

中交房地产集团有限公司

已审财务报表

2024年度



目 录

	页 次
审计报告	1 - 3
已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 6
合并利润表	7 - 8
合并股东权益变动表	9 - 12
合并现金流量表	13 - 14
公司资产负债表	15 - 16
公司利润表	17
公司股东权益变动表	18 - 19
公司现金流量表	20 - 21
财务报表附注	22 - 229





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（2025）审字第70035588_A04号
中交房地产集团有限公司

中交房地产集团有限公司：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中交房地产集团有限公司的财务报告过程。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70035588_A04号
中交房地产集团有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70035588_A04号
中交房地产集团有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



陈静

中国注册会计师：陈 静



张焕

中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2025 年 4 月 15 日



中交房地产集团有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	87,695,415,645.46	90,007,705,465.69
交易性金融资产	2	120,656.86	42,323,632.00
应收票据	3	38,165,723.17	43,151,865.60
应收账款	4	4,034,620,450.85	3,098,718,930.67
应收款项融资	5	28,581,373.86	45,182,512.98
预付款项	6	1,191,027,449.42	1,304,512,696.82
其他应收款	7	90,802,976,165.89	81,949,813,582.23
存货	8	351,875,294,280.11	395,036,783,194.40
合同资产	9	4,676,748,410.50	4,335,591,428.92
持有待售资产	10	55,045,871.56	1,171,302,622.45
一年内到期的非流动资产	11	2,054,680,320.90	2,918,042,679.45
其他流动资产	12	22,812,018,178.47	22,455,755,252.04
流动资产合计		565,264,694,527.05	602,408,883,863.25
非流动资产			
长期应收款	13	3,074,560,773.74	1,868,111,685.16
长期股权投资	14	45,619,053,837.84	49,948,585,394.99
其他权益工具投资	15	1,123,038,560.89	1,184,091,003.28
投资性房地产	16	10,172,727,331.32	10,115,001,440.22
固定资产	17	10,396,189,730.26	10,545,830,375.23
在建工程	18	1,333,699,577.80	698,396,626.80
使用权资产	19	882,753,569.41	953,800,951.38
无形资产	20	1,483,413,007.47	2,077,290,578.24
商誉	21	981,761,154.04	981,761,154.04
长期待摊费用	22	394,367,857.78	425,830,404.95
递延所得税资产	23	8,957,361,100.77	6,790,791,372.46
其他非流动资产	24	818,843,303.54	883,012,507.84
非流动资产合计		85,237,769,804.86	86,472,503,494.59
资产总计		650,502,464,331.91	688,881,387,357.84

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭强

主管会计工作负责人：

叶克卿

会计机构负责人：

刘

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	26	9,117,493,918.21	9,464,839,716.80
应付票据	27	402,203,527.30	527,192,367.82
应付账款	28	65,317,723,777.52	67,683,435,446.93
预收款项	29	41,439,708.52	37,014,911.54
合同负债	30	167,926,628,601.52	183,780,566,491.28
应付职工薪酬	31	1,188,058,042.83	1,887,127,119.45
应交税费	32	12,122,526,552.03	11,733,739,973.83
其他应付款	33	40,679,971,714.64	42,367,872,150.34
持有待售负债		-	277,401,457.51
一年内到期的非流动负债	34	63,066,859,653.56	54,434,332,505.38
其他流动负债	35	14,913,941,553.39	16,562,810,778.20
流动负债合计		374,776,847,049.52	388,756,332,919.08
非流动负债			
长期借款	36	105,019,545,534.08	112,981,035,911.56
应付债券	37	27,784,220,756.91	43,184,324,752.81
租赁负债	38	691,561,393.55	754,025,784.50
长期应付款	39	3,098,724,487.20	3,529,515,457.43
长期应付职工薪酬	40	134,114,494.48	134,163,742.40
预计负债	41	6,681,567.30	174,446,311.11
递延收益	42	199,872,944.18	232,247,425.27
递延所得税负债	23	3,304,785,681.66	4,681,120,819.02
其他非流动负债	43	71,750,776.33	561,422,379.76
非流动负债合计		140,311,257,635.69	166,232,302,583.86
负债总计		515,088,104,685.21	554,988,635,502.94

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭强 主管会计工作负责人：叶克伟 会计机构负责人：叶克伟

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
股东权益			
实收资本	44	15,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	45	5,857,976,949.47	5,996,894,522.74
其他综合收益	46	(82,261,792.76)	(103,784,612.46)
专项储备	47	113,893.62	148,916.80
盈余公积	48	14,234,571.24	14,234,571.24
未分配利润	49	(4,918,823,341.80)	(1,127,657,629.11)
归属于母公司股东权益合计		15,871,240,279.77	9,779,835,769.21
少数股东权益		119,543,119,366.93	124,112,916,085.69
股东权益合计		135,414,359,646.70	133,892,751,854.90
负债和股东权益总计		650,502,464,331.91	688,881,387,357.84

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭瑞 主管会计工作负责人：叶克明 会计机构负责人：叶

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



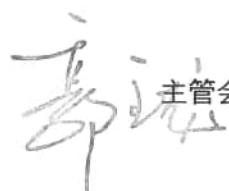
中交房地产集团有限公司
合并利润表
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
营业收入	50	181,788,900,116.41	168,344,612,967.98
减：营业成本	50	158,901,977,970.89	146,531,253,072.52
税金及附加	51	2,961,522,175.98	2,674,650,948.00
销售费用	52	4,289,052,256.37	4,037,391,123.88
管理费用	53	4,462,368,978.09	5,199,759,556.22
研发费用		308,772,879.75	274,372,882.31
财务费用	54	2,616,088,753.78	2,267,917,543.39
其中：利息费用	54	4,689,387,714.19	4,472,244,551.35
利息收入	54	2,611,364,833.94	2,638,083,934.00
加：其他收益	55	87,411,423.62	188,557,786.45
投资收益	56	(215,849,254.00)	2,737,327,442.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	56	(789,100,330.48)	2,182,476,188.69
公允价值变动收益	57	332,260,133.57	(62,593,335.04)
信用减值损失	58	(1,618,952,782.25)	(605,907,230.38)
资产减值损失	59	(8,555,162,522.53)	(3,386,186,124.08)
资产处置收益	60	(53,734,793.38)	10,624,102.66
营业利润		(1,774,910,693.42)	6,241,090,483.62
加：营业外收入	61	174,739,360.31	120,219,377.35
减：营业外支出	62	34,436,548.35	326,113,905.99
利润总额		(1,634,607,881.46)	6,035,195,954.98
减：所得税费用	63	2,108,278,843.98	2,611,456,746.07
净利润		(3,742,886,725.44)	3,423,739,208.91
按经营持续性分类			
持续经营净利润		(3,742,886,725.44)	3,423,739,208.91
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		(3,791,177,439.78)	(1,592,298,164.47)
少数股东损益		48,290,714.34	5,016,037,373.38

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



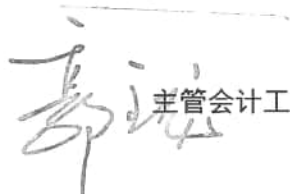
中交房地产集团有限公司
合并利润表（续）
2024 年度

人民币元

	附注 六	2024年	2023年
其他综合收益的税后净额	46	54,757,649.99	(308,385,155.28)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	46	21,522,819.70	(81,360,819.42)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划变动额	46	(712,559.73)	2,901,399.42
其他权益工具投资公允价值变动	46	19,083,553.50	(101,116,521.06)
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益	46	-	20,082,405.18
外币财务报表折算差额	46	3,151,825.93	(3,228,102.96)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	46	33,234,830.29	(227,024,335.86)
综合收益总额		(3,688,129,075.45)	3,115,354,053.63
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		(3,769,654,620.08)	(1,673,658,983.89)
归属于少数股东的综合收益总额		81,525,544.63	4,789,013,037.52

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表
2024年度

人民币元

2024年度

	归属于母公司所有者权益							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	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	5,000,000,000.00	5,996,894,522.74	(103,784,612.46)	148,916.80	14,234,571.24	(1,127,657,629.11)	9,779,835,769.21	124,112,916,085.69	133,892,751,854.90
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额	-	-	21,522,819.70	-	-	(3,791,177,439.78)	(3,769,654,620.08)	81,525,544.63	(3,688,129,075.45)
(二) 所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的资本(附注六、44)	10,000,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000,000.00	15,940,488,021.00	25,940,488,021.00
2.所有者减少的资本	-	-	-	-	-	-	(2,200,773,219.69)	(2,200,773,219.69)	
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	37,096,378.42	37,096,378.42
4.与少数股东的权益性交易	-	(130,072,013.10)	-	-	-	-	(130,072,013.10)	(8,362,304,699.06)	(8,492,376,712.16)
5.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	224,791,522.59	224,791,522.59
6.处置及注销子公司	-	(3,278,083.34)	-	-	-	-	(3,278,083.34)	(5,687,294,266.29)	(5,690,572,349.63)
7.股份支付行权	-	-	-	-	-	-	-	27,911,936.70	27,911,936.70
8.其他	-	(5,567,476.83)	-	-	-	-	(5,567,476.83)	(35,301,022.30)	(40,868,499.13)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭强

主管会计工作负责人：

叶厚明

会计机构负责人：

刘

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2024年度

人民币元

2024年度(续)

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
(三) 利润分配									
1.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	(4,595,936,914.76)	(4,595,936,914.76)
2.其他	-	-	-	-	-	11,727.09	11,727.09	-	11,727.09
(四) 专项储备									
1.提取专项储备	-	-	-	53,926.82	-	-	53,926.82	-	53,926.82
2.使用专项储备	-	-	-	(88,950.00)	-	-	(88,950.00)	-	(88,950.00)
三、本年年末余额	15,000,000,000.00	5,857,976,949.47	(82,261,792.76)	113,893.62	14,234,571.24	(4,918,823,341.80)	15,871,240,279.77	119,543,119,366.93	135,414,359,646.70

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2024年度

人民币元

2023年度

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	5,000,000,000.00	1,025,389,506.35	6,386,404,352.28	(22,423,793.04)	96,098.32	14,234,571.24	499,917,411.51	12,903,618,146.66	122,994,922,780.63	135,898,540,927.29
二、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额	-	-	-	(81,360,819.42)	-	-	(1,592,298,164.47)	(1,673,658,983.89)	4,789,013,037.52	3,115,354,053.63
(二) 所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	24,474,728,664.73	24,474,728,664.73
2.所有者减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	(896,900,000.00)	(896,900,000.00)
3.其他权益工具持有者减少资本	-	(995,471,698.12)	(4,528,301.88)	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	-	(1,000,000,000.00)
4.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	87,416,843.20	87,416,843.20
5.与少数股东的权益性交易	-	-	(377,624,098.90)	-	-	-	(377,624,098.90)	(15,948,752,861.08)	(16,326,376,959.98)	
6.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	604,031,277.14	604,031,277.14
7.处置及注销子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,874,981,864.75)	(6,874,981,864.75)
8.股份支付行权	-	-	-	-	-	-	-	-	1,637,237.55	1,637,237.55
9.子公司赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,490,000,000.00)	(1,490,000,000.00)
10.其他	-	-	(7,357,428.76)	-	-	-	(7,357,428.76)		674,480.67	(6,682,948.09)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2024年度

人民币元

2023年度(续)

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
(三) 利润分配									
1.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	(3,566,120,484.13)	(3,566,120,484.13)
2.向其他权益工具持有者分派	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	-	(62,753,025.79)	(101,753,025.79)
(四) 所有者权益内部结转									
1. 归属于其他权益工具持有者股息	-	9,082,191.77	-	-	-	-	(9,082,191.77)	-	-
2.其他	-	-	-	-	-	-	(26,194,684.38)	-	(26,194,684.38)
(五) 专项储备									
1.提取专项储备	-	-	-	-	79,178.48	-	-	-	79,178.48
2.使用专项储备	-	-	-	-	(26,360.00)	-	-	-	(26,360.00)
三、本年年末余额	5,000,000,000.00	-	5,996,894,522.74	(103,784,612.46)	148,916.80	14,234,571.24	(1,127,657,629.11)	9,779,835,769.21	124,112,916,085.69

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并现金流量表
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023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		172,810,826,883.45	180,018,666,642.18
收到的税费返还		4,233,422,790.29	5,490,100,740.56
收到其他与经营活动有关的现金		4,514,839,272.36	4,790,774,264.46
经营活动现金流入小计		181,559,088,946.10	190,299,541,647.20
购买商品、接受劳务支付的现金		121,191,574,263.41	126,055,363,197.86
支付给职工以及为职工支付的现金		5,717,128,028.07	5,591,122,398.19
支付的各项税费		16,862,655,701.41	17,439,341,537.47
支付其他与经营活动有关的现金		7,468,023,649.87	10,417,804,382.29
经营活动现金流出小计		151,239,381,642.76	159,503,631,515.81
经营活动产生的现金流量净额	64	30,319,707,303.34	30,795,910,131.39
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		3,402,108,197.21	4,304,278,884.15
取得投资收益收到的现金		2,946,626,305.08	5,487,983,429.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		544,743,111.96	119,489,936.50
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		783,795,131.38	630,659,290.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		545,566,302.27	324,487,010.34
收到其他与投资活动有关的现金		18,787,152,294.32	16,339,533,420.13
投资活动现金流入小计		27,009,991,342.22	27,206,431,971.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,096,897,094.50	1,390,506,939.73
投资支付的现金		2,888,903,350.11	5,531,527,317.08
支付其他与投资活动有关的现金		37,895,887,885.56	37,713,518,867.82
投资活动现金流出小计		41,881,688,330.17	44,635,553,124.63
投资活动产生的现金流量净额		(14,871,696,987.95)	(17,429,121,153.43)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
合并现金流量表(续)
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		14,550,122,982.82	21,428,111,876.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		11,350,122,982.82	21,428,111,876.14
取得借款所收到的现金		85,555,677,285.03	110,569,493,257.95
收到其他与筹资活动有关的现金		14,312,625,772.10	8,045,535,272.70
筹资活动现金流入小计		114,418,426,039.95	140,043,140,406.79
偿还债务支付的现金		97,912,716,643.33	112,194,428,377.46
赎回永续债支付的现金		-	2,490,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,045,636,503.02	14,737,580,133.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,525,152,460.17	2,517,355,352.43
支付其他与筹资活动有关的现金		20,488,919,089.13	19,055,343,479.96
筹资活动现金流出小计		131,447,272,235.48	148,477,351,991.30
筹资活动产生的现金流量净额		(17,028,846,195.53)	(8,434,211,584.51)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,748,244.86	(1,562,294.43)
五、现金及现金等价物净增加额	65	(1,579,087,635.28)	4,931,015,099.02
加：年初现金及现金等价物余额	65	82,941,792,799.80	78,010,777,700.78
六、年末现金及现金等价物余额	66	81,362,705,164.52	82,941,792,799.80

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



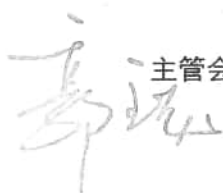
中交房地产集团有限公司
资产负债表
2024年12月31日

人民币元

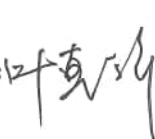
资产	附注十六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		3,877,006,894.53	1,802,923,582.64
预付款项		2,325,394.48	1,449,806.17
其他应收款	1	11,942,075,202.48	9,095,466,949.85
一年内到期的非流动资产		545,771,149.54	2,453,804,326.10
其他流动资产		16,366,952.15	-
流动资产合计		16,383,545,593.18	13,353,644,664.76
非流动资产			
长期应收款	2	18,520,539,309.49	17,494,750,000.00
长期股权投资	3	11,721,470,639.38	12,318,839,800.58
其他权益工具投资		46,330,100.00	30,147,800.00
固定资产		3,539,457.56	3,509,254.33
无形资产		3,712,129.68	1,728,268.42
非流动资产合计		30,295,591,636.11	29,848,975,123.33
资产总计		46,679,137,229.29	43,202,619,788.09

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



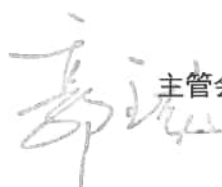
中交房地产集团有限公司
资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		3,343,888.22	1,690,063.02
应交税费		5,321,924.34	35,310,496.09
其他应付款		2,112,226,540.48	9,424,559,692.58
一年内到期的非流动负债		9,606,712,725.51	7,251,179,441.93
其他流动负债		-	62,181,458.97
流动负债合计		11,727,605,078.55	16,774,921,152.59
非流动负债			
长期借款		1,632,000,000.00	4,500,000,000.00
应付债券		7,917,020,469.10	10,313,682,893.91
长期应付款		4,969,000,000.00	-
预计负债		37,696,133.66	11,602,122.93
递延所得税负债		165,403,818.03	262,194,218.33
其他非流动负债		55,642,562.43	-
非流动负债合计		14,776,762,983.22	15,087,479,235.17
负债总计		26,504,368,061.77	31,862,400,387.76
所有者权益			
实收资本		15,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积		6,518,164,655.12	6,518,164,655.12
其他综合损失		(37,237,919.98)	(53,420,219.98)
盈余公积		14,234,571.24	14,234,571.24
未分配利润		(1,320,392,138.86)	(138,759,606.05)
所有者权益合计		20,174,769,167.52	11,340,219,400.33
负债和所有者权益总计		46,679,137,229.29	43,202,619,788.09

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
利润表
2024年度

人民币元

	附注十六	2024年	2023年
营业收入		6,563,455.07	16,927,020.56
减：营业成本		-	2,854,716.98
税金及附加		14,560,405.89	8,130,357.08
管理费用		69,395,882.38	96,961,552.38
财务费用		512,558,672.26	(352,623,604.63)
其中：利息费用		1,078,824,509.40	1,189,400,564.15
利息收入		580,187,270.54	1,556,188,039.18
加：其他收益		45,030.10	52,761.74
投资收益	4	246,223,265.27	117,466,941.97
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		47,890,399.56	97,680,539.22
信用减值损失		(25,895,766.35)	(41,286,566.74)
资产减值损失		(908,843,956.67)	(264,144,984.89)
营业利润		(1,278,422,933.11)	73,692,150.83
加：营业外收入		-	416,000.00
减：营业外支出		-	1,456,000.00
利润总额		(1,278,422,933.11)	72,652,150.83
减：所得税费用		(96,790,400.30)	66,619,594.60
净利润		(1,181,632,532.81)	6,032,556.23
持续经营净利润		(1,181,632,532.81)	6,032,556.23
其他综合收益的税后净额		16,182,300.00	(11,439,400.00)
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		16,182,300.00	(11,439,400.00)
综合收益总额		(1,165,450,232.81)	(5,406,843.77)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：郭强 主管会计工作负责人：叶真 会计机构负责人：叶真

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
股东权益变动表
2024年度

人民币元

2024 年度

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	5,000,000,000.00	6,518,164,655.12	(53,420,219.98)	14,234,571.24	(138,759,606.05)	11,340,219,400.33
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	16,182,300.00	-	(1,181,632,532.81)	(1,165,450,232.81)
(二) 所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本	10,000,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000,000.00
三、本年年末余额	15,000,000,000.00	6,518,164,655.12	(37,237,919.98)	14,234,571.24	(1,320,392,138.86)	20,174,769,167.52

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
股东权益变动表(续)
2024年度

人民币元

2023 年度

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	5,000,000,000.00	1,025,389,506.35	6,522,692,957.00	(41,980,819.98)	14,234,571.24	(135,709,970.51)	12,384,626,244.10
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	(11,439,400.00)	-	6,032,556.23	(5,406,843.77)
(二) 所有者投入和减少资本							
1.其他权益工具持有者减少资本	-	(995,471,698.12)	(4,528,301.88)	-	-	-	(1,000,000,000.00)
(三) 利润分配							
1.永续债派息	-	(39,000,000.00)	-	-	-	-	(39,000,000.00)
(四) 所有者权益内部结转							
1.归属于其他权益工具持有者股息	-	9,082,191.77	-	-	-	(9,082,191.77)	-
三、本年年末余额	5,000,000,000.00	-	6,518,164,655.12	(53,420,219.98)	14,234,571.24	(138,759,606.05)	11,340,219,400.33

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



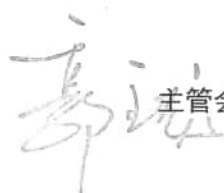
中交房地产集团有限公司
现金流量表
2024年度

人民币元

	附注十六	2024年	2023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		1,131,098.00	15,550,528.00
收到的税费返还		-	55,927.44
收到的其他与经营活动有关的现金		28,669,906.44	9,843,860.84
经营活动现金流入小计		29,801,004.44	25,450,316.28
支付给职工以及为职工支付的现金		41,051,001.89	60,518,677.21
支付的各项税费		100,749,504.60	68,496,771.22
支付的其他与经营活动有关的现金		790,296,031.89	48,350,830.65
经营活动现金流出小计		932,096,538.38	177,366,279.08
经营活动产生的现金流量净额	5	(902,295,533.94)	(151,915,962.80)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收回的现金		44,379,080.97	589,289,150.00
取得投资收益收到的现金		188,310,744.62	450,662,954.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		356,973,684.00	-
收到的其他与投资活动有关的现金		1,414,185,000.00	4,471,626,458.24
投资活动现金流入小计		2,003,848,509.59	5,511,578,563.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,881,699.50	2,943,782.50
投资支付的现金		221,899,938.04	56,804,100.00
支付的其他与投资活动有关的现金		2,250,800,000.00	3,991,800,000.00
投资活动现金流出小计		2,476,581,637.54	4,051,547,882.50
投资活动产生的现金流量净额		(472,733,127.95)	1,460,030,680.59

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中交房地产集团有限公司
现金流量表(续)
2024年度

人民币元

	附注十六	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		3,200,000,000.00	-
取得借款所收到的现金		5,121,262,000.00	3,861,875,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		3,939,348,414.03	1,188,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,260,610,414.03	5,049,875,000.00
偿还债务支付的现金		7,250,206,518.79	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,032,367,067.29	1,141,910,219.27
支付其他与筹资活动有关的现金		528,924,854.17	4,194,633,141.67
筹资活动现金流出小计		8,811,498,440.25	6,336,543,360.94
筹资活动产生的现金流量净额		3,449,111,973.78	(1,286,668,360.94)
四、现金及现金等价物净增加额		2,074,083,311.89	21,446,356.85
加：年初现金及现金等价物余额		1,802,923,582.64	1,781,477,225.79
五、年末现金及现金等价物余额		3,877,006,894.53	1,802,923,582.64

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

中交房地产集团有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，于2015年3月24日取得国家工商行政管理局核发的企业法人营业执照，社会统一信用代码为911100003355015281，营业期限为2015年3月24日至长期。本公司总部位于北京市西城区德外大街5号2号楼八至九层。2024年本公司新增实收资本1,000,000万元，其中680,000万元为债转股，320,000万元为现金出资。截至2024年12月31日，本公司注册资本1,500,000万元，实收资本1,500,000万元，由中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)以现金、债转股和股权出资方式投入；法定代表人：郭主龙。

本公司及子公司(统称“本集团”)经营范围：地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。

本集团的母公司和最终母公司为于中华人民共和国成立的中交集团。

本财务报表业经本公司管理层于2025年4月15日决议批准报出。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注五。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。



三、 重要会计政策和会计估计(续)

3. 记账本位币

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

4. 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
账龄超过 1 年的重要预付款项	账龄超过 1 年预付款项中账面余额占账龄超过 1 年预付款项总额占比超过 5% 以上的项目
重要的逾期应收利息	单项金额占比超过本集团应收利息年末余额的 10%
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额占比超过本集团单项计提应收账款年末余额的 2%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额占比超过本集团单项计提其他应收款年末余额的 5%
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额占比超过集团应付账款年末余额的 1%
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项金额占比超过集团预收款项年末余额的 1%
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项金额占比超过本集团其他应付款年末余额的 2%
存在重要少数股东权益的子公司	单项金额占比超过集团少数股东权益年末余额的 10%



三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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

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。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。小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计(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的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



三、重要会计政策和会计估计(续)

7. 合营安排分类及共同经营

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

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

8. 现金及现金等价物

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

9. 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，但投资者以外币投入的资本以交易发生日的即期汇率折算。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，仍采用初始确认时所采用的汇率折算，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。

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

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



三、重要会计政策和会计估计(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。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

(2) 金融资产分类和计量

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

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

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

(2) 金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类：

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其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债分类和计量

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

(3) 金融负债分类和计量(续)

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

(4) 金融工具减值(续)

预期信用损失的确定方法及会计处理方法 (续)

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失，本集团根据合同约定收款日计算逾期账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。

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

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

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收账款、其他应收款和长期应收款金融工具的预期信用损失。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据合同约定收款日计算逾期账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

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

减值准备的核销

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

(5) 金融工具抵销

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



三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

(6) 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当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。

(7) 衍生金融工具

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

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

(8) 金融资产转移

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

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

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

11. 存货

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

归类为流动资产的合同履约成本列示于存货。



三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 持有待售的非流动资产或处置组和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产或处置组

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

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

(2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等损益及处置损益作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报。



三、重要会计政策和会计估计(续)

13. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。



三、 重要会计政策和会计估计(续)

13. 长期股权投资(续)

按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

14. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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

15. 固定资产

固定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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

15. 固定资产(续)

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物—钢结构房屋	20-40 年	0-5%	2.38%-5%
房屋及建筑物—钢筋混凝土结构房屋	20-40 年	0-5%	2.38%-5%
房屋及建筑物—其他房屋及建筑物	20-40 年	0-5%	2.38%-5%
机器设备	3-10 年	0-5%	9.5%-33.33%
运输工具	5-10 年	0-5%	9.5%-20%
办公及电子设备	3-5 年	0-5%	19%-33.33%
临时设施	2-5 年	0-5%	19%-50%

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。

16. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、无形资产或长期待摊费用。

17. 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。

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

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

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：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；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。



三、重要会计政策和会计估计(续)

17. 借款费用(续)

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。

18. 无形资产

(1) 无形资产使用寿命

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

其余无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
土地使用权	不低于 30 年	土地使用权期限
软件	2-15 年	软件期限与预计使用期限孰短
合同权益	8 年	项目预算的未来受益年限

(2) 研发支出

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

19. 资产减值

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

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

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或者资产组组合。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经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

21. 职工薪酬

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

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利（设定提存计划）

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

(3) 离职后福利（设定受益计划）

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

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

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险和股票市场风险的影响。

本集团于各年的应付补充退休福利和内部退休余额采用预计单位贷记法计算而得。

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



三、 重要会计政策和会计估计(续)

21. 职工薪酬(续)

(3) 离职后福利（设定受益计划）(续)

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

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

(4) 辞退福利

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

22. 预计负债

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

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

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

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。



三、重要会计政策和会计估计(续)

23. 维修基金

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

24. 质量保证金

与施工方的质量保证金

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

25. 股份支付

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

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

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

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 与客户之间的合同产生的收入

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

(1) 销售商品合同

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

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

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

(2) 提供服务合同

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

(3) 建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



三、 重要会计政策和会计估计(续)

27. 合同资产与合同负债

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

(1) 合同资产

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

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

(2) 合同负债

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

28. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

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

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

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

- (1) 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、重要会计政策和会计估计(续)

29. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

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

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

30. 递延所得税

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

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

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、重要会计政策和会计估计(续)

31. 租赁

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

(1) 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

31. 租赁(续)

(2) 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

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。

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

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

32. 回购股份

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

33. 安全生产费

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



三、 重要会计政策和会计估计(续)

34. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，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。

35. 重大会计判断和估计

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

(1) 判断

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

经营租赁——作为出租人

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

35. 重大会计判断和估计(续)

(1) 判断(续)

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

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

合并范围——本集团持有被投资方半数或以下的表决权

企业名称	注释	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本人民币万元	投资额人民币万元
Greentown China Holdings Limited	注 2	27.74	27.74	24,268.40	637,944.48
中交(安徽)投资发展有限公司	注 1	41	80	20,000.00	10,580.51
中交(青岛)城镇化建设投资有限公司	注 1	40	55	35,000.00	14,000.00
中交地产宜兴有限公司	注 1	40	80	90,000.00	36,000.00
中交成都建设发展有限公司	注 1	34	67	30,000.00	14,714.21
中交祥松置业无锡有限公司	注 1	30	61	12,000.00	3,600.00
中交世茂(北京)置业有限公司	注 1	37	65	50,000.00	18,500.00
昆明中交东盛房地产有限公司	注 1	50	99	20,000.00	10,000.00
青岛交信城投置业有限公司	注 1	39.95	70	116,607.14	46,584.55
中交雄安产业发展有限公司	注 1	40	100	380,000.00	123,009.20
重庆肃品房地产开发有限公司	注 1	35	51	2,000.00	700.00
中交贵州房地产有限公司	注 1	35	55	110,000.00	38,500.00
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	注 1	35	67	260,000.00	91,000.00
重庆美宸房地产开发有限公司	注 1	49.60	50.10	8,000.00	3,968.00
广西中交城市投资发展有限公司	注 1	40	70	25,386.00	10,154.40

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

35. 重大会计判断和估计(续)

(1) 判断(续)

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

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团对绿城中国的持股比例为 27.74%。根据历史股东会表决情况，绿城中国的其他主要股东在股东大会中的重大事项绝大多数与本集团表达的决议一致。绿城中国的经营决策主要由本集团通过董事会主导，绿城中国执行董事中绝大多数都由本集团委派或支持本集团。此外，本集团能够在战略及持股量方面、营运方面和财务方面为绿城中国提供支持。综合绿城中国其他主要股东对本集团的支持、本集团委派和支持本集团的董事占董事会执行董事的比例以及本集团在绿城中国融资方面不可或缺的支持，本集团能够通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对绿城中国的权力影响回报金额，从而对绿城中国进行控制，故而本集团认为应当将其纳入合并范围。

投资性房地产与存货的划分

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

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。



三、 重要会计政策和会计估计(续)

35. 重大会计判断和估计(续)

(1) 判断(续)

业务模式

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

合同现金流量特征

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

结构化主体投资

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

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



三、 重要会计政策和会计估计(续)

35. 重大会计判断和估计(续)

(2) 估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

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

存货跌价准备

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

商誉减值

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

35. 重大会计判断和估计(续)

(2) 估计的不确定性(续)

非上市股权投资的公允价值

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

金融工具的公允价值确定

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

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

递延所得税资产

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

土地增值税

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

设定受益义务的计量

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



三、 重要会计政策和会计估计(续)

35. 重大会计判断和估计(续)

(2) 估计的不确定性(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后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

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

承租人增量借款利率

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



三、 重要会计政策和会计估计(续)

36. 会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

财务报表列报

按照《企业会计准则应用指南汇编 2024》，本集团将原列示于“交易性金融资产”或“交易性金融负债”的衍生金融工具改为单独列报，相应追溯调整财务报表比较数据；根据《企业会计准则解释第 18 号》，本集团将原列示于“销售费用”的保证类质量保证改为列示于“营业成本”，相应追溯调整财务报表比较数据。

关于供应商融资安排的披露

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

关于流动负债与非流动负债的划分

2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》规定，在对负债的流动性进行划分时，应考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利，不受本集团是否行使该权利的主观可能性的影响。对于附有契约条件的贷款安排，应区别情况判断在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：属于资产负债表日及之前需满足的契约条件，影响负债的流动性划分；属于资产负债表日之后需满足的契约条件，不影响负债的流动性划分。本集团自 2024 年 1 月 1 日起施行，在首次执行本解释的规定时，根据衔接规定对可比期间信息进行了调整。



四、 税项

1. 本集团 2024 年度主要税项及其税率列示如下：

	计税依据	税率
增值税	销售额和适用税率计算的销项税额，抵扣准予抵扣的进项税额后的差额（一般纳税人）	6%、9%或13%
	应税收入和征收率计算的应纳税额（小规模纳税人）	3%
	应税收入和征收率计算的应纳税额（房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税）	5%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	5%或7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%或15%
土地增值税	增值额和增值额的超率累进税率	
	营业收入	5%

执行不同企业所得税税率纳税主体如下：

	所得税税率
注册在马来西亚地区的附属子公司	24%
注册在新加坡地区的附属子公司	17%
注册在香港地区的附属子公司	16.5%
注册在开曼地区的附属子公司	0%
注册在英属维尔京群岛地区的附属子公司	0%



