

中交房地产集团有限公司

已审财务报表

2020年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 8
已审财务报表	
合并资产负债表	9 - 11
合并利润表	12 - 13
合并股东权益变动表	14 - 17
合并现金流量表	18 - 19
公司资产负债表	20 - 21
公司利润表	22
公司股东权益变动表	23 - 24
公司现金流量表	25 - 26
财务报表附注	27 - 267

审计报告

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

中交房地产集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了中交房地产集团有限公司的财务报表，包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交房地产集团有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交房地产集团有限公司2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产开发项目的收入确认	
2020 年度，中交房地产集团有限公司合并财务报表中确认的房地产销售收入为人民币 71,331,580,346.96 元，占营业收入总额的 87.86%。其中在某一时点确认的房地产销售收入为人民币 56,928,308,487.77 元，在一段时间内确认的房地产销售收入为人民币 14,403,271,859.19 元。当中交房地产集团有限公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且中交房地产集团有限公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项时，房地产销售收入在一段时间内确认。否则，房地产销售收入在某一时点确认。 对于在某一时点确认的房地产销售收入通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受物业交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。 对于在一段时间内确认的房地产销售收入，由于客户的合同限制，中交房地产集团有限公司不得更改或替换物业，或改变物业的用途，因此中交房地产集团有限公司不能将该物业用于其他用途。中交房地产集团有限公司在整个合同期间内是否有权就累计至今已完成的履约部分收取款项取决于销售合同条款及该合同适用的法律解释，涉及重大判断。中交房地产集团有限公司已就此类销售合同是否有权就累计至今已完成的履约部分收取款项获取法律顾问的意见。基于法律顾问的意见，中交房地产集团有限公司管理层通过判断将销售合同进行分类。中交房地产集团有限公司根据资产负债表日完成履约义务的进度确认房地产销售收入。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 测试与房地产销售收入确认和成本预算相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 检查中交房地产集团有限公司的房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性； 3. 就2020年在某一时点确认的房地产销售收入，抽取样本，并： （1）检查竣工备案证明文件、面积实测报告以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件； （2）检查购买方付款文件； （3）检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等； （4）就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确； 4. 就在一段时间内确认的房地产销售收入，抽取样本，并： （1）了解管理层识别及分类销售合同有无获得付款的权利的流程； （2）审阅样本销售合同的主要条款，以根据合同条款评估付款权利的存在性；

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产开发项目的收入确认	
履约进度根据为履行履约义务的投入，参考截至资产负债表日发生的合同成本占合同中每一物业预计总成本的比例确定。 由于房地产销售收入对中交房地产集团有限公司合并财务报表的重要性，单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交房地产集团有限公司合并财务报表的经营成果有可能产生重大影响。对于在一段时间内确认的房地产销售收入，在管理层厘定总估计成本的完整性及资产负债表日完成履约义务的进度的准确性时，需要作出重大判断及估计，存在管理层偏向的风险。因此，我们将中交房地产集团有限公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、27与客户之间的合同产生的收入，附注三、37重大会计判断和估计及附注五、47营业收入及成本。	（3）获取并审阅法律顾问的意见，尤其是法律顾问对适用法律的解释及其就中交房地产集团有限公司至今已完成的履约部分收取款项的权利的涵义； （4）评估管理层委聘的法律顾问的胜任能力、专业素质和客观性。 （5）复核建造合同的条款及条件，检查合同总额及预算编制信息，以评估管理层预计完工成本是否合理，及检查支持性文件（如集团与分包商、供应商之间的通信）以评估预计完工成本的变动是否适当；及 （6）评估预算成本与实际产生的开发成本是否适当，并与支持性文件（如工料测量报告及已签署合同）进行核对。 5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序； 6. 检查财务报表附注三、27 和37及附注五、47与收入有关的披露是否恰当。

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

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
土地增值税的计提	
要考虑的因素包括预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、开发成本、利息费用及开发费用等。 在土地增值税汇算清缴时，实际应付税费可能与中交房地产集团有限公司管理层预估的金额存在差异。 由于土地增值税的计提涉及重大的管理层判断与估计，存在管理层偏向的风险，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、37 重大会计判断和估计及附注五、48 税金及附加。	3. 取得中交房地产集团有限公司管理层编制的清算口径土地增值税计算表，评价中交房地产集团有限公司管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计；评价中交房地产集团有限公司管理层是否已经按照相关规定，考虑各项成本、费用的扣除调整因素，并检查房地产销售项目的立项文件、支付的土地出让金及建安费等合同和相关扣除凭据，检查扣除项目金额是否准确； 4. 获取并检查土地增值税清算报告及缴纳税款的记录； 5. 重新计算应计提的土地增值税，并将计算结果与中交房地产集团有限公司合并财务报表中所记录的金额进行比较； 6. 检查财务报表附注三、37及附注五、48与土地增值税有关的披露是否恰当。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货的可变现净值的评估	
2020 年 12 月 31 日，中交房地产集团有限公司合并财务报表中的存货的账面余额为人民币 322,238,215,482.09 元，存货跌价准备金额为人民币 2,066,960,013.87 元，存货账面价值为人民币 320,171,255,468.22 元。 存货按照成本与可变现净值孰低计量。中交房地产集团有限公司管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值的过程中，中交房地产集团有限公司管理	我们执行的审计程序主要包括： 1、测试与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在重大减值的存货项目；特别关注已经出现滞销的房地产项目，判断其计提跌价的充分性；

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货的可变现净值的评估	
层需对拟开发产品和在建开发产品至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等作出最新估计，并估算存货项目的估计售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格），该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费等存在固有风险，计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险，因此，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。 具体披露参见合并财务报表附注三、10 存货，附注三、37 重大会计判断和估计和附注五、7 存货。	3、评价管理层对可变现净值采用的估值方法的恰当性，抽样将估值中采用的关键估计和假设，包括与估计售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较； 4、复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性； 5、检查财务报表附注三、10及附注五、7与存货有关的披露是否恰当。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
长期股权投资减值的评估	
2020 年 12 月 31 日，中交房地产集团有限公司的公司财务报表中长期股权投资账面余额为人民币 7,974,671,934.35 元，减值准备为人民币 355,959,556.65 元，账面价值为人民币 7,618,712,377.70 元。 对子公司与联营企业的股权投资是中交房地产集团有限公司的主要业务，对被投资单位的长期股权投资是否减值对中交房地产集团有限公司的公司财务报表有重大影响。中交房地产集团有限公司管理层评估对被投资单位的长期股权投资是否存在减值迹象，进行减值测试时采用的关键参数涉及重大判断，因此，我们将中交房地产集团有限公司的长期股权投资减值的评估识别为关键审计事项。	我们执行的审计程序主要包括： 1. 了解长期股权投资管理流程及长期股权投资减值的评估相关的关键内部控制的设计的有效性； 2. 获取被投资单位本年度财务报表，分析按照中交房地产集团有限公司持股比例计算的净资产份额与中交房地产集团有限公司账面投资成本的差额是否重大； 3. 了解被投资单位的经营发展现状，获取和分析财务信息、股利分配等相关资料；

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
长期股权投资减值的评估	
具体披露参见财务报表附注三、18 资产减值，附注三、37 重大会计判断和估计和附注十四、3 长期股权投资。	4. 评价中交房地产集团有限公司管理层对股权投资是否存在减值的考虑及依据，以确认股权投资是否存在减值迹象； 5. 评价中交房地产集团有限公司管理层编制的长期股权投资减值测试中使用的预计未来现金流量和折现率的合理性； 6. 评价财务报表附注三、18 和 37 及附注十四、3 与长期股权投资有关的披露是否恰当。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中交房地产集团有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

审计报告（续）

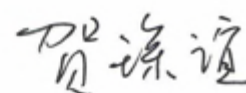
安永华明（2021）审字第61197092_A01号
中交房地产集团有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：王 宁
（项目合伙人）



中国注册会计师：贺琼瑄

中国 北京

2021年4月15日

中交房地产集团有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日

人民币元

资产	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	80,259,385,521.12	62,069,788,414.57
应收票据	2	31,171,951.61	30,634,180.78
应收账款	3	1,529,770,958.52	1,605,025,550.90
应收款项融资	4	33,051,636.20	11,212,463.00
预付款项	5	7,984,712,068.24	4,205,530,677.10
其他应收款	6	61,602,467,221.83	59,098,819,654.57
存货	7	320,171,255,468.22	225,192,983,144.41
合同资产	8	3,656,087,428.61	2,815,006,785.99
持有待售资产	9	-	95,746,656.68
一年内到期的非流动资产	10	20,621,554.89	799,708,220.29
其他流动资产	11	12,716,850,479.30	9,728,886,203.47
流动资产合计		488,005,374,288.54	365,653,341,951.76
非流动资产			
长期应收款	12	1,639,232,323.58	905,522,413.95
长期股权投资	13	27,784,505,776.57	18,139,001,939.79
其他权益工具投资	14	2,153,797,883.01	1,641,695,787.67
投资性房地产	15	4,423,211,763.19	4,337,988,661.80
固定资产	16	8,749,487,616.47	8,865,156,902.80
在建工程	17	852,994,644.41	1,215,703,183.08
无形资产	18	1,305,928,602.45	1,568,622,161.63
商誉	19	770,239,213.62	770,239,213.62
长期待摊费用	20	75,794,055.14	46,622,942.09
递延所得税资产	21	4,448,860,659.67	3,845,373,704.72
其他非流动资产	22	737,074,786.29	538,492,573.38
非流动资产合计		52,941,127,324.40	41,874,419,484.53
资产总计		540,946,501,612.94	407,527,761,436.29

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2020年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债			
短期借款	23	3,725,244,754.55	1,708,037,791.66
应付票据	24	242,380,860.37	278,457,430.32
应付账款	25	46,194,719,050.76	39,114,231,605.80
预收款项	26	22,286,922.67	13,791,690,861.93
合同负债	27	137,563,363,694.42	76,324,980,744.26
应付职工薪酬	28	1,310,226,697.69	1,587,477,447.76
应交税费	29	13,911,850,606.50	12,775,079,583.84
其他应付款	30	36,938,591,242.84	43,511,971,956.37
持有待售负债	9	-	70,409,468.78
一年内到期的非流动负债	31	40,076,117,089.74	35,607,181,688.62
其他流动负债	32	11,836,592,040.30	11,647,733,302.95
流动负债合计		291,821,372,959.84	236,417,251,882.29
非流动负债			
长期借款	33	101,957,562,949.49	63,130,996,038.71
应付债券	34	30,708,633,307.99	24,800,699,902.03
长期应付款	35	4,944,390,945.80	1,103,080,665.21
长期应付职工薪酬	36	162,587,132.09	143,524,020.54
预计负债	37	51,229,171.29	98,438,833.52
递延收益	38	298,042,864.52	332,536,542.48
递延所得税负债	21	4,891,660,010.73	4,902,894,867.68
其他非流动负债	39	2,894,450,405.61	490,699,879.23
非流动负债合计		145,908,556,787.52	95,002,870,749.40
负债总计		437,729,929,747.36	331,420,122,631.69

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中交房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2020年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
股东权益			
实收资本	40	2,850,000,000.00	1,350,000,000.00
其他权益工具	41	2,026,444,455.94	998,490,566.04
其中：永续债		2,026,444,455.94	998,490,566.04
资本公积	42	5,972,111,838.04	6,305,233,430.56
其他综合收益	43	159,542,125.93	202,920,226.01
专项储备	44	321,715.53	272,658.19
盈余公积	45	14,234,571.24	13,186,671.01
未分配利润	46	1,612,635,908.46	659,842,832.85
归属于母公司股东权益合计		12,635,290,615.14	9,529,946,384.66
少数股东权益		90,581,281,250.44	66,577,692,419.94
股东权益合计		103,216,571,865.58	76,107,638,804.60
负债和股东权益总计		540,946,501,612.94	407,527,761,436.29

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

李永前印

主管会计工作负责人：

薛四敏印

会计机构负责人：

陈玲之印

中交房地产集团有限公司
合并利润表
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
营业收入	47	81,190,937,012.38	77,691,993,047.46
减：营业成本	47	61,703,482,360.66	57,731,019,173.97
税金及附加	48	4,160,364,524.79	5,188,562,414.53
销售费用	49	2,911,722,606.21	2,514,655,165.28
管理费用	50	4,260,199,253.78	4,243,490,732.11
研发费用		201,307,827.62	157,076,477.90
财务费用	51	(920,904,654.48)	312,285,829.98
其中：利息费用	51	3,444,313,576.52	2,333,322,119.97
利息收入	51	3,157,460,895.98	2,549,724,696.16
加：其他收益	52	177,694,913.00	107,022,762.32
投资收益	53	1,411,285,117.48	1,239,389,561.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53	546,967,853.95	936,790,133.42
信用减值损失	54	(521,655,496.25)	(951,611,171.97)
资产减值损失	55	(1,296,358,320.74)	(1,060,406,204.01)
资产处置收益	56	484,431,948.50	7,470,426.64
营业利润		9,130,163,255.79	6,886,768,628.51
加：营业外收入	57	533,969,279.62	467,693,302.93
减：营业外支出	58	282,260,998.55	296,047,917.14
利润总额		9,381,871,536.86	7,058,414,014.30
减：所得税费用	60	2,644,562,321.55	2,709,795,787.70
净利润		6,737,309,215.31	4,348,618,226.60
按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,737,309,215.31	4,348,618,226.60
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		1,121,996,345.93	225,820,737.71
少数股东损益		5,615,312,869.38	4,122,797,488.89

法定代表人：

前李
印永

主管会计工作负责人：

敏薛
印四

会计机构负责人：

之陈
印玲

中交房地产集团有限公司
合并利润表(续)
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
其他综合收益的税后净额	43	(4,081,429.27)	293,469,505.22
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	43	(40,371,694.98)	106,712,437.55
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划变动额		(18,791,265.81)	(1,459,366.63)
权益法下不能转损益的其他综合收益		-	(475,395.42)
其他权益工具投资公允价值变动		(12,290,623.64)	102,605,023.52
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益		(23,708,589.27)	3,630,955.57
外币财务报表折算差额		14,418,783.74	2,411,220.51
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		36,290,265.71	186,757,067.67
综合收益总额		6,733,227,786.04	4,642,087,731.82
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		1,081,624,650.95	332,533,175.26
归属于少数股东的综合收益总额		5,651,603,135.09	4,309,554,556.56

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



人民币元

2020年度

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,303,100,630.56	202,920,226.01	272,658.19	13,186,671.01	659,973,243.33	9,527,943,995.14	66,570,306,261.44	76,098,250,256.58
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	8,311,932.59	8,311,932.59	13,256,128.36	21,568,060.95
同一控制下企业合并	-	-	2,132,800.00	-	-	-	(130,410.48)	2,002,389.52	7,386,158.50	9,388,548.02
二、本年初余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,305,233,430.56	202,920,226.01	272,658.19	13,186,671.01	668,154,765.44	9,538,258,317.25	66,590,948,548.30	76,129,206,865.55
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额	-	-	- (40,371,694.98)	-	-	-	1,121,996,345.93	1,081,624,650.95	5,651,603,135.09	6,733,227,786.04
(二) 所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的资本	1,500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,500,000,000.00	18,338,060,785.67	19,838,060,785.67
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-995,471,698.12	-	-	-	-	-	995,471,698.12	-	995,471,698.12
3.同一控制下企业合并	-	-	(2,693,811.71)	-	-	-	-	(2,693,811.71)	(2,358,348.29)	(5,052,160.00)
4.子公司定向增发股份	-	-	(297,924,755.88)	-	-	-	-	(297,924,755.88)	3,105,204,699.79	2,807,279,943.91
5.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	37,097,841.21	37,097,841.21
6.与少数股东的权益性交易	-	-	(32,324,641.23)	-	-	-	-	(32,324,641.23)	1,828,791,696.68	1,796,467,055.45
7.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,168,893,203.36	1,168,893,203.36
8.处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(871,062,061.84)	(871,062,061.84)
9.子公司发行永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	2,491,877,358.54	2,491,877,358.54
10.子公司赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,005,029,444.49)	(3,005,029,444.49)
11.其他	-	-	(178,383.70)	-	-	-	(59,654,278.23)	(59,832,661.93)	(275,715.60)	(60,108,377.53)

法定代表人：

前李印永

主管会计工作负责人：

敏薛印四

会计机构负责人：

之陈印玲

中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2020年度

人民币元

2020年度 (续)

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
(三) 利润分配										
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	1,047,900.23	(1,047,900.23)	-	-	
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	(3,226,268,676.11)	(3,226,268,676.11)	
3.向其他权益工具持有者分派	-	(52,000,000.00)	-	-	-	-	(52,000,000.00)	(1,420,483,454.13)	(1,472,483,454.13)	
4.赎回永续债汇兑损益	-	-		-	-	(35,337,237.77)	(35,337,237.77)	(105,718,317.74)	(141,055,555.51)	
(四) 所有者权益内部结转										
1.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	(3,006,405.10)	-	-	3,006,405.10	-	-	
2.归属于其他权益工具持有者股息	-	84,482,191.78	-	-	-	(84,482,191.78)	-	-	-	
(五) 专项储备										
1.提取专项储备	-	-	-	-	111,897.34	-	-	111,897.34	111,897.34	
2.使用专项储备	-	-	-	-	(62,840.00)	-	(62,840.00)	-	(62,840.00)	
四、本年年末余额	2,850,000,000.00	2,026,444,455.94	5,972,111,838.04	159,542,125.93	321,715.53	14,234,571.24	1,612,635,908.46	12,635,290,615.14	90,581,281,250.44	103,216,571,865.58

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2020年度

人民币元

2019年度

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,300,274,599.72	171,302,226.58	185,507.86	12,185,974.62	669,032,752.28	9,501,471,627.10	56,208,040,239.47	65,709,511,866.57
加：会计政策变更	-	-	(75,094,438.12)	-	(201.60)	(46,637,045.80)	(121,731,685.52)	(59,987,492.13)	(181,719,177.65)	
二、本年初余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,300,274,599.72	96,207,788.46	185,507.86	12,185,773.02	622,395,706.48	9,379,739,941.58	56,148,052,747.34	65,527,792,688.92
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额	-	-	- 106,712,437.55	-	-	225,820,737.71	332,533,175.26	4,309,554,556.56	4,642,087,731.82	
(二) 所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	3,516,246,999.91	3,516,246,999.91	
2.股份支付计入所有者 权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	67,461,624.65	67,461,624.65	
3.同一控制下企业合并	-	-	2,132,800.00	-	-	-	-	2,132,800.00	7,867,200.00	10,000,000.00
4.与少数股东的权益性 交易	-	-	3,218,219.28	-	-	-	-	3,218,219.28	(169,958,302.73)	(166,740,083.45)
5.收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	594,996,412.04	594,996,412.04	
6.处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	(389,016,583.63)	(389,016,583.63)	
7.子公司发行永续债	-	-	-	-	-	-	-	10,924,227,934.05	10,924,227,934.05	
8.子公司赎回永续债	-	-	-	-	-	-	-	(5,603,298,412.00)	(5,603,298,412.00)	
9.子公司回购库存股	-	-	-	-	-	-	-	(37,852,463.64)	(37,852,463.64)	
10.其他	-	-(392,188.44)	-	-	-	-	-(392,188.44)	-	-(392,188.44)	

法定代表人：

李永印

主管会计工作负责人：

薛敏印

会计机构负责人：

陈之玲印

中交房地产集团有限公司
合并股东权益变动表(续)
2020年度

人民币元

2019年度 (续)

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	1,000,897.99	(1,000,897.99)	-	-	-
2. 对所有者 (或股东) 的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,312,470,208.74)	(1,312,470,208.74)
3. 向其他权益工具持有者分派	-	(52,000,000.00)	-	-	-	-	-	(52,000,000.00)	(1,135,424,745.96)	(1,187,424,745.96)
4. 赎回永续债汇兑损益	-	-	-	-	-	-	(135,372,713.35)	(135,372,713.35)	(342,694,337.91)	(478,067,051.26)
(四) 所有者权益内部结转										
归属于其他权益工具持有者股息	-	52,000,000.00	-	-	-	-	(52,000,000.00)	-	-	-
(五) 专项储备										
1. 本年提取	-	-	-	-	114,285.33	-	-	114,285.33	-	114,285.33
2. 本年使用	-	-	-	-	(27,135.00)	-	-	(27,135.00)	-	(27,135.00)
四、本年年末余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,305,233,430.56	202,920,226.01	272,658.19	13,186,671.01	659,842,832.85	9,529,946,384.66	66,577,692,419.94	76,107,638,804.60

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





人民币元

	附注五	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		135,322,059,923.69	93,234,988,015.04
收到的税费返还		-	16,179,180.50
收到其他与经营活动有关的现金		6,529,479,770.56	3,128,778,601.19
经营活动现金流入小计		141,851,539,694.25	96,379,945,796.73
购买商品、接受劳务支付的现金		137,208,001,378.56	89,668,905,458.48
支付给职工以及为职工支付的现金		4,855,161,157.87	3,993,377,838.18
支付的各项税费		13,366,854,439.80	11,236,700,776.03
支付其他与经营活动有关的现金		8,043,167,066.12	6,471,116,560.55
经营活动现金流出小计		163,473,184,042.35	111,370,100,633.24
经营活动产生的现金流量净额	61	(21,621,644,348.10)	(14,990,154,836.51)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,266,752,165.92	299,315,000.00
取得投资收益收到的现金		3,843,705,522.21	3,245,127,406.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		280,917,709.02	90,039,178.46
收到其他与投资活动有关的现金		27,735,648,127.64	7,093,108,636.64
投资活动现金流入小计		33,127,023,524.79	10,727,590,221.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		706,647,983.14	702,179,363.74
投资支付的现金		11,896,292,400.00	6,533,027,586.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		128,814,563.95	1,041,617,358.79
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,068,067,542.38	1,564,568,168.19
支付其他与投资活动有关的现金		36,209,762,390.66	22,019,775,337.82
投资活动现金流出小计		50,009,584,880.13	31,861,167,815.48
投资活动产生的现金流量净额		(16,882,561,355.34)	(21,133,577,593.57)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中交房地产集团有限公司
合并现金流量表(续)
2020 年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		21,171,578,946.23	3,535,185,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		18,321,412,465.78	3,526,246,999.91
取得借款所收到的现金		124,855,433,311.84	76,428,453,614.38
收到其他与筹资活动有关的现金		19,055,591,986.42	28,089,672,756.80
筹资活动现金流入小计		165,082,604,244.49	108,053,311,371.18
偿还债务支付的现金		73,739,673,626.19	53,179,939,910.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,664,090,469.65	9,890,463,148.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,126,792,976.11	1,278,570,208.74
支付其他与筹资活动有关的现金		21,058,058,112.25	7,182,749,865.09
筹资活动现金流出小计		110,461,822,208.09	70,253,152,924.08
筹资活动产生的现金流量净额		54,620,782,036.40	37,800,158,447.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(102,017,093.52)	42,440,497.89
五、现金及现金等价物净增加额	62	16,014,559,239.44	1,718,866,514.91
加：年初现金及现金等价物余额	62	54,354,648,835.27	52,635,782,320.36
六、年末现金及现金等价物余额	62	70,369,208,074.71	54,354,648,835.27

法定代表人：

前李
印永

主管会计工作负责人：

敏薛
印四

会计机构负责人：

之陈
印玲

中交房地产集团有限公司
资产负债表
2020年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金		1,071,993,329.59	576,444,806.94
其他应收款	1	6,144,741,003.92	6,665,422,741.09
一年内到期的非流动资产		509,082,052.95	635,778,264.83
其他流动资产		4,888,235.34	-
流动资产合计		7,730,704,621.80	7,877,645,812.86
非流动资产			
长期应收款	2	8,157,920,172.64	3,800,099,000.00
长期股权投资	3	7,618,712,377.70	7,018,878,763.36
其他权益工具投资		51,671,300.00	74,965,128.09
固定资产		770,343.82	948,650.18
无形资产		-	-
长期待摊费用		1,554,361.21	2,806,871.26
非流动资产合计		15,830,628,555.37	10,897,698,412.89
资产总计		23,561,333,177.17	18,775,344,225.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中交房地产集团有限公司
资产负债表
2020年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		496,814.34	3,065,199.67
应交税费		15,949,483.24	14,744,573.99
其他应付款		579,752,238.81	39,187,545.28
一年内到期的非流动负债		3,117,252,386.86	210,267,100.43
其他流动负债		7,922,636.08	3,987,010.67
流动负债合计		3,721,373,559.33	271,251,430.04
非流动负债			
长期借款		2,012,085,284.23	2,010,312,234.65
应付债券		4,396,315,574.95	7,300,415,256.63
长期应付款		1,734,000,000.00	-
预计负债		98,536,581.93	25,000,000.00
递延所得税负债		135,101,505.13	135,101,505.13
非流动负债合计		8,376,038,946.24	9,470,828,996.41
负债总计		12,097,412,505.57	9,742,080,426.45
所有者权益			
实收资本		2,850,000,000.00	1,350,000,000.00
其他权益工具		2,026,444,455.94	998,490,566.04
其中：永续债		2,026,444,455.94	998,490,566.04
资本公积		6,524,202,390.96	6,524,202,390.96
其他综合收益		(31,896,719.98)	(8,602,891.89)
盈余公积		14,234,571.24	13,186,671.01
未分配利润		80,935,973.44	155,987,063.18
所有者权益合计		11,463,920,671.60	9,033,263,799.30
负债和所有者权益总计		23,561,333,177.17	18,775,344,225.75

法定代表人：

前李印永

主管会计工作负责人：

敏薛印四

会计机构负责人：

之陈印玲

中交房地产集团有限公司
利润表
2020年度

人民币元

	附注十四	2020年	2019年
营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		5,521,556.00	4,732,051.13
管理费用		83,609,215.47	94,281,457.55
财务费用		(336,508,882.08)	(194,425,032.73)
其中：利息费用		481,380,085.86	331,492,345.43
利息收入		820,270,810.20	528,917,180.49
加：其他收益		54,871.96	-
投资收益	4	29,297,524.67	47,661,166.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(4,834,224.38)	-
信用减值损失		(100,620,025.38)	(25,102,584.03)
资产减值损失		(164,332,161.28)	(107,161,127.00)
营业利润		11,778,320.58	10,808,979.90
加：营业外收入		200,485.44	-
减：营业外支出		1,499,803.75	800,000.00
利润总额		10,479,002.27	10,008,979.90
减：所得税费用		-	-
净利润		10,479,002.27	10,008,979.90
持续经营净利润		10,479,002.27	10,008,979.90
其他综合收益的税后净额		(23,293,828.09)	30,205,900.00
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		(23,293,828.09)	30,205,900.00
综合收益总额		(12,814,825.82)	40,214,879.90

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中交房地产集团有限公司
股东权益变动表
2020年度

人民币元

2020年度

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,524,202,390.96	(8,602,891.89)	13,186,671.01	155,987,063.18	9,033,263,799.30
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	(23,293,828.09)	-	10,479,002.27	(12,814,825.82)
(二) 所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股	1,500,000,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	995,471,698.12	-	-	-	-	995,471,698.12
(三) 利润分配							
1.提取盈余公积	-	-	-	-	1,047,900.23	(1,047,900.23)	-
2.永续债派息	-	(52,000,000.00)	-	-	-	-	(52,000,000.00)
(四) 所有者权益内部结转							
1.永续债计息	-	84,482,191.78	-	-	-	(84,482,191.78)	-
三、本年年末余额	2,850,000,000.00	2,026,444,455.94	6,524,202,390.96	(31,896,719.98)	14,234,571.24	80,935,973.44	11,463,920,671.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





中交房地产集团有限公司
股东权益变动表
2020年度

人民币元

2019年度

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,208,871,580.45	-	12,185,974.62	95,123,549.47	8,664,671,670.58
加：会计政策变更	-	-	-	(5,115,771.91)	(201.60)	(1,814.37)	(5,117,787.88)
二、本年初余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,208,871,580.45	(5,115,771.91)	12,185,773.02	95,121,735.10	8,659,553,882.70
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	30,205,900.00	-	10,008,979.90	40,214,879.90
(二) 所有者投入和减少资本							
1.吸收合并	-	-	315,330,810.51	(33,693,019.98)	-	103,857,246.17	385,495,036.70
(三) 利润分配							
1.提取盈余公积	-	-	-	-	1,000,897.99	(1,000,897.99)	-
2.永续债派息	-	(52,000,000.00)	-	-	-	-	(52,000,000.00)
(四) 所有者权益内部结转							
1.永续债计息	-	52,000,000.00	-	-	-	(52,000,000.00)	-
四、本年年末余额	1,350,000,000.00	998,490,566.04	6,524,202,390.96	(8,602,891.89)	13,186,671.01	155,987,063.18	9,033,263,799.30

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中文房地产集团有限公司
现金流量表
2020年度

人民币元

	附注十四	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：			
收到的其他与经营活动有关的现金		88,679,381.26	101,786,940.13
经营活动现金流入小计		88,679,381.26	101,786,940.13
支付给职工以及为职工支付的现金		54,852,411.59	42,794,425.08
支付的各项税费		49,918,664.41	34,660,978.03
支付的其他与经营活动有关的现金		59,226,860.64	89,732,652.44
经营活动现金流出小计		163,997,936.64	167,188,055.55
经营活动产生的现金流量净额	5	(75,318,555.38)	(65,401,115.42)
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		798,946,293.18	807,391,334.67
收到的其他与投资活动有关的现金		5,724,250,000.00	2,989,362,240.98
投资活动现金流入小计		6,523,196,293.18	3,796,753,575.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		259,016.50	2,146,619.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		484,000,000.00	40,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		9,682,420,000.00	7,950,000,000.00
投资活动现金流出小计		10,166,679,016.50	7,992,146,619.35
投资活动产生的现金流量净额		(3,643,482,723.32)	(4,195,393,043.70)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中交房地产集团有限公司
现金流量表
2020年度

人民币元

	附注十四	2020年	2019年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,498,400,000.00	-
取得借款所收到的现金		-	6,410,640,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		2,234,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		4,732,400,000.00	6,410,640,000.00
偿还债务支付的现金		-	893,281,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		518,050,198.65	272,700,395.83
支付其他与筹资活动有关的现金		-	1,385,763,598.20
筹资活动现金流出小计		518,050,198.65	2,551,744,994.03
筹资活动产生的现金流量净额		4,214,349,801.35	3,858,895,005.97
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额		495,548,522.65	(401,899,153.15)
加：年初现金及现金等价物余额		576,444,806.94	978,343,960.09
五、年末现金及现金等价物余额		1,071,993,329.59	576,444,806.94

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人



一、 基本情况

中交房地产集团有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，于2015年3月24日取得国家工商行政管理局核发的企业法人营业执照，社会统一信用代码为911100003355015281，营业期限为2015年3月24日至长期。本公司总部位于北京市西城区德外大街5号2号楼八至九层。2020年本公司新增实收资本人民币150,000万元。截至2020年12月31日，本公司注册资本人民币500,000万元，实收资本人民币285,000万元，全部由中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)以现金投入；法定代表人：李永前。

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

本集团的母公司和最终母公司为于中华人民共和国成立的中交集团。

本财务报表业经本公司管理层于2021年4月15日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

3. 记账本位币

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

4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

4. 企业合并(续)

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

5. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

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

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

除绿城中国以外，本公司及本集团自2019年1月1日起，全面执行新金融工具准则，根据新金融工具准则的衔接规定，对于首次执行新金融工具准则的累积影响数，调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额。

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表(续)

根据财政部《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》的规定，母公司尚未执行本准则、而子公司已执行本准则的，母公司在编制合并财务报表时，可以将子公司的财务报表按照母公司的会计政策进行调整后合并，也可以将子公司按照本准则编制的财务报表直接合并，母公司将子公司按照本准则编制的财务报表直接合并的，应当在合并财务报表中披露该事实，并且对母公司和子公司的会计政策及其他相关信息分别进行披露。2019年本公司选择绿城中国按照新收入准则的财务报表直接合并。

本公司为非上市公司，截至2020年12月31日，本集团暂不提前执行新租赁准则。

编制合并财务报表时，除前述情况外，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表(续)

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

6. 合营安排分类及共同经营

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

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

7. 现金及现金等价物

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

8. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 外币业务和外币报表折算(续)

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具减值

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

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、3。

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

金融工具抵销

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

衍生金融工具

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

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

金融资产转移

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 存货

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值,则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。

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

11. 持有待售的非流动资产或处置组

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18 资产减值。

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

14. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

14. 固定资产(续)

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物—钢结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—钢筋混凝土结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—其他房屋及建筑物	20 年	-	5%
机器设备	5-10 年	-	10-20%
运输工具	5 年	-	20%
办公及电子设备	3-5 年	-	20%-33.33%
临时设施	5 年	-	20%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

15. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、无形资产或长期待摊费用。

16. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 借款费用(续)

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

17. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 无形资产(续)

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

18. 资产减值

本集团对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产、持有待售资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

19. 长期待摊费用

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

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

离职后福利(设定受益计划)

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

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

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险和股票市场风险的影响。

本集团于各年的应付补充退休福利和内部退休余额采用预计单位贷记法计算而得。

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

20. 职工薪酬(续)

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

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

辞退福利

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

21. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22. 其他权益工具

本集团发行的永续债到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付，本集团并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

23. 维修基金

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

24. 质量保证金

与施工方的质量保证金

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

25. 股份支付

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

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

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

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

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

26. 其他权益工具

本集团发行的永续债到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付，本集团并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

27. 与客户之间的合同产生的收入 (自2020年1月1日起本集团适用, 及2019年度本集团已执行新收入准则的公司)

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

房地产开发收入

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

销售商品合同

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

提供服务合同

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

建造合同

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

27. 与客户之间的合同产生的收入(自2020年1月1日起本集团适用, 及2019年度本集团已执行新收入准则的公司)(续)

可变对价

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

重大融资成分

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

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的, 本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

合同变更

本集团与客户之间的建造合同发生合同变更时:

(1) 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款, 且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的, 本集团将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理;

(2) 如果合同变更不属于上述第(1)种情形, 且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的, 本集团将其视为原合同终止, 同时, 将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理;

(3) 如果合同变更不属于上述第(1)种情形, 且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分, 本集团将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理, 由此产生的对已确认收入的影响, 在合同变更日调整当期收入。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 收入(仅于2019年度, 适用于本集团未执行新收入准则的公司)

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量, 并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方, 并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制, 且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量, 确认为收入的实现。销售商品收入金额, 按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外; 合同或协议价款的收取采用递延方式, 实质上具有融资性质的, 按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素, 或者能够在建造过程中决定主要结构变动的, 房地产建造协议符合建造合同定义, 本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用; 对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限(如仅能对基本设计方案做微小变动)的, 本集团按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法, 并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的销售收入。

本集团在房屋完工且经验收合格, 与购买方签订了销售合同, 取得了购买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知, 无正当理由拒绝接收的, 于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

开发产品

已经完工并验收合格, 签订了销售合同并履行了合同规定的义务, 即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; 集团不再保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也不再对已售出的商品实施有效控制; 收入的金额能够可靠地计量; 相关的经济利益很可能流入; 并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认销售收入的实现。

在房屋完工且经有关部门验收合格, 签订了销售合同, 取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知, 无正当理由拒绝接收的, 于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 收入(仅于2019年度, 适用于本集团未执行新收入准则的公司)(续)

分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格, 签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务, 相关的经济利益很可能流入, 并且该开发产品成本能够可靠地计量时, 按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额; 应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额, 在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销, 计入当期损益。

出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方, 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也不再对已售出的商品实施有效控制, 收入的金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入, 并且该房屋成本能够可靠地计量时, 确认销售收入的实现。

提供劳务收入

于资产负债表日, 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下, 按完工百分比法确认提供劳务收入; 否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计, 是指同时满足下列条件: 收入的金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入本集团, 交易的完工进度能够可靠地确定, 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额, 按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时, 如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的, 将销售商品部分和提供劳务部分分别处理; 如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分, 或虽能区分但不能够单独计量的, 将该合同全部作为销售商品处理。

建造合同

于资产负债表日, 建造合同的结果能够可靠估计的情况下, 按完工百分比法确认合同收入和合同费用; 否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计, 是指与合同相关的经济利益很可能流入本集团, 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量; 就固定造价合同而言, 还需满足下列条件: 合同总收入能够可靠地计量, 且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本集团以[累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度]确定合同完工进度。合同总收入金额, 包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 收入(仅于2019年度, 适用于本集团未执行新收入准则的公司) (续)

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认, 或有租金在实际发生时计入当期损益。

29. 合同资产与合同负债(自2020年1月1日起本集团适用, 及2019年度本集团已执行新收入准则的公司)

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

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

合同负债

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

30. 与合同成本有关的资产(自2020年1月1日起本集团适用, 及2019年度本集团已执行新收入准则的公司)

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

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

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

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

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化, 使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的, 应当转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不应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。

31. 政府补助

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

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的, 作为与资产相关的政府补助; 政府文件不明确的, 以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断, 以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助, 除此之外的作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 所得税(续)

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

33. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

34. 利润分配

本公司的现金股利，于股东会批准后确认为负债。

35. 安全生产费

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

36. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定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，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团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。

以公允价值计量非金融资产的，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。

本集团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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

37. 重大会计判断和估计

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

合并范围——本集团持有被投资方半数或以下的表决权

企业名称	注释	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本人民币万元	投资额人民币万元
Greentown China Holding Limited	注 2	25.05	25.05	23,924.24	566,736.01
中交(安徽)投资发展有限公司	注 1	41	80	20,000.00	8,200.00
中交(青岛)城镇化建设投资有限公司	注 1	40	55	35,000.00	14,000.00
中交地产宜兴有限公司	注 1	40	80	90,000.00	36,000.00
中交成都建设发展有限公司	注 1	34	67	45,000.00	19,814.21
中交祥松置业无锡有限公司	注 1	30	70	12,000.00	39,200.00
中交世茂(北京)置业有限公司	注 1	37	65	50,000.00	548,700.00
中交花创(绍兴)置业有限公司	注 1	49	51	80,000.00	140,000.00
重庆肃品房地产开发有限公司	注 1	35	51	2,000.00	140,000.00
中交贵州房地产有限公司	注 1	35	55	110,000.00	382,400.00
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	注 1	35	67	260,000.00	919,100.00
重庆美宸房地产开发有限公司	注 1	49.6	50.1	8,000.00	100,000.00
广西中交城市投资发展有限公司	注 1	40	70	25,386.00	139,700.00

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

注 2：根据 Greentown China Holding Limited(简称“绿城中国”)的公司章程约定股东大会是公司的最高权力机构，本集团是绿城中国第一大股东。本期，绿城中国以 9.5 港元每股的价格定向增发股份 323,000,000 股，引进战略投资者新湖城中宝集团，本集团持股比例由 28.78%降至 25.05%。根据历史股东会表决情况，绿城中国的其他股东在股东大会中与本集团表达的决议一致。绿城中国的经营决策主要由本集团通过董事会主导，绿城中国的 6 名执行董事中有 4 名由本集团委派。此外，本集团能够在战略及持股量方面、营运方面和财务方面为绿城中国提供支持。综合公司章程、相关议事规则、董事会人员安排以及历史上股东会和董事会表决情况，本集团能够通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对绿城中国的权力影响回报金额，从而对绿城中国进行控制，故而本集团认为应当将其纳入合并范围。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

投资性房地产与存货的划分

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

投资性房地产与自用房地产的划分

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

永续债的分类

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

收入确认的时点(自2020年1月1日起本集团适用, 及2019年度本集团已执行新收入准则的公司)

根据附注三、27所述的会计政策, 本集团对于物业的控制权转移给客户的时点, 需要根据房地产销售合同条款及适用于合同的法律规定做出判断。仅当满足下列条件之一的, 属于在某一时间段内履行的履约义务, 本集团按照履约进度, 在一段时间内确认收入:

(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益; (2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品; (3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项; 否则, 本集团在客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价的时点确认。本集团因与客户的合同限制不得改动或替换物业或将物业转为他用, 因此物业对本集团而言并无替代用途。然而, 是否存在可强制执行的付款请求权取决于销售合同的条款及适用于该合同的法律的解释。有关确认须作出重大判断。本集团已取得就销售合同付款请求权的可强制执行性的法律意见。本集团管理层根据法律意见作出判断将销售合同分类至具有可强制执行付款请求权的销售合同及不具有可强制执行付款请求权的合同。

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

估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

存货跌价准备

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

商誉减值

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

金融工具的公允价值确定

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

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

递延所得税资产

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

37. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

土地增值税

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

设定受益义务的计量

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

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

评估可变对价的限制

本集团对可变对价进行估计时，考虑能够合理获得的所有信息，包括历史信息、当前信息以及预测信息，在合理的数量范围内估计各种可能发生的对价金额以及概率。包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。本集团在评估与可变对价相关的不确定性消除时，累计已确认的收入金额是否极可能不会发生重大转回时，同时考虑收入转回的可能性及转回金额的比重。本集团在每一资产负债表日，重新评估可变对价金额，包括重新评估对可变对价的估计是否受到限制，以反映报告期末存在的情况以及报告期内发生的情况变化。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

38. 会计政策和会计估计变更

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

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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

38. 会计政策和会计估计变更(续)

新收入准则(续)

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

	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	1,529,770,958.52	1,549,824,368.07	(2,591,135.70)	(17,462,273.85)
存货	320,171,255,468.22	320,073,554,900.25	(549,884,325.51)	647,584,893.48
合同资产	3,656,087,428.61	3,124,517,700.04	499,952,103.93	31,617,624.64
其他流动资产	12,716,850,479.30	12,603,688,837.44	-	113,161,641.86
非流动资产				
递延所得税资产	4,448,860,659.67	4,482,934,177.79	-	(34,073,518.12)
其他非流动资产	737,074,786.29	599,450,999.56	-	137,623,786.73
流动负债				
预收款项	22,286,922.67	26,304,795,429.50	(26,282,508,506.83)	-
合同负债	137,563,363,694.42	112,798,674,935.33	24,141,069,908.99	623,618,850.10
应交税费	13,911,850,606.50	13,884,629,191.89	-	27,221,414.61
其他流动负债	11,836,592,040.30	10,835,858,577.63	1,087,286,657.98	(86,553,195.31)
非流动负债				
递延所得税负债	4,891,660,010.73	4,868,169,168.97	-	23,490,841.76
其他非流动负债	2,894,450,405.61	1,892,821,823.03	1,001,628,582.58	-
所有者权益				
未分配利润	1,612,635,908.46	1,520,175,210.71	-	92,460,697.75
少数股东权益	90,581,281,250.44	90,383,067,704.61	-	198,213,545.83

三、重要会计政策及会计估计(续)

38. 会计政策和会计估计变更(续)

新收入准则(续)

执行新收入准则对2020年度财务报表的影响如下：（续）

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	81,190,937,012.38	80,357,770,633.03	833,166,379.35
营业成本	61,703,482,360.66	61,148,713,458.86	554,768,901.80
销售费用	2,911,722,606.21	3,063,037,878.27	(151,315,272.06)
财务费用	(920,904,654.48)	(1,023,045,678.35)	102,141,023.87
资产减值损失	(1,296,358,320.74)	(1,298,650,740.16)	2,292,419.42
所得税费用	2,644,562,321.55	2,577,196,299.90	67,366,021.65
少数股东损益	5,615,312,869.38	5,409,235,710.60	206,077,158.78

执行新收入准则对2020年度公司资产负债表和公司利润表无影响。

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

38. 会计政策和会计估计变更(续)

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：

本集团

	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	1,605,025,550.90	(1,446,897.94)	-	-	1,603,578,652.96
存货	225,192,983,144.41	(166,268,175.61)	436,505,467.94	-	225,463,220,436.74
合同资产	2,815,006,785.99	167,715,073.55	(1,097,369.96)	-	2,981,624,489.58
递延所得税资产	3,845,373,704.72	-	3,182,929.44	-	3,848,556,634.16
其他资产	9,728,886,203.47	-	84,546,292.62	-	9,813,432,496.09
对资产影响总额	243,187,275,389.49	-	523,137,320.04	-	243,710,412,709.53
预收款项	13,791,690,861.93	(13,770,592,516.79)	-	-	21,098,345.14
合同负债	76,324,980,744.26	12,641,278,785.35	484,658,885.01	-	89,450,918,414.62
应交税费	12,775,079,583.84	-	(4,217,901.96)	-	12,770,861,681.88
递延所得税负债	4,902,894,867.68	-	21,128,276.04	-	4,924,023,143.72
其他负债	11,647,733,302.95	1,129,313,731.44	-	-	12,777,047,034.39
对负债影响总额	119,442,379,360.66	-	501,569,259.09	-	119,943,948,619.75
未分配利润	659,842,832.85	-	8,311,932.59	-	668,154,765.44
对所有者权益影响总额	76,107,638,804.60	-	21,568,060.95	-	76,129,206,865.55
归属于母公司所有者权益合计	9,529,946,384.66	-	8,311,932.59	-	9,538,258,317.25
少数股东权益	66,577,692,419.94	-	13,256,128.36	-	66,590,948,548.30

三、 重要会计政策及会计估计(续)

38. 会计政策和会计估计变更(续)

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）

本集团（续）

	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	968,927,514.01	(17,316,342.04)	951,611,171.97
资产减值损失	1,043,089,861.97	17,316,342.04	1,060,406,204.01

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。

四、 税项

1. 本集团 2020 年度主要税项及其税率列示如下：

增值税 — 本公司及下属公司凡被认定为增值税一般纳税人，按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。

根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。

城市维护建设税 — 按实际缴纳的流转税的 5%或 7%计缴。

企业所得税 — 按应纳税所得额的25%、20%或15%计缴。

土地增值税 — 按增值额的超率累进税率计缴。本集团下属中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。

2. 税收优惠

根据《关于小型微利企业有关企业所得税政策的通知》(财税[2019]13号)，本集团下属公司中交物业(海南)有限公司、北京中交万方物业管理有限公司、中交物业广州有限公司、中交中桥物业管理有限公司以及天津嘉轩置业有限公司属于小型微利企业。对年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据国家税务总局公告2016年第29号，本集团下属公司中交科尔投资咨询(北京)有限公司提供的跨境应税行为免征增值税。

2020年度，受新冠疫情影响，根据财政部税务总局公告2020年第13号和财政部税务总局公告2020年第24号的规定：自2020年3月1日至2020年12月31日，本集团下属公司中交地产北京物业有限公司第一分公司、中交地产北京物业有限公司青岛分公司以及中交中桥物业管理有限公司，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《企业所得税法》，本集团下属公司绿城装饰工程集团有限公司、浙江绿城联合设计有限公司、绿城建设管理集团有限公司及浙江绿城建筑工程有限公司享受高新技术企业税收优惠政策，适用的企业所得税率在 2018 至 2020 年、2020 年至 2022 年、2019 年至 2021 年及 2020 年至 2022 年分别为 15%。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年12月31日	2019年12月31日
库存现金	1,880,118.69	2,161,042.71
银行存款	75,358,877,656.50	56,850,335,638.32
其他货币资金	4,898,627,745.93	5,217,291,733.54
合计	80,259,385,521.12	62,069,788,414.57
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额(附注五、63)	9,890,177,446.41	7,715,139,579.30

于2020年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币1,821,031,296.63元(2019年12月31日：人民币3,837,906,070.47元)。

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

2. 应收票据

	2020年12月31日	2019年12月31日
商业承兑汇票	31,171,951.61	30,634,180.78
减：应收票据减值准备	-	-
	31,171,951.61	30,634,180.78

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	1,063,184,366.36	1,085,549,030.54
1年至2年	254,662,723.90	496,234,773.81
2年至3年	292,685,987.36	84,163,740.98
3年以上	97,421,130.12	100,103,084.00
小计	1,707,954,207.74	1,766,050,629.33
减：坏账准备	178,183,249.22	161,025,078.43
净值	1,529,770,958.52	1,605,025,550.90

应收账款坏账准备的变动如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
上年年末余额	161,025,078.43	155,069,617.55
会计政策变更	-	3,516,737.18
本年年初余额	161,025,078.43	158,586,354.73
本年计提	53,571,626.38	32,554,553.20
本年转回	(36,413,455.59)	(27,530,379.74)
其他	-	(2,585,449.76)
本年年末余额	178,183,249.22	161,025,078.43

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	70,872,343.04	4.15	70,872,343.04	100.00	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,637,081,864.70	95.85	107,310,906.18	6.56	1,529,770,958.52
	1,707,954,207.74	100.00	178,183,249.22		1,529,770,958.52

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下：(续)

	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	65,289,175.92	3.70	64,257,554.44	98.42	1,031,621.48
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,700,761,453.41	96.30	96,767,523.99	5.69	1,603,993,929.42
	1,766,050,629.33	100.00	161,025,078.43		1,605,025,550.90

于 2020 年 12 月 31 日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	1,058,714,431.42	1.24	13,146,315.81
1至2年	254,485,209.74	10.04	25,558,302.84
2至3年	287,992,074.12	20.78	59,857,516.11
3至4年	15,775,025.77	12.61	1,989,921.97
4至5年	17,436,898.99	24.49	4,270,023.63
5年以上	2,678,224.66	92.93	2,488,825.82
合计	1,637,081,864.70		107,310,906.18

于 2019 年 12 月 31 日，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
1年以内	1,084,204,064.66	1.83	19,883,490.20
1至2年	379,110,970.37	3.68	13,969,598.14
2至3年	147,960,860.46	14.39	21,290,870.00
3至4年	47,562,446.03	18.06	8,587,798.58
4至5年	39,170,653.50	78.48	30,740,713.78
5年以上	2,752,458.39	83.38	2,295,053.29
合计	1,700,761,453.41		96,767,523.99

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

于 2020 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率%	计提理由
个人购房款	62,060,704.39	62,060,704.39	100.00	
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注
中交美庐城商业楼租赁款	1,131,463.03	1,131,463.03	100.00	注
栗玉柱	1,116,000.00	1,116,000.00	100.00	注
青岛枫和市政园林建设有限公司	878,750.00	878,750.00	100.00	注
其他	110,531.62	110,531.62	100.00	注
	70,872,343.04	70,872,343.04		

于 2019 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率%	计提理由
个人购房款	56,471,579.58	56,116,807.12	99.37	
北京圣图投资顾问有限公司	5,574,894.00	5,574,894.00	100.00	注
栗玉柱	1,116,000.00	1,116,000.00	100.00	注
青岛枫和市政园林建设有限公司	878,750.00	878,750.00	100.00	注
应收酒店餐饮款	964,200.26	287,351.24	29.80	
其他	283,752.08	283,752.08	100.00	注
	65,289,175.92	64,257,554.44		

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

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

于 2020 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下:

债务人名称	与本集团关系	账面余额	坏账准备	占应收账款余额的比例%
上海奔豪装饰工程有限公司	第三方	51,118,552.70	-	2.99
中国建筑第八工程局有限公司	第三方	44,018,811.71	-	2.58
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	第三方	40,308,015.11	-	2.36
上海驰志实业有限公司	第三方	38,438,343.06	-	2.25
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	第三方	29,044,350.04	-	1.70
合计		202,928,072.62	-	11.88

于 2019 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下:

债务人名称	与本集团关系	账面余额	坏账准备	占应收账款余额的比例%
六安市承接产业转移集中示范园区	第三方	163,215,300.00	5,468,691.50	9.24
华润建筑有限公司青岛分公司	第三方	26,389,423.31	-	1.49
三亚保力房地产投资开发有限公司	第三方	20,509,916.00	-	1.16
杭州富阳秦旺建设发展有限公司	第三方	15,000,000.00	-	0.85
舟山颂都置业有限公司	第三方	13,935,750.00	-	0.79
合计		239,050,389.31	5,468,691.50	13.53

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 应收款项融资

	2020年12月31日	2019年12月31日
银行承兑汇票	33,051,636.20	11,212,463.00

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收款项融资如下:

	2020年		2019年	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	19,944,422.89	-	3,904,603.80	-

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

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,412,518,366.00	67.79	3,166,442,704.08	75.29
1至2年	1,998,228,526.16	25.03	688,098,611.73	16.36
2至3年	525,459,563.45	6.58	221,939,207.93	5.28
3年以上	48,505,612.63	0.60	129,050,153.36	3.07
	7,984,712,068.24	100.00	4,205,530,677.10	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项情况, 列示如下:

债务单位	2020年12月31日账面余额
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00
深圳市普益兴投资发展有限公司	48,132,000.00

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 预付款项(续)

于 2020 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	账面余额	占预付账款总额比例%
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	23.65
武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局	1,634,000,000.00	20.46
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,107,225,141.94	13.87
国测地理信息科技产业园集团有限公司	750,000,000.00	9.39
河北雄安新区管理委员会	555,046,000.00	6.95
	5,934,271,141.94	74.32

于 2019 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	账面余额	占预付账款总额比例%
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	44.89
西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00	11.00
苏州市吴江区财政局土地保证金专户	264,708,000.00	6.29
重庆市规划和自然资源局	261,100,000.00	6.21
肥东县自然资源和规划局	120,000,000.00	2.85
	2,996,408,000.00	71.24

6. 其他应收款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收股利	-	750,000.00
其他应收款	61,602,467,221.83	59,098,069,654.57
	61,602,467,221.83	59,098,819,654.57

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

应收股利

	2020年12月31日	2019年12月31日
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	-	750,000.00

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	60,855,547,301.28	58,500,153,182.50
1年至2年	1,342,054,013.67	2,166,364,805.25
2年至3年	1,527,916,704.09	784,060,425.10
3年以上	2,220,788,114.38	1,974,992,124.64
小计	65,946,306,133.42	63,425,570,537.49
减：其他应收款坏账准备	4,343,838,911.59	4,327,500,882.92
净值	61,602,467,221.83	59,098,069,654.57

其他应收款按性质分类如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应收款		
关联方往来款及借款	56,389,817,192.57	54,164,941,931.22
代垫款	5,186,290,801.93	4,483,058,887.84
押金及保证金	2,707,284,419.70	4,047,925,198.21
其他单位往来款	1,013,482,382.05	4,008,604.00
员工备用金及借款	122,763,785.65	137,111,423.91
应收工程款	27,040,298.34	30,274,615.62
应收投资款	40,779,487.73	144,952,179.17
其他	458,847,765.45	413,297,697.52
合计	65,946,306,133.42	63,425,570,537.49

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
上年年末余额	4,327,500,882.92	3,489,571,472.97
会计政策变更	-	21,703,573.95
本年年初余额	4,327,500,882.92	3,511,275,046.92
本年计提	763,775,035.22	1,064,043,936.78
本年转回	(238,588,971.13)	(198,716,235.01)
本年核销（注）	(505,805,687.62)	(48,448,612.00)
收购子公司	6,887,464.73	-
处置子公司	(9,929,812.53)	(653,253.77)
本年年末余额	4,343,838,911.59	4,327,500,882.92

注：本集团之子公司绿城中国对应收绍兴绿城宝业房地产开发有限公司（以下简称“绍兴绿城宝业”）的借款本金及利息共计人民币309,481,491.77元，由于绍兴绿城宝业已无偿债能力，形成坏账损失，已明确无收回可能，该笔债权已于以前年度全额计提坏账准备，于2020年经批准进行核销。

慈溪绿城房地产开发有限公司（慈溪慈园）成立于2009年7月7日，本集团之子公司绿城中国持股60%。2017年2月，工商注销完成。根据慈溪慈园清算结果，绿城中国应分回剩余财产人民币26,363,943.06元，最终收回人民币14,051,295.89元。剩余人民币12,312,647.17元无法收回，于以前年度全额计提坏账准备，于2020年经批准进行核销。

本集团之子公司绿城中国于2009年与独立自然人张珩签订合作协议，出借给张珩人民币184,000,000.00元，双方合作经营杭州银嘉房地产开发有限公司，由于发生合作纠纷，款项未曾收回，于以前年度全额计提坏账准备。于2020年双方达成仲裁调解协议，该借款免于归还，于2020年经批准进行核销。

于2020年12月31日，受到限制的其他应收款为人民币745,262,852.79元(2019年12月31日：人民币123,642,408.26元)。参见附注五、63。

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

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

2020 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
2020年1月1日余额	788,008,335.44	2,239,597,674.96	1,299,894,872.52	4,327,500,882.92
2020年1月1日余额在本年				
--转入第二阶段	(1,471,196.23)	1,471,196.23	-	-
--转入第三阶段	(9,922,016.50)	(188,001,810.11)	197,923,826.61	-
本年计提	142,626,183.06	284,824,111.50	336,324,740.66	763,775,035.22
本年转回	(158,842,695.18)	(79,365,440.95)	(380,835.00)	(238,588,971.13)
本年核销	-	-	(505,805,687.62)	(505,805,687.62)
收购子公司	6,887,464.73	-	-	6,887,464.73
处置子公司	(7,812.53)	-	(9,922,000.00)	(9,929,812.53)
2020年12月31日余额	767,278,262.79	2,258,525,731.63	1,318,034,917.17	4,343,838,911.59

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

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

2019 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
2019年1月1日余额	719,363,243.72	1,402,108,316.87	1,389,803,486.33	3,511,275,046.92
2019年1月1日余额在本年				
--转入第二阶段	(2,062,580.11)	2,062,580.11	-	-
--转入第三阶段	(53.00)	(261,499.50)	261,552.50	-
本年计提	106,482,505.98	898,290,481.31	59,270,949.49	1,064,043,936.78
本年转回	(35,774,777.65)	(61,948,953.56)	(100,992,503.80)	(198,716,235.01)
本年核销	-	-	(48,448,612.00)	(48,448,612.00)
处置子公司	(3.50)	(653,250.27)	-	(653,253.77)
2019年12月31日余额	788,008,335.44	2,239,597,674.96	1,299,894,872.52	4,327,500,882.92

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动如下:

2020 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
2020年1月1日余额	51,979,708,414.24	10,145,958,925.93	1,299,903,197.32	63,425,570,537.49
2020年1月1日余额在本年				
--转入第二阶段	(1,766,087,307.95)	1,766,087,307.95	-	-
--转入第三阶段	(9,933,048.69)	(524,534,683.58)	534,467,732.27	-
本年新增	14,580,025,539.62	2,086,226,431.68	1,050,166.91	16,667,302,138.21
终止确认	(10,499,696,003.99)	(3,763,474,543.05)	(608,324.80)	(14,263,778,871.84)
本年核销	-	-	(505,805,687.62)	(505,805,687.62)
收购子公司	635,136,955.43	-	-	635,136,955.43
处置子公司	(2,196,938.25)	-	(9,922,000.00)	(12,118,938.25)
2020年12月31日余额	54,916,957,610.41	9,710,263,438.93	1,319,085,084.08	65,946,306,133.42

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2019年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 整个存续期	合计
2019年1月1日余额	34,539,772,669.93	10,157,029,922.66	1,389,812,311.13	46,086,614,903.72
2019年1月1日余额在本年				
--转入第二阶段	(648,781,380.35)	648,781,380.35	-	-
--转入第三阶段	(10,600.00)	(326,874.37)	337,474.37	-
本年新增	25,044,621,898.39	497,622,130.43	59,195,027.62	25,601,439,056.44
终止确认	(6,955,878,130.73)	(1,108,159,111.04)	(100,993,003.80)	(8,165,030,245.57)
本期核销	-	-	(48,448,612.00)	(48,448,612.00)
处置子公司	(16,043.00)	(48,988,522.10)	-	(49,004,565.10)
2019年12月31日余额	51,979,708,414.24	10,145,958,925.93	1,299,903,197.32	63,425,570,537.49

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

于 2020 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例(%)	性质	账龄	坏账准备期末余额
上海新湖房地产开发有限公司	3,262,201,388.89	4.95	关联方借款	6个月内	-
融创华北发展集团有限公司	2,362,570,398.79	3.58	关联方借款	6个月内	-
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	1,946,351,752.70	2.95	关联方借款	6个月内	-
上海中瀚置业有限公司	1,477,413,601.23	2.24	关联方借款	6个月内	-
北京致兴房地产开发有限公司	1,477,097,626.39	2.23	关联方借款	6个月内	-
	10,525,634,768.00	15.95			-

于 2019 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例(%)	性质	账龄	坏账准备年末余额
上海新湖房地产开发有限公司	3,050,000,000.00	4.81	关联方借款	6个月内	-
天津融创奥城投资有限公司	2,886,410,150.53	4.55	关联方借款	6个月内	-
南京绿城置业有限公司	2,372,565,338.33	3.74	关联方借款	6个月内	-
沈阳全运村建设有限公司	2,161,257,718.13	3.41	关联方借款	6个月内	(803,096,012.30)
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	2,080,972,738.32	3.28	关联方借款	6个月内	-
	12,551,205,945.31	19.79			(803,096,012.30)

7. 存货

	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	332,630,194.13	2,837,900.00	329,792,294.13
开发成本	291,594,802,896.50	818,204,545.14	290,776,598,351.36
开发产品	30,310,767,909.22	1,245,917,568.73	29,064,850,340.49
周转材料、包装物、低耗品	14,482.24	-	14,482.24
	322,238,215,482.09	2,066,960,013.87	320,171,255,468.22

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	209,619,920.63	-	209,619,920.63
开发成本	203,251,341,742.24	463,590,153.20	202,787,751,589.04
开发产品	23,366,157,305.88	1,336,832,351.16	22,029,324,954.72
建造合同形成的资产(注)	166,268,175.60	-	166,268,175.60
周转材料、包装物、低耗 品	18,504.42	-	18,504.42
	226,993,405,648.77	1,800,422,504.36	225,192,983,144.41

注：由于本集团自 2020 年 1 月 1 日起全面采纳新收入准则，建造合同形成的已完工未结算资产于 2020 年 1 月 1 日起转入合同资产核算。

存货年末余额中含有建造合同形成的已完工未结算资产的汇总信息如下：

	累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额
2019 年 12 月 31 日	612,782,235.63	113,853,738.38	-	560,367,798.41

存货跌价准备变动如下：

2020 年

年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	处置子公司	年末余额
1,800,422,504.36	735,346,440.11	(125,898,780.19)	(216,661,343.91)	(126,248,806.50)	2,066,960,013.87

2019 年

年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
1,188,758,086.67	968,239,695.81	(9,689,734.26)	(346,885,543.86)	1,800,422,504.36

于2020年12月31日，账面价值人民币110,133,201,935.30元(2019年12月31日：人民币96,868,365,460.91元)存货由于用于借款抵押而所有权受到限制，参见附注五、63。

五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 合同资产

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算 (注)	3,711,199,250.53	55,111,821.92	3,656,087,428.61	2,832,323,128.03	17,316,342.04	2,815,006,785.99
	3,711,199,250.53	55,111,821.92	3,656,087,428.61	2,832,323,128.03	17,316,342.04	2,815,006,785.99

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

本年合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因：

	变动金额	变动原因
智能产业园及枣园东组团项目	329,808,358.29	注
杭州绿城亚运村开发有限公司	196,148,952.00	注
	525,957,310.29	

注：于2020年，本集团相关设计及装修合同以及项目管理合同与房地产开发合同的履约进度增加，部分履约进度尚未到工程结算付款的时间，导致合同资产账面价值增加。

五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 合同资产(续)

合同资产减值准备的变动如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
上年年末余额	17,316,342.04	-
会计政策变更	1,097,369.96	-
本年年初余额	18,413,712.00	-
本年计提	36,698,109.92	17,316,342.04
本年年末余额	55,111,821.92	17,316,342.04

采用预期信用损失率计提减值损失准备的合同资产情况如下：

	2020年12月31日		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预 期信用损失
按预期信用损失计提坏账准备	3,711,199,250.53	1.49	55,111,821.92

	2019年12月31日		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预 期信用损失
按预期信用损失计提坏账准备	2,832,323,128.03	0.61	17,316,342.04

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 持有待售的资产/负债

于2019年9月30日，本集团的全资子公司绿城管理控股有限公司的董事议决出售浙江绿城景道园林工程有限公司2%股权及浙江绿城市政园林建设有限公司全部股权。截至2019年12月31日，该转让尚未完成，但已经签署了具有法律约束力的转让协议，并预计在一年内完成，故本集团将其划分为持有待售的资产/负债，并在财务报表内分别列示。预期出售所得款项净额将超过相关资产及负债的账面净值，因此未确认减值亏损。2020年9月，前述股权转让交易完成，浙江绿城景道园林工程有限公司及浙江绿城市政园林建设有限公司2019年12月31日资产和负债账面价值如下：

划分为持有待售的资产

	2019年12月31日
货币资金	12,390,604.86
应收票据	800,000.00
应收账款	16,788,281.25
预付款项	2,369,909.30
其他应收款	53,682,150.56
存货	4,760,622.90
固定资产	4,181,198.50
递延所得税资产	773,889.31
合计	95,746,656.68

划分为持有待售的负债

	2019年12月31日
应付账款	54,117,720.47
预收款项	481,932.73
应付职工薪酬	843,859.89
应交税费	304,607.93
其他应付款	14,661,347.76
合计	70,409,468.78

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 一年内到期的非流动资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期应收款(附注五、12)	20,621,554.89	804,005,319.78
减：减值准备	-	4,297,099.49
净值	20,621,554.89	799,708,220.29

11. 其他流动资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
预缴税款	10,373,508,801.81	8,486,399,209.65
待抵扣进项税额	1,649,032,981.66	904,599,241.72
合同取得成本	677,789,638.33	336,467,102.84
其他	81,119,057.50	66,020,649.26
减：其他流动资产减值准备	64,600,000.00	64,600,000.00
	12,716,850,479.30	9,728,886,203.47

与合同成本有关的资产具体情况如下：

	2020年	2019年
上年年末余额	336,467,102.84	332,268,602.67
会计政策变更	84,546,292.62	-
年初余额	421,013,395.46	332,268,602.67
本年增加	576,198,056.63	253,531,689.63
本年摊销	(319,421,813.76)	(249,333,189.46)
年末余额	677,789,638.33	336,467,102.84

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 长期应收款

	2020年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	174,330,300.99	859,905.96	173,470,395.03
BT项目长期应收款	555,809,639.75	146,349,569.03	409,460,070.72
关联方借款	1,031,061,554.89	292,099.60	1,030,769,455.29
其他	75,970,081.65	29,816,124.22	46,153,957.43
小计	1,837,171,577.28	177,317,698.81	1,659,853,878.47
减：一年内到期的长期应收款(附注五、10)	20,621,554.89	-	20,621,554.89
合计	1,816,550,022.39	177,317,698.81	1,639,232,323.58

	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	33,392,770.13	141,500.00	33,251,270.13
BT项目长期应收款	652,555,015.31	146,349,569.03	506,205,446.28
关联方借款	1,118,309,969.77	5,708,685.02	1,112,601,284.75
其他	75,970,081.65	22,797,448.57	53,172,633.08
小计	1,880,227,836.86	174,997,202.62	1,705,230,634.24
减：一年内到期的长期应收款(附注五、10)	804,005,319.78	4,297,099.49	799,708,220.29
合计	1,076,222,517.08	170,700,103.13	905,522,413.95

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 长期应收款(续)

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

2020 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	合计
2020年1月1日余额	152,199,754.05	22,797,448.57	174,997,202.62
本年计提	1,059,170.88	7,018,675.65	8,077,846.53
本年转回	(5,757,350.34)	-	(5,757,350.34)
2020年12月31日余额	147,501,574.59	29,816,124.22	177,317,698.81

2019 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	合计
2019年1月1日余额	154,178,410.95	13,077,583.66	167,255,994.61
本年计提	2,864,257.25	9,719,864.91	12,584,122.16
本年转回	(4,842,914.15)	-	(4,842,914.15)
2019年12月31日余额	152,199,754.05	22,797,448.57	174,997,202.62

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 长期应收款(续)

本年影响坏账准备变动的长期应收款账面余额变动具体如下：

2020 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	合计
2020年1月1日余额	1,804,258,230.90	75,969,605.96	1,880,227,836.86
本年新增	511,151,868.43	-	511,151,868.43
终止确认	(554,208,128.01)	-	(554,208,128.01)
2020年12月31日余额	1,761,201,971.32	75,969,605.96	1,837,171,577.28

2019 年

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	合计
2019年1月1日余额	2,163,861,054.87	75,969,605.96	2,239,830,660.83
本年新增	1,140,587,250.36	-	1,140,587,250.36
终止确认	(1,500,190,074.33)	-	(1,500,190,074.33)
2019年12月31日余额	1,804,258,230.90	75,969,605.96	1,880,227,836.86

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 长期应收款(续)

长期应收款坏账准备的变动如下:

	2020年	2019年
上年年末余额	174,997,202.62	-
会计政策变更	-	167,255,994.61
本年年初余额	174,997,202.62	167,255,994.61
本年计提	8,077,846.53	12,584,122.16
本年转回	(5,757,350.34)	(4,842,914.15)
本年年末余额	177,317,698.81	174,997,202.62

13. 长期股权投资

	2020年	2019年
对子公司投资	303,668,253.04	303,668,253.04
对合营公司投资	6,648,133,197.97	4,881,097,186.81
对联营公司投资	21,392,327,311.87	13,259,013,179.80
小计	28,344,128,762.88	18,443,778,619.65
减: 长期股权投资减值准备	559,622,986.31	304,776,679.86
	27,784,505,776.57	18,139,001,939.79

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细:

2020 年

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

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：（续）

2020 年（续）

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
合营企业								
杭州昭千投资有限公司	500,000,000.00	-	500,000,000.00	(31,382.99)	-	-	499,968,617.01	-
昆明复地房地产开发有限公司	442,520,000.00	-	442,520,000.00	-	-	-	442,520,000.00	-
浙江绿城足球俱乐部有限公司	506,869,550.00	253,892,721.77	175,500,000.00	4,826,793.35	-	-	434,219,515.12	(254,846,306.45)
济南济高东诚置业有限公司	410,311,506.00	-	410,311,506.00	(4,242,323.47)	-	5,019,911.13	411,089,093.66	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	364,000,000.00	360,421,843.42	-	(2,344,123.21)	-	8,985,293.52	367,063,013.73	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	355,000,000.00	307,989,354.04	-	1,701,933.19	-	24,031,430.13	333,722,717.36	-
天津华夏津典置业有限公司	342,825,113.87	328,445,490.78	-	(1,389,823.56)	-	(7,825,614.81)	319,230,052.41	-
浙江绿西房地产集团有限公司	50,000,000.00	313,995,211.03	-	(1,624,353.50)	-	-	312,370,857.53	-
天津佳意房地产开发有限公司	-	289,931,661.35	-	(457,647.34)	-	7,351,831.40	296,825,845.41	-
南通启新置业有限公司	25,000,000.00	-	295,000,000.00	(2,364,706.16)	-	(10,505,533.86)	282,129,759.98	-
其他	3,541,780,929.97	3,026,420,904.42	187,424,301.37	(42,665,695.36)	(261,545,765.02)	39,359,980.35	2,948,993,725.76	-
小计	6,538,307,099.84	4,881,097,186.81	2,010,755,807.37	(48,591,329.05)	(261,545,765.02)	66,417,297.86	6,648,133,197.97	(254,846,306.45)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

长期股权投资变动明细：（续）

2020 年（续）

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
联营企业								
绿旭（海南）企业管理有限公司	1,960,000,000.00	-	1,960,000,000.00	-	-	-	1,960,000,000.00	-
宁波都市房产开发有限公司	743,119,061.35	1,156,875,110.75	-	74,040,703.07	-	1,658,529.04	1,232,574,342.86	-
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,215,326,453.28	-	(4,584,377.59)	-	(13,676,940.13)	1,197,065,135.56	-
杭州致延投资有限公司	1,185,000,000.00	186,756,588.81	1,000,000,000.00	11,438.89	-	5,422,050.11	1,192,190,077.81	-
北京致平房地产开发有限公司	1,092,500,000.00	-	1,092,500,000.00	(12,502,072.34)	-	(22,872,721.27)	1,057,125,206.39	-
北京致兴房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	(11,239,529.58)	-	(90,040,644.33)	898,719,826.09	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	99,334,672.00	750,733,440.40	-	(96,497,704.40)	-	(7,659,954.83)	646,575,781.17	-
上海中瀚置业有限公司	517,372,740.78	-	701,050,000.00	(6,765,444.84)	-	(30,755,973.70)	663,528,581.46	-
上海新湖房地产开发有限公司	550,000,000.00	762,300,000.00	-	(9,729,396.86)	-	(103,152,502.62)	649,418,100.52	-
WZ GROUP LIMITED	481,066,432.12	489,805,718.70	82,940,375.84	14,866,455.81	-	-	587,612,550.35	-
其他	11,089,051,611.43	8,697,215,867.86	2,585,451,111.65	647,959,110.84	(638,829,192.65)	15,720,811.96	11,307,517,709.66	(8,882,353.83)
小计	19,981,944,517.68	13,259,013,179.80	8,421,941,487.49	595,559,183.00	(638,829,192.65)	(245,357,345.77)	21,392,327,311.87	(8,882,353.83)
合计	26,823,919,870.56	18,443,778,619.65	10,432,697,294.86	546,967,853.95	(900,374,957.67)	(178,940,047.91)	28,344,128,762.88	(559,622,986.31)

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2019 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
子公司								
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	313,804,375.31	-	-	-	(18,000,000.00)	295,804,375.31	(295,804,375.31)
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	89,950.72	-	-	-	-	89,950.72	(89,950.72)
中房集团安居投资建设有限公司	7,773,927.01	7,773,927.01	-	-	-	-	7,773,927.01	-
小计	303,668,253.04	321,668,253.04	-	-	-	(18,000,000.00)	303,668,253.04	(295,894,326.03)
合营企业								
济宁城投绿城置业有限公司	911,035,300.00	-	911,035,300.00	1,590,116.11	-	3,207,983.64	915,833,399.75	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	364,000,000.00	-	364,000,000.00	(730,689.02)	-	(2,847,467.56)	360,421,843.42	-
苏州中交路劲地产有限公司	392,000,000.00	318,223,259.45	-	34,431,118.92	-	-	352,654,378.37	-
天津华夏津典置业有限公司	342,825,113.87	-	340,003,000.00	-	-	(11,557,509.22)	328,445,490.78	-
浙江绿西房地产集团有限公司	50,000,000.00	318,814,575.45	-	(4,819,364.42)	-	-	313,995,211.03	-
其他	2,738,858,143.35	2,110,699,609.62	954,169,449.95	(58,106,186.44)	(99,885,806.21)	(297,130,203.46)	2,609,746,863.46	-
小计	4,798,718,557.22	2,747,737,444.52	2,569,207,749.95	(27,635,004.85)	(99,885,806.21)	(308,327,196.60)	4,881,097,186.81	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2019 年长期股权投资变动明细(续):

