中国铁建房地产集团有限公司

合并资产负债表

2023年06月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 八、（一） | 21,978,194,269.43 | 14,099,957,467.92 |
| △结算备付金 | | | |
| △拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| ☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | 八、（二） | 297,000.00 | 48,678,349.74 |
| 应收账款 | 八、（三） | 1,231,319,581.17 | 858,255,494.97 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 八、(四) | 725,408,110.91 | 1,702,077,818.02 |
| △应收保费 | | | |
| △应收分保账款 | | | |
| △应收分保合同准备金 | | | |
| 应收资金集中管理款 | | | |
| 其他应收款 | 八、（五） | 42,377,367,078.02 | 29,570,095,982.58 |
| 其中：应收股利 | 八、（五） | 789,422,052.20 | 855,543,010.12 |
| △买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 八、(六) | 157,854,058,490.56 | 155,147,652,960.81 |
| 其中：原材料 | 八、(六) | 426,086.55 | 687,973.14 |
| 库存商品（产成品） | 八、(六) | 38,673,881,783.94 | 37,024,344,523.11 |
| 合同资产 | 八、(七) | 509,605,205.17 | 856,332,805.08 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 八、(八) | | 12,885,775.00 |
| 其他流动资产 | 八、(九) | 8,486,405,875.84 | 6,875,390,173.69 |
| **流动资产合计** | | 233,162,655,606.10 | 209,171,326,827.81 |
| 非流动资产： | | | |
| △发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| ☆可供出售金融资产 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| ☆持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | 八、(十) | 2,801,610,591.29 | 2,726,808,239.16 |
| 长期股权投资 | 八、(十一) | 10,346,940,339.74 | 10,733,657,711.49 |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | 八、(十二) | 2,990,098,934.33 | 3,308,135,177.17 |
| 固定资产 | 八、(十三) | 50,204,597.02 | 55,095,018.56 |
| 其中：固定资产原价 | 八、(十三) | 187,163,016.64 | 189,843,739.16 |
| 累计折旧 | 八、(十三) | 136,958,419.62 | 134,748,720.60 |
| 固定资产减值准备 | | | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | 八、(十四) | 1,441,894,632.94 | 271,075,150.45 |
| 无形资产 | 八、(十五) | 4,039,469.08 | 3,936,312.19 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 八、(十六) | 78,007,944.57 | 107,598,892.69 |
| 递延所得税资产 | 八、(十七) | 1,733,378,465.18 | 1,709,281,600.33 |
| 其他非流动资产 | 八、(十八) | 2,275,643,366.35 | 2,181,004,433.96 |
| 其中：特准储备物资 | | | |
| **非流动资产合计** | | 21,721,818,340.50 | 21,096,592,536.00 |
| **资产总计** | | 254,884,473,946.60 | 230,267,919,363.81 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中国铁建房地产集团有限公司

合并资产负债表（续）

2023 年 06 月 30 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 八、(十九) | 400,169,444.47 | 400,118,611.11 |
| △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 | 八、(二十) | | 1,338,990.16 |
| 应付账款 | 八、(二十一) | 17,352,225,292.02 | 20,119,674,496.96 |
| 预收款项 | 八、(二十二) | 21,421,786.68 | 13,425,850.58 |
| 合同负债 | 八、(二十三) | 72,008,802,024.92 | 51,847,752,795.57 |
| △卖出回购金融资产款 | | | |
| △吸收存款及同业存放 | | | |
| △代理买卖证券款 | | | |
| △代理承销证券款 | | | |
| 应付职工薪酬 | 八、(二十四) | 140,713,617.53 | 230,112,888.63 |
| 其中：应付工资 | 八、(二十四) | 80,023,997.60 | 170,432,439.65 |
| 应付福利费 | | | |
| #其中：职工奖励及福利基金 | | | |
| 应交税费 | 八、(二十五) | 715,656,693.22 | 1,031,323,481.03 |
| 其中：应交税金 | 八、(二十五) | 770,342,658.63 | 1,065,489,727.75 |
| 其他应付款 | 八、(二十六) | 25,470,247,349.30 | 20,680,054,124.30 |
| 其中：应付股利 | 八、(二十六) | 192,159,369.95 | 239,104,364.00 |
| △应付手续费及佣金 | | | |
| △应付分保账款 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 八、(二十七) | 21,417,853,273.41 | 13,688,295,750.89 |
| 其他流动负债 | 八、(二十八) | 228,274.67 | |
| 流动负债合计 | | 137,527,317,756.22 | 108,012,096,989.23 |
| 非流动负债： | | | |
| △保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | 八、(二十九) | 48,363,731,054.19 | 55,444,859,169.97 |
| 应付债券 | 八、(三十) | 24,041,122,694.33 | 22,995,236,986.45 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | 八、(三十一) | 1,186,654,807.76 | 117,663,858.66 |
| 长期应付款 | 八、(三十二) | 892,709,020.16 | 898,187,135.83 |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | 91,365.99 | 330,160.63 |
| 其他非流动负债 | 八、(三十三) | 286,744,099.39 | 226,125,909.06 |
| 其中：特准储备基金 | | | |
| 非流动负债合计 | | 74,771,053,041.82 | 79,682,403,220.60 |
| 负债合计 | | 212,298,370,798.04 | 187,694,500,209.83 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 7,000,000,000.00 | 7,000,000,000.00 |
| 国家资本 | | | |
| 国有法人资本 | 八、(三十四) | 7,000,000,000.00 | 7,000,000,000.00 |
| 集体资本 | | | |
| 民营资本 | | | |
| 外商资本 | | | |
| #减：已归还投资 | | | |
| 实收资本（或股本）净额 | | 7,000,000,000.00 | 7,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 八、(三十五) | 248,220,350.05 | 246,641,467.82 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 其中：外币报表折算差额 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 八、(三十六) | 1,924,062,267.95 | 1,924,062,267.95 |
| 其中：法定公积金 | 八、(三十六) | 1,924,026,372.00 | 1,924,026,372.00 |
| 任意公积金 | 八、(三十六) | 35,895.95 | 35,895.95 |
| #储备基金 | | | |
| #企业发展基金 | | | |
| #利润归还投资 | | | |
| △一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 八、(三十七) | 21,250,574,519.31 | 21,782,457,141.51 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | 30,422,857,137.31 | 30,953,160,877.28 |
| 少数股东权益 | | 12,163,246,011.25 | 11,646,694,094.21 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 42,586,103,148.56 | 42,599,854,971.49 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 254,884,473,946.60 | 230,294,025,020.69 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中国铁建房地产集团有限公司

