2021/6/28	2022/6/27
	22,372,581.00	2021/7/16	2022/7/15

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2021年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
金地(集团)股份有限公司	98,000,000.00	2020/9/16	2021/9/15
	98,000,000.00	2021/9/16	2022/9/15
	43,500,000.00	2020/3/20	2021/12/29
	17,400,000.00	2020/4/22	2021/12/29
	25,800,000.00	2020/5/13	2021/12/29
	300,000.00	2020/5/13	2021/12/29
	31,900,000.00	2020/5/13	2023/5/12
	7,540,000.00	2020/6/30	2023/6/29
	17,400,000.00	2020/9/28	2023/9/27
	29,000,000.00	2020/11/26	2023/11/25
	104,400,000.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2024/4/21
	29,000,000.00	2021/7/12	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19
成都睿迹城市建设开发有限公司(注2)	162,531,072.00	2021/9/23	2022/12/20
	208,935,540.00	2021/9/23	2023/2/6
	13,621,212.00	2021/9/23	2023/6/20
	2,096,589.26	2021/9/23	2023/8/9
	3,380,279.31	2021/9/23	2023/9/8

2022 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%-10.00%(2021 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)。

注 1： 中交花创(绍兴)置业有限公司于 2022 年 6 月 30 日合并入本集团，合并前作为联营公司与本集团发生的交易为关联交易。

注 2： 成都睿迹城市建设开发有限公司于 2022 年将债权全部转让至成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司。

注 3： 苏州华虞地产有限公司于 2022 年 9 月 30 日合并入本集团，合并前作为联营企业与本集团发生的交易为关联交易。

注 4： 杭州缤祝企业管理有限公司于 2022 年将债权全部转让至台州滨交房地产开发有限公司。

注 5： 于 2022 年 12 月 31 日，本集团预期不会要求中交滨江（上海）建设管理有限公司在一年内偿还该笔关联方借款。

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(8) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	2022年	2021年
杭州翡翠城房地产开发有限公司	84,255,006.25	88,238,956.25
深圳市卓越商业管理有限公司	68,251,586.47	-
中国交通建设集团有限公司	42,148,054.80	19,000,000.01
浙江绿城材料设备有限公司	30,588,794.27	28,489,085.54
福州中梁耀房地产开发有限公司	19,398,952.33	26,245,843.62
金广文旅产业发展(山东)有限公司	13,427,950.01	27,513,205.48
济南市中控股集团有限公司	13,209,863.01	27,513,205.48
厦门润悦雅颂房地产有限公司	12,791,638.36	1,156,782.47
中交滨江(上海)建设管理有限公司	12,294,583.33	-
中交集团(香港)控股有限公司	11,688,536.02	1,873,779.09
云南碧桂园房地产开发有限公司	10,514,796.33	801,798.22
中建七局地产集团有限公司	9,453,778.17	-
中交财务有限公司	9,219,743.30	4,554,234.03
南京隽耀房地产开发有限公司	5,580,000.00	3,122,222.22
常熟市城市经营投资有限公司	2,272,108.69	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	2,196,146.10	6,052,249.56
温州中交梁辉置业有限公司	1,743,754.04	159,461.92
成都中交花源美庐置业有限公司	1,423,986.11	1,267,727.77
北京路劲隽御房地产开发有限公司	1,001,777.78	13,121,333.33
武汉德禄房地产开发有限公司	612,783.37	3,893,978.65
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	490,924.57	81,600.01
华润置地控股有限公司	129,968.70	30,199,607.33
中交怒江产业扶贫开发有限公司	89,477.26	409,275.62
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	82,507.57	97,508.94
中交花创(绍兴)置业有限公司	35,068.49	-
北京领华房地产开发有限公司	-	98,911,362.76
保利海西实业有限公司	-	47,341,758.33
越秀(武汉)实业投资有限公司	-	42,590,046.06
苏州吴江金晟置业有限公司	-	32,386,888.04
中建七局地产集团股份有限公司	-	17,052,755.43
上海花样年房地产开发有限公司	-	15,766,575.64
深圳市润投咨询有限公司	-	6,733,375.83
青岛城投新城开发建设有限公司	-	6,671,566.02
青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	6,427,088.70
建发房地产集团有限公司	-	5,134,203.05
阳光城集团浙江置业有限公司	-	3,153,664.43
绍兴花美房地产开发有限公司	-	772,898.63
常州路劲房地产开发有限公司	-	621,866.67
合计	352,901,785.33	567,355,905.13

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(9) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2022年	2021年
上海弘安里企业发展有限公司	127,036,996.03	-
深圳市汇银置业有限公司	114,602,314.49	99,930,532.93
广州绿祗房地产开发有限责任公司	86,957,911.11	-
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	70,032,531.66	-
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	69,759,574.46	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	69,109,512.59	38,055,267.29
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	61,091,573.93	-
苏州金闾诚置业有限公司	48,955,886.16	58,211,660.94
厦门保润房地产开发有限公司	34,445,778.31	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	23,469,847.51	32,301,499.10
金地(集团)股份有限公司	22,018,113.20	18,112,669.94
合肥金中京湖房地产开发有限公司	15,655,859.97	-
华润置地控股有限公司	14,984,456.17	17,390,377.36
中交花创(绍兴)置业有限公司	14,643,768.59	34,818,622.45
台州滨交房地产开发有限公司	13,479,948.31	-
中交财务有限公司	13,302,650.25	46,236,883.01
重庆葆和房地产开发有限公司	12,998,012.28	13,735,465.66
台州滨帆房地产开发有限公司	11,818,547.43	-
郑州展腾置业有限公司	10,669,928.32	15,281,266.31
合肥和冉房地产开发有限公司	10,499,292.45	-
重庆铭秉房地产开发有限公司	10,429,222.65	6,347,668.53
郑州滨悦房地产开发有限公司	10,223,330.14	15,606,458.65
广州市城市建设开发有限公司	9,744,984.23	-
安宁金域华辉房地产开发有限公司	7,584,313.26	7,846,325.15
重庆铭勤房地产开发有限公司	7,575,601.60	4,432,163.56
合肥和宸房地产开发有限公司	7,531,831.88	-
重庆金科房地产开发有限公司	6,607,591.11	6,141,292.32
苏州华虞地产有限公司	6,387,071.11	-
中交云南建设投资发展有限公司	6,223,119.67	7,386,792.45
厦门大唐房地产集团有限公司	5,663,649.52	5,263,964.85
金华雅郡置业有限公司	2,904,566.64	-
重庆市金科宸居置业有限公司	2,871,603.77	2,871,603.77
厦门中泓房地产有限公司	2,287,740.57	-
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	1,812,000.00	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,007,143.96	2,531,006.22
中交立达(天津)房地产开发有限公司	720,074.23	7,233,988.44
北京铭海置业有限公司	702,568.13	7,626,690.78
四川雅恒房地产开发有限公司	492,324.00	8,147,090.48
中交一公局集团有限公司	178,500.00	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	44,111.99	6,085,767.03
厦门悦盈企业咨询有限公司	5,996.23	-
上海新湖房地产开发有限公司	-	168,594,255.81

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(9) 收取资金使用费(利息收入)(续)

关联方	2022年	2021年
济南安投实业投资有限公司	-	112,865,413.13
昆明复地房地产开发有限公司	-	98,554,220.92
北京致兴房地产开发有限公司	-	60,024,503.81
上海中瀚置业有限公司	-	48,518,678.03
中交富力(北京)置业有限公司	-	33,962,264.15
北京毓秀置业有限公司	-	21,210,817.61
厦门润悦雅颂房地产有限公司	-	14,268,003.96
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	7,724,501.70
福州梁颂房地产开发有限公司	-	4,446,601.27
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	-	1,870,523.16
温州中交梁辉置业有限公司	-	1,717,852.45
中国交通建设集团有限公司	-	796,071.34
安徽舜鸿房地产开发有限公司	-	452,032.00
昆明金玺房地产开发有限公司	-	234,218.66
杭州康欣置业有限公司	-	94,864.82
合计	936,529,847.91	1,036,929,880.04