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额	年末减值准备
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益	宣告现金股利	其他		
联营企业								
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,234,342,057.01	-	(5,376,032.30)	-	(13,639,571.43)	1,215,326,453.28	-
宁波都市房产开发有限公司	743,119,061.35	1,019,944,090.55	-	137,740,567.60	-	(809,547.40)	1,156,875,110.75	-
杭州龙昊房地产开发有限公司	675,000,000.00	676,900,032.79	-	172,484,609.56	-	-	849,384,642.35	-
上海新湖房地产开发 有限公司(注)	550,000,000.00	-	550,000,000.00	-	-	212,300,000.00	762,300,000.00	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	99,334,672.00	777,236,052.96	-	(25,188,631.76)	-	(1,313,980.80)	750,733,440.40	-
其他	8,544,813,247.58	6,170,569,783.32	2,955,383,447.36	684,764,625.17	(618,320,787.26)	(668,003,535.57)	8,524,393,533.02	(8,882,353.83)
小计	11,876,766,980.93	9,878,992,016.63	3,505,383,447.36	964,425,138.27	(618,320,787.26)	(471,466,635.20)	13,259,013,179.80	(8,882,353.83)
合计	16,979,153,791.19	12,948,397,714.19	6,074,591,197.31	936,790,133.42	(718,206,593.47)	(797,793,831.80)	18,443,778,619.65	(304,776,679.86)

注：该长期股权投资其他变动为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。

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备的情况：

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	-	-	295,804,375.31
浙江绿城足球俱乐部有限公司	-	254,846,306.45	-	254,846,306.45
海南晔隆房地产开发有限公司	8,882,353.83	-	-	8,882,353.83
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	-	-	89,950.72
	304,776,679.86	254,846,306.45	-	559,622,986.31

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中房集团企业顾问公司	313,804,375.31	-	18,000,000.00	295,804,375.31
海南晔隆房地产开发有限公司	8,882,353.83	-	-	8,882,353.83
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	-	-	89,950.72
	322,776,679.86	-	18,000,000.00	304,776,679.86

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。参见附注五、63。

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 其他权益工具投资

2020年

	累计计入其他综合 收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为公允价值计量 且其变动计入其他综 合收益的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益工具	
按公允价值计量的上市公司 其他权益工具投资					
绿城服务集团有限公司(注1)	878,427,746.06	1,118,672,673.78	-	9,404,523.14	拟长期战略持有
按公允价值计量的未上市公 司其他权益工具投资(注2)	164,716,478.42	1,035,125,209.23	-	64,641,553.35	拟长期战略持有
	1,043,144,224.48	2,153,797,883.01	-	74,046,076.49	

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

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

注3： 由于投资需求变动，本集团2020年处置了人民币150,120,071.95元（2019年：人民币19,501,310.33元）的其他权益工具投资，共计归属于母公司的投资收益人民币3,006,405.10元从其他综合收益转入留存收益。这些其他权益工具投资在持有期间公允价值无明显变动，接近历史投资成本。

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 其他权益工具投资(续)

2019年

	累计计入其他综合 收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益工具	
按公允价值计量的上市公司 其他权益工具投资					
绿城服务集团有限公司	818,510,490.64	1,058,755,418.36	-	9,173,899.62	拟长期战略持有
按公允价值计量的未上市公 司其他权益工具投资	96,610,653.85	582,940,369.31	-	96,034,958.00	拟长期战略持有
	915,121,144.49	1,641,695,787.67	-	105,208,857.62	

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 投资性房地产

本集团的投资性房地产全部采用成本模式进行后续计量：

2020年

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	4,689,524,173.80	426,353,716.78	5,115,877,890.58
购置	186,426,627.83	-	186,426,627.83
由固定资产转入	746,346.95	-	746,346.95
由存货转入	161,483,090.22	229,936,013.47	391,419,103.69
由在建工程转入	79,797,426.18	-	79,797,426.18
处置	335,428,788.94	51,048,541.06	386,477,330.00
转出至固定资产	18,815,763.07	-	18,815,763.07
转出至存货	40,846,036.13	-	40,846,036.13
年末余额	4,722,887,076.84	605,241,189.19	5,328,128,266.03
累计折旧和摊销			
年初余额	740,066,397.82	36,891,412.96	776,957,810.78
计提	162,103,818.57	13,979,640.71	176,083,459.28
由固定资产转入	34,556.00	-	34,556.00
处置	64,629,737.46	6,048,964.08	70,678,701.54
转出至固定资产	5,312,224.22	-	5,312,224.22
转出至存货	1,868,215.46	-	1,868,215.46
年末余额	830,394,595.25	44,822,089.59	875,216,684.84
减值准备			
年初余额	931,418.00	-	931,418.00
计提	133,972,586.17	-	133,972,586.17
转销	105,204,186.17	-	105,204,186.17
年末余额	29,699,818.00	-	29,699,818.00
账面价值			
年末	3,862,792,663.59	560,419,099.60	4,423,211,763.19
年初	3,948,526,357.98	389,462,303.82	4,337,988,661.80

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 投资性房地产(续)

2019年

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	4,619,981,973.55	428,418,801.75	5,048,400,775.30
购置	120,874,836.98	178,780.11	121,053,617.09
由固定资产转入	25,460.92	-	25,460.92
由存货转入	110,752,411.52	-	110,752,411.52
由在建工程转入	1,207,901.80	-	1,207,901.80
处置	102,059,282.70	2,243,865.08	104,303,147.78
转出至固定资产	4,508,882.24	-	4,508,882.24
转出至存货	56,750,246.03	-	56,750,246.03
年末余额	4,689,524,173.80	426,353,716.78	5,115,877,890.58
累计折旧和摊销			
年初余额	588,973,385.05	22,926,742.85	611,900,127.90
计提	159,423,871.33	13,964,670.11	173,388,541.44
由固定资产转入	25,460.92	-	25,460.92
处置	1,552,515.15	-	1,552,515.15
转出至固定资产	1,758,271.70	-	1,758,271.70
转出至存货	5,045,532.63	-	5,045,532.63
年末余额	740,066,397.82	36,891,412.96	776,957,810.78
减值准备			
年初余额	931,418.00	-	931,418.00
年末余额	931,418.00	-	931,418.00
账面价值			
年末	3,948,526,357.98	389,462,303.82	4,337,988,661.80
年初	4,030,077,170.50	405,492,058.90	4,435,569,229.40

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)的投资性房地产用于抵押或质押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注五、63。

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 投资性房地产(续)

于2020年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	253,390.68	办理中
重庆市大渡口区大堰五村27号地块	2,967,117.24	办理中
合计	3,220,507.92	

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 固定资产

2020年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	临时设施	合计
原值						
年初余额	9,646,214,084.44	85,143,442.10	130,744,595.56	367,656,184.21	174,829,474.39	10,404,587,780.70
购置	250,657,278.24	7,106,058.55	19,406,349.20	49,388,165.81	26,462,000.16	353,019,851.96
在建工程转入	389,714,756.47	11,860,436.18	-	16,414,786.73	48,096,378.96	466,086,358.34
收购子公司	-	-	438,805.39	628,099.55	-	1,066,904.94
存货转入	85,209,766.07	-	-	-	-	85,209,766.07
投资性房地产转入	18,815,763.07	-	-	-	-	18,815,763.07
报废、毁损及出售	21,314,854.55	9,500,489.19	21,379,459.96	28,823,958.47	373,397.24	81,392,159.41
处置子公司	594,745,997.79	40,156.00	2,086,369.00	4,485,305.44	-	601,357,828.23
转出至投资性房地产	746,346.95	-	-	-	-	746,346.95
转出至在建工程	1,573,404.55	-	-	-	-	1,573,404.55
年末余额	9,772,231,044.45	94,569,291.64	127,123,921.19	400,777,972.39	249,014,456.27	10,643,716,685.94
累计折旧						
年初余额	1,028,471,000.09	59,969,543.48	56,009,460.28	199,519,004.41	107,980,859.18	1,451,949,867.44
计提	351,175,555.15	20,607,503.15	26,860,939.84	55,564,045.08	33,678,784.58	487,886,827.80
投资性房地产转入	5,312,224.22	-	-	-	-	5,312,224.22
收购子公司	-	-	119,775.22	307,182.59	-	426,957.81
报废、毁损及出售	354,959.56	7,246,311.02	18,528,578.45	25,947,304.85	63,636.00	52,140,789.88
处置子公司	108,350,890.14	38,148.20	1,963,477.11	2,793,966.91	-	113,146,482.36
转出至投资性房地产	34,556.00	-	-	-	-	34,556.00
转出至在建工程	1,509,031.41	-	-	-	-	1,509,031.41
年末余额	1,274,709,342.35	73,292,587.41	62,498,119.78	226,648,960.32	141,596,007.76	1,778,745,017.62
减值准备						
年初余额	86,780,576.46	-	-	700,434.00	-	87,481,010.46
本年计提	28,003,041.39	-	-	-	-	28,003,041.39
年末余额	114,783,617.85	-	-	700,434.00	-	115,484,051.85
账面价值						
年末	8,382,738,084.25	21,276,704.23	64,625,801.41	173,428,578.07	107,418,448.51	8,749,487,616.47
年初	8,530,962,507.89	25,173,898.62	74,735,135.28	167,436,745.80	66,848,615.21	8,865,156,902.80

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 固定资产(续)

2019年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	临时设施	合计
原值						
年初余额	9,323,731,198.04	52,669,746.27	150,724,478.84	335,837,091.33	121,267,761.15	9,984,230,275.63
购置	78,172,367.88	30,674,306.25	29,763,467.82	63,344,637.07	54,148,860.30	256,103,639.32
在建工程转入	-	2,211,088.72	-	250,862.07	-	2,461,950.79
投资性房地产转入	4,508,882.24	-	-	-	-	4,508,882.24
存货转入	264,433,691.14	-	-	10,580.00	-	264,444,271.14
收购子公司	-	54,979.49	4,152,711.19	5,548,777.52	1,095,456.00	10,851,924.20
报废、毁损及出售	18,999,143.94	199,052.21	43,894,867.30	26,597,874.69	-	89,690,938.14
处置子公司	695,858.64	128,982.00	9,981,682.86	9,914,834.90	623,728.76	21,345,087.16
转出至投资性房地产	25,460.92	-	-	-	-	25,460.92
转出至存货	-	-	-	47,077.67	1,058,874.30	1,105,951.97
划分为持有待售	4,911,591.36	138,644.42	19,512.13	442,744.52	-	5,512,492.43
捐赠	-	-	-	333,232.00	-	333,232.00
年末余额	9,646,214,084.44	85,143,442.10	130,744,595.56	367,656,184.21	174,829,474.39	10,404,587,780.70
累计折旧						
年初余额	646,714,701.49	45,903,813.65	43,942,611.81	147,023,743.73	77,999,557.01	961,584,427.69
计提	383,060,108.67	14,403,952.02	46,550,976.21	74,429,350.74	30,169,346.84	548,613,734.48
投资性房地产转入	1,758,271.70	-	-	-	-	1,758,271.70
存货转入	-	-	-	10,580.00	-	10,580.00
收购子公司	-	43,737.99	3,932,074.74	4,780,675.70	1,095,456.00	9,851,944.43
报废、毁损及出售	2,002,016.48	173,180.75	37,572,114.65	22,464,996.92	-	62,212,308.80
处置子公司	229,150.21	90,481.74	827,974.24	3,523,140.24	259,887.23	4,930,633.66
转出至投资性房地产	25,460.92	-	-	-	-	25,460.92
转出至存货	-	-	-	22,833.60	1,023,613.44	1,046,447.04
划分为持有待售	805,454.16	118,297.69	16,113.59	391,428.49	-	1,331,293.93
捐赠	-	-	-	322,946.51	-	322,946.51
年末余额	1,028,471,000.09	59,969,543.48	56,009,460.28	199,519,004.41	107,980,859.18	1,451,949,867.44
减值准备						
年初余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	-	2,941,110.04
计提	84,539,900.42	-	-	-	-	84,539,900.42
年末余额	86,780,576.46	-	-	700,434.00	-	87,481,010.46
账面价值						
年末	8,530,962,507.89	25,173,898.62	74,735,135.28	167,436,745.80	66,848,615.21	8,865,156,902.80
年初	8,674,775,820.51	6,765,932.62	106,781,867.03	188,112,913.60	43,268,204.14	9,019,704,737.90

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)的房屋及建筑物用于抵押或质押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注五、63。

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 固定资产(续)

于 2020 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产如下：

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	577,350.54	-	1,749,124.50	雅景湾会所102房

于 2019 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产如下：

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	510,531.97	-	1,815,943.07	雅景湾会所102房

经营性租出固定资产账面价值如下：

	房屋及建筑物	运输工具	合计
2020 年 12 月 31 日	-	2,674,407.86	2,674,407.86
2019 年 12 月 31 日	205,949.07	3,504,147.30	3,710,096.37

于 2020 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的主要固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
宝龙大厦	-	抵债房产未办理竣工结算
舟山长峙岛综合楼	28,664,373.08	正在办理

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 在建工程

2020年:

	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	900,058,326.48	47,063,682.07	852,994,644.41

2019年:

	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,215,703,183.08	-	1,215,703,183.08

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 在建工程（续）

2020年在建工程变动情况：

	预算数(注 1)	年初余额	本年增加额	本年出至固定资产 金额	其他转出金额	年末余额	工程累计投入 占预算比例%	利息资本化 累计金额	其中：本期利息资 本化金额	减值准备	资金来源
翠微南里 8 号楼改造	1,511,100,000.00	191,311,828.04	1,942,763.37	-	-	193,254,591.41	26.00	-	-	-	自筹资金
绿城天台山莲花度假村酒店及商业街	429,336,900.00	328,995,709.43	104,065,166.74	433,060,876.17	-	-	100.00	26,715,657.17	14,408,626.44	-	自筹资金及借款
宁波太平洋洲际酒店	231,340,544.10	208,206,489.72	-	-	-	208,206,489.72	90.00	-	-	47,063,682.07	自筹资金
河南锦江置业有限公司酒店	156,170,000.00	137,192,712.17	-	-	-	137,192,712.17	88.00	19,576,888.17	-	-	自筹资金及借款
哈西大地影院	132,279,032.51	113,264,170.35	12,400,910.53	-	-	125,665,080.88	95.00	-	-	-	自筹资金
杭州方氏织造有限公司办公楼	180,000,000.00	79,797,426.18	-	-	79,797,426.18	-	100.00	440,330.54	-	-	自筹资金及借款
西安雅意房地产开发有限公司全运村酒店 项目（注）	651,698,528.70	62,789,933.30	-	-	62,789,933.30	-	100.00	2,894,181.66	-	-	自筹资金及借款
绿城天台山莲花度假村冰雪乐园	173,201,400.00	57,360,996.73	110,211,947.07	-	-	167,572,943.80	97.00	6,363,982.29	4,966,679.52	-	自筹资金及借款
南昌绿城置业有限公司酒店外立面维修	35,000,000.00	27,216,928.31	-	27,216,928.31	-	-	100.00	-	-	-	自筹资金
福建绿城君旺石业有限公司基建工程	7,842,517.11	3,176,168.75	-	3,176,168.75	-	-	100.00	-	-	-	自筹资金
上海铭艺术业有限公司厂房扩建装修	8,000,000.00	2,397,905.99	123,079.12	2,520,985.11	-	-	100.00	-	-	-	自筹资金
海南绿城高地投资有限公司食堂人脸识别系统	111,400.00	111,400.00	-	111,400.00	-	-	100.00	-	-	-	自筹资金
北京东部绿城置业有限公司酒店（注）	1,537,070,548.31	-	1,452,465,745.04	-	1,452,465,745.04	-	100.00	319,444,433.85	319,444,433.85	186,326,934.82	自筹资金及借款
绿城房屋科技有限公司弱电智能化项目	52,950,849.00	-	24,577,504.49	-	-	24,577,504.49	46.42	-	-	-	自筹资金
杭州绿湾数智科技有限公司海源项目	45,000,000.00	-	25,526,226.43	-	-	25,526,226.43	56.72	208,484.12	208,484.12	-	自筹资金及借款
宁波高新区智慧绿城建设有限公司健身房	10,000,000.00	-	9,009,246.59	-	-	9,009,246.59	90.00	-	-	-	自筹资金
其他	381,090,000.00	3,881,514.11	5,172,016.88	-	-	9,053,530.99	2.00	-	-	-	自筹资金
	5,542,191,719.73	1,215,703,183.08	1,745,494,606.26	466,086,358.34	1,595,053,104.52	900,058,326.48		375,643,957.80	339,028,223.93	233,390,616.89	

注：本集团下属子公司绿城中国控股有限公司本年度分别处置子公司北京东部绿城置业有限公司和西安雅意房地产开发有限公司，不再将其纳入合并范围，由此导致在建工程分别转出人民币1,452,465,745.04元、人民币62,789,933.30元。

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 在建工程(续)

2019年在建工程项目变动情况:

	预算数(注 1)	年初余额	本年增加额	本年转入固定 资产金额	其他转出金额	年末余额	工程累计投入 占预算比例%	利息资本化 累计金额	其中: 本年利息 资本化金额	资金来源
宁波太平洋洲际酒店	231,340,544.10	208,206,489.72	-	-	-	208,206,489.72	90.00	-	-	自筹资金
翠微南里 8 号楼改造	1,638,470,000.00	184,005,040.67	7,306,787.37	-	-	191,311,828.04	11.68	-	-	自筹资金
河南锦江置业有限公司酒店	156,170,000.00	137,192,712.17	-	-	-	137,192,712.17	88.00	19,576,888.17	-	自筹资金及借款
哈西大地影院	119,225,442.47	101,845,767.22	11,418,403.13	-	-	113,264,170.35	95.00	-	-	自筹资金
新昌绿城置业有限公司酒店外立面维修	35,000,000.00	15,603,662.10	11,613,266.21	-	-	27,216,928.31	77.76	-	-	自筹资金
福建绿城君旺石业有限公司基建工程	7,842,517.11	3,176,168.75	-	-	-	3,176,168.75	40.00	-	-	自筹资金
中天大厦品牌落地装饰装修	2,180,581.81	2,180,581.81	-	-	2,180,581.81	-	100.00	-	-	自筹资金
杭州方氏织造有限公司办公楼	180,000,000.00	1,936,073.30	77,861,352.88	-	-	79,797,426.18	44.33	440,330.54	440,330.54	自筹资金及借款
永顺南街 164 号电源箱改造项目	2,211,088.72	711,836.08	1,499,252.64	2,211,088.72	-	-	100.00	-	-	自筹资金
翠微中里综合停车楼	40,210,000.00	476,000.00	-	-	-	476,000.00	1.18	-	-	自筹资金
网络安全设备项目	250,862.07	250,862.07	-	250,862.07	-	-	100.00	-	-	自筹资金
锦绣馨园车库消防改造项目	489,076.74	244,538.37	244,538.37	-	489,076.74	-	100.00	-	-	自筹资金
绿城天台山莲花度假村酒店及商业街	407,426,900.00	-	328,995,709.43	-	-	328,995,709.43	80.00	12,307,030.73	12,307,030.73	自筹资金及借款
西安雅意房地产开发有限公司全运 村酒店项目	651,698,528.70	-	62,789,933.30	-	-	62,789,933.30	9.63	2,894,181.66	2,894,181.66	自筹资金及借款
绿城天台山莲花度假村冰雪乐园	173,201,400.00	-	57,360,996.73	-	-	57,360,996.73	33.12	1,397,302.77	1,397,302.77	自筹资金及借款
上海铭艺木业有限公司厂房扩建装修	8,000,000.00	-	2,397,905.99	-	-	2,397,905.99	0.74	-	-	自筹资金
中交信息技术产业应用基地	322,880,000.00	-	2,382,310.23	-	-	2,382,310.23	30.00	-	-	自筹资金
中天大厦各楼层装修	1,207,901.80	-	1,207,901.80	-	1,207,901.80	-	100.00	-	-	自筹资金
绿城理想小镇农业园	8,000,000.00	-	1,023,203.88	-	-	1,023,203.88	12.79	-	-	自筹资金
海南绿城高地投资有限公司食堂人脸识 别系统	111,400.00	-	111,400.00	-	-	111,400.00	100.00	-	-	自筹资金
	3,985,916,243.52	655,829,732.26	566,212,961.96	2,461,950.79	3,877,560.35	1,215,703,183.08		36,615,733.87	17,038,845.70	

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 在建工程(续)

在建工程减值准备:

2020年

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额	计提原因
宁波太平洋洲际酒店	-	47,063,682.07	-	47,063,682.07	疫情影响
北京东部绿城置业有限公司酒店	-	186,326,934.82	186,326,934.82	-	处置评估
	-	233,390,616.89	186,326,934.82	47,063,682.07	

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

注2: 2020年12月31日, 账面价值为人民币64,373.14元(2019年12月31日: 无)的在建工程用于抵押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制, 参见附注五、63。

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 无形资产

2020年

	软件	土地使用权	专利权	其他	合计
原价					
年初余额	137,717,773.86	1,739,765,971.18	216,050.00	26,000.00	1,877,725,795.04
购置	41,827,735.56	18,490,718.65	-	-	60,318,454.21
收购子公司	9,734.50	-	-	-	9,734.50
处置子公司	83,185.84	272,042,448.46	-	-	272,125,634.30
其他	-	38,273,954.60	-	-	38,273,954.60
年末余额	179,472,058.08	1,447,940,286.77	216,050.00	26,000.00	1,627,654,394.85
累计摊销					
年初余额	70,303,753.43	238,557,829.98	216,050.00	26,000.00	309,103,633.41
计提	22,510,136.08	45,042,405.71	-	-	67,552,541.79
收购子公司	2,974.40	-	-	-	2,974.40
处置子公司	17,330.40	50,289,769.42	-	-	50,307,099.82
其他	-	4,626,257.38	-	-	4,626,257.38
年末余额	92,799,533.51	228,684,208.89	216,050.00	26,000.00	321,725,792.40
账面价值					
年末	86,672,524.57	1,219,256,077.88	-	-	1,305,928,602.45
年初	67,414,020.43	1,501,208,141.20	-	-	1,568,622,161.63

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 无形资产(续)

2019年

	软件	土地使用权	专利权	其他	合计
原价					
年初余额	105,521,601.45	1,706,740,467.01	216,050.00	26,000.00	1,812,504,118.46
购置	32,384,851.66	33,025,504.17	-	-	65,410,355.83
出售及报废	188,679.25	-	-	-	188,679.25
年末余额	137,717,773.86	1,739,765,971.18	216,050.00	26,000.00	1,877,725,795.04
累计摊销					
年初余额	52,305,174.57	199,596,054.24	216,050.00	26,000.00	252,143,278.81
计提	17,998,578.86	38,961,775.74	-	-	56,960,354.60
年末余额	70,303,753.43	238,557,829.98	216,050.00	26,000.00	309,103,633.41
账面价值					
年末	67,414,020.43	1,501,208,141.20	-	-	1,568,622,161.63
年初	53,216,426.88	1,507,144,412.77	-	-	1,560,360,839.65

于2020年12月31日，账面价值人民币323,827,787.36元(2019年12月31日：人民币360,380,868.98元)无形资产用于抵押或质押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制，参见附注五、63。

19. 商誉

2020年

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

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 商誉(续)

2019年

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

注：可回收金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。现金流量预测所用的折现率为 13.58%（2019 年：13.23%）。

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

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，绿城房地产建设管理集团有限公司资产组的可收回金额大于其账面价值，因此无需计提相关商誉减值。

20. 长期待摊费用

2020年

	装修费用	其他	合计
年初金额	44,170,621.53	2,452,320.56	46,622,942.09
本年增加	46,690,967.73	1,954,177.58	48,645,145.31
收购子公司	22,125,826.88	319,323.15	22,445,150.03
本年摊销	36,693,584.91	2,953,794.38	39,647,379.29
处置子公司	2,271,803.00	-	2,271,803.00
年末余额	74,022,028.23	1,772,026.91	75,794,055.14

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 长期待摊费用(续)

2019年

	装修费用	其他	合计
年初金额	37,266,583.68	20,853,730.25	58,120,313.93
本年增加	25,002,670.35	12,832,640.85	37,835,311.20
收购子公司	24,983.48	-	24,983.48
本年摊销	17,247,382.31	31,234,050.54	48,481,432.85
处置子公司	876,233.67	-	876,233.67
年末余额	44,170,621.53	2,452,320.56	46,622,942.09

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产明细如下：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产				
会计和税法对土地增值 税确认的暂时性差异	1,585,899,924.44	6,343,599,697.76	1,602,999,035.67	6,411,996,142.68
可抵扣亏损	1,359,615,669.05	5,438,462,676.20	937,377,198.02	3,749,508,792.08
资产减值准备	1,058,332,591.96	4,233,330,367.84	879,664,976.81	3,518,659,907.24
内部未实现销售利润	277,894,644.69	1,111,578,578.76	273,075,646.68	1,092,302,586.72
其他	345,789,624.47	1,383,158,497.88	210,446,886.82	841,787,547.28
合计	4,627,532,454.61	18,510,129,818.44	3,903,563,744.00	15,614,254,976.00

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
递延所得税负债				
评估增值	3,205,509,103.50	12,822,036,414.00	2,979,914,615.59	11,919,658,462.36
会计和税法对合同取得成 本确认的暂时性差异	929,542,661.52	3,718,170,646.08	984,998,811.65	3,939,995,246.60
海外未分回利润	692,184,958.06	2,768,739,832.24	637,184,958.06	2,548,739,832.24
其他	243,095,082.59	972,380,330.36	358,986,521.66	1,435,946,086.64
合计	5,070,331,805.67	20,281,327,222.68	4,961,084,906.96	19,844,339,627.84

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	178,671,794.94	4,448,860,659.67	58,190,039.28	3,845,373,704.72
递延所得税负债	178,671,794.94	4,891,660,010.73	58,190,039.28	4,902,894,867.68

五、 财务报表主要项目注释(续)

21. 递延所得税资产/负债(续)

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
可抵扣暂时性差异	3,460,873,419.44	3,163,502,149.30
可抵扣亏损	6,387,531,459.37	5,542,957,344.36
合计	9,848,404,878.81	8,706,459,493.66

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

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020年12月31日	2019年12月31日
2020年	-	1,034,275,915.53
2021年	1,213,821,670.88	1,210,452,462.70
2022年	650,717,952.88	719,145,878.13
2023年	1,384,231,414.11	1,600,655,539.33
2024年	943,399,319.42	978,427,548.67
2025年	2,195,361,102.08	-
合计	6,387,531,459.37	5,542,957,344.36

22. 其他非流动资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
预缴税金	445,763,139.69	-
待抵扣进项税	149,573,176.23	-
合同取得成本	137,623,786.73	-
预付土地款	-	534,567,150.00
其他	4,114,683.64	3,925,423.38
	737,074,786.29	538,492,573.38

与合同成本相关的资产具体情况如下：

2020年

	年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	-137,623,786.73	-	-	-	-137,623,786.73

五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 短期借款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款及质押且保证借款(注 1)	602,830,684.93	210,640,000.00
抵押借款及抵押且保证借款(注 2)	646,039,333.34	-
保证借款(注 3)	2,476,374,736.28	1,400,397,791.66
信用借款	-	97,000,000.00
	3,725,244,754.55	1,708,037,791.66

于2020年12月31日，上述借款的年利率为3.40%-9.50%（2019年12月31日：4.79%-7.00%）。

注 1：于 2020 年 12 月 31 日，本集团以华通置业有限公司及其派生权益为质押，且由非关联方中证信用增进股份有限公司为本公司提供担保，取得借款人民币 602,830,684.93 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 210,640,000.00 元）。

注 2：于 2020 年 12 月 31 日，本集团以账面价值人民币 133,666,328.83 元的存货(包括土地使用权)为抵押且由本公司子公司提供担保，取得借款人民币 646,039,333.34 元。

注 3：于 2020 年 12 月 31 日，本集团的保证借款人民币 2,476,374,736.28 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 1,400,397,791.66 元）由本公司子公司为其下属子公司对外的银行借款提供保证担保。

24. 应付票据

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	144,659,732.55	69,802,682.48
银行承兑汇票	97,721,127.82	208,654,747.84
	242,380,860.37	278,457,430.32

于2020年12月31日和2019年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

五、 财务报表主要项目注释(续)

25. 应付账款

应付账款不计息，并通常在12个月内清偿。

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付工程款	20,040,334,329.42	23,927,642,788.00
应付暂估款	19,324,187,706.16	13,760,689,030.94
应付材料款	3,907,220,678.66	445,571,056.37
应付土地款	2,576,747,500.00	-
应付工程保留金	67,617,506.24	37,051,433.40
应付营销费用款	59,556,230.14	33,719,847.32
应付设备采购款	25,917,407.24	22,933,140.31
其他	193,137,692.90	886,624,309.46
合计	46,194,719,050.76	39,114,231,605.80

于2020年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	2020年12月31日	未偿还原因
广东省美术设计装修工程有限公司	69,490,680.42	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江省成套工程有限公司	52,065,547.72	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
杭州华东医药集团有限公司	51,181,196.69	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
浙江金泽装饰工程有限公司	45,000,000.00	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
中国建筑第八工程局有限公司	28,831,436.37	按工程进度暂估应付账款，未到付款时点
合计	246,568,861.20	

五、 财务报表主要项目注释(续)

26. 预收款项

预收款项按性质分类如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
预收购房款	-	13,731,199,118.15
预收物业、停车管理费	-	23,471,548.46
租赁费	22,286,922.67	20,665,944.40
预收销货款	-	15,964,403.64
其他	-	389,847.28
	22,286,922.67	13,791,690,861.93

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	15,575,530.55	10,711,100,495.77
1年以上	6,711,392.12	3,080,590,366.16
合计	22,286,922.67	13,791,690,861.93

于2020年12月31日, 账龄超过1年的重要预收款项列示如下:

	预收金额	未结转原因
天博盛业(北京)投资管理有限公司	2,001,782.58	未结转的预付租赁款
北京童星酷国际文化传媒有限公司	1,108,545.87	未结转的预付租赁款
	3,110,328.45	

五、 财务报表主要项目注释(续)

27. 合同负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
预收购房款(注)	130,624,570,335.02	67,770,355,791.91
预收工程款及其他	6,938,793,359.40	8,554,624,952.35
	137,563,363,694.42	76,324,980,744.26

本年合同负债账面价值发生重大变动的原因：本年绿城中国大量新楼盘开盘，新楼盘预售新增导致本年合同负债账面价值较上年出现大幅上升。

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

2019年12月31日合同负债账面价值中分类于流动负债的部分已于本年度确认为收入。

五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 应付职工薪酬

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,537,502,882.37	4,472,178,560.50	4,751,543,467.96	1,258,137,974.91
离职后福利(设定 提存计划)	26,633,743.12	70,631,662.21	82,359,437.73	14,905,967.60
辞退福利	905,712.88	13,072,688.25	13,046,244.13	932,157.00
其他	22,435,109.39	66,966,096.22	53,150,607.43	36,250,598.18
合计	1,587,477,447.76	4,622,849,007.18	4,900,099,757.25	1,310,226,697.69

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,313,779,168.42	4,018,014,761.76	3,794,291,047.81	1,537,502,882.37
离职后福利(设定 提存计划)	24,409,966.80	191,109,283.66	188,885,507.34	26,633,743.12
辞退福利	2,046,505.09	8,856,197.93	9,996,990.14	905,712.88
其他	25,752,312.23	110,881,430.33	114,198,633.17	22,435,109.39
合计	1,365,987,952.54	4,328,861,673.68	4,107,372,178.46	1,587,477,447.76

五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,501,453,499.22	3,868,864,309.01	4,148,683,974.30	1,221,633,833.93
职工福利费	4,663,956.45	260,392,474.94	260,804,854.40	4,251,576.99
社会保险费	9,835,186.21	115,350,699.99	113,479,441.09	11,706,445.11
其中: 医疗保险费	8,363,897.73	105,545,684.37	103,421,619.16	10,487,962.94
工伤保险费	116,864.71	807,412.16	856,790.18	67,486.69
生育保险费	367,913.94	4,107,202.12	4,223,479.91	251,636.15
其他	986,509.83	4,890,401.34	4,977,551.84	899,359.33
住房公积金	1,902,610.94	180,543,698.39	181,139,864.41	1,306,444.92
工会经费和职工教育经费	19,647,629.55	47,027,378.17	47,435,333.76	19,239,673.96
合计	1,537,502,882.37	4,472,178,560.50	4,751,543,467.96	1,258,137,974.91

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,281,578,280.36	3,436,569,043.40	3,216,693,824.54	1,501,453,499.22
职工福利费	5,032,590.29	247,811,421.90	248,180,055.74	4,663,956.45
社会保险费	8,353,769.13	128,710,902.02	127,229,484.94	9,835,186.21
其中: 医疗保险费	7,878,789.43	101,491,372.65	101,006,264.35	8,363,897.73
工伤保险费	104,213.85	4,522,274.17	4,509,623.31	116,864.71
生育保险费	287,237.84	8,979,867.61	8,899,191.51	367,913.94
其他	83,528.01	13,717,387.59	12,814,405.77	986,509.83
住房公积金	1,722,157.36	151,691,560.35	151,511,106.77	1,902,610.94
工会经费和职工教育经费	17,092,371.28	53,231,834.09	50,676,575.82	19,647,629.55
合计	1,313,779,168.42	4,018,014,761.76	3,794,291,047.81	1,537,502,882.37

五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下:

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	9,140,967.42	47,680,594.23	49,690,630.93	7,130,930.72
失业保险费	469,720.43	2,902,419.22	2,970,185.39	401,954.26
企业年金缴费	17,023,055.27	20,048,648.76	29,698,621.41	7,373,082.62
合计	26,633,743.12	70,631,662.21	82,359,437.73	14,905,967.60

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	8,326,569.85	167,922,423.15	167,108,025.58	9,140,967.42
失业保险费	348,755.30	6,090,063.30	5,969,098.17	469,720.43
企业年金缴费	15,734,641.65	17,096,797.21	15,808,383.59	17,023,055.27
合计	24,409,966.80	191,109,283.66	188,885,507.34	26,633,743.12

29. 应交税费

	2020年12月31日	2019年12月31日
土地增值税	9,150,503,035.99	8,600,130,083.34
企业所得税	2,432,754,104.51	2,959,934,010.03
增值税	1,276,373,613.75	881,452,778.53
个人所得税	195,529,760.54	58,196,037.48
城市维护建设税	70,564,984.23	49,464,454.16
营业税	3,605,431.87	4,353,933.68
其他税费	782,519,675.61	221,548,286.62
	13,911,850,606.50	12,775,079,583.84

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付股利	142,019,932.50	145,444,132.50
其他应付款	36,796,571,310.34	43,366,527,823.87
合计	36,938,591,242.84	43,511,971,956.37

应付股利

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
中国路桥工程有限责任公司	75,000,000.00	60,000,000.00
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	26,169,382.50
金地(集团)股份有限公司	14,450,000.00	52,200,000.00
广州市飞骏物流有限公司	8,700,000.00	-
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	6,000,000.00	-
北京中润建科投资有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00
苏州华凯投资有限公司	4,200,000.00	-
中交第四航务工程局	375,800.00	-
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	-
其他	2,874,750.00	2,874,750.00
合计	142,019,932.50	145,444,132.50

于 2020 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的重要应付股利列示如下:

	应付股利金额	未偿还原因
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	资金需求较大暂缓支付
北京中润建科投资有限公司	4,200,000.00	资金需求较大暂缓支付

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 其他应付款(续)

其他应付款

	2020年12月31日	2019年12月31日
关联方往来款	25,590,621,133.64	31,326,732,754.77
其他单位往来款	3,887,770,874.07	5,548,882,364.36
保证金	2,950,593,121.65	2,816,689,663.15
客户订金、诚意金	1,137,983,589.87	421,156,610.24
员工款项	17,236,058.48	16,516,244.73
应付租赁费、水电费等	7,488,022.12	8,953,975.17
修理费用	2,491,416.88	10,684,034.69
其他	3,202,387,093.63	3,216,912,176.76
合计	36,796,571,310.34	43,366,527,823.87

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
象屿地产集团有限公司	598,261,473.62	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
西安亚润电子科技有限公司	320,000,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	158,082,900.00	股东借款展期

31. 一年内到期的非流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款(附注五、33)	25,934,683,683.66	17,279,232,696.09
一年内到期的应付债券(附注五、34)	13,887,260,056.69	16,213,919,060.78
一年内到期的长期应付款(附注五、35)	249,354,575.89	480,063,954.77
一年内到期的其他非流动负债(附注五、39)	4,818,773.50	1,633,965,976.98
合计	40,076,117,089.74	35,607,181,688.62

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 其他流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
短期公司债券	-	4,173,425,610.20
增值税待转销项税	11,652,504,259.34	7,474,307,692.75
永续债(注)	184,087,780.96	-
合计	11,836,592,040.30	11,647,733,302.95

注：本年，本公司子公司中交花创(绍兴)置业有限公司(以下简称“绍兴花创”)与本公司子公司中交鼎信股权投资管理有限公司(以下简称“中交鼎信”)签订永续债权投资合同，由中交鼎信盛季1号契约型私募股权投资基金的管理人中交鼎信代表其将基金项下资金向绍兴花创进行永续债权式投资，根据《中交鼎信盛季1号契约型私募股权投资基金永续债权投资合同》的约定，绍兴花创因不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行合同义务而将该项永续债权式投资计入金融负债。

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 其他流动负债(续)

于2020年12月31日，短期公司债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额
绿城中国 2019 年高收益 债券	6 亿	2019 年 11 月 12 日	365 天	美元 600,000,000.00	4,173,425,610.20	-	180,701,351.19	(131,445,910.23)	4,222,681,051.16	-

于2019年12月31日，短期公司债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额
绿城中国 2019 年高收益 债券	6 亿	2019 年 11 月 12 日	365 天	美元 600,000,000.00	-	4,187,274,696.00	27,859,643.01	(15,786,085.80)	25,922,643.01	4,173,425,610.20

五、 财务报表主要项目注释(续)

33. 长期借款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	12,342,892,412.36	11,490,201,944.09
抵押借款及抵押且保证借款	61,658,861,687.61	45,791,360,291.80
保证借款	44,730,734,479.94	15,340,660,870.15
信用借款	9,159,758,053.24	7,788,005,628.76
	127,892,246,633.15	80,410,228,734.80
减：一年内到期的长期借款 (附注五、31)	25,934,683,683.66	17,279,232,696.09
	101,957,562,949.49	63,130,996,038.71

于2020年12月31日，上述借款的年利率为1.90%-8.80%（2019年12月31日：1.83%-8.65%）。

34. 应付债券

	2020年12月31日	2019年12月31日
公司债券	32,365,170,838.11	27,230,531,968.72
中期票据	12,230,722,526.57	13,784,086,994.09
	44,595,893,364.68	41,014,618,962.81
减：一年内到期的应付债券 (附注五、31)	13,887,260,056.69	16,213,919,060.78
合计	30,708,633,307.99	24,800,699,902.03

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2020年12月31日，应付债券中公司债券余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交物业有限公司 2019 年资产支持票据(第一期)	4.07 亿元	2019年12月6日	9 年	407,000,000.00	405,427,569.04	-	16,428,686.57	(1,416,022.01)	67,726,520.54	49,006,796.17	303,706,916.89
中交地产有限公司 2016 年公司债券-非公开 债一期(注 1)	23 亿元	2016年4月14日	5 年	2,300,000,000.00	1,622,712,500.00	-	68,112,000.00	-	70,627,500.00	1,620,197,000.00	-
中交地产有限公司 2016 年公司债券-非公开 债二期(注 2)	5 亿元	2016年1月28日	5 年	500,000,000.00	350,233,436.07	-	14,095,754.20	-	14,095,754.20	350,233,436.07	-
中交房地产集团有限公司 2019 年公司债券- 非公开债	14 亿元	2019年3月6日	3 年	1,400,000,000.00	1,451,270,748.07	-	67,060,000.00	1,803,603.39	67,060,000.00	55,301,534.24	1,397,772,817.22
绿城中国 2015 年公司债券	7 亿元	2015年8月12日	5 年	700,000,000.00	709,928,323.70	-	18,105,161.27	(2,484,582.73)	725,548,902.24	-	-
中房地产股份有限公司 2016 年公司债券-二 期	4.7 亿元	2016年7月8日	5 年	470,000,000.00	476,225,489.38	-	17,343,000.00	1,466,817.58	17,343,000.00	477,692,306.96	-
中交地产 2019 年非公开债(一期)	7 亿元	2019年2月20日	3 年	700,000,000.00	725,864,731.61	-	34,090,000.00	810,972.52	34,090,000.00	29,219,999.97	697,455,704.16
中交地产 2019 年非公开债(二期)	10 亿元	2019年8月23日	3 年	1,000,000,000.00	1,010,270,888.84	-	42,800,000.00	894,280.20	42,800,000.00	14,956,989.26	996,208,179.78
北金所 2020 年债权融资(一期)	3.5 亿元	2020年5月29日	2 年	350,000,000.00	-	350,000,000.00	11,374,200.93	(3,293,765.72)	-	11,374,200.93	346,706,234.28
北金所 2020 年债权融资(二期)	7 亿元	2020年6月22日	3 年	700,000,000.00	-	700,000,000.00	18,142,337.91	(35,031,578.01)	-	18,142,337.91	664,968,421.99
中交地产 2020 年公司债(一期)	7 亿元	2020年8月5日	5 年	700,000,000.00	-	700,000,000.00	10,797,311.84	(3,835,861.72)	-	10,797,311.84	696,164,138.28
北金所 2020 年债券融资(四期)	5 亿元	2020年9月25日	3 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	7,066,666.66	(21,246,480.48)	-	7,066,666.66	478,753,519.52
五矿第 1 期资产支持专项计划	10 亿元	2020年10月20日	2 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	7,853,424.80	(3,243,866.41)	-	7,853,424.80	996,756,133.59
澜悦景苑一期资金支持专项计划	13.9 亿元	2020年11月16日	1-2 年	1,390,000,000.00	-	1,390,000,000.00	11,115,404.22	(2,559,548.68)	-	1,264,825,943.57	133,729,911.97
绿城中国 2015 年高收益债券	5 亿美元	2015年8月11日	5 年	美元 500,000,000.00	3,538,956,069.55	-	103,856,144.80	-	3,642,812,214.35	-	-
绿城中国 2015 年公司债券-01	30 亿元	2015年8月28日	5 年	3,000,000,000.00	1,453,425,609.33	-	48,567,387.34	8,063,351.83	1,510,056,348.50	-	-
绿城中国 2015 年公司债券-02	20 亿元	2015年9月17日	5 年	2,000,000,000.00	1,524,123,150.10	-	51,011,828.48	7,049,449.91	1,582,184,428.49	-	-
绿城中国 2015 年公司债券-03	20 亿元	2015年9月17日	5 年	2,000,000,000.00	2,022,649,024.52	-	88,563,888.19	3,351,055.14	541,780,000.00	17,470,554.89	1,555,313,412.96

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2020年12月31日, 应付债券中公司债券余额列示如下: (续)

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
绿城中国 2018 年公司债券-01	20 亿元	2018年3月12日	5 年	2,000,000,000.00	2,082,256,102.45	-	110,000,000.04	2,063,322.89	110,000,000.00	2,084,319,425.38	-
绿城中国 2018 年公司债券-03	5 亿元	2018年4月13日	4 年	500,000,000.00	518,854,084.14	-	27,707,465.75	673,260.43	48,500,000.00	19,665,000.00	479,069,810.32
绿城中国 2018 年公司债券-04	25 亿元	2018年4月13日	5 年	2,500,000,000.00	2,599,638,676.62	-	149,750,000.04	2,465,192.10	149,750,000.00	2,602,103,868.76	-
绿城中国 2018 年公司债券-05	10 亿元	2018年5月25日	4 年	1,000,000,000.00	1,034,491,261.80	-	60,000,000.00	762,236.52	87,000,000.00	36,164,383.56	972,089,114.76
绿城中国 2018 年公司债券-07	16.5 亿元	2018年8月10日	5 年	1,650,000,000.00	1,673,605,449.45	-	78,045,000.00	1,978,648.07	78,045,000.00	1,675,584,097.52	-
绿城中国 2018 年公司债券-09	5 亿元	2018年9月4日	5 年	500,000,000.00	506,539,111.13	-	24,900,000.00	417,052.16	24,900,000.00	506,956,163.29	-
绿城中国 2018 年公司债券-11	10 亿元	2018年9月21日	5 年	1,000,000,000.00	1,012,244,638.44	-	57,000,000.00	965,241.28	57,000,000.00	1,013,209,879.72	-
2019 绿城 01(住房租赁债券)	5 亿元	2019年1月22日	5 年	500,000,000.00	515,726,788.98	-	19,899,999.96	745,783.68	19,900,000.00	18,700,547.90	497,772,024.72
2019 绿城 02(公司债券)	10 亿元	2019年11月29日	5 年	1,000,000,000.00	998,533,468.64	-	37,800,000.00	955,909.30	37,800,000.00	3,313,972.60	996,175,405.34
2019 绿城 03(公司债券)	5 亿元	2019年11月29日	7 年	500,000,000.00	498,967,087.86	-	21,699,999.96	394,453.88	21,700,000.00	1,902,465.71	497,459,075.99
2019 绿城 04(住房租赁债券)	5 亿元	2019年12月11日	2 年	500,000,000.00	498,587,759.00	-	18,050,000.00	1,309,411.57	18,050,000.00	499,897,170.57	-
绿城中国 2020 年公司债券-01	14.3 亿元	2020年3月6日	5 年	1,430,000,000.00	-	1,430,000,000.00	38,014,166.70	(5,834,733.17)	-	38,014,166.67	1,424,165,266.86
绿城中国 2020 年公司债券-03	10 亿元	2020年3月31日	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	24,450,000.00	(3,342,476.08)	-	24,450,000.00	996,657,523.92
绿城中国 2020 年公司债券-04	5 亿元	2020年3月31日	7 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	14,512,500.00	(1,772,578.02)	-	14,512,500.00	498,227,421.98
绿城中国 2020 年公司债券-07	9.5 亿元	2020年10月27日	5 年	950,000,000.00	-	950,000,000.00	6,048,333.33	(4,767,443.19)	-	6,048,333.33	945,232,556.81
绿城装饰工程集团有限公司 2020 年非公开发 行公司债券	3.5 亿元	2020年9月28日	3 年	350,000,000.00	-	350,000,000.00	3,593,333.33	(1,568,396.24)	-	3,593,333.33	348,431,603.76
2020 年 7 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美金	2020年7月13日	5 年	美元 300,000,000.00	-	1,957,470,000.00	51,919,173.02	(8,277,198.24)	-	51,919,173.02	1,949,192,801.76
2020 年 10 月高收益债券-3 亿美金	3 亿美金	2020年10月29日	5 年	美元 300,000,000.00	-	1,957,470,000.00	10,733,460.50	(9,533,603.88)	-	10,733,460.50	1,947,936,396.12
合计					27,230,531,968.72	12,784,940,000.00	1,390,506,629.84	(72,038,092.13)	8,968,769,668.32	12,545,226,445.13	19,819,944,392.98

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2020年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交房地产集团有限公司2018年度中期票据 (第一期)	10 亿元	2018年10月31日	3 年	1,000,000,000.00	1,006,930,038.48	-	45,600,000.00	436,404.13	45,600,000.00	1,007,366,442.61	-
中交房地产集团有限公司2019年度中期票据 (第一期)	20 亿元	2019年3月18日	3 年	2,000,000,000.00	2,065,530,386.00	-	86,200,000.00	-	86,200,000.00	66,192,876.71	1,999,337,509.29
中交房地产集团有限公司2019年度中期票据 (第二期)	10 亿元	2019年8月8日	3 年	1,000,000,000.00	1,014,005,248.44	-	38,300,000.00	-	38,300,000.00	14,800,000.00	999,205,248.44
绿城中国 2017 中期票据(第一期)	30 亿元	2017年3月6日	5 年	3,000,000,000.00	3,126,184,654.80	-	165,000,000.00	4,789,707.03	165,000,000.00	135,616,438.36	2,995,357,923.47
绿城中国 2017 中期票据(第二期)	20 亿元	2017年4月20日	3 年	2,000,000,000.00	2,071,837,818.23	-	31,566,575.34	395,606.43	2,103,800,000.00	-	-
绿城中国 2017 中期票据(第三期)	25 亿元	2017年6月12日	3 年	2,500,000,000.00	2,573,976,097.61	-	61,443,835.62	1,330,066.77	2,636,750,000.00	-	-
绿城中国 2017 中期票据(第四期)	14 亿元	2017年8月8日	5 年	1,400,000,000.00	1,422,361,468.24	-	74,200,000.02	2,927,385.56	74,200,000.00	29,476,712.33	1,395,812,141.49
绿城房产集团 2019 年度第三期中期票据	5 亿元	2019年10月15日	3 年	500,000,000.00	503,261,282.29	-	19,200,000.00	823,846.73	19,200,000.00	3,997,808.22	500,087,320.80
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 A	15 亿元	2020年2月26日	3 年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	41,250,000.00	(524,318.87)	-	41,250,000.00	1,499,475,681.13
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 B	5 亿元	2020年2月26日	5 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	16,083,333.33	(185,614.25)	-	16,083,333.33	499,814,385.75
绿城房产集团 2020 年度第二期中期票据	10 亿元	2020年3月16日	3 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	27,250,000.00	(401,295.36)	-	27,250,000.00	999,598,704.64
合计					13,784,086,994.09	3,000,000,000.00	606,093,744.31	9,591,788.17	5,169,050,000.00	1,342,033,611.56	10,888,688,915.01

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2019年12月31日, 应付债券中公司债券余额列示如下:

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中房地产2015年公司债券	7亿元	2015年8月12日	5年	700,000,000.00	696,008,902.24	-	29,540,000.00	2,484,582.73	18,105,161.27	709,928,323.70	-
中房地产股份有限公司2016年 公司债券-非公开债一期	10亿元	2016年3月11日	3年	1,000,000,000.00	652,399,534.91	-	7,931,768.89	-	660,331,303.80	-	-
中房地产股份有限公司2016年 公司债券-二期	4.7亿元	2016年7月8日	5年	470,000,000.00	466,336,724.22	-	17,343,000.00	1,450,370.00	8,904,604.84	8,438,395.16	467,787,094.22
中房地产股份有限公司2016年 公司债券-非公开债二期	10亿元	2016年9月13日	3年	1,000,000,000.00	998,344,332.80	-	27,580,000.00	-	1,025,924,332.80	-	-
中交地产2019年非公开债(一期)	7亿元	2019年2月20日	3年	700,000,000.00	-	700,000,000.00	29,219,999.97	(3,355,268.36)	-	29,219,999.97	696,644,731.64
中交地产2019年非公开债(二期)	10亿元	2019年8月23日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	14,956,989.26	(4,686,100.42)	-	14,956,989.26	995,313,899.58
中交物业有限公司2019年资产 支持票据(第一期)	4.07亿元	2019年12月6日	9年	407,000,000.00	-	407,000,000.00	1,304,630.14	(2,877,061.10)	-	58,304,630.14	347,122,938.90
中交地产有限公司2016年公司 债券-非公开债(注1)	23亿元	2016年4月14日	5年	2,300,000,000.00	2,332,169,866.01	-	53,212,500.00	(32,169,866.01)	730,500,000.00	53,212,500.00	1,569,500,000.00
中交地产有限公司2016年公司 债券-非公开债(注2)	5亿元	2016年1月28日	5年	500,000,000.00	500,000,000.00	-	13,014,436.07	-	162,781,000.00	13,014,436.07	337,219,000.00
中交房地产集团有限公司2019 年公司债券-非公开债	14亿元	2019年3月6日	3年	1,400,000,000.00	-	1,394,540,000.00	55,301,534.24	1,429,213.83	-	55,301,534.24	1,395,969,213.83
绿城中国2015年高收益债券	5亿美元	2015年8月11日	5年	美元500,000,000.00	3,355,113,198.76	-	250,208,621.98	58,792,235.20	125,157,986.39	3,538,956,069.55	-
绿城中国2015年公司债券-01	30亿元	2015年8月28日	5年	3,000,000,000.00	1,413,668,062.84	-	77,750,422.82	11,639,585.33	49,632,461.66	1,453,425,609.33	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2019年12月31日, 应付债券中公司债券余额列示如下: (续)

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
绿城中国2015年公司债券-02	20亿元	2015年9月17日	5年	2,000,000,000.00	1,491,546,359.67	-	75,077,892.82	9,539,190.41	52,040,292.80	1,524,123,150.10	-
绿城中国2015年公司债券-03	20亿元	2015年9月17日	7年	2,000,000,000.00	1,987,368,190.32	-	104,633,333.31	3,174,167.55	72,526,666.66	2,022,649,024.52	-
绿城中国2018年公司债券-01	20亿元	2018年3月12日	5年	2,000,000,000.00	1,991,702,018.64	-	110,000,000.01	1,951,344.08	21,397,260.28	88,602,739.73	1,993,653,362.72
绿城中国2018年公司债券-03	5亿元	2018年4月13日	4年	500,000,000.00	497,676,828.29	-	28,500,000.00	719,721.60	8,042,465.75	518,854,084.14	-
绿城中国2018年公司债券-04	25亿元	2018年4月13日	5年	2,500,000,000.00	2,489,823,643.45	-	149,750,000.00	2,323,252.35	42,258,219.18	107,491,780.82	2,492,146,895.80
绿城中国2018年公司债券-05	10亿元	2018年5月25日	4年	1,000,000,000.00	997,609,446.28	-	60,000,000.00	717,431.96	23,835,616.44	1,034,491,261.80	-
绿城中国2018年公司债券-07	16.5亿元	2018年8月10日	5年	1,650,000,000.00	1,641,142,191.46	-	78,045,000.00	1,886,723.74	47,468,465.75	30,576,534.25	1,643,028,915.20
绿城中国2018年公司债券-09	5亿元	2018年9月4日	5年	500,000,000.00	498,092,357.96	-	24,900,000.00	396,890.16	16,850,136.99	8,049,863.01	498,489,248.12
绿城中国2018年公司债券-11	10亿元	2018年9月21日	5年	1,000,000,000.00	995,560,939.38	-	57,000,000.00	911,096.32	41,227,397.26	15,772,602.74	996,472,035.70
2019绿城01(住房租赁债券)	5亿元	2019年1月22日	5年	500,000,000.00	-	496,112,641.51	18,700,547.94	913,599.53	-	18,700,547.94	497,026,241.04
2019绿城02(公司债券)	10亿元	2019年11月29日	5年	1,000,000,000.00	-	994,850,000.00	3,313,972.60	369,496.04	-	3,313,972.60	995,219,496.04
2019绿城03(公司债券)	5亿元	2019年11月29日	7年	500,000,000.00	-	496,855,000.00	1,902,465.75	209,622.11	-	1,902,465.75	497,064,622.11
2019绿城04(住房租赁债券)	5亿元	2019年12月11日	2年	500,000,000.00	-	497,340,000.00	989,041.10	258,717.90	-	989,041.11	497,598,717.89
合计					23,004,562,597.23	5,986,697,641.51	1,290,176,156.90	56,078,944.95	3,106,983,371.87	11,310,275,555.93	15,920,256,412.79

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2019年12月31日，应付债券中中期票据余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	一年内到期的 应付债券	年末净值
中交房地产集团有限公司2018年度中期票据(第一期)	10亿元	2018年10月31日	3年	1,000,000,000.00	1,006,516,071.15	-	45,600,000.00	413,967.33	45,600,000.00	7,745,753.41	999,184,285.07
中交房地产集团有限公司2019年度中期票据(第一期)	20亿元	2019年3月18日	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,400,000.00	66,192,876.71	1,937,509.29	-	66,192,876.71	1,999,337,509.29
中交房地产集团有限公司2019年度中期票据(第二期)	10亿元	2019年8月8日	3年	1,000,000,000.00	-	998,700,000.00	14,800,000.00	505,248.44	-	14,800,000.00	999,205,248.44
绿城中国2017中期票据(第一期)	30亿元	2017年3月6日	5年	3,000,000,000.00	2,986,382,042.17	-	164,565,774.60	4,620,399.67	29,383,561.64	135,616,438.36	2,990,568,216.44
绿城中国2017中期票据(第二期)	20亿元	2017年4月20日	3年	2,000,000,000.00	1,994,916,247.62	-	104,118,603.60	4,369,542.36	31,566,575.35	2,071,837,818.23	-
绿城中国2017中期票据(第三期)	25亿元	2017年6月12日	3年	2,500,000,000.00	2,493,062,639.51	-	136,888,490.67	5,468,803.08	61,443,835.65	2,573,976,097.61	-
绿城中国2017中期票据(第四期)	14亿元	2017年8月8日	5年	1,400,000,000.00	1,389,825,797.65	-	74,177,131.16	3,081,827.11	44,723,287.68	29,476,712.31	1,392,884,755.93
绿城房产集团2019年度第三期中期票据	5亿元	2019年10月15日	3年	500,000,000.00	-	499,030,490.57	3,997,808.22	232,983.50	-	3,997,808.22	499,263,474.07
合计					9,870,702,798.10	3,495,130,490.57	610,340,684.96	20,630,280.78	212,717,260.32	4,903,643,504.85	8,880,443,489.24

注 1：于 2017 年中交置业有限公司将中交地产 2016 年公司债-23 亿债券整体转移给本公司，2017 年 4 月 26 日协议正式生效，由本公司对外承担原中交置业发行的人民币 23 亿元私募债券还本付息义务，同时享有对中交置业人民币 23 亿元债权。于 2019 年度，本公司在第一个 3 年到期时间赎回部分债券人民币 730,500,000.00 元，未赎回部分人民币 1,569,500,000.00 元延期 2 年。截至 2020 年 12 月 31 日，未赎回部分重分类至一年内到期的非流动负债。

注 2：于 2018 年中交置业有限公司将中交地产有限公司 2016 年公司债券公募债整体转移给本公司，2018 年 6 月 12 日协议正式生效，由本公司对外承担原中交置业发行的人民币 5 亿元公募债券还本付息义务，同时享有对中交置业人民币 5 亿债权。于 2019 年度，本公司在第一个 3 年到期时间赎回部分债券人民币 162,781,000.00 元，未赎回部分人民币 337,219,000.00 元延期 2 年。截至 2020 年 12 月 31 日，未赎回部分重分类至一年内到期的非流动负债。

五、 财务报表主要项目注释(续)

35. 长期应付款

	2020年12月31日	2019年12月31日
融资租赁	968,821,513.69	1,081,349,561.84
关联方借款	4,147,278,914.60	328,936,500.01
分期付款	42,541,269.21	159,591,584.98
其他	35,103,824.19	13,266,973.15
	5,193,745,521.69	1,583,144,619.98
减：一年内到期的长期应付款(附注五、31)	249,354,575.89	480,063,954.77
	4,944,390,945.80	1,103,080,665.21

36. 长期应付职工薪酬

	2020年12月31日	2019年12月31日
设定受益计划-离退休人员福利	162,065,978.18	143,002,866.63
其他长期福利	521,153.91	521,153.91
	162,587,132.09	143,524,020.54

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

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

该计划受利率风险、退休金受益人的预期寿命变动风险的影响。

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 长期应付职工薪酬(续)

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设：

	2020年	2019年
折现率	3.75%	3.20%
死亡率	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)养老金业务表向后平移2年
福利增长率	10%/6%/5%	10%/6.3%

下表为所使用的重大假设的定量敏感性分析：

2020 年

	增加	设定受益计划义务增加/(减少)	减少	设定受益计划义务增加/(减少)
折现率	0.25%	(5,459,837.33)	0.25%	5,793,644.92
死亡率	向后平移1年	8,596,742.76	向后平移3年	(8,302,959.27)
福利增长率	1%	13,404,177.61	1%	(10,320,918.43)

2019 年

	增加	设定受益计划义务增加/(减少)	减少	设定受益计划义务增加/(减少)
折现率	0.25%	(3,153,632.84)	0.25%	3,296,022.16
死亡率	向后平移1年	5,508,688.08	向后平移3年	(5,380,890.44)
福利增长率	1%	2,940,744.41	1%	(2,397,218.26)

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

五、 财务报表主要项目注释(续)

36. 长期应付职工薪酬(续)

设定受益计划义务现值变动如下:

	2020年	2019年
年初余额	143,002,866.63	144,971,202.00
计入当期损益		
当期服务成本	-	-
过去服务成本	6,097,777.45	2,033,244.87
利息净额	3,413,257.38	4,534,625.29
实际福利支付数	(9,239,189.09)	(9,995,572.16)
计入其他综合收益		
精算损失	18,791,265.81	1,459,366.63
年末余额	162,065,978.18	143,002,866.63

五、 财务报表主要项目注释(续)

37. 预计负债

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁	1,064,245.91	-	1,064,245.91	-
财务担保合同(注1)	74,238,406.11	27,249,592.84	50,258,827.66	51,229,171.29
人员安置费用(注2)	23,136,181.50	-	23,136,181.50	-
合计	98,438,833.52	27,249,592.84	74,459,255.07	51,229,171.29

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁	1,482,321.88	1,064,245.91	1,482,321.88	1,064,245.91
财务担保合同(注1)	-	74,238,406.11	-	74,238,406.11
人员安置费用(注2)	74,136,181.50	-	51,000,000.00	23,136,181.50
合计	75,618,503.38	75,302,652.02	52,482,321.88	98,438,833.52

注1：本集团财务担保合同主要为本公司的子公司中交地产股份有限公司向外部关联方佛山中交房地产开发有限公司和佛山香颂置业有限公司以及本公司的子公司中交置业有限公司为外部关联方中交住总联合置业（北京）有限公司提供财务担保产生的预期信用损失。

注2：本公司之子公司中国房地产开发集团有限公司(“中房集团”)所属不良资产板块企业内退、待岗等人员较多，该不良资产板块企业已基本无能力安置职工，需要中房集团予以资金资助。本公司之子公司于报告期根据最新的社会平均工资、最低补偿金额等指标预估人员安置费用。

38. 递延收益

2020年

	年初余额	本年新增	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
中交·中央公元 项目扶持资金	329,569,588.26	30,000,000.00	64,576,127.52	294,993,460.74	与资产相关
中房那里地下车 库补贴	2,966,954.22	-	305,623.78	2,661,330.44	与资产相关
疫情社保补贴	-	596,060.00	207,986.66	388,073.34	与收益相关
	332,536,542.48	30,596,060.00	65,089,737.96	298,042,864.52	

五、 财务报表主要项目注释(续)

38. 递延收益(续)

2019年

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
中交·中央公元项目扶持资金	335,213,039.54	5,643,451.28	329,569,588.26	与资产相关
中房那里地下车库补贴	3,226,603.47	259,649.25	2,966,954.22	与资产相关
	338,439,643.01	5,903,100.53	332,536,542.48	

39. 其他非流动负债

	2020年	2019年
资产支持证券专项计划(注1)	1,897,640,596.53	1,633,965,976.98
预收投资款(注2)	-	490,200,000.00
待转销项税	1,001,628,582.58	-
其他	-	499,879.23
合计	2,899,269,179.11	2,124,665,856.21
减：一年内到期的其他非流动负债(附注五、31)	4,818,773.50	1,633,965,976.98
	2,894,450,405.61	490,699,879.23

注1：平安-绿城2020年度第一期应收账款资产支持专项计划(简称“专项计划”)于2020年6月17日成立，平安证券股份有限公司为专项计划管理人，绿城房地产集团有限公司为该专项计划的特定原始权益人及差额支付承诺人。该专项计划发行了资产支持证券，于2020年7月20日在深圳证券交易所正式挂牌交易。资产支持证券包含优先级资产支持证券和次级资产支持证券，发行价格为每张人民币100元，发行金额分别为人民币1,900,000,000.00元和人民币100,000,000.00元，优先级预期年化收益率为3.90%，设立日为2020年6月17日，到期兑付日为2023年6月16日。专项计划每半年兑付一次，于到期日预计收益随本金一起支付。截至2020年12月31日，一年内到期的部分即金额为人民币4,818,773.50元的资产支持证券已重分类至一年内到期的非流动负债。该资产支持证券以绿城中国的若干下属的应收账款相关债权作为支持发行。

2019年专项计划全称为购房尾款资产支持专项计划，以按揭支付方式的销售款相关债权作为支持发行。由于该专项计划将于1年内到期结算，2019年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注2：应集团战略发展要求，2019年末本集团设立全资子公司中房（天津）房地产开发有限公司计划引进中交一公局集团有限公司作为中房（天津）房地产开发有限公司少数股东，2019年中交一公局集团有限公司预付部分意向投资款人民币490,200千元，截至2019年12月31日中房（天津）房地产开发有限公司与中交一公局集团有限公司尚未签订股权转让协议，故将该部分投资款项于其他非流动负债进行核算。2020年该交易已完成，并将预收投资款全部转至长期股权投资投资成本。

五、 财务报表主要项目注释(续)

40. 实收资本

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	人民币	比例	人民币	比例
中国交通建设集团有限公司	2,850,000,000.00	100%	1,350,000,000.00	100%

于 2020 年 6 月，本公司的母公司中国交通建设集团有限公司对本公司增加投资人民币 15 亿元，全部以现金投入。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司实收资本变更为人民币 28.5 亿元。

五、 财务报表主要项目注释(续)

41. 其他权益工具

2020年

	年初余额		本年增加		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续中期票据	10,000,000	998,490,566.04	10,000,000	1,027,953,889.90	20,000,000	2,026,444,455.94

2019年

	年初余额		本年增加		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续中期票据	10,000,000	998,490,566.04	-	-	10,000,000	998,490,566.04

于2020年12月31日，本公司发行在外的永续中期票据具体情况如下：

	发行时间	会计分类	利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期日期	转股条件	转换情况
中交房地产集团有限公司 2018 年度第二期中期票据(注)	2018 年 12 月 13 日	其他权益工具	5.20%	100	10,000,000	1,000,000,000.00	未到期	无	否
中交房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据(注)	2020 年 3 月 25 日	其他权益工具	3.90%	100	10,000,000	1,000,000,000.00	未到期	无	否
						2,000,000,000.00			

五、 财务报表主要项目注释(续)

41. 其他权益工具(续)

于2020年12月31日，本公司发行在外的永续中期票据具体情况如下(续)：

注： 本公司分别于2018年12月13日和2020年3月25日发行永续中期票据，初始到期日为2021年12月13日和2023年3月25日，永续中期票据初始票面利率分别为5.20%和3.90%，本公司有权选择递延支付利息，到期后本公司有权选择续展2年和3年，且不受续展次数限制，续展期间票面利率每三年调整一次。本集团将其分类为其他权益工具。

永续中期票据和永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

	2020年	2019年
归属于母公司股东权益	12,635,290,615.14	9,529,946,384.66
归属于母公司普通股持有者的权益	10,608,846,159.20	8,531,455,818.62
归属于母公司其他权益持有者的权益	2,026,444,455.94	998,490,566.04
其中：净利润	84,482,191.78	52,000,000.00
综合收益总额	84,482,191.78	52,000,000.00
当年已分配股利	52,000,000.00	52,000,000.00
累积未分配股利	32,482,191.78	-
归属于少数股东的权益	90,581,281,250.44	66,577,692,419.94
归属于普通股少数股东的权益	69,962,965,600.65	45,348,690,192.54
归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	20,618,315,649.79	21,229,002,227.40
其中：净利润	1,322,948,962.46	1,638,650,273.46
综合收益总额	1,322,948,962.46	1,638,650,273.46
当年已分配股利	1,420,483,454.13	1,135,424,745.96
累积未分配股利	397,044,196.10	494,578,687.77

五、 财务报表主要项目注释(续)

42. 资本公积

	2020 年
上年年末余额	6,303,100,630.56
同一控制下企业合并(注 1)	2,132,800.00
本年年初余额	6,305,233,430.56
与少数股东的权益性交易	(32,324,641.23)
同一控制下企业合并(注 1)	(2,693,811.71)
子公司定向增发股份(注 2)	(297,924,755.88)
其他	(178,383.70)
本年年末余额	5,972,111,838.04
	2019 年
上年年末及本年年初余额	6,300,274,599.72
与少数股东的权益性交易	3,218,219.28
同一控制下企业合并(注 1)	2,132,800.00
其他	(392,188.44)
本年年末余额	6,305,233,430.56

注1： 2020年发生同一控制下企业合并为中交地产股份有限公司收购广西中交城市投资发展有限公司40%股权，详情请参见附注六、2。

注2： 2020年4月26日，本集团下属子公司绿城中国控股有限公司定向增发股份引进战略投资者新湖中宝股份有限公司，持有绿城中国控股有限公司12.95%的股权。

五、 财务报表主要项目注释(续)

43. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2019年12月31日	增减变动	2020年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(23,756,687.35)	(18,791,265.81)	(42,547,953.16)
其他权益工具投资公允价值变动	225,987,653.38	(15,297,028.74)	210,690,624.64
权益法下可转损益的其他综合收益	3,630,955.57	(23,708,589.27)	(20,077,633.70)
外币财务报表折算差额	(2,941,695.59)	14,418,783.74	11,477,088.15
	202,920,226.01	(43,378,100.08)	159,542,125.93

	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	增减变动	2019年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(22,297,320.72)	-	(22,297,320.72)	(1,459,366.63)	(23,756,687.35)
权益法下不能转损益的其他综合收益	475,395.42	-	475,395.42	(475,395.42)	-
其他权益工具投资公允价值变动	198,477,067.98	(75,094,438.12)	123,382,629.86	102,605,023.52	225,987,653.38
权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	3,630,955.57	3,630,955.57
外币财务报表折算差额	(5,352,916.10)	-	(5,352,916.10)	2,411,220.51	(2,941,695.59)
	171,302,226.58	(75,094,438.12)	96,207,788.46	106,712,437.55	202,920,226.01

五、 财务报表主要项目注释(续)

43. 其他综合收益(续)

其他综合收益发生额:

2020年

	税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益					
重新计量设定受益计划变动额	(18,791,265.81)	-	-	(18,791,265.81)	-
其他权益工具投资公允价值变动	24,186,994.63	3,006,405.10	(2,230,888.71)	(15,297,028.74)	38,708,506.98
将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	(46,615,393.76)	-	-	(23,708,589.27)	(22,906,804.49)
外币报表折算差额	34,907,346.96	-	-	14,418,783.74	20,488,563.22
	(6,312,317.98)	3,006,405.10	(2,230,888.71)	(43,378,100.08)	36,290,265.71

2019年

	税前发生额	减: 所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益				
重新计量设定受益计划变动额	(1,459,366.63)	-	(1,459,366.63)	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	(475,395.42)	-	(475,395.42)	-
其他权益工具投资公允价值变动	258,348,436.50	(25,908,288.74)	102,605,023.52	181,651,701.72
将重分类进损益的其他综合收益				
权益法下可转损益的其他综合收益	7,139,118.31	-	3,630,955.57	3,508,162.74
外币报表折算差额	4,008,423.72	-	2,411,220.51	1,597,203.21
	267,561,216.48	(25,908,288.74)	106,712,437.55	186,757,067.67

五、 财务报表主要项目注释(续)

44. 专项储备

2020年

	年初余额	本年提取	本年使用	年末余额
安全生产费	272,658.19	111,897.34	(62,840.00)	321,715.53

2019年

	年初余额	本年提取	本年使用	年末余额
安全生产费	185,507.86	114,285.33	(27,135.00)	272,658.19

45. 盈余公积

2020年

	年初余额	本年增加	本年年末余额
法定盈余公积	13,186,671.01	1,047,900.23	14,234,571.24

2019年

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年增加	本年年末余额
法定盈余公积	12,185,974.62	(201.60)	12,185,773.02	1,000,897.99	13,186,671.01

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

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

五、 财务报表主要项目注释(续)

46. 未分配利润

	注释	2020年	2019年
上年年末未分配利润		659,973,243.33	669,032,752.28
会计政策变更	注1	8,311,932.59	(46,637,045.80)
同一控制下企业合并	注2	(130,410.48)	-
本年年末未分配利润		668,154,765.44	622,395,706.48
归属于母公司股东的净利润		1,121,996,345.93	225,820,737.71
提取法定盈余公积		(1,047,900.23)	(1,000,897.99)
归属于其他权益工具持有者股息		(84,482,191.78)	(52,000,000.00)
赎回永续债汇兑损益	注3	(35,337,237.77)	(135,372,713.35)
其他综合收益结转留存收益	附注五、43	3,006,405.10	-
其他		(59,654,278.23)	-
本年年末未分配利润		1,612,635,908.46	659,842,832.85

注 1： 2020 年 1 月 1 日起，本集团全面适用财政部 2017 年颁布的新收入准则，根据衔接规定，对于本集团首次执行新收入准则的累积影响数，调整 2020 年期初留存收益以及财务报表其他相关项目金额。

2019 年 1 月 1 日起，本集团全面适用财政部 2017 年颁布的新金融工具准则，根据衔接规定，对于本集团首次执行新金融工具准则的累积影响数，调整 2019 年期初留存收益以及财务报表其他相关项目金额。

注 2： 本集团本年度收购广西中交城市投资发展有限公司 40%股权，属于同一控制下企业合并。详情请参见附注六、2。

注 3： 本集团下属子公司绿城中国控股有限公司赎回境外永续债确认归属于母公司的汇兑损失。

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 营业收入及成本

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	80,774,088,250.00	61,641,468,158.66	77,434,724,811.62	57,692,130,399.14
其他业务	416,848,762.38	62,014,202.00	257,268,235.84	38,888,774.83
合计	81,190,937,012.38	61,703,482,360.66	77,691,993,047.46	57,731,019,173.97

营业收入和成本列示如下：

	2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	71,331,580,346.96	54,341,767,541.81	69,546,914,072.69	52,012,644,219.20
项目管理服务	1,643,658,013.93	908,728,558.23	1,836,813,603.44	968,538,989.72
建造服务	1,760,145,124.30	1,777,948,293.27	1,064,165,104.88	1,009,544,005.58
酒店业务	721,366,127.93	185,958,851.09	881,078,485.65	228,512,945.28
房产租赁	283,550,095.96	197,477,146.60	370,901,041.14	128,714,459.60
物业管理	173,765,115.54	168,992,879.47	143,292,962.87	147,479,463.54
其他	5,276,872,187.76	4,122,609,090.19	3,848,827,776.79	3,235,585,091.05
合计	81,190,937,012.38	61,703,482,360.66	77,691,993,047.46	57,731,019,173.97

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 营业收入及成本(续)

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:

2020年

	主要经营地区		合计
	中国境内	中国境外	
房地产开发	71,208,210,802.73	123,369,544.23	71,331,580,346.96
建造服务	1,760,145,124.30	-	1,760,145,124.30
项目管理服务	1,643,658,013.93	-	1,643,658,013.93
酒店业务	721,366,127.93	-	721,366,127.93
物业管理	173,765,115.54	-	173,765,115.54
其他	5,237,841,372.53	-	5,237,841,372.53
合计	80,744,986,556.96	123,369,544.23	80,868,356,101.19

