

中  
信  
会  
计  
师  
文  
件



中国铁建房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

2019 年度

信会师报字[2020]第 ZG23894 号



# 中国铁建房地产集团有限公司

## 审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-120



## 审计报告

信会师报字[2020]第 ZG23894 号

中国铁建房地产集团有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了中国铁建房地产集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附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，公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母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，我们独立于贵公司，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、 管理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估贵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。

#### 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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

(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) 就贵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。



# 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

我们与管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。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

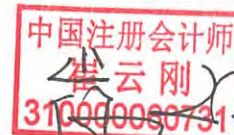


中国·上海

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020年03月28日

中国铁建房地产集团有限公司  
合并资产负债表  
2019年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末金额	期初余额
流动资产:			
货币资金		6,144,438,600.35	6,499,149,997.88
△结算备付金			
△拆出资金			
☆交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、(二)		1,376,980.52
应收账款	八、(三)	266,099,781.29	591,508,421.84
☆应收款项融资			
预付款项	八、(四)	1,318,096,602.69	1,147,818,895.45
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	八、(五)	26,532,053,526.46	30,697,315,435.34
△买入返售金融资产			
存货	八、(六)	105,587,584,848.65	92,324,872,073.49
其中: 原材料		665,605.49	1,035,366.35
库存商品(产成品)		24,946,724,385.40	17,347,044,317.67
☆合同资产	八、(七)	188,646,542.11	881,387,913.98
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、(八)	1,598,886,097.75	1,081,687,263.24
流动资产合计		141,635,805,999.30	133,225,116,981.74
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
☆债权投资			
可供出售金融资产			
☆其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	八、(九)	1,643,781,640.27	
长期股权投资	八、(十)	4,985,725,306.60	3,442,703,808.37
☆其他权益工具投资			
☆其他非流动金融资产	八、(十一)	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	八、(十二)	3,473,038,003.01	3,765,548,905.36
固定资产	八、(十三)	55,564,501.67	45,250,529.93
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产	八、(十四)	119,016,925.90	107,966,294.87
无形资产	八、(十五)	12,373,095.33	7,360,795.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、(十六)	29,825,668.86	34,493,988.58
递延所得税资产	八、(十七)	1,403,263,754.02	1,380,409,667.84
其他非流动资产	八、(十八)	884,580,516.45	348,270,400.99
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		12,637,169,412.11	9,162,004,391.78
资产总计		154,272,975,411.41	142,387,121,373.52

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 带#项目为外商投资企业专用; 加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

岩吴  
印仕

主管会计工作负责人:

红李  
印育

会计机构负责人:

刘岩

中国铁建房地产集团有限公司  
合并资产负债表(续)  
2019年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末金额	期初余额
流动负债:			
短期借款			
△向中央银行借款		11,193,725,848.54	15,288,750,000.00
△拆入资金			
☆交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八、(二十)	2,324,744,878.98	1,892,325,630.69
应付账款	八、(二十一)	10,655,351,166.58	9,554,934,083.36
预收款项	八、(二十二)	37,960,579.47	30,867,621.20
☆合同负债	八、(二十三)	20,938,774,867.29	23,067,568,622.06
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	八、(二十四)	134,771,049.82	121,606,852.55
其中: 应付工资		85,689,398.42	75,519,745.81
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	八、(二十五)	811,600,218.72	713,296,205.91
其中: 应交税金		785,992,190.25	683,593,759.55
其他应付款	八、(二十六)	12,665,343,685.66	13,455,895,654.01
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、(二十七)	11,666,805,380.96	2,838,130,000.00
其他流动负债	八、(二十八)		1,998,272,444.44
<b>流动负债合计</b>		<b>70,427,077,676.02</b>	<b>68,961,647,114.22</b>
非流动负债:			
△保险合同准备金			
长期借款	八、(二十九)	41,533,286,427.89	34,065,479,857.98
应付债券	八、(三十)	15,020,076,381.24	14,801,867,966.01
其中: 优先股			
永续债			
☆租赁负债	八、(三十一)	72,770,683.93	107,966,294.87
长期应付款	八、(三十二)	163,616,329.83	
长期应付职工薪酬			
预计负债	八、(三十三)	94,621,677.11	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	八、(三十四)	18,369,601.77	
其中: 特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>56,902,741,101.77</b>	<b>48,975,314,118.86</b>
<b>负债合计</b>		<b>127,329,818,777.79</b>	<b>117,936,961,233.08</b>
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	八、(三十五)	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八、(三十六)	246,641,467.82	245,245,357.29
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、(三十七)	1,421,523,888.77	1,276,737,923.91
其中: 法定公积金		1,421,487,992.82	1,276,702,027.96
任意公积金		35,895.95	35,895.95
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	八、(三十八)	17,409,845,214.38	15,015,790,018.01
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		26,078,010,570.97	23,537,773,299.21
少数股东权益		865,146,062.65	912,386,841.23
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>26,943,156,633.62</b>	<b>24,450,160,140.44</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>154,272,975,411.41</b>	<b>142,387,121,373.52</b>

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 带#项目为外商投资企业专用; 加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中国铁建房地产集团有限公司  
 母公司资产负债表  
 2019年12月31日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末金额	期初余额
流动资产:			
货币资金		1,147,246,232.01	2,367,086,163.67
△结算备付金			
△拆出资金			
☆交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
☆应收款项融资			
预付款项			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	十二、(一)	50,818,664,816.40	51,396,766,821.56
△买入返售金融资产			
存货			807,800,000.00
其中: 原材料			
库存商品(产成品)			
☆合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			1,086,194.52
<b>流动资产合计</b>		<b>51,965,911,048.41</b>	<b>54,572,739,179.75</b>
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
☆债权投资			
可供出售金融资产			
☆其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、(二)	15,451,937,218.51	14,442,063,409.39
☆其他权益工具投资			
☆其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		7,947,082.50	2,828,594.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			30,969,582.72
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		265,457.99	471,660.93
其他非流动资产			
其中: 特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>15,460,149,759.00</b>	<b>14,476,333,248.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>67,426,060,807.41</b>	<b>69,049,072,427.77</b>

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 带#项目为外商投资企业专用; 加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





中国铁建房地产集团有限公司  
母公司资产负债表(续)  
2019年12月31日  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末金额	期初余额
流动负债:			
短期借款		9,900,000,000.00	13,900,000,000.00
△向中央银行借款			
△拆入资金			
☆交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
☆合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬		14,878,997.61	12,352,700.84
其中: 应付工资		3,162,160.67	2,435,109.40
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		16,989,429.11	21,742,308.88
其中: 应交税金		16,963,008.59	21,742,308.88
其他应付款		1,360,139,091.73	776,864,845.35
△应付款项及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,024,937,308.37	
其他流动负债			1,998,272,444.44
<b>流动负债合计</b>		<b>16,316,944,826.82</b>	<b>16,709,232,299.51</b>
非流动负债:			
△保险合同准备金			
长期借款		18,615,000,000.00	20,615,000,000.00
应付债券		14,329,891,036.77	13,933,507,777.59
其中: 优先股			
永续债			
☆租赁负债			30,969,582.72
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>32,944,891,036.77</b>	<b>34,579,477,360.31</b>
<b>负债合计</b>		<b>49,261,835,863.59</b>	<b>51,288,709,659.82</b>
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		366,441,242.31	366,441,242.31
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		1,421,523,888.77	1,276,737,923.91
其中: 法定公积金		1,421,487,992.82	1,276,702,027.96
任意公积金		35,895.95	35,895.95
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		9,376,259,812.74	9,117,183,601.73
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>18,164,224,943.82</b>	<b>17,760,362,767.95</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>67,426,060,807.41</b>	<b>69,049,072,427.77</b>

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 带#项目为外商投资企业专用; 加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中国铁建房地产集团有限公司  
合并利润表  
2019年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		30,705,289,549.61	27,898,647,928.77
其中: 营业收入	八、(三十九)	30,705,289,549.61	27,898,647,928.77
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		28,066,223,862.02	23,925,987,481.40
其中: 营业成本	八、(三十九)	24,646,920,569.48	20,889,136,217.63
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		2,026,381,867.30	2,126,077,731.86
销售费用	八、(四十)	602,894,432.13	528,580,216.20
管理费用	八、(四十)	751,686,358.33	587,086,990.48
研发费用	八、(四十)	754,586.14	270,270.04
财务费用	八、(四十)	37,586,048.64	-205,163,944.81
其中: 利息费用		1,376,211,332.76	1,118,603,606.99
利息收入		1,366,339,084.04	1,334,031,372.52
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			-1,057.44
其他			
加: 其他收益	八、(四十一)	8,498,965.12	6,057,096.95
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(四十二)	2,012,240,894.09	877,619,533.62
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,850,300,956.19	884,893,062.05
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
☆净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十三)	-62,789,175.42	-87,453,372.40
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十四)	-179,598,738.56	256,072,467.60
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(四十五)	65,897.27	207,955.53
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		4,417,483,530.09	5,025,164,128.67
加: 营业外收入	八、(四十六)	18,986,647.16	17,954,728.67
其中: 政府补助		1,015,588.00	502,771.89
减: 营业外支出	八、(四十七)	7,774,457.27	5,870,525.70
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		4,428,695,719.98	5,037,248,331.64
减: 所得税费用	八、(四十八)	725,793,381.87	1,180,125,323.87
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		3,702,902,338.11	3,857,123,007.77
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		3,582,838,633.99	3,585,942,192.08
少数股东损益		120,063,704.12	271,180,815.69
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		3,702,902,338.11	3,857,123,007.77
终止经营净利润			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动			
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
☆2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		3,702,902,338.11	3,857,123,007.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,582,838,633.99	3,585,942,192.08
归属于少数股东的综合收益总额		120,063,704.12	271,180,815.69
<b>八、每股收益:</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 加☆项目为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中国铁建房地产集团有限公司  
母公司利润表  
2019年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		68,805,373.99	31,180,467.16
其中: 营业收入	十二、(三)	68,805,373.99	31,180,467.16
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		67,681,921.40	119,970,596.37
其中: 营业成本	十二、(三)	14,025,698.88	
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		956,023.94	15,455.00
销售费用			
管理费用		173,161,788.33	135,285,201.49
研发费用			
财务费用		-120,461,589.75	-15,330,060.12
其中: 利息费用		249,941,892.28	69,869,576.86
利息收入		374,711,599.72	89,069,974.47
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	十二、(四)	1,446,771,989.15	2,347,829,751.94
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,044,576.88	742,499.46
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
☆净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)		824,811.78	-1,886,643.73
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-17,124.20	
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		1,448,703,129.32	2,257,152,979.00
加: 营业外收入		491,258.70	392,602.56
其中: 政府补助			370,722.24
减: 营业外支出			
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		1,449,194,388.02	2,257,545,581.56
减: 所得税费用		1,334,739.39	13,626,268.13
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		1,447,859,648.63	2,243,919,313.43
(一) 持续经营净利润		1,447,859,648.63	2,243,919,313.43
(二) 终止经营净利润			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动			
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
☆2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
<b>七、综合收益总额</b>		1,447,859,648.63	2,243,919,313.43
<b>八、每股收益:</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 加☆项目为执行新收入/新金融工具准则企业适用。  
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中国铁建房地产集团有限公司  
合并现金流量表  
2019年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,150,183,245.50	31,238,558,163.94
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		4,161.69	2,514,431.74
收到其他与经营活动有关的现金		30,652,250,895.16	24,333,163,565.58
经营活动现金流入小计		61,802,438,302.35	55,574,236,161.26
购买商品、接受劳务支付的现金		36,453,789,967.86	42,149,439,412.57
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,236,417,186.91	1,079,710,361.27
支付的各项税费		4,739,091,626.73	3,933,946,074.41
支付其他与经营活动有关的现金		21,951,446,781.33	24,388,802,608.60
经营活动现金流出小计		64,380,745,562.83	71,551,898,456.85
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,578,307,260.48</b>	<b>-15,977,662,295.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		182,846,271.36	
取得投资收益收到的现金		403,538,810.99	2,202,709.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,799.06	82,352.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		4,690,293.45	4,240,647.07
投资活动现金流入小计		591,136,174.86	6,525,709.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,928,138.14	28,075,555.70
投资支付的现金		275,720,610.00	621,400,000.00
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1.00	9,048,996.57
支付其他与投资活动有关的现金		852,516,650.05	7,492,327.89
投资活动现金流出小计		1,150,165,399.19	666,016,880.16
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-559,029,224.33</b>	<b>-659,491,170.58</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		35,274,853.80	138,333,300.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,274,853.80	138,333,300.00
取得借款收到的现金		42,088,740,362.70	32,113,904,495.91
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		42,124,015,216.50	32,252,237,795.91
偿还债务支付的现金		33,820,588,190.39	15,839,263,911.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,444,134,919.39	3,730,575,246.31
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		219,110,281.16	29,503,984.68
支付其他与筹资活动有关的现金		58,158,844.64	35,626,506.00
筹资活动现金流出小计		39,322,881,954.42	19,605,465,664.03
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,801,133,262.08</b>	<b>12,646,772,131.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-336,203,222.73</b>	<b>-3,990,381,334.29</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		6,452,871,287.22	10,443,252,621.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,116,668,064.49</b>	<b>6,452,871,287.22</b>

注: 表中加△项目为金融类企业专用。  
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

岩  
任  
印

主管会计工作负责人:

红  
李  
印  
育

会计机构负责人:

刘  
岩

中国铁建房地产集团有限公司  
母公司现金流量表  
2019年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,746,886,409.22	74,024,959.79
经营活动现金流入小计		4,746,886,409.22	74,024,959.79
购买商品、接受劳务支付的现金			807,800,000.00
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		117,657,419.10	90,335,264.88
支付的各项税费		24,236,879.23	6,088,241.50
支付其他与经营活动有关的现金			13,518,633,395.98
经营活动现金流出小计		141,894,298.33	14,422,856,902.36
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,604,992,110.89</b>	<b>-14,348,831,942.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	14,126,000.00
取得投资收益收到的现金		1,973,672,201.44	1,621,498,292.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,501,725.50
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,983,672,201.44	1,638,126,017.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			764,733.89
投资支付的现金		1,020,918,386.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			12,707,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,020,918,386.00	13,471,933.89
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>962,753,815.44</b>	<b>1,624,654,083.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		22,554,000,000.00	19,450,000,000.00
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		22,554,000,000.00	19,450,000,000.00
偿还债务支付的现金		25,690,000,000.00	7,250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,651,585,857.99	2,657,399,761.73
支付其他与筹资活动有关的现金			26,026,506.00
筹资活动现金流出小计		29,341,585,857.99	9,933,426,267.73
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,787,585,857.99</b>	<b>9,516,573,732.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,219,839,931.66</b>	<b>-3,207,604,126.48</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		2,367,086,163.67	5,574,690,290.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,147,246,232.01</b>	<b>2,367,086,163.67</b>

注: 表中加△项目为金融类企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





项目	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(或股本)		其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他	永续债	其他									
一、上年年末余额	7,000,000,000.00					245,245,357.29			1,276,737,923.91		15,015,790,018.01	23,537,773,299.21	912,386,841.23	24,450,160,140.44
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	7,000,000,000.00					245,245,357.29			1,276,737,923.91		15,015,790,018.01	23,537,773,299.21	912,386,841.23	24,450,160,140.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入资本														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
# 储备基金														
# 企业发展基金														
# 利润归还投资														
△2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
☆5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	7,000,000,000.00					246,641,467.82			1,421,523,888.77		17,409,845,214.38	26,078,010,570.97	865,146,062.65	26,943,156,633.62

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 加#项目为外商投资企业专用; 加☆项目为执行新金融工具准则企业适用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





中国铁建房地产集团有限公司  
合并所有者权益变动表(续)  
2019年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)					其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他												
一、上年年末余额	7,000,000,000.00							226,973,161.12				1,052,345,992.57		12,247,171,787.46	20,526,490,941.15	751,449,855.33	21,277,940,796.48
加:会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年初余额	7,000,000,000.00							226,973,161.12				1,052,345,992.57		-140,212,869.50	-140,212,869.50		-140,212,869.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								18,272,196.17			224,391,931.34		2,908,831,100.05	3,151,495,227.56	160,936,985.90	3,312,432,213.46	
(一)综合收益总额													3,585,942,192.08	3,585,942,192.08	271,180,815.69	3,857,123,007.77	
(二)所有者投入和减少资本								18,272,196.17						18,272,196.17		-16,177,455.99	87,876,544.01
1.所有者投入资本																	
2.其他权益工具持有者投入资本																	
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他																	
(三)专项储备提取和使用																	
1.提取专项储备																	
2.使用专项储备																	
(四)利润分配																	
1.提取盈余公积																	
其中:法定公积金																	
任意公积金																	
#储备基金																	
#企业发展基金																	
#利润归还投资																	
2.提取一般风险准备																	
3.对所有者(或股东)的分配																	
4.其他																	
(五)所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本(或股本)																	
2.盈余公积转增资本(或股本)																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.设定受益计划变动额结转留存收益																	
*5.其他综合收益结转留存收益																	
6.其他																	
四、本年年末余额	7,000,000,000.00							245,245,357.29				1,276,737,923.91		15,015,790,018.01	23,537,773,299.21	912,386,841.23	24,450,160,140.44

注:表中加△项目为金融类企业专用;加#项目为外商投资企业专用;加☆项目为执行新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





中国铁道地产集团有限公司  
 母公司所有者权益变动表  
 2019年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)				其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	7,000,000,000.00	优先股	永续债	其他	366,441,242.31	其他								
一、上年年末余额	7,000,000,000.00										1,276,737,923.91		9,117,183,601.73	17,760,362,767.95
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	7,000,000,000.00						366,441,242.31				1,276,737,923.91		9,117,183,601.73	17,760,362,767.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额													259,076,211.01	403,862,175.87
(二) 所有者投入和减少资本													1,447,859,648.63	1,447,859,648.63
1. 所有者投入资本														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
#利润分配														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
☆5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	7,000,000,000.00						366,441,242.31				1,421,523,888.77		9,376,259,812.74	18,164,224,943.82

注: 表中加△项目为金融类企业专用; 加#项目为外商投资企业专用; 加☆项目为执行新金融工具准则企业适用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:







中国铁道地产集团有限公司  
母公司所有者权益变动表(续)