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(10) 其他

关联方		2022年	2021年
浙江绿城足球俱乐部有限公司	冠名费	188,679,245.29	94,339,622.66
思源其余关联交易汇总披露	其他	-	1,951,964.99
绿城中国其余关联交易汇总披露	出售物料	7,279,529.55	3,359,180.21
	购置材料款	800,610.05	20,901,323.90
	物业管理费	70,644.90	132,836.07
	设计费	369,283,133.55	191,976,531.79
	景观服务费	27,024,609.20	27,855,881.75
	室内装修费	1,126,150,550.99	737,390,877.36
	顾问费	1,710,188.64	4,821,998.90
	租金支出	700,000.00	521,893,857.49
	利息收入	879,254,563.31	858,025,014.80
	利息支出	487,287,180.12	351,120,930.05
	代建费	136,592,420.11	106,887,245.46
	其他	806,013,118.26	85,114,576.00

注：本集团向关联方销售房地产和提供服务，关联方向本集团提供建造服务、租赁和其他服务的价格以一般商业条款作为定价基础。关联方股权转让以转让标的公允价值作为对价依据。吸收存款及提供借款参考银行同期存贷款利率，经双方协商后确定。

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	11,556,010.61	57,780.06	20,246.48	-
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	11,311,486.27	-	-	-
中交一公局集团有限公司	7,670,673.37	41,020.86	1,184,683.82	-
三亚中交瀚星投资有限公司	7,643,596.72	705,895.44	2,415,392.07	-
三亚中瑞酒店管理职业学院	5,875,688.50	29,378.44	3,203,443.25	-
中交水运规划设计院有限公司	3,906,404.01	-	-	-
中交产业投资控股有限公司	2,789,813.48	-	-	-
南京中交置业有限公司	2,784,908.64	131,394.48	2,765,883.84	-
中交机电工程局有限公司	2,524,932.47	-	-	-
思源其他关联方	2,214,910.90	14,914.18	-	-
中交基础设施养护集团工程有限公司	1,686,447.88	-	-	-
中交投资咨询(北京)有限公司	1,200,000.00	-	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	550,000.00	1,100,000.00	33,000.00
南京中交万正置业有限公司	955,974.41	30,460.50	-	-
中交二航局重庆房地产开发有限公司	872,331.15	-	-	-
海南中交海投房地产开发有限公司	847,085.00	4,235.43	156,631.80	-
三亚市轨道交通有限公司	657,306.00	3,286.52	709,870.02	-
北京首都环线高速公路有限公司	615,523.75	3,077.62	152,655.96	-
中交(天津)房地产开发有限公司	557,024.23	-	407,840.61	-
中交清远投资发展有限公司	545,076.00	-	-	-
中交重投置业有限公司	474,672.75	-	-	-
中交基础设施养护集团有限公司	435,827.19	-	-	-
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	224,141.40	1,120.71	436.85	-
中交一公局海威工程建设有限公司	180,680.35	903.40	-	-
海南中交总部经济发展有限公司	163,067.52	815.34	163,067.52	-
中交隧道工程局有限公司	44,951.50	224.76	85,051.50	-
中交一公局西南工程有限公司	23,071.32	115.36	56,171.88	-
中交第二公路工程局有限公司	20,000.00	-	48,000.00	-
中交一公局第四工程有限公司	10,090.32	50.45	-	-
中交一公局厦门工程有限公司	10,090.32	50.45	73,222.00	-
北京凯通物资有限公司	3,000.00	15.00	-	-
中交云南高速公路发展有限公司	-	-	1,334,391.00	-
天津中交置业发展有限公司	-	-	486,350.92	-
贵州中交福和高速公路发展有限公司	-	-	360,475.77	-
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	-	-	360,475.77	-
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	-	-	302,314.20	-
中交一公局第二工程有限公司	-	-	228,678.00	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款(续)				
中交投资有限公司	-	-	180,000.00	-
中交汇锦置业宜兴有限公司	-	-	176,530.19	-
中交第一航务工程局有限公司	-	-	140,000.00	-
中交装配式建筑科技有限公司	-	-	122,283.00	-
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公 司	-	-	105,354.00	-
中交一公局第六工程有限公司	-	-	82,137.00	-
中交中南工程局有限公司	-	-	81,762.00	-
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	-	-	78,000.00	5,400.00
中交世通(重庆)重工有限公司	-	-	71,717.00	-
合计	68,904,786.06	1,574,739.00	16,653,066.45	38,400.00
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
合计	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-
其他应收款				
杭州滨江房产集团股份有限公司	2,719,858,000.00	2,213,958.21	2,694,868,000.00	-
中航信托股份有限公司	2,656,941,393.64	2,162,744.24	-	-
金茂投资管理(天津)有限公司	2,175,792,610.45	1,771,090.23	-	-
华润置地控股有限公司	2,171,826,516.61	1,767,861.83	-	-
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	2,077,512,485.82	1,691,090.43	1,901,845,956.90	-
深圳市汇银置业有限公司	1,672,381,746.93	-	1,598,928,485.97	-
沈阳全运村建设有限公司	1,603,153,690.34	803,096,012.30	1,246,682,576.57	803,096,012.30
平安信托有限责任公司	1,598,637,219.73	-	-	-
苏州美冠企业管理咨询有限公司	1,584,600,000.00	-	-	-
融创华北发展集团有限公司	1,568,801,282.47	-	2,352,730,281.27	-
陕西省国际信托股份有限公司	1,424,461,674.34	-	-	-
大连致欣置业有限公司	1,286,950,271.21	-	7,598,320.60	-
南京绿城置业有限公司	1,249,023,289.91	-	12,223,214.06	-
深圳市创商企业管理有限公司	877,100,000.00	-	1,294,031,321.28	-
宁波市轨道交通物产置业有限公司	757,062,592.60	-	974,739,679.86	-
杭州地铁武林置业有限公司	731,424,719.28	-	701,114,560.52	-
济南高新控股集团有限公司	730,000,000.00	-	1,214,497,849.20	-
台州浙能绿城置业有限公司	708,282,542.56	-	731,683,412.52	-
苏州金闾诚置业有限公司	702,119,662.26	4,301,065.14	810,073,892.63	1,377,125.62
昆明复地房地产开发有限公司	582,189,317.21	-	1,440,834,781.68	-
中交富力(北京)置业有限公司	450,000,000.00	137,500,000.00	486,000,000.00	125,061,199.99
越秀(武汉)实业投资有限公司	411,600,000.00	466,004.26	-	-
佛山香颂置业有限公司	359,193,491.95	152,490,600.00	80,529,000.00	80,529,000.00