四、 税项(续)

2. 税收优惠

根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号、2022 年第 13 号、2023 年第 12 号的规定，本集团下属公司中交物业（海南）有限公司、中交中桥物业管理有限公司、北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司、中房（山东）城市开发投资有限公司、北京北工出租汽车有限公司、上海远通置业有限公司、长沙瑞季酒店管理有限公司、及天津嘉轩置业有限公司、北京御园汇餐饮有限公司、杭州临平绿城蓝庭护理院、浙江绿本建筑工程有限公司、台州青悦城商业经营管理有限公司、杭州临平绿城蓝庭老年颐养公寓等属于小型微利企业。自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据财政部税务总局公告 2023 年第 19 号的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，本集团下属公司中交地产北京物业管理有限公司第一分公司以及中交中桥物业管理有限公司，适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

根据财政部税务总局公告 2023 年第 1 号的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，本集团下属公司北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司、中交城市运营管理有限公司作为生产性服务业纳税人可以按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。根据财政部税务总局公告 2023 年第 19 号的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日天津嘉轩置业有限公司为月销售额在 10 万元以下的增值税小规模纳税人，免征增值税。

根据财政部税务总局公告 2020 年第 31 号的规定，自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，本集团下属海南中都置业管理有限公司、中交物业海南有限公司及三亚中都置业管理有限公司为注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，适用减按 15% 的税率征收企业所得税。

根据财政部税务总局公告 2020 年第 23 号的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，本集团下属西安复裕房地产开发有限公司、北海雷英投资有限公司、中交物业服务（重庆）有限公司、重庆中交物业管理有限公司重庆分公司及重庆中交物业管理有限公司资阳分公司为设在西部地区的鼓励类产业企业，适用减按 15% 的税率征收企业所得税。

绿城建筑科技集团有限公司、绿城建设管理集团有限公司、浙江绿城科技家居有限公司、浙江绿城建筑幕墙工程有限公司、绿城房屋科技有限公司、浙江绿城未来数智科技有限公司、浙江绿城熵里建设管理有限公司为高科技企业，于截至 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度的适用企业所得税税率均为 15%。浙江绿城理想家房屋科技服务有限公司为高科技企业，由于由联营公司转制为附属公司，因此于截至 2024 年 12 月 31 日止年度的适用所得税为 15%。



五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本集团 持股比例(%)	表决权 比例(%)	
同一控制下的企业合并						
中国房地产开发集团有限公司	北京	房地产开发	人民币 6.60 亿元	100.00	100.00	
CCCCG Holding (HK) Limited	英属维尔京群岛	房地产开发	1,282 美元	100.00	100.00	
中交地产股份有限公司	重庆	房地产开发	人民币 7.47 亿元	52.16	52.16	
非同一控制下的企业合并						
Greentown China Holdings Limited	开曼群岛	房地产开发	人民币 2.43 亿元	27.74	27.74	注 1
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	北京	地产经纪	人民币 2.05 亿元	60.00	60.00	
通过设立方式取得						
CCCCG Real Estate Holding Limited	英属维尔京群岛	房地产开发	1 美元	100.00	100.00	
CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	新加坡	房地产开发	人民币 5.73 亿元	51.00	51.00	
信统(上海)企业管理合伙企业(有限合伙)	上海	投资管理	人民币 67.01 亿元	25.05	60.00	
北京泽腾致远房地产开发有限公司	北京	房地产开发	人民币 1.00 亿元	51.00	51.00	
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	北京	房地产开发	人民币 1.00 亿元	51.00	51.00	
广州中睿置业有限公司	广州	房地产开发	人民币 8.00 亿元	80.00	80.00	注 2

注1：尽管本集团仅持有上市的Greentown China Holdings Limited 27.74%的股权，但仍根据附注三、35中的因素将其认定为子公司。

注2：上述子公司为本年新设成立。

注3：2024年本集团将持有的子公司中交物业服务集团有限公司51%股权全部转让给子公司中交地产股份有限公司，中交物业服务集团有限公司仍在合并范围内，但未单独列示。

除企业合并、处置子公司、新设立的子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。



五、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 重要少数股东权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
Greentown China Holdings Limited	72.26%	3,847,682,096.14	4,377,345,262.04	102,222,612,012.56
中交地产股份有限公司	47.84%	(3,693,072,454.72)	126,984,982.94	12,905,378,502.65

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

2024 年 12 月 31 日

	Greentown China Holdings Limited	中交地产股份有限公司
流动资产	437,690,727,643.94	100,114,106,705.95
非流动资产	68,407,279,718.11	7,583,575,057.60
资产合计	506,098,007,362.05	107,697,681,763.55
流动负债	285,505,026,688.57	60,377,286,012.96
非流动负债	108,692,542,939.39	36,281,786,572.18
负债合计	394,197,569,627.96	96,659,072,585.14
营业收入	159,679,031,737.87	18,302,042,505.45
净利润	4,331,994,918.70	(6,396,053,974.40)
经营活动产生的现金流量净额	28,830,706,768.16	3,174,852,356.40



五、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 重要少数股东的权益(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)

2023 年 12 月 31 日

	Greentown China Holdings Limited	中交地产股份有限公司
流动资产	463,727,285,648.65	115,479,315,279.81
非流动资产	69,858,006,485.15	7,164,551,720.23
资产合计	533,585,292,133.80	122,643,867,000.04
流动负债	303,248,078,895.17	60,084,914,809.07
非流动负债	118,171,717,225.12	44,883,895,304.42
负债合计	421,419,796,120.29	104,968,810,113.49
营业收入	132,276,611,373.69	32,468,131,061.09
净利润	6,468,816,438.25	(1,472,213,515.76)
经营活动产生的现金流量净额	22,973,671,783.31	7,048,582,150.05



五、 合并财务报表的合并范围(续)

3. 企业合并

(1) 非同一控制下企业合并

本年度发生的重要的非同一控制下企业合并列示如下：

	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
深圳市汇银置业有限公司	1,250,000.00	40.00	股权收购	2024 年 5 月 17 日	实际取得被购买方控制权
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	93,500,000.00	55.00	股权收购	2024 年 9 月 10 日	实际取得被购买方控制权
浙江绿城理想家科技有限公司	4,617,798.87	35.00	股权收购	2024 年 10 月 28 日	实际取得被购买方控制权



五、 合并财务报表的合并范围(续)

3. 企业合并(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

被收购公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

		购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金		850,160,751.16	850,160,751.16
应收款项		16,729,788.94	16,729,788.94
预付款项		68,390,872.95	68,390,872.95
其他应收款		901,844,379.31	901,844,379.31
其他流动资产		332,576,769.70	332,576,769.70
存货		8,040,998,136.27	9,045,414,821.98
合同资产		45,405,075.48	45,405,075.48
固定资产	附注六、17	498,792,607.33	497,590,407.33
无形资产	附注六、20	12,510,608.34	545,508.34
递延所得税资产		29,549,546.70	29,549,546.70
应付款项		(810,719,775.07)	(810,719,775.07)
合同负债		(4,018,879,842.35)	(4,018,879,842.35)
应付职工薪酬		(3,417,521.79)	(3,417,521.79)
应交税费		(25,022,152.59)	(25,022,152.59)
其他应付款		(472,315,236.87)	(472,315,236.87)
长期借款		(3,603,115,690.17)	(3,603,115,690.17)
递延所得税负债		(9,944,489.08)	(9,944,489.08)
其他流动负债		(387,468,332.42)	(387,468,332.42)
净资产		1,466,075,495.84	2,457,324,881.55
少数股东权益		(224,791,522.59)	
取得的净资产		1,241,283,973.25	
购买日之前所持股权		(1,141,916,174.38)	
合并成本		99,367,798.87	



五、 合并财务报表的合并范围(续)

3. 企业合并(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

被收购公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	购买日至 2024 年 12 月 31 日止期间
营业收入	198,614,046.50
净利润	3,196,603.19
现金流量净额	182,327,738.68

(2) 取得上述子公司支付的现金净额

	截至 2024 年 12 月 31 日
取得子公司的价格	99,367,798.87
取得子公司支付的现金和现金等价物	66,365,619.78
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	850,160,751.16
取得子公司支付的现金净额	(783,795,131.38)



五、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 处置子公司

(1) 本年不再纳入合并范围的原子公司

	丧失控制权的时点	丧失控制权时 点的处置价款	丧失控制权 时点的处置 比例(%)	丧失控制权时点 的处置方式	丧失控制权时 点的判断依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额
杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	2024年12月26日	482,313,101.39	100.00	股权出售	控制权转移	380,952,364.48
绿城恒基(大庆)置业有限公司	2024年9月12日	78,902,100.00	100.00	股权出售	控制权转移	1,362,258.32
嵊州绿城房地产开发有限公司	2024年3月29日	60,013,099.07	51.00	股权出售	控制权转移	5,506,302.42
杭州蓝城宏创投资有限公司	2024年7月5日	59,775,000.00	98.10	股权出售	控制权转移	733,436.57
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	2024年12月31日	46,855,800.00	51.00	股权出售	控制权转移	(14,015,513.50)
中国智宝投资有限公司	2024年12月24日	30,592,499.42	100.00	股权出售	控制权转移	(41,898,944.27)
苏州睿泰房地产开发有限公司	2024年6月6日	11,633,696.00	51.00	股权出售	控制权转移	(3,413,482.74)
沈阳浑南新城建设有限公司	2024年12月26日	9,546,690.26	100.00	股权出售	控制权转移	-
浙江绿城联合设计有限公司	2024年9月3日	177,384.50	1.00	股权出售	控制权转移	12,066,980.35
诸暨绿越酒店管理有限公司	2024年8月21日	93,337.22	51.00	股权出售	控制权转移	941,920.06
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	2024年8月26日	88,842.26	1.00	股权出售	控制权转移	(3,042,223.07)
浙江理活商业运营服务有限公司	2024年10月17日	-	-	股权出售	控制权转移	15,419,526.94



五、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 处置子公司(续)

(1) 本年不再纳入合并范围的原子公司(续)

上述被处置公司的相关财务信息列示如下:

	处置日
流动资产	1,406,400,283.00
非流动资产	1,592,147,394.16
流动负债	(1,648,409,779.77)
非流动负债	(800,546,649.61)

(2) 处置上述子公司收到的现金净额

	2024 年
处置子公司的价格	779,991,550.12
处置子公司收到的现金和现金等价物	746,024,936.01
减: 子公司持有的现金和现金等价物	200,458,633.74
处置子公司收到的现金净额	545,566,302.27



六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
库存现金	1,074,812.36	1,288,833.83
银行存款	80,629,192,016.93	84,691,004,362.88
其他货币资金	2,780,656,534.98	2,251,820,797.63
存放财务公司款项	4,284,492,281.19	3,063,591,471.35
合计	87,695,415,645.46	90,007,705,465.69
其中：存放在境外的款项总额	1,021,692,655.01	888,911,363.41

2. 交易性金融资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
交易性金融资产	120,656.86	42,323,632.00

3. 应收票据

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	38,419,290.50	43,092,465.60
银行承兑汇票	-	59,400.00
减：应收票据坏账准备	253,567.33	-
合计	38,165,723.17	43,151,865.60

于 2024 年 12 月 31 日，无已质押的应收票据。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	3,544,325,434.55	2,717,145,195.16
1年至2年	651,540,373.88	419,852,424.52
2年至3年	171,979,066.45	168,011,759.78
3年至4年	97,525,308.94	95,877,495.17
4年至5年	54,096,758.87	24,438,124.15
5年以上	61,966,271.07	42,989,560.90
小计	4,581,433,213.76	3,468,314,559.68
减：应收账款坏账准备	546,812,762.91	369,595,629.01
合计	4,034,620,450.85	3,098,718,930.67

2024 年

	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	270,732,405.81	5.91	245,558,516.87	90.70	25,173,888.94
按信用风险特征组合计提 坏账准备	4,310,700,807.95	94.09	301,254,246.04	6.99	4,009,446,561.91
合计	4,581,433,213.76	100.00	546,812,762.91		4,034,620,450.85

2023 年

	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	206,147,387.48	5.94	154,462,512.80	74.93	51,684,874.68
按信用风险特征组合计提 坏账准备	3,262,167,172.20	94.06	215,133,116.21	6.59	3,047,034,055.99
合计	3,468,314,559.68	100.00	369,595,629.01		3,098,718,930.67



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款(续)

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
巴中市人民政府	161,948,619.46	142,733,458.66	88.14	注	161,948,619.46	113,910,717.46
上海奔豪装饰工程有限公司	38,471,238.90	38,471,238.90	100.00	注	-	-
上海驰志实业有限公司	20,953,724.70	20,953,724.70	100.00	注	-	-
山东泰诺置业有限公司	8,918,467.92	8,918,467.92	100.00	注	8,918,467.92	8,918,467.92
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注	5,574,894.00	5,574,894.00
其他	34,865,460.83	28,906,732.69	82.91	注	29,705,406.10	26,058,433.42
合计	270,732,405.81	245,558,516.87			206,147,387.48	154,462,512.80

注：该些客户由于资金紧张或经营困难或有违约记录，本集团预计应收账款存在可收回风险，因而单项计提坏账准备。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款(续)

于2024年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1年以内	3,536,623,378.00	88,090,719.56	2.49
1至2年	474,608,740.14	60,825,895.84	12.82
2至3年	165,474,328.02	48,987,889.87	29.60
3至4年	70,539,272.59	45,390,741.69	64.35
4至5年	22,147,618.40	16,651,528.28	75.18
5年以上	41,307,470.80	41,307,470.80	100.00
合计	4,310,700,807.95	301,254,246.04	

应收账款坏账准备的变动如下：

年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	其他	年末余额
369,595,629.01	193,853,452.11	(12,018,190.85)	(6,974,170.56)	2,356,043.20	546,812,762.91

于2024年12月31日，按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况：

债务人名称	应收账款 年末余额	合同资产 年末余额	应收账款和 合同资产 年末余额	占应收账款和 合同资产年 末余额合计 数的比例 （%）	应收账款 坏账准备和合 同资产减值准 备年末余额
安吉城投城区开发建设 有限公司	319,061,603.46	589,901,851.90	908,963,455.36	9.56	48,211,513.80
安徽六安金安经济开发 区管理委员会	124,998,455.11	359,340,290.18	484,338,745.29	5.09	49,101,782.28
杭州亚运村建设有限公 司	-	383,820,866.27	383,820,866.27	4.04	22,568,941.02
杭州萧山钱江世纪城开 发建设有限责任公司	-	219,829,507.36	219,829,507.36	2.31	12,926,132.01
浙江绿城时代建设管理 有限公司	-	169,478,620.40	169,478,620.40	1.78	7,973,030.21
合计	444,060,058.57	1,722,371,136.11	2,166,431,194.68	22.79	140,781,399.32



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 应收款项融资

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	28,581,373.86	45,182,512.98

本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本集团将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将其列报为应收款项融资。

6. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	961,179,955.41	80.70	1,084,169,416.33	83.11
1至2年	109,236,572.21	9.17	65,087,805.94	4.99
2至3年	12,449,537.18	1.05	20,323,543.64	1.56
3年以上	108,161,384.62	9.08	134,931,930.91	10.34
合计	1,191,027,449.42	100.00	1,304,512,696.82	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项情况，列示如下：

债务单位	2024年12月31日账面余额	未及时结算原因
深圳市普益兴投资发展有限公司	30,049,989.00	供应商尚未结算
中哲创建科技股份有限公司	18,680,472.03	供应商尚未结算
杭州出版社有限公司	15,176,268.30	供应商尚未结算



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息	204,868,538.18	158,352,660.48
应收股利	1,500,000.00	1,500,000.00
其他应收款	90,596,607,627.71	81,789,960,921.75
合计	90,802,976,165.89	81,949,813,582.23

应收利息

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方借款应收利息	340,631,192.98	245,942,808.47
减：应收利息坏账准备	135,762,654.80	87,590,147.99
合计	204,868,538.18	158,352,660.48

于2024年12月31日，重要的逾期利息如下：

	年末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值 及其依据
北京中交兴昌置业有限公司	4,663,427.12	6个月以内	延期收回	是， 债务人经营成 果低于预期
	56,827,799.16	1至2年		
重庆铭秉房地产开发有限公司	11,487,239.00	6个月以内		
	5,711,862.38	7-12个月		
	23,527,495.39	1至2年		
合计	102,217,823.05			



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

应收利息 (续)

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

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第三阶段 整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	1,801,052.55	85,789,095.44	87,590,147.99
年初余额在本年阶段转换	(951,608.09)	951,608.09	-
本年计提	52,830.92	44,171,565.31	44,224,396.23
本年转回	(317,822.81)	(866,780.38)	(1,184,603.19)
其他变动	21,638.02	5,111,075.75	5,132,713.77
年末余额	606,090.59	135,156,564.21	135,762,654.80

应收股利

	2024年12月31日	2023年12月31日
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00

于 2024 年 12 月 31 日, 重要的账龄超过 1 年的应收股利如下:

	年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其依据
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	500,000.00	1至2年	有资产只是资金周转原因暂时无法支付	否
	1,000,000.00	2至3年		



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	41,421,538,291.10	48,262,940,542.99
1年至2年	21,488,061,404.91	13,579,840,264.83
2年至3年	13,177,739,169.69	15,480,305,581.43
3年至4年	13,064,434,798.57	4,461,987,566.06
4年至5年	3,195,941,176.71	1,161,701,987.55
5年以上	3,561,007,928.23	2,986,740,732.62
小计	95,908,722,769.21	85,933,516,675.48
减：其他应收款坏账准备	5,312,115,141.50	4,143,555,753.73
合计	90,596,607,627.71	81,789,960,921.75



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

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

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	160,485,188.55	1,086,222,062.32	2,896,848,502.86	4,143,555,753.73
年初余额在本年阶段转换	(6,638,820.19)	3,538,532.67	3,100,287.52	-
本年计提	149,364,334.87	851,555,652.31	577,133,304.54	1,578,053,291.72
本年转回	(2,007,033.79)	(199,655,097.54)	(119,377,335.99)	(321,039,467.32)
本年核销(注)	-	-	(28,733,607.84)	(28,733,607.84)
其他变动	(16,545,656.79)	-	(43,175,172.00)	(59,720,828.79)
年末余额	284,658,012.65	1,741,661,149.76	3,285,795,979.09	5,312,115,141.50

注: 本集团2024年核销的其他应收款坏账准备主要包括: 本集团之子公司绿城房地产集团有限公司应收北京国招招标咨询中心往来款18,180,000元尚未归还。对方公司已注销, 以前年度全额计提坏账准备, 该债权已实际发生损失, 于2024年批准进行核销。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款坏账准备的变动如下:

	2024年12月31日
年初余额	4,143,555,753.73
本年计提	1,578,053,291.72
本年转回	(321,039,467.32)
本年核销	(28,733,607.84)
其他变动	(59,720,828.79)
年末余额	5,312,115,141.50

于 2024 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名:

	年末余额	占其他应 收款余 额合计 数的比 例 (%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
天津绿博企业管理咨询 合伙企业(有限合伙)	2,899,458,888.56	3.02	应收关联方款项	6个月以内	2,704,368.07
陕西省国际信托股份有 限公司	1,224,914,513.58	1.28	应收关联方款项	6个月以内	2,556,426.10
	1,465,930,000.00	1.53		7至12个月	
	50,000,000.00	0.05		1至2年	
宇诚集团股份有限公司	84,301,922.08	0.09	应收关联方款项	6个月以内	2,545,694.58
	125,743,984.18	0.13		7至12个月	
	2,519,292,928.70	2.63		1至2年	
南京臻桐企业管理合伙 企业(有限合伙)	1,991,218,989.63	2.08	应收关联方款项	6个月以内	1,857,239.31
杭州滨江房产集团股份 有限公司	156,340,957.63	0.16	应收关联方款项	6个月以内	1,851,104.23
	369,202,260.00	0.38		7至12个月	
	1,459,098,098.37	1.52		3至4年	
合计	12,345,502,542.73	12.87			11,514,832.29



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 存货

	2024年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,252,696,300.08	-	1,252,696,300.08
开发成本	268,881,820,121.10	(5,064,404,698.98)	263,817,415,422.12
开发产品	93,814,003,930.11	(7,013,473,750.66)	86,800,530,179.45
周转材料、包装物、 低耗品	4,652,378.46	-	4,652,378.46
合计	363,953,172,729.75	(12,077,878,449.64)	351,875,294,280.11

	2023年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,281,919,555.11	-	1,281,919,555.11
开发成本	322,342,287,973.59	(2,469,242,501.48)	319,873,045,472.11
开发产品	77,447,493,603.31	(3,570,741,593.87)	73,876,752,009.44
周转材料、包装物、 低耗品	5,066,157.74	-	5,066,157.74
合计	401,076,767,289.75	(6,039,984,095.35)	395,036,783,194.40

存货跌价准备变动如下：

年初余额	本年计提	本年减少				年末余额
		本年转回	本年转销	本年其他变动	转投资性房地产	
6,039,984,095.35	7,919,760,991.88	(6,057,449.50)	(1,849,243,439.56)	(24,230,490.26)	(2,335,258.27)	12,077,878,449.64

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值 146,545,732,606.56 元（2023 年 12 月 31 日：143,197,048,995.21 元）存货由于用于借款抵押而所有权受到限制，参见附注六、25。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 合同资产

	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算 (注)	4,925,369,497.54	248,621,087.04	4,676,748,410.50	4,459,131,511.29	123,540,082.37	4,335,591,428.92

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

合同资产减值准备的变动如下：

年初余额	本年计提	本年转回	汇兑损益	年末余额
123,540,082.37	125,743,365.42	(668,968.75)	6,608.00	248,621,087.04

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提 减值准备	4,925,369,497.54	100.00	248,621,087.04	5.05	4,676,748,410.50

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提 减值准备	4,459,131,511.29	100.00	123,540,082.37	2.77	4,335,591,428.92



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 合同资产(续)

于2024年12月31日，组合计提坏账准备的合同资产情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
低风险组合(注 1)	256,948,838.41	2,388,961.35	0.93
正常风险组合(注2)	4,668,420,659.13	246,232,125.69	5.27
合计	4,925,369,497.54	248,621,087.04	

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

注2：正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的合同资产以外的客户，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的合同资产计提资产减值准备。

10. 持有待售资产

	账面余额	减值准备	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
德清观云庄园悦云里	55,045,871.56	-	55,045,871.56	55,045,871.56	-	2025年6月30日前

于2024年11月6日，本集团附属公司德清青城房地产开发有限公司签署资产转让协议，将其账面价值为55,045,871.56元的观云庄园悦云里项目的商品房和车位整体出售予独立第三方，有关事宜预计将于2025年6月30日前完成。上述将予出售的资产符合分类为持有待售的标准，在资产负债表的流动资产中单独列示。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 一年内到期的非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期应收款(附注六、13)	2,292,074,944.81	3,019,900,329.41
减：减值准备	237,394,623.91	101,857,649.96
合计	2,054,680,320.90	2,918,042,679.45

12. 其他流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预缴税款	18,085,585,257.69	18,387,318,206.96
待抵扣进项税额	3,535,630,870.44	2,816,599,582.57
合同取得成本	1,187,012,736.68	1,186,237,462.51
其他	3,789,313.66	65,600,000.00
小计	22,812,018,178.47	22,455,755,252.04
减：其他流动资产减值准备	-	-
合计	22,812,018,178.47	22,455,755,252.04

合同取得成本本年确认的摊销金额为857,741,633.58元，无减值损失金额，年末账面价值根据流动性列示于其他流动资产和其他非流动资产。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款

	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
履约及质量保证金	60,838,609.86	134,193.05	60,704,416.81
BT项目长期应收款	322,799,602.27	77,730,069.03	245,069,533.24
关联方借款	5,068,267,231.84	244,800,087.25	4,823,467,144.59
其他	75,969,605.96	75,969,605.96	-
小计	5,527,875,049.93	398,633,955.29	5,129,241,094.64
减：一年内到期的长期应收款(附注六、11)	2,292,074,944.81	237,394,623.91	2,054,680,320.90
合计	3,235,800,105.12	161,239,331.38	3,074,560,773.74

	2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
履约及质量保证金	106,305,009.86	281,525.05	106,023,484.81
BT项目长期应收款	322,799,602.27	77,730,069.03	245,069,533.24
关联方借款	4,539,052,048.43	103,990,701.87	4,435,061,346.56
其他	75,969,605.96	75,969,605.96	-
小计	5,044,126,266.52	257,971,901.91	4,786,154,364.61
减：一年内到期的长期应收款(附注六、11)	3,019,900,329.41	101,857,649.96	2,918,042,679.45
合计	2,024,225,937.11	156,114,251.95	1,868,111,685.16



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款(续)

2024年12月31日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提 坏账准备	815,731,208.23	14.76	386,410,023.42	47.37	429,321,184.81
按信用风险 特征组合计提 坏账准备	4,712,143,841.70	85.24	12,223,931.87	0.26	4,699,919,909.83
合计	5,527,875,049.93	100.00	398,633,955.29		5,129,241,094.64

2023年12月31日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提 坏账准备	815,794,351.25	16.17	251,034,864.63	30.77	564,759,486.62
按信用风险 特征组合计提 坏账准备	4,228,331,915.27	83.83	6,937,037.28	0.16	4,221,394,877.99
合计	5,044,126,266.52	100.00	257,971,901.91		4,786,154,364.61



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款(续)

单项计提坏账准备的长期应收款情况如下:

	2024年				2023年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	232,648,164.15	55.86	债务人经营成果低于预期	416,500,000.00	97,264,711.39
成都天府新区投集团有限公司	322,799,602.27	77,730,069.03	24.08	通过政府审计结果以及与实际施工方沟通结果进行判断	322,799,602.27	77,730,069.03
天津东疆保税港区管理委员会	75,969,605.96	75,969,605.96	100.00	账龄已超过5年, 预计未来收回的可能性较低	75,969,605.96	75,969,605.96
重庆铭秉房地产开发有限公司	462,000.00	62,184.28	13.46	债务人经营成果低于预期	525,143.02	70,478.25
合计	815,731,208.23	386,410,023.42			815,794,351.25	251,034,864.63



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款(续)

于2024年12月31日，组合计提坏账准备的长期应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例(%)
低风险组合(注)	4,712,143,841.70	12,223,931.87	0.26

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

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	84,667,106.31	173,304,795.60	257,971,901.91
本年计提	6,222,299.06	135,383,452.76	141,605,751.82
本年转回	(934,904.47)	-	(934,904.47)
其他变动	(500.00)	(8,293.97)	(8,793.97)
年末余额	89,954,000.90	308,679,954.39	398,633,955.29



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期应收款(续)

本年影响损失准备变动的长期应收款（包含一年内到期）账面余额显著变动包括：

（1）中交地产股份有限公司对北京茂康企业管理有限公司的长期应收款提高坏账计提比例，原因是债务人经营成果低于预期，存在一定回收风险，导致对应坏账准备增加135,383,452.76元。

长期应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
单项计提坏账准备	251,034,864.63	135,383,452.76	-	(8,293.97)	386,410,023.42
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,937,037.28	6,222,299.06	(934,904.47)	(500.00)	12,223,931.87
合计	257,971,901.91	141,605,751.82	(934,904.47)	(8,793.97)	398,633,955.29

14. 长期股权投资

	2024年	2023年
对子公司投资	303,668,253.04	303,668,253.04
对合营公司投资	11,719,925,803.71	13,797,682,690.79
对联营公司投资	34,147,447,968.98	36,635,262,307.37
小计	46,171,042,025.73	50,736,613,251.20
减：长期股权投资减值准备	551,988,187.89	788,027,856.21
合计	45,619,053,837.84	49,948,585,394.99



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细:

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



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细: (续)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	本年计提减值准备	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他			
合营企业									
南通启新置业有限公司	775,000,000.00	957,172,703.25	-	(2,324,568.17)	-	(64,868.50)	954,783,266.58	-	-
杭州满园置业有限公司	840,000,000.00	857,477,526.40	-	148,711,461.43	(70,000,000.00)	(3,213,118.65)	932,975,869.18	-	-
福州绿盛投资有限公司	770,000,000.00	769,987,166.92	-	(1,093.68)	-	-	769,986,073.24	-	-
厦门中泓房地产有限公司	560,304,113.34	514,375,783.18	-	6,325,705.85	-	-	520,701,489.03	(38,967,534.15)	(38,967,534.15)
杭州昭千投资有限公司	500,000,000.00	500,015,812.62	-	17,879.32	-	-	500,033,691.94	-	-
杭州致佑置业有限公司	492,650,000.00	489,368,321.55	-	38.50	-	-	489,368,360.05	-	-
杭州绿城凤起置业有限公司	10,000,000.00	386,833,350.55	-	64,048,438.02	-	-	450,881,788.57	-	-
上海复地复融实业发展有限公司	850,000,000.00	449,952,896.48	-	(59.80)	-	-	449,952,836.68	-	-
青岛海捷置业有限公司	202,183,716.62	635,819,672.63	(265,616,000.00)	13,878,383.35	-	-	384,082,055.98	-	-
宜兴建宜房地产开发有限公司	420,000,000.00	387,412,495.80	-	(11,982,700.57)	-	(818,336.40)	374,611,458.83	-	-
其他	13,726,857,279.96	7,849,266,961.41	(652,328,113.21)	(1,224,753,875.31)	(192,245,420.30)	112,609,361.04	5,892,548,913.63	-	(155,799,378.77)
小计	19,146,995,109.92	13,797,682,690.79	(917,944,113.21)	(1,006,080,391.06)	(262,245,420.30)	108,513,037.49	11,719,925,803.71	(38,967,534.15)	(194,766,912.92)



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：(续)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	本年计提减值准备	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他			
联营企业									
广州同辉投资发展有限公司	2,222,550,000.00	2,222,315,284.08	-	216.06	-	-	2,222,315,500.14	-	-
上海祯茂置业有限公司	1,960,000,000.00	1,960,000,000.00	-	(183,550.28)	-	-	1,959,816,449.72	-	-
杭州杭沁企业管理有限公司	2,073,368,400.00	1,915,491,846.11	-	(75.44)	-	-	1,915,491,770.67	-	-
南京绿博城置业有限公司	1,697,400,000.00	922,080,000.00	775,320,000.00	(42,934,862.93)	-	-	1,654,465,137.07	-	-
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	1,470,010,758.03	-	94.04	-	-	1,470,010,852.07	-	-
北京致兴房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	1,236,308,328.97	-	70,774,549.18	-	25,187,401.66	1,332,270,279.81	-	-
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,183,296,136.71	-	75,512,733.82	-	35,839,965.36	1,294,648,835.89	-	-
宁波都市房产开发有限公司	743,119,061.35	1,267,449,191.06	-	2,688,691.14	-	-	1,270,137,882.20	-	-
杭州玺悦置业有限公司	1,225,000,000.00	1,225,024,515.39	-	(15,380.07)	-	-	1,225,009,135.32	-	-
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	66,969,342.13	1,104,707,192.77	-	(10,427,218.15)	-	(5,943,473.87)	1,088,336,500.75	-	-
其他	17,548,336,751.76	22,128,579,054.25	(1,575,504,990.99)	119,087,414.42	(1,942,515,074.78)	(14,700,777.56)	18,714,945,625.34	(39,673,955.54)	(61,326,948.94)
小计	31,271,243,555.24	36,635,262,307.37	(800,184,990.99)	214,502,611.79	(1,942,515,074.78)	40,383,115.59	34,147,447,968.98	(39,673,955.54)	(61,326,948.94)
合计	50,721,906,918.20	50,736,613,251.20	(1,718,129,104.20)	(791,577,779.27)	(2,204,760,495.08)	148,896,153.08	46,171,042,025.73	(78,641,489.69)	(551,988,187.89)



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	-	-	295,804,375.31
阜昌（上海）投资合伙企业（有限合伙）	148,980,000.00	-	-	148,980,000.00
厦门中泓房地产有限公司	-	38,967,534.15	-	38,967,534.15
苏州金闾诚置业有限公司	-	26,598,532.18	-	26,598,532.18
金华雅郡置业有限公司	-	13,075,423.36	-	13,075,423.36
重庆葆和房地产开发有限公司	12,770,639.57	-	-	12,770,639.57
海南晔隆房地产开发有限公司	8,882,353.83	-	-	8,882,353.83
佛山中交房地产开发有限公司	6,819,378.77	-	-	6,819,378.77
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	-	-	89,950.72
浙江职业足球俱乐部有限公司	314,681,158.01	-	(314,681,158.01)	-
合计	788,027,856.21	78,641,489.69	(314,681,158.01)	551,988,187.89