2019年营业收入的主要经营地区全部为中国境内。

2020年

	在某一时点确认	在一段时间内确认	合计
房地产开发	56,928,308,487.77	14,403,271,859.19	71,331,580,346.96
建造服务	-	1,760,145,124.30	1,760,145,124.30
项目管理服务	-	1,643,658,013.93	1,643,658,013.93
酒店业务	-	721,366,127.93	721,366,127.93
物业管理	1,666,624.07	172,647,464.03	174,314,088.10
其他	675,521,067.11	4,561,771,332.86	5,237,292,399.97
合计	57,605,496,178.95	23,262,859,922.24	80,868,356,101.19

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 营业收入及成本(续)

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：（续）

2019年（仅绿城中国）

	在某一时点确认	在一段时间内确认	合计
房地产开发	39,000,500,261.86	15,667,116,134.17	54,667,616,396.03
建造服务	-	759,095,134.57	759,095,134.57
项目管理服务	-	1,836,813,603.44	1,836,813,603.44
酒店业务	-	881,078,485.65	881,078,485.65
其他	846,224,579.48	2,823,746,719.68	3,669,971,299.16
合计	39,846,724,841.34	21,967,850,077.51	61,814,574,918.85

于2020年12月31日，本集团剩余履约义务主要与本集团物业销售合同有关。剩余履约合同义务预计未来采用1年至5年按照物业销售合同完工进度确认为收入。

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2020 年
房地产开发	54,337,390,058.76
建造服务	97,327,153.09
项目管理服务	81,186,993.77
酒店业务	7,351,547.09
物业管理	24,346,293.24
其他	80,083,846.61
	54,627,685,892.56

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 营业收入及成本(续)

本集团与履约义务相关的信息如下：

房地产开发

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

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

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

建造服务及项目管理服务

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

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

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

本集团认为有关建造服务及项目管理服务的预付款并未包含重大融资部分。

酒店业务

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

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 营业收入及成本(续)

本集团与履约义务相关的信息如下：（续）

物业管理

在提供物业管理服务的时间内履行履约义务。物业管理服务合同根据发生的时间结算，在提供管理服务之前客户通常需要预付款。

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额确认为收入的预计时间如下：

	2020 年
1 年以内	76,847,458,248.66
1 年以上	108,117,282,617.02
	184,964,740,865.68

48. 税金及附加

	2020 年	2019 年
土地增值税	3,474,610,751.85	4,527,765,014.79
城市维护建设税	180,108,398.54	185,340,388.97
土地使用税	112,676,510.13	95,492,932.30
房产税	100,221,590.54	117,407,804.26
教育费附加	80,630,223.62	85,252,704.78
地方教育费附加	53,738,060.17	55,570,412.85
水利建设基金	5,577,126.65	5,486,064.06
营业税	(3,080,271.45)	4,746,650.16
其他	155,882,134.74	111,500,442.36
	4,160,364,524.79	5,188,562,414.53

五、 财务报表主要项目注释(续)

49. 销售费用

	2020 年	2019 年
广告宣传费	869,896,900.11	721,081,323.01
职工薪酬	871,912,951.52	783,492,814.76
销售服务费	441,526,294.55	362,560,718.10
包装费	142,810,991.80	116,983,907.83
办公费	32,530,502.77	24,544,559.50
业务费	22,332,974.53	15,434,759.57
维修费	8,441,260.67	13,330,075.14
其他	522,270,730.26	477,227,007.37
合计	2,911,722,606.21	2,514,655,165.28

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 管理费用

	2020 年	2019 年
职工薪酬	2,440,833,058.40	2,423,859,012.35
固定资产使用费	594,128,437.72	699,645,983.04
其中：折旧费	473,256,608.61	502,507,070.54
咨询费及中介机构服务费	322,105,648.37	276,632,206.37
办公费用	246,614,829.69	232,197,103.19
业务招待费	145,537,090.40	126,988,775.00
差旅交通费	71,215,974.88	97,180,116.82
无形资产摊销	58,937,196.12	52,891,372.51
物业管理费	42,878,098.05	34,910,700.20
信息化费用	13,734,067.56	6,262,893.47
长期待摊费用摊销	6,804,455.11	3,664,078.33
其他	317,410,397.48	289,258,490.83
合计	4,260,199,253.78	4,243,490,732.11

51. 财务费用

	2020年	2019年
利息支出	12,036,379,764.04	7,633,634,283.97
减：利息资本化金额	8,592,066,187.52	5,300,312,164.00
减：利息收入	3,157,460,895.98	2,549,724,696.16
汇兑损益	(1,534,449,512.17)	417,895,543.90
手续费支出	57,762,804.21	76,345,370.07
其他支出	268,929,372.94	34,447,492.20
合计	(920,904,654.48)	312,285,829.98

于2020年，借款费用（含合同负债内含重大融资成分）资本化金额人民币8,253,037,963.59元(2019年：人民币5,283,273,318.30元)已计入存货房地产开发成本，人民币339,028,223.93元(2019年：人民币17,038,845.70元)已计入在建工程。

五、 财务报表主要项目注释(续)

52. 其他收益

	2020 年	2019 年
产业扶持基金	66,988,305.90	38,809,000.00
中交中央公元项目扶持资金	64,576,127.52	5,643,451.28
等额财政扶持	37,081,399.71	43,494,477.64
稳岗补贴	3,680,174.10	-
疫情社保补贴	207,986.66	-
车库配套费财政补贴	305,623.78	259,649.25
其他	4,855,295.33	18,816,184.15
合计	177,694,913.00	107,022,762.32

53. 投资收益

	2020年	2019年
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	161,219,634.30	101,134,827.97
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	546,967,853.95	936,790,133.42
处置权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	79,213,400.80	477,740.63
公允价值计量的其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	74,046,076.49	105,208,857.62
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	364,025,732.35	43,486,731.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	135,740,483.73	-
其他	50,071,935.86	52,291,270.83
合计	1,411,285,117.48	1,239,389,561.84

五、 财务报表主要项目注释(续)

54. 信用减值损失

	2020 年	2019 年
应收账款坏账损失	17,158,170.79	5,024,173.46
其他应收款坏账损失	525,186,064.09	864,607,384.39
财务担保合同减值(转回)/损失	(23,009,234.82)	74,238,406.11
长期应收款坏账损失	2,320,496.19	7,741,208.01
合计	521,655,496.25	951,611,171.97

55. 资产减值损失

	2020年	2019年
存货跌价损失	609,447,659.92	958,549,961.55
长期股权投资减值损失	254,846,306.45	-
投资性房地产减值损失	133,972,586.17	-
固定资产减值损失	28,003,041.39	84,539,900.42
在建工程减值损失	233,390,616.89	-
合同资产减值损失	36,698,109.92	17,316,342.04
合计	1,296,358,320.74	1,060,406,204.01

56. 资产处置收益

	2020年	2019年
固定资产处置收益/(损失)(注)	482,832,642.31	(15,988,004.33)
其他长期资产处置收益	1,599,306.19	23,458,430.97
合计	484,431,948.50	7,470,426.64

注：主要为本集团下属子公司中交陕西西筑商业管理有限公司（以下简称“西筑商业”）本年确认固定资产处置收益人民币 484,481,805.78 元。2020 年 9 月 29 日，西筑商业与西安筑路机械厂棚户区改造项目指挥部（以下简称“改造项目指挥部”）签订《西安市棚户区房屋征收补偿安置协议书》，西筑商业根据征收补偿安置协议书要求，将其所属的西安市新城区长缨西路 59 号、163 号房屋腾空交付改造项目指挥部并移交房屋及土地等有关证件。西筑商业根据征收补偿安置协议书就该棚户区改造项目确认固定资产处置收益人民币 484,481,805.78 元。

五、 财务报表主要项目注释(续)

57. 营业外收入

	2020 年	2019 年	计入本期非经常性损益
收购联营及合营公司收益	324,434,377.22	243,918,565.56	324,434,377.22
与日常活动无关的政府补助	32,291,920.55	51,772,823.38	32,291,920.55
罚没利得	35,732,033.81	21,353,308.56	35,732,033.81
违约金收入	1,656,218.17	51,238,343.42	1,656,218.17
经批准无法支付的应付款项	45,831,042.79	-	45,831,042.79
棚改补偿款(注)	9,657,971.00	-	9,657,971.00
其他	84,365,716.08	99,410,262.01	84,365,716.08
合计	533,969,279.62	467,693,302.93	533,969,279.62

注：2020年9月29日，本集团下属子公司中交陕西西筑商业管理有限公司（以下简称“西筑商业”）与西安筑路机械厂棚户区改造项目指挥部（以下简称“改造项目指挥部”）签订《西安市棚户区房屋征收补偿安置协议书》，西筑商业根据征收补偿安置协议书要求，将其所属的西安市新城区长缨西路59号、163号房屋腾空交付改造项目指挥部并移交房屋及土地等有关证件。西筑商业根据征收补偿安置协议书就该棚户区改造项目确认棚改补偿款人民币9,657,971.00元。

58. 营业外支出

	2020 年	2019 年	计入本期非经常性损益
债务豁免	-	58,420,000.00	-
逾期违约金	171,155,452.09	115,860,000.00	171,155,452.09
预计未决诉讼损失	1,739,812.50	27,421,411.74	1,739,812.50
罚没及滞纳金支出	11,928,591.80	16,681,908.09	11,928,591.80
捐赠支出	6,304,803.75	4,781,498.75	6,304,803.75
非常损失	26,120.86	501,745.48	26,120.86
其他	91,106,217.55	72,381,353.08	91,106,217.55
合计	282,260,998.55	296,047,917.14	282,260,998.55

五、 财务报表主要项目注释(续)

59. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2020 年	2019 年
房地产销售成本(注)	54,341,767,541.81	53,022,188,224.78
职工薪酬	3,339,250,339.99	3,150,140,012.67
广告宣传费	869,896,900.11	721,081,323.01
折旧和摊销	565,235,061.64	827,067,173.49
销售服务费	441,526,294.55	362,560,718.10
咨询审计费	341,279,857.98	276,632,206.37
办公费	279,321,265.56	257,033,049.15
业务招待费	167,870,064.93	142,448,198.57
物业管理费	92,449,253.85	34,910,700.20
差旅交通费	79,122,097.57	113,174,727.22
其他	8,558,993,370.28	5,739,005,215.70
合计	69,076,712,048.27	64,646,241,549.26

注：房地产销售成本包括计入营业成本的职工薪酬、折旧和摊销。

60. 所得税费用

	2020 年	2019 年
当期所得税费用	3,515,826,055.17	4,125,148,509.67
递延所得税费用	(871,263,733.62)	(1,415,352,721.97)
合计	2,644,562,321.55	2,709,795,787.70

五、 财务报表主要项目注释(续)

60. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2020 年	2019 年
利润总额	9,381,871,536.86	7,058,414,014.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,345,467,884.22	1,764,603,503.57
某些子公司适用不同税率的影响	(90,756,156.57)	85,997,237.86
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	797,568,829.89	527,002,702.59
冲回以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	58,104,335.73	133,286,979.08
确认以前年度未确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	(54,908,524.51)	(42,375,029.54)
利用以前年度未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	(278,896,981.66)	(65,916,778.28)
归属于合营企业和联营企业的损益	(136,741,963.49)	(234,197,533.35)
无须纳税的收入	(629,577,131.95)	(102,416,520.22)
不可抵扣的费用	574,499,266.62	567,750,675.71
税率变动对期初递延所得税余额的影响	(99,279.42)	(23,180,001.09)
境外应税所得	111,676,291.15	105,320,727.67
其他	(51,774,248.46)	(6,080,176.30)
按本集团实际税率计算发生所得税费用	2,644,562,321.55	2,709,795,787.70

五、 财务报表主要项目注释(续)

61. 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2020 年	2019 年
净利润	6,737,309,215.31	4,348,618,226.60
加：资产减值准备	1,296,358,320.74	1,060,406,204.01
信用减值损失	521,655,496.25	951,611,171.97
投资性房地产折旧及摊销	176,083,459.28	173,388,541.44
固定资产折旧	487,886,827.80	548,613,734.48
无形资产摊销	67,552,541.79	56,960,354.60
长期待摊费用摊销	39,647,379.29	48,481,432.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(484,431,948.50)	(7,470,426.64)
财务费用	(1,030,243,195.55)	301,216,137.28
投资收益	(1,411,285,117.48)	(1,239,389,561.84)
递延所得税资产的增加	(627,533,634.91)	(1,016,341,472.49)
递延所得税负债的减少	(264,785,915.86)	(400,305,503.02)
存货的增加	(76,452,342,716.43)	(45,616,000,765.69)
经营性应收项目的增加	(7,150,752,341.13)	(3,437,857,381.53)
经营性应付项目的增加	56,797,671,658.52	29,505,755,456.32
其他	(324,434,377.22)	(267,840,984.85)
经营活动产生的现金流量净额	(21,621,644,348.10)	(14,990,154,836.51)

62. 现金及现金等价物

	2020年12月31日	2019年12月31日
现金	70,369,208,074.71	54,354,648,835.27
其中：库存现金	1,880,118.69	2,161,042.71
可随时用于支付的银行存款	70,367,293,326.46	54,280,387,369.06
可随时用于支付的其他货币资金	34,629.56	72,100,423.50
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	70,369,208,074.71	54,354,648,835.27

五、 财务报表主要项目注释(续)

62. 现金及现金等价物(续)

	2020年	2019年
现金的年末余额	70,369,208,074.71	54,354,648,835.27
减：现金的年初余额	54,354,648,835.27	52,635,782,320.36
现金及现金等价物净增加额	16,014,559,239.44	1,718,866,514.91

63. 所有权或使用权受限的资产

	注释	2020年12月31日	2019年12月31日
货币资金	注1	9,890,177,446.41	7,715,139,579.30
其他应收款	注2	745,262,852.79	123,642,408.26
存货	注3	110,133,201,935.30	96,868,365,460.91
长期股权投资	注4	77,026,588.51	72,355,323.48
投资性房地产	注5	1,807,328,471.78	1,906,763,458.62
固定资产	注6	4,152,796,791.90	3,065,240,476.08
在建工程	注7	64,373.14	-
无形资产	注8	323,827,787.36	360,380,868.98
合计		127,129,686,247.19	110,111,887,575.63

注 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 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 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 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 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 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。

五、 财务报表主要项目注释(续)

63. 所有权或使用权受限的资产(续)

注 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 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。

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

收购企业名称	购买日	收购股权比例%	现持股比例%	支付的对价
大连宝融房地产开发有限公司	2020 年 6 月 12 日	88.00	88.00	354,789,530.79
乌鲁木齐聚岑实业有限责任公司	2020 年 6 月 29 日	100.00	100.00	103,572,641.50
湖北远景置业有限公司	2020 年 7 月 29 日	70.00	70.00	439,600,000.00
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	2020 年 12 月 13 日	51.00	51.00	10,145,186.63
武汉赛达万景房地产开发有限公司	2020 年 12 月 15 日	100.00	100.00	1,000,000.00
大连胜鼎文林置业有限公司	2020 年 9 月 29 日	80.00	100.00	410,552,000.00
中交世茂(北京)置业有限公司(注 1)	2020 年 4 月 9 日	-	37.00	-
昆明中交金盛置业有限公司(注 2)	2020 年 8 月 31 日	-	70.00	-
苏州中交路劲地产有限公司(注 3)	2020 年 8 月 31 日	2.00	51.00	17,420,000.00

注 1: 于 2020 年 4 月, 本公司下属子公司华通置业有限公司与中交世茂(北京)置业有限公司的另一个股东北京金地致远企业管理咨询有限公司签署一致行动人协议, 该股东在中交世茂(北京)置业有限公司重大事项决策上跟随本集团一致行动, 本集团取得对持股 37%的中交世茂(北京)置业有限公司的控制权, 合并日为 2020 年 4 月 9 日。自此, 中交世茂(北京)置业有限公司由本集团的联营企业变更为子公司, 纳入本集团合并范围。

注 2: 于 2020 年 8 月, 昆明中交金盛置业有限公司修订其公司章程, 根据修订后的公司章程的相关规定, 本集团下属子公司昆明中交金汇置业有限公司取得对持股比例 70%的昆明中交金盛置业有限公司的控制权, 合并日为 2020 年 8 月 31 日。自此, 昆明中交金盛置业有限公司纳入本集团合并范围。

注 3: 于 2020 年 8 月, 本集团下属子公司中交地产(苏州)有限公司以现金对价人民币 17,420,000.00 元取得了苏州中交路劲地产有限公司 2%股权, 本集团对苏州中交路劲地产有限公司的持股比例增至 51%。根据修订后的公司章程的相关规定, 本集团取得苏州中交路劲地产有限公司的控制权, 合并日为 2020 年 8 月 31 日。自此, 苏州中交路劲地产有限公司纳入本集团合并范围。

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上述被收购公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

		购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金		595,087,065.95	595,087,065.95
应收票据		300,000.00	300,000.00
应收账款		42,357,638.87	42,357,638.87
预付款项		535,665.38	535,665.38
其他应收款		628,249,490.70	628,249,490.70
其他流动资产		512,263,951.11	512,263,951.11
存货		14,832,622,724.42	13,204,785,300.26
固定资产		639,947.13	504,854.95
无形资产		6,760.10	6,760.10
长期待摊费用		22,445,150.03	22,445,150.03
递延所得税资产		27,974,228.66	27,974,228.66
应付票据		(8,356,115.05)	(8,356,115.05)
应付账款		(450,675,588.72)	(450,675,588.72)
合同负债		(3,798,745,472.82)	(3,798,745,472.82)
应付职工薪酬		(1,575,969.46)	(1,575,969.46)
应交税费		(12,461,722.89)	(12,461,722.89)
其他应付款		(2,584,900,595.46)	(2,584,900,595.46)
一年内到期的非流动负债		(1,411,201,356.72)	(1,411,201,356.72)
其他流动负债		(326,565,415.27)	(326,565,415.27)
长期借款		(4,094,000,000.00)	(4,094,000,000.00)
递延所得税负债		(399,097,080.96)	(5,498,615.83)
		3,574,903,305.00	2,340,529,253.79
少数股东权益		(1,168,893,203.36)	
		2,406,010,101.64	
购买日之前所持股权		(704,905,010.37)	
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	附注五、53	(364,025,732.35)	
支付的对价		1,337,079,358.92	

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上述公司自购买日起至本期末的经营成果和现金流量列示如下：

	购买日至 2020 年 12 月 31 日
营业收入	1,774,027,413.95
净利润	213,539,913.72
现金流量净额	834,931,149.90

	截至 2020 年 12 月 31 日
取得子公司的价格	1,337,079,358.92
取得子公司支付的现金和现金等价物	618,127,358.92
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	585,619,338.30
加：本年支付以前年度收购对价（注）	96,306,543.33
取得子公司支付的现金净额	128,814,563.95

注：本集团下属子公司绿城中国控股有限公司于 2019 年度收购浙江银润蓝城房地产开发有限公司、嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司形成的应付对价款项余额人民币 96,306,543.33 元于本年度支付。

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并

于 2020 年 5 月, 本公司下属子公司中交地产股份有限公司以现金增资人民币 10,505.12 万元取得了广西中交城市投资发展有限公司 40% 股权, 同时与持股 30% 股东中交一航局城市投资发展(天津)有限公司签署协议, 约定双方行使股东权利、董事权利时一致行动, 取得了对股东会、董事会的控制权。广西中交城市投资发展有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司, 由于合并前后合并双方均受中国交通建设集团有限公司控制且该控制并非暂时性, 故本合并属同一控制下企业合并, 合并日确定为 2020 年 5 月 19 日。

广西中交城市投资发展有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下:

	2020年5月19日	2019年12月31日
货币资金	251,809,082.20	1,297,649.86
存货	232,713,090.70	227,544,320.15
其他流动资产	38,009.26	38,513.54
递延所得税资产	80,369.60	195,596.00
应付账款	-	(85,000.00)
其他应付款	(224,978,250.94)	(219,602,531.53)
合计	259,662,300.82	9,388,548.02
少数股东权益	(155,797,380.49)	(5,633,128.81)
	103,864,920.33	3,755,419.21
合并差额(计入权益)	1,186,279.67	
合并对价	105,051,200.00	

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司

	注册地	业务性质	处置日	处置前本集团合计持股比例%	处置后本集团合计持股比例%	不再成为子公司原因
杭州昭千投资有限公司	杭州	商务服务业	2020年6月30日	51.00	50.00	注1
福州绿闽置业有限公司	福州	房地产开发	2020年6月30日	51.00	50.00	注1
杭州绿城海企实业有限公司	杭州	酒店管理	2020年10月14日	100.00	-	
成都浙中大地产有限公司	成都	房地产开发	2020年11月13日	60.00	1.00	
北京东部绿城置业有限公司	北京	房地产开发	2020年12月15日	100.00	-	
浙江绿城景道园林工程有限公司	杭州	建筑工程	2020年11月13日	51.00	49.00	
浙江绿城市政园林建设有限公司	杭州	建筑工程	2020年11月13日	100.00	51.00	
广州绿粤投资发展有限公司	广州	投资咨询	2020年8月5日	100.00	51.25	
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	2020年8月5日	80.00	41.00	
北京颖诚置业有限公司	北京	房地产开发	2020年11月2日	100.00	80.00	注2
西安雅意房地产开发建设有限公司	西安	房地产开发	2020年11月2日	100.00	80.00	注2
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	2020年8月17日	59.00	25.00	注3
中交富力和美(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	2020年12月18日	49.90	49.90	注4
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	2020年11月30日	100.00	40.00	

注1：于2020年6月，本集团与桐乡市安豪投资管理有限公司公司签订股权转让协议，以人民币10,000,000.00元出售其所持有杭州昭千投资有限公司的1%股权，由于福州绿闽置业有限公司为杭州昭千投资有限公司的全资子公司，因此也相应间接处置福州绿闽置业有限公司股权。此后，杭州昭千投资有限公司和福州绿闽置业有限公司修订其公司章程、改选董事会成员，处置日为2020年6月30日。交易完成后，自2020年6月30日起，本集团与另一方股东共同控制被投资单位，本集团将其作为合营公司列报，不再纳入本集团合并范围。

注2：于2020年11月，本集团与西安苏城港嘉置业有限公司公司签订股权转让协议，以人民币109,380.00元出售其所持有北京颖诚置业有限公司的20%股权，由于西安雅意房地产开发建设有限公司为北京颖诚置业有限公司全资子公司，因此也相应间接处置西安雅意房地产开发建设有限公司20%股权。此后，北京颖诚置业有限公司和西安雅意房地产开发建设有限公司修订其公司章程、改选董事会成员。处置日为2020年11月2日。交易完成后，自2020年11月2日起，本集团与另一方股东共同控制被投资单位，本集团将其作为合营公司列报，不再纳入本集团合并范围。

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司(续)

注 3：2020 年，本集团下属子公司华通置业有限公司(以下简称“华通置业”)出资设立温州中交梁辉置业有限公司(以下简称“温州梁辉”)，原持股比例为 59%。于 2020 年 8 月 17 日，华通置业与苍南鸿源置业有限公司、浙江宝龙星汇企业管理有限公司、平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)及苍南县梁辉置业有限公司签订增资协议，约定共同对温州梁辉进行增资，增资扩股完成后，华通置业持有温州梁辉的股权比例和表决权比例降至 25%，自此，华通置业丧失对温州梁辉的控制权。处置日为 2020 年 8 月 17 日。故自 2020 年 8 月 17 日起，本集团不再将温州梁辉纳入合并范围。

注 4：2020 年，本集团下属子公司华通置业控制的中交富力和美(北京)置业有限公司(以下简称“富力和美”)已基本完成住宅业态的开发，剩余自营酒店业态仍在建设中。本集团充分认可富力和美外部股东北京富力通达房地产开发有限公司在酒店建设及运营能力，故双方协商一致，富力和美项目后期由双方股东共同操盘。于 2020 年 12 月 18 日，富力和美修订公司章程，修订后股东会及董事会就各职权内事项表决均需股东双方一致通过。自此，华通置业丧失对中交富力和美(北京)置业有限公司的控制权。处置日为 2020 年 12 月 18 日，故自 2020 年 12 月 18 日起，本集团不再将富力和美纳入合并范围。

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司(续)

上述被处置公司于处置时点的相关财务信息列示如下：

		处置日 账面价值	2019年12月31日 账面价值
流动资产		14,032,230,694.44	12,473,425,041.18
非流动资产		2,093,288,328.03	859,930,345.28
流动负债		(9,793,650,882.80)	(7,483,292,929.01)
非流动负债		(4,365,700,349.82)	(3,764,193,041.11)
净资产		1,966,167,789.85	2,085,869,416.34
少数股东权益		(796,590,332.64)	
剩余股权的公允价值		710,008,688.20	
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	附注五、53	135,880,127.26	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	附注五、53	135,740,483.73	
处置对价		731,189,380.00	

自本年初至丧失控制权日的经营成果：

	2020年1月1日至处置日期间
营业收入	1,918,792,759.24
营业成本	1,501,206,684.73
净利润	296,564,086.35

处置子公司的现金流量信息：

	2020年
处置子公司的价格	731,189,380.00
处置子公司收到的现金和现金等价物	718,609,380.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	1,847,403,222.38
加：本年收回以前年度处置对价(注)	60,726,300.00
处置子公司收到的现金净额	(1,068,067,542.38)

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司(续)

注：本集团下属绿城中国控股有限公司 2019 年度处置西安鸿基物业管理有限公司、柳州绿城投资有限公司形成的应收处置对价款项于本年收回人民币 60,726,300.00 元。

4. 其他原因的合并范围变动

本集团本年无其他原因导致的合并范围重大变动。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经 营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本集团 持股比例(%)	表决权 比例(%)
同一控制下的企业合并					
中国房地产开发集团有限公司	北京	房地产开发	人民币 6.60 亿元	100	100
CCCCG Holding (HK) Limited	BVI	房地产开发	1,282 美元	100	100
中交地产股份有限公司	北京	房地产开发	人民币 4.46 亿元	53.32	53.32
非同一控制下的企业合并					
Greentown China Holdings LTD (注 1)	Cayman	房地产开发	人民币 2.39 亿元	25.05	25.05
中交鼎信股权投资管理有限公司	北京	基金管理	人民币 1.00 亿元	80	80
通过设立方式取得					
CCCCG Real Estate Holding Limited	BVI	房地产开发	1 美元	100	100
CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	新加坡	房地产开发	人民币 5.73 亿元	51	51
信纭（上海）企业管理合伙企业 （有限合伙）（注 2）	上海	投资管理	人民币 67.01 亿元	25.04	60

注 1：于 2020 年 4 月 26 日，Greentown China Holdings LTD 以 9.5 港元每股的价格定向增发股份 323,000,000 股，引进战略投资者新湖中宝股份有限公司，本集团持股比例由 28.78%降至 25.06%。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团持股比例为 25.05%。

注 2：于 2020 年，中交房地产集团有限公司、中交鼎信股权投资管理有限公司、中盛安商业保理(深圳)有限公司和宏源汇智投资有限公司共同出资成立信纭（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）（“信纭合伙”）。本集团持股 25.04%，其中中交房地产集团有限公司持股 25.03%，为合伙企业有限合伙人；本集团下属子公司中交鼎信股权投资管理有限公司（“中交鼎信”）持股 0.01%，为合伙企业普通合伙人以及执行事务合伙人。根据合伙协议的相关约定，信纭合伙相关活动主要由投资决策委员会决议执行，本集团在投资决策委员会能够控制信纭合伙的相关活动并取得可变回报。故自 2020 年 9 月 14 日起，本集团将信纭合伙作为子公司纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2020 年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
Greentown China Holding Limited	74.95%	4,898,998,302.79	4,357,819,417.54	75,666,764,623.73
中交地产股份有限公司	46.68%	684,581,317.24	276,353,162.70	11,240,635,170.54

2019 年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
Greentown China Holding Limited	71.22%	3,610,895,591.33	2,237,101,209.80	60,581,603,041.73
中交地产股份有限公司	46.68%	832,676,666.73	185,518,476.76	4,802,959,164.03

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

2020 年

	Greentown China Holding Limited	中交地产股份有限公司
流动资产	369,090,278,323.93	95,246,063,494.47
非流动资产	43,782,438,230.62	4,257,262,655.63
资产合计	412,872,716,554.55	99,503,326,150.10
流动负债	238,180,160,988.49	43,773,970,907.55
非流动负债	91,223,089,558.83	42,836,906,408.98
负债合计	329,403,250,547.32	86,610,877,316.53
营业收入	66,629,211,895.07	12,299,998,319.56
净利润	5,494,576,699.34	896,012,578.79
经营活动产生的现金流量净额	(3,103,732,536.43)	(18,740,017,674.34)

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

2019 年

	Greentown China Holding Limited	中交地产股份有限公司
流动资产	300,745,187,576.41	44,804,666,062.33
非流动资产	35,242,756,427.53	2,916,794,725.49
资产合计	335,987,944,003.94	47,721,460,787.82
流动负债	202,323,245,287.09	28,509,574,593.68
非流动负债	65,361,529,613.08	12,941,444,246.55
负债合计	267,684,774,900.17	41,451,018,840.23
营业收入	62,074,568,495.82	14,063,268,311.16
净利润	3,820,731,427.13	1,121,326,385.02
经营活动产生的现金流量净额	(8,176,104,878.65)	(4,829,369,000.73)

2. 在合营企业和联营企业中的权益

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2020年12月31日	2019年12月31日
合营企业		
投资账面价值合计	6,648,133,197.97	4,881,097,186.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(48,591,329.06)	(27,635,004.85)
综合亏损总额	(48,591,329.06)	(27,635,004.85)
联营企业		
投资账面价值合计	21,383,444,958.04	13,250,130,825.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	595,559,183.00	964,425,138.27
综合收益总额	595,559,183.00	964,425,138.27

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年

金融资产

	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益的金融资 产	合计
货币资金	80,259,385,521.12	-	80,259,385,521.12
应收票据	31,171,951.61	-	31,171,951.61
应收账款	1,529,770,958.52	-	1,529,770,958.52
应收款项融资	-	33,051,636.20	33,051,636.20
其他应收款	61,602,467,221.83	-	61,602,467,221.83
其他权益工具投资	-	2,153,797,883.01	2,153,797,883.01
一年内到期的非流动资产	20,621,554.89	-	20,621,554.89
长期应收款	1,639,232,323.58	-	1,639,232,323.58
其他非流动资产	1,000,000.00	-	1,000,000.00
	145,083,649,531.55	2,186,849,519.21	147,270,499,050.76

金融负债

	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	3,725,244,754.55	3,725,244,754.55
应付票据	-	242,380,860.37	242,380,860.37
应付账款	-	46,194,719,050.76	46,194,719,050.76
其他应付款	-	36,938,591,242.84	36,938,591,242.84
一年内到期的非流动负债	-	40,076,117,089.74	40,076,117,089.74
其他流动负债中的金融负债	-	184,087,780.96	184,087,780.96
长期借款	-	101,957,562,949.49	101,957,562,949.49
应付债券	-	30,708,633,307.99	30,708,633,307.99
长期应付款	-	4,944,390,945.80	4,944,390,945.80
其他非流动负债中的金融负债	-	1,892,821,823.03	1,892,821,823.03
预计负债-财务担保合同	51,229,171.29	-	51,229,171.29
	51,229,171.29	266,864,549,805.53	266,915,778,976.82

八、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：(续)

2019年

金融资产

	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	62,069,788,414.57	-	62,069,788,414.57
应收票据	30,634,180.78	-	30,634,180.78
应收账款	1,605,025,550.90	-	1,605,025,550.90
应收款项融资	-	11,212,463.00	11,212,463.00
其他应收款	59,098,819,654.57	-	59,098,819,654.57
其他权益工具投资	-	1,641,695,787.67	1,641,695,787.67
一年内到期的非流动资产	799,708,220.29	-	799,708,220.29
长期应收款	905,522,413.95	-	905,522,413.95
	124,509,498,435.06	1,652,908,250.67	126,162,406,685.73

金融负债

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以摊余成本计量的金融负债	合计
短期借款	-	1,708,037,791.66	1,708,037,791.66
应付票据	-	278,457,430.32	278,457,430.32
应付账款	-	39,114,231,605.80	39,114,231,605.80
其他应付款	-	43,511,971,956.37	43,511,971,956.37
一年内到期的非流动负债中的金融负债	-	35,607,181,688.62	35,607,181,688.62
其他流动负债中的金融负债	-	4,173,425,610.20	4,173,425,610.20
长期借款	-	63,130,996,038.71	63,130,996,038.71
应付债券	-	24,800,699,902.03	24,800,699,902.03
长期应付款	-	1,103,080,665.21	1,103,080,665.21
预计负债-财务担保合同	74,238,406.11	-	74,238,406.11
	74,238,406.11	213,428,082,688.92	213,502,321,095.03

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

2020年6月本集团下属子公司绿城中国以按揭方式支付的应收款债权作为支持，发行金额为20亿元人民币的应收账款资产支持专项计划，该等应收账款未终止确认。

2017年7月绿城中国以按揭方式支付的应收款债权作为支持，发行金额为16亿元人民币的购房尾款资产支持证券，该等应收账款于证券发行日未终止确认，该资产支持证券于2020年已到期。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2020年12月31日，本集团下属子公司绿城中国已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币19,944,422.89元（2019年12月31日：人民币3,904,603.80元）。于2020年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2020年度，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

3. 金融工具风险

本集团在日常经营活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险(包括汇率风险、利率风险和权益工具投资价格风险)。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收票据、应收账款、应付票据、应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

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

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

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险

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

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

本集团其他金融资产包括货币资金、其他应收款、其他权益工具投资等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2。

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- (1)违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- (2)违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- (3)违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本集团每年对这些经济指标进行预测，并通过进行分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

信用风险敞口

应收账款、其他应收款、长期应收款及财务担保合同的信用风险敞口信息见附注五、3、6、12及附注十一、2。

本集团内部信用风险等级评估包括以下类别：

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

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

下表详述须进行预期信用损失评估的本集团金融资产、合同资产及财务担保合同的信用风险：

2020年12月31日	内部信用评级	发生信用减值的阶段	账面余额
以摊余成本计量的金融资产			
应收票据	注 1	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	31,171,951.61
应收账款	注 1	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	1,637,081,864.70
	不适用	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)	70,872,343.04
其他应收款	第一阶段(注 2)	未来 12 个月的预期信用损失	54,916,957,610.41
	第二阶段(注 2)	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	9,710,263,438.93
	第三阶段	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)	1,319,085,084.08
长期应收款	第一阶段(注 2)	未来 12 个月的预期信用损失	1,761,201,971.32
	第二阶段(注 2)	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	75,969,605.96
货币资金	注 3	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	80,259,385,521.12
合同资产	注 1	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	3,711,199,250.53

注1：对于货币资金、应收票据、应收账款及合同资产，本集团已应用新金融工具准则的简化方法，按整个存续期的预期信用损失计量减值准备。除具有重大金额或已出现信用减值的应收账款除外，本集团采用账龄减值矩阵厘定预期信用风险。

注2：对于其他应收款和长期应收款，本集团会按未来12个月的预期信用损失及整个存续期的预期信用损失计量减值准备。除具有重大金额或已出现信用减值的其他应收款外，本集团采用内部信用评级减值矩阵厘定预期信贷亏损。

注3：本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

注4：就财务担保合同而言，账面余额指本集团根据相关合同保证的最高金额。本集团于2020年12月31日根据相关合同保证的最高金额为人民币72,053,555,388.59元。于报告期末，本集团已进行减值评估，并认为信用风险自财务担保合同初始确认以来并无大幅增加。因此，本集团的财务担保合同的减值损失会按未来12个月的预期信用损失的金额计量。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

下表详述须进行预期信用损失评估的本集团金融资产、合同资产及财务保证合同的信用风险：（续）

2019年12月31日 以摊余成本计量的金融 资产	内部信用评级	发生信用减值的阶段	账面余额
应收票据	注 1	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	30,634,180.78
应收账款	注 1	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	1,700,761,453.41
	不适用	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)	65,289,175.92
其他应收款	第一阶段(注 2)	未来 12 个月的预期信用损失	51,979,708,414.24
	第二阶段(注 2)	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	10,145,958,925.93
	第三阶段	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)	1,299,903,197.32
长期应收款	第一阶段(注 2)	未来 12 个月的预期信用损失	1,804,258,230.90
	第二阶段(注 2)	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	75,969,605.96
货币资金	注 3	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	62,069,788,414.57
合同资产	注 1	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)	2,832,323,128.03

注1：对于货币资金、应收票据、应收账款及合同资产，本集团已应用新金融工具准则的简化方法，按整个存续期的预期信用损失计量减值准备。除具有重大金额或已出现信用减值的应收账款除外，本集团采用账龄减值矩阵厘定预期信用风险。

注2：对于其他应收款和长期应收款，本集团会按未来12个月的预期信用损失及整个存续期的预期信用损失计量减值准备。除具有重大金额或已出现信用减值的其他应收款外，本集团采用内部信用评级减值矩阵厘定预期信贷亏损。

注3：本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

注4：就财务担保合同而言，账面余额指本集团根据相关合同保证的最高金额。本集团于2019年12月31日根据相关合同保证的最高金额为人民币74,388,636,972.11元。于报告期末，本集团已进行减值评估，并认为信用风险自财务担保合同初始确认以来并无大幅增加。因此，本集团的财务担保合同的减值损失会按未来12个月的预期信用损失的金额计量。

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020 年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	242,380,860.37	-	-	242,380,860.37
应付账款	45,272,424,050.76	922,295,000.00	-	46,194,719,050.76
其他应付款	36,984,685,843.31	-	-	36,984,685,843.31
银行借款	36,267,888,368.97	107,368,432,111.44	4,787,642,436.89	148,423,962,917.30
应付债券(含一年内)	8,176,059,915.32	40,916,666,422.43	1,196,806,577.63	50,289,532,915.38
长期应付款(含一年内)	567,596,697.62	5,343,993,626.47	10,676,836.71	5,922,267,160.80
其他非流动负债	78,000,000.00	2,117,000,000.00	-	2,195,000,000.00
财务担保合同	72,053,555,388.59	-	-	72,053,555,388.59
	199,642,591,124.94	156,668,387,160.34	5,995,125,851.23	362,306,104,136.51

2019 年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	278,542,430.32	-	-	278,542,430.32
应付账款	39,113,181,129.69	965,846,000.00	-	40,079,027,129.69
其他应付款	49,304,473,604.36	-	-	49,304,473,604.36
银行借款	23,155,942,826.75	65,586,263,645.10	3,822,371,601.13	92,564,578,072.98
应付债券(含一年内)	17,915,159,358.58	30,116,362,748.26	745,432,000.00	48,776,954,106.84
长期应付款(含一年内)	555,162,998.30	1,278,334,592.94	11,647,458.15	1,845,145,049.39
其他非流动负债	1,646,288,000.00	-	-	1,646,288,000.00
财务担保合同	74,388,636,972.11	-	-	74,388,636,972.11
	206,357,387,320.11	97,946,806,986.30	4,579,451,059.28	308,883,645,365.69

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

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

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

	基点	2020 年净损益	2019 年净损益
	增加/(减少)	(减少)/增加	(减少)/增加
人民币	100	(316,354,669.96)	(272,107,681.37)
美元	100	(131,682,910.75)	(89,931,617.55)
港币	100	(101,595,222.33)	(101,155,780.93)
		(549,632,803.04)	(463,195,079.85)

汇率风险

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

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

2020 年

	汇率	净损益	其他综合收益	所有者权益
			的税后净额	合计
	增加/(减少)	(减少)/增加	增加/(减少)	(减少)/增加
人民币对美元贬值	5%	(680,909,227.18)	17,180,990.98	(663,728,236.20)
人民币对美元升值	(5%)	680,909,227.18	(17,180,990.98)	663,728,236.20
人民币对港币贬值	5%	(424,281,516.31)	55,934,000.00	(368,347,516.31)
人民币对港币升值	(5%)	424,281,516.31	(55,934,000.00)	368,347,516.31

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

汇率风险(续)

2019年

	汇率	净损益	其他综合收益	所有者权益
			的税后净额	合计
	增加/(减少)	(减少)/增加	增加/(减少)	(减少)/增加
人民币对美元贬值	5%	(425,718,496.21)	4,109,235.26	(421,609,260.95)
人民币对美元升值	(5%)	425,718,496.21	(4,109,235.26)	421,609,260.95
人民币对港币贬值	5%	(394,986,225.00)	52,938,000.00	(342,048,225.00)
人民币对港币升值	(5%)	394,986,225.00	(52,938,000.00)	342,048,225.00

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2020年12月31日和2019年12月31日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

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

	2020年末	2020年 最高/最低	2019年末	2019年 最高/最低
香港—恒生指数	27,231	29,174/21,139	28,190	30,157/25,064

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

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

权益工具投资价格风险(续)

2020 年 12 月 31 日

	权益工具投资 账面价值	权益价格变动	其他综合收益增加/(减少) (不包含所得税影响)
权益工具投资			
香港—以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 的权益工具投资	1,118,672,673.78	5.00%	55,933,633.69

2019 年 12 月 31 日

	权益工具投资 账面价值	权益价格变动	其他综合收益增加/(减少) (不包含所得税影响)
权益工具投资			
香港—以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 的权益工具投资	1,058,755,418.36	5.00%	52,937,770.92

八、与金融工具相关的风险(续)

4. 资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2020 年度和 2019 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
短期借款	3,725,244,754.55	1,708,037,791.66
应付票据	242,380,860.37	278,457,430.32
应付账款	46,194,719,050.76	39,114,231,605.80
其他应付款	36,938,591,242.84	43,511,971,956.37
一年内到期的非流动负债中的金融负债	40,076,117,089.74	35,607,181,688.62
其他流动负债中的金融负债	184,087,780.96	4,173,425,610.20
应付债券	30,708,633,307.99	24,800,699,902.03
长期应付款	4,944,390,945.80	1,103,080,665.21
长期借款	101,957,562,949.49	63,130,996,038.71
其他非流动负债中的金融负债	1,892,821,823.03	-
减：货币资金	80,259,385,521.12	62,069,788,414.57
净负债	186,605,164,284.41	151,358,294,274.35
所有者权益	103,216,571,865.58	76,107,638,804.60
资本和净负债	289,821,736,149.99	227,465,933,078.95
杠杆比率	64.39%	66.54%

九、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产

2020 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
按公允价值计量的上市公司其他权益工具投资	1,118,672,673.78	-	-	1,118,672,673.78
按公允价值计量的未上市公司其他权益工具投资	-	-	1,035,125,209.23	1,035,125,209.23
合计	1,118,672,673.78	-	1,035,125,209.23	2,153,797,883.01

2019 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
按公允价值计量的上市公司其他权益工具投资	1,058,755,418.36	-	-	1,058,755,418.36
按公允价值计量的未上市公司其他权益工具投资	-	-	582,940,369.31	582,940,369.31
合计	1,058,755,418.36	-	582,940,369.31	1,641,695,787.67

九、 公允价值(续)

2. 以公允价值披露的负债

以公允价值披露的负债：

2020 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	129,424,207,876.11	-	129,424,207,876.11
应付债券	14,508,112,812.52	29,871,667,600.00	-	44,379,780,412.52
长期应付款	-	5,399,880,723.04	-	5,399,880,723.04
其他非流动负债	-	1,892,400,000.00	-	1,892,400,000.00
合计	14,508,112,812.52	166,588,156,199.15	-	181,096,269,011.67

2019 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	80,760,999,101.12	-	80,760,999,101.12
应付债券 (含短期公司债券)	44,723,016,337.67	-	-	44,723,016,337.67
长期应付款	-	1,636,871,405.64	-	1,636,871,405.64
一年内到期的其他 非流动负债	-	1,600,000,000.00	-	1,600,000,000.00
合计	44,723,016,337.67	83,997,870,506.76	-	128,720,886,844.43

于 2020 年及 2019 年，并无金融资产和金融负债公允价值在第一层次和第二层次之间的转移，亦无转入或转出第三层次的情况。

九、 公允价值(续)

3. 公允价值估值

金融工具公允价值

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

	账面价值		公允价值	
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他流动负债中的金融负债	184,087,780.96	-	196,952,130.05	-
长期借款（含一年内到期的部分）	127,892,246,633.15	80,410,228,734.80	129,424,207,876.11	80,760,999,101.12
应付债券（含一年内到期的部分）(注1)	44,595,893,364.68	45,188,044,573.01	44,379,780,412.52	44,723,016,337.67
长期应付款（含一年内到期的部分）	5,193,745,521.69	1,583,144,619.98	5,399,880,723.04	1,636,871,405.64
其他非流动负债（含一年内到期的部分）	1,897,640,596.53	1,633,965,976.98	1,892,400,000.00	1,600,000,000.00
合计	179,763,613,897.01	128,815,383,904.77	181,293,221,141.72	128,720,886,844.43

注 1：2019 年应付债券包含分类为其他流动负债的短期公司债券。

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

本集团的财务部门由财务总经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。

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

长期应收款、长短期借款、长期应付款、非公开发行的应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。公开发行的应付债券以市场报价确定市场价值。2020 年 12 月 31 日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

上市的权益工具投资，以市场报价确定公允价值。非上市的权益工具投资，采用折现估值模型与可比公司乘数法估计公允价值。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

十、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

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

下列各方构成本公司的关联方：

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

2. 母公司和子公司

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

本公司的母公司及最终控制方均为中交集团。

本公司的子公司详见附注七、1。

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业

公司名称	关联方关系
北京致平房地产开发有限公司	联营企业
北京中交兴昌置业有限公司	联营企业
北京华大智宝电子系统有限公司	联营企业
北京纵横出租汽车有限责任公司	联营企业
北京华通鸿达物业服务有限公司	联营企业
北京金月宫娱乐有限公司	联营企业
中交住总联合置业(北京)有限公司	联营企业
海南晔隆房地产开发有限公司	联营企业
中交振华绿建科技有限公司	联营企业
中交滨江(上海)建设管理有限公司	联营企业
中交建筑设计研究院有限公司	联营企业
中国交建南部拉美区域公司(合并)	联营企业
CHINA HARBOUR SINGAPORE INVESTMENT PTE. LTD.	联营企业
CORE (USA) INVESTMENT HOLDING LLC	联营企业
四川雅恒房地产开发有限公司	联营企业
厦门润悦雅颂房地产有限公司	联营企业
城投中交(青岛)投资控股有限公司	联营企业
郑州滨悦房地产开发有限公司	联营企业
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	联营企业
北京毓秀置业有限公司	联营企业
北京铭海置业有限公司	联营企业
首铸二号(东莞)房地产有限公司	联营企业
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业
福州梁颂房地产开发有限公司	联营企业
Green Magic Investments Limited	联营企业
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	联营企业
杭州滨绿房地产开发有限公司	联营企业
杭州翡翠城房地产开发有限公司	联营企业
杭州浙能绿城置业有限公司	联营企业
杭州百大置业有限公司	联营企业
杭州赛丽绿城申花置业有限公司	联营企业
杭州紫元绿西房地产有限公司	联营企业
杭州海航绿城置业有限公司	联营企业
宁波都市房产开发有限公司	联营企业
台州浙能绿城置业有限公司	联营企业
温州绿城发展房地产开发有限公司	联营企业
绍兴金绿泉置业有限公司	联营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
浙江铁建绿城房地产开发有限公司	联营企业
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	联营企业
杭州地铁武林置业有限公司	联营企业
杭州绿城墅园置业有限公司	联营企业
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	联营企业
大冶有色绿城房地产开发有限公司	联营企业
大连九龙仓绿城置业有限公司	联营企业
山东财富纵横置业有限公司	联营企业
济南海尔绿城置业有限公司	联营企业
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	联营企业
青岛绿城华景置业有限公司	联营企业
唐山绿城房地产开发有限公司	联营企业
信阳市万恒置业有限公司	联营企业
西南绿城房地产开发有限公司	联营企业
浙江绿城园林工程有限公司	联营企业
浙江报业绿城投资有限公司	联营企业
绿城颐乐教育投资管理有限公司	联营企业
绿城现代农业开发有限公司	联营企业
上海绿城益达投资有限公司	联营企业
丽水蓝城农业发展有限公司	联营企业
庆元县绿合果蔬专业合作社	联营企业
嵊州市剡溪漂流旅游有限公司	联营企业
山东高速绿城置业投资有限公司	联营企业
杭州诺千投资管理有限公司	联营企业
宁波阪急商业有限公司	联营企业
杭州安景置业有限公司	联营企业
浙江绿城佳园建设工程管理有限公司	联营企业
浙江青坤建筑设计有限公司	联营企业
嵊州绿城建设管理有限公司	联营企业
杭州龙昊房地产开发有限公司	联营企业
WZ GROUP LIMITED	联营企业
杭州致烁投资有限公司	联营企业
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业
浙江建安工程管理有限公司	联营企业
济南隆禧全运村商业管理有限公司	联营企业
浙江西子绿城房地产集团有限公司	联营企业
嵊州越剧小镇文化旅游有限公司	联营企业
杭州添智投资有限公司	联营企业
杭州臻毅投资有限公司	联营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
广州绿嵘房地产开发有限公司	联营企业
杭州臻茂投资有限公司	联营企业
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业
杭州臻禄投资有限公司	联营企业
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	联营企业
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	联营企业
浙江蓝城文化旅游有限公司	联营企业
昆明绿城青坤置业有限公司	联营企业
绿城电子商务有限公司	联营企业
屋牛电子商务有限公司	联营企业
仟金顶网络科技有限公司	联营企业
Pt.China Harbour Jakarta Real Estate	联营企业
浙江绿城青坤置业有限公司	联营企业
衡水绿城佳园房地产开发有限公司	联营企业
浙江绿创新拓建筑规划设计有限公司	联营企业
温州万誉置业有限公司	联营企业
宁波中心大厦建设发展有限公司	联营企业
杭州西投绿城置业有限公司	联营企业
重庆绿华置业发展有限公司	联营企业
济南隆昇全运村酒店管理有限公司	联营企业
杭州浙朗投资有限公司	联营企业
德清绿城浙朗置业有限公司	联营企业
杭州望云房地产开发有限公司	联营企业
Hong Kong Greentown Trading and development Co., LTD	联营企业
Hong Kong Greentown Decoration Trading Development	联营企业
浙江绿城材料设备有限公司	联营企业
绿城商业保理(上海)有限公司	联营企业
舟山绿城如意小镇投资管理有限公司	联营企业
杭州东胜置业有限公司	联营企业
安吉大野酒店管理有限公司	联营企业
Vanhome Ventures 1 Limited Partnership	联营企业
随州桃李春风时光记忆小镇项目建设开发有限责任公司	联营企业
安徽绿隼置业有限公司	联营企业
浙江匠心建筑设计有限公司	联营企业
浙江甬道实业发展有限公司	联营企业
广州隼威房地产开发有限公司	联营企业
杭州昭廉投资有限公司	联营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
广州绿栎房地产开发有限公司	联营企业
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	联营企业
江西纳瑞科生物科技有限公司	联营企业
杭州致延投资有限公司	联营企业
杭州绿城致延城市发展有限公司	联营企业
杭州康服企业管理有限公司	联营企业
杭州忆锦投资有限公司	联营企业
安徽舜鸿房地产开发有限公司	联营企业
杭州萧山浙企绿城资产管理有限公司	联营企业
余姚金馨房地产发展有限公司	联营企业
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	联营企业
广州绿恒房地产开发有限公司	联营企业
广州同辉投资发展有限公司	联营企业
福州绿榕投资发展有限公司	联营企业
福州祯泰置业有限公司	联营企业
浙江绿城繁星管理咨询有限公司	联营企业
杭州绿城橱柜有限公司	联营企业
上海新湖房地产开发有限公司	联营企业
济南隆悦全运村商业管理有限公司	联营企业
杭州浙达投资有限公司	联营企业
宁波浙达置业有限公司	联营企业
宁波轨道交通绿城文汇置业有限公司	联营企业
宁波轨道交通绿城置地有限公司	联营企业
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	联营企业
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	联营企业
杭州滨轶企业管理有限公司	联营企业
温岭滨鸿房地产开发有限公司	联营企业
安吉屋里商业管理有限公司	联营企业
嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司	联营企业
嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	联营企业
嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	联营企业
浙江银润蓝城教育信息咨询有限公司	联营企业
杭州浙昱企业管理有限公司	联营企业
杭州绿城浙昱置业有限公司	联营企业
上海中瀚置业有限公司	联营企业
烟台绿投置业有限公司	联营企业
临沂绿景置业有限公司	联营企业
杭州西投绿深实业有限公司	联营企业
杭州滨锦企业管理有限公司	联营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
杭州滨合房地产开发有限公司	联营企业
北京致兴房地产开发有限公司	联营企业
武汉锦官置业有限公司	联营企业
无锡丰翔房地产开发有限公司	联营企业
苏州市卓誉房地产开发有限公司	联营企业
宁波轨道交通绿城宁殷置业有限公司	联营企业
成都交投都善成实业有限公司	联营企业
苏州市景誉房地产开发有限公司	联营企业
安吉蓝润天使外国语实验学校	联营企业
宁波轨道交通绿城钱湖置业有限公司	联营企业
杭州浙芷企业管理有限公司	联营企业
杭州绿城浙芷置业有限公司	联营企业
长沙丽泉房地产开发有限公司	联营企业
北京合茂置业有限公司	联营企业
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	联营企业
杭州浙加企业管理有限公司	联营企业
绿旭(海南)企业管理有限公司	联营企业
杭州绿星原力企业管理咨询有限公司	联营企业
浙江绿城景道园林工程有限公司	联营企业
济南隆誉文化发展有限公司	联营企业
阜昌(上海)投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
新时代世纪物业管理公司	合营企业
佛山中交房地产开发有限公司	合营企业
佛山香颂置业有限公司	合营企业
中交富力(北京)置业有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
杭州康欣置业有限公司	合营企业
长沙金地金泰置业有限公司	合营企业
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业
中交立达(天津)房地产开发有限公司	合营企业
中交富力和美(北京)置业有限公司	合营企业
温州中交梁辉置业有限公司	合营企业
中交城市更新(深圳)有限公司	合营企业
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
Profit Pointer Limited	合营企业
杭州临宜房地产开发有限公司	合营企业
徐州新盛绿城置业发展有限公司	合营企业
沈阳全运村建设有限公司	合营企业
浙江绿城新兴置业有限公司	合营企业
浙江绿西房地产集团有限公司	合营企业
浙江交投绿城投资有限公司	合营企业
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	合营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	合营企业
绿城康养集团有限公司	合营企业
杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	合营企业
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	合营企业
杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	合营企业
佛山市顺德区益丰房产有限公司	合营企业
杭州致佑投资有限公司	合营企业
金华绿城颐居养老服务有限公司	合营企业
杭州绿城双慈医院投资管理有限公司	合营企业
浙江绿城皇庭商业管理有限公司	合营企业
嵊州绿城越剧小镇农业开发有限公司	合营企业
杭州余杭绿城颐养中心	合营企业
金华市绿城颐养中心	合营企业
浙江雪之莲度假服务有限公司	合营企业
宁波菁城投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
诚筑实业(上海)有限公司	合营企业
杭州绿城月映阁酒店管理有限公司	合营企业
浙江绿城商地建设管理有限公司	合营企业
绿城创新建设管理有限公司	合营企业
绿城北方建设管理有限公司	合营企业
浙江绿城时代建设管理有限公司	合营企业
绿城长裕建设管理有限公司	合营企业
山东绿城景丰房地产建设管理有限公司	合营企业
绿城绿明建设管理有限公司	合营企业
绿城正弘(北京)建设管理有限公司	合营企业
浙江绿城匠信建设管理有限公司	合营企业
山东绿城万合房地产建设管理有限公司	合营企业
浙江绿城华赢建设管理有限公司	合营企业
杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
山东绿新万合房产管理有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
上海辅秦建设工程管理有限公司	合营企业
新疆绿城创景建设管理有限公司	合营企业
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	合营企业
常山绿城颐居养老服务有限公司	合营企业
宁波梅山保税港区绿信城达投资管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
杭州绿城滨峰建设管理有限公司	合营企业
绿城田园城市建设发展有限公司	合营企业
绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司	合营企业
绿城台依湖小镇开发有限公司	合营企业
武汉滨江臻毅置业有限公司	合营企业
杭州余杭绿城双慈医院	合营企业
浙江绿城足球俱乐部有限公司	合营企业
绿城台依湖农业开发有限公司	合营企业
杭州绿城鼎力建设管理有限公司	合营企业
北京谊诚置业有限公司	合营企业
杭州胜拓投资有限公司	合营企业
北京景西房地产开发有限公司	合营企业
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
杭州天颐养老服务有限公司	合营企业
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	合营企业
浙江青悦城商业经营管理有限公司	合营企业
绿城全顺房地产建设管理有限公司	合营企业
宁波甬道绿城发展有限公司	合营企业
西安文豪实业有限公司	合营企业
西安盛广捷企业管理咨询有限公司	合营企业
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	合营企业
天津佳意房地产开发有限公司	合营企业
常山绿城颐养中心	合营企业
佛山绿康置业有限公司	合营企业
杭州昭臻投资有限公司	合营企业
杭州绿城银湖置业有限公司	合营企业
河南绿恒房地产开发有限公司	合营企业
杭州致文投资有限公司	合营企业
杭州致淳投资有限公司	合营企业
宁波绿城置地有限公司	合营企业
杭州浙腾投资有限公司	合营企业
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
杭州市西湖区绿城颐养中心	合营企业
济宁城投绿城置业有限公司	合营企业
天津华夏津典置业有限公司	合营企业
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	合营企业
杭州绿城夕阳红养老服务有限公司	合营企业
南京绿城置业有限公司	合营企业
杭州暖君餐饮管理有限公司	合营企业
浙江绿城利普建筑设计有限公司	合营企业
山东绿城青和建筑设计有限公司	合营企业
杭州绿城都会建筑设计有限公司	合营企业
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	合营企业
诸暨青悦城商业经营管理有限公司	合营企业
沈阳青悦里商业经营管理有限责任公司	合营企业
大连致欣置业有限公司	合营企业
杭州浙善企业管理有限公司	合营企业
余姚绿城浙善置业有限公司	合营企业
武汉绿弘房地产开发有限公司	合营企业
大连胜鼎文林置业有限公司	合营企业
宁波高新区智新建设开发有限公司	合营企业
青岛合创久镒实业有限责任公司	合营企业
南通启阳建设开发有限公司	合营企业
南通启新置业有限公司	合营企业
沈阳沈北金谷置业有限公司	合营企业
沈阳新湖明珠置业有限公司	合营企业
杭州昭千投资有限公司	合营企业
福州绿闽置业有限公司	合营企业
南通新湖置业有限公司	合营企业
广州粤成投资发展有限公司	合营企业
杭州浙琨企业管理有限公司	合营企业
丽水绿城浙琨房地产开发有限公司	合营企业
广州绿粤投资发展有限公司	合营企业
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	合营企业
济南济高东诚置业有限公司	合营企业
福州祯瑞置业有限公司	合营企业
衢州锦西志城房地产有限公司	合营企业
杭州浙协企业管理有限公司	合营企业
余姚浙协置业有限公司	合营企业
西安诚致悦房地产开发有限公司	合营企业
绿城暖君(厦门)养老服务有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

3. 合营企业与联营企业(续)

公司名称	关联方关系
大连中辰永年置业有限公司	合营企业
北京颖诚置业有限公司	合营企业
西安致康房地产开发有限公司	合营企业
西安雅意房地产开发建设有限公司	合营企业
杭州浙砾企业管理有限公司	合营企业
宁波绿城浙砾置业有限公司	合营企业
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	合营企业
宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	合营企业
宁波杭州湾新区海育开发建设有限公司	合营企业
宁波杭州湾新区海鹏置业有限公司	合营企业
湖州达旺股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
湖州仪阳股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
湖州诚瓴中博股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
湖州诚瓴立盈股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
海南绿城绿明建设管理有限公司	合营企业
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	合营企业
武汉明致置业有限公司	合营企业
大连大汇商业房地产开发有限公司	合营企业
大连洪裕房地产开发有限公司	合营企业
浙江绿城颐居养老管理有限公司	合营企业
浙江蓝城江山建设管理有限公司	合营企业
湖北君岚房地产开发有限公司	合营企业
浙江绿城市政园林建设有限公司	合营企业
济南安投实业投资有限公司	合营企业
浙江山里河庄园生态旅游发展有限公司	合营企业
上海浙交绿泓商业管理有限责任公司	合营企业
福州绿盛投资有限公司	合营企业
昆明复地房地产开发有限公司	合营企业
上海乾启投资管理有限公司	合营企业

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

公司名称	关联方关系
中国交通建设集团有限公司	最终母公司
深圳威新软件科技有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
北京路劲隽御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
昆明金玺房地产开发有限公司	与对本公司施加重大影响的股东受同一控制
安宁金城华辉房地产开发有限公司	与对本公司施加重大影响的股东受同一控制
中交高新科技产业发展有限公司	子公司的参股企业、同受中交集团控制
润欣置业(北京)有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆银海融资租赁有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	子公司的其他股东
机翔房地产开发公司	子公司的其他股东
WCTEquitySdnBhd	子公司的其他股东
WCTLandSdnBhd	子公司的其他股东
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	子公司的其他股东
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
温州中梁顺置业有限公司	子公司的其他股东
上海希盟资产经营管理有限公司	子公司的其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司的其他股东
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
北京富力通达房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
苏州华凯投资有限公司	子公司的其他股东
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	子公司的其他股东
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
江苏祥松贸易发展有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宜兴市新双龙建材有限公司	子公司的其他股东
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
上海花样年房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地(集团)股份有限公司	子公司的其他股东
阳光城集团浙江置业有限公司	子公司的其他股东
北京金地致远企业管理有限公司	子公司的其他股东
碧桂园地产集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
苏州隽御地产有限公司	子公司的其他股东
南京市中隽企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
南京隽耀房地产开发有限公司	子公司的其他股东
苏州华融企业管理咨询中心(有限合伙)	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	子公司的其他股东
中交云南建设投资发展有限公司	子公司的其他股东
重庆渝富资本运营集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局第一建筑有限公司	子公司的其他股东
福建中联盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
融创华北发展集团有限公司	子公司的其他股东
杭州亚运村建设有限公司	子公司的其他股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司的其他股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司的其他股东
杭州丰久投资管理有限公司	子公司的其他股东
浙江省交投地产集团有限公司	子公司的其他股东
全顺集团有限公司	子公司的其他股东
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
东海地产股份有限公司	子公司的其他股东
洲际置地(天津)有限责任公司	子公司的其他股东
杭州绿湾产融科技投资有限公司	子公司的其他股东
湖州极景企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
德信地产集团有限公司	联营企业的母公司
浙江蓝城建设管理集团有限公司	合营公司的母公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司其他股东的母公司
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
大连恒一集团有限公司	子公司其他股东的母公司

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
祝宏毅、胡佳荫	子公司关键管理人员及其家庭成员
中国农村发展信托投资（启邦集团）有限公司	子公司
南京中交万正置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交巴基斯坦投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
陕西中交榆佳高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一航局第二工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通建设股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交（厦门）信息有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一公局集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国交通信息科技集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二公局第五工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交财务有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京中交鼎致投资中心（有限合伙）	同受最终同一控制人控制的公司
中交清远投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交四航局第三工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交肇庆投资发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交城市投资控股有限公司	子公司的其他股东
中交西安筑路机械有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
华南工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交水运规划设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
天府新区货运通道项目部	同受最终同一控制人控制的公司
中交第一航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二航局建筑工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受最终同一控制人控制的公司

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
中交第四公路工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第四航务工程局有限公司房地产开发公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交融资租赁(广州)有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交资产管理有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交投资基金管理(北京)有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(厦门)信息有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
民航机场建设工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交瑞通建筑工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
重庆中交物业管理有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交第二航务工程局有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
北京瑞拓电子技术发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交二公局第六工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
华润置地(北京)股份有限公司	与对子公司施加重大影响的股东受同一控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国路桥工程有限责任公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交云南高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚中瑞酒店管理职业学院	同受最终同一控制人控制的公司
三亚中交瀚星投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
南京中交置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
三亚市轨道交通有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南中交海投房地产开发有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
海南岛三亚日出观光有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交疏浚(集团)股份有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交北方实业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中国城乡控股集团有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
山西中交翼侯高速公路有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
贵州中交福和高速公路发展有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交(寿光)投资有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交城乡开发建设有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
中交交旅投资控股有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
河北中航盈科房地产置业有限公司	同受最终同一控制人控制的公司
港湾建设工程有限公司	同受最终同一控制人控制的公司

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方(续)

公司名称	关联方关系
致昌（北京）企业管理有限公司	子公司的其他股东
济南高新控股集团有限公司	子公司的其他股东
宁波市轨道交通物产置业有限公司	子公司的其他股东
天津融创奥城投资有限公司	子公司的其他股东
WCTHoldingsBerhad	子公司的其他股东
济南东拓置业有限公司	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
高地置业有限公司	子公司的其他股东
武汉花山生态新城地产有限公司	子公司的其他股东
平安不动产有限公司	子公司的其他股东
西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司的其他股东
三井不动产株式会社	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
郭佳峰	子公司的其他股东
苍南鸿源置业有限公司	前子公司其他股东
苍南县梁辉置业有限公司	前子公司其他股东
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	前子公司其他股东
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	前子公司其他股东

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	装饰工程收入	104,342,105.70	-
杭州绿城凤起置业有限公司	装饰工程收入	90,614,214.11	-
北京景西房地产开发有限公司	装饰工程收入	76,039,686.35	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	装饰工程收入	45,918,596.10	56,372,463.03
上海花样年房地产开发有限公司	咨询服务收入	35,377,358.48	-
山东绿新万合房产管理有限公司	代建管理收入	21,604,775.70	91,082,041.82
中交云南高速公路发展有限公司	物业服务收入	10,311,738.68	8,110,881.76
三亚中瑞酒店管理职业学院	物业服务收入	7,445,963.17	7,559,191.54
三亚中交瀚星投资有限公司	物业服务收入	4,258,653.53	6,048,120.68
杭州安景置业有限公司	装饰工程收入	3,291,386.40	12,189,113.81
金广文旅产业发展(山东)有限公司	财务顾问收入	2,980,058.93	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	咨询服务收入	2,830,188.60	-
湖北中交咸通高速公路有限公司	物业服务收入	1,631,265.56	-
南京中交置业有限公司	物业服务收入	1,593,884.40	3,773,651.88
山西中交翼侯高速公路有限公司	物业服务收入	1,548,390.86	1,330,314.95
贵州中交福和高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,478,116.08	1,586,755.08
贵州中交和兴高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,478,116.08	1,586,755.08
中交世茂(北京)置业有限公司	财务顾问收入	1,415,094.34	-
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,377,509.14	1,259,490.08
厦门润悦雅颂房地产有限公司	咨询服务收入	1,332,075.44	-
三亚市轨道交通有限公司	物业服务收入	1,289,480.32	1,054,561.19
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	物业服务收入	1,226,096.28	1,579,855.08
首铸二号(东莞)房地产有限公司	咨询服务收入	1,132,075.44	-
海南中交海投房地产开发有限公司	物业服务收入	835,616.19	-
武汉德禄房地产开发有限公司	财务顾问收入	586,732.99	-
海南岛三亚日出观光有限公司	物业服务收入	452,946.18	291,759.70
中交疏浚(集团)股份有限公司	租赁服务收入	449,557.51	609,053.58
中交北方实业有限公司	租赁服务收入	249,557.53	-
中国城乡控股集团有限公司	租赁服务收入	229,499.98	239,873.04
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	物业服务收入	179,900.00	569,552.53
中交(寿光)投资有限公司	物业服务收入	161,054.17	-
中交城乡开发建设有限公司	租赁服务收入	117,994.08	102,100.49
中交交旅投资控股有限公司	物业服务收入	61,946.91	-
河北中航盈科房地产置业有限公司	租赁服务收入	61,946.90	-

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(1) 向关联方销售商品或提供劳务及其他服务(续)

关联方	关联交易内容	2020年	2019年
港湾建设工程有限公司	租赁服务收入	56,984.07	-
南京中交万正置业有限公司	物业服务收入	-	129,300.00
中交第四航务工程局有限公司	物业服务收入	-	752,116.50
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	物业服务收入	-	5,408,458.95
中交巴基斯坦投资有限公司	物业服务收入	-	321,907.10
陕西中交榆佳高速公路有限公司	物业服务收入	-	3,534,023.58
乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	物业服务收入	-	213,833.80
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询服务收入	-	2,075,471.70
中交财务有限公司	装修服务收入	-	983,010.03
胡佳荫、祝宏毅	房产销售收入	-	1,746,515.78
中国交通建设股份有限公司	托管服务收入	-162,463.61	3,251,790.51
		423,798,102.59	213,761,963.27

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2020年	2019年
中交一公局集团有限公司	建造劳务成本	632,801,024.43	134,005,133.38
中交第四公路工程局有限公司	建造劳务成本	443,274,697.36	54,581,098.47
绿城电子商务有限公司	材料设备款及装修费	330,145,398.26	186,193,386.46
民航机场建设工程有限公司	建造劳务成本	275,690,915.21	-
中交一航局第二工程有限公司	建造劳务成本	240,144,052.21	83,108,784.76
中交第二航务工程局有限公司	建造劳务成本	232,615,383.19	165,544,876.09
中交第三公路工程局有限公司	建造劳务成本	216,430,615.64	121,968,055.28
中交二航局建筑工程有限公司	建造劳务成本	139,063,598.22	80,028,328.12
中交第三航务工程局有限公司	建造劳务成本	137,176,582.18	45,871,559.63
中交第一航务工程局有限公司	建造劳务成本	123,777,615.02	-
浙江绿城时代建设管理有限公司	代建成本	103,329,721.87	54,315,674.31
浙江绿城坤业房产建设管理有限公司	代建成本	66,006,752.35	72,201,889.32
绿城绿明建设管理有限公司	代建成本	58,590,575.55	75,581,965.20
绿城北方建设管理有限公司	代建成本	54,264,854.00	66,650,183.82
绿城创新建设管理有限公司	代建成本	39,733,341.98	61,056,551.63
深圳威新软件科技有限公司	咨询顾问费	38,760,000.00	-
山东绿新万合房产管理有限公司	代建成本	20,970,201.24	63,164,119.05
中交一航局第二工程有限公司	建造劳务成本	17,377,128.88	-
中交瑞通建筑工程有限公司	建造劳务成本	14,774,676.19	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	建造劳务成本	7,715,877.20	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	咨询服务费	7,652,618.29	3,018,867.92
中国交通信息科技有限公司	信息服务费	6,188,308.42	1,241,784.11
重庆金科房地产开发有限公司	咨询服务费	5,893,018.87	-

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 自关联方购买商品或接受服务(续)

关联方	关联交易内容	2020年	2019年
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	5,891,035.90	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	5,249,094.33	5,300,000.00
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	4,993,490.85	-
苏州金鸡悦房地产开发有限公司	销售代理费	3,702,234.89	4,980,402.38
中建七局第一建筑有限公司	建造劳务成本	3,684,868.85	-
中交(厦门)信息有限公司	采购固定资产	2,335,659.97	1,600,661.88
重庆中交物业管理有限公司	物业服务费	2,286,619.66	1,766,036.19
上海容承企业管理有限公司	咨询顾问费	2,240,000.00	-
中交投资基金管理(北京)有限公司	财务顾问费	2,122,641.52	-
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	物业服务费	1,844,726.43	-
上海花样年房地产开发有限公司	咨询服务费	1,499,716.98	-
阳光城集团浙江置业有限公司	咨询服务费	950,000.00	-
中交二公局第六工程有限公司	建造劳务成本	858,700.95	-
中国交通建设股份有限公司	信息服务费	690,849.06	-
中交第四航务工程局有限公司	租赁费	133,583.14	650,289.86
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	办公费	19,617.69	4,247.79
中交(厦门)信息有限公司	办公费	2,217.00	142,775.50
三亚中交瀚星投资有限公司	办公费	400.00	-
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	开发成本-开发间接费	-	3,600.00
中交第一公路工程局有限公司	建造劳务成本	-	12,119,266.06
中交二公局第五工程有限公司	建造劳务成本	-	391,869,951.25
山东财富纵横置业有限公司	购房、购车位	-	100,894,183.15
		3,250,882,413.78	1,787,863,671.61

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保

2020年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	156,950.00	2016/4/14	2021/4/13	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	80,100.00	2019/9/6	2024/9/5	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	121,900.00	2019/9/25	2024/9/24	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2019/11/18	2022/10/23	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2020/01/03	2022/10/23	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2020/04/10	2022/10/23	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	3,675.00	2020/05/22	2022/10/23	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	13,230.00	2018/03/30	2028/03/30	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	18,889.50	2018/04/04	2028/02/06	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	245.00	2018/10/10	2028/10/10	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	98.00	2018/03/30	2021/01/29	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,450.00	2018/04/02	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,254.00	2019/03/01	2021/01/29	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	784.00	2020/01/16	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	1,029.00	2018/10/07	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	245.00	2020/01/16	2021/08/12	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	4,851.00	2020/04/30	2024/04/07	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,891.00	2020/05/29	2024/04/07	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,744.00	2020/12/18	2024/12/18	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	3,566.00	2019/11/13	2029/11/13	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	548.20	2019/11/14	2029/11/14	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	391.80	2019/11/26	2029/11/26	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	94.00	2019/11/22	2029/11/22	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,112.00	2020/04/23	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,115.55	2020/05/22	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,102.34	2020/03/26	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,110.00	2020/05/27	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	1,110.00	2020/06/17	2023/03/17	否
德信地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	2,215.45	2020/04/27	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,856.93	2020/04/23	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,869.25	2020/05/22	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,823.44	2020/03/26	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,850.00	2020/05/27	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	3,850.00	2020/06/17	2023/03/17	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	7,684.22	2020/04/27	2023/03/17	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保(续)

2020年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	6,534.00	2020/04/03	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	4,356.00	2020/05/09	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	1,306.80	2020/06/10	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	4,978.60	2020/04/10	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	1,299.89	2020/05/15	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	1,189.63	2020/05/29	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	4,030.40	2020/04/26	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	6,512.00	2020/05/20	2022/12/25	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	2,640.00	2020/06/08	2022/12/25	否
南通天扬置业有限公司	南通腾聚置业有限公司	27,000.00	2020/05/12	2023/05/11	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	5,940.00	2020/08/27	2023/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,960.00	2020/09/07	2023/08/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	6,600.00	2020/08/27	2023/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	1,650.00	2020/11/02	2023/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,300.00	2020/09/09	2022/06/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,960.00	2020/10/14	2022/12/15	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,300.00	2020/10/26	2023/06/15	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	9,100.00	2020/10/26	2023/10/23	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	7,000.00	2020/11/27	2023/10/23	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	4,550.00	2020/11/19	2023/10/23	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	2,800.00	2020/12/10	2023/10/23	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	5,392.40	2020/10/29	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	6,800.00	2020/10/30	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	17,000.00	2020/11/06	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,672.00	2020/11/12	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,400.00	2020/11/12	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	1,700.00	2020/11/20	2023/10/28	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,400.00	2020/11/30	2023/10/28	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	9,520.00	2020/12/08	2023/12/28	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	3,400.00	2020/12/24	2023/06/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	6,800.00	2020/11/23	2023/10/20	否
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	6,800.00	2020/11/23	2023/10/20	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	34,029.00	2018/03/23	2021/03/23	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	10,260.00	2020/01/03	2023/01/03	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	6,840.00	2020/12/22	2023/12/22	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	600.00	2020/01/19	2021/01/16	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	582.00	2020/06/29	2021/06/28	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	594.00	2020/09/09	2021/09/09	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	594.00	2020/10/12	2021/10/12	否
其他小股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	192.00	2020/11/12	2021/11/12	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.68	2019/03/29	2022/03/29	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.68	2019/04/09	2022/04/09	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.76	2019/05/15	2022/05/15	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	2,999.04	2019/05/16	2022/05/16	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	5,992.88	2019/08/15	2022/08/15	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	6,000.00	2019/10/09	2022/10/09	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保(续)

