

中交房地产集团有限公司
公司债券年度报告
（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、筹资压力较大的风险

随着房地产业务的增长和经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。近年来，房地产行业融资渠道相对狭窄，同时房地产企业融资渠道受宏观调控政策的影响较大。未来发行人在建、拟建的房地产项目以及拟新获取的土地储备对资金的需求量仍然较大，公司可能会面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。如果发行人不能有效拓展融资渠道或融资环境出现恶化，公司将面临较大的筹资风险。

二、未来资金支出压力较大的风险

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

三、宏观经济、行业周期的风险

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

四、信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策将对房地产行业发展产生重大影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	14
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	14
六、 受托管理人履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	14
一、 公司业务和经营情况.....	14
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	15
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	15
四、 公司治理情况.....	15
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	16
第四节 财务情况.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 主要会计数据和财务指标.....	18
四、 资产情况.....	20
五、 负债情况.....	22
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
七、 对外担保情况.....	23
第五节 重大事项.....	23
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	23
二、 关于破产相关事项.....	23
三、 关于司法机关调查事项.....	23
四、 其他重大事项的信息披露.....	23
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第八节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27
担保人财务报表.....	40

释义

公司、本公司、中交房地产集团、本集团	指	中交房地产集团有限公司
上年同期/上期	指	2019 年 1-12 月
报告期/本期	指	2020 年 1-12 月
报告期末	指	2020 年 12 月 31 日
16 中交债	指	公司承继的中交地产有限公司 2016 年公司债券
16 中交 01	指	公司承继的中交地产有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
19 中交 02	指	中交房地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）
21 交房 01	指	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本报告	指	公司根据有关法律、法规要求、定期披露的《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）》
募集说明书	指	《中交地产有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》、《中交地产有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《中交房地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商	指	华融证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
债券受托管理人	指	华融证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
监管银行	指	中信银行股份有限公司总行营业部、北京银行酒仙桥支行
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中交置业	指	中交置业有限公司
中交地产	指	中交地产股份有限公司
绿城中国	指	Greentown China Holding Limited
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上交所的营业日
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
《债券受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《中交地产有限公司公开发行 2015 年公司债券之受托管理协议》、《中交地产有限公司非公开发行 2016 年公司债券之受托管理协议》、《中交房地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者非公开发行公司债券受托

		管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《中交地产有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》、《中交地产有限公司非公开发行 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》、《中交房地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
本息	指	本次债券的本金和/或利息
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《公司法》	指	由全国人民代表大会常务委员会发布的，于 2014 年 3 月 1 日生效的《中华人民共和国公司法》

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中交房地产集团有限公司
中文简称	中交房地产
外文名称（如有）	CCCC REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
外文缩写（如有）	CCCCGREG
法定代表人	芮捷
注册地址	北京市 西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层
办公地址	北京市 西城区德外大街甲 5 号中天大厦
办公地址的邮政编码	100088
公司网址	http://www.cccgreg.com/
电子信箱	cccgreg@cccgreg.com

二、信息披露事务负责人

姓名	薛四敏
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	北京市西城区德外大街甲 5 号中天大厦
电话	010-82243685
传真	010-82243701
电子信箱	xuesimin@cccgreg.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市西城区德外大街甲 5 号中天大厦

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：中国交通建设集团有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒ 发生变更 ☐ 未发生变更

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员变化如下：

赵晖，原本公司董事长（法定代表人）、临时党委书记，现不再担任公司董事长（法定代表人）、临时党委书记；

蒋灿明，原本公司董事、总经理、临时党委副书记，现不再担任公司董事、总经理、临时党委副书记；

马昌，原本公司董事、副总经理、临时党委委员，现不再担任公司董事、副总经理、临时党委委员；

彭碧宏任中交房地产集团有限公司董事长，李永前任中交房地产集团有限公司总经理和法定代表人，赵吉柱任中交房地产集团有限公司副总经理，金义任中交房地产集团有限公司董事，赵云任中交房地产集团有限公司监事。

截至本报告出具之日，公司发生如下董事、监事及高级管理人员变化：

芮捷任中交房地产集团有限公司董事、董事长及法定代表人；彭碧宏不再担任中交房地产集团有限公司董事长、董事职务；张世文不再担任中交房地产集团有限公司董事职务；谢玉梅任中交房地产集团有限公司董事；周文实任中交房地产集团有限公司监事会主席、监事职务；梁运斌不再担任中交房地产集团有限公司监事会主席、监事职务；夏青松任中交房地产集团有限公司副总经理；张涛任中交房地产集团有限公司副总经理；张宝忠任中交房地产集团有限公司副总经理；周济不再担任中交房地产集团有限公司副总经理职务。