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 5,159,298,410.81 | 1,713,497,734.60 |
| △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 | | 0.00 | 48,381,349.74 |
| 应收账款 | 十二、（一） | 10,962,100.00 | 12,172,620.00 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | | 5,406.00 |
| △应收保费 | | | |
| △应收分保账款 | | | |
| △应收分保合同准备金 | | | |
| 应收资金集中管理款 | | | |
| 其他应收款 | 十二、（二） | 70,077,097,528.44 | 67,748,569,281.56 |
| 其中：应收股利 | 十二、（二） | 300,811,476.79 | 300,811,476.79 |
| △买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | | 11,789,828.55 | 3,252,224.05 |
| 其中：原材料 | | | |
| 库存商品（产成品） | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 1,548,652.39 | 1,082,708.03 |
| **流动资产合计** | | 75,260,696,520.19 | 69,526,961,323.98 |
| 非流动资产： | | | |
| △发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| ☆可供出售金融资产 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| ☆持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 十二、（三） | 18,985,852,429.34 | 18,986,781,406.38 |
| 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 | | 5,259,589.78 | 6,046,962.35 |
| 其中：固定资产原价 | | 30,908,703.70 | 30,570,722.11 |
| 累计折旧 | | 25,649,113.92 | 24,523,759.76 |
| 固定资产减值准备 | | | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | 11,313,467.10 | 11,768,379.12 |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 687,241.70 | 362,074.32 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 其中：特准储备物资 | | | |
| **非流动资产合计** | | 19,003,112,727.92 | 19,004,958,822.17 |
| **资产总计** | | 94,263,809,248.11 | 88,531,920,146.15 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李龙印兴　　主管会计工作负责人：李红印育　　会计机构负责人：钟华印昌