2020年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是 否履行 完毕
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	4,000.00	2019/10/30	2022/10/30	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	2,000.00	2019/11/26	2022/11/26	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	400.00	2019/11/26	2022/11/26	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	6,400.00	2019/01/31	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	6,080.00	2019/04/30	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,920.00	2019/08/29	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	3,200.00	2019/11/13	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	9,600.00	2019/03/18	2022/03/17	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	6,400.00	2019/03/21	2022/03/20	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,920.00	2019/06/18	2022/06/17	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,280.00	2019/06/26	2022/06/25	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,440.00	2020/01/20	2022/03/05	否
天津市洲际房地产开发有限公司、 洲际置地(天津)有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	960.00	2020/02/14	2022/03/05	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	917.20	2019/04/22	2022/04/22	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	3,668.80	2019/05/30	2021/04/19	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	2,293.00	2020/01/22	2022/04/19	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	40.00	2019/07/24	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	194.98	2019/09/30	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	447.25	2019/10/25	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	40.00	2019/11/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	200.00	2019/11/04	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2019/11/14	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	111.59	2019/12/02	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/01/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	131.27	2020/01/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/01/09	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	113.27	2020/01/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/02/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	80.00	2020/04/23	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	114.18	2020/04/23	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/06/15	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/06/17	2036/07/24	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保(续)

2020年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币 万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完 毕
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/08/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	60.00	2020/08/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/08/19	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/09/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2020/09/01	2036/07/24	否
杭州绿湾产融科技投资有限公司	杭州方氏织造有限公司	70.00	2020/11/24	2036/07/24	否
湖州极景企业管理合伙企业(有限合伙)	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	150.00	2020/06/24	2021/06/24	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	5,987.80	2020/07/28	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	1,264.20	2020/08/03	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	980.00	2020/08/05	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	1,813.00	2020/08/12	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	4,091.50	2020/09/01	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	245.00	2020/09/01	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	98.00	2020/09/29	2023/07/05	否
浙江蓝城建设管理集团有限公司	浙江蓝绿茶业发展有限公司	220.50	2020/09/30	2023/07/05	否
大连恒一集团有限公司	大连建中置业有限公司	1,960.00	2020/04/10	2023/04/07	否
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	47,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
武汉德禄房地产开发有限公司	武汉中交德禄香颂置业有限公司	4,432.50	2019/10/25	2021/10/24	否
		873.00	2019/11/28	2021/10/24	否
		1,347.75	2020/5/15	2021/10/24	否
		197.00	2019/10/25	2021/10/24	否
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)		38.80	2019/11/28	2021/10/24	否
		59.90	2020/5/15	2021/10/24	否
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	57,219.75	2020/12/2	2022/9/23	否
重庆市金科宸居置业有限公司	重庆美宸房地产开发有限公司	22,704.50	2020/7/2	2023/7/1	否
厦门大唐房地产集团有限公司	重庆鼎品房地产开发有限公司	4,434.00	2020/4/1	2023/3/30	否
重庆金科房地产开发有限公司		5,173.00	2020/4/1	2023/3/30	否
阳光城集团股份有限公司	宁波中交美庐置业有限公司	13,527.05	2020/1/10	2022/12/30	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保(续)

2019年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
中国交通建设集团有限公司	中交置业有限公司	84,450.00	2014/7/7	2020/7/6	否
中国交通建设集团有限公司	中交置业有限公司	84,500.00	2015/1/14	2021/1/1	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	156,950.00	2016/4/14	2021/4/13	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	80,100.00	2019/9/6	2024/9/5	否
中国交通建设集团有限公司	中交房地产集团有限公司	121,900.00	2019/9/25	2024/9/24	否
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	70,000.00	2015/8/12	2020/8/12	否
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	47,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	9,660.00	2018/08/29	2020/08/29	否
沈国光	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	1,840.00	2018/08/29	2020/08/29	否
新疆俊发红光山生态旅游有限责任公司	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	15,680.00	2019/11/18	2022/10/23	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	245.00	2018/03/30	2028/03/30	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,401.00	2018/04/04	2028/02/06	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,450.00	2018/10/10	2028/10/10	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,254.00	2018/03/30	2021/03/30	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	1,862.00	2018/04/02	2021/04/02	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	4,851.00	2019/03/01	2022/02/28	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,450.00	2019/09/26	2022/09/25	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	2,156.00	2018/09/30	2021/09/30	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	49.00	2018/10/07	2021/09/30	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	3,800.00	2019/08/22	2022/08/22	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	584.00	2019/09/26	2022/09/26	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	416.00	2019/11/13	2029/11/13	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	100.00	2019/11/14	2029/11/14	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	2,450.00	2019/11/26	2029/11/26	否
杭州丰久投资管理有限公司	浙江绿城元和房地产开发有限公司	2,450.00	2019/11/22	2029/11/22	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	2,450.00	2019/08/16	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	2,450.00	2019/08/29	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	2,450.00	2019/09/18	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	2,450.00	2019/10/29	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	9,800.00	2019/11/25	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	4,900.00	2019/11/29	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	4,900.00	2019/08/16	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	4,900.00	2019/08/23	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	4,900.00	2019/08/30	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	9,800.00	2019/09/06	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	4,900.00	2019/09/24	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	4,900.00	2019/09/25	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	40,000.00	2019/11/07	2022/05/16	否
浙江泰业房地产开发有限公司	台州绿城泰业房地产开发有限公司	11,500.00	2019/11/14	2022/05/16	否
致昌(北京)企业管理有限公司	北京亮马置业有限公司	4,200.00	2018/03/30	2020/03/30	否
济南高新控股集团有限公司	济南东创置业有限公司	2,950.00	2017/01/19	2020/01/19	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	34,200.00	2018/03/23	2021/03/23	否
其他少数股东	浙江绿城理想生活商业运营服务有限公司	300.00	2019/12/06	2020/11/30	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保(续)

2019年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万 元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.84	2019/03/29	2022/03/29	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.84	2019/04/09	2022/04/09	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	999.92	2019/05/15	2022/05/15	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	2,999.52	2019/05/16	2022/05/16	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	5,996.40	2019/08/15	2022/08/15	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	6,000.00	2019/10/09	2022/10/09	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	4,000.00	2019/10/30	2022/10/30	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	2,000.00	2019/11/26	2022/11/26	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	400.00	2019/11/26	2022/11/26	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	3,510.00	2018/09/25	2021/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	3,900.00	2018/09/26	2021/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	3,900.00	2018/10/31	2021/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	1,950.00	2019/01/09	2019/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	2,340.00	2019/01/30	2021/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	5,850.00	2019/04/12	2021/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	3,510.00	2018/10/24	2021/09/01	否
平安不动产有限公司	南通港新置业有限公司	7,800.00	2018/10/26	2021/09/01	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	98.00	2018/09/28	2021/09/12	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	2,352.00	2018/09/29	2021/09/12	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	3,911.79	2018/10/11	2021/09/12	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	4,812.29	2018/10/18	2021/09/12	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	2,209.60	2018/10/24	2021/09/12	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	747.25	2018/11/28	2021/09/10	否
西安国际陆港文化体育产业有限公司	西安国际陆港文远置业有限公司	275.08	2018/12/12	2021/09/10	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	14,602.00	2018/10/26	2023/10/25	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	9,702.00	2018/10/26	2023/10/25	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	14,602.00	2018/10/26	2023/10/25	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	9,702.00	2019/01/22	2023/10/25	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	14,602.00	2019/01/24	2023/10/25	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	4,802.00	2019/04/19	2023/10/25	否
平安不动产有限公司	福州绿闽置业有限公司	9,702.00	2019/06/12	2023/10/25	否
郭佳峰	舟山市定海绿城房地产开发有限公司	6,767.30	2019/04/08	2022/04/08	否
郭佳峰	舟山市定海绿城房地产开发有限公司	6,882.00	2019/04/24	2022/04/24	否
郭佳峰	舟山市定海绿城房地产开发有限公司	4,588.00	2019/05/06	2022/05/06	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 接受关联方提供担保(续)

2019年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	9,500.00	2018/10/31	2021/10/31	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	4,750.00	2018/10/31	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	2,375.00	2018/11/08	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	2,375.00	2018/11/22	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	1,187.50	2019/01/09	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	475.00	2019/01/23	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	5,462.50	2019/01/25	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	475.00	2019/02/01	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	475.00	2019/02/01	2021/10/24	否
三井不动产株式会社	常熟市绿宸房地产开发有限公司	712.50	2019/02/02	2021/10/24	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	8,000.00	2019/01/31	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	2,400.00	2019/04/30	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	9,600.00	2019/08/29	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,920.00	2019/11/13	2022/01/23	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	8,000.00	2019/03/18	2022/03/17	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	2,400.00	2019/03/21	2022/03/20	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	9,600.00	2019/06/18	2022/06/17	否
天津市洲际房地产开发有限公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	1,920.00	2019/06/26	2022/06/25	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	10,318.50	2019/04/22	2022/04/22	否
郭佳峰	舟山市定海绿城昭祥房地产开发有限公司	6,879.00	2019/05/30	2021/04/19	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	40.00	2019/07/24	2036/07/24	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	194.98	2019/09/30	2036/07/24	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	447.25	2019/10/25	2036/07/24	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	40.00	2019/11/01	2036/07/24	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	200.00	2019/11/04	2036/07/24	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	100.00	2019/11/14	2036/07/24	否
杭州绿城理想生活产城科技公司	杭州方氏织造有限公司	111.59	2019/12/02	2036/07/24	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保

2020 年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holding Limited	浙江绿城材料设备有限公司	147,199.94	2019/11/04	2021/11/4	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城橱柜有限公司	147,538.45	2019/11/13	2022/11/18	否
Greentown China Holding Limited	青岛绿城华景置业有限公司	413,364.50	2018/02/09	2022/06/25	否
Greentown China Holding Limited	沈阳全运村建设有限公司	129,598.45	2018/12/21	2037/03/12	否
Greentown China Holding Limited	绿城养老服务集团有限公司	1,200.00	2019/12/24	2021/12/24	否
Greentown China Holding Limited	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	1,470.00	2017/06/15	2028/01/02	否
Greentown China Holding Limited	南京绿城置业有限公司	90,919.88	2020/04/28	2023/06/17	否
Greentown China Holding Limited	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	126,145.89	2018/01/11	2037/06/20	否
Greentown China Holding Limited	绿城商业保理(上海)有限公司	53,743.90	2020/06/11	2021/9/29	否
Greentown China Holding Limited	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	11,998.77	2018/05/03	2021/1/31	否
Greentown China Holding Limited	杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	38,755.00	2017/11/10	2022/11/02	否
Greentown China Holding Limited	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	69,574.10	2018/12/21	2021/12/21	否
Greentown China Holding Limited	杭州滨绿房地产开发有限公司	10,000.00	2019/03/19	2021/03/19	否
Greentown China Holding Limited	杭州百大置业有限公司	20,400.00	2018/05/25	2029/12/30	否
Greentown China Holding Limited	佛山市顺德区益丰房产有限公司	41,940.47	2017/11/30	2022/12/27	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城银湖置业有限公司	128,819.84	2018/09/21	2023/7/21	否
Greentown China Holding Limited	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	59,176.80	2018/09/29	2021/09/28	否
Greentown China Holding Limited	北京谊诚置业有限公司	60,226.30	2018/4/28	2021/2/27	否
Greentown China Holding Limited	武汉滨江臻毅置业有限公司	17,920.00	2019/07/15	2022/11/21	否
Greentown China Holding Limited	杭州西投绿城置业有限公司	6,612.48	2019/10/08	2022/01/22	否
Greentown China Holding Limited	重庆绿华置业发展有限公司	13,916.49	2019/01/18	2022/04/20	否
Greentown China Holding Limited	广州绿栎房地产开发有限公司	23,248.96	2019/09/20	2023/1/21	否
Greentown China Holding Limited	福州杭泰置业有限公司	23,010.00	2019/12/25	2023/06/29	否
Greentown China Holding Limited	广州绿嶧房地产开发有限公司	42,635.10	2018/11/30	2022/10/31	否
Greentown China Holding Limited	河南绿恒房地产开发有限公司	49,699.23	2019/08/22	2022/06/20	否
Greentown China Holding Limited	安徽舜鸿房地产开发有限公司	50,449.84	2019/10/01	2022/12/25	否
Greentown China Holding Limited	大连致欣置业有限公司	28,379.69	2020/03/11	2023/02/24	否
Greentown China Holding Limited	嘉兴蓝城文化康养地产开发有限公司	4,800.00	2020/2/17	2022/01/02	否
Greentown China Holding Limited	余姚绿城浙善置业有限公司	31,045.95	2020/1/2	2023/1/2	否
Greentown China Holding Limited	广州绿恒房地产开发有限公司	42,850.00	2020/04/02	2025/8/21	否
Greentown China Holding Limited	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	10,800.00	2020/5/29	2028/12/25	否
Greentown China Holding Limited	济宁城投绿城置业有限公司	29,400.00	2020/6/17	2023/6/17	否
Greentown China Holding Limited	福州绿闽置业有限公司	95,249.50	2018/10/26	2023/10/25	否
Greentown China Holding Limited	丽水绿城浙瓊房地产开发有限公司	35,000.00	2020/06/12	2023/06/11	否
Greentown China Holding Limited	宁波高新区智新建设开发有限公司	5,400.00	2020/7/14	2023/6/21	否
Greentown China Holding Limited	南通新湖置业有限公司	31,895.04	2020/10/29	2023/11/30	否
Greentown China Holding Limited	南通启新置业有限公司	39,834.65	2020/8/11	2023/8/10	否
Greentown China Holding Limited	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	23,311.36	2020/10/23	2023/10/30	否
				2022/4/20 至	
Greentown China Holding Limited	江西高安巴夫洛生态谷有限公司	15,300.00	2020/11/23	2029/11/22	否
Greentown China Holding Limited	杭州西投绿深实业有限公司	4,186.45	2020/11/5	2023/11/26	否
Greentown China Holding Limited	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	36,244.72	2020/6/24	2023/8/24	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保(续)

2020年(续)

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
GreentownChinaHoldingLimited	西安雅意房地产开发建设有限公司	43,200.00	2020/12/29	2023/12/29	否
GreentownChinaHoldingLimited	衢州锦西志城房地产有限公司	1,750.00	2020/12/31	2023/11/25	否
GreentownChinaHoldingLimited	沈阳新湖明珠置业有限公司	12,250.00	2020/9/9	2023/9/23	否
GreentownChinaHoldingLimited	沈阳沈北金谷置业有限公司	17,500.00	2020/12/9	2023/12/8	否
GreentownChinaHoldingLimited	杭州绿城致远城市发展有限公司	11,995.74	2020/1/8	2021/12/21	否
GreentownChinaHoldingLimited	杭州绿城凤起置业有限公司	13,190.37	2020/1/6	2021/8/9	否
GreentownChinaHoldingLimited	北京致平房地产开发有限公司	831.11	2020/12/10	2021/12/13	否
GreentownChinaHoldingLimited	南通启阳建设开发有限公司	1,967.99	2020/9/21	2021/12/21	否
GreentownChinaHoldingLimited	苏州市卓誉房地产开发有限公司	1,029.63	2020/11/19	2021/12/21	否
GreentownChinaHoldingLimited	苏州市景誉房地产开发有限公司	298.11	2020/12/28	2021/12/21	否
GreentownChinaHoldingLimited	佛山绿康置业有限公司	1,052.05	2020/1/15	2021/1/18	否
GreentownChinaHoldingLimited	仟金顶网络科技有限公司	839.42	2020/1/8	2021/12/21	否
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	77,190.00	2018/9/21	2021/9/2	否
中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	63,900.00	2018/9/21	2021/9/2	否
中交地产股份有限公司	长沙金地金泰置业有限公司	9,667.05	2019/9/5	2022/5/30	否
中交地产股份有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司	10,030.82	2019/9/23	2022/4/29	否
中交地产股份有限公司	杭州康欣置业有限公司	5,000.00	2019/12/2	2022/5/31	否
中交地产股份有限公司	中交立达(天津)房地产开发有限公司	2,000.00	2020/12/30	2023/12/20	否
中交地产股份有限公司	北京铭海置业有限公司	28,156.00	2020/11/27	2022/12/26	否
中交房地产管理集团有限公司	中交高新科技产业发展有限公司	1,650.00	2019/4/2	2029/1/31	否
中交置业有限公司	中交住总联合置业(北京)有限公司	35,650.00	2018/12/13	2023/12/12	否

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保(续)

2019 年

提供担保方	被担保方	担保金额 人民币万元	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
Greentown China Holding Limited	浙江绿城材料设备有限公司	288,547.69	2019/12/06	2021/11/04	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城橱柜有限公司	142,755.00	2019/11/13	2021/11/4	否
Greentown China Holding Limited	青岛绿城华景置业有限公司	397,617.71	2018/02/09	2022/06/25	否
Greentown China Holding Limited	沈阳全运村建设有限公司	99,910.04	2018/10/10	2037/03/12	否
Greentown China Holding Limited	山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	50,000.00	2019/03/22	2021/08/28	否
Greentown China Holding Limited	绿城养老服务集团有限公司	1,200.00	2019/12/24	2021/12/24	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城凤起置业有限公司	143,850.00	2017/03/21	2020/05/30	否
Greentown China Holding Limited	杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	1,480.00	2017/06/15	2028/01/02	否
Greentown China Holding Limited	佛山绿康置业有限公司	73,909.41	2017/10/27	2020/09/28	否
Greentown China Holding Limited	南京绿城置业有限公司	177,941.41	2017/11/23	2021/03/19	否
Greentown China Holding Limited	杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	99,738.56	2018/01/04	2037/06/23	否
Greentown China Holding Limited	绿城商业保理(上海)有限公司	107,549.75	2018/11/14	2022/11/27	否
Greentown China Holding Limited	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	40,360.96	2018/02/01	2020/09/26	否
Greentown China Holding Limited	杭州茶香投资合伙企业(有限合伙)	38,755.00	2017/11/10	2022/11/02	否
Greentown China Holding Limited	嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	84,699.81	2018/01/31	2022/11/19	否
Greentown China Holding Limited	杭州滨绿房地产开发有限公司	45,000.00	2018/11/30	2021/03/19	否
Greentown China Holding Limited	杭州百大置业有限公司	12,000.00	2018/05/25	2029/12/30	否
Greentown China Holding Limited	佛山市顺德区益丰房产有限公司	85,992.79	2017/11/30	2023/03/30	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城银湖置业有限公司	147,552.18	2018/08/31	2021/11/01	否
Greentown China Holding Limited	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	84,828.60	2018/09/29	2022/03/05	否
Greentown China Holding Limited	北京谊诚置业有限公司	142,636.30	2018/03/16	2021/02/27	否
Greentown China Holding Limited	武汉滨江臻毅置业有限公司	18,620.00	2019/07/15	2022/11/21	否
Greentown China Holding Limited	杭州西投绿城置业有限公司	3,866.87	2019/02/01	2020/12/10	否
Greentown China Holding Limited	重庆绿华置业发展有限公司	24,255.00	2019/01/18	2022/04/20	否
Greentown China Holding Limited	广州绿栢房地产开发有限公司	20,983.77	2019/09/20	2022/09/25	否
Greentown China Holding Limited	福州祯泰置业有限公司	13,104.00	2019/12/25	2022/12/30	否
Greentown China Holding Limited	广州绿嶠房地产开发有限公司	46,092.00	2018/11/30	2022/10/31	否
Greentown China Holding Limited	西安文豪实业有限公司	44,370.00	2019/02/15	2022/01/31	否
Greentown China Holding Limited	河南绿恒房地产开发有限公司	41,868.62	2019/08/22	2022/06/20	否
Greentown China Holding Limited	安徽舜鸿房地产开发有限公司	32,000.00	2019/10/01	2022/12/25	否
Greentown China Holding Limited	德清绿城浙朗置业有限公司	3,488.78	2019/1/18	2020/5/12	否
Greentown China Holding Limited	杭州绿城致远城市发展有限公司	1,114.00	2019/11/15	2020/10/26	否
Greentown China Holding Limited	天津佳意房地产开发有限公司	559.88	2019/7/30	2020/10/27	否
Greentown China Holding Limited	仟金顶网络科技有限公司	18,706.38	2019/1/18	2020/12/21	否
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	57,330.00	2017/9/27	2020/9/15	否
中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	61,750.00	2018/9/3	2021/9/2	否
中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	64,350.00	2018/9/3	2021/9/2	否
中交地产股份有限公司	中交富力(北京)置业有限公司	40,440.00	2018/9/19	2020/5/10	否
中交地产股份有限公司	中交世茂(北京)置业有限公司	126,000.00	2019/9/21	2021/3/20	否
中交地产股份有限公司	长沙金地金泰置业有限公司	11,931.00	2019/6/14	2022/5/30	否
中交地产股份有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司	4,874.00	2019/4/29	2022/4/29	否
中交地产股份有限公司	杭州康欣置业有限公司	20,000.00	2019/5/31	2022/5/31	否
中交房地产管理集团有限公司	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	1,350.00	2019/4/2	2029/1/31	否
中交置业有限公司	中交住总联合置业(北京)有限公司	35,650.00	2018/12/13	2023/12/12	否

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入

2020年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京茂康企业管理有限公司	45,512,655.00	2019/3/8	2020/5/25
	41,287,345.00	2019/3/27	2020/5/25
	33,089,422.69	2019/6/20	2020/5/25
	37,566,845.56	2019/9/20	2020/5/25
	18,970,828.73	2019/10/28	2020/5/26
	16,800,000.00	2019/11/6	2020/5/25
	16,772,903.02	2019/12/20	2020/5/25
	6,873,421.70	2019/12/20	2020/5/26
	3,500,000.00	2020/1/16	2020/5/26
	23,646,324.72	2020/3/20	2020/5/26
	2,450,000.00	2020/4/22	2020/5/26
	180,530,253.58	2020/5/19	2020/5/26
	94,500,000.00	2020/5/19	2020/7/15
	95,969,746.42	2020/5/19	2020/8/25
	5,902,300.83	2020/5/19	2020/8/25
	4,550,000.00	2020/5/27	2020/8/25
	56,000,000.00	2020/5/29	2020/8/25
	14,314,084.47	2020/6/19	2020/8/25
	8,750,000.00	2020/7/14	2020/8/25
	696,026.04	2020/7/15	2020/8/25
	100,817,842.24	2020/7/15	2020/8/25
	4,182,157.76	2020/7/15	2020/8/30
	76,317,842.24	2020/7/21	2020/8/30
	18,182,157.76	2020/7/21	2020/9/16
	11,567,842.24	2020/8/28	2020/9/16
	10,500,000.00	2020/8/28	2020/9/17
	245,000,000.00	2020/8/28	2020/9/24
	92,899,631.74	2020/8/28	2020/9/27
	184,323,880.21	2020/9/23	2020/9/27
	60,676,119.79	2020/9/23	2020/10/29
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	1,750,000.00	2020/4/23	2020/7/6
	286,311.30	2020/4/23	2020/8/3
	480,000.00	2020/5/8	2020/8/3
	150,000.00	2020/5/8	2020/8/26
	265,000.00	2020/5/8	2021/5/7
	50,251.00	2020/7/2	2020/8/2

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
金地(集团)股份有限公司	49,600,000.00	2019/10/10	2020/5/25
	10,840,473.56	2019/10/28	2020/5/25
	9,600,000.00	2019/11/6	2020/5/25
	13,512,185.56	2019/12/20	2020/5/25
	2,000,000.00	2020/1/15	2020/5/25
	38,293,464.81	2020/3/4	2020/5/25
	6,204,874.22	2020/3/5	2020/5/25
	18,917,059.78	2020/3/20	2020/5/25
	1,960,000.00	2020/4/22	2020/5/25
	17,071,942.07	2020/5/19	2020/5/25
	173,600,000.00	2020/5/19	2020/5/26
	75,600,000.00	2020/5/19	2020/7/15
	30,528,057.93	2020/5/19	2020/8/25
	4,721,840.67	2020/5/19	2020/8/25
	3,640,000.00	2020/5/27	2020/8/25
	44,800,000.00	2020/5/29	2020/8/25
	11,451,267.57	2020/6/19	2020/8/25
	7,000,000.00	2020/7/15	2020/8/25
	556,820.83	2020/7/15	2020/8/25
	84,000,000.00	2020/7/15	2020/8/25
	42,902,013.00	2020/7/21	2020/8/25
	32,697,987.00	2020/7/21	2020/8/30
	31,702,013.00	2020/8/28	2020/8/30
	23,800,000.00	2020/8/28	2020/9/16
	8,400,000.00	2020/8/28	2020/9/17
	196,000,000.00	2020/8/28	2020/9/24
	28,071,966.18	2020/8/28	2020/9/27
	88,128,033.82	2020/9/24	2020/9/27
	105,578,809.56	2020/9/24	2020/9/28
	2,293,156.62	2020/9/24	2020/10/29
	575,750,000.00	2020/9/27	2021/9/26
福建中联盛房地产开发有限公司	367,500,000.00	2020/9/27	2020/12/19
中建七局地产集团有限公司	203,518,304.49	2020/10/12	2022/10/11
	9,641,138.46	2020/11/10	2022/11/9
建发房地产集团有限公司	50,000,000.00	2020/1/3	2020/8/21
	60,000,000.00	2020/1/3	2020/11/10
	406,529,286.00	2020/1/3	2020/12/18
	246,469,314.00	2020/1/3	2021/1/2

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00	2019/6/11	2020/1/7
	1,000,000.00	2019/6/11	2020/1/13
	500,000.00	2019/6/11	2020/1/19
	300,000.00	2019/6/11	2020/3/1
	294,500.00	2019/6/11	2020/3/15
	981,710.60	2019/6/11	2020/3/25
	1,960,047.26	2019/6/11	2020/4/2
	489,276.14	2019/6/11	2020/4/9
	585,373.68	2019/6/11	2020/4/23
	3,257,886.60	2019/6/11	2020/5/8
	485,734.06	2019/6/11	2020/5/13
	485,114.30	2019/6/11	2020/5/19
	338,460.36	2019/6/11	2020/5/25
	649,605.33	2019/8/21	2020/5/25
常熟中南香缇苑房地产有限公司	18,648,000.00	2019/1/2	2020/12/23
	111,222,000.00	2019/1/2	2021/4/25
	5,328,000.00	2019/1/2	2020/2/28
	5,328,000.00	2020/3/1	2020/7/16
	26,640,000.00	2019/1/2	2020/2/28
	26,640,000.00	2020/3/1	2020/9/17
	61,938,000.00	2019/1/31	2020/1/14
	9,990,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	9,990,000.00	2020/2/14	2020/4/30
	16,650,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	16,650,000.00	2020/2/14	2020/5/29
	1,998,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	1,998,000.00	2020/2/14	2020/6/12
	1,332,000.00	2019/1/31	2020/1/4
	27,972,000.00	2019/1/31	2020/12/23
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	200,550,000.00	2019/1/15	2020/1/14
	200,550,000.00	2020/1/15	2020/6/21
	294,761.00	2019/1/24	2020/1/23
	294,761.00	2020/1/24	2020/6/21
	100,000.00	2019/3/14	2020/3/13
	100,000.00	2020/3/14	2020/6/21
	1,000,000.00	2019/6/19	2020/6/18
	1,000,000.00	2020/6/19	2020/6/21
	7,000,000.00	2019/8/12	2020/6/21

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	1,019,850.00	2019/11/4	2020/7/22
	1,510,061.15	2019/12/4	2020/8/10
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	1,005,032.38	2019/12/4	2020/9/20
	150,754.86	2019/12/4	2020/10/27
	50,251.62	2019/12/4	2020/11/2
	174,650,000.00	2020/4/23	2020/7/6
重庆市金科宸居置业有限公司	28,573,867.74	2020/4/23	2020/8/3
	716,860,200.00	2020/4/1	2020/9/17
华润置地控股有限公司	9,800.00	2020/4/24	2020/9/17
	69,580,000.00	2020/5/12	2020/9/17
	7,350,000.00	2020/6/15	2020/9/17
	39,200,000.00	2020/7/1	2020/9/17
	245,000,000.00	2020/4/1	2020/9/24
	98,000,000.00	2020/4/1	2020/11/5
	98,000,000.00	2020/4/1	2020/11/26
	147,000,000.00	2020/4/1	2020/12/29
	983,439,800.00	2020/4/1	2023/3/23
	192,500.00	2020/9/27	2020/12/19
中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	117,500.00	2020/12/20	2021/9/26
	278,320,000.00	2020/5/22	2020/9/10
上海花样年房地产开发有限公司	351,330,000.00	2020/6/8	2020/9/10
	7,840,000.00	2020/10/26	2021/6/7
	870,350,000.00	2020/8/7	2020/9/10
	227,250,000.00	2020/8/7	2021/8/6
	80,200.00	2020/10/19	2021/10/18
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	114,000.00	2020/10/21	2021/10/20
	2,500.00	2020/11/23	2021/11/22
	277,500.00	2020/12/4	2021/12/3
	527,140.00	2019/6/11	2020/5/18
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	270,000.00	2019/7/29	2020/5/18
	760,000.00	2019/9/27	2020/5/18
	502,998.60	2020/12/18	2021/12/17
	392,760.00	2020/10/26	2021/7/31
	210,210.26	2020/11/16	2021/11/15
	350,000.00	2020/12/28	2021/12/27

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2018/8/30	2020/8/28
	45,000,000.00	2020/8/29	2021/2/28
	2,386,849.32	2020/8/30	2021/2/28
苏州隽御地产有限公司	170,000,000.00	2017/2/16	2023/2/15
	23,142,097.98	2017/1/25	2020/9/15
	98,000,000.00	2017/1/25	2020/11/23
	57,244,898.00	2017/7/10	2023/7/9
	242,157,902.02	2017/1/25	2023/1/24
	44,450,000.00	2020/1/9	2020/4/8
重庆金科房地产开发有限公司	35,000,000.00	2020/1/9	2020/4/14
	17,500,000.00	2020/1/9	2020/4/23
	22,050,000.00	2020/1/9	2020/6/16
	12,950,000.00	2020/1/9	2020/6/21
	49,000,000.00	2020/1/9	2020/6/23
	24,500,000.00	2020/1/9	2020/7/12
	10,263,148.00	2020/1/9	2020/8/13
	7,700,000.00	2020/2/25	2020/8/13
	9,450,000.00	2020/3/9	2020/8/13
	7,000,000.00	2020/3/30	2020/8/13
	38,100,000.00	2020/1/9	2020/4/8
厦门大唐房地产集团有限公司	30,000,000.00	2020/1/9	2020/4/14
	15,000,000.00	2020/1/9	2020/4/23
	18,900,000.00	2020/1/9	2020/6/16
	11,100,000.00	2020/1/9	2020/6/21
	42,000,000.00	2020/1/9	2020/6/23
	21,000,000.00	2020/1/9	2020/7/12
	8,796,984.00	2020/1/9	2020/8/13
	6,600,000.00	2020/2/25	2020/8/13
	8,100,000.00	2020/3/9	2020/8/13
	6,000,000.00	2020/3/30	2020/8/13

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	2,000,000.00	2018/9/19	2020/3/18
	2,000,000.00	2020/3/19	2021/3/18
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	114,849.31	2020/9/19	2021/3/18
	760,000.00	2020/8/14	2021/2/13
	1,240,000.00	2020/12/24	2021/12/23
	2,000.00	2020/12/28	2021/12/27
南京市中隼企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	366,000.00	2020/8/6	2023/8/5
	284,000.00	2020/8/7	2023/8/6
	1,150,000.00	2020/10/10	2023/10/9
南京隼耀房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/10/9	2023/10/8
佛山中交房地产开发有限公司	9,474,000.00	2020/10/30	2020/12/31
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	2019/9/10	2020/7/31
	375,000,000.00	2020/8/1	2020/12/31
	102,600,000.00	2020/9/9	2022/9/8
	252,000,000.00	2020/10/22	2022/10/21
苏州华融企业管理咨询中心(有限合伙)	1,146,092.00	2020/9/14	2021/9/13
	750,000.00	2020/9/24	2021/9/13
	27,000.00	2020/11/26	2021/11/25
佛山香颂置业有限公司	37,896,000.00	2020/10/30	2020/12/31
成都中交花源美庐置业有限公司	9,000,000.00	2020/12/23	2022/12/21
	21,000,000.00	2020/12/23	2022/12/21
常州路劲房地产开发有限公司	146,400,000.00	2020/8/6	2023/8/5
	113,600,000.00	2020/8/7	2023/8/6
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	2019/9/20	2020/7/31
	375,000,000.00	2020/8/1	2020/12/30
	102,600,000.00	2020/9/9	2022/9/8
	10,000,000.00	2020/10/22	2022/10/21
	242,000,000.00	2020/12/31	2022/12/30
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	980,000.00	2020/12/28	2021/12/27
北京路劲隼御房地产开发有限公司	430,000,000.00	2020/10/9	2023/10/8
城投中交(青岛)投资控股有限公司	784,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
昆明中交金盛置业有限公司	109,200,000.00	2019/6/6	2020/5/25
	109,200,000.00	2020/5/26	2021/5/25
	72,800,000.00	2019/10/15	2020/10/13
	72,800,000.00	2020/10/14	2021/10/13
	36,400,000.00	2020/3/2	2021/3/1
阳光城集团浙江置业有限公司	112,700,000.00	2019/7/8	2020/2/24
	15,000,000.00	2019/7/8	2020/3/17
	30,000,000.00	2019/7/8	2020/3/31
	38,822,387.50	2019/7/8	2020/4/6
	177,612.50	2019/12/11	2020/4/6
	33,000,000.00	2019/12/11	2020/6/3
	146,822,387.50	2019/12/11	2020/12/10
	146,822,387.50	2020/12/11	2021/6/10
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	115,850.00	2020/10/23	2021/3/21
	750,890.00	2020/10/22	2021/10/21
	755,667.51	2020/1/1	2020/1/1
	302,267.49	2020/1/1	2020/1/7
	1,000,000.00	2019/5/6	2020/1/19
	100,000.00	2019/5/6	2020/3/17
	200,000.00	2019/5/6	2020/3/31
	260,000.00	2019/5/6	2020/4/6
	220,000.00	2019/8/12	2020/6/3
	80,000.00	2019/8/12	2020/8/11
	80,000.00	2020/8/12	2020/9/2
	100,000.00	2019/8/12	2020/8/11
	100,000.00	2020/8/12	2020/9/22
	550,149.25	2019/8/12	2020/8/11
北京富力通达房地产开发有限公司	550,149.25	2020/8/12	2020/10/25
	77,433,499.99	2019/1/18	2020/12/20
	40,000,000.00	2019/1/18	2020/7/26
	15,000,000.00	2019/1/18	2020/6/27
	35,000,000.00	2019/1/18	2020/6/9
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00	2019/1/18	2020/1/1
	1,633,000.02	2019/1/18	2020/12/27

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2020 年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
苍南鸿源置业有限公司	44,546,341.00	2020/3/20	2020/8/12
	28,953,659.00	2020/4/29	2020/8/12
	42,398,303.50	2020/4/29	2020/9/24
	1,701,696.50	2020/7/1	2020/9/24
	36,750,000.00	2020/7/1	2020/10/20
	84,796,607.00	2020/7/1	2021/6/30
苍南县梁辉置业有限公司	45,455,450.00	2020/3/20	2020/8/12
	29,544,550.00	2020/4/29	2020/8/12
	43,263,575.00	2020/4/29	2020/9/24
	1,736,425.00	2020/7/1	2020/9/24
	37,500,000.00	2020/7/1	2020/10/20
	86,527,150.00	2020/7/1	2021/6/30
重庆银海融资租赁有限公司	50,000,000.00	2017/9/23	2020/9/19
	12,500,000.00	217/9/23	2020/3/19
	1,818,218.00	2020/3/20	2020/8/12
平阳中润股权投资合伙企业（有限合伙）	1,181,782.00	2020/4/29	2020/8/12
	1,730,543.00	2020/4/29	2020/9/24
	69,457.00	2020/7/1	2020/9/24
	1,500,000.00	2020/7/1	2020/10/20
	3,461,086.00	2020/7/1	2021/6/30
	44,546,341.00	2020/3/20	2020/8/12
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	28,953,659.00	2020/4/29	2020/8/12
	42,398,303.50	2020/4/29	2020/9/24
	1,701,696.50	2020/7/1	2020/9/24
	36,750,000.00	2020/7/1	2020/10/20
	84,796,607.00	2020/7/1	2021/6/30
	500,000,000.00	2020/6/10	2021/6/9

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2019年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交富力(北京)置业有限公司	77,000,000.00	2019/3/7	2019/3/31
	123,000,000.00	2019/3/7	2019/3/27
	150,000,000.00	2019/3/7	2019/3/21
昆明中交金盛置业有限公司	109,200,000.00	2019/6/6	2020/6/5
	72,800,000.00	2019/10/15	2020/10/14
	5,958,200.00	2019/5/28	2019/8/20
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	11,678,103.00	2019/6/11	2020/6/10
	773,878.88	2019/8/21	2019/10/7
	1,450,715.33	2019/8/21	2019/10/8
	676,857.01	2019/8/21	2019/10/9
	2,407,143.45	2019/8/21	2019/10/29
	649,605.33	2019/8/21	2020/5/27
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	2019/9/10	2020/7/31
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	2019/1/18	2021/1/17
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	2019/9/20	2020/7/31
金地(集团)股份有限公司	17,400,000.00	2018/1/2	2019/1/21
	25,698,591.00	2018/1/2	2019/3/3
	28,591,550.17	2018/1/2	2019/3/19
	34,800,000.00	2018/1/2	2019/4/18
	23,200,000.00	2018/1/2	2019/5/29
	14,500,000.00	2018/1/2	2019/9/23
	7,830,000.00	2018/1/2	2019/9/27
	6,670,000.00	2018/1/2	2019/9/28
	7,000,000.00	2018/1/2	2019/9/27
	14,500,000.00	2018/1/2	2019/10/13
	34,457,747.06	2018/1/2	2019/11/5
	24,500,000.00	2018/8/1	2019/7/31
	24,500,000.00	2019/1/30	2019/9/2
	14,700,000.00	2019/6/20	2019/9/20

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2019年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	165,000,000.00	2019/12/11	2020/12/10
	15,000,000.00	2019/12/11	2019/12/12
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	1,410,149.25	2019/6/3	2019/8/8
	1,410,149.25	2019/8/9	2020/6/2
	1,100,000.00	2019/8/7	2020/8/6
	100,000.00	2019/8/7	2019/12/12
	2,969,820.00	2018/11/29	2019/1/31
	2,969,820.00	2019/2/1	2019/7/9
	2,040,302.00	2019/7/10	2019/8/6
	1,586,902.00	2019/8/7	2019/10/31
	1,586,902.00	2019/11/1	2019/12/5
	1,057,935.00	2019/12/6	2020/5/28
	173,803.00	2019/9/18	2019/11/19
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	1,019,850.00	2019/11/4	2020/11/3
	2,716,100.00	2019/12/4	2020/12/1
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	527,140.00	2019/6/11	2020/6/10
	270,000.00	2019/7/29	2020/7/28
北京富力通达房地产开发有限公司	760,000.00	2019/9/27	2020/9/26
	40,000,000.00	2019/1/18	2019/9/4
	150,000,000.00	2019/1/18	2019/9/16
	20,000,000.00	2019/1/18	2019/9/26
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	197,433,499.99	2019/1/18	2021/1/17
	9,800,000.00	2018/6/22	2019/9/19
重庆银海融资租赁有限公司	62,500,000.00	2017/9/23	2020/9/22
	12,500,000.00	2017/9/23	2019/3/19
	12,500,000.00	2017/9/23	2019/9/19
中交融资租赁(广州)有限公司	150,000,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/5/4

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆入(续)

2019年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	2019/1/2	2020/10/25
	141,858,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	99,900,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	28,242,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	16,650,000.00	2019/1/2	2019/7/4
	31,698,000.00	2019/1/2	2020/2/28
	79,920,000.00	2019/1/31	2019/12/31
	61,938,000.00	2019/1/31	2020/2/7
	56,610,000.00	2019/1/31	2019/2/6
	13,320,000.00	2019/1/31	2019/8/15
	29,970,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	28,242,000.00	2019/1/31	2020/2/28
武汉德禄房地产开发有限公司	3,447,981.37	2019/1/1	2019/10/31
	35,550,000.00	2018/8/30	2019/10/31
	45,000,000.00	2018/8/30	2019/8/29
	45,000,000.00	2019/8/30	2020/2/29
	4,254,805.48	2019/8/30	2019/10/31
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	81,604.38	2019/1/1	2019/10/31
	1,580,000.00	2018/9/19	2019/10/31
	2,000,000.00	2018/9/19	2019/9/10
	2,000,000.00	2019/9/11	2020/3/10
	204,795.62	2019/9/19	2019/10/31
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	886,000.00	2019/7/10	2019/8/7
宜兴市新双龙建材有限公司	26,580,000.00	2019/7/10	2019/8/7
江苏祥松贸易发展有限公司	34,554,000.00	2019/7/10	2019/8/7
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	5,399,845.00	2018/8/9	2019/1/17
北京中交兴昌置业有限公司	95,000,000.00	2019/7/12	2019/7/30

2020 年度，本集团从关联方拆入资金支付资金使用费，年利率为 1.7%-10.00%(2019 年度：4.35%-10.00%)。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5(7)。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出

2020年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	6,818,867.69	2018/8/6	2020/1/13
	29,560,327.67	2018/9/18	2020/1/13
	39,600,000.00	2018/9/18	2020/3/20
	59,400,000.00	2018/9/18	2020/4/28
	59,400,000.00	2018/9/18	2020/5/27
	39,600,000.00	2018/9/18	2020/6/22
	138,600,000.00	2018/9/18	2020/7/30
	39,600,000.00	2018/9/18	2020/9/2
	23,760,000.00	2018/9/18	2020/9/17
	23,760,000.00	2020/9/18	2020/12/24
	148,501,422.79	2018/9/18	2020/9/17
	148,501,422.79	2020/9/18	2021/9/17
	138,221,560.00	2020/10/9	2021/10/8
福州梁颂房地产开发有限公司	100,800,000.00	2019/6/6	2020/8/27
昆明金玺房地产开发有限公司	67,200,000.00	2019/10/15	2020/9/14
	33,600,000.00	2020/3/2	2021/3/1
	90,000,000.00	2019/6/6	2020/6/5
中交云南建设投资发展有限公司	90,000,000.00	2020/6/6	2021/6/5
	60,000,000.00	2019/10/16	2020/10/15
	60,000,000.00	2020/10/16	2021/10/15
	30,000,000.00	2020/3/2	2021/3/1
安宁金域华辉房地产开发有限公司	100,800,000.00	2020/8/28	2021/6/5
	67,200,000.00	2020/10/16	2021/10/15
重庆金科房地产开发有限公司	45,500,000.00	2020/9/24	2021/9/24
	21,000,000.00	2020/12/15	2021/12/15
厦门大唐房地产集团有限公司	39,000,000.00	2020/9/24	2021/9/24
	18,000,000.00	2020/12/15	2021/12/15
重庆市金科宸居置业有限公司	39,920,000.00	2020/9/24	2021/9/24
	9,980,000.00	2020/12/15	2021/12/15
长沙金地金泰置业有限公司	19,404,000.00	2019/9/30	2020/1/20
	24,255,000.00	2019/9/30	2020/3/22
	14,553,000.00	2019/9/30	2020/4/27
	14,553,000.00	2019/9/30	2020/5/21
	38,808,000.00	2019/9/30	2020/6/27
	16,819,200.00	2019/9/30	2020/7/6
	12,127,500.00	2019/9/30	2020/7/6

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
金地(集团)股份有限公司	43,500,000.00	2020/3/20	2023/3/20
	17,400,000.00	2020/4/22	2023/4/22
	58,000,000.00	2020/5/13	2023/5/13
	7,540,000.00	2020/6/30	2023/6/30
	17,400,000.00	2020/9/28	2023/9/28
	29,000,000.00	2020/11/26	2023/11/26
	98,000,000.00	2020/9/16	2021/9/15
中交立达(天津)房地产开发有限公司	21,800,000.00	2019/12/20	2020/12/19
	21,800,000.00	2020/12/20	2021/6/19
	200,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	12,000,000.00	2020/3/10	2020/12/29
	8,000,000.00	2020/7/16	2020/12/29
	8,000,000.00	2020/9/15	2020/12/29
	5,340,000.00	2020/10/30	2020/12/29
北京毓秀置业有限公司	6,660,000.00	2020/10/30	2021/10/29
	172,400,000.00	2020/2/13	2020/5/27
	191,600,000.00	2020/3/20	2020/5/27
	119,800,000.00	2020/3/20	2020/11/5
	30,000,000.00	2020/3/20	2020/12/29
	385,378,463.52	2020/3/20	2021/3/19
	188,821,536.48	2020/3/25	2021/3/24
北京铭海置业有限公司	30,000,000.00	2020/8/14	2021/8/13
	93,820,000.00	2020/2/24	2020/11/26
	19,190,000.00	2020/2/24	2020/11/29
	7,990,000.00	2020/2/24	2020/12/3
	10,000.00	2020/3/30	2020/12/3
	113,840,000.00	2020/3/30	2020/12/10
	46,710,000.00	2020/3/30	2020/12/21
温州中交梁辉置业有限公司	478,440,000.00	2020/3/30	2021/3/29
	19,000,000.00	2020/9/14	2021/9/13
	3,000,000.00	2020/10/23	2021/10/22
	9,964,000.00	2020/11/18	2021/11/17
	45,455,450.00	2020/3/20	2020/7/15
	45,455,450.00	2020/7/16	2020/8/12
	29,544,550.00	2020/4/29	2020/8/12
	43,263,575.00	2020/4/29	2020/9/24
	1,736,425.00	2020/7/1	2020/9/24
	37,500,000.00	2020/7/1	2020/10/20
	86,527,150.00	2020/7/1	2021/6/30

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
中交富力(北京)置业有限公司	59,850,000.00	2019/1/26	2020/1/25
	59,850,000.00	2020/1/26	2021/1/25
	270,150,000.00	2019/1/31	2020/1/30
	270,150,000.00	2020/1/31	2021/1/30
	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/19
	20,000,000.00	2020/4/13	2021/4/12
中交富力和美(北京)置业有限公司	77,433,499.99	2019/1/18	2020/12/20
	40,000,000.00	2019/1/18	2020/7/26
	15,000,000.00	2019/1/18	2020/6/27
	35,000,000.00	2019/1/18	2020/6/9
	30,000,000.00	2019/1/18	2020/1/1
佛山中交房地产开发有限公司	151,584,000.00	2018/10/16	2020/2/9
	28,422,000.00	2018/10/16	2020/5/20
	23,685,000.00	2018/10/16	2020/6/15
	14,211,000.00	2018/12/20	2020/6/17
	14,211,000.00	2020/6/18	2020/7/15
	14,211,000.00	2018/12/20	2020/6/17
	14,211,000.00	2020/6/18	2020/8/17
	37,896,000.00	2018/12/20	2020/6/17
	37,896,000.00	2020/6/18	2021/6/16
	9,474,000.00	2018/12/20	2020/6/17
佛山香颂置业有限公司	9,474,000.00	2020/6/18	2020/12/30
	23,685,000.00	2018/12/20	2020/6/15
	33,159,000.00	2018/12/20	2020/6/18
	33,159,000.00	2020/6/19	2020/8/17
	33,159,000.00	2018/12/20	2020/6/18
	33,159,000.00	2020/6/19	2020/7/15
	104,214,000.00	2018/12/20	2020/6/18
	104,214,000.00	2020/6/19	2020/12/17
	104,214,000.00	2020/12/18	2021/6/16
	37,896,000.00	2018/12/20	2020/6/18
苏州中交路劲地产有限公司(注1)	37,896,000.00	2020/6/19	2020/12/17
	37,896,000.00	2020/12/18	2020/12/30
	353,420,000.00	2017/2/17	2023/2/16
	102,000,000.00	2017/2/17	2020/11/24
	57,000,000.00	2017/3/8	2023/3/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2023/7/9
	23,142,097.98	2020/9/15	2023/2/15

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	87,311,774.87	2018/10/10	2020/7/31
	87,311,774.87	2020/8/1	2021/1/31
	26,400,000.00	2020/5/22	2020/5/22
	14,850,000.00	2018/8/7	2020/4/21
	11,550,000.00	2018/8/7	2020/4/26
	9,900,000.00	2018/8/7	2020/7/31
	9,900,000.00	2020/8/1	2020/10/9
	4,950,000.00	2018/8/7	2020/7/31
	4,950,000.00	2020/8/1	2020/11/29
	58,678,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	58,678,648.06	2020/8/1	2021/1/31
厦门润悦雅颂房地产有限公司	407,160,000.00	2020/6/29	2021/4/6
	16,965,000.00	2020/7/20	2021/4/6
	30,537,000.00	2020/2/6	2020/3/29
	13,344,087.21	2020/2/6	2020/8/27
	74,544,210.00	2020/2/6	2020/9/1
	61,074,000.00	2020/2/6	2020/9/10
	33,930,000.00	2020/2/6	2020/12/23
郑州滨悦房地产开发有限公司	321,137,852.79	2020/2/6	2021/2/5
	44,000,000.00	2020/4/8	2021/4/7
	24,000,000.00	2020/4/13	2021/4/12
	130,763,040.00	2020/2/10	2021/2/9
	7,731,440.40	2020/2/10	2021/2/9
	3,770,159.60	2020/3/9	2021/3/8
	1,000,000.00	2020/6/24	2021/6/23
	4,000,000.00	2020/7/22	2021/7/21
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	2020/8/24	2021/8/23
	11,833,265.90	2020/11/11	2021/11/10
广州市飞骏物流有限公司	18,000,000.00	2019/8/16	2020/7/2
南京市中隼企业管理咨询合伙企业	26,100,000.00	2019/8/16	2020/7/2
济南市中控股集团集团有限公司	366,000.00	2020/7/9	2020/8/6
	675,000,000.00	2019/9/10	2020/12/29
	1,200,000,000.00	2019/9/20	2020/12/29

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京金地致远企业管理咨询有限公司	404,545,453.99	2020/12/15	2021/12/14
北京茂康企业管理有限公司	505,681,817.49	2020/12/15	2021/12/14
	50,000,000.00	2018/9/30	2020/3/17
	35,000,000.00	2018/9/30	2020/3/23
	37,675,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	37,675,000.00	2020/4/1	2020/4/16
	42,325,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	42,325,000.00	2020/4/1	2020/4/26
	3,000,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	3,000,000.00	2020/4/1	2020/7/9
	72,262,150.00	2018/9/30	2020/3/31
	72,262,150.00	2020/4/1	2020/8/13
	124,737,850.00	2018/9/30	2020/3/31
	124,737,850.00	2020/4/1	2020/8/27
	1,500,125.94	2018/9/30	2020/3/31
	1,500,125.94	2020/4/1	2020/9/7
	27,480,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	27,480,000.00	2020/4/1	2020/9/30
杭州康欣置业有限公司	27,480,000.00	2020/10/1	2020/10/14
	5,000,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	5,000,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	5,000,000.00	2020/10/1	2020/10/28
	1,000,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	1,000,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	1,000,000.00	2020/10/1	2020/10/29
	32,500,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	32,500,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	32,500,000.00	2020/10/1	2020/11/1
	10,500,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	10,500,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	10,500,000.00	2020/10/1	2020/11/11
	4,950,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	4,950,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	4,950,000.00	2020/10/1	2020/11/17
	3,400,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	3,400,000.00	2020/4/1	2020/9/30

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
杭州康欣置业有限公司	3,400,000.00	2020/10/1	2020/11/26
	28,000,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	28,000,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	28,000,000.00	2020/10/1	2020/12/3
	4,200,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	4,200,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	4,200,000.00	2020/10/1	2020/12/8
	25,000,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	25,000,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	25,000,000.00	2020/10/1	2020/12/9
	2,300,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	2,300,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	2,300,000.00	2020/10/1	2020/12/10
	3,130,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	3,130,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	3,130,000.00	2020/10/1	2020/12/21
	2,000,000.00	2018/9/30	2020/3/31
	2,000,000.00	2020/4/1	2020/9/30
	2,000,000.00	2020/10/1	2020/12/24
	9,058,824.06	2018/9/30	2020/3/31
	9,058,824.06	2020/4/1	2020/9/30
	9,058,824.06	2020/10/1	2021/3/31
	15,641,175.94	2019/1/31	2021/1/30
中交世茂(北京)置业有限公司(注2)	38,293,464.81	2019/3/8	2020/3/3
	6,204,874.22	2019/3/8	2020/3/4
	33,321,105.97	2019/3/27	2020/5/25
	33,780,555.00	2019/3/27	2020/5/25
	27,073,164.02	2019/6/20	2020/5/25
	30,736,510.00	2019/9/20	2020/5/25
	24,391,065.52	2019/10/28	2020/5/25
	21,600,000.00	2019/11/6	2020/5/25
	30,402,417.50	2019/12/20	2020/5/25
	4,500,000.00	2020/1/15	2020/5/25
	16,195,181.99	2020/3/20	2020/5/25
	8,802,361.29	2020/3/20	2020/5/25

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
首铸二号（东莞）房地产有限公司	9,250,000.00	2018/10/8	2020/1/20
	32,375,000.00	2018/10/8	2020/3/24
	18,500,000.00	2018/10/8	2020/5/28
	20,741,572.96	2018/10/8	2020/7/30
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	37,584,000.00	2020/1/24	2020/8/4
中国交通建设集团有限公司	2,000,000,000.00	2020/12/25	2021/12/24
中交滨江（上海）建设管理有限公司（注3）	837,600,000.00	2020/6/29	-
北京金月宫娱乐有限公司	400,000.00	2019/1/15	2021/1/14
	150,000.00	2019/3/5	2021/3/4
	170,000.00	2019/4/10	2021/4/9
	150,000.00	2019/5/29	2021/5/28
	150,000.00	2019/7/11	2021/7/10
	200,000.00	2019/8/14	2021/8/13
	150,000.00	2019/10/10	2020/10/9
	160,500.00	2020/10/10	2021/10/9
	150,000.00	2019/12/17	2020/12/16
	160,500.00	2020/12/17	2021/12/16
	450,000.00	2017/10/10	2020/10/9
	481,500.00	2020/10/10	2021/10/9
	350,000.00	2017/12/14	2020/12/13
	374,500.00	2020/12/14	2021/12/13
	300,000.00	2017/7/24	2020/7/23
	321,000.00	2020/7/24	2021/7/23
	300,000.00	2017/6/12	2020/6/11
	321,000.00	2020/6/12	2021/6/11
	390,000.00	2018/2/6	2021/2/5
	200,000.00	2018/4/18	2020/4/17
	214,000.00	2020/4/18	2021/4/17
	150,000.00	2018/5/3	2020/5/2
	160,500.00	2020/5/3	2021/5/2
	150,000.00	2018/6/14	2020/6/13
	160,500.00	2020/6/14	2021/6/13
	150,000.00	2018/7/13	2020/7/12
	160,500.00	2020/7/13	2021/7/12
	150,000.00	2018/8/27	2020/8/26
	160,500.00	2020/8/27	2021/8/26

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2020年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京金月宫娱乐有限公司	350,000.00	2018/9/19	2020/9/18
	374,500.00	2020/9/19	2021/9/18
	150,000.00	2018/11/27	2020/11/26
	160,500.00	2020/11/27	2021/11/26
	200,000.00	2020/1/15	2021/1/14
	250,000.00	2020/3/23	2021/3/22
	100,000.00	2020/9/27	2021/9/26
北京致平房地产开发有限公司	285,000,000.00	2020/3/20	2020/8/24
	63,000,000.00	2020/3/20	2020/9/11
	60,000,000.00	2020/3/20	2020/9/30
	60,000,000.00	2020/3/20	2020/10/13
	147,000,000.00	2020/3/20	2020/10/16
	30,000,000.00	2020/3/20	2020/11/4
	17,501,250.00	2020/3/20	2020/12/1
	12,498,750.00	2020/3/26	2020/12/1
	60,000,000.00	2020/3/26	2020/12/4
	249,120,000.00	2020/3/26	2020/12/31
	6,000,000.00	2020/7/1	2020/12/31
	26,250,000.00	2020/8/11	2020/12/31

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出

2019年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
成都中交花源美庐置业有限公司	30,000,000.00	2017/11/24	2019/4/28
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/8/28
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/9/8
	5,000,000.00	2019/1/25	2019/9/18
	5,000,000.00	2019/1/25	2019/7/25
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/7/11
	5,000,000.00	2017/11/24	2019/7/11
	20,000,000.00	2017/11/24	2019/5/4
	10,000,000.00	2017/11/24	2019/6/27
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/8/6
	5,000,000.00	2019/2/3	2019/10/11
	5,000,000.00	2019/2/3	2019/10/28
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/12/19
	25,000,000.00	2019/2/3	2019/5/20
	15,000,000.00	2019/2/3	2019/5/28
	30,000,000.00	2019/2/3	2019/6/3
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/6/27
佛山中交房地产开发有限公司	5,174,357.00	2018/11/5	2019/2/17
	13,773,643.00	2018/6/4	2019/2/17
	85,266,000.00	2018/11/5	2019/5/15
	71,055,000.00	2018/11/5	2019/6/11
	18,375,200.00	2018/11/5	2019/10/24
	40,602,200.00	2018/11/27	2020/5/24
	572,800.00	2018/11/27	2019/10/24
	102,319,200.00	2018/10/16	2019/12/30
	130,680,800.00	2018/10/16	2020/6/18
中交富力（北京）置业有限公司	108,200,000.00	2018/12/20	2020/6/18
	270,150,000.00	2018/2/12	2019/1/25
	70,150,000.00	2018/2/12	2019/7/29
	50,000,000.00	2018/2/12	2019/9/23
	20,000,000.00	2018/2/12	2019/9/4
	270,150,000.00	2019/1/31	2020/1/30
	29,850,000.00	2018/2/12	2020/2/11
	30,000,000.00	2018/9/18	2020/9/17

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2019年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
四川雅恒房地产开发有限公司	99,928,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	72,425.13	2018/10/10	2019/6/11
	87,311,774.87	2018/10/10	2020/7/31
	8,992,731.00	2019/1/11	2019/5/12
	1,237,269.00	2019/1/11	2019/6/11
长沙金地金泰置业有限公司	4,851,000.00	2019/1/9	2019/10/9
	14,553,000.00	2019/4/16	2019/4/18
	2,425,500.00	2019/2/1	2019/10/9
	16,008,300.00	2019/4/16	2019/10/9
	12,127,500.00	2019/5/15	2020/3/30
	128,392,200.00	2018/9/30	2019/9/29
	128,392,200.00	2019/9/30	2020/3/30
	24,255,000.00	2018/9/30	2019/10/31
	970,200.00	2018/9/30	2019/10/10
	41,718,600.00	2018/9/30	2019/9/29
	48,510,000.00	2018/9/30	2019/6/18
杭州康欣置业有限公司	95,000,000.00	2018/9/30	2019/3/28
	20,000,000.00	2018/10/31	2019/6/18
	15,254,084.90	2018/12/29	2019/6/10
	24,000,000.00	2018/9/30	2019/6/10
	21,000,000.00	2018/9/30	2019/6/11
	20,000,000.00	2018/9/30	2019/6/18
	50,000,000.00	2018/9/30	2019/6/25
	525,018,950.00	2018/9/30	2020/3/31
	5,000,000.00	2019/5/17	2019/6/18
	15,641,175.94	2019/1/31	2020/1/30
中交世茂（北京）置业有限公司	306,000,000.00	2019/1/31	2019/3/28
	777,144,150.00	2019/3/8	2019/3/28
	176,855,850.00	2019/3/8	2019/4/11
	162,000,000.00	2019/3/8	2019/5/28
	77,819,445.00	2019/3/8	2021/3/7
	33,780,555.00	2019/3/27	2021/3/26
	27,073,164.02	2019/6/20	2021/6/19
	30,736,510.00	2019/9/20	2021/9/19
	24,391,065.52	2019/10/28	2021/10/27
	21,600,000.00	2019/11/6	2021/11/5
	30,402,417.50	2019/12/20	2021/12/19

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续) ·

2019年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山香颂置业有限公司	11,086,452.00	2018/6/4	2019/2/17
	31,546,548.00	2018/12/20	2019/2/17
	90,003,000.00	2018/12/20	2019/2/28
	33,159,000.00	2018/12/20	2019/3/5
	39,790,800.00	2018/12/20	2019/5/5
	47,370,000.00	2018/12/20	2019/7/10
	232,113,000.00	2018/12/20	2020/6/18
苏州中交路劲地产有限公司	50,000,000.00	2017/2/16	2019/6/3
	50,000,000.00	2017/2/16	2019/6/4
	7,800,000.00	2017/2/16	2019/6/5
	12,050,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	10,000,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	41,400,000.00	2017/2/16	2019/7/7
	7,600,000.00	2017/2/17	2019/7/7
	39,200,000.00	2017/2/17	2019/9/2
	39,200,000.00	2017/2/17	2019/9/2
	49,000,000.00	2017/2/17	2019/11/13
	49,000,000.00	2017/2/17	2019/12/11
	20,580,000.00	2017/2/17	2019/12/25
	455,420,000.00	2017/2/17	2020/8/16
	57,000,000.00	2017/3/8	2020/9/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2021/1/9
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	2019/9/26	2020/9/25
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	2019/9/17	2020/9/16
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	2019/8/16	2020/8/15
昆明中交金盛置业有限公司	130,000,000.00	2018/5/3	2019/1/8
	52,000,000.00	2018/5/3	2019/1/17
	62,400,000.00	2018/5/3	2019/2/1
	28,600,000.00	2018/5/3	2019/3/1

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆出(续)

2019年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	19,317,132.31	2018/8/6	2019/9/18
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/10/31
	578,021,750.46	2018/9/18	2020/9/17
	2,376,000.00	2019/3/8	2020/3/7
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/12/19
首铸二号（东莞）房地产有限公司	4,442,867.69	2018/8/6	2020/8/5
	3,358,701.00	2018/12/25	2019/12/24
	242,865,225.00	2018/10/8	2019/10/7
	80,866,573.06	2019/10/8	2020/10/7
中交立达（天津）房地产开发有限公司	43,711,661.06	2019/10/8	2020/10/7
广州市飞骏物流有限公司	21,800,000.00	2019/12/20	2020/12/19
济南市中控股集团有限公司	26,100,000.00	2019/8/16	2020/8/15
北京纵横出租汽车有限责任公司	675,000,000.00	2019/9/10	2020/9/9
	1,200,000,000.00	2019/9/20	2020/9/19
中国交通建设集团有限公司	1,000,000.00	2019/1/1	2019/4/2
北京金月宫娱乐有限公司	10,000,000.00	2019/1/8	2020/1/7
	450,000.00	2017/10/10	2020/10/9
	350,000.00	2017/12/14	2020/12/13
	300,000.00	2017/7/24	2020/7/23
	300,000.00	2017/6/12	2020/6/11
	390,000.00	2018/2/6	2020/2/5
	200,000.00	2018/4/18	2020/4/17
	150,000.00	2018/5/3	2020/5/2
	150,000.00	2018/6/14	2020/6/13
	150,000.00	2018/7/13	2020/7/12
	150,000.00	2018/8/27	2020/8/26
	350,000.00	2018/9/19	2020/9/18
	150,000.00	2018/11/27	2020/11/26
	400,000.00	2019/1/15	2020/1/14
	150,000.00	2019/3/5	2020/3/4
	170,000.00	2019/4/10	2020/4/9
	150,000.00	2019/5/29	2020/5/28
	150,000.00	2019/7/11	2020/7/10
	200,000.00	2019/8/14	2020/8/13
	150,000.00	2019/10/10	2020/10/9
	150,000.00	2019/12/17	2020/12/16

2020 年度，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 3.85% -10.00%(2019 年度：6.00%-10.00%)。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5(8)。

注 1：中交世茂(北京)置业有限公司于 2020 年 4 月 9 日合并入本集团，合并前与华通置业有限公司的资金拆借及利息收入未抵消。

注 2：昆明中交金盛置业有限公司于 2020 年 9 月 1 日合并入本集团，合并前与本集团的资金拆借及利息收入未抵消。

注 3：于 2020 年 12 月 31 日，本集团预期不会要求中交滨江（上海）建设管理有限公司在一年内偿还该笔关联方借款。

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	2020年	2019年
华润置地控股有限公司	129,030,952.23	-
浙江绿城材料设备有限公司	117,157,333.33	-
致昌(北京)企业管理有限公司	93,705,902.63	132,908,881.00
建发房地产集团有限公司	57,483,853.24	-
济南市中控股集团有限公司	46,204,306.85	9,287,671.23
金广文旅产业发展(山东)有限公司	42,285,950.71	8,465,753.42
上海花样年房地产开发有限公司	31,215,880.56	-
苏州隽御地产有限公司	23,783,589.04	-
北京茂康企业管理有限公司	17,443,604.86	-
福建中联盛房地产开发有限公司	16,954,081.67	-
阳光城集团浙江置业有限公司	15,938,300.00	-
中国交通建设集团有限公司	10,671,232.88	-
金地(集团)股份有限公司	10,249,440.32	8,501,459.41
常州路劲房地产开发有限公司	9,436,791.86	-
重庆金科房地产开发有限公司	9,234,483.92	-
北京路劲隽御房地产开发有限公司	8,026,666.67	-
厦门大唐房地产集团有限公司	7,915,271.93	-
昆明中交金盛置业有限公司	6,427,050.81	3,628,910.44
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	5,321,706.98	-
重庆市金科宸居置业有限公司	4,395,029.69	-
中建七局地产集团有限公司	3,723,029.45	-
武汉德禄房地产开发有限公司	3,674,733.01	6,257,192.13
南京隽耀房地产开发有限公司	560,000.00	-
佛山香颂置业有限公司	514,970.30	-
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	251,793.28	747,589.20
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	193,489.40	32,843.71
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	186,376.83	272,643.06
佛山中交房地产开发有限公司	128,742.58	-
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	83,553.93	295,995.43
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	75,731.94	-
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	65,862.74	50,410.16
南京市中隽企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	44,804.84	-
苏州华融企业管理咨询中心(有限合伙)	43,867.62	-
成都中交花源美庐置业有限公司	12,750.00	-
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	5,084.32	-
中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	3,460.01	-
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	859.18	-
北京中交兴昌置业有限公司	-	427,361.11
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	-	4,400,875.00
杭州绿城凤起置业有限公司	-	61,975,428.72
北京富力通达房地产开发有限公司	-	26,136,297.64
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	-	8,968,649.33
中交融资租赁(广州)有限公司	-	8,538,289.85

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 支付资金使用费(利息支出)(续)

关联方	2020年	2019年
重庆银海融资租赁有限公司	-	4,142,065.97
中交富力(北京)置业有限公司	-	1,481,205.48
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	-	422,071.23
江苏祥松贸易发展有限公司	-	219,630.90
宜兴市新双龙建材有限公司	-	168,946.85
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	124,555.40
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	-	17,752.92
宜兴市嘉优企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	-	5,631.56
合计	672,450,539.61	287,478,111.15

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(8) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2020年	2019年
上海新湖房地产开发有限公司	305,000,000.00	-
北京致兴房地产开发有限公司	184,494,293.39	-
济南市中控股集团有限公司	175,767,123.30	51,660,635.82
上海中瀚置业有限公司	81,805,446.17	-
北京景西房地产开发有限公司	81,324,252.85	96,564,145.23
武汉锦官置业有限公司	71,925,523.29	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	51,079,518.73	59,250,130.02
北京毓秀置业有限公司	49,391,507.82	-
北京致平房地产开发有限公司	45,118,680.80	-
北京铭海置业有限公司	38,612,795.39	-
杭州绿城致远城市发展有限公司	38,529,810.42	65,945,850.01
厦门润悦雅颂房地产有限公司	35,461,327.97	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	32,167,568.76	-
中交富力(北京)置业有限公司	31,995,864.56	31,443,939.00
中交财务有限公司	29,917,893.51	17,733,961.88
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	26,548,935.71	51,604,532.68
杭州康欣置业有限公司	24,778,750.38	47,678,184.21
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	22,919,050.86	62,248,489.19
苏州中交路劲地产有限公司	21,470,738.70	45,860,799.18
安徽绿隼置业有限公司	20,271,615.03	54,888,093.56
中交滨江(上海)建设管理有限公司	19,765,904.02	-
佛山香颂置业有限公司	14,492,355.03	22,377,152.13
四川雅恒房地产开发有限公司	12,598,282.72	14,399,517.23
河南绿恒房地产开发有限公司	12,022,701.10	63,851,358.20
宁波绿城置地有限公司	11,739,398.33	71,036,051.96
中交富力和美(北京)置业有限公司	9,130,812.61	-
中交立达(天津)房地产开发有限公司	9,040,809.31	-
温州中交梁辉置业有限公司	7,807,199.38	-
佛山中交房地产开发有限公司	7,737,875.41	34,906,045.77
金地(集团)股份有限公司	6,022,915.51	-
中交世茂(北京)置业有限公司	4,883,272.79	20,174,210.83
长沙金地金泰置业有限公司	3,835,488.60	16,886,459.04
中交云南建设投资发展有限公司	2,573,164.90	-
福州梁颂房地产开发有限公司	2,400,746.66	-
安宁金域华辉房地产开发有限公司	1,964,414.58	-
中国交通建设集团有限公司	1,408,833.17	407,079.29
重庆金科房地产开发有限公司	829,307.31	-
厦门大唐房地产集团有限公司	710,834.84	-
重庆市金科宸居置业有限公司	649,847.87	-
昆明金玺房地产开发有限公司	602,950.22	-
北京金月宫娱乐有限公司	337,302.21	264,172.66
南京市中隼企业管理咨询合伙企业	2,225.16	-

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(8) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2020年	2019年
成都中交花源美庐置业有限公司	-	7,048,849.83
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	-	1,493,584.91
昆明中交金盛置业有限公司	-	1,240,805.03
中国交通建设股份有限公司	-	709,701.98
河北中航盈科房地产置业有限公司	-	95,971.93
北京纵横出租汽车有限责任公司	-	16,645.13
合计	1,499,137,339.37	839,786,366.70

(9) 其他

关联方		2020年	2019年
浙江绿城足球俱乐部有限公司	冠名费	133,018,867.96	103,773,584.93
中交疏浚(集团)股份有限公司	其他	-	338,551.78
中国城乡控股集团有限公司	租赁收入	-	122,507.17
中交城乡开发建设有限公司	租赁收入	-	102,100.49
中交北方实业有限公司	其他	-	67,699.12
绿城中国其余关联交易汇总披露	出售予股东公司的物料	3,405,098.21	2,727,124.82
	购置材料款	51,386,316.27	24,514,755.65
	物业管理费	132,836.07	3,421,571.30
	设计费	232,792,304.77	33,516,507.47
	景观服务费	7,492,000.00	1,350,802.75
	室内装修费	428,553,501.30	525,085,856.21
	顾问费	4,821,998.90	7,890,601.47
	租金支出	3,379,408.46	7,945,643.88
	利息收入	982,479,541.50	532,319,632.97
	利息支出	574,242,850.64	257,215,071.82
	代建费	96,963,224.30	113,985,972.49
	其他	85,114,576.00	269,118,240.43

