

厦门中骏集团有限公司 2022 年年度 报告

厦门中骏集团有限公司(公章)

2023年4月26日



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、高级管理人员或履行同等职责的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

报告期内，发行人未发生可能直接或间接对企业生产经营状况、财务状况、经营业绩、债务融资工具偿付能力和投资者权益保护产生重大不利影响的风险。

目 录

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	7
第二章 债务融资工具存续情况	9
一、存续债务融资工具情况	9
二、报告期内信用评级调整情况	9
三、存续及到期债务融资工具募集资金使用情况	9
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况	10
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析	10
第三章 报告期内重要事项	10
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	10
二、财务报告非标准意见情况	11
三、报告期内合并报表范围发生重大变化	11
四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况	11
五、受限资产情况	11
六、对外担保金额及重大未决诉讼情况：	11
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况：	12
第四章 财务信息	13
第五章 备查文件	15

释义

释义项	指	释义内容
本公司/公司/发行人	指	厦门中骏集团有限公司
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) 企业基本信息

企业中文名称	厦门中骏集团有限公司
企业中文简称	中骏集团
企业外文名称	XIAMEN ZHONGJUN INDUSTRY CO.,LTD.
企业外文简称	/
法定代表人	郑晓乐
注册资本	港币 16.7 亿
实缴资本	港币 16.7 亿
注册地址	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 208 号 10 楼 1002 室
办公地址	上海市闵行区申长路 1688 弄 2 号中骏集团大厦
邮编	201107

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	周秉人
职位	公司融资总监
联系地址	上海市闵行区申长路 1688 弄 2 号中骏集团大厦
电话	021-52636596
传真	/
电子信箱	zhoubr@sce-re.com

（三）报告期内发行人董、监、高或具有同等职责人员变更情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员无变更。

（四）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；控股股东对企业非经营性资金占用情况

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；无控股股东对企业非经营性资金占用情况。

（五）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响；

不涉及。

（六）报告期内业务范围、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发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响；

不涉及。

（七）是否存在报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展。

截至本定期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还的债务融资工具。

二、存续期债务融资工具相关中介机构情况

（一）审计机构情况

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
签字会计师名字：	冯幸致,吴嘉成

（二）其他中介机构情况

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:	张宏斌、周珊珊、何宗辉、柏蓓、田皓云
联系电话:	010-60833652
主承销商名称:	交通银行股份有限公司
办公地址:	上海市银城中路 188 号
联系人:	刘磊
联系电话:	021-38873252
存续期管理机构名称:	交通银行股份有限公司
办公地址:	上海市银城中路 188 号
联系人:	刘磊
联系电话:	021-38873252
跟踪评级的评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址:	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

报告期内上述中介机构发生变更的，应当披露变更的原因、履行的程序、对债务融资工具投资者权益的影响等。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债务融资工具详细信息（截至定期报告披露日）

债券名称	厦门中骏集团有限公司 2023 年度第一期中期票据
债券简称	23 中骏集团 MTN001
债券代码	102380114
发行日	2023 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 18 日
起息日	2023 年 1 月 19 日
到期日	2026 年 1 月 19 日
债券余额(亿元)	15
利率	4.10%
付息兑付方式	按年付息，到期还本
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中信证券股份有限公司、交通银行股份有限公司、 恒丰银行股份有限公司
存续期管理机构	交通银行股份有限公司

(二) 是否存在逾期未偿还债务融资工具

截至本定期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还的债务融资工具。

二、报告期内信用评级调整情况

无调整。

三、存续及到期债务融资工具募集资金使用情况

(一) 募集资金使用情况（截至定期报告披露日）

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	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
23 中骏集团 MTN001	15	项目开发建设、购回或偿还中骏集团控股有限公司境外美元债券和补充流动资金等用途之间进行调剂使用。	房地产	15	15	是	0

（二）募集资金用途变更情况

不涉及。

（三）募集资金特定用途情况

不涉及。

（四）募集资金专项账户的运作情况

发行人已按照交易商协会要求设立募集资金专项账户，并按照发行文件约定用途使用。

四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

（一）发行人或投资者选择权条款行权情况

截至报告期末，发行人存续债务融资工具均未附发行人或投资者选择权条款。

（二）投资人保护条款触发情况

截至报告期末，发行人存续债务融资工具均未添加投资人保护条款。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析

截至本定期报告披露日，发行人存续债务融资工具由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，未发生变化。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

（一）会计政策变更情况：

本报告期内，公司主要会计政策未发生变更。

（二）会计估计变更情况：

本报告期内，公司主要会计估计未发生变更。

（三）会计差错更正情况：

本报告期内，公司未发生重要的前期会计差错更正事项。

二、财务报告非标准意见情况

不涉及。

三、报告期内合并报表范围发生重大变化

不涉及。

四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况

不涉及。

五、受限资产情况

1、资产抵押情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金、存货、投资性房地产、固定资产、应收账款	46,855,912,943.00	货币资金（预售监管资金）、其余为银行融资所涉及的抵押资产
合计	46,855,912,943.00	

2、对发起机构生产经营和偿债能力没有影响。

六、对外担保金额及重大未决诉讼情况：

（一）截至报告期末的对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，厦门中骏集团有限公司为集团内关联方提供担保余额合计 29.63 亿元，具体情况如下表所示：

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
杭州骏安房地产开发有限公司	5000	2019.10.16	2024.09.20	是
杭州骏兴置业有限公司	11550	2020.01.10	2023.01.09	否
弘辉建设开发（中国）有限公司	21600	2020.01.01	2024.05.14	否
济南骏茂房地产开发有限公司	63000	2020.02.21	2024.04.14	否

江门市融昌房地产开发有限公司	4480	2020.01.01	2024.05.14	否
六安卓锦房地产开发有限公司	5400	2021.04.02	2023.09.27	否
南安骏荣房地产开发有限公司	6630	2020.03.31	2024.05.14	否
南昌骏景房地产开发有限公司	53620	2020.03.11	2024.01.11	否
南京骏原房地产开发有限公司	3855	2021.03.18	2023.07.19	否
上海骏展房地产开发有限公司	52568	2019.08.16	2034.06.02	否
天津骏宁房地产开发有限公司	11325	2021.12.28	2024.09.26	否
云南世博华兆置业有限公司	31850	2020.10.21	2023.06.07	否
重庆弘骏瑞房地产开发有限公司	7089	2020.03.27	2024.05.13	否
重庆美骏房地产开发有限公司	2100	2022.03.17	2025.02.07	否
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	2335.5024	2019.02.28	2023.02.17	否
上海方隅公寓管理有限公司	13932.0005	2022.09.14	2027.09.14	否
小计	296334.5029			

（二）截至报告期末重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在对生产经营及财务状况有较大影响的尚未了结或可预见的重大未决诉讼、仲裁情况。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况：

报告期内，为规范公司信用类债券信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司制定了《厦门中骏集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了信息披露内容及披露标准、管理职责和分工等，该管理制度的具体内容详见公司的相关公告。

第四章 财务信息

厦门中骏集团有限公司

已审财务报表

2022年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京23VTABHJ3X



目录

	页次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5 - 7
合并利润表	8 - 9
合并所有者权益变动表	10 - 11
合并现金流量表	12 - 13
公司资产负债表	14 - 15
公司利润表	16
公司所有者权益变动表	17 - 18
公司现金流量表	19 - 20
财务报表附注	21 - 169





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61212148_G01号
厦门中骏集团有限公司

厦门中骏集团有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了厦门中骏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、所有者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，后附的厦门中骏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，公允反映了厦门中骏集团有限公司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，我们独立于厦门中骏集团有限公司，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、 其他信息

厦门中骏集团有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61212148_G01号
厦门中骏集团有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

厦门中骏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，管理层负责评估厦门中骏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。

治理层负责监督厦门中骏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。

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。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61212148_G01号
厦门中骏集团有限公司

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：（续）

- （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，就可能对厦门中骏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厦门中骏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）就厦门中骏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。



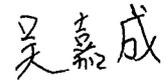
审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61212148_G01号
厦门中骏集团有限公司

（本页无正文）



中国注册会计师：冯幸致



中国注册会计师：吴嘉成

中国 北京

2023年4月24日



厦门中骏集团有限公司
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	11,584,028,475	15,184,809,638
交易性金融资产	2	-	700,000,000
应收账款	3	304,080,545	486,229,089
预付款项	4	400,494,609	413,972,043
其他应收款	5	17,242,549,044	16,127,603,998
存货	6	96,196,267,931	96,761,277,361
其他流动资产	7	5,976,442,853	5,352,203,347
流动资产合计		131,703,863,457	135,026,095,476
非流动资产			
长期股权投资	8	6,618,760,333	8,284,712,216
投资性房地产	9	31,891,140,428	25,758,071,442
固定资产	10	634,166,532	649,346,656
使用权资产	11	19,530,696	44,576,073
无形资产	12	59,078,112	46,678,314
递延所得税资产	13	1,135,436,974	755,082,023
其他非流动资产	14	776,157,939	889,239,372
非流动资产合计		41,134,271,014	36,427,706,096
资产总计		172,838,134,471	171,453,801,572

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
合并资产负债表（续）
2022年12月31日



人民币元

负债和所有者权益	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	15	2,580,365,000	1,032,600,000
应付票据	16	1,001,105,001	137,625,503
应付账款	17	10,489,279,256	14,557,328,680
合同负债	18	72,100,832,959	56,128,479,894
应付职工薪酬	19	7,493,773	3,701,563
应交税费	20	6,124,403,309	5,212,884,031
其他应付款	21	13,905,321,743	18,587,500,652
一年内到期的非流动负债	22	2,877,255,043	9,921,986,521
其他流动负债	23	5,829,416,563	5,761,058,108
流动负债合计		114,915,472,647	111,343,164,952
非流动负债			
长期借款	24	15,881,554,737	14,860,293,444
应付债券	25	1,070,688,000	555,637,500
租赁负债	26	8,187,546	31,306,150
递延所得税负债	13	1,717,125,916	1,669,737,050
其他非流动负债	27	228,747,206	69,263,969
非流动负债合计		18,906,303,405	17,186,238,113
负债合计		133,821,776,052	128,529,403,065

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



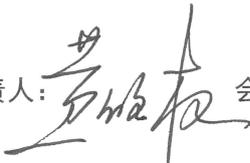
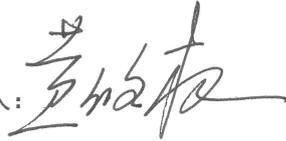
厦门中骏集团有限公司
合并资产负债表（续）
2022年12月31日



人民币元

负债和所有者权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
所有者权益			
实收资本	28	1,468,566,680	1,468,566,680
资本公积		-	-
其他综合收益	29	1,529,530,621	1,426,762,982
盈余公积	30	1,983,848,301	1,877,303,975
未分配利润	31	15,210,339,605	15,175,952,927
归属于母公司所有者权益合计		20,192,285,207	19,948,586,564
少数股东权益		18,824,073,212	22,975,811,943
所有者权益合计		39,016,358,419	42,924,398,507
负债和所有者权益总计		172,838,134,471	171,453,801,572

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
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	32	25,966,600,106	35,923,048,481
减：营业成本	32	20,840,975,275	27,074,562,708
税金及附加	33	332,785,092	439,787,243
销售费用	34	1,320,559,665	1,570,471,283
管理费用	35	612,455,446	797,012,990
财务费用	36	131,338,431	230,939,148
其中：利息费用		257,739,228	303,956,450
利息收入		136,394,789	104,286,987
加：其他收益	37	7,234,963	8,028,586
投资收益	38	(82,331,996)	859,427,973
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益/(损失)		(160,602,745)	655,756,335
公允价值变动损失	39	(39,643,474)	(144,472,513)
资产减值损失	40	(987,789,184)	(511,685,122)
资产处置收益	41	1,140,827	36,260,633
营业利润		1,627,097,333	6,057,834,666
加：营业外收入	42	42,494,860	51,600,964
减：营业外支出	43	46,511,604	100,694,394
利润总额		1,623,080,589	6,008,741,236
减：所得税费用	45	721,528,731	1,495,325,649
净利润		901,551,858	4,513,415,587
其中：同一控制下企业合 并中被合并方合 并前净利润		9,026,198	4,612,012
按经营持续性分类			
持续经营净利润		901,551,858	4,513,415,587
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		718,207,121	3,370,613,971
少数股东损益		183,344,737	1,142,801,616

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
合并利润表（续）
2022年度



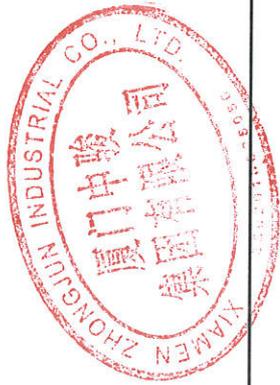
人民币元

	附注五	2022年	2021年 (经重述)
其他综合收益的税后净额		103,322,584	398,170,534
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		102,767,639	242,363,333
将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		1,188,637	72,646
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	29	101,579,002	242,290,687
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		554,945	155,807,201
综合收益总额		<u>1,004,874,442</u>	<u>4,911,586,121</u>
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		820,974,760	3,612,977,304
归属于少数股东的综合收益总额		183,899,682	1,298,608,817

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
合并所有者权益变动表
2022年度



人民币元

2022年度

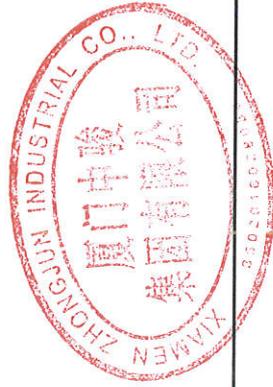
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,468,566,680	-	1,426,762,982	1,877,303,975	15,175,952,927	22,975,811,943	42,924,398,507
加：同一控制下的企业合并	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,468,566,680	-	1,426,762,982	1,877,303,975	15,175,952,927	22,975,811,943	42,924,398,507
三、本年增减变动金额	-	-	102,767,639	-	718,207,121	183,899,682	1,004,874,442
(一) 综合收益总额 (注1)	-	-	-	-	718,207,121	183,899,682	1,004,874,442
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 购买少数股东权益	-	-	-	-	(218,862,219)	(1,866,352,108)	(2,085,214,327)
2. 非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	102,103,233	102,103,233
3. 转让子公司股份但不丧失控制权	-	-	-	-	(90,559,379)	90,559,379	-
4. 所有者减少资本	-	-	-	-	(267,854,519)	(2,509,742,483)	(2,777,597,002)
(三) 利润分配	-	-	-	106,544,326	(106,544,326)	-	-
1. 提取盈余公积 (注2)	-	-	-	106,544,326	(106,544,326)	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	(152,206,434)	(152,206,434)
四、本年年末余额	1,468,566,680	-	1,529,530,621	1,983,848,301	15,210,339,605	18,824,073,212	39,016,358,419
小计	19,948,586,564	-	-	-	19,948,586,564	22,975,811,943	42,924,398,507

注1：综合收益总额中含同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润人民币9,026,198元（其中含归属于少数股东的净亏损人民币981,438元）。
注2：含子公司提取的盈余公积人民币84,261,804元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2022年度



人民币元

2021年度（经重述）

	归属于母公司所有者权益					小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	1,468,566,680	-	1,184,399,649	1,577,543,604	13,397,973,952	17,628,483,885	20,408,459,772	38,036,943,657
加：同一控制下的企业合并	-	-	-	-	(11,502,448)	(11,502,448)	217,140,341	205,637,893
二、本年年初余额	1,468,566,680	-	1,184,399,649	1,577,543,604	13,386,471,504	17,616,981,437	20,625,600,113	38,242,581,550
三、本年增减变动金额	-	-	242,363,333	-	3,370,613,971	3,612,977,304	1,298,608,817	4,911,586,121
(一) 综合收益总额（注1）	-	-	242,363,333	-	3,370,613,971	3,612,977,304	1,298,608,817	4,911,586,121
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	3,101,492,801	3,101,492,801
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	(2,459,493,310)	(3,740,865,487)
2. 购买少数股东权益	-	-	-	-	(1,281,372,177)	(1,281,372,177)	(874,399,699)	(874,399,699)
3. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	1,924,693,287	1,924,693,287
4. 非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	(640,690,066)	(640,690,066)
5. 所有者减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	299,760,371	(299,760,371)	-	-	-
1. 提取盈余公积（注2）	-	-	-	299,760,371	(299,760,371)	-	-	-
四、本年年末余额	1,468,566,680	-	1,426,762,982	1,877,303,975	15,175,952,927	19,948,586,564	22,975,811,943	42,924,398,507

注1：综合收益总额中含同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润人民币4,612,012元（其中含归属于少数股东的净亏损人民币793,739元）。
注2：含子公司提取的盈余公积人民币299,760,371元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
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		37,386,735,170	40,862,346,122
收到其他与经营活动有关的现金	46	1,923,476,837	884,710,782
经营活动现金流入小计		39,310,212,007	41,747,056,904
购买商品、接受劳务支付的现金		12,852,542,559	42,353,294,458
支付给职工以及为职工支付的现金		1,145,273,121	1,358,666,631
支付的各项税费		1,001,110,545	3,680,406,524
支付其他与经营活动有关的现金	46	3,253,580,214	471,897,208
经营活动现金流出小计		18,252,506,439	47,864,264,821
经营活动产生的现金流量净额	47(1)	21,057,705,568	(6,117,207,917)
二、投资活动产生的现金流量			
赎回原始期限超过三个月的银行定期存款		-	2,000,000,000
收回投资收到的现金		700,000,000	2,170,279,040
取得投资收益收到的现金		323,073,034	553,321,751
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		2,924,417	39,106,576
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	47(2)	199,351,616	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净值	47(3)	5,490,267	-
收到其他与投资活动有关的现金	46	4,308,448,606	8,383,179,198
投资活动现金流入小计		5,539,287,940	13,145,886,565
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,578,566,230	5,456,866,413
投资支付的现金		-	700,000,000
处置子公司及其他营业单位减少的现金净额	47(3)	-	1,047,350,693
取得子公司及其他营业单位所支付的现金净额	47(2)	-	2,219,444,386
支付的其他与投资活动有关的现金	46	5,322,246,953	289,777,513
投资活动现金流出小计		7,900,813,183	9,713,439,005
投资活动产生的现金流量净额		(2,361,525,243)	3,432,447,560

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
合并现金流量表
2022年度



人民币元

	附注五	2022年	2021年 (经重述)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	2,460,802,735
其中：子公司吸收少数股东投资			
收到的现金		-	2,460,802,735
取得借款所收到的现金		6,947,647,767	21,669,339,217
收到其他与筹资活动有关的现金	46	6,322,789,194	1,450,372,833
筹资活动现金流入小计		13,270,436,961	25,580,514,785
偿还债务支付的现金		14,524,249,319	16,228,818,390
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,097,284,995	2,150,634,641
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		152,206,434	21,994,056
购买少数股东权益			
及少数股东退资支付的现金		2,855,577,343	518,867,314
支付其他与筹资活动有关的现金	46	17,321,107,371	6,064,322,928
筹资活动现金流出小计		36,798,219,028	24,962,643,273
筹资活动产生的现金流量净额		(23,527,782,067)	617,871,512
四、汇率变动对现金的影响			
		-	52,518
五、现金及现金等价物减少额			
		(4,831,601,742)	(2,066,836,327)
加：年初现金及现金等价物余额		9,434,285,589	11,501,121,916
六、年末现金及现金等价物余额			
	47(4)	4,602,683,847	9,434,285,589

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
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		1,156,281	702,157,457
应收账款	1	12,988,264	27,900,000
预付款项		804,449	500,406
其他应收款	2	1,575,411,835	1,740,764,362
其他流动资产		1,618,912,891	5,277,911,850
流动资产合计		3,209,273,720	7,749,234,075
非流动资产			
长期股权投资	3	3,322,079,147	3,322,079,147
固定资产		1,342,530	1,768,023
非流动资产合计		3,323,421,677	3,323,847,170
资产总计		6,532,695,397	11,073,081,245

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
资产负债表（续）
2022年12月31日



人民币元

负债和所有者权益	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债		
短期借款	-	138,100,000
应付账款	53,403,580	60,926,743
应交税费	1,732,617	-
其他应付款	1,347,214,472	2,286,360,723
一年内到期的非流动负债	575,594,208	3,521,547,260
其他流动负债	-	1,249,271,722
流动负债合计	1,977,944,877	7,256,206,448
非流动负债		
应付债券	1,070,688,000	555,637,500
非流动负债合计	1,070,688,000	555,637,500
负债合计	3,048,632,877	7,811,843,948
所有者权益		
实收资本	1,468,566,680	1,468,566,680
资本公积	55,537,943	55,537,943
盈余公积	192,254,542	169,972,020
未分配利润	1,767,703,355	1,567,160,654
所有者权益合计	3,484,062,520	3,261,237,297
负债和所有者权益总计	6,532,695,397	11,073,081,245

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
利润表
2022年度



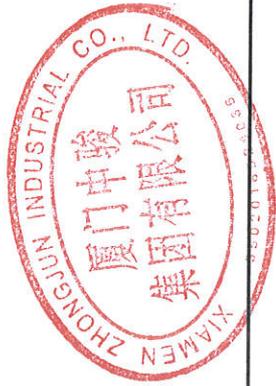
人民币元

	附注十四	2022年	2021年
营业收入	4	3,815,892	4,733,797
减：营业成本		3,529,281	2,458,414
税金及附加		5,222	107,589
管理费用		20,202,104	8,536,166
财务费用		234,375,161	316,142,024
其中：利息费用		246,771,177	327,159,855
利息收入		13,849,892	12,934,869
加：投资收益	5	478,074,188	353,179,319
资产处置收益		-	3,771
营业利润		223,778,312	30,672,694
加：营业外收入		5,403	-
减：营业外支出		-	3
利润总额		223,783,715	30,672,691
减：所得税费用		958,492	1,658,155
净利润及综合收益总额		222,825,223	29,014,536
其中：持续经营净利润		222,825,223	29,014,536

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
所有者权益变动表
2022年度



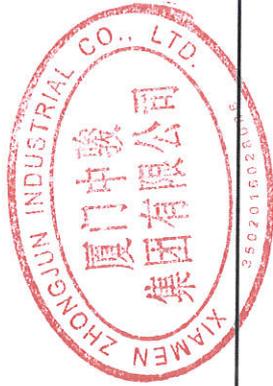
人民币元

2022年度	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年初余额	1,468,566,680	55,537,943	169,972,020	1,567,160,654	3,261,237,297
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	222,825,223	222,825,223
(二) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	22,282,522	(22,282,522)	-
三、本年年末余额	1,468,566,680	55,537,943	192,254,542	1,767,703,355	3,484,062,520

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
所有者权益变动表（续）
2022年度



人民币元

2021年度	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年初余额	1,468,566,680	55,537,943	169,972,020	1,538,146,118	3,232,222,761
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	29,014,536	29,014,536
(二) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,468,566,680	55,537,943	169,972,020	1,567,160,654	3,261,237,297

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
现金流量表
2022年度



人民币元

	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	20,460,246	9,574,558
收到其他与经营活动有关的现金	16,119,469	19,086,175
经营活动现金流入小计	36,579,715	28,660,733
购买商品、接收劳务支付的现金	11,356,487	7,995,594
支付给职工以及为职工支付的现金	1,401,476	2,329,756
支付的各项税费	1,276,659	1,988,347
支付其他与经营活动有关的现金	45,735,851	29,173,401
经营活动现金流出小计	59,770,473	41,487,098
经营活动产生的现金流量净额	(23,190,758)	(12,826,365)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	3,723,981,000	1,253,546,500
取得投资收益所收到的现金	478,488,868	353,179,319
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	3,771
投资活动现金流入小计	4,202,469,868	1,606,729,590
投资支付的现金	64,669,000	992,588,000
投资活动现金流出小计	64,669,000	992,588,000
投资活动产生的现金流量净额	4,137,800,868	614,141,590

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



厦门中骏集团有限公司
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			
取得借款所收到的现金		-	1,270,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		163,088,351	164,000,000
筹资活动现金流入小计		163,088,351	1,434,000,000
偿还债务所支付的现金		3,818,274,275	1,544,530,964
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		246,771,177	378,282,782
支付其他与筹资活动有关的现金		913,654,185	145,428,729
筹资活动现金流出小计		4,978,699,637	2,068,242,475
筹资活动产生的现金流量净额		(4,815,611,286)	(634,242,475)
四、现金及现金等价物减少额			
加：年初现金及现金等价物余额		702,157,457	735,084,707
五、年末现金及现金等价物余额	5	1,156,281	702,157,457

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

厦门中骏集团有限公司（以下简称“本公司”）是在中华人民共和国福建省注册的有限责任公司，于2003年1月28日成立，营业期限为长期。本公司总部位于福建省厦门市湖里区高崎南五路208号9楼912室。本公司及子公司（以下统称“本集团”）主要从事物业开发、物业租赁及物业管理。

本集团的母公司为于中华人民共和国香港特别行政区注册成立的中骏集团（香港）有限公司。本集团的最终母公司为于英属维京群岛注册成立的新昇控股有限公司(Newup Holdings Limited)。

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月24日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东会审议。

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、合并范围的变动。

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，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。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

本集团根据实际生产经营特点，制定了具体会计政策和会计估计，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。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 正常营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团下属从事房地产开发经营的子公司，其营业周期通常超过12个月，该等子公司以正常营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 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。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并（续）

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，首先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。

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。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2022年12月31日止12个月期间的财务报表。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）。

编制合并财务报表时，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所有者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。

