

中国铁建房地产集团有限公司
公司债券年度报告
（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

本公司截至报告期末，所面临的重大风险如下：

1、房地产行业政策风险

2020 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。需求端，重点城市持续执行限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策；供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制；金融端，加强房地产行业资金监管，企业融资成本上升，资金压力加大。公司面临一定的行业政策变动风险。

2、未来资本支出较大风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。公司主要房地产项目集中于北京、上海等一线城市以及南京、天津等核心二线城市，相关区域房地产市场库存水平处于较好水平，供需结构较为健康，但是土地成本较高。为进一步提高公司综合竞争力，本公司未来仍然将在相关区域内拓展新的项目，未来面临较大的资本支出压力。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况.....	7
七、 中介机构变更情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	12
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	13
六、 受托管理人履职情况.....	13
第三节 业务经营和公司治理情况.....	13
一、 公司业务和经营情况.....	13
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	14
四、 公司治理情况.....	15
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	15
第四节 财务情况.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 主要会计数据和财务指标.....	16
四、 资产情况.....	17
五、 负债情况.....	18
六、 利润及其他损益来源情况.....	20
七、 对外担保情况.....	20
第五节 重大事项.....	20
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	20
二、 关于破产相关事项.....	20
三、 关于司法机关调查事项.....	20
四、 其他重大事项的信息披露.....	20
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第八节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24
担保人财务报表.....	35

释义

铁建房地产、本公司、公司、发行人	指	中国铁建房地产集团有限公司
控股股东、中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司或中信证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
资信评级机构、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司或中诚信国际信用评级有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
《公司章程》	指	《中国铁建房地产集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2020 年 1-12 月
上年同期	指	2019 年 1-12 月
万/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中国铁建房地产集团有限公司
中文简称	铁建房地产
外文名称（如有）	China Railway Construction Real Estate Group Corporation Ltd.
外文缩写（如有）	CRCCRE
法定代表人	李兴龙
注册地址	北京市 石景山区石景山路 20 号 8 层 801
办公地址	北京市 海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座
办公地址的邮政编码	100039
公司网址	www.crccre.com/
电子信箱	investor@crccre.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	李育红
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理、总会计师
联系地址	北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座
电话	010-52689917
传真	010-52689998
电子信箱	investor@crccre.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：中国铁建股份有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒ 发生变更 ☐ 未发生变更

吴仕岩先生原任中国铁建房地产集团有限公司董事长，因年龄原因退休。李兴龙先生原任公司总经理、董事，根据股东单位中国铁建股份有限公司（以下简称“铁建股份”）人事任免调整岗位。2020 年 11 月 23 日，公司在京召开干部大会，会上宣布了铁建股份党委、铁建股份对公司的任免决定，任命李兴龙为公司党委书记、董事长，不再担任公司总经理职务，主持经理层工作。

报告期内，除上述事项，公司董事、监事、高级管理人员无其他变化。

2021 年 2 月 7 日，公司在京召开干部大会，会上宣布了铁建股份党委、铁建股份对公司的任免决定，任命陈建军为公司总经理人选、党委副书记、副董事长，李兴龙不再主持公司经理层工作。2021 年 2 月 9 日，公司召开董事会聘任陈建军为公司总经理、党委副书记、副董事长。

六、中介机构情况

1、会计师事务所

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区北三环中路 29 号院，茅台大厦 21 层

签字会计师：郭顺玺、崔云刚

2、债券受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王艳艳、朱军、张大明、张继中

联系电话：010-60837839

名称：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系人：李文杰、陈佳斌

联系电话：010-86451097

3、资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 Soho6 号楼

七、中介机构变更情况

2020 年 2 月，因中诚信国际信用评级有限责任公司与中诚信证券评估有限公司合并，公司债券评级机构变更为中诚信国际信用评级有限责任公司，其他相关中介机构未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	135495
2、债券简称	16 中铁建
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）
4、发行日	2016 年 5 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 5 月 25 日
7、到期日	2021 年 5 月 25 日
8、债券余额	9.5
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.70
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	16 中铁建于 2020 年 5 月 25 日支付 2019 年 5 月 25 日至 2020 年 5 月 24 日期间的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151093
2、债券简称	19 中铁 02
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2019 年 1 月 10 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 1 月 10 日
7、到期日	2024 年 1 月 10 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次