2019年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	7,000,000,000.00				223,426,951.80				1,052,345,992.57		7,550,375,380.33	15,826,148,324.70
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	7,000,000,000.00				223,426,951.80				1,052,345,992.57		7,550,375,380.33	15,826,148,324.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					143,014,290.51				224,391,931.34		1,566,808,221.40	1,934,214,443.25
(一)综合收益总额											2,243,919,313.43	2,243,919,313.43
(二)所有者投入和减少资本					143,014,290.51							143,014,290.51
1.所有者投入资本												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他					143,014,290.51							143,014,290.51
(三)专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积									224,391,931.34		-677,111,092.03	-452,719,160.69
其中:法定公积金									224,391,931.34		-224,391,931.34	
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
△2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(五)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
☆5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	7,000,000,000.00				366,441,242.31				1,276,737,923.91		9,117,183,601.73	17,760,362,767.95

注:表中加△项目为金融类企业专用;加#项目为外商投资企业专用;加☆项目为执行新金融工具准则企业适用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业法定代表人:

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 中国铁建房地产集团有限公司 二〇一九年度财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

### 一、 企业的基本情况

#### (一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

中国铁建房地产集团有限公司（以下简称本公司），系 2007 年 4 月 20 日，经中国铁道建筑集团有限公司批准成立，统一社会信用代码：91110000660507237J，注册地址：北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801，注册资本：人民币 700,000.00 万元，并经会计师事务所于 2011 年 10 月 10 日中审亚太验字[2011]第 010693 号予以验证。公司的组织形式：有限责任公司（法人独资）。公司总部地址：北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座，法定代表人：吴仕岩。

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动。

本公司专门从事房地产投资与开发业务，具有房地产开发企业壹级资质，主要经营房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。

#### (三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为中国铁建股份有限公司，最终母公司为中国铁道建筑集团有限公司。

#### (四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经董事会于 2020 年 03 月 28 日批准报出。

#### (五) 营业期限

本公司的营业期限为：长期。

### 二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 四、 重要会计政策和会计估计

#### (一) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### (三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

#### (四) 企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

##### 1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，其中合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

## 2、 非同一控制下的企业合并

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

## 3、 购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

### 购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- 3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- 5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

**出售日的确定方法：**一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

## 4、 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (五) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

控制，是指本公司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本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

### 2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (2) 处置子公司或业务

### ① 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的,按照上述原则进行会计处理。

### ② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股

权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“四、（十四）长期股权投资”。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### (八) 外币业务和外币报表折算

##### 1、 外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对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，由此产生的汇兑差额，属于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差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

##### 2、 外币财务报表的折算

本公司对境外经营外币财务报表进行折算时，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，所有者权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合性收益项目转入处置当期损益。

#### (九) 金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。



## 1、 金融工具的分类

根据本公司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,金融资产于初始确认时分类为: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(债务工具)和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的,分类为以摊余成本计量的金融资产;业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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(债务工具);除此之外的其他金融资产,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。

对于非交易性权益工具投资,本公司在初始确认时确定是否将其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(权益工具)。

在初始确认时,为了能够消除或显著减少会计错配,可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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:

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、 金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）  
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）  
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。  
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中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产  
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。  
终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债  
以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用

计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价

（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

采用估值技术的，应按照各类金融资产或金融负债分别披露相关估值假设，包括提前还款率、预计信用损失率、利率或折现率等。

#### 6、 金融工具减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款、合同资产以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项与合同资产以及租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后信用风险已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初

始确认后信用风险显著增加的情形的,本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同,本集团在应用金融工具减值规定时,将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化,这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日,若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险,则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (2) 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 2) 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 5) 其他表明金融资产发生信用减值的客观证据。

#### (3) 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款及财务担保合同在单项资产或合同的基础上确定其信用损失。对应收账款与合同资产,本公司除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外,其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

对于其他以摊余成本计量的金融资产及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，除对单项金额重大的款项单独确定其信用损失外，本集团在组合基础上确定其信用损失。本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、工程项目合同结算周期、债务人所处行业等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司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；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。

#### （4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

### 8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资

产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

## (十) 套期工具

### 1、 套期保值的分类

(1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

(2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

### 2、 套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

(1) 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

(2) 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

(3) 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

### 3、套期会计处理方法

#### (1) 公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

#### (2) 现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入股东权益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但并未被替换或展期），或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

#### (3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期，其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益，而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时，任何计入股东权益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

### (十一) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款



项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

详见本附注“四、（九）金融工具-已执行新金融工具准则的公司金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

## （十二）存货

### 1、 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

### 2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### (十三) 合同资产及合同负债

#### 1、 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本公司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。本公司已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产；本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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本附注“四、（九）金融工具-已执行新金融工具准则的公司”中有关应收账款的会计处理。

### (十四) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

#### 2、 初始投资成本的确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资

的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

## (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### (1) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“四、（五）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位在以后期间实现净利润或其他综合收益增加净额时，公司应当按照以前确认或登记有关投资净损失时的相反顺序进行会计处理，即依次减记未确认投资净损失净额、恢复其他长期权益和恢复长期股权投资的账面价值，并对预计负债的账面价值进行复核，根据复核后的最佳估计数予以调整。

## （2）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权

视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

#### 4、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司应当对长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额，计提减值准备，该减值准备一经确认，在以后会计期间不再转回。

### (十五) 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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十六) 固定资产

#### 1、 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## 2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	5	2.71-4.75
机器设备	10-25	5	3.80-9.50
运输设备	5-10	5	9.50-19.00
生产设备	5-10	5	9.50-19.00
测量及试验设备	5	5	19.00
其他	3-5	5	19.00-31.67

## 3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

## 4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置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。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## **(十七) 在建工程**

### **1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准**

本公司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。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### **2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法**

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计

未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为在建工程减值损失,计入当期损益,同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

## (十八) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件的,开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的,在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连



续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### (十九) 无形资产

#### 1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费

作为换入的无形资产的初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质,或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的,对于换入的无形资产,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的初始投资成本。

(2) 无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。

**3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核,本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**4、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据**

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

**5、 无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产,如有明显减值迹象的,期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试,估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的,公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的,将无形资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为无形资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后,减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该无形资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的无形资产账面价值(扣除预计净残值)。

无形资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

#### 6、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

#### 7、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 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；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### (二十) 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

### (二十一) 职工薪酬

#### 1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司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。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

## 2、 辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 3、 离职后福利

### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

## (二十二) 股份支付

### 1、 股份支付的种类

本公司的股份支付是为了获取职工（或其他方）提供服务而授予权益工具或者

承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的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。

(1) 以权益结算的股份支付及权益工具

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。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，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。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但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。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何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。

(2) 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担

负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 2、 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的股份等权益工具，按照活跃市场中的报价，同时考虑授予股份所依据的条款和条件，确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的股票期权等权益工具，采用期权定价模型等估值技术，并同时考虑授予股份所依据的条款和条件，确定其公允价值。

## 3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

### (二十三) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

### (二十四) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

#### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### **(二十五) 优先股、永续债等其他金融工具**

本公司根据所发行的优先股或永续债的合同条款以及所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

本公司对于其发行的同时包含权益成份和负债成份的优先股或永续债，按照与含权益成份的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的不包含权益成份的优先股或永续债，按照与不含权益成份的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的应归类为权益工具的优先股，按照实际收到金额，计入权益工具。存续期间分配股利和利息的，应作利润分配处理。依照合同条款约定赎回优先股的，按赎回价格冲减权益。

## (二十六) 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品的控制权时确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关商品控制权的某一时点确认收入。

## (二十七) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 3、该成本预期能够收回。

本公司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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，公司也可以选择先确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。



与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (二十八) 政府补助

### 1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2、 政府补助的计量及终止确认

本公司政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。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，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

- (1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公

司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

(一) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(二) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(三) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

## (二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。对于同时包含租赁和非租赁部分的合同，承租人可以选择将租赁和非租赁部分进行分拆。

## 1、 本公司作为承租人

### （1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司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。公司按照本附注“四、（二十四）预计负债”所述的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。该成本属于为生产存货而发生的计入存货成本。

本公司采用平均年限法对使用权资产计提折旧。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，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。

### （2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止

#### 租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

#### (3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。

### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将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。

本公司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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。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。

## 3、 售后租回交易

公司按照本附注“四、（二十六）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资

产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

### （三十一）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）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；
- （2）出售极可能发生，即本公司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。有关规定要求本公司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。

划分为持有待售的非流动资产或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

### （三十二）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）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；
- （2）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；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### （三十三）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 一 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 一 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 一 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

— 第一层次输入值是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。

— 第二层次输入值是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。

— 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司以公允价值计量的资产和负债主要包括：根据公司的实际情况进行披露。

#### (三十四) 资产证券化业务

发生资产证券化业务时，本公司将部分[应收款项]（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

（1）当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

（2）当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

(3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

### (三十五) 其他重要会计政策和会计估计

财政部于 2016 年 9 月 22 日发布了《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》（财会〔2016〕17 号），自发布之日起施行，不要求追溯调整。该规定分别规范了“国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司的会计处理”、“即将关闭出清的“僵尸企业”的会计处理”以及“中央企业对工业企业结构调整专项奖补资金的会计处理”三类交易的会计处理，且分别规定了特定的适用范围。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

### (一) 会计政策变更

本公司于 2019 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及规定：

- 《企业会计准则第 21 号——租赁》（“新租赁准则”）
- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号文）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号文）
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（“非货币性资产交换准则（2019）”）
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组》（“债务重组准则（2019）”）

#### 1、 执行财会〔2019〕6 号文和财会〔2019〕16 号文

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表和合并财务报表格式进行了修订。除因新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则产生的列报变化之外，前述文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表（或 股东权益变动表）进行了修订，将“应收票据和应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，新增了“应收款项融资”，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收



益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置。企业按照相关规定采用未来适用法，不对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

序号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收票据及应收账款	592,885,402.36	592,885,402.36	
2	应收票据		1,376,980.52	1,376,980.52
3	应收账款		591,508,421.84	591,508,421.84
4	应付票据及应付账款	11,447,259,714.05	11,447,259,714.05	
5	应付票据		1,892,325,630.69	1,892,325,630.69
6	应付账款		9,554,934,083.36	9,554,934,083.36

## 2、 执行新租赁准则

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行，根据准则规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

### • 公司作为承租人

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下两种方法计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。公司对所有其他租赁采用该方法。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行

使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，公司使用 2019 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

- 公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 公司执行新租赁准则对财务报表 2019 年 1 月 1 日的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	使用权资产：增加 107,966,294.87 元 租赁负债：增加 107,966,294.87 元

### 3、 执行非货币性资产交换准则（2019）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8 号），细化了非货币资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点，并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

修订后的非货币性资产交换准则，自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1

月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

#### 4、 执行债务重组准则（2019）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会〔2019〕9 号），修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。修订后的债务重组准则，自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

#### 5、 其他会计政策变更

本报告期公司无其他会计政策变更。

#### (二) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

#### (三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

#### (四) 上述调整对年初数和上期期末数的影响如下

报表项目	上期期末数 (调整前上期金额)	本期年初数 (调整后上期金额)	调整影响数		
			合计	会计政策变更	会计差错更正
资产总额	142,279,155,078.65	142,387,121,373.52	107,966,294.87	107,966,294.87	
负债总额	117,828,994,938.21	117,936,961,233.08	107,966,294.87	107,966,294.87	

## 六、 税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3、5、6、9、10
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率
房产税	从价计征房产以房产原值的 70%、75%或 80%为计税依据;从租计征房产以租金收入为计税依据。	1.2、12

### (二) 税收优惠

无。

### (三) 其他说明

无。

## 七、 企业合并及合并财务报表

### (一) 子企业情况

序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	中铁建公寓管理有限公司	1	北京市	北京市	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,661,685,927.87	1
2	中铁房地产集团北方有限公司	1	北京市	北京市	房地产开发经营	1,787,913,179.05	100.00	100.00	1,695,208,766.15	1
3	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	1	北京市	北京市	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100.00	100.00	937,360,149.71	1
4	中铁房地产集团西南有限公司	1	四川省	四川省	房地产开发经营	1,899,880,525.37	100.00	100.00	1,828,021,201.54	1
5	中铁房地产集团(贵州)有限公司	1	贵州省	贵州省	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,200,000,000.00	1
6	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	1	天津市	天津市	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,157,625,049.46	1
7	中铁建物业管理有限公司	1	北京市	北京市	物业管理	100,000,000.00	100.00	100.00	100,000,000.00	1
8	中铁建南沙投资发展有限公司	1	广东省	广东省	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,000,000,000.00	1
9	中铁房地产集团设计咨询有限公司	1	北京市	北京市	工程勘察设计、房地产咨询	50,000,000.00	100.00	100.00	52,707,200.00	1
10	中铁房地产集团华南有限公司	1	广东省	广东省	房地产开发经营	1,812,692,717.00	100.00	100.00	1,702,172,639.12	1
11	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	1	北京市	北京市	投资管理、资产管理	500,000,000.00	100.00	100.00	500,000,000.00	1
12	武汉中铁房地产开发有限公司	1	湖北省	湖北省	房地产开发经营	20,000,000.00	100.00	100.00	721,817,050.25	1
13	中铁房地产集团文旅发展有限公司	1	河北省	河北省	房地产开发经营	60,000,000.00	100.00	100.00	60,000,000.00	1
14	西安中铁京泰房地产开发有限公司	1	陕西省	陕西省	房地产开发经营	25,000,000.00	100.00	100.00	103,429,710.77	1
15	大连京信置业有限公司	1	辽宁省	辽宁省	房地产开发经营	20,000,000.00	100.00	100.00	173,200,000.00	1
16	中铁房地产集团浙江京城有限公司	1	浙江省	浙江省	房地产开发经营	200,000,000.00	100.00	100.00	1,713,859,992.92	1

注：企业类型：1、境内非金融投资企业，2、境内金融投资企业，3、境外投资企业，4、事业单位，5、基建单位。

取得方式：1、投资设立，2、同一控制下的企业合并，3、非同一控制下的企业合并，4、其他

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	纳入合并范围原因
1	成都申瓊房地产开发有限公司	40.00	40.00	100,000,000.00	28,138,011.69	股权虽未超过半数,根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权,能够实际控制
2	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	30.00	30.00	20,000,000.00	6,000,000.00	股权比例虽未过半数,但其余股东与本公司最终控制人相同,具有控制权。
3	广州南沙高端制造产业园开发有限公司	7.16	7.16	100,000,000.00	7,160,000.00	股权比例虽未过半数,但其中两家股东持股 43.84%与本公司最终控制人相同,具有控制权。
4	太原金郡同达房地产开发有限公司	40.00	40.00	10,000,000.00	4,000,000.00	股权比例虽未过半数,但其中股东中铁十二局集团房地产开发有限公司持股 30%,且与与本公司最终控制人相同,具有控制权。

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
1	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	56.00	56.00	1,428,571,429.00	800,000,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围
2	北京欣达置业有限公司	51.00	51.00	39,215,686.00	20,000,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围
3	北京懿庄房地产开发有限公司	51.00	51.00	50,000,000.00	25,500,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围
4	上海泓钧房地产开发有限公司	51.00	51.00	100,000,000.00	51,000,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围
5	杭州京科置业有限公司	51.00	51.00	20,000,000.00	10,200,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围
6	宁波京平置业有限公司	51.00	51.00	20,000,000.00	10,200,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围
7	德清京盛房地产开发有限公司	67.00	67.00	20,000,000.00	13,400,000.00	公司章程约定,所有经营类重要事项需所有股东一致通过,因此本公司对其不具有控制权,不可纳入合并范围

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
8	南京京瑞房地产投资有限公司	75.00	75.00	20,000,000.00	15,000,000.00	公司章程约定, 所有经营类重要事项需所有股东一致通过, 因此本公司对其不具有控制权, 不可纳入合并范围
9	上海泓钧房地产开发有限公司	51.00	51.00	100,000,000.00	51,000,000.00	公司章程约定, 所有经营类重要事项需所有股东一致通过, 因此本公司对其不具有控制权, 不可纳入合并范围

#### (四) 重要非全资子公司企业情况

##### 1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	西安中铁京泰房地产开发有限公司	0.00	2,837,716.72	-34,936,776.15	
2	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	49.00	654,342.97		5,836,034.91
3	北京通瑞兴盛置业有限公司	40.00	9,686.58		6,821,499.12
4	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	49.00	24,353,010.68		-23,555,482.63
5	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	70.00	34,240,156.87		48,208,643.25
6	成都申珑房地产开发有限公司	60.00	30,135,645.34	-144,973,505.02	139,076,626.80
7	遵义黔贵房地产开发有限公司	40.00	377.10		377.10
8	遵义中铁京筑置业有限公司	10.00	266.12		266.12
9	北京润谷置业有限公司	30.00	-564,801.71		5,435,198.29
10	广州南沙高端制造产业园开发有限公司	92.84	352,250.87		56,989,402.27
11	广州庆盛产业园开发有限公司	40.00	222,219.98		20,222,219.98
12	广德铁建万鼎投资合伙企业(有限合伙)	0.01	-8.90		-8.90
13	北京景盛城泰置业有限公司	30.00	-1,577,882.17		3,307,280.04

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
14	唐山启创房地产开发有限公司	30.00	-1,566,909.17		4,433,090.83
15	河北兴铁房地产开发有限公司	30.00	-199,044.50		5,800,955.50
16	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	15.00	-715,937.16		1,714,486.08
17	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	5.00	-42,698.13		1,009,933.45
18	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	30.00	-256,188.78		6,059,600.69
19	广州市增城区顺轩房地产有限公司	10.00	-50,779.67		
20	嘉兴京采房地产开发有限公司	20.00	-1,382,641.92		611,909.14
21	苏州京园房地产投资有限公司	45.00	-734,425.85		7,899,934.69
22	杭州京宏房地产开发有限公司	40.00	-358,744.04		19,641,255.96
23	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	51.00	228,830.59	-35,563,402.25	98,655,534.07
24	中铁房地产集团武汉有限公司	51.00	-6,441,613.39		109,657,295.93
25	西安铁兴房地产开发有限公司	30.00	62,724,300.77		70,219,623.82
26	郑州中铁房地产开发有限公司	49.00	-17,637,392.43		-22,597,417.94
27	太原金郡同达房地产开发有限公司	60.00	1,334,937.71		244,674,874.87
28	太原中铁房地产开发有限公司	30.00	94,328.86		5,767,052.96
29	长春中铁房地产开发有限公司	49.00	-4,649,667.69		48,295,056.53
30	长春创华房地产开发有限公司	10.00	-945,631.53		960,819.72