7. 合营安排分类及共同经营

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

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



三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 现金及现金等价物

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

9. 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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率。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。

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，采用交易发生当期平均汇率（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）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。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 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。

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。



三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

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。

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，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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，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。



三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，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。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团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。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。

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）

10. 金融工具（续）

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。

11. 存货

存货主要包括开发成本及开发产品。

存货按照成本进行初始计量。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。为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注三、16.借款费用。

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。

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。



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所有者权益，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。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。

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

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

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



三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资（续）

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所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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，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所有者权益变动而确认的所有者权益，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所有者权益变动而确认的所有者权益，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。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。公允价值变动计入利润表中的“公允价值变动收益”。本集团采用公允价值模式进行后续计量的会计政策的选择依据为：

- （1） 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

本集团目前投资性房地产项目主要位于各城市核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

- （2） 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团聘请具有相关资质的评估机构，对本集团投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本集团投资性房地产的公允价值。



三、重要会计政策及会计估计（续）

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。

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	35-55年	5%	2%-3%
运输工具	4-5年	5%	19%-24%
办公设备	4-5年	5%	19%-24%

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业提供经济利益的，适用不同折旧率。

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。

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。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	50-70年
特许经营权	30年
软件	10年

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。



三、重要会计政策及会计估计（续）

19. 资产减值

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

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

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，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。



三、重要会计政策及会计估计（续）

20. 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和离职后福利。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。

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。

21. 租赁负债

在租赁期开始日，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。

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。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）

22. 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。

23. 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。

销售商品合同

房地产销售收益于买家取得已竣工物业的实际所有权或法定所有权，本集团有权就已转让之竣工物业收入款项，且很可能收回该款项之时确认。

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物业管理和项目管理履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照产出法，根据时间进度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）

23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

可变对价

本集团部分与客户之间的合同存在销售返现的安排，形成可变对价。本集团按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但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。

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或服务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或服务现销价格的折现率，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。

24. 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。

25. 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，分别列报在存货、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。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

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。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 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，以购建或以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。

27. 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。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 递延所得税（续）

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）

28. 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

本集团作为承租人的一般会计处理见附注三、17和附注三、21。

短期租赁

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。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。

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。

29. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。本公司章程授权董事会批准中期现金股利，故中期现金股利在董事会批准后即确认为负债。

30. 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投资性房地产。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低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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



三、重要会计政策及会计估计（续）

31. 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。然而，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。

投资性房地产与固定资产的划分

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（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）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。

投资性房地产的递延所得税

对于以公允价值模式计量的投资性房地产所产生的递延所得税负债，本集团管理层已查阅本集团的投资性房地产，并认为本集团处于通过出租物业以获取投资性房地产的全部经济利益的商业模式下，所以在确认本集团投资性房地产的递延所得税时，本集团管理层已决定推翻通过销售收回使用公允价值模式计量投资性房地产之假设。

因此，本集团根据管理层的最佳估计确认该等投资性房地产公允价值变动之递延所得税，假设未来税务结果乃透过将该等物业用作租赁用途而非出售引致。若投资性房地产随后由本集团出售而非以租赁方式随时间推移消耗绝大部分包含在投资性房地产内的经济利益，则最终的税务结果将有别于合并财务报表中确认的递延所得税负债。若投资性房地产被出售，鉴于企业所得税及土地增值税之影响，本集团在出售时可能要承担较高税项。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

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时结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需由本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。在发展物业时，本集团一般会将发展项目分期发展。一个发展期的直接相关成本会列为该期的成本入账。整个项目的共同成本会按每期的可销售面积占整个项目的可销售面积百分比，分摊至每个发展期。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损益。售出单位成本按年内售出的平方米建筑面积乘以该项目的每平方米平均成本而确定。

子公司、合营企业或联营企业的分类

将投资分类为子公司、合营企业或联营企业是基于本集团是否确定对被投资单位具有控制权、共同控制或重大影响，这涉及通过分析各种因素来判断，包括本集团在被投资单位的主要决策权（如董事会表决和股东大会表决）以及其他事实和情况。

本集团与某些实体的股权持有人订立了投票权委托协议，根据该协议，股权持有人同意将其在这些实体的某些股权所附带的投票权委托给本集团。因此，本集团认为其控制着这些实体，尽管其不持有多数股权。



三、 重要会计政策及会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

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：

企业所得税

本集团须缴纳企业所得税。由于所得税若干相关事宜尚未获得当地税务局确认，所以需依据目前颁布的税法、法规及其他相关政策进行客观估计和判断，厘定将要作出的所得税拨备。若该等事宜的最终税务结果与最初记录的金额不同，差额将影响差额变现期间的所得税及所得税拨备。

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。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土增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拨备金额。

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。

投资性房地产公允价值的估计

投资性房地产按独立专业评估师对于年内各报告日的评估市值重估。该等估值乃基于若干假设，而该等假设受不明朗因素影响，并可能与实际结果有大幅偏差。在作出判断时，本集团考虑活跃市场类似房地产的现价，并采用主要依据各报告日现行市况而作出的假设

存货的可变现净值

开发中物业与持作出售用途之竣工物业按成本及可变现净值两者中的较低者入账。于各个发展期每个单位的成本乃以加权平均法计算。估计可变现净值是根据所得最佳资料估算的估计售价减销售开支和估计竣工成本（如有）。

倘若完工成本增加，或售价净额减少，则可变现净值会减少，并可能导致须就开发中物业及持作出售用途之竣工物业作出转回。该转回须运用判断及估计。在预期与原有估计有差异时，将于该估计有改变的期间对物业的账面值及转回作出相应调整。



三、重要会计政策及会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

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。

四、税项

主要税种及税率

- | | |
|---------|---|
| 增值税 | — 应税收入按13%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的5%或7%计缴。 |
| 教育费附加 | — 按实际缴纳的流转税的3%计缴。 |
| 地方教育费附加 | — 按实际缴纳的流转税的2%计缴。 |
| 土地增值税 | — 本集团有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。 |
| 企业所得税 | — 本集团企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 房产税 | — 本集团对所有或使用的房屋按税法规定的比例缴纳。自用房产从价计征，以房产原值一次减去10%-30%后的余值按1.2%年税率计算缴纳房产税；出租房产从租计征，以房产租金收入按12%年税率计算缴纳房产税。 |
| 土地使用税 | — 本集团按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。 |



五、 合并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	-	-
银行存款	11,584,028,475	15,184,809,638
合计	<u>11,584,028,475</u>	<u>15,184,809,638</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团的货币资金以人民币为主且均存放于境内。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团的使用权受到限制的货币资金明细如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
房地产预售款受限资金（注1）	5,285,693,430	3,866,713,913
贷款监控户受限资金	452,943,037	1,663,196,517
保证金	215,754,540	214,541,184
原始期限超过三个月的 银行定期存款（注2）	1,000,000,000	-
其他受限资金	26,953,621	6,072,435
合计	<u>6,981,344,628</u>	<u>5,750,524,049</u>

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3个月至12个月不等，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。

注：

- （1） 根据中国相关法规及与银行的协议，银行要求本集团若干附属公司将一定金额的保证金存入指定银行账户。该按金可用于购买建筑材料及支付相关物业项目的建筑费用及其他指定用途。
- （2） 于2022年末，金额共人民币10亿元的定期存款质押给银行用于合作方发出商业汇票，以竞拍土地作本集团日后发展之用。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 交易性金融资产

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的金融资产		
结构性存款	-	700,000,000

3. 应收账款

本集团的应收账款主要来自分期付款条款下未达结算日期的物业销售款项、银行按揭款、投资物业租赁款及物业管理服务款。有关物业销售、租赁投资物业及提供物业管理服务的代价由买方按照相关买卖协议的条款支付。本集团一般向投资物业承租人授予三个月的免租期，主要客户可延长至最多六个月。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	298,700,799	479,764,456
1年以上	5,379,746	6,464,633
	<u>304,080,545</u>	<u>486,229,089</u>

于2022年度及2021年度，本集团并无应收关连方款项逾期或减值。上述结余内包括的金融资产并无与近期拖欠纪录的应收款项有关。

管理层采用预期信用损失模型对应收账款的坏账准备进行核算，预期信用损失模型需要考虑所有合理且有依据的信息包括应收账款迁徙率、历史损失率、预期损失率及市场利率等，根据计算结果，本集团应收账款的预期信用损失并不重大。

应收账款前五名的合计数约占应收账款年末余额的53.84%（2021年12月31日：32.92%）。于2022年12月31日及2021年12月31日，应收关联方款项，详见附注十、关联方关系及其交易。

截止2022年12月31日及2021年12月31日，本集团账面价值为人民币1,036,748元（2021年12月31日：人民币1,732,473元）的应收账款抵押给银行作为贷款抵押物，以取得授予本集团的计息银行贷款（见附注五、48.使用权受到限制的资产）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 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	
	金额	比例(%)	金额 (经重述)	比例(%) (经重述)
1年以内	378,459,950	94	369,300,575	89
1年至2年	22,034,659	6	44,671,468	11
	<u>400,494,609</u>	<u>100</u>	<u>413,972,043</u>	<u>100</u>

于2022年12月31日，前五名的预付款项合计数约占预付款项年末余额的18.56%（2021年12月31日：67.92%）。

5. 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	15,094,606,894	15,436,041,698
1年至2年	1,657,355,417	579,449,848
2年以上	490,586,733	112,112,452
	<u>17,242,549,044</u>	<u>16,127,603,998</u>

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)
应收少数股东款项	6,650,209,349	4,466,843,100
应收关联方	9,284,333,151	9,492,594,895
保证金	665,708,078	1,234,617,625
其他	642,298,466	933,548,378
	<u>17,242,549,044</u>	<u>16,127,603,998</u>

上述款项包括的金融资产并无近期拖欠及逾期记录，于2022年度及2021年度，本集团无计提、转回及转销其他应收款坏账准备。

于2022年12月31日和2021年12月31日，本集团其他应收款处于信用风险的第一阶段，预期信用损失率较低，不存在重大的减值准备。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

于2022年12月31日及2021年12月31日，应收关联方款项，详见附注十、关联方关系及其交易。

6. 存货

	附注	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
开发成本	(1)	93,848,719,588	91,391,133,941
开发产品	(1)	3,367,830,340	6,011,253,701
		<u>97,216,549,928</u>	<u>97,402,387,642</u>
减：存货跌价准备		<u>1,020,281,997</u>	<u>641,110,281</u>
		<u>96,196,267,931</u>	<u>96,761,277,361</u>

(1) 使用权受到限制的存货

于2022年12月31日，账面价值为人民币30,522,665,877元（2021年12月31日：人民币24,053,460,565元）的存货用于为本集团的计息银行借款及其他借款作抵押（附注五、48.使用权受到限制的资产）。

(2) 资本化借款费用

于2022年12月31日，开发成本和开发产品中包含借款费用资本化金额为人民币3,871,226,300元（2021年12月31日：人民币2,961,588,661元），其中当年涉及资本化的借款均为专门借款，利息资本化金额为人民币1,872,705,947元（2021年12月31日：人民币1,829,414,614元），利息资本化比例为88%（2021年12月31日：86%）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

存货跌价准备变动如下：

2022年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转销	其他	
开发产品（注1）	213,348,512	492,858,098	(180,855,699)	-	525,350,911
开发成本（注1）	427,761,769	494,931,086	(427,761,769)	-	494,931,086
合计	641,110,281	987,789,184	(608,617,468)	-	1,020,281,997

2021年（经重述）

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回或转销	其他	
开发产品	44,573,427	168,775,085	-	-	213,348,512
开发成本	194,514,551	342,910,037	(109,662,819)	-	427,761,769
合计	239,087,978	511,685,122	(109,662,819)	-	641,110,281

注1 于2022年，本集团存货跌价准备人民币608,617,468元（2021年：109,662,819元）因本集团本年度出售存货而转销。

确定可变现净值的具体依据

开发成本	预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金
开发产品	预计销售价格减去相关销售费用及相关税金



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
应收关联方计息往来	-	540,000,000
待抵扣进项税	3,112,216,273	1,985,821,821
预缴土地增值税	1,561,047,117	1,824,808,411
合同取得成本	555,729,565	558,836,963
预缴企业所得税	633,368,738	238,042,010
其他	114,081,160	204,694,142
	<u>5,976,442,853</u>	<u>5,352,203,347</u>

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2022年

	年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	<u>558,836,963</u>	<u>450,572,129</u>	<u>(453,679,527)</u>	-	<u>555,729,565</u>

2021年（经重述）

	年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	<u>410,837,760</u>	<u>583,595,356</u>	<u>(435,596,153)</u>	-	<u>558,836,963</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资

长期股权投资分类如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
对合营企业的投资	5,386,515,903	6,912,046,771
对联营企业的投资	1,232,244,430	1,372,665,445
小计	6,618,760,333	8,284,712,216
减：长期股权减值准备	-	-
	<u>6,618,760,333</u>	<u>8,284,712,216</u>

长期股权投资分类如下：

	2022年12月31日		合计
	联营公司	合营公司	
年初余额	1,372,665,445	6,912,046,771	8,284,712,216
本年变动：			
收回投资	(99,600,000)	(1,118,475,380)	(1,218,075,380)
权益法下确认的 投资损失	(34,706,484)	(125,896,261)	(160,602,745)
宣告发放现金股利	-	(242,008,672)	(242,008,672)
计提减值	-	-	-
合并抵消	(6,114,531)	(39,150,555)	(45,265,086)
年末余额	<u>1,232,244,430</u>	<u>5,386,515,903</u>	<u>6,618,760,333</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2021年

长期股权投资分类如下：

	2021年12月31日		合计
	联营公司	合营公司	
年初余额	778,889,236	9,690,029,292	10,468,918,528
本年变动：			
追加/（收回）投资	637,163,080	(2,949,426,797)	(2,312,263,717)
权益法下确认的			
投资收益	82,524,210	573,232,125	655,756,335
宣告发放现金股利	(117,300,000)	(292,997,500)	(410,297,500)
计提减值	-	-	-
合并抵消	(8,611,081)	(108,790,349)	(117,401,430)
年末余额	1,372,665,445	6,912,046,771	8,284,712,216

于2022年度及2021年度，本集团无计提、转回或转销长期股权投资减值准备。

于2022年度，本集团投资的合营及联营企业派发现金股利人民币242,008,672元（2021年度：人民币410,297,500元）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 投资性房地产

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

房屋及建筑物	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
上年年末余额	25,758,071,442	20,225,255,866
同一控制下企业合并	-	548,407,821
本年年初余额	25,758,071,442	20,773,663,687
购建支出	2,546,647,951	5,368,391,361
存货转入	1,455,479,861	984,379,269
非同一控制下企业合并	2,643,000,000	-
处置	(608,593,947)	(245,766,876)
处置子公司	-	(1,645,000,000)
公允价值变动	96,535,121	522,404,001
年末余额	31,891,140,428	25,758,071,442

于2022年12月31日，本集团的投资性房地产由具有专业资质的独立评估公司戴德梁行有限公司重新估值为人民币31,891,140,428元（2021年12月31日：人民币25,758,071,442元）。

于2022年，本集团将账面价值为人民币1,455,479,861元的存货改为出租并转换以投资性房地产核算。（2021年：人民币984,379,269元）。

于2022年，投资性房地产的公允价值变动额为人民币96,535,121元，其中投资性房地产公允价值评估减值人民币39,643,474元，计入当期损益；存货转换为投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分为人民币136,178,595元，计入当期其他综合收益。

于2021年，投资性房地产的公允价值变动额为人民币522,404,001元，其中投资性房地产公允价值评估减值人民币144,472,513元，计入当期损益；存货转换为投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分为人民币666,876,514元，计入当期其他综合收益。

于2022年，本集团出售账面价值为人民币608,593,947元投资性房地产，均计入其他业务成本。（2021年：人民币245,766,876元）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 投资性房地产（续）

本集团的投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方及本集团关联方，2022年度租赁收入为人民币445,768,814元（2021年度：人民币295,842,468元）。

于2022年12月31日，本集团账面价值为人民币8,852,795,304元（2021年12月31日：人民币4,745,025,913元）的投资性房地产抵押给银行作为贷款抵押物，以取得授予本集团的计息银行贷款及其他借款（见附注五、48.使用权受到限制的资产）。

于2022年12月31日，本集团的投资性房地产尚未办妥产权证书的账面价值为人民币15,088,000,000元（2021年12月31日：人民币6,585,732,908元），相关物业仍在建设中。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团的投资性房地产的公允价值采用重大不可观察输入数据计量（第三层次）。

于2022年度及2021年度，第1层与第2层之间并无公允价值计量转移及并无公允价值计量转入或转出第3层。

以下是投资性房地产公允价值评估对应的评估方法和所使用的关键参数*：

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	2022年 范围（加权平均）	2021年 范围（加权平均）
投资法及 直接比较法	办公室物业	每平方米月租金	25-210元	30-240元
		资本化率	4.00%-6.00%	4.00%-6.00%
		每平米参考售价	8,500-33,000元	9,000-35,000元
	商业物业	每平方米月租金	25-360元	30-375元
		资本化率	1.50%-6.00%	1.50%-6.00%
		每平米参考售价	10,300-32,000元	10,800-35,000元
	住宅物业	每平方米月租金	105元	106元
		资本化率	1.50%	1.50%
		每平米参考售价	53,200-56,300元	54,500-58,600元
	工业物业	每平方米月租金	28-41元	30-40元
		资本化率	4.00%-4.50%	4.00%-4.50%
		每平米参考售价	8,900-10,000元	9,000-10,000元
	停车场	每平方米月租金	300-1,600元	300-1,600元
		资本化率	4.00%-4.50%	4.00%-4.50%
		每个停车位售价	78,000 - 235,000元	80,000 - 254,000元

*关键参数取自独立评估公司戴德梁行有限公司出具的物业评估报告。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 固定资产

2022年

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
本年年初余额	674,055,726	92,638,057	113,806,454	880,500,237
购置	1,334,108	28,374	11,755,523	13,118,005
非同一控制下企业合 并	-	-	598,748	598,748
处置或报废	(1,743,854)	(2,305,404)	(2,177,725)	(6,226,983)
年末余额	<u>673,645,980</u>	<u>90,361,027</u>	<u>123,983,000</u>	<u>887,990,007</u>
累计折旧				
本年年初余额	87,324,019	85,159,127	58,670,435	231,153,581
计提	11,824,317	2,843,391	12,076,992	26,744,700
非同一控制下企业合 并	-	-	368,587	368,587
处置或报废	(1,543,854)	(1,856,315)	(1,043,224)	(4,443,393)
年末余额	<u>97,604,482</u>	<u>86,146,203</u>	<u>70,072,790</u>	<u>253,823,475</u>
账面价值				
年末	<u>576,041,498</u>	<u>4,214,824</u>	<u>53,910,210</u>	<u>634,166,532</u>
年初	<u>586,731,707</u>	<u>7,478,930</u>	<u>55,136,019</u>	<u>649,346,656</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 固定资产（续）

2021年（经重述）

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
上年年末余额	662,978,131	96,804,777	72,379,770	832,162,678
同一控制下企业合并	-	-	208,418	208,418
本年年初余额	662,978,131	96,804,777	72,588,188	832,371,096
购置	12,609,770	500,689	44,648,689	57,759,148
非同一控制下企业合并	-	774,398	268,144	1,042,542
处置或报废	(1,532,175)	(5,441,807)	(3,698,567)	(10,672,549)
年末余额	674,055,726	92,638,057	113,806,454	880,500,237
累计折旧				
上年年末余额	75,894,323	84,660,561	51,349,056	211,903,940
同一控制下企业合并	-	-	12,657	12,657
本年年初余额	75,894,323	84,660,561	51,361,713	211,916,597
计提	11,429,696	4,800,615	10,048,800	26,279,111
非同一控制下企业合并	-	225,866	61,893	287,759
处置或报废	-	(4,527,915)	(2,801,971)	(7,329,886)
年末余额	87,324,019	85,159,127	58,670,435	231,153,581
账面价值				
年末	586,731,707	7,478,930	55,136,019	649,346,656
年初余额	587,083,808	12,144,216	21,226,475	620,454,499

于2022年12月31日，本集团无暂时闲置、融资租入及经营性租出的固定资产（2021年12月31日：无）。

于2022年12月31日，本集团无未办妥产权证书、持有待售的固定资产（2021年12月31日：无）。

于2022年12月31日，本集团为取得银行借款及其他借款作抵押的固定资产金额为人民币498,070,386元（2021年12月31日：人民币512,512,248元）（见附注五、48.使用权受到限制的资产）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 使用权资产

2022年

	房屋及建筑物
成本	
本年年初余额	137,287,570
增加	6,042,198
处置	<u>(22,205,612)</u>
年末余额	<u>121,124,156</u>
累计折旧	
本年年初余额	92,711,497
计提	16,792,614
处置	<u>(7,910,651)</u>
年末余额	<u>101,593,460</u>
账面价值	
年末	<u>19,530,696</u>
年初	<u>44,576,073</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 使用权资产（续）

2021年（经重述）

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	102,962,745
增加	<u>34,324,825</u>
年末余额	<u><u>137,287,570</u></u>
累计折旧	
年初余额	45,906,946
计提	<u>46,804,551</u>
年末余额	<u><u>92,711,497</u></u>
账面价值	
年末	<u><u>44,576,073</u></u>
年初	<u><u>57,055,799</u></u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 无形资产

2022年

	特许经营权	软件	合计
原价			
年初余额	4,819,300	53,193,885	58,013,185
购置	-	18,800,276	18,800,276
年末余额	<u>4,819,300</u>	<u>71,994,161</u>	<u>76,813,461</u>
累计摊销			
年初余额	1,999,857	9,335,014	11,334,871
计提	166,667	6,233,811	6,400,478
年末余额	<u>2,166,524</u>	<u>15,568,825</u>	<u>17,735,349</u>
账面价值			
年末	<u>2,652,776</u>	<u>56,425,336</u>	<u>59,078,112</u>
年初	<u>2,819,443</u>	<u>43,858,871</u>	<u>46,678,314</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 无形资产（续）

2021年（经重述）

	土地使用权	特许经营权	软件	合计
原价				
年初余额	21,922,389	4,819,300	35,229,965	61,971,654
购置	-	-	17,963,920	17,963,920
转出至开发成本	(21,922,389)	-	-	(21,922,389)
年末余额	-	4,819,300	53,193,885	58,013,185
累计摊销				
年初余额	12,670,207	1,833,190	4,250,875	18,754,272
计提	2,767	166,667	5,084,139	5,253,573
转出至开发成本	(12,672,974)	-	-	(12,672,974)
年末余额	-	1,999,857	9,335,014	11,334,871
账面价值				
年末	-	2,819,443	43,858,871	46,678,314
年初	9,252,182	2,986,110	30,979,090	43,217,382



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 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	2022年12月31日		2021年12月31日	
	可抵扣 暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣 暂时性差异 (经重述)	递延所得税 资产 (经重述)
可抵扣暂时性差异及				
可抵扣税务亏损	4,287,512,256	1,071,878,064	2,932,861,472	733,215,368
预提的土地增值税	1,035,728,297	258,932,074	988,020,423	247,005,106
其他	50,024,294	12,506,074	23,983,494	5,995,873
	<u>5,373,264,847</u>	<u>1,343,316,212</u>	<u>3,944,865,389</u>	<u>986,216,347</u>

递延所得税负债	2022年12月31日		2021年12月31日	
	应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异 (经重述)	递延所得税 负债 (经重述)
投资性房地产评 估增值	<u>7,700,020,616</u>	<u>1,925,005,154</u>	<u>7,603,485,496</u>	<u>1,900,871,374</u>

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 (经重述)	抵销后余额 (经重述)
递延所得税资产	<u>207,879,238</u>	<u>1,135,436,974</u>	<u>231,134,324</u>	<u>755,082,023</u>
递延所得税负债	<u>207,879,238</u>	<u>1,717,125,916</u>	<u>231,134,324</u>	<u>1,669,737,050</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
可抵扣暂时性差异	350,695,749	-
可抵扣亏损	986,986,060	446,894,694
	<u>1,337,681,809</u>	<u>446,894,694</u>

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	-	5,797,233
2023年	3,615,486	3,682,149
2024年	48,805,801	63,586,525
2025年	73,161,764	71,722,424
2026年	482,428,646	302,106,363
2027年	378,974,363	-
	<u>986,986,060</u>	<u>446,894,694</u>

由于产生上述亏损的相关公司预计在未来盈利的可能性较低，不存在可足以抵扣亏损的盈利，本集团并未对上述税务亏损确认递延所得税资产。

14. 其他非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
预付土地出让金	<u>776,157,939</u>	<u>889,239,372</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 短期借款

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
抵押借款（注）	2,580,365,000	1,032,600,000

注：于2022年12月31日，本集团抵押借款对应的抵押物及账面价值见附注五、48.使用权受到限制的资产。

于2022年12月31日，上述短期借款的实际年利率为4.35%-10.00%（2021年12月31日：5.23%-11.00%）。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

16. 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
商业承兑汇票	480,530,400	54,674,154
银行承兑汇票	520,574,601	82,951,349
	1,001,105,001	137,625,503

于2022年12月31日，无到期未付的应付票据余额（2021年12月31日：无）。

17. 应付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
建筑工程款	10,489,279,256	14,557,328,680

应付账款不计息，于正常营业周期内或要求时偿还。于2022年12月31日及2021年12月31日，应付关联方款项，详见附注十、关联方关系及其交易。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
预收房款	72,059,100,979	56,082,207,229
预收物业管理费	18,124,490	24,260,996
预收其他款项	23,607,490	22,011,669
	<u>72,100,832,959</u>	<u>56,128,479,894</u>