注：由于出现减值迹象，对中房集团企业顾问公司、阜昌（上海）投资合伙企业（有限合伙）、厦门中泓房地产有限公司、苏州金闾诚置业有限公司、金华雅郡置业有限公司、重庆葆和房地产开发有限公司、海南晔隆房地产开发有限公司、佛山中交房地产开发有限公司及东莞市中房实业有限公司进行了减值测试。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 其他权益工具投资

	2024年	2023年
绿城服务集团有限公司	492,598,680.68	366,261,572.58
北京北投京杭投资基金合伙企业(有限合伙)	235,000,000.00	377,000,000.00
中交高新科技产业发展有限公司	60,443,235.00	56,355,490.77
航天规划设计集团有限公司	46,330,100.00	30,147,800.00
浙江雅达置业有限公司	39,708,364.23	53,746,665.60
其他	248,958,180.98	300,579,474.33
合计	1,123,038,560.89	1,184,091,003.28

	本年计入其他综合收益的利得或损失	累计计入其他综合收益的利得或损失	本年股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
按公允价值计量的对上市公司的股权投资:				
绿城服务集团有限公司(注1)	126,337,108.10	252,353,752.96	18,896,962.39	拟长期战略持有
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资:(注2)				
北京北投京杭投资基金合伙企业(有限合伙)	(142,000,000.00)	(303,188,000.00)	-	拟长期战略持有
中交高新科技产业发展有限公司	4,087,744.23	15,443,235.00	-	拟长期战略持有
航天规划设计集团有限公司	16,182,300.00	(3,544,900.00)	876,417.53	拟长期战略持有
浙江雅达置业有限公司	(14,038,301.37)	23,708,364.23	-	拟长期战略持有
其他	(8,777,392.69)	(113,465,331.88)	12,491,551.65	拟长期战略持有
小计	(144,545,649.83)	(381,046,632.65)	13,367,969.18	
合计	(18,208,541.73)	(128,692,879.69)	32,264,931.57	

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

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

注3: 由于投资需求变动, 本集团2024年处置了84,301,358.05元(2023年: 75,452,562.68元)的其他权益工具投资, 直接计入未分配利润的处置收益11,727.09元(2023年: 无)。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 投资性房地产

本集团的投资性房地产全部采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	10,344,401,585.33	1,516,205,964.27	11,860,607,549.60
购置	349,630,226.90	15,947,994.91	365,578,221.81
由固定资产转入	10,436,943.68	-	10,436,943.68
由存货转入	254,784,765.52	294,824,556.32	549,609,321.84
由在建工程转入	8,712,621.28	-	8,712,621.28
由持有待售转回	1,115,174,059.96	-	1,115,174,059.96
处置	(270,536,858.61)	-	(270,536,858.61)
转出至固定资产	(365,873.32)	-	(365,873.32)
转出至在建工程	(4,337,308.60)	-	(4,337,308.60)
划分为持有待售	(128,338,236.00)	-	(128,338,236.00)
处置子公司	(909,665,451.71)	-	(909,665,451.71)
年末余额	10,769,896,474.43	1,826,978,515.50	12,596,874,989.93
累计折旧和摊销			
年初余额	1,289,939,328.59	105,596,467.71	1,395,535,796.30
计提	235,245,514.84	7,800,886.28	243,046,401.12
由固定资产转入	1,472,443.60	-	1,472,443.60
由持有待售转回	186,119,668.77	-	186,119,668.77
处置	(86,193,927.47)	-	(86,193,927.47)
转出至固定资产	(365,873.32)	-	(365,873.32)
划分为持有待售	(10,682,056.40)	-	(10,682,056.40)
处置子公司	(82,696,859.25)	-	(82,696,859.25)
年末余额	1,532,838,239.36	113,397,353.99	1,646,235,593.35
减值准备			
年初余额	350,070,313.08	-	350,070,313.08
计提	319,722,772.30	-	319,722,772.30
由持有待售转回	201,221,982.36	-	201,221,982.36
划分为持有待售	(62,610,308.04)	-	(62,610,308.04)
本年处置	(30,492,694.44)	-	(30,492,694.44)
年末余额	777,912,065.26	-	777,912,065.26
账面价值			
年末	8,459,146,169.81	1,713,581,161.51	10,172,727,331.32
年初	8,704,391,943.66	1,410,609,496.56	10,115,001,440.22



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 投资性房地产(续)

于2024年12月31日，账面价值为3,871,548,913.85元（2023年12月31日：3,504,683,065.39元）的投资性房地产用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注六、25。

于2024年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	211,158.90	办理中

2024年，投资性房地产计提减值合计319,722,772.30元。主要为中交陕西西筑商业管理有限公司和绿城房地产集团有限公司的房屋共计提减值271,200,289.93元，原因系城市规划带来的不利影响和经济状况不佳。可收回金额根据投资性房地产的公允价值减去处置费用后的净额与投资性房地产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。



中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2024年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	临时设施	合计
原值						
年初余额	12,874,568,371.02	112,597,392.76	43,424,577.29	448,908,342.37	370,820,170.68	13,850,318,854.12
购置	125,047,558.35	498,920.60	12,612,190.41	24,885,814.41	70,784,767.85	233,829,251.62
收购子公司	497,088,553.90	3,200.00	68,565.42	1,589,215.89	43,072.12	498,792,607.33
投资性房地产转入	365,873.32	-	-	-	-	365,873.32
评估增减值	40,652,857.61	(11,578,963.64)	(1,762,077.64)	(3,789,994.38)	-	23,521,821.95
报废、毁损及出售	(315,450,248.45)	(21,320,580.96)	(18,179,948.82)	(57,202,670.84)	(31,048,261.30)	(443,201,710.37)
处置子公司	-	-	(656,376.58)	(10,089,935.71)	(31,965,809.54)	(42,712,121.83)
转出至投资性房地产	(10,436,943.68)	-	-	-	-	(10,436,943.68)
转出至在建工程	(53,245,679.12)	-	-	-	-	(53,245,679.12)
年末余额	13,158,590,342.95	80,199,968.76	35,506,930.08	404,300,771.74	378,633,939.81	14,057,231,953.34
累计折旧						
年初余额	2,414,889,127.52	84,381,715.68	31,440,951.52	369,036,495.01	209,707,202.59	3,109,455,492.32
计提	414,602,681.66	15,889,865.25	10,886,149.59	70,975,034.12	25,682,524.69	538,036,255.31
投资性房地产转入	365,873.32	-	-	-	-	365,873.32
报废、毁损及出售	(76,205,515.73)	(20,002,038.76)	(12,302,047.79)	(40,460,057.40)	(26,704,192.71)	(175,673,852.39)
处置子公司	-	-	(487,174.71)	(7,646,550.76)	(20,517,757.72)	(28,651,483.19)
转出至投资性房地产	(1,472,443.60)	-	-	-	-	(1,472,443.60)
转出至在建工程	(4,861,716.89)	-	-	-	-	(4,861,716.89)
其他	-	(15,666,417.83)	(2,057,650.21)	(1,699,899.53)	-	(19,423,967.57)
年末余额	2,747,318,006.28	64,603,124.34	27,480,228.40	390,205,021.44	188,167,776.85	3,417,774,157.31
减值准备						
年初余额	194,332,552.57	-	-	700,434.00	-	195,032,986.57
本年计提	48,235,079.20	-	-	-	-	48,235,079.20
年末余额	242,567,631.77	-	-	700,434.00	-	243,268,065.77
账面价值						
年末	10,168,704,704.90	15,596,844.42	8,026,701.68	13,395,316.30	190,466,162.96	10,396,189,730.26
年初	10,265,346,690.93	28,215,677.08	11,983,625.77	79,171,413.36	161,112,968.09	10,545,830,375.23

于2024年12月31日，账面价值为7,490,189,769.15元（2023年12月31日：6,766,057,694.61元）的房屋及建筑物用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注六、25。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 固定资产(续)

于 2024 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产如下：

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

于 2024 年 12 月 31 日，无未办妥产权证书的固定资产。

2024 年，固定资产计提减值合计 48,235,079.20 元，主要为浙江绿城天台山莲花度假村有限公司的酒店及滑雪场计提减值 43,769,015.15 元，本集团通过复核聘请的第三方独立机构出具的评估报告，发现浙江绿城天台山莲花度假村有限公司的酒店及滑雪场存在减值迹象，计提了相应的减值准备。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处臵费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

18. 在建工程

2024年12月31日

	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,334,175,577.80	476,000.00	1,333,699,577.80

2023年12月31日

	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	698,872,626.80	476,000.00	698,396,626.80

在建工程减值准备：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提/转销原因
翠微中里综合停车楼	476,000.00	-	-	476,000.00	长期停建且近几年不会再建



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 使用权资产

	房屋及建筑物	运输工具	合计
成本			
年初余额	1,391,510,806.82	1,677,234.56	1,393,188,041.38
增加	251,129,697.89	-	251,129,697.89
租期结束	(120,244,003.01)	(1,677,234.56)	(121,921,237.57)
处置	(225,275,743.92)	-	(225,275,743.92)
出售子公司	(5,233,755.60)	-	(5,233,755.60)
年末余额	1,291,887,002.18	-	1,291,887,002.18
累计折旧			
年初余额	437,960,229.28	1,426,860.72	439,387,090.00
计提	173,499,964.10	250,373.84	173,750,337.94
租期结束	(120,244,003.01)	(1,677,234.56)	(121,921,237.57)
处置	(80,051,270.41)	-	(80,051,270.41)
出售子公司	(2,031,487.19)	-	(2,031,487.19)
年末余额	409,133,432.77	-	409,133,432.77
账面价值			
年末	882,753,569.41	-	882,753,569.41
年初	953,550,577.54	250,373.84	953,800,951.38



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 无形资产

	软件	合同权益	土地使用权	专利权	其他	合计
原价						
年初余额	401,741,973.63	465,717,000.00	1,875,290,960.27	216,050.00	616,679.25	2,743,582,663.15
购置	82,794,712.51	-	-	-	-	82,794,712.51
收购子公司	12,510,608.34	-	-	-	-	12,510,608.34
转出至在建工程	-	-	(543,603,188.21)	-	-	(543,603,188.21)
处置	(36,301,186.60)	-	(11,037,466.07)	-	-	(47,338,652.67)
年末余额	460,746,107.88	465,717,000.00	1,320,650,305.99	216,050.00	616,679.25	2,247,946,143.12
累计摊销						
年初余额	167,238,008.73	111,578,031.25	387,067,651.75	216,050.00	192,343.18	666,292,084.91
计提	63,299,940.46	58,214,625.00	32,189,561.07	-	50,250.00	153,754,376.53
转出至在建工程	-	-	(95,130,557.97)	-	-	(95,130,557.97)
处置	(8,321,899.08)	-	(3,210,083.08)	-	-	(11,531,982.16)
年末余额	222,216,050.11	169,792,656.25	320,916,571.77	216,050.00	242,593.18	713,383,921.31
减值准备						
年初余额	-	-	-	-	-	-
计提	-	51,149,214.34	-	-	-	51,149,214.34
年末余额	-	51,149,214.34	-	-	-	51,149,214.34
账面价值						
年末	238,530,057.77	244,775,129.41	999,733,734.22	-	374,086.07	1,483,413,007.47
年初	234,503,964.90	354,138,968.75	1,488,223,308.52	-	424,336.07	2,077,290,578.24

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值 766,977,828.09 元（2023 年 12 月 31 日：599,987,597.42 元）无形资产用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注六、25。

于 2024 年 12 月 31 日，无未办妥产权证书的无形资产。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 商誉

	年初余额	本年减少	年末余额
绿城房地产建设管理集团有限公司	769,240,784.04	-	769,240,784.04
绿城熇里建设管理有限公司	212,520,370.00	-	212,520,370.00
合计	981,761,154.04	-	981,761,154.04

注：商誉减值测试中的可回收金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的 5 年财务预算基础上的现金流量预测来确定。在对于由收购绿城房地产建设管理集团有限公司产生的商誉的减值测试中，现金流量预测所用的折现率为 14.12%（2023 年：14.38%），对于由收购绿城熇里建设管理有限公司产生的商誉的减值测试中，现金流量预测所用的折现率为 12.70%（2023 年：14.70%）。

分配至上述资产组或资产组组合的关键假设值与本集团历史经验及外部信息来源一致。

于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，绿城房地产建设管理集团有限公司和绿城熇里建设管理有限公司的资产组的可收回金额大于其账面价值，因此无需计提相关商誉减值。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 长期待摊费用

	装修费用	其他	合计
年初金额	414,011,725.05	11,818,679.90	425,830,404.95
本年增加	10,152,644.48	21,340,287.75	31,492,932.23
本年摊销	42,850,159.73	20,105,319.67	62,955,479.40
年末余额	381,314,209.80	13,053,647.98	394,367,857.78

23. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产				
可抵扣亏损	5,761,386,573.14	23,046,508,080.87	3,396,054,829.19	13,589,400,872.20
会计和税法对土地增值 税确认的暂时性差异	1,277,450,373.18	5,109,801,492.72	1,616,757,638.95	6,467,030,555.80
资产减值准备	1,998,517,624.98	8,000,603,048.96	1,052,825,503.12	4,212,633,720.94
租赁负债	192,071,495.01	768,920,657.53	219,203,035.84	876,812,143.36
内部未实现销售利润	742,590,157.71	2,970,360,630.82	957,244,218.31	3,828,976,873.24
其他	123,733,055.43	495,205,774.27	736,432,187.57	2,946,696,152.83
合计	10,095,749,279.45	40,391,399,685.17	7,978,517,412.98	31,921,550,318.37

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
递延所得税负债				
评估增值	2,341,770,024.58	9,367,896,126.34	2,539,874,783.83	10,160,587,172.86
会计和税法对合同取得成 本确认的暂时性差异	418,212,034.59	1,672,848,138.36	1,369,963,009.85	5,479,852,039.40
海外未分回利润	225,609,196.02	4,512,183,920.37	833,754,982.38	3,335,019,929.52
未实现内部销售利润	257,483,461.53	1,029,933,846.14	262,542,785.76	1,050,171,143.04
使用权资产	194,842,525.21	780,004,778.34	208,335,122.39	831,352,877.42
其他	1,005,256,618.41	4,021,026,474.05	654,376,175.33	2,617,504,701.32
合计	4,443,173,860.34	21,383,893,283.60	5,868,846,859.54	23,474,487,863.56



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 递延所得税资产/负债(续)

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	1,138,388,178.68	8,957,361,100.77	1,187,726,040.52	6,790,791,372.46
递延所得税负债	1,138,388,178.68	3,304,785,681.66	1,187,726,040.52	4,681,120,819.02

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
可抵扣暂时性差异	20,111,109,252.21	10,923,926,676.83
可抵扣亏损	11,326,342,480.72	10,250,402,827.04
合计	31,437,451,732.93	21,174,329,503.87

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

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2024年12月31日	2023年12月31日
2024年	-	845,202,193.93
2025年	487,594,013.97	1,561,322,340.03
2026年	1,140,789,522.99	2,227,060,921.86
2027年	1,694,121,966.43	2,162,740,619.58
2028年	2,703,107,552.63	3,454,076,751.64
2029年	5,300,729,424.70	-
合计	11,326,342,480.72	10,250,402,827.04



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
待分配房产	233,452,534.66	252,534,358.00
预付购房款	459,360,314.04	222,265,725.68
待抵扣进项税	21,016,752.15	224,856,676.56
预缴税金	77,128,749.97	103,646,132.10
合同取得成本	32,521,643.60	67,135,766.83
其他	11,982,806.51	12,573,848.67
小计	835,462,800.93	883,012,507.84
减：减值准备	16,619,497.39	-
合计	818,843,303.54	883,012,507.84

25. 所有权或使用权受限的资产

	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
货币资金	注1	6,332,710,480.94	7,065,912,665.89
存货	注2	146,545,732,606.56	143,197,048,995.21
投资性房地产	注3	3,871,548,913.85	3,504,683,065.39
固定资产	注4	7,490,189,769.15	6,766,057,694.61
无形资产	注5	766,977,828.09	599,987,597.42
其他权益工具投资	注6	235,000,000.00	377,000,000.00
长期股权投资	注7	179,005,142.75	143,846,911.53
合计		165,421,164,741.34	161,654,536,930.05

注 1： 于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 6,332,710,480.94 元（2023 年 12 月 31 日：7,065,912,665.89 元）的银行存款因提供担保、承兑汇票保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

注 2： 于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 146,545,732,606.56 元（2023 年 12 月 31 日：143,197,048,995.21 元）存货抵押用于取得借款。

注 3： 于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 3,871,548,913.85 元（2023 年 12 月 31 日：3,504,683,065.39 元）的投资性房地产抵押用于取得借款。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 所有权或使用权受限的资产(续)

注 4: 于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值为 7,490,189,769.15 元 (2023 年 12 月 31 日: 6,766,057,694.61 元) 固定资产抵押用于取得借款。

注 5: 于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值为 766,977,828.09 元 (2023 年 12 月 31 日: 599,987,597.42 元) 的无形资产抵押用于取得借款。

注 6: 于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值为 235,000,000.00 元 (2023 年 12 月 31 日: 377,000,000.00 元) 的其他权益工具抵押用于逆向保理融资。

注 7: 于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值为 179,005,142.75 元 (2023 年 12 月 31 日: 143,846,911.53 元) 的长期股权投资质押用于预收股权回购款。

26. 短期借款

		2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款	注 1	8,359,612,636.54	7,876,342,346.69
抵押借款	注 2	-	652,780,555.59
信用借款		-	737,697,687.38
保证借款	注 3	757,881,281.67	198,019,127.14
合计		9,117,493,918.21	9,464,839,716.80

注 1: 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以持有的子公司股权为质押取得质押借款 8,359,612,636.54 元 (2023 年 12 月 31 日: 7,876,342,346.69 元)。

注 2: 于 2023 年 12 月 31 日, 本集团以账面价值 1,059,026,776.82 元的存货 (包括土地使用权) 为抵押且由本公司子公司提供担保, 取得借款 652,780,555.59 元。

注 3: 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团的保证借款 757,881,281.67 元 (2023 年 12 月 31 日: 198,019,127.14 元) 由本公司子公司为其下属子公司对外的银行借款提供保证担保。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 应付票据

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	60,694,080.82	318,406,836.46
银行承兑汇票	341,509,446.48	208,785,531.36
合计	402,203,527.30	527,192,367.82

于2024年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

28. 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付工程款和暂估	58,419,665,775.73	63,070,394,236.05
应付材料款	3,912,164,233.74	3,601,585,431.56
应付土地款	2,372,475,000.00	342,941,400.00
应付设备采购款	162,817,098.64	174,547,950.15
应付租赁费	6,772,876.93	9,371,372.38
其他	443,828,792.48	484,595,056.79
合计	65,317,723,777.52	67,683,435,446.93

于2024年12月31日，无账龄超过1年的重要应付账款。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 预收款项

预收款项按性质分类如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁费	37,212,588.37	28,225,003.01
工抵房债务重组	3,124,620.20	7,309,301.99
其他	1,102,499.95	1,480,606.54
合计	41,439,708.52	37,014,911.54

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	36,240,722.67	36,693,657.55
1年以上	5,198,985.85	321,253.99
合计	41,439,708.52	37,014,911.54

于2024年12月31日，无账龄超过1年的重要预收款项。

30. 合同负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
预收购房款	166,283,189,751.88	182,564,989,209.58
预收工程款	565,393,005.47	577,207,776.53
预收装修设计服务费	390,040,735.25	117,882,866.07
其他	688,005,108.92	520,486,639.10
合计	167,926,628,601.52	183,780,566,491.28

注1：于2024年12月31日，合同负债的对方单位大多为个人购房者，无账龄超过1年的重大合同负债。

注2：本年合同负债账面价值发生重大变动的原因：本年度项目大规模达到竣备条件导致合同负债结转进收入。

注3：2023年12月31日合同负债账面价值中分类于流动负债的部分已于本年度确认为收入。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,850,941,497.94	4,656,964,497.59	5,350,733,772.41	1,157,172,223.12
离职后福利(设定提存计划)	14,287,471.80	270,391,866.34	275,246,033.76	9,433,304.38
辞退福利	7,279,861.58	114,516,008.50	110,350,799.63	11,445,070.45
其他	14,618,288.13	29,904,514.27	34,515,357.52	10,007,444.88
合计	1,887,127,119.45	5,071,776,886.70	5,770,845,963.32	1,188,058,042.83

短期薪酬如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,684,054,512.15	2,793,529,519.66	3,472,599,707.16	1,004,984,324.65
职工福利费	6,783,502.62	245,828,314.60	249,058,352.71	3,553,464.51
社会保险费	10,857,899.86	155,296,187.45	158,026,587.95	8,127,499.36
其中：医疗保险费	8,944,521.99	142,947,544.93	144,196,692.78	7,695,374.14
工伤保险费	249,531.60	6,672,195.13	6,736,660.27	185,066.46
生育保险费	263,963.19	2,401,573.66	2,422,681.25	242,855.60
其他	1,399,883.08	3,274,873.73	4,670,553.65	4,203.16
住房公积金	3,865,769.99	192,186,241.92	192,720,537.73	3,331,474.18
工会经费和职工教育经费	12,109,813.64	32,783,177.85	34,921,510.05	9,971,481.44
其他短期薪酬	133,269,999.68	1,237,341,056.11	1,243,407,076.81	127,203,978.98
合计	1,850,941,497.94	4,656,964,497.59	5,350,733,772.41	1,157,172,223.12

设定提存计划如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	10,046,606.63	260,825,830.45	263,724,350.29	7,148,086.79
失业保险费	337,270.92	8,563,766.80	8,594,770.75	306,266.97
企业年金缴费	3,903,594.25	1,002,269.09	2,926,912.72	1,978,950.62
合计	14,287,471.80	270,391,866.34	275,246,033.76	9,433,304.38



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

32. 应交税费

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
土地增值税	5,921,006,203.08	6,523,463,914.39
企业所得税	4,222,084,819.25	3,407,463,908.25
增值税	1,597,164,805.57	1,377,747,714.65
土地使用税	109,520,305.93	111,827,571.77
城市维护建设税	74,190,991.60	66,034,696.38
个人所得税	22,141,133.65	33,458,533.20
其他税费	176,418,292.95	213,743,635.19
合计	12,122,526,552.03	11,733,739,973.83

33. 其他应付款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息	144,606,602.15	114,100,206.92
应付股利	236,237,775.76	266,143,257.70
其他应付款	40,299,127,336.73	41,987,628,685.72
合计	40,679,971,714.64	42,367,872,150.34

其他应付款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
关联方往来款	28,982,209,053.76	31,990,545,463.80
保证金	2,857,844,930.92	2,717,134,776.71
其他单位往来款	3,708,299,452.83	1,574,056,527.62
客户订金、诚意金	772,555,050.65	1,484,868,667.25
政府回购进度款	616,797,328.97	1,370,709,774.22
应付营销费用	324,361,107.76	288,868,741.17
诉讼赔偿款	171,018,662.92	29,486,949.37
员工款项	75,611,318.35	70,399,186.29
其他	2,790,430,430.57	2,461,558,599.29
合计	40,299,127,336.73	41,987,628,685.72



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 其他应付款 (续)

其他应付款(续)

于2024年12月31日，账龄超过1年或逾期的重要其他应付款如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
广州同辉投资发展有限公司	2,027,550,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
杭州杭沁企业管理有限公司	1,835,468,400.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
北京致兴房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
江苏海湖地产集团有限公司	658,075,235.45	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
合计	5,521,093,635.45	

34. 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款(附注六、36)	29,382,900,674.05	34,092,395,584.70
一年内到期的应付债券(附注六、37)	32,183,829,551.78	17,894,040,981.12
一年内到期的租赁负债(附注六、38)	97,810,179.91	137,933,764.07
一年内到期的长期应付款(附注六、39)	1,402,319,247.82	2,309,962,175.49
合计	63,066,859,653.56	54,434,332,505.38



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
增值税待转销项税	14,762,907,575.19	16,562,810,778.20
或有对价	151,033,978.20	-
合计	14,913,941,553.39	16,562,810,778.20

36. 长期借款

		2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款及质押且保证借款	注 1	6,174,117,606.03	4,755,031,994.71
抵押借款及抵押且保证借款	注 2	87,971,079,101.38	85,997,879,222.76
质押且抵押且保证借款		575,628,818.17	-
质押且抵押借款		44,954,628.33	-
保证借款	注 3	32,885,982,270.99	46,343,843,660.32
信用借款		6,750,683,783.23	9,976,676,618.47
小计		134,402,446,208.13	147,073,431,496.26
减：一年内到期的长期借款 (附注六、34)		29,382,900,674.05	34,092,395,584.70
合计		105,019,545,534.08	112,981,035,911.56

于2024年12月31日，上述借款的年利率为2.27%-8.47%（2023年12月31日：1.60%-8.47%）。

注 1：于 2024 年 12 月 31 日，本集团的质押借款 6,174,117,606.03 元（2023 年 12 月 31 日：4,755,031,994.71 元）由本集团持有的子公司股权提供质押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供担保。

注 2：于 2024 年 12 月 31 日，本集团以存货、投资性房地产、固定资产、无形资产为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供担保，取得借款 87,971,079,101.38 元（2023 年 12 月 31 日：85,997,879,222.76 元）。

注 3：于 2024 年 12 月 31 日，本集团的保证借款 32,885,982,270.99 元（2023 年 12 月 31 日：46,343,843,660.32 元）由本集团子公司为其下属子公司对外的银行借款提供保证担保。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 应付债券

	2024年12月31日	2023年12月31日
中期票据	37,341,878,369.95	30,935,376,347.18
公司债券	22,626,171,938.74	30,142,989,386.75
小计	59,968,050,308.69	61,078,365,733.93
减：一年内到期的应付债券 (附注六、34)	32,183,829,551.78	17,894,040,981.12
合计	27,784,220,756.91	43,184,324,752.81



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 应付债券(续)

于2024年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否 违约
中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	16.9 亿元	3.85	2021/4/6	5 年	1,690,000,000.00	1,737,108,942.63	-	18,305,958.91	(20,508.89)	1,695,068,253.25	60,326,139.40	否
中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	12.1 亿元	3.49	2022/3/17	5 年	1,210,000,000.00	1,241,732,919.25	-	42,344,695.90	1,559,983.99	42,231,111.45	1,243,406,487.69	否
中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	15 亿元	3.50	2022/12/13	3 年	1,500,000,000.00	1,499,989,302.93	-	70,392,328.78	1,847,706.01	70,200,000.00	1,502,029,337.72	否
中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	15 亿元	3.50	2022/12/29	3 年	1,500,000,000.00	1,496,824,565.30	-	69,941,095.90	1,839,763.10	69,753,487.50	1,498,851,936.80	否
中交房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	16.9 亿元	3.48	2023/7/12	3 年	1,690,000,000.00	1,712,232,011.51	-	58,973,128.78	2,197,390.48	58,812,000.00	1,714,590,530.77	否
中交房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	16.3 亿元	3.69	2024/4/26	3 年	1,630,000,000.00	-	1,630,000,000.00	41,196,575.35	(4,959,826.25)	-	1,666,236,749.10	否
中交地产 2021 年公司债（一期）	11 亿元	3.52	2021/8/24	5 年	1,100,000,000.00	1,111,239,290.35	-	38,618,772.68	741,618.91	38,720,000.00	1,111,879,681.94	否
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	10 亿元	4.40	2023/3/13	2 年	1,000,000,000.00	1,033,608,706.19	-	44,000,000.04	1,419,880.44	44,000,000.00	1,035,028,586.67	否
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	7 亿元	4.27	2023/4/4	2 年	700,000,000.00	720,934,392.63	-	29,890,000.08	926,223.60	29,890,000.00	721,860,616.31	否
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	7 亿元	4.08	2023/7/20	2 年	700,000,000.00	712,899,951.57	-	28,560,000.00	(539,201.20)	28,560,000.00	712,360,750.37	否
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	3 亿元	3.90	2023/12/14	2 年	300,000,000.00	300,407,824.22	-	11,696,165.17	(140,755.44)	11,700,000.00	300,263,233.95	否
中交地产 2024 年定向债务融资工具（一期）	10 亿元	2.80	2024/8/7	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	11,276,712.34	(3,498,799.64)	-	1,007,777,912.70	否
中交地产 2024 年定向债务融资工具（二期）	5 亿元	3.58	2024/12/9	3 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	1,127,945.21	(2,135,356.32)	-	498,992,588.89	否
绿城中国 2019 年公司债券-03	5 亿元	4.34	2019/11/29	7 年	500,000,000.00	474,376,514.05	-	17,449,261.54	1,337,785.95	493,163,561.54	-	否
绿城中国 2020 年公司债券-04	5 亿元	3.87	2020/3/31	7 年	500,000,000.00	438,316,334.47	-	16,119,997.50	287,254.50	20,130,133.64	434,593,452.83	否
21 年第 1 期小公募债 25 亿 21 绿城 01	25 亿元	3.92	2021/1/13	5 年	2,500,000,000.00	2,437,258,494.74	-	-	-	2,437,258,494.74	-	否
21 年第 2 期小公募债 16.5 亿 21 绿 03	16.5 亿元	4.07	2021/3/23	5 年	1,650,000,000.00	1,632,414,546.19	-	6,780,974.82	2,207,703.81	1,641,403,224.82	-	否



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 应付债券(续)

于2024年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：(续)

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否 违约
21 绿城 05 公司债	10 亿元	3.34	2021/8/19	5 年	1,000,000,000.00	994,287,711.47	-	30,497,413.17	386,178.06	12,889,753.55	1,012,281,549.15	否
2022 年公司债券 22 绿城 01	10 亿元	3.28	2022/2/21	5 年	1,000,000,000.00	987,238,241.39	-	29,379,896.01	2,157,888.10	32,369,761.00	986,406,264.50	否
绿城中国 2023 年公司债券-01	10 亿元	4.00	2023/3/24	2 年	1,000,000,000.00	885,163,857.40	-	6,669,134.62	1,305,031.47	893,138,023.49	-	否
绿城中国 2023 年公司债券-03	15 亿元	4.30	2023/7/13	3 年	1,500,000,000.00	1,521,161,787.33	-	62,397,862.06	1,845,551.64	64,385,973.03	1,521,019,228.00	否
2020 年 7 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美元	5.65	2020/7/13	5 年	美元 300,000,000.00	2,137,173,810.99	-	120,363,544.00	32,036,813.02	118,493,091.03	2,171,081,076.98	否
2020 年 10 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美元	4.70	2020/10/29	5 年	美元 300,000,000.00	2,113,204,799.89	-	101,508,481.00	31,606,200.74	99,181,740.60	2,147,137,741.03	否
2021 年 12 月 1.5 亿美元债	1.5 亿美元	5.95	2021/12/22	3 年	美元 150,000,000.00	1,063,495,277.55	-	30,122,025.67	8,086,398.73	1,101,703,701.95	-	否
2022 年高收益债券-4 亿美金	4 亿美元	2.30	2022/1/28	3 年	美元 400,000,000.00	2,829,367,361.46	-	68,135,492.00	14,519,027.33	2,716,991,643.64	195,030,237.15	否
2022 年高收益债券-增发 1.5 亿美金	1.5 亿美元	4.70	2022/2/25	3 年	美元 150,000,000.00	1,062,552,743.24	-	56,693,197.00	15,948,156.55	50,176,260.00	1,085,017,836.79	否
合计						30,142,989,386.75	3,130,000,000.00	1,012,440,658.53	110,962,108.69	11,770,220,215.23	22,626,171,938.74	



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 应付债券(续)