	还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	19 中铁 02 于 2020 年 1 月 13 日支付 2019 年 1 月 10 日至 2020 年 1 月 9 日期间的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人调整票面利率选择权，报告期内未触发该权利
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末投资者回售选择权，报告期内未触发该权利
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151293
2、债券简称	19 中铁 03
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 3 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 18 日
7、到期日	2024 年 3 月 18 日
8、债券余额	3
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	19 中铁 03 于 2020 年 3 月 18 日支付 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 日期间的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人调整票面利率选择权，报告期内未触发该权利
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末投资者回售选择权，报告期内未触发该权利
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155252
2、债券简称	19 中铁 04
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2019 年 3 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 15 日
7、到期日	2024 年 3 月 15 日
8、债券余额	27
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.25
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	19 中铁 04 于 2020 年 3 月 15 日支付 2019 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日期间的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人调整票面利率选择权，报告期内未触发该权利
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末投资者回售选择权，报告期内未触发该权利
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175138
2、债券简称	20 中铁 01
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 9 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 9 月 15 日
7、到期日	2025 年 9 月 15 日
8、债券余额	35.9
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.05
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人调整票面利率选择权，报告期内未触发该权利
15、报告期内投资者回售选	本期债券设有第 3 年末投资者回售选择权，报告期内

择权的触发及执行情况	未触发该权利
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人赎回选择权，报告期内未触发该权利
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175676
2、债券简称	21 中铁 01
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2021 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 1 月 22 日
7、到期日	2026 年 1 月 22 日
8、债券余额	13
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.78
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人调整票面利率选择权，报告期内未触发该权利
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末投资者回售选择权，报告期内未触发该权利
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人赎回选择权，报告期内未触发该权利
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175733
2、债券简称	21 中铁 02
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
4、发行日	2021 年 2 月 3 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 2 月 3 日
7、到期日	2026 年 2 月 3 日
8、债券余额	13

9、截至报告期末的票面利率(%)	3.95
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人调整票面利率选择权，报告期内未触发该权利
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末投资者回售选择权，报告期内未触发该权利
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券设有第 3 年末发行人赎回选择权，报告期内未触发该权利
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

本公司募集资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

截至本报告出具之日，本公司已发行未兑付的 16 中铁建、19 中铁 02、19 中铁 03、19 中铁 04、20 中铁 01、21 中铁 01 的募集资金已使用完毕，余额为 0 元。21 中铁 02 的募集尚未使用完毕，余额为 79250 万元。

本公司设置的募集资金专项账户运作规范。

三、报告期内资信评级情况

本公司公开发行的公司债券 19 中铁 04 于 2020 年 6 月 4 日在上海证券交易所及资信评级机构网站上披露了定期跟踪评级报告。本公司公开发行的公司债券 20 中铁 01 于 2020 年 9 月 10 日在上海证券交易所及资信评级机构网站上披露了评级报告。本公司公开发行的公司债券 21 中铁 01 于 2021 年 1 月 19 日在上海证券交易所及资信评级机构网站上披露了评级报告。本公司公开发行的公司债券 21 中铁 02 于 2021 年 1 月 29 日在上海证券交易所及资信评级机构网站上披露了评级报告。

评级报告显示，本公司主体评级为 AAA，评级展望为稳定，19 中铁 04、20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 的债项评级为 AAA。

评级机构预计将于 2021 年 6 月 30 日前在上交所网站公布 2020 年定期跟踪评级报告，提请投资者关注。

报告期内其他资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级与本次公司债券的跟踪主体评级无差异。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

公司发行的公司债券不存在增信机制。

本公司发行的公司债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在付息公告等信息披露文件中予以说明。为保证债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险管理和预警机

制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

报告期内，本公司的偿债计划及偿债保障措施得到了有效执行，与募集说明书的相关承诺保持一致。

公司设置了专项偿债账户，偿债资金按照约定进行提取，与募集说明书的相关承诺一致。

五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，本公司发行的各期公司债券均未召开债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

中信证券作为相关债券的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。中信证券在履行受托管理职责时与本公司不存在利益冲突情形。

中信证券于 2020 年 12 月 2 日就发行人董事长及总经理发生变动事项发布受托管理事务临时报告，于 2021 年 2 月 19 日就发行人总经理发生变动事项发布受托管理事务临时报告。

中信证券将于 2021 年 6 月 30 日前在上交所网站公告公司债券的 2020 年年度受托管理事务报告，提请投资者关注。

中信建投证券作为相关债券的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。中信建投证券在履行受托管理职责时与本公司不存在利益冲突情形。