其中，预收房款变动如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
年初余额	56,082,207,229	44,435,161,566
预收房产收到的现金 (不包括本年收到即结转收入部分)	28,686,450,595	25,285,418,491
非同一控制下企业合并	6,353,506,046	14,275,673,428
处置子公司	-	(1,647,467,159)
本年确认收入	<u>(19,063,062,891)</u>	<u>(26,266,579,097)</u>
年末余额	<u>72,059,100,979</u>	<u>56,082,207,229</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 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	3,701,563	1,104,045,533	(1,100,253,323)	7,493,773
离职后福利 （设定提存计划）	-	42,563,456	(42,563,456)	-
辞退福利	-	2,456,342	(2,456,342)	-
	<u>3,701,563</u>	<u>1,149,065,331</u>	<u>(1,145,273,121)</u>	<u>7,493,773</u>

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	13,487,135	1,286,024,559	(1,295,810,131)	3,701,563
离职后福利 （设定提存计划）	-	55,448,994	(55,448,994)	-
辞退福利	-	4,829,128	(4,829,128)	-
	<u>13,487,135</u>	<u>1,346,302,681</u>	<u>(1,356,088,253)</u>	<u>3,701,563</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 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	3,692,749	991,121,225	(987,329,015)	7,484,959
职工福利费	-	20,083,242	(20,083,242)	-
社会保险费	-	33,224,563	(33,224,563)	-
其中：医疗保险费	-	30,934,251	(30,934,251)	-
工伤保险费	-	1,022,523	(1,022,523)	-
生育保险费	-	1,267,789	(1,267,789)	-
住房公积金	-	57,727,035	(57,727,035)	-
其他	8,814	1,889,468	(1,889,468)	8,814
	<u>3,701,563</u>	<u>1,104,045,533</u>	<u>(1,100,253,323)</u>	<u>7,493,773</u>

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	13,080,475	1,146,620,080	(1,156,007,806)	3,692,749
职工福利费	-	23,696,572	(23,696,572)	-
社会保险费	-	34,299,082	(34,299,082)	-
其中：医疗保险费	-	31,904,336	(31,904,336)	-
工伤保险费	-	1,222,523	(1,222,523)	-
生育保险费	-	1,172,223	(1,172,223)	-
住房公积金	-	74,796,886	(74,796,886)	-
工会经费和职工教育经费	-	3,322,471	(3,322,471)	-
其他	406,660	3,289,468	(3,687,314)	8,814
	<u>13,487,135</u>	<u>1,286,024,559</u>	<u>(1,295,810,131)</u>	<u>3,701,563</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，本账户余额中无属于拖欠性质的应付职工薪酬，余额预计在一年内全部支付。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 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	-	38,307,110	(38,307,110)	-
失业保险费	-	4,256,346	(4,256,346)	-
	-	42,563,456	(42,563,456)	-

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	-	53,676,393	(53,676,393)	-
失业保险费	-	1,772,601	(1,772,601)	-
	-	55,448,994	(55,448,994)	-

20. 应交税费

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
企业所得税	3,724,166,847	3,225,583,272
土地增值税	201,469,660	565,599,144
增值税	1,996,894,362	1,361,760,070
城市维护建设税	110,259,398	28,660,486
教育费附加（含地方教育费附加）	79,676,062	15,686,213
个人所得税	7,785,423	7,037,219
其他	4,151,557	8,557,627
	6,124,403,309	5,212,884,031



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 其他应付款

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u> (经重述)
应付股利	399,369,576	399,369,576
其他应付款	<u>13,505,952,167</u>	<u>18,188,131,076</u>
	<u>13,905,321,743</u>	<u>18,587,500,652</u>
<u>应付股利</u>		
	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u> (经重述)
万溢投资有限公司	258,593,598	258,593,598
海基投资有限公司	<u>140,775,978</u>	<u>140,775,978</u>
	<u>399,369,576</u>	<u>399,369,576</u>

万溢投资有限公司和海基投资有限公司为与本集团同受最终控制方控制的公司，应付股利按对方要求支付。

其他应付款

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u> (经重述)
应付关联方款项	8,612,605,504	12,632,015,334
应付少数股东款项（注1）	2,844,284,708	3,307,781,296
租赁押金及保证金	1,030,536,738	1,037,855,631
代收及暂收款项	353,024,031	291,722,699
其他	<u>665,501,186</u>	<u>918,756,116</u>
	<u>13,505,952,167</u>	<u>18,188,131,076</u>

注 1：应付少数股东款项中，有息股东借款余额为人民币 3.9 亿元，利率为 8%。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 一年内到期的非流动负债

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款、应付债券及租赁负债一年内到期部分。

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
抵押借款（注1）	2,251,659,214	5,724,096,670
质押借款（注1）	45,800,000	480,000,000
信用借款（注1）	-	180,400,000
一年内到期的租赁负债	4,201,621	15,942,590
应付债券（注2）	575,594,208	3,521,547,261
合计	<u>2,877,255,043</u>	<u>9,921,986,521</u>

注1：于2022年12月31日，本集团抵押借款和质押借款对应的抵押物和质押物明细及账面价值见附注五、48.使用权受到限制的资产以及附注五、49.股权质押获得借款的情况。

于2021年12月31日，本集团的一笔抵押借款共人民币138,100,000元同时接受关联方的担保，详见附注十、关联方关系及其交易。

注2：于2022年12月31日，应付债券一年内到期部分见附注五、25.应付债券。

于2022年12月31日，上述一年内到期的长期借款的实际年利率为3.75%-9.60%（2021年12月31日：4.15%-9.70%）。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团无已到期但未归还的或逾期的一年内到期的非流动负债。

23. 其他流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
资产支持专项计划	-	1,249,271,722
待转销项税	5,829,416,563	4,511,786,386
	<u>5,829,416,563</u>	<u>5,761,058,108</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他流动负债（续）

于2022年12月31日，资产支持专项计划列示如下：

证券名称	币种	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年 发行	计提利息	本年偿还利息	本年偿还本金	年末 余额
中信证券-中骏集团应收款第二期资产支持专项计划优先 A 级资产支持证券 (注 3)	人民币	100	2021 年 1 月 18 日	701 天	960,000,000	944,629,637	-	60,326,400	(44,956,037)	(960,000,000)	-
中信证券-中骏集团应收款第二期资产支持专项计划优先 B 级资产支持证券 (注 3)	人民币	100	2021 年 1 月 18 日	701 天	310,000,000	304,642,085	-	21,018,000	(15,660,085)	(310,000,000)	-
					<u>1,270,000,000</u>	<u>1,249,271,722</u>	<u>-</u>	<u>81,344,400</u>	<u>(60,616,122)</u>	<u>(1,270,000,000)</u>	<u>-</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他流动负债（续）

于2021年12月31日，资产支持专项计划列示如下：

证券名称	币种	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	计提利息	本年偿还利息	本年偿还本金	年末余额
中信建投-中骏集团应收款第一期资产支持专项计划优先 A 级资产支持证券（注 1）	人民币	100	2019 年 2 月 27 日	752 天	1,115,000,000	464,837,773	-	7,666,107	(6,545,380)	(465,958,500)	-
中信建投-中骏集团应收款第一期资产支持专项计划优先 B 级资产支持证券（注 1）	人民币	100	2019 年 2 月 27 日	752 天	285,000,000	284,594,638	-	5,311,931	(4,906,569)	(285,000,000)	-
中信证券-中骏集团应收款第一期资产支持专项计划优先 A 级资产支持证券（注 2）	人民币	100	2019 年 12 月 4 日	747 天	680,000,000	679,725,979	-	31,284,751	(31,010,730)	(680,000,000)	-
中信证券-中骏集团应收款第一期资产支持专项计划优先 B 级资产支持证券（注 2）	人民币	100	2019 年 12 月 4 日	747 天	100,000,000	99,957,225	-	6,983,739	(6,940,964)	(100,000,000)	-
中信证券-中骏集团应收款第二期资产支持专项计划优先 A 级资产支持证券（注 3）	人民币	100	2021 年 1 月 18 日	701 天	960,000,000	-	960,000,000	55,670,400	(71,040,763)	-	944,629,637
中信证券-中骏集团应收款第二期资产支持专项计划优先 B 级资产支持证券（注 3）	人民币	100	2021 年 1 月 18 日	701 天	310,000,000	-	310,000,000	19,406,000	(24,763,915)	-	304,642,085
					<u>3,450,000,000</u>	<u>1,529,115,615</u>	<u>1,270,000,000</u>	<u>126,322,928</u>	<u>(145,208,321)</u>	<u>(1,530,958,500)</u>	<u>1,249,271,722</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他流动负债（续）

注1：于2019年2月，本集团经上海证券交易所批准发行资产支持专项计划资产支持证券人民币1,495,000,000元，其中向投资者发行优先A级资产支持证券人民币1,115,000,000元，优先B级资产支持证券人民币285,000,000元，本集团认购次级资产支持证券人民币95,000,000元。优先A级资产支持证券期限为752日，票面利率为7.5%，按季支付利息。优先B级资产支持证券期限为752日，票面利率为8.5%，按季支付利息。次级资产支持证券期限为844日，无票面利率，待优先级资产支持证券偿还完毕后分配剩余收益。在循环购买期内，若专项计划账户内资金在分配完毕专项计划费用及优先级资产支持证券的预期收益后仍有剩余资金，管理人有权以该等剩余资金循环购买新增基础资产，每3个月循环购买一次。当出现提前结束循环购买期事件，本专项计划提前进入摊还期。本集团已于2021年全额清偿该专项计划下的本息。

注2：于2019年12月，本集团经上海证券交易所批准发行资产支持专项计划资产支持证券人民币830,000,000元，其中向投资者发行优先A级资产支持证券人民币680,000,000元，优先B级资产支持证券人民币100,000,000元，本集团认购次级资产支持证券人民币50,000,000元。优先A级资产支持证券期限为747日，票面利率为6.8%，按季支付利息。优先B级资产支持证券期限为747日，票面利率为7.2%，按季支付利息。次级资产支持证券期限为778日，无票面利率，待优先级资产支持证券偿还完毕后分配剩余收益。在循环购买期内，若专项计划账户内资金在分配完毕专项计划费用及优先级资产支持证券的预期收益后仍有剩余资金，管理人有权以该等剩余资金循环购买新增基础资产，每3个月循环购买一次。当出现提前结束循环购买期事件，本专项计划提前进入摊还期。本集团已于2021年全额清偿该专项计划下的本息。

注3：于2021年1月，本集团经上海证券交易所批准发行资产支持专项计划资产支持计划人民币1,280,000,000元，其中向投资者发行优先级A级资产支持证券人民币960,000,000元，优先B级资产支持证券310,000,000元，本集团认购次级资产支持证券人民币10,000,000元。优先A级资产支持证券期限为701日，票面利率为6.3%，按季支付利息。优先B级资产支持证券期限为701日，票面利率为6.8%，按季支付利息。次级资产支持证券期限为701日，无票面利率，待优先级资产支持证券偿还完毕后分配剩余收益。在循环购买期内，若专项计划账户内资金在分配完毕专项计划费用及优先级资产支持证券的预期收益后仍有剩余资金，管理人有权以该等剩余资金循环购买新增基础资产，第一次循环为四个月循环，之后每3个月循环购买一次。当出现提前结束循环购买期事件，本专项计划提前进入摊还期。本集团已于2022年全额清偿该专项计划下的本息。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 长期借款

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u> (经重述)
质押借款（注）	617,600,000	175,000,000
抵押借款（注）	15,227,354,737	14,305,693,444
保证借款（注）	<u>36,600,000</u>	<u>379,600,000</u>
	<u>15,881,554,737</u>	<u>14,860,293,444</u>

注：于2022年12月31日，本集团抵押借款和质押借款对应的抵押物及质押物明细和账面价值见附注五、48.使用权受到限制的资产以及附注五、49.股权质押获得借款的情况。保证借款由本公司或集团内子公司提供担保。

于2022年12月31日，上述借款的实际年利率为4.25%-11.00%（2021年12月31日：4.25%-9.60%）。

于2022年12月31日及2021年12月31日，无已到期但尚未偿还的长期借款。

25. 应付债券

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
公司债券	<u>1,070,688,000</u>	<u>555,637,500</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 应付债券（续）

于2022年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	币种	面值	发行日期	债券 期限	发行金额（元）	年初余额	本年发行	本年回售	计提利息	本年偿还	年末余额
2019年公司债券 （第一期）（注1）	人民币	100	07月31日	4年	540,000,000	555,637,500	-	-	35,100,000	(35,100,000)	555,637,500
2020年公司债券 （第一期）（注2）	人民币	100	7月1日	4年	1,460,000,000	1,500,150,000	-	(953,981,000)	54,065,522	(80,300,000)	519,934,522
2020年公司债券 （第二期）（注3）	人民币	100	10月21日	5年	2,000,000,000	2,021,397,261	-	(1,435,331,000)	94,643,925	(110,000,000)	570,710,186
					<u>4,000,000,000</u>	<u>4,077,184,761</u>	<u>-</u>	<u>(2,389,312,000)</u>	<u>183,809,447</u>	<u>(225,400,000)</u>	<u>1,646,282,208</u>
										减：一年内到期的非流动负债-应付债券	(575,594,208)
											<u>1,070,688,000</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 应付债券（续）

于2021年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	币种	面值	发行日期	债券 期限	发行金额（元）	年初余额	本年发行	计提利息	折价摊销	本年偿还	年末余额
2019年公司债券 （第一期）（注1）	人民币	100	07月31日	4年	540,000,000	555,637,500	-	37,530,000	-	(37,530,000)	555,637,500
2020年公司债券 （第一期）（注2）	人民币	100	7月1日	4年	1,460,000,000	1,500,150,000	-	80,300,000	-	(80,300,000)	1,500,150,000
2020年公司债券 （第二期）（注3）	人民币	100	10月21日	5年	2,000,000,000	2,021,397,261	-	110,000,000	-	(110,000,000)	2,021,397,261
					<u>4,000,000,000</u>	<u>4,077,184,761</u>	<u>-</u>	<u>227,830,000</u>	<u>-</u>	<u>(227,830,000)</u>	<u>4,077,184,761</u>
										减：一年内到期的非流动负债-应付债券	<u>(3,521,547,261)</u>
											<u>555,637,500</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 应付债券（续）

注1：本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2018〕1569号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币20亿元的公司债券。其中，本公司于2019年7月31日发行的公司债券（第一期）的发行规模为人民币5.4亿元，简称“19中骏01”。债券无担保，期限为4年，票面年利率为6.5%，每年付息一次，到期一次还本，并附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。于2021年，“19中骏01”的回售登记期为2021年7月5日至2021年7月7日。选择回售的投资者需于回售登记期内进行登记，逾期未办理回售登记手续即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券。回售期内，“19中骏01”回售债券人民币4.4亿元，回售后利率调整为6.5%。由于该笔债券将在2023年7月到期，因此该笔债券应付债券余额于2022年12月31日已被重分类为一年内到期的非流动负债。

注2：本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2018〕1569号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币20亿元的公司债券。本公司已于2019年7月完成首期发行，剩余部分于2020年7月1日发行，本次发行公司债券（第一期）的发行规模为人民币14.6亿元，简称“20中骏02”。债券无担保，期限为4年，票面年利率为5.50%，每年付息一次，到期一次还本，并附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本债券于2022年7月1日进行了回售。本次回售最终回售数量为9,539,810张，回售金额为9.54亿元（不含利息），剩余未回售债券数量为5,060,190张。回售后利率调整为5.5%。

注3：本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2020〕1926号”文核准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币20亿元的公司债券。本公司于2020年10月21日发行的公司债券（第二期）的发行规模为人民币20亿元，简称“20中骏03”。债券无担保，期限为5年，票面年利率为5.50%，每年付息一次，到期一次还本，并附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本债券于2022年10月21日进行回售，本次回售登记期有效回售申报数量为14,353,310张，回售金额为14.35亿元（不含利息），剩余未回售债券数量为5,646,690张。回售后利率仍为5.50%。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 租赁负债

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u> (经重述)
租赁负债	12,389,167	47,248,740
减：一年内到期的租赁负债	<u>4,201,621</u>	<u>15,942,590</u>
	<u>8,187,546</u>	<u>31,306,150</u>

27. 其他非流动负债

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u> (经重述)
带息往来款（注1）	150,133,333	-
预提大修费用（注2）	<u>78,613,873</u>	<u>69,263,969</u>
	<u>228,747,206</u>	<u>69,263,969</u>

注1：于2022年，本集团从第三方借入带息借款人民币150,133,333元（2021年12月31日：无），利率为2.8%-3.2%，将于未来2年内偿还。

注2：根据《经营权协议》，本集团须承担以下合约责任作为获取泉州市海峡体育中心有限公司的运营特许经营权所须符合的条件。该责任为（1）按规定的服务水平维持设备（2）特许经营权到期交付前需将设备恢复到规定状态。维护或修复运动及娱乐设施的合约责任（除任何升级部分外），按报告日须履行现有责任的开支的最佳估计金额列账。

28. 实收资本

于2022年度和2021年度本公司实收资本未发生变动。本公司实收资本的注册币种为港币。于2022年12月31日及2021年12月31日，本公司的实收资本均为港币1,670,000,000元，折合人民币1,468,566,680元。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额：

2022年

	存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地 产转换日公允价值大于 账面价值部分	外币报表折算差异	合计
年初余额	1,426,655,792	107,190	1,426,762,982
本年增加	101,579,002	1,188,637	102,767,639
本年减少	-	-	-
年末余额	<u>1,528,234,794</u>	<u>1,295,827</u>	<u>1,529,530,621</u>

2021年（经重述）

	存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地 产转换日公允价值大于 账面价值部分	外币报表折算差异	合计
年初余额	1,184,365,105	34,544	1,184,399,649
本年增加	344,350,185	72,646	344,422,831
本年减少	(102,059,498)	-	(102,059,498)
年末余额	<u>1,426,655,792</u>	<u>107,190</u>	<u>1,426,762,982</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他综合收益（续）

其他综合收益发生额：

2022年

	存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地 产转换日公允价值 大于账面价值部分	外币报表 折算差异	合计
以后将重分类进损益的			
其他综合收益税前发生额	136,178,596	1,188,637	137,367,233
减：所得税	34,044,649	-	34,044,649
	<u>102,133,947</u>	<u>1,188,637</u>	<u>103,322,584</u>
归属于母公司所有者	<u>101,579,002</u>	<u>1,188,637</u>	<u>102,767,639</u>
归属于少数股东	<u>554,945</u>	<u>-</u>	<u>554,945</u>

2021年（经重述）

	存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地 产转换日公允价值 大于账面价值部分	外币报表 折算差异	合计
以后将重分类进损益的			
其他综合收益税前发生额	530,797,184	72,646	530,869,830
减：所得税	132,699,296	-	132,699,296
	<u>398,097,888</u>	<u>72,646</u>	<u>398,170,534</u>
归属于母公司所有者	<u>242,290,687</u>	<u>72,646</u>	<u>242,363,333</u>
归属于少数股东	<u>155,807,201</u>	<u>-</u>	<u>155,807,201</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 盈余公积

	法定盈余公积
2020年12月31日及2021年1月1日	1,577,543,604
本年增加 —提取盈余公积	<u>299,760,371</u>
2021年12月31日及2022年1月1日	<u>1,877,303,975</u>
本年增加 —提取盈余公积	<u>106,544,326</u>
2022年12月31日	<u>1,983,848,301</u>

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股本。

31. 未分配利润

	2022年	2021年 (经重述)
调整前上年年末未分配利润	15,175,952,927	13,397,973,952
同一控制下企业合并	-	(11,502,448)
调整后年初未分配利润	<u>15,175,952,927</u>	<u>13,386,471,504</u>
归属于母公司所有者的净利润	718,207,121	3,370,613,971
减：提取法定盈余公积（附注五、30）	106,544,326	299,760,371
转让子公司股份但不丧失控制权	90,559,379	-
所有者减少资本	267,854,519	
购买少数股东权益	218,862,219	1,281,372,177
年末未分配利润	<u>15,210,339,605</u>	<u>15,175,952,927</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 营业收入及成本

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入 (经重述)	成本 (经重述)
主营业务	25,079,368,401	20,205,486,737	35,499,159,900	26,764,695,668
其他业务	887,231,705	635,488,538	423,888,581	309,867,040
	<u>25,966,600,106</u>	<u>20,840,975,275</u>	<u>35,923,048,481</u>	<u>27,074,562,708</u>

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	25,520,831,292	35,627,206,013
租赁收入	445,768,814	295,842,468
	<u>25,966,600,106</u>	<u>35,923,048,481</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2022年

报告分部	销售房地产	物业管理	其他	合计
主要经营地区				
中国	<u>24,573,411,668</u>	<u>60,187,919</u>	<u>887,231,705</u>	<u>25,520,831,292</u>
收入确认时间				
在某一时刻确认收入	24,573,411,668	-	799,389,698	25,372,801,366
在某一时段内确认收入	-	60,187,919	87,842,007	148,029,926
	<u>24,573,411,668</u>	<u>60,187,919</u>	<u>887,231,705</u>	<u>25,520,831,292</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 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）

2021年（经重述）

报告分部	销售房地产	物业管理	其他	合计
主要经营地区				
中国	<u>35,150,494,743</u>	<u>52,822,689</u>	<u>423,888,581</u>	<u>35,627,206,013</u>
收入确认时间				
在某一时点确认收入	35,150,494,743	-	312,396,248	35,462,890,991
在某一时段内确认收入	-	52,822,689	111,492,333	164,315,022
	<u>35,150,494,743</u>	<u>52,822,689</u>	<u>423,888,581</u>	<u>35,627,206,013</u>

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
销售房地产	19,063,062,891	26,266,579,097
物业管理	20,193,120	13,650,733
其他	14,678,139	23,260,961
	<u>19,097,934,150</u>	<u>26,303,490,791</u>

本集团与履约义务相关的信息如下：

销售房地产

向客户交付已竣工物业的实际拥有权或法定所有权时履行履约义务。有关房地产销售的对价由买方按照相关买卖协议的条款一次性或分期支付。

物业管理服务，咨询服务，企业管理服务

在提供服务的时间内履行履约义务。管理服务合同期间为1年（或更短的期间）或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。

装修服务

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后7天内支付。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 营业收入及成本（续）

销售建筑材料

向客户交付建筑材料，将商品所有权相关的主要风险和报酬转移给购货方时履行履约义务。合同价款通常在货到后60天内支付。

于2022年12月31日，分摊至剩余履约义务的交易价格为人民币72,100,832,959元（2021年12月31日：人民币56,128,479,894元），本集团预计该金额将在未来1-3年内确认为收入。

33. 税金及附加

	2022年	2021年 (经重述)
土地增值税	83,958,070	173,175,712
城市维护建设税	50,888,331	70,497,751
房产税	45,659,753	42,987,911
印花税	26,972,607	40,438,257
教育费附加	38,621,922	55,022,656
土地使用税	67,880,251	46,290,105
营业税	2,072	512,140
车船使用税	3,660	18,986
其他	18,798,426	10,843,725
	<u>332,785,092</u>	<u>439,787,243</u>

34. 销售费用

	2022年	2021年 (经重述)
销售代理费	768,345,935	976,561,452
职工薪酬与福利	342,886,922	344,320,124
办公费用	148,555,875	156,096,840
广告及推广费	30,680,335	51,224,449
其他	30,090,598	42,268,418
	<u>1,320,559,665</u>	<u>1,570,471,283</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 管理费用

	2022 年	2021 年 (经重述)
职工薪酬与福利费	348,250,163	478,600,304
专业服务费	79,390,475	78,724,710
折旧和摊销	49,937,792	78,367,067
交通费与业务招待费	73,664,300	98,555,914
办公费用	32,506,758	34,465,457
税费	1,677,288	2,139,542
其他	27,028,670	26,159,996
	<u>612,455,446</u>	<u>797,012,990</u>

36. 财务费用

	2022 年	2021 年 (经重述)
利息支出	2,130,445,175	2,133,371,064
减：利息收入	136,394,789	104,286,987
减：利息资本化金额	1,872,705,947	1,829,414,614
银行手续费	9,993,992	31,269,685
	<u>131,338,431</u>	<u>230,939,148</u>

利息资本化金额已计入存货中的房地产开发成本和开发产品。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2022年	2021年 (经重述)	与资产/收益相关
税收返还	2,724,455	120,224	与收益相关
产业支持专项补助	4,510,508	7,908,362	与收益相关
	<u>7,234,963</u>	<u>8,028,586</u>	

38. 投资（损失）/收益

	2022年	2021年 (经重述)
按权益法核算的长期股权投资(损失)/收益	(160,602,745)	655,756,335
处置子公司产生的投资收益	5,538,622	83,835,406
收购子公司产生的投资损失	(10,316,377)	(23,188,019)
向关联方收取的利息收入	83,048,504	143,024,251
	<u>(82,331,996)</u>	<u>859,427,973</u>

39. 公允价值变动损失

	2022年	2021年 (经重述)
按公允价值计量的投资性房地产	<u>(39,643,474)</u>	<u>(144,472,513)</u>

40. 资产减值损失

	2022年	2021年 (经重述)
存货跌价损失	<u>987,789,184</u>	<u>511,685,122</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 资产处置收益

	2022年	2021年 (经重述)
固定资产处置损益	1,140,827	36,260,633

42. 营业外收入

	2022年	2021年 (经重述)
罚款、赔偿及滞纳金收入	14,526,427	8,716,826
其他	27,968,433	42,884,138
	<u>42,494,860</u>	<u>51,600,964</u>