于2024年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否 违约
中交房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	20 亿元	3.68	2021/11/3	3 年	2,000,000,000.00	2,010,289,110.30	-	61,703,013.70	1,607,876.00	2,073,600,000.00	-	否
中交房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22.2 亿元	3.47	2022/3/3	3 年	2,220,000,000.00	2,283,766,753.36	-	77,245,052.06	92,560.14	77,034,000.00	2,284,070,365.56	否
中交房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	4.3 亿元	3.47	2022/7/13	3 年	430,000,000.00	436,745,341.66	-	11,241,849.32	10,010.73	14,921,000.00	433,076,201.71	否
中交房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据	6 亿元	3.39	2022/7/27	3 年	600,000,000.00	608,374,438.26	-	24,115,756.16	12,514.45	20,340,000.00	612,162,708.87	否
中交房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	11.8 亿元	3.85	2023/3/21	3 年	1,180,000,000.00	1,215,265,189.03	-	45,554,465.76	1,908.96	45,430,000.00	1,215,391,563.75	否
中交房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	13.7 亿元	2.62	2024/8/16	3 年	1,370,000,000.00	-	1,370,000,000.00	13,570,882.19	(1,107,635.62)	-	1,382,463,246.57	否
中交房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	8 亿元	3.18	2024/10/22	3 年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	4,948,602.74	(837,698.63)	-	804,110,904.11	否
中交房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	12 亿元	3.49	2024/10/22	3 年	1,200,000,000.00	-	1,200,000,000.00	8,146,520.55	(1,256,547.95)	-	1,206,889,972.60	否
中交地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	5 亿元	4.50	2022/10/28	2 年	500,000,000.00	443,561,137.48	-	15,410,989.89	827,872.63	459,800,000.00	-	否
中交地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	10 亿元	4.07	2023/3/23	2 年	1,000,000,000.00	1,029,480,144.39	-	40,589,100.72	1,323,734.28	40,700,000.00	1,030,692,979.39	否
中交地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	10 亿元	4.09	2023/4/17	2 年	1,000,000,000.00	1,027,184,599.39	-	40,899,999.96	1,323,991.68	40,900,000.00	1,028,508,591.03	否
中交地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	10 亿元	3.90	2023/5/24	2 年	1,000,000,000.00	1,021,775,109.73	-	39,000,000.00	1,326,549.96	39,000,000.00	1,023,101,659.69	否
中交地产股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	5 亿元	4.48	2023/8/14	3 年	500,000,000.00	507,368,298.87	-	22,423,307.16	629,707.08	22,400,000.00	508,021,313.11	否



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 应付债券(续)

于2024年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：(续)

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否 违约
中交地产股份有限公司 2024 年度第一期中 期票据	10 亿元	3.75	2024/1/11	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	36,475,409.92	(1,549,448.88)	-	1,034,925,961.04	否
中交地产股份有限公司 2024 年度第二期中 期票据	10 亿元	2.84	2024/7/19	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	12,916,164.38	(3,238,769.82)	-	1,009,677,394.56	否
中交地产股份有限公司 2024 年度第三期中 期票据	3 亿元	3.70	2024/10/21	3 年	300,000,000.00	-	300,000,000.00	2,189,589.03	(716,167.82)	-	301,473,421.21	否
中交地产股份有限公司 2024 年度第四期中 期票据	6 亿元	3.39	2024/12/30	3 年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	111,452.06	(1,469,034.88)	-	598,642,417.18	否
绿城房产集团 2020 年度第一期中中期票据 B	5 亿元	3.86	2020/2/26	5 年	500,000,000.00	494,547,223.18	-	17,674,523.72	770,988.61	27,988,883.17	485,003,852.34	否
21 绿城 MTN001 中票	14 亿元	3.90	2021/10/21	3 年	1,400,000,000.00	1,357,933,458.34	-	42,226,666.74	1,744,533.26	1,401,904,658.34	-	否
21 绿城 MTN002 中票	20 亿元	3.68	2021/12/2	3 年	2,000,000,000.00	1,993,233,350.41	-	63,082,427.52	2,699,504.92	2,059,015,282.85	-	否
绿城 2022 年度第一期中中期票据	26 亿元	3.62	2022/1/10	3 年	2,600,000,000.00	2,540,708,630.65	-	85,700,227.28	3,290,915.30	84,623,153.42	2,545,076,619.81	否
绿城 2022 年度第二期中中期票据	20 亿元	3.70	2022/3/28	3 年	2,000,000,000.00	2,030,108,452.94	-	70,036,420.64	2,588,395.80	131,277,246.27	1,971,456,023.11	否
绿城 2022 年度第三期中中期票据	15 亿元	3.55	2022/4/26	3 年	1,500,000,000.00	1,477,231,993.05	-	49,075,201.91	2,197,302.20	52,975,972.04	1,475,528,525.12	否
绿城 2022 年度第四期中中期票据(并购)	15 亿元	3.20	2022/5/26	4 年	1,500,000,000.00	1,493,621,860.37	-	15,593,448.92	2,955,699.37	1,512,171,008.66	-	否
绿城 2022 年度第五期中中期票据	20 亿元	3.80	2022/6/21	3 年	2,000,000,000.00	1,911,307,549.73	-	68,781,660.58	2,500,613.39	71,263,080.80	1,911,326,742.90	否
绿城 2022 年度第六期中中期票据	15 亿元	4.80	2022/10/28	3 年	1,500,000,000.00	1,356,106,914.04	-	62,048,319.98	2,370,112.90	69,918,935.24	1,350,606,411.68	否
绿城 2023 年中期票据 MTN001A	5 亿元	3.29	2023/4/27	2 年	500,000,000.00	500,651,722.11	-	5,011,738.27	229,952.86	505,893,413.24	-	否
绿城 2023 年中期票据 MTN001B	10 亿元	3.80	2023/4/27	2 年	1,000,000,000.00	1,023,389,006.86	-	38,084,905.73	1,415,094.36	38,000,000.04	1,024,889,006.91	否
绿城 2023 年中期票据 MTN002	15 亿元	4.15	2023/5/29	3 年	1,500,000,000.00	1,468,750,768.64	-	55,069,764.15	2,294,150.92	161,267,918.03	1,364,846,765.68	否
绿城 2023 年中期票据 MTN003	10 亿元	4.30	2023/8/7	3 年	1,000,000,000.00	952,254,086.78	-	38,889,293.72	1,523,637.75	38,745,877.23	953,921,141.02	否
绿城 2023 年中期票据 MTN001(绿色)	10 亿元	4.31	2023/9/4	3 年	1,000,000,000.00	1,000,718,762.64	-	41,045,127.22	1,584,905.70	43,045,852.43	1,000,302,943.13	否
绿城 2023 年中期票据 GN002	8 亿元	4.50	2023/11/13	3 年	800,000,000.00	751,002,444.97	-	31,905,124.09	1,157,547.14	71,887,420.07	712,177,696.13	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第一期 中期票据	10 亿元	4.38	2024/1/23	3 年	1,000,000,000.00	-	995,754,716.98	41,123,333.33	1,131,635.24	-	1,038,009,685.55	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第二期 中期票据	10 亿元	4.25	2024/3/25	3 年	1,000,000,000.00	-	995,754,716.98	32,578,647.07	890,188.69	13,375,280.81	1,015,848,271.93	否



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 应付债券(续)

于2024年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：(续)

	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	是否 违约
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期 中期票据	10 亿元	4.20	2024/5/29	3 年	1,000,000,000.00	-	996,547,169.81	24,500,000.00	528,216.52	-	1,021,575,386.33	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第四期 中期票据	10 亿元	4.13	2024/6/25	3 年	1,000,000,000.00	-	995,754,716.98	20,659,004.82	506,603.78	14,245,763.29	1,002,674,562.29	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第一期 绿色中期票据	10 亿元	3.40	2024/8/20	2 年	1,000,000,000.00	-	997,169,811.32	12,304,889.98	345,125.79	20,130,410.96	989,689,416.13	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第五期 中期票据	10 亿元	3.95	2024/9/26	3 年	1,000,000,000.00	-	995,754,716.98	9,875,000.01	152,264.16	-	1,005,781,981.15	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第二期 绿色中期票据	10 亿元	4.12	2024/11/20	2 年	1,000,000,000.00	-	997,169,811.32	4,577,777.77 (12,578.61)	-	-	1,001,735,010.48	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第六期 中期票据	10 亿元	3.85	2024/12/20	2 年	1,000,000,000.00	-	997,169,811.32	1,176,388.89 (126,572.33)	-	-	998,219,627.88	否
合计						30,935,376,347.18	14,241,075,471.69	1,287,562,047.94	29,719,660.03	9,151,855,156.89	37,341,878,369.95	



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

38. 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
房屋建筑物	789,371,573.46	891,402,134.14
运输工具	-	557,414.43
小计	789,371,573.46	891,959,548.57
减：一年内到期的租赁负债(附注六、34)	97,810,179.91	137,933,764.07
合计	691,561,393.55	754,025,784.50

39. 长期应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
融资租赁	1,207,745,095.61	1,358,053,223.69
关联方借款	3,234,487,562.28	4,422,246,670.18
其他	58,811,077.13	59,177,739.05
小计	4,501,043,735.02	5,839,477,632.92
减：一年内到期的长期应付款(附注六、34)	1,402,319,247.82	2,309,962,175.49
合计	3,098,724,487.20	3,529,515,457.43

40. 长期应付职工薪酬

	2024年12月31日	2023年12月31日
设定受益计划-离退休人员福利	133,593,340.57	133,642,588.49
其他长期福利	521,153.91	521,153.91
合计	134,114,494.48	134,163,742.40

本集团为其已离退休的员工提供统筹外补充退休福利计划（设定受益计划）。这些计划包括在员工离退休后，按月向员工发放补贴。补贴的金额根据员工为本集团服务的期间及有关补贴福利政策确定。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 长期应付职工薪酬(续)

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

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险的影响。

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设：

	2024年	2023年
折现率	1.70%	2.60%
死亡率	中国人身保险业经验生命表（2010-2013）养老金业务表向后平移2年	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年
福利增长率	10%/6%/5%/3%/2.5%	10%/6%/5%/2.5%

下表为所使用的重大假设的定量敏感性分析：

2024 年

	增加	设定受益计划义务增加/（减少）	减少	设定受益计划义务增加/（减少）
折现率	0.25%	(3,089,947.41)	0.25%	3,219,748.67
死亡率	向后平移1年	6,447,430.14	向后平移3年	(6,306,468.10)
福利增长率	1%	2,381,161.06	1%	(2,032,372.80)

2023 年

	增加	设定受益计划义务增加/（减少）	减少	设定受益计划义务增加/（减少）
折现率	0.25%	(3,158,802.59)	0.25%	3,298,626.71
死亡率	向后平移1年	6,468,390.36	向后平移3年	(6,294,806.58)
福利增长率	1%	3,206,037.35	1%	(2,649,948.32)

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



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 长期应付职工薪酬(续)

设定受益计划义务现值变动如下：

	2024年	2023年
年初余额	133,642,588.49	134,125,757.22
计入当期损益		
过去服务成本	591,906.94	8,471,808.62
利息净额	2,880,572.92	3,683,243.39
实际福利支付数	(4,711,323.07)	(9,742,049.98)
计入其他综合收益		
精算损失	1,189,595.29	(2,896,170.76)
年末余额	133,593,340.57	133,642,588.49

41. 预计负债

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	10,542,078.43	-	3,860,511.13	6,681,567.30
未决诉讼(注1)	163,904,232.68	-	163,904,232.68	-
合计	174,446,311.11	-	167,764,743.81	6,681,567.30

注1：2023年本集团未决诉讼主要系相关方起诉本集团相关子公司，要求子公司偿还代垫的土地转让款，该未决诉讼已于2024年终审完毕，将预计负债转入其他应付款。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

42. 递延收益

	年初余额	本年新增	本年计入其他 收益/投资收益	年末余额	与资产/ 收益相关
中交·中央公元项目扶持 资金	191,040,195.80	-	30,188,235.62	160,851,960.18	与资产相关
花园路改造	840,000.00		208,796.68	631,203.32	与资产相关
中房那里地下车库补贴	2,557,019.87	-	-	2,557,019.87	与资产相关
对合营及联营企业未 实现内部交易损益	37,810,209.60	-	2,477,448.79	35,332,760.81	与收益相关
科技项目立项经费	-	500,000.00	-	500,000.00	与资产相关
合计	232,247,425.27	500,000.00	32,874,481.09	199,872,944.18	

43. 其他非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税	71,750,776.33	439,214,154.76
收购子公司或有对价	-	122,208,225.00
合计	71,750,776.33	561,422,379.76



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 实收资本

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
中国交通建设集团有限公司	15,000,000,000.00	5,000,000,000.00

注：2024年12月，本公司的母公司中交集团批准向本公司进行分阶段增资，截至2024年12月31日，首期增资100亿元已完成，包含债转股68亿元及现金增资32亿元。本公司已于2025年4月10日完成工商登记变更。

45. 资本公积

年初余额	本年增加	本年减少(注)	年末余额
5,996,894,522.74	71,638.38	138,989,211.65	5,857,976,949.47

注：本年因与少数股东的权益性交易导致资本公积减少130,072,013.10元，因公司改制评估导致资本公积减少5,639,115.21元，因注销子公司导致资本公积减少3,278,083.34元，因确认联合营企业其他权益变动导致资本公积增加71,638.38元。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2023年12月31日	增减变动	2024年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(23,457,330.33)	(712,559.73)	(24,169,890.06)
其他权益工具投资公允价值变动	(77,076,450.93)	19,083,553.50	(57,992,897.43)
权益法下可转损益的其他综合收益	12,559,102.29	-	12,559,102.29
权益法下不可转损益的其他综合收益	(2,387,980.14)	-	(2,387,980.14)
外币财务报表折算差额	(13,421,953.35)	3,151,825.93	(10,270,127.42)
合计	(103,784,612.46)	21,522,819.70	(82,261,792.76)

	2022年12月31日	增减变动	2023年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(26,358,729.75)	2,901,399.42	(23,457,330.33)
其他权益工具投资公允价值变动	24,040,070.13	(101,116,521.06)	(77,076,450.93)
权益法下可转损益的其他综合收益	(7,523,302.89)	20,082,405.18	12,559,102.29
权益法下不可转损益的其他综合收益	(2,387,980.14)	-	(2,387,980.14)
外币财务报表折算差额	(10,193,850.39)	(3,228,102.96)	(13,421,953.35)
合计	(22,423,793.04)	(81,360,819.42)	(103,784,612.46)



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 其他综合收益(续)

其他综合收益发生额:

2024年

	税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益					
重新计量设定受益计划变动额	(1,189,595.29)	-	-	(712,559.73)	(477,035.56)
其他权益工具投资公允价值变动	(18,208,541.73)	-	(40,203,729.35)	19,083,553.50	2,911,634.12
将重分类进损益的其他综合收益					
外币报表折算差额	33,952,057.66	-	-	3,151,825.93	30,800,231.73
合计	14,553,920.64	-	(40,203,729.35)	21,522,819.70	33,234,830.29

2023年

	税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益					
重新计量设定受益计划变动额	2,896,170.76	-	-	2,901,399.42	(5,228.66)
其他权益工具投资公允价值变动	(354,107,686.09)	-	(16,463,835.70)	(101,116,521.06)	(236,527,329.33)
将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	39,995,596.34	-	-	20,082,405.18	19,913,191.16
外币报表折算差额	(13,633,071.99)	-	-	(3,228,102.96)	(10,404,969.03)
合计	(324,848,990.98)	-	(16,463,835.70)	(81,360,819.42)	(227,024,335.86)



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

47. 专项储备

	年初余额	本年提取	本年使用	年末余额
安全生产费	148,916.80	53,926.82	88,950.00	113,893.62

48. 盈余公积

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

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

49. 未分配利润

	注释	2024年	2023年
上年年末及本年年初未分配利润		(1,127,657,629.11)	499,917,411.51
归属于母公司股东的净收益		(3,791,177,439.78)	(1,592,298,164.47)
归属于其他权益工具持有者股息		-	(9,082,191.77)
其他		11,727.09	(26,194,684.38)
本年年末未分配利润		(4,918,823,341.80)	(1,127,657,629.11)

50. 营业收入和营业成本

	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	180,692,469,820.07	158,417,044,163.40	167,640,334,788.54	146,352,866,679.16
其他业务	1,096,430,296.34	484,933,807.49	704,278,179.44	178,386,393.36
合计	181,788,900,116.41	158,901,977,970.89	168,344,612,967.98	146,531,253,072.52



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入和营业成本(续)

营业收入分解信息如下：

报告分部	2024年	2023年
房地产开发	168,085,251,432.37	155,487,109,977.29
项目管理服务	3,445,829,383.07	3,221,679,427.42
酒店业务	1,048,323,734.67	1,055,385,680.66
物业管理	757,380,816.48	507,213,671.99
房产租赁	497,077,283.10	459,256,239.85
其他	7,955,037,466.72	7,613,967,970.77
合计	181,788,900,116.41	168,344,612,967.98
经营地区		
中国境内	180,931,148,563.91	167,983,411,893.51
中国境外	857,751,552.50	361,201,074.47
合计	181,788,900,116.41	168,344,612,967.98
商品转让及服务提供的时间		
在某一时点转让及提供	168,435,888,739.02	155,692,959,418.33
在某一时段内转让及提供	12,729,331,169.82	12,185,525,448.79
其他收入	623,680,207.57	466,128,100.86
合计	181,788,900,116.41	168,344,612,967.98

营业成本分解信息如下：

报告分部	2024年	2023年
房地产开发	148,965,866,960.83	137,987,199,762.70
项目管理服务	1,770,932,688.96	1,600,758,851.78
酒店业务	482,406,935.60	434,909,781.12
物业管理	655,026,938.62	405,477,471.55
房产租赁	325,049,975.75	395,765,433.10
其他	6,702,694,471.13	5,707,141,772.27
合计	158,901,977,970.89	146,531,253,072.52



六、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业收入和营业成本(续)

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2024 年	2023 年
合同负债年初账面价值	126,413,530,349.98	111,239,705,481.47

本集团与履约义务相关的信息如下：

	履行履约义务的时间	重要的支付条款	承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	承担的预期将退还给客户的款项	提供的质量保证类型及相关义务
房地产开发	商品房交付时	一次性付款、分期付款或银行按揭贷款	商品房	是	无	保证类质保
项目管理服务	提供项目管理服务的过程中	竣工前根据工程建造进度、竣工后根据合同规定时间段	服务	是	无	保证类质保、服务类质保

于 2024 年 12 月 31 日，本集团剩余履约义务主要与本集团房地产销售有关。剩余履约合同义务预计将在未来 1 年至 5 年按照房地产销售合同交付情况确认为收入。

51. 税金及附加

	2024 年	2023 年
土地增值税	1,885,695,233.59	1,720,546,421.23
城市维护建设税	341,619,957.23	285,565,354.41
房产税	175,190,459.06	155,891,771.70
教育费附加	157,378,176.72	128,004,525.98
土地使用税	99,527,912.55	115,010,159.50
地方教育费附加	104,812,477.21	85,505,978.31
水利建设基金	1,184,022.28	2,466,034.83
其他	196,113,937.34	181,660,702.04
合计	2,961,522,175.98	2,674,650,948.00



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

52. 销售费用

	2024 年	2023 年
销售服务费	1,362,570,638.72	1,389,839,097.58
职工薪酬	1,152,750,258.49	1,000,031,888.99
广告宣传费	776,385,623.13	708,670,016.75
包装费	131,272,866.61	121,384,335.64
物业相关费用	184,519,364.10	199,473,009.63
折旧和摊销	53,022,375.45	50,660,146.43
业务费	14,173,749.22	19,192,876.56
办公费	19,080,981.48	18,402,495.13
维修费	19,983,565.78	16,778,004.45
其他	575,292,833.39	512,959,252.72
合计	4,289,052,256.37	4,037,391,123.88

53. 管理费用

	2024 年	2023 年
职工薪酬	2,859,459,202.79	3,158,529,943.15
固定资产使用费	503,232,636.19	579,269,237.61
其中：折旧费	482,704,490.88	535,312,909.80
咨询费及中介机构服务费	205,013,723.68	269,629,959.11
办公费用	163,290,291.63	165,032,252.37
业务招待费	133,358,586.49	152,614,999.62
使用权资产折旧费	113,090,516.26	138,472,376.11
无形资产摊销	139,430,492.46	122,021,126.83
差旅交通费	82,536,082.39	89,749,542.32
信息化费用	81,516,887.34	74,342,019.80
物业管理费	32,793,197.55	48,468,627.23
其他	148,647,361.31	401,629,472.07
合计	4,462,368,978.09	5,199,759,556.22



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

54. 财务费用

	2024年	2023年
借款及债券利息支出	10,489,814,499.00	12,415,446,141.94
减：其中的利息资本化金额	5,911,686,347.80	8,158,738,598.99
合同负债及租赁负债中含融资成分利息	3,059,931,061.51	2,906,957,327.96
减：其中的利息资本化金额	2,948,671,498.52	2,691,420,319.56
减：利息收入	2,611,364,833.94	2,638,083,934.00
汇兑损益	251,920,006.21	150,250,121.69
手续费支出	186,665,824.82	191,731,999.39
其他支出	99,480,042.50	91,774,804.96
合计	2,616,088,753.78	2,267,917,543.39

于2024年，借款费用（含合同负债内含重大融资成分）资本化金额8,816,568,176.37元（2023年：10,844,567,993.32元）已计入存货房地产开发成本，43,682,484.94元（2023年：5,590,925.23元）已计入在建工程，107,185.01元（2023年：无）已计入投资性房地产。

55. 其他收益

	2024 年	2023 年
工抵房债务重组	39,299,575.76	29,468,559.68
中交中央公元项目扶持资金	30,188,235.62	82,387,630.33
等额财政扶持	-	17,152,216.64
其他	17,923,612.24	59,549,379.80
合计	87,411,423.62	188,557,786.45



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

56. 投资收益

	2024年	2023年
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	357,890,708.91	23,858,234.07
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	(789,100,330.48)	2,182,476,188.69
终止确认以摊余成本计量的金融负债产生的投资收益	(3,214,492.62)	4,803,221.00
处置权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	(42,106,126.49)	89,115,041.40
公允价值计量的其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	32,264,931.57	42,957,078.87
处置债权投资取得的投资收益	199,389,223.78	-
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	-	392,830,744.68
其他	29,026,831.33	1,286,933.64
合计	(215,849,254.00)	2,737,327,442.35

57. 公允价值变动收益

	2024年	2023年
交易性金融资产	4,308.50	(29,252,433.93)
衍生金融工具	332,255,825.07	(33,340,901.11)
合计	332,260,133.57	(62,593,335.04)

58. 信用减值损失

	2024 年	2023 年
应收票据坏账损失	253,567.33	-
应收账款坏账损失	181,835,261.26	59,961,268.51
其他应收款坏账损失	1,300,053,617.44	543,435,897.60
长期应收款坏账损失	140,670,847.35	73,966,851.09
财务担保合同相关减值损失	(3,860,511.13)	(71,456,786.82)
合计	1,618,952,782.25	605,907,230.38



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

59. 资产减值损失

	2024年	2023年
存货跌价损失	7,913,703,542.38	2,811,600,119.98
待售资产减值损失	-	22,665,830.74
长期股权投资减值损失	78,641,489.69	221,585,491.13
投资性房地产减值损失	319,722,772.30	335,768,587.79
固定资产减值损失	48,235,079.20	25,302,152.42
无形资产减值损失	51,149,214.34	-
合同资产减值损失	125,074,396.67	33,863,942.02
其他流动资产减值损失	-	(64,600,000.00)
其他非流动资产减值损失	18,636,027.95	-
合计	8,555,162,522.53	3,386,186,124.08

60. 资产处置收益

	2024年	2023年
固定资产处置收益	(22,373,047.02)	3,432,998.24
其他长期资产处置收益	(31,361,746.36)	7,191,104.42
合计	(53,734,793.38)	10,624,102.66



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

61. 营业外收入

	2024 年	2023 年	计入本年非经常性损益
罚没利得	96,993,855.23	48,054,688.58	96,993,855.23
与日常活动无关的 政府补助	15,002,729.00	8,459,799.36	15,002,729.00
违约金收入	10,340,643.20	5,759,753.33	10,340,643.20
经批准无法支付的 应付款项	23,258,571.32	23,578,457.30	23,258,571.32
其他	29,143,561.56	34,366,678.78	29,143,561.56
合计	174,739,360.31	120,219,377.35	174,739,360.31

62. 营业外支出

	2024 年	2023 年	计入本年非经常性损益
预计未决诉讼损失	9,146,462.24	176,522,576.29	9,146,462.24
罚没及滞纳金支出	24,800,520.46	29,868,373.77	24,800,520.46
销售退回损失	-	12,547,344.06	-
捐赠支出	1,780,000.00	6,206,000.00	1,780,000.00
其他	(1,290,434.35)	100,969,611.87	(1,290,434.35)
合计	34,436,548.35	326,113,905.99	34,436,548.35



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

63. 所得税费用

	2024 年	2023 年
当期所得税费用	5,588,063,913.91	3,763,920,543.67
递延所得税费用	(3,479,785,069.93)	(1,152,463,797.60)
合计	2,108,278,843.98	2,611,456,746.07

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2024 年	2023 年
利润总额	(1,634,607,881.46)	6,035,195,954.98
按法定税率计算的所得税费用	(408,651,970.37)	1,508,798,988.74
子公司适用不同税率的影响	(27,041,087.26)	(10,152,364.92)
调整以前期间所得税的影响	117,554,271.66	(49,844,363.25)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响或可抵扣亏损的影响	3,869,176,219.65	1,751,724,852.28
冲回前期已确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	526,250,743.79	341,934,852.17
确认前期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	(1,329,199,407.59)	(374,967,937.11)
使用前期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	(666,077,956.72)	(330,175,041.44)
归属于合营企业和联营企业的损益	140,963,662.24	(626,581,383.22)
非应税收入的影响	(15,128,971.46)	(67,647,499.48)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	364,451,636.24	492,857,145.42
税率变动对期初递延所得税余额的影响	(437,344,084.84)	215,495.79
境外应税所得	(19,884,609.40)	-
其他	(6,789,601.96)	(24,705,998.91)
所得税费用(注)	2,108,278,843.98	2,611,456,746.07

注：中国大陆所得税费用根据在中国大陆境内利润及税率计算。其他地区所得税费用根据经营所在国家或地区税率计算。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

64. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2024 年	2023 年
净利润	(3,742,886,725.44)	3,423,739,208.91
加：资产减值准备	8,555,162,522.53	3,386,186,124.08
信用减值准备	1,618,952,782.25	605,907,230.38
固定资产折旧	538,036,255.31	597,881,645.81
使用权资产折旧	173,750,337.94	198,095,807.54
无形资产摊销	153,754,376.53	138,978,968.22
投资性房地产折旧	243,046,401.12	309,716,490.41
长期待摊费用摊销	62,955,479.40	55,479,066.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	53,734,793.38	(10,624,102.66)
公允价值变动损失	(332,260,133.57)	62,593,335.04
财务费用	3,654,912,754.23	3,558,478,033.15
投资收益	215,849,254.00	(2,737,327,442.35)
递延所得税资产的减少	(1,920,637,415.13)	(683,627,832.71)
递延所得税负债的增加	(1,540,116,183.02)	(468,835,964.89)
存货的减少	52,156,374,601.81	35,225,136,879.54
经营性应收项目的减少	(1,776,722,141.43)	1,477,999,850.15
经营性应付项目的增加	(27,922,987,228.76)	(14,501,098,422.09)
股份支付	128,787,572.19	157,231,256.69
经营活动产生的现金流量净额	30,319,707,303.34	30,795,910,131.39

65. 现金及现金等价物净变动

	2024年	2023年
现金的年末余额	81,362,705,164.52	82,941,792,799.80
减：现金的年初余额	82,941,792,799.80	78,010,777,700.78
现金及现金等价物净增加额	(1,579,087,635.28)	4,931,015,099.02



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

66. 现金及现金等价物

	2024年12月31日	2023年12月31日
现金	81,362,705,164.52	82,941,792,799.80
其中：库存现金	1,074,812.36	1,288,833.83
可随时用于支付的银行存款	81,177,150,681.09	82,751,421,799.56
可随时用于支付的其他货币资金	184,479,671.07	189,082,166.41
年末现金及现金等价物余额	81,362,705,164.52	82,941,792,799.80

67. 供应商融资安排

本集团通过银行或保理商办理反向保理业务，为本集团的应付账款向相关供应商提供保理服务，银行或保理商同意受让指定的供应商因向本集团销售商品、提供服务等原因对本集团的应收账款，同时向相关供应商提供融资服务。供应商可自行决定是否保理，参与的供应商可提前从银行或保理商收到扣除保理费用后的款项或应付账款总额。根据本集团与银行或保理商的协议约定，相关应付账款不超过两年，到期后向银行或保理商支付，以结清货款。本集团与供应商的付款条件没有因该反向保理安排而改变，本集团就保理业务为集团下属公司提供了担保。

供应商融资相关金融负债的信息如下：

	2024年		2023年
	账面金额	其中： 供应商已收到金额	账面金额
应付账款	11,975,942,543.60	11,506,110,286.57	14,849,480,191.10



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

68. 租赁

作为承租人

	2024 年	2023 年
租赁负债利息费用	37,964,717.54	42,173,417.42
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	80,529,167.95	49,621,460.97
偿还租赁本金	131,815,056.81	201,311,442.85
与租赁相关的总现金流出	205,489,556.07	257,945,104.18

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物的租赁期通常为1至28年。部分租赁合同约定本公司不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。少数租赁合同包含续租选择权、终止选择权、可变租金的条款。可变租金条款对未来潜在现金流出的影响见“未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出”。

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于：

(1) 续租选择权与终止租赁选择权
2024年，本公司的子公司绿城房地产集团有限公司作为承租人，拥有对嘉华国际商务中心1205室及1206室的续租选择权及终止选择权，续租所需支付的租金远低于市场价格，故合理确定将行使该续租选择权，不会行使终止选择权，租赁期间至2048年止。

(2) 已承诺但尚未开始的租赁
本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	5,025,204.51	4,283,132.24
1年至2年(含2年)	2,211,771.60	1,783,340.20
2年至3年(含3年)	3,433,184.64	1,508,328.57
合计	10,670,160.75	7,574,801.01



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

68. 租赁(续)

作为出租人

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2024年	2023年
租赁收入	623,680,207.57	466,128,100.86

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：

	2024年	2023年
1年以内（含1年）	479,840,498.48	475,863,840.03
1年至2年（含2年）	366,622,545.66	327,552,802.94
2年至3年（含3年）	294,029,396.68	297,397,044.30
3年至4年（含4年）	233,755,277.35	265,457,436.52
4年至5年（含5年）	181,125,740.51	224,588,550.88
5年以上	415,283,007.91	380,908,166.41
合计	1,970,656,466.59	1,971,767,841.08

69. 不涉及现金的重大投资和筹资活动

不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大投资和筹资活动列示如下：

	2024年	2023年
母公司债权转为资本（附注六、44）	6,800,000,000.00	-



七、 分部报告

1. 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下两个报告分部：

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

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

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

2024年

	房地产开发与销售	其他	抵消	合计
对外交易收入	180,150,635,727.66	1,638,264,388.75	-	181,788,900,116.41
分部间交易收入	-	52,516,699.71	(52,516,699.71)	-
小计	180,150,635,727.66	1,690,781,088.46	(52,516,699.71)	181,788,900,116.41
对联营和合营企业的投资收益	(836,990,730.04)	47,890,399.56	-	(789,100,330.48)
资产减值损失和信用减值损失	10,112,417,148.63	909,574,215.76	(847,876,059.61)	10,174,115,304.78
折旧费和摊销费	1,155,863,854.07	15,678,996.23	-	1,171,542,850.30
利润总额	(928,630,647.78)	(1,252,611,541.97)	546,634,308.29	(1,634,607,881.46)
所得税费用	2,149,375,335.79	(54,932,949.12)	13,836,457.31	2,108,278,843.98
净利润	(3,078,005,983.57)	(1,197,678,592.85)	532,797,850.98	(3,742,886,725.44)
资产总额	639,038,907,473.35	52,718,700,386.05	(41,255,143,527.49)	650,502,464,331.91
负债总额	513,633,089,614.63	30,315,468,455.85	(28,860,453,385.27)	515,088,104,685.21



七、 分部报告(续)

1. 经营分部(续)