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
余姚绿城浙善置业有限公司	326,000,336.10	-	4,935,997.16	-
北京中交兴昌置业有限公司	307,021,999.98	1,455,732.21	291,146,441.65	1,455,732.21
武汉嘉秀房地产开发有限公司	279,300,000.00	1,047,375.00	367,500,000.00	624,750.00
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	269,444,765.50	-	918,052,227.64	-
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	263,941,762.29	263,941,762.29	340,313,532.17	340,313,532.17
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	35,778,587.51	674,220,817.49	3,371,104.09
国投泰康信托有限公司	245,000,000.00	918,750.00	-	-
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	238,294,125.75	238,294,125.75	231,703,573.36	231,234,182.22
佛山中交房地产开发有限公司	236,471,070.14	18,309,736.15	14,211,000.00	1,976,236.15
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	199,845,636.19	-	3,059,127.55	-
浙江建安工程管理有限公司	197,214,423.35	-	197,154,454.80	-
安宁金域华辉房地产开发有限公司	183,840,000.00	919,200.00	201,600,000.00	1,008,000.00
中交一局集团有限公司	170,257,836.81	-	63,647,560.55	318,237.80
中交云南建设投资发展有限公司	150,000,000.00	750,782.20	180,000,000.00	900,000.00
重庆铭秉房地产开发有限公司	145,070,761.45	725,353.80	133,172,925.34	665,864.62
台州滨交房地产开发有限公司	143,930,268.24	539,872.25	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	122,064,636.97	234,766.44	141,410,680.38	240,387.66
重庆金科房地产开发有限公司	122,013,816.42	138,319.00	115,009,769.87	575,048.85
四川雅恒房地产开发有限公司	119,590,422.93	448,464.09	123,075,600.26	1,073,187.20
安徽舜鸿房地产开发有限公司	110,624,261.68	-	22,183,692.66	-
北京景西房地产开发有限公司	110,327,694.89	-	5,248,363.66	-
中房资产管理有限责任公司	108,079,376.17	108,064,726.19	19,719,438.92	-
重庆铭勤房地产开发有限公司	104,684,348.06	523,421.75	96,850,280.55	484,251.41
厦门大唐房地产集团有限公司	104,583,271.27	392,691.76	98,579,802.76	492,899.01
重庆葆和房地产开发有限公司	100,825,713.83	2,315,278.18	482,968,852.32	2,414,844.26
金地(集团)股份有限公司	98,314,930.00	198,756.45	98,314,930.00	177,204.31
济南隆昇全运村酒店管理有限公司	81,810,000.00	-	81,810,000.00	-
台州滨帆房地产开发有限公司	77,870,181.56	419,373.59	-	-
厦门保润房地产开发有限公司	75,060,009.17	289,570.17	-	-
苏州招恺置业有限公司	64,605,639.02	-	1,866,694,171.92	-
重庆市金科宸居置业有限公司	50,667,229.59	253,336.15	52,943,900.00	264,719.50
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	32,366,693.76	-	892,426,416.90	-
中交投资有限公司	27,350,000.00	136,750.00	36,100,000.00	180,500.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	25,146,291.28	125,731.46	1,979,129.46	9,895.64
广州市城市建设开发有限公司	15,842,438.36	17,936.45	-	-
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	14,217,526.88	-	6,479,869.15	-
安徽绿隼置业有限公司	12,724,932.99	-	3,509,728.80	-
杭州绿城申润置业有限公司	11,084,331.00	-	86,669,702.05	45,170,035.20
北京金月宫娱乐有限公司	8,585,991.75	6,867,913.40	7,818,286.28	6,254,629.02
北京铭海置业有限公司	8,109,398.53	40,000.00	5,000,000.00	25,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	7,797,900.00	38,989.50	-	-
上海绿隆房地产开发有限公司	7,461,083.81	-	7,052,164.31	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	7,361,097.88	36,805.49	-	-
合肥和宸房地产开发有限公司	5,029,233.80	25,146.17	-	-
上海中瀚置业有限公司	4,264,168.08	-	200,000.00	-
中交隧道局(北京)置业有限公司	3,821,934.68	19,389.03	-	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	3,123,223.74	125,456.36	56,949,117.30	13,939.60
北京致兴房地产开发有限公司	2,084,289.67	-	20,594,907.98	-
中交阳明(资阳)置业有限公司	1,927,099.00	9,635.50	1,987,379.00	9,936.90

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
温州中交梁辉置业有限公司	1,891,766.69	459.16	-	-
青岛城投新城开发建设有限公司	881,000.00	4,405.00	881,000.00	5,385.97
中交住总联合置业(北京)有限公司	618,322.71	-	583,769.82	-
金华雅郡置业有限公司	321,364.83	1,606.82	1,240,898.72	-
三亚市轨道交通有限公司	287,058.72	1,435.29	287,058.72	-
中国交通建设股份有限公司	238,132.31	-	-	-
中交一公局第一工程有限公司	211,713.02	10,034.57	-	-
中交第四航务工程局有限公司	184,434.88	-	162,432.96	-
厦门悦盈企业咨询有限公司	166,356.00	831.78	-	-
北京纵横出租汽车有限责任公司	122,326.57	-	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	98,955.24	494.78	98,955.24	494.78
中交城投海润(云岩)城市更新有限公司	96,981.65	-	-	-
中交肇庆投资发展有限公司	93,990.12	-	40,102.86	-
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	67,481.28	-	-	-
中交一公局集团有限公司海外分公司	56,262.78	-	-	-
中交海洋投资控股有限公司	37,669.07	-	-	-
中国交通建设集团有限公司	16,128.62	-	3,781,758.56	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	9,545.28	-	-	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	7,652.00	38.00	-	-
天津北方中茂置地有限公司	-	-	1,230,000,000.00	-
上海新湖房地产开发有限公司	-	-	558,174,444.46	-
北京金地致远企业管理咨询有限公司	-	-	539,376,653.99	2,696,883.27
中交花创(绍兴)置业有限公司	-	-	448,222,309.16	3,072,484.76
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	162,531,072.00	812,655.36
杭州康欣置业有限公司	-	-	76,904,907.35	2,542,464.83
中交立达(天津)房地产开发有限公司	-	-	38,039,642.67	190,198.21
北京联合置业有限公司	-	-	349,103.22	-
中交房地产(山东)有限公司	-	-	306,800.52	1,534.00
中交第四公路工程局有限公司	-	-	45,451.22	227.26
中交第一航务工程局有限公司	-	-	45,216.42	226.08
天津融创奥城投资有限公司	-	-	10,000.00	-
中交雄安投资有限公司	-	-	2,437.71	-
华南工程有限公司	-	-	1,007.44	-
云南碧城房地产开发有限公司	-	-	584.76	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
北京浚达环保实业有限公司	-	-	165.58	-
绿城中国其余关联方其他应收款汇总	48,258,829,233.59	1,011,940,634.93	43,919,092,745.71	807,803,518.04
合计	83,625,921,852.73	2,802,824,101.26	72,480,853,694.39	2,466,443,528.29
长期应收款(含一年内到期)				
华润置地控股有限公司	1,781,150,000.00	2,844,037.17	1,151,500,000.00	1,808,188.25
中交滨江(上海)建设管理有限公司	938,612,233.32	-	898,273,649.99	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	776,402,351.13	3,882,011.75	-	-
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	57,821,412.49	-	-
苏州隽泽房地产开发有限公司	245,000,000.00	918,750.00	-	-
金地(集团)股份有限公司	202,414,899.18	229,169.60	347,524,145.76	755,768.91
郑州展腾置业有限公司	107,308,635.30	402,407.38	386,398,511.29	1,931,992.56
北京金地致远企业管理咨询有限公司	98,953,453.99	494,767.27	-	-
成都华显锦弘实业有限公司	40,055,513.89	-	-	-
厦门中泓房地产有限公司	-	-	355,177,500.00	1,775,887.50
金华雅郡置业有限公司	-	-	283,195,594.76	450,495.76
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	228,033,620.57	1,140,168.10
合计	4,606,397,086.81	66,592,555.66	3,650,103,022.37	7,862,501.08
预付账款				
中交第三公路工程局有限公司	66,494,260.90	-	-	-
青岛城投新城开发建设有限公司	422,782.91	-	422,782.87	-
中交(汕头市)置地有限公司	50,000.00	-	-	-
中交建筑集团有限公司	-	-	19,874,688.16	-
青岛嘉宏德顺置业有限公司	-	-	0.02	-
合计	66,967,043.81	-	20,297,471.05	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息				
杭州康欣置业有限公司	26,230,721.36	1,081,419.96	-	-
苏州金闾诚置业有限公司	20,601,889.97	126,203.86	-	-
重庆葆和房地产开发有限公司	20,165,859.45	1,628,489.42	-	-
北京铭海置业有限公司	19,758,577.55	814,591.40	29,013,855.33	145,069.28
中交立达(天津)房地产开发有限公司	18,014,564.27	742,690.57	14,331,642.92	71,658.22
华润置地控股有限公司	15,883,523.54	17,982.97	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	14,143,333.36	8,015,053.92	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	10,478,750.68	38,981.18	-	-
金地(集团)股份有限公司	9,775,701.37	16,684.87	5,512,701.37	-
合肥和宸房地产开发有限公司	7,983,741.79	39,918.69	-	-
安宁金域华辉房地产开发有限公司	6,274,182.58	-	272,298.08	-
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	20,870.55	-	-
中交云南建设投资发展有限公司	5,255,753.42	-	2,331,123.29	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,660,410.78	8,302.05	-	-
金华雅郡置业有限公司	-	-	10,913,869.69	-
成都睿迹城市建设开发有限公司	-	-	7,724,501.70	38,622.51
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	-	6,450,913.06	-
合计	181,792,489.57	12,551,189.44	76,550,905.44	255,350.01
应收股利				
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	1,000,000.00	-	-	-
合计	1,000,000.00	-	-	-