43. 营业外支出

	2022年	2021年 (经重述)
公益性捐赠支出	7,934,432	44,549,287
赔偿金	28,227,584	31,507,006
滞纳金	4,214,142	12,927,692
其他	6,135,446	11,710,409
	<u>46,511,604</u>	<u>100,694,394</u>

44. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2022年	2021年 (经重述)
营业成本	20,840,975,275	27,074,562,708
销售推广费	916,901,810	1,027,785,901
职工薪酬与福利	691,137,085	820,342,049
折旧和摊销	49,937,792	78,367,067
其他	275,038,424	440,989,256
	<u>22,773,990,386</u>	<u>29,442,046,981</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 所得税费用

	2022年	2021年 (经重述)
当期所得税费用	1,120,386,453	1,843,349,227
递延所得税费用	(398,857,722)	(348,023,578)
	<u>721,528,731</u>	<u>1,495,325,649</u>

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	1,623,080,589	6,008,741,236
按法定税率计算的所得税费用（注）	405,770,147	1,502,185,309
归属于合营企业及联营企业的损益	40,150,686	(163,939,084)
无须纳税的收益	(8,184,916)	(1,509,851)
不可抵扣的费用	61,096,035	74,997,737
未确认的可抵扣暂时性差异的影响 和可抵扣亏损	<u>222,696,779</u>	<u>83,591,538</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>721,528,731</u>	<u>1,495,325,649</u>

注： 本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 现金流量表项目注释

	2022 年	2021 年 (经重述)
收到的其他与经营活动有关的现金		
营业外收入	25,607,235	1,433,919
政府补助	7,234,963	8,028,586
银行利息收入	136,394,789	104,804,758
收到的履约保证金	1,754,239,850	770,443,519
	<u>1,923,476,837</u>	<u>884,710,782</u>
支付的其他与经营活动有关的现金		
支付的履约保证金	724,550,453	204,655,360
支付的捐赠支出以及罚款	18,284,020	50,496,826
支付的银行手续费	9,993,993	31,725,136
购买原始期限超过三个月的 银行定期存款	1,000,000,000	-
支付的其他费用及往来款项	1,500,751,748	185,019,886
	<u>3,253,580,214</u>	<u>471,897,208</u>
收到的其他与投资活动有关的现金		
收到少数股东及关联方支付的款项	4,308,448,606	8,383,179,198
支付的其他与投资活动有关的现金		
支付少数股东及关联方的款项	5,322,246,953	289,777,513
收到的其他与筹资活动有关的现金		
收到少数股东及关联方支付的款项	6,322,789,194	1,450,372,833
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付少数股东及关联方的款项	17,278,648,434	6,012,248,898
支付租赁负债的款项	42,458,937	52,074,030
	<u>17,321,107,371</u>	<u>6,064,322,928</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 现金流量表补充资料

(1) 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 (经重述)
净利润	901,551,858	4,513,415,587
加：资产减值准备	987,789,184	511,685,122
固定资产折旧	26,744,700	26,617,103
使用权资产折旧	16,792,614	46,492,164
无形资产摊销	6,400,478	5,253,573
处置固定资产和其他长期资产 的收益	(1,140,827)	(36,260,633)
公允价值变动损失	39,643,474	144,472,513
财务费用	257,739,228	303,956,449
投资收益	82,331,996	(859,427,973)
递延所得税资产的增加	(305,087,590)	(153,378,715)
递延所得税负债的减少	(93,770,132)	(153,638,782)
存货的减少/(增加)	10,941,184,024	(18,231,734,141)
经营性应收项目的减少/(增加)	235,077,886	(572,784,750)
经营性应付项目的增加	7,962,448,675	8,338,124,566
经营活动产生的现金流量净额	<u>21,057,705,568</u>	<u>(6,117,207,917)</u>
现金及现金等价物净变动：	(4,831,601,742)	(2,066,836,327)
现金等价物的年末余额	4,602,683,847	9,434,285,589
减：现金等价物的年初余额	<u>9,434,285,589</u>	<u>11,501,121,916</u>
现金及现金等价物减少额	<u>(4,831,601,742)</u>	<u>(2,066,836,327)</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 现金流量表补充资料（续）

(2) 取得子公司及其他营业单位信息

	2022年	2021年 (经重述)
取得子公司支付的现金和现金等价物	236,414,798	-
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	517,016,414	298,543,284
	<u>(280,601,616)</u>	<u>(298,543,284)</u>
增加联营公司、合营公司投资所支付的现金净额	81,250,000	2,517,987,670
取得子公司、合营及联营企业所收到/（支付）的现金净额	199,351,616	(2,219,444,386)

(3) 处置子公司及其他营业单位信息

	2022年	2021年 (经重述)
处置子公司的价格	6,500,000	-
处置子公司收到的现金	6,500,000	-
减：子公司持有的现金	1,009,733	1,047,350,693
处置子公司收到/（支付）的现金流量净额	5,490,267	(1,047,350,693)

(4) 现金及现金等价物

	2022年	2021年 (经重述)
现金及现金等价物	4,602,683,847	9,434,285,589
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	4,602,683,847	9,434,285,589
年末现金及现金等价物余额	<u>4,602,683,847</u>	<u>9,434,285,589</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 使用权受到限制的资产

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
货币资金（注1）	6,981,344,628	5,750,524,049
存货（注2）	30,522,665,877	24,053,460,565
投资性房地产（注3）	8,852,795,304	4,745,025,913
固定资产（注4）	498,070,386	512,512,248
应收账款（注5）	1,036,748	1,732,473
	<u>46,855,912,943</u>	<u>35,063,255,248</u>

注1：于2022年12月31日，本集团使用权受限的货币资金明细见附注五、1.货币资金。

注2：于2022年12月31日，账面价值为人民币30,522,665,877元（2021年12月31日：人民币24,053,460,565元）的存货用于为本集团的计息银行借款及其他借款作抵押。

注3：于2022年12月31日，账面价值为人民币8,852,795,304元（2021年12月31日：人民币4,745,025,913元）的投资性房地产用于为取得银行借款作抵押。

注4：于2022年12月31日，账面价值为人民币498,070,386元（2021年12月31日：512,512,248）的固定资产用于为取得银行借款作抵押。

注5：于2022年12月31日，账面价值为人民币1,036,748元（2021年12月31日：人民币1,732,473元）的应收账款用于为取得银行借款作抵押。

49. 股权质押获得借款的情况

公司名称	质押股权比例	
	2022年12月31日	2021年12月31日
北京骏祥企业管理咨询有限公司	51.00%	-
上海骏沃房地产开发有限公司	100.00%	100.00%
佛山骏润房地产开发有限公司	-	100.00%
厦门汇盛诚投资管理咨询有限公司	100.00%	100.00%
惠州市华富房地产开发有限公司	95.86%	95.86%
梅州骏昌房地产开发有限公司	100.00%	100.00%
梅州骏瑞房地产开发有限公司	100.00%	-



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 股权质押获得借款的情况

公司名称	质押股权比例	
	2022年12月31日	2021年12月31日
上海中骏创富房地产有限公司	30.00%	30.00%
上海骏鸣房地产开发有限公司	96.59%	96.59%
上海骏亭房地产开发有限公司	30.00%	100.00%
上饶市骏泰房地产开发有限公司	100.00%	100.00%
上海衡智房地产有限公司	100.00%	100.00%
河南省优拓置业有限公司	90.01%	90.01%
韶关骏润房地产开发有限公司	-	100.00%
泉州诺诚置业有限公司	100.00%	51.00%
驻马店骏鑫房地产开发有限公司	-	100.00%
许昌骏耀房地产开发有限公司	100.00%	100.00%
上海骏嘉置业有限公司	-	100.00%
南昌骏恒房地产开发有限公司	99.16%	99.16%
南通骏鑫房地产开发有限公司	56.00%	56.00%
南通骏锦房地产开发有限公司	51.00%	51.00%
郑州骏图房地产开发有限公司	99.00%	99.00%
普宁骏合房地产开发有限公司	94.15%	94.15%
韶关骏宏房地产开发有限公司	-	79.66%
商丘骏裕房地产开发有限公司	-	75.67%
成都骏途房地产开发有限公司	100.00%	-
临沧骏景房地产开发有限公司	80.00%	-
嵩明中稷国焯房地产开发有限公司	67.25%	67.25%
徐州骏湖房地产开发有限公司	54.00%	54.00%
汕尾市东维亚发展置业有限公司	51.00%	51.00%
平顶山骏康房地产开发有限公司	90.00%	51.00%
苏州骏达房地产开发有限公司	49.00%	49.00%
云南世博华兆置业有限公司	49.00%	49.00%
苏州骏凯房地产开发有限公司	41.00%	41.00%
苏州市宏程房地产开发有限公司	-	40.00%
济南骏茂房地产开发有限公司	-	40.00%
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	33.00%	33.00%
杭州嘉怡置业有限公司	25.00%	25.00%



六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

(1) 北京骏阳房地产开发有限公司（“北京骏阳”）

于2022年7月5日，本集团通过与合作方变更合营安排，使得本集团通过委派的总经理和董事得以控制北京骏阳房地产开发有限公司的重大经营决策，因此，管理层认为本集团自2022年7月5日取得对北京骏阳控制权，应纳入本集团的合并范围。本集团持有北京骏阳的75%股权。

北京骏阳可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2022年7月5日 公允价值	2022年7月5日 账面价值
货币资金	437,916,318	437,916,318
预付账款	53,369,094	53,369,094
存货	4,922,000,000	4,849,871,146
其他应收款	110,701,656	110,701,656
其他流动资产	21,108,958	21,108,958
固定资产	33,145	33,145
递延所得税资产	8,139,283	8,139,283
应付票据及应付账款	(3,662,022)	(3,662,022)
合同负债	(1,441,253,942)	(1,441,253,942)
其他应付款	(3,313,393,802)	(3,313,393,802)
应交税费	(18,347,683)	(18,347,683)
长期借款	(628,900,000)	(628,900,000)
递延所得税负债	(23,802,522)	-
	<u>123,908,483</u>	<u>75,582,151</u>
少数股东权益	(30,977,120)	
按持股比例享有的净资产份额	<u>92,931,363</u>	
合并成本：		
长期股权投资重估值	注	<u>92,931,363</u>
收购利得		<u>-</u>

注：该金额为根据评估确定的合并日之前持有的北京骏阳75%股权的公允价值人民币92,931,363.20元。其中，在合并日按照公允价值重新计量产生的相关利得为人民币40,572,480元。

北京骏阳自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2022年7月5日至12月31日期间
营业收入	-
净利润	(39,326,673)
现金流量净额	49,552,834



六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

(2) 平顶山骏鸣商贸有限公司（“平顶山骏鸣”）、平顶山骏康房地产有限公司（“平顶山骏康”）

于2022年11月1日，厦门中骏子公司郑州中骏置业有限公司（“郑州中骏”）以人民币10,121万元取得合作方对平顶山骏鸣99%的股权。平顶山骏康的51%股权由郑州中骏持有，39%由平顶山骏鸣持有，10%由其他少数股东持有。本次股权交易后，本集团持有平顶山骏鸣100%的股权、平顶山骏康90%的股权，得以控制平顶山骏鸣及平顶山骏康的重大活动并享有可变回报，因此本集团将平顶山骏鸣及平顶山骏康纳入本集团的合并范围。

平顶山骏鸣、平顶山骏康可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2022年11月1日 公允价值	2022年11月1日 账面价值
货币资金	17,986,068	17,986,068
预付账款	205,248	205,248
存货	518,000,000	515,555,002
其他应收款	366,562,914	366,562,914
其他流动资产	736,180	736,180
固定资产	100,047	100,047
递延所得税资产	1,877,864	1,877,864
应付票据	(7,659,857)	(7,659,857)
合同负债	(42,159,126)	(42,159,126)
其他应付款	(169,414,805)	(169,414,805)
递延所得税负债	(806,849)	-
	<u>685,427,684</u>	<u>683,789,535</u>
少数股东权益	(68,542,768)	
按持股比例享有的净资产份额	<u>616,884,916</u>	
合并成本：		
支付现金对价	101,211,547	
承担债务	200,000,000	
长期股权投资重估值	注 349,568,119	
收购损失	<u>(33,894,750)</u>	

注：该金额为本集团根据评估确定的合并日之前持有的、长期股权投资的公允价值人民币349,568,119元。其中，在合并日按照公允价值重新计量产生的相关利得为人民币159,720元。

平顶山骏鸣、平顶山骏康自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2022年11月1日至12月31日期间
营业收入	-
净利润	(3,483,293)
现金流量净额	(4,784,667)



六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

(3) 泉州诺诚置业有限公司（“泉州诺诚”）、福州骏悦房地产开发有限公司（“福州骏悦”）

于2022年12月2日，本集团以7,777万元的对价取得合作方持有的泉州诺诚49%股权，成为该公司的唯一股东，从而取得对泉州诺诚及其全资子公司福州骏悦的控制。因此，本集团将泉州诺诚及福州骏悦纳入合并范围。

泉州诺诚、福州骏悦可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2022年12月2日 公允价值	2022年12月2日 账面价值
货币资金	395,243,332	395,243,332
预付账款	453,064,350	453,064,350
存货	3,877,000,000	3,943,789,431
其他应收款	575,462,733	575,462,733
其他流动资产	163,497,653	163,497,653
固定资产	95,318	95,318
投资性房地产	1,973,000,000	1,950,400,427
应付票据	(223,030,195)	(223,030,195)
合同负债	(4,448,312,301)	(4,448,312,301)
其他应付款	(1,607,387,663)	(1,608,387,663)
应交税费	(1,683,486)	(1,683,486)
长期借款	(1,070,000,000)	(1,070,000,000)
递延所得税负债	(22,360,138)	(38,750,757)
	<u>64,589,603</u>	<u>91,388,842</u>
少数股东权益	-	-
按持股比例享有的净资产份额	<u>64,589,603</u>	
合并成本：		
支付现金对价	77,773,251	
长期股权投资重估值	注	-
收购损失	<u>(13,183,648)</u>	

注：该金额为本集团根据评估确定的合并日之前持有的福州骏悦51%股权的公允价值人民币零元。其中，在合并日按照公允价值重新计量产生的相关亏损为人民币14,177,612元。



六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

泉州诺诚、福州骏悦自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

2022年12月2日至12月31日期间

营业收入	2,800,126,183
净利润	763,553,938
现金流量净额	(38,858,850)

(4) 揭阳骏瑞房地产开发有限公司（“揭阳骏瑞”）

于2022年8月19日，厦门中骏子公司深圳中骏和信置业有限公司（“深圳中骏”）与合作方签订股权转让协议，以人民币900万元取得揭阳骏瑞45%股权。转让后深圳中骏持有揭阳骏瑞98.4%股权，从而取得对揭阳骏瑞的控制。因此，本集团将揭阳骏瑞纳入合并范围。

揭阳骏瑞可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下

	2022年8月19日 公允价值	2022年8月19日 账面价值
货币资金	87,776,360	87,776,360
预付账款	16,771,039	16,771,039
存货	1,021,000,000	1,071,089,733
其他应收款	797,765,354	797,765,354
其他流动资产	11,224,588	11,224,588
固定资产	83,368	83,368
投资性房地产	670,000,000	618,000,000
递延所得税资产	12,200,106	12,200,106
应付票据	(33,064,624)	(33,064,624)
预收账款	(421,706,716)	(421,706,716)
其他应付款	(1,809,640,452)	(1,809,640,452)
长期借款	(130,340,000)	(130,340,000)
递延所得税负债	(60,775,229)	(60,144,841)
	<u>161,293,794</u>	<u>160,013,915</u>
少数股东权益	(2,580,701)	
按持股比例享有的净资产份额	<u>158,713,093</u>	
合并成本：		
长期股权投资重估值	注 86,130,887	
支付现金对价	<u>9,000,000</u>	
收购利得	<u>63,582,206</u>	

注：该金额为本集团根据评估确定的合并日之前持有的揭阳骏瑞53.4%股权的公允价值人民币86,130,887元。其中，在合并日按照公允价值重新计量产生的相关利得为人民币765,062元。



六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

揭阳骏瑞自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2022年8月19日至12月31日期间
营业收入	-
净利润	(9,422,035)
现金流量净额	58,871,336

(5) 漳州骏丰房地产开发有限公司（“漳州骏丰”）

于2022年9月29日，厦门中骏子公司厦门中骏世纪房地产有限公司（“中骏世纪”）与合作方签订股权转让协议，约定双方约以人民币4,843万元的对价取得合作方持有的漳州骏丰50%的股权。本次股权转让后，中骏世纪成为漳州骏丰唯一股东，本集团取得对漳州骏丰的绝对控制权。因此，本集团将漳州骏丰纳入合并范围。

漳州骏丰可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下

	2022年9月29日 公允价值	2022年9月29日 账面价值
货币资金	2,043,890	2,043,890
预付账款	22,874,554	22,874,554
存货	143,746	143,746
其他应收款	7,133,442	7,133,442
其他流动资产	72,722	72,722
固定资产	832	832
递延所得税资产	53,050,107	53,050,107
应付票据	(5,387,063)	(5,387,063)
预收账款	(73,961)	(73,961)
其他应付款	(36,557,741)	(36,557,741)
	<u>43,300,528</u>	<u>43,300,528</u>
按持股比例享有的净资产份额	<u>43,300,528</u>	
合并成本：		
支付现金对价	48,430,000	
长期股权投资重估值	21,690,713	
收购利得	<u>(26,820,185)</u>	

注：该金额为本集团根据评估确定的合并日之前持有的漳州骏丰50%股权的公允价值人民币21,690,713元。其中，在合并日按照公允价值重新计量产生的相关利得为人民币零元。



六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

漳州骏丰自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

2022年9月29日至12月31日期间

营业收入	(3,385,770)
净利润	(2,067,704)
现金流量净额	(1,148,304)



六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并

(1) 潍坊骏鑫房地产开发有限公司（“潍坊骏鑫”）

2020年3月25日，本公司之控股公司中骏集团控股有限公司取得潍坊骏鑫的控制权并将潍坊骏鑫纳入中骏集团控股有限公司的合并范围内。2022年9月，由于本集团通过向潍坊骏鑫注资取得潍坊骏鑫了控制权，潍坊骏鑫成为本集团的子公司，由于合并前后本集团及潍坊骏鑫均受中骏集团控股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9月30日。

	2022年1月1日 至9月30日期间	2021年度
营业收入	-	-
净亏损	(32,934,168)	(26,635,544)
现金流量净额	(71,575,510)	40,898,777

潍坊骏鑫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9月30日	2021年12月31日
货币资金	48,645,464	120,220,974
预付款项	3,666,527	54,252,900
其他应收款	4,275,488	16,122,701
其他流动资产	9,079,672	9,774,578
存货	862,231,963	878,594,654
固定资产	95,069	150,723
投资性房地产	381,613,676	-
递延所得税资产	-	9,606,760
应付账款	(248,762,380)	(72,609,750)
预收款项	(709,109,766)	(589,044,584)
其他应付款	(65,836,807)	(39,301,595)
长期借款	(252,989,996)	(273,600,000)
	<u>32,908,910</u>	<u>114,167,361</u>
少数股东权益	<u>980,686</u>	
合并差额（计入权益）	107,817,076	
合并对价	<u>139,745,300</u>	



六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

(2) 锋御投资有限公司（“锋御”）

于2022年9月26日，厦门中骏子公司厦门泰连贸易有限公司（“厦门泰连”）与厦门中骏的简介控股公司，注册于英属维京群岛的裕威国际有限公司（“裕威”）签订股权转让协议，由厦门泰连以100美元的价格购买裕威所持有全部100股锋御投资有限公司股权。交易完成后锋御及其子公司亿泓投资有限公司（“亿泓”）、上海骏悦投资管理有限公司（“上海骏悦”）、上海骏霆投资管理有限公司（“上海骏霆”）成为厦门中骏合并范围内公司。由于合并前后均受中骏集团控股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9月26日。

	2022年1月21日 至9月26日期间	2021年度
营业收入	-	-
净亏损	(16,409)	(24,080)
现金流量净额	39,409	6,736

锋御及其附属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9月26日	2021年12月31日 (经重述)
货币资金	101,761	62,352
长期股权投资	88	88
其他应收款	(1,704,812)	(1,540,177)
合计	(1,602,963)	(1,477,737)
合并差额（计入权益）	(1,603,666)	
合并对价	703	



六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

(3) 宇锋控股有限公司（“宇锋”）

于2022年10月31日，厦门中骏子公司中骏资产控股有限公司（“中骏资产”）与裕威签订股权转让协议，由中骏资产以100美元的价格购买裕威所持有全部100股英属维尔京群岛注册的宇锋控股有限公司股权。交易完成后宇锋及其子公司香港注册的興景國際有限公司（“兴景”）、中国大陆注册的上海骏衡房地产开发有限公司（“上海骏衡”）成为厦门中骏合并范围内公司。由于合并前后均受中骏集团控股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10月31日。

	2022年1月1日 至10月31日期间	2021年度
营业收入	-	-
净亏损	(24,223)	(18,907)
现金流量净额	6,729	-

宇峰及其附属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10月31日	2021年12月31日
货币资金	87,104	80,375
长期股权投资	1	1
其他应收款	112,782	26,085
其他应付款	-	(7,016)
其他流动资产	13	-
合计	<u>199,900</u>	<u>99,445</u>
合并差额（计入权益）	<u>199,182</u>	
合并对价	<u>718</u>	



六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

(4) 泰州泰达置业有限公司（“泰州泰达”）

2022年10月25日，厦门中骏从与本公司同属于同一最终控制方下的关联方新晖建筑园艺有限公司（“新晖”）处取得其对泰州泰达置业有限公司的全部股权。由于合并前后本集团及泰州泰达均受中骏集团控股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10月25日。

	2022年1月1日 至10月25日期间	2021年度
营业收入	149,701,854	-
净利润	42,000,998	31,290,543
现金流量净额	(2,388,466)	14,922,462

泰州泰达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10月25日	2021年12月31日
货币资金	29,696,745	32,085,211
预付款项	-	50,516,478
其他应收款	-	329,565
其他流动资产	3,340,747	2,069,679
存货	223,576,582	336,364,253
固定资产	21,034	28,887
投资性房地产	1,021,522,309	1,006,800,000
递延所得税资产	-	4,583,346
应付账款	(168,870,391)	(363,389,681)
预收款项	(28,117,661)	(111,843,425)
应交税费	(9,436,987)	-
其他应付款	(932,225,739)	(860,038,672)
合计	<u>139,506,639</u>	<u>97,505,641</u>
合并差额（计入权益）	<u>139,506,639</u>	
合并对价	<u>-</u>	



六、 合并范围的变动（续）

3. 处置子公司

(1) 北京昇隆置业有限公司（“北京昇隆”）

注册地	业务性质	本集团原持股比例	本集团原享有的 表决权比例	不再成为 子公司原因
北京市	房地产开发	100%	100%	注

注：本集团子公司上海骏耀投资有限公司（“上海骏耀”）与第三方股东于2022年11月15日签订股权转让协议，约定以人民币650万的对价款转让北京昇隆100%股权。自2022年11月15日起，本公司不再将北京昇隆纳入合并范围。

北京昇隆的相关财务信息列示如下：

	2022年11月15日 账面价值	2021年12月31日 账面价值
流动资产	37,630,101	35,621,327
流动负债	(36,668,723)	(35,633,527)
净资产	961,378	(12,200)
剩余股权的公允价值	-	-
处置盈利	5,538,622	-
处置对价	6,500,000	-

北京昇隆自本年初至处置日的经营成果列示如下：

	2022年1月1日至 11月15日期间
营业收入	-
营业成本	-
净利润	(26,423)

处置上述子公司产生的现金流量净额分析如下：

处置子公司的价格	6,500,000
处置子公司收到的现金	6,500,000
减：子公司持有的现金	(1,009,733)
处置子公司收到的现金流量净额	5,490,267



六、 合并范围的变动（续）

4. 其他原因的合并范围变动

本集团于本年度新设子公司3家（2021年：91家），均于设立日纳入本集团合并范围；同一控制下的企业合并的子公司10家（2021年：无）；新增非同一控制下的企业合并的子公司7家（2021年：2家）；本年度注销子公司48家（2021年：6家）；本年度处置子公司1家（2021年：11家）。

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：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司									
上海中骏置业有限公司	上海置业	2016年9月19日	上海市	100,000,000	100	-	100	-	房地产业
泉州泰源商业管理有限公司	泉州泰源	2019年3月27日	泉州市	690,000,000	58	-	58	-	租赁和商务服务业
厦门中骏世纪房地产有限公司	中骏世纪	2009年9月1日	厦门市	550,000,000	-	100	-	100	物业租赁及管理
厦门中骏天峰房地产有限公司	天峰	2009年11月12日	厦门市	1,000,000	60	-	60	-	物业开发
润创股权投资基金管理（厦门）有限公司	润创	2012年6月12日	厦门市	10,000,000	100	-	100	-	投资控股
厦门虹桥房地产开发有限公司	虹桥	2006年1月23日	厦门市	7,000,000	100	-	100	-	物业开发
厦门冠骏航空仓储服务有限公司	厦门冠骏	2005年5月10日	厦门市	50,000,000	100	-	100	-	物业投资