2023年

	房地产开发与销售	其他	抵消	合计
对外交易收入	155,487,109,977.29	12,857,502,990.69	-	168,344,612,967.98
分部间交易收入	-	53,464,729.60	(53,464,729.60)	-
小计	155,487,109,977.29	12,910,967,720.29	(53,464,729.60)	168,344,612,967.98
对联营和合营企业的投资收益	2,071,755,498.13	108,642,560.54	2,078,130.02	2,182,476,188.69
资产减值损失和信用减值损失	3,733,500,188.87	436,573,971.65	(177,980,806.06)	3,992,093,354.46
折旧费和摊销费	1,198,513,841.08	127,347,778.24	-	1,325,861,619.32
利润总额	7,117,370,086.59	(741,280,294.75)	(340,893,836.86)	6,035,195,954.98
所得税费用	2,476,920,154.79	104,538,218.40	29,998,372.88	2,611,456,746.07
净利润	4,640,449,931.80	(845,818,513.15)	(370,892,209.74)	3,423,739,208.91
资产总额	674,902,652,641.46	31,637,912,813.28	(17,659,178,096.90)	688,881,387,357.84
负债总额	539,994,961,240.26	35,506,568,818.95	(20,512,894,556.27)	554,988,635,502.94

2. 其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2024 年	2023 年
房地产开发	168,085,251,432.37	155,487,109,977.29
项目管理服务	3,445,829,383.07	3,221,679,427.42
酒店业务	1,048,323,734.67	1,055,385,680.66
物业管理	757,380,816.48	507,213,671.99
房产租赁	497,077,283.10	459,256,239.85
建造服务	-	72,938,406.37
其他	7,955,037,466.72	7,541,029,564.40
合计	181,788,900,116.41	168,344,612,967.98



七、 分部报告(续)

2. 其他信息(续)

地理信息

对外交易收入

	2024 年	2023 年
中国大陆	180,931,148,563.91	167,983,411,893.51
其他国家和地区	857,751,552.50	361,201,074.47
合计	181,788,900,116.41	168,344,612,967.98

非流动资产总额

	2024 年	2023 年
中国大陆	70,931,408,734.65	75,372,036,346.64
其他国家和地区	169,639,480.77	275,711,933.01
合计	71,101,048,215.42	75,647,748,279.65

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、商誉和递延所得税资产。

主要客户信息

本集团2024年和2023年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%。

八、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

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

(1) 信用风险

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



八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具风险(续)

(1) 信用风险(续)

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

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

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二。

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

信用风险显著增加判断标准

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

信用风险敞口

应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款及财务担保合同的信用风险敞口信息见附注六、3、4、5、7、9、13及附注十二。



八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具风险(续)

(1) 信用风险(续)

本集团内部信用风险等级评估包括以下类别：

内部信贷评级	描述	发生信用减值的阶段
正常	交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项	未来 12 个月的预期信用损失
关注	逾期款项超过 30 天但尚未超过 90 天，交易方违约风险低及具有支付合同现金流量的良好能力	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)
次级	逾期款项超过 30 天，或有证据显示信用风险增加；债务人具有于到期日后偿还的记录	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)
可疑	逾期款项超过 90 天，或本集团认为违约已经发生；或通过内部获取的信息或外部资源显示信用风险自初始确认以来有大幅增加	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)
损失	有证据显示该资产出现信用减值	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)
核销	有证据显示债务人正面临严重财政困难且本集团实际收回款项的前景渺茫	有关款项已核销

(2) 流动性风险

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

与供应商融资安排相关的应付账款须向单一交易对手而非单家供应商支付。这导致本集团原先与多家供应商的小额待结算款项转为了与单一交易对手的大额待结算款项。不过，供应商融资安排所涵盖的应付账款的付款期限延长不超过2年，部分款项的付款期限与其他应付账款相同。鉴于付款期限没有大幅延长，本集团认为供应商融资安排不会导致流动性风险过度集中。



八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具风险(续)

(2) 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：

2024 年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	402,203,527.30	-	-	402,203,527.30
应付账款	65,317,723,777.52	-	-	65,317,723,777.52
其他应付款	40,708,308,053.82	-	-	40,708,308,053.82
银行借款	43,335,985,396.01	103,684,093,498.86	8,561,253,667.85	155,581,332,562.72
应付债券(含一年内)	32,872,522,455.88	28,345,815,178.22	-	61,218,337,634.10
长期应付款(含一年内)	1,482,863,976.13	3,191,746,278.69	13,850,262.86	4,688,460,517.68
其他流动负债	151,033,978.20	-	-	151,033,978.20
租赁负债	105,778,664.83	324,739,271.59	678,591,704.03	1,109,109,640.45
财务担保合同	43,568,419,873.48	4,617,611,182.56	1,689,827,022.00	49,875,858,078.04
合计	227,944,839,703.17	140,164,005,409.92	10,943,522,656.74	379,052,367,769.83

2023 年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	527,192,367.82	-	-	527,192,367.82
应付账款	67,683,435,446.93	-	-	67,683,435,446.93
其他应付款	42,725,591,113.84	-	-	42,725,591,113.84
银行借款	50,066,761,429.01	115,447,050,421.11	6,578,561,383.72	172,092,373,233.84
应付债券(含一年内)	20,153,644,197.15	44,427,841,775.50	-	64,581,485,972.65
长期应付款(含一年内)	2,449,347,568.93	3,722,186,902.46	4,318,374.08	6,175,852,845.47
其他非流动负债(含一年内)	-	122,208,225.00	-	122,208,225.00
租赁负债	147,909,900.30	359,488,789.42	554,138,603.95	1,061,537,293.67
财务担保合同	58,723,965,004.49	7,772,357,834.75	2,159,346,278.79	68,655,669,118.03
合计	242,477,847,028.47	171,851,133,948.24	9,296,364,640.54	423,625,345,617.25



八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具风险(续)

(3) 市场风险

利率风险

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

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

	基点	2024 年净损益	2023 年净损益
	增加/(减少)	(减少)/增加	(减少)/增加
人民币	100	(849,482,468.79)	(868,650,391.63)

汇率风险

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

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

2024 年

	汇率	净损益	其他综合收益	所有者权益
	增加/(减少)	(减少)/增加	的税后净额	合计
			增加/(减少)	(减少)/增加
人民币对美元贬值	5%	(639,920,988.92)	-	(639,920,988.92)
人民币对美元升值	(5%)	639,920,988.92	-	639,920,988.92
人民币对港币贬值	5%	(107,358,499.79)	-	(107,358,499.79)
人民币对港币升值	(5%)	107,358,499.79	-	107,358,499.79



八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具风险(续)

(3) 市场风险(续)

汇率风险(续)

2023 年

	汇率	净损益	其他综合收益	所有者权益
			的税后净额	合计
	增加/(减少)	(减少)/增加	增加/(减少)	(减少)/增加
人民币对美元贬值	5%	(790,578,153.33)	-	(790,578,153.33)
人民币对美元升值	(5%)	790,578,153.33	-	790,578,153.33
人民币对港币贬值	5%	(352,059,080.96)	-	(352,059,080.96)
人民币对港币升值	(5%)	352,059,080.96	-	352,059,080.96

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2024 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

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

2024 年 12 月 31 日

	权益工具投资 账面价值	权益价格变动	其他综合收益增加/(减少) (不包含所得税影响)
权益工具投资			
以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益的权益工具 投资	492,598,680.68	5.00%	24,629,934.03



八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具风险(续)

(3) 市场风险(续)

权益工具投资价格风险(续)

2023 年 12 月 31 日

	权益工具投资 账面价值	权益价格变动	其他综合收益增加/(减少) (不包含所得税影响)
权益工具投资			
以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益的权益工具 投资	366,261,572.58	5.00%	18,313,078.63

2. 资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2024 年度和 2023 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。



八、 金融工具及其风险(续)

2. 资本管理(续)

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

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
短期借款	9,117,493,918.21	9,464,839,716.80
应付票据	402,203,527.30	527,192,367.82
应付账款	65,317,723,777.52	67,683,435,446.93
其他应付款	40,679,971,714.64	42,367,872,150.34
一年内到期的非流动负 债中的金融负债	62,969,049,473.65	54,296,398,741.31
长期借款	105,019,545,534.08	112,981,035,911.56
应付债券	27,784,220,756.91	43,184,324,752.81
长期应付款	3,098,724,487.20	3,529,515,457.43
减：货币资金	87,695,415,645.46	90,007,705,465.69
净负债	226,693,517,544.05	244,026,909,079.31
所有者权益	135,414,359,646.70	133,892,751,854.90
资本和净负债	362,107,877,190.75	377,919,660,934.21
杠杆比率	62.60%	64.57%

3. 金融资产转移

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2024年12月31日，本集团下属子公司绿城中国已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为4,563,021.91元（2023年12月31日：18,141,115.94元）。于2024年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，全额终止确认其及与之相关的已结算应付账款并确认贴现费用。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2024年，本集团于其转移日确认贴现费用不重大。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。



九、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债

2024 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量：				
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	-	-	120,656.86	120,656.86
按公允价值计量的上市公司其 他权益工具投资	492,598,680.68	-	-	492,598,680.68
按公允价值计量的未上市公司 其他权益工具投资	-	-	630,439,880.21	630,439,880.21
合计	492,598,680.68	-	630,560,537.07	1,123,159,217.75

	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)	
非持续的公允价值计量：				
应收款项融资	-	28,581,373.86	-	28,581,373.86
持有待售资产	-	-	55,045,871.56	55,045,871.56
合计	-	28,581,373.86	55,045,871.56	83,627,245.42

	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)	
非持续的公允价值计量：				
其他流动负债	-	-	151,033,978.20	151,033,978.20
预计负债-财务担保合同	-	6,681,567.30	-	6,681,567.30
合计	-	6,681,567.30	151,033,978.20	157,715,545.50



九、 公允价值 (续)

1. 以公允价值计量的资产和负债(续)

2023 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量：				
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	-	-	42,323,632.00	42,323,632.00
按公允价值计量的上市公司其 他权益工具投资	366,261,572.58	-	-	366,261,572.58
按公允价值计量的未上市公司 其他权益工具投资	-	-	817,829,430.70	817,829,430.70
合计	366,261,572.58	-	860,153,062.70	1,226,414,635.28

	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)	
非持续的公允价值计量：				
应收款项融资	-	45,182,512.98	-	45,182,512.98
持有待售资产	-	-	1,171,302,622.45	1,171,302,622.45
合计	-	45,182,512.98	1,171,302,622.45	1,216,485,135.43

	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)	
非持续的公允价值计量：				
持有待售负债	-	-	277,401,457.51	277,401,457.51
预计负债-财务担保合同	-	10,542,078.43	-	10,542,078.43
其他非流动负债	-	-	122,208,225.00	122,208,225.00
合计	-	10,542,078.43	399,609,682.51	410,151,760.94

2. 公允价值计量的估值技术

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监和审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。



九、 公允价值(续)

2. 公允价值计量的估值技术(续)

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

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

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

2024年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值
			(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)
应付债券 (含一年内到期)	59,968,050,308.69	59,948,183,824.96	27,541,584,982.75	32,406,598,842.21	-

2023年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值
			(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)
应付债券 (含一年内到期)	61,078,365,733.93	60,114,303,163.91	22,073,836,864.82	38,040,466,299.09	-

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

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



十、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (9) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (10) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (11) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (12) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (13) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业（同受一方重大影响不构成关联方）；
- (14) 本公司设立的企业年金基金；
- (15) 关键管理人员服务的提供方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	注册资本人民币万元
中国交通建设集团有限公司	北京	港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包	100%	100%	727,402

本公司的母公司及最终控制方均为中交集团。

本公司的子公司详见附注五、1。



十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业

与本集团发生交易的其他合营企业和联营企业如下：

公司名称	关联方关系
杭州润耀房地产开发有限公司	联营企业
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	联营企业
绿城电子商务有限公司	联营企业
嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	联营企业
广州绿恒房地产开发有限公司	联营企业
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	联营企业
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	联营企业
扬州恒洋置业有限公司	联营企业
沈阳嘉舜置业有限公司	联营企业
青岛绿城华锦置业有限公司	联营企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦贵房地产开发有限公司	联营企业
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	联营企业
衢州鹿鸣置业有限公司	联营企业
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	联营企业
上海弘安里企业发展有限公司	联营企业
广州绿祿房地产开发有限责任公司	联营企业
台州浙能绿城置业有限公司	联营企业
苏州金阖诚置业有限公司	联营企业
苏州招恺置业有限公司	联营企业
四川雅恒房地产开发有限公司	联营企业
北京金月宫娱乐有限公司	联营企业
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	联营企业
北京纵横出租汽车有限责任公司	联营企业
安徽舜鸿房地产开发有限公司	联营企业
杭州地铁武林置业有限公司	联营企业
成都华显锦弘实业有限公司	联营企业
厦门悦盈企业咨询有限公司	联营企业
北京中交兴昌置业有限公司	联营企业
郑州滨悦房地产开发有限公司	联营企业
重庆葆和房地产开发有限公司	联营企业
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业



十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

与本集团发生交易的其他合营企业和联营企业如下：(续)

公司名称	关联方关系
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	联营企业
广州同辉投资发展有限公司	联营企业
杭州杭沁企业管理有限公司	联营企业
南京绿博城置业有限公司	联营企业
中交滨江(上海)建设管理有限公司	联营企业
宁波都市房产开发有限公司	联营企业
杭州翡翠城房地产开发有限公司	联营企业
中交住总联合置业(北京)有限公司	联营企业
北京致平房地产开发有限公司	联营企业
成都弘锦天益实业有限公司	联营企业
安徽绿隼置业有限公司	联营企业
杭州绿城橱柜有限公司	联营企业
浙江西子绿城房地产集团有限公司	联营企业
成都睿迹城市建设开发有限公司	联营企业
杭州滨绿房地产开发有限公司	联营企业
浙江绿城材料设备有限公司	联营企业
杭州浙能绿城置业有限公司	联营企业
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业
青岛绿城华景置业有限公司	联营企业
杭州诺千投资管理有限公司	联营企业
首铸二号(东莞)房地产有限公司	联营企业
上海中瀚置业有限公司	联营企业
上海新湖房地产开发有限公司	联营企业
绿城商业保理(上海)有限公司	联营企业
北京毓秀置业有限公司	联营企业
郑州展腾置业有限公司	联营企业
厦门润悦雅颂房地产有限公司	联营企业
合肥和宸房地产开发有限公司	联营企业
合肥和冉房地产开发有限公司	联营企业
合肥金中京湖房地产开发有限公司	联营企业
北京铭海置业有限公司	联营企业
浙江建安工程管理有限公司	联营企业
杭州满园置业有限公司	合营企业



十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

与本集团发生交易的其他合营企业和联营企业如下：(续)

公司名称	关联方关系
宁波绿城浙砾置业有限公司	合营企业
海南绿城绿明建设管理有限公司	合营企业
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	合营企业
绿城北方建设管理有限公司	合营企业
绿城绿明建设管理有限公司	合营企业
绿城创新建设管理有限公司	合营企业
山东绿新万合房产管理有限公司	合营企业
杭州绿城大爱天下养老服务有限公司	合营企业
杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	合营企业
嵊州绿城越剧小镇农业开发有限公司	合营企业
南通启新置业有限公司	合营企业
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	合营企业
长沙丽泉房地产开发有限公司	合营企业
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	合营企业
宜兴建宜房地产开发有限公司	合营企业
济宁嘉瑞产业发展有限公司	合营企业
浙江蓝城江山建设管理有限公司	合营企业
福州绿闽置业有限公司	合营企业
沈阳沈北金谷置业有限公司	合营企业
杭州交诚供应链管理有限公司	合营企业
济南安投实业投资有限公司	合营企业
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	合营企业
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	合营企业
天津华夏津典置业有限公司	合营企业
北京景西房地产开发有限公司	合营企业
中交富力(北京)置业有限公司	合营企业
佛山香颂置业有限公司	合营企业
佛山中交房地产开发有限公司	合营企业
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	合营企业
昆明复地房地产开发有限公司	合营企业
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
南京绿城置业有限公司	合营企业
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	合营企业



十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

与本集团发生交易的其他合营企业和联营企业如下：(续)

公司名称	关联方关系
浙江绿城时代建设管理有限公司	合营企业
南通启阳建设开发有限公司	合营企业
南通新湖置业有限公司	合营企业
中交立达(天津)房地产开发有限公司	合营企业
杭州复禹置业有限公司	合营企业
浙江绿西房地产集团有限公司	合营企业
济宁城投绿城置业有限公司	合营企业
徐州新盛绿城置业发展有限公司	合营企业
长沙金地金泰置业有限公司	合营企业
大连洪裕房地产开发有限公司	合营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	合营企业
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	合营企业
厦门中泓房地产有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
温州中交梁辉置业有限公司	合营企业
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

公司名称	关联方关系
宁波市轨道交通物产置业有限公司	子公司的其他股东
国投泰康信托有限公司	子公司的其他股东
济南高新控股集团有限公司	子公司的其他股东
交银国际信托有限公司	子公司的其他股东
越秀(武汉)实业投资有限公司	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
苏州隼泽房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
济南东拓置业有限公司	子公司的其他股东
济南城投置业有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
金地(集团)股份有限公司	子公司的其他股东
云南碧桂园房地产开发有限公司	子公司的其他股东
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	子公司的其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司的其他股东
常熟市城市经营投资有限公司	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
青岛城投新城开发建设有限公司	子公司的其他股东
福州中梁耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
济南市中控股集团集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
高地置业有限公司	子公司的其他股东
蓝城房产建设管理集团有限公司	子公司的其他股东
河南东龙控股集团有限公司	子公司的其他股东
祝军	子公司的其他股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司的其他股东
南通神辉置业有限公司	子公司的其他股东
苏州美冠企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
西部信托有限公司	子公司的其他股东
深圳市盛钧投资管理有限公司	子公司的其他股东
坤和建设集团股份有限公司	子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
宁波高新区智慧园开发有限公司	子公司的其他股东
福建大广置业有限公司	子公司的其他股东
桐乡市大洋实业股份有限公司	子公司的其他股东
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司的其他股东
杭州绿湾产融科技投资有限公司	子公司的其他股东
湖州极泽企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
云南德润城市投资发展有限公司	子公司的其他股东
江苏海湖地产有限公司	子公司的其他股东
济宁城投嘉华房地产开发有限责任公司	子公司的其他股东
苏州汾湖投资集团有限公司	子公司的其他股东
浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司	子公司的其他股东
浙江坤兴建设集团有限公司	子公司的其他股东
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	子公司的其他股东
杭州市西站枢纽开发有限公司	子公司的其他股东
台州城投置业有限公司	子公司的其他股东
陈霄	子公司的其他股东
周志湖	子公司的其他股东
深圳星绿置业有限公司	子公司的其他股东
湖州路凯企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
湖州极愿企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
浙江蓝城建设管理集团有限公司	子公司的其他股东
平安不动产有限公司	子公司的其他股东
深圳市合能房地产开发有限公司	子公司的其他股东
深圳市华丽商贸物流有限公司	子公司的其他股东
杭州坤傲企业管理有限公司	子公司的其他股东
金茂投资管理(天津)有限公司	子公司的其他股东
中交城市投资控股有限公司	子公司的其他股东
陕西秦通电力集团有限公司	子公司的其他股东
广州交投睿郡置业有限公司	子公司的其他股东
深圳市新绿置业有限公司	子公司的其他股东
天津绿博企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
陕西省国际信托股份有限公司	子公司的其他股东
宇诚集团股份有限公司	子公司的其他股东
南京臻桐企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的其他股东
北京稳诚置业有限公司	子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
温州极景企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
台州市开投城市开发有限公司	子公司的其他股东
新中宇集团有限公司	子公司的其他股东
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	子公司的其他股东
佛山市美的房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交第三公路工程局有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中国路桥工程有限责任公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交昆明建设发展有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交投资有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交雄安投资有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
中交建筑集团有限公司	子公司的其他股东、同受最终母公司控制
《公路》杂志社有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交轨道交通运营有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆中交置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
上海航道物流有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交嘉博智慧停车服务(重庆)有限公司	同受最终母公司控制的公司
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受最终母公司控制的公司
中交一航局第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交西南城市开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第一工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交投资咨询(北京)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第三公路工程局有限公司河北雄安交通轨道分公司	同受最终母公司控制的公司
中交城市投资发展(广东)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交雄安建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
南京中交建设发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
重庆玖隆置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
上海远通路桥工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
汉中中交投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
湖北中城乡香樾房地产开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局萌兴工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交四航局第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交天航环保工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城乡河北建设发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交智享城(济南)投资发展有限公司	同受最终母公司控制的公司



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中交二公局华西建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(厦门)投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
南京中交置业投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交疏浚(集团)股份有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国城乡控股集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局第五工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局广西建设工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局第六工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交财资管理(香港)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交综合规划设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局土木工程建筑研究院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交装配式建筑科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局电气化工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交未名环保有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局西南建设发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交隧道工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第六工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交广航局第五工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京首都环线高速公路有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交四航局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局(郑州)投资建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交财务有限公司	同受最终母公司控制的公司
三亚中交瀚星投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
海南中交总部经济发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交产业投资控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交中南工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交七鲤古镇(赣州)文化发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京中交紫光科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交基础设施养护集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交星宇科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
海南晔隆房地产开发有限公司	同受最终母公司控制的公司
中房集团华北城市建设投资有限公司	同受最终母公司控制的公司



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	同受最终母公司控制的公司
中交西部投资有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交铁道设计研究总院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交路桥检测养护有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交城投海润(云岩)城市更新有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交机电工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交江海生态环境科技有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交基础设施养护集团工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交交旅投资控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京水规院京华工程管理有限公司	同受最终母公司控制的公司
中房资产管理有限责任公司	同受最终母公司控制的公司
中交建筑集团第三工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第一航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交瑞通建筑工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局建筑工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交水运规划设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	同受最终母公司控制的公司
中交二公局第七工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局集团建筑工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第七工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交建设(马来西亚)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国公路工程咨询集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
北京中交公路桥梁工程监理有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国公路车辆机械有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四公路工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一航局西南工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交路桥建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一航局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交生态环境建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局第四工程有限公司	同受最终母公司控制的公司



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中交第三公路工程局有限公司建筑工程分公司	同受最终母公司控制的公司
中交城乡开发建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第四航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交海洋投资控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
民航机场建设工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交四航工程研究院有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交融资租赁有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第三航务工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交华南交通建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交第二公路工程局有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局武汉置业有限责任公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通建设股份有限公司	同受最终母公司控制的公司
中房集团企业顾问公司	同受最终母公司控制的公司
中交浚浦建筑科技(上海)有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通信息科技集团有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交路桥华南工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(厦门)电子商务有限公司	同受最终母公司控制的公司
中国交通建设股份有限公司广州分公司	同受最终母公司控制的公司
中交集团(香港)控股有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交二航局第二工程有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交一公局深圳建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
天津中交城市发展有限公司	同受最终母公司控制的公司
南京中交万正置业有限公司	同受最终母公司控制的公司
上海振华重工(集团)股份有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交(天津)轨道交通工程建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交海投城市发展建设有限公司	同受最终母公司控制的公司
中交资产管理有限公司	同受最终母公司控制的公司
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
深圳碧盛发展有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
南京隼耀房地产开发有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制 及子公司的其他股东



十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
杭州绿城理想生活产城科技有限公司	子公司其他股东的母公司
华润置地控股有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隼御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
广州市城市建设开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
深圳市卓越商业管理有限公司	子公司其他股东的控股股东
保利发展控股集团股份有限公司	子公司其他股东的控股股东
台州滨帆房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭秉房地产开发有限公司	合营公司的子公司
重庆铭勤房地产开发有限公司	合营公司的子公司
台州滨交房地产开发有限公司	合营公司的子公司
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	联营公司的子公司
武汉嘉秀房地产开发有限公司	联营公司的子公司
厦门保润房地产开发有限公司	联营公司的子公司



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) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
中国交通建设股份有限公司	餐费收入	18,024,884.45	-
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	餐费收入	11,046,019.21	-
《公路》杂志社有限公司	产品销售收入	439,884.31	75,596.46
浙江绿城时代建设管理有限公司	代建管理收入	181,374,288.01	101,676,585.07
山东绿新万合房产管理有限公司	代建管理收入	7,474,844.56	15,499,509.44
厦门保润房地产开发有限公司	担保收入	5,634,274.22	5,766,268.68
济南市中控股集团有限公司	房产销售收入	3,921,498,319.40	1,351,547,263.86
中交一航局西南工程有限公司	房产销售收入	50,201,124.77	-
中交第二航务工程局有限公司	房产销售收入	2,840,366.97	-
中交一公局集团有限公司	物业服务收入	31,294,273.83	53,205,205.83
中交一公局集团建筑工程有限公司	物业服务收入	27,445,155.99	16,030.09
海南中交总部经济发展有限公司	物业服务收入	16,369,620.94	358,953.65
中国交通建设股份有限公司	物业服务收入	13,042,465.91	15,006,593.83
中交轨道交通运营有限公司	物业服务收入	12,606,693.02	3,438,500.01
上海振华重工(集团)股份有限公司	物业服务收入	11,373,211.49	3,479,208.78
中交滨江(上海)建设管理有限公司	物业服务收入	10,423,513.97	268,300.05
中交七鲤古镇(赣州)文化发展有限公司	物业服务收入	9,773,554.85	3,085,824.79
重庆中交置业有限公司	物业服务收入	8,173,271.61	8,500,036.60
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	物业服务收入	7,919,811.34	-
上海航道物流有限公司	物业服务收入	7,317,644.32	-
中交投资有限公司	物业服务收入	7,009,664.32	4,338,250.70
中交中南工程局有限公司	物业服务收入	6,596,985.94	188,679.25
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	物业服务收入	6,038,580.00	30,976,060.43
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	物业服务收入	5,764,090.89	7,141,702.95
中交嘉博智慧停车服务(重庆)有限公司	物业服务收入	5,151,541.72	-
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务收入	3,649,251.51	10,809,036.22
三亚中瑞酒店管理职业学院	物业服务收入	3,522,923.52	788,567.63
中交铁道设计研究总院有限公司	物业服务收入	1,978,204.58	3,854,064.31
中国交通信息科技集团有限公司	物业服务收入	1,739,953.29	5,884,076.43
中交产业投资控股有限公司	物业服务收入	1,496,403.12	2,340,084.12
中交水运规划设计院有限公司	物业服务收入	1,437,477.32	2,277,454.02
中交机电工程局有限公司	物业服务收入	1,304,591.76	1,522,057.39
中交建筑集团第三工程有限公司	物业服务收入	1,149,153.63	-
北京中交紫光科技有限公司	物业服务收入	1,069,361.90	543,806.24
中交基础设施养护集团工程有限公司	物业服务收入	1,042,436.00	1,308,788.85
中交路桥检测养护有限公司	物业服务收入	851,963.76	1,499,128.49
中交江海生态环境科技有限公司	物业服务收入	517,531.62	174,845.28
中交星宇科技有限公司	物业服务收入	474,109.58	363,249.98
北京水规院京华工程管理有限公司	物业服务收入	258,995.15	60,621.70
中交基础设施养护集团有限公司	物业服务收入	215,925.24	218,359.21



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务(续)

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
中交第三公路工程局有限公司建筑工程分公司	物业服务收入	196,698.10	134,705.64
中交生态环境建设有限公司	物业服务收入	178,147.81	-
中交路桥华南工程有限公司	物业服务收入	15,234.18	-
中交路桥建设有限公司	物业服务收入	551.77	1,320.75
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	物业服务收入	-	6,150,943.40
昆明复地房地产开发有限公司	装饰工程收入	131,294,690.11	33,327,267.81
杭州满园置业有限公司	装饰工程收入	73,984,587.67	74,768,251.95
衢州鹿鸣置业有限公司	装饰工程收入	46,287,459.51	77,833,276.03
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	装饰工程收入	13,437,607.78	76,859,398.75
杭州润耀房地产开发有限公司	装饰工程收入	5,863,055.17	91,251,342.48
杭州复禹置业有限公司	装饰工程收入	3,636,805.51	63,084,059.61
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	装饰工程收入	1,816,771.56	761,921.11
宁波绿城浙砾置业有限公司	装饰工程收入	607,019.27	12,881,555.06
杭州滨绿房地产开发有限公司	装饰工程收入	-	10,391,568.88
厦门保润房地产开发有限公司	咨询服务收入	13,033,857.10	2,289,923.80
中交一航局第三工程有限公司	咨询服务收入	872,641.50	575,471.69
中交二航局武汉置业有限责任公司	咨询服务收入	871,611.45	-
中交西南城市开发有限公司	咨询服务收入	849,056.60	-
中交一公局第一工程有限公司	咨询服务收入	849,056.60	-
中交投资咨询(北京)有限公司	咨询服务收入	849,056.58	2,499,999.99
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	咨询服务收入	495,283.02	306,603.77
中交一公局第四工程有限公司	咨询服务收入	424,528.31	47,169.81
中交第三公路工程局有限公司河北雄安交通轨道分公司	咨询服务收入	396,226.42	-
中交城市投资发展(广东)有限公司	咨询服务收入	358,490.56	-
中交城市投资控股有限公司	咨询服务收入	339,622.64	349,056.60
中国交通建设股份有限公司	咨询服务收入	283,018.87	188,679.25
中交雄安建设有限公司	咨询服务收入	283,018.86	-
南京中交建设发展有限公司	咨询服务收入	250,000.00	-
重庆玖隆置业有限公司	咨询服务收入	188,679.25	-
中交二公局第五工程有限公司	咨询服务收入	188,679.24	-
中交四航局第二工程有限公司	咨询服务收入	188,679.24	-
上海远通路桥工程有限公司	咨询服务收入	141,509.44	-
汉中中交投资有限公司	咨询服务收入	141,509.43	-
中交浚浦建筑科技(上海)有限公司	咨询服务收入	141,509.43	-
湖北中城乡香樾房地产开发有限公司	咨询服务收入	134,905.66	66,037.74
中交二公局萌兴工程有限公司	咨询服务收入	122,641.51	-
中交第三公路工程局有限公司	咨询服务收入	94,339.62	-
中交四航局第三工程有限公司	咨询服务收入	94,339.62	-
中交天航环保工程有限公司	咨询服务收入	94,339.62	-



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务(续)

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
中交雄安投资有限公司	咨询服务收入	94,339.62	-
中交城乡河北建设发展有限公司	咨询服务收入	92,452.83	-
中交海投城市发展建设有限公司	咨询服务收入	91,509.43	91,509.43
中交(天津)轨道交通工程建设有限公司	咨询服务收入	75,471.70	-
中交二航局建筑工程有限公司	咨询服务收入	70,754.72	70,754.72
中交智享城(济南)投资发展有限公司	咨询服务收入	66,037.74	-
中交一公局深圳建设有限公司	咨询服务收入	66,037.73	-
天津中交城市发展有限公司	咨询服务收入	56,603.77	-
南京中交万正置业有限公司	咨询服务收入	47,169.81	32,075.47
上海振华重工(集团)股份有限公司	咨询服务收入	47,169.81	-
中交二公局华西建设有限公司	咨询服务收入	47,169.81	-
中交(厦门)投资有限公司	咨询服务收入	42,452.83	528,301.89
中交一公局第三工程有限公司	咨询服务收入	39,622.64	-
南京中交置业投资有限公司	咨询服务收入	37,735.85	-
中交疏浚(集团)股份有限公司	租赁收入	212,389.38	70,796.46
中国城乡控股集团有限公司	租赁收入	80,530.95	167,256.68
中交城乡开发建设有限公司	租赁收入	42,477.87	84,955.75
其他小额	销售商品/提供劳务	152,163,305.46	114,945,546.91