中信建投证券于 2020 年 4 月 9 日就发行人当年累计新增借款超上年末净资产 20%事项发布临时受托管理事务报告，于 2020 年 6 月 30 日发布公司债券 2019 年受托管理事务报告，于 2020 年 8 月 10 日就发行人当年累计新增借款超上年末净资产 40%事项发布临时受托管理事务报告，于 2020 年 11 月 27 日就发行人董事长及总经理发生变动事项发布临时受托管理事务报告，于 2021 年 2 月 18 日就发行人总经理发生变动事项发布受托管理临时事务报告。

中信建投证券将于 2021 年 6 月 30 日前在上交所网站公告公司债券的 2020 年年度受托管理事务报告，提请投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

本公司是世界 500 强企业——中国铁建股份有限公司的全资子公司，为国资委确定的 16 家以房地产作为主业的央企之一，具有房地产开发一级资质、物业服务一级资质和工程设计建筑行业建筑工程甲级资质，专门从事房地产投资与开发业务，主要经营房地产开发业务、物业管理、设计咨询及营销代理、商业地产、创新投资、金融投资等房地产开发相关新兴业务及城市综合开发业务。

近年来，本公司在科技创新、产品研发方面积极投入，围绕二代产品线研发、BIM 技术、装配式建筑技术、绿色健康住宅等专题开展研究，现已形成相对完善的产品标准化体系。目前正在应用的二代产品线通过对开发核心要素土地、客户、产品三者进行对位研究，形成了定位清晰、覆盖全面的标准化成果，具体主要包括 U1-U5 住宅产品线体系标准专题、精装修专题、商业产品线专题、景观专题、销售中心专题五大模块。产品线的研究成果为提升产品品质、树立企业品牌、打造企业核心竞争力等方面提供了强有力的支持，使得公司取得较好的发展。

截至 2020 年底，集团公司在北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、沈阳、宁波、徐州、佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福州、昆明、湖州、常州、唐山、毕节、绍兴、张家口、珠海、济南、达州、石家庄、遵义、三亚、江门、温州、保定等 40 个城市、4 个国家级新区（南沙新区、贵安新区、雄安新区、西咸新区）以及海外（莫斯科）布局 186 个项目。总建筑面积超 6100 万平方米，已开发面积达 5300 万平方米。地产集团 2020 年完成销售金额 945.46 亿元，销售面积 513.69 万平方米。发挥协同经营优势，整合全系统资源，积极拓宽土地获取渠道，并与行业优秀企业广泛开展合作，降低经营风险。形成以一、二线城市为重点，部分具有良好发展潜力的三、四线城市为补充的区域梯次布局，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。中国铁建西派系、江南系、国际系、语系列等产品已成为全国知名品牌，累计为超百万业主打造美好生活。

2020 年，中央层面依然强调坚持房地产政策的连续性、稳定性，尤其在房地产金融断面多次提出防范风险，同时对公租房发展的规范政策逐步完善。各地规范和稳定住房租赁市场发展，持续推进人才落户和人才住房政策，部分城市仍收紧公积金提取和贷款政策。本公司将持续密切关注政策和市场变化，积极寻找市场发展机会，保持房地产业务持续健康发展。继续坚持以销售为中心，深化以销售和资金为核心的绩效管控体系，保持经营业绩稳定增长。同时坚持审慎的土地储备策略和快周转的开发模式，继续与行业优秀企业广泛开展合作，有效防范经营风险。

本公司为中国房地产业协会副会长单位、中国房协房地产行业信用等级评价 AAA 信用等级企业。

（二） 公司未来展望

本公司依照“布局优势领域，推进品质提升，构建差异化发展模式”的指导思想，继续坚持“以一、二线城市为主，三线城市为辅”的土地经营投资战略思路的同时，着力围绕城市群布局。重点聚集环渤海、长三角、珠三角等核心城市群，加大新兴城市群和国家级新区的项目拓展力度，在深耕已进入城市的同时，围绕股份公司确定的优先发展城市，同时择机在城市群辐射区域拓展房地产业务，实现城市群深耕发展。密切关注土地市场变化，在继续坚持“审慎、稳健”原则下，努力推进房地产业务协同经营，拓宽拿地渠道。公司秉承“做中国最具价值的美好生活服务商”的企业愿景，承担央企社会责任，做好产品、做精服务，实现快速做大规模、业务模式升级、周转效率提升、投资结构优化、区域布局聚焦、产品与服务品质持续提升的发展要求，为未来的战略升级和长期愿景的实现打好基础。