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）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
				2022年		2021年		
				直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）								
厦门骏逸房地产开发有限公司	2018年11月28日	厦门市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
厦门骏烁房地产开发有限公司	2018年11月30日	厦门市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
厦门骏越房地产开发有限公司	2019年11月25日	厦门市	1,500,000,000	-	60	-	60	房地产业
漳州骏景房地产开发有限公司	2014年12月15日	漳州市	100,000,000	-	75	-	75	物业开发
漳州骏辰房地产开发有限公司	2017年12月1日	长泰县	10,000,000	-	85	-	85	房地产业
泉州博涛置业有限公司	2017年12月20日	泉州市	1,000,000	-	100	-	100	房地产业
泉州冠宇置业有限公司	2017年12月20日	泉州市	1,000,000	-	100	-	100	房地产业
北京昇冠置业有限公司	2018年1月25日	北京市	1,000,000	-	100	-	100	房地产业
北京昇隆置业有限公司	2018年1月25日	北京市	1,000,000	-	-	-	100	房地产业
北京昇拓置业有限公司	2018年1月25日	北京市	1,000,000	-	100	-	100	房地产业
南昌冠嘉置业有限公司	2019年2月26日	南昌市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏邦贸易有限公司	2017年9月30日	上海市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
佛山骏润房地产开发有限公司	2019年12月5日	佛山市	10,000,000	-	98	-	98	房地产业
重庆盛东骏和房地产开发有限公司（注1）	2018年12月19日	重庆市	50,000,000	-	50	-	50	房地产业
池州骏景房地产开发有限公司	2020年9月1日	池州市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
普宁骏合房地产开发有限公司	2020年7月17日	普宁市	20,000,000	-	94	-	94	房地产业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
梅州骏昌房地产开发有限公司	梅州骏昌	2020年10月20日	梅州市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
梅州骏瑞房地产开发有限公司	梅州骏瑞	2020年5月18日	梅州市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
梅州骏凯房地产开发有限公司	梅州骏凯	2020年6月19日	梅州市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
昭通骏富房地产开发有限公司	昭通骏富	2020年9月17日	昭通市	200,000,000	-	100	-	100	房地产业
上饶市骏泰房地产开发有限公司	上饶骏泰	2020年10月28日	上饶市	30,000,000	-	100	-	100	租赁业
诸城骏城房地产开发有限公司	诸城骏城	2020年12月17日	诸城市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
韶关骏宏房地产开发有限公司	韶关骏宏	2020年6月4日	韶关市	15,000,000	-	100	-	80	房地产业
韶关骏润房地产开发有限公司	韶关骏润	2020年7月1日	韶关市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
重庆骏投房地产开发有限公司	重庆骏投	2020年11月4日	重庆市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
重庆骏展商务信息咨询服务有限公司	重庆骏展	2020年11月19日	重庆市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
徐州骏湖房地产开发有限公司	徐州骏湖	2020年6月23日	徐州市	660,000,000	-	54	-	54	房地产业
漳平骏悦房地产开发有限公司	漳平骏悦	2020年9月30日	漳平市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
安溪骏瑞房地产开发有限公司	安溪骏瑞	2020年12月9日	安溪县	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
泉州骏安房地产开发有限公司	泉州骏安	2020年9月4日	泉州市	250,000,000	-	70	-	70	房地产业
泉州骏泽房地产开发有限公司	泉州骏泽	2020年12月11日	泉州市	10,000,000	-	100	-	80	房地产业
湘潭骏源房地产有限公司	湘潭骏源	2020年6月5日	湘潭市	10,000,000	100	-	100	-	房地产业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
北京骏峰房地产开发有限公司	北京骏峰	2019年12月27日	北京市	100,000,000	-	51	-	100	房地产业
铜川骏鼎房地产开发有限公司	铜川骏鼎	2020年7月1日	铜川市	50,000,000	-	98	-	98	房地产业
周口骏泰房地产开发有限公司	周口骏泰	2020年7月14日	周口市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
驻马店骏鑫房地产开发有限公司	驻马店骏鑫	2020年9月25日	驻马店市	10,000,000	-	98	-	98	房地产业
许昌骏耀房地产开发有限公司	许昌骏耀	2020年5月21日	许昌市	10,000,000	-	97	-	97	房地产业
临沧骏景房地产开发有限公司	临沧骏景	2020年12月25日	临沧市	320,000,000	-	80	-	80	房地产业
文山骏耀房地产开发有限公司	文山骏耀	2020年12月25日	文山市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
宜阳县骏耀房地产开发有限公司	宜阳骏耀	2019年5月30日	洛阳市	10,000,000	-	80	-	80	房地产业
平顶山骏耀房地产开发有限公司	平顶山骏耀	2019年12月13日	平顶山市	10,000,000	-	95	-	95	房地产业
昆明中骏宏远置业有限公司	昆明中骏	2018年8月1日	昆明市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
南通骏安房地产开发有限公司	南通骏安	2020年11月6日	南通市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏擎企业管理有限公司	上海骏擎	2020年12月8日	上海市	2,000,000,000	-	51	-	51	商务服务业
上海骏洛企业管理有限公司	上海骏洛	2020年12月11日	上海市	2,000,000,000	-	51	-	51	商务服务业
上海骏珺企业管理有限公司	上海骏珺	2020年12月11日	上海市	4,000,000,000	-	51	-	51	商务服务业



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）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
				2022年		2021年		
				直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）								
上海东聪企业管理咨询有限公司	2017年10月10日	上海市	76,419,900	-	100	-	100	商务服务业
上海辉泓企业管理咨询有限公司	2020年12月4日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	商务服务业
上海骏亭房地产开发有限公司	2020年7月23日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
北京骏辉房地产开发有限公司	2019年2月21日	北京市	30,000,000	-	100	-	80	房地产业
北京骏乐企业管理咨询有限公司	2018年1月23日	北京市	1,000,000	-	100	-	80	企业管理咨询
南安骏邦房地产开发有限公司	2019年4月11日	南安市	120,000,000	-	92	-	92	房地产业
威海骏威房地产开发有限公司	2020年7月14日	威海市	750,000,000	-	100	-	100	房地产业
广州中骏置业有限公司	2019年5月31日	广州市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏耀投资有限公司	2015年5月19日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
上海锐理贸易有限公司	2017年12月15日	上海市	1,000,000	-	100	-	100	房地产业
漳州骏卓房地产开发有限公司	2019年1月30日	漳州市	15,000,000	-	90	-	90	房地产业
漳州骏泰房地产开发有限公司（注1）	2019年10月22日	长泰县	350,000,000	-	43	-	43	房地产业
漳州骏辉房地产开发有限公司	2019年11月26日	龙海市	10,000,000	-	90	-	90	房地产业
龙岩骏龙房地产开发有限公司	2013年1月9日	龙岩市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
福建中骏置业有限公司	福建中骏	2007年1月22日	泉州市	1,000,000,000	-	100	-	100	投资控股及物业开发
泉州市万科骏禾置业有限公司（注1）	泉州万科	2017年7月27日	泉州市	200,000,000	-	40	-	40	房地产业
泉州东海岸建设有限公司	东海岸	2007年11月26日	泉州市	20,000,000	-	100	-	100	物业开发
中骏（泉州）房地产开发有限公司	中泉	2007年8月13日	泉州市	315,000,000	-	100	-	100	物业开发及物业投资
泉州市海峡体育中心有限公司	海体	2006年1月12日	泉州市	300,000,000	-	58	-	58	物业开发
泉州聚祥财富投资发展有限公司	泉州聚祥	2012年11月7日	泉州市	300,000,000	100	-	58	-	物业开发及酒店管理
泉州骏华房地产开发有限公司	泉州骏华	2013年1月7日	泉州市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
泉州骏祥房地产开发有限公司	泉州骏祥	2013年3月20日	泉州市	100,000,000	-	51	-	51	物业开发
南安骏宏房地产开发有限公司	南安骏宏	2011年10月14日	南安市	150,000,000	-	100	-	100	物业开发
南安市华景房地产开发有限公司	华景	2001年6月1日	南安市	70,000,000	-	100	-	100	物业开发
南安骏杰房地产开发有限公司	南安骏杰	2010年1月5日	南安市	100,000,000	80	-	80	-	物业开发
南安骏航房地产开发有限公司	南安骏航	2018年5月10日	南安市	20,000,000	-	60	-	50	房地产业
南安骏泰房地产开发有限公司	南安骏泰	2019年4月2日	泉州市	20,000,000	-	100	-	90	房地产业
石狮骏德房地产开发有限公司	骏德	2012年9月21日	石狮市	600,000,000	-	60	-	60	物业开发
石狮骏诚房地产开发有限公司	石狮骏诚	2013年2月27日	石狮市	100,000,000	100	-	100	-	物业开发
莆田骏耀房地产开发有限公司	莆田骏耀	2019年6月11日	莆田市	50,000,000	-	90	-	90	房地产业
南昌中骏房地产开发有限公司	南昌中骏	2013年4月25日	南昌市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
南昌骏达房地产开发有限公司	南昌骏达	2015年10月9日	南昌市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
南昌骏恒房地产开发有限公司	南昌骏恒	2019年11月27日	南昌市	50,000,000	-	99	-	99	房地产业
九江骏和房地产开发有限公司	九江骏和	2018年3月12日	九江市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
上饶市东骏置业有限公司（注1）	上饶东骏	2018年7月20日	上饶市	200,000,000	-	34	-	34	房地产业



厦门中骏集团有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质	
				2022年		2021年			
				直接	间接	直接	间接		
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
上饶市骏茂房地产开发有限公司	上饶骏茂	2019年7月29日	上饶市	30,000,000	-	96	-	96	房地产业
北京骏华达房地产开发有限公司	骏华达	2007年1月26日	北京市	20,000,000	-	100	-	100	物业开发
北京泰达和信投资管理有限公司	泰达和信	2014年5月17日	北京市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
北京骏恒和信投资有限公司	北京骏恒	2015年5月22日	北京市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
三河市恒美房地产有限公司	三河恒美	2011年12月22日	廊坊市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
北京骏达房地产开发有限公司	北京骏达	2015年12月24日	北京市	30,000,000	-	100	-	100	物业开发
北京骏祥企业管理咨询有限公司	北京骏祥	2019年4月30日	北京市	1,000,000	-	51	-	100	租赁和商务服务业
上海骏泰房地产开发有限公司	上海骏泰	2014年2月10日	上海市	750,000,000	-	100	-	100	物业开发
上海泰宇投资管理有限公司	上海泰宇	2012年7月13日	上海市	150,000,000	-	60	-	60	物业开发
上海骏沃房地产开发有限公司	上海骏沃	2015年10月27日	上海市	480,000,000	-	100	-	100	物业开发
上海骏博房地产开发有限公司	上海骏博	2016年10月17日	上海市	209,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏鸣房地产开发有限公司	上海骏鸣	2016年10月19日	上海市	1,100,000,000	-	97	-	97	房地产业
上海泰腾企业管理咨询有限公司	上海泰腾	2016年9月2日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询
上海兆焕企业管理咨询有限公司	上海兆焕	2017年9月8日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询
上海兆许企业管理咨询有限公司	上海兆许	2017年9月8日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询
上海布翠企业管理有限公司	上海布翠	2017年6月26日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询
上海骏康房地产开发有限公司	上海骏康	2018年8月6日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏阳房地产开发有限公司	上海骏阳	2018年9月4日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏宁房地产开发有限责任公司	上海骏宁	2019年8月2日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海骏润房地产开发有限公司	上海骏润	2019年7月4日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
嘉兴悦骏房地产开发有限公司	嘉兴悦骏	2019年7月3日	嘉善县	383,331,500	-	100	-	93	房地产业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
苏州市宏骏房地产开发有限公司（注1）	苏州宏骏	2017年8月17日	苏州市	100,000,000	-	50	-	50	房地产业
苏州骏源房地产开发有限公司	苏州骏源	2018年6月29日	苏州市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
苏州骏凯房地产开发有限公司（注2）	苏州骏凯	2019年12月17日	张家港市	720,000,000	-	41	-	41	房地产业
常州骏杰房地产开发有限公司	常州骏杰	2018年9月7日	常州市	10,000,000	-	100	-	51	房地产业
徐州中骏创富置业有限公司	徐州中骏	2017年8月2日	徐州市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
徐州骏兴房地产开发有限公司（注2）	徐州骏兴	2019年1月22日	徐州市	1,437,000,000	-	100	-	46	房地产业
南京冠城置业有限公司	南京冠城	2019年1月8日	南京市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
南京远景房地产开发有限公司（注1）	南京远景	2019年5月15日	南京市	150,000,000	-	50	-	50	房地产业
天津中骏和信置业有限公司	天津中骏和信	2017年8月15日	天津市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
天津骏佳房地产信息咨询有限公司	天津骏佳	2017年4月27日	天津市	1,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询
天津骏润房地产开发有限公司	天津骏润	2015年7月14日	天津市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
天津骏坤房地产开发有限公司	天津骏坤	2016年9月27日	天津市	300,000,000	-	100	-	100	房地产业
天津骏超房地产信息咨询有限公司	天津骏超	2018年3月20日	天津市	1,000,000	-	99	-	66	企业管理咨询
天津骏耀房地产开发有限公司	天津骏耀	2019年3月27日	天津市	10,000,000	-	100	-	66	房地产业
天津骏德企业管理咨询有限公司	天津骏德	2019年3月19日	天津市	1,000,000	-	100	-	100	租赁和商务服务业
天津碧军房地产开发有限公司（注2）	天津碧军	2019年5月22日	天津市	30,000,000	-	48	-	48	房地产业
天津碧迈置地有限公司（注2）	天津碧迈	2019年5月6日	天津市	10,000,000	-	48	-	48	房地产业
唐山骏凯房地产开发有限公司	唐山骏凯	2018年6月19日	唐山市	30,000,000	-	100	-	100	房地产业
唐山中骏房地产开发有限公司	唐山中骏	2010年3月3日	唐山市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
济南中骏弘远房地产有限公司	济南中骏弘远	2017年7月26日	济南市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
济南骏成房地产开发有限公司	济南骏成	2017年7月10日	济南市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海泰鸣贸易有限公司	上海泰鸣	2020年4月9日	上海市	10,000,000	-	90	-	90	批发业



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）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质	
				2022年		2021年			
				直接	间接	直接	间接		
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
济南骏鹏房地产开发有限公司	济南骏鹏	2019年2月2日	济南市	960,000,000	-	51	-	51	房地产业
重庆中骏和信置业有限公司	重庆中骏	2017年8月7日	重庆市	100,000,000	-	100	-	100	物业建筑
南京中骏世纪置业有限公司	南京中骏世纪	2017年8月2日	南京市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
重庆骏开企业管理有限公司	重庆骏开	2018年4月8日	重庆市	1,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询
重庆骏汇共创房地产开发有限公司（注2）	重庆骏汇	2018年6月25日	重庆市	80,000,000	-	47	-	47	房地产业
杭州中骏置业有限公司	杭州中骏	2017年8月3日	杭州市	100,000,000	-	100	-	51	房地产业
杭州骏锦实业发展有限公司	杭州骏锦	2017年7月19日	临安市	363,787,500	-	100	-	100	物业管理
杭州泰鹏航空服务有限公司	杭州泰鹏	2016年9月6日	杭州市	1,000,000	-	100	-	100	航空运输销售代理
杭州骏盛企业管理有限公司	杭州骏盛	2019年1月18日	杭州市	10,000,000	-	100	-	100	租赁和商务服务业
杭州骏隆企业管理有限公司	杭州骏隆	2019年1月18日	杭州市	10,000,000	-	100	-	100	租赁和商务服务业
杭州泰辉企业管理咨询有限公司	杭州泰辉	2019年11月19日	杭州市	1,000,000	-	100	-	100	租赁和商务服务业
丽水骏锦房地产开发有限公司（注1）	丽水骏锦	2019年9月29日	丽水市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
深圳中骏和信置业有限公司	深圳中骏和信	2018年2月6日	深圳市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
惠州骏荣房地产开发有限公司	惠州骏荣	2016年7月11日	惠州市	10,000,000	-	58	-	58	房地产业
中山骏衡房地产开发有限公司	中山骏衡	2016年8月20日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
河源市骏辉房地产开发有限公司	河源骏辉	2019年10月17日	河源市	10,000,000	-	98	-	98	房地产业
深圳骏瑞和信投资有限公司	深圳骏瑞	2016年5月5日	深圳市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
青岛中骏和信置业有限公司	青岛中骏和信	2018年4月2日	青岛市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
青岛骏邦房地产开发有限公司	青岛骏邦	2019年6月14日	青岛市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
郑州中骏置业有限公司	郑州中骏	2017年7月21日	郑州市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
商丘骏裕房地产开发有限公司	商丘骏裕	2018年6月6日	商丘市	10,000,000	-	76	-	76	房地产业



厦门中骏集团有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
苏州润瑒企业管理咨询有限公司	苏州润瑒	2021年6月9日	苏州市	1,000,000	100	-	100	-	商务服务业
上海骏嘉置业有限公司	上海骏嘉	2021年3月16日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	新闻和出版业
苏州骏恒房地产开发有限公司	苏州骏恒	2020年12月23日	昆山市	20,000,000	-	100	-	51	房地产业
杭州骏悦企业管理有限公司	杭州骏悦	2021年6月9日	杭州市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
杭州骏熠置业有限公司	杭州骏熠	2021年5月11日	杭州市	10,000,000	-	100	-	100	批发业
徐州耀灿企业管理咨询有限公司	徐州耀灿	2021年6月15日	徐州市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
徐州润丽企业管理咨询有限公司	徐州润丽	2021年6月15日	徐州市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
徐州逸福企业管理咨询有限公司	徐州逸福	2021年6月15日	徐州市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
天津骏茂企业管理咨询有限公司	天津骏茂	2021年4月21日	天津市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
天津骏邦房地产开发有限公司	天津骏邦	2021年3月18日	天津市	10,000,000	-	100	-	100	建筑装饰、装修和其他建筑业
北京骏盛企业管理咨询有限公司	北京骏盛	2021年4月20日	北京市	1,250,000	-	100	-	100	商务服务业
北京骏磊企业管理咨询有限公司	北京骏磊	2021年4月20日	北京市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
郑州骏图房地产开发有限公司	郑州骏图	2021年1月5日	郑州市	10,000,000	-	99	-	99	房地产业
深圳骏佑企业管理咨询有限公司	深圳骏佑	2021年3月15日	深圳市	10,000,000	-	100	-	100	居民服务业
深圳骏实企业管理咨询有限公司	深圳骏实	2021年3月19日	深圳市	10,000,000	-	95	-	100	商务服务业
汕头骏宁房地产开发有限公司	汕头骏宁	2021年2月25日	汕头市	50,000,000	-	95	-	100	房地产业
滨州骏博房地产开发有限公司	滨州骏博	2021年1月13日	滨州市	350,000,000	-	100	-	100	房地产业
成都骏途房地产开发有限公司	成都骏途	2021年6月15日	成都市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
重庆骏创置业有限公司	重庆骏创	2021年5月31日	重庆市	1,000,000	-	100	-	100	餐饮业
重庆骏途置业有限公司	重庆骏途	2021年5月28日	重庆市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
厦门嘉绍企业管理咨询有限公司	厦门嘉绍	2021年3月3日	厦门市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
厦门泰昭企业管理咨询有限公司	厦门泰昭	2021年3月2日	厦门市	1,000,000	-	100	-	80	商务服务业
永春骏瑞房地产开发有限公司	永春骏瑞	2021年5月27日	泉州市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
厦门骏登企业管理咨询有限公司	厦门骏登	2021年2月9日	厦门市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
厦门骏旦企业管理咨询有限公司	厦门骏旦	2021年2月9日	厦门市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
深圳骏实企业管理咨询有限公司	深圳骏实	2021年3月19日	深圳市	10,000,000	-	95	-	100	商务服务业
汕头骏宁房地产开发有限公司	汕头骏宁	2021年2月25日	汕头市	50,000,000	-	95	-	100	房地产业
滨州骏博房地产开发有限公司	滨州骏博	2021年1月13日	滨州市	350,000,000	-	100	-	100	房地产业
成都骏途房地产开发有限公司	成都骏途	2021年6月15日	成都市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
重庆骏创置业有限公司	重庆骏创	2021年5月31日	重庆市	1,000,000	-	100	-	100	餐饮业
重庆骏途置业有限公司	重庆骏途	2021年5月28日	重庆市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
厦门嘉绍企业管理咨询有限公司	厦门嘉绍	2021年3月3日	厦门市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
厦门泰昭企业管理咨询有限公司	厦门泰昭	2021年3月2日	厦门市	1,000,000	-	100	-	80	商务服务业
永春骏瑞房地产开发有限公司	永春骏瑞	2021年5月27日	泉州市	50,000,000	-	100	-	100	房地产业
厦门骏登企业管理咨询有限公司	厦门骏登	2021年2月9日	厦门市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
厦门骏旦企业管理咨询有限公司	厦门骏旦	2021年2月9日	厦门市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
江苏骏颍企业管理有限公司	江苏骏颍	2021年4月8日	江阴市	10,000,000	-	51	-	51	商务服务业
上海逸烽企业管理有限公司	上海逸烽	2021年4月20日	上海市	10,000,000	-	51	-	51	商务服务业
上海逸渤企业管理有限公司	上海逸渤	2021年4月20日	上海市	10,000,000	-	51	-	51	商务服务业
合肥骏沃房地产开发有限公司	合肥骏沃	2021年6月18日	合肥市	50,000,000	-	100	-	80	房地产业
利胜环球有限公司	利胜	2021年1月6日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
创贸集团有限公司	创贸	2021年1月20日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
威迅投资有限公司	威迅	2021年1月15日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
天宇国际投资有限公司	天宇	2021年2月1日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
湖晖有限公司	湖晖	2021年1月15日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
辉亿投资有限公司	辉亿	2021年1月26日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
高密泰骏置业有限公司	高密泰骏	2021年5月11日	潍坊市	20,000,000	-	100	-	100	商务服务业
福州骏鸣房地产开发有限公司	福州骏鸣	2021年9月17日	福州市	10,000,000	-	100	-	100	商务服务业
福州泰弘企业管理咨询有限公司	福州泰弘	2021年7月9日	福州市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
福州冠韬企业管理咨询有限公司	福州冠韬	2021年7月9日	福州市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）									
上海骏拓置业有限公司	上海骏拓	2021年5月26日	上海市	10,000,000	-	97	-	97	房地产业
上海骏崧房地产开发有限公司	上海骏崧	2021年6月29日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海润缤贸易有限公司	上海润缤	2021年7月2日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	批发业
合肥润沃企业管理咨询有限公司	合肥润沃	2021年10月20日	合肥市	1,000,000	-	100	-	100	商务服务业
南通骏鑫房地产开发有限公司	南通骏鑫	2021年7月21日	南通市	30,000,000	-	56	-	56	房地产业
南通上骏商业运营有限公司	南通上骏	2021年6月23日	南通市	25,000,000	-	56	-	56	商务服务业
天津泰鸣企业管理有限公司	天津泰鸣	2021年8月6日	天津市	10,000	-	-	-	100	商务服务业
南通骏锦房地产开发有限公司	南通骏锦	2021年4月6日	南通市	19,607,843	-	51	-	51	商务服务业
南通骏泽房地产开发有限公司	南通骏泽	2021年4月16日	南通市	20,000,000	-	100	-	51	商务服务业
日照骏悦企业发展有限公司（注1）	日照骏悦	2021年3月17日	日照市	50,000,000	-	100	-	51	体育
烟台骏荣企业管理有限公司（注1）	烟台骏荣	2021年5月24日	烟台市	1,000,000,000	-	20	-	51	商务服务业
至贸企业有限公司	至贸	2021年8月13日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
金亿国际有限公司	金亿	2021年9月3日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
诚美企业有限公司	诚美	2021年8月26日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
万卓国际有限公司	万卓	2021年8月20日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
韶关泰骏置业有限公司	韶关泰骏	2021年9月3日	韶关市	20,000,000	-	100	-	100	商务服务业
海安泰骏置业有限公司	海安泰骏	2021年9月28日	海安市	20,000,000	-	100	-	100	商务服务业
汕头泰骏置业有限公司	汕头泰骏	2021年10月14日	汕头市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
湘潭泰骏置业有限公司	湘潭泰骏	2020年11月9日	湘潭市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
福州泰骏置业有限公司	福州泰骏	2021年11月1日	福州市	20,000,000	-	100	-	100	商务服务业
驻马店泰锦置业有限公司	驻马店泰锦	2021年9月15日	驻马店市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
铜川泰骏荣璟商业管理有限公司	铜川泰骏	2021年11月18日	铜川市	20,000,000	-	100	-	100	商务服务业