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
绿城电子商务有限公司	材料设备款及装修费	372,098,417.70	790,659,548.75
中交(厦门)电子商务有限公司	存货采购	1,775.31	43,363.09
浙江坤兴建设集团有限公司	代建成本	824,444,615.49	146,734,165.3
陕西秦通电力集团有限公司	代建成本	173,059,506.03	29,358,053.67
海南绿城绿明建设管理有限公司	代建成本	73,984,587.67	82,164,758.49
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	代建成本	60,083,032.60	51,049,818.03
绿城北方建设管理有限公司	代建成本	53,512,661.69	85,100,271.41
绿城绿明建设管理有限公司	代建成本	44,274,575.95	27,205,097.21
浙江绿城时代建设管理有限公司	代建成本	35,632,314.28	79,366,301.76
绿城创新建设管理有限公司	代建成本	24,283,272.79	24,542,502.63
山东绿新万合房产管理有限公司	代建成本	584,507.04	165,659.98
中交一航局第二工程有限公司	方案设计费	13,001,460.01	12,267,580.36
中交瑞通建筑工程有限公司	方案设计费	10,900,000.00	82,247,215.21
中交第四公路工程局有限公司	固定资产采购	31,488,236.56	-
中交二公局第五工程有限公司	建安工程	428,769,203.61	409,933,751.55
中交一公局集团有限公司	建造劳务成本	686,973,946.26	710,076,087.43
中交建筑集团有限公司	建造劳务成本	565,990,052.63	1,278,478,565.29
民航机场建设工程有限公司	建造劳务成本	502,489,850.17	485,763,723.08
中交第一航务工程局有限公司	建造劳务成本	315,667,676.59	219,221,955.02
中交一航局第二工程有限公司	建造劳务成本	225,758,307.74	462,428,593.35
中交瑞通建筑工程有限公司	建造劳务成本	225,276,606.11	285,186,676.67
中交第四航务工程局有限公司	建造劳务成本	208,539,314.13	627,545,345.11
中交第二公路工程局有限公司	建造劳务成本	193,585,899.79	247,866,985.10
中交第三公路工程局有限公司	建造劳务成本	192,070,005.95	339,694,758.40
中交第二航务工程局有限公司	建造劳务成本	142,165,727.05	463,598,831.97
中交路桥建设有限公司	建造劳务成本	96,580,609.63	-
中交一公局集团建筑工程有限公司	建造劳务成本	80,956,515.56	35,454,200.94
中交建设(马来西亚)有限公司	建造劳务成本	61,935,238.74	-
中交二航局广西建设工程有限公司	建造劳务成本	50,858,412.92	104,733,355.36
中交建筑集团第三工程有限公司	建造劳务成本	25,392,613.85	71,186,965.39
中交一公局第四工程有限公司	建造劳务成本	24,770,642.20	2,062,718.17
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	建造劳务成本	19,085,237.12	119,997,663.26
中交二公局第七工程有限公司	建造劳务成本	(901,670.69)	162,943,475.63
中交一公局第七工程有限公司	建造劳务成本	-	73,014,689.87
中交二航局建筑工程有限公司	建造劳务成本	-	41,546,572.15



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务(续)

关联方	关联交易内容	2024年	2023年
中交二公局第六工程有限公司	建造劳务成本	-	20,007,107.90
中交建筑集团第三工程有限公司	物业服务费	1,149,153.63	-
中交(厦门)电子商务有限公司	物业服务费	9,999.00	12,907.62
厦门益悦置业有限公司	咨询服务费	32,516,469.54	8,773,803.32
中交财资管理(香港)有限公司	咨询服务费	1,631,330.55	1,647,896.70
中国交通建设集团有限公司	担保支出	14,433,962.26	14,433,962.26
其他小额	购买商品/接受劳务	12,524,037.88	63,202,000.46

(3) 关联方租赁

作为出租人

	租赁资产种类	2024年 租赁收入	2023年 租赁收入
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	办公室租赁收入	18,255,841.65	18,788,567.47
中国交通建设股份有限公司	办公室租赁收入	8,830,875.17	-
中交铁道设计研究总院有限公司	办公室租赁收入	6,095,069.76	9,070,085.73
中国交通信息科技有限公司集团有限公司	办公室租赁收入	4,995,575.80	9,665,581.36
中交产业投资控股有限公司	办公室租赁收入	4,671,013.88	4,796,092.65
中交水运规划设计院有限公司	办公室租赁收入	4,453,184.80	6,834,041.30
中交机电工程局有限公司	办公室租赁收入	4,252,895.78	4,318,117.08
中交综合规划设计院有限公司	办公室租赁收入	3,798,431.83	-
北京中交紫光科技有限公司	办公室租赁收入	3,690,306.84	335,482.44
中交路桥检测养护有限公司	办公室租赁收入	2,869,757.28	4,172,345.95
中交基础设施养护集团工程有限公司	办公室租赁收入	2,862,550.56	2,945,237.63
北京华通公路桥梁监理咨询有限公司	办公室租赁收入	2,170,354.48	-
中交一局土木工程建设研究院有限公司	办公室租赁收入	2,126,150.98	-
中交一局集团有限公司	办公室租赁收入	1,907,509.72	-
中交星宇科技有限公司	办公室租赁收入	1,599,437.87	-
中交江海生态环境科技有限公司	办公室租赁收入	1,382,410.60	-
中交生态环境建设有限公司	办公室租赁收入	1,107,264.35	-
中交装配式建筑科技有限公司	办公室租赁收入	851,269.96	-
北京水规院京华工程管理有限公司	办公室租赁收入	826,517.22	-
中交一局电气化工程有限公司	办公室租赁收入	820,525.73	-
中交基础设施养护集团工程有限公司	办公室租赁收入	743,274.51	745,145.87
中交路桥华南工程有限公司	办公室租赁收入	242,629.61	-
中交未名环保有限公司	办公室租赁收入	121,628.68	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	办公室租赁收入	102,758.93	-
中交二公局西南建设发展有限公司	办公室租赁收入	95,946.15	-



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方租赁(续)

作为出租人(续)

	租赁资产种类	2024年 租赁收入	2023年 租赁收入
中交隧道工程局有限公司	办公室租赁收入	71,764.14	-
中交一公局第六工程有限公司	办公室租赁收入	63,771.74	-
中交第三航务工程局有限公司	办公室租赁收入	33,867.87	-
中交广航局第五工程有限公司	办公室租赁收入	33,867.87	-
中交路桥建设有限公司	办公室租赁收入	13,714.31	-
中交路桥建设有限公司	商铺租赁收入	860,436.76	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司	车辆租赁收入	150,884.97	48,672.56

作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2024年度	2023年度
中交一公局集团有限公司	办公室租赁	44,100,159.50	-
中国交通建设股份有限公司	办公室租赁	34,490,358.17	18,348,623.85
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁	830,540.97	1,150,185.62
海南中交总部经济发展有限公司	办公室租赁	460,985.03	-
中交资产管理有限公司	办公室租赁	430,286.48	773,747.65
北京首都环线高速公路有限公司	高速服务区租赁	1,376,146.79	-
中交四航局第二工程有限公司	停车场租赁	925,020.21	445,723.80
中交一公局（郑州）投资建设有限公司	展厅租赁	-	6,357.80



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 接受关联方提供担保

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	150,000.00	2022/7/8	2027/7/13	否
		190,000.00	2022/7/27	2027/8/25	否
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	9,377.42	2020/7/2	2027/6/20	否
保利发展控股集团股份有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	31,584.77	2022/12/27	2030/12/11	否
		10,142.40	2021/1/1	2028/12/20	否
常州路劲房地产开发有限公司	南京中劲房地产开发有限公司	4,288.40	2021/1/5	2028/12/20	否
		4,640.00	2021/2/1	2028/12/20	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	43,628.76	2024/3/28	2033/3/29	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	安徽绿镇房地产开发有限公司	3,917.70	2023/5/12	2026/5/9	否
河南东龙控股集团有限公司	河南绿嘉房地产开发有限公司	6,770.70	2023/3/21	2026/3/21	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州绿湾数智科技有限公司	430.77	2020/9/16	2030/9/15	否
祝军		231.95			
湖北华生房地产开发有限公司	湖北远景置业有限公司	51,955.50	2020/12/29	2026/12/20	否
南通神辉置业有限公司	泰州泰洋置业有限公司	3,882.00	2023/6/19	2026/6/12	否
宁波高新区智慧园开发有限公司	宁波高新区智慧绿城建设 有限公司	5,200.00	2021/9/26	2030/10/20	否
福建大广置业有限公司	福州福满园置业有限公司	16,860.90	2021/8/2	2026/12/9	否
桐乡市大洋实业股份有限公司	桐乡绿城大通置业有限公司	9,218.89	2023/5/26	2026/5/18	否
招商局蛇口工业区控股股份 有限公司	青岛绿华置业有限公司	6,125.00	2022/3/31	2025/3/28	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	浙江拓峰科技股份有限公司	6,435.94	2022/10/7	2040/9/15	否
湖州极泽企业管理合伙企业 (有限合伙)	绿城房屋科技有限公司	320.00	2022/11/16	2025/11/16	否
杭州绿城理想生活产城科技 有限公司	杭州方氏织造有限公司	2,740.00	2019/7/24	2036/7/8	否
温州极景企业管理合伙企业 (有限合伙)	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1,999.08	2023/2/16	2027/8/19	否
云南德润城市投资发展有限公司	昆明润绿置业有限公司	35,700.00	2022/9/27	2026/9/7	否
江苏海湖地产有限公司	江苏海盛地产有限公司	10,206.00	2022/3/3	2026/8/25	否
济宁城投嘉华房地产开发 有限责任公司	天津致诚房地产开发有限公司	3,508.80	2022/11/30	2027/11/24	否
苏州汾湖投资集团有限公司	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	12,550.64	2024/11/29	2027/5/26	否
浙江蓝城嘉仁建设管理有限公司		19,767.26			



中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2024年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 接受关联方提供担保(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行 完毕
陈霄	浙江绿城未来数智科技有限公司	131.66	2023/10/25	2026/10/19	否
刘东霞					否
周志湖					否
浙江坤兴建设集团有限公司	宁波涌坤置业有限公司	3,424.00	2023/6/27	2026/6/26	否
江苏桃李春风文创小镇文旅产业发展有限公司	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	20,900.00	2023/8/19	2028/8/10	否
蓝城房产建设管理集团有限公司	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	7,499.40	2023/12/26	2027/12/21	否
杭州市西站枢纽开发有限公司	杭州浙彤西站置业有限公司	5,506.20	2024/2/26	2027/2/22	否
台州城投置业有限公司	台州浙怡绿理置业有限公司	57,216.00	2024/2/23	2027/2/19	否
台州市开投城市开发有限公司		36,236.80			否
新中宇集团有限公司	余姚绿昊房地产开发有限公司	9,541.00	2023/10/16	2026/10/18	否
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	宁波奉化甬轩房地产开发有限公司	3,525.00	2024/2/2	2026/11/30	否
高地置业有限公司	海南绿城蓝湾景观工程有限公司	1,891.40	2023/12/28	2026/12/27	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州思创园科技有限公司	6,300.00	2024/6/7	2042/6/5	否
陈霄	浙江绿城未来数智科技有限公司	154.44	2024/9/25	2026/9/25	否
周志湖					
深圳星绿置业有限公司	成都绿嘉置业有限公司	9,991.60	2024/1/15	2027/1/15	否
湖州路凯企业管理合伙企业(有限合伙)	浙江绿城材料设备有限公司	526.50	2024/3/29	2025/4/27	否
湖州极愿企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州绿城橱柜有限公司	1,045.00	2022/11/18	2025/11/17	否
浙江建安工程管理有限公司	绿城商业保理(上海)有限公司	40,427.40	2024/3/21	2025/12/26	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	25,000.00	2023/9/21	2026/9/20	否
佛山市美的房地产开发有限公司	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	13,779.87	2022/11/23	2025/11/23	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	44,863.91	2023/6/30	2028/6/30	否
深圳市合能房地产开发有限公司	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	18,953.48	2023/8/22	2025/08/15 至 2028/08/17	否
合计		948,396.54			



中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2024年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 向关联方提供担保

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holdings Limited	浙江绿城材料设备有限公司	200,975.00	2024/03/29	2025/10/08	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城橱柜有限公司	2,090.00	2022/11/18	2025/11/17	否
Greentown China Holdings Limited	杭州绿城大爱天下养老服务有限公司	1,000.00	2017/07/03	2028/01/02	否
Greentown China Holdings Limited	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	185,054.00	2018/01/04	2037/06/23	否
Greentown China Holdings Limited	绿城商业保理(上海)有限公司	62,195.00	2020/10/23	2027/03/31	否
Greentown China Holdings Limited	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	59,950.00	2024/03/21	2025/12/26	否
Greentown China Holdings Limited	嵊州绿城越剧小镇农业开发有限公司	1,000.00	2024/12/31	2025/12/31	否
Greentown China Holdings Limited	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	4,800.00	2021/11/02	2025/09/31	否
Greentown China Holdings Limited	广州绿恒房地产开发有限公司	9,638.00	2020/04/03	2025/04/01	否
Greentown China Holdings Limited	南通新湖置业有限公司	5,500.00	2020/12/01	2025/03/21	否
Greentown China Holdings Limited	南通启新置业有限公司	11,500.00	2020/08/11	2025/02/10	否
Greentown China Holdings Limited	佛山市顺德区聚才房地产开发 有限公司	24,879.34	2024/04/30	2029/04/30	否
Greentown China Holdings Limited	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	28,260.00	2022/11/23	2025/11/23	否
Greentown China Holdings Limited	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	12,920.00	2020/11/23	2029/11/22	否
Greentown China Holdings Limited	广州市南沙区美筑房地产开发 有限公司	10,468.00	2021/08/02	2026/04/29	否
Greentown China Holdings Limited	长沙丽泉房地产开发有限公司	5,040.00	2024/04/30	2027/04/29	否
Greentown China Holdings Limited	宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	25,045.00	2023/02/27	2025/11/30	否
Greentown China Holdings Limited	扬州恒洋置业有限公司	3,623.00	2023/06/16	2026/05/01	否
Greentown China Holdings Limited	宜兴建宜房地产开发有限公司	945.00	2022/03/31	2025/12/29	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳嘉舜置业有限公司	6,581.00	2022/01/17	2027/01/17	否
Greentown China Holdings Limited	青岛绿城华锦置业有限公司	45,606.00	2022/02/28	2025/12/30	否
Greentown China Holdings Limited	济宁嘉瑞产业发展有限公司	6,500.00	2022/04/15	2025/04/15	否
Greentown China Holdings Limited	昆明复地房地产开发有限公司	105,517.00	2022/06/06	2027/03/22	否
Greentown China Holdings Limited	广州绿祿房地产开发有限责任公司	31,500.00	2022/08/25	2026/08/24	否
Greentown China Holdings Limited	长沙溪尚房地产开发有限公司	24,499.00	2021/11/26	2026/11/23	否
Greentown China Holdings Limited	苏州悦贵房地产开发有限公司	12,000.00	2024/06/26	2027/05/20	否
Greentown China Holdings Limited	浙江蓝城江山建设管理有限公司	7,388.00	2023/06/30	2026/06/20	否
Greentown China Holdings Limited	福州绿闽置业有限公司	91,559.00	2023/06/30	2028/06/30	否
Greentown China Holdings Limited	宁波奉化浙加房地产开发有限公司	46,648.00	2023/11/24	2025/11/23	否
Greentown China Holdings Limited	沈阳沈北金谷置业有限公司	8,214.00	2023/08/16	2026/08/28	否
Greentown China Holdings Limited	重庆瑞进合能房地产开发有限公司	37,907.00	2023/08/22	2028/08/17	否
Greentown China Holdings Limited	衢州鹿鸣置业有限公司	22,919.00	2023/12/26	2026/12/25	否
Greentown China Holdings Limited	杭州交诚供应链管理有限公司	42,399.00	2024/04/12	2025/12/23	否
Greentown China Holdings Limited	杭州复禹置业有限公司	12,109.00	2024/01/05	2025/12/23	否
Greentown China Holdings Limited	济南安投实业投资有限公司	5,469.00	2024/02/02	2025/03/05	否
Greentown China Holdings Limited	青岛绿城华景置业有限公司	123,721.00	2024/01/15	2029/07/21	否
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	56,066.00	2018/09/21	2028/05/28 至 2029/04/28	否
中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	43,659.00	2018/09/21	2028/04/20 至 2029/01/20	否
中交地产股份有限公司	武汉嘉秀房地产开发有限公司	14,700.00	2022/12/22	2029/05/10	否
中交地产股份有限公司	成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	7,907.23	2022/12/16	2040/04/26	否
中交地产股份有限公司	厦门保润房地产开发有限公司	12,288.00	2022/12/19	2029/07/11	否
中交地产股份有限公司		5,952.00	2024/09/23	2029/07/03	否
合计		1,425,990.57			



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入

2024年

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2024年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	14,700,000.00	2024/8/20	2025/8/19
江苏保利宁晟房地产开发有限公司 (续)	490,000.00	2024/9/27	2025/9/26
	4,900,000.00	2024/10/25	2025/10/24
	19,110,000.00	2024/12/19	2025/12/18
	46,100,000.00	2020/10/22	2024/2/9
济南市中控股集团有限公司	46,100,000.00	2020/12/31	2024/3/4
金广文旅产业发展(山东)有限公司	22,000,000.00	2024/8/16	2024/9/18
	30,000,000.00	2024/4/30	2024/5/28
	15,000,000.00	2024/6/19	2024/8/6
	9,000,000.00	2024/7/1	2024/8/6
	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
北京毓秀置业有限公司	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	10,000,000.00	2024/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2
	20,000,000.00	2024/1/30	2026/1/30
厦门润悦雅颂房地产有限公司	30,600,000.00	2021/10/28	2024/9/30
	30,600,000.00	2024/10/1	2024/10/27
	20,358,000.00	2021/10/28	2024/7/11
	42,000.00	2021/10/28	2024/7/12
	30,600,000.00	2024/10/28	2027/10/27



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2024年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门润悦雅颂房地产有限公司 (续)	34,000,000.00	2021/11/25	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2024/11/24
	34,000,000.00	2024/11/25	2027/11/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2024/9/30
	44,200,000.00	2024/10/1	2024/12/6
	44,200,000.00	2024/12/7	2027/12/6
	101,580,000.00	2021/12/15	2024/1/30
	420,000.00	2021/12/15	2024/1/30
	102,000,000.00	2022/1/12	2024/1/30
	34,000,000.00	2022/4/12	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2028/4/11
	34,000,000.00	2022/5/25	2024/9/30
	34,000,000.00	2024/10/1	2028/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2024/9/30
	27,200,000.00	2024/10/1	2028/8/15
	40,800,000.00	2021/11/3	2024/9/30
	40,800,000.00	2024/10/1	2024/11/2
	40,800,000.00	2024/11/3	2027/11/2
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
	13,000,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	7,800,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	3,900,000.00	2024/10/27	2025/10/26
	8,580,000.00	2024/10/27	2025/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2023/5/24	2024/5/23
	9,800,000.00	2023/6/2	2024/6/1
	9,800,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	9,800,000.00	2023/6/24	2024/6/23
	9,800,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	14,700,000.00	2024/5/24	2025/5/23



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2024年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
长沙金地金泰置业有限公司	9,800,000.00	2024/6/2	2025/6/1
	9,800,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	9,800,000.00	2024/6/24	2025/6/23
	9,800,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	12,250,000.00	2024/8/6	2025/8/5
	12,250,000.00	2024/8/7	2025/8/6
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
郑州展腾置业有限公司	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
	56,100,000.00	2023/10/8	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/2/28	2026/7/10
	19,800,000.00	2024/3/7	2026/7/10
	9,900,000.00	2024/5/21	2026/7/10
	13,200,000.00	2024/9/27	2026/7/10
	33,000,000.00	2024/9/30	2026/7/10
云南碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000.00	2022/8/11	2023/7/25
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2024/9/21
中建七局地产集团有限公司	31,349,424.54	2023/10/12	2024/4/11
	9,641,139.46	2023/11/10	2024/4/11
	273,214.18	2023/10/12	2024/5/10
	273,214.18	2024/4/13	2024/11/8
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2024年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
常熟市城市经营投资有限公司	127,120,000.00	2023/9/7	2024/3/6
	4,000,000.00	2023/9/7	2024/1/15
	6,000,000.00	2023/9/7	2024/4/14
	127,120,000.00	2024/3/7	2024/6/30
	127,120,000.00	2024/7/1	2025/3/6
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22
中交财务有限公司	3,995,000.00	2023/12/29	2024/12/28
	35,005,000.00	2023/12/29	2024/12/28
	3,995,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	35,005,000.00	2024/12/29	2025/2/7
	22,495,000.00	2023/12/29	2024/1/18
	9,000,000.00	2023/12/29	2024/7/24
南京隼耀房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
	14,000,000.00	2024/6/20	2027/3/28
	76,000,000.00	2024/6/20	2025/6/19
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	2023/3/9	2024/3/8
	147,000,000.00	2024/3/9	2024/9/8
	107,800,000.00	2024/9/9	2025/3/8
	39,200,000.00	2024/9/9	2024/11/11
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21
	23,100,000.00	2024/10/11	2027/10/10
北京铭海置业有限公司	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	5,000,000.00	2023/5/30	2024/12/24
	10,000,000.00	2023/6/19	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/6/30	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/7/17	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/8/17	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/9/27	2024/12/24
	10,000,000.00	2023/10/20	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/11/14	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/12/19	2024/12/24
	5,000,000.00	2023/12/26	2024/12/24



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2024年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门保润房地产开发有限公司	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8
	9,600,000.00	2024/4/23	2027/4/22
	19,200,000.00	2024/4/29	2027/4/28
	19,200,000.00	2024/7/12	2027/7/11
	9,600,000.00	2024/10/28	2027/10/28
合肥金中京湖房地产开发有限公司	245,000,000.00	2024/8/28	2027/8/26
	245,000,000.00	2024/12/27	2027/12/27
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	2024/6/17	2025/6/16
青岛城投新城开发建设有限公司	10,000,000.00	2024/12/4	2025/11/24
中国交通建设集团有限公司	800,000,000.00	2022/12/15	2024/12/31
	1,176,000,000.00	2024/10/10	2024/12/31
	500,000,000.00	2020/6/10	2024/12/31
	1,500,000,000.00	2022/10/14	2024/12/31
	800,000,000.00	2023/1/18	2024/12/31
	200,000,000.00	2023/1/18	2024/1/29
	2,020,000,000.00	2024/9/20	2024/12/31
广州交投睿郡置业有限公司	284,700,000.00	2024/10/11	2025/10/10
	3,000,000.00	2024/11/8	2025/11/7



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
深圳市卓越商业管理有限公司	360,000,000.00	2022/5/31	2023/2/10
	140,000,000.00	2022/5/31	2023/2/15
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/3/15
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/5/17
	49,688,887.60	2022/5/31	2023/9/21
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/10/20
	40,000,000.00	2022/5/31	2023/11/23
	320,000,000.00	2022/5/31	2024/6/17
	17,000,000.00	2022/6/11	2023/7/3
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/7/31
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/8/23
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/9/21
	11,690,829.28	2022/6/11	2023/10/20
	34,000,000.00	2022/6/11	2023/11/23
	221,000,000.00	2022/6/11	2024/6/17
常熟中南香缇苑房地产有限公司	26,640,000.00	2022/10/26	2023/10/25
	26,640,000.00	2023/10/26	2023/12/28
	34,132,500.00	2022/10/26	2023/10/25
	34,132,500.00	2023/10/26	2024/10/25
成都中交花源美庐置业有限公司	7,000,000.00	2020/12/23	2023/1/13
	14,000,000.00	2020/12/23	2025/12/21
	20,000,000.00	2021/3/12	2023/11/24
	16,000,000.00	2021/4/20	2025/12/21
	25,000,000.00	2021/5/10	2025/12/21
福州中梁耀房地产开发有限公司	94,922,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	10,200,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	128,706,000.00	2021/3/31	2024/3/7
	4,900,000.00	2021/3/31	2024/3/7



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,029,000.00	2021/3/1	2024/2/24
	4,900,000.00	2022/1/20	2024/2/24
	29,400,000.00	2022/1/20	2025/1/20
	39,886,000.00	2022/10/20	2025/10/20
	24,500,000.00	2023/1/9	2023/12/19
济南市中控股集团有限公司	46,100,000.00	2020/10/22	2024/10/21
金广文旅产业发展(山东)有限公司	46,100,000.00	2020/12/31	2024/12/30
北京毓秀置业有限公司	60,000,000.00	2022/3/8	2023/10/26
	60,000,000.00	2023/10/27	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/1
	20,000,000.00	2023/11/2	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/9
	20,000,000.00	2023/11/10	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/23
	20,000,000.00	2023/11/24	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/28
	20,000,000.00	2023/11/29	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2023/11/29
	20,000,000.00	2023/11/30	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/11/26
	40,000,000.00	2023/11/27	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2023/12/23
	40,000,000.00	2023/12/24	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	40,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	20,000,000.00	2022/3/8	2025/9/30
	10,000,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	40,000,000.00	2023/1/5	2025/1/4
	10,000,000.00	2023/4/3	2025/4/2



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
厦门润悦雅颂房地产有限公司	51,000,000.00	2021/10/28	2024/10/24
	40,800,000.00	2021/11/3	2024/10/24
	34,000,000.00	2021/11/25	2024/10/24
	44,200,000.00	2021/12/7	2024/10/24
	102,000,000.00	2021/12/15	2024/12/14
	102,000,000.00	2022/1/12	2025/1/11
	34,000,000.00	2022/4/12	2025/4/11
	34,000,000.00	2022/5/25	2025/5/24
	27,200,000.00	2022/8/16	2025/8/15
温州中交梁辉置业有限公司	13,000,000.00	2021/10/27	2024/10/26
	7,800,000.00	2021/12/3	2024/10/26
	3,900,000.00	2021/12/30	2024/10/26
	8,580,000.00	2022/1/25	2024/10/26
长沙金地金泰置业有限公司	14,700,000.00	2022/5/21	2023/5/20
	14,700,000.00	2023/5/21	2024/5/20
	9,800,000.00	2022/6/2	2023/6/1
	9,800,000.00	2023/6/2	2024/6/1
	9,800,000.00	2022/6/24	2023/6/23
	9,800,000.00	2023/6/24	2024/6/23
	9,800,000.00	2022/11/22	2023/11/21
	9,800,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	9,800,000.00	2022/6/27	2023/6/26
武汉德禄房地产开发有限公司	9,800,000.00	2023/6/27	2024/6/26
	45,000,000.00	2021/8/29	2022/2/28
	2,386,849.32	2021/8/29	2022/2/28
郑州展腾置业有限公司	1,287,883.69	2021/1/1	2021/12/31
	138,600,000.00	2023/7/10	2026/7/10
云南碧桂园房地产开发有限公司	56,100,000.00	2023/10/8	2026/10/8
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/7/25
	49,000,000.00	2022/8/11	2023/8/10
	263,375,000.00	2022/9/22	2023/9/21



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中建七局地产集团有限公司	8,000,000.00	2020/10/12	2023/3/17
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/4/29
	4,000,000.00	2020/10/12	2023/5/19
	8,000,000.00	2020/10/12	2023/6/1
	31,622,638.72	2020/10/12	2023/10/11
	31,622,638.72	2023/10/12	2024/4/12
	9,641,138.46	2020/11/10	2023/10/11
	9,641,138.46	2023/10/12	2024/5/10
厦门中泓房地产有限公司	85,750,000.00	2022/3/31	2025/3/31
	110,250,000.00	2022/5/27	2025/5/27
	49,000,000.00	2022/6/24	2025/6/24
	49,000,000.00	2022/8/23	2025/8/23
	24,500,000.00	2022/9/19	2025/9/19
	19,600,000.00	2022/11/25	2025/11/24
	19,600,000.00	2022/12/5	2025/12/4
	19,600,000.00	2022/10/28	2025/10/27
常熟市城市经营投资有限公司	172,000,000.00	2022/9/30	2023/3/1
	137,120,000.00	2023/3/2	2024/3/6
	32,000,000.00	2023/3/2	2023/7/18
	2,880,000.00	2023/3/2	2023/8/24
合肥和宸房地产开发有限公司	33,000,000.00	2022/11/17	2025/11/16
	214,500,000.00	2022/11/23	2025/11/22



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	40,000,000.00	2021/6/24	2023/4/20
	60,000,000.00	2021/6/24	2023/6/23
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/7/25
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/8/25
	20,000,000.00	2023/6/24	2023/12/8
	29,986,666.00	2021/6/24	2023/6/23
	29,986,666.00	2023/6/24	2023/11/16
	2,498,500.00	2023/1/5	2023/4/4
	3,995,000.00	2023/1/5	2023/12/29
中交财务有限公司	3,995,000.00	2023/12/29	2025/2/7
	1,000,000.00	2023/1/5	2023/7/20
	2,496,500.00	2023/1/5	2023/7/20
	20,250,000.00	2022/6/15	2023/4/4
	30,000,000.00	2022/6/15	2023/5/12
	16,250,000.00	2022/6/15	2023/7/20
	1,000,000.00	2022/6/15	2023/7/20
	66,500,000.00	2022/6/15	2023/12/28
	66,500,000.00	2023/12/29	2025/2/7
南京隼耀房地产开发有限公司	14,000,000.00	2023/6/20	2024/6/19
厦门益悦置业有限公司	147,000,000.00	2023/3/9	2024/3/8
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000.00	2023/8/22	2026/8/21



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司	5,000,000.00	2023/3/28	2023/10/23
	14,000,000.00	2023/3/31	2023/10/23
	5,000,000.00	2023/4/27	2023/10/23
	4,698,327.80	2023/5/4	2023/10/23
	301,672.20	2023/5/4	2025/5/3
	5,000,000.00	2023/5/30	2025/5/29
	10,000,000.00	2023/6/19	2025/6/18
	5,000,000.00	2023/6/30	2025/6/29
	5,000,000.00	2023/7/17	2025/7/16
	5,000,000.00	2023/8/17	2025/8/16
	5,000,000.00	2023/9/27	2025/9/26
	10,000,000.00	2023/10/20	2025/10/19
	5,000,000.00	2023/11/14	2025/11/13
	5,000,000.00	2023/12/19	2025/12/18
	5,000,000.00	2023/12/26	2025/12/25
厦门兆厦弘汇投资有限公司	388,080,000.00	2023/1/4	2023/1/31
	388,080,000.00	2023/2/1	2023/5/31
	174,636,000.00	2023/1/18	2023/1/31
	174,636,000.00	2023/2/1	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/2/22	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/3/20	2023/6/1
	1,470,000.00	2023/4/19	2023/6/1
	263,068,372.83	2023/5/4	2023/6/30
	48,804,000.00	2023/5/4	2023/6/1
	2,940,000.00	2023/5/19	2023/6/30
	58,800,000.00	2023/7/1	2023/8/25
	36,750,000.00	2023/7/1	2023/8/30
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/9/15
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/10/18
	14,700,000.00	2023/7/1	2023/11/6
	44,100,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	23,458,372.83	2023/7/1	2023/12/14



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
建发房地产集团有限公司	407,484,000.00	2023/1/18	2023/1/31
	407,484,000.00	2023/2/1	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/2/22	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/3/20	2023/6/1
	3,430,000.00	2023/4/19	2023/6/1
	613,826,203.25	2023/5/4	2023/6/30
	113,876,000.00	2023/5/4	2023/6/1
	6,860,000.00	2023/5/19	2023/6/30
	137,200,000.00	2023/7/1	2023/8/25
	85,750,000.00	2023/7/1	2023/8/30
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/9/15
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/10/18
	34,300,000.00	2023/7/1	2023/11/6
	102,900,000.00	2023/7/1	2023/11/17
	54,736,203.25	2023/7/1	2023/12/14
厦门保润房地产开发有限公司	57,600,000.00	2023/2/28	2026/2/27
	57,600,000.00	2023/3/22	2026/3/21
	23,040,000.00	2023/3/31	2026/3/30
	15,360,000.00	2023/4/3	2026/4/2
	76,800,000.00	2023/4/21	2026/4/20
	76,800,000.00	2023/4/25	2026/4/24
	96,000,000.00	2023/5/12	2026/5/11
	38,400,000.00	2023/5/24	2026/5/23
	19,200,000.00	2023/5/29	2026/5/28
	38,400,000.00	2023/6/8	2026/6/7
	19,200,000.00	2023/7/26	2026/7/25
	38,400,000.00	2023/7/27	2026/7/26
	28,800,000.00	2023/8/28	2026/8/27
	28,800,000.00	2023/9/26	2026/9/25
	9,600,000.00	2023/11/9	2026/11/8



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2023年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	800,000,000.00	2022/12/15	2024/12/14
	500,000,000.00	2020/6/10	-
中国交通建设集团有限公司	1,500,000,000.00	2022/10/14	2024/4/14
	2,000,000,000.00	2022/12/22	2023/2/20
	1,000,000,000.00	2023/1/18	2024/1/18
	188,000,000.00	2023/1/18	2023/8/15