中国铁建房地产集团有限公司

母公司资产负债表（续）

2023 年 06 月 30 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| △向中央银行借款 | | | |
| △拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| ☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 2,556,705.75 | 1,342,215.70 |
| 预收款项 | | | |
| 合同负债 | | | |
| △卖出回购金融资产款 | | | |
| △吸收存款及同业存放 | | | |
| △代理买卖证券款 | | | |
| △代理承销证券款 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 33,465,985.75 | 33,650,421.66 |
| 其中：应付工资 | | 12,702,926.65 | 14,768,303.67 |
| 应付福利费 | | | |
| #其中：职工奖励及福利基金 | | | |
| 应交税费 | | 200,193.64 | 31,512,716.64 |
| 其中：应交税金 | | 138,906.12 | 30,394,629.36 |
| 其他应付款 | | 9,752,263,496.41 | 3,131,514,094.26 |
| 其中：应付股利 | | | |
| △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 | | 14,388,705,824.51 | 9,094,416,552.79 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 24,177,192,206.06 | 12,292,436,001.05 |
| 非流动负债： | | | |
| △保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | | 24,914,000,000.00 | 32,697,000,000.00 |
| 应付债券 | | 24,041,122,694.33 | 22,995,236,986.45 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | 333,502.93 | 628,840.32 |
| 长期应付款 | | | 19,560.70 |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 其中：特准储备基金 | | | |
| 非流动负债合计 | | 48,955,456,197.26 | 55,692,885,387.47 |
| 负债合计 | | 73,132,648,403.32 | 67,985,321,388.52 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 7,000,000,000.00 | 7,000,000,000.00 |
| 国家资本 | | | |
| 国有法人资本 | | 7,000,000,000.00 | 7,000,000,000.00 |
| 集体资本 | | | |
| 民营资本 | | | |
| 外商资本 | | | |
| #减：已归还投资 | | | |
| 实收资本（或股本）净额 | | 7,000,000,000.00 | 7,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 366,441,242.31 | 366,441,242.31 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 其中：外币报表折算差额 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 1,924,062,267.95 | 1,924,062,267.95 |
| 其中：法定公积金 | | 1,924,026,372.00 | 1,924,026,372.00 |
| 任意公积金 | | 35,895.95 | 35,895.95 |
| #储备基金 | | | |
| #企业发展基金 | | | |
| #利润归还投资 | | | |
| △一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 11,840,657,334.53 | 11,256,095,247.37 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 21,131,160,844.79 | 20,546,598,757.63 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 94,263,809,248.11 | 88,531,920,146.15 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李龙兴印　　主管会计工作负责人：李红育印　　会计机构负责人：钟华昌印

中国铁建房地产集团有限公司

合并利润表

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | | 14,478,034,700.19 | 15,485,795,067.55 |
| 其中：营业收入 | 八、（三十八） | 14,478,034,700.19 | 15,485,795,067.55 |
| △利息收入 | | | |
| △已赚保费 | | | |
| △手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 14,015,404,343.78 | 14,231,060,241.47 |
| 其中：营业成本 | 八、（三十八） | 13,132,443,557.95 | 13,125,429,226.08 |
| △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 | | 91,042,452.79 | 380,916,121.10 |
| 销售费用 | 八、（三十九） | 352,179,465.44 | 355,977,058.09 |
| 管理费用 | 八、（三十九） | 335,690,781.63 | 319,757,214.67 |
| 研发费用 | 八、（三十九） | 3,078,651.45 | 1,944,899.91 |
| 财务费用 | 八、（三十九） | 100,969,434.52 | 47,035,721.62 |
| 其中：利息费用 | 八、（三十九） | 640,363,822.94 | 648,196,304.38 |
| 利息收入 | 八、（三十九） | 543,914,614.00 | 623,090,595.93 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | 八、（三十九） | -387,700.63 | - |
| 其他 | | | |
| 加：其他收益 | 八、（四十） | 4,869,819.30 | 5,009,302.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 八、（四十一） | 26,946,471.85 | 31,717,937.73 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 八、（四十一） | 27,102,847.11 | 28,684,544.09 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| △汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 八、（四十二） | -70,891,209.98 | -32,090,855.50 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 八、（四十三） | -15,109,646.89 | -101,371,167.75 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 八、（四十四） | -597,416.36 | 4,577,135.40 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 407,848,374.33 | 1,162,577,178.15 |
| 加：营业外收入 | 八、（四十五） | 15,718,792.81 | 18,678,388.01 |
| 其中：政府补助 | 八、（四十五） | 239,613.45 | 639,259.12 |
| 减：营业外支出 | 八、（四十六） | 3,795,806.96 | 14,254,143.19 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 419,771,360.18 | 1,167,001,422.97 |
| 减：所得税费用 | 八、（四十七） | 307,792,381.76 | 327,264,669.18 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 111,978,978.42 | 839,736,753.79 |
| （一）按所有权归属分类： | | | |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 44,799,134.88 | 791,081,562.12 |
| 少数股东损益 | | 67,179,843.54 | 48,655,191.67 |
| （二）按经营持续性分类： | | | |
| 持续经营净利润 | | 111,978,978.42 | 839,736,753.79 |
| 终止经营净利润 | | | |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1．重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2．权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3．其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4．企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5．其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1．权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2．其他债权投资公允价值变动 | | | |
| ☆3．可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 4．金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| ☆5．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 6．其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 7．现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | | |
| 8．外币财务报表折算差额 | | | |
| 9．其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 111,978,978.42 | 839,736,753.79 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 44,799,134.88 | 791,081,562.12 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 67,179,843.54 | 48,655,191.67 |
| 八、每股收益： | | | |
| 基本每股收益 | | | |
| 稀释每股收益 | | | |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