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

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
北京中交鼎致投资中心(有限合伙)	5,000,000.00	-	-	-
中交云南高速公路发展有限公司	4,554,555.60	-	1,408,973.26	-
三亚中瑞酒店管理职业学院	3,903,525.03	-	1,282,301.85	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	33,000.00	2,200,000.00	11,000.00
湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	940,964.66	-	888,072.73	-
三亚中交瀚星投资有限公司	909,996.74	-	2,334,732.85	-
三亚市轨道交通有限公司	660,787.85	-	471,633.17	-
中交清远投资发展有限公司	545,076.00	-	-	-
南京中交置业有限公司	467,453.84	-	8,929.04	-
中交汇锦置业宜兴有限公司	176,530.19	-	-	-
海南中交海投房地产开发有限公司	127,580.93	-	-	-
中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	119,900.00	-	134,757.82	-
海南岛三亚日出观光有限公司	2,400.00	2,400.00	39,092.60	-
中交(寿光)投资有限公司	0.01	-	-	-
贵州中交兴陆高速公路发展有限公司	-	-	396,688.77	-
中交巴基斯坦投资有限公司	-	-	321,907.10	-
中交四航局第三工程有限公司	-	-	229,762.31	-
乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	-	-	17,017.05	-
陕西中交榆佳高速公路有限公司	-	-	233,660.26	-
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	-	-	534,647.44	-
中国交通建设股份有限公司	-	-	1,446,897.94	-
合计	18,508,770.85	35,400.00	11,949,074.19	11,000.00
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	1,284,434.33	-	-	-
合计	1,284,434.33	-	-	-
其他应收款				
中国交通建设集团有限公司	2,001,485,037.13	-	181,076,683.63	-
北京中交兴昌置业有限公司	462,793,119.22	2,313,965.60	320,500,000.00	1,602,500.00
北京致平房地产开发有限公司	282,057,793.33	-	-	-
北京金月宫娱乐有限公司	7,014,933.02	2,805,973.20	4,994,515.28	-
三亚市轨道交通有限公司	287,058.72	-	287,058.72	-
中国交通建设股份有限公司	145,428.93	-	-	-
中交肇庆投资发展有限公司	113,877.54	-	-	-
中交城市投资控股有限公司	22,579.62	-	19,043.12	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
中交四航局第三工程有限公司	20,000.00	-	-	-
中交西安筑路机械有限公司	-	-	807,540.40	-
华南工程有限公司	-	-	246,996.62	-
CHINA HARBOUR SINGAPORE INVESTMENT PTE.LTD.	-	-	293,878.20	-
CORE (USA) INVESTMENT HOLDING LLC	-	-	126,298.56	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	784,251,860.43	1,337,924.02	-	-
北京毓秀置业有限公司	656,554,998.29	3,282,774.99	-	-
北京铭海置业有限公司	551,333,563.11	2,756,667.82	-	-
北京茂康企业管理有限公司	505,681,817.49	2,528,409.09	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	450,000,000.00	90,000,000.00	330,074,155.73	561,370.78
北京金地致远企业管理咨询有限公司	404,545,453.99	2,022,727.27	-	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	249,612,364.05	424,341.02	-	-
中交立达(天津)房地产开发有限公司	238,043,257.84	1,190,216.29	21,800,000.00	108,000.00
中交云南建设投资发展有限公司	180,378,986.31	901,894.94	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	176,893,294.64	301,543.60	639,541,422.79	1,087,220.42
安宁金城华辉房地产开发有限公司	168,220,241.09	841,101.20	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	146,342,399.84	1,276,067.62	-	-
福州梁颂房地产开发有限公司	140,766,351.46	703,831.76	-	-
佛山香颂置业有限公司	104,214,000.00	10,421,400.00	232,113,000.00	23,211,300.00
杭州康欣置业有限公司	101,504,350.64	3,355,820.25	591,199,001.19	19,544,951.30
金地(集团)股份有限公司	99,564,631.37	169,928.35	-	-
温州中交梁辉置业有限公司	86,527,150.00	432,635.75	-	-
重庆金科房地产开发有限公司	66,500,000.00	332,500.00	-	-
厦门大唐房地产集团有限公司	57,000,000.00	285,000.00	-	-
重庆市金科宸居置业有限公司	49,900,000.00	249,500.00	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	37,896,000.00	1,252,836.15	279,483,000.00	9,239,666.53
昆明金玺房地产开发有限公司	33,632,035.08	168,160.18	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	100,000.10	500.00	80,866,573.06	137,473.17
中交第四航务工程局有限公司	93,508.20	-	-	-
华润置地(北京)股份有限公司	10,559.60	2.37	-	-
济南市中控股集团集团有限公司	-	-	1,929,760,273.96	9,648,801.37
长沙金地金泰置业有限公司	-	-	140,858,487.19	1,228,249.34
上海希盟资产经营管理有限公司	-	-	28,830,600.00	144,153.00
广州市飞骏物流有限公司	-	-	26,100,000.00	130,500.00
温州中梁顺置业有限公司	-	-	20,969,300.00	104,846.50
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	-	18,000,000.00	90,000.00
中交第二航务工程局有限公司	-	-	2,816,245.62	-
中交财务有限公司	-	-	561,990.64	-

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(续)				
上海新湖房地产开发有限公司	3,262,201,388.89	-	3,050,000,000.00	-
融创华北发展集团有限公司	2,362,570,398.79	-	-	-
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	1,946,351,752.70	-	2,080,972,738.32	-
上海中瀚置业有限公司	1,477,413,601.23	-	-	-
北京致兴房地产开发有限公司	1,477,097,626.39	-	-	-
济南高新控股集团有限公司	1,439,696,236.20	-	960,000,000.00	-
沈阳全运村建设有限公司	1,211,784,513.94	803,096,012.30	2,161,257,718.13	803,096,012.30
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	1,180,832,450.80	-	-	-
宁波市轨道交通物产置业有限公司	1,167,168,954.59	-	1,515,333,500.14	-
台州浙能绿城置业有限公司	813,573,700.30	-	810,701,675.47	-
杭州地铁武林置业有限公司	670,804,401.76	-	640,411,201.48	-
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	656,260,865.47	-	762,274,559.88	-
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	485,217,091.21	340,313,532.17	369,729,860.86	-
杭州臻毅投资有限公司	304,887,001.88	-	304,887,001.88	-
南京绿城置业有限公司	287,259,140.63	-	2,372,565,338.33	-
北京景西房地产开发有限公司	250,105,963.03	-	1,266,208,890.16	-
宁波轨道交通绿城东部置业有限公司	239,533,422.91	-	434,237,566.34	-
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	232,726,484.28	231,234,182.22	678,328,125.02	-
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	203,121,192.78	-	1,550,209.60	-
浙江建安工程管理有限公司	201,184,667.21	-	201,268,054.21	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	133,165,541.07	-	1,269,256,230.50	-
杭州绿城申润置业有限公司	86,689,214.44	45,170,035.20	80,202,436.90	-
大连致欣置业有限公司	83,545,997.26	-	1,731,700,000.00	-
济南隆昇全运村酒店管理有限公司	81,810,000.00	-	90,000,000.00	-
安徽绿隼置业有限公司	9,910,695.87	-	801,131,117.59	-
上海绿隆房地产开发有限公司	5,580,229.68	-	104,486,835.94	-
余姚绿城浙善置业有限公司	18,645.00	-	1,651,009,400.00	-
天津融创奥城投资有限公司	10,000.00	-	2,886,410,150.53	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	-	-	101,916,000.00	-
绿城中国其余关联方其他应收款汇总	27,455,538,539.33	855,628,204.39	22,260,829,110.30	1,404,735,301.89
合计	55,769,566,368.68	2,404,797,687.75	53,437,993,786.29	2,274,670,346.60

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款				
中交滨江(上海)建设管理有限公司	857,935,066.66	-	-	-
金地(集团)股份有限公司	173,126,488.23	292,099.60	-	-
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	567,420,000.00	2,496,648.00
中交世茂(北京)置业有限公司	-	-	256,487,059.60	1,081,533.89
四川雅恒房地产开发有限公司	-	-	187,687,915.55	1,632,687.74
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	95,857,157.93	-
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	-	-	10,410,000.00	52,050.00
合计	1,031,061,554.89	292,099.60	1,117,862,133.08	5,262,919.63
应收股利				
北京华通鸿达物业服务有限责任公司	-	-	750,000.00	-
合计	-	-	750,000.00	-

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付账款		
中交第四公路工程局有限公司	262,562,221.20	91,845,990.00
中交一公局集团有限公司	250,592,660.25	95,971,625.27
中交第二航务工程局有限公司	199,005,047.01	240,421,629.46
中交水运规划设计院有限公司	198,763,603.03	19,048,300.00
民航机场建设工程有限公司	187,478,591.84	-
中交二航局建筑工程有限公司	177,802,965.77	-
中交第三公路工程局有限公司	123,145,341.30	138,763,714.07
中交第一航务工程局有限公司	119,421,575.89	0.00
中交一航局第二工程有限公司	65,765,880.04	111,726,809.74
中交第三航务工程局有限公司	44,178,750.37	50,000,000.00
中交瑞通建筑工程有限公司	15,854,323.69	-
华润置地控股有限公司	9,600,000.00	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	5,624,616.75	3,914,169.87
上海容承企业管理有限公司	3,200,000.00	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	2,838,633.93	-
深圳威新软件科技有限公司	1,800,000.00	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	1,251,537.24	4,214,198.02
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	966,000.00	-
中龙智慧科技服务(深圳)有限公司	927,937.74	-
中交二公局第六工程有限公司	858,700.95	-
中交资产管理有限公司	217,368.33	-
中交郴州筑路机械有限公司	2,128.80	181,110.00
中国交通信息中心有限公司	-	629,570.00
中交(厦门)信息有限公司	-	40,000.00
合计	1,671,857,884.13	756,757,116.43
合同负债		
中交资产管理有限公司	26,045,179.82	-
三亚中交瀚星投资有限公司	250,786.17	-
合计	26,295,965.99	-

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日	2019年12月31日
预收款项		
中交京津冀投资发展有限公司	43,000,000.00	-
中交城乡开发建设有限公司	176,991.18	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	111,504.42	-
中国城乡控股集团有限公司	110,725.67	110,725.67
中交北方实业有限公司	103,982.29	62,389.39
中交疏浚(集团)股份有限公司	55,752.22	-
河北中航盈科房地产置业有限公司	-	61,946.90
中交资产管理有限公司	-	28,389,246.00
合计	43,558,955.78	28,624,307.96
应付股利		
中国路桥工程有限责任公司	75,000,000.00	60,000,000.00
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	26,169,382.50
金地(集团)股份有限公司	14,450,000.00	52,020,000.00
广州市飞骏物流有限公司	8,700,000.00	-
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	6,000,000.00	-
北京中润建科投资有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00
苏州华凯投资有限公司	4,200,000.00	-
中交第四航务工程局有限公司	375,800.00	-
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	180,000.00
合计	139,145,182.50	142,569,382.50
其他应付款		
中国交通建设集团有限公司	535,691,062.22	886,851,046.21
中国交通建设股份有限公司	319,769,241.00	348,549,241.00
中交住总联合置业(北京)有限公司	184,522,500.00	187,072,500.00
哈尔滨西部地区开发建设集团有限责任公司	174,924,530.75	161,298,905.75
其他	34,748,403.17	172,888,061.97
中交滨江(上海)建设管理有限公司	25,001,345.79	-
中国农村发展信托投资(启邦集团)有限公司	20,094,261.06	20,094,261.06
首铸二号(东莞)房地产有限公司	7,500,000.00	-
WCT Holdings Berhad	426,335.43	-
机翔房地产开发公司	200,000.00	200,000.00
WCT Equity Sdn Bhd	184,943.06	-
北京金月宫娱乐有限公司	3,136.00	3,136.00

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应付款(续)		
WCT Land Sdn Bhd	2,304.46	-
福建中联盛房地产开发有限公司	592,704,081.67	-
上海花样年房地产开发有限公司	265,728,509.81	-
建发房地产集团有限公司	246,469,314.00	-
阳光城集团浙江置业有限公司	147,772,387.50	1,319,500.20
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	115,640,859.18	-
武汉德禄房地产开发有限公司	48,674,733.01	45,000,000.00
国电华北电力有限公司	33,999,000.00	33,999,000.00
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	15,451,360.42	7,798,742.13
首铸二号(东莞)房地产有限公司	13,875,000.00	-
北京中润建科投资有限公司	13,599,600.00	13,599,600.00
成都中交花源美庐置业有限公司	9,003,825.00	-
上海容承企业管理有限公司	4,716,328.84	-
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	4,186,376.83	2,000,000.00
中国交通信息科技集团有限公司	4,090,127.77	-
苏州华融企业管理咨询中心(有限合伙)	1,966,959.62	-
中交一公局集团有限公司	1,200,000.00	-
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	952,970.26	1,557,140.00
中交第四航务工程局有限公司	900,340.28	-
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	866,740.00	3,568,084.25
中交一公局第七工程有限公司	800,000.00	100,000.00
中交第四公路工程局有限公司	539,890.20	1,333,392.06
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	502,998.60	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	496,425.68	496,425.68
杭州旌杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	477,702.02	-
中交第三公路工程局有限公司	400,000.00	-
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	280,304.23	-
南京市中隼企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	236,001.75	-
中交资产管理有限公司	218,160.00	-
中交瑞通建筑工程有限公司	200,000.00	-
中交第二航务工程局有限公司	200,000.00	200,000.00
华润置地(北京)股份有限公司	161,542.62	-
北京瑞拓电子技术发展有限公司	150,000.00	-
中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	120,960.01	-
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	100,000.00	-
中交第一公路工程局有限公司	100,000.00	-
中交二航局建筑工程有限公司	100,000.00	-
中交(厦门)信息有限公司	43,900.20	34,829.40

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应付款(续)		
润欣置业(北京)有限公司	8,037.38	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司	5,119.28	-
济南市中控股集团有限公司	-	384,287,671.24
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	-	385,491,036.83
金广文旅产业发展(山东)有限公司	-	383,465,753.43
昆明中交金盛置业有限公司	-	182,271,339.54
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	151,848,000.00
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	-	12,327,708.33
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	-	3,735,950.00
中交第二公路工程局有限公司	-	200,000.00
杭州亚运村建设有限公司	2,140,919,648.98	-
湖北华生房地产开发有限公司	1,160,859,218.67	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	1,159,906,937.20	2,190,748,938.31
杭州绿城致远城市发展有限公司	1,102,455,636.58	-
宁波绿城置地有限公司	957,850,737.00	338,331,016.67
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	882,302,425.61	44,556,931.20
宁波都市房产开发有限公司	744,148,780.02	794,148,408.02
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	504,625,576.57	849,685,677.82
浙江绿城材料设备有限公司	334,338,372.27	2,182,686,366.61
杭州浙能绿城置业有限公司	287,031,296.11	290,514,599.38
浙江绿西房地产集团有限公司	285,138,658.20	285,138,658.20
绿城商业保理(上海)有限公司	283,850,354.25	3,004,926,762.67
杭州诺千投资管理有限公司	281,953,981.71	417,313,981.71
徐州新盛绿城置业发展有限公司	269,829,959.05	1,031,697,692.78
济南东拓置业有限公司	260,000,000.00	260,000,000.00
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	252,014,212.00	216,000,000.00
杭州龙昊房地产开发有限公司	251,461,061.65	921,655,821.15
济南海尔绿城置业有限公司	243,232,995.00	572,654,995.00
浙江西子绿城房地产集团有限公司	127,596,393.27	127,596,393.27
青岛绿城华景置业有限公司	35,261,540.87	1,183,451,263.07
杭州绿城橱柜有限公司	31,019,697.38	1,428,371,918.49
杭州绿城凤起置业有限公司	-	1,090,233,726.46
杭州滨绿房地产开发有限公司	-	1,387,924,416.62
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	1,036,834,749.59
绿城中国小额关联方其他应付款汇总	11,535,927,813.35	8,401,984,566.74
合计	25,961,732,914.84	31,448,048,208.84

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年12月31日	2019年12月31日
长期应付款		
华润置地控股有限公司	983,439,800.00	-
城投中交(青岛)投资控股有限公司	784,000,000.00	-
苏州隽御地产有限公司	568,656,050.63	-
北京路劲隽御房地产开发有限公司	438,026,666.67	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	361,116,276.18	-
济南市中控股集团有限公司	361,085,128.77	-
常州路劲房地产开发有限公司	269,436,791.86	-
中建七局地产集团有限公司	216,882,472.40	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	111,222,000.00	129,870,000.00
天府新区货运通道项目部	36,976,942.55	36,976,942.55
南京隽耀房地产开发有限公司	30,560,000.00	-
成都中交花源美庐置业有限公司	21,008,925.00	-
南京市中隽企业咨询管理合伙企业(有限合伙)	1,844,803.09	-
北京富力通达房地产开发有限公司	-	197,433,499.99
重庆银海融资租赁有限公司	-	62,614,791.67
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	1,633,000.02
合计	4,184,255,857.15	428,528,234.23

7. 存放关联方的货币资金

	2020年12月31日	2019年12月31日
中交财务有限公司	2,133,353,010.58	1,321,497,519.18

2020年及2019年,上述存款均采用活期利率。

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

	2020年12月31日	2019年12月31日
已签约但未拨备		
资本承诺	37,668,259,494.36	31,296,822,537.23
承诺采购和销售	13,358,634,873.27	10,313,349,163.89
	51,026,894,367.63	41,610,171,701.12

2. 或有事项

	2020年12月31日	2019年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	25,490,236,965.46	29,590,292,838.18
房地产企业为购房者提供按揭 贷款担保产生的或有负债	46,563,318,423.13	44,798,344,133.93

本公司所属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。于2020年12月31日，本集团所属房地产项目子公司为购房者提供按揭贷款担保的余额为人民币46,563,318,423.13元(2019年12月31日：人民币44,798,344,133.93元)。

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

十二、资产负债表日后事项

于2021年4月6日，本公司发行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，获得融资款项人民币16.90亿元。

2021年2月8日，本公司下属子公司中交地产股份有限公司第三次临时股东大会决议通过了拟公开发行公司债券方案的议案，发行规模不超过人民币12亿元（含12亿元），发行期限不超过五年，募集资金的用途主要用于偿还到期公司债以及其他证监会、交易所核准的用途等法律法规允许的用途。拟发行的公司债将由本公司提供全额连带责任保证责任担保。

2021年4月13日，本公司下属子公司中交地产股份有限公司第八届董事会召开第六十三次会议，批准2020年度利润分配预案，以2020年末总股本695,433,689股为基数，每10股派发现金股利人民币0.5元(含税)，共派发现金股利人民币34,771,684.45元。上述预案尚待股东大会批准。

于2021年2月5日，本公司子公司绿城中国控股有限公司的全资子公司哈尔滨绿城置业有限公司与中交东北投资有限公司、哈尔滨市地铁置业开发有限公司及哈尔滨杨柳郡置业有限公司订立补充协议。根据协议，哈尔滨绿城置业有限公司、中交东北投资有限公司及哈尔滨市地铁置业开发有限公司将按年息7.5%为哈尔滨杨柳郡置业有限公司提供财务资助。于2020年12月31日，哈尔滨杨柳郡置业有限公司为绿城中国控股有限公司持股46%的合营公司。前述股东贷款专用于有关哈尔滨地铁三号线相关车辆段上盖区域的开发项目，且须经独立股东批准。

截至2021年4月15日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下2个报告分部：

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

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

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

2020年

	房地产开发与销售	其他	抵消	合计
对外交易收入	71,331,580,346.96	9,859,356,665.42	-	81,190,937,012.38
分部间交易收入	-	21,598,768.33	(21,598,768.33)	-
	71,331,580,346.96	9,880,955,433.75	(21,598,768.33)	81,190,937,012.38
对联营和合营企业的投资 收益/(亏损)	546,207,908.14	(17,121,189.88)	17,881,135.69	546,967,853.95
资产减值损失和信用减 值损失	1,889,700,588.26	197,078,455.62	(268,765,226.89)	1,818,013,816.99
折旧费和摊销费	711,951,548.86	59,218,659.30	-	771,170,208.16
利润总额	8,347,254,064.87	788,777,464.68	245,840,007.31	9,381,871,536.86
所得税费用	2,285,043,790.32	133,521,521.27	225,997,009.96	2,644,562,321.55
净利润	6,062,210,274.55	655,255,943.41	19,842,997.35	6,737,309,215.31
资产总额	530,859,008,042.61	31,097,662,102.72	(21,010,168,532.39)	540,946,501,612.94
负债总额	428,457,148,478.13	25,239,049,311.36	(15,966,268,042.13)	437,729,929,747.36

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

2019年

	房地产开发与销售	其他	抵消	合计
对外交易收入	69,546,914,072.74	8,145,078,974.72	-	77,691,993,047.46
分部间交易收入		58,336,327.65	(58,336,327.65)	-
	69,546,914,072.74	8,203,415,302.37	(58,336,327.65)	77,691,993,047.46
对联营和合营企业的投资收益	925,642,705.67	237,480,540.93	(226,333,113.18)	936,790,133.42
资产减值损失和信用减值损失	2,047,284,748.80	94,437,653.63	(129,705,026.45)	2,012,017,375.98
折旧费和摊销费	747,849,406.95	79,594,656.42	-	827,444,063.37
利润总额	7,537,853,959.56	(326,011,882.97)	(153,428,062.29)	7,058,414,014.30
所得税费用	2,731,104,339.92	(30,031,217.84)	8,722,665.62	2,709,795,787.70
净利润	4,806,749,619.64	(295,980,665.13)	(162,150,727.91)	4,348,618,226.60
资产总额	403,362,823,726.49	23,340,272,613.32	(19,175,334,903.52)	407,527,761,436.29
负债总额	322,998,750,893.55	19,549,567,835.35	(11,128,196,097.21)	331,420,122,631.69

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2020 年	2019 年
房地产开发	71,331,580,346.96	69,546,914,072.69
项目代建管理服务	1,643,658,013.93	1,836,813,603.44
建造收入	3,428,450,991.42	1,064,165,104.88
酒店业务	721,366,127.93	881,078,485.65
房产租赁	283,550,095.96	370,901,041.14
物业管理	173,765,115.54	143,292,962.87
其他	3,608,566,320.64	3,848,827,776.79
合计	81,190,937,012.38	77,691,993,047.46

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

地理信息

对外交易收入

	2020 年	2019 年
中国大陆	81,066,870,086.80	77,691,515,026.06
其他国家和地区	124,066,925.58	478,021.40
合计	81,190,937,012.38	77,691,993,047.46

非流动资产总额

	2020 年	2019 年
中国大陆	44,902,792,552.39	34,902,779,658.02
其他国家和地区	664,437,015.71	714,331,120.50
合计	45,567,229,568.10	35,617,110,778.52

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、商誉和递延所得税资产。

主要客户信息

本集团2020年和2019年无来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%。

2. 租赁

作为出租人

经营租赁：于 2020 年 12 月 31 日，用于出租的资产账面价值情况如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
房屋及建筑物	3,936,368,473.34	4,068,639,343.06
土地使用权	572,870,421.52	389,462,303.82
运输工具	2,674,407.86	3,504,147.30
合计	4,511,913,302.72	4,461,605,794.18

经营租出的投资性房地产及固定资产，参见附注五、15 和附注五、16。

十三、其他重要事项(续)

2. 租赁(续)

作为承租人

本年无重大融资租赁

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	71,833,228.99	80,671,860.15
1年至2年(含2年)	69,992,696.57	53,474,723.75
2年至3年(含3年)	64,693,482.96	41,069,493.38
3年以上	71,047,911.70	35,616,803.70
合计	277,567,320.22	210,832,880.98

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	3,444,718,750.92	4,338,339,297.64
1年至2年	1,200,022,253.00	2,300,000,000.00
2年至3年	1,500,000,000.00	-
3年至4年	-	27,083,443.45
4年至5年	27,083,443.45	-
5年以上(注)	106,866,316.01	106,866,316.01
	6,278,690,763.38	6,772,289,057.10
减：其他应收款坏账准备	133,949,759.46	106,866,316.01
净值	6,144,741,003.92	6,665,422,741.09

注：本公司 2019 年度吸收合并全资子公司中住地产开发有限公司，承继其长账龄应收款项，该部分款项已全额计提坏账准备。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收账款(续)

其他应收款按性质分类如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应收款		
关联方往来款	27,667,031.17	32,730,694.49
关联方借款	6,141,370,000.00	6,565,000,000.00
关联方利息	2,765,163.20	67,560,741.19
备用金/个人借款	-	45,246.82
押金及保证金	22,253.00	86,058.59
其他	106,866,316.01	106,866,316.01
合计	6,278,690,763.38	6,772,289,057.10

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

2020年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	-	-	106,866,316.01	106,866,316.01
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	27,083,443.45	27,083,443.45
年末余额	-	-	133,949,759.46	133,949,759.46

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收账款(续)

2019 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	2,015.97	-	-	2,015.97
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	3,600.00	3,600.00
本年转回	(2,015.97)	-	-	(2,015.97)
其他变动	-	-	106,862,716.01	106,862,716.01
年末余额	-	-	106,866,316.01	106,866,316.01

影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下：

2020 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	6,665,422,741.09	-	106,866,316.01	6,772,289,057.10
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	(27,083,443.45)	-	27,083,443.45	-
本年新增	3,444,732,086.92	-	-	3,444,732,086.92
终止确认	(3,938,330,380.64)	-	-	(3,938,330,380.64)
年末余额	6,144,741,003.92	-	133,949,759.46	6,278,690,763.38

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收账款(续)

2019 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	3,259,246,775.19	-	-	3,259,246,775.19
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
本年新增	5,438,439,161.50	-	-	5,438,439,161.50
终止确认	(2,032,263,195.60)	-	-	(2,032,263,195.60)
吸收合并增加	-	-	106,866,316.01	106,866,316.01
年末余额	6,665,422,741.09	-	106,866,316.01	6,772,289,057.10

于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下：

	性质或内容	账面余额	坏账准备年末 余额	占其他应收款账 面余额比例%
中国房地产开发集团公司	资金拆借	2,360,600,657.54	-	37.60
中国交通建设集团有限公司	资金拆借	2,001,476,712.33	-	31.88
中交置业有限公司	资金拆借	1,500,000,000.00	-	23.89
北京致平房地产开发有限公司	资金拆借	282,057,793.33	-	4.49
广州三新实业公司	资金拆借	80,441,970.66	80,441,970.66	1.28
		6,224,577,133.86	80,441,970.66	99.14

于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下：

	性质或内容	账面余额	坏账准备年末 余额	占其他应收款账 面余额比例%
中国房地产开发集团公司	资金拆借	2,041,146,544.98	-	30.14
中交置业有限公司	资金拆借	2,000,000,000.00	-	29.53
中交地产股份有限公司	资金拆借	1,522,410,958.90	-	22.48
中交城市发展(山东)有限公司	资金拆借	768,312,328.76	-	11.34
北京联合置业有限公司	资金拆借	300,879,869.02	-	4.44
		6,632,749,701.66	-	97.93

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款

	2020年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	20,200,000.00	101,000.00	20,099,000.00
关联方借款	8,646,903,225.59	-	8,646,903,225.59
小计	8,667,103,225.59	101,000.00	8,667,002,225.59
减：一年内到期的长期应收款	509,082,052.95	-	509,082,052.95
合计	8,158,021,172.64	101,000.00	8,157,920,172.64

	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	20,200,000.00	101,000.00	20,099,000.00
关联方借款	4,415,778,264.83	-	4,415,778,264.83
小计	4,435,978,264.83	101,000.00	4,435,877,264.83
减：一年内到期的长期应收款	635,778,264.83	-	635,778,264.83
合计	3,800,200,000.00	101,000.00	3,800,099,000.00

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款(续)

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

2020 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	101,000.00	-	-	101,000.00
年初余额在本年				
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	-	-
本年转回	-	-	-	-
年末余额	101,000.00	-	-	101,000.00

2019 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	-	-	-	-
年初余额在本年				
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
本年计提	101,000.00	-	-	101,000.00
本年转回	-	-	-	-
年末余额	101,000.00	-	-	101,000.00

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期应收款(续)

影响损失准备变动的长期应收款账面余额变动具体如下：

2020 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	4,435,978,264.83	-	-	4,435,978,264.83
年初余额在本年				
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
本年新增	4,936,903,225.59	-	-	4,936,903,225.59
终止确认	(705,778,264.83)	-	-	(705,778,264.83)
年末余额	8,667,103,225.59	-	-	8,667,103,225.59

2019 年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	1,630,000,000.00	-	-	1,630,000,000.00
年初余额在本年				
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
本年新增	3,625,978,264.83	-	-	3,625,978,264.83
终止确认	(820,000,000.00)	-	-	(820,000,000.00)
年末余额	4,435,978,264.83	-	-	4,435,978,264.83

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

	2020年12月31日	2019年12月31日
对子公司投资	7,641,502,602.33	7,207,502,602.33
联营企业	333,169,332.02	3,003,556.40
	7,974,671,934.35	7,210,506,158.73
减：长期股权投资减值准备	355,959,556.65	191,627,395.37
	7,618,712,377.70	7,018,878,763.36

中交房地产集团有限公司
财务报表附注(续)
2020年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2020 年长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	年末减值准备
			本年增加/(减少)投资	权益法下投资收益		
子公司						
中国房地产开发集团有限公司 (注1)	5,669,486,961.45	5,669,486,961.45	-	-	5,669,486,961.45	233,463,693.67
CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	329,821,579.60	329,821,579.60	-	-	329,821,579.60	122,495,862.98
中交鼎信股权投资管理有限公司	56,948,850.60	56,948,850.60	-	-	56,948,850.60	-
CCCCG HOLDING (HK) LIMITED	7,868.79	7,868.79	-	-	7,868.79	-
CCCCG REAL ESTATE HOLDING LIMITED	6.11	6.11	-	-	6.11	-
中交地产股份有限公司	1,111,237,335.78	1,111,237,335.78	-	-	1,111,237,335.78	-
中交城市发展(山东)有限公司 (注2)	4,000,000.00	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	-
信纭(上海)企业管理合伙企业(有限合伙) (注3)	434,000,000.00	-	434,000,000.00	-	434,000,000.00	-
	7,605,502,602.33	7,207,502,602.33	434,000,000.00	-	7,641,502,602.33	355,959,556.65
联营企业						
中交振华绿建科技(宁波)有限公司	3,000,000.00	3,003,556.40	-	(768,285.42)	2,235,270.98	-
北京致平房地产开发有限公司 (注4)	285,000,000.00	-	285,000,000.00	(3,619,118.74)	281,380,881.26	-
中交滨江(上海)建设管理有限公司 (注5)	50,000,000.00	-	50,000,000.00	(446,820.22)	49,553,179.78	-
	338,000,000.00	3,003,556.40	335,000,000.00	(4,834,224.38)	333,169,332.02	-
	7,943,502,602.33	7,210,506,158.73	769,000,000.00	(4,834,224.38)	7,974,671,934.35	355,959,556.65

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2019 年长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动		年末余额	年末减值准备
			本年增加/(减少)投资	权益法下投资收益		
子公司						
中国房地产开发集团有限公司 (注1)	5,659,815,306.74	5,659,815,306.74	9,671,654.71	-	5,669,486,961.45	88,463,693.67
CCCCG Overseas RealEstate Company Limited	329,821,579.60	329,821,579.60	-	-	329,821,579.60	103,163,701.70
中交鼎信股权投资管理有限公司	56,948,850.60	56,948,850.60	-	-	56,948,850.60	-
CCCCG HOLDING (HK) LIMITED	7,868.79	7,868.79	-	-	7,868.79	-
CCCCG REAL ESTATE HOLDING LIMITED	6.11	6.11	-	-	6.11	-
中交中桥物业管理有限公司 (注1)	9,671,654.71	9,671,654.71	(9,671,654.71)	-	-	-
中交地产股份有限公司	539,400,549.61	539,400,549.61	571,836,786.17	-	1,111,237,335.78	-
中交城市发展(山东)有限公司 (注2)	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-
	6,635,665,816.16	6,595,665,816.16	611,836,786.17	-	7,207,502,602.33	191,627,395.37
联营企业						
中交振华绿建科技(宁波)有限公司	3,000,000.00	3,003,556.40	-	-	3,003,556.40	-
	6,638,665,816.16	6,598,669,372.56	611,836,786.17	-	7,210,506,158.73	191,627,395.37

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

- 注1：于2019年，本公司与全资子公司中国房地产开发集团有限公司签订股权无偿划转协议，将本公司持有的中交中桥物业管理有限公司100%股权无偿划转至中国房地产开发集团有限公司。
- 注2：中交城市发展（山东）有限公司由本公司、中交地产股份有限公司、金广文旅产业发展（山东）有限公司、和济南市中控股集团有限公司共同在2019年度出资成立，本公司直接持股40%，本公司又通过子公司中交地产股份有限公司间接持股20%。
- 注3：详情请参见附注七、在子公司中的权益、注2。
- 注4：于2020年，本公司与北京博意房地产开发有限公司、天津世贸新里程置业有限公司共同出资设立北京致平房地产开发有限公司。本公司出资人民币285,000千元，持股比例为15%，同时向被投资单位委派一名董事，对被投资单位生产经营能够施加重大影响。
- 注5：于2020年，本公司与中国交通建设集团有限公司、上海杨浦滨江投资开发有限公司共同出资设立中交滨江（上海）建设管理有限公司。本公司出资人民币50,000千元，持股比例为10%，同时向被投资单位委派一名董事，对被投资单位生产经营能够施加重大影响。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备变动如下：

2020 年

	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额
中国房地产开发集团有限公司	88,463,693.67	145,000,000.00	-	233,463,693.67
CCCC Overseas Real Estate Company Limited	103,163,701.70	19,332,161.28	-	122,495,862.98
	191,627,395.37	164,332,161.28	-	355,959,556.65

2019 年

	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额
中国房地产开发集团有限公司	-	88,463,693.67	-	88,463,693.67
CCCC Overseas Real Estate Company Limited	84,466,268.37	18,697,433.33	-	103,163,701.70
	84,466,268.37	107,161,127.00	-	191,627,395.37

注：可收回金额采用被投资单位的预计未来现金流量的现值，根据管理层编制的5年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。现金流量预测所用的折现率为14.16%（2019年：13.34%）。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 投资收益

	2020年	2019年
成本法核算的长期股权投资取得股利产生的投资收益	32,743,043.09	47,661,166.88
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	(4,834,224.38)	-
其他权益工具投资持有期间取得股利产生的投资收益	1,388,705.96	-
	29,297,524.67	47,661,166.88

5. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2020 年	2019 年
净利润	10,479,002.27	10,008,979.90
加：资产减值损失	164,332,161.28	107,161,127.00
信用减值损失	100,620,025.38	25,102,584.03
固定资产折旧	360,363.43	315,927.44
无形资产摊销	-	43,390.57
长期待摊费用摊销	1,329,469.48	1,079,565.88
财务费用	(305,523,226.93)	(188,339,670.49)
投资收益	(29,297,524.67)	(47,661,166.88)
经营性应收项目的减少	284,480.39	49,100,038.22
经营性应付项目的减少	(17,903,306.01)	(22,211,891.09)
经营活动产生的现金流量净额	(75,318,555.38)	(65,401,115.42)

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司管理层于2021年4月15日批准。



统一社会信用代码

91110000051421390A

营业执照

(副本)(8-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

登记机关



2021 年 03 月 12 日



会计师事务所 执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

经营场所：北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：11000243

批准执业文号：财会函（2012）35号

批准执业日期：二〇一二年七月二十七日

证书序号：0004095

说明

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

发证机关：



二〇一二年七月二十九日

中华人民共和国财政部制



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

证书编号:
No. of Certificate

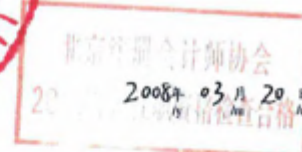
批准注册协会: 110002432715
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

北京注册会计师协会
2008-4-15

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



登记
Registration

姓名：王宇
证书编号：110002432715

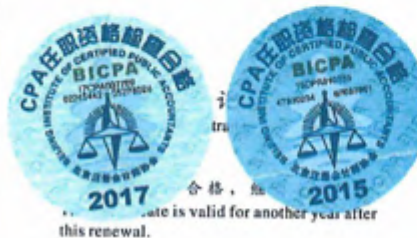
合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/ /

2009年3月20日

本复印件仅供中交房地产集团有限公司出具2010年度法定审计报告使用



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



年 月 日
/ /



年度检验登记
Annual Renewal Reg

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

本复印件仅供中交房地产集团有限公司出具2016年度法定审计报告使用



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2012 年 8 月 27 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

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

2012 年 8 月 27 日
Year Month Day

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day



姓 名 _____
 Full name 贺珍霞
 性 别 _____
 Sex 女
 出生日期 _____
 Date of birth 1987-09-25
 工作单位 _____
 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普
 通合伙)
 身份证号码 _____
 Identity card No. 500107198709253123



姓名: 贺珍霞
 证书编号: 110002431182

证书编号:
 No. of Certificate 110002431182

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 中国注册会计师协会

发证日期: 2017年09月15日
 Date of Issuance 2017.09.15

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
 y m d

中国交通建设集团有限公司

审 计 报 告

众环审字[2021] 0211035号

目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5
合并资产减值准备情况表	7
资产负债表	8
利润表	10
现金流量表	11
所有者权益变动表	12
资产减值准备情况表	14
财务报表附注	15

审 计 报 告

众环审字[2021]0211035 号

中国交通建设集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况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，公允反映了中交集团 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

中交集团管理层（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，管理层负责评估中交集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中交集团、终止运营或别无其

他现实的违背。

泊迁层负责监督中交集团的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中交集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中交集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、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。

（六）就中交集团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

报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

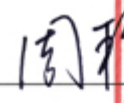


中国注册会计师：


中国注册会计师
夏宏林
110000
660974

夏宏林

中国注册会计师：


中国注册会计师
周 稳
110101
300793

周 稳

中国·武汉

2021年4月15日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	223,879,628,629.81	199,525,729,697.41
☆交易性金融资产	八（二）	1,719,703,668.56	2,152,741,307.26
衍生金融资产	八（三）	648,053,420.36	798,778,487.78
应收票据	八（四）	1,948,853,680.62	1,263,107,923.61
应收账款	八（五）	116,657,904,292.17	103,853,146,855.51
☆应收款项融资	八（六）	2,999,139,687.56	2,522,253,881.15
预付款项	八（七）	27,488,158,587.42	25,511,984,523.47
其他应收款	八（八）	105,774,260,961.77	97,419,658,704.19
存货	八（九）	423,014,370,186.81	310,959,419,903.98
其中：原材料	八（九）	18,135,473,600.01	16,514,166,363.67
库存商品(产成品)	八（九）	36,802,798,268.36	29,252,412,094.70
☆合同资产	八（十）	117,851,038,397.75	101,891,470,932.30
持有待售资产	八（十一）		97,143,382.68
一年内到期的非流动资产	八（十二）	90,019,502,861.87	68,967,138,436.66
其他流动资产	八（十三）	35,339,430,203.64	31,382,022,584.52
流动资产合计		1,147,340,044,578.34	946,344,596,620.52
非流动资产：			
☆债权投资	八（十四）	123,630,284.94	110,899,098.22
☆其他债权投资			
长期应收款	八（十五）	263,820,020,038.99	176,159,132,509.75
长期股权投资	八（十六）	86,356,080,074.87	62,401,915,164.77
☆其他权益工具投资	八（十七）	40,401,547,872.03	34,185,311,195.33
☆其他非流动金融资产	八（十八）	10,491,004,914.43	6,702,079,697.46
投资性房地产	八（十九）	10,498,146,217.77	9,657,490,348.76
固定资产	八（二十）	81,184,374,394.33	81,599,330,146.41
在建工程	八（二十一）	18,382,062,792.56	15,922,976,321.68
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			
无形资产	八（二十二）	275,174,258,577.39	229,676,579,748.13
开发支出	八（二十三）	98,446,201.43	51,738,408.19
商誉	八（二十四）	10,383,093,808.88	8,716,166,213.43
长期待摊费用	八（二十五）	1,373,618,328.80	955,866,453.85
递延所得税资产	八（二十六）	12,908,687,732.10	10,447,867,162.09
其他非流动资产	八（二十七）	41,736,403,284.63	38,889,459,978.02
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		852,931,374,523.15	675,476,812,446.09
资 产 总 计		2,000,271,419,101.49	1,621,821,409,066.61

合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八（二十八）	78,774,578,527.35	83,643,588,913.95
☆交易性金融负债			
衍生金融负债	八（二十九）	11,422,697.40	12,054,867.38
应付票据	八（三十）	40,754,862,364.37	42,564,777,624.65
应付账款	八（三十一）	329,104,350,149.45	287,309,965,689.78
预收款项		26,781,376.40	187,848,773.14
☆合同负债	八（三十二）	238,186,806,902.84	180,740,996,619.32
应付职工薪酬	八（三十三）	4,134,943,580.05	4,745,588,383.11
其中：应付工资	八（三十三）	2,211,746,758.22	3,351,662,067.02
应付福利费	八（三十三）	28,278,734.79	29,611,041.93
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	八（三十四）	27,371,343,540.50	23,704,018,767.99
其中：应交税金	八（三十四）	26,346,898,421.94	23,210,679,311.71
其他应付款	八（三十五）	94,756,736,988.53	88,226,586,281.71
持有待售负债	八（三十六）		70,409,468.78
一年内到期的非流动负债	八（三十七）	88,896,877,193.71	91,964,688,361.12
其他流动负债	八（三十八）	41,309,658,016.93	32,362,214,064.71
流动负债合计		943,328,361,337.53	835,532,737,815.64
非流动负债：			
长期借款	八（三十九）	434,046,862,950.86	304,844,374,390.72
应付债券	八（四十）	59,735,093,629.20	59,047,460,224.47
☆租赁负债			
长期应付款	八（四十二）	38,371,781,377.10	24,675,460,874.92
长期应付职工薪酬	八（四十三）	1,226,528,015.62	1,359,320,712.44
预计负债	八（四十四）	3,746,928,957.70	2,032,639,142.29
递延收益	八（四十五）	1,872,145,938.31	1,681,395,624.73
递延所得税负债	八（二十六）	13,612,675,755.14	11,563,984,028.45
其他非流动负债	八（四十六）	3,822,066,065.27	859,411,520.06
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		556,434,082,689.20	406,064,046,518.08
负 债 合 计		1,499,762,444,026.73	1,241,596,784,333.72
所有者权益：			
实收资本	八（四十七）	7,700,213,829.70	7,675,213,829.70
其他权益工具	八（四十八）	7,990,056,603.78	1,639,170,817.41
资本公积	八（四十九）	20,312,595,606.34	19,767,767,862.57
其他综合收益	八（六十四）	8,486,147,092.84	7,656,157,974.53
其中：外币报表折算差额	八（六十四）	-818,747,387.51	727,003,926.32
专项储备	八（五十）	1,603,428,611.06	1,449,342,175.06
盈余公积	八（五十一）	4,611,749,767.78	4,611,749,767.78
其中：法定公积金	八（五十一）	3,661,698,284.20	3,661,698,284.20
任意公积金	八（五十一）	950,051,483.58	950,051,483.58
一般风险准备		449,499,520.86	593,154,523.57
未分配利润	八（五十二）	90,450,860,118.00	83,544,455,908.77
归属于母公司所有者权益合计		141,604,551,150.36	126,937,012,859.39
*少数股东权益		358,904,423,924.40	253,287,611,873.50
所有者权益合计		500,508,975,074.76	380,224,624,732.89
负债和所有者权益总计		2,000,271,419,101.49	1,621,821,409,066.61

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2020年度

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		737,388,914,654.12	656,967,231,496.93
其中：营业收入	八（五十三）	737,388,914,654.12	656,967,231,496.93
二、营业总成本		698,341,371,852.25	622,960,633,141.11
其中：营业成本	八（五十三）	629,057,292,127.97	560,957,902,493.33
税金及附加		7,040,452,496.06	7,479,576,463.75
销售费用	八（五十四）	4,357,369,940.95	3,873,260,023.92
管理费用	八（五十四）	26,614,367,808.75	28,029,312,807.46
研发费用	八（五十四）	21,665,101,950.52	13,986,044,774.45
财务费用	八（五十四）	9,606,787,528.00	8,634,536,578.20
其中：利息费用	八（五十四）	22,396,087,515.34	18,550,001,379.05
利息收入	八（五十四）	14,416,189,234.19	10,840,172,169.32
汇兑净损失（净收益以“-”填列）	八（五十四）	-91,344,618.43	-141,655,663.03
其他			
加：其他收益	八（五十五）	1,061,830,501.96	1,035,359,332.40
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十六）	956,382,608.10	2,127,234,575.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八（五十六）	-239,662,196.70	918,429,282.72
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	八（五十六）	-1,459,169,632.00	-656,104,294.06
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（五十七）	279,249,926.75	876,999,743.85
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十八）	-5,841,256,284.54	-5,122,125,503.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十九）	-1,938,539,964.75	-1,484,076,274.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（六十）	924,358,614.26	584,118,576.64
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,489,568,203.65	32,024,108,805.48
加：营业外收入	八（六十一）	1,120,886,198.93	801,812,621.14
其中：政府补助	八（六十一）	90,833,905.61	99,595,255.58
减：营业外支出	八（六十二）	873,380,325.26	736,980,594.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,737,074,077.32	32,088,940,832.25
减：所得税费用	八（六十三）	9,080,466,256.93	8,504,551,160.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		25,656,607,820.39	23,584,389,671.57
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		8,038,662,613.83	9,206,175,156.34
*少数股东损益		17,617,945,206.56	14,378,214,515.23
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		25,656,607,820.39	23,584,389,671.57
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		1,058,470,199.69	5,696,384,151.75
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八（六十四）	841,254,945.54	3,087,638,979.65
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,356,138,770.41	2,971,428,606.34
1、重新计量设定受益计划变动额		9,879,230.17	9,209,347.10
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		2,718,885.31	-4,380,014.70
☆3、其他权益工具投资公允价值变动		2,343,540,654.93	2,966,599,273.94
☆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		-1,514,883,824.87	116,210,373.31
1、权益法下可转损益的其他综合收益		38,659,746.36	-78,045,142.71
☆2、其他债权投资公允价值变动			
☆3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备		3,897,821.27	1,930,201.53
6、外币财务报表折算差额		-1,557,441,392.50	192,325,314.49
7、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		217,215,254.15	2,608,745,172.10
七、综合收益总额		26,715,078,020.08	29,280,773,823.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,879,917,559.37	12,293,814,135.99
*归属于少数股东的综合收益总额		17,835,160,460.71	16,986,959,687.33

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		732,136,731,061.80	624,662,141,915.38
收到的税费返还		3,502,906,876.24	2,198,126,344.98
收到其他与经营活动有关的现金		34,549,065,298.03	23,887,443,898.86
经营活动现金流入小计		770,188,703,236.07	650,747,712,159.22
购买商品、接受劳务支付的现金		635,932,637,213.72	531,694,489,892.88
支付给职工及为职工支付的现金		54,167,087,795.63	52,359,096,186.43
支付的各项税费		36,330,753,737.16	30,282,538,065.05
支付其他与经营活动有关的现金		49,758,694,814.40	41,450,065,100.12
经营活动现金流出小计		776,189,173,560.91	655,786,189,244.48
经营活动产生的现金流量净额	八（六十九）	-6,000,470,324.84	-5,038,477,085.26
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		6,689,189,144.84	6,084,150,547.88
取得投资收益收到的现金		6,280,013,119.79	5,236,942,391.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,652,340,694.94	1,820,545,863.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		245,162,416.53	—
收到其他与投资活动有关的现金		42,539,418,511.97	18,568,976,724.20
投资活动现金流入小计		62,406,123,888.07	31,710,615,526.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		95,085,078,109.08	66,333,103,766.11
投资支付的现金		42,165,556,482.94	25,426,749,746.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		462,768,173.23	1,282,517,131.12
支付其他与投资活动有关的现金		47,001,770,386.41	29,720,856,459.38
投资活动现金流出小计		184,715,173,151.66	122,763,227,103.01
投资活动产生的现金流量净额		-122,309,049,263.59	-91,052,611,576.63
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		25,503,290,705.89	25,693,045,681.06
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,478,290,705.89	25,673,045,681.06
发行其他权益工具收到的现金		81,844,778,539.66	27,848,924,488.05
取得借款收到的现金		482,904,832,012.61	296,871,236,268.14
收到其他与筹资活动有关的现金		21,890,158,706.71	18,637,105,319.75
筹资活动现金流入小计		612,143,059,964.87	369,050,311,757.00
偿还债务支付的现金		366,702,778,866.93	219,191,689,535.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,900,032,924.99	37,171,049,947.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,532,719,250.06	5,651,725,018.48
赎回其他权益工具支付的现金		29,057,353,940.49	12,560,619,192.09
支付其他与筹资活动有关的现金		22,074,009,351.30	4,142,452,889.84
筹资活动现金流出小计		461,734,175,083.71	273,065,811,565.42
筹资活动产生的现金流量净额		150,408,884,881.16	95,984,500,191.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,480,177,612.10	338,443,392.86
五、现金及现金等价物净增加额	八（六十九）	20,619,187,680.63	231,854,922.55
加：期初现金及现金等价物余额	八（六十九）	183,989,354,699.37	183,757,499,776.82
六、期末现金及现金等价物余额	八（六十九）	204,608,542,380.00	183,989,354,699.37

单位负责人：

主管会计工作负责人：

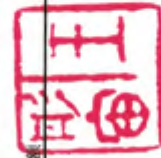
会计机构负责人：

合并所有者权益变动表
2020年度

金额单位：人民币元

	本年金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
一、上年年末余额	7,675,213,829.70	1,639,170,817.41	19,767,767,862.57	7,656,157,974.53	1,449,342,175.06	4,611,749,767.78	593,154,523.57	84,485,279,735.27	127,877,836,685.89	382,013,673,179.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	7,675,213,829.70	1,639,170,817.41	19,767,767,862.57	7,656,157,974.53	1,449,342,175.06	4,611,749,767.78	593,154,523.57	84,485,279,735.27	127,877,836,685.89	382,013,673,179.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	25,000,000.00	6,350,885,786.37	544,827,743.77	829,989,118.31	154,086,436.00		-143,655,002.71	6,906,404,209.22	14,667,538,290.96	120,224,624,732.89
（一）综合收益总额				841,254,945.54				8,038,662,613.83	8,879,917,559.37	26,715,078,020.08
（二）所有者投入和减少资本	25,000,000.00	6,350,885,786.37	544,827,743.77	-3,054,132.50	-519,870.63		-145,475.67	-89,998,483.20	6,826,995,568.14	105,436,167,858.09
1、所有者投入资本									25,000,000.00	27,072,006,786.27
2、其他权益工具持有者投入资本									7,942,245,514.10	52,758,948,005.51
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										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者分配										
4、其他										
（五）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
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	7,700,213,829.70	7,990,056,603.78	20,312,595,606.34	8,486,147,092.84	1,603,428,611.06	4,611,749,767.78	449,499,520.86	90,450,860,117.99	141,604,551,150.36	500,508,975,074.76

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





合并所有者权益变动表（续）

2020年度

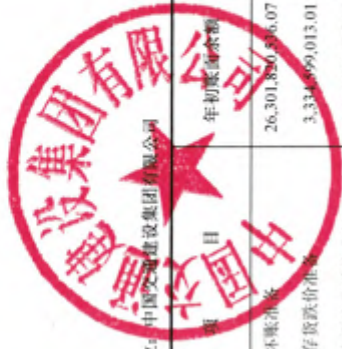
编制单位：中国交通建设集团有限公司 金额单位：人民币元

上年金额											
归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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
一、上年年末余额	7,655,213,829.70	1,639,170,817.41	16,146,655,132.66	8,067,519,698.97	1,502,376,702.00	4,610,683,483.54	690,459,985.44	77,683,926,704.67	117,996,006,354.39	194,874,884,655.07	312,870,891,009.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他				-1,169,453,632.82		1,066,284.24		-4,620,918.47	-1,173,008,267.05	-83,214,365.79	-1,256,222,632.84
二、本年初余额	7,655,213,829.70	1,639,170,817.41	16,146,655,132.66	6,898,066,066.15	1,502,376,702.00	4,611,749,767.78	690,459,985.44	77,679,305,786.20	116,822,998,087.34	194,791,670,289.28	311,614,668,376.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00		3,621,112,729.91	758,091,908.38	-53,034,526.94		-97,305,461.87	6,805,973,949.07	11,054,838,598.55	59,344,166,204.49	70,399,004,803.04
（一）综合收益总额				3,087,638,979.65				9,206,175,156.34	12,293,814,135.99	16,986,959,687.33	29,280,773,823.32
（二）所有者投入和减少资本	20,000,000.00		3,621,112,729.91	-280,629,214.51	-50,737,342.38		-21,195,024.68		3,288,551,148.34	49,486,517,342.42	52,775,068,490.76
1、所有者投入资本	20,000,000.00		3,528,151,071.19						3,548,151,071.19	24,177,065,493.49	27,725,216,564.68
2、其他权益工具持有者投入资本										16,297,451,597.53	16,297,451,597.53
3、股份支付计入所有者权益的金额										67,461,624.65	67,461,624.65
4、其他			92,961,658.72	-280,629,214.51	-50,737,342.38		-21,195,024.68		-259,599,922.85	8,944,538,626.75	8,684,938,703.90
（三）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备					-2,297,184.56				-2,297,184.56	-1,630,545.26	-3,927,729.82
2、使用专项储备					3,984,340,903.20				3,984,340,903.20	2,796,407,542.99	6,780,748,446.19
（四）利润分配					-3,986,638,087.76				-3,986,638,087.76	-2,798,038,088.25	-6,784,676,176.01
1、提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
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	7,675,213,829.70	1,639,170,817.41	19,767,767,862.57	7,656,187,974.53	1,449,342,175.06	4,611,749,767.78	593,154,523.57	84,485,279,735.27	127,877,836,685.89	254,135,836,493.77	382,013,673,179.66

王 彭 彭 彭

李 明

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



合并资产减值准备情况表

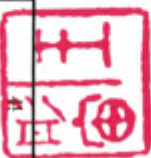
2020年12月31日

金额单位: 人民币元													
项 目	本年增加额					本年减少额					年末账面余额	项 目	金额
	年初账面余额	本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计			
一、坏账准备	26,301,850,636.07	5,864,265,519.36	1,395,516,787.24		7,259,782,306.60		540,852,489.49	8,028,120.67	206,076,742.49	754,957,352.65	32,806,645,490.02	补充资料:	
二、存货跌价准备	3,334,699,013.01	961,105,347.70	59,892,769.00		1,020,998,116.70			126,248,806.50	502,273,947.31	628,522,753.81	3,727,074,375.90	一、政策性挂账	
☆三、合同资产减值准备	1,466,054,936.34	234,566,122.48	15,969,270.70		250,535,393.18		1,509,911.89		9,455,413.71	10,965,325.60	1,705,625,003.92	二、当年处理以前年度损失和挂账	
四、持有待售资产减值准备												其中: 在当年损益中处理以前年度损失挂账	
☆五、债权投资减值准备													
六、长期股权投资减值准备	368,179,262.86	254,846,306.45	628,900.85		255,475,207.30						623,654,470.16		
七、投资性房地产减值准备	931,418.00	133,972,586.17			133,972,586.17				105,204,186.17	105,204,186.17	29,699,818.00		
八、固定资产减值准备	397,608,864.93	28,046,988.19	5,554,289.00		33,601,277.19				151,364,957.90	151,364,957.90	279,845,184.22		
九、在建工程减值准备	146,184,612.94	324,427,404.97			324,427,404.97				191,862,831.76	191,862,831.76	278,749,186.15		
十、生产性生物资产减值准备													
十一、油气资产减值准备													
☆十二、使用权资产减值准备													
十三、无形资产减值准备	334,377,950.00										334,377,950.00		
十四、商誉减值准备	50,000,000.00										70,735,719.02		
☆十五、合同取得成本减值准备													
☆十六、合同履约成本减值准备													
十七、其他减值准备	64,600,000.00	1,575,208.79			1,575,208.79						66,175,208.79		
合 计	32,464,356,594.15	7,802,805,484.11	1,498,297,735.81		9,301,103,219.92		542,362,401.38	134,276,927.17	1,166,238,079.34	1,842,877,407.89	39,922,582,406.18		

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表

2020年12月31日

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：		—	—
货币资金		1,764,701,282.21	2,890,266,926.12
☆交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三（一）	817,008,092.16	
☆应收款项融资			
预付款项		82,093,018.16	2,453,066.47
其他应收款	十三（二）	6,173,390,695.48	4,274,155,674.58
存货			
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
☆合同资产			597,100,034.51
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		76,191,499.82	1,666,554.18
流动资产合计		8,913,384,587.83	7,765,642,255.86
非流动资产：		—	—
☆债权投资			
☆其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三（三）	41,115,781,301.96	36,625,700,204.19
☆其他权益工具投资		8,303,986,443.76	7,670,128,697.76
☆其他非流动金融资产			
投资性房地产		627,902,685.61	663,046,950.85
固定资产		112,824,542.61	129,093,426.97
在建工程		25,144,668.62	3,745,520.60
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			
无形资产		115,152,671.72	127,859,842.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,322,741.28	17,148,629.65
递延所得税资产		470,246,987.05	491,602,103.40
其他非流动资产		1,115,434,863.76	2,931,600,000.00
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		51,896,796,906.37	48,659,925,375.79
资产总计		60,810,181,494.20	56,425,567,631.65

资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		8,508,671,156.78	8,010,000,000.00
☆交易性金融负债			539,189,067.25
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,063,059,193.19	558,789,482.40
预收款项			
☆合同负债		22,217,961.76	
应付职工薪酬		517,473.58	
其中：应付工资			
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		3,909,213.33	414,484,471.17
其中：应交税金		3,785,209.10	414,484,471.16
其他应付款		465,922,538.36	342,935,456.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		27,209,071.85	17,539,323,824.37
其他流动负债		214,266,963.53	
流动负债合计		10,305,773,572.38	27,404,722,302.09
非流动负债：			
长期借款		12,777,170,000.00	2,152,000,000.00
应付债券		2,024,383,164.11	
长期应付款		1,044,702,736.23	60,506,924.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		845,518.16	1,698,484.40
递延所得税负债		84,893,912.93	5,976,966.86
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		15,931,995,331.43	2,220,182,376.19
负 债 合 计		26,237,768,903.81	29,624,904,678.28
所有者权益：			
实收资本		7,700,213,829.70	7,675,213,829.70
其他权益工具		7,990,056,603.78	
资本公积		12,155,751,213.91	12,155,751,213.91
其他综合收益		-1,146,395,901.18	-1,471,789,210.67
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		4,611,749,767.78	4,611,749,767.78
其中：法定公积金		3,661,617,216.69	3,661,617,216.69
任意公积金		950,132,551.09	950,132,551.09
未分配利润		3,261,037,076.40	3,829,737,352.65
归属于母公司所有者权益合计		34,572,412,590.39	26,800,662,953.37
*少数股东权益			
所有者权益合计		34,572,412,590.39	26,800,662,953.37
负债和所有者权益总计		60,810,181,494.20	56,425,567,631.65

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2020年度

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	十三（四）	5,036,166,205.39	982,209,415.24
其中：营业收入	十三（四）	5,036,166,205.39	982,209,415.24
二、营业总成本		6,149,879,400.37	2,006,543,544.55
其中：营业成本	十三（四）	4,858,332,970.06	815,027,970.11
税金及附加		31,719,607.75	26,777,386.41
销售费用			
管理费用		156,600,725.42	80,269,819.83
研发费用		1,659,438.24	240,186.56
财务费用		1,101,566,658.90	1,084,228,181.64
其中：利息费用		1,256,265,543.03	1,152,108,410.38
利息收入		162,844,868.90	68,058,396.67
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		-54.18	19.58
其他			
加：其他收益		1,674,960.21	
投资收益（损失以“-”号填列）	十三（五）	2,333,708,226.11	5,078,508,241.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三（五）	2,081,097.77	-3,344,595.77
☆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）		71,189,067.25	502,518,872.84
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）		-386,014,405.70	-3,990,203.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,443,738.55	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,850,175.24	182,243.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		905,251,089.58	4,552,885,024.74
加：营业外收入		2,021,476.76	369,833.69
其中：政府补助		200,000.00	241,606.29
减：营业外支出		261,576,298.03	211,356,844.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		645,696,268.31	4,341,898,013.65
减：所得税费用		-27,743,955.44	479,954,936.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		673,440,223.75	3,861,943,076.88
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		673,440,223.75	3,861,943,076.88
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		673,440,223.75	3,861,943,076.88
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		325,393,309.49	-540,160,833.67
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		325,393,309.49	-540,160,833.67
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		325,393,309.49	-540,160,833.67
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		325,393,309.49	-540,160,833.67
☆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、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		998,833,533.24	3,321,782,243.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		998,833,533.24	3,321,782,243.21
*归属于少数股东的综合收益总额			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年度

编制单位：中国交通建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		4,231,458,558.98	447,758,462.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		523,808,799.28	367,482,053.07
经营活动现金流入小计		4,755,267,358.26	815,240,515.43
购买商品、接受劳务支付的现金		3,324,926,296.83	195,842,938.85
支付给职工及为职工支付的现金		30,247,203.83	9,037,273.53
支付的各项税费		494,462,156.09	101,976,314.57
支付其他与经营活动有关的现金		1,175,828,638.96	646,788,310.57
经营活动现金流出小计		5,025,464,295.71	953,644,837.52
经营活动产生的现金流量净额	十三（六）	-270,196,937.45	-138,404,322.09
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			254,226,200.00
取得投资收益收到的现金		3,042,901,790.33	2,036,793,392.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,595,516,659.17	2,039,421,591.39
投资活动现金流入小计		5,638,418,449.50	4,330,441,184.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,371.69	939,855.05
投资支付的现金		4,688,000,000.00	10,052,274,268.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,793,163,900.00	1,279,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,481,200,271.69	11,332,214,123.05
投资活动产生的现金流量净额		-842,781,822.19	-7,001,772,938.94
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		8,025,000,000.00	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		33,200,000,000.00	11,710,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		43,225,000,000.00	11,730,000,000.00
偿还债务支付的现金		40,068,830,000.00	3,700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,461,066,474.66	4,970,552,487.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		14,975,872.93	
筹资活动现金流出小计		42,544,872,347.59	8,670,552,487.50
筹资活动产生的现金流量净额		680,127,652.41	3,059,447,512.50
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	十三（六）	-432,851,107.23	-4,080,729,748.53
加：期初现金及现金等价物余额	十三（六）	2,197,552,389.44	6,278,282,137.97
六、期末现金及现金等价物余额	十三（六）	1,764,701,282.21	2,197,552,389.44

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2020年度

金额单位：人民币元



编制单位：中国交通建设集团有限公司

项目	本年金额							所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	7,675,213,829.70		12,155,751,213.91	-1,471,789,210.67		4,611,749,767.78	3,829,737,352.65	26,800,662,953.37
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	7,675,213,829.70		12,155,751,213.91	-1,471,789,210.67		4,611,749,767.78	3,829,737,352.65	26,800,662,953.37
三、本年年末余额	25,000,000.00	7,990,056,603.78		325,393,309.49			-568,700,276.25	7,771,749,637.02
(一) 综合收益总额							673,440,223.75	998,833,533.24
(二) 所有者投入和减少资本	25,000,000.00	7,990,056,603.78		325,393,309.49				8,015,056,603.78
1、所有者投入资本	25,000,000.00							25,000,000.00
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		7,990,056,603.78						7,990,056,603.78
(三) 专项储备提取和使用					362,732.16			362,732.16
1、提取专项储备					-362,732.16			-362,732.16
2、使用专项储备								
(四) 利润分配							-1,242,140,500.00	-1,242,140,500.00
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								
2、盈余公积转增资本								
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	7,700,213,829.70	7,990,056,603.78	12,155,751,213.91	-1,446,395,901.18		4,611,749,767.78	3,261,037,076.40	34,572,412,590.39

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李金明

彭宏

王彩

所有者权益变动表 (续)

2020年度

金额单位: 人民币元

	上年金额							
	归属母公司所有者权益							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	7,655,213,829.70		12,155,751,213.91			4,610,683,483.54	4,348,054,617.61	28,769,703,144.76
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	7,655,213,829.70		12,155,751,213.91	-931,628,377.00		1,066,284.24	9,596,538.16	-920,965,534.60
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	20,000,000.00			-931,628,377.00		4,611,749,767.78	4,357,651,175.77	27,848,737,610.16
(一) 综合收益总额				-540,160,833.67			-527,913,823.12	-1,048,074,656.79
1、所有者投入和减少资本	20,000,000.00			-540,160,833.67			3,861,943,076.88	3,321,782,243.21
1、所有者投入资本	20,000,000.00							20,000,000.00
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								20,000,000.00
(二) 专项储备提取和使用								
1、提取专项储备					9,378.88			9,378.88
2、使用专项储备					-9,378.88			-9,378.88
(三) 利润分配								
1、提取盈余公积							-4,389,856,900.00	-4,389,856,900.00
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、对所有者的分配								
4、其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本								
2、盈余公积转增资本								
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	7,675,213,829.70		12,155,751,213.91	3,471,189,210.67		4,611,749,767.78	3,829,737,352.65	26,800,662,953.37

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李金明

彭宝印

本报告书共166页第13页

资产减值准备情况表

2020年12月31日

项目	本年增加额			本年减少额			年末账面余额	项 目	金 额
	本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计
一、坏账准备	56,037.25			56,037.25					56,037.25
二、存货跌价准备	3,967,042.71			3,967,042.71					3,967,042.71
☆三、合同资产减值准备									
四、持有待售资产减值准备									
☆五、债权投资减值准备									
六、长期股权投资减值准备									
七、投资性房地产减值准备									
八、固定资产减值准备									
九、在建工程减值准备									
十、生产性生物资产减值准备									
十一、油气资产减值准备									
☆十二、使用权资产减值准备									
十三、无形资产减值准备									
十四、商誉减值准备									
☆十五、合同取得成本减值准备									
☆十六、合同履约成本减值准备									
十七、其他减值准备									
合 计	6,700,985.59	389,458,144.25		389,458,144.25					389,458,144.25
单位负责人:	主管会计工作负责人:								会计机构负责人:

编制单位: 中国建设银行股份有限公司 金额单位: 人民币元

金李明

宏彭印碧

彭王

中国交通建设集团有限公司

2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

中国交通建设集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系根据 2005 年 7 月 12 日国务院国有资产监督管理委员会国资改革【2005】703 号《关于中国港湾建设(集团)总公司与中国路桥(集团)总公司重组的通知》,由中国港湾建设(集团)总公司与中国路桥(集团)总公司以新设合并方式重组设立。公司于 2005 年 12 月 8 日成立,企业法人营业执照(证号:91110000710933809D)。注册资本:727,402.38 万元;法定代表人:王彤宙;注册地址:北京市西城区德胜门外大街 85 号。

根据国资委于 2006 年 8 月 16 日《关于中国交通建设集团公司整体重组并境内外上市的批复》(国资改革【2006】1063 号)批准,本公司于 2006 年 10 月 8 日独家发起设立中国交通建设股份有限公司(以下简称“中国交建”)。根据中国证券监督管理委员会《关于同意中国交通建设股份有限公司发行境外上市外资股的批复》(证监国合字【2006】25 号),中国交建于 2006 年 12 月完成了境外上市外资股 H 股股票的工作,共计发行 H 股股票 402,500 万股。中国交建在香港 H 股上市,本公司无偿划给社保基金 40,250 万股,划转后本公司持有中国交建 1,039,750 万股。根据 2012 年 1 月 30 日中国证券监督管理委员会证监许可【2012】125 号文《关于核准中国交通建设股份有限公司吸收合并路桥集团国际建设股份有限公司的批复》,中国交建于 2012 年 3 月 9 日完成了在境内首次公开发行人民币普通股 A 股股票上市并换股吸收合并中国交建之子公司原路桥集团国际建设股份有限公司,共计发行人民币普通股 A 股股票 134,974 万股。中国交建 2012 年在上海证券交易所 A 股上市,本公司无偿划转给社保基金 9,259 万股,后本公司增持中国交建 1,999.99 万股,2015 年,本公司分别增持 A 股股份 10 万股和 20 万股。2018 年,本公司将持有的中国交建部分股份无偿划转至北京诚通金控投资有限公司和国新投资有限公司,各约 31,783.36 万股。2019 年,本公司以持有中国交建 24,210 万股 A 股股份换购博时基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司和广发基金管理股份有限公司发行的基金产品;以持有的中国交建 7,282.36 万股 A 股股份换购国企一带一路 ETF 基金。2020 年 10 月,公司回购注销中国交建 902.4 万股境外上市外资股。截至 2020 年末,本公司持有中国交建 A 股流通股 9,374,616,604 股,持股比例 57.99%。

根据 2010 年 8 月国务院国有资产管理委员会《关于中国交通建设集团有限公司和中国房地产开发集团公司重组的通知》(国资改革【2010】824 号),中国房地产开发集团公司(以下简称“中房集团”)整体并入本公司,本公司设立全资子公司中交房地产集团有限公司(以下简称“中交房集团”),统筹开展房地产业务。

本公司属建筑行业，本公司及合并下属公司（以下合称“本集团”）主要经营范围包括：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。

本公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司所属 2 级子公司 18 家。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应

的减值准备。

（四） 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（五） 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

2、 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本集团所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、“长期股权投资”或本附注四、“金融工具”的相关内容。

（六） 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七） 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3、 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境

外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（八） 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1） 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期

信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

6、 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

（九） 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款等。应收款项以摊余成本计量。

应收款项减值以预期信用损失为基础，综合考虑收款期限、客户的信用状况、违约概率、违约损失率、风险敞口以及风险折现率等因素。当金融资产存在无附加条件抵押、担保时，以金融资产实际金额扣除抵押、担保部分后的净敞口评估预期信用损失。由于各期的预期信用损失不同，各期计提减值的比率也会不同。

1、 单项计提应收款项坏账准备

若应收款项的客户发生财务困难、破产或重组等客观信用受损及恶化情形，在信用减值计提模型基础上，需单独考虑特定客户信用恶化的损失。

2、 按信用风险特征组合计提应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

（1） 信用风险特征组合的确定依据

本集团对在客户未发生财务困难、破产或重组等客观信用受损及恶化情形下，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

（2） 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，按照 12 个月内或整个存续期内预计信用损失，进行信用风险评估，计提减值准备。不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
组合 1：本集团内部应收款项	发生坏账损失的可能性较低，一般不需计提减值准备
组合 2：员工个人借款、备用金	发生坏账损失的可能性较低，一般不需计提减值准备
组合 3：账龄分析法	以挂账账龄组合及逾期账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失，根据信用减值损失模型进行计提

3、 坏账准备的转回

如果资产负债表日应收款项的预期信用损失小于该应收款项减值准备账面金额，则应将差额确认为减值利得。

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

4、坏账损失的确认标准

对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本集团向第三方转让应收款项符合终止确认条件的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品、合同取得成本、合同履约成本、生产成本、开发成本等。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

房地产开发存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 周转材料、低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料中的易腐、易糟的周转材料在领用时采用一次转销法；工程项目专用周转材料在项目周期内摊销；其他周转材料按预计使用次数分次摊销，但摊销期一般不得超过三年。低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十一） 合同资产

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

1、合同资产，指公司已向客户转让商品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。

合同资产应以预期信用损失为基础计提减值。本集团根据历史经验数据分析确定合同资产的信用减值损失模型进行计提。由于各期的预期信用损失不同，各期计提减值的比率也会不同。

（1）若客户发生财务困难、破产或重组等客观信用受损及恶化情形，在上述信用减值损失模型的基础上，需单独考虑特定客户信用恶化的损失。

（2）本集团对在客户未发生财务困难、破产或重组等客观信用受损及恶化情形下，根据信用减值损失模型进行计提减值准备。

2、合同负债。本集团将已收到或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

（十二） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择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核算，其会计政策详见附注四、“金融工具”所述。

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

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不

足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，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资本公积。

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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位

的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本集团因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

3、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、“非流动非金融资产减值”。

（十三） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、“非流动非金融资产减值”。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十四） 固定资产

1、 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

盾构机及 TBM 统一采用工作量法根据预计总工作量计提折旧，除盾构机及 TBM 外，其他固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用年限内采用直线法分类计提折旧。其他固定资产的分类、预计使用年限、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	具体分类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	钢结构房屋	30 年	0	3.33%
	钢筋混凝土结构房屋	30 年	0	3.33%
	码头及附属建筑	40 年	0	2.5%
	其他房屋及建筑物	20 年	0	5%
机械设备	施工机械	10 年	0	10%
	生产设备	10 年	0	10%
	运输设备	5 年	0	20%
	大型起重设备	20 年	0	5%
	试验及仪器设备	5 年	0	20%
	其他机器设备	5 年	0	20%
船舶	远洋运输船	25 年	10%	3.6%
	工程船	25 年	5%	3.8%
	拖轮及驳船	20 年	5%	4.75%

固定资产类别	具体分类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
	其他船舶	10 年	5%	9.5%
运输工具		5年	0	20%
办公及电子设备		3-5年	0	33.33%-20%

注：境外的施工机械等根据使用环境不同可以缩短预计使用年限。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十五） 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、“非流动非金融资产减值”。

（十六） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十七） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/产量法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指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，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述

条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- （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。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、“非流动非金融资产减值”。

（十八） 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十九） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合

的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十） 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团的设定受益计划，具体为补充退休福利。本集团聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本集团将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十一） 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十二） 预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十三） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1） 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2） 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过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结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十四） 收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团

未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司向客户销售商品涉及其他方参与时，公司应当确定自身在该交易中的身份是主要责任人还是代理人。主要责任人应当按照已收或应收对价总额确认收入；代理人应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

1、提供建造服务收入

公司向客户提供建造服务，通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。履约进度的确定方法为投入法，通常按照累计实际发生的成本占预计合同总成本的比例确认。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、提供设计服务收入

公司向客户提供设计业务，根据协议等通常认为具有不可替代性及合格收款权，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

3、商品销售收入

公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入。相关因素包括：

- （1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- （2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- （3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；
- （4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险与报酬；
- （5）客户已接受该商品。

4、房地产业务收入

公司与客户之间的销售房屋合同通常综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入。相关因素包括房屋已经完工并验收合格，签订了销售合同并报房管部门备案，取得了买方付款证明并办理房屋交付手续时确认销售收入的实现，成本能够可靠计量或合理预估。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

（二十五） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十六） 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十七） 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额

现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

1、 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3、 本集团作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4、 本集团作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

5、 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）适用范围和条件的（即，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让，自2020年1月1日起均采用简化方法处理。

（二十八） 持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本集团已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（二十九） 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、 公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他债权投资、其他权益工具投资等，采用公允价值计量的负债主要包括交易性金融负债、衍生金融负债。

2、 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、 会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

（三十） 资产证券化业务

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

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团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，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团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。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

本公司及本集团所属上海振华重工（集团）股份有限公司（以下简称“振华重工”）、中国城乡控

股集团有限公司（以下简称“城乡集团”）、中交房地产集团有限公司（其中 Greentown China Holdings LTD（以下简称“绿城中国”）自 2018 年度起执行新收入准则）和中国民航机场建设集团有限公司（以下简称“民航集团”）于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。上述公司以下简称“自 2020 年度起执行新收入准则的公司”。

为执行新收入准则，自 2020 年度起执行新收入准则的公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，这些公司选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2019 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2020 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	100,693,421,153.31		103,853,146,855.51	
其他应收款	97,394,681,381.11	4,274,155,674.58	97,419,658,704.19	4,274,155,674.58
存货	311,031,456,232.17	597,100,034.51	310,959,419,903.98	
合同资产	100,860,062,575.30		101,891,470,932.30	597,100,034.51
其他流动资产	31,297,476,291.90	1,666,554.18	31,382,022,584.52	1,666,554.18
长期应收款	176,165,772,617.48		176,159,132,509.75	
递延所得税资产	10,176,058,358.68	491,602,103.40	10,447,867,162.09	491,602,103.40
其他非流动资产	37,975,866,946.02	2,931,600,000.00	38,889,459,978.02	2,931,600,000.00
预收款项	16,498,230,056.88		187,848,773.14	
合同负债	158,395,617,094.40		180,740,996,619.32	
应交税费	23,708,236,669.95	414,484,471.17	23,704,018,767.99	414,484,471.17
其他流动负债	31,223,413,270.82		32,362,214,064.71	
预计负债	2,026,917,030.28		2,032,639,142.29	
递延所得税负债	11,542,855,752.41	5,976,966.86	11,563,984,028.45	5,976,966.86
未分配利润	84,485,279,735.27	3,829,737,352.65	83,544,455,908.77	3,829,737,352.65
少数股东权益	254,135,836,493.77		253,287,611,873.50	

（二）财务报表列报方式变更

根据财政部会计准则委员会 2020 年 12 月 25 日会计准则实施问答，合同资产发生减值的计入“资产减值损失”科目，本集团 2020 年前计入“信用减值损失”科目。本集团对利润表中的“资产减值损

失”和“信用减值损失”相应追溯调整了比较数据，该列报方式变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