六、中介机构情况**（一）公司聘请的会计师事务所**

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区东长安街1号安永大楼
签字会计师姓名（如有）	王宁、贺琼谊

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136212、135386
债券简称	16 中交债、16 中交 01
名称	华融证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝阳门北大街18号中国人保寿险大厦16层

联系人	贡峻
联系电话	010-85556375

债券代码	151233、175944
债券简称	19 中交 02、21 交房 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	王艳艳、朱军、邸竞之、张继中
联系电话	010-60833585、010-60833367

（三）资信评级机构

债券代码	136212、175944
债券简称	16 中交债、21 交房 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

七、中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
136212	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 26 日	经主管部门批准，中诚信证评相关债券评级业务已全部转入中诚信国际。	无影响

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136212
2、债券简称	16 中交债
3、债券名称	中交地产有限公司 2016 年公司债券

4、发行日	2016 年 1 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 1 月 28 日
8、债券余额	0.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.18
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时足额完成付息，截至本公告出具日该债券已完成兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人未调整票面利率
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135386
2、债券简称	16 中交 01
3、债券名称	中交地产有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 4 月 14 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 4 月 14 日
8、债券余额	0.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时足额完成付息，截至本公告出具日该债券已完成兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人未调整票面利率
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-----------------------	-----

1、债券代码	151233
2、债券简称	19 中交 02
3、债券名称	中交房地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 3 月 6 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 6 日
7、到期日	2024 年 3 月 6 日
8、债券余额	14.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.79
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时足额完成付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整投资者回售选择权
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175944
2、债券简称	21 交房 01
3、债券名称	中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2021 年 4 月 6 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 4 月 6 日
7、到期日	2026 年 4 月 6 日
8、债券余额	16.90
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.85
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选	报告期内未触发调整投资者回售选择权

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136212

债券简称	16 中交债
募集资金专项账户运作情况	运行规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行；募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行；与募集说明书约定的用途一致，用于补充公司流动资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135386

债券简称	16 中交 01
募集资金专项账户运作情况	运行规范
募集资金总额	23.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行；募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151233

债券简称	19 中交 02
募集资金专项账户运作情况	运行规范
募集资金总额	14.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况 及履行的程序	募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行；募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。
募集资金是否存在违规使用及 具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成 整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175944

债券简称	21 交房 01
募集资金专项账户运作情况	运行规范
募集资金总额	16.90
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况 及履行的程序	募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行；募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。
募集资金是否存在违规使用及 具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成 整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136212
债券简称	16 中交债
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 29 日
评级结果披露地点	上交所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对 投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	175944
债券简称	21 交房 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2021 年 3 月 19 日
评级结果披露地点	上交所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

中交房地产集团承继了“16 中交债”项下的发行人权利及义务。自“16 中交债”承继日起，中交房地产集团转为“16 中交债”的债务人，对“16 中交债”承担全面兑付清偿义务，中交房地产集团作为“16 中交债”连带责任保证担保义务人，与“16 中交债”之债务人同一。

五、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

六、受托管理人履职情况

华融证券股份有限公司作为“16 中交债”、“16 中交 01”债券受托管理人，报告期内按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

中信证券股份有限公司作为“19 中交 02”及“21 交房 01”债券受托管理人，按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发	713.32	543.42	23.82	87.86	695.47	520.13	25.21	89.52
项目管理服务	16.44	9.09	44.71	2.02	18.37	9.69	47.27	2.36
建造服务	17.60	17.78	-1.01	2.17	10.64	10.10	5.13	1.37
酒店业务	7.21	1.86	74.22	0.89	8.81	2.29	74.06	1.13

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
房产租赁	2.84	1.97	30.36	0.35	3.71	1.29	65.30	0.48
物业管理	1.74	1.69	2.75	0.21	1.43	1.47	-2.92	0.18
其他	52.77	41.23	21.87	6.50	38.49	32.36	15.93	4.95
合计	811.91	617.03	24.00	-	776.92	577.31	25.69	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：公司按板块划分收入情况。

3.经营情况分析

公司 2020 年度建造服务业务板块较上年同期相比，营业收入增加 65.40%，营业成本增加 76.11%，主要原因是绿城房地产建设管理集团有限公司萧山分公司亚运会媒体村地块项目比上年增加 1.67 亿，新增杭州绿城亚运村开发有限公司 4.5 亿元，中交安徽公司六安市新城建造项目增加 0.8 亿元。