企业法定代表人：李龙印兴　　主管会计工作负责人：李红印育　　会计机构负责人：钟华印昌

中国铁建房地产集团有限公司

母公司利润表

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | | 9,942,140.07 | 19,142,291.60 |
| 其中：营业收入 | 十二、(四) | 9,942,140.07 | 19,142,291.60 |
| △利息收入 | | | |
| △已赚保费 | | | |
| △手续费及佣金收入 | | | |
| **二、营业总成本** | | 93,045,035.36 | 193,935,567.81 |
| 其中：营业成本 | 十二、(四) | 2,731,188.62 | |
| △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 | | 563,515.04 | 63,567.92 |
| 销售费用 | | 0 | |
| 管理费用 | | 111,050,680.55 | 88,095,569.87 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | -21,300,348.85 | 105,776,430.02 |
| 其中：利息费用 | | 89,773,174.27 | 152,566,139.89 |
| 利息收入 | | 111,158,289.23 | 51,530,905.82 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | | | |
| 其他 | | | |
| 加：其他收益 | | 130,798.57 | 257,068.91 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 十二、(五) | 1,222,668,141.95 | 1,556,900,036.46 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 十二、(五) | -928,177.04 | -1,507,491.37 |
| 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） | | -1,416,336.61 | -36,709.10 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| **三、营业利润（亏损以“-”号填列）** | | 1,138,279,708.62 | 1,382,327,120.06 |
| 加：营业外收入 | | 0.00 | |
| 其中：政府补助 | | 0 | |
| 减：营业外支出 | | 0 | 7.77 |
| **四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | | 1,138,279,708.62 | 1,382,327,112.29 |
| 减：所得税费用 | | 31,376.95 | 330,210.05 |
| **五、净利润（净亏损以“-”号填列）** | | 1,138,248,331.67 | 1,381,996,902.24 |
| （一）持续经营净利润 | | 1,138,248,331.67 | 1,381,996,902.24 |
| （二）终止经营净利润 | | | |
| **六、其他综合收益的税后净额** | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| ☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| ☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 6. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | | |
| 8. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 9. 其他 | | | |
| **七、综合收益总额** | | 1,138,248,331.67 | 1,381,996,902.24 |
| **八、每股收益：** | | | |
| 基本每股收益 | | | |
| 稀释每股收益 | | | |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李龙兴印　主管会计工作负责人：李红育印　会计机构负责人：钟华昌印

中国铁建房地产集团有限公司

合并现金流量表

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 35,737,443,138.98 | 21,065,140,368.16 |
| △客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| △向中央银行借款净增加额 | | | |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| △收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| △收到再保业务现金净额 | | | |
| △保户储金及投资款净增加额 | | | |
| △处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | | | |
| △收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| △拆入资金净增加额 | | | |
| △回购业务资金净增加额 | | | |
| △代理买卖证券收到的现金净额 | | | |
| 收到的税费返还 | | 176,346,570.31 | 616,285,302.13 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 8,116,016,613.75 | 11,678,657,372.16 |
| 经营活动现金流入小计 | | 44,029,806,323.04 | 33,360,083,042.45 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 16,153,831,785.43 | 18,411,169,262.70 |
| △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 | | 644,491,298.22 | 615,685,044.87 |
| 支付的各项税费 | | 2,980,739,567.24 | 2,500,242,036.65 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 21,042,312,457.22 | 14,636,880,031.38 |
| 经营活动现金流出小计 | | 40,821,375,108.11 | 36,163,976,375.60 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | 八、(四十八) | 3,208,431,214.93 | -2,803,893,333.15 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | - | 19,341,091.62 |
| 取得投资收益收到的现金 | | - | 6,534,450.64 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 271,872.28 | 215,641.29 |
| 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 | | 271,872.28 | 26,091,183.55 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 4,587,463.03 | 12,325,938.68 |
| 投资支付的现金 | | 51,214,500.00 | 131,511,400.00 |
| △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 | | 16,946,544.96 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | | 72,748,507.99 | 143,837,338.68 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | -72,476,635.71 | -117,746,155.13 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 455,180,954.00 | 455,203,377.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 455,180,954.00 | 455,203,377.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 43,031,559,640.73 | 32,450,671,017.44 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 11,464,250.00 | 36,077,975.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 43,498,204,844.73 | 32,941,952,369.44 |
| 偿还债务支付的现金 | | 35,700,943,053.28 | 23,395,760,075.50 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 2,964,942,429.62 | 3,270,495,125.00 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 23,653,684.68 | 3,887,833.58 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 75,717,806.52 | 39,048,937.88 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 38,741,603,289.42 | 26,705,304,138.38 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | 4,756,601,555.31 | 6,236,648,231.06 |
| **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** | 八、(四十八) | 7,892,556,134.53 | 3,315,008,742.78 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 八、(四十八) | 14,056,588,238.39 | 12,507,534,174.85 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | 八、(四十八) | 21,949,144,372.92 | 15,822,542,917.63 |