## 2、主要财务信息

项目	期末/本年度			期初/上年度		
	北京景盛诚泰置业有限公司	北京润谷置业有限公司	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京景盛诚泰置业有限公司	北京润谷置业有限公司	北京通瑞兴盛置业有限公司
流动资产	4,385,012,908.30	905,034,887.33	622,755,932.59	3,858,277,016.14	747,612,254.90	717,618,094.67
非流动资产	17,689,047.41	1,088,342.36	49,852,243.08	3,909,390.87		49,895,986.78
资产合计	4,402,701,955.71	906,123,229.69	672,608,175.67	3,862,186,407.01	747,612,254.90	767,514,081.45
流动负债	3,991,677,688.91	582,764,739.12	655,554,427.89	3,843,523,113.64	727,612,254.90	750,484,550.11
非流动负债	400,000,000.00	305,241,162.94		2,379,419.33		
负债合计	4,391,677,688.91	888,005,902.06	655,554,427.89	3,845,902,532.97	727,612,254.90	750,484,550.11
营业收入			111,409,046.92			49,469,720.80
净利润	-5,259,607.24	-1,882,672.37	24,216.44	-3,716,125.96		-107,500,051.48
综合收益总额	-5,259,607.24	-1,882,672.37	24,216.44	-3,716,125.96		-107,500,051.48
经营活动现金流量	-477,308,153.29	-282,106,754.09	-8,616,885.86	-15,680,920.43	-14,280,000.00	661,569,505.26

### (续上表)

项目	期末/本年度			期初/上年度		
	成都申珑房地产开发有限公司	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都申珑房地产开发有限公司	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司
流动资产	389,701,816.58	438,545,996.82	1,993,336,946.78	1,044,654,762.15	652,515,324.54	1,932,249,093.09
非流动资产	123,021.91	416,591,894.33	3,630.73	132,886.64	476,841,052.89	8,911,272.84
资产合计	389,824,838.49	855,137,891.15	1,993,340,577.51	1,044,787,648.79	1,129,356,377.43	1,941,160,365.93
流动负债	166,929,447.42	103,016,346.43	1,659,278,664.05	676,318,195.05	184,444,437.76	1,786,205,385.38

项目	期末/本年数			期初/上年数		
	成都中珑房地产开发有限公司	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都中珑房地产开发有限公司	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司
非流动负债		800,193,958.25	265,192,423.12		1,000,000,000.00	135,000,000.00
负债合计	166,929,447.42	903,210,304.68	1,924,471,087.17	676,318,195.05	1,184,444,437.76	1,921,205,385.38
营业收入	450,071,163.82	156,251,611.64	417,599,594.99	839,444,042.07	231,471,181.03	
净利润	96,048,445.69	7,015,646.80	48,914,509.79	177,399,210.46	-80,087,423.25	-144,204.06
综合收益总额	96,048,445.69	7,015,646.80	48,914,509.79	177,399,210.46	-80,087,423.25	-144,204.06
经营活动现金流量	230,408,416.94	259,071,855.24	-254,217,409.45	317,666,372.36	50,758,489.80	-42,039,018.83

(续上表)

项目	期末/本年数			期初/上年数		
	佛山市顺德区顺嘉房地产开发有限公司	广德铁建万鼎投资合伙企业(有限合伙)	广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产开发有限公司	广德铁建万鼎投资合伙企业(有限合伙)	广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司
流动资产	5,505,671,340.50	612.73	92,690,735.16	4,344,969,848.63		60,928,273.56
非流动资产	10,126,394.31	36,680,000.00	9,917,851.03	8,448,663.57		3,114,237.52
资产合计	5,515,797,734.81	36,680,612.73	102,608,586.19	4,353,418,512.20		64,042,511.08
流动负债	4,608,910,482.04	89,866.00	396,161.22	4,331,588,208.48		208,560.84
非流动负债	898,130,646.86		735,569.05	6,832,777.51		
负债合计	5,507,041,128.90	89,866.00	1,131,730.27	4,338,420,985.99		208,560.84
营业收入	-206.90			6,000.00		
净利润	-6,240,920.30	-89,253.27	962,905.68	-5,002,473.79		513,950.24
综合收益总额	-6,240,920.30	-89,253.27	962,905.68	-5,002,473.79		513,950.24
经营活动现金流量	-1,037,810,270.42	612.73	793,992.44	-61,969,293.52		535,896.45

(续上表)

项目	期末/本年数				期初/上年数			
	广州庆盛产业园开发管理有限公司	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	20,000,000.00	广州庆盛产业园开发有限公司	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	1,731,225,180.00
流动资产	50,112,343.50	2,120,737,594.48	20,000,000.00					
非流动资产		4,293,321.66						
资产合计	50,112,343.50	2,125,030,916.14	20,000,000.00				1,731,225,180.00	
流动负债	28,085.88	2,102,740,111.56	20,000,000.00				1,731,225,180.00	
非流动负债		2,048,508.13						
负债合计	28,085.88	2,104,788,619.69	20,000,000.00				1,731,225,180.00	
营业收入		2,358.50						
净利润	84,257.62	-810,335.13						
综合收益总额	84,257.62	-810,335.13						
经营活动现金流量	112,343.50	-16,415,982.32	20,000,000.00					

(续上表)

项目	期末/本年数				期初/上年数			
	杭州京宏房地产开发有限公司	河北兴铁房地产开发有限公司	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	261,802,165.08	杭州京宏房地产开发有限公司	河北兴铁房地产开发有限公司	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	448,566,845.68
流动资产	2,145,409,591.94	2,588,447,292.83	261,802,165.08					
非流动资产	1,319,738.54	1,354,541.07	507,797.89					
资产合计	2,146,729,330.48	2,589,801,833.90	262,309,962.97					8,824,012.02
流动负债	1,097,071,262.04	2,570,465,315.58	60,972,138.33					457,390,857.70
非流动负债	1,000,554,928.55							183,941,662.34

项目	期末/本年数				期初/上年数			
	杭州京宏房地产开发有限公司	河北兴铁房地产开发有限公司	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	杭州京宏房地产开发有限公司	河北兴铁房地产开发有限公司	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司
负债合计	2,097,626,190.59	2,570,465,315.58	60,972,138.33	60,972,138.33			183,941,662.34	
营业收入				116,463,012.87			124,605,540.17	
净利润	-896,860.11	-663,481.68	467,001.22	467,001.22			1,917,935.53	
综合收益总额	-896,860.11	-663,481.68	467,001.22	467,001.22			1,917,935.53	
经营活动现金流量	-979,429,053.58	-4,224,796.98	-14,117,731.25	-14,117,731.25			-74,126,604.68	

(续上表)

项目	期末/本年数				期初/上年数			
	嘉兴京禾房地产开发有限公司	苏州京园房地产投资有限公司	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原金郡同达房地产开发有限公司	嘉兴京禾房地产开发有限公司	苏州京园房地产投资有限公司	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原金郡同达房地产开发有限公司
流动资产	2,654,952,509.31	1,282,315,973.42	717,669,223.53	717,669,223.53	2,015,630,666.70	1,093,410,011.23	702,676,907.62	
非流动资产	5,844,005.33	9,358,025.22	1,971,329.97	1,971,329.97	3,919,783.53	2,098,685.78	610,206.39	
资产合计	2,660,796,514.64	1,291,673,998.64	719,640,553.50	719,640,553.50	2,019,550,450.23	1,095,508,697.01	703,287,114.01	
流动负债	2,657,736,968.94	1,274,118,588.21	311,849,095.41	311,849,095.41	1,609,283,456.26	1,075,787,917.27	297,720,552.10	
非流动负债					400,294,238.65	533,311.88		
负债合计	2,657,736,968.94	1,274,118,588.21	311,849,095.41	311,849,095.41	2,009,577,694.91	1,076,321,229.15	297,720,552.10	
营业收入		73,636.36	104,988,408.33	104,988,408.33		92,727.27	2,563,380,889.95	
净利润	-6,913,209.62	-1,632,057.43	2,224,896.18	2,224,896.18	-5,587,631.30	-812,532.14	411,285,615.05	
综合收益总额	-6,913,209.62	-1,632,057.43	2,224,896.18	2,224,896.18	-5,587,631.30	-812,532.14	411,285,615.05	
经营活动现金流量	436,855,842.05	5,917,629.73	-13,543,756.09	-13,543,756.09	-267,138,249.69	-15,834,455.71	-396,222,457.65	

(续上表)

项目	期末/本年数				期初/上年数			
	太原中铁房地产开发有限公司	唐山启创房地产开发有限公司	西安铁兴房地产开发有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	唐山启创房地产开发有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	西安铁兴房地产开发有限公司	
流动资产	575,918,629.07	922,933,264.89	1,710,120,293.95	206,477,329.86	592,329,359.63	1,652,446,633.89		
非流动资产	21,325,541.96	1,892,738.91	4,982,506.33	1,917,761.51	111,742.52	6,935,933.94		
资产合计	597,244,171.03	924,826,003.80	1,715,102,800.28	208,395,091.37	592,441,102.15	1,659,382,567.83		
流动负债	428,020,661.11	720,249,034.37	1,473,145,027.28	189,486,010.99	572,776,329.72	1,634,398,157.68		
非流动负债	150,000,000.00	189,800,000.00	7,892,360.29					
负债合计	578,020,661.11	910,049,034.37	1,481,037,387.57	189,486,010.99	572,776,329.72	1,634,398,157.68		
营业收入	2,358,490.50		1,178,804,391.01	2,264,150.88				
净利润	314,429.54	-4,887,803.00	209,081,002.56	-1,090,919.62	-335,227.57	48,719.53		
综合收益总额	314,429.54	-4,887,803.00	209,081,002.56	-1,090,919.62	-335,227.57	48,719.53		
经营活动现金流量	-81,440,653.59	-72,398,680.49	14,534,433.03	-19,135,992.22	-15,191,039.66	225,709,210.45		

(续上表)

项目	期末/本年数				期初/上年数			
	长春创华房地产开发有限公司	长春中铁房地产开发有限公司	郑州中铁房地产开发有限公司	长春创华房地产开发有限公司	长春中铁房地产开发有限公司	郑州中铁房地产开发有限公司	郑州中铁房地产开发有限公司	
流动资产	2,040,825,745.73	340,777,959.75	1,027,877,969.49	1,609,758,342.66	737,263,648.58	1,016,268,915.03		
非流动资产	3,495,292.45	46,160,353.82	122,029,049.40	311,829.16	676,345.25	11,135,110.34		
资产合计	2,044,321,038.18	386,938,313.57	1,149,907,018.89	1,610,070,171.82	737,939,993.83	1,027,404,025.37		
流动负债	2,034,712,840.96	288,376,973.71	1,195,861,218.64	1,591,005,659.30	629,889,536.24	1,036,775,036.87		
非流动负债			162,979.72			751,489.54		

项目	期末/本年数			期初/上年数		
	长春创华房地产有限公司	长春中铁房地产有限公司	郑州中铁房地产有限公司	长春创华房地产有限公司	长春中铁房地产有限公司	郑州中铁房地产有限公司
负债合计	2,034,712,840.96	288,376,973.71	1,196,024,198.36	1,591,005,659.30	629,889,536.24	1,037,526,526.41
营业收入		30,578,601.30			824,013,574.66	
净利润	-9,456,315.30	-9,489,117.73	-35,994,678.43	-935,487.48	78,050,457.59	-26,156,532.03
综合收益总额	-9,456,315.30	-9,489,117.73	-35,994,678.43	-935,487.48	78,050,457.59	-26,156,532.03
经营活动现金流量	37,583,725.25	152,538,468.76	-5,285,733.05	-16,008,827.64	-16,928,119.82	-8,383,314.57

(续上表)

项目	期末/本年数			期初/上年数		
	中铁房地产集团(贵阳)有限公司	中铁房地产集团武汉有限公司	遵义黔贵房地产开发有限公司	中铁房地产集团(贵阳)有限公司	中铁房地产集团武汉有限公司	遵义黔贵房地产有限公司
流动资产	1,821,900,113.22	326,476,383.45	396,987,845.88		406,378,584.73	
非流动资产		40,391,332.49	57,297.11		51,284,526.18	
资产合计	1,821,900,113.22	366,867,715.94	397,045,142.99		457,663,110.91	
流动负债	1,821,897,442.53	143,077,316.09	385,044,200.23		220,726,561.28	
非流动负债						
负债合计	1,821,897,442.53	143,077,316.09	385,044,200.23		220,726,561.28	
营业收入		11,996,153.68			186,689,524.84	
净利润	2,670.69	-13,146,149.78	942.76		35,606,830.78	
综合收益总额	2,670.69	-13,146,149.78	942.76		35,606,830.78	
经营活动现金流量	53,960.92	-42,099,888.83	-229,550.44		-36,823,464.96	

(续上表)

项目	期末/本年数		期初/上年数	
	遵义中铁京筑置业有限公司	399,684,057.84	遵义中铁京筑置业有限公司	遵义中铁京筑置业有限公司
流动资产				
非流动资产				
资产合计		399,684,057.84		
流动负债		399,681,396.65		
非流动负债				
负债合计		399,681,396.65		
营业收入				
净利润		2,661.19		
综合收益总额		2,661.19		
经营活动现金流量		1,389,859.25		

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

单位名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉		购买日至期末被购买方的净 利润
			金额	确定方法		金额	确定方法	
遵义黔贵房地产开发有限公司	2019/9/23	12,000,942.76	12,000,000.00	成本法	12,000,000.00			
北京吴远置业有限公司	2019/9/30	-6,061,020.62	-6,061,020.62	中介评估	1.00			-6,442,429.00

## 八、 合并财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	94,795.77	145,431.71
银行存款	6,144,343,804.58	6,499,004,566.17
其他货币资金		
合计	6,144,438,600.35	6,499,149,997.88
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金		
信用证保证金	14,967.92	1,406,738.07
履约保证金	9,371,256.98	9,338,425.29
用于担保的定期存款或通知存款		
放在境外且资金汇回受到限制的款项		
诉讼	4,000,000.00	
其他保证金	14,384,310.96	35,533,547.30
合计	27,770,535.86	46,278,710.66

### (二) 应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

种类	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票						
商业承兑汇票				1,376,980.52		1,376,980.52
合计				1,376,980.52		1,376,980.52





按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	213,267,644.76	77.22	2,081,304.74	497,299,651.93	83.34	1,511,249.30
1 至 2 年	27,539,433.04	9.97	1,445,293.41	65,967,663.37	11.06	2,005,330.01
2 至 3 年	15,305,683.10	5.54	1,530,568.31	33,429,143.00	5.60	1,671,457.15
3 年以上	20,058,915.80	7.26	5,014,728.95			
合计	276,171,676.70	100.00	10,071,895.41	596,696,458.30	100.00	5,188,036.46

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京鸿锦泰达科技有限公司	66,997,106.50	24.26	334,985.53
贵阳市南明区财政局	46,972,266.01	17.01	234,861.33
北京南海子投资管理有限公司	34,294,330.00	12.42	1,121,471.65
北京市通州区住房保障事务中心	10,962,534.00	3.97	2,740,633.50
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	10,854,100.00	3.93	542,705.00
合计	170,080,336.51	61.59	4,974,657.01

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	312,606,517.57	23.72		1,140,443,954.88	99.36	
1 至 2 年	1,003,678,760.38	76.14		7,249,272.50	0.63	
2 至 3 年	1,685,656.76	0.13		125,668.07	0.01	
3 年以上	125,667.98	0.01				
合计	1,318,096,602.69	100.00		1,147,818,895.45	100.00	

2、 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中铁十五局集团第四工程有限公司	1,000,000,000.00	75.87	
中铁城建集团第二工程有限公司	60,620,000.00	4.60	
中铁建设集团南方工程有限公司	40,050,000.00	3.04	
中铁十二局集团市政工程有限公司	23,600,000.00	1.79	
中铁二十五局集团建筑安装工程有限公司	10,010,000.00	0.76	
合计	1,134,280,000.00	86.06	

(五) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	26,532,053,526.46	30,697,315,435.34
合计	26,532,053,526.46	30,697,315,435.34

### 1、其他应收款项

类别	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
尚未执行新金融工具准则的公司						
已执行新金融工具准则的公司	26,653,825,958.80	121,772,432.34	26,532,053,526.46	30,780,866,618.49	83,551,183.15	30,697,315,435.34
合计	26,653,825,958.80	121,772,432.34	26,532,053,526.46	30,780,866,618.49	83,551,183.15	30,697,315,435.34

### (1) 其他应收款项分类披露

类别	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	24,365,734.37	0.09	98.28			
按信用风险特征组合计提坏账准备	26,629,460,224.43	99.91	0.37	30,780,866,618.49	100.00	0.27
合计	26,653,825,958.80	100.00		30,780,866,618.49	100.00	

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	25,939,937,808.28	97.41	39,873,620.17	30,413,142,734.43	98.81	35,274,130.44
1 至 2 年	539,241,988.05	2.02	15,063,958.38	363,623,606.98	1.18	46,362,038.86
2 至 3 年	147,981,651.02	0.56	42,313,008.65	2,300,277.08	0.01	115,013.85
3 年以上	2,298,777.08	0.01	574,694.27	1,800,000.00	0.01	1,800,000.00
合计	26,629,460,224.43	100.00	97,825,281.47	30,780,866,618.49	100.01	83,551,183.15

按组合计提的确认标准及说明：本集团结合款项可收回情况，对其部分计提信用损失准备。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
天津万和置业有限公司	往来款	3,009,660,868.29	1 年以内	11.29	3,009,660.87
成都中铁华府置业有限公司	往来款	2,528,986,248.42	1 年以内	9.49	2,528,986.25
广州新铁鑫建投资有限公司	往来款	1,962,977,084.73	1 年以内	7.36	1,962,977.08
北京欣达置业有限公司	往来款	1,540,328,897.42	1 年以内	5.78	1,540,328.90
宁波京海投资管理有限公司	往来款	1,250,378,411.66	1 年以内	4.69	1,250,378.41
合计		10,292,331,510.52		38.61	10,292,331.51