公司 2020 年度房产租赁业务板块较上年同期相比，营业收入下降 23.55%，营业成本增加 53.42%，主要原因是 2020 年疫情对房产租赁业务有一定程度影响。

公司 2020 年度其他业务板块较上年同期相比，营业收入增加 37.10%，营业成本增加 27.41%，主要原因是装修设计增加 2.2 亿元，销售建筑材料增加 1.86 亿元，技术咨询服务增加 2.89 亿、其他项（主要外墙涂料 1.29、总包代建 3 亿元）增加 8 亿元。

二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1.报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2.报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：65.49 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：6.34，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

第四节 财务情况**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

（一）新收入准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）。自 2018 年 1 月 1 日开始，本集团子公司绿城中国按照新修订的上述准则进行会计处理。自 2020 年 1 月 1 日开始，本公司及本集团除绿城中国以外的其余子公司也按照上述准则进行会计处理。即本集团自 2020 年 1 月 1 日开始，全面执行新收入准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本集团（除绿城中国以外）仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，本集团采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2020 年度财务报表的影响如下：

合并资产负债表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
流动资产				
应收账款	152,977.10	154,982.44	-259.11	-1,746.23
存货	32,017,125.55	32,007,355.49	-54,988.43	64,758.49
合同资产	365,608.74	312,451.77	49,995.21	3,161.76

	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
其他流动资产	1,271,685.05	1,260,368.88	-	11,316.16
非流动资产				
递延所得税资产	444,886.07	448,293.42	-	-3,407.35
其他非流动资产	73,707.48	59,945.10	-	13,762.38
流动负债				
预收款项	2,228.69	2,630,479.54	-2,628,250.85	-
合同负债	13,756,336.37	11,279,867.49	2,414,106.99	62,361.89
应交税费	1,391,185.06	1,388,462.92	-	2,722.14
其他流动负债	1,183,659.20	1,083,585.86	108,728.67	-8,655.32
非流动负债				
递延所得税负债	489,166.00	486,816.92	-	2,349.08
其他非流动负债	289,445.04	189,282.18	100,162.86	-
所有者权益				
未分配利润	161,263.59	152,017.52	-	9,246.07
少数股东权益	9,058,128.13	9,038,306.77	-	19,821.35

执行新收入准则对2020年度财务报表的影响如下：

合并利润表

单位：万元

	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	8,119,093.70	8,035,777.06	83,316.64
营业成本	6,170,348.24	6,114,871.35	55,476.89
销售费用	291,172.26	306,303.79	-15,131.53
财务费用	-92,090.47	-102,304.57	10,214.10
资产减值损失	-129,635.83	-129,865.07	229.24
所得税费用	264,456.23	257,719.63	6,736.60
少数股东损益	561,531.29	540,923.57	20,607.72

执行新收入准则对 2020 年度母公司资产负债表和母公司利润表无影响。

（二）关联方披露范围

根据《企业会计准则解释第 13 号》要求，自 2020 年 1 月 1 日起，对本公司施加重大影响的投资方的联营企业不再作为关联方披露，此前未视为关联方的下列各方作为关联方：本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、对本公司实施共同控制的企业的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、对本公司施加重大影响的企业的合营企业及其子公司、合营企业的子公司、联营企业的子公司。该会计政策变更影响了关联方的判断以及关联方交易的披露，按照衔接规定不追溯调整比较数据。

（三）财务报表列报方式变更

根据 2020 年 12 月财政部《企业会计准则实施问答》，本集团将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”。该会计政策变更影响对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

	按原准则列示 的账面价值	新收入准则影响		财务报表列报 方式变更影响	按照新准则列 示的账面价值
	2019 年 12 月 31 日	重分类	重新计量		2020 年 1 月 1 日
应收账款	160,502.56	-144.69	-	-	160,357.87
存货	22,519,298.31	-16,626.82	43,650.55	-	22,546,322.04
合同资产	281,500.68	16,771.51	-109.74	-	298,162.45
递延所得税资产	384,537.37	-	318.29	-	384,855.66
其他资产	972,888.62	-	8,454.63	-	981,343.25
对资产影响总额	24,318,727.54	-	52,313.73	-	24,371,041.27
预收款项	1,379,169.09	-1,377,059.25	-	-	2,109.83
合同负债	7,632,498.07	1,264,127.88	48,465.89	-	8,945,091.84
应交税费	1,277,507.96	-	-421.79	-	1,277,086.17
递延所得税负债	490,289.49	-	2,112.83	-	492,402.31
其他负债	1,164,773.33	112,931.37	-	-	1,277,704.70
对负债影响总额	11,944,237.94	-	50,156.93	-	11,994,394.86
未分配利润	65,984.28	-	831.19	-	66,815.48
对所有者权益影响 总额	7,610,763.88	-	2,156.81	-	7,612,920.69
归属于母公司所有 者权益合计	952,994.64	-	831.19	-	953,825.83
少数股东权益	6,657,769.24	-	1,325.61	-	6,659,094.85