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款		
中交建筑集团有限公司	823,536,645.75	620,006,441.08
中交第二航务工程局有限公司	717,762,686.37	537,703,719.04
中交一公局集团有限公司	499,248,144.09	226,038,922.95
民航机场建设工程有限公司	417,895,831.55	203,972,055.72
中交第四航务工程局有限公司	388,669,559.78	46,633,555.07
中交第三航务工程局有限公司	261,998,755.76	123,887,850.67
中交第三公路工程局有限公司	235,903,460.34	230,866,535.16
中交第一航务工程局有限公司	203,510,483.27	245,393,956.92
中交水运规划设计院有限公司	202,595,693.95	230,089,662.74
中交瑞通建筑工程有限公司	160,138,353.96	96,613,533.78
中交二航局建筑工程有限公司	154,192,744.44	549,551.38
中交一航局第二工程有限公司	127,748,769.19	119,193,924.23
中交二公局第七工程有限公司	123,153,717.24	-
中交第二公路工程局有限公司	83,358,825.69	14,477,481.49
中交一公局第七工程有限公司	40,764,228.64	369,510.72
中交二公局第六工程有限公司	38,015,487.81	42,451,399.00
北京润置商业运营管理有限公司	29,490,000.00	12,250,000.00
中国交通信息科技集团有限公司	14,384,658.40	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	10,438,646.10	10,606,637.71
深圳碧盛发展有限公司	6,819,588.57	2,599,458.58
南京隽耀房地产开发有限公司	4,566,730.94	-
中交机电工程局有限公司	4,202,263.02	-
云南碧桂园房地产开发有限公司	1,573,229.52	10,272,153.00
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	1,153,584.91	-
中建七局第一建筑有限公司	983,015.21	946,950.53
中交(厦门)电子商务有限公司	707,905.34	-
中交一公局第四工程有限公司	695,919.57	-
苏州隽御地产有限公司	633,770.00	1,200,540.00
武汉中交交通工程有限责任公司	442,183.50	1,380,813.50
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	367,615.00	300,000.00
青岛城投新城开发建设有限公司	272,994.52	-
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	246,987.26	276,987.26
中交一公局重庆城市建设发展有限公司	182,227.93	-

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款(续)		
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	112,886.78	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	95,217.98	81,061.12
中交公规土木大数据信息技术(北京)有限公司	65,671.35	-
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	32,754.00	-
中交郴州筑路机械有限公司	1.80	1.80
中交资产管理有限公司	-	111,335.00
中交隧道工程局有限公司	-	26,400.00
中交(厦门)信息有限公司	-	8,697.87
合计	4,555,961,239.53	2,778,309,136.32
合同负债		
中交投资咨询(北京)有限公司	921,724.87	-
中交资产管理有限公司	-	26,045,179.82
中交上海航道局有限公司	-	8,887,783.49
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	-	6,509,735.78
叶瑞佳	-	398,755.05
合计	921,724.87	41,841,454.14
预收账款		
中交城乡河北建设发展有限公司	120,000.00	-
中交城乡开发建设有限公司	66,477.87	58,997.10
中交北方实业有限公司	-	126,106.20
中交疏浚(集团)股份有限公司	-	33,628.31
中交滨江(上海)建设管理有限公司	-	26,633.63
合计	186,477.87	245,365.24
应付利息		
福州中梁耀房地产开发有限公司	19,398,952.33	-
南京隼耀房地产开发有限公司	9,262,222.22	-
武汉德禄房地产开发有限公司	4,506,762.02	3,893,978.65
北京路劲隼御房地产开发有限公司	0.01	-
合计	33,167,936.58	3,893,978.65

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
长期借款		
中交财务有限公司	264,455,486.43	130,236,536.81
合计	264,455,486.43	130,236,536.81
租赁负债		
中交第四航务工程局有限公司	1,517,348.39	1,325,843.26
中交资产管理有限公司	-	5,499,916.62
合计	1,517,348.39	6,825,759.88
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	240,000,000.00	135,000,000.00
中交第三航务工程局有限公司	49,000,000.00	-
中交一公局集团有限公司	20,905,481.94	-
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	8,000,000.00	20,000,000.00
中交投资有限公司	6,557,223.87	-
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	-
康因投资控股有限公司	2,300,000.00	-
北京昆朋欣业投资咨询有限公司	2,300,000.00	-
中国交通建设集团有限公司	-	98,000,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	-	30,000,000.00
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	17,760,000.00
国电华北电力有限公司	-	16,450,000.00
广州市飞骏物流有限公司	-	5,800,000.00
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	4,000,000.00
北京中润建科投资有限公司	-	6,580,000.00
合计	331,425,731.57	333,590,000.00
应付票据		
中交建筑集团有限公司	312,755,744.94	200,413,998.03
民航机场建设工程有限公司	175,833,396.43	-
中交第一航务工程局有限公司	30,886,438.82	17,980,000.00
中交二公局第六工程有限公司	10,214,441.86	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	1,745,379.10	-
中交瑞通建筑工程有限公司	1,512,610.61	-
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	1,289,440.00	-
中交一公局集团有限公司	-	16,141,879.79
合计	534,237,451.76	234,535,877.82