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	81,317,357,934.08	688,990,940.66	80,628,366,993.42	75,855,008,244.85	886,859,541.41	74,968,148,703.44
开发产品	25,328,493,209.66	381,768,824.26	24,946,724,385.40	17,610,389,217.67	263,344,900.00	17,347,044,317.67
其他	12,493,469.83		12,493,469.83	9,679,052.38		9,679,052.38
合计	106,658,344,613.57	1,070,759,764.92	105,587,584,848.65	93,475,076,514.90	1,150,204,441.41	92,324,872,073.49

## 2、 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回	转销及其他	
房地产开发成本	886,859,541.41	51,633,215.93	20,231,084.07		269,732,900.75	688,990,940.66
房地产开发产品	263,344,900.00	63,781,222.63	196,546,783.47		141,904,081.84	381,768,824.26
合计	1,150,204,441.41	115,414,438.56	216,777,867.54	0.00	411,636,982.59	1,070,759,764.92

### (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额	期初余额
南岸花语	2015 年 6 月	2018 年 10 月	5,327,130,000.00		1,450,030.08
国际城（北京）	2009 年 11 月	2019 年 9 月	10,042,410,000.00		953,942,581.97
北湖国际城	2014 年 1 月	2020 年 12 月	9,068,644,845.54	437,115,372.72	1,390,042,339.01
青羊 137 亩住宅地块	2020 年 5 月	2022 年 8 月	11,000,000,000.00	810,000,000.00	
成都中铁西派澜岸（原名：西派澜岸）	2013 年 11 月	2020 年 12 月	5,960,235,275.23	1,524,798,987.42	2,605,915,708.15
中铁成都武侯族桥 7 号地	2016 年 5 月	2020 年 11 月	5,188,031,491.58	950,124,037.55	2,727,305,043.50
中国铁建·西派城（原名：重庆寸滩宗地二地块）	2017 年 9 月	2022 年 6 月	12,365,490,000.00	3,823,683,625.96	5,710,113,825.77
重庆大渡口项目（原名：重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目）	2019 年 7 月	2020 年 9 月	5,961,690,000.00	3,088,466,712.39	
青羊烹专项目	2017 年 10 月	2020 年 7 月	2,961,682,396.26	1,110,807,998.94	1,817,234,655.81
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2017 年 5 月	2018 年 11 月	320,803,769.04		34,537,698.89
成都皇冠湖壹号项目	2015 年 12 月	2019 年 6 月	1,869,030,000.00		1,025,351.38
花语津郡项目（原名：天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目）	2019 年 3 月	2021 年 8 月	2,957,680,000.00	1,890,118,226.49	1,056,587,287.78
天津中国铁建国际城（原名：国际城）	2011 年 11 月	2022 年 12 月	16,697,138,603.27	1,641,200,604.23	3,069,059,483.06
贵安山语城	2016 年 11 月	2020 年 8 月	3,288,010,000.00	623,608,493.16	326,233,109.04
中国铁建·国际城（贵阳）	2007 年 9 月	2021 年 9 月	12,899,090,000.00	1,811,960,508.65	2,239,005,279.54
兰草坝	2012 年 10 月	2020 年 12 月	2,872,540,000.00	482,490,842.91	342,865,741.47
双龙大数据产业项目	2020 年 6 月	2021 年 10 月	8,739,810,000.00	760,250,000.00	
中国铁建·西派府（遵义）	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,866,040,000.00	384,232,107.44	
中国铁建·国际公馆（遵义）	2020 年 1 月	2022 年 3 月	2,247,220,000.00	398,284,844.19	
南筹铭居项目	2020 年 5 月	2021 年 9 月	3,792,080,000.00	1,821,846,152.30	
张家口西山国际城（原名：河北省张家口市万全区水泉堡村 200 地块项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2,082,526,089.26	720,145,172.26	448,801,106.18
北京梧桐浅山（原名：北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	1,694,020,000.00	852,376,623.77	739,450,290.98
环保科技园	2014 年 10 月	2020 年 9 月	3,452,030,000.00	1,166,871,539.81	999,640,755.23

中国铁建房地产集团有限公司  
2019年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额	期初余额
中国铁建南方总部基地	2016年10月	2019年6月	3,448,749,005.35		1,416,610,290.64
中国铁建海语熙岸	2019年8月	2021年11月	10,727,374,935.57	4,013,674,810.63	2,644,186,641.61
珠江街项目	2019年10月	2022年7月	2,859,795,470.56	1,358,954,470.01	624,434,345.83
中国铁建花园城	2020年5月	2022年4月	5,912,480,000.00	2,552,919,327.67	
馨然嘉园（长阳国际城）	2019年3月	2020年6月	2,882,250,000.00	157,383,395.97	151,988,727.47
西山梧桐	2018年7月	2020年11月	1,801,030,000.00	1,327,505,807.76	1,148,079,101.64
天津国印文苑（原名：中国铁建·天津西派国印）	2018年8月	2021年8月	10,156,510,000.00	6,492,196,858.22	3,564,444,506.26
梧桐湾	2018年12月	2020年9月	2,920,080,000.00	2,385,781,028.31	2,022,946,522.87
梧桐港	2020年9月	2020年7月	2,725,390,000.00	1,927,687,154.49	1,812,492,983.74
唐山唐颂国际（原名：唐山市高新区庆南西道北A-01、A-02项目）	2019年5月	2021年4月	1,373,976,530.36	764,206,159.70	587,504,033.48
济南曹家馆项目	2020年1月	2021年8月	2,156,160,000.00	899,450,300.80	
国际公馆（原名：北京大兴亦庄开发区X89R2地块）	2019年7月	2021年6月	5,552,440,000.00	4,119,327,296.09	3,715,182,949.80
广州市增城区中新镇集丰村居住用地项目	2019年9月	2021年11月	2,723,610,000.00		820,800,000.00
南宁云景山语城	2016年10月	2020年3月	1,433,569,199.57	275,030,696.60	805,969,483.56
南宁西派澜岸	2016年12月	2020年8月	1,327,264,458.88	11,903,532.62	887,640,047.06
中国铁建·凤岭国际城	2019年4月	2021年2月	1,156,157,017.41	688,078,061.93	537,019,715.01
南宁安吉山语城	2017年3月	2020年7月	2,039,260,000.00	815,235,549.11	1,200,939,944.74
中国铁建·福州琅岐山语城	2018年8月	2020年12月	2,173,102,821.37	1,331,111,670.57	959,653,664.64
领秀公馆北区	2018年12月	2020年11月	4,711,900,000.00	2,847,199,644.24	2,214,947,286.81
领秀公馆南区	2018年12月	2020年11月	3,826,430,000.00	2,185,906,561.82	1,910,759,582.92
花语岭南苑（原名：广州番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块）	2019年11月	2021年11月	3,054,280,000.00	2,098,405,862.41	1,731,225,180.00
张家口林语山悦项目	2020年2月	2021年10月	615,110,000.00	72,460,857.25	
双湾国际城	2011年3月	2020年10月	6,427,028,107.07	682,799,650.95	695,385,973.25
南京江北新区15号地块	2020年6月	2022年6月	5,307,650,000.00	1,285,000,000.00	
宁波山语城	2013年2月	2020年8月	1,466,692,138.16	607,693,185.78	424,191,298.95
香榭国际项目（原名：上海中国铁建西渡项目）	2015年12月	2020年11月	7,168,136,463.92	1,305,662,564.78	5,411,859,893.06
嘉兴花语江南	2017年7月	2020年6月	2,670,770,000.00	2,024,973,125.60	1,651,395,996.85
苏州京园	2018年12月	2020年9月	2,299,970,000.00	1,250,015,926.35	1,077,216,317.49
江苏青秀城	2014年6月	2019年9月	7,385,097,995.23		2,850,532,673.37
南京原香颂	2016年3月	2020年12月	912,219,200.00	9,139,956.75	16,648,021.96
绍兴花语江南府（原名：绍兴越城区（镜湖）曲屯1号地块项目）	2019年8月	2021年9月	5,748,770,000.00	2,827,623,191.89	1,170,500,000.00
花语天镜府	2019年8月	2021年8月	2,872,340,000.00	2,065,232,517.02	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额	期初余额
长沙山语城	2007 年 4 月	2019 年 11 月	3,639,570,000.00		337,891,528.78
中国铁建·梅溪青秀	2013 年 5 月	2020 年 12 月	4,835,490,000.00	624,968,972.69	955,196,422.33
中国铁建·国际城	2012 年 11 月	2020 年 12 月	4,057,620,000.00	101,193,453.63	85,071,533.92
悦湖·国际	2017 年 8 月	2020 年 6 月	1,686,342,416.49	739,275,630.28	958,281,581.03
合肥青秀城	2015 年 3 月	2020 年 12 月	5,203,756,949.31	924,477,657.00	957,585,948.48
武汉江语城（原名：武汉东西湖项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2,051,940,000.00	974,636,782.14	807,800,000.00
长沙梅溪湖 098 地块	2020 年 2 月	2022 年 3 月	2,018,600,875.96	546,018,760.50	
西安西派国际	2017 年 4 月	2021 年 10 月	2,601,692,573.58	642,066,036.81	488,641,621.23
西安西派国际	2016 年 12 月	2022 年 10 月	2,601,692,573.58	359,156,777.53	255,897,585.05
郑州二七区项目	2019 年 12 月	2022 年 6 月	5,000,000,000.00	12,075,541.09	4,583,348.76
中国铁建·太原西府国际	2018 年 12 月	2021 年 4 月	807,390,000.00	303,389,801.86	195,089,667.21
长春西派唐颂	2019 年 6 月	2020 年 10 月	3,868,270,000.00	1,969,238,795.09	1,594,436,320.68
中国铁建·青秀蓝湾	2014 年 3 月	2019 年 12 月	3,840,143,204.61		35,712,842.14
中国铁建·山语城	2017 年 12 月	2020 年 6 月	1,300,090,000.00	155,279,096.86	653,392,200.89
长春经开区洋浦大街地块	2017 年 4 月	2020 年 10 月	2,197,096,362.78	878,128,446.77	1,329,498,511.01
其他				-282,479,774.34	-208,695,878.92
合 计			296,198,620,769.96	80,628,366,993.42	74,968,148,703.44

## (2) 开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
北京通州永顺镇 051 号地块	2017 年 9 月	683,778,468.02	2,049,284.34	97,789,087.77	588,038,664.59
南岸花语	2018 年 10 月	1,637,018,206.19	41,239,907.73	271,108,250.89	1,407,149,863.03
国际城（北京）	2019 年 9 月	205,401,337.26	1,114,412,085.21	98,270,009.53	1,221,543,412.94
中铁新城	2014 年 12 月	202,920,706.28	-4,079,341.27	34,625,554.92	164,215,810.09
中铁逸都	2012 年 12 月	40,943,849.69		22,517,717.42	18,426,132.27
北城华府	2013 年 11 月	195,000,014.18		36,716,961.55	158,283,052.63
中铁骊都	2016 年 10 月	336,012,223.46	4,930,454.61	67,660,120.26	273,282,557.81
北湖国际城	2019 年 12 月	1,752,411,819.37	1,587,336,973.97	1,361,120,432.60	1,978,628,360.74
成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	2017 年 10 月	307,172,790.18	18,012,618.96	71,769,891.06	253,415,518.08
成都中铁西派澜岸（原名：西派澜岸）	2019 年 1 月	488,182,232.60	1,272,021,183.71	89,118,039.42	1,671,085,376.89
锦江国际城	2017 年 4 月	270,980,121.75		35,872,347.47	235,107,774.28
中铁成都武侯簇桥 6 号地	2018 年 12 月	507,326,796.22	-74,159,376.80	198,038,016.43	235,129,402.99
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2019 年 12 月		2,900,292,346.51	2,559,825,005.80	340,467,340.71
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2018 年 11 月	95,034,548.02	35,716,945.15	43,319,809.84	87,431,683.33
中国铁建·西派城（原名：重庆寸滩宗地二地块）	2019 年 12 月		4,079,109,138.18	2,952,698,896.37	1,126,410,241.81
青羊烹专项目	2019 年 11 月		1,104,272,760.60	336,742,806.56	767,529,954.04
成都皇冠湖壹号项目	2019 年 6 月	334,489,638.28	51,392,948.90	340,808,192.62	45,074,394.56



中国铁建房地产集团有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
天津中国铁建国际城（原名：国际城）	2019 年 4 月	505,194,281.29	1,664,478,605.29	382,241,163.05	1,787,431,723.53
贵安山语城	2018 年 5 月	157,248,454.30	3,232,437.25	11,388,334.00	149,092,557.55
中国铁建国际城（贵阳）	2019 年 12 月	885,731,414.51	1,234,764,407.79	243,784,641.47	1,876,711,180.83
梧桐苑	2015 年 8 月	45,755,695.10	22,296,377.65	39,211,815.99	28,840,256.76
环保科技园	2015 年 12 月	33,235,227.01	-297,685.45	3,098,073.42	29,839,468.14
中国铁建南方总部基地	2019 年 6 月	497,031,204.29	1,541,691,366.48	538,871,837.40	1,499,850,733.37
原香小镇	2012 年 6 月	202,970.82	818,618.00	0.00	1,021,588.82
原香漫谷	2016 年 11 月	117,977,343.68	21,393,406.59	62,748,523.82	76,622,226.45
原香嘉苑	2017 年 8 月	219,028,677.63	2,494,559.14	17,030,375.56	204,492,861.21
国际花园	2017 年 2 月	32,788,006.99	-44,165,144.47	-19,101,270.76	7,724,133.28
山语园	2015 年 12 月	77,048,549.36	3,379,218.13	26,990,320.35	53,437,447.14
青秀尚城	2018 年 12 月	267,057,406.85		136,526,552.83	130,530,854.02
顺新嘉苑	2016 年 10 月	304,164,616.74	2,332,192.49	6,436,336.28	300,060,472.95
江湾山语城	2018 年 4 月	132,944,962.26	-426,520.89	97,719,585.64	34,798,855.73
南宁云景山语城	2019 年 6 月	88,420,622.12	784,037,933.97	779,541,328.84	92,917,227.25
南宁西派澜岸	2019 年 7 月		1,157,246,323.67	1,006,817,073.21	150,429,250.46
中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	2014 年 4 月	139,071,333.35	325,823.31	17,697,156.66	121,700,000.00
中铁建国际花园	2017 年 5 月	208,827,478.38	4,996,691.49	28,449,150.15	185,375,019.72
国际公馆	2017 年 12 月	389,779,914.35	-31,469,495.68	91,884,931.41	266,425,487.26
南宁安吉山语城	2019 年 11 月		703,109,327.03	548,392,521.84	154,716,805.19
龙域中央	2012 年 9 月	50,430,423.82	-676,895.92	20,074,850.56	29,678,677.34
原香漫谷	2015 年 6 月	125,949,001.21	3,254,449.21	4,784,398.60	124,419,051.82
双湾国际城	2019 年 6 月	138,363,703.11	38,371,940.68	58,967,409.30	117,768,234.49
江南国际城	2017 年 7 月	5,356,159.06	-4,728,675.45	-4,722,567.33	5,350,050.94
杭州西湖国际城	2018 年 12 月	1,532,932,241.58	119,262,455.93	1,598,286,251.77	53,908,445.74
宁波山语城	2015 年 10 月	215,666,755.17		0.00	215,666,755.17
国际花园	2014 年 12 月		-1,247,384.00	-1,247,384.00	
青秀城（萧山）	2015 年 10 月	2,570,954.35	1,299,850.50	0.00	3,870,804.85
青秀城	2016 年 12 月	212,660,017.67	20,133,640.41	73,951,776.95	158,841,881.13
香榭国际项目（原名：上海中国铁建西渡项目）	2019 年 4 月		4,476,303,072.81	1,982,775,102.75	2,493,527,970.06
江苏青秀城	2019 年 9 月	212,890,622.14	3,317,497,288.98	2,818,460,953.42	711,926,957.70
南京原香颂	2017 年 12 月	66,612.01		66,612.01	
长沙山语城	2019 年 11 月	149,995,606.99	-482,360,080.36	350,452,937.33	281,902,750.02
中国铁建梅溪青秀	2019 年 11 月	270,928,675.01	824,996,310.94	673,081,408.35	422,843,577.60
中国铁建国际城（湖南）	2017 年 9 月	161,780,816.09	-54,136,766.89	41,233,363.32	66,410,685.88
国际城（合肥）	2017 年 10 月	174,184,963.25	64,516,402.67	112,736,090.97	125,965,274.95
合肥国际公馆	2018 年 10 月	81,236,754.36	11,979,352.59	50,452,820.30	42,763,286.65
中国铁建国际城	2016 年 12 月	43,308,706.75	60,567.25	1,265,634.15	42,103,639.85
中国铁建国际花园	2016 年 11 月	103,344,533.74	3,213,201.68	6,326,480.68	100,231,254.74

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
悦湖国际	2019年11月		709,124,229.00	264,267,603.00	444,856,626.00
合肥青秀城	2019年9月	210,154,545.77	372,929,808.27	452,306,004.25	130,778,349.79
西安西派国际	2018年12月	802,709,842.20	39,282,588.14	795,887,170.53	46,105,259.81
西安西派国际	2018年11月	44,977,555.21	7,299,396.45	30,373,423.49	21,903,528.17
太原紫郡	2018年6月	170,042,093.63	25,109,239.04	93,386,189.49	101,765,143.18
长春中铁国际花园	2016年12月	68,227,800.53	8,601,689.55	28,445,263.38	48,384,226.70
长春花语城	2018年12月	82,419,792.13	-9,028,885.77	39,317,291.18	34,073,615.18
中国铁建青秀蓝湾	2018年12月	1,412,371,073.34	27,693,974.22	325,674,944.79	1,114,390,102.77
中国铁建山语城	2019年12月		910,493,986.10	787,230,216.90	123,263,769.20
长春经开区洋浦大街地块	2019年10月		793,750,496.18	494,817,751.06	298,932,745.12
内部交易抵消		-83,705,841.98	-366,913,475.13	-312,473,347.21	-138,145,969.90
合计		17,347,044,317.67	31,023,588,309.39	23,423,908,241.66	24,946,724,385.40

### 3、 存货期末余额中含有借款费用资本化金额

本年末开发成本含利息资本化的金额为 5,959,398,519.98 元，  
开发产品含利息资本化的金额为 2,770,685,080.37 元。

(七) 合同资产

1、合同资产情况

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
合同资产	189,594,514.68	947,972.57	188,646,542.11	4,429,084.99
合计	189,594,514.68	947,972.57	188,646,542.11	4,429,084.99