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出

2024年

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	14,211,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	3,789,600.00	2023/7/28	2024/7/27
	3,079,100.00	2023/6/28	2024/7/27
	1,886,500.00	2023/10/25	2024/7/27
	1,941,201.90	2023/11/18	2024/7/27
	1,878,582.48	2023/12/20	2024/7/27
	1,162,315.62	2023/1/19	2024/7/27
	13,737,300.00	2024/7/28	2025/7/27
	1,671,908.83	2023/3/20	2024/3/19
	1,813,510.27	2023/4/20	2024/4/19
	1,664,217.44	2023/5/19	2024/5/18
	1,700,927.57	2023/6/21	2024/6/20
	1,567,985.15	2023/8/18	2024/8/17
	1,671,908.83	2024/3/20	2025/3/20
	1,813,510.27	2024/4/20	2025/3/20
	1,664,217.44	2024/5/19	2025/3/20
	1,700,927.57	2024/6/21	2025/3/20
	1,567,985.15	2024/8/18	2025/3/20
	209,630,000.00	2023/9/16	2024/9/15
	209,630,000.00	2024/9/16	2025/9/15
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	80,529,000.00	2024/12/17	2025/12/16
	2,842,200.00	2023/7/28	2024/7/27
	1,894,800.00	2023/7/15	2024/7/27
	4,737,000.00	2024/7/28	2025/7/27
	3,315,900.00	2023/7/15	2024/7/14
	5,210,700.00	2023/8/17	2024/7/14
	1,379,100.00	2023/10/25	2024/7/14



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山香颂置业有限公司（续）	1,281,566.41	2023/11/18	2024/7/14
	1,240,225.54	2023/12/20	2024/7/14
	3,677,073.76	2023/2/20	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/1/19	2024/7/14
	1,061,143.26	2023/3/20	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/4/20	2024/7/14
	1,136,939.22	2023/5/19	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/6/21	2024/7/14
	5,720,000.00	2024/7/15	2024/11/19
	16,213,888.98	2024/7/15	2025/7/14
	3,157,713.38	2023/8/18	2024/8/17
	3,157,713.38	2024/8/18	2025/3/20
	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
	261,500,000.00	2024/9/26	2025/9/25
郑州滨悦房地产开发有限公司	52,581,373.09	2023/10/11	2024/1/11
	39,643,826.91	2023/10/11	2024/4/10
	20,000,000.00	2024/4/11	2024/5/28
	19,643,826.91	2024/4/11	2024/6/3
	18,000,000.00	2023/10/11	2024/4/10
	356,173.09	2024/4/11	2024/6/2
	10,000,000.00	2024/4/11	2024/8/16
	7,643,826.91	2024/4/11	2024/8/28
	11,833,265.90	2023/10/11	2024/4/10
	2,356,173.09	2024/4/11	2024/8/28
	9,477,092.81	2024/4/11	2024/10/10
北京茂康企业管理有限公司	9,477,092.81	2024/10/11	2025/4/10
	72,100,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	166,439,000.00	2022/5/26	2022/11/25
	19,181,817.49	2022/12/29	2023/12/28
	416,500,000.00	2022/7/15	2024/1/14



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	60,000,000.00	2023/10/16	2024/10/15
安宁金城华辉房地产开发 有限公司	100,800,000.00	2023/6/6	2024/6/5
	67,200,000.00	2023/10/15	2024/10/14
	15,840,000.00	2023/4/26	2024/4/25
华润置地控股有限公司	147,000,000.00	2022/3/7	2024/3/6
	147,000,000.00	2024/3/7	2025/3/6
	196,000,000.00	2022/4/8	2024/4/7
	196,000,000.00	2024/4/8	2025/4/7
	98,000,000.00	2022/4/28	2024/4/27
	98,000,000.00	2024/4/28	2025/4/27
	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	29,400,000.00	2024/6/21	2025/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	19,600,000.00	2024/7/1	2025/6/30
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
	17,150,000.00	2024/9/23	2025/9/22
	31,850,000.00	2023/2/24	2025/2/23
	49,000,000.00	2023/5/5	2025/5/4
	24,500,000.00	2023/12/29	2025/12/28
	171,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	171,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	132,300,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	14,700,000.00	2024/5/14	2024/12/19
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	73,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	73,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	24,500,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	24,500,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
华润置地控股有限公司（续）	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	147,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	147,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	98,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	98,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
	49,000,000.00	2023/5/14	2024/5/13
	49,000,000.00	2024/5/14	2026/5/13
重庆市金科宸居置业有限公司	38,423,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	38,423,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	9,980,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,980,000.00	2024/6/24	2024/12/23
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	42,903,835.00	2022/7/15	2024/1/14
	21,627,811.00	2024/1/15	2024/2/7
	6,208,524.00	2024/1/15	2024/3/29
	15,067,500.00	2024/1/15	2024/6/12
	26,483,963.71	2022/7/15	2024/1/14
	12,750,000.00	2022/7/15	2024/8/7
重庆金科房地产开发有限公司	21,000,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	11,550,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	9,450,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,450,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	17,500,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	17,500,000.00	2024/6/24	2024/12/23
厦门大唐房地产集团有限公司	18,000,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	9,900,000.00	2023/12/24	2024/4/29
	8,100,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	8,100,000.00	2024/6/24	2024/12/23
	15,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	15,000,000.00	2024/6/24	2024/12/23



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	113,277,749.15	2023/8/7	2024/2/6
	101,734,349.15	2024/2/7	2025/2/6
	11,543,400.00	2024/2/7	2024/5/31
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	385,454,842.77	2024/1/7	2025/1/6
	23,086,800.00	2024/1/7	2024/3/26
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	3,887,119.44	2024/1/14	2025/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/1/30
苏州隼泽房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
东莞市万科中交中天创合房地 产有限公司	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
	23,760,000.00	2023/6/10	2024/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	23,760,000.00	2024/6/10	2025/6/9
	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18
越秀（武汉）实业投资有限公司	137,200,000.00	2023/9/9	2024/6/14
	49,000,000.00	2023/10/13	2024/6/14
	19,600,000.00	2023/11/29	2024/6/14
	14,700,000.00	2023/12/23	2024/6/14
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/3/18



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
广州市城市建设开发有限公司	36,750,000.00	2023/9/18	2024/6/14
	41,650,000.00	2023/9/18	2024/6/17
台州滨帆房地产开发有限公司	35,000,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	35,000,000.00	2024/6/16	2025/6/15
	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
	24,500,000.00	2024/11/22	2025/11/21
	1,575,000.00	2023/7/20	2024/1/19
	1,575,000.00	2024/1/20	2025/1/19
	70,700,000.00	2023/8/24	2024/2/23
	70,700,000.00	2024/2/24	2025/2/23
	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28
台州滨交房地产开发有限公司	68,600,000.00	2024/3/29	2025/3/28
	66,500,000.00	2023/8/29	2024/2/28
	66,500,000.00	2024/2/29	2025/2/28
	8,750,000.00	2024/3/13	2025/3/12
	7,000,000.00	2024/9/13	2025/9/12
	1,050,000.00	2024/9/20	2025/9/19
	1,050,000.00	2024/12/18	2025/12/17
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
济南市中控股集团有限公司	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	54,000,000.00	2024/11/1	2025/11/1
金广文旅产业发展（山东）有限公司	200,000,000.00	2024/11/4	2025/11/4
	20,000,000.00	2024/12/25	2025/12/25
	39,900,000.00	2022/9/20	2024/12/29
成都华显锦弘实业有限公司	82,600,000.00	2023/5/16	2024/12/29
	88,200,000.00	2023/6/26	2025/6/25



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2024年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
中交滨江（上海）建设管理有限公司	837,600,000.00	2020/6/29	-
中交一公局集团有限公司	120,000,000.00	2022/6/9	2025/6/8
	30,000,000.00	2022/9/10	2025/9/8
	20,000,000.00	2022/12/7	2025/12/6
	70,000,000.00	2023/7/24	2025/7/23
	30,000,000.00	2023/7/24	2025/7/23
北京纵横出租汽车有限责任公司	2,503,549.97	2023/11/24	2024/11/23
北京金月宫娱乐有限公司	1,400,000.00	2017 年	2023 年
	1,690,000.00	2018 年	2023 年
	1,520,000.00	2019 年	2023 年
	550,000.00	2020 年	2023 年
	400,000.00	2021 年	2023 年
	310,000.00	2022 年	2023 年
	180,000.00	2023 年	2023 年
北京中交兴昌置业有限公司	2,359,700.00	2023/10/31	2023/12/31
	18,000,000.00	2022/3/20	2023/3/19
	18,000,000.00	2022/3/21	2023/3/20
	21,600,000.00	2022/9/21	2023/9/20



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
苏州金闾诚置业有限公司(续)	24,500,000.00	2023/6/25	2023/8/2
	24,500,000.00	2023/6/25	2023/9/1
	14,700,000.00	2023/6/25	2023/9/19
	368,918,565.78	2023/6/25	2023/12/24
	368,918,565.78	2023/12/25	2024/6/24
武汉嘉秀房地产开发有限公司	254,800,000.00	2022/12/29	2023/6/28
	254,800,000.00	2023/6/29	2023/12/28
	254,800,000.00	2023/12/29	2024/6/28
	24,500,000.00	2022/12/15	2023/12/14
	24,500,000.00	2023/12/15	2024/6/14
	9,800,000.00	2023/5/18	2024/5/17
	9,800,000.00	2023/9/19	2024/9/18
	58,800,000.00	2023/10/18	2024/10/17
佛山中交房地产开发有限公司	14,211,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	14,211,000.00	2023/6/17	2023/12/16
	14,211,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	3,789,600.00	2022/1/28	2023/1/27
	3,789,600.00	2023/1/28	2023/7/27
	3,789,600.00	2023/7/28	2024/7/27
	3,079,100.00	2022/6/28	2023/6/27
	3,079,100.00	2023/6/28	2023/12/27
	3,079,100.00	2023/12/28	2024/7/27
	209,630,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	209,630,000.00	2023/9/16	2024/9/15
	1,886,500.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,886,500.00	2023/10/25	2024/7/27
	1,941,201.90	2022/11/18	2023/11/17
	1,941,201.90	2023/11/18	2024/7/27
	1,878,582.48	2022/12/20	2023/12/19
	1,878,582.48	2023/12/20	2024/7/27
	1,162,315.62	2023/1/19	2024/7/27



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山中交房地产开发有限公司(续)	1,671,908.83	2023/3/20	2024/3/19
	1,813,510.27	2023/4/20	2024/4/19
	1,664,217.44	2023/5/19	2024/5/18
	1,700,927.57	2023/6/21	2024/6/20
	1,567,985.15	2023/8/18	2024/8/17
佛山香颂置业有限公司	80,529,000.00	2022/12/17	2023/6/16
	80,529,000.00	2023/6/17	2023/12/16
	80,529,000.00	2023/12/17	2024/12/16
	2,842,200.00	2022/1/28	2023/1/27
	2,842,200.00	2023/1/28	2023/7/27
	2,842,200.00	2023/7/28	2024/7/27
	1,894,800.00	2022/7/15	2023/7/14
	1,894,800.00	2023/7/15	2024/7/27
	3,315,900.00	2022/7/15	2023/7/14
	3,315,900.00	2023/7/15	2024/7/14
	5,210,700.00	2022/8/17	2023/8/16
	5,210,700.00	2023/8/17	2024/7/14
	261,500,000.00	2022/9/26	2023/9/25
	261,500,000.00	2023/9/26	2024/9/25
	1,379,100.00	2022/10/25	2023/10/24
	1,379,100.00	2023/10/25	2024/7/14
	1,281,566.41	2022/11/18	2023/11/17
	1,281,566.41	2023/11/18	2024/7/14
	1,240,225.54	2022/12/20	2023/12/19
	1,240,225.54	2023/12/20	2024/7/14
	1,281,566.41	2023/1/19	2024/7/14
	3,677,073.76	2023/2/20	2024/7/14
	1,061,143.26	2023/3/20	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/4/20	2024/7/14
	1,136,939.22	2023/5/19	2024/7/14
	1,174,837.19	2023/6/21	2024/7/14
	2,070,005.41	2023/8/18	2024/8/17
	1,087,707.97	2023/8/18	2024/8/17



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
华润置地控股有限公司(续)	29,400,000.00	2022/6/21	2024/6/20
	19,600,000.00	2022/7/1	2024/6/30
	17,150,000.00	2022/9/23	2024/9/22
	31,850,000.00	2023/2/24	2025/2/23
	49,000,000.00	2023/5/5	2025/5/4
	24,500,000.00	2023/12/29	2025/12/28
重庆市金科宸居置业有限公司	1,497,000.00	2022/12/24	2023/4/19
	38,423,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	38,423,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	9,980,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	9,980,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆金科房地产开发有限公司	45,500,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	3,500,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	21,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	21,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	17,500,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	17,500,000.00	2023/12/24	2024/6/23
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	3,000,000.00	2022/12/24	2023/12/20
	18,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	18,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
	15,000,000.00	2022/12/24	2023/12/23
	15,000,000.00	2023/12/24	2024/6/23
重庆葆和房地产开发有限公司	24,485,000.00	2022/12/11	2023/4/6
	68,169,086.66	2022/12/11	2023/6/10
	68,169,086.66	2023/6/11	2023/12/10
	68,169,086.66	2023/12/11	2024/12/10



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
重庆铭秉房地产开发有限公司	71,583,256.80	2022/12/11	2023/6/10
	71,583,256.80	2023/6/11	2023/12/10
	71,583,256.80	2023/12/11	2024/12/10
	47,652,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	47,652,000.00	2023/6/11	2023/12/10
	47,652,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	7,590,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	7,590,000.00	2023/6/28	2023/12/27
	7,590,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	198,000.00	2022/4/29	2023/4/28
	198,000.00	2023/4/29	2023/10/28
	198,000.00	2023/10/29	2025/4/28
	264,000.00	2022/8/8	2023/8/7
	264,000.00	2023/8/8	2025/8/7
郑州展腾置业有限公司	30,300,369.00	2021/7/9	2023/4/18
	33,000,000.00	2021/7/9	2023/1/9
	16,500,000.00	2021/7/14	2023/1/9
重庆铭勤房地产开发有限公司	38,695,536.00	2022/12/11	2023/6/10
	38,695,536.00	2023/6/11	2023/12/10
	38,695,536.00	2023/12/11	2024/12/10
	25,740,000.00	2022/12/11	2023/6/10
	25,740,000.00	2023/6/11	2023/12/10
	25,740,000.00	2023/12/11	2024/12/10
	5,148,000.00	2022/12/28	2023/6/27
	5,148,000.00	2023/6/28	2023/12/27
	5,148,000.00	2023/12/28	2024/12/27
	22,372,581.00	2022/7/16	2023/1/15
	22,372,581.00	2023/1/16	2023/7/15
	22,372,581.00	2023/7/16	2024/1/15



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
金地(集团)股份有限公司	98,000,000.00	2022/9/16	2023/9/15
	98,000,000.00	2023/9/16	2024/9/15
	7,964,748.00	2021/1/29	2023/12/31
	37,275,252.00	2021/1/29	2024/1/28
	58,000,000.00	2021/3/1	2023/6/20
	58,000,000.00	2023/6/21	2024/2/29
	14,500,000.00	2021/4/22	2023/6/20
	14,500,000.00	2023/6/21	2024/4/21
	29,000,000.00	2021/7/12	2023/6/20
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/7/11
	26,100,000.00	2021/9/23	2023/6/20
	26,100,000.00	2023/6/21	2024/9/22
	29,000,000.00	2021/12/20	2023/6/20
	29,000,000.00	2023/6/21	2024/12/19
	99,042,372.00	2022/12/21	2023/6/20
	21,549,162.85	2023/6/21	2023/8/4
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	46,173,600.00	2023/6/21	2023/10/20
	31,319,609.15	2023/6/21	2023/12/20
	208,935,540.00	2022/1/1	2023/8/6
	92,347,200.00	2023/8/7	2023/11/1
	3,310,590.85	2023/8/7	2023/12/20
	113,277,749.15	2023/8/7	2024/2/6
	13,621,212.00	2022/1/1	2023/5/31
	2,096,589.26	2022/1/1	2023/8/4
	3,380,279.31	2022/1/1	2023/8/4
	408,541,642.77	2022/1/7	2024/1/6
	3,887,119.44	2022/1/14	2024/1/13
	11,449,177.92	2022/2/23	2024/2/22



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
苏州隽泽房地产开发有限公司	98,000,000.00	2022/9/6	2025/9/5
	20,580,000.00	2022/9/20	2025/9/19
	29,400,000.00	2022/10/14	2025/10/13
	83,300,000.00	2022/11/18	2025/11/17
	13,720,000.00	2022/12/16	2025/12/15
	49,000,000.00	2023/1/13	2026/1/12
	19,600,000.00	2023/2/14	2026/2/13
	19,600,000.00	2023/3/3	2026/3/2
	14,700,000.00	2023/3/16	2026/3/15
	44,100,000.00	2023/5/6	2026/5/5
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	23,760,000.00	2022/6/10	2023/6/9
厦门悦盈企业咨询有限公司	160,000.00	2022/5/19	2023/5/18
	160,000.00	2023/5/19	2026/5/18
厦门保润房地产开发有限公司	27,611,856.00	2022/6/14	2023/1/17
	9,600,000.00	2022/9/22	2023/1/17
越秀(武汉)实业投资有限公司	73,500,000.00	2022/3/9	2023/1/5
	107,800,000.00	2022/3/9	2023/3/8
	107,800,000.00	2023/3/9	2023/5/18
	137,200,000.00	2022/3/9	2023/3/8
	137,200,000.00	2023/3/9	2023/9/8
	137,200,000.00	2023/9/9	2024/9/8
	49,000,000.00	2022/4/13	2023/4/12
	49,000,000.00	2023/4/13	2023/10/12
	49,000,000.00	2023/10/13	2024/10/12
	19,600,000.00	2022/5/29	2023/5/28
	19,600,000.00	2023/5/29	2023/11/28
	19,600,000.00	2023/11/29	2024/11/28
	14,700,000.00	2022/6/23	2023/6/22
	14,700,000.00	2023/6/23	2023/12/22
	14,700,000.00	2023/12/23	2024/12/22
	9,800,000.00	2022/10/14	2023/10/13
	9,800,000.00	2023/10/14	2024/4/13



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
广州市城市建设开发有限公司	78,400,000.00	2023/9/18	2024/9/17
台州滨帆房地产开发有限公司	1,575,000.00	2022/1/20	2023/1/19
	1,575,000.00	2023/1/20	2023/7/19
	1,575,000.00	2023/7/20	2024/1/19
	70,700,000.00	2022/2/24	2023/2/23
	70,700,000.00	2023/2/24	2023/8/23
	70,700,000.00	2023/8/24	2024/2/23
	35,000,000.00	2023/6/16	2024/6/15
	24,500,000.00	2023/11/22	2024/11/21
台州滨交房地产开发有限公司	68,600,000.00	2022/10/1	2023/3/28
	68,600,000.00	2023/3/29	2023/9/28
	68,600,000.00	2023/9/29	2024/3/28
	66,500,000.00	2022/10/1	2023/8/28
	66,500,000.00	2023/8/29	2024/8/28
成都华显锦弘实业有限公司	39,900,000.00	2022/9/20	2024/12/29
	82,600,000.00	2023/5/16	2024/12/29
	88,200,000.00	2023/6/26	2025/6/25
中交滨江(上海)建设管理有限公司	837,600,000.00	2020/6/29	-
北京中交兴昌置业有限公司	210,000,000.00	2022/1/1	2023/10/23
	40,265,000.00	2023/10/24	2023/10/30
	2,359,700.00	2023/10/31	2023/12/31
	18,000,000.00	2022/3/20	2023/3/19
	18,000,000.00	2022/3/21	2023/3/20
	21,600,000.00	2022/9/21	2023/9/20
	11,700,000.00	2023/12/1	2023/12/15
北京金月宫娱乐有限公司	1,400,000.00	2017 年	2023 年
	1,690,000.00	2018 年	2023 年
	1,520,000.00	2019 年	2023 年
	550,000.00	2020 年	2023 年
	400,000.00	2021 年	2023 年
	310,000.00	2022 年	2023 年
	180,000.00	2023 年	2023 年



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2023年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京纵横出租汽车有限责任公司	2,503,549.97	2023/11/24	2024/11/24
中交一公局集团有限公司	120,000,000.00	2022/6/9	2024/6/8
	30,000,000.00	2022/9/10	2024/9/8
	20,000,000.00	2022/12/7	2024/12/6
	70,000,000.00	2023/7/24	2024/7/23
	30,000,000.00	2023/7/24	2024/7/23

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



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(8) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	2024年	2023年
中国交通建设集团有限公司	149,499,825.26	125,412,493.15
深圳市新绿置业有限公司	70,332,503.51	4,126,575.76
浙江绿城材料设备有限公司	46,904,731.60	1,445.04
中交滨江(上海)建设管理有限公司	41,203,611.11	40,882,986.11
云南碧桂园房地产开发有限公司	25,058,465.75	27,191,643.83
杭州翡翠城房地产开发有限公司	18,356,055.00	70,698,987.50
广州市城市建设开发有限公司	8,234,501.22	-
武汉德禄房地产开发有限公司	8,117,761.28	7,798,210.51
厦门润悦雅颂房地产有限公司	6,321,205.47	14,076,000.00
常熟市城市经营投资有限公司	4,933,455.57	7,951,488.89
中交集团(香港)控股有限公司	3,442,080.58	-
中交财务有限公司	1,973,626.75	11,217,562.43
温州中交梁辉置业有限公司	1,778,683.80	1,773,824.01
金广文旅产业发展(山东)有限公司	1,208,613.70	3,687,999.99
南京隼耀房地产开发有限公司	1,146,977.16	598,356.16
成都中交花源美庐置业有限公司	950,583.34	1,232,216.67
中建七局地产集团有限公司	935,135.01	4,025,266.56
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	435,776.32	533,495.35
济南市中控股集团集团有限公司	394,060.27	3,687,999.99
中交融资租赁有限公司	304,888.89	-
北京毓秀置业有限公司	280,833.33	-
青岛城投新城开发建设有限公司	38,888.89	-
建发房地产集团有限公司	-	34,051,317.82
厦门兆厦弘汇投资有限公司	-	29,287,300.27
福州中梁耀房地产开发有限公司	-	19,098,240.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	-	4,710,955.66
合计	391,852,263.81	412,044,365.70



十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(9) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2024年	2023年
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	38,526,496.33	54,024,382.76
中交滨江(上海)建设管理有限公司	38,159,528.31	38,055,267.31
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	37,674,108.83	48,133,094.42
华润置地控股有限公司	25,554,540.08	23,573,015.92
中交财务有限公司	17,545,500.50	19,604,448.25
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	17,371,611.08	24,976,319.44
武汉嘉秀房地产开发有限公司	12,344,605.86	22,663,861.46
台州滨交房地产开发有限公司	10,940,697.87	10,196,226.42
重庆铭秉房地产开发有限公司	10,837,017.90	10,807,408.60
台州滨帆房地产开发有限公司	9,972,530.36	7,097,518.74
厦门益悦置业有限公司	9,682,787.04	-
重庆铭勤房地产开发有限公司	7,828,985.54	7,807,594.84
安宁金域华辉房地产开发有限公司	7,565,046.89	7,544,377.36
金地(集团)股份有限公司	7,176,857.76	11,963,737.55
广州市城市建设开发有限公司	6,487,212.46	13,873,623.68
中交云南建设投资发展有限公司	6,172,525.21	6,155,660.38
上海弘安里企业发展有限公司	5,334,498.80	36,546,338.74
重庆葆和房地产开发有限公司	3,648,332.36	3,978,497.83
郑州滨悦房地产开发有限公司	3,042,528.78	9,211,959.69
中交一公局集团有限公司	2,940,251.58	3,784,905.66
重庆市金科宸居置业有限公司	2,793,087.06	2,810,946.06
济南市中控股集团集团有限公司	2,720,031.02	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	2,720,031.02	-
广州绿祿房地产开发有限责任公司	2,234,066.65	61,602,291.02
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,798,120.43	1,793,207.55
厦门悦盈企业咨询有限公司	9,667.92	9,641.51
深圳市汇银置业有限公司(注)	-	88,372,753.30
苏州金闾诚置业有限公司	-	34,414,069.15
郑州展腾置业有限公司	-	529,338.70
厦门保润房地产开发有限公司	-	156,024.55
中交立达(天津)房地产开发有限公司	-	120,241.81
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	-	106,918.24
合计	291,080,667.64	549,913,670.94



十、 关联方关系及其交易(续)
5. 本集团与关联方的主要交易(续)
(10) 其他

关联方		2024年	2023年
绿城中国其余关联交易汇总披露	利息收入	798,280,719.90	462,972,796.61
	室内装修费	302,258,191.44	410,920,124.63
	利息支出	287,261,590.71	401,807,876.63
	购置材料款	225,876,231.02	14,698,310.39
	设计费	185,199,617.89	167,705,359.86
	景观服务费	34,363.00	10,925,518.30
	租金支出	5,940.00	5,670.00
	代建费	-	98,993,926.97
	其他	857,890,303.42	861,881,438.93

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



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
济南市中控股集团有限公司	118,548,277.82	592,741.39	42,030,927.84	210,154.64
中交一公局集团有限公司	28,502,996.80	142,283.35	15,632,859.15	77,556.89
中交一公局集团建筑工程有限公司	28,311,246.37	141,556.24	18,114.00	90.57
三亚中交瀚星投资有限公司	18,913,559.07	94,567.80	14,640,031.05	-
海南中交总部经济发展有限公司	17,327,630.71	86,638.17	1,012,757.37	-
中交财信(聊城市)建设投资有限公司	15,022,337.50	75,111.69	9,646,412.18	46,567.31
中国交通建设股份有限公司	14,162,423.73	70,812.11	7,773,011.32	37,867.28
中交产业投资控股有限公司	12,553,451.88	62,767.26	6,773,507.50	428.26
中交铁道设计研究总院有限公司	12,341,492.77	61,707.47	12,416,587.25	538.40
中交路桥检测养护有限公司	8,462,483.74	42,312.41	5,830,130.70	15.51
中交基础设施养护集团工程有限公司	7,765,043.75	29,773.36	5,861,660.51	184.73
中交中南工程局有限公司	7,213,317.75	36,066.60	188,679.25	943.40
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	7,170,003.75	35,850.02	2,894,490.45	606.48
中交机电工程局有限公司	6,598,721.81	32,993.61	3,618,711.02	676.05
中交七鲤古镇(赣州)文化发展有限公司	6,070,232.74	30,351.16	3,938,950.85	19,694.75
厦门保润房地产开发有限公司	5,977,945.92	-	-	-
中交水运规划设计院有限公司	4,430,712.57	22,153.56	8,516,286.55	131.48
北京中交紫光科技有限公司	2,812,340.76	14,061.71	500,495.46	158.86
中交江海生态环境科技有限公司	2,058,172.12	10,290.86	30,204.00	151.02
中国交通信息科技集团有限公司	1,548,891.42	7,744.46	5,597,751.26	1,263.66
北京水规院京华工程管理有限公司	314,944.62	1,574.72	5,504.00	27.52
中交第三公路工程局有限公司建筑工程分公司	69,300.00	346.50	-	-
中交基础设施养护集团有限公司	67,684.08	338.42	76,563.87	-
中交第四航务工程局有限公司	38,250.61	-	1,007.55	-
中交星宇科技有限公司	30,000.06	150.00	64,745.00	323.73
中交(厦门)电子商务有限公司	29,560.00	147.80	-	-
其他关联方	91,847,457.23	1,248,199.86	45,533,306.13	608,085.71
合计	418,188,479.58	2,840,540.53	192,602,694.26	1,005,466.25
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	3,567,834.61	-	3,567,834.61	-



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
天津绿博企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	2,899,458,888.56	2,704,368.07	-	-
陕西省国际信托股份有限公司	2,740,844,513.58	2,556,426.10	2,242,921,975.71	2,031,751.72
宇诚集团股份有限公司	2,729,338,834.96	2,545,694.58	2,519,951,558.24	2,282,699.08
南京臻桐企业管理合伙企业 (有限合伙)	1,991,218,989.63	1,857,239.31	-	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	1,984,641,316.00	1,851,104.23	2,699,848,000.00	12,703,590.00
北京稳诚置业有限公司	1,960,000,000.00	1,828,120.91	1,960,000,000.00	1,775,466.74
深圳市华丽商贸物流有限公司	1,960,000,000.00	1,828,120.91	1,960,000,000.00	1,775,466.74
杭州坤傲企业管理有限公司	1,909,678,014.67	1,781,184.85	1,909,690,592.00	1,729,893.95
台州城投置业有限公司	1,825,199,476.67	1,702,390.47	-	-
金茂投资管理(天津)有限公司	1,815,981,807.15	3,057,071.73	2,541,699,872.15	2,302,399.79
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	1,616,558,740.16	1,507,788.18	703,736,767.82	150,066.44
苏州美冠企业管理咨询有限公司	1,584,600,000.00	1,477,979.79	1,584,600,000.00	1,435,410.51
青岛绿城华景置业有限公司	1,549,342,364.07	1,445,094.47	-	-
西部信托有限公司	1,534,622,550.72	1,431,365.09	-	-
深圳市盛钧投资管理有限公司	1,368,225,250.00	54,997,260.00	-	-
天津华夏津典置业有限公司	1,244,764,142.73	1,161,009.87	1,252,624,162.11	1,134,690.07
广州绿祿房地产开发有限责任公司	1,146,598,472.87	1,069,449.31	-	-
北京景西房地产开发有限公司	1,086,689,750.00	264,589,794.47	1,086,689,750.00	88,697,761.17
坤和建设集团股份有限公司	1,011,979,700.00	943,888.39	2,531,167,050.00	2,292,858.63
台州浙能绿城置业有限公司	678,169,431.93	632,538.63	697,838,831.97	19,403,368.53
宁波市轨道交通物产置业有限公司	673,340,725.49	1,483,955.15	646,612,726.11	585,734.38
国投泰康信托有限公司	456,740,247.62	1,712,776.00	245,000,000.00	918,750.00
中交富力(北京)置业有限公司	450,000,000.00	168,300,000.00	450,000,000.00	195,409,140.74
佛山香颂置业有限公司	366,137,602.36	157,933,570.93	371,857,602.36	157,933,570.93
济南高新控股集团有限公司	330,000,000.00	307,795.87	330,000,000.00	298,930.63
苏州金闾诚置业有限公司	305,218,565.78	2,301,549.80	368,918,565.78	2,624,999.29
中国交通建设集团有限公司	300,000,000.00	-	9,080.02	-
济南市中控股集团有限公司	276,883,232.88	1,119,975.00	-	-
金广文旅产业发展(山东) 有限公司	276,883,232.88	1,119,975.00	-	-
北京茂康企业管理有限公司	257,720,817.49	143,957,443.11	257,720,817.49	60,185,212.33
佛山中交房地产开发有限公司	246,148,659.36	130,870,346.89	246,223,669.16	100,465,528.59
成都城投绿城恒泰房地产开发 有限公司	238,113,687.87	238,113,687.87	238,113,687.87	238,113,687.87
武汉嘉秀房地产开发有限公司	236,300,332.26	139,837,637.74	359,418,542.32	1,441,715.78
华润置地控股有限公司	187,669,999.99	175,042.58	221,970,000.00	201,071.61
台州滨交房地产开发有限公司	184,078,405.50	752,420.49	154,723,502.96	621,918.89