注：表中带△科目为金融类企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中国铁建房地产集团有限公司

母公司现金流量表

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 9,135,620.00 | 6,406,000.00 |
| △客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| △向中央银行借款净增加额 | | | |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| △收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| △收到再保业务现金净额 | | | |
| △保户储金及投资款净增加额 | | | |
| △处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | | | |
| △收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| △拆入资金净增加额 | | | |
| △回购业务资金净增加额 | | | |
| △代理买卖证券收到的现金净额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | 1,284,373.17 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 6,429,756,841.27 | 3,239,345,794.97 |
| 经营活动现金流入小计 | | 6,438,892,461.27 | 3,247,036,168.14 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 12,552,017.36 | 4,462,222,618.67 |
| △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 | | 67,310,176.55 | 50,190,982.84 |
| 支付的各项税费 | | 27,690,538.36 | 9,823,015.54 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 6,651,092,077.71 | 6,457,976,795.14 |
| 经营活动现金流出小计 | | 6,758,644,809.98 | 10,980,213,412.19 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | -319,752,348.71 | -7,733,177,244.05 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 1,223,596,318.99 | 1,768,342,438.06 |
| 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 | | 1,223,596,318.99 | 1,768,342,438.06 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 332,098.86 | 83,500.00 |
| 投资支付的现金 | | - | 9,099,200.00 |
| △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 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 332,098.86 | 9,182,700.00 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | 1,223,264,220.13 | 1,759,159,738.06 |
| **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 | | 29,130,000,000.00 | 16,950,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 29,130,000,000.00 | 16,950,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 24,325,000,000.00 | 7,800,176,440.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 2,247,687,995.21 | 2,407,942,059.53 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 15,023,200.00 | 23,986,562.10 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 26,587,711,195.21 | 10,232,105,061.63 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | 2,542,288,804.79 | 6,717,894,938.37 |
| **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** | | 3,445,800,676.21 | 743,877,432.38 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 1,713,497,734.60 | 4,292,398,839.68 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 5,159,298,410.81 | 5,036,276,272.06 |

注：表中带△科目为金融类企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李龙兴印　　主管会计工作负责人：李红育印　　会计机构负责人：钟华昌印

中国铁建房地产集团有限公司

合并所有者权益变动表

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2023 年 1-6 月 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 小计 | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 246,641,467.82 | - | - | - | 1,924,062,267.95 | - | 21,782,457,141.51 | 30,953,160,877.28 | 11,646,694,094.21 | 42,599,854,971.49 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | -22,019,548.77 | -22,019,548.77 | -4,416,268.74 | -26,435,817.51 |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 246,641,467.82 | - | - | - | 1,924,062,267.95 | - | 21,760,437,592.74 | 30,931,141,328.51 | 11,642,277,825.47 | 42,573,419,153.98 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | 1,578,882.23 | | - | - | - | | -509,863,073.43 | -508,284,191.20 | 520,968,185.78 | 12,683,994.58 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | - | | | | 44,799,134.88 | 44,799,134.88 | 67,179,843.54 | 111,978,978.42 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | 1,578,882.23 | | | | - | | | 1,578,882.23 | 456,843,348.19 | 458,422,230.42 |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | - | | | | | | | - | 456,843,348.19 | 456,843,348.19 |
| 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 | | | | | 1,578,882.23 | | | | - | | | 1,578,882.23 | | 1,578,882.23 |
| （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 | | | | | | | | | - | | -554,662,208.31 | -554,662,208.31 | -3,055,005.95 | -557,717,214.26 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| 其中：法定公积金 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| 任意公积金 | | | | | | | | | - | | | - | | - |
| #储备基金 | | | | | | | | | | | | | | |
| #企业发展基金 | | | | | | | | | | | | | | |
| #利润归还投资 | | | | | | | | | | | | | | |
| △2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | - | - | | - |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -553,686,244.51 | -553,686,244.51 | -3,055,005.95 | -556,741,250.46 |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | -975,963.80 | -975,963.80 | | -975,963.80 |
| （五）所有者权益内部结转 | | | | | - | | | | - | | - | - | | - |
| 1．资本公积转增资本（或股本） | | | | | - | | | | | | | - | | - |
| 2．盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | - | | | - | | - |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | - | | | - | | - |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | - | | | | - | | - | - | | - |
| 四、本年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 248,220,350.05 | - | - | - | 1,924,062,267.95 | - | 21,250,574,519.31 | 30,422,857,137.31 | 12,163,246,011.25 | 42,586,103,148.56 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中国铁建房地产集团有限公司