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款		
中交路桥建设有限公司	4,000,000,000.00	-
杭州复禹置业有限公司	2,227,938,183.39	-
广州同辉投资发展有限公司	2,027,550,000.00	-
杭州杭沁企业管理有限公司	1,835,468,400.00	1,835,468,400.00
杭州翡翠城房地产开发有限公司	1,802,755,015.68	2,420,161,062.64
上海新湖房地产开发有限公司	1,614,767,841.69	-
浙江绿城材料设备有限公司	1,548,617,142.69	220,948,435.71
杭州绿城致远城市发展有限公司	1,211,050,000.00	1,369,660,247.91
中国交通建设集团有限公司	890,011,300.00	554,691,062.23
安徽绿隼置业有限公司	698,438,812.50	1,241,133,918.75
杭州滨绿房地产开发有限公司	626,939,560.53	-
大连洪裕房地产开发有限公司	521,519,051.96	1,384,638,893.82
云南碧桂园房地产开发有限公司	375,615,237.98	44,731,315.72
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	289,968,640.00	693,345,640.00
宁波绿城置地有限公司	289,929,316.54	335,590,099.50
济南东拓置业有限公司	260,000,000.00	260,000,000.00
杭州浙能绿城置业有限公司	189,031,296.11	282,131,296.11
北京致平房地产开发有限公司	181,022,500.00	144,960,000.00
常熟市城市经营投资有限公司	179,135,555.56	-
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	168,547,567.27	168,520,000.00
中交(厦门)电子商务有限公司	153,163,869.85	-
浙江绿西房地产集团有限公司	135,138,658.20	285,138,658.20
绿城商业保理(上海)有限公司	128,597,116.09	321,070,398.85
济宁城投绿城置业有限公司	126,964,963.29	1,677,200,024.71
徐州新盛绿城置业发展有限公司	122,087,828.70	166,042,421.51
济南海尔绿城置业有限公司	109,132,995.00	95,632,995.00
浙江西子绿城房地产集团有限公司	87,596,393.27	87,596,393.27
成都睿迹城市建设开发有限公司	82,594,776.00	87,212,136.00
中交第二航务工程局有限公司	75,413,281.20	76,105,066.71
杭州诺千投资管理有限公司	56,353,981.71	78,913,981.71
长沙金地金泰置业有限公司	53,900,000.00	44,100,000.00
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	48,674,733.01
中交住总联合置业(北京)有限公司	47,631,671.26	181,022,500.00
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00	45,200,000.00
杭州绿城凤起置业有限公司	34,290,234.06	558,382,226.40
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	30,829,459.17	70,322,593.78
北京凯通物资有限公司	25,019,829.34	5,000.00
青岛绿城华景置业有限公司	20,142,905.62	111,106,545.34
中交昆明建设发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款(续)		
海南中交海投房地产开发有限公司	9,618,590.53	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	9,250,000.00	19,137,618.18
宁波都市房产开发有限公司	6,698,780.02	694,148,780.02
杭州绿城桐栢有限公司	6,080,585.60	6,423,487.97
苏州隼御地产有限公司	5,408,484.19	7,830,188.68
中交一公局集团有限公司	3,401,130.21	13,735,114.57
中房集团企业顾问公司	2,356,253.77	-
民航机场建设工程有限公司	1,753,118.53	500,000.00
上海容承企业管理有限公司	1,700,272.35	1,700,272.35
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	1,220,379.67	1,220,379.67
中交机电工程局有限公司	1,000,000.00	200,000.00
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	960,062.76	780,046.25
中交三公局集团有限公司	549,977.64	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	496,425.68	496,425.68
中交瑞通建筑工程有限公司	400,000.00	500,000.00
中交建筑集团有限公司	232,748.86	-
中交资产管理有限公司	218,160.00	218,160.00
华润置地(北京)股份有限公司	148,935.52	148,935.52
深圳碧盛发展有限公司	132,714.84	188,083.78
北京碧水源科技股份有限公司	100,000.00	100,000.00
北京瑞拓电子技术发展有限公司	100,000.00	200,000.00
中国交通信息科技有限公司	100,000.00	150,000.00
中交第三公路工程局有限公司	100,000.00	1,250,000.00
中交二航局建筑工程有限公司	100,000.00	100,000.00
中交雄安城市建设发展有限公司	97,293.58	-
中房资产管理有限责任公司	71,396.70	-
中交二航局重庆房地产开发有限公司	57,541.72	260,217.00
中交(武汉)铁路电化电信工程技术有限公司	50,000.00	50,000.00
中交一公局第二工程有限公司	46,608.38	-
中国交通建设股份有限公司	43,884.00	289,329,241.00
成都中交花源美庐置业有限公司	36,000.00	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	18,202.91	33,331,317.36
中交集团(香港)控股有限公司	1,124.04	715,638,579.09
北京毓秀置业有限公司	-	240,000,000.00
杭州龙昊房地产开发有限公司	-	251,155,821.15
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	-	175,910,542.38
金华雅郡置业有限公司	-	150,899,325.00
中国农村发展信托投资(启邦集团)有限公司	-	20,094,261.06
中交第二公路工程局有限公司	-	1,500,000.00
中交第四航务工程局有限公司	-	1,000,000.00
中交上海航道局有限公司	-	1,000,000.00

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2022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)

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款(续)		
重庆市金科宸居置业有限公司	-	3,801,886.79
中交第四公路工程局有限公司	-	853,190.26
重庆中交置业有限公司	-	492,112.04
中交一航局第二工程有限公司	-	400,000.00
WCT Holdings Berhad	-	368,411.53
重庆中交丽景置业有限公司	-	221,569.14
机翔房地产开发公司	-	200,000.00
中交(厦门)信息有限公司	-	167,688.12
WCT Equity SdnBhd	-	159,815.84
湖南长青机器厂	-	151,536.57
中交第一公路工程局有限公司	-	100,000.00
中交隧道工程局有限公司	-	53,677.00
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	-	50,000.00
中交一局电气化工程有限公司	-	13,052.32
北京金月宫娱乐有限公司	-	3,136.00
WCT Land SdnBhd	-	1,991.36
其他	-	26,884,496.65
绿城中国小额关联方其他应付款汇总	25,431,777,348.44	23,884,350,424.14
合计	47,825,164,137.61	41,457,175,831.35
长期应付款(含一年内到期)		
深圳市卓越商业管理有限公司	1,563,697,779.66	-
中国交通建设集团有限公司	801,039,561.64	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	481,991,638.35	272,000,000.00
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00	-
北京毓秀置业有限公司	350,000,000.00	-
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00	-
福州中梁耀房地产开发有限公司	238,728,000.00	312,177,035.39
成都中交花源美庐置业有限公司	82,042,594.44	91,047,269.44
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	77,187,234.23	1,029,000.00
中建七局地产集团有限公司	73,157,889.88	219,419,906.58
金广文旅产业发展(山东)有限公司	69,960,434.40	356,334,687.14
济南市中控股集团有限公司	69,711,200.00	356,303,539.73
常熟中南香缇苑房地产有限公司	60,772,500.00	111,222,000.00
温州中交梁辉置业有限公司	35,023,754.04	24,701,139.01
中交二航局第二工程有限公司	36,976,942.55	36,976,942.55
北京领华房地产开发有限公司	-	2,200,988,384.11
城投交汇(青岛)投资有限公司	-	784,000,000.00
苏州隼御地产有限公司	-	169,389,283.52
华润置地控股有限公司	-	155,962,436.88

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2022年12月31日	2021年12月31日
长期应付款(含一年内到期)(续)		
北京路劲隽御房地产开发有限公司	-	94,580,888.89
南京隽耀房地产开发有限公司	-	53,682,222.22
云南碧桂园房地产开发有限公司	-	15,612,342.22
中交怒江产业扶贫开发有限公司	-	7,969,275.62
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-	1,898,660.94
合计	4,565,089,529.19	5,265,295,014.24

注：应收及应付关联方款项部分不计息且无固定到期日。

7. 资金集中管理

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
中交财务有限公司	2,428,372,133.12	3,169,517,376.94

2022 年及 2021 年，上述存款均采用活期利率。

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
已签约但未拨备		
资本承诺	2,074,396,037.04	860,885,557.88
承诺采购和销售	13,166,022,466.08	15,228,485,536.56
	15,240,418,503.12	16,089,371,094.44

作为承租人的租赁承诺，参见附注十三、2。

2. 或有事项

	2022年12月31日	2021年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	33,405,805,727.54	41,238,636,240.70
房地产企业为购房者提供按揭 贷款担保产生的或有负债	62,912,440,972.99	63,742,407,913.31

本公司所属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。于2022年12月31日，本集团所属房地产项目子公司为购房者提供按揭贷款担保的余额为人民币62,912,440,972.99元（2021年12月31日：人民币63,742,407,913.31元）。

本集团于日常业务过程中会涉及一些与客户、分包商、供应商等之间的纠纷、诉讼或索偿，经咨询相关法律顾问及经本公司管理层合理估计该些未决纠纷、诉讼或索偿的结果后，对于很有可能给本集团造成损失的纠纷、诉讼或索偿等，本集团已计提了相应的准备金。对于该些目前无法合理估计最终结果的未决纠纷、诉讼及索偿或本公司管理层认为该些纠纷、诉讼或索偿不会对本集团的经营成果或财务状况构成重大不利影响。