本公司作为股东房地产板块领头羊，正在成为股东房地产业务的管理输出者、业务标准制定者、新型业务资源整合者和房地产专业人才摇篮。

二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

报告期内，公司对合营公司、联营公司新增股权投资 98,879.24 万元，未超过上年末经审计净资产的 20%。

报告期内，公司新增土地投资（权益部分）总建筑面积 296.84 万平方米，总金额 152.59 亿元。无投资额超过上年末经审计净资产 20%的重大非股权投资。

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

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

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人，本公司与控股股东在在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立，不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☐是 ☒否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

（一）会计政策变更

本集团或本集团之子公司于 2020 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则：

执行《企业会计准则第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其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；企业的合营企业与企业其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其

子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	1,756.45	1,542.73	13.85	-
2	总负债	1,469.88	1,273.30	15.44	-
3	净资产	286.57	269.43	6.36	-
4	归属母公司股东的净资产	278.15	260.78	6.66	-
5	资产负债率(%)	83.68	82.54	1.39	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	83.68	82.54	1.39	-
7	流动比率	2.03	2.01	0.85	-
8	速动比率	0.51	0.51	0	-
9	期末现金及现金等价物余 额	58.77	61.17	-3.92	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	265.50	307.05	-13.53	-
2	营业成本	216.83	246.47	-12.03	-
3	利润总额	37.12	44.29	-16.19	-
4	净利润	29.25	37.03	-21.02	-
5	扣除非经常性损益后净利 润	28.30	35.43	-20.13	-
6	归属母公司股东的净利润	27.87	35.83	-22.22	-
7	息税折旧摊销前利润（ EBITDA）	52.27	59.92	-12.77	-

8	经营活动产生的现金流净额	27.14	-25.78	-205.28	原因 1
9	投资活动产生的现金流净额	-16.68	-5.59	198.44	原因 2
10	筹资活动产生的现金流净额	-12.86	28.01	-145.90	原因 3
11	应收账款周转率	42.69	71.61	-40.39	原因 4
12	存货周转率	0.19	0.25	-22.65	-
13	EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-14.29	-
14	利息保障倍数	0.92	1.29	-28.54	-
15	现金利息保障倍数	1.83	0.73	151.17	原因 5
16	EBITDA 利息倍数	0.96	1.33	-27.99	-
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	-

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

原因 1：本期收到销售商品、提供劳务的现金增多。

原因 2：本期支付投资款增多。

原因 3：本期净增融资规模减少。

原因 4：本期应收工程款同比增加。

原因 5：本期经营活动现金净流量增加。

四、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	58.84	61.44	-4.24	-
应收票据	0.20	-	-	收到票据结算
应收账款	9.78	2.66	267.47	应收客户款项同比增加
预付款项	17.68	13.18	34.10	预付土地征拆款
其他应收款	273.79	265.32	3.19	-
存货	1,195.11	1,055.88	13.19	-
合同资产	1.27	1.89	-32.74	工程款结算
其他流动资产	38.67	15.99	141.85	税金重分类
流动资产合计	1,595.34	1,416.36	12.64	-
长期应收款	39.70	16.44	141.51	合同期限一年以上款项重分类
长期股权投资	56.23	49.86	12.79	-
其他非流动金融资产	0.30	0.30	-	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
投资性房地产	36.66	34.73	5.56	-
固定资产	0.61	0.56	9.43	-
使用权资产	3.08	1.19	158.47	租赁事项同比增加
递延所得税资产	13.95	14.03	-0.59	-
其他非流动资产	9.96	8.85	12.54	-
非流动资产合计	161.12	126.37	27.49	-
资产总计	1,756.45	1,542.73	13.85	-