2、合同资产减值准备

项目	年初余额		本年增加		本年减少		期末余额
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	
合同资产	4,429,084.99		612,442.57		4,093,554.99		947,972.57
合计	4,429,084.99		612,442.57		4,093,554.99		947,972.57

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
合同取得成本	27,619,819.63	11,860,269.53
增值税重分类	1,571,266,278.12	1,069,826,993.71
合计	1,598,886,097.75	1,081,687,263.24

(九) 长期应收款

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款						
其中：未实现融资收益						
分期收款销售商品						
分期收款提供劳务						
其他	1,663,054,219.09	19,272,578.82	1,643,781,640.27			
合计	1,663,054,219.09	19,272,578.82	1,643,781,640.27			

(十) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	3,280,024,900.16	1,480,202,210.21	69,805,683.25	4,690,421,427.12
对联营企业投资	162,678,908.21	164,214,971.27	31,590,000.00	295,303,879.48
小计	3,442,703,808.37	1,644,417,181.48	101,395,683.25	4,985,725,306.60
减：长期股权投资减值准备				
合计	3,442,703,808.37	1,644,417,181.48	101,395,683.25	4,985,725,306.60

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动						期末余额	减值准 备期末 余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股利或 利润			计提减 值准备	其他
合计	2,961,240,822.00	3,442,703,808.37	290,470,610.00	118,688,888.89	1,850,300,956.19			428,929,391.19		-50,131,787.88	4,985,725,306.60	
一、合营企业	2,730,460,852.00	3,280,024,900.16	258,062,040.00	118,688,888.89	1,723,952,468.08			397,339,391.19		-55,589,701.04	4,690,421,427.12	
中铁房地产集团济南第六 湖有限公司	800,000,000.00	812,014,105.14			14,596.28						802,939,345.28	
成都铁诚房地产开发有限公司	20,000,000.00	21,242,968.13			784,971.65						22,027,939.78	
北京欣达置业有限公司	20,000,000.00	15,826,938.36			-4,496,831.32						11,330,107.04	
成都中铁华府置业有限公司	10,000,000.00	8,301,298.57			28,666,872.62						36,968,171.19	
中铁建昆仑云禧房地产有限 公司	7,000,000.00	6,425,749.50			-757,797.13						5,667,952.37	
重庆建联新房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,080,869.64			290,126.34						10,370,995.98	
中铁房地产武汉蔡甸有限公 司	10,000,000.00	9,291,049.50			-73,999.25					-9,217,050.25		
重庆品铂悦房地产开发有限公司	6,000,000.00	2,669,852.01			2,750,273.53						5,420,125.54	
广州粤港澳大湾区实业发展有限 公司	9,800,000.00			9,800,000.00						9,800,000.00		
北京捷涛房地产开发有限公司	5,000,000.00	72,748,870.36			114,190,532.83			31,290,335.38		-6,569,387.27	149,079,680.54	
天津万和置业有限公司	9,898,812.00				90,984,011.11						90,984,011.11	
北京馨庄房地产开发有限公司	25,500,000.00											
北京悦达置业有限公司	6,400,000.00											
佛山市顺德区顺昊房地产有 限公司	10,000,000.00											
福州新宸置业有限公司	9,800,000.00	9,796,769.20			-935,343.35						6,713,884.32	
广州市增城区顺轩房地产有 限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	8,888,888.89	103,015.19						2,963,600.00	

中国铁建房地产集团有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准 备期末 余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股利或 利润	计提减 值准备			其他
广州市穗云置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		-147,226.00						9,852,774.00	
广州新悦鑫建投资有限公司 新兴建新(深圳)开发控 股有限公司	450,000,000.00	452,193,492.82			3,086,420.39						455,279,913.21	
杭州京平置业有限公司	450,000,000.00	444,746,915.43			-1,902,881.64						442,844,033.79	
杭州京平置业有限公司	7,000,000.00	202,610,062.00			-2,646,172.98			176,049,055.81			23,914,833.21	
杭州京平置业有限公司	17,000,000.00	8,902,347.86			582,208,077.83						591,110,425.69	
中铁房地产集团苏州置 业有限公司	5,000,000.00	1,085,400.00									1,085,400.00	
南京京瑞房地产投资有 限公司	15,000,000.00											
宁波京湾投资管理有限公司	20,000,000.00	265,880.50									265,880.50	
杭州滨江房地产开发有 限公司	50,000,000.00		50,000,000.00		-1,405,755.03						39,642,460.28	
德清京鑫房地产开发有 限公司	13,400,000.00	8,375,977.52			-2,021,887.22						6,354,090.30	
杭州建申房地产开发有 限公司	10,000,000.00				163,335,948.91						163,335,948.91	
宁波京湾投资管理有限公司	6,800,000.00	2,712,979.50			-583,517.71						2,129,461.79	
上海强钧房地产开发有 限公司	51,000,000.00	387,273,890.42			92,546,184.76						479,820,075.18	
中铁房地产集团宁波京 平置业有限公司	10,200,000.00				142,215,500.06						142,215,500.06	
常州京瑞房地产开发有 限公司	410,000,000.00	494,619,005.71		100,000,000.00	-16,241,091.76						365,697,411.18	
杭州京村置业有限公司	10,200,000.00				376,087,668.09						376,087,668.09	
南京新城广润房地产开 发有限公司	7,600,000.00	239,492,264.11			24,488,175.00			190,000,000.00			75,980,439.11	
西安中铁京茂房地产开 发有限公司	10,000,000.00	12,767,760.95			-40,557.25						12,727,203.70	
西咸新区兴城人居置业 有限公司	11,509,816.00		11,509,816.00		-601,536.93						10,908,279.07	
西安铁建景尚房地产开 发有限公司	3,100,000.00		3,100,000.00		1,782.18						3,101,782.18	
西安曲江上和置业有限 公司	2,900,000.00		2,900,000.00		1,955.66						2,901,955.66	

中国铁建房地产集团有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他		
太原融创惠丰房地产开发有限公司	5,000,000.00													
大连京诚置业有限公司	9,800,000.00	13,461,476.93			-113,779.86									13,347,697.07
大连万城之光置业有限公司	5,000,000.00	43,118,976.00			139,225,110.90									182,344,086.90
成都中万怡心置业有限公司	160,552,224.00		160,552,224.00		-5,060,377.82									155,491,846.18
二、联营企业	230,779,970.00	162,678,908.21	32,408,570.00		126,348,888.11			31,590,000.00					5,457,913.16	295,303,879.48
中铁建投珠海城市开发有限公司	21,428,570.00		21,428,570.00		-1,137,847.39								-3,759,137.09	16,531,585.52
达州达居房地产开发有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00		-28,098.51									2,971,901.49
广州宏轩房地产开发有限公司	49,980,000.00	44,403,805.14			62,164,716.71									106,568,321.85
广州宏嘉房地产开发有限公司	49,980,000.00	42,960,362.31			38,712,685.72									81,673,048.03
广州市保福房地产开发有限公司	18,431,400.00	1,268,708.48			-1,268,708.48									
广州强牌房地产开发有限公司	49,980,000.00	73,092,544.14			28,382,331.18			31,590,000.00						69,884,875.32
嘉兴开房地产开发有限公司	20,000,000.00	953,488.14												953,488.14
中铁房地产武汉蔡甸有限公司	10,000,000.00				-307,428.06								9,217,050.25	8,909,622.19
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	7,980,000.00		7,980,000.00		-169,163.06									7,810,836.94

### 3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	中铁房地产苏州置业有限公司	成都中铁华府置业有限公司	中铁房地产苏州置业有限公司	成都中铁华府置业有限公司
流动资产	11,718,446,328.55	8,174,273,657.29	11,681,800,185.58	7,404,699,117.72
非流动资产	747,782.44	81.07	3,125,701.57	105,349,691.12
资产合计	11,719,194,110.99	8,174,273,738.36	11,684,925,887.15	7,510,048,808.84
流动负债	6,380,997,824.85	7,209,137,395.99	7,169,068,950.99	6,863,446,211.68
非流动负债	5,320,000,000.00	891,200,000.00	4,500,000,000.00	630,000,000.00
负债合计	11,700,997,824.85	8,100,337,395.99	11,669,068,950.99	7,493,446,211.68
净资产	18,196,286.14	73,936,342.37	15,856,936.16	16,602,597.16
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的净资产			15,856,936.16	16,602,597.16
合营企业合并财务报表中归属于少数股东的净资产				
按持股比例计算的净资产份额	4,549,071.54	36,968,171.19	3,964,234.04	8,301,298.57
调整事项	3,463,671.54		2,878,834.04	
对合营企业权益投资的账面价值	1,085,400.00	36,968,171.19	1,085,400.00	8,301,298.57
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	373,140,383.49	1,712,548,444.50		
财务费用	-5,333,336.21	-297,792.45	-645,182.71	-404,951.55
所得税费用	2,226,983.32	19,111,248.41	-1,278,348.58	-992,508.05
净利润	6,680,949.98	57,333,745.21	-4,625,361.01	-2,977,524.15
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的净利润	6,680,949.98	57,333,745.21	-4,625,361.01	-2,977,524.15
合营企业合并财务报表中归属于少数股东的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	6,680,949.98	57,333,745.21	-4,625,361.01	-2,977,524.15
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的综合收益总额	6,680,949.98	57,333,745.21	-4,625,361.01	-2,977,524.15
合营企业合并财务报表中归属于少数股东的综合收益总额				
企业本期收到的来自合营企业的股利				

### 4、不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期数	上年数
合营企业：		
投资账面价值合计	4,652,367,855.93	3,270,638,201.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	4,032,247,617.31	706,037,873.12



项目	本期数	上年数
其他综合收益		
综合收益总额	4,032,247,617.31	706,037,873.12
联营企业：		
投资账面价值合计	295,303,879.48	162,678,908.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	716,495,608.54	9,848,555.36
其他综合收益		
综合收益总额	716,495,608.54	9,848,555.36

### (十一) 其他非流动资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
资产支持票据	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

### (十二) 投资性房地产

#### 1、 以成本计量

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	4,040,283,015.72	224,104,640.48	192,160,316.23	4,072,227,339.97
其中：1、房屋、建筑物	2,458,730,919.45	186,689,683.30	130,695,574.46	2,514,725,028.29
2、土地使用权	1,581,552,096.27	37,414,957.18	61,464,741.77	1,557,502,311.68
二、累计折旧和累计摊销合计	228,989,110.36	115,541,236.92	14,578,226.91	329,952,120.37
其中：1、房屋、建筑物	112,749,706.42	72,480,834.47	8,999,641.54	176,230,899.35
2、土地使用权	116,239,403.94	43,060,402.45	5,578,585.37	153,721,221.02
三、投资性房地产账面净值合计	3,811,293,905.36			3,742,275,219.60
其中：1、房屋、建筑物	2,345,981,213.03			2,338,494,128.94
2、土地使用权	1,465,312,692.33			1,403,781,090.66
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	45,745,000.00	223,492,216.59		269,237,216.59
其中：1、房屋、建筑物	18,370,722.71	140,233,078.41		158,603,801.12
2、土地使用权	27,374,277.29	83,259,138.18		110,633,415.47
五、投资性房地产账面价值合计	3,765,548,905.36			3,473,038,003.01
其中：1、房屋、建筑物	2,327,610,490.32			2,179,890,327.82
2、土地使用权	1,437,938,415.04			1,293,147,675.19

### (十三) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	55,564,501.67	45,250,529.93
固定资产清理		
合计	55,564,501.67	45,250,529.93

#### 1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	176,917,155.72	23,013,429.12	4,179,196.32	195,751,388.52
其中：土地资产				
房屋及建筑物	44,273,866.14			44,273,866.14
机器设备	2,860.00			2,860.00
运输工具	53,559,796.69	4,422,631.15	1,443,311.26	56,539,116.58
电子设备	169,872.75	17,964.60	81,850.85	105,986.50
办公设备	14,823,409.85	1,564,451.45	500,531.00	15,887,330.30
酒店业家具				
其他	64,087,350.29	17,008,381.92	2,153,503.21	78,942,229.00
二、累计折旧合计：	131,666,625.79	12,470,877.68	3,950,616.62	140,186,886.85
其中：土地资产				
房屋及建筑物	33,712,743.45	387,832.99		34,100,576.44
机器设备	1,851.95	271.70		2,123.65
运输工具	42,190,936.48	4,092,606.96	1,366,045.70	44,917,497.74
电子设备	94,421.81	69,146.83	58,451.66	105,116.98
办公设备	10,583,513.88	1,236,957.08	977,798.48	10,842,672.48
酒店业家具				
其他	45,083,158.22	6,684,062.12	1,548,320.78	50,218,899.56
三、固定资产账面净值合计	45,250,529.93			55,564,501.67
其中：土地资产				
房屋及建筑物	10,561,122.69			10,173,289.70
机器设备	1,008.05			736.35
运输工具	11,368,860.21			11,621,618.84
电子设备	75,450.94			869.52
办公设备	4,239,895.97			5,044,657.82
酒店业家具				
其他	19,004,192.07			28,723,329.44
四、减值准备合计				

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	45,250,529.93			55,564,501.67
其中：土地资产				
房屋及建筑物	10,561,122.69			10,173,289.70
机器设备	1,008.05			736.35
运输工具	11,368,860.21			11,621,618.84
电子设备	75,450.94			869.52
办公设备	4,239,895.97			5,044,657.82
酒店业家具				
其他	19,004,192.07			28,723,329.44

#### (十四) 使用权资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	107,966,294.87	86,000,411.54	32,692,005.80	161,274,700.61
其中：房屋及建筑物	107,581,751.46	81,344,105.63	32,400,376.83	156,525,480.26
机器运输办公设备	236,840.91	819,311.15	179,628.97	876,523.09
其他	147,702.50	3,836,994.76	112,000.00	3,872,697.26
二、累计折旧合计：		42,257,774.71		42,257,774.71
其中：房屋及建筑物		41,768,122.22		41,768,122.22
机器运输办公设备		170,590.54		170,590.54
其他		319,061.95		319,061.95
三、使用权资产账面净值合计	107,966,294.87			119,016,925.90
其中：房屋及建筑物	107,581,751.46			114,757,358.04
机器运输办公设备	236,840.91			705,932.55
其他	147,702.50			3,553,635.31
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、使用权资产账面价值合计	107,966,294.87			119,016,925.90
其中：房屋及建筑物	107,581,751.46			114,757,358.04
机器运输办公设备	236,840.91			705,932.55
其他	147,702.50			3,553,635.31

## (十五) 无形资产

### 1、 无形资产情况

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	9,174,867.46	7,005,794.65	399,785.11	15,780,877.00
其中：软件	6,160,280.53	1,423,315.05	399,785.11	7,183,810.47
特许权	3,014,586.93	5,582,479.60		8,597,066.53
软件使用权				
二、累计摊销合计	1,814,071.62	1,758,003.45	164,293.40	3,407,781.67
其中：软件	1,814,071.62	1,750,503.48	164,293.40	3,400,281.70
特许权		7,499.97		7,499.97
软件使用权				
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
特许权				
四、账面价值合计	7,360,795.84			12,373,095.33
其中：软件	4,346,208.91			3,783,528.77
特许权	3,014,586.93			8,589,566.56

## (十六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	34,493,988.58	18,701,167.93	13,290,549.52	10,078,938.13	29,825,668.86	
合计	34,493,988.58	18,701,167.93	13,290,549.52	10,078,938.13	29,825,668.86	

(十七) 递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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
一、递延所得税资产	1,403,263,754.02	5,613,055,016.07	1,380,409,667.84	5,521,638,707.01
可抵扣亏损	213,465,602.13	853,862,408.51	155,722,111.55	622,888,446.30
内部未实现利润	40,420,636.27	161,682,545.08	24,759,129.00	99,036,516.00
预提房地产开发成本	62,750,022.49	251,000,089.92	82,256,455.44	329,025,821.80
预提土地增值税	713,136,775.34	2,852,547,101.40	795,842,544.15	3,183,370,176.56
资产减值准备	373,490,717.79	1,493,962,871.16	321,829,427.70	1,287,317,746.35

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
合同取得成本		6,803,286.06
增值税重分类	112,141,939.87	341,467,114.93
土地一级开发未确权资产	772,438,576.58	
合计	884,580,516.45	348,270,400.99

(十九) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	112,872,648.54	205,000,000.00
保证借款	1,024,000,000.00	1,183,750,000.00
信用借款	10,056,853,200.00	13,900,000,000.00
合计	11,193,725,848.54	15,288,750,000.00

(二十) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	2,095,395,205.51	1,566,974,785.42
银行承兑汇票	229,349,673.47	325,350,845.27
合计	2,324,744,878.98	1,892,325,630.69

(二十一) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	10,600,265,394.95	9,471,694,350.28
1—2 年 (含 2 年)	17,730,786.98	38,657,567.80
2—3 年 (含 3 年)	8,759,167.62	44,582,165.28
3 年以上	28,595,817.03	
合计	10,655,351,166.58	9,554,934,083.36

(二十二) 预收款项

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	37,960,579.47	30,867,621.20
1 年以上		
合计	37,960,579.47	30,867,621.20

(二十三) 合同负债情况

项目	期末余额	年初余额
预收工程款项	1,801,402,257.706	
预收物业管理费	257,769,886.96	170,322,239.93
预收售楼款	18,879,602,722.63	22,897,246,382.13
合计	20,938,774,867.29	23,067,568,622.06

合同负债中，预收售楼款明细如下：

项目	期末余额	2019 年 12 月 31 日累计预售比例 (%)	预计最近一期竣工时间
北京通州永顺镇 051 号地块	130,596,481.31	83	2017 年 9 月
南岸花语	34,330,951.24	88	2018 年 10 月