十二、资产负债表日后事项

于2023年3月13日，本公司子公司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），发行规模不超过人民币10亿元(含10亿元)，债券期限为2年期，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。

2023年3月20日，本公司子公司中交地产股份有限公司第九届董事会召开第二十二次会议，批准2023年度利润分配预案，以按2021年末总股本695,433,689股为基数，每10股派发现金股利人民币0.1元(含税)，不送红股，不以公积金转增资本。上述预案尚待股东大会批准。

截至2023年4月15日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1. 分部报告

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2个报告分部：

- (1) 房地产开发与销售分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售；
- (2) “其他”分部主要包括本集团的管理服务业务，提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务、代建业务、装修服务等。

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公允价格并由交易双方协商制定。

2022年

	房地产开发与销售	其他	抵消	合计
对外交易收入	159,451,311,360.22	11,820,697,360.04	-	171,272,008,720.26
分部间交易收入	-	27,078,823.72	(27,078,823.72)	-
	159,451,311,360.22	11,847,776,183.76	(27,078,823.72)	171,272,008,720.26
对联营和合营企业的投资收益/(亏损)	1,495,706,887.76	(69,334,434.19)	53,503,452.38	1,479,875,905.95
资产减值损失和信用减值损失	2,864,491,360.05	241,423,016.82	(181,275,297.91)	2,924,639,078.96
折旧费和摊销费	1,099,396,029.35	139,322,778.20	-	1,238,718,807.55
利润总额	13,477,477,098.91	(974,060,548.39)	(230,292,846.05)	12,273,123,704.47
所得税费用	4,215,536,269.41	85,850,841.74	(13,427,152.03)	4,287,959,959.12
净利润	9,261,940,829.50	(1,059,911,390.13)	(216,865,694.02)	7,985,163,745.35
资产总额	689,200,457,203.77	49,532,162,434.25	(35,605,305,251.66)	703,127,314,386.36
负债总额	555,036,096,661.99	33,718,408,412.93	(21,525,731,615.85)	567,228,773,459.07

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

2021年(经重述)

	房地产开发与销售	其他	抵消	合计
对外交易收入	106,624,953,873.19	12,322,796,030.28	-	118,947,749,903.47
分部间交易收入	-	10,855,579.95	(10,855,579.95)	-
	106,624,953,873.19	12,333,651,610.23	(10,855,579.95)	118,947,749,903.47
对联营和合营企业的投资 收益/(亏损)	1,385,881,564.67	(6,430,794.33)	(5,941,887.68)	1,373,508,882.66
资产减值损失和信用减 值损失	1,514,432,122.25	217,314,253.96	(246,710,223.87)	1,485,036,152.34
折旧费和摊销费	884,279,841.26	82,127,059.06	-	966,406,900.32
利润总额	10,474,320,586.07	(45,597,891.31)	210,606,653.53	10,639,329,348.29
所得税费用	3,129,470,413.80	23,434,985.12	6,306,715.05	3,159,212,113.97
净利润	7,344,850,172.27	(69,032,876.43)	204,299,938.48	7,480,117,234.32
资产总额	680,368,957,443.53	38,225,199,247.84	(24,402,982,247.96)	694,191,174,443.41
负债总额	550,864,243,991.91	23,324,884,598.37	(10,927,160,622.41)	563,261,967,967.87

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2022 年	2021 年 (经重述)
房地产开发	159,451,311,360.22	106,624,953,873.19
项目管理服务	2,487,921,926.44	2,094,562,716.27
酒店业务	704,042,376.81	761,532,763.29
房产租赁	503,051,689.98	330,983,752.17
建造服务	165,999,950.31	300,567,340.55
物业管理	333,446,124.38	323,403,066.03
其他	7,626,235,292.12	8,511,746,391.97
合计	171,272,008,720.26	118,947,749,903.47

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

地理信息

对外交易收入

	2022 年	2021 年 (经重述)
中国大陆	171,018,209,351.37	118,858,707,422.75
其他国家和地区	253,799,368.89	89,042,480.72
合计	171,272,008,720.26	118,947,749,903.47

非流动资产总额

	2022 年	2021 年 (经重述)
中国大陆	75,992,999,304.02	67,069,360,239.81
其他国家和地区	718,276,441.43	646,066,595.40
合计	76,711,275,745.45	67,715,426,835.21

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、商誉和递延所得税资产。

主要客户信息

本集团2022年和2021年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%。

十三、其他重要事项(续)

2. 租赁

作为出租人

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁收入	531,944,645.83	344,116,700.11

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年	2021年
1年以内（含1年）	421,223,960.99	253,741,628.18
1年至2年（含2年）	352,743,209.06	174,775,051.00
2年至3年（含3年）	250,776,012.74	136,260,495.46
3年至4年（含4年）	163,089,732.58	111,870,884.11
4年至5年（含5年）	118,861,088.85	106,082,845.64
5年以上	208,848,484.78	162,036,984.42
合计	1,515,542,489.00	944,767,888.81

作为承租人

	2022年	2021年
租赁负债利息费用	31,106,644.90	29,998,198.33
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	79,459,530.66	55,150,531.22
偿还租赁本金	172,208,480.29	191,894,270.47
与租赁相关的总现金流出	275,361,549.55	273,073,963.69

十三、其他重要事项(续)

2. 租赁(续)

作为承租人(续)

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，房屋及建筑物的租赁期通常为1至6年。租赁合同通常约定本公司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。

续租选择权与终止租赁选择权

2022年，本集团无因续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行使情况发生变化而导致租赁期变化。

已承诺但尚未开始的租赁

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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	17,732,411.20	14,567,166.81
1年至2年(含2年)	13,859,657.15	11,175,841.18
2年至3年(含3年)	11,029,815.33	10,675,574.70
合计	42,621,883.68	36,418,582.69

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	7,980,551,768.45	1,143,112,589.45
1年至2年	1,140,297,346.99	1,160,600,657.54
2年至3年	1,160,000,000.00	1,200,022,253.00
3年至4年	1,200,022,253.00	1,200,000,000.00
4年至5年	1,200,000,000.00	-
5年以上	133,949,759.46	133,949,759.46
小计	12,814,821,127.90	4,837,685,259.45
减：其他应收款坏账准备	148,562,698.38	148,562,698.38
净值	12,666,258,429.52	4,689,122,561.07

其他应收款按性质分类如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应收款		
关联方往来款及借款	12,236,433,807.25	4,497,226,131.58
关联方利息	455,191,612.72	213,683,839.22
押金及保证金	22,253.00	22,253.00
其他	123,173,454.93	126,753,035.65
合计	12,814,821,127.90	4,837,685,259.45

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款按照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：

2022年

	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	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初及年末余额	-	-	148,562,698.38	148,562,698.38

2021年

	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	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	-	-	133,949,759.46	133,949,759.46
本年计提(注)	-	-	14,612,938.92	14,612,938.92
年末余额	-	-	148,562,698.38	148,562,698.38

注：本公司 2021 年支付非合并范围内公司中房资产管理有限责任公司相关经营费用、借款，因其无经营业务，相关款项无法收回，对该部分款项全额计提坏账准备。

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额无变动。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	性质或内容	账面余额	坏账准备年末 余额	占其他应收款 账面余额比例(%)
中国房地产开发集团有限公司	资金拆借	6,301,483,745.16	-	49.17
中交地产股份有限公司	资金拆借	4,388,724,657.53	-	34.25
中交置业有限公司	资金拆借	1,765,694,333.32	-	13.78
中交物业有限公司	资金拆借	208,108,876.71	-	1.62
广州三新实业公司	其他	80,441,970.66	80,441,970.66	0.63
		12,744,453,583.38	80,441,970.66	99.45