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：（续）

单位：万元

	会计政策变更前本 年发生额	会计政策变更	会计政策变更后本 年发生额
	2019 年度		2019 年度
信用减值损失	96,892.75	-1,731.63	95,161.12
资产减值损失	104,308.99	1,731.63	106,040.62

上述会计政策变更引起的追溯调整对本公司财务报表无影响。

三、主要会计数据和财务指标**（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）**

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	5,409.47	4,075.28	32.74	注释 1
2	总负债	4,377.30	3,314.20	32.08	注释 2

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
3	净资产	1,032.17	761.08	35.62	注释 3
4	归属母公司股东的净资产	126.35	95.30	32.59	注释 4
5	资产负债率 (%)	80.92	81.32	-0.41	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	81.23	81.79	-0.56	-
7	流动比率	1.67	1.55	8.12	-
8	速动比率	0.58	0.59	-3.20	-
9	期末现金及现金等价物余 额	703.69	543.55	29.46	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	811.91	776.92	4.50	
2	营业成本	617.03	577.31	6.88	
3	利润总额	93.82	70.58	32.92	注释 5
4	净利润	67.37	43.49	54.93	注释 6
5	扣除非经常性损益后净利润	43.10	27.73	55.46	注释 7
6	归属母公司股东的净利润	11.22	2.26	396.85	注释 8
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	135.97	102.19	33.06	注释 9
8	经营活动产生的现金流净额	-216.22	-147.73	44.24	注释 10
9	投资活动产生的现金流净额	-168.83	-211.34	-20.11	
10	筹资活动产生的现金流净额	546.21	378.00	44.50	注释 11
11	应收账款周转率	51.80	48.87	6.00	
12	存货周转率	0.23	0.28	-19.18	
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.08	0.00	
14	利息保障倍数	1.07	1.23	-13.39	
15	现金利息保障倍数	-0.58	-1.94	-70.10	注释 12
16	EBITDA 利息倍数	1.11	1.34	-16.89	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注释 1：截至 2020 年末，公司总资产较上年末增加 32.74%，主要原因是公司 2020 年新增投资（新增并表项目和参股项目）较多，导致存货、货币资金、长期股权投资增加，这三项资产的增加金额占总资产增加额的 92.21%

注释 2：截至 2020 年末，公司总负债较上年末增加 32.08%，主要原因是带息负债和预收房款增加。

注释 3：截至 2020 年末，公司净资产较上年末增加 35.62%，主要原因是本期引入少数股权增加，归属于母公司股东的净资产也有所增加。

注释 4：截至 2020 年末，公司归属于母公司股东的净资产较上年末增加 32.59%，主要原因是实收资本及权益工具增加 25 亿；本期归属于母公司所有者的净利润增加。

注释 5：2020 年度，公司利润总额较上年同期增加 32.92%，主要原因是公司由于收入增加助推毛利规模同比增加及当年汇兑收益较多导致财务费用较去年降低。

注释 6、注释 7 及注释 8：2020 年度，公司净利润、扣除非经常损益后净利润、归属母公司股东的净利润较上年同期分别增加 54.93%、55.46%和 396.85%，主要原因是公司由于收入增加助推毛利规模同比增加及 2020 年度汇兑收益较多导致财务费用较去年降低，所得税费用比例较去年降低。

注释 9：2020 年度，公司息税折旧摊销前利润较上年同期增加 33.06%，主要原因是净利润及利息费用支出较 2019 年度增加。

注释 10：2020 年度，公司经营活动产生的现金净流出较上年同期增加 44.24%，主要原因是当期新增土地和在建项目增加较多，经营性现金流出大，销售回款无法覆盖土地和工程支出。