项目	期末余额	2019 年 12 月 31 日累计预售比例 (%)	预计最近一期竣工时间
国际城 (北京)	38,217,476.51	92	2019 年 9 月
原香漫谷	49,690,327.00	96	2016 年 11 月
原香嘉苑	19,539,857.00	90	2017 年 8 月
国际花园	23,030.03	100	2017 年 2 月
山语园	174,022.01	97	2015 年 12 月
青秀尚城	1,827,579.11	97	2018 年 12 月
顺新嘉苑	4,096,869.45	89	2016 年 10 月
西山梧桐	807,336,140.00	63	2020 年 11 月
天津国印文苑 (原名: 中国铁建·天津西派国印)	262,957,171.00	36	2021 年 8 月
唐山唐颂国际 (原名: 唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目)	363,960,026.00	23	2021 年 4 月
国际公馆 (原名: 北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块)	111,519,806.40	30	2021 年 6 月
江湾山语城	4,328,772.50	98	2018 年 4 月
南宁云景山语城	295,229,634.03	88	2020 年 3 月
南宁西派澜岸	34,720,046.00	77	2020 年 8 月
中国铁建·凤岭国际城	757,186,604.02	85	2021 年 2 月
中铁建水岸花园 (中国铁建荔湾国际城)	920,461.90	95	2014 年 4 月
中铁建国际花园	9,230,121.38	83	2017 年 5 月
国际公馆	44,813,638.05	89	2017 年 12 月
南宁安吉山语城	183,274,561.00	50	2020 年 7 月
中国铁建·福州琅岐山语城	604,106,685.00	10	2020 年 12 月
领秀公馆北区	257,971,275.00	12	2020 年 11 月
龙域中央	500,000.00	98	2012 年 9 月
双湾国际城	335,039,144.00	78	2019 年 6 月
江南国际城	1,835,000.00	100	2017 年 7 月
杭州西湖国际城	201,519,529.63	83	2018 年 12 月
宁波山语城	645,870,053.00	70	2020 年 8 月
青秀城 (萧山)	15,515,517.00	100	2015 年 10 月
青秀城	12,572,722.00	97	2016 年 12 月
香榭国际项目 (原名: 上海中国铁建西渡项目)	745,543,936.46	52	2020 年 11 月
嘉兴花语江南	2,565,442,801.00	86	2020 年 6 月
江苏青秀城	360,176,161.47	84	2019 年 9 月
绍兴花语江南府 (原名: 绍兴越城区 (镜湖) 曲屯 1 号地块项目)	234,044,330.00	11	2021 年 9 月
长沙山语城	81,792,128.00	95	2019 年 11 月
中国铁建·梅溪青秀	1,168,950,450.50	89	2020 年 12 月
中国铁建·国际城 (湖南)	56,743,159.68	99	2017 年 9 月

项目	期末余额	2019年12月31日累计预售比例(%)	预计最近一期竣工时间
国际城(合肥)	63,523,634.71	97	2017年10月
合肥国际公馆	12,413,968.81	98	2018年10月
中国铁建·国际城	15,905,516.50	96	2020年12月
中国铁建·国际花园	20,022,592.00	94	2016年11月
悦湖·国际	153,620,747.00	38	2020年6月
合肥青秀城	1,174,891,045.63	55	2020年12月
武汉江语城(原名:武汉东西湖项目)	15,908,684.00	0	2021年9月
西安西派国际	1,281,382,729.00	75	2021年10月
西安西派国际	584,398.00	94	2022年10月
太原紫郡	634,295.19	94	2018年6月
中国铁建·太原西府国际	442,363,065.00	77	2021年4月
长春西派唐颂	259,146,108.00	27	2020年10月
长春中铁国际花园	2,970,600.00	99	2016年12月
长春花语城	1,229,695.00	88	2018年12月
中国铁建·青秀蓝湾	53,423,361.20	95	2019年12月
中国铁建·山语城	252,425,464.90	84	2020年6月
长春经开区洋浦大街地块	939,479,852.50	77	2020年10月
中铁新城	5,871,788.52	93	2014年12月
中铁逸都	6,055,100.00	96	2012年12月
北城华府	11,102,082.90	80	2013年11月
中铁骊都	11,341,326.14	92	2016年10月
北湖国际城	109,817,590.60	91	2020年12月
成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	30,083,673.75	53	2017年10月
西派澜岸	410,813,142.38	42	2020年12月
锦江国际城	10,605,515.16	91	2017年4月
中铁成都武侯簇桥6号地	26,981,866.82	100	2018年12月
中铁成都武侯簇桥7号地	330,315,886.46	88	2020年11月
中国铁建·西派城(原名:重庆寸滩宗地二地块)	263,025,085.60	25	2022年6月
重庆巴南区先锋村38亩地块	8,972,791.10	80	2018年11月
青羊烹专项目	165,734,606.56	75	2020年7月
成都皇冠湖壹号项目	8,134.83	96	2019年6月
花语津郡项目(原名:天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目)	19,419,875.00	13	2021年8月
天津中国铁建国际城(原名:国际城)	106,476,645.00	77	2022年12月
贵安山语城	1,459,423,269.00	63	2020年8月
中国铁建·国际城(贵阳)	416,344,808.33	72	2021年9月
中国铁建·西派府(遵义)	365,000.00	0	2021年10月



项目	期末余额	2019 年 12 月 31 日累计预售比例 (%)	预计最近一期竣工时间
中国铁建·国际公馆（遵义）	120,000,000.00	44	2022 年 3 月
南筹铭居项目	20,000,000.00	0	2021 年 9 月
中国铁建·北京梧桐苑	10,947,072.41	100	2015 年 8 月
北京梧桐浅山（原名：北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目）	37,170,537.00	2	2021 年 9 月
中国铁建·北京环保嘉苑	2,402,380.95	57	2020 年 9 月
张家口西山国际城（原名：河北省张家口市万全区水泉堡村 200 地块项目）	35,907,717.00	12	2021 年 9 月
中国铁建南方总部基地	128,894,601.00	39	2019 年 6 月
合计	18,879,602,722.63		

#### (二十四) 应付职工薪酬

##### 1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	111,690,530.99	1,067,746,414.34	1,054,658,879.81	124,778,065.52
二、离职后福利-设定提存计划	4,450,288.90	120,994,810.26	120,355,458.03	5,089,641.13
三、辞退福利	353,607.66	2,315,517.73	2,669,125.39	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	5,112,425.00	6,057,765.38	6,266,847.21	4,903,343.17
合计	121,606,852.55	1,197,114,507.71	1,183,950,310.44	134,771,049.82

##### 2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	75,519,745.81	873,150,300.97	862,980,648.36	85,689,398.42
二、职工福利费		58,834,157.48	58,834,157.48	
三、社会保险费	25,117,337.52	53,366,510.04	48,912,249.66	29,571,597.90
其中：医疗保险费	24,617,927.70	47,810,076.69	43,350,303.98	29,077,700.41
工伤保险费	269,471.78	1,624,743.96	1,645,827.05	248,388.69
生育保险费	229,938.04	3,931,689.39	3,916,118.63	245,508.80
其他				
四、住房公积金	145,019.79	56,091,220.43	56,226,967.02	9,273.20
五、工会经费和职工教育经费	10,908,427.87	26,304,225.42	27,704,857.29	9,507,796.00
六、短期带薪缺勤				

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	111,690,530.99	1,067,746,414.34	1,054,658,879.81	124,778,065.52

### 3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	2,224,800.53	79,437,700.05	79,625,832.51	2,036,668.07
二、失业保险费	105,168.58	3,113,001.62	3,105,478.65	112,691.55
三、企业年金缴费	2,120,319.79	38,444,108.59	37,624,146.87	2,940,281.51
合计	4,450,288.90	120,994,810.26	120,355,458.03	5,089,641.13

### (二十五) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	250,530,283.24	1,117,576,572.92	1,188,956,226.90	179,150,629.26
消费税				
资源税		39,265.40	39,265.40	
企业所得税	627,393,878.27	840,029,133.55	1,437,231,833.91	30,191,177.91
城市维护建设税	13,062,805.36	100,630,559.99	74,341,610.28	39,351,755.07
房产税	339,873.65	22,387,798.60	20,680,929.90	2,046,742.35
土地使用税	453,734.98	22,976,423.90	23,048,070.49	382,088.39
个人所得税	27,749,807.48	58,063,766.84	50,661,563.30	35,152,011.02
教育费附加(含地方教育费附加)	7,400,572.93	74,146,977.31	55,963,622.21	25,583,928.03
其他税费	-213,634,750.00	2,625,938,862.80	1,912,562,226.11	499,741,886.69
合计	713,296,205.91	4,861,789,361.31	4,763,485,348.50	811,600,218.72

### (二十六) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		520,444,034.45
应付股利	293,398,664.69	332,598,664.69
其他应付款项	12,369,945,020.97	12,602,852,954.87
合计	12,663,343,685.66	13,455,895,654.01

### 1、 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		16,288,888.89
企业债券利息		504,155,145.56
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他利息		
合计		520,444,034.45

### 2、 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	293,398,664.69	332,598,664.69
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	293,398,664.69	332,598,664.69

### 3、 其他应付款项

#### (1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	年初余额
外部保证金、押金	280,709,913.41	205,046,775.18
代收房地产客户费用	260,065,520.87	261,508,574.48
关联方往来款	9,284,823,407.84	8,889,277,426.34
预提土地增值税	2,323,923,877.53	3,071,956,003.91
其他	220,422,301.32	175,064,174.96
合计	12,369,945,020.97	12,602,852,954.87

#### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京市朝阳区地税局第二税务所	212,489,826.53	预提税金
合计	212,489,826.53	

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	8,359,910,719.39	2,838,130,000.00
1 年内到期的应付债券	3,157,882,412.54	
1 年内到期的长期应付款	105,383,698.84	
1 年内到期的其他长期负债		
1 年内到期的租赁负债（新租赁准则适用）	43,628,550.19	
合计	11,666,805,380.96	2,838,130,000.00

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
短期应付债券		1,998,272,444.44
合计		1,998,272,444.44

(二十九) 长期借款

项目	期末余额	年初余额	期末利率区间（%）
质押借款			
抵押借款	7,082,736,825.60	4,519,851,944.00	4.75-7.8
保证借款	19,835,549,602.29	12,930,627,913.98	4.75-7.8
信用借款	14,615,000,000.00	16,615,000,000.00	4.75-7.8
合计	41,533,286,427.89	34,065,479,857.98	

### (三十) 应付债券

#### 1、 应付债券

项目	期末余额	年初余额
中国铁建房地产集团有限公司 2015 年第一期公司债券		2,971,853,486.11
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第一期公司债券	2,794,435,494.94	2,789,332,388.64
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第二期公司债券		2,990,352,259.38
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第三期公司债券	1,252,165,499.09	1,494,697,625.52
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第四期公司债券	943,294,781.96	1,494,452,524.40
中国铁建房地产集团有限公司 2018 年底第一期中期票据	2,194,419,522.47	2,192,819,493.54
中铁建（北京）物业管理有限公司 2017 年度第一期非公开定向发行资产支持票据	690,185,344.47	868,360,188.42
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第一期公司债券	1,497,082,347.80	
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第二期公司债券	1,494,990,870.67	
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第三期公司债券	298,926,580.88	
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第四期公司债券	2,690,373,438.96	
北金所债权融资计划-19 京中铁建房地产 ZR001	654,000,000.00	
利息重分类	510,202,500.00	
合计	15,020,076,381.24	14,801,867,966.01

2、 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期金额
中国铁建房地产集团有限公司 2015 年第一期公司债券	3,000,000,000.00	2015/9/25	5 年	3,000,000,000.00	2,971,853,486.11		144,000,000.00	-17,083,822.26	144,000,000.00	2,988,937,308.37	2,988,937,308.37
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第一期公司债券	2,800,000,000.00	2016/1/11	5 年	2,800,000,000.00	2,789,332,388.64		103,600,000.00	-5,103,106.30	103,600,000.00	2,794,435,494.94	
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第二期公司债券	3,000,000,000.00	2016/1/21	5 年	3,000,000,000.00	2,990,352,259.38		11,450,000.00	-9,647,740.62	3,011,450,000.00		
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第三期公司债券	1,500,000,000.00	2016/4/20	5 年	1,500,000,000.00	1,494,697,625.52		63,900,000.00	2,532,126.43	303,900,000.00	1,252,165,499.09	
中国铁建房地产集团有限公司 2016 年第四期公司债券	1,500,000,000.00	2016/5/25	5 年	1,500,000,000.00	1,494,452,524.40		57,920,833.33	1,157,742.44	607,920,833.33	943,294,781.96	
中国铁建房地产集团有限公司 2018 年底第一期中期票据	2,200,000,000.00	2018/1/19	5 年	2,200,000,000.00	2,192,819,493.54		130,680,000.00	-1,600,028.93	130,680,000.00	2,194,419,522.47	
中铁建（北京）物业管理有限公司 2017 年度第一期非公开定向发行资产支持票据	960,000,000.00	2017/12/13	7 年	960,000,000.00	868,360,188.42		57,548,874.99	-27,270,260.22	130,048,874.99	823,130,448.64	132,945,104.17
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第一期公司债券	1,500,000,000.00	2019/1/10	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	65,037,500.00	2,917,652.20	65,037,500.00	1,497,082,347.80	
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第二期公司债券	1,500,000,000.00	2019/1/10	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	67,375,000.00	5,009,129.33	67,375,000.00	1,494,990,870.67	
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第三期公司债券	2,700,000,000.00	2019/3/15	5 年	2,700,000,000.00		2,700,000,000.00	86,062,500.00	9,626,561.04	86,062,500.00	2,690,373,438.96	
中国铁建房地产集团有限公司 2019 年第四期公司债券	300,000,000.00	2019/3/18	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	11,025,000.00	1,073,419.12	11,025,000.00	298,926,580.88	
北京所债权融资计划-19 京中铁建房地产 ZR001	654,000,000.00	2019/12/5	3 年	654,000,000.00		654,000,000.00				654,000,000.00	
利息重分类						546,202,500.00				546,202,500.00	36,000,000.00
合计	21,614,000,000.00			21,614,000,000.00	14,801,867,966.01	7,200,202,500.00	798,599,708.32	-38,388,327.77	4,661,099,708.32	18,177,958,793.78	3,157,882,412.54

(三十一) 租赁负债

项目	期末余额	年初余额
租赁负债合计	116,399,234.12	107,966,294.87
减：一年内到期的租赁负债合计	43,628,550.19	
一年后到期的租赁负债合计	72,770,683.93	107,966,294.87

(三十二) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款		163,616,329.83		163,616,329.83
合计		163,616,329.83		163,616,329.83

(三十三) 预计负债

项目	期末余额	年初余额
待执行的亏损合同	94,621,677.11	
合计	94,621,677.11	

(三十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
商业项目应交税费-待转销项税额	18,369,601.77	
合计	18,369,601.77	

(三十五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	7,000,000,000.00	100.00			7,000,000,000.00	100.00
中国铁建股份有限公司	7,000,000,000.00	100.00			7,000,000,000.00	100.00

(三十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	245,245,357.29	1,396,110.53		246,641,467.82
合计	245,245,357.29	1,396,110.53		246,641,467.82
其中：国有独享资本公积				

(三十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,276,702,027.96	144,785,964.86		1,421,487,992.82
任意盈余公积金	35,895.95			35,895.95
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,276,737,923.91	144,785,964.86		1,421,523,888.77

注：本期增加系根据公司章程按照净利润的 10%计提盈余公积 144,785,964.86 元。

(三十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	15,015,790,018.01	12,106,958,917.96
本期增加额	3,582,838,633.99	3,585,942,192.08
其中：本期净利润转入	3,582,838,633.99	3,585,942,192.08
其他调整因素		
本期减少额	1,188,783,437.62	677,111,092.03
其中：本期提取盈余公积数	144,785,964.86	224,391,931.34
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	1,043,997,472.76	452,719,160.69
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	17,409,845,214.38	15,015,790,018.01



(三十九) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	29,630,927,178.87	23,591,081,490.67	26,715,787,769.06	19,776,252,209.19
房产销售	28,968,150,345.01	22,928,902,123.24	26,175,662,253.22	19,260,814,342.11
物业费	543,351,175.00	483,106,361.99	414,678,443.11	375,480,234.75
物业出租	119,425,658.86	179,073,005.44	125,447,072.73	139,957,632.33
2. 其他业务小计	1,074,362,370.74	1,055,839,078.81	1,182,860,159.71	1,112,884,008.44
其他	1,074,362,370.74	1,055,839,078.81	1,182,860,159.71	1,112,884,008.44
合计	30,705,289,549.61	24,646,920,569.48	27,898,647,928.77	20,889,136,217.63

(四十) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	256,076,076.97	203,385,594.36
广告及宣传费	151,242,562.13	191,198,432.46
开发产品维修费	51,993,785.37	5,093,963.30
物业费	34,843,865.89	28,680,594.94
职工薪酬	31,626,776.28	30,856,481.03
其他	77,111,365.49	69,365,150.11
合计	602,894,432.13	528,580,216.20

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	458,875,585.65	362,070,193.74
咨询费	84,674,660.26	54,167,261.59
办公费	39,347,293.36	4,969,353.56
租赁费	37,418,338.11	46,111,268.31
差旅交通费	25,880,212.65	17,622,366.63
其他	105,490,268.30	102,146,546.65
合计	751,686,358.33	587,086,990.48

### 3、 研发费用

项目	本期发生金额	上期发生金额
科研经费	754,586.14	270,270.04
合计	754,586.14	270,270.04

### 4、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,376,211,332.76	1,118,603,606.99
减：利息收入	1,366,339,084.04	1,334,031,372.52
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-1,057.44
其中：汇兑收益		1,057.44
汇兑损失		
其他	27,713,799.92	10,264,878.16
合计	37,586,048.64	-205,163,944.81

#### (四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
税收返还及奖励	3,361,941.09	4,096,580.38
企业发展及扶持资金	4,700,300.00	1,545,500.00
其他	436,724.03	415,016.57
合计	8,498,965.12	6,057,096.95

#### (四十二) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,850,300,956.19	884,893,062.05
处置长期股权投资产生的投资收益	165,630,135.88	
持有交易性金融资产区间取得的投资收益（新金融准则适用）	2,435,558.16	2,202,709.70
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,963,600.00	-7,869,987.50
其他	2,435,558.16	2,202,709.70
合计	2,012,240,894.09	877,619,533.62

(四十三) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失（新金融资产准则适用）	-62,388,686.96	-86,939,219.61
债权投资信用减值损失		
其他债权投资减值损失		
合同资产减值损失	-400,488.46	-514,152.79
其他		
合计	-62,789,175.42	-87,453,372.40

(四十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-115,414,438.56	256,072,467.60
投资性房地产减值损失	-64,184,300.00	
其他		
合计	-179,598,738.56	256,072,467.60