（一） 资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：369.01 亿元

受限资产	账面价值（亿元）	受限原因
货币资金	0.07	受限货币资金
应收账款	1.95	贷款质押
存货	366.99	贷款抵押
合计	369.01	

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	37.40	111.94	-66.59	归还短期借款
应付票据	0.66	23.25	-97.14	票据到期支付
应付账款	143.90	106.55	35.05	本期结算款增加
预收款项	0.20	0.38	-46.94	预收租金减少
合同负债	298.34	209.39	42.48	本期售房款同比增加
应付职工薪酬	2.23	1.35	65.46	本期尚未支付工资同比增加
应交税费	17.28	8.12	112.95	税金重分类
其他应付款	162.04	126.63	27.96	-
一年内到期的非流动负债	104.10	116.67	-10.77	-
其他流动负债	20.38	-	-	发行短期融资券
流动负债合计	786.54	704.27	11.68	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期借款	510.91	415.33	23.01	-
应付债券	167.78	150.20	11.71	-
租赁负债	0.98	0.73	34.66	租赁事项同比增加
长期应付款	2.50	1.64	52.54	应付质保金同比增加
预计负债	0.77	0.95	-18.69	-
其他非流动负债	0.40	0.18	117.50	待转销项税额重分类
非流动负债合计	683.34	569.03	20.09	-
负债合计	1,469.88	1,273.30	15.44	-

（二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（六）所获银行授信情况

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国铁建财务有限公司	75.00	13.64	61.36
中铁建资产管理有限公司	50.00	7.15	42.85
建设银行	249.32	105.44	143.88
农业银行	76.60	49.71	26.90
中国银行	6.00	6.00	0.00
交通银行	17.20	15.68	1.52
邮储银行	6.12	4.99	1.13
招商银行	70.00	10.51	59.49
中信银行	75.30	51.10	24.20
北京银行	23.00	1.41	21.59
光大银行	100.00	5.40	94.60
兴业银行	18.00	13.00	5.00
广东发展银行	30.00	10.54	19.46
其他内资银行	137.00	27.54	109.46
合 计	933.54		611.45

上年末银行授信总额度 600.25 亿元，本报告期末银行授信总额度 933.54 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：333.29 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：1.24 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：2.75 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：增加 2.75 亿元

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

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、其他重大事项的信息披露

- 1、公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，公司已于 2020 年 4 月 7 日发布临时公告；
- 2、公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十，公司已于 2020 年 8 月 6 日发布临时公告；
- 3、公司聘任李兴龙同志担任公司党委书记、董事长，不再担任公司总经理职务，主持经理层工作，公司已于 2020 年 11 月 25 日发布临时公告；
- 4、公司聘任陈建军为公司总经理、党委副书记、副董事长，李兴龙不再主持公司经理层工作，公司已于 2021 年 2 月 10 日发布临时公告。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为中国铁建房地产集团有限公司 2020 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,883,825,196.37	6,144,438,600.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	20,233,964.69	—
应收账款	977,834,509.91	266,099,781.29
应收款项融资		
预付款项	1,767,624,752.60	1,318,096,602.69
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	27,378,895,319.70	26,532,053,526.46
其中：应收利息		
应收股利	357,095,817.40	
买入返售金融资产		
存货	119,511,358,898.17	105,587,584,848.65
合同资产	126,886,326.14	188,646,542.11
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,866,886,463.17	1,598,886,097.75
流动资产合计	159,533,545,430.75	141,635,805,999.30
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		—
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	3,969,969,195.29	1,643,781,640.27
长期股权投资	5,623,379,166.00	4,985,725,306.60
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	3,666,267,668.53	3,473,038,003.01
固定资产	60,803,890.99	55,564,501.67
在建工程		—
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	307,628,531.86	119,016,925.90
无形资产	2,714,712.21	12,373,095.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	60,398,187.98	29,825,668.86
递延所得税资产	1,394,925,496.13	1,403,263,754.02
其他非流动资产	995,547,090.64	884,580,516.45
非流动资产合计	16,111,633,939.63	12,637,169,412.11
资产总计	175,645,179,370.38	154,272,975,411.41
流动负债：		
短期借款	3,740,000,000	11,193,725,848.54
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	66,375,204.94	2,324,744,878.98
应付账款	14,389,942,040.11	10,655,351,166.58
预收款项	20,143,669.84	37,960,579.47
合同负债	29,834,209,954.81	20,938,774,867.29
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	222,995,238.99	134,771,049.82
应交税费	1,728,287,396.85	811,600,218.72
其他应付款	16,204,104,802.10	12,663,343,685.66
其中：应付利息		
应付股利	293,398,664.69	293,398,664.69
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,410,004,594.06	11,666,805,380.96
其他流动负债	2,038,142,215.40	—
流动负债合计	78,654,205,117.10	70,427,077,676.02
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	51,090,602,985.10	41,533,286,427.89
应付债券	16,778,451,032.22	15,020,076,381.24
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	97,995,871.69	72,770,683.93
长期应付款	249,581,625.04	163,616,329.83
长期应付职工薪酬		
预计负债	76,939,626.24	94,621,677.11
递延收益		