中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2024年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
安宁金域华辉房地产开发有限公司	183,912,405.00	980,839.68	183,912,405.00	980,839.68
昆明复地房地产开发有限公司	180,460,560.67	168,318.23	160,664.29	145.54
中交一局集团有限公司	270,000,000.00	-	270,032,228.71	-
台州滨帆房地产开发有限公司	154,807,915.04	713,801.41	144,693,906.63	660,709.31
中交云南建设投资发展有限公司	150,000,000.00	801,462.68	150,000,000.00	801,462.68
重庆铭秉房地产开发有限公司	126,825,256.80	9,484,359.98	156,001,471.55	21,557,661.31
重庆铭勤房地产开发有限公司	91,956,117.00	31,540,948.13	112,960,398.60	9,382,470.61
重庆葆和房地产开发有限公司	81,905,157.65	1,880,542.42	79,457,925.35	1,791,750.77
苏州招恺置业有限公司	64,605,639.02	60,258.63	64,605,639.02	58,523.04
四川雅恒房地产开发有限公司	61,840,422.93	28,755,796.66	89,890,422.93	-
北京中交兴昌置业有限公司	60,084,183.85	59,959,700.00	60,021,091.66	1,455,732.21
重庆市金科宸居置业有限公司	48,403,000.00	37,580,089.20	50,068,147.74	250,340.74
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	28,953,098.93	4,660,390.84	24,078,718.68	4,026,903.54
重庆金科房地产开发有限公司	26,950,000.00	20,923,980.00	65,791,427.38	263,988.10
海南畔隆房地产开发有限公司	26,810,024.60	26,810,024.60	26,810,024.60	26,810,024.60
厦门大唐房地产集团有限公司	23,100,000.00	94,421.25	56,392,652.09	226,275.52
北京金月宫娱乐有限公司	18,722,600.81	16,759,676.23	18,487,718.93	16,336,086.49
浙江建安工程管理有限公司	16,383,669.11	15,281.29	197,003,151.23	16,079,295.41
中国交通建设股份有限公司	14,633,963.54	-	518,181.64	-
中交一航局第二工程有限公司	10,776,865.57	-	-	-
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	10,519,517.33	9,811.71	502,274.11	454.99
郑州滨悦房地产开发有限公司	9,815,263.88	152,093.95	122,064,636.97	457,719.25
上海绿隆房地产开发有限公司	6,709,948.94	6,258.47	6,709,948.94	6,078.21
厦门保润房地产开发有限公司	5,972,330.67	24,411.90	-	-
中房集团华北城市建设投资有限公司	4,783,400.96	4,783,400.96	4,783,400.96	-
安徽绿隼置业有限公司	3,480,032.08	3,245.88	74,765,915.70	67,726.73
北京纵横出租汽车有限责任公司	3,008,251.69	-	268,425.82	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	2,407,499.01	2,245.51	-	-
上海中瀚置业有限公司	2,204,276.28	27,083.85	2,702,692.23	2,448.23
杭州地铁武林置业有限公司	1,362,000.00	1,270.36	1,000,000.00	905.85
南京绿城置业有限公司	897,637.81	897,637.81	836,540.52	757.78
中交住总联合置业(北京)有限公司	523,321.24	-	-	-
中交铁道设计研究总院有限公司	502,723.62	2,513.62	262,159.99	-
中国交通建设股份有限公司轨道交通分公司	437,108.04	2,185.54	907,155.65	-
金地(集团)股份有限公司	314,930.00	31,492.99	98,314,930.00	198,756.45



中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2024年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
中交海洋投资控股有限公司	253,526.62	-	-	-
中交西部投资有限公司	253,526.62	-	-	-
中交路桥检测养护有限公司	171,083.81	855.42	91,696.23	-
中交城投海润(云岩)城市更新有限公司	124,279.51	-	124,279.51	-
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	102,237.66	95.36	293,528.85	265.89
中交机电工程局有限公司	88,023.00	440.12	89,928.54	-
中国交通建设股份有限公司广州分公司	78,251.86	-	-	-
中交江海生态环境科技有限公司	45,662.00	228.31	-	-
中交基础设施养护集团工程有限公司	12,672.28	63.36	119,907.05	-
中交交旅投资控股有限公司	10,632.75	-	-	-
中交水运规划设计院有限公司	7,596.58	37.98	123,227.66	-
北京水规院京华工程管理有限公司	2,532.19	12.66	-	-
交银国际信托有限公司	-	-	1,545,850,400.00	1,400,309.17
中房资产管理有限责任公司(注)	-	-	137,210,780.71	135,520,180.71
深圳市汇银置业有限公司(注)	-	-	999,531,806.15	905,426.27
越秀(武汉)实业投资有限公司	-	-	230,300,000.00	260,740.48
广州市城市建设开发有限公司	-	-	99,484,095.91	112,633.66
其他关联方	43,164,147,731.64	1,398,122,383.78	42,011,513,953.98	736,464,744.04
合计	84,282,514,631.77	2,984,211,726.56	74,670,074,615.58	1,872,597,041.67



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款(含一年内到期)				
华润置地控股有限公司	1,577,800,000.00	4,658,124.02	1,592,500,000.00	1,179,957.21
中交滨江(上海)建设管理有限公司	1,019,399,916.65	-	978,950,816.65	-
厦门益悦置业有限公司	623,743,754.26	2,502,771.84	-	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展 有限公司	532,217,593.44	2,661,087.97	538,468,736.51	2,692,343.68
北京茂康企业管理有限公司	416,500,000.00	232,648,164.15	416,500,000.00	97,264,711.39
苏州隼泽房地产开发有限公司	392,000,000.00	1,470,000.00	392,000,000.00	1,470,000.00
成都华显锦弘实业有限公司	210,700,000.00	-	210,700,000.00	-
金地(集团)股份有限公司	192,599,252.00	290,812.88	197,092,977.54	295,639.47
浙江绿城时代建设管理有限公司	76,173,927.78	373,588.17	130,000,000.00	606,000.00
北京金地致远企业管理咨询 有限公司	26,483,963.71	132,419.82	82,137,798.71	410,688.99
重庆铭秉房地产开发有限公司	462,000.00	62,184.28	525,143.02	70,478.25
厦门悦盈企业咨询有限公司	186,824.00	934.12	176,576.00	882.88
合计	5,068,267,231.84	244,800,087.25	4,539,052,048.43	103,990,701.87
预付账款				
其他关联方	610,181.56	-	-	-
应收票据				
南通启阳建设开发有限公司	3,180,000.00	20,988.00	1,550,000.00	-
南通新潮置业有限公司	2,501,475.90	16,509.74	500,000.00	-
济南东拓置业有限公司	1,402,734.52	9,258.05	-	-
济南城投置业有限公司	11,704,092.25	77,247.01	-	-
合计	18,788,302.67	124,002.80	2,050,000.00	-



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息				
北京中交兴昌置业有限公司	61,491,226.28	61,491,226.28	56,827,799.16	56,827,799.16
重庆铭秉房地产开发有限公司	40,726,596.77	3,054,494.76	-	-
重庆铭勤房地产开发有限公司	29,303,006.26	10,050,931.15	-	-
武汉嘉秀房地产开发有限公司	29,142,246.57	17,233,702.85	34,502,443.83	138,441.05
郑州滨悦房地产开发有限公司	27,133,091.12	23,385,280.75	23,908,010.62	23,385,280.75
华润置地控股有限公司	27,087,812.50	43,082.12	24,987,396.87	31,827.98
重庆葆和房地产开发有限公司	22,685,855.65	5,576,015.53	22,685,855.65	5,576,015.53
安宁金域华辉房地产开发有限公司	22,290,172.28	-	14,271,222.58	-
中交云南建设投资发展有限公司	18,323,630.11	-	11,780,753.41	-
重庆金科房地产开发有限公司	13,513,816.42	10,492,127.07	7,222,389.04	28,979.84
中交立达(天津)房地产开发有限公司	11,786,172.59	485,911.24	18,142,020.59	747,945.24
厦门大唐房地产集团有限公司	11,583,271.27	47,346.62	6,190,619.18	24,839.86
台州滨交房地产开发有限公司	5,565,479.45	22,748.90	5,565,479.45	20,870.55
中交一公局集团有限公司	4,662,666.67	-	1,191,333.34	-
重庆市金科宸居置业有限公司	4,625,820.02	3,591,486.66	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,660,410.78	281,299.16	4,628,783.38	784,187.20
金地(集团)股份有限公司	9,049,918.24	7,001.71	14,038,701.37	23,960.83
合计	340,631,192.98	135,762,654.80	245,942,808.47	87,590,147.99
应收股利				
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付账款		
中交一公局集团有限公司	596,848,555.31	537,076,525.08
中交建筑集团有限公司	520,860,935.99	840,312,328.62
中交第二航务工程局有限公司	432,610,503.85	524,185,733.69
民航机场建设工程有限公司	415,042,658.86	354,242,571.18
中交第四航务工程局有限公司	341,996,306.45	481,987,308.55
中交第三公路工程局有限公司	323,438,325.81	311,379,943.52
中交建筑集团第三工程有限公司	297,332,184.54	311,548.44
中交第一航务工程局有限公司	232,374,902.07	137,404,394.88
中交瑞通建筑工程有限公司	213,888,807.60	292,253,416.14
中交路桥建设有限公司	211,992,048.07	-
中交二航局建筑工程有限公司	180,944,207.59	279,395,012.43
中交一航局第二工程有限公司	158,509,920.47	253,762,768.52
中交水运规划设计院有限公司	139,368,045.38	163,188,055.24
中交第二公路工程局有限公司	135,832,504.24	216,026,103.95
中交第三航务工程局有限公司	127,404,737.29	230,690,789.20
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	102,321,438.54	136,466,051.16
中交二公局第七工程有限公司	66,347,515.13	-
中交一公局集团建筑工程有限公司	41,870,961.34	52,420,504.32
中交一公局第七工程有限公司	20,728,683.61	40,939,453.93
中交建设(马来西亚)有限公司	17,213,437.62	-
中交一公局第二工程有限公司	13,097,318.61	13,097,318.61
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	11,564,603.11	6,383,919.81
中交一公局第四工程有限公司	10,986,856.05	28,947,468.88
厦门益悦置业有限公司	5,952,906.49	8,773,803.32
南京隼耀房地产开发有限公司	3,526,835.87	5,178,939.67
深圳碧盛发展有限公司	3,388,431.38	6,819,588.57
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	1,070,212.83	1,116,958.11
北京瑞拓电子技术发展有限公司	953,596.73	160,707.88
中国交通信息科技集团有限公司	233,333.00	4,245,333.06
中国公路工程咨询集团有限公司	134,611.65	-
北京中交公路桥梁工程监理有限公司	133,018.87	133,018.87
中交(厦门)电子商务有限公司	79,724.90	316,468.17
中国公路车辆机械有限公司	41,722.01	44,587.16
中交第四公路工程局有限公司	-	18,352,162.90
其他	23,007,104.59	13,740,292.64
合计	4,651,096,955.85	4,959,353,076.50



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日	2023年12月31日
合同负债		
中交第二航务工程局有限公司	2,840,366.97	-
中交上海航道勘察设计研究院有限公司	1,407,023.49	-
中交生态环境建设有限公司	37,570.11	-
中交一航局西南工程有限公司	-	54,719,226.00
其他	2,864,837.37	876,303.56
合计	7,149,797.94	55,595,529.56
预收账款		
中交路桥建设有限公司	2,297,377.74	-
中交一航局第二工程有限公司	2,074,620.20	3,266,698.20
中交生态环境建设有限公司	262,663.60	-
中交一公局第四工程有限公司	161,661.74	-
中交第三公路工程局有限公司建筑工程分公司	100,800.00	-
中交城乡开发建设有限公司	72,000.00	150,477.87
中国交通信息科技集团有限公司	20,900.02	-
其他	608,753.11	446,674.71
合计	5,598,776.41	3,863,850.78



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付利息		
云南碧桂园房地产开发有限公司	57,414,575.33	32,356,109.58
福州中梁耀房地产开发有限公司	38,497,192.33	38,497,192.33
武汉德禄房地产开发有限公司	24,720,885.53	19,518,317.25
广州市城市建设开发有限公司	8,234,501.22	-
中建七局地产集团有限公司	6,679,751.33	7,919,379.26
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	4,665,141.66	3,697,641.66
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1,096,794.53	1,138,243.16
厦门润悦雅颂房地产有限公司	808,178.80	-
北京毓秀置业有限公司	280,833.33	-
南京隼耀房地产开发有限公司	-	9,860,578.38
北京路劲隼御房地产开发有限公司	-	0.01
合计	142,397,854.06	112,987,461.63
长期借款		
中交财务有限公司	39,050,104.17	70,593,105.55
租赁负债		
中交第四航务工程局有限公司	-	466,013.54
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	231,000,000.00	240,000,000.00
中交海洋投资控股有限公司	2,363,025.76	2,363,025.76
中交一公局集团有限公司	-	20,905,481.94
合计	233,363,025.76	263,268,507.70
应付票据		
民航机场建设工程有限公司	11,753,068.48	161,935,377.49
中交建筑集团有限公司	3,542,992.15	24,453,886.34
杭州绿城橱柜有限公司	-	9,391,683.01
合计	15,296,060.63	195,780,946.84



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款		
广州同辉投资发展有限公司	2,027,550,000.00	2,027,550,000.00
杭州杭沁企业管理有限公司	1,835,468,400.00	1,835,468,400.00
南京绿博城置业有限公司	1,640,000,000.00	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	840,000,000.00	840,001,054.53
宁波都市房产开发有限公司	582,347,997.06	12,347,997.06
杭州翡翠城房地产开发有限公司	484,452,360.56	825,806,708.15
杭州复禹置业有限公司	451,962,976.65	700,928,499.97
中国交通建设集团有限公司	362,203,117.05	3,151,111,500.61
云南碧桂园房地产开发有限公司	315,688,562.37	315,368,358.57
中交四航工程研究院有限公司	287,700,000.00	-
中交融资租赁有限公司	280,304,888.89	-
中交住总联合置业(北京)有限公司	206,060,331.38	206,060,331.38
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	203,174,705.75	174,198,905.75
北京致平房地产开发有限公司	153,033,450.00	153,033,450.00
广州市城市建设开发有限公司	151,797,623.56	-
成都弘锦天益实业有限公司	147,000,000.00	-
厦门益悦置业有限公司	139,717,677.00	147,000,000.00
安徽绿隼置业有限公司	136,488,056.76	219,232,475.99
浙江绿西房地产集团有限公司	135,138,658.20	135,138,658.20
常熟市城市经营投资有限公司	128,744,311.12	143,607,044.45
济宁城投绿城置业有限公司	127,039,042.55	126,088,167.46
徐州新盛绿城置业发展有限公司	94,742,631.83	106,928,043.50
杭州绿城橱柜有限公司	92,387,426.62	10,828,628.45
浙江西子绿城房地产集团有限公司	87,596,393.27	87,596,393.27
成都睿迹城市建设开发有限公司	82,594,776.00	82,594,776.00
长沙金地金泰置业有限公司	78,400,000.00	53,900,000.00
南京隼耀房地产开发有限公司	76,000,000.00	14,000,000.00
杭州滨绿房地产开发有限公司	75,289,560.53	75,289,560.53
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	73,500,000.00	24,500,000.00
浙江绿城材料设备有限公司	67,926,382.09	591,655,681.44
中交第二航务工程局有限公司	60,413,281.20	60,413,281.20
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	48,674,733.01
大连洪裕房地产开发有限公司	48,045,985.29	905,323.58
杭州浙能绿城置业有限公司	47,964,599.38	47,964,599.38
中交第三航务工程局有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	39,200,000.00	216,000,000.00
杭州绿城凤起置业有限公司	34,290,234.06	34,290,234.06
青岛绿城华景置业有限公司	22,196,271.11	54,168,022.66
中交昆明建设发展有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00
杭州诺千投资管理有限公司	14,053,981.71	14,053,981.71
青岛城投新城开发建设有限公司	10,038,888.89	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	9,250,000.00	9,250,000.00
中交华南交通建设有限公司	5,152,306.85	-



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款(续)		
中交第二公路工程局有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
中交二航局武汉置业有限责任公司	500,000.00	-
中国交通建设股份有限公司	321,776.69	-
中房集团企业顾问公司	252,073.54	252,073.54
中交浚浦建筑科技(上海)有限公司	155,769.68	-
中国交通信息科技集团有限公司	100,000.00	154,695.29
中交路桥华南工程有限公司	93,894.63	-
中交(厦门)电子商务有限公司	64,600.00	529,164.13
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	14,935.66	41,266.67
中国交通建设股份有限公司广州分公司	12,610.46	12,610.46
上海中瀚置业有限公司	-	1,421,386,504.71
上海新湖房地产开发有限公司	-	757,618,677.66
中交集团(香港)控股有限公司	-	60,960,199.46
绿城商业保理(上海)有限公司	-	20,252,629.52
中房资产管理有限责任公司(注)	-	1,356,253.77
其他关联方	17,215,103,782.36	17,120,026,577.68
合计	28,982,209,053.76	31,990,545,463.80



十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2024年12月31日	2023年12月31日
长期应付款(含一年内到期)		
厦门保润房地产开发有限公司	681,600,000.00	624,000,000.00
北京毓秀置业有限公司	420,000,000.00	400,000,000.00
深圳市卓越商业管理有限公司	387,500,000.00	541,000,000.00
厦门中泓房地产有限公司	377,300,000.00	377,300,000.00
郑州展腾置业有限公司	283,800,000.00	194,700,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	257,408,873.26	483,276,000.00
合肥和宸房地产开发有限公司	247,500,000.00	247,500,000.00
福州中梁耀房地产开发有限公司	214,228,000.00	238,728,000.00
合肥和冉房地产开发有限公司	82,500,000.00	59,400,000.00
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	80,632,699.43	80,759,946.73
成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
合肥金中京湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	-
温州中交梁辉置业有限公司	38,576,261.85	36,797,578.05
中交二航局第二工程有限公司	36,976,942.55	36,976,942.55
常熟中南香缇苑房地产有限公司	34,132,500.00	34,132,500.00
南京隼耀房地产开发有限公司	25,007,555.54	-
北京铭海置业有限公司	301,672.20	60,301,672.20
中国交通建设集团有限公司	-	801,039,561.64
金广文旅产业发展(山东)有限公司	-	73,648,434.39
济南市中控股集团有限公司	-	73,399,199.99
中建七局地产集团有限公司	-	41,263,777.18
合计	3,271,464,504.83	4,459,223,612.73

注：1) 应收及应付关联方款项部分不计息且无固定到期日。
2) 中房资产管理有限责任公司和深圳市汇银置业有限公司于 2024 年纳入合并范围，2024 年的余额和发生额为 0。

7. 资金集中管理

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
中交财务有限公司	4,284,492,281.19	3,063,591,471.35

2024 年及 2023 年，上述存款均采用活期利率。



十一、股份支付

1. 股份支付总体情况

	股票期权	股份激励
本年授予的各项权益工具总额	-	12,497,500
本年行权的各项权益工具总额	2,271,000	12,497,500
本年失效的各项权益工具总额	7,734,380	-
年末发行在外的股份期权行权价格的范围	8.33-11.15港元	-
年末发行在外的股份期权的合同剩余期限	2025年1月1日-2033年5月3日	-

2. 以权益结算的股份支付情况

	股票期权	股份激励
授予日权益工具公允价值的确定方法	二项式模型	授予日股市收盘价
对可行权权益工具数量的最佳估计的确认方法	预计离职率	预计离职率
本年估计与上期估计有重大差异的原因	无	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累积金额	616,754,225.90	46,930,762.69
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	35,750,126.27	93,037,445.92



十二、或有事项

	2024年12月31日	2023年12月31日
未决诉讼或仲裁形成的或有负债	1,093,500.00	-
对外提供担保形成的或有负债	14,253,224,172.04	23,312,156,360.42
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债	38,370,837,044.00	50,974,725,136.22
合计	52,625,154,716.04	74,286,881,496.64

本公司所属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。于2024年12月31日，本集团所属房地产项目子公司为购房者提供按揭贷款担保的余额为38,370,837,044.00元（2023年12月31日：50,974,725,136.22元）。

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

十三、承诺事项

	2024年12月31日	2023年12月31日
承诺采购和销售	8,416,470,317.45	13,018,231,199.41
资本承诺	1,566,054,718.90	1,787,749,915.02
合计	9,982,525,036.35	14,805,981,114.43

作为承租人的租赁承诺，参见附注六、68。



十四、资产负债表日后事项

于2025年1月22日，本公司的子公司中交地产股份有限公司披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》，拟将中交地产股份有限公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至本公司。中交地产股份有限公司并分别于2025年2月22日、2025年3月24日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》。截至报告日，本次交易尚处于筹划阶段，交易方案仍需进一步论证和沟通协商，并需按照相关法律、法规及公司章程的规定履行必要的决策和审批程序，对本公司的财务状况和经营成果的影响数尚无法确定。

于2025年2月13日，本公司的子公司 Greentown China Holdings Limited（作为发行人）及其若干子公司（作为保证人）与多名联席全球协调人、联席牵头经办人兼联席账簿管理人就于2028年到期之本金总额为350,000,000美元8.45%的优先票据（“原始票据”）的发行和出售订立认购协议。

于2025年2月18日，本公司的子公司 Greentown China Holdings Limited（作为发行人）及其若干子公司（作为保证人）与多名联席全球协调人、联席牵头经办人兼联席账簿管理人就于2028年到期之本金总额为150,000,000美元8.45%的优先票据（“新票据”）的发行和出售订立认购协议。该等新票据将和原始票据构成同一系列票据。该等新票据将和原始票据于2025年2月24日上市及获准买卖。

于2025年3月26日及2025年4月3日，本公司的子公司 Greentown China Holdings Limited 就相关董事会的人员变动发布公告，本公司认为以上子公司董事变更不会对公司合并子公司 Greentown China Holdings Limited 产生影响。

于2025年3月28日，本公司的子公司 Greentown China Holdings Limited 公告拟派付截至2024年12月31日止年度末期股息，按每股派发现金股利0.3元(含税)，不送红股，不以公积金转增资本。上述预案尚待股东大会批准。

截至2025年4月15日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

截至2025年4月15日，本集团不存在应披露的其他重要事项。



十六、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息	611,094,384.45	772,054,484.95
其他应收款	11,330,980,818.03	8,323,412,464.90
合计	11,942,075,202.48	9,095,466,949.85

应收利息

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方借款应收利息	614,876,810.85	775,934,155.73
减：应收利息减值准备	3,782,426.40	3,879,670.78
合计	611,094,384.45	772,054,484.95

于2024年12月31日，重要的逾期利息如下：

	年末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值 及其依据
中国房地产开发集团有限公司	224,024,419.69	一至两年	对方单位资金安排 变更，延期归还利 息	是，债务人经 营成果低于预 期
中国房地产开发集团有限公司	185,897,098.94	两至三年		
中交置业有限公司	86,850,000.00	一至两年		
中交置业有限公司	115,694,333.32	两至三年		
中交（青岛）城镇化建设投资有 限公司	2,410,958.90	一年以内		
合计	614,876,810.85			

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	-	3,879,670.78	-	3,879,670.78
本年转回	-	(97,244.38)	-	(97,244.38)
年末余额	-	3,782,426.40	-	3,782,426.40



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	2,734,584,274.39	68,965,598.06
1年至2年	65,919,273.32	3,941,183,763.84
2年至3年	4,217,214,167.32	822,323,538.92
3年至4年	822,323,538.92	1,270,000,000.00
4年至5年	1,270,000,000.00	1,077,022,253.00
5年以上	2,410,972,012.46	1,333,949,759.46
小计	11,521,013,266.41	8,513,444,913.28
减：其他应收款坏账准备	190,032,448.38	190,032,448.38
合计	11,330,980,818.03	8,323,412,464.90

2024 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组 合计提坏账准备	11,521,013,266.41	100.00	190,032,448.38	1.65	11,330,980,818.03



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	8,513,444,913.28	100.00	190,032,448.38	2.23	8,323,412,464.90

于 2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	11,414,142,935.91	83,166,132.37	0.73
正常风险组合	106,870,330.50	106,866,316.01	100.00
合计	11,521,013,266.41	190,032,448.38	

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

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

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	-	41,469,750.00	148,562,698.38	190,032,448.38
本年计提	-	-	-	-
年末余额	-	41,469,750.00	148,562,698.38	190,032,448.38



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2024年12月31日
年初余额	190,032,448.38
本年计提	-
年末余额	190,032,448.38

于 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
中国房地产开发集团 有限公司	6,437,900.30	0.06	资金拆借	1至2年	32,219,750.00
	3,547,511,526.77	30.79		2至3年	
	806,020,000.00	7.00		3至4年	
	1,270,000,000.00	11.02		4至5年	
	1,077,000,000.00	9.35		4至5年	
中交置业有限公司	450,000,000.00	3.91	资金拆借	2至3年	8,250,000.00
	1,200,000,000.00	10.42		5年以上	
广州中睿置业有限 公司	1,171,409,227.40	10.17	资金拆借	6个月以内	-
广州交易集团有限 公司	759,192,000.00	6.59	押金及保证金	6个月以内	-
中交地产股份有限 公司	502,698,109.59	4.36	资金拆借	6个月以内	-
合计	10,790,268,764.06	93.67			40,469,750.00



十六、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款

	2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	34,000,000.00	-	34,000,000.00
关联方借款	17,490,235,000.00	7,050,000.00	17,483,185,000.00
关联方借款利息	1,549,125,459.03	-	1,549,125,459.03
小计	19,073,360,459.03	7,050,000.00	19,066,310,459.03
减：一年内到期的长期应收款	545,771,149.54	-	545,771,149.54
合计	18,527,589,309.49	7,050,000.00	18,520,539,309.49

	2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	70,200,000.00	101,000.00	70,099,000.00
关联方借款	18,723,420,000.00	7,050,000.00	18,716,370,000.00
关联方借款利息	1,162,085,326.10	-	1,162,085,326.10
小计	19,955,705,326.10	7,151,000.00	19,948,554,326.10
减：一年内到期的长期应收款	2,453,905,326.10	101,000.00	2,453,804,326.10
合计	17,501,800,000.00	7,050,000.00	17,494,750,000.00

2024年12月31日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	19,073,360,459.03	100.00	7,050,000.00	0.04	19,066,310,459.03



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款(续)

2023年12月31日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	19,955,705,326.10	100.00	7,151,000.00	0.04	19,948,554,326.10

于 2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的长期应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
低风险组合	19,073,360,459.03	7,050,000.00	0.04

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

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (已发生信用减值)	合计
年初余额	101,000.00	7,050,000.00	-	7,151,000.00
本年转回	(101,000.00)	-	-	(101,000.00)
年末余额	-	7,050,000.00	-	7,050,000.00

长期应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他	年末余额
按信用风险 特征组合计 提坏账准备	7,151,000.00	-	101,000.00	-	7,050,000.00



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
对子公司投资	10,294,647,780.38	10,226,063,384.47
对联营公司投资	3,407,392,685.31	3,164,502,285.75
小计	13,702,040,465.69	13,390,565,670.22
减：长期股权投资减值准备	1,980,569,826.31	1,071,725,869.64
合计	11,721,470,639.38	12,318,839,800.58



十六、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

长期股权投资明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	本年计提减值准备	年末减值准备
			本年增加投资	权益法下投资收益			
子公司							
中国房地产开发集团有限公司	659,815,306.74	5,582,975,519.32	-	-	5,582,975,519.32	341,470,949.31	1,156,719,472.78
CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	294,005,697.60	329,821,579.60	-	-	329,821,579.60	-	142,332,361.28
CCCCG HOLDING (HK) LIMITED	7,868.79	7,868.79	-	-	7,868.79	-	-
CCCCG REAL ESTATE HOLDING LIMITED	6.11	6.11	-	-	6.11	-	-
中交地产股份有限公司(注1)	1,111,237,335.78	1,090,408,956.52	221,899,938.04	-	1,312,308,894.56	567,373,007.36	567,373,007.36
中交城市发展(山东)有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	-	-
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	146,033,712.00	135,033,712.00	-	-	135,033,712.00	-	67,422,028.89
北京力盈房地产开发有限公司	244,800,000.00	244,800,000.00	-	-	244,800,000.00	-	37,669,329.51
北京力汇房地产开发有限公司	99,700,200.00	99,700,200.00	-	-	99,700,200.00	-	9,053,626.49
北京泽腾致远房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	-	-	1,020,000,000.00	-	-
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00	-	-	1,530,000,000.00	-	-
中交物业服务集团有限公司(注2)	66,804,100.00	153,315,542.13	(153,315,542.13)	-	-	-	-
广州中睿置业有限公司(注3)	-	-	-	-	-	-	-
小计	5,212,404,227.02	10,226,063,384.47	68,584,395.91	-	10,294,647,780.38	908,843,956.67	1,980,569,826.31



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

长期股权投资明细：(续)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	本年计提减值准备	年末减值准备
			本年增加投资	权益法下投资收益			
联营公司							
北京致平房地产开发有限公司	285,000,000.00	373,203,826.16	-	3,334,710.99	376,538,537.15	-	-
中交滨江（上海）建设管理有限公司（注4）	245,000,000.00	46,071,446.04	195,000,000.00	(23,038,638.34)	218,032,807.70	-	-
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	1,470,010,758.03	-	94.04	1,470,010,852.07	-	-
北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司	980,000,000.00	980,000,959.94	-	181.51	980,001,141.45	-	-
上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,515,037.26	-	976,322.70	11,491,359.96	-	-
成都华显锦弘实业有限公司	147,004,018.00	143,846,911.53	-	68,892,646.92	212,739,558.45	-	-
成都弘锦天益实业有限公司	147,467,998.51	140,853,346.79	-	(2,274,918.26)	138,578,428.53	-	-
中交振华绿建科技有限公司	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-
小计	3,287,472,016.51	3,164,502,285.75	195,000,000.00	47,890,399.56	3,407,392,685.31	-	-
合计	8,499,876,243.53	13,390,565,670.22	263,584,395.91	47,890,399.56	13,702,040,465.69	908,843,956.67	1,980,569,826.31

注 1：2024 年中交地产股份有限公司向特定对象发行普通股 51,664,712 股，按照每股发行价格 8.59 元计算，本公司按认购金额 221,899,938.04 元确认长期股权投资。

注 2：2024 年本公司将持有的中交物业服务集团有限公司全部股权转让给子公司中交地产股份有限公司，对价 356,973,684.00 元。

注 3：2024 年本公司投资设立子公司广州中睿置业有限公司，持股比例 80%。

注 4：中交集团将持有的中交滨江（上海）建设管理有限公司 40%的股权以对价 195,000,000.00 元作为出资，增加本公司的实收资本。



十六、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备变动如下：

	年初余额	本年计提	年末余额
中国房地产开发集团有限公司	815,248,523.47	341,470,949.31	1,156,719,472.78
中交地产股份有限公司	-	567,373,007.36	567,373,007.36
CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	142,332,361.28	-	142,332,361.28
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	67,422,028.89	-	67,422,028.89
北京力盈房地产开发有限公司	37,669,329.51	-	37,669,329.51
北京力汇房地产开发有限公司	9,053,626.49	-	9,053,626.49
合计	1,071,725,869.64	908,843,956.67	1,980,569,826.31

注：由于被投资公司经营亏损，出现减值迹象，本公司对中国房地产开发集团有限公司和中交地产股份有限公司的长期股权投资进行了减值测试。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，并相应计提长期股权投资减值准备908,843,956.67元。



十六、 公司财务报表主要项目注释(续)

4. 投资收益

	2024年	2023年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	-	20,973,969.49
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益（注）	197,456,448.18	(2,028,100.60)
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	47,890,399.56	97,680,539.22
其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	876,417.53	840,533.86
合计	246,223,265.27	117,466,941.97

注：其中包含2024年本公司将持有的中交物业服务集团有限公司全部股权转让给子公司中交地产股份有限公司，转让对价356,973,684.00元，取得投资收益203,658,141.87元。

5. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2024年	2023年
净利润	(1,181,632,532.81)	6,032,556.23
加：资产减值损失	908,843,956.67	264,144,984.89
信用减值损失	25,895,766.35	41,286,566.74
固定资产折旧	967,996.56	783,462.11
无形资产摊销	211,749.99	184,206.05
财务费用	519,386,213.69	(339,965,163.35)
投资收益	(246,223,265.27)	(117,466,941.97)
递延所得税负债的增加	(96,790,400.30)	66,619,594.60
经营性应收项目的减少	(770,506,976.60)	(67,940,998.11)
经营性应付项目的增加	(62,448,042.22)	(5,594,229.99)
经营活动产生的现金流量净额	(902,295,533.94)	(151,915,962.80)

十七、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司管理层于2025年4月15日决议批准报出。





营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币元 10000 万元

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 08 月 01 日

执行事务合伙人 毛鞍宁

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永安
大楼 17 层 01-12 室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2025 年 03 月 19 日

企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0004095

说明

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



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