（三）其他会计政策、会计估计变更、重要前期差错更正

本集团 2020 年度无其他应披露的会计政策、会计估计变更、重要前期差错更正等事项。

六、 税项

（一） 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	本公司及本集团境内子公司凡被认定为增值税一般纳税人，按照应税收入 6%、9%或 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；其他子公司视同为增值税小规模纳税人，按 3%的征收率计缴增值税。 在 2016 年 4 月 30 日前开工的基建施工项目，可以选择简易征收办法，按 3%的征收率缴纳增值税；房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的 2016 年 4 月 30 日之前的房地产老项目，可以选择简易征收办法，按照 5%的征收率计税。
房产税	从价计征房产以房产原值的 70%、80%或 90%为纳税基准，税率为 1.2%；从租计征房产以租金收入为纳税基准，税率为 12%。
城市维护建设税	按照实际缴纳的流转税的 7%、5%或 1%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、20%、25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

1、本集团作为生产性服务业纳税人的公司，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

2、本集团境外公司（包括中华人民共和国香港特别行政区以及澳门特别行政区）按照当地税法要求适用之税种及税率计算并缴纳税款。

（二） 税收优惠及批文

1、根据《关于修订印发<高新技术企业认定管理办法>的通知》（国科发火〔2016〕32号规定“认定（复审）合格的高新技术企业，自认定（复审）批准的有效期当年开始，可申请享受企业所得税优惠”，本集团高新技术企业享受企业所得税优惠适用15%税率；根据《财政部 国家税务总局 海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）和《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告[2012]12号）的规定，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按15%税率缴纳企业所得税，本集团享有上述税收优惠政策的情况如下：

单位名称	适用税率	税收优惠政策
中国港湾工程有限责任公司	15%	享受高新技术企业税收优惠政策
中国路桥工程有限责任公司	15%、25%	享受高新技术企业税收优惠政策
中交第一航务工程局有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第二航务工程局有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策，下属部分分公司享有西部大开发税收优惠政策
中交第三航务工程局有限公司	15%、25%	下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第四航务工程局有限公司	15%、25%	下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交疏浚（集团）股份有限公司	15%、25%	下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交一公局集团有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第二公路工程局有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策，下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第三公路工程局有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第四公路工程局有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交路桥建设有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享高新技术企业税收优惠政策
中交水运规划设计院有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交公路规划设计院有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	15%、25%	该公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	15%、25%	该公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	15%、25%	该公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第一公路勘察设计院有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策，下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交第二公路勘察设计院有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中国公路工程咨询集团有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交基础设施养护集团有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交投资有限公司	15%、25%	下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策
中交资产管理有限公司	15%、25%	下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策
中交公路长大桥梁建设国家工程研究中心有限公司	15%	享受高新技术企业税收优惠政策
中国公路车辆机械有限公司	15%	享受高新技术企业税收优惠政策
中国市政工程东北设计研究总院有限公司	15%、25%	该公司享受高新技术企业税收优惠政策
中交煤气热力研究设计院有限公司	15%、25%	该公司享受高新技术企业税收优惠政策
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策

单位名称	适用税率	税收优惠政策
北京林大林业科技股份有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
北京碧水源科技股份有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策；下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策
中交房地产开发集团有限公司	15%、25%	下属部分分公司享受西部大开发税收优惠政策
上海振华重工（集团）股份有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中国交通信息科技集团有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策
中国民航机场建设集团有限公司	15%、25%	该公司及下属部分分公司享受高新技术企业税收优惠政策，部分分公司享受西部大开发税收优惠政策

2、根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，本集团符合小微企业认定标准的公司享受该税收优惠政策。

七、 企业合并及合并财务报表

（一） 子企业情况

单位：人民币万元/其他币种万元

序号	企业名称	级次	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	取得方式
1	中国交通建设股份有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	基建、勘察设计、对外经贸	1,616,571.14	57.99	57.99	投资设立
1.1	中国港湾工程有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	600,000.00	100.00	100.00	注 1
1.2	中国路桥工程有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	600,000.00	100.00	100.00	注 1
1.3	中交第一航务工程局有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	基建建设	667,088.74	90.09	90.09	注 1
1.4	中交第二航务工程局有限公司	3	境内非金融子企业	武汉	武汉	基建建设	439,721.39	86.64	86.64	注 1
1.5	中交第三航务工程局有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	基建建设	602,095.10	89.31	89.31	注 1
1.6	中交第四航务工程局有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	基建建设	496,568.09	86.23	86.23	注 1
1.7	中交一公局集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	607,715.64	87.25	87.25	注 1
1.8	中交第二公路工程局有限公司	3	境内非金融子企业	西安	西安	基建建设	346,539.78	81.94	81.94	注 1

序号	企业名称	级次	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	取得方式
1.9	中交路桥建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	341,329.32	82.75	82.75	投资设立
1.10	中交第三公路工程局有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	215,618.72	70.00	70.00	注 1
1.11	中交第四公路工程局有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	193,947.98	79.92	79.92	注 1
1.12	中交水运规划设计院有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	勘察设计	81,805.43	100.00	100.00	注 1
1.13	中交公路规划设计院有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	勘察设计	72,962.99	100.00	100.00	注 1
1.14	中交第一航务工程勘察设计院有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	勘察设计	72,279.88	100.00	100.00	注 1
1.15	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	3	境内非金融子企业	武汉	武汉	勘察设计	42,836.16	100.00	100.00	注 1
1.16	中交第三航务工程勘察设计院有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	勘察设计	73,050.44	100.00	100.00	注 1
1.17	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	勘察设计	63,037.01	100.00	100.00	注 1
1.18	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	3	境内非金融子企业	西安	西安	勘察设计	85,565.33	100.00	100.00	注 1
1.19	中交第二公路勘察设计研究院有限公司	3	境内非金融子企业	武汉	武汉	勘察设计	87,158.33	100.00	100.00	注 1
1.20	中国公路工程咨询集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	勘察设计	74,976.47	100.00	100.00	注 1
1.21	中交基础设施养护集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	勘察设计	77,357.26	100.00	100.00	注 1
1.22	中交西安筑路机械有限公司	3	境内非金融子企业	西安	西安	机械制造	43,311.70	100.00	100.00	注 1
1.23	中交上海装备工程有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	机械设计制造	1,000.00	55.00	55.00	注 1
1.24	中国公路车辆机械有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	汽车设备销售	16,839.34	100.00	100.00	注 1
1.25	上海江天实业有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	酒店服务	15,700.00	100.00	100.00	注 1
1.26	中和物产株式会社	3	境外非金融子企业	日本	中国	贸易销售	日元 10,000.00	99.82	99.82	注 1
1.27	中交国际（香港）控股有限公司	3	境外非金融子企业	香港	香港	投资控股	港币 237,202.00	100.00	100.00	注 1
1.28	中交投资有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	投资控股、土地开发	1,250,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
1.29	中交公路长大桥梁建设国家工程研究中心有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	研发设计及咨询	13,000.00	95.00	95.00	投资设立
1.30	中国交通建设（美国）有限公司	3	境外非金融子企业	美国	美国	投资控股	美元 4,574.00	100.00	100.00	投资设立
1.31	中交海洋工程船舶技术研究中心有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	船舶技术开发	6,000.00	95.00	95.00	投资设立
1.32	中国交通物资有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	贸易销售	173,443.17	100.00	100.00	注 1
1.33	中交财务有限公司	3	境内金融子企业	北京	北京	金融服务	350,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.34	中交机电工程局有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建建设	83,333.20	100.00	100.00	投资设立
1.35	中交泰兴投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	泰兴	泰兴	投资控股	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.36	中交海西投资有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	投资控股	100,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.37	中交西北投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	西安	西安	投资控股	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.38	中交东北投资有限公司	3	境内非金融子企业	沈阳	沈阳	投资控股	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.39	中交西南投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	投资控股	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.40	中交华东投资有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	投资控股	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.41	中交融资租赁有限公司	3	境内金融子企业	上海	上海	融资租赁	500,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.42	中交投资基金管理（北京）有限公司	3	境内金融子企业	北京	北京	基金管理	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.43	中交云南高速公路发展有限公司	3	境内非金融子企业	昆明	昆明	高速公路运营	100,000.00	83.00	83.00	投资设立
1.44	中交海峡建设投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	福州	福州	投资控股	100,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.45	中交华中投资有限公司	3	境内非金融子企业	武汉	武汉	投资控股	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.46	中国交建基础设施开发有限公司	3	境外非金融子企业	香港	香港	基建建设	美元 1,387.00	100.00	100.00	投资设立
1.47	中交疏浚（集团）股份有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	疏浚工程	1,177,544.80	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
1.48	北京中交建壹期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3	境内非金融子企业	北京	北京	投资控股	1,258,788.38	60.00	60.00	投资设立
1.49	中交资产管理有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	高速公路运营	1,806,178.92	100.00	100.00	投资设立
1.50	中交城市投资控股有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	投资控股	371,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.51	中国交通建设印度尼西亚有限公司	3	境外非金融子企业	印度尼西亚	印度尼西亚	投资控股	美元 695.00	100.00	100.00	投资设立
1.52	中交铁道设计研究总院有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	基建设计	32,051.28	100.00	100.00	投资设立
1.53	中交云南曲靖大昌高速公路投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	昆明	昆明	基建建设	10,000.00	83.00	83.00	投资设立
1.54	中交泉州高速公路有限责任公司	3	境内非金融子企业	泉州	泉州	基建建设	5,000.00	78.00	78.00	投资设立
1.55	中交海洋投资控股有限公司	3	境内非金融子企业	三亚	三亚	基建建设	357,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.56	中国交建南部拉美区域公司	3	境外非金融子企业	巴西	卢森堡	投资控股	美元 19,358.00	100.00	100.00	投资设立
1.57	中国交建(马来西亚)有限公司	3	境外非金融子企业	马来西亚	马来西亚	基建建设	林吉特 100.00	100.00	100.00	投资设立
1.58	中交京津冀投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	投资控股	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.59	中交泰州投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	泰兴	泰兴	基建建设	49,882.00	90.00	90.00	投资设立
1.60	中交泰兴投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	泰兴	泰兴	基建建设	36,000.00	89.90	89.90	投资设立
1.61	中交(深圳)工程局有限公司	3	境内非金融子企业	深圳	深圳	基建建设	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.62	中交(天津)轨道交通投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	基建建设	100,306.86	51.00	51.00	投资设立
1.63	珠海中交建设投资有限公司	3	境内非金融子企业	珠海	珠海	基建建设	20,000.00	100.00	100.00	投资设立
1.64	北京中交建股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3	境内非金融子企业	北京	北京	投资控股	100.00	100.00	100.00	投资设立
1.65	中交天和机械设备制造有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	机械制造	134,130.24	100.00	100.00	投资设立
1.66	中交湾区(广东)投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	珠海	珠海	商务服务	30,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
1.67	中交（成都）市政建设有限公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	基建建设	1,500.00	100.00	100.00	投资设立
2	中交郴州筑路机械有限公司	2	境内非金融子企业	郴州	郴州	其他专业设备制造行业	5,693.30	100.00	100.00	投资设立
2.1	郴州汇丰筑路物资有限责任公司	3	境内非金融子企业	郴州	郴州	贸易	50.00	100.00	100.00	投资设立
2.2	海南中咨泰克交通工程有限公司	3	境内非金融子企业	海口	海口	基建	1,001.00	100.00	100.00	投资设立
3	《公路》杂志社有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	期刊行业	43.00	100.00	100.00	投资设立
4	《交通建设报》有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	出版行业	50.00	100.00	100.00	投资设立
5	中交房地产集团有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	房地产	285,000.00	100.00	100.00	投资设立
5.1	中国房地产开发集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	65,981.53	100.00	100.00	注 2
5.2	CCCC Holding (HK) Limited	3	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	香港	房地产开发	美元 0.1282	100.00	100.00	投资设立
5.3	Greentown China Holdings LTD	3	境外非金融子企业	英属开曼群岛	杭州	房地产开发	20,969.44	25.05	25.05	注 3
5.4	CCCC Real Estate Holding Limited	3	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	香港	房地产开发	美元 0.0001	100.00	100.00	投资设立
5.5	CCCC Overseas Real Estate Company Limited	3	境外非金融子企业	新加坡	新加坡	房地产开发	64,759.73	100.00	100.00	投资设立
5.6	中交鼎信股权投资管理有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	基金管理	10,000.00	80.00	80.00	注 3
5.7	中交地产股份有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	69,543.37	53.32	53.32	注 2
5.8	信纭（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）	3	境内非金融子企业	上海	上海	投资管理	173,415.00	25.04	60.00	投资设立
6	中交产业投资控股有限公司	2	境内非金融子企业	广州	广州	其他未列明商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	投资设立
6.1	中交产投巴基斯坦电力有限公司	3	境外非金融子企业	卡拉奇	卡拉奇	火力发电	9,240.09	75.50	75.50	投资设立
6.2	新富发展有限公司	3	境外非金融子企业	香港	香港	贸易平台	0.89	100.00	100.00	投资设立
6.3	中交资源投资有限公司	3	境外非金融子企业	毛里求斯	毛里求斯	投资公司	14,229.21	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
6.4	中交资源有限公司	3	境内非金融子企业	浙江	浙江	贸易平台	10,000.00	55.00	55.00	投资设立
6.5	中交金谷建筑产业有限公司	3	境外非金融子企业	香港	香港	建筑	170.28	60.00	60.00	投资设立
6.6	中交产业投资控股（香港）有限公司	3	境外非金融子企业	香港	香港	投资平台	1,040.32	100.00	100.00	投资设立
6.7	毛里求斯中交建材有限公司	3	境外非金融子企业	毛里求斯	毛里求斯	建筑		100.00	100.00	投资设立
6.8	中交冷链发展有限公司	3	境内非金融子企业	福州	福州	物流服务	22,957.00	100.00	100.00	投资设立
7	中交巴基斯坦投资有限公司	2	境外非金融子企业	奎达	奎达	建筑安装	22,602.54	100.00	100.00	投资设立
8	中交集团（香港）控股有限公司	2	境外非金融子企业	香港	香港	投资控股	港币 0.10	100.00	100.00	投资设立
9	上海振华重工（集团）股份有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	装备制造	526,835.35	46.23	46.23	投资设立
9.1	上海振华港机重工有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	机械制造	1,050.00	94.76	94.76	投资设立
9.2	上海振华港口机械（香港）有限公司	3	境外非金融子企业	香港	香港	船舶运输	港币 5,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.3	上海振华船运有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	船舶运输	12,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.4	南通振华重型装备制造有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	机械制造	115,493.69	100.00	100.00	投资设立
9.5	上海振华重工集团（南通）传动机械有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	机械制造	73,887.83	50.75	50.75	投资设立
9.6	上海振华重工电气有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	电气设备研发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.7	上海振华海洋工程服务有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	船舶运输	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.8	上海振华重工集团机械设备服务有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	技术咨询	700.00	100.00	100.00	投资设立
9.9	ZPMC Netherlands Coöperatie U.A.	3	境外非金融子企业	荷兰	荷兰	贸易销售	2,666.26	100.00	100.00	投资设立
9.10	ZPMC GmbH Hamburg	3	境外非金融子企业	德国	德国	贸易销售	20.79	100.00	100.00	投资设立
9.11	ZPMC Lanka Company (Private) Limited	3	境外非金融子企业	斯里兰卡	斯里兰卡	贸易销售	883.43	70.00	70.00	投资设立
9.12	ZPMC North America Inc.	3	境外非金融子企业	美国	美国	贸易销售	1,856.45	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
9.13	ZPMC Korea Co., Ltd.	3	境外非金融子企业	韩国	韩国	贸易销售	410.89	70.00	70.00	投资设立
9.14	ZPMC Engineering Africa (Pty) Ltd.	3	境外非金融子企业	南非	南非	贸易销售	308.40	100.00	100.00	投资设立
9.15	ZPMC Engineering (India) Private Limited	3	境外非金融子企业	印度	印度	贸易销售	295.32	100.00	100.00	投资设立
9.16	ZPMC Southeast Asia Holding Pte. Ltd.	3	境外非金融子企业	新加坡	新加坡	贸易销售	863.72	100.00	100.00	投资设立
9.17	ZPMC Australia Company (Pty) Ltd.	3	境外非金融子企业	澳大利亚	澳大利亚	贸易销售	270.85	100.00	100.00	投资设立
9.18	上海振华重工港机通用装备有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	机械制造	218,473.00	100.00	100.00	投资设立
9.19	上海振华重工(集团)张家港港机有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	机械制造	1,500.00	90.00	90.00	投资设立
9.20	南京宁高新通道建设有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	工程施工	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.21	上海振华重工启东海洋工程股份有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	机械制造	30,300.00	67.00	67.00	注 3
9.22	ZPMC Brazil Serviço Portuários LTDA	3	境外非金融子企业	巴西	巴西	贸易销售	298.53	80.00	80.00	投资设立
9.23	ZPMC Limited Liability Company	3	境外非金融子企业	俄罗斯	俄罗斯	贸易销售	1,094.11	85.00	85.00	投资设立
9.24	中交投资开发启东有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	工程施工	39,000.00	98.72	98.72	投资设立
9.25	中交溧阳城市投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	工程施工	10,000.00	80.00	80.00	投资设立
9.26	ZPMC UK LD	3	境外非金融子企业	英国	英国	贸易销售	279.79	100.00	100.00	投资设立
9.27	ZPMC Middle East Fze	3	境外非金融子企业	阿联酋	阿联酋	贸易销售	527.11	100.00	100.00	投资设立
9.28	中交镇江投资建设管理发展有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	工程施工	53,776.94	70.00	70.00	投资设立
9.29	中交永嘉投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	浙江	浙江	工程施工	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.30	中交振华绿建科技(宁波)有限公司	3	境内非金融子企业	浙江	浙江	工程施工	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
9.31	ZPMC Latin America Holding Corporation	3	境外非金融子企业	巴拿马	巴拿马	贸易销售	330.79	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
9.32	雄安振华有限公司	3	境内非金融子企业	河北	河北	智能服务		100.00	100.00	投资设立
9.33	振华重工海上福州建设有限公司	3	境内非金融子企业	福建	福建	海工建设	500.00	100.00	100.00	投资设立
9.34	中交（东明）投资建设有限公司	3	境内非金融子企业	山东	山东	工程施工	2,100.00	70.00	70.00	投资设立
9.35	中交如东建设发展有限公司	3	境内非金融子企业	江苏	江苏	工程施工	43,205.04	95.00	95.00	投资设立
9.36	Terminexus Co., Ltd.	3	境外非金融子企业	香港	香港	技术咨询		100.00	100.00	投资设立
10	中交雄安投资有限公司	2	境内非金融子企业	河北	河北	投资控股	73,800.00	100.00	100.00	投资设立
10.1	中交雄安城市建设发展有限公司	3	境内非金融子企业	河北	河北	房地产	2,200.00	55.00	55.00	投资设立
11	中国城乡控股集团有限公司	2	境内非金融子企业	武汉	武汉	基建、设计、能源	500,000.00	100.00	100.00	注 2
11.1	中交城乡开发建设有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	80,000.00	100.00	100.00	投资设立
11.2	大连海岸东方发展有限公司	3	境内非金融子企业	大连	大连	房地产开发	1,000.00	62.50	62.50	注 3
11.3	河北中航盈科房地产置业有限公司	3	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产开发	5,000.00	51.00	51.00	注 3
11.4	中国市政工程西南设计研究总院有限公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	勘察设计	20,000.00	100.00	100.00	注 2
11.5	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	3	境内非金融子企业	长春	长春	勘察设计	10,000.00	100.00	100.00	注 2
11.6	中交煤气热力研究设计院有限公司	3	境内非金融子企业	沈阳	沈阳	勘察设计	9,393.81	100.00	100.00	注 2
11.7	中交城乡能源有限责任公司	3	境内非金融子企业	沈阳	沈阳	能源行业	60,000.00	100.00	100.00	投资设立
11.8	北京林大林业科技股份有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	建筑装饰	7,346.94	51.00	51.00	注 3
11.9	中城乡（泉州）水务投资有限公司	3	境内非金融子企业	惠安	惠安	商务服务	11,146.81	79.90	79.90	投资设立
11.10	中交城乡河北建设发展有限公司	3	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产开发		55.00	55.00	投资设立
11.11	北京碧水源科技股份有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	污水处理	316,459.66	10.55	23.95	注 3
12	中国交通信息科技集团有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	计算机服务	41,275.69	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	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	取得方式
12.1	中交（厦门）信息有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	计算机服务	3,500.00	100.00	100.00	投资设立
12.2	北京中交紫光科技有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	信息系统集成	3,300.00	94.20	94.20	投资设立
12.3	中交星宇科技有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	科技推广服务	6,000.00	100.00	100.00	投资设立
12.4	上海中交海德交通科技股份有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	软件开发	4,775.00	90.63	90.63	投资设立
13	中国民航机场建设集团有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	基建、设计	32,749.25	49.00	49.00	注 3
13.1	民航机场建设集团北京国际工程有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	咨询	1,000.00	100.00	100.00	注 3
13.2	北京中企建发监理咨询有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	工程监理	1,000.00	100.00	100.00	注 3
13.3	北京中企建华国际工程项目管理有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	工程项目管理	6,200.00	100.00	100.00	注 3
13.4	北京中企卓创科技发展有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	技术咨询服务	800.00	100.00	100.00	注 3
13.5	北京中航华翔航空服务有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	物业服务	150.00	100.00	100.00	注 3
13.6	上海民航新时代机场设计研究院有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	工程设计	800.00	100.00	100.00	注 3
13.7	上海华东民航机场建设监理有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	工程监理	350.00	100.00	100.00	注 3
13.8	上海民航华东建设工程咨询有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	咨询	100.00	100.00	100.00	注 3
13.9	民航中南机场设计研究院（广州）有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	研究、试验发展	2,000.00	100.00	100.00	注 3
13.10	民航机场成都电子工程设计有限责任公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	信息技术服务	11,600.00	100.00	100.00	注 3
13.11	中交航空港有限公司	3	境内非金融子企业	重庆	重庆	航空港建设运营	60,875.52	51.00	51.00	投资设立
13.12	中交机场勘察设计院有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	勘察设计	8,500.00	100.00	100.00	投资设立
13.13	民航机场建设工程有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	工程建设	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
13.14	民航机场规划设计研究总院有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	勘察设计	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
13.15	中国民航工程咨询有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	工程设计	6,101.51	67.00	67.00	注 3

序号	企业名称	级次	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	取得方式
13.16	民航机场建设集团西南设计研究院有限公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	工程设计	8,000.00	100.00	100.00	投资设立
13.17	民航机场建设集团西北设计研究院有限公司	3	境内非金融子企业	西安	西安	工程设计	8,000.00	100.00	100.00	投资设立
14	北京中交科技创新创业基金合伙企业（有限合伙）	2	境内非金融子企业	北京	北京	投资	600.00	100.00	100.00	投资设立
15	中交怒江产业扶贫开发有限公司	2	境内非金融子企业	云南	云南	项目投资	17,333.00	70.00	70.00	投资设立
15.1	中交怒江连心振兴商贸有限公司	3	境内非金融子企业	云南	云南	批发业	10.00	100.00	100.00	投资设立
15.2	中交文化旅游（贡山）有限公司	3	境内非金融子企业	云南	云南	商务服务	1,000.00	90.00	90.00	投资设立
15.3	中交绿色香料（怒江）有限公司	3	境内非金融子企业	云南	云南	商务服务		100.00	100.00	投资设立
16	中交滨江(上海)建设管理有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产开发	50,000.00	90.00	90.00	投资设立
17	北京中交怒江产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2	境内非金融子企业	北京	北京	投资	30,100.00	66.78	66.78	投资设立
18	北京中交鼎致投资中心（有限合伙）	2	境内非金融子企业	北京	北京	商务服务	670,000.00	25.37	66.67	投资设立

注：1、上述公司系中国交建成立时，本公司将所属主要子公司投入到中国交建，构成中国交建同一控制下企业合并。

2、上述公司系根据国资委的规定，将中房集团（含下属子公司）无偿划入本公司，同时中房集团原下属子公司也因划转纳入合并。

3、上述公司取得方式系非同一控制下企业合并。

（二）二至三级子公司中，本集团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

单位：人民币万元

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	绿城中国	25.05	25.05	23,926.40	566,736.01	3	注
2	振华重工	46.23	46.23	526,835.35	868,991.79	2	注
3	民航集团	49.00	49.00	32,749.25	506,079.55	2	注

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
4	北京碧水源科技股份有限公司（以下简称“碧水源”）	10.55	23.95	316,459.66	309,467.40	3	注

注：本集团为上述公司享有的表决权的第一大股东，能够对上述公司实施控制。

（三） 本集团拥有被投资单位半数以上表决权的重要公司但未能对其形成控制的原因

单位：人民币万元/其他币种万元

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	贵州中交剑榕高速公路有限公司	59.90	59.90	436,830.00	262,182.30	4	注
2	贵州中交荔榕高速公路有限公司	60.00	60.00	261,990.00	171,719.65	4	注
3	中交沃地（北京）置业有限公司	51.00	51.00	10,000.00	87,475.00	4	注
4	贵州中交铜怀高速公路有限公司	54.00	54.00	128,220.00	72,220.00	4	注
5	TUP SAO LUIS PORT SA	51.00	51.00	雷亚尔 24,096.09	雷亚尔 21,900.00	4	注
6	振华海洋能源（香港）有限公司	51.00	51.00	美元 597.00	美元 304.47	4	注
7	青岛市西海岸轨道交通有限公司	70.00	70.00	60,000.00	58,000.00	3	注
8	Beijing CEDC Corporation	65.80	65.80	41.40	22,764.35	4	注
9	乌鲁木齐中交轨道交通有限公司	51.00	51.00	649,963.00	10,200.00	4	注
10	中交盐城建设发展有限公司	65.00	65.00	115,620.00	108,628.00	3	注
11	CORE/RELATED GRAND AVE JV, LLC	89.00	89.00	186,502.85	162,086.15	4	注
12	长春中交投资建设有限公司	57.00	57.00	134,186.00	75,000.00	4	注
13	扬州中交光线投资开发有限公司	59.00	59.00	143,670.20	17,700.00	4	注
14	淮安中交盛业房地产开发有限公司	51.00	51.00	12,903.00	5,039.02	4	注

注：上述公司未纳入合并范围的原因主要系本集团所持该等公司的股东会或董事会的表决权比例，未达到章程约定控制的比例，不能控制该等公司。

（四） 重要非全资子公司情况

1、 少数股东

单位：人民币万元

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	中国交建	42.01	759,026.73	299,739.79	11,812,170.48

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
2	绿城中国	74.95	488,540.59	435,781.94	7,395,116.89
3	中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）	46.68	62,933.95	20,135.32	673,552.70
4	碧水源	89.45	99,123.30		2,128,935.08
5	振华重工	53.77	16,107.86	12,711.80	683,234.05

2、主要财务信息

单位：人民币万元

项目	本年数				
	中国交建	绿城中国	中交地产	碧水源	振华重工
流动资产	58,449,707.76	36,909,027.83	9,524,606.35	2,328,874.55	4,080,234.98
非流动资产	71,967,151.24	4,378,243.82	425,726.27	4,979,902.00	3,851,829.47
资产合计	130,416,859.00	41,287,271.65	9,950,332.62	7,308,776.55	7,932,064.45
流动负债	58,270,800.97	23,818,016.10	4,377,397.09	2,354,429.06	4,257,548.12
非流动负债	36,365,715.00	9,122,308.96	4,283,690.64	2,231,294.30	1,966,992.52
负债合计	94,636,515.97	32,940,325.06	8,661,087.73	4,585,723.36	6,224,540.64
营业收入	62,758,619.45	6,662,921.19	1,229,999.83	558,932.87	2,265,514.17
净利润	1,934,861.74	549,457.67	89,601.26	119,549.85	41,613.54
综合收益总额	1,990,757.53	553,730.45	90,489.59	126,269.88	30,689.01
经营活动现金流量	1,385,144.56	-310,373.25	-1,874,001.77	154,549.68	81,938.90

(续)

项目	上年数			
	中国交建	绿城中国	中交地产	振华重工
流动资产	52,936,926.28	30,074,518.76	4,480,466.61	4,020,834.65
非流动资产	59,404,440.52	3,524,275.64	291,679.47	4,002,309.62
资产合计	112,341,366.80	33,598,794.40	4,772,146.08	8,023,144.27
流动负债	52,833,907.60	20,232,324.53	2,850,957.46	5,171,065.59
非流动负债	29,866,491.01	6,536,152.96	1,294,144.42	1,156,449.25
负债合计	82,700,398.61	26,768,477.49	4,145,101.88	6,327,514.84
营业收入	55,544,608.51	6,207,456.85	1,406,326.83	2,459,558.79

项目	上年数			
	中国交建	绿城中国	中交地产	振华重工
净利润	2,153,012.42	382,073.14	112,132.64	49,712.16
综合收益总额	2,749,727.30	407,748.30	111,883.19	51,914.28
经营活动现金流量	538,262.00	-817,610.49	-482,936.90	129,021.31

(五) 本年重要二至三级公司及其他重要不再纳入合并范围的原子公司

1、 本年不再纳入合并范围重要原子公司的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权比例	本年内不再成为子公司的原因
中交广连高速公路投资发展有限公司	清远	基建建设	100.00	100.00	注
中交富力和美（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	49.90	50.01	注
杭州绿城海企实业有限公司	杭州	酒店管理	100.00	100.00	注
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	59.00	59.00	注
北京东部绿城置业有限公司	北京	房地产开发	100.00	100.00	注
成都浙中大地产有限公司	成都	房地产开发	60.00	60.00	注
海口中交国兴实业有限公司	海口	房地产开发	100.00	100.00	注
湖北佳通房地产开发有限公司	咸宁	房地产开发	100.00	100.00	注
浙江绿城景道园林工程有限公司	杭州	建筑工程	51.00	51.00	注
浙江绿城市政园林建设有限公司	杭州	建筑工程	100.00	100.00	注
江阴振华港机钢结构制作有限公司	江苏	机械制造	100.00	100.00	注销
广州中马海外投资控股有限公司	广州	商务服务业	60.00	60.00	注销

注：本年处置股权或引入外部投资者等导致丧失控制权，不再纳入合并范围。

2、 原子公司在处置日和上一会计期间资产负债表日的财务状况

单位：人民币万元

子公司名称	处置日	处置日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额
中交广连高速公路投资发展有限公司	2020 年 12 月 20 日	2,368,474.35	1,868,483.99	499,990.36
中交富力和美（北京）置业有限公司	2020 年 12 月 18 日	197,498.68	190,670.51	6,828.17
杭州绿城海企实业有限公司	2020 年 10 月 14 日	186,823.53	167,535.77	19,287.76
温州中交梁辉置业有限公司	2020 年 8 月 17 日	130,164.13	113,627.34	16,536.79

子公司名称	处置日	处置日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额
北京东部绿城置业有限公司	2020 年 12 月 15 日	124,575.82	110,975.82	13,600.00
成都浙中大地产有限公司	2020 年 11 月 13 日	75,483.59	32,355.39	43,128.20
海口中交国兴实业有限公司	2020 年 4 月 30 日	36,181.12	36,196.39	-15.28
湖北佳通房地产开发有限公司	2020 年 7 月 31 日	14,756.03	14,894.84	-138.81
浙江绿城景道园林工程有限公司	2020 年 11 月 13 日	10,532.14	8,887.13	1,645.01
浙江绿城市政园林建设有限公司	2020 年 11 月 13 日	2,009.05	1,362.57	646.48

(续)

子公司名称	2019 年 12 月 31 日		
	资产总额	负债总额	所有者权益总额
中交广连高速公路投资发展有限公司	1,585,620.15	1,275,620.32	309,999.83
中交富力和美（北京）置业有限公司	129,598.76	120,984.73	8,614.03
杭州绿城海企实业有限公司	253,059.15	161,689.83	91,369.32
温州中交梁辉置业有限公司			
北京东部绿城置业有限公司	257,517.46	276,747.12	-19,229.66
成都浙中大地产有限公司	86,962.69	42,636.11	44,326.58
海口中交国兴实业有限公司	33,002.49	33,017.76	-15.28
湖北佳通房地产开发有限公司	14,734.03	14,817.48	-83.44
浙江绿城景道园林工程有限公司	8,610.83	7,651.39	959.44
浙江绿城市政园林建设有限公司	2,407.56	833.28	1,574.28

3、原子公司本年年初至处置日的经营成果

单位：人民币万元

原子公司名称	处置日	本年初至处置日		
		收入	费用	净利润
中交广连高速公路投资发展有限公司	2020 年 12 月 20 日		9.47	-9.47
中交富力和美（北京）置业有限公司	2020 年 12 月 18 日		1,785.86	-1,785.86
杭州绿城海企实业有限公司	2020 年 10 月 14 日	4,570.12		25,918.44
温州中交梁辉置业有限公司	2020 年 8 月 17 日		523.21	-523.21
北京东部绿城置业有限公司	2020 年 12 月 15 日	167,289.18		-364.90
成都浙中大地产有限公司	2020 年 11 月 13 日	7,335.72		7,801.63

原子公司名称	处置日	本年初至处置日		
		收入	费用	净利润
海口中交国兴实业有限公司	2020 年 4 月 30 日			
湖北佳通房地产开发有限公司	2020 年 7 月 31 日			-55.37
浙江绿城景道园林工程有限公司	2020 年 11 月 13 日	11,101.99		685.57
浙江绿城市政园林建设有限公司	2020 年 11 月 13 日	316.14		-927.80

(六) 本年重要二至三级新设公司及其他重要非同一控制等新纳入合并范围的主体

单位：人民币万元

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	北京碧水源科技股份有限公司	2,723,053.19	119,549.85	一般子公司
2	Lekki Port Lftz Enterprise Ltd.	205,467.08	-770.98	一般子公司
3	Puentes y Calzadas Grupo de Empresas, S.A.	80,687.67	-8,202.37	一般子公司
4	大连胜鼎文林置业有限公司	51,187.46	-131.54	一般子公司
5	哈密市中交一公局天坤建设有限公司	30,112.11		一般子公司
6	湖北远景置业有限公司	19,683.88	-311.12	一般子公司
7	大连宝融房地产开发有限公司	14,631.60	-433.59	一般子公司
8	中交一公局集团水利工程有限公司	11,877.48	1,328.34	一般子公司
9	宁德市兴投城市建设有限责任公司	8,267.42	179.24	一般子公司
10	中国民航工程咨询有限公司	35,348.10	1,088.82	一般子公司
11	信纭（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）	173,674.34	806.51	一般子公司
12	民航机场建设集团西南设计研究院有限公司	8,040.72	40.72	一般子公司
13	民航机场建设集团西北设计研究院有限公司	8,023.13	23.13	一般子公司
14	中城乡（泉州）水务投资有限公司	11,360.56	213.75	一般子公司
15	中交滨江(上海)建设管理有限公司	49,553.18	-446.82	一般子公司
16	北京中交怒江产业投资基金合伙企业（有限合伙）	30,122.60	22.60	一般子公司
17	北京中交鼎致投资中心（有限合伙）	669,499.99	-500.01	一般子公司

(七) 本年发生的重要的非同一控制下企业合并情况

单位：人民币万元

公司名称	购买日	购买日确定依据	账面 净资产	可辨认净资产公允价值	
				金额	确定方法
北京碧水源科技股份有限公司	2020 年 8 月 31 日	实际取得控制权	1,996,720.45	2,310,352.63	评估价
Lekki Port Lftz Enterprise Ltd.	2020 年 3 月 31 日	实际取得控制权	218,196.75	293,462.29	评估价
Puentes y Calzadas Grupo de Empresas, S.A.	2020 年 6 月 30 日	实际取得控制权	84,818.03	84,818.03	净资产
大连胜鼎文林置业有限公司	2020 年 9 月 29 日	实际取得控制权	51,319.00	51,319.00	净资产
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	2020 年 1 月 1 日	实际取得控制权	30,112.11	30,112.11	净资产
湖北远景置业有限公司	2020 年 7 月 29 日	实际取得控制权	19,995.00	62,800.00	评估价
大连宝融房地产开发有限公司	2020 年 6 月 12 日	实际取得控制权	15,065.19	40,316.99	评估价
中交一公局集团水利工程有限公司	2020 年 10 月 31 日	实际取得控制权	9,885.63	9,885.63	净资产
宁德市兴投城市建设有限责任公司	2020 年 1 月 1 日	实际取得控制权	5,088.18	5,088.18	净资产
中国民航工程咨询有限公司	2020 年 3 月 31 日	实际取得控制权	4,745.41	13,762.70	评估价

(续)

公司名称	交易对价	商誉		购买日至年 末被购买方 的收入	购买日至年 末被购买方 的净利润
		金额	确定 方法		
北京碧水源科技股份有限公司	298,852.28	64,675.80	注	558,932.87	119,549.85
Lekki Port Lftz Enterprise Ltd.	156,614.19				-149.42
Puentes y Calzadas Grupo de Empresas, S.A.	54,021.24			41,469.18	-8,202.37
大连胜鼎文林置业有限公司	41,055.20				-131.54
哈密市中交一公局天坤建设有限公司	28,678.20				
湖北远景置业有限公司	43,960.00				-311.12
大连宝融房地产开发有限公司	35,478.95			2,086.94	-433.59
中交一公局集团水利工程有限公司	5,041.67			37,830.21	1,311.93
宁德市兴投城市建设有限责任公司	5,088.18				1,328.34
中国民航工程咨询有限公司	27,942.40	5,721.31	注	13,213.06	2,927.43

注：商誉确定方法系支付的对价与取得可辨认净资产份额的公允价值之差。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2020 年 1 月 1 日（各项目的“年初余额”已体现因 2020 年度首次执行修订后的收入会计准则而对 2019 年度财务报表所列该年年末数

进行调整的影响，详见本附注五“会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明”，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年”指 2019 年度，“本年”指 2020 年度。

（一） 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	153,987,291.22	141,773,861.11
银行存款	216,008,749,919.50	191,220,432,491.03
其他货币资金	7,716,891,419.09	8,163,523,345.27
合 计	223,879,628,629.81	199,525,729,697.41
其中：存放在境外的款项总额	30,096,300,551.07	29,600,988,313.84

注：其他货币资金主要包括银行汇票存款、外埠存款、信用卡存款等以及受到限制的存款；受到限制的存款主要包括存放中央银行款项、银行承兑汇票保证金存款、履约保证金存款及信用证存款等。于 2020 年 12 月 31 日，本集团所有权受到限制的货币资金为人民币 15,503,970,723.42 元；存期三个月以上定期存款及利息为人民币 3,767,115,526.39 元。

（二） 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,719,703,668.56	2,152,741,307.26
其中：债务工具投资		31,650,000.00
权益工具投资	1,717,303,668.56	2,101,091,307.26
其他	2,400,000.00	20,000,000.00
合 计	1,719,703,668.56	2,152,741,307.26

注：于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的交易性金融资产-权益工具投资主要包括江西华伍制动器股份有限公司 5.88%的股权，青岛港国际股份有限公司 1.59%的股权，中国铁路通信信号股份有限公司 1.16%的股权，中远海运控股股份有限公司 0.45%的股权等。

（三） 衍生金融资产

项 目	年末余额	年初余额
远期外汇合同-公允价值变动损益		22,235,244.00
远期外汇合同-现金流量套期	24,729,133.72	8,791,015.44
买入期权（注 1）	519,239,183.10	544,134,238.96

项 目	年末余额	年初余额
总收益互换（注 2）	104,085,103.54	223,617,989.38
合 计	648,053,420.36	798,778,487.78

注 1：（1）本集团若干公司与银行签署外汇互换期权协议，获取在未来多个固定时点以固定汇率进行外汇互换的权利，而非义务。相关外币将被用以偿还外币借款，协议期限与借款还款期限一致。于 2020 年 12 月 31 日，该等外汇互换期权公允价值为人民币 313,224,721.10 元。

（2）于 2016 年，本集团将若干具有高速公路特许经营权的子公司的 85% 权益转让至本集团之合营企业北京中交招银路桥基金合伙企业（有限合伙），于 2017 年，本集团将若干具有高速公路特许经营权的子公司的 99% 权益转让至本集团之合营企业北京中交路桥壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙），同时，该等子公司与有限合伙签署协议，获取在未来一定条件下从该基金折价买入相关高速公路特许经营权公司股权的权利。于 2020 年 12 月 31 日，该买入期权的公允价值为人民币 206,014,462 元。

注 2：于 2018 年，本集团下属子公司中交国际（香港）控股有限公司（以下简称“中交国际”）以美元 5 亿元全额投资由绿城中国发行的私募前三年不可赎回的高级永续债券。中交国际采用总收益互换方式投资上述高级永续债券，即中交国际在不直接持有债券的情况下，通过支付一定比例保证金可取得债券收益的融金融衍生品。本年该衍生工具分别产生公允价值变动损失人民币 114,502,983 元及投资收益人民币 205,635,707 元。

（四） 应收票据

1、 应收票据分类

种 类	年末数			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	119,000.00		119,000.00			
商业承兑汇票	1,961,801,256.32	13,066,575.70	1,948,734,680.62	1,263,107,923.61		1,263,107,923.61
合 计	1,961,920,256.32	13,066,575.70	1,948,853,680.62	1,263,107,923.61		1,263,107,923.61

2、 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
商业承兑汇票		303,083,728.43
合 计		303,083,728.43

3、 年末因出票人未履约而转为应收账款的票据

种 类	年末转应收账款金额
商业承兑汇票	9,864,864.00
合 计	9,864,864.00

4、 应收票据坏账准备

种 类	年末数				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	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备	1,961,620,256.32	100.00	13,066,575.70	0.66	1,263,107,923.61	100.00		
合 计	1,961,620,256.32	100.00	13,066,575.70	—	1,263,107,923.61	100.00		—

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	年末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率
商业承兑汇票小计	1,961,801,256.32	13,066,575.70	
其中：挂账账龄组合	1,961,801,256.32	13,066,575.70	0.66
银行承兑汇票小计	119,000.00		
其中：挂账账龄组合	119,000.00		
合 计	1,961,920,256.32	13,066,575.70	—

(2) 本年计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收票据		13,066,575.70				13,066,575.70
其中：挂账账龄组合		13,066,575.70				13,066,575.70
合计		13,066,575.70				13,066,575.70

(五) 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	126,738,966,430.17	92.97	14,033,254,536.31	11.07

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项计提坏账准备的应收账款	9,589,776,338.89	7.03	5,637,583,940.58	58.79
合 计	136,328,742,769.06	100.00	19,670,838,476.89	—

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	110,500,912,914.60	92.16	10,482,318,365.18	9.49
单项计提坏账准备的应收账款	9,400,424,225.95	7.84	5,565,871,919.86	59.21
合 计	119,901,337,140.55	100.00	16,048,190,285.04	—

1、按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	87,857,873,281.97	79,810,039,436.41
1 至 2 年	18,183,073,869.12	17,547,987,224.56
2 至 3 年	11,628,614,081.91	8,309,489,874.48
3 至 4 年	6,769,683,089.15	3,916,330,335.84
4 至 5 年	3,012,157,097.23	3,160,679,081.53
5 年以上	8,877,341,349.68	7,156,811,187.73
小 计	136,328,742,769.06	119,901,337,140.55
减：坏账准备	19,670,838,476.89	16,048,190,285.04
合 计	116,657,904,292.17	103,853,146,855.51

2、按信用风险特征组合-采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数			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)	87,144,665,294.74	68.75	1,409,700,789.48	79,612,980,452.57	72.05	956,654,241.88
1-2 年(含 2 年)	17,069,533,478.98	13.47	2,310,246,403.81	14,555,634,937.58	13.17	1,976,293,909.60
2-3 年(含 3 年)	9,431,904,049.55	7.44	2,407,139,850.35	7,189,833,892.05	6.51	1,791,957,311.44

账 龄	年末数			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	
3-4 年(含 4 年)	5,700,546,955.86	4.50	2,341,098,613.60	2,795,763,426.50	2.53	1,110,756,809.35
4-5 年(含 5 年)	2,098,448,156.88	1.66	1,256,696,692.83	2,355,066,778.01	2.13	1,331,871,971.21
5 年以上	5,293,868,494.16	4.18	4,308,372,186.24	3,991,633,427.89	3.61	3,314,784,121.70
合 计	126,738,966,430.17	—	14,033,254,536.31	110,500,912,914.60	—	10,482,318,365.18

3、 单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
刚果大型工程委员会	1,759,494,168.80	847,158,911.70	48.15	注
连云港经济技术开发区管理委员会	521,900,900.00	521,900,900.00	100.00	注
云南景朝建筑材料有限公司	512,779,980.68	512,779,980.68	100.00	注
丹东港集团有限公司	290,737,843.76	275,576,051.35	94.79	注
锦州龙栖湾港口发展有限公司	270,240,361.70	270,240,361.70	100.00	注
营口经济技术开发区滨海工业区管理委员会	231,273,022.70	231,273,022.70	100.00	注
天津天顺宝祥煤炭贸易有限责任公司	213,270,037.57	213,270,037.57	100.00	注
Fluor Limited	187,863,243.75	187,863,243.75	100.00	注
其他	5,602,216,779.93	2,577,521,431.13	46.01	注
合 计	9,589,776,338.89	5,637,583,940.58	—	—

注：本集团向以上客户提供工程建设服务或销售材料等，该些客户由于资金紧张或经营困难，或有违约记录，本集团预计全部或部分应收账款难以收回，因而相应计提坏账准备。

4、 收回或转回的重要的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回 金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或收回 原因、方式
刚果大型工程委员会	204,124,476.22	817,524,480.00	款项收回
肯尼亚铁路局	102,422,511.12	188,419,727.18	款项收回
喀麦隆经济计划领土整治部	88,798,812.24	193,404,939.33	款项收回
吉林市水务集团有限公司	54,352,964.82	56,487,191.17	款项收回
合 计	449,698,764.40	1,255,836,337.68	—

5、 本年实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
陕西渭南韦罗高速公路有限公司	工程款	5,166,950.00	无法收回	内部审批	否
绍兴县钱塘江码头有限公司	工程款	4,686,521.00	无法收回	内部审批	否
浙江正和造船有限公司	工程款	2,067,230.46	无法收回	内部审批	否
大连船舶重工集团船务工程有限公司	工程款	1,436,783.98	无法收回	内部审批	否
其他	工程款	10,312,256.30	无法收回	内部审批	否
合 计	—	23,669,741.74	—	—	—

6、按欠款方归集的年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
余额前五名的应收账款总额	14,668,123,401.72	10.76	1,015,157,607.37

7、由金融资产转移而终止确认的应收款项

本集团将以摊余成本计量的应收款项以无追索权保理、资产证券化及应收票据贴现方式转移给第三方，终止确认的应收账款账面余额为人民币 25,512,809,098 元、长期应收款账面余额为人民币 4,738,668,066 元，合计为人民币 30,251,477,164 元，确认了金融资产终止确认损失人民币 1,459,169,632 元，计入投资收益。

(六) 应收款项融资

种 类	年末余额	年初余额
应收银行承兑汇票	2,999,139,687.56	2,522,253,881.15
合 计	2,999,139,687.56	2,522,253,881.15

(七) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数			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）	21,720,581,025.72	79.02		21,939,014,946.54	85.99	
1-2 年（含 2 年）	3,903,843,283.58	14.20		2,607,314,415.34	10.22	
2-3 年（含 3 年）	1,414,900,184.84	5.15		453,511,917.87	1.78	

账 龄	年末数			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	
3 年以上	448,834,093.28	1.63		512,143,243.72	2.01	
合 计	27,488,158,587.42	—		25,511,984,523.47	—	

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
绿城中国	西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	1-3 年	注
绿城中国	西安高科鱼化建设有限公司	462,600,000.00	1-3 年	注
合 计		2,350,600,000.00	—	—

注：账龄超过 1 年的大额预付款项主要系预付的前期土地拆迁费用，预期 2021 年会进行土地确权并转入开发成本，以及款项因为工程周期较长，预付款项超过工程进度结算款。

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例	坏账准备
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,888,000,000.00	6.87	
武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局	1,634,000,000.00	5.94	
贵州贵安新区管理委员会财政局	1,107,225,141.94	4.03	
国测地理信息科技产业园集团有限公司	750,000,000.00	2.73	
河北雄安新区管理委员会	555,046,000.00	2.02	
合 计	5,934,271,141.94	21.59	

(八) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	48,628,277.83	108,156,677.73
应收股利	89,086,178.17	141,783,411.03
其他应收款项	105,636,546,505.77	97,169,718,615.43
合 计	105,774,260,961.77	97,419,658,704.19

1、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
总收益互换	48,628,277.83	108,133,157.73

项 目	年末余额	年初余额
借款利息		23,520.00
合 计	48,628,277.83	108,156,677.73

2、 应收股利

项 目	年末余额	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	63,781,840.99	92,324,832.24		
其中：（1）北京控股有限公司	45,080,632.22		经营需要	未减值
（2）沧州渤海新区津骅港建工程有限公司	10,000,000.00		经营需要	未减值
（3）其他	8,701,208.77	92,324,832.24	经营需要	未减值
账龄一年以上的应收股利	25,304,337.18	49,458,578.79		
其中：（1）北京华宏工程咨询有限公司	18,149,594.96	18,149,594.96	经营需要	未减值
（2）广东港湾工程有限公司	6,000,000.00	14,537,182.07	经营需要	未减值
（3）其他	1,154,742.22	16,771,801.76	经营需要	未减值
合 计	89,086,178.17	141,783,411.03	—	—

3、 其他应收款项

（1） 按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	88,873,155,413.26	86,844,801,687.09
1 至 2 年	11,226,521,732.56	7,161,598,883.27
2 至 3 年	5,197,782,367.98	4,825,663,276.59
3 至 4 年	3,958,982,566.45	1,538,311,827.98
4 至 5 年	1,295,130,446.98	961,097,647.34
5 年以上	3,679,937,488.49	3,096,397,349.40
小 计	114,231,510,015.72	104,427,870,671.67
减：坏账准备	8,594,963,509.95	7,258,152,056.24
合 计	105,636,546,505.77	97,169,718,615.43

（2） 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	950,789,701.58	3,736,847,715.28	2,570,514,639.38	7,258,152,056.24
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-11,150,266.90	11,150,266.90		
——转入第三阶段	-10,012,016.50	-239,886,047.65	249,898,064.15	
——转回第二阶段		1,302,389.63	-1,302,389.63	
——转回第一阶段	23,187.25	-23,187.25		
本年计提	340,509,784.08	1,387,637,500.12	441,130,383.53	2,169,277,667.73
本年转回	188,440,718.66	324,932,347.45	13,991,199.39	527,364,265.50
本年核销			517,182,747.75	517,182,747.75
其他变动	225,161,189.27	-3,284,236.02	-9,796,154.02	212,080,799.23
年末余额	1,306,880,860.12	4,568,812,053.56	2,719,270,596.27	8,594,963,509.95

(3) 收回或转回的重要的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
杭州康欣置业有限公司	17,057,565.21	17,874,143.58	正常收回款项
佛山香颂置业有限公司	12,789,900.00	23,211,300.00	正常收回款项
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	21,056,115.33	21,056,115.33	正常收回款项
Sale proceeds for Macquarie Park Building C	10,486,572.94	10,681,202.05	正常收回款项
厦门华澄集团有限公司	9,908,390.02	94,817,820.00	正常收回款项
合 计	71,298,543.50	167,640,580.96	—

(4) 本年实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
绍兴绿城宝业房地产开发有限公司	单位借款	309,481,491.77	无法收回	内部审批	是
张珩	个人借款	184,000,000.00	无法收回	内部审批	否
慈溪绿城房地产开发有限公司	单位借款	12,312,647.17	无法收回	内部审批	是
其他	保证金等	11,388,608.81	无法收回	内部审批	否

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
合 计	—	517,182,747.75	—	—	—

(5) 按欠款方归集的年末金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
上海新湖房地产开发有限公司	关联方借款	3,262,201,388.89	1 年以内	2.86	
北京中交粤兴路桥基础设施股权产业投资基金合伙企业（有限合伙）	股权转让款	3,251,244,929.00	1 年以内	2.85	6,828,485.80
融创华北发展集团有限公司	关联方借款	2,362,570,398.79	1 年以内	2.07	
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	关联方借款	1,946,351,752.70	1 年以内	1.70	
昭通市高速公路投资发展有限责任公司	履约保证金	1,525,345,441.90	1 至 4 年	1.34	10,067,279.92
合 计	—	12,347,713,911.28	—	10.82	16,895,765.72

(九) 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	18,225,759,638.27	90,286,038.26	18,135,473,600.01
自制半成品及在产品	364,700,440,528.22	2,096,461,688.94	362,603,978,839.28
其中：开发成本	343,567,478,254.65	1,151,780,623.45	342,415,697,631.20
库存商品（产成品）	38,311,396,350.16	1,508,598,081.80	36,802,798,268.36
其中：开发产品	37,117,149,467.33	1,490,804,634.73	35,626,344,832.60
周转材料（包装物、低值易耗品等）	5,091,862,793.78		5,091,862,793.78
其他	411,985,252.28	31,728,566.90	380,256,685.38
合 计	426,741,444,562.71	3,727,074,375.90	423,014,370,186.81

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	16,616,676,424.23	102,510,060.56	16,514,166,363.67
自制半成品及在产品	261,359,212,832.38	1,772,337,627.54	259,586,875,204.84

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其中：开发成本	241,798,654,211.59	751,267,494.54	241,047,386,717.05
库存商品（产成品）	30,680,579,127.06	1,428,167,032.36	29,252,412,094.70
其中：开发产品	29,549,548,142.16	1,419,783,419.77	28,129,764,722.39
周转材料（包装物、低值易耗品等）	5,394,985,803.17	591,937.76	5,394,393,865.41
其他	242,564,730.15	30,992,354.79	211,572,375.36
合 计	314,294,018,916.99	3,334,599,013.01	310,959,419,903.98

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（七十一）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 存货年末余额中借款费用资本化情况

项 目	年末借款资本化余额
开发成本	8,495,686,009.40
开发产品	17,859,740,954.29
合 计	26,355,426,963.69

（十） 合同资产

1、合同资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	118,296,636,911.99	1,279,581,300.24	117,017,055,611.75
其它	877,580,462.00	43,597,676.00	833,982,786.00
合 计	119,174,217,373.99	1,323,178,976.24	117,851,038,397.75

（续）

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	102,296,365,480.76	968,927,518.97	101,327,437,961.79
其它	576,038,253.51	12,005,283.00	564,032,970.51
合 计	102,872,403,734.27	980,932,801.97	101,891,470,932.30

2、合同资产减值准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
已完工未结算	968,927,518.97	1,217,656,999.18	907,003,217.91	1,279,581,300.24
其它	12,005,283.00	35,823,814.00	4,231,421.00	43,597,676.00
合 计	980,932,801.97	1,253,480,813.18	911,234,638.91	1,323,178,976.24

(十一) 持有待售资产

项 目	年末余额	年初余额
货币资金		12,390,604.86
应收账款		16,788,281.25
其他应收款		53,682,150.56
其它		14,282,346.01
合 计		97,143,382.68

(十二) 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款	72,822,637,468.03	48,687,291,733.21
一年内到期的其他非流动资产	17,196,865,393.84	20,279,846,703.45
合 计	90,019,502,861.87	68,967,138,436.66

(十三) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税金及待抵扣进项税	34,496,898,733.79	30,872,942,660.78
合同取得成本	678,029,418.78	336,467,102.84
资产包	64,600,000.00	64,600,000.00
其他	164,502,051.07	172,612,820.90
小 计	35,404,030,203.64	31,446,622,584.52
减：减值准备	64,600,000.00	64,600,000.00
合 计	35,339,430,203.64	31,382,022,584.52

(十四) 债权投资

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国债投资	123,630,284.94		123,630,284.94	110,899,098.22		110,899,098.22
合 计	123,630,284.94		123,630,284.94	110,899,098.22		110,899,098.22

(十五) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项 目	期末余额	年初余额
PPP合同等长期应收款项	169,616,282,889.16	109,809,668,033.94
长期应收工程款	92,278,168,236.67	64,894,093,495.42
土地一级开发	24,480,097,260.00	18,130,791,218.06
长期应收借款	16,382,140,447.89	14,514,981,454.93
融资租赁款	20,733,490,098.84	8,882,448,536.52
应收工程各项保证金	3,699,818,621.71	2,956,955,661.58
其他	13,980,436,880.23	8,652,964,037.30
小 计	341,170,434,434.50	227,841,902,437.75
减：坏账准备	4,527,776,927.48	2,995,478,194.79
小 计	336,642,657,507.02	224,846,424,242.96
减：一年内到期的长期应收款	72,822,637,468.03	48,687,291,733.21
合 计	263,820,020,038.99	176,159,132,509.75

2、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

因金融资产转移而终止确认的长期应收款，参见附注八、（五）、7 由金融资产转移而终止确认的应收款项。

(十六) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未纳入合并子企业	303,668,253.04			303,668,253.04
对合营企业投资	29,240,039,542.22	12,358,519,829.50	1,689,967,167.19	39,908,592,204.53

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	32,878,511,753.37	19,744,394,986.62	6,203,307,531.53	46,419,599,208.46
股权分置流通权	347,874,879.00			347,874,879.00
小 计	62,770,094,427.63	32,102,914,816.12	7,893,274,698.72	86,979,734,545.03
减：长期股权投资 减值准备	368,179,262.86	255,475,207.30		623,654,470.16
合 计	62,401,915,164.77	31,847,439,608.82	7,893,274,698.72	86,356,080,074.87

注：股权分置流通权主要是由于本公司于 2006 年 3 月对中国交建进行的股权分置改革而产生。本集团根据经批准的股权分置方案，以送股方式取得的流通权，根据财政部《企业会计准则实施问题专家工作组意见第一号》问答六，首次执行日与子公司长期股权投资相关的股权分置流通权按照送股部分所对应的长期股权投资账面价值计入“长期股权投资-股权分置流通权”。

2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动	
			追加/（减少）投资	权益法下确认的投资损益
合 计	91,165,222,436.18	62,422,219,548.63	21,567,568,954.51	-239,662,196.70
一、未纳入合并子企业	303,668,253.04	303,668,253.04		
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31	295,804,375.31		
东莞市中房实业有限公司	89,950.72	89,950.72		
中房集团安居投资建设有限公司	7,773,927.01	7,773,927.01		
二、合营企业	42,474,295,445.28	29,240,039,542.22	9,649,271,002.04	-816,859,153.65
中交新疆交通投资发展有限公司	2,526,200,000.00	2,526,200,000.00		
贵州中交剑榕高速公路有限公司	2,621,823,000.00	2,621,823,000.00		-98,028,896.83
CORE RELATED GRAND AVE JV. LLC	2,492,612,935.00	1,620,861,471.00	871,751,464.00	
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	2,602,494,898.00	2,010,538,245.00	371,630,000.00	-210,965,343.00
贵州中交贵黄高速公路有限公司	1,933,830,900.00		1,139,250,000.00	7,520,020.00
中交广连高速公路投资发展有限公司	1,750,000,000.00			-33,742.00
中交成都轨道交通投资建设有限公司	1,311,966,600.00	966,570,275.14	358,736,600.00	17,611,165.03
贵州中交荔榕高速公路有限公司	1,717,196,500.00	1,550,246,320.00		-259,142,037.00
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	1,175,000,000.00	1,191,132,652.02		15,365,445.98
中交沃地（北京）置业有限公司	874,750,000.00	861,512,477.00		-5,107,253.00

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动	
			追加/（减少）投资	权益法下确认的投资损益
其他	23,468,420,612.28	15,891,155,102.06	6,907,902,938.04	-284,078,512.83
三、联营企业	48,387,258,737.86	32,878,511,753.37	11,918,297,952.47	577,196,956.95
绿旭（海南）企业管理有限公司	1,960,000,000.00		1,960,000,000.00	
太中银铁路有限责任公司	2,000,000,000.00	1,856,928,054.00		-40,345,172.00
永定河流域投资有限公司	1,800,000,000.00	1,800,917,640.00		1,833,772.00
江苏南沿江城际铁路有限公司	1,277,000,000.00	877,000,000.00	400,000,000.00	
宁波都市房产开发有限公司	743,119,061.35	1,156,875,110.76		74,040,703.06
云南华丽高速公路投资开发有限公司	1,230,000,000.00	430,000,000.00	800,000,000.00	
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,215,326,453.27		-4,584,377.58
杭州致延投资有限公司	1,185,000,000.00	186,756,588.81	1,000,000,000.00	11,438.89
北京中关村银行股份有限公司	1,080,000,000.00			25,187,488.12
北京致平房地产开发有限公司	1,092,500,000.00		1,092,500,000.00	-12,502,072.34
其他	34,755,139,676.51	25,354,707,906.53	6,665,797,952.47	533,555,176.80

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	其他		
合 计	98,548,612.70	1,305,279,553.28	4,088,464,300.17	86,631,859,666.03	623,654,470.16
一、未纳入合并子企业				303,668,253.04	295,894,326.03
中房集团企业顾问公司				295,804,375.31	295,804,375.31
东莞市中房实业有限公司				89,950.72	89,950.72
中房集团安居投资建设有限公司				7,773,927.01	
二、合营企业	-708,969.00	519,989,123.02	2,356,838,905.94	39,908,592,204.53	297,096,837.45
中交新疆交通投资发展有限公司				2,526,200,000.00	
贵州中交剑榕高速公路有限公司				2,523,794,103.17	
CORE RELATED GRAND AVE JV. LLC			-171,746,857.00	2,320,866,078.00	

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	其他		
中交建冀交高速公路投资发展有限公司				2,171,202,902.00	
贵州中交贵黄高速公路有限公司			794,580,900.00	1,941,350,920.00	
中交广连高速公路投资发展有限公司			1,750,000,000.00	1,749,966,258.00	
中交成都轨道交通投资建设有限公司				1,342,918,040.17	
贵州中交荔榕高速公路有限公司				1,291,104,283.00	
成都锦江绿道建设投资集团有限公司				1,206,498,098.00	
中交沃地（北京）置业有限公司				856,405,224.00	
其他	-708,969.00	519,989,123.02	-15,995,137.06	21,978,286,298.19	297,096,837.45
三、联营企业	99,257,581.70	785,290,430.26	1,731,625,394.23	46,419,599,208.46	30,663,306.68
绿旭（海南）企业管理有限公司				1,960,000,000.00	
太中银铁路有限责任公司				1,816,582,882.00	
永定河流域投资有限公司				1,802,751,412.00	
江苏南沿江城际铁路有限公司				1,277,000,000.00	
宁波都市房产开发有限公司			1,658,529.04	1,232,574,342.86	
云南华丽高速公路投资开发有限公司				1,230,000,000.00	
杭州地铁武林置业有限公司			-13,676,940.13	1,197,065,135.56	
杭州致延投资有限公司			5,422,050.11	1,192,190,077.81	
北京中关村银行股份有限公司			1,143,500,704.06	1,168,688,192.18	
北京致平房地产开发有限公司			-22,872,721.27	1,057,125,206.39	
其他	99,257,581.70	785,290,430.26	617,593,772.42	32,485,621,959.66	30,663,306.68

3、长期股权投资减值准备情况

项 目	年初余额	本年计提	合并增加	本年减少	年末余额
中房集团企业顾问公司	295,804,375.31				295,804,375.31
浙江绿城足球俱乐部有限公司		254,846,306.45			254,846,306.45

项 目	年初余额	本年计提	合并增加	本年减少	年末余额
首都高速公路发展有限公司	42,250,531.00				42,250,531.00
香港华商置业（北京）有限公司	16,952,052.00				16,952,052.00
海南晔隆房地产开发有限公司	8,882,353.83				8,882,353.83
其他	4,289,950.72		628,900.85		4,918,851.57
合 计	368,179,262.86	254,846,306.45	628,900.85		623,654,470.16

4、 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

本集团无单家重要的合营企业或联营企业，不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

项 目	本年数	上年数
合营企业：	—	—
投资账面价值合计	39,611,495,367.08	29,197,789,011.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-816,859,153.65	-120,060,864.14
其他综合收益	-708,969.00	-725,722.34
综合收益总额	-817,568,122.65	-120,786,586.48
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	46,388,935,901.78	32,848,477,347.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	577,196,956.95	1,038,490,146.86
其他综合收益	99,257,581.70	-205,817,522.80
综合收益总额	676,454,538.65	832,672,624.06

5、未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

（1）本集团于 2015 年参与发起设立合营企业中交华东（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙），该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体，本集团及陕国投股权投资基金管理（上海）有限公司共同担任该基金的普通合伙人，认缴出资额分别为人民币 3,000,000,000 元和人民币 1,500,000,000 元，本集团、陕西省国际信托股份有限公司及中交建银（厦门）股权投资基金管理有限公司担任该基金的有限合伙人，认缴出资额分别为人民币 1,000,000 元、人民币 4,997,000,000 元和人民币 5,000,000,000 元。于 2020 年 12 月 31 日，本集团在该基金的最大风险敞口为本集团在资产负债表日止实缴的出资额人民币 500,000 元。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

（2）本集团于 2015 年参与发起设立的合营企业中甘肃交通投资基金（有限合伙），该基金为本

集团未纳入合并范围的结构化主体。本集团担任该基金的普通合伙人，认缴出资额为人民币 25,000,000 元，甘肃省交通运输厅投融资管理办公室作为有限合伙人，认缴出资额为人民币 25,000,000 元。于 2020 年 12 月 31 日，本集团在该基金的最大风险敞口为本集团在资产负债表日止实缴的出资额人民币 5,000,000 元。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

（十七） 其他权益工具投资

项 目	年末余额	年初余额
招商银行股份有限公司	18,580,759,871.00	15,887,712,309.00
招商证券股份有限公司	6,414,926,389.00	3,866,884,292.00
中国国有企业结构调整基金股份有限公司	3,862,899,517.70	3,843,590,810.29
鲁南高速铁路有限公司	1,433,508,702.00	1,397,903,514.00
绿城服务集团有限公司	1,118,672,673.78	1,058,755,418.36
嘉实中证央企创新驱动交易型开放指数证券投资基金	911,922,266.40	814,755,915.60
博时中证央企创新驱动交易型开放式指数基金	909,056,770.80	817,100,412.00
广发中证央企创新驱动交易型开放指数证券投资基金	898,897,286.40	805,638,429.60
郑州宇通客车股份有限公司	691,777,448.00	582,613,986.00
湖北交投十巫高速公路有限公司	331,955,019.00	135,536,754.00
其他	5,247,171,927.95	4,974,819,354.48
合 计	40,401,547,872.03	34,185,311,195.33

（十八） 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,491,004,914.43	6,702,079,697.46
合 计	10,491,004,914.43	6,702,079,697.46

注 1、其他非流动金融资产中重要未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息如下：

（1）截至 2020 年 12 月 31 日止，中国交建累计发行规模为人民币 14,968,625,000 元的资产支持证券及资产支持票据，相关资产支持证券及资产支持票据的次级份额为人民币 992,185,000 元，于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有上述资产支持证券及资产支持票据的次级份额为人民币 62,153,000 元，计入其他非流动金融资产。本集团对金额为人民币 12,226,440,000 元优先级资产支持证券及资产支持票据本金及固定收益与资产支持证券专项计划及资产支持票据信托各期可分配资金的差额部分承担流动性补足义务。由于本集团仅持有部分劣后级份额，且评估未来承担流动性补足的可能性低，因而未将

这些专项计划及信托纳入本集团合并范围。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日止, 本集团认缴由本集团合营企业中交建银(厦门)股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人发起的有限合伙企业的有限合伙人份额共计人民币 649,000,000 元; 认缴由本集团合营企业中交建银(厦门)股权投资基金管理有限公司作为基金管理人发售的各类契约型基金的份额共计人民币 1,199,415,000 元。这些基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体, 于其他非流动金融资产核算。截至 2020 年 12 月 31 日止, 该等基金已募集人民币 1,905,905,000 元。于 2020 年 12 月 31 日, 本集团在这些契约型基金的最大风险敞口为本集团在资产负债表日所实缴基金份额的公允价值人民币 1,262,076,642 元。本集团不存在向这些契约型基金提供财务支持的义务和意图。

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日止, 本集团认缴由本公司下属中交投资基金(北京)管理有限公司作为普通合伙人发起的有限合伙企业的有限合伙人份额共计人民币 14,173,700,000 元; 认缴由本公司下属中交投资基金(北京)管理有限公司作为基金管理人发售的各类契约型基金的份额共计人民币 2,128,430,548 元。这些基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体, 于其他非流动金融资产核算。截至 2020 年 12 月 31 日止, 这些基金已募集人民币 17,158,720,909 元。于 2020 年 12 月 31 日, 本集团在该基金的最大风险敞口为本集团在资产负债表日所实缴基金份额的公允价值人民币 3,794,896,283 元, 于其他非流动金融资产核算。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

(4) 本集团于 2016 年参与发起设立合营企业北京中交招银路桥基金合伙企业(有限合伙), 该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体。本集团及招银国际资本管理(深圳)有限公司共同担任该基金的普通合伙人, 认缴出资额各为人民币 500,000 元, 本集团及新疆招银新投天山基金有限公司担任该基金的有限合伙人, 认缴出资额分别为人民币 5,999,000,000 元和人民币 9,000,000,000 元。于 2020 年 12 月 31 日, 本集团在该基金的最大风险敞口为本集团在资产负债表日所实缴基金份额的公允价值人民币 2,068,900,488 元, 于其他非流动金融资产核算。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

2、其他非流动金融资产中买入期权的的相关信息如下:

于本年, 本集团中交第四航务工程局有限公司(以下简称“四航局”)及中国公路工程咨询集团有限公司(以下简称“中咨集团”)分别将其持有中交广连高速公路投资发展有限公司 48.75%、16.25% 股权转让至北京中交粤兴路桥基础设施股权产业投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“中交粤兴基金”), 同时, 与中交粤兴基金之另一股东北京国寿中交城市发展投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“北京国寿”)签署协议, 获取在未来一定条件下从北京国寿买入中交粤兴基金相关股权的期权权利。于 2020 年 12 月 31 日, 该买入期权的公允价值为人民币 869,210,407 元。

(十九) 投资性房地产**1、投资性房地产情况**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	11,774,896,699.08	2,038,646,016.65	718,113,174.20	13,095,429,541.53
其中：房屋、建筑物	10,129,295,968.31	1,556,195,879.18	642,051,516.14	11,043,440,331.35
土地使用权	1,645,600,730.77	482,450,137.47	76,061,658.06	2,051,989,210.18
二、累计折旧（摊销）合计	2,116,474,932.32	565,019,645.66	113,911,072.22	2,567,583,505.76
其中：房屋、建筑物	1,786,129,910.67	472,215,310.95	102,846,280.14	2,155,498,941.48
土地使用权	330,345,021.65	92,804,334.71	11,064,792.08	412,084,564.28
三、账面净值合计	9,658,421,766.76	—	—	10,527,846,035.77
其中：房屋、建筑物	8,343,166,057.64	—	—	8,887,941,389.87
土地使用权	1,315,255,709.12	—	—	1,639,904,645.90
四、减值准备累计金额合计	931,418.00	133,972,586.17	105,204,186.17	29,699,818.00
其中：房屋、建筑物	931,418.00	133,972,586.17	105,204,186.17	29,699,818.00
土地使用权				
五、账面价值合计	9,657,490,348.76	—	—	10,498,146,217.77
其中：房屋、建筑物	8,342,234,639.64	—	—	8,858,241,571.87
土地使用权	1,315,255,709.12	—	—	1,639,904,645.90

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（七十一）所有权和使用权受到限制的资产。

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	835,281,851.24	相关手续正在办理
土地使用权	253,390.68	重新规划后未办理
合 计	835,535,241.92	

(二十) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	81,184,374,394.33	81,599,330,146.41
固定资产清理		

项 目	年末账面价值	年初账面价值
合 计	81,184,374,394.33	81,599,330,146.41

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	154,940,129,415.01	14,844,702,507.84	10,851,791,372.08	158,933,040,550.77
其中：房屋及建筑物	41,441,955,094.60	3,197,974,376.19	2,375,619,211.65	42,264,310,259.14
机器设备	41,947,275,963.04	6,100,107,157.55	4,451,674,117.29	43,595,709,003.30
船舶	50,296,219,452.40	2,573,821,801.00	1,094,106,106.26	51,775,935,147.14
运输工具	7,011,658,198.03	707,217,142.28	802,169,260.95	6,916,706,079.36
办公及电子设备	4,361,810,724.85	482,891,504.70	553,891,779.19	4,290,810,450.36
其他	9,881,209,982.09	1,782,690,526.12	1,574,330,896.74	10,089,569,611.47
二、累计折旧合计	72,943,190,403.67	11,160,434,549.38	6,634,803,980.83	77,468,820,972.22
其中：房屋及建筑物	10,860,971,554.15	1,569,919,793.92	990,485,348.15	11,440,405,999.92
机器设备	24,572,120,636.12	4,609,912,358.84	2,496,451,304.39	26,685,581,690.57
船舶	20,869,170,843.82	1,909,389,227.38	505,609,135.54	22,272,950,935.66
运输工具	5,771,680,607.15	689,712,052.53	718,207,023.09	5,743,185,636.59
办公及电子设备	3,140,390,492.23	407,477,554.41	507,125,991.70	3,040,742,054.94
其他	7,728,856,270.20	1,974,023,562.30	1,416,925,177.96	8,285,954,654.54
三、账面净值合计	81,996,939,011.34	—	—	81,464,219,578.55
其中：房屋及建筑物	30,580,983,540.45	—	—	30,823,904,259.22
机器设备	17,375,155,326.92	—	—	16,910,127,312.73
船舶	29,427,048,608.58	—	—	29,502,984,211.48
运输工具	1,239,977,590.88	—	—	1,173,520,442.77
办公及电子设备	1,221,420,232.62	—	—	1,250,068,395.42
其他	2,152,353,711.89	—	—	1,803,614,956.93
四、减值准备合计	397,608,864.93	35,843,825.10	153,607,505.81	279,845,184.22
其中：房屋及建筑物	265,814,466.01	28,003,041.39	149,902,119.38	143,915,388.02
机器设备	130,165,745.77	7,751,479.73	3,589,450.00	134,327,775.50
船舶				
运输工具	697,986.19	74,236.83	39,682.00	732,541.02

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公及电子设备	930,666.96	15,067.15	76,254.43	869,479.68
其他				
五、账面价值合计	81,599,330,146.41	—	—	81,184,374,394.33
其中：房屋及建筑物	30,315,169,074.44	—	—	30,679,988,871.20
机器设备	17,244,989,581.15	—	—	16,775,799,537.23
船舶	29,427,048,608.58	—	—	29,502,984,211.48
运输工具	1,239,279,604.69	—	—	1,172,787,901.75
办公及电子设备	1,220,489,565.66	—	—	1,249,198,915.74
其他	2,152,353,711.89	—	—	1,803,614,956.93