合并所有者权益变动表（续）

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2022 年 1-6 月 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | △一般风险准备 | 未分配利润 | 小计 | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 246,641,467.82 | - | - | - | 1,768,449,144.79 | - | 20,883,108,451.10 | 29,898,199,063.71 | 5,444,328,755.92 | 35,342,527,819.63 |
| 加：会计政策变更 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 前期差错更正 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 其他 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 二、本年年初余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 246,641,467.82 | - | - | - | 1,768,449,144.79 | - | 20,883,108,451.10 | 29,898,199,063.71 | 5,444,328,755.92 | 35,342,527,819.63 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | - | - | - | - | - | - | -2,9267,192.78 | -2,9267,192.78 | 481,355,102.18 | 452,087,909.40 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | - | | | | 791,081,562.12 | 791,081,562.12 | 48,655,191.67 | 839,736,753.79 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | 455,434,088.36 | 455,434,088.36 |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | - | | | | | | | - | 455,434,088.36 | 455,434,088.36 |
| 2．其他权益工具持有者投入资本 | | | | | - | | | | | | | - | - | - |
| 3．股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | - | | | | | | | - | | - |
| 4．其他 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （三）专项储备提取和使用 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1．提取专项储备 | | | | | | | | - | | | | - | - | - |
| 2．使用专项储备 | | | | | | | | - | | | | - | - | - |
| （四）利润分配 | | | | | - | - | - | - | - | - | -820,348,754.90 | -820,348,754.90 | -22,734,177.85 | -843,082,932.75 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | - | | | - | | - |
| 其中：法定公积金 | | | | | | | | | - | | | - | | - |
| 任意公积金 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| #储备基金 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| #企业发展基金 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| #利润归还投资 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| △2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | - | - | - | | - |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -820,348,754.90 | -820,348,754.90 | -22,734,177.85 | -843,082,932.75 |
| 4．其他 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （五）所有者权益内部结转 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 1．资本公积转增资本（或股本） | | | | | - | | | | | | | - | | - |
| 2．盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | - | | | - | | - |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | - | | - | - | | - |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | - | | | | - | - | | - |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | - | | | | - | - | | - |
| 6．其他 | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 四、本年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 246,641,467.82 | - | - | - | 1,768,449,144.79 | - | 20,853,841,258.32 | 29,868,931,870.93 | 5,925,683,858.10 | 35,794,615,729.03 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中国铁建房地产集团有限公司

母公司所有者权益变动表

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2023 年 1-6 月 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | △ 一般风险准备 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 366,441,242.31 | | | | 1,924,062,267.95 | | 11,255,984,835.54 | 20,546,488,345.80 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | 110,411.83 | 110,411.83 |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 366,441,242.31 | | | | 1,924,062,267.95 | | 11,256,095,247.37 | 20,546,598,757.63 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | 0 | | 0 | 0 | 0.00 | | 584,562,087.16 | 584,562,087.16 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 0 | | | | 1,138,248,331.67 | 1,138,248,331.67 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | 0 | | | | | | | 0 |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | 0 | | | | | | | 0 |
| 2．其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | 0 |
| 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 | | | | | | | | 0 | | | | 0 |
| 1．提取专项储备 | | | | | | | | 0 | | | | 0 |
| 2．使用专项储备 | | | | | | | | 0 | | | | 0 |
| （四）利润分配 | | | | | | | | | 0.00 | | -553,686,244.51 | -553,686,244.51 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | 0.00 | | | 0 |
| 其中：法定公积金 | | | | | | | | | 0.00 | | | 0 |
| 任意公积金 | | | | | | | | | 0 | | | 0 |
| #储备基金 | | | | | | | | | | | | |
| #企业发展基金 | | | | | | | | | | | | |
| #利润归还投资 | | | | | | | | | | | | |
| △2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -553,686,244.51 | -553,686,244.51 |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| （五）所有者权益内部结转 | | | | | 0 | | | | 0 | | | 0 |
| 1．资本公积转增资本（或股本） | | | | | 0 | | | | | | | 0 |
| 2．盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | 0 | | | 0 |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | 0 | | | 0 |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 366,441,242.31 | | 0 | 0 | 1,924,062,267.95 | | 11,840,657,334.53 | 21,131,160,844.79 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李龙兴印　　主管会计工作负责人：李红育印　　会计机构负责人：钟华昌印