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
同一控制下企业合并取得的子公司									
南安泰宏置业有限公司	南安泰宏	2017年8月4日	南安市	160,000,000	-	100	-	100	房地产业
南安泰锦置业有限公司	南安泰锦	2019年9月26日	南安市	200,000,000	-	100	-	100	房地产业
莆田泰耀置业有限公司	莆田泰耀	2019年11月18日	莆田市	190,000,000	-	100	-	100	房地产业
苏州骏达房地产开发有限公司（注2）	苏州骏达	2019年3月15日	苏州市	1,250,000,000	-	49	-	49	房地产业
青岛骏宏房地产开发有限公司	青岛骏宏	2019年6月26日	青岛市	93,148,400	-	100	-	100	房地产业
上饶市骏腾房地产开发有限公司	上饶骏腾	2018年7月18日	上饶市	622,000,000	-	61	-	61	房地产业
天津骏扬房地产开发有限公司	天津骏扬	2019年2月22日	天津市	1,580,000,000	-	51	-	51	房地产业
徐州骏嘉房地产开发有限公司	徐州骏嘉	2017年8月7日	徐州市	621,313,510	-	55	-	553	房地产业
泰州骏富房地产开发有限公司	泰州骏富	2019年10月8日	泰州市	277,074,108	-	51	-	51	房地产业
汕尾市新基发展置业有限公司	新基	2017年8月16日	汕尾市	214,350,300	-	51	-	51	房地产业
汕尾市东维亚发展置业有限公司	东维亚	2017年8月16日	汕尾市	214,350,300	-	51	-	51	房地产业
厦门福斯达装修工程有限公司	福斯达	2005年12月9日	厦门市	200,000,000	100	-	100	-	物业开发
厦门泰连贸易有限公司	泰连	2010年4月6日	厦门市	港币300,000,000	100	-	100	-	物业开发
漳州龙文华港房地产发展有限公司	漳州龙文	2003年3月27日	漳州市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
上海中骏创富房地产有限公司（注1）	上海创富	2013年12月20日	上海市	1,800,000,000	-	30	-	30	物业开发
泉州市浦西三号置业有限公司	浦西三号	2011年4月29日	泉州市	900,000,000	-	51	-	51	物业开发及物业投资
上海骏富房地产开发有限公司	上海骏富	2014年10月14日	上海市	960,000,000	-	100	-	100	物业开发
北京泰腾置业有限公司	北京泰腾	2020年1月17日	北京市	600,000,000	-	100	-	100	商务服务业



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）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质	
				2022年		2021年			
				直接	间接	直接	间接		
同一控制下企业合并取得的子公司（续）									
河源泰骏置业有限公司	河源泰骏	2020年9月3日	河源市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
平顶山泰骏置业有限公司	平顶山泰骏	2020年8月14日	平顶山市	20,000,000	-	100	-	100	零售业
张家港泰骏商业管理有限公司	张家港泰骏	2020年10月9日	张家港市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
揭阳泰晖置业有限公司	揭阳泰晖	2020年8月31日	揭阳市	20,000,000	-	100	-	100	商务服务业
中骏资产控股有限公司	中骏资产控股	2019年8月15日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
峻汇有限公司	峻汇	2018年12月5日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
恒晋投资有限公司	恒晋	2018年11月30日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
康进发展有限公司	康进	2019年7月8日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
万建投资有限公司	万建	2018年10月12日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
悦枫发展有限公司	悦枫	2019年5月16日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
唯达投资有限公司	唯达	2018年9月12日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
巨时发展有限公司	巨时	2019年7月3日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
志亿投资有限公司	志亿	2019年4月12日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
置锋投资有限公司	置锋	2019年7月9日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
盈发投资有限公司	盈发	2019年7月12日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
乐涛控股有限公司	乐涛	2020年5月8日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
汇瑞国际有限公司	汇瑞	2020年5月3日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
彩择控股有限公司	彩择	2020年4月9日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
智盛国际有限公司	智盛	2020年4月1日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
大胜投资有限公司	大胜	2020年4月7日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
诺威国际有限公司	诺威	2020年3月2日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
领益发展有限公司	领益	2020年4月28日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
飞达国际有限公司	飞达	2020年4月3日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
海翠国际有限公司	海翠	2020年5月11日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
富裕国际有限公司	富裕	2020年5月8日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
智运国际有限公司	智运	2020年5月8日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
同一控制下企业合并取得的子公司（续）									
嘉宝国际有限公司	嘉宝	2020年6月10日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
飞豪投资有限公司	飞豪	2020年7月2日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
裕诚国际有限公司	裕诚	2020年6月23日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
福城企业有限公司	福城	2020年7月2日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
骏新国际有限公司	骏新	2020年6月5日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
乘安控股有限公司	乘安	2020年7月3日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
威祥有限公司	威祥	2020年7月21日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
冠裕投资有限公司	冠裕	2020年7月24日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
银星投资有限公司	银星	2020年3月27日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
嘉鹏有限公司	嘉鹏	2020年6月8日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
东富国际有限公司	东富	2020年7月3日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股
国誉有限公司	国誉	2020年6月8日	英属维尔京群岛	美元100	-	100	-	100	投资控股
富德国际有限公司	富德	2020年7月24日	香港	港币100	-	100	-	100	投资控股



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）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
				2022年		2021年		
				直接	间接	直接	间接	
非同一控制下企业合并取得的子公司								
厦门骏佑房地产开发有限公司	2019年1月3日	厦门市	2,000,000,000	-	100	-	100	房地产业
上海逸景置业有限公司	2014年12月18日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业
河北灵图软件技术有限公司	2011年5月25日	廊坊市	15,000,000	-	55	-	55	地理信息软件开发
上海衡智房地产有限公司	2015年2月13日	上海市	100,000,000	-	100	-	100	投资控股
南通顶策装饰材料有限公司	2015年12月1日	南通市	1,100,000,000	-	70	-	70	批发业
厦门骏鸣房地产开发有限公司	2019年11月22日	厦门市	100,000,000	-	100	-	75	房地产业
厦门泰鸣房地产开发有限公司	2020年4月27日	厦门市	5,500,000,000	-	59	-	59	房地产业



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）：

公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
				2022年		2021年		
				直接	间接	直接	间接	
收购非业务性质的子公司								
厦门汇盛诚投资管理咨询有限公司	2017年5月2日	厦门市	30,000,000	-	100	-	100	商务服务业
泉州富利登房地产开发有限公司（注2）	2014年5月16日	泉州市	49,000,000	-	40	-	40	房地产业
安溪恒骏房地产开发有限公司	2018年1月16日	安溪县	44,252,150	-	90	-	90	房地产业
平湖创域房地产有限公司	2017年12月6日	平湖市	20,000,000	-	100	-	100	房地产业
南通襄荣房地产开发有限公司	2006年6月29日	如皋市	55,000,000	-	100	-	100	房地产业
齐河鲁越房地产开发有限公司	2010年11月22日	齐河县	10,080,000	-	100	-	100	房地产业
济南万辉弘商贸有限公司（注1）	2017年9月13日	济南市	30,000,000	-	100	-	100	物业建筑
重庆三城益汇实业有限公司（注1）	2018年8月2日	重庆市	1,000,000,000	-	50	-	50	商务服务业
商丘市中裕置业有限公司	2010年9月16日	商丘市	200,000,000	-	100	-	100	房地产业
河南省优拓置业有限公司	2018年9月27日	新郑市	10,000,000	-	90	-	90	房地产业
漳州骏越房地产开发有限公司	2018年3月23日	漳州市	40,000,000	-	85	-	85	房地产业
泉州鑫中瑞房地产开发有限公司	2011年3月15日	泉州市	57,150,000	-	80	-	80	房地产业
福建省海峡西岸投资有限公司	2005年8月22日	泉州市	700,000,000	58	-	58	-	投资控股
福建心路房地产开发有限公司	2012年1月12日	晋江市	100,000,000	-	70	-	70	房地产业
北京都市圣景房地产开发有限公司	2002年4月1日	北京市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
山西源宏房地产开发有限公司	2003年12月15日	临汾市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发



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）：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
					2022年		2021年		
					直接	间接	直接	间接	
收购非业务性质的子公司（续）									
徐州市金灿房产开发有限公司	徐州金灿	2010年4月8日	徐州市	100,000,000	-	100	-	100	房地产业
徐州沪彭丰源商业管理有限公司	徐州沪彭	2010年1月28日	徐州市	100,000,000	-	70	-	70	企业管理及汽车配件销售
连云港曙光置业有限公司	连云港曙光	2017年2月15日	连云港市	20,000,000	-	60	-	60	房地产业
江苏联强置业有限公司	江苏联强	2010年3月1日	句容市	110,000,000	-	51	-	100	房地产业
重庆锐升置业有限公司	重庆锐升	2013年12月3日	重庆市	50,000,000	-	80	-	80	房地产业
重庆坤煌港帆实业有限公司	重庆坤煌	2013年11月27日	重庆市	30,000,000	-	94	-	94	房地产业
杭州白鹭房地产开发有限公司	杭州白鹭	2014年3月7日	杭州市	8,000,000	-	100	-	100	房地产业
杭州润益航空服务有限公司	杭州润益	2016年10月10日	杭州市	1,000,000	-	100	-	100	航空运输销售代理
惠州市晟景实业有限公司	惠州晟景	2013年5月15日	惠州市	20,000,000	-	95	-	95	房地产业
惠州市华富房地产开发有限公司	惠州华富	2011年6月1日	惠州市	38,000,000	-	96	-	96	房地产业
惠州市厦辉实业有限公司	惠州厦辉	2006年4月28日	惠州市	395,000,000	-	58	-	58	房地产业
青岛众裕泰置业有限公司	青岛众裕泰	2017年8月4日	胶州市	10,000,000	-	96	-	96	房地产业
商丘安邦房地产开发有限公司	商丘安邦	2018年6月15日	商丘市	9,000,000	-	85	-	85	房地产业
宜阳福洛置业有限责任公司	宜阳福洛	2012年10月10日	宜阳市	11,250,000	-	90	-	90	房地产业
嵩明中稷国桦房地产开发有限公司	嵩明中稷	2011年11月3日	嵩明市	150,000,000	-	67	-	67	房地产业
南昌泰骏置业有限公司	南昌泰骏	南昌泰骏	南昌市	20,000,000	-	100	-	0	房地产业-
昆山泰骏置业有限公司	昆山泰骏	昆山泰骏	昆山市	20,000,000	-	100	-	0	房地产业-
上海中骏信息科技有限公司	上海信息科技	2018年9月20日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	信息技术咨询
郑州骏凌房地产开发有限公司	郑州骏凌	2017年12月11日	郑州市	10,000,000	-	100	-	100	房地产业



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

	取得方式	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)				业务性质
						2022年		2021年		
						直接	间接	直接	间接	
2022新增子公司										
江苏逸耀企业管理有限公司	设立	江苏逸耀	2022年06月10日	江阴市	10,000,000	-	51	-	-	房地产业
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司（注2）	设立	重庆盛璟	2022年3月18日	重庆市	100,000	-	50	-	-	房地产业
重庆泰晖置业有限公司	设立	重庆泰晖	2022年1月18日	重庆市	20,000,000	-	100	-	-	房地产业
潍坊骏鑫房地产开发有限公司	同一控制下企业合并	潍坊骏鑫	2020年3月25日	潍坊市	144,037,700	-	97	-	-	房地产业
北京骏阳房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	北京骏阳	2021年5月19日	北京市	100,000,000	-	75	-	-	房地产业
平顶山骏康房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	平顶山骏康	2020年11月27日	平顶山市	10,000,000	-	90	-	-	房地产业
揭阳骏瑞房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	揭阳骏瑞	2020年2月20日	揭阳市	30,000,000	-	98	-	-	房地产业
泉州诺诚置业有限公司	非同一控制下企业合并	泉州诺诚	2017年12月21日	泉州市	1,960,800	-	100	-	51	房地产业
福州骏悦房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	福州骏悦	2020年3月9日	福州市	10,000,000	-	100	-	-	房地产业
漳州骏丰房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	漳州骏丰	2017年3月29日	漳州市	50,000,000	-	100	-	-	房地产业
泰州泰达置业有限公司	同一控制下企业合并	泰州泰达	2019年10月8日	泰州市	USD10,200,000	-	100	-	-	房地产业
宇锋控股有限公司	同一控制下企业合并	宇锋	2016年9月15日	香港	港币100	-	100	-	-	房地产业
兴景国际有限公司	同一控制下企业合并	兴景	2016年9月15日	香港	港币100	-	100	-	-	房地产业
上海骏衡房地产开发有限公司	同一控制下企业合并	上海骏衡	2021年2月22日	上海市	100,000,000	-	100	-	-	房地产业
上海骏悦投资管理有限公司	同一控制下企业合并	上海骏悦	2018年11月19日	上海市	10,000,000	-	100	-	-	房地产业
上海骏霆投资管理有限公司	同一控制下企业合并	上海骏霆	2018年11月19日	上海市	10,000,000	-	100	-	-	房地产业
平顶山骏鸣商贸有限公司	非同一控制下企业合并	平顶山骏鸣	2021年4月28日	平顶山市	10,000,000	-	100	-	1	房地产业
锋御投资有限公司	同一控制下企业合并	锋御	2014年3月12日	香港	港币100	-	100	-	-	房地产业
亿泓投资有限公司	同一控制下企业合并	亿泓	2017年2月10日	香港	港币100	-	100	-	-	房地产业
上海淳佑企业管理有限公司	同一控制下企业合并	上海淳佑	2017年5月19日	上海市	50,000,000	-	100	-	-	房地产业

注1：本集团认为其控制该等公司，尽管其拥有少于该等公司50%的股本权益。根据该等公司的组织章程大纲及细则，本集团有权委任该等公司董事会多数董事。由于所有重大决策（包括该等公司的经营及财务活动）乃由董事会会议简单投票多数决定，故本集团能控制及指挥该等公司的财务及经营活动。

注2：本集团认为其控制该等公司，尽管其拥有少于该等公司50%的股本权益。根据该等公司的一致行动人协议和股份代持协议，第三方一致行动人的所有股东权利不可撤销地授权给集团，管理层实际上能够对该等公司董事会进行控制。由于所有重大决策（包括该等公司的经营及财务活动）乃由董事会会议简单投票多数决定，故本集团能控制及指挥该等公司的财务及经营活动。



七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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	年末累计 少数股东权益
上海创富	70%	(120,980,747)	2,636,479,640
上海骏洛	49%	(122,990)	1,469,876,030
上海骏珏	49%	(490)	1,959,998,531

2021年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	年末累计 少数股东权益
上海创富	70%	172,937,647	2,757,460,387
上海骏洛	49%	(980)	1,469,999,020
上海骏珏	49%	(979)	1,959,999,021

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

	上海创富	上海骏洛	上海骏珏
流动资产	1,717,755,504	2,999,747,001	3,999,997,001
非流动资产	3,126,034,314	-	-
资产合计	4,843,789,818	2,999,747,001	3,999,997,001
流动负债	453,468,669	-	-
非流动负债	606,863,138	-	-
负债合计	1,060,331,807	-	-
营业收入	73,768,542	-	-
净亏损	(172,829,639)	(251,000)	(1,000)
综合亏损额	(172,829,639)	(251,000)	(1,000)
经营活动产生的现金流量净额	141,070,649	1	1



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：（续）

2021年	上海创富	上海骏洛	上海骏珏
流动资产	1,577,585,813	2,999,998,000	3,999,998,000
非流动资产	3,396,307,797	-	-
资产合计	4,973,893,610	2,999,998,000	3,999,998,000
流动负债	370,503,055	-	-
非流动负债	664,161,431	-	-
负债合计	1,034,664,486	-	-
营业收入	80,188,987	-	-
净利润/(亏损)	247,053,781	(2,000)	(2,000)
综合收益额	247,053,781	(2,000)	(2,000)
经营活动产生的现金流量净额	(61,345,492)	-	-

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且未影响控制权的交易

本集团于2022年度向同受最终控制方控制的关联公司处置持有的子公司(江苏联强)的部分股权，处置后，本集团未丧失对该等子公司的控制权。以上股权交易的无对价，上述交易导致合并财务报表中少数股东权益增加合计人民币90,559,379元，未分配利润合计减少人民币90,559,379元。

本集团于2022年度受让少数股东分别持有的部分子公司（包括常州骏杰、苏州骏恒、徐州骏兴、北京骏乐、北京骏辉、天津骏超、天津骏耀、杭州中骏）的剩余股权，受让股权支付的对价为人民币2,085,214,327元，其中支付现金350,473,368元，代为清偿或抵消债务1,734,740,959元，该项交易导致合并财务报表中少数股东权益减少人民币1,866,352,108万元，未分配利润减少人民币218,862,219元。

除以上少数股权交易外，截至2022年12月31日，本集团本年因部分子公司（包括日照骏悦、韶关骏宏、南通骏泽等）其他少数股东减资导致调减少数股东权益人民币2,509,742,483元。



七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益

	注册地及主要经营地	成立日期	业务性质	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
合营企业							
南京裕鸿房地产开发有限公司	南京市	2017年7月19日	房地产开发	50,000,000	-	14.20	权益法
苏州融旌樾置业有限公司	苏州市	2017年8月2日	房地产开发	10,000,000	-	50.00	权益法
南京荟合置业有限公司	南京市	2017年7月19日	房地产开发	1,000,000,000	-	7.14	权益法
济南万科众享置业有限公司	济南市	2017年7月10日	房地产开发	50,000,000	-	20.00	权益法
天津愉景城置业有限公司（注5）	天津市	2017年11月8日	房地产开发	30,000,000	-	33.00	权益法
天津滨辉置业有限公司（注5）	天津市	2015年1月13日	房地产开发	30,000,000	-	33.00	权益法
安溪县共兴房地产开发有限公司	泉州市	2017年11月30日	房地产开发	10,000,000	-	16.70	权益法
天津顺集置业有限公司（注4）	天津市	2017年1月25日	房地产开发	30,000,000	-	12.50	权益法
天津龙湖睿沣置业有限公司（注4）	天津市	2017年5月31日	房地产开发	30,000,000	-	12.50	权益法
南京泰熠和信企业管理咨询有限公司	南京市	2017年8月7日	企业管理咨询	10,000,000	-	50.00	权益法
南京泰麒置业发展有限公司	南京市	2017年7月27日	房地产开发	100,000,000	-	10.00	权益法
南京骏益房地产开发有限公司	南京市	2017年4月17日	房地产开发	900,000,000	-	48.73	权益法
上海威歆实业有限公司（注1）	上海市	2016年8月25日	房地产开发	10,000,000	-	27.50	权益法
上海骏垒置业有限公司（注1）	上海市	2017年9月21日	房地产开发	300,000,000	-	27.50	权益法
上海行栋实业有限公司（注2）	上海市	2016年1月27日	批发业	3,583,022	-	16.27	权益法
苏州长天房地产开发有限公司（注2）	苏州市	2017年4月10日	房地产开发	180,000,000	-	16.27	权益法
重庆业翰实业有限公司（注3）	重庆市	2016年9月13日	零售业	35,830,222	-	16.27	权益法
苏州盛乾房地产开发有限公司（注3）	苏州市	2017年4月18日	房地产开发	120,000,000	-	16.27	权益法
苏州创瑞房地产咨询有限公司	苏州市	2017年7月7日	房地产开发	180,000,000	-	33.00	权益法
南通卓苏房地产开发有限公司	南通市	2017年11月20日	房地产开发	20,000,000	-	12.50	权益法
泉州远航房地产开发有限公司	泉州市	2007年3月26日	物业开发	15,000,000	49.00	-	权益法
厦门市万科马銮湾置业有限公司	厦门市	2011年10月31日	物业开发	30,000,000	-	12.00	权益法
天津骏瑞房地产开发有限公司	天津市	2016年7月15日	房地产开发	160,000,000	-	62.50	权益法
北京锦吴方圆置业有限公司	北京市	2015年1月7日	物业开发	90,000,000	-	16.50	权益法
天津梅江秋实置业有限公司	天津市	2015年11月4日	房地产开发	200,000,000	-	25.00	权益法
北京乐优富拓投资有限公司	北京市	2015年2月28日	租赁和商务服务	1,000,000	-	25.00	权益法
北京远创中辉房地产开发有限公司	北京市	2018年3月8日	房地产开发	25,500,000	-	20.00	权益法
嘉兴融光房地产开发有限公司	嘉兴市	2018年6月1日	房地产开发	20,000,000	-	30.00	权益法
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	重庆市	2018年4月19日	房地产开发	20,000,000	-	15.00	权益法
嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉兴市	2018年5月15日	房地产开发	40,000,000	-	50.00	权益法
天津骏友房地产信息咨询有限公司（注6）	天津市	2018年1月31日	商务服务业	1,000,000	-	16.50	权益法



七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	注册地及 主要经营地	成立日期	业务 性质	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)		会计 处理
					直接	间接	
合营企业（续）							
天津新友置业有限公司（注6）	天津市	2018年3月20日	房地产开发	30,000,000	-	16.50	权益法
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责 任公司（注8）	天津市	2017年12月1日	房地产开发	400,000,000	-	33.00	权益法
天津金耀置业有限公司（注8）	天津市	2018年6月25日	房地产开发	400,000,000	-	33.00	权益法
惠安世茂鸿瑞房地产有限公司	泉州市	2018年8月22日	房地产开发	10,000,000	-	32.07	权益法
扬州嘉世威建设发展有限公司	扬州市	2017年9月15日	建筑业	140,000,000	-	20.00	权益法
无锡市美商骏房地产发展有限公司	无锡市	2018年7月10日	房地产开发	1,200,000,000	-	33.00	权益法
无锡市美骏房地产发展有限公司	无锡市	2018年7月2日	房地产开发	833,000,000	-	38.52	权益法
杭州捷曜投资管理有限公司（注7）	杭州市	2018年1月12日	租赁和商务服务	10,000,000	-	25.00	权益法
杭州碧锦置业有限公司（注7）	杭州市	2017年9月13日	房地产开发	20,000,000	-	25.00	权益法
沧奎（厦门）置业有限公司	厦门市	2018年6月29日	房地产开发	1,455,000,000	-	24.40	权益法
泉州中辰房地产开发有限公司	泉州市	2018年6月11日	房地产开发	20,000,000	-	20.00	权益法
重庆融创博航房地产经纪有限公司	重庆市	2017年10月26日	房地产信息咨询	100,000,000	-	24.00	权益法
重庆两江新区新亚航实业有限公司	重庆市	2017年9月6日	房地产开发	66,666,667	-	16.80	权益法
重庆亿臻房地产开发有限公司	重庆市	2018年6月26日	房地产开发	1,000,000,000	-	32.18	权益法
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	重庆市	2018年6月29日	房地产开发	50,000,000	-	32.35	权益法
重庆美骏房地产开发有限公司	重庆市	2018年6月15日	房地产开发	200,000,000	-	49.59	权益法
重庆西联锦房地产开发有限公司	重庆市	2018年3月26日	房地产开发	50,000,000	-	18.30	权益法
重庆首铭房地产开发有限公司	重庆市	2018年1月24日	房地产开发	61,000,000	-	31.69	权益法
云南世博华兆置业有限公司	昆明市	2018年10月26日	房地产开发	100,000,000	-	49.61	权益法
济南骏茂房地产开发有限公司	济南市	2019年5月14日	房地产开发	125,000,000	-	39.80	权益法
成都辰禧置业有限公司	成都市	2019年1月8日	房地产开发	100,000,000	-	31.85	权益法
佛山市骏宏置业有限公司	佛山市	2019年2月27日	房地产开发	51,000,000	-	48.49	权益法
杭州嘉怡置业有限公司	杭州市	2019年5月15日	房地产开发	150,000,000	-	20.13	权益法
杭州聚厉企业管理有限公司（注9）	杭州市	2019年3月4日	租赁和商务服务	100,000,000	-	32.00	权益法
义乌聚厉房地产开发有限公司（注9）	义乌市	2019年5月31日	房地产开发	100,000,000	-	32.00	权益法
厦门骏灿房地产开发有限公司	厦门市	2019年12月9日	房地产开发	225,000,000	-	75.00	权益法
南昌骏景房地产开发有限公司	南昌市	2019年6月25日	房地产开发	810,000,000	-	59.37	权益法
济南骏泉房地产开发有限公司	济南市	2017年2月23日	房地产开发	700,000,000	-	35.42	权益法
南安骏荣房地产开发有限公司	南安市	2020年9月7日	房地产开发	270,000,000	-	27.20	权益法
上海澜阙企业管理有限公司	上海市	2020年12月9日	租赁业	2,000,000,000	-	49.00	权益法
上海龙愷实业发展有限公司	上海市	2020年12月11日	商务服务业	2,000,000,000	-	49.00	权益法



七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	注册地及 主要经营地	成立日期	业务 性质	注册资本 (人民币：元)	持股比例(%)		会计 处理
					直接	间接	
合营企业（续）							
江门市融昌房地产开发有限公司	江门市	2019年7月22日	房地产开发	332,425,000	-	50.00	权益法
北京骏宇房地产开发有限公司	北京市	2016年3月4日	房地产开发	400,000,000	-	60.00	权益法
重庆弘骏瑞房地产开发有限公司	重庆市	2019年6月21日	批发业	500,000,000	-	47.23	权益法
天津盛置房地产开发有限公司（注10）	天津市	2017年11月9日	房地产开发	30,000,000	-	50.00	权益法
天津和鸿房地产开发有限公司（注10）	天津市	2019年4月15日	房地产开发	30,000,000	-	50.00	权益法
嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉善市	2018年5月15日	房地产开发	40,000,000	-	50.00	权益法
苏州市宏程房地产开发有限公司	苏州市	2021年2月7日	房地产开发	850,000,000	-	40.00	权益法
天津骏凌企业管理咨询有限公司（注11）	天津市	2021年4月21日	商务服务业	400,000,000	-	50.00	权益法
天津骏宁房地产开发有限公司（注11）	天津市	2021年5月26日	房地产业	400,000,000	-	50.00	权益法
南安创升置业有限公司	南安市	2021年8月20日	房地产开发	220,000,000	-	40.00	权益法