递延所得税负债		
其他非流动负债	39,954,215.26	18,369,601.77
非流动负债合计	68,333,525,355.55	56,902,741,101.77
负债合计	146,987,730,472.65	127,329,818,777.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	248,689,480.49	246,641,467.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,613,887,315.56	1,421,523,888.77
一般风险准备		
未分配利润	18,952,819,185.07	17,409,845,214.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	27,815,395,981.12	26,078,010,570.97
少数股东权益	842,052,916.61	865,146,062.65
所有者权益（或股东权益）合计	28,657,448,897.73	26,943,156,633.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	175,645,179,370.38	154,272,975,411.41

法定代表人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：刘岩

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	832,664,119.90	1,147,246,232.01
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	18,106,227.29	
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	54,864,231,569.99	50,818,664,816.40
其中：应收利息		
应收股利	554,228,769.27	645,237,212.55
存货		-
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		-

流动资产合计	55,715,001,917.18	51,965,911,048.41
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,701,306,248.37	15,451,937,218.51
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	8,188,143.87	7,947,082.50
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	31,190,938.69	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	471,720.18	265,457.99
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,741,157,051.11	15,460,149,759.00
资产总计	72,456,158,968.29	67,426,060,807.41
流动负债：		
短期借款	3,600,000,000.00	9,900,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	479,500.00	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	19,830,997.89	14,878,997.61
应交税费	9,621,819.62	16,989,429.11
其他应付款	1,768,898,228.60	1,360,139,091.73
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,177,712,468.87	5,024,937,308.37
其他流动负债	2,038,142,215.40	-
流动负债合计	12,614,685,230.38	16,316,944,826.82
非流动负债：		
长期借款	24,515,000,000.00	18,615,000,000.00
应付债券	16,269,807,327.89	14,329,891,036.77
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	20,302,238.38	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	40,805,109,566.27	32,944,891,036.77
负债合计	53,419,794,796.65	49,261,835,863.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	366,441,242.31	366,441,242.31
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,613,887,315.56	1,421,523,888.77
未分配利润	10,056,035,613.77	9,376,259,812.74
所有者权益（或股东权益）合计	19,036,364,171.64	18,164,224,943.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72,456,158,968.29	67,426,060,807.41

法定代表人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：刘岩

合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	26,550,352,110.61	30,705,289,549.61
其中：营业收入	26,550,352,110.61	30,705,289,549.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	23,797,540,659.39	28,066,223,862.02
其中：营业成本	21,683,071,698.18	24,646,920,569.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	713,150,001.62	2,026,381,867.30
销售费用	601,082,905.03	602,894,432.13
管理费用	740,939,261.17	751,686,358.33
研发费用	307,320.54	754,586.14
财务费用	58,989,472.85	37,586,048.64

其中：利息费用	1,313,584,534.05	1,376,211,332.76
利息收入	1,289,227,621.43	1,366,339,084.04
加：其他收益	21,062,999.52	8,498,965.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,269,239,684.16	2,012,240,894.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,260,654,239.97	1,850,300,956.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,773,603.99	-62,789,175.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-355,640,394.51	-179,598,738.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	300,726.54	65,897.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,677,000,862.94	4,417,483,530.09
加：营业外收入	52,899,579.96	18,986,647.16
减：营业外支出	18,301,760.00	7,774,457.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,711,598,682.90	4,428,695,719.98
减：所得税费用	787,064,907.43	725,793,381.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,924,533,775.47	3,702,902,338.11
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,924,533,775.47	3,702,902,338.11
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,786,832,437.59	3,582,838,633.99
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	137,701,337.88	120,063,704.12
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		

(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 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	2,924,533,775.47	3,702,902,338.11
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,786,832,437.59	3,582,838,633.99
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	137,701,337.88	120,063,704.12
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

法定代表人:李兴龙 主管会计工作负责人:李育红 会计机构负责人:刘岩

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	150,365,551.74	68,805,373.99
减:营业成本	22,377,593.09	14,025,698.88
税金及附加	1,656,608.23	956,023.94
销售费用		
管理费用	218,841,815.53	173,161,788.33
研发费用		
财务费用	-100,910,966.75	-120,461,589.75
其中:利息费用	86,365,808.86	249,941,892.28
利息收入	191,471,411.93	374,711,599.72
加:其他收益	1,332,915.95	-
投资收益(损失以“-”号填列)	1,924,315,121.72	1,446,771,989.15
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	8,891,610.98	-1,044,576.88