中国铁建房地产集团有限公司

母公司所有者权益变动表（续）

2023 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2022 年 1-6 月 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | △一般风险准备 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 366,441,242.31 | | | | 1,768,449,144.79 | | 10,675,815,482.04 | 19,810,705,869.14 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 366,441,242.31 | | | | 1,768,449,144.79 | | 10,675,815,482.04 | 19,810,705,869.14 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | | 561,648,147.34 | 561,648,147.34 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | 1,381,996,902.24 | 1,381,996,902.24 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | |
| 2．其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3．股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | | |
| （三）专项储备提取和使用 | | | | | | | | | | | | |
| 1．提取专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 2．使用专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | | | | | | | | | | | -820,348,754.90 | -820,348,754.90 |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | 0 |
| 其中：法定公积金 | | | | | | | | | | | | 0 |
| 任意公积金 | | | | | | | | | | | | |
| #储备基金 | | | | | | | | | | | | |
| #企业发展基金 | | | | | | | | | | | | |
| #利润归还投资 | | | | | | | | | | | | |
| △2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3．对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -820,348,754.90 | -820,348,754.90 |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | | |
| （五）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1．资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 2．盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 7,000,000,000.00 | | | | 366,441,242.31 | | | | 1,768,449,144.79 | | 11,237,463,629.38 | 20,372,354,016.48 |

注：表中带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 中国铁建房地产集团有限公司
# 二〇二三半年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

## 一、 企业的基本情况

### (一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

中国铁建房地产集团有限公司（以下简称“本公司”），系经文批准设立的有限责任公司，于 2007 年 04 月 20 日于北京市市场监督管理局领取了注册号为 110000010161414 的《企业法人营业执照》，注册地址：北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801，注册资本为人民币 700,000.00 万元，法定代表人：李兴龙。

### (二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为：房地产业

本公司及子公司（以下简称“本集团”）主要经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。

### (三) 母公司以及集团总部的名称

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

### (四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经董事会于 2023 年 08 月 31 日批准报出。

### (五) 营业期限

本公司的营业期限为：自 2007 年 4 月 20 日至无固定期限。

## 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》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

## 四、 重要会计政策和会计估计

### (一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (二) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

### (三) 记账基础和计价原则

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

### (四) 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

**1、同一控制下的企业合并**

合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

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

**2、非同一控制下的企业合并**

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并

中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。公允价值的计量详见本附注“四、（三十六）公允价值计量”。

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

购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

同时满足以下条件的，通常可以判断实现了控制权的转移：

1）企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；

2）企业合并事项需经国家有关主管部门审批的，已获得批准；

3）参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；

4）购买方已支付了合并价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；

5）购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的收益、承担相应的风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

## (五) 合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及本集团全部子公司。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### 2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，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自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常

表明该多次交易事项为一揽子交易：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

**(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业。

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。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认本集团单独所持有的资产，以及按本集团份额确认共同持有的资产；

（2）确认本集团单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“四、（十五）长期股权投

资”。

## (七) 现金及现金等价物的确定标准

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。

## (八) 外币业务和外币报表折算

### 1、外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，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汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。资产负债表日对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于指定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差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

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。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## (九) 金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、金融工具的分类

根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

-业务模式是以收取合同现金流量为目标；

-合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

-业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

-合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本集团将其余所有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。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部

以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

**2、金融工具的确认依据和计量方法**

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

**3、金融资产终止确认和金融资产转移**

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

-收取金融资产现金流量的合同权利终止；

-金融资产已转移，且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；

-金融资产已转移，虽然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，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，

并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

**4、金融负债终止确认**

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

**5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

**6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法**

本集团以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信

用损失进行估计。

（1）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本集团在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本集团选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（2）具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估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，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

（4）已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期

未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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。

（5）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（6）核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

**7、金融资产和金融负债的抵销**

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

**8、金融负债与权益工具的区分及相关处理**

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

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资

产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

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

## (十) 套期工具

### 1、套期保值的分类

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

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

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

### 2、套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本集团对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本集团对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。

本集团持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

（1）被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

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

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

### 3、套期会计处理方法

（1）公允价值套期

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

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

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

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

（2）现金流量套期

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

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

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

（3）境外经营净投资套期

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

## (十一) 应收票据

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量

义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

## (十二) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去信用减值损失后的净额列示。

详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

## (十三) 存货

### 1、存货的分类

存货分为在途物资、原材料、委托加工物资、在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品等。

### 2、存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货盘存制度采用永续盘存制。

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

### 3、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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的，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转回，转回的金额计入当期损益。

**4、存货可变现净值的确认方法**

存货可变现净值是指在日常活动中，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。

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

## (十四) 合同资产

**1、合同资产的确认方法及标准**

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。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

**2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## (十五) 长期股权投资

**1、共同控制、重大影响的判断标准**

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

**2、初始投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

**3、后续计量及损益确认方法**

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于

投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司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）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投

资单位控制权之前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按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

**4、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法**

本集团于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本集团对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资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。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (十六) 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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本集团固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本集团对存在减值迹象的投资性房地产，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