注1：上海威歆实业有限公司持有上海骏垒置业有限公司（“上海骏垒”）100%股权，即上海骏垒为本集团的合营企业。

注2：上海行栋实业有限公司持有苏州长天房地产有限公司（“苏州长天”）100%股权，即苏州长天为本集团的合营企业。

注3：重庆业翰实业有限公司持有苏州盛乾房地产开发有限公司（“苏州盛乾”）100%股权，即苏州盛乾为本集团的合营企业。

注4：天津顺集置业有限公司持有天津龙湖睿沣置业有限公司（“天津龙湖”）100%股权，即天津龙湖为本集团的合营企业。

注5：天津愉景城置业有限公司持有天津滨辉置业有限公司（“天津滨辉”）100%股权，即天津滨辉为本集团的合营企业。

注6：天津骏友房地产信息咨询有限公司持有天津新友置业有限公司（“天津新友”）100%股权，即天津新友为本集团的合营企业。

注7：杭州捷曜投资管理有限公司持有杭州碧锦置业有限公司（“杭州碧锦”）100%股权，即杭州碧锦为本集团的合营企业。

注8：天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司持有天津金耀置业有限公司（“天津金耀”）100%股权，即天津金耀为本集团的合营企业。

注9：杭州聚厉企业管理有限公司持有义乌聚厉房地产开发有限公司（“义乌聚厉”）100%股权，即义乌聚厉为本集团的合营企业。

注10：天津盛置房地产开发有限公司持有天津和鸿房地产开发有限公司（“天津和鸿”）100%股权，即天津和鸿为本集团的合营企业。

注11：天津骏凌企业管理咨询有限公司持有天津骏宁房地产开发有限公司（“天津骏宁”）100%股权，即天津骏宁为本集团的合营公司。



七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	注册地 及主要 经营地	成立日期	业务 性质	注册资本 (人民币： 元)	持股比例(%)		会计 处理
					直接	间接	
联营企业							
厦门利盛中泰房地产有限公司	厦门市	2017年8月2日	房地产开发	30,000,000	-	25.00	权益法
漳州市滨北置业有限公司	漳州市	2017年7月17日	房地产开发	84,000,000	-	15.00	权益法
眉山市中天盈房地产开发有限公司	眉山市	2019年4月29日	房地产开发	50,000,000	-	32.28	权益法
泉州兆悦置业有限公司	泉州市	2015年11月4日	物业开发	50,000,000	-	30.00	权益法
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	嘉兴市	2018年4月19日	房地产开发	20,000,000	-	10.00	权益法
台州鹏森房地产开发有限公司	台州市	2019年5月15日	房地产开发	500,000,000	-	34.34	权益法
商丘新航置业有限公司	商丘市	2019年7月16日	房地产开发	30,000,000	-	20.51	权益法
宿迁星凯房地产开发有限公司	宿迁市	2019年10月23日	房地产开发	100,000,000	-	29.26	权益法
泉州骏辉房地产开发有限公司	泉州市	2013年6月5日	房地产开发	250,000,000	-	40.00	权益法
漳州骏美房地产开发有限公司	漳州市	2013年7月16日	物业开发	300,000,000	-	15.00	权益法
佛山泓升置业发展有限公司	佛山市	2016年7月12日	房地产开发	900,000,000	-	49.00	权益法
杭州泰欣企业管理有限公司	杭州市	2018年6月7日	企业管理咨询	1,000,000	-	51.00	权益法
宁波骏欣房地产开发有限公司	宁波市	2018年9月11日	房地产业	1,500,000,000	-	51.00	权益法
苏州市宏程房地产开发有限公司	苏州市	2021年2月7日	房地产开发	850,000,000	-	40.00	权益法
六安卓德商务咨询有限公司	六安市	2021年3月10日	商务服务业	600,000,000	-	30.00	权益法



七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

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	2021年 (经重述)
合营企业		
投资账面价值合计	5,386,515,903	6,912,046,771
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(125,896,261)	573,232,125
综合(亏损)/收益额	(125,896,261)	573,232,125
联营企业		
投资账面价值合计	1,232,244,430	1,372,665,445
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(34,706,484)	82,524,210
综合(亏损)/利润额	(34,706,484)	82,524,210



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

以摊余成本计量的
金融资产

货币资金	11,584,028,475
应收账款	304,080,545
其他应收款	17,242,549,044

29,130,658,064

金融负债

以摊余成本计量的
金融负债

短期借款	2,580,365,000
应付票据	1,001,105,001
应付账款	10,489,279,256
其他应付款	13,505,952,167
一年内到期的非流动负债	2,873,053,422
长期借款	15,881,554,737
应付债券	1,070,688,000
其他非流动负债	150,133,333

47,552,130,916



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	合计
货币资金	-	15,184,809,638	15,184,809,638
交易性金融资产	700,000,000	-	700,000,000
应收账款	-	486,229,089	486,229,089
其他应收款	-	16,127,603,998	16,127,603,998
其他流动资产	-	540,000,000	540,000,000
	<u>700,000,000</u>	<u>32,338,642,725</u>	<u>33,038,642,725</u>

金融负债

	以摊余成本计量 的金融负债
短期借款	1,032,600,000
应付票据	137,625,503
应付账款	14,557,328,680
其他应付款	18,188,131,076
一年内到期的非流动负债	9,906,043,931
其他流动负债	1,249,271,722
长期借款	14,860,293,444
应付债券	555,637,500
	<u>60,486,931,856</u>



八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团的主要金融工具，包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款及应付债券等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款和其他应付款等。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。

信用风险

本集团的政策规定所有客户均须在购买物业前预付按金。此外，由于给予任何个人或企业实体的信贷并不重大，故此本集团并无任何重大信贷风险。本集团为每项信用销售交易进行适当及充足的信贷核实程序以将信贷风险减至最低。

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

本集团的其他金融资产包括应收账款、其他应收款、交易性金融资产和其他流动资产，这些金融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。本集团还因就物业单位的若干买家安排银行融资及为该等买家还款责任提供担保而面临信用风险，详见附注十一、2.或有事项中披露。

于2022年12月31日，本集团具有特定信用风险集中，本集团的应收账款的47.2%（2021年12月31日：22%）和54.9%（2021年12月31日：33%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。

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。



八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 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。



八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

由于本集团的业务属资本密集性质，故此，本集团确保维持充裕的现金和信贷额度，以应付其流动资金需要。

本集团的目标是在维持充足的现金及现金等价物，且运用应付债券、银行借款和其他计息借款等融资手段以保持融资的持续性和灵活性的平衡。

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

	于一年以内 或按要求时	1 年以上	2 年以上	总计
应付票据	1,001,105,001	-	-	1,001,105,001
应付账款	10,489,279,256	-	-	10,489,279,256
其他应付款	13,905,321,743	-	-	13,905,321,743
非流动负债	37,250,134	119,185,413		156,435,547
应付债券	693,622,601	1,107,896,119	-	1,801,518,720
计息银行贷款 及其他借款 (注)	5,096,704,938	11,377,526,594	5,268,374,174	21,742,605,706
租赁负债	4,491,950	1,530,776	7,192,235	13,214,961
	<u>31,227,775,623</u>	<u>12,606,138,902</u>	<u>5,275,566,409</u>	<u>49,109,480,934</u>



八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

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：（续）

2021年（经重述）

	于一年以内 或按要求时	1 年以上	2 年以上	总计
应付票据	137,625,503	-	-	137,625,503
应付账款	14,557,328,680	-	-	14,557,328,680
其他应付款	18,587,500,652	-	-	18,587,500,652
其他流动负债	1,249,271,722	-	-	1,249,271,722
应付债券	3,650,190,001	645,300,000	-	4,295,490,001
计息银行贷款 及其他借款 (注)	8,533,570,748	9,215,713,989	6,720,856,425	24,470,141,162
租赁负债	16,566,900	9,351,162	14,935,257	40,853,319
	<u>46,732,054,206</u>	<u>9,870,365,151</u>	<u>6,735,791,682</u>	<u>63,338,211,039</u>

注： 计息银行贷款及其他借款包括长期借款、短期借款和一年内到期的长期借款按合同约定应偿还的本金及利息。



八、与金融工具相关的风险（续）

2. 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银行借款及其他借款有关。

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。于2022年12月31日，总计人民币16,134,027,140元（2021年12月31日：人民币15,675,056,782元）的借款以浮动利率计息。

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，将对利润总额/开发成本（通过对浮动利率借款的影响）产生的影响。

	2022年	2021年
	增加/（减少）	增加/（减少） （经重述）
若利率降低1个百分点		
利润总额	13,356,517	22,333,361
开发成本	(147,983,754)	(134,417,207)
若利率增加1个百分点		
利润总额	(13,356,517)	(22,333,361)
开发成本	147,983,754	134,417,207



八、与金融工具相关的风险（续）

3. 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所有者价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整，为维持或调整资本结构。本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本或增资。于2022年度和2021年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团以净负债与所有者权益比率为基准监控资本。该比率以净负债除以所有者权益计算。净负债是按应付债券与计息银行贷款及其他借款的总额减货币资金计算。于报告年末，净负债与所有者权益比率如下：

	2022年	2021年 (经重述)
国内债券（注1）	1,646,282,208	4,077,184,761
计息银行贷款及其他借款（注2）	21,331,521,451	26,092,755,075
减：货币资金	11,584,028,475	15,184,809,638
净负债	<u>11,393,775,184</u>	<u>14,985,130,198</u>
所有者权益	39,016,358,419	42,924,398,507
净负债与经调整所有者权益比率	<u>29.20%</u>	<u>34.91%</u>

注1：国内债券包括一年内到期的非流动负债-应付债券。

注2：计息银行贷款及其他借款包括短期借款、一年内到期的非流动负债（不包括一年内到期的非流动负债-应付债券）、其他流动负债（不包括待转销项税）、长期借款、租赁负债及其他带息应付款项。



九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

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)	
持续的公允价值计量 投资性房地产	-	-	31,891,140,428	31,891,140,428
	-	-	31,891,140,428	31,891,140,428

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 交易性金融资产	-	700,000,000	-	700,000,000
投资性房地产	-	-	25,758,071,442	25,758,071,442
	-	700,000,000	25,758,071,442	26,458,071,442

2. 以公允价值披露的资产和负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
应付债券	1,324,808,000	3,127,325,000
长期借款	15,470,804,513	14,714,977,429
	16,795,612,513	17,842,302,429

于2022年12月31日，本集团的应付债券的公允价值为人民币1,324,808,000元（2021年12月31日：人民币3,127,325,000元）。

于2022年12月31日和2021年12月31日，本集团的应付债券的公允价值采用活跃市场报价（第一层次）。

于2022年度和2021年度，第1层与第2层之间并无公允价值计量转移及并无公允价值计量转入或转出第3层。



九、 公允价值的披露（续）

3. 公允价值估值-

金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款及其他应付款等短期金融资产和金融负债，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

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。

其他流动负债、长短期借款和应付债券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。于2022年12月31日及2021年12月31日，针对其他流动负债、长短期借款和应付债券等自身不履约风险评估为不重大。

交易性金融资产为本集团持有的理财产品。本集团采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

采用公允价值模式投资性房地产公允价值，详见附注五、9.投资性房地产。



十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本 (港元)	对本公司 持股比例(%)	对本公司 表决权比例(%)
中骏集团（香港）有限公司	中国香港	投资控股	10,000	100	100

本公司的最终控制方为于英属维京群岛注册成立的新昇控股有限公司(Newup Holdings Limited)。控制中骏集团（香港）有限公司且最近对外提供财务报表的公司为于开曼群岛注册成立并于香港联合交易所主板上市的中骏集团控股有限公司(China SCE Property Holdings Limited)。

2. 子公司

子公司详见附注七、1.在子公司中的权益。

3. 合营企业和联营企业

合营和联营企业详见附注七、3.在合营企业和联营企业中的权益。

4. 其他关联方

	关联方关系
鞍山中骏房地产开发有限公司	同受母公司控制的公司
北京中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
福建润泽建设有限公司	同受最终控制方控制的公司
福建省嘉晟建设发展有限公司	同受最终控制方控制的公司
福建世邦泰和物业管理有限公司	同受母公司控制的公司
福建中骏海湾建设开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
海基投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
杭州骏安房地产开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
浩来国际有限公司	同受最终控制方控制的公司
济南腾宇企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
厦门世邦泰和物业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海方珑公寓管理有限公司	同受最终控制方控制的公司



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

	关联方关系
弘辉建设开发（中国）有限公司	同受最终控制方控制的公司
辉信管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
济南方隅公寓管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
拉萨德耀建设有限公司	同受最终控制方控制的公司
拉萨福泰达装修工程有限公司	同受最终控制方控制的公司
拉萨润耀建设有限公司	同受最终控制方控制的公司
拉萨泰新贸易有限公司	同受最终控制方控制的公司
美国泛亚创投基金有限公司	同受最终控制方控制的公司
南安富瑞建设有限公司	同受最终控制方控制的公司
南昌骏捷房地产开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
南京冠宇建材实业发展有限公司	同受最终控制方控制的公司
南京冠宇置业发展有限公司	同受最终控制方控制的公司
浦西控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
泉州茂硕企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
泉州信星企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
泉州宜汇企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
泉州中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
瑞奇国际有限公司	同受最终控制方控制的公司
润泽国际有限公司	同受最终控制方控制的公司
厦门润地建筑设计有限公司	同受最终控制方控制的公司
厦门润鸣贸易有限公司	同受最终控制方控制的公司
厦门长时企业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海超燃悦动健身有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海淳佑企业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海方锐公寓管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海方隅公寓管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海格跃企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海冠博置业有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海中骏虹申商业管理服务有限公司	同受最终控制方控制的公司
南安水头中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
莆田仙游中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
南安美林中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
河源中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
泉州市晋江中远发展有限公司	同受最终控制方控制的公司



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

	关联方关系
上海冠琼企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海冠瑞置业有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海冠迅贸易有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海冠耀置业有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海辉达建筑设计有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海骏涛教育科技有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海骏霆投资管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海骏悦投资管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海妙坤企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海泰鹏园林绿化有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海耀中建筑工程有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海中骏健康管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海中骏商业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
深圳泛亚房地产开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
盛泰置业有限公司	同受最终控制方控制的公司
石狮金誉投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
石狮市闽南黄金海岸渡假村有限公司	同受最终控制方控制的公司
世邦泰和（上海）物业管理有限公司	同受母公司控制的公司
台湾商品交易中心（昆山）有限公司	同受母公司控制的公司
泰州泰达置业有限公司	同受最终控制方控制的公司
潍坊骏鑫房地产开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
西藏福泰鑫贸易有限公司	同受最终控制方控制的公司
西藏润城装修工程有限公司	同受最终控制方控制的公司
西藏泰鑫建设有限公司	同受最终控制方控制的公司
新方投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
新晖建筑园艺有限公司	同受最终控制方控制的公司
友邦国际集团有限公司	同受最终控制方控制的公司
裕威国际有限公司	同受最终控制方控制的公司
悦丰投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
保信（中国）置业投资控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
厦门冠瑞企业咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司
平顶山飞泰商贸有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海骏亨房地产开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海逸樾贸易有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海成坦企业管理咨询有限公司	同受最终控制方控制的公司



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

	关联方关系
悦泰发展有限公司	同受最终控制方控制的公司
杭州骏兴置业有限公司	受最终控制方重大影响的公司
泉州市晋江中远发展有限公司	受最终控制方重大影响的公司
乐享空间集团控股有限公司	母公司董事家族控制的公司
南昌骏越房地产开发有限公司	受最终控制方重大影响的公司
南京骏原房地产开发有限公司	受最终控制方重大影响的公司
商丘新航置业有限公司	受最终控制方重大影响的公司
上海骏献房地产开发有限公司	受最终控制方重大影响的公司
上海骏展房地产开发有限公司	受最终控制方重大影响的公司
上海沃客企业管理咨询（集团）有限公司	母公司董事家族控制的公司
上海中骏教育科技有限公司	母公司董事家族控制的公司
徐州骏茂房地产开发有限公司	受最终控制方重大影响的公司
徐州威新房地产开发有限公司	受最终控制方重大影响的公司
新天投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海方愉企业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
万溢投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
康汇投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
青岛骏杰房地产开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海方沃实业有限公司	母公司董事家族控制的公司
中骏集团控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
广州乐景企业管理咨询有限公司	母公司董事家族控制的公司
厦门乐鑫创富投资管理有限公司	母公司董事家族控制的公司
郑州耀正企业管理咨询有限公司	母公司董事家族控制的公司
石狮金誉投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
中骏智能电气科技股份有限公司	黄朝阳先生控制的公司
中骏重工（厦门）有限公司	黄朝阳先生控制的公司
住重中骏（厦门）建机有限公司	黄朝阳先生控制的公司
中骏置业国际有限公司	同受最终控制方控制的公司
黄朝阳先生	母公司董事
黄涛先生	母公司董事直系亲属
商丘市安舒物业管理有限公司	受最终控制方重大影响的公司
北京世界城物业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
盛新投资有限公司	受最终控制方重大影响的公司
上海冠逢置业有限公司	同受最终控制方控制的公司
天津宏耀装修工程有限公司	受最终控制方重大影响的公司
北京方辉住房租赁有限公司	受最终控制方重大影响的公司



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) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品

	注释	2022年	2021年 (经重述)
福建润泽建设有限公司	(1)a	112,033,961	274,930,727

自关联方接受劳务

	注释	2022年	2021年 (经重述)
中骏智慧商管控股有限公司及其附属公司	(1)b	243,059,403	253,394,304
拉萨德耀建设有限公司	(1)b	9,174,312	59,407,647
福建省嘉晟建设发展有限公司	(1)b	1,057,250,791	2,069,083,531
上海辉达建筑设计有限公司	(1)b	47,330,189	159,845,540
上海泰鹏园林绿化有限公司	(1)b	2,782,906	2,782,906
上海方隅公寓管理有限公司	(1)b	3,694,015	25,611,091
上海方锐公寓管理有限公司	(1)b	-	10,000,000
西藏泰鑫建设有限公司	(1)b	-	868,829
上海耀中建筑工程有限公司	(1)b	-	19,226,277
		<u>1,363,291,616</u>	<u>2,600,220,125</u>



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) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方提供劳务

	注释	2022年	2021年 (经重述)
本集团的联合营企业及其附属公司			
沧釜（厦门）置业有限公司	(1)c	-	2,315,402
济南骏茂房地产开发有限公司	(1)c	8,906,051	-
济南万科众享置业有限公司	(1)c	375,138	5,325,075
扬州嘉世威建设发展有限公司	(1)c	-	3,392,380
重庆美骏房地产开发有限公司	(1)c	1,297,639	-
北京骏宇房地产开发有限公司	(1)c	811,186	2,891,537
杭州骏兴置业有限公司	(1)c	-	8,000,056
嘉善鑫升房地产开发有限公司	(1)c	6,482,072	4,118,245
宁波骏欣房地产开发有限公司	(1)c	3,975,344	1,144,052
厦门骏灿房地产开发有限公司	(1)c	1,015,469	1,840,945
无锡市美骏房地产发展有限公司	(1)c	247,295	8,543,067
无锡市美商骏房地产发展有限公司	(1)c	-	3,727,554
杭州碧锦置业有限公司	(1)c	1,756,609	212,264
杭州嘉怡置业有限公司	(1)c	1,442,869	225,663
眉山市中天盈房地产开发有限公司	(1)c	545,314	2,187,153
南昌骏景房地产开发有限公司	(1)c	794,219	3,675,684
南京骏原房地产开发有限公司	(1)c	1,201,887	2,403,774
南京泰麒置业发展有限公司	(1)c	-	8,490,566
云南世博华兆置业有限公司	(1)c	-	6,307,284
台州鹏森房地产开发有限公司	(1)c	1,238,868	8,414,254
宿迁星凯房地产开发有限公司	(1)c	99,956	3,775,186
义乌聚厉房地产开发有限公司	(1)c	-	4,704,665
南京荟合置业有限公司	(1)c	6,040,280	-
上海骏亨房地产开发有限公司	(1)c	1,644,080	-
苏州市宏程房地产开发有限公司	(1)c	2,264,151	-
天津宏耀装修工程有限公司	(1)c	4,171,698	-
其他	(1)c	3,100,526	5,668,886
		47,410,651	87,363,692
中骏智慧商管控股有限公司及其附属公司	(1)c	8,853,146	-
		56,263,797	87,363,692



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) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售存货

	注释	2022年	2021年 (经重述)
北京方辉住房租赁有限公司	(1)d	273,181,596	-
		<u>273,181,596</u>	<u>-</u>

注(1)a: 本集团向该公司采购的装修材料、工程设备是参考市场价格，按本集团与关联方签订的协议条款所执行。

注(1)b: 本集团向上海方隅公寓管理有限公司、中骏商管智慧服务控股有限公司及其附属公司支付的管理服务费、物业管理费和增值管理服务费，向拉萨德耀建设有限公司、福建省嘉晟建设发展有限公司、上海耀中建筑工程有限公司及上海泰鹏园林绿化有限公司支付的工程施工费、向上海辉达建筑设计有限公司支付的设计咨询费是参考市场价格，按本集团与关联方签订的协议条款所执行。

注(1)c: 本集团向沧奎（厦门）置业有限公司、济南骏茂房地产开发有限公司等集团内联合营企业及附属公司提供项目管理服务是参考市场价格，按本集团与关联方签订的协议条款所执行。

本集团与中骏智慧商管控股有限公司提供的项目管理服务是参考市场价格，按本集团与关联方签订的协议条款所执行。

注(1)d: 本集团向以上公司销售存货是参考市场价格，按双方协议价格及本集团与关联方签订的协议条款所执行。



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) 关联方租赁

作为出租人

	租赁资产 种类	注释	2022年	2021年 (经重述)
上海辉达建筑设计有限公司	办公物业	(2)a	19,986,163	22,175,727
上海冠逢置业有限公司	办公物业	(2)a	4,035,335	-
其他	办公物业	(2)a	4,343,645	5,502,266
			<u>28,365,143</u>	<u>27,677,993</u>

作为承租人

	租赁资产 种类	注释	2022年	2021年 (经重述)
广州乐景企业管理咨询有限公司	办公物业	(2)b	-	1,410,215
上海冠琼企业管理咨询有限公司	办公物业	(2)b	2,333,253	-
			<u>2,333,253</u>	<u>1,410,215</u>

注(2)a：租赁费率及条件是参考市场价格按照本集团与关联方签订的协议条款所执行。

注(2)b：租赁费率及条件是参考市场价格按照本集团与关联方签订的协议条款所执行。于2022年，本集团向关联方租入办公物业，按照简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用为人民币2,333,253元(2021年：人民币1,410,215元)。因此，本集团未因该等租约确认使用权资产和租赁负债。



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) 关联方担保

接受关联方担保

2022年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
北京中骏商业管理有限公司	厦门中骏集团有限公司	138,100,000	2017年3月15日	2022年3月14日	是

2021年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
北京中骏商业管理有限公司	厦门中骏集团有限公司	138,100,000	2017年3月15日	2022年3月14日	否

以上关联方均无偿为本集团提供计息银行贷款及其他借款担保。



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) 关联方担保（续）

提供关联方担保：
2022年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
厦门中骏集团有限公司	杭州骏安房地产开发有限公司	50,000,000	2019年10月16日	2024年9月20日	否
厦门中骏集团有限公司	杭州骏兴置业有限公司	115,500,000	2020年1月10日	2023年1月9日	否
厦门中骏集团有限公司	弘辉建设开发（中国）有限公司	216,000,000	2020年1月1日	2024年5月14日	否
厦门中骏集团有限公司	济南骏茂房地产开发有限公司	630,000,000	2020年2月21日	2024年4月14日	否
厦门中骏集团有限公司	江门市融昌房地产开发有限公司	44,800,000	2020年1月1日	2024年5月14日	否
厦门中骏集团有限公司	六卓越锦房地产开发有限公司	54,000,000	2021年4月2日	2023年9月27日	否
厦门中骏集团有限公司	南安骏荣房地产开发有限公司	66,300,000	2020年3月31日	2024年5月14日	否
厦门中骏集团有限公司	南昌骏景房地产开发有限公司	536,200,000	2020年3月11日	2024年1月11日	否
厦门中骏集团有限公司	南京骏原房地产开发有限公司	38,550,000	2021年3月18日	2023年7月19日	否
厦门中骏集团有限公司	上海骏展房地产开发有限公司	525,680,000	2019年8月16日	2034年6月2日	否
厦门中骏集团有限公司	天津骏宁房地产开发有限公司	113,250,000	2021年12月28日	2024年9月26日	否
厦门中骏集团有限公司	云南世博华兆置业有限公司	318,500,000	2020年10月21日	2023年6月7日	否
厦门中骏集团有限公司	重庆弘骏瑞房地产开发有限公司	70,890,000	2020年3月27日	2024年5月13日	否
厦门中骏集团有限公司	重庆美骏房地产开发有限公司	21,000,000	2022年3月17日	2025年2月7日	否
厦门中骏集团有限公司	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	23,355,024	2019年2月28日	2023年2月17日	否
厦门中骏集团有限公司	上海方隅公寓管理有限公司	139,320,005	2022年9月14日	2027年9月14日	否
	担保金额合计	<u>2,963,345,029</u>			