注释 11：2020 年度，公司筹资活动产生的现金流净额较上年同期增加 44.50%，主要原因是当期带息负债增加较快，且增加了注册资本金。

注释 12：2020 年度，公司现金利息保障倍数较上年同期减少 70.10%，主要原因是由于带息负债增加产生的利息支出增加。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	802.59	620.70	29.31	-
应收账款	15.30	16.05	-4.69	-
存货	3,201.71	2,251.93	42.18	注释 1
投资性房地产	44.23	43.38	1.96	-
长期股权投资	277.85	181.39	53.18	注释 2
固定资产	87.49	88.65	-1.30	-
在建工程	8.53	12.16	-29.84	-
无形资产	13.06	15.69	-16.75	-

2.主要资产变动的原因

注释 1：截至 2020 年末，公司存货较上年末增加 42.18%，主要原因是公司新增项目较多，土地款及工程成本增加。

注释 2：截至 2020 年末，公司长期股权投资较上年末增加 53.18%，主要原因是公司 2020 年合联营项目增加。

（二） 资产受限情况**1. 各类资产受限情况**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：1,271.30 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	98.90	-	-	注释 1
其他应收款	7.45	-	-	注释 2
存货	1,101.33	-	-	注释 3
长期股权投资	0.77	-	-	注释 4
投资性房地产	18.07	-	-	注释 5
固定资产	41.53	-	-	注释 6
在建工程	0.00	-	-	注释 7
无形资产	3.24	-	-	注释 8
合计	1,271.30	-	-	-

注释 1：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 9,890,177,446.41 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 7,715,139,579.30 元）的银行存款因提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等原因受到限制。

注释 2：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 745,262,852.79 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 123,642,408.26 元）的债权质押用于取得借款。

注释 3：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 110,133,201,935.30 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 96,868,365,460.91 元）存货抵押用于取得借款。

注释 4：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 77,026,588.51 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 72,355,323.48 元）的长期股权投资质押用于取得银行借款。

注释 5：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 1,807,328,471.78 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 1,906,763,458.62 元）的投资性房地产抵押用于取得借款。

注释 6：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 4,152,796,791.90 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 3,065,240,476.08 元）固定资产抵押用于取得借款。

注释 7：2020 年本公司下属子公司中交地产产业发展有限公司与国新融资租赁有限公司签订融资租赁厂房合同，并以下属子公司中交地产产业发展有限公司的账面价值为人民币 64,373.14 元的在建工程、账面价值为人民币 1,440,422.31 元固定资产以及账面价值为人民币 29,865,954.67 元的投资性房地产作为应收融资款的抵押物。2019 年无此类交易。

注释 8：于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 323,827,787.36 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 360,380,868.98 元）的无形资产抵押用于取得借款。

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	461.95	391.14	18.10	-
预收款项	0.22	137.92	-99.84	注释 1
合同负债	1,375.63	763.25	80.23	注释 2
其他应付款	369.39	435.12	-15.11	-
一年内到期的非流动负债	400.76	356.07	12.55	-
长期借款	1,019.58	631.31	61.50	注释 3
应付债券	307.09	248.01	23.82	-

2.主要负债变动的原因

注释 1：截至 2020 年末，公司预收款项较上年末减少 99.84%，主要原因是由于执行新收入准则，预收售房款移至合同负债核算。

注释 2：截至 2020 年末，公司合同负债较上年末增加 80.23%，主要原因是 1.在售楼盘增加，销售合同额大幅增加；2.除绿城外的子公司本年度开始执行新收入准则，预售房款列示在该科目。

注释 3：截至 2020 年末，公司长期借款较上年末增加 61.50%，主要原因是 2020 年投资规模扩大，资金需求大，对外融资增加。

（二） 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不涉及

（五） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不涉及

（六） 所获银行授信情况

截至 2020 年末，公司授信总额度为 3,143.20 亿元，已使用 1,348.52 亿元，剩余额度 1,794.68 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：93.82 亿元

报告期非经常性损益总额：29.94 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

七、对外担保情况

对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：254.90 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-41 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、其他重大事项的信息披露

（一）根据发行人于 2020 年 4 月 8 日披露的《中交房地产集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》，截至 2019 年 12 月 31 日，中交房地产集团对外借款为 1,315.87 亿元，合并净资产为 760.98 亿元。截至 2020 年 3 月 31 日，中交房地产集团借款余额为 1,587.56 亿元，较 2019 年末累计新增借款金额 271.69 亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 35.70%。

（二）根据发行人于 2020 年 5 月 20 日披露的《中交房地产集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十的公告》，截至 2019 年 12 月 31 日，中交房地产集团对外借款为 1,315.87 亿元，合并净资产为 760.98 亿元。截至 2020 年 4 月 30 日，中交房地产集团借款余额为 1,655.36 亿元，较 2019 年末累计新增借款金额 339.49 亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 44.61%。