(四十五) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	65,897.27	207,955.53	65,897.27
合计	65,897.27	207,955.53	65,897.27

(四十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	12,142,312.68	16,140,795.81	12,142,312.68
与企业日常活动无关的政府补助	5,790,924.43	1,293,479.99	5,790,924.43
非流动资产毁损报废利得	1,015,588.00	502,771.89	1,015,588.00
其他	37,822.05	17,680.98	37,822.05
合计	18,986,647.16	17,954,728.67	18,986,647.16

政府补助明细:

项目	本期发生额	上期发生额
政府奖励	55,588.00	370,722.24
企业扶持奖励金	960,000.00	132,049.65
合计	1,015,588.00	502,771.89

(四十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及各种罚款支出	4,639,396.16	3,656,146.83	4,639,396.16
对外捐赠支出	2,470,000.00	500,000.00	2,470,000.00
非流动资产毁损报废损失	144,234.41	72,114.87	144,234.41
其他	520,826.70	1,642,264.00	520,826.70
合计	7,774,457.27	5,870,525.70	7,774,457.27

(四十八) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	748,816,583.61	1,492,827,722.02
递延所得税调整	-23,023,201.74	-312,702,398.15
其他		
合计	725,793,381.87	1,180,125,323.87

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	4,428,695,719.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,107,173,930.00
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-13,092,133.42
非应税收入的影响	-461,043,800.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,631,976.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	227,053.24
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	86,924,861.16

项目	本期发生额
其他	2,971,494.17
所得税费用	725,793,381.87

#### (四十九) 租赁

##### 1、 经营租赁出租人各类租出资产情况：

###### (1) 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	119,425,658.86
租赁收入	119,425,658.86
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额	710,860,602.92
第 1 年	144,615,754.98
第 2 年	141,234,840.93
第 3 年	141,201,825.87
第 4 年	141,420,837.96
第 5 年	142,387,343.18
三、剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额	710,860,602.92
1 年以内（含 1 年）	144,615,754.98
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	141,234,840.93
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	141,201,825.87
3 年以上	283,808,181.14

##### 2、 新租赁准则承租人信息披露

###### (1) 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	4,124,723.91
计入当期损益的短期租赁费用	8,704,002.83
低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	52,132,886.90
售后租回交易产生的相关损益	
其他	

(五十) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,702,902,338.11	3,857,123,007.77
加: 资产减值准备	179,598,738.56	-256,072,467.60
信用减值损失(新金融准则)	62,789,175.42	87,453,372.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	172,231,938.44	13,069,295.72
无形资产摊销	1,758,003.45	1,079,193.61
长期待摊费用摊销	13,290,549.52	11,374,149.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-65,897.27	-207,955.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	106,412.36	54,433.89
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	3,626,977,350.26	3,340,196,131.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,012,240,894.09	-877,619,533.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-22,854,086.18	-312,735,333.75
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-11,345,651,487.68	-22,699,725,235.62
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,465,905,861.82	-8,165,977,568.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-431,800,189.54	8,884,369,143.71
其他	8,744,926.34	139,957,071.15
经营活动产生的现金流量净额	-2,578,307,260.48	-15,977,662,295.59
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,116,668,064.49	6,452,871,287.22
减: 现金的年初余额	6,452,871,287.22	10,443,252,621.51
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-336,203,222.73	-3,990,381,334.29

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	6,116,668,064.49	6,452,871,287.22
其中：库存现金	94,795.77	145,431.71
可随时用于支付的银行存款	6,116,573,268.72	6,452,725,855.51
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,116,668,064.49	6,452,871,287.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### (五十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	27,770,535.86	信用保证金、履约保证金、诉讼、其他
存货	28,381,260,452.23	贷款抵押
固定资产	10,173,289.70	贷款抵押
其他	238,009,853.62	贷款抵押
合计	28,657,214,131.41	

九、或有事项  
(一) 或有负债

1、对集团内、集团外单位提供担保情况(金额单位:人民币万元)

序号	担保单位	担保对象				担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司	是否					
	合计							2,276,026.68	1,356,159.18	
	一、对集团内							2,276,026.68	1,356,159.18	
1	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	100,000.00		
2	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	45,000.00		
3	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	6,250.00		
4	中国铁建房地产集团有限公司	天津弘创置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	115,000.00	115,000.00	
5	中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投投资有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	40,000.00		
6	中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投投资有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	40,000.00		
7	中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁业兴房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	24,900.00		
8	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	40,000.00		
9	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	40,000.00		
10	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	25,000.00		
11	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	10,000.00		
12	中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	119,000.00		
13	中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	30,217.50		



中国铁建房地产集团有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否上市公司					
14	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(福州)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	49,700.00	
15	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团长沙置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	16,200.00	
16	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	25,000.00	
17	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	13,500.00	
18	中国铁建房地产集团有限公司	广西筑置置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	14,000.00	
19	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团江苏置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	49,000.00	
20	中国铁建房地产集团有限公司	杭州京瑞置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	76,000.00	
21	中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团(贵安)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	28,100.00	
22	中国铁建房地产集团有限公司	中铁建物业管理有限公司本级	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	80,000.00	
23	中国铁建房地产集团有限公司	长春玖华房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	48,000.00	
24	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团重庆有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	300,000.00	300,000.00
25	中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	89,406.00	89,406.00
26	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(福州)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	51,690.00	51,690.00
27	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(福州)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	15,000.00	15,000.00
28	中国铁建房地产集团有限公司	广西筑置置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	100,000.00	100,000.00
29	中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团(贵安)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	38,400.00	38,400.00
30	中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团(贵安)有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	148,500.00	148,500.00
31	中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	71,280.00	71,280.00
32	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	20,000.00	20,000.00
33	中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	31,478.22	31,478.22

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
34	中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	40,000.00	40,000.00
35	中国铁建房地产集团有限公司	唐山启创房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	18,980.00	18,980.00
36	中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	245,750.00	245,750.00
37	中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	30,000.00	30,000.00
38	中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	29,990.00	29,990.00
39	中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	10,500.00	10,500.00
40	中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	国有控股	否	连带责任保证	贷款担保	无反担保	184.96	184.96

## 2、 主要承诺事项

项目	本期余额	上期余额
已签约但未拨备		
资本承诺	14,900,000.00	21,500,000.00
投资承诺		
其他承诺	7,195,000,000.00	5,867,929,700.00
合计	7,209,900,000.00	5,889,429,700.00

## 3、 对外担保事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司房地产业务阶段性按揭担保金额为人民币 12,716,537,177.25 元。截至目前，上述商品房承购人几乎未发生过违约情况，本公司认为与该担保相关的风险较小，公允价值不重大。

## 十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十一、 关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
中国铁建股份有限公司	北京	建筑工程承包、勘察设计及咨询、物流贸易、工业制造、房地产开发	1,357,954.15	100.00	100.00

注：本企业最终控制方为中国铁道建筑集团有限公司。

### (二) 本公司的子企业情况

注：见附注七、企业合并及合并财务报表（一）子企业情况

### (三) 本公司的合营企业、联营企业情况

注：见附注八（八）、长期股权投资。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中铁十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十六局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十七局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十八局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十九局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁城建集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国土木工程集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建设集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建财务有限公司	同一最终控制方
中铁建商务管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建资产管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建国际集团有限公司及其子公司	同一最终控制方

(五) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
中铁十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	21,756,477.48	0.17	42,127,938.90	0.41
中铁十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	301,659,649.83	2.42	734,725,040.09	7.47
中铁十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	489,823,503.12	3.92	60,213,577.79	0.61
中铁十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,902,191.81	0.02		
中铁十八局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	507,543,226.41	4.06	495,991,578.04	5.03
中铁十九局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	32,073,520.71	0.26	8,722,263.76	0.08
中铁二十局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	37,066,587.71	0.3	17,637,194.45	0.17
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	128,110,297.41	1.03	101,771,795.45	1.03
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	151,473,756.50	1.21	44,122,246.31	0.45
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	453,956,077.29	3.63	320,063,887.87	3.28
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	202,673,707.28	1.62	122,770,746.10	1.24
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	544,923,420.60	4.36	65,452,514.12	0.65
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	150,656,545.57	1.21	213,169,553.44	2.18
中铁城建集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,242,596,530.22	17.96	1,678,331,374.01	17.01
中铁建设集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,077,406,013.10	16.63	1,032,323,594.02	10.43
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	901,888.79	0.01	14,287.83	
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,308,940.56	0.02	7,792,102.69	0.08
中国土木工程集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	425,060,955.12	3.4	204,208,377.30	2.09
中铁十七局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	54,384,850.95	0.44	19,462,702.73	0.2
中铁建发展集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	1,636,300.92	0.01		
中铁建商务管理有限公司及其子公司	物业服务	双方协定	10,592,275.89	4.18	15,361,534.14	6.09

## 2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
中铁十二局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	248,994.84			
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	54,646,885.32	0.19		
中铁十八局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	24,530,789.91	0.08		
中铁十九局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	51,019,055.96	0.18		
中铁二十局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	960,151.51			
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	7,680,888.00	0.03		
中铁城建集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	32,456,938.26	0.11		
中铁建设集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	79,415,476.18	0.27		
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	8,050,332.11	0.03		
中铁建资产管理有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	7,107,086.24	0.02		
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	2,680,430.42	2.24		
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价			67,206.53	0.06
中铁十七局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	100,000.00	0.12		
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	252,332.83	0.31		
中铁建设集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	487,188.68	0.6		
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	382,195.22	0.47		
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	1,337,046.23	1.63		
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	4,427,606.26	5.41		
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	1,109,606.54	1.36		
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	313,605.72	0.06		
中铁十九局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	312,858.96	0.06		
中铁二十局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	870,946.31	0.16		
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	322,305.49	0.06	232,329.62	0.08
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	246,422.28	0.05	46,465.92	0.02

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	202,476.46	0.04	164,647.74	0.05
中铁建设集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	196,078.86	0.04		
中铁建资产管理及其子公司	物业服务	市场价	58,721.52	0.01		
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	227,359.97	0.02		
中铁建设集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	872,771.49	0.09		
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	其他收入	市场价	493,201.56	0.05		

### 3、 关联租赁情况

公司出租情况:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁收入
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	办公楼	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	1,171,141.10
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	宿舍	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	1,171,141.10
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	地下库房	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	29,430.00
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	其他	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	308,718.22
合计						2,680,430.42

公司承租情况:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
中国铁道建筑有限公司	中国铁建房地产集团有限公司	办公楼	2019-1-1	2019-12-31	双方协商确定	11,898,779.36
合计						11,898,779.36

### 4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	1,000,000,000.00	2016-9-2	2021-9-2	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	450,000,000.00	2016-2-1	2021-2-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	62,500,000.00	2017-9-1	2020-9-1	否

中国铁建房地产集团有限公司  
2019年度  
财务报表附注

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	天津弘创置业有限公司	1,150,000,000.00	2018-9-26	2020-9-5	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投资有限公司	400,000,000.00	2017-9-1	2020-9-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投资有限公司	400,000,000.00	2018-1-3	2021-8-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁业兴房地产开发有限公司	249,000,000.00	2017-3-7	2020-3-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	400,000,000.00	2018-9-30	2022-9-30	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	400,000,000.00	2018-9-4	2022-8-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	250,000,000.00	2017-6-1	2021-2-17	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	100,000,000.00	2017-4-25	2020-4-25	否
中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	1,190,000,000.00	2018-12-21	2023-12-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	302,175,000.00	2018-12-19	2021-12-18	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(福州)有限公司	497,000,000.00	2018-10-9	2022-10-9	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团长沙置业有限公司	162,000,000.00	2017-5-8	2020-5-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	250,000,000.00	2017-7-26	2020-7-26	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	135,000,000.00	2017-7-28	2020-7-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	140,000,000.00	2017-9-19	2020-9-19	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团江苏置业有限公司	490,000,000.00	2018-6-4	2021-6-3	否
中国铁建房地产集团有限公司	杭州京瑞置业有限公司	760,000,000.00	2018-2-8	2020-2-7	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团(贵安)有限公司	281,000,000.00	2018-6-29	2021-6-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建物业管理有限公司	800,000,000.00	2017-12-13	2024-1-24	否
中国铁建房地产集团有限公司	长春玖华房地产开发有限公司	480,000,000.00	2018-1-16	2021-1-3	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团重庆有限公司	3,000,000,000.00	2019-1-29	2022-1-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	894,060,000.00	2019-5-7	2022-5-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(福州)有限公司	516,900,000.00	2019-3-29	2022-3-29	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(福州)有限公司	150,000,000.00	2019-7-9	2022-7-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	1,000,000,000.00	2019-2-21	2021-2-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团(贵安)有限公司	384,000,000.00	2019-6-28	2022-6-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团(贵安)有限公司	1,485,000,000.00	2019-9-27	2022-9-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	712,800,000.00	2019-9-17	2022-9-16	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	200,000,000.00	2019-12-21	2022-11-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	314,782,153.83	2019-1-17	2022-1-17	否



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	400,000,000.00	2019-1-22	2020-7-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	唐山启创房地产开发有限公司	189,800,000.00	2019-5-29	2022-5-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	2,457,500,000.00	2019-7-9	2022-7-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019-8-30	2022-8-30	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	299,900,000.00	2019-9-4	2022-9-4	否
中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	105,000,000.00	2019-9-12	2023-9-12	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	1,849,602.00	2019-9-10	2027-9-2	否

注：本公司担保均为集团公司总部为子公司担保，共收取担保费 22,644,688.66 元。

## 5、 关联方资金拆借

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-12-18	2019-6-17	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-12-3	2019-5-31	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	1,900,000,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2019-7-8	2020-1-8	本期借入
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2019-7-10	2020-1-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	1,900,000,000.00	2019-7-10	2019-12-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2019-9-18	2020-9-17	本期借入
中铁建电气化局集团有限公司资金中心	1,000,000,000.00	2018-1-11	2019-1-10	本期借入
中铁建电气化局集团有限公司资金中心	3,000,000,000.00	2018-1-11	2019-1-10	本期借入
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-9-21	2020-6-20	

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	1,615,000,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-9-21	2021-5-31	
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018-9-21	2021-4-17	
中国铁建股份公司资金结算中心	3,000,000,000.00	2018-9-21	2021-3-19	
中国铁建财务有限公司	1,000,000,000.00	2019-9-2	2022-8-19	
中国铁建财务有限公司	500,000,000.00	2019-1-17	2021-4-28	本期借入

## (六) 关联方应收应付款项

### 1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
应收账款							
	北京中实置业有限公司	267,472.80	267.47			无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	708,634.50	708.63			无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	405,126.93	405.13			无	否
	重庆润君房地产开发有限公司	1,104,545.26	1,104.54			无	否
	重庆泽润置业有限公司	336,514.14	336.51			无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	4,000,000.00	20,000.00			无	否
	南京京瑞房地产投资有限公司	1,162,752.48	6,075.38			无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	680,500.61	3,402.50			无	否
	宁波京海投资管理有限公司	2,422,279.74	8,223.72			无	否
	宁波京湾投资管理有限公司	1,064,227.18	3,416.59	723,608.80	723.61	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	1,990,918.30	9954.59	522,854.02	522.86	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	85,060.68	425.3			无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	3,461,098.77	3461.1	1,389,358.30	1,389.36	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	533,542.77	1189.89	377,431.40	623.61	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	572,554.50	572.55			无	否
	北京欣达置业有限公司	1.00		1,395,163.45	1,539.14	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	587,454.00	587.45			无	否

项目名称	关联方	期末余额		年初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	成都中铁华府置业有限公司	5,654,060.86	7,361.77	6,072,366.06	6,072.37	无	否
	成都成铁华晟置业有限公司	6,351,989.32	10,969.07			无	否
	成都中万怡心置业有限公司	980,267.58	980.27			无	否
	昆明启平置业有限公司	1,002,798.44	1,002.80			无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	1,928,723.89	1,928.72			无	否
	中铁二十五局集团有限公司			1,249,951.30	1,249.95	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司			1,492,647.00	1,492.65	无	否
应收票据							
	北京锐达置业有限公司			1,376,980.52		无	否
预付账款							
	中铁城建集团有限公司及其子公司	70,370,000.00		6,161,174.00		无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	51,989,388.73		3,783,430.00		无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	23,600,000.00				无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	10,010,000.00				无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	1,612,672.08				无	否
其他应收款							
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	225,850.39	225.85	1,559,928.30	1,559.93	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	223,591,992.50	226,592.00	161,991,992.50	37,697.82	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	60,040,929.36	60,000.00	2,549.76	2.55	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	225,771.92	225.77	71,291.09	71.29	无	否
	中铁二十局集团有限公司及其子公司			214,440.90	214.44	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	204,586,724.80	204,586.72			无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	14,700,000.00	14,700.00	14,700,000.00	14,700.00	无	否
	中铁城建集团有限公司及其子公司	729,917.81	33,498.16	195,038.52	195.04	无	否
	中国土木工程集团有限公司及其子公司			53,244.08	53.25	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	265,871.63	265.87			无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	116,981.00	116.98			无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	287,492.80	269.03			无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	398,501.14				无	否