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	3,959,754,452.89	正在办理中

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（七十一）所有权和使用权受到限制的资产。

（二十一）在建工程

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	18,658,841,668.97	278,749,186.15	18,380,092,482.82
工程物资	1,970,309.74		1,970,309.74
合计	18,660,811,978.71	278,749,186.15	18,382,062,792.56

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	16,068,557,035.09	146,184,612.94	15,922,372,422.15
工程物资	603,899.53		603,899.53
合计	16,069,160,934.62	146,184,612.94	15,922,976,321.68

1、重要在建工程项目本年变动情况

单位：人民币万元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加 金额	本年转入固定 资产金额	本年其他减 少金额	年末余额
基地在建大型机械及工程设备	836,281.74	405,272.97	97,016.89	46,379.78	43,121.43	412,788.65
四航局南方总部基地	525,056.00	119,153.28	56,032.71			175,185.99
旅顺新港扩建工程	208,685.00	149,180.67	445.75			149,626.42
中国交建副中心办公楼	188,804.00	148,462.02	89.32			148,551.34
四航院南方总部基地	72,371.00	64,371.22	4,367.80			68,739.02
中交汇通横琴广场	66,821.00	49,810.46	8,965.73		12,698.79	46,077.40
中交城	97,944.00	53,717.18	20,013.58	30,704.23		43,026.53
南沙国际邮轮母港综合体项目	48,402.00	39,557.20	1,356.14			40,913.34
3 万吨级通用码头	34,200.00	17,587.59	16,853.45	241.30		34,199.74
汇通北项目	39,138.00		23,113.96			23,113.96
合 计	2,117,702.74	1,047,112.59	228,255.33	77,325.31	55,820.22	1,142,222.39

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本年利 息资本化金额	本年利息 资本化率	资金来源
基地在建大型机械及工程设备	98.00	98.00	21,336.97	5,353.17	3.48	自有资金、银行借款
四航局南方总部基地	26.29	26.29	9,810.52	3,714.66	6.63	自有资金、银行借款
旅顺新港扩建工程	71.70	71.70	18,028.75			自有资金、银行借款
中国交建副中心办公楼	80.00	80.00				自筹资金
四航院南方总部基地	96.45	96.45				自筹资金
中交汇通横琴广场	85.14	85.14	4,454.68	793.49	4.87	自有资金、银行贷款
中交城	75.28	75.28	2,255.51	1,819.66	4.51	自有资金、银行借款
南沙国际邮轮母港综合体项目	89.64	89.64				自筹资金
3 万吨级通用码头	100.00	100.00				自筹资金
汇通北项目	100.00	100.00				自筹资金
合 计	—	—	55,886.43	11,680.98	—	

2、 本年计提在建工程减值准备情况

项 目	本年计提金额	计提原因
北京东部绿城置业有限公司酒店	186,326,934.82	处置评估

项 目	本年计提金额	计提原因
吉布提阿萨勒盐湖工程	82,137,653.14	该工程长期停工, 资产未来使用价值不确定
宁波太平洋洲际酒店	47,063,682.07	受疫情影响
其他	8,899,134.94	
合 计	324,427,404.97	

3、工程物资

项 目	年末余额	年初余额
专用设备	1,970,309.74	603,899.53
合 计	1,970,309.74	603,899.53

(二十二) 无形资产

1、无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	239,302,477,254.90	84,907,890,679.55	35,635,594,881.02	288,574,773,053.43
其中：软件	1,426,013,650.34	758,837,783.59	38,113,009.51	2,146,738,424.42
土地使用权	18,135,261,022.60	5,823,613,836.28	3,461,994,925.55	20,496,879,933.33
商标、专利权、专有技术及版权	1,486,709,945.00	212,537,912.39	61,233,466.86	1,638,014,390.53
非专利技术	73,838,665.12	26,353,396.91	217,644.72	99,974,417.31
特许经营权	217,916,809,237.67	77,837,041,441.88	32,073,485,146.38	263,680,365,533.17
其他	263,844,734.17	249,506,308.50	550,688.00	512,800,354.67
二、累计摊销合计	9,291,519,556.77	4,018,151,443.89	243,534,474.62	13,066,136,526.04
其中：软件	816,037,174.93	253,348,269.74	30,634,243.24	1,038,751,201.43
土地使用权	2,550,152,557.77	397,300,254.98	194,861,717.38	2,752,591,095.37
商标、专利权、专有技术及版权	245,996,106.48	86,682,855.23	17,916,432.68	314,762,529.03
非专利技术	68,741,341.82	15,856,043.78	38,281.32	84,559,104.28
特许经营权	5,361,978,410.76	3,227,738,543.44		8,589,716,954.20
其他	248,613,965.01	37,225,476.72	83,800.00	285,755,641.73
三、减值准备合计	334,377,950.00			334,377,950.00
其中：软件				

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
土地使用权				
商标、专利权、专有技术及版权				
非专利技术				
特许经营权	334,377,950.00			334,377,950.00
其他				
四、账面价值合计	229,676,579,748.13	—	—	275,174,258,577.39
其中：软件	609,976,475.41	—	—	1,107,987,222.99
土地使用权	15,585,108,464.83	—	—	17,744,288,837.96
商标、专利权、专有技术及版权	1,240,713,838.52	—	—	1,323,251,861.50
非专利技术	5,097,323.30	—	—	15,415,313.03
特许经营权	212,220,452,876.91	—	—	254,756,270,628.97
其他	15,230,769.16	—	—	227,044,712.94

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（七十一）所有权和使用权受到限制的资产。

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

于 2020 年 12 月 31 日，无形资产中有账面价值为人民币 28,004,332 元的土地使用权正在申请办理相关土地使用权属证明过程中。

（二十三）开发支出

项 目	年初余额	本年增加金额	
		内部开发	其他
DCM 法加固水下软基施工核心技术及自动化准备研发			245,545,594.54
填海区新型沉降板开发及相应定位方法研究			122,772,797.27
分级真空预压法处理膨润土地基适用性研究			133,539,916.34
其他	51,738,408.19	19,487,488,344.84	374,998,494.64
合 计	51,738,408.19	19,487,488,344.84	876,856,802.79

（续）

项 目	本年减少金额			年末余额
	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
DCM 法加固水下软基施工核心技术及自动化准备研发		245,545,594.54		
填海区新型沉降板开发及相应定位方法研究		122,772,797.27		
分级真空预压法处理膨润土地基适用性研究		133,539,916.34		
其他	156,470,991.45	19,659,308,054.7		98,446,201.43
合 计	156,470,991.45	20,161,166,362.9		98,446,201.43

（二十四） 商誉

1、 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
John Holland Group Pty Ltd.(以下称"John Holland") (注：1)	4,792,677,786.95	135,670,329.77		4,928,348,116.72
北京碧水源科技股份有限公司及其子公司 (注：2)		1,491,222,499.93		1,491,222,499.93
上海民航新时代机场设计研究院有限公司	948,782,305.66			948,782,305.66
绿城房地产建设管理集团有限公司	769,240,784.04			769,240,784.04
中国民航机场建设集团有限公司	600,258,521.60			600,258,521.60
Friede Goldman United, Ltd.	295,665,531.75			295,665,531.75
Concremat Engenharia e Tecnologia S.A.	252,267,548.00			252,267,548.00
民航机场成都电子工程设计有限责任公司	247,934,758.67			247,934,758.67
山西中城乡能源集团有限公司	213,548,090.78			213,548,090.78
民航中南机场设计研究院（广州）有限公司	170,357,998.42			170,357,998.42
上海振华重工启东海洋工程股份有限公司	149,212,956.00			149,212,956.00
Greenland Heavylift (HongKong) Limited (注：1)	113,809,171.00		7,362,471.00	106,446,700.00
上海华东民航机场建设监理有限公司	77,720,367.95			77,720,367.95
中国民航工程咨询有限公司		57,213,096.77		57,213,096.77
中交水利水电建设有限公司	30,420,616.00			30,420,616.00
中交瑞通建筑工程有限公司	25,156,846.00			25,156,846.00
北京林大林业科技股份有限公司	21,392,496.66			21,392,496.66
高得工程有限公司		10,919,859.00		10,919,859.00

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
营口燃气集团有限公司	9,792,212.07			9,792,212.07
福建汉吉斯冷链物流有限公司	9,088,904.66			9,088,904.66
其他	38,839,317.22			38,839,317.22
合 计	8,766,166,213.43	1,695,025,785.47	7,362,471.00	10,453,829,527.90

注：（1）本年变化主要系汇率变动及外币报表折算差异导致。

（2）本集团城乡集团非同一控制下企业合并碧水源而增加商誉 149,122.25 万元，其中 65,826.81 万元系收购碧水源交易形成；其余 83,295.44 万元系碧水源合并前形成，主要系北京良业环境技术股份有限公司 77,274.35 万元。

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
Friede Goldman United,Ltd.（注：1）	50,000,000.00			50,000,000.00
北京碧水源环境工程有限公司（注：2）		7,906,579.17		7,906,579.17
北京中煤碧水源环境科技有限公司（注：2）		3,283,667.27		3,283,667.27
河南碧水源水处理有限公司（注：2）		9,545,472.58		9,545,472.58
合 计	50,000,000.00	20,735,719.02		70,735,719.02

注：（1）企业合并取得的商誉已经分配至资产组进行减值测试。John Holland 作为一个资产组（以下简称“John Holland 资产组”），Concremat 与 F&G 分别作为一个资产组，与以前年度减值测试时所确定的资产组组合一致。可收回金额依据管理层批准的五年期预算，按照预计未来现金流量的现值确定。于 2020 年 12 月 31 日，John Holland 资产组、Concremat 及 F&G、碧水源以及民航集团相关的商誉可收回金额大于其账面价值，因此无需计提相关商誉减值。

（2）本年商誉减值准备增加系城乡集团合并碧水源，碧水源在合并前形成。

（二十五）长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
设施及设备改造支出	182,258,628.12	43,964,613.34	121,743,685.65		104,479,555.81
装修费及其他	773,607,825.73	854,053,369.87	334,129,879.21	24,392,543.40	1,269,138,772.99
合 计	955,866,453.85	898,017,983.21	455,873,564.86	24,392,543.40	1,373,618,328.80

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
减值准备	5,442,066,556.63	29,631,685,204.57	4,499,085,906.83	24,450,516,139.22
可抵扣亏损	3,999,512,966.24	17,347,265,133.88	2,328,669,803.67	9,811,344,529.81
会计和税法对土地增值税确认的暂时性差异	1,585,899,924.44	6,343,599,697.76	1,602,999,035.67	6,411,996,142.68
预提费用	1,909,781,705.33	7,829,545,244.52	1,351,906,277.00	5,489,907,262.00
公允价值变动	832,683,886.20	3,871,317,715.62	833,671,446.23	3,781,500,185.97
未实现关联交易	510,031,747.93	2,265,202,533.75	576,753,859.32	2,899,401,668.46
长期应收应付款折现	345,865,947.89	2,162,544,232.90	318,544,773.34	1,955,181,264.54
内退及离退休福利	162,208,652.23	980,366,672.87	202,964,130.68	1,178,787,650.89
其他	1,182,721,717.15	4,987,826,405.82	684,245,285.63	3,019,594,706.94
小 计	15,970,773,104.04	75,419,352,841.69	12,398,840,518.37	58,998,229,550.51
二、递延所得税负债				
公允价值变动	5,812,844,507.04	25,905,532,476.60	4,503,237,917.45	20,200,235,812.62
资产评估增值	4,031,541,377.17	18,128,260,586.45	3,187,401,426.49	13,095,431,653.98
海外子公司未分回利润	2,333,352,966.06	13,709,859,883.24	2,117,008,737.06	12,414,231,694.24
会计和税法对合同取得成本确认的暂时性差异	929,542,661.52	3,718,170,646.08	1,006,127,087.69	4,024,508,350.76
会计税务折旧差异	162,727,362.92	900,987,370.93	147,890,641.26	798,988,356.40
其他	3,404,752,252.37	13,673,565,395.11	2,553,291,574.78	10,264,773,378.92
小 计	16,674,761,127.08	76,036,376,358.41	13,514,957,384.73	60,798,169,246.92

2、递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额

项 目	年末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产/负债	3,062,085,371.94	1,950,973,356.28
抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额		
项 目	年末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产净额	12,908,687,732.10	10,447,867,162.09

项 目	年末账面余额	年初账面余额
递延所得税负债净额	13,612,675,755.14	11,563,984,028.45

3、未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	10,281,613,260.02	7,285,969,370.95
可抵扣亏损	36,039,057,153.87	27,863,165,644.48
合 计	46,320,670,413.89	35,149,135,015.43

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2020		2,671,549,035.79	
2021	4,511,733,749.64	4,727,899,119.68	
2022	5,268,176,226.13	5,457,559,028.10	
2023	7,139,477,294.48	7,632,628,988.39	
2024	7,201,630,633.95	7,373,529,472.52	
2025	11,918,039,249.67		
合 计	36,039,057,153.87	27,863,165,644.48	

(二十七) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
工程质量保证金	48,099,132,229.45	52,210,417,723.82
预付土地、房屋款	2,196,460,044.01	5,407,940,607.11
预付设备款	372,280,877.67	378,518,994.76
待抵扣进项税及预缴税金	7,024,569,460.79	100,674,529.00
其他	1,624,847,303.02	1,556,876,961.15
小 计	59,317,289,914.94	59,654,428,815.84
减：减值准备	384,021,236.47	485,122,134.37
小 计	58,933,268,678.47	59,169,306,681.47
减：一年内到期的其他非流动资产	17,196,865,393.84	20,279,846,703.45
合 计	41,736,403,284.63	38,889,459,978.02

(二十八) 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	35,301,454,222.00	2,067,239,543.00
抵押借款	676,072,055.55	159,000,000.00
保证借款	13,008,458,930.62	6,003,068,928.66
信用借款	29,788,593,319.18	75,414,280,442.29
合 计	78,774,578,527.35	83,643,588,913.95

(二十九) 衍生金融负债

项 目	年末余额	年初余额
远期外汇合同-现金流量套期	10,963,815.40	4,742,126.38
远期外汇合同-公允价值变动损益	458,882.00	7,312,741.00
合 计	11,422,697.40	12,054,867.38

(三十) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	10,068,253,951.70	11,362,492,397.71
银行承兑汇票	30,686,608,412.67	31,202,285,226.94
合 计	40,754,862,364.37	42,564,777,624.65

注：截至 2020 年 12 月 31 日，本集团无已到期未支付的应付票据。

(三十一) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	280,343,134,434.98	245,689,029,431.91
1-2 年（含 2 年）	29,747,663,863.31	24,684,378,930.29
2-3 年（含 3 年）	8,672,344,997.28	10,684,476,550.36
3 年以上	10,341,206,853.88	6,252,080,777.22
合 计	329,104,350,149.45	287,309,965,689.78

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
北京市通州区住房和城乡建设委员会	1,240,463,290.58	尚未支付
阔扬科技集团有限公司	456,671,389.12	未到付款期
上海港湾基础建设（集团）有限公司	351,823,805.97	未到付款期
北京中林华瑞林业发展有限公司	345,187,839.95	未到付款期
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	314,900,000.00	未到付款期
合 计	2,709,046,325.62	—

(三十二) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收工程款	53,744,626,188.83	59,745,625,354.36
已结算未完工	31,731,514,151.61	28,372,814,716.38
预收房款	130,734,053,165.07	80,905,925,081.11
预收销货款	21,972,131,250.66	11,657,426,963.38
其他	4,482,146.67	59,204,504.09
合 计	238,186,806,902.84	180,740,996,619.32

(三十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	3,809,690,706.31	47,291,154,437.70	47,818,760,005.36	3,282,085,138.65
二、离职后福利-设定提存计划	781,925,109.17	3,642,841,893.49	3,732,525,183.00	692,241,819.66
三、辞退福利	5,077,458.24	19,916,498.53	19,252,933.50	5,741,023.27
四、一年内到期的其他福利		116,420,000.00		116,420,000.00
五、其他	148,895,109.39	88,765,557.61	199,205,068.53	38,455,598.47
合 计	4,745,588,383.11	51,159,098,387.33	51,769,743,190.39	4,134,943,580.05

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,351,662,067.02	37,783,415,086.24	38,923,330,395.04	2,211,746,758.22

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
二、职工福利费	29,611,041.93	2,873,856,327.07	2,875,188,634.21	28,278,734.79
三、社会保险费	104,346,253.00	1,999,582,509.16	2,021,492,345.56	82,436,416.60
其中：医疗保险费	97,062,683.17	1,823,056,515.86	1,844,442,499.04	75,676,699.99
工伤保险费	3,565,982.50	73,818,766.08	74,080,879.54	3,303,869.04
生育保险费	2,731,077.50	93,861,826.79	94,036,416.05	2,556,488.24
其他	986,509.83	8,845,400.43	8,932,550.93	899,359.33
四、住房公积金	37,844,972.47	2,762,519,904.52	2,750,743,811.93	49,621,065.06
五、工会经费和职工教育经费	286,219,244.52	830,562,862.00	776,129,235.57	340,652,870.95
六、短期带薪缺勤		1,003,246,267.00	436,686,707.00	566,559,560.00
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	7,127.37	37,971,481.71	35,188,876.05	2,789,733.03
合 计	3,809,690,706.31	47,291,154,437.70	47,818,760,005.36	3,282,085,138.65

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	93,011,613.22	2,029,567,032.09	2,034,217,445.35	88,361,199.96
二、失业保险费	5,240,391.30	73,226,444.46	73,570,858.97	4,895,976.79
三、企业年金缴费	683,673,104.65	1,540,048,416.94	1,624,736,878.68	598,984,642.91
合 计	781,925,109.17	3,642,841,893.49	3,732,525,183.00	692,241,819.66

(三十四) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	5,642,507,512.16	4,030,680,961.14
营业税	83,246,285.98	98,402,670.13
关税	10,254,932.71	107,580,699.91
土地增值税	10,735,405,457.43	9,299,219,089.34
企业所得税	8,657,023,432.75	8,738,601,491.90
城市维护建设税	150,296,129.73	119,839,368.73
房产税	1,870,369.59	19,708,563.71
土地使用税	1,844,029.28	5,038,074.65

项 目	年末余额	年初余额
个人所得税	891,662,996.36	786,172,800.01
教育费附加（含地方教育费费附加）	57,156,068.38	49,133,682.46
其他税费	1,140,076,326.13	449,641,366.01
合 计	27,371,343,540.50	23,704,018,767.99

（三十五） 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	897,611,442.01	816,760,692.50
其他应付款项	93,859,125,546.52	87,409,825,589.21
合 计	94,756,736,988.53	88,226,586,281.71

1、 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	207,597,835.01	399,382,621.50
划分为权益工具的优先股/永续债股利	690,013,607.00	417,378,071.00
合 计	897,611,442.01	816,760,692.50

2、 其他应付款项**（1） 按款项性质列示其他应付款项**

项 目	年末余额	年初余额
单位往来款	31,543,738,467.10	35,310,002,257.06
应付押金	20,489,271,319.93	17,098,000,416.54
应付保证金	16,622,083,967.36	14,205,062,142.50
应付代垫款	4,974,903,271.50	5,994,770,746.00
其它	20,229,128,520.63	14,801,990,027.11
合 计	93,859,125,546.52	87,409,825,589.21

（2） 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
象屿地产集团有限公司	598,261,473.62	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
神州长城装饰工程有限公司	496,487,804.17	未到付款期

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
河北省廊坊市广阳区南尖塔南尖塔村村民委员会	453,238,854.00	未到付款期
西安亚润电子科技有限公司	320,000,000.00	合作开发项目，为保持资金流动性未支付
陕西沣西新城投资发展有限公司	221,000,000.00	未到期借款
合 计	2,088,988,131.79	—

(三十六) 持有待售负债

项 目	年末余额	年初余额
应付账款		54,117,720.47
其他应付款		14,661,347.76
其它		1,630,400.55
合 计		70,409,468.78

(三十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	50,739,721,028.31	45,742,155,644.78
一年内到期的应付债券	24,132,234,481.69	33,384,532,813.40
一年内到期的长期应付款	13,993,997,310.34	11,185,161,966.90
一年内到期的其他长期负债	30,924,373.37	1,652,837,936.04
合 计	88,896,877,193.71	91,964,688,361.12

(三十八) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券	4,094,426,753.32	5,182,259,776.87
增值税待转销项税	37,029,833,070.67	27,179,954,287.84
其他	185,398,192.94	
合 计	41,309,658,016.93	32,362,214,064.71

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
19 中交三航 SCP001	100.00	2019 年 8 月 13 日	270 天	5 亿元	506,267,500.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
19 中交三航 SCP002	100.00	2019 年 11 月 1 日	270 天	5 亿元	502,566,666.67
20 中交一航 SCP001	100.00	2020 年 1 月 10 日	189 天	15 亿元	
20 中交一航 SCP002	100.00	2020 年 2 月 11 日	180 天	15 亿元	
20 中交一航 SCP003	100.00	2020 年 7 月 14 日	168 天	15 亿元	
20 中交一航 SCP004	100.00	2020 年 8 月 4 日	147 天	15 亿元	
20 中交建 SCP001	100.00	2020 年 3 月 18 日	30 天	20 亿元	
20 中交建 SCP002	100.00	2020 年 4 月 8 日	174 天	20 亿元	
20 中交建 SCP003	100.00	2020 年 4 月 15 日	180 天	20 亿元	
20 中交建 SCP004	100.00	2020 年 6 月 8 日	180 天	20 亿元	
20 中交建 SCP005	100.00	2020 年 7 月 15 日	120 天	20 亿元	
20 中交建 SCP006	100.00	2020 年 10 月 9 日	66 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP001	100.00	2020 年 1 月 6 日	51 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP002	100.00	2020 年 1 月 13 日	174 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP003	100.00	2020 年 2 月 24 日	45 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP004	100.00	2020 年 4 月 7 日	58 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP005	100.00	2020 年 6 月 2 日	90 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP006	100.00	2020 年 7 月 1 日	103 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP007	100.00	2020 年 7 月 15 日	99 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP008	100.00	2020 年 9 月 11 日	60 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP009	100.00	2020 年 10 月 15 日	76 天	20 亿元	
20 中交一公 SCP010	100.00	2020 年 10 月 22 日	69 天	10 亿元	
20 中交一公 SCP011	100.00	2020 年 11 月 13 日	46 天	10 亿元	
20 中交二公 SCP001	100.00	2020 年 5 月 22 日	150 天	5 亿元	
20 中交二公 SCP002	100.00	2020 年 6 月 23 日	150 天	5 亿元	
20 中交二公 SCP003	100.00	2020 年 8 月 28 日	110 天	5 亿元	
20 中交城投 SCP001	100.00	2020 年 4 月 15 日	270 天	5 亿元	
20 中交租赁 SCP001	100.00	2020 年 3 月 19 日	180 天	12 亿元	
20 中交租赁 SCP002	100.00	2020 年 9 月 1 日	270 天	12 亿元	
20 中交二航（疫情防控债）SCP001	100.00	2020 年 3 月 27 日	270 天	15 亿元	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
20 中交三航 SCP001	100.00	2020 年 6 月 16 日	90 天	10 亿元	
20 中交三航 SCP002	100.00	2020 年 8 月 12 日	139 天	10 亿元	
20 中交三航 SCP003	100.00	2020 年 9 月 8 日	90 天	10 亿元	
20 中交三航 SCP004	100.00	2020 年 11 月 20 日	41 天	10 亿元	
20 中交三航 CP001	100.00	2020 年 3 月 13 日	282 天	10 亿元	
绿城中国 2019 年高收益债券	100.00	2019 年 11 月 12 日	365 天	6 亿美元	4,173,425,610.20
20 碧水源 CP001	100.00	2020 年 3 月 19 日	365 日	10 亿元	
20 碧水源 CP002	100.00	2020 年 5 月 8 日	365 日	5 亿元	
20 碧水源 CP003	100.00	2020 年 7 月 1 日	177 日	10 亿元	
20 碧水源 CP004	100.00	2020 年 10 月 23 日	365 日	8 亿元	
小 计	—	—	—	—	5,182,259,776.87

(续)

债券名称	本年发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额
19 中交三航 SCP001				506,267,500.00	
19 中交三航 SCP002				502,566,666.67	
20 中交一航 SCP001	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	
20 中交一航 SCP002	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	
20 中交一航 SCP003	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	
20 中交一航 SCP004	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	
20 中交建 SCP001	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交建 SCP002	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交建 SCP003	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交建 SCP004	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交建 SCP005	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交建 SCP006	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP001	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP002	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP003	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP004	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	

债券名称	本年发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额
20 中交一公 SCP005	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP006	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP007	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP008	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP009	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP010	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 中交一公 SCP011	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 中交二公 SCP001	500,000,000.00			500,000,000.00	
20 中交二公 SCP002	500,000,000.00			500,000,000.00	
20 中交二公 SCP003	500,000,000.00			500,000,000.00	
20 中交城投 SCP001	500,000,000.00	7,345,833.00			507,345,833.00
20 中交租赁 SCP001	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00	
20 中交租赁 SCP002	1,200,000,000.00	12,464,000.00			1,212,464,000.00
20 中交二航（疫情防 控债）SCP001	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	
20 中交三航 SCP001	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 中交三航 SCP002	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 中交三航 SCP003	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 中交三航 SCP004	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 中交三航 CP001	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
绿城中国 2019 年高收 益债券		180,701,351.19	-131,445,910.23	4,222,681,051.16	
20 碧水源 CP001	1,000,000,000.00	51,109,589.04			1,051,109,589.04
20 碧水源 CP002	500,000,000.00	16,127,166.90			516,127,166.90
20 碧水源 CP003	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
20 碧水源 CP004	800,000,000.00	7,380,164.38			807,380,164.38
小 计	52,200,000,000.00	275,128,104.51	-131,445,910.23	53,431,515,217.83	4,094,426,753.32

（三十九） 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	250,609,769,651.68	180,730,816,798.25

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	68,020,069,672.64	49,408,037,041.33
保证借款	72,947,721,468.05	40,573,088,274.32
信用借款	93,209,023,186.80	79,874,587,921.60
小 计	484,786,583,979.17	350,586,530,035.50
减：一年内到期部分	50,739,721,028.31	45,742,155,644.78
合 计	434,046,862,950.86	304,844,374,390.72

（四十） 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	39,271,434,746.21	51,417,374,075.06
中期票据	32,365,170,838.11	27,230,531,968.72
非公开定向债务融资工具	12,230,722,526.57	13,784,086,994.09
小 计	83,867,328,110.89	92,431,993,037.87
减：一年内到期部分	24,132,234,481.69	33,384,532,813.40
合 计	59,735,093,629.20	59,047,460,224.47

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 (万元)	年初余额
公司可交换公司债券	100	2017-11-15	3 年	1,600,000.00	15,539,323,824.37
公司 2020 年第一期公司债券	100	2020-9-1	5 年	200,000.00	
碧水源绿色公司债券	100	2020-09-18	3 年	100,000.00	
中国交建第四期公司债券	100	2012-8-9	10 年	200,000.00	2,049,286,229.80
中国交建第五期公司债券	100	2012-8-9	15 年	400,000.00	4,099,178,236.55
中国交建 2019 第一期公司债券（品种一）	100	2019-7-25	5 年	300,000.00	3,044,935,972.31
中国交建 2019 第一期公司债券（品种二）	100	2019-7-25	7 年	100,000.00	1,017,001,264.71
中国交建 2019 第二期公司债券（品种一）	100	2019-8-14	5 年	200,000.00	2,024,980,400.22
中国交建 2019 第二期公司债券（品种二）	100	2019-8-14	10 年	200,000.00	2,032,505,587.85
中交疏浚第一期公司债券	100	2016-2-24	5 年	200,000.00	2,020,398,428.36
中交疏浚第二期公司债券	100	2016-7-7	5 年	300,000.00	2,685,725,435.71

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额 (万元)	年初余额
中交疏浚第二期公司债券	100	2016-7-7	5 年	100,000.00	1,013,984,703.69
中交疏浚第三期公司债券	100	2018-10-14	5 年	400,000.00	4,015,868,267.45
中交投资 2015 非公开定向债务融资工具	100	2015-8-19	5 年	200,000.00	1,164,876,986.30
三航局 2018 第一期中期票据	100	2018-7-11	3 年	200,000.00	2,050,252,222.22
中交租赁 2018 第一期中期票据	100	2018-11-5	3 年	200,000.00	2,015,927,777.77
中交投资 2019 第一期中期票据	100	2019-1-18	3 年	200,000.00	2,073,135,342.46
中交投资 2019 第二期中期票据	100	2019-9-17	3 年	150,000.00	1,515,383,333.33
中国交建 2019 第一期中期票据	100	2019-6-26	3 年	150,000.00	1,524,933,056.11
中国交建 2019 第二期中期票据	100	2019-7-18	3 年	150,000.00	1,529,677,005.85
中交城投 2020 年度第一期中期票据	100	2020-4-22	3 年	50,000.00	
中交城投 2020 年度第二期中期票据	100	2020-8-21	3 年	100,000.00	
中交物业有限公司 2019 年资产支持票据(第一期)	100	2019-12-6	9 年	40,700.00	405,427,569.04
中交地产 2016 公司债券-非公开债	100	2016-4-14	5 年	230,000.00	1,622,712,500.00
中交地产 2016 公司债券-非公开债	100	2016-1-28	5 年	50,000.00	350,233,436.07
中交房集团 2019 公司债券-非公开债	100	2019-3-6	3 年	140,000.00	1,451,270,748.07
中交地产 2015 年公司债券	100	2015-8-12	5 年	70,000.00	709,928,323.70
中交地产 2016 年公司债券-二期	100	2016-7-8	5 年	47,000.00	476,225,489.38
中交地产 2019 年非公开债(一期)	100	2019-2-20	3 年	70,000.00	725,864,731.61
中交地产 2019 年非公开债(二期)	100	2019-8-23	3 年	100,000.00	1,010,270,888.84
中交地产北金所 2020 年债权融资(一期)	100	2020-5-29	2 年	35,000.00	
中交地产北金所 2020 年债权融资(二期)	100	2020-6-22	3 年	70,000.00	
中交地产 2020 年公司债(一期)	100	2020-8-5	5 年	70,000.00	
中交地产北金所 2020 年债券融资(四期)	100	2020-9-25	3 年	50,000.00	
中交地产五矿第 1 期资产支持专项计划	100	2020-10-20	2 年	100,000.00	
中交世茂(北京)置业有限公司澜悦景苑一期资金支持专项计划	100	2020-11-16	1-2 年	139,000.00	
绿城中国 2015 年高收益债券	100	2015-8-11	5 年	美元 50,000.00	3,538,956,069.55
绿城中国 2015 年公司债券-01	100	2015-8-28	5 年	300,000.00	1,453,425,609.33
绿城中国 2015 年公司债券-02	100	2015-9-17	5 年	200,000.00	1,524,123,150.10

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额 (万元)	年初余额
绿城中国 2015 年公司债券-03	100	2015-9-17	5 年	200,000.00	2,022,649,024.52
绿城中国 2018 年公司债券-01	100	2018-3-12	5 年	200,000.00	2,082,256,102.45
绿城中国 2018 年公司债券-03	100	2018-4-13	4 年	50,000.00	518,854,084.14
绿城中国 2018 年公司债券-04	100	2018-4-13	5 年	250,000.00	2,599,638,676.62
绿城中国 2018 年公司债券-05	100	2018-5-25	4 年	100,000.00	1,034,491,261.80
绿城中国 2018 年公司债券-07	100	2018-8-10	5 年	165,000.00	1,673,605,449.45
绿城中国 2018 年公司债券-09	100	2018-9-4	5 年	50,000.00	506,539,111.13
绿城中国 2018 年公司债券-11	100	2018-9-21	5 年	100,000.00	1,012,244,638.44
2019 绿城 01 (住房租赁债券)	100	2019-1-22	5 年	50,000.00	515,726,788.98
2019 绿城 02 (公司债券)	100	2019-11-29	5 年	100,000.00	998,533,468.64
2019 绿城 03 (公司债券)	100	2019-11-29	7 年	50,000.00	498,967,087.86
2019 绿城 04 (住房租赁债券)	100	2019-12-11	2 年	50,000.00	498,587,759.00
绿城中国 2020 年公司债券-01	100	2020-3-6	5 年	143,000.00	
绿城中国 2020 年公司债券-03	100	2020-3-31	5 年	100,000.00	
绿城中国 2020 年公司债券-04	100	2020-3-31	7 年	50,000.00	
绿城中国 2020 年公司债券-07	100	2020-10-27	5 年	95,000.00	
绿城装饰工程集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券	100	2020-9-28	3 年	35,000.00	
2020 年 7 月高收益债券-3 亿美金	100	2020-7-13	5 年	美元 30,000.00	
2020 年 10 月高收益债券-3 亿美金	100	2020-10-29	5 年	美元 30,000.00	
中交房集团 2018 年度中期票据 (第一期)	100	2018-10-31	3 年	99,870.00	1,006,930,038.48
中交房集团 2019 年度中期票据 (第一期)	100	2019-3-18	3 年	200,000.00	2,065,530,386.00
中交房集团 2019 年度中期票据 (第二期)	100	2019-8-8	3 年	100,000.00	1,014,005,248.44
绿城中国 2017 中期票据 (第一期)	100	2017-3-6	5 年	300,000.00	3,126,184,654.80
绿城中国 2017 中期票据 (第二期)	100	2017-4-20	3 年	200,000.00	2,071,837,818.23
绿城中国 2017 中期票据 (第三期)	100	2017-6-12	3 年	250,000.00	2,573,976,097.61
绿城中国 2017 中期票据 (第四期)	100	2017-8-8	5 年	140,000.00	1,422,361,468.24
绿城房产集团 2019 年度第三期中期票据	100	2019-10-15	3 年	50,000.00	503,261,282.29
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 A	100	2020-2-26	3 年	150,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额 (万元)	年初余额
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 B	100	2020-2-26	5 年	50,000.00	
绿城房产集团 2020 年度第二期中期票据	100	2020-3-16	3 年	100,000.00	
合 计					92,431,993,037.87

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额	其中：一年内到期
公司可交换公司债券		136,349,479.45	-152,987,604.40	15,522,685,699.42		
公司 2020 年第一期 公司债券	1,999,600,000.00	24,736,438.36	46,725.75		2,024,383,164.11	
碧水源绿色公司债券	1,000,000,000.00	15,750,000.00			1,015,750,000.00	
中国交建第四期公司 债券		100,000,000.00	468,784.54	100,000,000.00	2,049,755,014.34	50,410,958.90
中国交建第五期公司 债券		206,000,000.01	557,769.52	206,000,000.00	4,099,736,006.08	103,846,575.38
中国交建 2019 第一 期公司债券(品种一)		105,287,671.22	199,316.80	105,000,000.00	3,045,422,960.33	45,739,726.01
中国交建 2019 第一 期公司债券(品种二)		39,808,767.13	38,549.68	39,700,000.00	1,017,148,581.52	17,293,972.61
中国交建 2019 第二 期公司债券(品种一)		67,183,561.65	132,682.54	67,000,000.00	2,025,296,644.41	25,515,068.50
中国交建 2019 第二 期公司债券(品种二)		87,238,356.16	33,980.69	87,000,000.00	2,032,777,924.70	33,131,506.84
中交疏浚第一期公司 债券		71,960,640.74		72,557,000.00	2,019,802,069.10	1,960,403,641.09
中交疏浚第二期公司 债券		99,495,452.34		100,320,000.00	2,684,900,888.05	2,639,175,452.05
中交疏浚第二期公司 债券		33,224,658.83	28,443,886.91	33,500,000.00	1,042,153,249.43	1,147,277,112.44
中交疏浚第三期公司 债券		168,602,740.25	-24,358,813.71	170,000,000.00	3,990,112,193.99	26,082,104.00
中交投资 2015 非公 开定向债务融资工具		42,383,013.70		1,207,260,000.00		
三航局 2018 第一期 中期票据		96,362,777.78		99,952,222.22	2,046,662,777.78	2,046,662,777.78
中交租赁 2018 第一 期中期票据		86,166,666.63		94,000,000.00	2,008,094,444.40	2,008,094,444.40
中交投资 2019 第一		77,812,602.73		77,600,000.00	2,073,347,945.19	73,347,945.19

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额	其中：一年内到期
期中中期票据						
中交投资 2019 第二期中中期票据		53,039,269.41		53,250,000.00	1,515,172,602.74	15,172,602.74
中国交建 2019 第一期中中期票据		54,147,945.21	2,250,349.92	54,000,000.00	1,527,331,351.24	26,409,241.14
中国交建 2019 第二期中中期票据		42,150,000.00	2,247,811.84	42,000,000.00	1,532,074,817.69	26,411,295.93
中交城投 2020 年度第一期中中期票据	500,000,000.00	9,761,111.11	-563,000.00		509,198,111.11	
中交城投 2020 年度第二期中中期票据	1,000,000,000.00	13,440,000.00	-1,126,000.00		1,012,314,000.00	
中交物业有限公司 2019 年资产支持票据（第一期）		16,428,686.57	-1,416,022.01	67,726,520.54	352,713,713.06	49,006,796.17
中交地产 2016 公司债券-非公开债		68,112,000.00		70,627,500.00	1,620,197,000.00	1,620,197,000.00
中交地产 2016 公司债券-非公开债		14,095,754.20		14,095,754.20	350,233,436.07	350,233,436.07
中交房集团 2019 公司债券-非公开债		67,060,000.00	1,803,603.39	67,060,000.00	1,453,074,351.46	55,301,534.24
中交地产 2015 年公司债券		18,105,161.27	-2,484,582.73	725,548,902.24		
中交地产 2016 年公司债券-二期		17,343,000.00	1,466,817.58	17,343,000.00	477,692,306.96	477,692,306.96
中交地产 2019 年非公开债（一期）		34,090,000.00	810,972.52	34,090,000.00	726,675,704.13	29,219,999.97
中交地产 2019 年非公开债（二期）		42,800,000.00	894,280.20	42,800,000.00	1,011,165,169.04	14,956,989.26
中交地产北金所 2020 年债权融资（一期）	350,000,000.00	11,374,200.93	-3,293,765.72		358,080,435.21	11,374,200.93
中交地产北金所 2020 年债权融资（二期）	700,000,000.00	18,142,337.91	-35,031,578.01		683,110,759.90	18,142,337.91
中交地产 2020 年公司债（一期）	700,000,000.00	10,797,311.84	-3,835,861.72		706,961,450.12	10,797,311.84
中交地产北金所 2020 年债券融资（四期）	500,000,000.00	7,066,666.66	-21,246,480.48		485,820,186.18	7,066,666.66
中交地产五矿第 1 期资产支持专项计划	1,000,000,000.00	7,853,424.80	-3,243,866.41		1,004,609,558.39	7,853,424.80
中交世茂（北京）置业	1,390,000,000.00	11,115,404.22	-2,559,548.68		1,398,555,855.54	1,264,825,943.57

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额	其中：一年内到期
有限公司澜悦景苑一期资金支持专项计划						
绿城中国 2015 年高收益债券		103,856,144.80		3,642,812,214.35		
绿城中国 2015 年公司债券-01		48,567,387.34	8,063,351.83	1,510,056,348.50		
绿城中国 2015 年公司债券-02		51,011,828.48	7,049,449.92	1,582,184,428.50		
绿城中国 2015 年公司债券-03		88,563,888.19	3,351,055.14	541,780,000.00	1,572,783,967.85	17,470,554.89
绿城中国 2018 年公司债券-01		110,000,000.04	2,063,322.89	110,000,000.00	2,084,319,425.38	2,084,319,425.38
绿城中国 2018 年公司债券-03		27,707,465.75	673,260.43	48,500,000.00	498,734,810.32	19,665,000.00
绿城中国 2018 年公司债券-04		149,750,000.04	2,465,192.10	149,750,000.00	2,602,103,868.76	2,602,103,868.76
绿城中国 2018 年公司债券-05		60,000,000.00	762,236.52	87,000,000.00	1,008,253,498.32	36,164,383.56
绿城中国 2018 年公司债券-07		78,045,000.00	1,978,648.07	78,045,000.00	1,675,584,097.52	1,675,584,097.52
绿城中国 2018 年公司债券-09		24,900,000.00	417,052.16	24,900,000.00	506,956,163.29	506,956,163.29
绿城中国 2018 年公司债券-11		57,000,000.00	965,241.28	57,000,000.00	1,013,209,879.72	1,013,209,879.72
2019 绿城 01 (住房租赁债券)		19,899,999.96	745,783.69	19,900,000.00	516,472,572.63	18,700,547.91
2019 绿城 02 (公司债券)		37,800,000.00	955,909.30	37,800,000.00	999,489,377.94	3,313,972.60
2019 绿城 03 (公司债券)		21,699,999.96	394,453.88	21,700,000.00	499,361,541.70	1,902,465.71
2019 绿城 04 (住房租赁债券)		18,050,000.00	1,309,411.56	18,050,000.00	499,897,170.56	499,897,170.56
绿城中国 2020 年公司债券-01	1,430,000,000.00	38,014,166.70	-5,834,733.17		1,462,179,433.53	38,014,166.67
绿城中国 2020 年公司债券-03	1,000,000,000.00	24,450,000.00	-3,342,476.08		1,021,107,523.92	24,450,000.00
绿城中国 2020 年公司债券-04	500,000,000.00	14,512,500.00	-1,772,578.02		512,739,921.98	14,512,500.00
绿城中国 2020 年公	950,000,000.00	6,048,333.33	-4,767,443.19		951,280,890.14	6,048,333.33

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	年末余额	其中：一年内到期
司债券-07						
绿城装饰工程集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券	350,000,000.00	3,593,333.33	-1,568,396.24		352,024,937.09	3,593,333.33
2020 年 7 月高收益债券-3 亿美金	1,957,470,000.00	51,919,173.02	-8,277,198.24		2,001,111,974.78	51,919,173.02
2020 年 10 月高收益债券-3 亿美金	1,957,470,000.00	10,733,460.50	-9,533,603.88		1,958,669,856.62	10,733,460.50
中交房集团 2018 年度中期票据（第一期）		45,600,000.00	436,404.13	45,600,000.00	1,007,366,442.61	1,007,366,442.61
中交房集团 2019 年度中期票据（第一期）		86,200,000.00		86,200,000.00	2,065,530,386.00	66,192,876.71
中交房集团 2019 年度中期票据（第二期）		38,300,000.00		38,300,000.00	1,014,005,248.44	14,800,000.00
绿城中国 2017 中期票据（第一期）		165,000,000.00	4,789,707.03	165,000,000.00	3,130,974,361.83	135,616,438.36
绿城中国 2017 中期票据（第二期）		31,566,575.34	395,606.43	2,103,800,000.00		
绿城中国 2017 中期票据（第三期）		61,443,835.62	1,330,066.77	2,636,750,000.00		
绿城中国 2017 中期票据（第四期）		74,200,000.02	2,927,385.56	74,200,000.00	1,425,288,853.82	29,476,712.33
绿城房产集团 2019 年度第三期中期票据		19,200,000.00	823,846.73	19,200,000.00	504,085,129.02	3,997,808.22
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 A	1,500,000,000.00	41,250,000.00	-524,318.87		1,540,725,681.13	41,250,000.00
绿城房产集团 2020 年度第一期中期票据 B	500,000,000.00	16,083,333.33	-185,614.25		515,897,719.08	16,083,333.33
绿城房产集团 2020 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	27,250,000.00	-401,295.36		1,026,848,704.64	27,250,000.00
合计	20,284,540,000.00	3,627,501,526.86	-207,061,863.87	32,269,644,589.97	83,867,328,110.89	24,132,234,481.69

注：上述债券名称中，中交投资有限公司（简称“中交投资”），中交第三航务工程局有限公司（简称“三航局”），中交城市投资控股有限公司（简称“中交城投”），中交融资租赁有限公司（简称“中交租赁”），以下相同。

（四十一） 优先股、永续债等金融工具

1、 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具情况

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或 利息率	发行 价格	数量	金额
永续中期票据：					
公司 2020 年度第一期中期票据	2020-9-23	4.68	100.00	30,000,000.00	2,991,000,000.00
中国交建 2018 年度第一期中期票据	2018-11-26	4.58	100.00	20,000,000.00	1,994,393,396.00
中国交建 2018 年度第二期中期票据	2018-11-27	4.55	100.00	20,000,000.00	1,988,943,397.00
中国交建 2018 年度第三期中期票据	2018-11-28	4.55	100.00	10,000,000.00	994,193,396.00
中国交建 2019 年度第三期中期票据	2019-12-9	3.83	100.00	15,000,000.00	1,494,965,000.00
中国交建 2019 年度第四期中期票据	2019-12-11	3.83	100.00	25,000,000.00	2,493,750,000.00
中国交建 2020 年度第一期中期票据	2020-8-19	3.85	100.00	20,000,000.00	1,995,391,830.15
中国交建 2020 年度第二期中期票据	2020-10-15	4.34	100.00	20,000,000.00	1,993,888,000.00
中国交建 2020 年度第三期中期票据	2020-12-25	3.85	100.00	20,000,000.00	1,994,000,000.00
二航局 2018 年度第一期中期票据	2018-7-17	6.00	100.00	5,000,000.00	498,050,000.00
二航局 2018 年度第二期中期票据	2018-12-27	5.12	100.00	10,000,000.00	997,000,000.00
二航局 2019 年度第一期中期票据	2019-9-18	4.28	100.00	5,000,000.00	497,200,000.00
二航局 2020 年度第一期中期票据	2020-10-21	4.70	100.00	15,000,000.00	1,497,877,358.49
二航局 2020 年度第二期中期票据	2020-12-18	4.95	100.00	15,000,000.00	1,498,500,000.00
三航局 2018 年度第二期中期票据	2018-12-12	5.08	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00
三航局 2020 年度第一期中期票据	2020-12-28	5.00	100.00	15,000,000.00	1,498,500,000.00
四航局 2018 年度第一期中期票据	2018-12-20	5.28	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00
四航局 2019 年度第一期中期票据	2019-08-14	4.27	100.00	10,000,000.00	997,169,811.32
四航局 2020 年度第一期中期票据	2020-04-13	3.35	100.00	15,000,000.00	1,495,754,716.98
一公局 2019 年度第一期中期票据	2019-12-18	4.39	100.00	10,000,000.00	999,245,283.02
一公局 2020 年度第一期中期票据	2020-4-22	3.35	100.00	10,000,000.00	999,792,452.83
一公局 2020 年度第二期中期票据	2020-9-21	4.74	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00
二公局 2018 年度第一期中期票据	2018-12-6	5.85	100.00	10,000,000.00	990,942,452.83
四公局 2020 年度第一期中期票据 A	2020-11-6	4.38	100.00	4,000,000.00	399,520,000.00
四公局 2020 年度第一期中期票据 B	2020-11-6	4.69	100.00	6,000,000.00	599,280,000.00
四公局 2020 年度第二期中期票据	2020-12-4	4.87	100.00	10,000,000.00	998,800,000.00
四公局 2020 年度第三期中期票据	2020-12-18	5.00	100.00	8,000,000.00	799,040,000.00

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或 利息率	发行 价格	数量	金额
路桥建设 2020 年度第一期中期票据	2020-12-18	4.80	100.00	10,000,000.00	997,500,000.00
中交投资 2018 年度第一期中期票据	2018-1-25	5.99	100.00	10,000,000.00	999,000,000.00
中交投资 2018 年度第二期中期票据	2018-3-20	5.98	100.00	15,000,000.00	1,498,500,000.00
中交租赁 2020 年度第一期中期票据	2020-5-11	3.65	100.00	10,000,000.00	998,000,000.00
天航局 2018 年度第一期中期票据	2018-12-14	5.49	100.00	10,000,000.00	998,244,056.60
天航局 2020 年度第一期中期票据	2020-7-3	4.98	100.00	10,000,000.00	996,936,303.40
中交房集团 2018 年度第二期中期票据	2018-12-13	5.20	100.00	10,000,000.00	998,490,566.04
中交房集团 2020 年度第一期中期票据	2020-3-25	3.90	100.00	10,000,000.00	995,471,698.12
绿城中国 2020 年度第三期中期票据	2020-4-28	4.20	100.00	15,000,000.00	1,497,997,358.54
振华重工 2020 年度第二期中期票据	2020-12-24	5.06	100.00	5,000,000.00	500,000,000.00
可续期债券：					
公司 2020 年度第一期可续期公司债券（中交 20Y1）	2020-11-4	3.77	100.00	10,000,000.00	999,811,320.76
公司 2020 年度第一期可续期公司债券（中交 20Y2）	2020-11-4	4.11	100.00	10,000,000.00	999,811,320.75
公司 2020 年度第二期可续期公司债券（中交 20Y3）	2020-12-15	3.89	100.00	12,000,000.00	1,199,773,584.91
公司 2020 年度第二期可续期公司债券（中交 20Y4）	2020-12-15	4.15	100.00	18,000,000.00	1,799,660,377.36
中国交建 2019 年度第一期可续期公司债	2019-11-13	4.10	100.00	50,000,000.00	4,991,703,571.00
中国交建 2019 年度第二期可续期公司债	2019-12-27	3.88	100.00	20,000,000.00	1,996,681,429.00
中国交建 2020 年度第一期可续期公司债	2020-8-11	3.85	100.00	20,000,000.00	1,999,600,000.00
中国交建可续期基础设施债权投资计划 1	2020-9-15	4.77			6,000,000,000.00
中国交建可续期基础设施债权投资计划 2	2020-11-30	4.69			4,000,000,000.00
一航局 2018 年度可续期债券	2018-10-19	4.94	100.00	19,500,000.00	1,942,200,000.00
一航局 2020 年度第一期可续期公司债券	2020-11-11	4.60	100.00	20,000,000.00	1,994,000,000.00
一航局 2020 年度第二期可续期公司债券	2020-12-30	4.58	100.00	10,000,000.00	997,000,000.00
二航局 2019 年度第一期可续期公司债券	2019-7-19	4.40	100.00	15,000,000.00	1,495,415,094.34
三航局 2020 年度第一期可续期公司债券	2020-4-27	3.35	100.00	20,000,000.00	1,994,339,622.64
一公局 2018 年度第一期可续期公司债券	2018-10-16	5.20	100.00	10,000,000.00	997,169,811.32
一公局 2018 年度第二期可续期公司债券	2018-11-21	4.68	100.00	10,000,000.00	997,169,811.32

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或 利息率	发行 价格	数量	金额
一公局 2019 年度第一期永续期公司债券	2019-1-20	4.20	100.00	10,000,000.00	997,169,811.32
一公局 2020 年度第一期永续期公司债券 A	2020-10-30	4.05	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00
一公局 2020 年度第一期永续期公司债券 B	2020-10-30	4.44	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00
一公局 2020 年度第二期永续期公司债券 A	2020-12-3	4.45	100.00	13,000,000.00	1,300,000,000.00
一公局 2020 年度第二期永续期公司债券 B	2020-12-3	4.70	100.00	7,000,000.00	700,000,000.00
二公局 2020 年度第一期永续期公司债券	2020-4-15	3.38	100.00	10,000,000.00	999,000,000.00
二公局 2020 年度第二期永续期公司债券 A	2020-11-6	3.90	100.00	4,000,000.00	399,600,000.00
二公局 2020 年度第二期永续期公司债券 B	2020-11-6	4.30	100.00	8,000,000.00	799,200,000.00
三公局 2020 年度永续期公司债券	2020-9-25	4.84	100.00	14,000,000.00	1,394,532,075.47
四公局 2019 年度永续期公司债券	2019-11-27	4.60	100.00	10,000,000.00	994,905,660.38
四公局 2020 年度第一期永续期公司债券	2020-3-27	3.64	100.00	8,000,000.00	795,680,000.00
路桥建设 2018 年度第一期永续期公司债券	2018-11-28	5.10	100.00	10,000,000.00	995,902,642.00
路桥建设 2019 年度第一期永续期公司债券	2019-7-10	4.00	100.00	5,000,000.00	497,834,339.14
中咨集团 2020 年度第一期永续期公司债券	2020-12-14	5.00	100.00	10,000,000.00	999,940,000.00
中交投资 2020 年度第一期永续期公司债券	2020-8-7	4.19	100.00	15,000,000.00	1,497,900,000.00
中交投资 2020 年度第二期永续期公司债 A	2020-10-29	3.99	100.00	5,000,000.00	499,300,000.00
中交投资 2020 年度第二期永续期公司债 B	2020-10-29	4.37	100.00	10,000,000.00	998,600,000.00
中交投资 2020 年度第三期永续期公司债 A	2020-12-2	4.39	100.00	15,000,000.00	1,497,900,000.00
中交投资 2020 年度第三期永续期公司债 B	2020-12-2	4.69	100.00	5,000,000.00	499,300,000.00
上航局 2020 年度永续期公司债券(品种一)	2020-12-22	4.00	100.00	5,000,000.00	499,740,566.03
上航局 2020 年度永续期公司债券(品种二)	2020-12-22	4.47	100.00	15,000,000.00	1,498,514,150.95
中交疏浚 2020 年度第一期永续期公司债券	2020-12-25	4.14	100.00	30,000,000.00	2,998,301,886.80
永续债及其他:					
中交投资工银瑞信投资中交投资单一资产管理计划	2020-12-30	5.30			800,000,000.00
二航局 2020 年度永续债权投资华宝-招银武汉 1 号	2020-12-29	5.50			1,000,000,000.00
二公局 2019 年度工商银行类永续债券投资	2019-7-20	5.19			349,764,150.95
中交城投 2017 年度永续债	2017-12-27	6.50			50,000,000.00
中交城投 2018 年度永续债	2018-3-1	7.00			220,000,000.00

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或 利息率	发行 价格	数量	金额
中交城投 2020 年度兴业银行类永续债	2020-12-21	5.50			500,000,000.00
中交城投 2020 年度交通银行类永续债	2020-12-23	5.50			400,000,000.00
中交城投 2020 年度工商银行类永续债	2020-12-28	5.11			600,000,000.00
中交国际 2020 年度永续债 A	2020-2-21	3.43	702.10		6,956,925,991.78
中交国际 2020 年度永续债 B	2020-2-21	3.65	702.10		3,478,569,621.65
绿城中国 2018 年美元永久证券	2018-12-28	10.00	100.00		美元 500,000,000.00
绿城中国 2019 年第一批美元永久证券	2019-8-7	8.13	100.00		美元 400,000,000.00
绿城中国 2019 年第二批美元永久证券	2019-8-7	7.75	100.00		美元 100,000,000.00
绿城中国 2018 年第一批境内永久证券	2018-10-24	6.20	100.00		1,400,000,000.00
绿城中国 2018 年第二批境内永久证券	2018-11-29	5.89	100.00		2,000,000,000.00
绿城中国 2019 年第一批境内永久证券	2019-1-29	5.59	100.00		2,000,000,000.00
绿城中国 2019 年第二批境内永久证券	2019-4-24	5.60	100.00		2,600,000,000.00
绿城中国 2019 年第三批境内永久证券 1	2019-6-19	7.00	100.00		500,000,000.00
绿城中国 2019 年第三批境内永久证券 2	2019-6-19	7.85	100.00		1,500,000,000.00
绿城中国 2019 年第四批境内永久证券 1	2019-5-24	7.00	100.00		670,000,000.00
绿城中国 2019 年第四批境内永久证券 2	2019-5-10	7.00	100.00		344,000,000.00
绿城房产集团陆家嘴信托永续债权投资	2020-9-18	7.00			1,000,000,000.00

注 1、上述永续期公司债、永续中期票据等永续债会计分类均为其他权益工具或少数股东权益，均未到期，无转股条件及无转换情况。

2、上述债券名称中，中交第一航务工程局有限公司（简称“一航局”），中交第二航务工程局有限公司（简称“二航局”），中交一公局集团有限公司（简称“一公局”），中交第二公路工程局有限公司（简称“二公局”），中交第三公路工程局有限公司（简称“三公局”），中交第四公路工程局有限公司（简称“四公局”），中交路桥建设有限公司（简称“路桥建设”），中交天津航道局有限公司（简称“天航局”），中交上海航道局有限公司（简称“上航局”），中交疏浚（集团）股份有限公司（简称“中交疏浚”），以下相同。

2、金融工具的主要条款

本集团发行的永续期公司债、永续中期票据等永续债，在本集团依照发行条款的约定赎回之前长期存续。除非发生强制付息事件，于永续债的每个付息日，本集团可自行选择将当期利息以及按照发

行条款约定已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。于每个付息日，本集团有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回永续债。本集团发行的永续债的利率未超过同期同行业同类型金融工具平均的利率水平。

综上，本集团并无支付现金或其他金融资产的合同义务，不符合金融负债的定义，本集团管理层按上述永续债发行总额扣除相关交易费后实际收到的金额作为权益计入其他权益工具，宣告派发利息则作为利润分配处理。

3、 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	年初余额		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
优先股	145,000,000.00	14,468,417,349.00		
永续中期票据	215,000,000.00	21,444,930,754.96	468,000,000.00	46,687,337,077.32
可续期债券	159,500,000.00	14,914,076,698.72	473,500,000.00	57,267,657,075.49
永续债及其他		20,888,086,448.39		33,078,533,859.52
合计	—	71,715,511,251.07	—	137,033,528,012.33

4、 归属于权益工具持有者的信息

项 目	年末数/本年数	年初数/上年数
一、归属于母公司所有者的权益	141,604,551,150.36	127,877,836,685.89
1、归属于母公司普通股持有者的权益	133,614,494,546.58	126,238,665,868.48
2、归属于母公司其他权益持有者的权益	7,990,056,603.78	1,639,170,817.41
二、归属于少数股东的权益	358,904,423,924.40	254,135,836,493.77
1、归属于普通股少数股东的权益	229,019,532,015.19	181,877,115,717.93
2、归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	129,884,891,909.21	72,258,720,775.84

（四十二） 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	52,190,138,603.26	35,598,365,883.09
其中：应付融资租入固定资产租赁费	5,510,945,618.86	2,813,223,523.46
应付长期质保金	35,618,163,333.14	28,015,527,810.37
分期付款	1,305,885,109.77	853,885,432.95
借款	7,787,736,814.60	1,111,210,808.00

项 目	年末余额	年初余额
其他	1,967,407,726.89	2,804,518,308.31
专项应付款	175,640,084.18	262,256,958.73
小 计	52,365,778,687.44	35,860,622,841.82
减：一年以内到期的金额	13,993,997,310.34	11,185,161,966.90
合 计	38,371,781,377.10	24,675,460,874.92

1、长期应付款年末余额最大的前五项

项 目	年末余额	年初余额
GPO 融资租赁项目	1,130,294,504.00	1,233,274,882.13
华润置地控股有限公司	983,439,800.00	
NROCC-中交国际牙买加南北高速公路有限公司	938,160,661.34	980,423,601.55
国新融资租赁有限公司	835,391,513.69	1,018,849,561.84
华夏金融融资有限公司	830,175,000.00	
合 计	4,717,461,479.03	3,232,548,045.52

2、专项应付款年末余额最大的前五项

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三排补偿款	14,821,055.84			14,821,055.84
陈塘管委会扶持资金	28,459,399.48	3,228,671.48	18,774,568.56	12,913,502.40
新建 4500 方耙吸挖泥船项目		12,310,000.00		12,310,000.00
星云湖污染底泥疏挖及处置工程中央水污染专项资金	9,433,962.26			9,433,962.26
转制科研机构科学事业及开发研究专项	7,838,523.26	2,043,900.00	1,187,857.33	8,694,565.93
合 计	60,552,940.84	17,582,571.48	19,962,425.89	58,173,086.43

(四十三) 长期应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	1,358,799,558.53	22,858,084.47	155,650,781.29	1,226,006,861.71
二、其他长期福利	521,153.91			521,153.91
合 计	1,359,320,712.44	22,858,084.47	155,650,781.29	1,226,528,015.62

(四十四) 预计负债

项 目	年末余额	年初余额
待执行的亏损合同（注 1）	2,142,350,988.25	709,567,823.06
预估售后服务成本	261,072,318.00	481,342,622.00
大修及重置费用	912,710,379.94	591,322,050.53
财务担保合同（注 2）	51,229,171.29	74,238,406.11
未决诉讼	45,528,791.37	137,921,712.43
其他	334,037,308.85	38,246,528.16
合 计	3,746,928,957.70	2,032,639,142.29

注：1、待执行的亏损合同主要系中国交建计提的工程项目减值损失。

2、财务担保合同主要系中交地产向关联方佛山中交房地产开发有限公司和佛山香颂置业有限公司提供财务担保产生的预期信用损失。

（四十五） 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	其他变动	
政府补助	1,582,414,773.09	1,216,108,071.10	911,003,158.26	17,217,242.00	1,870,302,443.93
其他	98,980,851.64	2,502,594.80	99,639,952.06		1,843,494.38
合 计	1,681,395,624.73	1,218,610,665.90	1,010,643,110.32	17,217,242.00	1,872,145,938.31

其中：政府补助明细

项目/类别	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	其他变动	
与资产相关的政府补助：	908,876,809.95	203,749,222.00	96,888,967.24		1,015,737,064.71
旅顺新港扩建工程项目补助	197,150,000.00				197,150,000.00
中交·中央公元项目扶持资金	329,569,588.26	30,000,000.00	64,576,127.52		294,993,460.74
其他与资产相关的政府补助	382,157,221.69	173,749,222.00	32,312,839.72		523,593,603.97
与收益相关的政府补助：	673,537,963.14	1,012,358,849.10	814,114,191.02	17,217,242.00	854,565,379.22
广西区域总部基地补助	210,550,000.00		12,282,083.00		198,267,917.00
其他与收益相	462,987,963.14	1,012,358,849.10	801,832,108.02	17,217,242.00	656,297,462.22

项目/类别	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	其他变动	
关的政府补助					
合 计	1,582,414,773.09	1,216,108,071.10	911,003,158.26	17,217,242.00	1,870,302,443.93

(四十六) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
资产支持证券专项计划	1,897,640,596.53	1,633,965,976.98
增值税待转销项税	1,610,327,679.16	533,048,287.80
预收租金	281,273,222.25	296,003,593.13
其他	63,748,940.70	49,231,598.19
小 计	3,852,990,438.64	2,512,249,456.10
减：一年内到期的其他非流动负债	30,924,373.37	1,652,837,936.04
合 计	3,822,066,065.27	859,411,520.06

(四十七) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
国家资本	7,675,213,829.70	100.00	25,000,000.00		7,700,213,829.70	100.00

注：1、根据 2019 年 12 月 30 日《财政部、人力资源社会保障部、国资委关于划转国家电网有限公司等中央企业部分国有资本有关问题的通知》（财资[2019]118 号）文件，以 2018 年 12 月 31 日为划转基准日将国资委持有本公司 10% 股权一次性划转给全国社会保障基金理事会持有，划转完成后全国社会保障基金理事会实缴资本 76,552.14 万元。

2、本年增加系本年收到国家财政部拨付资本金 2,500 万元。

(四十八) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
可交换公司债券		1,639,170,817.41		
2020 年第一期中期票据			30,000,000	2,991,000,000.00
2020 年第一期永续期公司债券（中交 20Y1）			10,000,000	999,811,320.76

发行在外的金融工具	年初		本年增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
2020 年第一期永续期公司债券（中交 20Y2）			10,000,000	999,811,320.75
2020 年第二期永续期公司债券（中交 20Y3）			12,000,000	1,199,773,584.91
2020 年第二期永续期公司债券（中交 20Y4）			18,000,000	1,799,660,377.36
合 计		1,639,170,817.41	—	7,990,056,603.78

(续)

发行在外的金融工具	本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值
可交换公司债券		1,639,170,817.41		
2020 年第一期中期票据			30,000,000	2,991,000,000.00
2020 年第一期永续期公司债券（中交 20Y1）			10,000,000	999,811,320.76
2020 年第一期永续期公司债券（中交 20Y2）			10,000,000	999,811,320.75
2020 年第二期永续期公司债券（中交 20Y3）			12,000,000	1,199,773,584.91
2020 年第二期永续期公司债券（中交 20Y4）			18,000,000	1,799,660,377.36
合 计		1,639,170,817.41	—	7,990,056,603.78

(四十九) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本公积	19,767,767,862.57	1,171,170,817.41	626,343,073.64	20,312,595,606.34
本年变动的主要项：				
赎回可交换公司债的影响		1,171,170,817.41		
绿城中国定向增发股份			297,924,755.88	
赎回永续债、优先股支付赎回价款与账面价值差额及其他			328,418,317.76	
合 计	19,767,767,862.57	1,171,170,817.41	626,343,073.64	20,312,595,606.34

(五十) 专项储备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
安全生产费	1,449,342,175.06	4,947,111,750.09	4,793,025,314.09	1,603,428,611.06	施工企业计提
合 计	1,449,342,175.06	4,947,111,750.09	4,793,025,314.09	1,603,428,611.06	—

（五十一） 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	3,661,698,284.20			3,661,698,284.20	
任意盈余公积金	950,051,483.58			950,051,483.58	
合 计	4,611,749,767.78			4,611,749,767.78	

注：公司法定盈余公积累计计提额已达到注册资本的 50%，本年不再计提。

（五十二） 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	83,544,455,908.77	77,679,305,786.20
本年增加额	8,046,874,308.56	11,255,093,013.10
其中：本年净利润转入	8,038,662,613.83	9,206,175,156.34
其他调整因素	8,211,694.73	2,048,917,856.76
本年减少额	1,140,470,099.34	4,449,119,064.03
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备金	-143,509,527.04	-76,110,437.19
本年分配现金股利数	1,242,140,500.00	4,389,856,900.00
转增资本		
其他减少	41,839,126.38	135,372,601.22
本年年末余额	90,450,860,117.99	84,485,279,735.27

注：上年年末余额与本年年初余额的差异系执行新准则会计政策变更所致。

（五十三） 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	731,838,673,862.34	625,651,355,098.34	652,437,611,511.37	557,844,402,681.10
基建建设	567,884,119,544.14	500,782,007,214.05	500,172,422,026.19	441,280,390,942.26
疏浚工程	38,239,885,692.00	32,315,139,312.00	34,449,467,772.00	29,957,912,608.00
基建设计	44,711,437,959.32	35,980,422,274.04	40,537,439,247.26	32,394,278,508.59

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
装备制造业务	22,543,572,233.62	19,414,024,002.95	24,340,240,349.10	20,535,053,657.27
房地产开发	71,332,898,419.34	54,342,160,733.06	69,645,718,805.52	52,059,710,479.75
其他	24,366,650,913.03	19,731,139,057.88	17,064,070,601.63	14,752,201,947.58
内部抵消	-37,239,890,899.11	-36,913,537,495.64	-33,771,747,290.33	-33,135,145,462.35
其他业务小计	5,550,240,791.78	3,405,937,029.63	4,529,619,985.56	3,113,499,812.23
材料销售	1,093,292,513.99	831,174,140.90	978,545,353.61	866,752,956.28
产品销售	153,038,142.02	150,737,494.08	820,209,501.76	632,813,430.53
资产出租	1,145,219,690.70	482,735,678.90	1,020,262,849.00	444,092,590.51
其他	3,158,690,445.07	1,941,289,715.75	1,710,602,281.19	1,169,840,834.91
合 计	737,388,914,654.12	629,057,292,127.97	656,967,231,496.93	560,957,902,493.33

(五十四) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人员费用	1,563,565,642.27	1,419,606,905.97
广告宣传费	972,255,840.58	811,466,761.41
销售服务费	517,934,819.81	413,653,098.86
包装费	143,767,743.95	118,850,155.73
办公费	119,962,634.91	101,134,072.36
业务费	88,987,322.62	81,182,637.32
其他	950,895,936.81	927,366,392.27
合 计	4,357,369,940.95	3,873,260,023.92

2、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人员费用	15,779,983,422.47	15,043,312,841.60
固定资产使用费	1,858,777,763.45	1,942,591,152.45
办公费用	1,526,335,401.84	1,329,247,586.92
差旅交通费	1,116,784,330.06	1,532,620,562.34

项 目	本年发生额	上年发生额
招投标费	714,601,741.69	689,031,171.68
咨询费	587,323,489.42	608,735,309.07
劳务费	564,807,084.06	507,855,016.59
无形资产摊销	488,218,001.77	466,115,581.86
信息化费用	385,414,509.23	322,890,852.85
其他	3,592,122,064.76	5,586,912,732.10
合 计	26,614,367,808.75	28,029,312,807.46

3、 研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
材料费	12,933,192,090.77	7,990,516,761.93
人工费	5,120,381,420.78	3,584,882,113.31
固定资产使用费	507,636,312.11	452,783,864.79
其他	3,103,892,126.86	1,957,862,034.42
合 计	21,665,101,950.52	13,986,044,774.45

4、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	22,396,087,515.34	18,550,001,379.05
减：利息收入	14,416,189,234.19	10,840,172,169.32
汇兑损益	-91,344,618.43	-141,655,663.03
其他	1,718,233,865.28	1,066,363,031.50
合 计	9,606,787,528.00	8,634,536,578.20

(五十五) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
重点企业政府奖励	197,079,235.00	36,810,717.00
政府补助及扶持资金	196,162,438.38	96,034,649.00
税收返还	93,680,729.35	61,111,578.74
特许经营权项目交通专项补助	91,562,421.00	370,345,748.00
增值税加计抵减	77,665,694.11	65,094,348.06

项 目	本年发生额	上年发生额
财政拨款	72,103,587.00	68,173,798.00
科研补助	23,022,719.93	19,091,066.00
项目培育发展资金	22,635,823.00	36,904,213.00
其他	287,917,854.19	281,793,214.60
合 计	1,061,830,501.96	1,035,359,332.40

(五十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-239,662,196.70	918,429,282.72
处置长期股权投资产生的投资收益	424,277,136.93	98,985,603.59
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	271,383,309.74	317,247,440.44
处置交易性金融资产取得的投资收益	244,283,442.00	6,286,478.71
持有其他权益工具投资及其他非流动金融资产期间取得的投资收益	1,104,652,695.06	1,355,001,189.59
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	364,025,732.35	43,486,731.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	135,740,483.73	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,459,169,632.00	-656,104,294.06
其他	110,851,636.99	43,902,142.66
合 计	956,382,608.10	2,127,234,575.02

(五十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产及负债	200,941,120.53	143,434,217.13
衍生金融资产	-139,964,214.59	178,556,232.12
其他非流动金融资产	210,960,279.62	555,020,404.71
其他	7,312,741.19	-11,110.11
合 计	279,249,926.75	876,999,743.85

(五十八) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-5,864,265,519.36	-5,047,887,097.85
财务担保合同减值损失	23,009,234.82	-74,238,406.11
合 计	-5,841,256,284.54	-5,122,125,503.96

注：上表中，损失以“－”号填列。

（五十九） 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-961,105,347.70	-1,115,215,033.76
在建工程减值损失	-324,427,404.97	-11,681,940.00
长期股权投资减值损失	-254,846,306.45	
合同资产减值损失	-234,566,122.48	-272,261,954.61
投资性房地产减值损失	-133,972,586.17	
固定资产减值损失	-28,046,988.19	-84,917,345.92
其他减值损失	-1,575,208.79	
合 计	-1,938,539,964.75	-1,484,076,274.29

注：上表中，损失以“－”号填列。

（六十） 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置固定资产利得	728,382,115.41	308,996,625.67	728,382,115.41
处置无形资产利得	184,404,181.14		184,404,181.14
处置其他长期资产利得	11,572,317.71	275,121,950.97	11,572,317.71
合 计	924,358,614.26	584,118,576.64	924,358,614.26

（六十一） 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
收购联合营公司收益	324,434,377.22	243,918,565.56	324,434,377.22
业绩对赌收益	194,962,881.64		194,962,881.64

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
经批准无法支付的应付款项	103,838,080.77	33,489,058.29	103,838,080.77
与企业日常活动无关的政府补助	90,833,905.61	99,595,255.58	90,833,905.61
保险赔款收入	77,368,594.45	103,034,076.00	77,368,594.45
其他	329,448,359.24	321,775,665.71	329,448,359.24
合 计	1,120,886,198.93	801,812,621.14	1,120,886,198.93

(六十二) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠支出	396,534,343.07	269,409,678.00	396,534,343.07
逾期违约金	171,155,452.09	115,860,000.00	171,155,452.09
罚没及滞纳金支出	104,055,799.90	110,277,362.58	104,055,799.90
“三供一业”分离支出	22,501,415.73		22,501,415.73
非流动资产毁损报废损失	19,112,139.55	3,508,804.43	19,112,139.55
其他	160,021,174.92	237,924,749.36	160,021,174.92
合 计	873,380,325.26	736,980,594.37	873,380,325.26

(六十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	11,212,337,618.73	10,454,422,654.74
递延所得税调整	-2,131,871,361.80	-1,949,871,494.06
合 计	9,080,466,256.93	8,504,551,160.68

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	34,737,074,077.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,684,268,519.33
子公司适用不同税率的影响	-2,258,365,807.27
调整以前期间所得税的影响	241,319,854.52

项 目	本年发生额
非应税收入的影响	-289,278,416.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	704,650,870.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-567,323,883.08
本年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	3,869,037,935.31
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-356,563.23
研发费用加计扣除	-946,527,872.94
其他	-356,958,380.26
所得税费用	9,080,466,256.93

（六十四） 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,127,233,338.71	771,094,568.30	2,356,138,770.41
1、重新计量设定受益计划变动额	15,015,252.02	5,136,021.85	9,879,230.17
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	2,718,885.31		2,718,885.31
3、其他权益工具投资公允价值变动	3,109,499,201.38	765,958,546.45	2,343,540,654.93
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,513,213,329.18	1,670,495.69	-1,514,883,824.87
1、权益法下可转损益的其他综合收益	38,659,746.36		38,659,746.36
2、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	5,568,316.96	1,670,495.69	3,897,821.27
3、外币财务报表折算差额	-1,557,441,392.50		-1,557,441,392.50
三、其他综合收益合计	1,614,020,009.53	772,765,063.99	841,254,945.54

（续）

项 目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,822,828,379.16	851,399,772.82	2,971,428,606.34
1、重新计量设定受益计划变动额	12,547,500.39	3,338,153.29	9,209,347.10
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-4,381,777.08	-1,762.38	-4,380,014.70
3、其他权益工具投资公允价值变动	3,814,662,655.85	848,063,381.91	2,966,599,273.94

项 目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
二、将重分类进损益的其他综合收益	82,681,662.52	-33,528,710.79	116,210,373.31
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-112,063,006.68	-34,017,863.97	-78,045,142.71
2、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	2,419,354.71	489,153.18	1,930,201.53
3、外币财务报表折算差额	192,325,314.49		192,325,314.49
三、其他综合收益合计	3,905,510,041.68	817,871,062.03	3,087,638,979.65