（三）根据发行人于 2020 年 7 月 16 日披露的《中交房地产集团有限公司董事、监事，董事长和总经理发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派及提名，并根据中交房地产集团有限公司第二届董事会第一次会议决议，决定委派彭碧宏为中交房地产集团有限公司董事长；免去赵晖中交房地产集团有限公司董事长、法定代表人临时党委书记职务；聘任李永前为中交房地产集团有限公司总经理，委派李永前为公司法定代表人；委派金义为中交房地产集团有限公司董事；免去蒋灿明中交房地产集团有限公司董事、总经理、临时党委副书记职务，同时免去马昌中交房地产集团有限公司董事、副总经理、临时党委委员职务。另委派赵云为中交房地产集团有限公司监事。

（四）根据发行人于 2021 年 3 月 16 日披露的《中交房地产集团有限公司董事、监事、高级管理人员及董事长发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派及提名，对中交房地产集团有限公司相关董事、监事、董事长和高级管理人员进行相应调整，芮捷任中交房地产集团有限公司董事、董事长及法定代表人；彭碧宏不再担任中交房地产集团有限公司董事长、董事职务；张世文不再担任中交房地产集团有限公司董事职务；谢玉梅任中交房地产集团有限公司董事；周文实任中交房地产集团有限公司监事会主席、监事职务；梁运斌不再担任中交房地产集团有限公司监事会主席、监事职务；夏青松任中交房地产集团有限公司副总经理；张涛任中交房地产集团有限公司副总经理；张宝忠任中交房地产集团有限公司副总经理。

除前述事项外，公司无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

“16 中交债”原债券发行人中交置业已于 2018 年 5 月 15 日召开了中交地产有限公司 2016 年公司债券 2018 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于“16 中交债”债券承继事项的议案》。中交置业于 2018 年 5 月 16 日发布了《中交地产有限公司 2016 年公司债券 2018 年第一次债券持有人会议决议公告》。北京大成律师事务所出具了《关于中交地产有限公司 2016 年公司债券 2018 年第一次债券持有人会议的法律意见书》，认为本次会议的召集人资格、出席人员资格、表决方式、表决程序和表决结果合法、有效。

就上述工作具体进展情况，中交置业于 2018 年 6 月 12 日在上海证券交易所网站公告《中交置业有限公司关于“16 中交债”债券债务主体变更完成的公告》，“16 中交债”偿债主体由中交置业变更为中交房地产集团，由本公司承继“16 中交债”项下的发行人权利及义务。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为《中交房地产集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,025,938.55	6,206,849.08
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	3,117.20	3,063.42
应收账款	152,977.10	160,502.56
应收款项融资	3,305.16	1,121.25
预付款项	798,471.21	420,553.07
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	6,160,246.72	5,909,881.97
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	75.00
买入返售金融资产	-	-
存货	32,017,125.55	22,496,543.88
合同资产	365,608.74	281,500.68
持有待售资产	-	9,574.67
一年内到期的非流动资产	2,062.16	79,970.82
其他流动资产	1,271,685.05	972,884.77
流动资产合计	48,800,537.43	36,542,446.15
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	163,923.23	90,552.24
长期股权投资	2,778,450.58	1,813,900.19
其他权益工具投资	215,379.79	164,169.58

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	442,321.18	433,798.87
固定资产	874,948.76	886,515.69
在建工程	85,299.46	121,570.32
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	130,592.86	156,862.22
开发支出	-	-
商誉	77,023.92	77,023.92
长期待摊费用	7,579.41	4,662.29
递延所得税资产	444,886.07	384,517.81
其他非流动资产	73,707.48	53,849.26
非流动资产合计	5,294,112.73	4,187,422.39
资产总计	54,094,650.16	40,729,868.54
流动负债：		
短期借款	372,524.48	170,803.78
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	24,238.09	27,845.74
应付账款	4,619,471.91	3,911,414.66
预收款项	2,228.69	1,379,169.09
合同负债	13,756,336.37	7,632,498.07
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	131,022.67	158,747.74
应交税费	1,391,185.06	1,277,507.96
其他应付款	3,693,859.12	4,329,236.94
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	14,544.41
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	7,040.95
一年内到期的非流动负债	4,007,611.71	3,560,718.17
其他流动负债	1,183,659.20	1,164,773.33
流动负债合计	29,182,137.30	23,619,756.44
非流动负债：		