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-825,048.77	824,811.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-17,124.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,933,223,490.54	1,448,703,129.32
加：营业外收入	187,962.22	491,258.70
减：营业外支出	10,000,000.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,923,411,452.76	1,449,194,388.02
减：所得税费用	-222,815.17	1,334,739.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,923,634,267.93	1,447,859,648.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,923,634,267.93	1,447,859,648.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		

9. 其他		
六、综合收益总额	1,923,634,267.93	1,447,859,648.63
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：刘岩

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,622,541,665.68	31,150,183,245.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	74,365.00	4,161.69
收到其他与经营活动有关的现金	22,188,478,501.59	30,652,250,895.16
经营活动现金流入小计	58,811,094,532.27	61,802,438,302.35
购买商品、接受劳务支付的现金	33,788,162,608.41	36,453,789,967.86
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,090,803,874.22	1,236,417,186.91
支付的各项税费	3,487,161,173.05	4,739,091,626.73
支付其他与经营活动有关的现金	17,730,554,890.07	21,951,446,781.33
经营活动现金流出小计	56,096,682,545.75	64,380,745,562.83
经营活动产生的现金流量	2,714,411,986.52	-2,578,307,260.48

净额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	34,478,200.00	182,846,271.36
取得投资收益收到的现金	17,107,244.19	403,538,810.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	130,106.22	60,799.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	108,193,383.42	4,690,293.45
投资活动现金流入小计	159,908,933.83	591,136,174.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,465,586.65	21,928,138.14
投资支付的现金	988,792,425.00	275,720,610.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1.00
支付其他与投资活动有关的现金	713,002,406.50	852,516,650.05
投资活动现金流出小计	1,828,260,418.15	1,150,165,399.19
投资活动产生的现金流量净额	-1,668,351,484.32	-559,029,224.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	69,130,000.00	35,274,853.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	69,130,000.00	35,274,853.80
取得借款收到的现金	30,560,852,896.66	42,088,740,362.70
收到其他与筹资活动有关的现金	25,118,721.88	
筹资活动现金流入小计	30,655,101,618.54	42,124,015,216.50
偿还债务支付的现金	26,091,026,401.86	33,820,588,190.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,813,024,211.89	5,444,134,919.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	265,469,224.77	219,110,281.16
支付其他与筹资活动有关的现金	36,719,332.44	58,158,844.64
筹资活动现金流出小计	31,940,769,946.19	39,322,881,954.42
筹资活动产生的现金流量净额	-1,285,668,327.65	2,801,133,262.08
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	-239,607,825.45	-336,203,222.73
加：期初现金及现金等价物余额	6,116,668,064.49	6,452,871,287.22
六、期末现金及现金等价物余额	5,877,060,239.04	6,116,668,064.49

法定代表人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：刘岩

母公司现金流量表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	159,737,123.55	4,746,886,409.22
经营活动现金流入小计	159,737,123.55	4,746,886,409.22
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	104,466,037.62	117,657,419.10
支付的各项税费	15,883,817.41	24,236,879.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,372,358,263.77	
经营活动现金流出小计	1,492,708,118.80	141,894,298.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,332,970,995.25	4,604,992,110.89
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,006,431,954.02	1,973,672,201.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,006,431,954.02	1,983,672,201.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,918,414.89	
投资支付的现金	1,238,656,103.70	1,020,918,386.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,240,574,518.59	1,020,918,386.00
投资活动产生的现金流量净额	765,857,435.43	962,753,815.44
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,590,000,000.00	22,554,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	11,590,000,000.00	22,554,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,000,000,000.00	25,690,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,337,468,552.29	3,651,585,857.99
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	11,337,468,552.29	29,341,585,857.99
筹资活动产生的现金流量净额	252,531,447.71	-6,787,585,857.99
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	-314,582,112.11	-1,219,839,931.66
加: 期初现金及现金等价物余额	1,147,246,232.01	2,367,086,163.67
六、期末现金及现金等价物余额	832,664,119.90	1,147,246,232.01

法定代表人: 李兴龙 主管会计工作负责人: 李育红 会计机构负责人: 刘岩

担保人财务报表