2、其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划 变动额	权益法下不能转损益的 其他综合收益	其他权益工具投资公 允价值变动
一、上年年初余额	-84,378,161.85	8,352,399.26	6,624,408,955.19
二、上年增减变动金额 （减少以“-”号填列）	11,560,098.75	-4,585,514.52	649,776,621.15
三、本年初余额	-72,818,063.10	3,766,884.74	7,274,185,576.34
四、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列）	9,710,704.12	2,718,644.45	2,320,604,793.52
五、本年年末余额	-63,107,358.98	6,485,529.19	9,594,790,369.86

（续）

项目	权益法下可转损 益的其他综合收 益	现金流量套期储 备（现金流量套期 损益的有效部分）	外币财务报表折 算差额	小 计
一、上年年初余额	-205,507,712.68	-466,388.19	555,656,974.42	6,898,066,066.15
二、上年增减变动金额 （减少以“-”号填列）	-71,585,597.37	1,579,348.47	171,346,951.90	758,091,908.38
三、本年初余额	-277,093,310.05	1,112,960.28	727,003,926.32	7,656,157,974.53
四、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列）	38,835,794.37	3,870,495.68	-1,545,751,313.83	829,989,118.31
五、本年年末余额	-238,257,515.68	4,983,455.96	-818,747,387.51	8,486,147,092.84

（六十五） 借款费用

符合资本化条件的资产项目	本年资本化金额
存货中资本化借款费用	7,915,820,072.35
在建工程中资本化借款费用	438,676,989.93

符合资本化条件的资产项目	本年资本化金额
无形资产中资本化借款费用	1,507,917,958.00
合 计	9,862,415,020.28

(六十六) 外币折算

计入当期损益的汇兑差额为-91,344,618.43 元。

(六十七) 租赁

1、融资租赁出租人

剩余租赁期	最低租赁收款额
1 年以内（含 1 年）	5,369,899,639.69
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	6,073,089,610.40
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	5,134,484,548.38
3 年以上	6,805,834,292.93
合 计	23,383,308,091.40

注：年末未确认融资收益的余额为人民币 2,610,422,056.31 元。

2、经营租赁出租人

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
土地使用权、房屋及建筑物	4,823,424,803.78	4,825,607,395.16
机器设备	818,412,735.91	143,381,763.00
船舶	54,515,069.00	89,486,640.00
运输工具	4,102,652.86	3,504,147.30
其他	97,208.66	155,534.10
合 计	5,700,552,470.21	5,062,135,479.56

3、融资租赁承租人

(1) 融资租赁租入固定资产情况

资产类别	年末余额			年初余额		
	原值	累计折旧	减值准备	原值	累计折旧	减值准备
船舶	929,060,220.00	321,474,355.75		1,360,714,811.26	427,725,453.91	
土地房屋建	49,712,360.25	20,212,295.66		29,566,963.53	8,563,514.86	

资产类别	年末余额			年初余额		
	原值	累计折旧	减值准备	原值	累计折旧	减值准备
筑物						
机器设备	80,803,163.43	6,467,357.65		2,113,814.51	822,038.98	
运输设备	1,304,095.34	759,464.26		708,347.95	346,003.13	
合 计	1,060,879,839.02	348,913,473.32		1,393,103,937.25	437,457,010.88	

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	167,547,624.92
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	126,225,125.60
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	109,658,105.42
3 年以上	2,134,089.43
合 计	405,564,945.37

注：年末未确认融资费用的余额为 24,672,425.08 元。

4、重大经营租赁承租人

剩余租赁期	经营租赁额
1 年以内（含 1 年）	132,210,234.04
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	124,874,756.74
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	93,693,717.11
3 年以上	109,864,752.69
合 计	460,643,460.58

(六十八) 分部信息

1、按经营分部披露信息

单位：人民币万元

项 目	基建业务		设计业务		疏浚业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	57,375,583.92	49,865,084.33	4,537,841.39	4,196,767.10	3,921,403.12	3,481,891.83
其中：对外交易收入	55,819,881.83	48,282,349.82	3,609,596.94	3,756,764.47	3,895,313.22	3,420,011.65
分部间交易收入	1,555,702.09	1,582,734.51	928,244.45	440,002.63	26,089.90	61,880.18

项 目	基建业务		设计业务		疏浚业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
二、对联营和合营企业的投资收益						
三、资产减值损失（损失以“-”号填列）	-31,435.86	-29,101.01	-873.68	-727.41	-24.32	-1,517.29
四、信用减值损失（损失以“-”号填列）	-331,847.11	-351,417.94	-30,132.65	-38,775.90	-94,885.44	-26,063.11
五、折旧费和摊销费	929,815.09	879,468.43	54,490.99	48,689.24	125,980.57	147,384.64
六、利润总额	2,909,820.76	2,759,485.63	400,315.68	410,924.46	180,290.54	189,188.26
七、所得税费用	485,188.37	456,742.13	69,097.58	69,652.42	19,918.80	18,897.82
八、净利润	2,424,632.39	2,302,743.50	331,218.10	341,272.04	160,371.75	170,290.43
九、资产总额	107,927,625.38	86,619,222.86	6,816,002.78	5,969,605.39	10,111,529.46	9,623,218.28
十、负债总额	53,969,532.07	44,752,629.85	3,462,600.30	3,218,847.76	4,457,041.68	4,046,255.54
十一、其他重要的非现金项目	1,500,756.20	517,760.47	77,976.82	-30,588.65	-71,253.51	66,701.71
其中：折旧费和摊销费以外的其他非现金费用（损失以“-”号填列）	-385,427.72	-317,462.60	-31,841.57	-37,250.05	-93,280.12	-20,510.60
对联营企业和合营企业的长期股权投资核算增加额	1,886,183.92	835,223.07	109,818.39	6,661.40	22,026.61	87,212.31

(续)

项 目	装备制造业务		房地产开发		其他	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	2,440,369.90	2,594,055.83	8,132,725.89	7,779,475.38	1,118,129.45	992,119.36
其中：对外交易收入	2,127,955.12	2,278,967.10	8,112,294.61	7,744,501.61	173,849.75	214,128.50
分部间交易收入	312,414.78	315,088.73	20,431.28	34,973.77	944,279.70	777,990.86
二、对联营和合营企业的投资收益						
三、资产减值损失（损失以“-”号填列）	-24,402.28	-8,696.21	-128,137.69	-107,623.33	-8,773.40	-946.93
四、信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22,120.31	-8,201.81	-52,192.55	-95,225.27	-57,935.43	4,894.29
五、折旧费和摊销费	148,788.34	138,126.46	77,422.52	82,896.66	30,099.75	48,846.41
六、利润总额	135,047.63	159,567.53	750,348.52	663,797.33	-45,424.36	75,265.43

项 目	装备制造业务		房地产开发		其他	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
七、所得税费用	10,169.00	10,465.31	264,769.94	270,499.14	40,387.41	65,787.33
八、净利润	124,878.63	149,102.23	485,578.58	393,298.18	-85,811.79	9,478.11
九、资产总额	8,953,553.58	7,890,205.69	55,057,322.08	41,066,108.65	15,682,993.88	13,689,180.69
十、负债总额	6,895,780.00	5,857,861.71	44,540,667.38	33,438,129.93	3,130,258.06	3,885,507.22
十一、其他重要的非现金项目	-29,102.96	-6,210.83	784,220.14	492,017.59	-371,197.71	303,901.39
其中：折旧费和摊销费以外的其他非现金费用(损失以“-”号填列)	-46,522.59	-16,898.03	-180,330.24	-202,848.60	-67,100.13	4,061.27
对联营企业和合营企业的长期股权投资核算增加额	17,419.63	10,687.20	964,550.38	694,866.19	-304,097.58	299,840.12

(续)

项 目	未分配		分部间抵销		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入			-3,787,162.20	-3,212,670.68	73,738,891.47	65,696,723.15
其中：对外交易收入					73,738,891.47	65,696,723.15
分部间交易收入			-3,787,162.20	-3,212,670.68		
二、对联营和合营企业的投资收益	-23,966.22	91,842.93			-23,966.22	91,842.93
三、资产减值损失(损失以“-”号填列)			-206.77	204.55	-193,854.00	-148,407.63
四、信用减值损失(损失以“-”号填列)			4,987.86	2,577.19	-584,125.63	-512,212.55
五、折旧费和摊销费					1,366,597.26	1,345,411.84
六、利润总额	-541,609.07	-343,405.00	-315,082.29	-705,929.56	3,473,707.41	3,208,894.08
七、所得税费用	22,684.40	-41,892.66	-4,168.87	303.63	908,046.63	850,455.12
八、净利润	-564,293.46	-301,512.34	-310,913.42	-706,233.18	2,565,660.78	2,358,438.97
九、资产总额	15,633,201.68	13,815,164.10	-20,155,086.93	-17,031,303.06	200,027,141.91	161,641,402.60
十、负债总额	42,887,106.09	36,468,222.71	-9,366,741.18	-8,227,419.44	149,976,244.40	123,440,035.28
十一、其他重要的非现金项目	157,816.18	129,520.54	-453,484.25	-298,978.54	1,595,730.91	1,174,123.68
其中：折旧费和摊销费以外的其他非现金费用			4,781.09	2,781.74	-799,721.28	-588,126.87
对联营企业和合营企	157,816.18	129,520.54	-458,265.34	-301,760.28	2,395,452.19	1,762,250.55

项 目	未分配		分部间抵销		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
业的长期股权投资核算增加额						

2、本集团各项产品或劳务的对外交易收入情况

单位：人民币万元

产品或劳务分类	对外交易收入额	
	本年	上年
中国（除港澳地区）	62,859,134.29	54,889,941.75
其他国家和地区	10,879,757.18	10,806,781.40
合 计	73,738,891.47	65,696,723.15

注：上表对外交易收入归属于客户所处区域。

3、本集团非流动资产分布情况

单位：人民币万元

产品或劳务分类	对外交易收入额	
	本年	上年
中国（除港澳地区）	39,518,504.84	34,984,996.31
其他国家和地区	4,364,535.52	3,470,605.15
合 计	43,883,040.36	38,455,601.46

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、长期股权投资及递延所得税资产。

（六十九） 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	25,656,607,820.39	23,584,389,671.57
加：资产减值损失	1,938,539,964.75	1,484,076,274.29
信用资产减值损失	5,841,256,284.54	5,122,125,503.96
固定资产折旧	10,260,272,561.11	10,789,312,307.08
无形资产摊销	2,954,383,165.29	2,249,270,322.12
长期待摊费用摊销	451,316,895.89	415,535,807.05

补充资料	本年发生额	上年发生额
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)	-924,358,614.26	-584,118,576.64
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-885,585.83	2,484,947.56
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-279,249,926.75	-876,999,743.85
财务费用(收益以“—”号填列)	12,175,070,253.42	10,837,279,226.21
投资损失(收益以“—”号填列)	-2,523,311,377.15	-2,783,338,869.08
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-3,035,535,499.53	-1,963,294,123.34
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	903,664,137.73	13,422,629.28
存货的减少(增加以“—”号填列)	-95,411,672,753.95	-78,029,893,653.17
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-60,041,540,420.49	-64,203,508,421.64
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	95,880,886,334.00	88,957,814,140.28
其他	154,086,436.00	-53,034,526.94
经营活动产生的现金流量净额	-6,000,470,324.84	-5,038,477,085.26
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：	—	—
现金的年末余额	204,608,542,380.00	183,989,354,699.37
减：现金的年初余额	183,989,354,699.37	183,757,499,776.82
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	20,619,187,680.63	231,854,922.55

2、 本年取得子公司或收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	2,957,359,084.92
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,556,253,835.53
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	96,306,543.33
取得子公司支付的现金净额	-4,502,588,207.28
二、本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,168,004,080.00

项 目	金 额
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,051,635,506.14
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	60,726,300.00
处置子公司收到的现金净额	-822,905,126.14

3、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	204,608,542,380.00	183,989,354,699.37
其中：库存现金	153,987,291.22	141,773,861.11
可随时用于支付的银行存款	204,382,224,998.01	175,684,057,492.99
可随时用于支付的其他货币资金	72,330,090.77	8,163,523,345.27
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	204,608,542,380.00	183,989,354,699.37

(七十) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	——	——	——
其中：美元	3,785,138,906.63	6.5249	24,697,761,979.04
港币	8,136,082,980.48	0.8416	6,847,361,905.84
澳元	1,132,191,306.07	5.0163	5,679,411,249.99
欧元	197,851,009.00	8.0250	1,587,754,344.00
其他			8,696,491,628.18
应收账款	——	——	——
其中：美元	1,632,820,491.48	6.5249	10,653,990,427.17
欧元	199,718,710.00	8.0250	1,602,742,644.73
中非法郎	119,364,523,967.00	0.0121	1,444,310,740.00
澳元	185,758,180.00	5.0163	931,818,757.00
其他			3,866,873,461.39
其他应收款	——	——	——
其中：美元	240,951,073.83	6.5249	1,572,181,666.07
澳元	188,582,805.00	5.0163	945,987,926.33

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
科威特第纳尔	36,962,607.00	21.5313	795,852,971.56
欧元	34,238,490.00	8.0250	274,763,878.73
其他			1,139,296,365.78
长期应收款	——	——	——
其中：美元	1,051,231,992.73	6.5249	6,859,186,969.40
中非法郎	96,371,899,587.00	0.0121	1,166,099,985.00
港币	1,026,991,182.00	0.8416	864,315,779.00
孟加拉塔卡	1,691,662,779.93	0.077	130,288,207.75
其他			3,234,172,188.00
短期借款	——	——	——
其中：港币	4,036,103,350.70	0.8416	3,396,784,579.64
日元	53,441,521,946.00	0.0632	3,377,504,187.00
美元	409,073,128.00	6.5249	2,669,221,513.00
欧元	194,212,088.00	8.0250	1,558,552,004.00
其他			49,956,845.00
应付账款	——	——	——
其中：美元	1,504,558,636.00	6.5249	9,817,094,641.42
港币	6,313,935,260.00	0.8416	5,313,807,914.65
澳元	779,676,549.00	5.0163	3,911,091,472.14
澳门元	501,750,967.00	0.8172	410,030,890.58
其他			4,326,720,602.46
其他应付款	——	——	——
其中：美元	176,427,828.52	6.5249	1,151,173,940.26
科威特第纳尔	32,864,107.00	21.5313	707,606,943.00
澳门元	292,381,313.00	0.8172	238,934,009.00
欧洲	71,386,020.00	8.0250	572,872,812.37
其他			117,668,292.13
长期借款	——	——	——
其中：美元	3,957,780,371.69	6.5249	25,824,121,147.03
港币	12,166,760,000.00	0.8416	10,239,545,216.00

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
欧元	193,240,088.00	8.0250	1,550,751,707.00
澳门元	495,966,191.00	0.8172	405,303,571.00
其他			506,039,571.02
一年内到期的长期借款	——	——	——
其中：美元	757,622,462.56	6.5249	4,943,410,805.99
港币	1,902,322,464.67	0.8416	1,601,070,679.17
马来西亚林吉特	272,655.89	1.6173	446,647.80
长期应付款	——	——	——
其中：美元	535,311,353.00	6.5249	3,492,853,048.00
澳门元	417,520,786.00	0.8172	341,197,986.00
欧元	16,453,005.00	8.0250	132,035,362.00
其他			2,440,346,877.00
一年内到期的长期应付款	——	——	——
其中：美元	70,514,317.00	6.5249	460,098,868.00

(七十一) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
特许经营权无形资产及 PPP 长期应收款	254,432,234,444.00	用于取得银行借款抵押或质押
存货	118,526,476,516.82	用于取得银行借款抵押或质押
货币资金	15,503,970,723.42	用于提供担保、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预售监管资金、项目保证金、按揭保证金、存放中央银行款项等
长期应收工程款	16,291,167,492.00	用于取得银行借款抵押或质押
无形资产	13,082,211,059.60	用于取得银行借款抵押或质押
固定资产	7,116,312,203.38	用于取得银行借款抵押或质押
应收账款	2,889,451,053.15	用于取得银行借款抵押或质押
投资性房地产	1,807,328,471.78	用于取得银行借款抵押或质押
其他应收款	745,262,852.79	用于取得银行借款抵押或质押
应收款项融资	243,500,000.00	用于取得银行借款抵押或质押
长期股权投资	77,026,588.51	用于取得银行借款抵押或质押

项 目	年末账面价值	受限原因
应收票据	21,095,481.00	用于取得银行借款抵押或质押
其他	2,464,373.14	用于取得银行借款抵押或质押

九、或有事项

(一) 或有负债分类

单位：人民币万元

项 目	年末余额	年初余额
提供的对外担保	3,429,166.99	3,410,898.48
未决诉讼或仲裁	171,691.55	123,028.94
合 计	3,600,858.54	3,533,927.42

注：以上为于资产负债表日已发生但尚不符合负债确认条件的，未在财务报表中反映的或有负债，也不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债。

(二) 对集团外担保情况

1、对集团外贷款担保情况

单位：人民币万元

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
	名 称	企业性质				
合计						3,429,166.99
其中主要担保：						
本公司	三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	其他	连带责任保证	贷款担保	无反担保	123,002.70
中交城市投资控股有限公司	佛山市中交保利房地产有限公司	其他	连带责任保证	贷款担保	无反担保	143,035.00
绿城中国	浙江绿城材料设备有限公司	其他	保证及质押	贷款担保	无反担保	147,199.94
绿城中国	杭州绿城橱柜有限公司	其他	保证及质押	贷款担保	合作方提供其股权比例	147,538.45
绿城中国	青岛绿城华景置业有限公司	其他	一般保证	贷款担保	无反担保	413,364.50
北京碧水源科技股份有限公司	新疆昆仑新水源科技股份有限公司	其他	连带责任保证	贷款担保	无反担保	147,411.60
中国公路车辆机械有限公司	长春公共交通(集团)有限责任公司	其他	连带责任保证	贷款担保	无反担保	23,000.00

注：其他对外担保明细详见本附注十一、（五）、2、（5）提供担保。

2、本集团房地产项目公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。此类担保承担违约责任可能性低。

（三）未决诉讼或仲裁情况

未决诉讼或仲裁主要系本集团于经营过程中涉及与客户、分包商、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔，经咨询相关法律顾问并经管理层谨慎估计这些未决纠纷、诉讼或索赔的结果后，对于很有可能给本集团造成损失的纠纷、诉讼或索赔等，本集团已计提了相应的预计负债，详见本附注八、（四十四）、预计负债；对于目前无法合理估计最终结果的未决纠纷、诉讼及索赔，管理层认为这些纠纷诉讼索偿不是很可能对本集团的经营成果或财务状况构成重大不利影响的未计提预计负债，截止 2020 年 12 月 31 日涉诉金额约 171,691.55 万元，其中主要包括 Allab Kheir、Zaouche Zoubir、Tebbakh Fateh、ALLAB Mohamed 与 SAIDANI Laid 起诉中国交通海外事业部，诉讼金额 45,575.97 万元；香港盛华工程有限公司起诉一公司，诉讼金额 22,799.87 万元等。

（四）其他事项

截至 2020 年 12 月 31 日，中国交建累计发行规模为人民币 14,968,625,000 元的资产支持证券及资产支持票据，其中优先级资产支持证券及资产支持票据为人民币 13,976,440,000 元。对于金额为人民币 12,226,440,000 元的优先级资产支持证券及资产支持票据，中国交建对资产支持证券专项计划及资产支持票据信托各期可分配资金与各期应支付该些优先级资产支持证券及优先级资产支持票据的固定收益和本金的差额部分承担流动性补足支付义务。中国交建评估承担流动性补足的可能性低。

十、 资产负债表日后事项

现金股利分配事项

1、2021 年 3 月 30 日，根据中国交建董事会决议，提议中国交建向全体股东分配现金股利人民币 2,924,053,883 元，上述提议尚待中国交建股东大会批准。

2、2021 年 3 月 29 日，根据碧水源第五届董事会第二次会议决议，碧水源董事会提议以 2020 年 12 月 31 日总股本 3,164,596,594 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.55 元（含税），上述提议尚待碧水源股东大会批准。

3、2021 年 4 月 13 日，根据中交地产第八届董事会召开第六十三次会议，批准 2020 年度利润分配预案，以 2020 年末总股本 695,433,689 股为基数，每 10 股派发现金股利人民币 0.5 元（含税），上述预案尚待股东大会批准。

十一、 关联方关系及其交易

（一） 母公司基本情况

本公司系国务院国资委直接出资管理的国有企业。

（二） 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

（三） 合营企业及联营企业情况

关联方名称	与本集团的关系
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	合营企业
安徽省合枞高速公路有限责任公司	合营企业
北京景西房地产开发有限公司	合营企业
北京中交路桥壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营企业
沧州渤海新区津骅港建工程有限公司	合营企业
沧州渤海新区天航建工港口建设管理有限公司	合营企业
成都城投城建科技有限公司	合营企业
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	合营企业
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	合营企业
佛山诚展置业有限公司	合营企业
佛山广明高速公路有限公司	合营企业
佛山市中交保利房地产有限公司	合营企业
佛山香颂置业有限公司	合营企业
福州台商投资区中交投资有限公司	合营企业
广西中交浦清高速公路有限公司	合营企业
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	合营企业
广州南沙明珠湾区开发有限公司	合营企业
贵州绿博园建设运营有限责任公司	合营企业
贵州中交贵黄高速公路有限公司	合营企业
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	合营企业
贵州中交剑榕高速公路有限公司	合营企业
贵州中交荔榕高速公路有限公司	合营企业
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司	合营企业

关联方名称	与本集团的关系
海口中交国兴实业有限公司	合营企业
杭州康欣置业有限公司	合营企业
河南中交鹏程路桥开发有限公司	合营企业
惠州慧通置业有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
江苏龙源振华海洋工程有限公司	合营企业
路桥建设重庆丰涪高速公路发展有限公司	合营企业
路桥建设重庆丰石高速公路发展有限公司	合营企业
南京绿城置业有限公司	合营企业
宁波绿城置地有限公司	合营企业
宁波中交象山湾疏港高速公路有限公司	合营企业
青海中交加西公路有限公司	合营企业
泉州闽路市政建设投资有限公司	合营企业
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	合营企业
厦门悦煦房地产开发有限公司	合营企业
山东中交航务工程有限公司	合营企业
陕西中交榆佳高速公路有限公司	合营企业
沈阳全运村建设有限公司	合营企业
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	合营企业
四平市四梨管廊建设运营有限公司	合营企业
唐山曹妃甸疏浚有限公司	合营企业
天津港航安装工程有限公司	合营企业
天津中交新城建设发展有限公司	合营企业
徐州新盛绿城置业发展有限公司	合营企业
宜昌融泰臻远房地产开发有限公司	合营企业
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	合营企业
益阳中交一公局城市建设投资有限公司	合营企业
玉林中交城市综合管廊投资有限公司	合营企业
玉林中交建设投资有限公司	合营企业

关联方名称	与本集团的关系
云南华丽高速公路投资开发有限公司	合营企业
长春中交投资建设有限公司	合营企业
长治市中财高铁广场建设有限公司	合营企业
昭通昭阳绕城高速公路投资开发有限公司	合营企业
浙江绿城时代建设管理有限公司	合营企业
浙江绿城足球俱乐部有限公司	合营企业
浙江绿西房地产集团有限公司	合营企业
中交（佛山顺德）置业有限公司	合营企业
中交（茂名）水东湾投资建设有限公司	合营企业
中交（天津）轨道交通工程建设有限公司	合营企业
中交（肇庆）投资发展有限公司	合营企业
中交成都轨道交通投资建设有限公司	合营企业
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	合营企业
中交富力（北京）置业有限公司	合营企业
中交广东开春高速公路有限公司	合营企业
中交广连高速公路投资发展有限公司	合营企业
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	合营企业
中交金牌教育科技（大连）有限公司	合营企业
中交新疆交通投资发展有限公司	合营企业
中交盐城建设发展有限公司	合营企业
中交云南建设投资发展有限公司	合营企业
中山中交第二航务建设发展有限公司	合营企业
重庆四航铜合高速公路投资有限公司	合营企业
重庆渝湘复线高速公路有限公司	合营企业
重庆忠都高速公路有限公司	合营企业
首都高速公路发展有限公司	合营企业
重庆铜永高速公路有限公司	联营企业
安徽舜鸿房地产开发有限公司	联营企业
巴中中交川商投资建设有限公司	联营企业

关联方名称	与本集团的关系
北京建达道桥咨询有限公司	联营企业
北京铭海置业有限公司	联营企业
北京毓秀置业有限公司	联营企业
北京致平房地产开发有限公司	联营企业
北京致兴房地产开发有限公司	联营企业
北京中交兴昌置业有限公司	联营企业
城投中交（青岛）投资控股有限公司	联营企业
大连湾海底隧道有限公司	联营企业
东海地产股份有限公司	联营企业
甘肃公航旅天庄高速公路管理有限公司	联营企业
甘肃公航旅通定高速公路管理有限公司	联营企业
甘肃金河高速公路项目管理有限公司	联营企业
甘肃柳敦高速公路项目管理有限公司	联营企业
格瑞拓动力股份有限公司	联营企业
广东港湾工程有限公司	联营企业
广东海源环保科技有限公司	联营企业
贵州瓮马铁路有限责任公司	联营企业
海南晔隆房地产开发有限公司	联营企业
汉中中交基础设施投资有限公司	联营企业
杭州地铁武林置业有限公司	联营企业
杭州翡翠城房地产开发有限公司	联营企业
杭州龙昊房地产开发有限公司	联营企业
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业
杭州绿城致延城市发展有限公司	联营企业
杭州诺千投资管理有限公司	联营企业
杭州浙能绿城置业有限公司	联营企业
杭州臻毅投资有限公司	联营企业
黑龙江碧水源环保工程有限公司	联营企业

关联方名称	与本集团的关系
吉林碧水源水务科技有限公司	联营企业
济南海尔绿城置业有限公司	联营企业
江苏盐城港滨海港投资开发有限公司	联营企业
江西碧水源科技发展有限公司	联营企业
绿城电子商务有限公司	联营企业
绿城商业保理（上海）有限公司	联营企业
南京中交城市开发有限公司	联营企业
宁波都市房产开发有限公司	联营企业
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	联营企业
宁夏银百高速公路建设管理有限公司	联营企业
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	联营企业
黔东南三镇快速路投资建设有限公司	联营企业
厦门润悦雅颂房地产有限公司	联营企业
山东财富纵横置业有限公司	联营企业
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	联营企业
山东高速沾临高速公路有限公司	联营企业
上海新湖房地产开发有限公司	联营企业
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	联营企业
上海振华重工（集团）常州油漆有限公司	联营企业
上海中瀚置业有限公司	联营企业
神华上航疏浚有限责任公司	联营企业
四川牙谷建设管理有限公司	联营企业
台州浙能绿城置业有限公司	联营企业
唐山站西建设发展有限公司	联营企业
天津碧海海绵城市有限公司	联营企业
天津港航工程有限公司	联营企业
天津临港产业投资控股有限公司	联营企业
天津三岛输送机械有限公司	联营企业
天津市洲际房地产开发有限公司	联营企业

关联方名称	与本集团的关系
温州城发二航建设发展有限公司	联营企业
武汉黄悟高速公路建设管理有限公司	联营企业
武汉锦官置业有限公司	联营企业
武威北仙公路工程有限公司	联营企业
西咸新区沣西新城碧源环保科技有限公司	联营企业
盐城响盛新材料科技发展有限公司	联营企业
益阳中交二航建设发展有限公司	联营企业
永定河流域投资有限公司	联营企业
浙江绿城材料设备有限公司	联营企业
振华物流集团有限公司	联营企业
郑州滨悦房地产开发有限公司	联营企业
中交佛山投资发展有限公司	联营企业
中交路建（北京）物资有限公司	联营企业
中交一公局唐山曹妃甸工程有限公司	联营企业
中交住总联合置业（北京）有限公司	联营企业
重庆二航商品混凝土有限责任公司	联营企业
重庆万利万达高速公路有限公司	联营企业

（四） 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
北京金地致远企业管理咨询有限公司	子公司的其他股东
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
常州路劲房地产开发有限公司	子公司的其他股东
福建中联盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
广东中南民航实业有限公司	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
杭州亚运村建设有限公司	子公司的其他股东
湖北华生房地产开发有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东

关联方名称	与本集团的关系
金地（集团）股份有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展（山东）有限公司	子公司的其他股东
南通天扬置业有限公司	子公司的其他股东
融创华北发展集团有限公司	子公司的其他股东
上海花样年房地产开发有限公司	子公司的其他股东
上海杨浦滨江投资开发有限公司	子公司的其他股东
苏州隽御地产有限公司	子公司的其他股东
浙江昆洋石油化工有限公司	子公司的其他股东
浙江省交投地产集团有限公司	子公司的其他股东
中建七局地产集团有限公司	子公司的其他股东
洲际置地（天津）有限责任公司	子公司的其他股东
武汉花山生态新城地产有限公司	子公司的其他股东
全顺集团有限公司	子公司的其他股东
高地置业有限公司	子公司的其他股东
致昌（北京）企业管理有限公司	子公司的其他股东
济南东拓置业有限公司	子公司的其他股东
宁波市轨道交通物产置业有限公司	子公司的其他股东
济南高新控股集团有限公司	子公司的其他股东
碧桂园地产集团有限公司	子公司的其他股东
北京路劲隽御房地产开发有限公司	子公司其他股东的控股股东
建发房地产集团有限公司	子公司其他股东的控股股东
衢州市城市建设投资集团有限公司	子公司其他股东的母公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司其他股东的母公司
新疆科发环境工程有限公司	子公司联营单位的子公司

（五） 关联方交易

1、 定价政策

参照市场价格协商确定。

2、 关联方交易

（1） 提供劳务（分包方）

关联方名称	本年发生额	上年发生额
贵州中交贵黄高速公路有限公司	6,526,346,095.00	3,918,649,060.00
中交新疆交通投资发展有限公司	4,761,691,836.00	2,004,092,782.00
中交广东开春高速公路有限公司	2,991,663,898.00	3,335,281,892.00
广西中交浦清高速公路有限公司	2,695,541,051.00	
贵州中交剑榕高速公路有限公司	2,490,235,777.00	4,532,265,334.00
中交成都轨道交通投资建设有限公司	2,243,752,714.00	2,917,305,422.00
甘肃公航旅通定高速公路管理有限公司	2,162,045,335.00	1,159,790,229.00
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	1,964,931,872.00	1,074,463,818.00
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司	1,873,009,920.00	910,227,609.00
大连湾海底隧道有限公司	1,739,625,828.00	1,165,597,182.00
中交佛山投资发展有限公司	1,602,257,457.00	3,250,530,219.00
云南华丽高速公路投资开发有限公司	1,600,327,925.00	2,672,927,903.00
中交盐城建设发展有限公司	1,414,843,146.00	3,348,816,359.00
山东高速沾临高速公路有限公司	1,217,290,377.00	
中山中交第二航务建设发展有限公司	1,152,395,912.00	819,279,013.00
长治市中财高铁广场建设有限公司	947,208,465.00	
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	863,723,565.00	1,818,811,336.00
青海中交加西公路有限公司	766,489,313.00	470,964,208.00
长春中交投资建设有限公司	644,734,737.00	206,113,169.00
武汉黄悟高速公路建设管理有限公司	634,788,523.00	
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	592,282,666.00	151,471,338.00
玉林中交建设投资有限公司	509,311,939.00	587,911,882.00
德阳市旌辉投资有限责任公司	505,855,784.31	
河南中交鹏程路桥开发有限公司	474,379,907.00	346,315,584.00
四川牙谷建设管理有限公司	472,619,621.00	522,962,668.00
贵州绿博园建设运营有限责任公司	449,609,875.00	502,337,262.00
益阳中交二航建设发展有限公司	448,339,732.00	579,398,939.00
温州城发二航建设发展有限公司	431,278,905.00	227,533,521.00
玉林中交城市综合管廊投资有限公司	422,892,957.00	

关联方名称	本年发生额	上年发生额
泉州闽路市政建设投资有限公司	402,611,674.00	596,328,849.00
南京中交城市开发有限公司	394,996,754.00	270,399,503.00
宁夏银百高速公路建设管理有限公司	369,143,240.00	796,225,119.00
江苏盐城港滨海港投资开发有限公司	368,940,330.00	228,937,697.00
甘肃公航旅天庄高速公路管理有限公司	366,037,086.00	1,493,729.00
甘肃柳敦高速公路项目管理有限公司	364,745,714.00	743,277,307.00
中交（茂名）水东湾投资建设有限公司	348,372,324.00	320,875,105.00
重庆渝湘复线高速公路有限公司	347,958,206.00	
中交金牌教育科技（大连）有限公司	341,032,098.00	
宁波中交象山湾疏港高速公路有限公司	316,008,629.00	4,215,832.00
安徽省合枞高速公路有限责任公司	296,193,785.00	9,260,494.00
其他	8,711,797,424.30	12,683,545,183.24
合 计	57,227,312,396.61	52,177,605,547.24

(2) 销售商品

关联方名称	本年发生额	上年发生额
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司	653,751,721.00	339,745,500.00
贵州中交剑榕高速公路有限公司	582,288,643.00	1,239,415,149.00
天津港航安装工程有限公司	215,909,148.00	
江苏龙源振华海洋工程有限公司	212,245,007.00	246,591,222.00
其他	335,949,414.78	22,342,446.49
合 计	2,000,143,933.78	1,848,094,317.49

(3) 接受劳务（总包）

关联方名称	本年发生额	上年发生额
绿城电子商务有限公司	330,145,398.26	186,193,386.46
天津港航安装工程有限公司	286,128,336.00	287,105,466.00
浙江绿城时代建设管理有限公司	103,329,721.87	54,315,674.31
广东港湾工程有限公司	93,229,304.00	348,022,825.00
其他	507,431,794.38	606,791,597.81
合 计	1,320,264,554.51	1,482,428,949.58

(4) 采购商品

关联方名称	本年发生额	上年发生额
中交路建（北京）物资有限公司	2,056,357,476.00	747,037,318.00
天津港航安装工程有限公司	114,381,766.00	
上海振华重工（集团）常州油漆有限公司	83,224,897.00	145,138,516.00
山东财富纵横置业有限公司		100,894,183.15
其他	252,747,410.27	93,955,611.00
合 计	2,506,711,549.27	1,087,025,628.15

(5) 提供担保

单位：人民币万元

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
绿城中国	青岛绿城华景置业有限公司	413,364.50	2018-2-9	2022-6-25	否
绿城中国	杭州绿城橱柜有限公司	147,538.45	2019-11-13	2022-11-18	否
绿城中国	浙江绿城材料设备有限公司	147,199.94	2019-11-4	2021-11-4	否
本公司	三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	123,002.70	2015-1-25	2022-6-8	否
北京碧水源科技股份有限公司	新疆昆仑新水源科技股份有限公司	147,411.60	2017/2018	2029/2039	否
中交城市投资控股有限公司	佛山市中交保利房地产有限公司	143,035.00	2019	2022/2024	否
中交一公局集团有限公司	重庆万利万达高速公路有限公司	104,000.00	2012/2013/2014/2017	2042/2043/2044	否
中交路桥建设有限公司	贵州瓮马铁路有限责任公司	56,920.20	2016/2017/2019	2038/2039	否
中交置业有限公司	中交住总联合置业（北京）有限公司	35,650.00	2018-12-13	2023-12-12	否
中交第四公路工程有限公司	重庆铜永高速公路有限公司	15,573.10	2013	2045	否
中交第三公路工程有限公司	重庆忠都高速公路有限公司	11,181.33	2013/2017	2043	否
中国交通建设股份有限公司	首都高速公路发展有限公司	245.01	1994	2024	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
绿城中国对其他关联方提供担保		1,611,063.28			否
碧水源对其他关联方提供担保		257,424.36			否
中交地产对其他关联方提供担保		195,943.87			否
合 计		3,409,553.34			

(6) 接受担保

单位：人民币万元

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
衢州市城市建设投资集团有限公司	衢州绿城城投未来社区置业有限公司	67,884.40	2020	2023	否
碧桂园地产集团有限公司	昆明中交东盛房地产有限公司	57,219.75	2020-12-2	2022-9-23	否
东海地产股份有限公司	上海华浙外滩置业有限公司	51,129.00	2018/2020	2021/2023	否
高地置业有限公司	海南绿城高地投资有限公司	49,710.50	2018/2019/2020	2021/2024/2028	否
天津市洲际房地产开发有限公司、洲际置地（天津）有限责任公司	天津绿城津海房地产开发有限公司	39,200.00	2019/2020	2022	否
浙江省交投地产集团有限公司	永康翡翠城房地产开发有限公司	32,847.32	2020	2022	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	28,710.00	2020	2022/2023	否
南通天扬置业有限公司	南通腾聚置业有限公司	27,000.00	2020-5-12	2023-5-11	否
浙江省交投地产集团有限公司	宁波浙坤置业有限公司	26,933.84	2020	2023	否
武汉花山生态新城地产有限公司	武汉双谷房地产有限公司	24,391.04	2018/2019	2021/2022	否
全顺集团有限公司	德清绿城致瑞置业有限公司	23,450.00	2020	2022/2023	否
接受其他关联方担保		108,706.38			否
合 计		537,182.23			

(7) 吸收存款

关联方名称	本年	上年
贵州中交贵黄高速公路有限公司	2,935,722,512.00	1,564,700,142.00
佛山广明高速公路有限公司	1,755,043,514.00	2,293,453,256.00
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	1,739,745,428.93	
海口中交国兴实业有限公司	1,288,800,242.00	
陕西中交榆佳高速公路有限公司	803,488,230.00	1,553,452,504.00
路桥建设重庆丰涪高速公路发展有限公司	543,139,836.00	544,358,921.33
中交广东开春高速公路有限公司	543,101,875.00	1,180,516,490.00
中交（天津）轨道交通工程建设有限公司	404,500,000.00	
中交成都轨道交通投资建设有限公司	400,000,000.00	1,184,061,124.00
其他	1,505,634,314.86	2,475,272,332.33
合 计	11,919,175,952.79	10,795,814,769.66

(8) 提供资金（贷款）

关联方名称	本集团向关联方提供资金	关联方向本集团提供资金
中交（佛山顺德）置业有限公司	1,967,629,800.00	
北京毓秀置业有限公司	1,118,000,000.00	
北京致平房地产开发有限公司	1,016,370,000.00	
厦门润悦雅颂房地产有限公司	958,692,150.00	
厦门悦煦房地产开发有限公司	851,816,000.00	
北京铭海置业有限公司	791,964,000.00	
贵州中交贵黄高速公路有限公司	600,000,000.00	
杭州康欣置业有限公司	598,537,774.06	
天津中交新城建设发展有限公司	552,525,906.67	
中交路建（北京）物资有限公司	500,000,000.00	
中交新疆交通投资发展有限公司	464,007,898.18	
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	
佛山诚展置业有限公司	423,301,386.70	
北京金地致远企业管理咨询有限公司	404,545,453.99	
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	403,150,000.00	

关联方名称	本集团向关联方提供资金	关联方向本集团提供资金
玉林中交城市综合管廊投资有限公司	380,000,000.00	
佛山香颂置业有限公司	350,538,000.00	
海口中交国兴实业有限公司	339,129,344.12	
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	293,494,698.93	
温州中交梁辉置业有限公司	289,482,600.00	
华润置地控股有限公司		2,404,439,800.00
上海花样年房地产开发有限公司		1,735,090,000.00
金地（集团）股份有限公司		1,079,919,307.06
福建中联盛房地产开发有限公司		943,250,000.00
城投中交（青岛）投资控股有限公司		784,000,000.00
建发房地产集团有限公司		762,998,600.00
济南市中控股集团有限公司		729,600,000.00
金广文旅产业发展（山东）有限公司		729,600,000.00
北京路劲隼御房地产开发有限公司		430,000,000.00
其他	3,314,793,595.36	3,901,263,696.22
合 计	16,067,978,608.01	13,500,161,403.28

(9) 其他关联交易

企业名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
华润置地控股有限公司	129,030,952.23		利息支出
浙江绿城材料设备有限公司	117,157,333.33		利息支出
致昌（北京）企业管理有限公司	93,705,902.63	132,908,881.00	利息支出
建发房地产集团有限公司	57,483,853.24		利息支出
济南市中控股集团有限公司	46,204,306.85	9,287,671.23	利息支出
金广文旅产业发展（山东）有限公司	42,285,950.71	8,465,753.42	利息支出
上海花样年房地产开发有限公司	31,215,880.56		利息支出
苏州隼御地产有限公司	23,783,589.04		利息支出
北京茂康企业管理有限公司	17,443,604.86		利息支出
福建中联盛房地产开发有限公司	16,954,081.67		利息支出
其他利息支出	112,323,830.03	144,160,475.66	利息支出

企业名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
上海新湖房地产开发有限公司	305,000,000.00		利息收入
北京致兴房地产开发有限公司	184,494,293.39		利息收入
济南市中控股集团有限公司	175,767,123.30	51,660,635.82	利息收入
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	150,324,633.82	243,329,881.00	利息收入
上海中瀚置业有限公司	81,805,446.17		利息收入
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	81,521,195.51	12,898,333.33	利息收入
北京景西房地产开发有限公司	81,324,252.85	96,564,145.23	利息收入
武汉锦官置业有限公司	71,925,523.29		利息收入
佛山诚展置业有限公司	55,861,590.02	3,099,755.53	利息收入
安徽舜鸿房地产开发有限公司	51,079,518.73	59,250,130.02	利息收入
其他利息收入	751,537,484.03	943,408,646.18	利息收入
浙江绿城足球俱乐部有限公司	133,018,867.96	103,773,584.93	冠名费
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	245,822,394.00	1,413,837,963.00	售后回租
巴中中交川商投资建设有限公司	205,703,272.00	365,668,864.00	售后回租
中交盐城建设发展有限公司		500,000,000.00	售后回租
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	105,158,467.56	20,719,559.48	售后回租利息收入
巴中中交川商投资建设有限公司	51,009,965.49	18,265,145.62	售后回租利息收入
中交盐城建设发展有限公司	31,421,806.82	17,609,181.53	售后回租利息收入
中交云南建设投资发展有限公司		4,152,383.01	售后回租利息收入
中交云南建设投资发展有限公司	50,000,000.00	229,819,900.00	提供应收账款保理
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司		250,000,000.00	提供应收账款保理
黔东南凯都快速路投资建设有限公司		29,679,609.00	提供应收账款保理
中交云南建设投资发展有限公司	15,860,010.41	20,103,359.08	保理利息收入
黔东南凯都快速路投资建设有限公司		31,827,413.03	保理利息收入
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司		6,167,496.86	保理利息收入
其他收入	35,332,600.93	14,894,169.70	其他收入
其他支出	7,556,022.52	7,225,354.46	其他支出
绿城中国其他交易小计	2,470,763,656.42	1,779,091,781.26	
其中：代建费	96,963,224.30	113,985,972.49	

企业名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
室内装修费	428,553,501.30	525,085,856.21	
景观服务费	7,492,000.00	1,350,802.75	
利息收入	982,479,541.50	532,319,632.97	
利息支出	574,242,850.64	296,589,953.65	

(10) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
应收账款				
贵州中交贵黄高速公路有限公司	886,334,588.00	641,023,365.00	无	否
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	852,589,886.00	853,230,418.00	无	否
德阳市旌辉投资有限责任公司	810,459,514.92		无	否
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	680,952,258.00	2,781,000.00	无	否
甘肃公航旅通定高速公路管理有限公司	415,248,948.00	4,440,641.00	无	否
天津临港产业投资控股有限公司	392,210,005.00	446,878,559.00	无	否
天津碧海海绵城市有限公司	365,157,839.86		无	否
大连湾海底隧道有限公司	321,214,192.00	5,675,366.00	无	否
武威北仙公路工程有限公司	298,339,767.00	94,897,494.00	无	否
长治市中财高铁广场建设有限公司	276,800,180.00		无	否
中交广连高速公路投资发展有限公司	239,131,171.00		无	否
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	238,388,666.00	59,397,193.00	无	否
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	212,661,437.00	191,125,147.00	无	否
沧州渤海新区天航建工港口建设管理有限公司	166,796,778.00	26,691,116.00	无	否
江苏龙源振华海洋工程有限公司	162,823,292.00	204,812,244.00	无	否
中交新疆交通投资发展有限公司	149,665,919.00	6,316,598.00	无	否
中交盐城建设发展有限公司	149,600,782.00		无	否
其他	3,209,720,781.51	3,290,949,255.55	无	否
合 计	9,828,096,005.29	5,828,218,396.55		
应收账款坏账准备				
天津临港产业投资控股有限公司	129,837,035.00	230,724,797.00	无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
武威北仙公路工程有限公司	116,554,720.00	23,724,374.00	无	否
德阳市旌辉投资有限责任公司	48,511,693.87		无	否
唐山曹妃甸疏浚有限公司	46,287,696.57	42,319,232.80	无	否
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	29,733,350.00	29,728,746.00	无	否
西咸新区沣西新城碧源环保科技有限公司	29,188,300.23		无	否
江西碧水源科技发展有限公司	26,020,720.31		无	否
天津碧海海绵城市有限公司	21,441,229.37		无	否
四平市四梨管廊建设运营有限公司	13,111,993.00	5,679,561.00	无	否
其他	165,190,367.19	173,945,663.83	无	否
合 计	625,877,105.54	506,122,374.63		
应收款项融资				
神华上航疏浚有限责任公司	3,969,597.00	4,500,000.00	无	否
天津港航工程有限公司		4,500,000.00	无	否
其他		8,803,000.00	无	否
合 计	3,969,597.00	17,803,000.00		
预付款项				
中交路建（北京）物资有限公司	553,180,555.00	155,902,034.00	无	否
天津港航安装工程有限公司	58,795,419.00		无	否
吉林碧水源水务科技有限公司	30,001,600.87		无	否
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	18,777,600.00		无	否
新疆科发环境工程有限公司	16,285,800.22		无	否
重庆二航商品混凝土有限责任公司	10,306,553.22	38,000,000.00	无	否
其他	36,872,961.57	26,114,693.86	无	否
合 计	724,220,489.88	220,016,727.86		
其他应收款-应收股利				
沧州渤海新区津骅港建工程有限公司	10,000,000.00		无	否
广东港湾工程有限公司	6,000,000.00	14,537,182.07	无	否
其他	5,465,102.91	31,252,687.94	无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
合 计	21,465,102.91	45,789,870.01		
其他应收款				
上海新湖房地产开发有限公司	3,262,201,388.89	3,050,000,000.00	无	否
融创华北发展集团有限公司	2,362,570,398.79		无	否
PERFECT WAY HOLDINGS LIMITED	1,946,351,752.70	2,080,972,738.32	无	否
上海中瀚置业有限公司	1,477,413,601.23		无	否
北京致兴房地产开发有限公司	1,477,097,626.39		无	否
济南高新控股集团有限公司	1,439,696,236.20	960,000,000.00	无	否
沈阳全运村建设有限公司	1,211,784,513.94	2,161,257,718.13	无	否
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	1,180,832,450.80		无	否
宁波市轨道交通物产置业有限公司	1,167,168,954.59	1,515,333,500.14	无	否
厦门悦煦房地产开发有限公司	871,452,107.00		无	否
台州浙能绿城置业有限公司	813,573,700.30	810,701,675.47	无	否
厦门润悦雅颂房地产有限公司	784,251,860.43		无	否
中交（肇庆）投资发展有限公司	740,030,226.00		无	否
杭州地铁武林置业有限公司	670,804,401.76	640,411,201.48	无	否
北京毓秀置业有限公司	656,554,998.29		无	否
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	656,260,865.47	762,274,559.88	无	否
北京铭海置业有限公司	551,333,563.11		无	否
北京茂康企业管理有限公司	505,681,817.49		无	否
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	485,217,091.21	369,729,860.86	无	否
北京中交兴昌置业有限公司	462,793,119.23	320,500,000.00	无	否
中交富力（北京）置业有限公司	450,000,000.00	330,074,155.73	无	否
宜昌融泰臻远房地产开发有限公司	418,781,581.00	404,718,663.00	无	否
北京金地致远企业管理咨询有限公司	404,545,453.99		无	否
中交路建（北京）物资有限公司	385,494,100.00	8,378,227.00	无	否
海口中交国兴实业有限公司	362,011,063.00		无	否
杭州臻毅投资有限公司	304,887,001.88	304,887,001.88	无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
南京绿城置业有限公司	287,259,140.63	2,372,565,338.33	无	否
北京致平房地产开发有限公司	282,057,793.33		无	否
北京景西房地产开发有限公司	250,105,963.03	1,266,208,890.16	无	否
绿城中国其余关联方其他应收款汇总	27,455,538,539.33	22,260,829,110.30	无	否
其他	6,648,981,683.75	16,840,638,008.70	无	否
合 计	59,972,732,993.76	56,459,480,649.38		
其他应收款坏账准备				
沈阳全运村建设有限公司	803,096,012.30	803,096,012.30	无	否
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	340,313,532.17		无	否
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	231,234,182.22		无	否
中交富力（北京）置业有限公司	90,000,000.00	561,370.78	无	否
浙江昆洋石油化工有限公司	68,978,052.07		无	否
杭州绿城申润置业有限公司	45,170,035.20		无	否
黔东南三镇快速路投资建设有限公司	31,668,200.00	13,415,600.00	无	否
陕西中交榆佳高速公路有限公司	11,175,998.89	9,984,115.58	无	否
贵州中交荔榕高速公路有限公司	10,966,505.00	137,808.00	无	否
佛山香颂置业有限公司	10,421,400.00	23,211,300.00	无	否
绿城中国其余关联方其他应收款汇总	855,628,204.39	1,404,735,301.89	无	否
其他	268,965,919.37	1,004,716,173.04	无	否
合 计	2,767,618,041.61	3,259,857,681.59		
合同资产				
武威北仙公路工程有限公司	572,048,718.00	574,494,645.00	无	否
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	203,363,700.00	12,737,670.00	无	否
黔东南三镇快速路投资建设有限公司	152,322,009.00	138,615,571.00	无	否
中交一公局唐山曹妃甸工程有限公司	143,405,699.00	143,021,939.00	无	否
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	132,422,174.00	71,035,160.00	无	否
甘肃公航旅天庄高速公路管理有限公司	104,045,207.00	1,493,729.00	无	否
益阳中交一公局城市建设投资有限公司	103,531,217.00		无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
中交成都轨道交通投资建设有限公司	94,959,359.00	14,295,890.00	无	否
永定河流域投资有限公司	85,829,545.00		无	否
贵州瓮马铁路有限责任公司	71,890,095.00	43,575,776.00	无	否
其他	957,743,226.99	2,078,647,778.17	无	否
合 计	2,621,560,949.99	3,077,918,158.17		
合同资产减值准备				
中交一公局唐山曹妃甸工程有限公司	48,599,145.00	48,599,145.00	无	否
武威北仙公路工程有限公司	46,149,494.00	62,415,229.00	无	否
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	4,144,557.41		无	否
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	1,342,200.00	84,069.00	无	否
黔东南三镇快速路投资建设有限公司	1,005,325.00	914,863.00	无	否
其他	9,786,323.20	14,490,383.28	无	否
合 计	111,027,044.61	126,503,689.28		
长期应收款及应收质保金（含一年内到期）				
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	2,912,842,516.00	2,455,432,786.00	无	否
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	1,719,687,165.00	74,880,213.00	无	否
佛山诚展置业有限公司	1,105,240,624.00	609,725,261.00	无	否
中交（佛山顺德）置业有限公司	1,050,476,346.00	957,219,059.00	无	否
惠州慧通置业有限公司	1,026,312,496.00		无	否
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	982,125,857.00		无	否
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	949,161,780.00	585,809,501.00	无	否
巴中中交川商投资建设有限公司	883,992,483.00	647,221,614.00	无	否
中交佛山投资发展有限公司	698,378,984.00	311,248,265.00	无	否
昭通昭阳绕城高速公路投资开发有限公司	698,000,000.00		无	否
贵州中交剑榕高速公路有限公司	697,474,192.00	559,305.00	无	否
广州南沙明珠湾区开发有限公司	678,739,417.00	924,456,732.00	无	否
中交广连高速公路投资发展有限公司	654,364,201.00		无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
中交成都轨道交通投资建设有限公司	652,383,276.00	537,203,744.00	无	否
惠州市昭乐房地产有限公司	622,788,230.00		无	否
路桥建设重庆丰石高速公路发展有限公司	503,549,557.00	486,833,894.00	无	否
路桥建设重庆丰涪高速公路发展有限公司	487,268,565.00	468,679,247.00	无	否
天津中交新城建设发展有限公司	433,525,907.00		无	否
中交盐城建设发展有限公司	430,010,357.00	263,048,857.00	无	否
玉林中交城市综合管廊投资有限公司	425,546,958.00		无	否
陕西中交榆佳高速公路有限公司	408,252,203.00	391,694,529.00	无	否
中交云南建设投资发展有限公司	385,979,856.00	301,277,591.00	无	否
大连湾海底隧道有限公司	345,873,557.00	150,207,876.00	无	否
江苏盐城港滨海港投资开发有限公司	309,090,271.00	239,745,566.00	无	否
重庆万利万达高速公路有限公司	275,480,484.00	277,615,622.00	无	否
中山中交第二航务建设发展有限公司	241,922,379.00	183,320,453.00	无	否
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	235,233,584.00	75,755,237.00	无	否
贵州中交荔榕高速公路有限公司	235,095,237.00	360,061,023.00	无	否
福州台商投资区中交投资有限公司	219,475,471.00	76,696,622.00	无	否
盐城响盛新材料科技发展有限公司	218,618,268.00		无	否
重庆四航铜合高速公路投资有限公司	203,603,109.00	195,502,384.00	无	否
其他	3,753,368,306.21	6,043,442,035.69	无	否
合 计	24,443,861,636.21	16,617,637,416.69		
长期应收款坏账准备				
三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司	789,548,681.00	294,389,115.00	无	否
黔东南凯都快速路投资建设有限公司	39,964,078.00	494,209.00	无	否
巴中中交川商投资建设有限公司	19,085,379.00	9,322,843.00	无	否
佛山诚展置业有限公司	7,294,588.00	4,003,728.00	无	否
中交（佛山顺德）置业有限公司	6,933,144.00	5,119,995.00	无	否
惠州慧通置业有限公司	6,773,662.00		无	否
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	6,482,031.00		无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
广西中交玉湛高速公路发展有限公司	6,256,671.00	3,861,426.00	无	否
中交佛山投资发展有限公司	4,609,123.00	2,054,239.00	无	否
昭通昭阳绕城高速公路投资开发有限公司	4,606,800.00		无	否
其他	84,405,278.63	72,911,261.31	无	否
合 计	975,959,435.63	392,156,816.31		
应付账款				
天津港航工程有限公司	260,073,526.00	372,237,677.00	无	否
广东港湾工程有限公司	251,560,637.00	564,545,153.00	无	否
天津港航安装工程有限公司	243,536,479.00	99,660,124.00	无	否
中交路建（北京）物资有限公司	171,420,635.00	132,770,902.00	无	否
北京建达道桥咨询有限公司	57,678,783.19	66,284,161.69	无	否
黑龙江碧水源环保工程有限公司	42,964,533.94		无	否
沧州渤海新区津骅港建工程有限公司	37,172,555.38	52,952,325.24	无	否
山东中交航务工程有限公司	37,126,028.51	68,228,082.65	无	否
广东海源环保科技有限公司	24,450,792.48		无	否
格瑞拓动力股份有限公司	24,054,314.00		无	否
成都城投城建科技有限公司	13,139,192.73	29,705,053.11	无	否
振华物流集团有限公司	19,127,816.43	44,645,868.36	无	否
其他	239,964,914.85	305,356,556.72	无	否
合 计	1,422,270,208.51	1,736,385,903.77		
应付票据				
中交路建（北京）物资有限公司	129,232,951.00	54,049,166.00	无	否
天津港航安装工程有限公司	256,032,135.00	10,606,199.07	无	否
天津港航工程有限公司	39,582,700.00	57,655,800.00	无	否
广东港湾工程有限公司	37,781,335.00	28,147,637.00	无	否
其他	68,091,592.57	23,338,523.64	无	否
合 计	530,720,713.57	173,797,325.71		
预收款项				

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
其他		10,710,047.50	无	否
合 计		10,710,047.50		
其他应付款-应付股利				
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	26,169,382.50	无	否
金地（集团）股份有限公司	14,450,000.00	52,020,000.00	无	否
广东中南民航实业有限公司		121,000,000.00	无	否
其他	23,150,000.00	4,380,000.00	无	否
合 计	63,769,382.50	203,569,382.50		
其他应付款				
杭州亚运村建设有限公司	2,140,919,648.98		无	否
湖北华生房地产开发有限公司	1,160,859,218.67		无	否
杭州翡翠城房地产开发有限公司	1,159,906,937.20	2,190,748,938.31	无	否
杭州绿城致延城市发展有限公司	1,102,455,636.58		无	否
宁波绿城置地有限公司	957,850,737.00	338,331,016.67	无	否
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	882,302,425.61	44,556,931.20	无	否
宁波都市房产开发有限公司	744,148,780.02	794,148,408.02	无	否
福建中联盛房地产开发有限公司	592,704,081.67		无	否
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	525,000,000.00		无	否
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	504,625,576.57	849,685,677.82	无	否
中交成都轨道交通投资建设有限公司	504,090,671.00	107,140,453.00	无	否
上海杨浦滨江投资开发有限公司	428,967,533.34		无	否
浙江绿城材料设备有限公司	334,338,372.27	2,182,686,366.61	无	否
杭州浙能绿城置业有限公司	287,031,296.11	290,514,599.38	无	否
惠州慧通置业有限公司	286,160,000.00		无	否
浙江绿西房地产集团有限公司	285,138,658.20	285,138,658.20	无	否
广州南沙明珠湾区开发有限公司	283,978,347.00	147,000,000.00	无	否
绿城商业保理（上海）有限公司	283,850,354.25	3,004,926,762.67	无	否
杭州诺千投资管理有限公司	281,953,981.71	417,313,981.71	无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
徐州新盛绿城置业发展有限公司	269,829,959.05	1,031,697,692.78	无	否
上海花样年房地产开发有限公司	265,728,509.81		无	否
济南东拓置业有限公司	260,000,000.00	260,000,000.00	无	否
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	252,014,212.00	216,000,000.00	无	否
杭州龙昊房地产开发有限公司	251,461,061.65	921,655,821.15	无	否
建发房地产集团有限公司	246,469,314.00		无	否
济南海尔绿城置业有限公司	243,232,995.00	572,654,995.00	无	否
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	204,916,163.00	200,013,417.00	无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	200,000,000.00		无	否
绿城中国小额关联方其他应付款汇总	11,535,927,813.35	8,401,984,566.74	无	否
其他	3,627,401,409.81	11,237,008,835.68	无	否
合 计	30,103,263,693.85	33,493,207,121.94		
合同负债				
大连湾海底隧道有限公司	1,515,268,854.00	2,600,665,217.00	无	否
中交佛山投资发展有限公司	1,176,567,714.00	296,027,688.00	无	否
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	1,100,682,558.00	565,283,764.00	无	否
云南华丽高速公路投资开发有限公司	723,081,699.00	361,720,788.00	无	否
中交新疆交通投资发展有限公司	494,202,631.00	876,347,146.00	无	否
中交广东开春高速公路有限公司	445,668,842.00	588,522,410.00	无	否
中交广连高速公路投资发展有限公司	416,255,321.00		无	否
广西中交浦清高速公路有限公司	360,271,402.00	178,159.00	无	否
长春中交投资建设有限公司	356,583,918.00	437,601,843.00	无	否
贵州中交剑榕高速公路有限公司	351,338,373.00	1,560,820.00	无	否
贵州中交沿印松高速公路发展有限公司	349,556,342.00		无	否
青海中交加西公路有限公司	311,986,650.00	401,512,289.00	无	否
汉中中交基础设施投资有限公司	286,154,470.00	448,538,330.00	无	否
安徽省合枞高速公路有限责任公司	274,840,277.00		无	否
唐山站西建设发展有限公司	224,449,590.00		无	否

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
甘肃金河高速公路项目管理有限公司	209,441,986.00	236,629,128.00	无	否
其他	3,106,617,432.11	5,451,108,622.47	无	否
合 计	11,702,968,059.11	12,265,696,204.47		
长期应付款				
华润置地控股有限公司	983,439,800.00		无	否
城投中交（青岛）投资控股有限公司	784,000,000.00		无	否
苏州隼御地产有限公司	568,656,050.63		无	否
北京路劲隼御房地产开发有限公司	438,026,666.67		无	否
金广文旅产业发展（山东）有限公司	361,116,276.18		无	否
济南市中控股集团有限公司	361,085,128.77		无	否
常州路劲房地产开发有限公司	269,436,791.86		无	否
中建七局地产集团有限公司	216,882,472.40		无	否
北京中交路桥壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	162,478,549.00	248,204,478.00	无	否
广东港湾工程有限公司	123,140,994.00	161,410,449.00	无	否
其他	376,366,358.27	657,195,001.12	无	否
合 计	4,644,629,087.78	1,066,809,928.12		

十二、 有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2020 年度和 2019 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括所有短期借款、长期借款、应付债券、应付利息、短期融资券、应付融资租赁款等抵减现金及现金等价物后的净额。本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
短期借款	78,774,578,527.35	83,643,588,913.95

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期借款（含一年内到期部分）	484,786,583,979.17	350,586,530,035.50
应付债券（含一年内到期部分）	83,867,328,110.89	92,431,993,037.87
短期融资券	4,094,426,753.32	5,182,259,776.87
长期应付款—应付融资租赁款等	13,298,682,433.46	2,813,223,523.46
小 计	664,821,599,804.19	534,657,595,287.65
减：现金及现金等价物	204,608,542,380.00	183,989,354,699.37
净负债	460,213,057,424.19	350,668,240,588.28
权益	500,508,975,074.76	382,013,673,179.66
权益和净负债	960,722,032,498.95	732,681,913,767.94
杠杆比率	47.90%	47.86%

十三、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	822,436,170.89	100.00	5,428,078.73	0.66
单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	822,436,170.89	100.00	5,428,078.73	—

（续）

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
单项计提坏账准备的应收账款				
合 计				—

1、 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	822,436,170.89	

账 龄	年末余额	年初余额
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小 计	822,436,170.89	
减：坏账准备	5,428,078.73	
合 计	817,008,092.16	

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数			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)	822,436,170.89	100.00	5,428,078.73			
1-2 年(含 2 年)						
2-3 年(含 3 年)						
3-4 年(含 4 年)						
4-5 年(含 5 年)						
5 年以上						
合 计	822,436,170.89	—	5,428,078.73		—	

3、按欠款方归集的年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
余额前五名的应收账款总额	822,436,170.89	100.00	5,428,078.73
合 计	822,436,170.89	100.00	5,428,078.73

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	4,815,172.49	3,112,778.60

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款项	6,168,575,522.99	4,271,042,895.98
合 计	6,173,390,695.48	4,274,155,674.58

1、 应收股利

项 目	年末余额	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	4,319,423.94	2,617,030.05		
其中：中交财务有限公司	4,319,423.94	2,617,030.05	经营需要	未减值
账龄一年以上的应收股利	495,748.55	495,748.55		
其中：中国交通物资有限公司	495,748.55	495,748.55	经营需要	未减值
合 计	4,815,172.49	3,112,778.60	—	—

2、 其他应收款项**(1) 按账龄披露其他应收款项**

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	5,346,910,395.55	1,814,785,565.82
1 至 2 年	46,653,992.82	132,672,037.03
2 至 3 年	106,608,708.89	908,115,227.10
3 至 4 年	349,285,227.10	302,180,824.31
4 至 5 年	302,180,824.31	77,919.28
5 年以上	397,578,738.54	1,113,267,359.69
小 计	6,549,217,887.21	4,271,098,933.23
减：坏账准备	380,642,364.22	56,037.25
合 计	6,168,575,522.99	4,271,042,895.98

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	48,742.37		7,294.88	56,037.25
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	262.58		380,596,795.99	380,597,058.57
本年转回	10,731.60			10,731.60
本年核销				
其他变动				
年末余额	38,273.35		380,604,090.87	380,642,364.22

(3) 按欠款方归集的年末金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
公司一	内部往来款	3,002,772,733.34	1 年以内	45.85	
公司二	代垫款	693,674,152.95	1 年以上	10.59	277,469,661.18
公司三	内部往来款	510,671,232.88	1 年以内	7.80	
公司四	内部往来款	500,531,666.67	1 年以内	7.64	
公司五	内部单位借款	321,464,795.89	1 年以内	4.91	
合 计	—	5,029,114,581.73		76.79	277,469,661.18

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	36,581,244,950.96	4,488,000,000.00		41,069,244,950.96
对联营企业投资	44,455,253.23	2,081,097.77		46,536,351.00
小 计	36,625,700,204.19	4,490,081,097.77		41,115,781,301.96
减：长期股权投资减值准备				
合 计	36,625,700,204.19	4,490,081,097.77		41,115,781,301.96

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动	
			追加投资	权益法下确认的投资损益
合 计	41,117,044,799.96	36,625,700,204.19	4,488,000,000.00	2,081,097.77
一、子公司	41,069,244,950.96	36,581,244,950.96	4,488,000,000.00	
中交产业投资控股有限公司	610,403,208.06	610,403,208.06		
中国交通建设股份有限公司	14,153,072,932.60	14,153,072,932.60		
中交郴州筑路机械有限公司	56,932,265.66	56,932,265.66		
《公路》杂志社有限公司	300,000.00	300,000.00		
《交通建设报》有限公司	490,000.00	490,000.00		
中交房地产集团有限公司	9,050,962,407.90	7,550,962,407.90	1,500,000,000.00	
上海振华重工（集团）股份有限公司	2,912,655,989.42	2,912,655,989.42		
中交集团（香港）控股有限公司	835.91	835.91		
中交雄安投资有限公司	738,000,000.00	50,000,000.00	688,000,000.00	
中国城乡控股集团有限公司	5,483,255,549.25	5,483,255,549.25		
中交巴基斯坦投资有限公司	226,025,400.00	226,025,400.00		
中国交通信息科技集团有限公司	378,020,908.16	378,020,908.16		
中国民航机场建设集团有限公司	5,060,795,454.00	5,060,795,454.00		
北京中交科技创新创业基金合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00		
中交怒江产业扶贫开发有限公司	93,330,000.00	93,330,000.00		
北京中交怒江产业投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00		200,000,000.00	
北京中交鼎致投资中心（有限合伙）	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00	
中交滨江（上海）建设管理有限公司	400,000,000.00		400,000,000.00	
二、联营企业	47,799,849.00	44,455,253.23		2,081,097.77
北京国海海工资产管理有限公司	20,000,000.00	16,655,404.23		2,081,097.77
西安翠华山天池度假村旅游发展有限公司	27,799,849.00	27,799,849.00		

(续)

被投资单位	本年增减变动		年末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
合 计			41,115,781,301.96	
一、子公司			41,069,244,950.96	
中交产业投资控股有限公司			610,403,208.06	
中国交通建设股份有限公司			14,153,072,932.60	
中交郴州筑路机械有限公司			56,932,265.66	
《公路》杂志社有限公司			300,000.00	
《交通建设报》有限公司			490,000.00	
中交房地产集团有限公司			9,050,962,407.90	
上海振华重工（集团）股份有限公司			2,912,655,989.42	
中交集团（香港）控股有限公司			835.91	
中交雄安投资有限公司			738,000,000.00	
中国城乡控股集团有限公司			5,483,255,549.25	
中交巴基斯坦投资有限公司			226,025,400.00	
中国交通信息科技集团有限公司			378,020,908.16	
中国民航机场建设集团有限公司			5,060,795,454.00	
北京中交科技创新创业基金合伙企业(有限合伙)			5,000,000.00	
中交怒江产业扶贫开发有限公司			93,330,000.00	
北京中交怒江产业投资基金合伙企业(有限合伙)			200,000,000.00	
北京中交鼎致投资中心（有限合伙）			1,700,000,000.00	
中交滨江（上海）建设管理有限公司			400,000,000.00	
二、联营企业			46,536,351.00	
北京国海海工资产管理有限公司			18,736,502.00	
西安翠华山天池度假村旅游发展有限公司			27,799,849.00	

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	4,843,812,355.09	4,822,831,235.53	791,150,408.22	779,431,214.02
基建建设	4,823,077,816.85	4,802,511,388.05	791,150,408.22	779,431,214.02
其他	20,734,538.24	20,319,847.48		
其他业务小计	192,353,850.30	35,501,734.53	191,059,007.02	35,596,756.09
资产出租	192,118,001.24	35,501,734.53	191,059,007.02	35,596,756.09
其他	235,849.06			
合 计	5,036,166,205.39	4,858,332,970.06	982,209,415.24	815,027,970.11

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,081,097.77	-3,344,595.77
处置长期股权投资产生的投资收益		2,724,750,125.38
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	116,430,198.84	56,787,320.18
子公司分配现金股利	2,215,196,929.50	2,300,315,391.34
合 计	2,333,708,226.11	5,078,508,241.13

(六) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	673,440,223.75	3,861,943,076.88
加：资产减值损失	3,443,738.55	
信用资产减值损失	386,014,405.70	3,990,203.16
固定资产折旧	51,418,866.33	53,307,626.02
无形资产摊销	1,154,326.86	1,053,053.92
长期待摊费用摊销	9,817,356.20	8,947,111.08
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）	-1,850,175.24	-182,243.24
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-1,813,173.00	

补充资料	本年发生额	上年发生额
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-71,189,067.25	-502,518,872.84
财务费用（收益以“—”号填列）	1,131,355,137.05	1,112,686,888.50
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,333,708,226.11	-5,078,508,241.13
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,215,407.23	113,639,142.85
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-5,976,966.86	-12,000,000.00
存货的减少（增加以“—”号填列）		-597,100,034.51
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	369,855,475.36	-90,923,047.09
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-479,943,451.56	987,261,014.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-270,196,937.45	-138,404,322.09
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：	—	—
现金的年末余额	1,764,701,282.21	2,197,552,389.44
减：现金的年初余额	2,197,552,389.44	6,278,282,137.97
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-432,851,107.23	-4,080,729,748.53
2、现金和现金等价物的构成		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,764,701,282.21	2,197,552,389.44
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,764,701,282.21	2,179,340,150.72
可随时用于支付的其他货币资金		18,212,238.72
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,764,701,282.21	2,197,552,389.44

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

（一）风险管理情况

本集团经营活动面临各种财务风险，主要包括市场风险（包括汇率风险、利率风险及权益工具投资价格风险）、信用风险、流动性风险等。本集团的各项财务风险，主要体现为各种金融工具的风险，金融工具主要包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收票据、应收账款、应收款项融资、应付票据及应付账款等。针对金融市场的不可预测性，为减低其对本集团财务表现的潜在不利影响，本集团制定了相关风险管理策略以应对各类财务风险。

本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

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

1、市场风险

本集团海外业务涉及的存款、往来款等存在汇率波动风险，本集团持续评估货币风险，并利用衍生金融工具对冲部分风险。同时本集团面临借款及应付债券等带息负债的利率变动风险，权益工具投资面临证券市场价格波动风险的影响。

（1）汇率风险

本集团多数子公司的功能货币为人民币，大部分交易以人民币结算。然而，本集团的海外业务收入、向海外供货商购买材料及机器设备的款项及若干开支以外币结算。人民币不可自由兑换成外币，且人民币兑换为外币也须受中国的外汇管制规定所限制。为减轻汇率波动的影响，本集团持续评估汇率风险，并利用衍生金融工具对冲部分风险。于2020年度，本集团若干子公司利用远期外汇合同与境内及海外银行进行交易，以对冲其于个别交易中与美元、欧元、日元等外币有关的汇率风险。

（2）利率风险

本集团面临的利率变动风险主要来自借款及应付债券等带息负债。浮动利率的金融负债令本集团面临现金流量利率风险。固定利率的金融负债令本集团面临公允价值利率风险。本集团总部财务部门持续监控本集团利率水平，利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

（3）权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。本集团的权益工具投资分为按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产交易性权

益工具投资和按公允价值计量且其变动计入损益的金融资产交易性权益工具投资，由于该等金融资产须按公允价值列示，因此本集团会受到证券市场价格波动风险的影响。

2、信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的交易方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

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

本集团其他金融资产包括债权投资、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团的主要客户为中国政府的国家级、省级及地方政府代理机构，以及其他国有企业，这些客户具有可靠及良好的信誉，因此，本集团认为该些客户并无重大信用风险。对于信誉不足的海外公司而言，本集团一般会要求提供保函或信用证。由于本集团的应收账款客户分布广泛，因此不存在重大信用风险集中。

3、流动性风险

管理层对流动资金风险管理审慎，包括维持充裕的现金水平，并利用充裕的承诺信贷额度提供资金。本集团旨在通过维持可使用的承诺信贷额度，以保持资金的灵活性。由于本集团业务属于资本密集型，所以本集团确保维持足够的现金及信贷融资以满足对流动资金的需求。本集团以经营活动产生的资金、银行及其他借款来应对营运资金的需求。

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。本集团的目标是运用银行借款、可转换债券、融资租赁和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

（二）资产证券化

截至 2020 年末，本集团累计发行较大规模的资产支持证券及资产支持票据，并持有部分少量资产支持证券及资产支持票据的次级份额，该次级份额计入其他非流动金融资产。本集团对部分优先级资产支持证券及票据本金及固定收益与资产支持证券专项计划及资产支持票据信托各期可分配资金的差额部分承担流动性补足义务。由于本集团仅持有部分劣后级份额，且评估未来承担流动性补足的可能性低，因而未将该些专项计划及信托纳入本集团合并范围。

（三）新冠肺炎疫情相关租金减让简化处理的影响

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10 号），可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。作为承租人，本集团对于 2020 年 1 月 1 日起发生的

租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（详见附注四、二十七“租赁”），相关租金减让计入本期利润的金额对财务报表无重大影响。

十五、 财务报表的批准

本财务报表已经于 2021 年 4 月 15 日经本公司董事会批准。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码
91420106081978608B



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2020年12月10日



会计师事务所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：石文先
主任会计师：
经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：42010005
批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号
批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0010577

说明

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



发证机关：湖北省财政厅

二〇一三年九月 日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会



姓名 夏宏林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-10-18
Date of birth
工作单位 中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）内蒙古自治区分所
Working unit
身份证号码 652422731018131
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名：夏宏林
证书编号：110000660974

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to



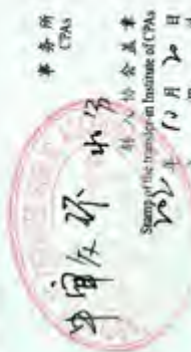
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to





中国注册会计师协会



姓名 周稳

性别 男

出生日期 1990-05-04

工作单位 瑞华会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 342427199005043118



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
2020 7 22

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
2020 7 22

证书编号: 110101300163
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 12 月 31 日
Date of Issuance



姓名: 周稳
证书编号: 110101300793

年 月 日
/ /



This certificate is valid for this renewal.