保险合同准备金	-	-
长期借款	10,195,756.29	6,313,099.60
应付债券	3,070,863.33	2,480,069.99
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	494,439.09	110,308.07
长期应付职工薪酬	16,258.71	14,352.40
预计负债	5,122.92	9,843.88
递延收益	29,804.29	33,253.65
递延所得税负债	489,166.00	490,289.49
其他非流动负债	289,445.04	49,069.99
非流动负债合计	14,590,855.68	9,500,287.07
负债合计	43,772,992.97	33,120,043.51
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	285,000.00	135,000.00
其他权益工具	202,644.45	99,849.06
其中：优先股	-	-
永续债	202,644.45	99,849.06
资本公积	597,211.18	630,310.06
减：库存股		-
其他综合收益	15,954.21	20,292.02
专项储备	32.17	27.27
盈余公积	1,423.46	1,318.67
一般风险准备	-	-
未分配利润	161,263.59	65,997.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,263,529.06	952,794.40
少数股东权益	9,058,128.13	6,657,030.63
所有者权益（或股东权益）合计	10,321,657.19	7,609,825.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,094,650.16	40,729,868.54

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：薛四敏 会计机构负责人：陈玲

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：中交房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	107,199.33	57,644.48

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	-	-
其他应收款	614,474.10	666,542.27
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	50,908.21	63,577.83
其他流动资产	488.82	-
流动资产合计	773,070.46	787,764.58
非流动资产：		
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	815,792.02	380,009.90
长期股权投资	761,871.24	701,887.88
其他权益工具投资	5,167.13	7,496.51
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	77.03	94.87
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	155.44	280.69
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,583,062.86	1,089,769.84
资产总计	2,356,133.32	1,877,534.42
流动负债：		
短期借款	-	-
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	-	-
应付职工薪酬	49.68	306.52
应交税费	1,594.95	1,474.46
其他应付款	57,975.22	3,918.75
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	311,725.24	21,026.71
其他流动负债	792.26	398.70
流动负债合计	372,137.36	27,125.14
非流动负债：		
长期借款	201,208.53	201,031.22
应付债券	439,631.56	730,041.53
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	173,400.00	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	9,853.66	2,500.00
递延收益	-	-
递延所得税负债	13,510.15	13,510.15
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	837,603.89	947,082.90
负债合计	1,209,741.25	974,208.04
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	285,000.00	135,000.00
其他权益工具	202,644.45	99,849.06
其中：优先股	-	-
永续债	202,644.45	99,849.06
资本公积	652,420.24	652,420.24
减：库存股	-	-
其他综合收益	-3,189.67	-860.29
专项储备	-	-
盈余公积	1,423.46	1,318.67
未分配利润	8,093.60	15,598.71
所有者权益（或股东权益）合计	1,146,392.07	903,326.38

负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,356,133.32	1,877,534.42
-------------------	--------------	--------------

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：薛四敏 会计机构负责人：陈玲

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	8,119,093.70	7,769,199.30
其中：营业收入	8,119,093.70	7,769,199.30
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	7,231,617.19	7,014,628.28
其中：营业成本	6,170,348.24	5,773,101.92
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	416,036.45	518,842.70
销售费用	291,172.26	251,465.52
管理费用	426,019.93	424,333.69
研发费用	20,130.78	15,707.65
财务费用	-92,090.47	31,176.80
其中：利息费用	344,431.36	233,280.30
利息收入	315,746.09	254,972.26
加：其他收益	17,769.49	10,702.28
投资收益（损失以“－”号填列）	141,128.51	123,938.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	54,696.79	93,679.01
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）	-52,165.55	-96,892.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-129,635.83	-104,308.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48,443.19	747.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	913,016.33	688,757.57
加：营业外收入	53,396.93	46,769.33
减：营业外支出	28,226.10	29,604.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	938,187.15	705,922.11
减：所得税费用	264,456.23	270,999.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	673,730.92	434,922.97
（一）按经营持续性分类		-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	673,730.92	434,922.97
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	112,199.63	22,595.11
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	561,531.29	412,327.85
六、其他综合收益的税后净额	-408.14	29,346.95
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,037.17	10,671.24
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-3,108.19	10,067.02
（1）重新计量设定受益计划变动额	-1,879.13	-145.94
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-47.54
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-1,229.06	10,260.50
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-928.98	604.22
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-2,370.86	363.10
（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	1,441.88	241.12
（9）其他	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3,629.03	18,675.71
七、综合收益总额	673,322.78	464,269.92
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	108,162.47	33,266.36
（二）归属于少数股东的综合收益总额	565,160.31	431,003.56
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：薛四敏 会计机构负责人：陈玲