中国铁建房地产集团有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		年初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	4,043,217.51	4,043.22			无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	220,160,966.66	220,160.97	238,932,999.99	238,933.00	无	否
	重庆品锦悦房地产开发有限公司	60,305,000.00	60,305.00	176,882,000.00	176,882.00	无	否
	重庆泽润置业有限公司	256,085,997.74	256,086.00	202,417,770.98	202,417.77	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	2,528,986,248.42	2,528,986.25	2,804,381,341.46	2,804,381.34	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	245,216.25	245.22			无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司			672,904,110.12	672,904.11	无	否
	昆明启平置业有限公司	686,471,378.79	686,471.38	301,801,173.11	301,801.17	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	391,344.40	391.34	86,370,538.54	86,370.54	无	否
	达州达居房地产开发有限公司	82,767,955.52	82,767.96			无	否
	广州新铁鑫投资有限公司	1,962,977,084.73	1,962,977.08	863,060,398.46	863,060.40	无	否
	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	1,048,524,619.90	1,048,524.62	37,389.65	37.39	无	否
	广州宏轩房地产开发有限公司			7,353,728.00	7,353.73	无	否
	广州市保瑞房地产开发有限公司	58,732,169.71	58,732.17	570,298,146.60	570,298.15	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	871,498,135.72	871,498.14	1,393,007,787.47	1,393,007.79	无	否
	福州新宸置业有限公司	240,194,371.74	249,994.37	279,053,514.00	279,053.51	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	361,154,945.59	361,154.95	1,069,067,582.35	1,069,067.58	无	否
	北京臻庄房地产开发有限公司	194,290,335.60	194,290.34	1,554,083,349.66	1,554,083.35	无	否
	天津万和置业有限公司	3,009,660,868.29	3,007,298.33	2,865,484,364.05	2,865,484.36	无	否
	北京欣达置业有限公司	1,540,328,897.42	1,540,328.90	3,697,680,967.30	3,697,680.97	无	否
	北京锐达置业有限公司	1,176,250,999.98	1,176,251.00	873,203,354.44	873,249.89	无	否
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	60,676,666.70	60,676.67	314,457.96	314.46	无	否
	广州京粤湾区实业发展有限公司			247,473,193.00	247,473.19	无	否
	中铁房地产集团苏州置业有限公司			2,615,669,788.74	2,615,669.79	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	28,240.00	0.00	535,377,593.83	535,377.59	无	否
	南京京瑞房地产投资有限公司	982,724,463.78	982,724.46	1,024,314,577.81	1,024,314.58	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	1,250,378,411.66	1,250,378.41	1,906,619,421.66	1,906,619.42	无	否
	宁波京湾投资管理有限公司	398,170,440.89	398,170.44	865,449,640.40	865,449.64	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	536,965,865.04	536,965.87	1,369,519,571.52	1,369,519.57	无	否
	德清京盛房地产开发有限公司	394,115,399.40	394,115.40	637,224,383.67	637,224.38	无	否

项目名称	关联方	期末余额		年初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	中铁建投珠海城市开发有限公司	156,598,648.65	156,620.86			无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	1,246,690,418.98	1,246,448.57			无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	119,216,462.59	119,216.46			无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	881,787,311.01	881,787.31			无	否
	广州市穗云置业有限公司	1,081,432,500.00	1,081,432.50			无	否
	杭州京江房地产开发有限公司	756,139,671.88	756,139.67			无	否
	西咸新区兴城人居置业有限公司	661,083,858.64	661,083.86			无	否
	成都中万怡心置业有限公司	229,247,038.27	229,247.04			无	否
长期应收款							
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	993,673,069.09	993,673.07			无	否

## 2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额	条款和条件	是否提供担保
应付账款					
	中铁城建集团有限公司	1,025,104,732.30	1,494,261,994.31	无	否
	中铁建设集团有限公司	804,781,247.39	1,164,058,562.96	无	否
	中铁十二局集团有限公司	316,271,899.58	583,013,589.80	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	239,220,844.65	107,629,562.96	无	否
	中铁十八局集团有限公司	236,381,036.74	363,038,958.84	无	否
	中铁十四局集团有限公司	200,017,033.06	107,421,035.83	无	否
	中国土木工程集团有限公司	182,548,488.77	130,276,380.96	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	170,578,661.31	166,039,631.56	无	否
	中铁二十四局集团有限公司	92,024,150.68	16,080,522.26	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	81,539,069.16	191,315,389.70	无	否
	中铁二十二局集团有限公司	73,973,075.92	13,990,947.40	无	否
	中铁二十一局集团有限公司	63,731,362.71	54,357,157.30	无	否
	中铁十七局集团有限公司	59,158,256.25	19,746,791.30	无	否
	北京中铁装饰工程有限公司	55,533,975.38		无	否
	中铁二十局集团有限公司	33,708,383.91	22,776,398.05	无	否
	华东-新建上海市奉贤区 D-01-13 地块项目二期工程	27,560,293.40		无	否
	中铁十九局集团有限公司	27,375,618.40	35,459,950.93	无	否
	南京市栖霞区万寿村季家街 01 地块二、三期施工总承包工程	18,457,900.14		无	否

项目名称	关联方	期末余额	年初余额	条款和条件	是否提供担保
	中铁十一局集团有限公司	17,676,896.12		无	否
	华东-第34项目杭政储出【2018】60号地块商品住宅兼容城市轨道交通用房施工总承包工程	15,172,900.80		无	否
	华东-第7项目部苏州市姑苏区苏地2017-WG-47号地块施工总承包工程	13,059,805.00		无	否
	中铁十五局集团有限公司	5,819,179.99	11,880,165.79	无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	5,700,094.82		无	否
	中铁建物业管理有限公司朝阳分公司	1,724,836.65		无	否
	阿达驻车投资管理有限公司本部	1,638,623.70		无	否
	北京铁城建设监理有限责任公司本部	336,222.55		无	否
	中铁现代勘察设计院有限公司本级	146,772.00		无	否
	中铁建投资基金管理有限公司	89,866.00		无	否
	中铁十六局集团有限公司	37,250.00	74,500.00	无	否
	西安工程-第6项目西安中国铁建青秀城工程	23,980.80		无	否
其他应付款					
	中铁建设集团有限公司	1,631,632,712.98	1,682,268,476.42	无	否
	中铁城建集团有限公司	375,874,572.68	354,954,344.31	无	否
	中国土木工程集团有限公司	347,268,125.22	358,418,496.75	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	280,984,749.91	517,835,558.78	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司	276,789,876.25	326,363,373.95	无	否
	中铁四院集团投资有限公司本级	184,543,102.07		无	否
	中铁十四局集团有限公司	140,703,839.93	360,000.00	无	否
	中铁十三局集团有限公司	121,094,429.95		无	否
	中铁十八局集团有限公司	97,775,719.06	1,318,217.02	无	否
	陕西逸博置业有限公司母公司	4,280,360.65		无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	1,897,600.00	120,256,363.28	无	否
	中铁二十局集团有限公司	1,820,000.00		无	否
	中铁(贵州)市政工程有限公司本级	1,800,000.00		无	否
	中铁二十四局集团有限公司	1,300,000.00	1,300,000.00	无	否
	中铁十二局集团有限公司	780,000.00		无	否
	中铁二十五局集团有限公司	721,402.92		无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	110,000.00		无	否
	中铁建物业管理有限公司朝阳分公司	60,000.00		无	否
	中铁十五局集团有限公司	50,000.00		无	否
	中铁十一局集团有限公司	50,000.00		无	否
	中铁二十二局集团有限公司	17,942.57		无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	58,296,100.60		无	否
	北京鉴庄房地产开发有限公司	1,771,682.08	1,328,726.71	无	否

项目名称	关联方	期末余额	年初余额	条款和条件	是否提供担保
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	600,000.00	382,887,985.87	无	否
	广州璟晔房地产开发有限公司	59,588,847.34	70,252,995.00	无	否
	广州宏嘉房地产开发有限公司	186,851,608.67	87,040,733.00	无	否
	广州宏轩房地产开发有限公司	215,571,772.53		无	否
	杭州京平置业有限公司	93,450,944.19		无	否
	杭州京滨置业有限公司	984,274,993.54		无	否
	杭州京科置业有限公司	687,990,000.00		无	否
	杭州建申房地产开发有限公司	240,000,000.00	300,000,000.00	无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	451,050,576.00	525,565,576.00	无	否
	南京新城广润房地产开发有限公司	136,800,000.00	437,000,000.00	无	否
	上海泓钧房地产开发有限公司	380,350,275.24	426,524,248.45	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	204,532,026.04		无	否
	大连京诚置业有限公司	13,365,342.54		无	否
	大连万城之光置业有限公司	169,904,990.00		无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	126,921,623.95		无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	41,307,708.19		无	否
	广州新铁鑫建投资有限公司	770,554,828.32		无	否
应付票据					
	中铁城建集团有限公司	749,389,581.70	908,652,305.25	无	否
	中铁建设集团有限公司	401,812,818.35	49,177,883.33	无	否
	中铁十八局集团有限公司	116,453,034.66	34,559,611.97	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	102,913,367.35	85,364,078.72	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	96,152,773.80	62,014,669.22	无	否
	北京中铁装饰工程有限公司	83,220,070.30		无	否
	中铁十二局集团有限公司	82,255,363.21	87,913,606.88	无	否
	中铁十四局集团有限公司	78,719,478.11	42,543,638.98	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	51,105,921.12	103,310,030.68	无	否
	中铁二十一局集团有限公司	50,575,957.08	78,986,902.99	无	否
	中铁二十二局集团有限公司	48,139,491.42	2,832,126.93	无	否
	中国土木工程集团有限公司母公司	44,938,334.37		无	否
	中铁二十四局集团有限公司	38,401,356.11		无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	24,488,692.53		无	否
	中铁十一局集团有限公司	23,399,060.99		无	否
	中铁二十局集团有限公司	19,683,526.20	42,954,852.11	无	否
	中铁十七局集团有限公司	12,070,367.76	19,846,282.29	无	否
	中铁十五局集团有限公司	4,614,387.07		无	否
	阿达驻车投资管理有限公司本部	2,112,185.30		无	否

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	645,237,212.55	1,171,092,847.96
其他应收款项	50,173,427,603.85	50,225,673,973.60
合计	50,818,664,816.40	51,396,766,821.56

#### 1、 应收股利

项目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	99,147,902.25	833,601,525.28	—	—
中铁房地产集团海外地产发展有限公司		360,607,218.52	暂不支付	否
中铁房地产集团(贵州)有限公司		46,604,449.83	暂不支付	否
中铁房地产集团北方有限公司	99,147,902.25	426,389,856.93	暂不支付	否
账龄一年以上的应收股利	546,089,310.30	337,491,322.68	—	—
中铁房地产集团海外地产发展有限公司	360,607,218.52		暂不支付	否
中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	141,999,709.53	141,999,709.53	暂不支付	否
中铁房地产集团武汉有限公司	43,482,382.25	84,282,382.25	暂不支付	否
长春中铁房地产开发有限公司		111,209,230.90	暂不支付	否
合计	645,237,212.55	1,171,092,847.96	—	—



2、其他应收款项

(1) 其他应收款项分类披露

类别	期末数						年初数											
	账面余额			账面价值	坏账准备			账面余额			账面价值	坏账准备						
	金额	比例 (%)	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	计提比例 (%)				
按单项计提坏账准备																		
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,174,489,435.80	100.00	1,061,831.95	50,173,427,603.85				50,227,560,617.33	100.00	1,886,643.73								50,225,673,973.60
合计	50,174,489,435.80	100.00	1,061,831.95	50,173,427,603.85				50,227,560,617.33	100.00	1,886,643.73								50,225,673,973.60

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数						年初数												
	账面余额			坏账准备	账面余额			坏账准备	账面余额			坏账准备							
	金额	比例 (%)	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	计提比例 (%)								
1 年以内 (含 1 年)	50,174,489,435.80	100.00	1,061,831.95		50,227,560,617.33	100.00	1,886,643.73												
1 至 2 年																			
2 至 3 年																			
3 年以上																			
合计	50,174,489,435.80	100.00	1,061,831.95		50,227,560,617.33	100.01	1,886,643.73												

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
中铁房地产集团北方有限公司	往来款	13,842,828,769.04	1 年以内	27.59	
中铁房地产集团西南有限	往来款	9,913,861,319.38	1 年以内	19.76	
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	往来款	5,517,025,927.31	1 年以内	11	
中铁建公寓管理有限公司	往来款	3,620,229,704.85	1 年以内	7.21	
中铁建南沙投资发展有限公司	往来款	2,876,605,931.99	1 年以内	5.73	
合计		35,770,551,652.57		71.29	

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	13,617,895,692.26	988,783,518.58		14,606,679,210.84
对合营企业投资	824,167,717.13	799,567.93		824,967,285.06
对联营企业投资		20,290,722.61		20,290,722.61
小计	14,442,063,409.39	1,009,873,809.12		15,451,937,218.51
减：长期股权投资减值准备				
合计	14,442,063,409.39	1,009,873,809.12		15,451,937,218.51

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准 备期末 余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他			
合计	860,918,386.00	824,167,717.13	40,918,386.00	19,489,816.00	-1,044,576.88						706,297.42	845,258,007.67	
1、合营企业	831,509,816.00	824,167,717.13	11,509,816.00	11,509,816.00	242,345.18						557,222.75	824,967,285.06	
中铁房地产集团济南 第六大洲有限公司	800,000,000.00	802,924,749.00			14,596.28							802,939,345.28	
成都铁诚房地产开 发有限公司	20,000,000.00	21,242,968.13			784,971.65							22,027,939.78	
西咸新区兴城人居置 业有限公司	11,509,816.00		11,509,816.00	11,509,816.00	-557,222.75						557,222.75		
二、联营企业	29,408,570.00		29,408,570.00	7,980,000.00	-1,286,922.06						149,074.67	20,290,722.61	
中铁建投珠海城市开 发有限公司	21,428,570.00		21,428,570.00		-1,137,847.39							20,290,722.61	
太原中铁嘉晟房地产 开发有限公司	7,980,000.00		7,980,000.00	7,980,000.00	-149,074.67						149,074.67		

### 3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数	上年数
	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司
流动资产	2,483,579,698.86	5,534,531,524.16
非流动资产	307,087.70	399,694.42
资产合计	2,483,886,786.56	5,534,931,218.58
流动负债	1,050,066,527.13	1,637,023.93
非流动负债		4,099,500,000.00
负债合计	1,050,066,527.13	4,101,137,023.93
净资产	1,433,820,259.43	1,433,794,194.65
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的净资产		1,433,794,194.65
合营企业合并财务报表中归属于少数股东的净资产		
按持股比例计算的净资产份额	802,939,345.28	802,924,749.00
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	802,939,345.28	802,924,749.00
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	-88,679.25	88,679.25
财务费用	-10,868,758.62	-12,113,273.67
所得税费用	54,019.77	40,497.49
净利润	26,064.78	37,228.82
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的净利润	26,064.78	37,228.82
合营企业合并财务报表中归属于少数股东的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	26,064.78	37,228.82
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的综合收益总额	26,064.78	37,228.82
合营企业合并财务报表中归属于少数股东的综合收益总额		
企业本期收到的来自合营企业的股利		

#### 4、重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数	上年数
	中铁建投珠海城市开发有限公司	中铁建投珠海城市开发有限公司
流动资产	629,568,482.21	
非流动资产	2,733,369.60	
资产合计	632,301,851.81	
流动负债	564,619,375.61	
非流动负债	46,730.84	
负债合计	564,666,106.45	
净资产	67,635,745.36	
其中：联营企业合并财务报表中归属于本联营企业的净资产		
联营企业合并财务报表中归属于少数股东的净资产		
按持股比例计算的净资产份额	20,290,722.61	
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	20,290,722.61	
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-3,608,239.51	
其中：联营企业合并财务报表中归属于本联营企业的净利润	-3,608,239.51	
联营企业合并财务报表中归属于少数股东的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-3,608,239.51	
其中：联营企业合并财务报表中归属于本联营企业的综合收益总额	-3,608,239.51	
联营企业合并财务报表中归属于少数股东的综合收益总额		
企业本期收到的来自联营企业的股利		

(三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	25,601,509.49	14,025,698.88		
物业、信息中心收入	25,601,509.49	14,025,698.88		
2. 其他业务小计	43,203,864.50		31,180,467.16	
担保费等收入	43,203,864.50		31,180,467.16	
合计	68,805,373.99	14,025,698.88	31,180,467.16	

(四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,044,576.88	742,499.46
其他	1,447,816,566.03	2,347,087,252.48
合计	1,446,771,989.15	2,347,829,751.94

(五) 现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,447,859,648.63	2,243,919,313.43
加：资产减值准备		
信用减值损失	-824,811.78	1,886,643.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,530,136.57	973,069.22
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	17,124.20	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-120,461,589.75	-15,330,060.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,446,771,989.15	-2,347,829,751.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	206,202.94	-471,660.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	807,800,000.00	-807,800,000.00

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,917,867,871.17	-11,996,405,975.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	997,769,518.06	-1,427,773,520.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,604,992,110.89	-14,348,831,942.57
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,147,246,232.01	2,367,086,163.67
减：现金的年初余额	2,367,086,163.67	5,574,690,290.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,219,839,931.66	-3,207,604,126.48

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	1,147,246,232.01	2,367,086,163.67
其中：库存现金	3,000.00	
可随时用于支付的银行存款	1,147,243,232.01	2,367,086,163.67
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,147,246,232.01	2,367,086,163.67

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

(一) 重要资产转让及其出售的说明

1、股权转让及出售情况

序号	被转让企业(资产)名称	受让方	转让方式	批文号	合同(协议)编号	批准日期	原持股比例(%)	转让股权比例(%)	账面净值(净资产)	评估净值(净资产)	转让价格	备注
1	广州市增城区顺轩房地产有限公司	中铁十八局集团房地产开发有限公司	增资扩股	中国铁建房产函(2019)150号	CRCCRE-HN-HNQY-KF.TD.02-2019-003	2019-3-14	100	10	20,000,000.00	20,000,000.00		
2	广州市增城区顺轩房地产有限公司	桐乡市平盛投资管理有限公司	进场交易	中国铁建投资函(2019)537号	G32019BJ000525	2019-9-10	90	40	21,714,425.54	27,641,625.54	11,256,640.00	
3	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	桐乡市平盛投资管理有限公司	进场交易	中国铁建投资函(2019)536号	G32019BJ000524	2019-9-10	95	30	20,355,455.16	25,658,455.16	7,711,900.00	
4	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	中铁十八局集团房地产开发有限公司	增资扩股	中国铁建房产函(2019)88号	CRCCRE-HN-HNQY-KF.TD.02-2019-004	2019-3-14	100	5	20,000,000.00	20,000,000.00		
5	广州京粤湾区实业发展有限公司	广州南沙产业投资有限公司	进场交易	中国铁建投资函(2019)545号	CRCCRE-NS-NSGS-KF.TD.02-2019-001	2019-9-17	49	49	13,105,157.56	342,125,700.00	167,641,593.00	
6	常州京瑞房地产开发有限公司	中铁十八局集团房地产开发有限公司	协议转让	中国铁建房产函(2018)718号	ZHD[2019]其他类 00461	2018-11-21	51	10	992,785,008.28	992,785,008.28	100,000,000.00	



#### 十四、 财务报表的批准

本财务报表已于 2020 年 03 月 28 日经本公司董事会批准。

中国铁建房地产集团有限公司  
2020 年 03 月 28 日