于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	性质或内容	账面余额	坏账准备年末 余额	占其他应收款 账面余额比例(%)
中国房地产开发集团有限公司	资金拆借	3,419,155,779.86	-	70.68
中交置业有限公司	资金拆借	1,260,548,059.36	-	26.06
广州三新实业公司	其他	80,441,970.66	80,441,970.66	1.66
中交科尔投资咨询(北京)有限公司	代垫款	27,083,443.45	27,083,443.45	0.56
惠州华能房地产开发有限公司	其他	18,500,000.00	18,500,000.00	0.38
		4,805,729,253.33	126,025,414.11	99.34

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	70,200,000.00	101,000.00	70,099,000.00
关联方借款	15,288,376,458.24	-	15,288,376,458.24
关联方借款利息	275,980,725.36	-	275,980,725.36
小计	15,634,557,183.60	101,000.00	15,634,456,183.60
减：一年内到期的长期应收款	568,554,928.09	-	568,554,928.09
合计	15,066,002,255.51	101,000.00	15,065,901,255.51

	2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	31,200,000.00	101,000.00	31,099,000.00
关联方借款	9,075,514,958.24	-	9,075,514,958.24
关联方借款利息	276,541,092.37	-	276,541,092.37
小计	9,383,256,050.61	101,000.00	9,383,155,050.61
减：一年内到期的长期应收款	1,126,541,092.37	-	1,126,541,092.37
合计	8,256,714,958.24	101,000.00	8,256,613,958.24

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款(续)

长期应收款按照 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：

2022 年

	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	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初及年末余额	101,000.00	-	-	101,000.00

2021 年

	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	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初及年末余额	101,000.00	-	-	101,000.00

本年影响损失准备变动的长期应收款账面余额无变动。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
对子公司投资	10,460,208,135.07	10,682,036,514.33
联营企业	3,066,821,746.53	2,766,516,365.32
小计	13,527,029,881.60	13,448,552,879.65
减：长期股权投资减值准备	807,580,884.75	599,762,734.34
	12,719,448,996.85	12,848,790,145.31

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2022 年长期股权投资明细

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
			本年增加/(减少)投资	权益法下投资收益		
子公司						
中国房地产开发集团有限公司	5,669,486,961.45	5,669,486,961.45	-	-	5,669,486,961.45	(665,248,523.47)
CCCC Overseas Real Estate Company Limited	329,821,579.60	329,821,579.60	-	-	329,821,579.60	(142,332,361.28)
中交鼎信股权投资管理有限公司	56,948,850.60	56,948,850.60	-	-	56,948,850.60	-
CCCC HOLDING (HK) LIMITED	7,868.79	7,868.79	-	-	7,868.79	-
CCCC REAL ESTATE HOLDING LIMITED	6.11	6.11	-	-	6.11	-
中交地产股份有限公司	539,400,549.61	1,111,237,335.78	(20,828,379.26)	-	1,090,408,956.52	-
中交城市发展(山东)有限公司	4,000,000.00	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	-
信毓(上海)企业管理合伙企业(有限合伙)	434,000,000.00	434,000,000.00	(200,000,000.00)	-	234,000,000.00	-
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司(注1)	146,033,712.00	146,033,712.00	(11,000,000.00)	-	135,033,712.00	-
北京力盈房地产开发有限公司(注2)	244,800,000.00	244,800,000.00	-	-	244,800,000.00	-
北京力汇房地产开发有限公司(注2)	99,700,200.00	99,700,200.00	-	-	99,700,200.00	-
北京泽腾致远房地产开发有限公司(注3)	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	-	-	1,020,000,000.00	-
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司(注3)	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00	-	-	1,530,000,000.00	-
中交物业服务集团有限公司(注4)	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
小计	10,084,199,728.16	10,682,036,514.33	(221,828,379.26)	-	10,460,208,135.07	(807,580,884.75)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2022 年长期股权投资明细(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
			本年增加/(减少)投资	权益法下投资收益		
联营公司						
中交振华绿建科技(宁波)有限公司	3,000,000.00	1,681,384.31	-	-	1,681,384.31	-
北京致平房地产开发有限公司	285,000,000.00	266,177,638.26	-	(2,458,456.82)	263,719,181.44	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	50,000,000.00	48,657,342.75	-	(1,017,480.52)	47,639,862.23	-
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司(注5)	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00	-	10,556.31	1,470,010,556.31	-
北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司(注5)	980,000,000.00	980,000,000.00	-	659.96	980,000,659.96	-
上海城市更新引导私募基金合伙企业 (有限合伙)(注6)	10,000,000.00	-	10,000,000.00	151,080.67	10,151,080.67	-
成都华显锦弘实业有限公司(注7)	147,004,018.00	-	147,004,018.00	(405,929.37)	146,598,088.63	-
成都弘锦天益实业有限公司(注8)	147,467,998.51	-	147,467,998.51	(447,065.53)	147,020,932.98	-
小计	3,092,472,016.51	2,766,516,365.32	304,472,016.51	(4,166,635.30)	3,066,821,746.53	-
合计	13,176,671,744.67	13,448,552,879.65	82,643,637.25	(4,166,635.30)	13,527,029,881.60	(807,580,884.75)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2021 年长期股权投资明细

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
			本年增加/(减少)投资	权益法下投资收益		
子公司						
中国房地产开发集团有限公司	5,669,486,961.45	5,669,486,961.45	-	-	5,669,486,961.45	(457,430,373.06)
CCCC Overseas Real Estate Company Limited	329,821,579.60	329,821,579.60	-	-	329,821,579.60	(142,332,361.28)
中交鼎信股权投资管理有限公司	56,948,850.60	56,948,850.60	-	-	56,948,850.60	-
CCCC HOLDING (HK) LIMITED	7,868.79	7,868.79	-	-	7,868.79	-
CCCC REAL ESTATE HOLDING LIMITED	6.11	6.11	-	-	6.11	-
中交地产股份有限公司	539,400,549.61	1,111,237,335.78	-	-	1,111,237,335.78	-
中交城市发展(山东)有限公司	4,000,000.00	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	-
信纭(上海)企业管理合伙企业(有限合伙)	434,000,000.00	434,000,000.00	-	-	434,000,000.00	-
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司(注1)	146,033,712.00	-	146,033,712.00	-	146,033,712.00	-
北京力盈房地产开发有限公司(注2)	244,800,000.00	-	244,800,000.00	-	244,800,000.00	-
北京力汇房地产开发有限公司(注2)	99,700,200.00	-	99,700,200.00	-	99,700,200.00	-
北京泽腾致远房地产开发有限公司(注3)	1,020,000,000.00	-	1,020,000,000.00	-	1,020,000,000.00	-
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司(注3)	1,530,000,000.00	-	1,530,000,000.00	-	1,530,000,000.00	-
小计	10,074,199,728.16	7,641,502,602.33	3,040,533,912.00	-	10,682,036,514.33	(599,762,734.34)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2021 年长期股权投资明细(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
			本年增加/(减少)投资	权益法下投资收益		
联营企业						
中交振华绿建科技(宁波)有限公司	3,000,000.00	2,235,270.98	-	(553,886.67)	1,681,384.31	-
北京致平房地产开发有限公司	285,000,000.00	281,380,881.26	-	(15,203,243.00)	266,177,638.26	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	50,000,000.00	49,553,179.78	-	(895,837.03)	48,657,342.75	-
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司(注5)	1,470,000,000.00	-	1,470,000,000.00	-	1,470,000,000.00	-
北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司(注5)	980,000,000.00	-	980,000,000.00	-	980,000,000.00	-
小计	2,788,000,000.00	333,169,332.02	2,450,000,000.00	(16,652,966.70)	2,766,516,365.32	-
合计	12,862,199,728.16	7,974,671,934.35	5,490,533,912.00	(16,652,966.70)	13,448,552,879.65	(599,762,734.34)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