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) 关联方担保（续）

提供关联方担保（续）

2021年（经重述）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
厦门中骏集团有限公司	泉州宜汇企业管理咨询有限公司	65,490,000	2020年5月29日	2030年5月28日	否
厦门中骏集团有限公司	上海冠耀置业有限公司	74,250,000	2021年9月24日	2033年9月29日	否
厦门中骏集团有限公司	上海骏献房地产开发有限公司	218,000,000	2018年9月28日	2033年9月27日	否
厦门中骏集团有限公司	上海骏展房地产开发有限公司	524,570,636	2019年6月11日	2034年6月2日	否
厦门中骏集团有限公司	苏州市宏程房地产开发有限公司	252,000,000	2021年8月10日	2024年4月25日	否
厦门中骏集团有限公司	台州鹏淼房地产开发有限公司	38,377,500	2019年12月3日	2022年4月26日	否
厦门中骏集团有限公司	天津骏宁房地产开发有限公司	150,000,000	2021年12月28日	2024年9月26日	否
厦门中骏集团有限公司	无锡市美骏房地产发展有限公司	52,400,000	2019年9月6日	2022年9月6日	否
厦门中骏集团有限公司	云南世博华兆置业有限公司	653,160,000	2020年6月15日	2023年6月14日	否
厦门中骏集团有限公司	重庆弘骏瑞房地产开发有限公司	147,492,000	2019年11月29日	2022年11月28日	否
厦门中骏集团有限公司	重庆美骏房地产开发有限公司	42,000,000	2019年1月25日	2022年1月24日	否
厦门中骏集团有限公司	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	75,900,000	2019年2月28日	2021年2月27日	否
厦门中骏集团有限公司	南昌骏景房地产开发有限公司	811,900,000	2020年1月1日	2022年12月15日	否
厦门中骏集团有限公司	石狮市闽南黄金海岸渡假村有限公司	110,500,000	2020年12月15日	2022年7月22日	否



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) 关联方担保（续）

提供关联方担保（续）

2021年（经重述）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
厦门中骏集团有限公司	福州骏悦房地产开发有限公司	495,000,000	2021年2月4日	2026年1月27日	否
厦门中骏集团有限公司	杭州嘉怡置业有限公司	41,995,000	2019年11月7日	2022年11月6日	否
厦门中骏集团有限公司	杭州骏安房地产开发有限公司	75,000,000	2019年10月16日	2024年9月20日	否
厦门中骏集团有限公司	杭州骏兴置业有限公司	165,000,000	2020年1月10日	2023年1月8日	否
厦门中骏集团有限公司	弘辉建设开发（中国）有限公司	700,000,000	2020年7月20日	2023年7月19日	否
厦门中骏集团有限公司	嘉善鑫昇房地产开发有限公司	150,000,000	2021年6月17日	2025年6月16日	否
厦门中骏集团有限公司	江门市融昌房地产开发有限公司	183,600,000	2020年3月11日	2023年3月10日	否
厦门中骏集团有限公司	揭阳骏瑞房地产开发有限公司	147,920,000	2021年4月13日	2024年2月9日	否
厦门中骏集团有限公司	南安骏荣房地产开发有限公司	136,000,000	2021年1月12日	2024年1月11日	否
厦门中骏集团有限公司	南京冠宇置业发展有限公司	-	2018年11月27日	2021年11月26日	是
厦门中骏集团有限公司	南京骏益房地产开发有限公司	57,120,000	2019年3月18日	2022年3月17日	否
厦门中骏集团有限公司	南京骏原房地产开发有限公司	550,000,000	2019年8月27日	2022年8月19日	否
厦门中骏集团有限公司	泉州信星企业管理咨询有限公司	49,930,000	2020年5月29日	2030年5月28日	否
	担保金额合计	<u>5,967,605,136</u>			



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) 关联方有息资金拆借

资金拆出

2021年（经重述）

	注释	拆借金额	起始日	到期日	年利率
福州骏悦房地产开发 有限公司	(4)a	540,000,000	2020年3月6日	无明确时间	6.5%

注(4)a:

2021年度，福州骏悦房地产开发有限公司从本集团拆出资金人民币540,000,000元，年利率为6.5%。

于2022年，因资金拆借，本集团从关联方取得的利息收入为人民币83,048,504元（2021年：人民币143,024,251元）。

如附注六、1所述，本集团于2022年12月通过股权交易的形式取得了福州骏悦的全部股权。因此，福州骏悦于本年度纳入本集团的合并范围。

(5) 其他关联方交易

		2022年	2021年 (经重述)
关键管理人员薪酬	(5)a	7,461,000	15,042,000

注(5)a: 2022年和2021年本集团关键管理人员包括董事长、董事，全部在中骏集团控股有限公司领取。



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额

(1) 应收账款

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应收合营及联营公司款项</u>		
北京方辉住房租赁有限公司	148,883,970	-
济南骏泉房地产开发有限公司	-	84,747
杭州碧锦置业有限公司	-	300,000
	<u>148,883,970</u>	<u>384,747</u>

(2) 其他应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应收合营及联营公司款项</u>		
眉山市中天盈房地产开发有限公司	117,550,709	137,314,650
北京乐优富拓投资有限公司	-	237,570,000
杭州捷曜投资管理有限公司	41,250,000	41,250,000
济南骏茂房地产开发有限公司	452,225,000	-
济南骏泉房地产开发有限公司	235,446,153	41,180,672
江门市融昌房地产开发有限公司	201,844,658	166,154,201
揭阳骏瑞房地产开发有限公司	-	72,996,870
南京骏益房地产开发有限公司	274,837,614	424,134,998
南京泰熠和信企业管理咨询有限公司	45,185,750	45,185,750
南京裕鸿房地产开发有限公司	86,308,547	192,808,547
泉州远航房地产开发有限公司	29,272,011	29,272,011
厦门骏灿房地产开发有限公司	120,980,201	22,305,999
上海行栋实业有限公司	36,661,993	36,661,993
上海威歆实业有限公司	199,903,000	199,903,000
天津骏友房地产信息咨询有限公司	62,301,705	93,321,705
天津顺集置业有限公司	242,667,556	263,667,556
天津愉景城置业有限公司	146,476,004	153,406,004
云南世博华兆置业有限公司	442,976,959	419,583,055
漳州骏丰房地产开发有限公司	-	100,111,284
重庆美骏房地产开发有限公司	504,558,300	557,058,300



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

(2) 其他应收款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应收合营及联营公司款项（续）</u>		
重庆融创博航房地产经纪有限公司	73,251,228	73,251,228
重庆业翰实业有限公司	26,168,309	26,168,309
天津骏凌企业管理咨询有限公司	114,101,000	577,501,000
天津盛置房地产开发有限公司	-	83,300,000
重庆弘骏瑞房地产开发有限公司	82,261,044	95,011,044
苏州市宏程房地产开发有限公司	201,077,315	278,637,315
平顶山骏康房地产开发有限公司	-	48,398,694
六卓越德商务咨询有限公司	2,689,362	60,250,763
漳州骏美房地产开发有限公司	83,278,564	1,036,721,300
福州骏悦房地产开发有限公司	-	58,260,000
天津骏瑞房地产开发有限公司	67,994,368	259,744,229
北京骏阳房地产开发有限公司	-	163,840,057
南昌骏景房地产开发有限公司	502,311,224	64,981,819
北京骏宇房地产开发有限公司	396,499,053	8,555,286
南安骏荣房地产开发有限公司	-	40,589,815
天津和鸿房地产开发有限公司	50,600,000	-
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	68,463,802	-
其他	34,753,790	37,201,922
	<u>4,943,895,219</u>	<u>6,146,299,376</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

(2) 其他应收款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应收其他关联方款项</u>		
浦西控股有限公司	214,775,191	285,285,191
上海冠琼企业管理咨询有限公司	65,224,805	53,898,395
上海冠瑞置业有限公司	12,302,000	65,277,288
上海中骏商业管理有限公司	68,155	56,918,770
裕威国际有限公司	94,195,000	94,195,000
中骏集团控股有限公司	611,100,310	902,020,567
上海沃客企业管理咨询（集团）有限公司	-	200,000,000
上海中骏教育科技有限公司	184,479,859	181,529,089
厦门冠瑞企业咨询有限公司	76,050,182	73,230,000
深圳泛亚房地产开发有限公司	-	27,900,000
南昌骏捷房地产开发有限公司	28,113,793	1,844,680
上海逸樾贸易有限公司	250,010,000	2,000
上海成坦企业管理咨询有限公司	42,228,851	1,000
新天投资有限公司	266,035,663	266,035,663
南京骏原房地产开发有限公司	182,619,267	181,622,346
新晖建筑园艺有限公司	137,384,427	91,937,893
福建省嘉晟建设发展有限公司	100,394,764	17,240,577
杭州骏兴置业有限公司	36,622,663	285,008
保信(中国)置业投资控股有限公司	750,000,000	750,000,000
福建润泽建设有限公司	25,506,308	-
南昌润耀企业管理咨询有限公司	31,120,451	-
厦门润地建筑设计有限公司	28,211,803	-
盛新投资有限公司	71,620,840	-
天津杰润企业管理咨询有限公司	80,526,803	-
中骏集团(香港)有限公司	905,570,000	-
重庆隼品企业管理咨询有限公司	27,295,886	-
其他	118,980,911	97,072,052
	<u>4,340,437,932</u>	<u>3,346,295,519</u>
	<u>9,284,333,151</u>	<u>9,492,594,895</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

(3) 预付款项

	2022年12月31日	2021年12月31日
		（经重述）
<u>预付其他关联方款项</u>		
北京中骏商业管理有限公司	-	4,412,850
北京世界城物业管理有限公司	-	967,200
福建省嘉晟建设发展有限公司	-	97,338
	-	5,477,388

(4) 其他流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
		（经重述）
<u>应收其他关联方款项</u>		
福州骏悦房地产开发有限公司	-	540,000,000

于2021年12月31日，应收福州骏悦房地产开发有限公司款项为计息款项。2021年度其利率情况见附注十、5.(4)关联方资金拆借。

除上述应收福州骏悦房地产开发有限公司款项外，应收关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

7. 关联方应付款项余额

(1) 应付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日
		（经重述）
<u>应付其他关联方款项</u>		
福建省嘉晟建设发展有限公司	1,699,449,605	1,723,089,906
上海辉达建筑设计有限公司	229,587,952	170,334,741
福建世邦泰和物业管理有限公司	15,884,074	5,865,589
世邦泰和（上海）物业管理有限公司	26,919,188	2,377,148
商丘市安舒物业管理有限公司	-	401,263
中骏智能电气科技股份有限公司	-	5,194,148
	1,971,840,819	1,907,262,795



十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(2) 其他应付款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应付合营及联营公司款项</u>		
漳州骏美房地产开发有限公司	380,513,971	1,527,500,000
厦门利盛中泰房地产有限公司	32,581,097	32,581,097
泉州兆悦置业有限公司	24,000,000	24,000,000
北京远创中辉房地产开发有限公司	-	237,420,000
沧鑫（厦门）置业有限公司	68,730,000	10,160,000
杭州嘉怡置业有限公司	28,965,075	37,765,075
嘉善骏盛房地产开发有限公司	56,493,019	56,493,019
南通卓苏房地产开发有限公司	33,500,000	21,000,000
厦门市万科马銮湾置业有限公司	12,062,185	65,970,858
天津金耀置业有限公司	124,760,000	124,760,000
天津梅江秋实置业有限公司	59,134,689	44,134,689
天津新友置业有限公司	1,006,500	29,370,000
无锡市美骏房地产发展有限公司	47,743,828	35,804,276
无锡市美商骏房地产发展有限公司	50,667,907	27,567,907
扬州嘉世威建设发展有限公司	34,418,829	34,418,829
重庆亿臻房地产开发有限公司	29,477,685	20,682,129
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	-	26,436,198
杭州捷曜投资管理有限公司	57,900,000	43,750,000
苏州创瑞房地产咨询有限公司	67,291,266	67,291,266
苏州盛乾房地产开发有限公司	39,409,665	36,067,839
重庆首铭房地产开发有限公司	31,090,479	8,980,479
杭州聚厉企业管理有限公司	201,605,583	286,085,583
平顶山骏康房地产开发有限公司	-	214,166,995
天津骏凌企业管理咨询有限公司	-	195,050,000
天津骏宁房地产开发有限公司	-	215,816,570
天津和鸿房地产开发有限公司	-	105,300,000
台州鹏森房地产开发有限公司	304,979,860	93,135,360
杭州泰欣企业管理有限公司	69,162,913	51,212,913
泉州骏辉房地产开发有限公司	117,983,861	65,289,623
天津骏友房地产信息咨询有限公司	-	48,699,000



十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(2) 其他应付款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
应付合营及联营公司款项（续）		
厦门骏灿房地产开发有限公司	239,929,328	1,024,147
嘉善鑫昇房地产开发有限公司	36,750,000	-
苏州长天房地产开发有限公司	49,689,489	46,191,052
漳州骏丰房地产开发有限公司	-	45,020,917
佛山市骏宏置业有限公司	24,730,790	23,877,050
成都辰禧置业有限公司	52,800,000	18,150,000
南安骏荣房地产开发有限公司	63,450,185	-
商丘新航置业有限公司	26,214,900	38,007,457
苏州市宏程房地产开发有限公司	340,000,000	-
天津盛置房地产开发有限公司	72,600,000	-
宿迁星凯房地产开发有限公司	-	37,747,089
南安创升置业有限公司	90,000,000	-
其他	101,602,829	76,847,613
	<u>2,971,245,933</u>	<u>4,073,775,030</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(2) 其他应付款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应付其他关联方款项</u>		
北京中骏商业管理有限公司	351,884,907	396,385,377
福建润泽建设有限公司	139,348,738	17,909,407
福建省嘉晟建设发展有限公司	303,996,264	342,704,397
福建中骏海湾建设开发有限公司	92,189,645	672,371,428
弘辉建设开发(中国)有限公司	518,885,504	1,135,067,071
拉萨德耀建设有限公司	1,470,000	109,622,726
拉萨福泰达装修工程有限公司	24,896,000	24,888,000
拉萨润耀建设有限公司	24,887,999	24,887,999
南昌骏捷房地产开发有限公司	-	618,950,802
厦门润地建筑设计有限公司	-	265,060,474
上海耀中建筑工程有限公司	49,142,915	87,410,819
深圳泛亚房地产开发有限公司	-	735,088,330
盛泰置业有限公司	22,500,000	22,500,000
石狮金誉投资有限公司	164,994,109	-
新方投资有限公司	36,437,184	36,437,184
新晖建筑园艺有限公司	109,343,979	39,503,304
友邦国际集团有限公司	400,000,000	400,000,000
悦丰投资有限公司	141,000,000	141,000,000
悦泰发展有限公司	257,847,290	3,134,746
乐享空间集团控股有限公司	-	200,000,000
上海冠博置业有限公司	36,728,802	29,650,434
上海中骏商业管理有限公司	81,985,651	107,337,339
福建世邦泰和物业管理有限公司	-	22,499,767
世邦泰和（上海）物业管理有限公司	651,077,755	566,916,349
南昌骏越房地产开发有限公司	-	257,288,044
上海骏展房地产开发有限公司	86,157,050	-
徐州骏茂房地产开发有限公司	252,476,043	252,476,043
徐州威新房地产开发有限公司	63,667,000	63,667,000
南京骏原房地产开发有限公司	11,673	376,134,202
南安富瑞建设有限公司	40,475,922	149,377,296
厦门冠瑞企业咨询有限公司	25,000,000	25,000,000



十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

(2) 其他应付款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>应付其他关联方款项（续）</u>		
上海方隅公寓管理有限公司	1,825,525	124,715,076
上海格跃企业管理咨询有限公司	31,804,280	24,292,119
上海辉达建筑设计有限公司	-	98,405,133
上海妙坤企业管理咨询有限公司	29,425,388	26,804,061
上海中骏教育科技有限公司	-	174,730,359
中骏集团控股有限公司	1,184,905,226	854,554,562
富拓投资有限公司	35,000,000	-
南昌润耀企业管理咨询有限公司	22,867,338	-
上海成坦企业管理咨询有限公司	40,281,888	-
石狮市闽南黄金海岸度假村有限公司	151,109,210	-
天津杰润企业管理咨询有限公司	70,463,167	-
其他	197,273,119	131,470,456
	<u>5,641,359,571</u>	<u>8,558,240,304</u>
<u>应付其他关联方股利</u>		
万溢投资有限公司	258,593,598	258,593,598
海基投资有限公司	140,775,978	140,775,978
	<u>399,369,576</u>	<u>399,369,576</u>
	<u>9,011,975,080</u>	<u>13,031,384,910</u>

(2) 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日 (经重述)
<u>预收其他关联方款项</u>		
泉州茂硕企业管理咨询有限公司	216,847,390	216,847,390

应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

以上与关联方的债权债务余额，除附注十、5 所列主要关联交易产生外，其余重大关联方余额主要由于关联方资金往来产生。



十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2022年	2021年 (经重述)
已签约但未拨备 资本承诺	15,719,488,362	19,826,245,539

2. 或有事项

	2022年	2021年 (经重述)
为购房者提供按揭贷款担保	14,924,356,896	21,626,455,600
为关联方提供贷款及其它担保	2,963,345,029	5,967,605,136
	17,887,701,925	27,594,060,736

十二、资产负债表日后事项

于2023年1月，本公司于中国公开发行2023年度第一期中期票据，本金总额为人民币1,500,000,000元，为期三年，票面利率为每年4.1%，由中债信用增进投资股份有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

十三、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

本集团主要从事物业开发、物业投资及物业管理业务。就管理而言，物业开发及物业投资业务按一个经营分部进行监控及以项目为基准配置资源和评价业绩。就财务报告而言，物业管理分部与业务开发及投资分部合并处理，原因是其收益、业绩及资产低于本集团的综合收益、净利润以及总资产的10%。

其他信息

产品和劳务信息

营业收入及成本分产品/服务类别列示，见附注五、32.营业收入及成本。

地理信息

本集团主要业务和客户均在中国境内。分部对外交易收入主要来源于中国境内，主要的非流动资产亦位于中国境内。

主要客户信息

于2022年及2021年，本集团均无对某单一客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）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

(1) 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为3-15年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整，且承租人可依据租赁合同有条件提前终止租赁合同。2022年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币445,768,814元（2021年：人民币295,842,468元），参见附注五、32.营业收入及成本。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、9.投资性房地产。

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年 (经重述)
租赁收入	445,768,814	295,842,468
其中：与未计入租赁收款额的可变 租赁付款额相关的收入	3,369,307	5,737,696

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 (经重述)
1年以内（含1年）	94,737,318	40,222,522

(2) 作为承租人

	2022年	2021年 (经重述)
租赁负债利息费用	1,557,167	4,730,478
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	2,333,253	1,410,215
与租赁相关的总现金流出	44,792,190	53,484,245

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1-5年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租。

其他租赁信息

使用权资产，参见附注五、11；对短期租赁的简化处理，参见附注三、28；租赁负债，参见附注五、26。

3. 比较数据

如附注六、2所述，由于同一控制下企业合并以及若干报表科目重分类事项，财务报表中若干项目的金额和列报已经过重述。若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。



十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
1年以内	12,988,264	27,900,000
	<u>12,988,264</u>	<u>27,900,000</u>

于2022年度及2021年度，本公司无计提、转回或转销应收账款坏账准备。

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
1年以内	138,594,632	152,594,654
1年至2年	13,245,632	4,893,596
2年以上	1,423,571,571	1,583,276,112
	<u>1,575,411,835</u>	<u>1,740,764,362</u>

于2022年度及2021年度，本公司无计提、转回或转销其他应收款坏账准备。

其他应收款按性质分类如下：

性质	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
关联方往来	1,553,511,989	1,703,759,580
存出保证金	2,000,000	2,000,000
其他	19,899,846	35,004,782
合计	<u>1,575,411,835</u>	<u>1,740,764,362</u>



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2022年

	年初数	本年变动			年末账面价值
		增加/(减少)投资	权益法下 投资损益	宣告现金 股利	
对子公司投资					
福建省海峡西岸投资有限公司	5,800,000	-	-	-	5,800,000
厦门冠骏航空仓储服务有限公司	50,416,400	-	-	-	50,416,400
厦门中骏天峰房地产有限公司	600,000	-	-	-	600,000
厦门虹桥房地产开发有限公司	7,000,000	-	-	-	7,000,000
润创股权投资基金管理（厦门）有限公司	10,000,000	-	-	-	10,000,000
泉州聚祥财富投资发展有限公司	496,510,000	-	-	-	496,510,000
石狮骏诚房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	100,000,000
厦门泰连贸易有限公司	159,142,229	-	-	-	159,142,229
厦门福斯达装修工程有限公司	217,510,518	-	-	-	217,510,518
上海中骏置业有限公司	1,595,500,000	-	-	-	1,595,500,000
泉州泰源商业管理有限公司	679,600,000	-	-	-	679,600,000
合计	<u>3,322,079,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,322,079,147</u>



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

	年初数	本年变动		宣告现金股利	年末账面价值
		增加/(减少)投资	权益法下投资损益		
对子公司投资					
福建省海峡西岸投资有限公司	5,800,000	-	-	-	5,800,000
厦门冠骏航空仓储服务有限公司	50,416,400	-	-	-	50,416,400
厦门中骏天峰房地产有限公司	600,000	-	-	-	600,000
厦门虹桥房地产开发有限公司	7,000,000	-	-	-	7,000,000
润创股权投资基金管理（厦门）有限公司	10,000,000	-	-	-	10,000,000
泉州聚祥财富投资发展有限公司	496,510,000	-	-	-	496,510,000
石狮骏诚房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	100,000,000
厦门泰连贸易有限公司	159,142,229	-	-	-	159,142,229
厦门福斯达装修工程有限公司	217,510,518	-	-	-	217,510,518
上海中骏置业有限公司	1,595,500,000	-	-	-	1,595,500,000
泉州泰源商业管理有限公司	679,600,000	-	-	-	679,600,000
合计	<u>3,322,079,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,322,079,147</u>



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	3,815,892	4,733,797
合计	3,815,892	4,733,797

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2022年

报告分部	销售建筑装修 材料收入	其他	合计
主要经营地区			
中国	3,788,611	27,281	3,815,892
收入确认时间			
在某一时点确认收入	3,788,611	-	3,788,611
在某一时段内确认收入	-	27,281	27,281
	3,788,611	27,281	3,815,892

2021年

报告分部	销售建筑装修 材料收入	其他	合计
主要经营地区			
中国	9,913,313	(5,179,516)	4,733,797
收入确认时间			
在某一时点确认收入	9,913,313	-	9,913,313
在某一时段内确认收入	-	(5,179,516)	(5,179,516)
	9,913,313	(5,179,516)	4,733,797



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 投资收益

	2022年	2021年
子公司分配现金股利	213,164,622	-
关联方利息收入	264,909,566	353,179,319
合计	478,074,188	353,179,319



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，准予注册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》。

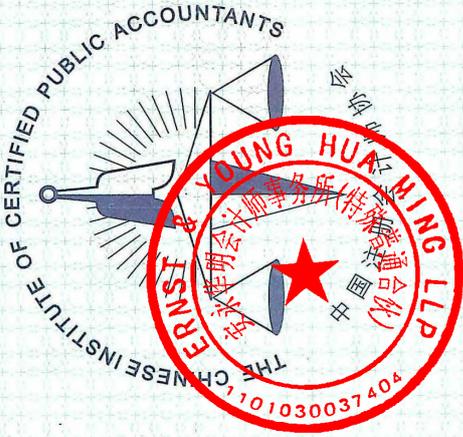


会计师事务所 执业证书

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	冯幸致
Full name	冯幸致
性别	女
Sex	女
出生日期	1980-02-15
Date of birth	1980-02-15
工作单位	安永华明会计师事务所(普通合伙)广州分所
Work unit	安永华明会计师事务所(普通合伙)广州分所
身份证号	4401038002
Identity card No.	4401038002



专业业务报告



冯幸致(110002432737), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。



...this certificate is valid for another year after this renewal.



冯幸致(110002432737), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2017)54号。



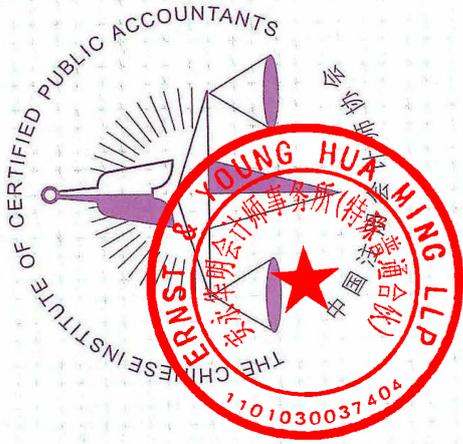
证书编号: 110002432737
No. of Certificate

批准注册协会 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 05 年 30 月 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年5月换发

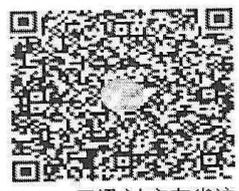




姓名 Full name 吴嘉成
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1992-02-24
 工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 广州分所
 身份证号码 Identity card No. 4401821992027



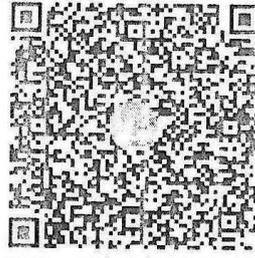
专业业务报告封面



吴嘉成(110002431836), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2021〕268号。



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



吴嘉成(110002431836), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2020〕132号。



证书编号: 110002431836
 No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 08 月 12 日
 Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
 /y /m /d



第五章 备查文件

一、备查文件

- (一) 厦门中骏集团有限公司 2022 年年度财务报表；
- (二) 厦门中骏集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度；
- (三) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、查询地址及网站

发起机构：厦门中骏集团有限公司

法定代表人：郑晓乐

地址：上海市闵行区申长路 1688 弄 2 号

联系人：周秉人

电话：021-52636596

电子邮箱：zhoubr@sce-re.com

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）等交易商协会认可的网站下载本报告，或者在办公时间，到上述地点查阅本报告全文及上述备查文件。

(本页无正文，仅为《厦门中骏集团有限公司 2022 年
年度报告》之盖章页)