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	552.16	473.21
销售费用	-	-
管理费用	8,360.92	9,428.15
研发费用	-	-
财务费用	-33,650.89	-19,442.50
其中：利息费用	48,138.01	33,149.23
利息收入	82,027.08	52,891.72
加：其他收益	5.49	-
投资收益（损失以“－”号填列）	2,929.75	4,766.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-483.42	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-

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）	-10,062.00	-2,510.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-16,433.22	-10,716.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,177.83	1,080.90
加：营业外收入	20.05	-
减：营业外支出	149.98	80.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,047.90	1,000.90
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,047.90	1,000.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,047.90	1,000.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-2,329.38	3,020.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-2,329.38	3,020.59
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	-2,329.38	3,020.59
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（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	-	-
六、综合收益总额	-1,281.48	4,021.49
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：薛四敏 会计机构负责人：陈玲

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,532,205.99	9,323,498.80
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	-	-
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	-	1,617.92
收到其他与经营活动有关的现金	652,947.98	312,862.34
经营活动现金流入小计	14,185,153.97	9,637,979.05
购买商品、接受劳务支付的现金	13,720,800.14	8,945,139.23
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	485,516.12	399,337.78
支付的各项税费	1,336,685.44	1,123,656.54
支付其他与经营活动有关的现金	804,316.71	647,096.27
经营活动现金流出小计	16,347,318.40	11,115,229.83
经营活动产生的现金流量净额	-2,162,164.43	-1,477,250.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	126,675.22	29,931.50
取得投资收益收到的现金	384,370.55	324,512.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,091.77	9,003.92
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	2,773,564.81	709,310.86
投资活动现金流入小计	3,312,702.35	1,072,759.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,664.80	70,217.94
投资支付的现金	1,189,629.24	653,302.76
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	12,881.46	104,161.74
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	106,806.75	156,456.82
支付其他与投资活动有关的现金	3,620,976.24	2,201,977.53
投资活动现金流出小计	5,000,958.49	3,186,116.78
投资活动产生的现金流量净额	-1,688,256.14	-2,113,357.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,117,157.89	352,518.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,832,141.25	351,624.70
取得借款收到的现金	12,485,543.33	7,621,950.89
收到其他与筹资活动有关的现	1,905,559.20	2,808,967.28

金		
筹资活动现金流入小计	16,508,260.42	10,783,436.66
偿还债务支付的现金	7,373,967.36	5,317,993.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,566,409.05	989,046.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	312,679.30	127,857.02
支付其他与筹资活动有关的现金	2,105,805.81	718,274.99
筹资活动现金流出小计	11,046,182.22	7,025,315.29
筹资活动产生的现金流量净额	5,462,078.20	3,758,121.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,201.71	4,244.05
五、现金及现金等价物净增加额	1,601,455.92	171,756.89
加：期初现金及现金等价物余额	5,435,464.88	5,263,578.23
六、期末现金及现金等价物余额	7,036,920.81	5,435,335.12

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：薛四敏 会计机构负责人：陈玲

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,867.94	10,178.69
经营活动现金流入小计	8,867.94	10,178.69
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	5,485.24	4,279.44
支付的各项税费	4,991.87	3,466.10
支付其他与经营活动有关的现金	5,922.69	8,973.27
经营活动现金流出小计	16,399.79	16,718.81
经营活动产生的现金流量净额	-7,531.86	-6,540.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-

取得投资收益收到的现金	79,894.63	80,739.13
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	572,425.00	298,936.22
投资活动现金流入小计	652,319.63	379,675.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25.90	214.66
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	48,400.00	4,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	968,242.00	795,000.00
投资活动现金流出小计	1,016,667.90	799,214.66
投资活动产生的现金流量净额	-364,348.27	-419,539.30
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	249,840.00	-
取得借款收到的现金	-	641,064.00
收到其他与筹资活动有关的现金	223,400.00	-
筹资活动现金流入小计	473,240.00	641,064.00
偿还债务支付的现金	-	89,328.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,805.02	27,270.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	138,576.36
筹资活动现金流出小计	51,805.02	255,174.50
筹资活动产生的现金流量净额	421,434.98	385,889.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	49,554.85	-40,189.92
加：期初现金及现金等价物余额	57,644.48	97,834.40
六、期末现金及现金等价物余额	107,199.33	57,644.48

法定代表人：李永前 主管会计工作负责人：薛四敏 会计机构负责人：陈玲

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人财务报告已在 <http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/> 网址披露，敬请查阅。