注1：本公司于2021年10月收购北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司的60%股权并取得其控制权。

注2：北京力盈房地产开发有限公司（“北京力盈”）由本公司、独立第三方北京领华房地产开发有限公司、本公司下属子公司华通置业有限公司（“华通置业”）、独立第三方北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）于2021年6月共同出资成立，本公司直接持股34.00%，华通置业直接持股48.99%。本公司为华通置业的一致行动人，在行使股东会、董事会表决权时与华通置业保持一致意见，且不可撤销地授权华通置业代为行使全部提案权、表决权等权利。根据北京力盈公司章程的规定，股东会决议由代表二分之一以上表决权股东通过方为有效，华通置业能够决定北京力盈的相关活动，对北京力盈拥有控制权。北京力汇房地产开发有限公司（“北京力汇”）由本公司、独立第三方北京领华房地产开发有限公司、本公司下属子公司华通置业有限公司（“华通置业”）、独立第三方北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）于2021年6月共同出资成立，本公司直接持股9.99%，华通置业有限公司直接持股49.99%。本公司为华通置业的一致行动人，在行使股东会、董事会表决权时与华通置业保持一致意见，且不可撤销地授权华通置业代为行使全部提案权、表决权等权利。根据北京力汇公司章程的规定，股东会决议由代表二分之一以上表决权股东通过方为有效，华通置业能够决定北京力汇的相关活动，对北京力汇有控制权。

注3：本公司于2021年11月与中国电建地产集团有限公司共同出资设立北京泽腾致远房地产开发有限公司（“泽腾致远”）和北京泽腾匠寓房地产开发有限公司（“泽腾匠寓”），本公司持股比例均为51%。根据泽腾致远和泽腾匠寓公司章程相关规定，股东会决议均由代表二分之一以上表决权股东通过方为有效，本公司能够决定泽腾致远和泽腾匠寓的相关活动，对泽腾致远和泽腾匠寓有控制权。

注4：2022年12月本公司与本公司母公司中交集团、中交集团的子公司中交一公局集团有限公司和中交投资有限公司共同出资成立中交物业服务集团有限公司（“物业服务集团”），本公司及全资子公司共同持有物业服务集团的53.87%的股权，物业服务集团作为本公司的子公司纳入合并范围。

注5：本公司于2021年11月与中国电建地产集团有限公司共同出资设立北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司（“筑鼎嘉业”）和北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司（“筑鼎锦晨”），本公司持股比例均为49%。根据筑鼎嘉业和筑鼎锦晨公司章程相关规定，本公司向筑鼎嘉业和筑鼎锦晨均委派董事一名，能够对筑鼎嘉业和筑鼎锦晨的相关经营活动产生重大影响。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

- 注6：2021年12月本公司与国泰君安创新投资有限公司、上海地产城市更新投资管理有限公司出资设立上海城市更新引导基金合伙企业（有限合伙）（“上海城市更新”）。国泰君安创新投资有限公司和上海地产城市更新投资管理有限公司作为普通合伙人；本公司作为有限合伙人，本公司出资占比19.006%。根据合伙企业相关规定，能够对上海城市更新的相关经营活动产生重大影响。
- 注7：2022年11月本公司自第三方重庆华显房地产开发有限公司受让成都华显锦弘实业有限公司（“成都华显”）49%股权，根据成都华显公司章程相关规定，本公司能够对成都华显的相关经营活动产生重大影响。
- 注8：2022年11月本公司自第三方成都市锦江区统一建设有限公司受让成都弘锦天益实业有限公司（“成都弘锦”）49%股权，根据成都弘锦公司章程相关规定，本公司能够对成都弘锦的相关经营活动产生重大影响。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备变动如下:

2022年

	年初余额	本年计提	年末余额
中国房地产开发集团有限公司	457,430,373.06	207,818,150.41	665,248,523.47
CCCG Overseas Real Estate Company Limited	142,332,361.28	-	142,332,361.28
	599,762,734.34	207,818,150.41	807,580,884.75

2021年

	年初余额	本年计提	年末余额
中国房地产开发集团有限公司	233,463,693.67	223,966,679.39	457,430,373.06
CCCG Overseas Real Estate Company Limited	122,495,862.98	19,836,498.30	142,332,361.28
	355,959,556.65	243,803,177.69	599,762,734.34

于2022年12月31日和2021年12月31日, 本公司无所有权受到限制的长期股权投资。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 投资收益

	2022年	2021年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	54,380,933.51	49,114,486.31
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	(4,166,635.30)	(16,652,966.70)
其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	685,272.41	-
股权投资处置收益	110,966,091.54	-
	161,865,662.16	32,461,519.61

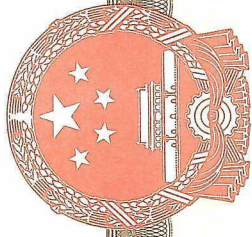
5. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净利润	7,107,128.68	1,682,543.82
加：资产减值损失	207,818,150.41	243,803,177.69
信用减值损失	(13,753,129.15)	(47,455,536.89)
固定资产折旧	498,957.02	421,230.57
无形资产摊销	15,285.58	-
长期待摊费用摊销	231,689.81	1,446,696.58
财务费用	(139,977,624.35)	(229,912,350.56)
投资收益	(161,865,662.16)	(32,461,519.61)
递延所得税负债的增加	35,903,668.66	24,569,449.94
经营性应收项目的减少/(增加)	7,043,138.79	(18,542,684.71)
经营性应付项目的(减少)/增加	(35,500,063.22)	88,917,791.65
经营活动产生的现金流量净额	(92,478,459.93)	32,468,798.48

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司管理层于2023年4月15日批准。



统一社会信用代码

91110000051421390A

营业执照

(副本) (8-1)



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 10000万元

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012年08月01日

经营范围

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

许可项目：注册会计师业务。
一般项目：软件开发；软件销售；软件服务；软件技术推广；人工智能应用软件开发；计算机系统服务；网络技术服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务；物联网技术服务；软件外包服务；工程技术服务（专项设计除外）；工程管理服务；企业管理咨询；企业管理；商务代理代办服务；会议及展览服务；市场营销策划；企业形象策划；品牌管理；知识产权服务（专利代理服务除外）；专利代理服务；专利代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



2023年03月31日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予从事注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月二十九日

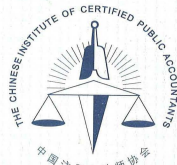
中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 11000243
批准执业文号: 财会函 (2012) 35 号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



姓名 王宁
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1978-2-12
Date of birth
工作单位 安永华明会计师事务所
Working unit
身份证号码 110102197802122364
Identity card No.

证书的年检二维码
110102197802122364



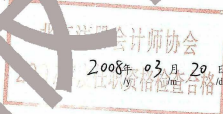
年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会: 110002432715
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 北京注册会计师协会 2006年 3 月 29 日
Date of Issuance

2006-4-15



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



登记 Registration

姓名: 王宁
证书编号: 110002432715

合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2009 年 3 月 20 日

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 8 月 27 日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名 张焕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1991-05-28
Date of birth
工作单位 永明会计师事务所(特
Working unit
身份证号码 110122199105281725
Identity card No.

张焕的年检二维码



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

110002434120

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2021 年 08 月 16 日

年 月 日
/y /m /d

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、中交房地产集团有限公司 2022 年年度报告
- 2、中交房地产集团有限公司 2022 年审计报告
- 3、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

发行人：中交房地产集团有限公司

地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

联系电话：010-8224 3685

联系人：陈玲、梅瑰、徐开元

存续期管理机构：中信证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-6083 3367/7249

联系人：王艳艳、朱军、邱竞之、张继中、陈健康

三、查询网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）查阅本年度报告全文及上述备查文件。