## (十七) 固定资产

### 1、固定资产的确认条件

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

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

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、固定资产分类及折旧政策

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

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

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

研发类固定资产的折旧采用加速折旧方法计提，施工机械中的大型施工设备的折旧采用工作量法计提，其他类固定资产的折旧采用年限平均法计提。

各类采用年限平均法计提折旧的固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

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

### 3、固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

**4、固定资产减值准备的确认标准、计提方法**

本集团在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

**5、固定资产处置**

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

**(十八) 在建工程**

**1、在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准**

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

**2、在建工程减值准备的确认标准、计提方法**

本集团在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十九) 借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

### 2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连

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

**4、借款费用资本化金额的计算方法**

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## (二十) 无形资产

**1、无形资产的确认**

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。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本集团；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

**2、无形资产的计价方法**

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

**3、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**4、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序**

截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

**5、无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**6、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

**7、开发阶段支出符合资本化的具体条件**

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。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。

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

## (二十一) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本集团对商誉不摊销，无论是否存在减值迹象，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，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。

在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，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，并与相关账面价值相比较，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。商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二十二) 长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能

使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

## (二十三) 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## (二十四) 职工薪酬

### 1、短期薪酬

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

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

本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### 2、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：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 3、离职后福利

（1）设定提存计划

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

此外，本集团还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本集团按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

## (二十五) 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所

授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

**2、以现金结算的股份支付及权益工具**

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本集团在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本集团以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本集团按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本集团按照修改后的等待期进行会计处理。

**3、权益工具公允价值的确定方法**

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

**4、确认可行权权益工具最佳估计的依据**

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

## (二十六) 应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## (二十七) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，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、履行该义务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。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

• 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；

• 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本集团在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。

## (二十八) 优先股、永续债等其他金融工具

本集团根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

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

（1）存在本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；

（2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

（3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

（4）存在间接地形成合同义务的合同条款；

（5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序

的。

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

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

## (二十九) 收入

本集团的收入主要来源于如下业务类型：

房地产开发业务，主要包括民用住房、商用建筑的开发、建设与销售；

### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

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控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本集团根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本集团以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。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或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

•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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本集团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。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：

•本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

•本集团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。

•本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

•本集团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。

•客户已接受该商品或服务等。

**2、确认交易价格**

（1）交易价格

是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。本集团根据合同条款，并结合以往的惯例确定交价格。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、重大融资成分、应付客户对价、非现金对价等因素的影响。

（2）可变对价

合同中存在可变对价（如奖励、罚金等）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。

（3）重大融资成分

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或服务控制权时

即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本集团将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

**3、特定交易的会计处理**

（1）质保义务

根据合同约定、法律规定等，本集团为所建造的资产提供质量保证。对于为向客户保证所建造的资产符合既定标准的保证类质量保证，本集团按照本附注"四、（二十七）预计负债"进行会计处理。对于为向客户保证所建造的资产符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本集团将其作为一项单项履约义务，按照建造资产和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所建造的资产符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本集团考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及集团承诺履行任务的性质等因素。

（2）主要责任人与代理人

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

**(三十) 合同成本**

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本集团为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；

2、该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本集团将其在发生时计入当期损益。

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

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (三十一) 政府补助

### 1、政府补助的分类

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

### 2、政府补助的计量及终止确认

政府补助在本集团能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关 资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，

将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

**3、政府补助的返还的会计处理**

本集团对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

## (三十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 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）的交易或事项。

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，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。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，当该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时，确认递延所得税资产。

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。

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，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。

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## (三十三) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租

金减让，同时满足下列条件的，本集团对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 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。

**1、本集团作为承租人**

（1）使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团在每期末判断使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。

于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明使用权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。

（2）租赁负债

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

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相

当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

（5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本集团不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本集团在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

**2、本集团作为出租人**

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额

视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（3）新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。
- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不

足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本集团在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

3、售后租回交易

公司按照本附注“四、（二十九）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

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

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本集团作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

## (三十四) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）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。

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

## (三十五) 终止经营

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

1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

## (三十六) 公允价值计量

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

－市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

－出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

－采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

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

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

－第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

－第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入

值。

－第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## (三十七) 资产证券化业务

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

在运用证券化金融资产的会计政策时，本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：

（1）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，本集团终止确认该金融资产；

（2）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；

（3）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，并相应确认有关负债。

## (三十八) 安全生产费用及维简费

本集团根据财政部《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财资〔2022〕136 号）的有关规定，按标准提取安全生产费用，按标准提取维简费。

安全生产费用及维简费于提取时，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费及维简费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

### (一) 会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日印发《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释第 16 号”），规范了关于单项交易产生多项资产和负债相关的递延所得税初始确认豁免的会计处理。

解释第 16 号对《企业会计准则第 18 号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

本公司于 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，对于财务报表列报最早期间的期初至 2023 年 1 月 1 日之间发生的单项交易采用追溯调整法进行会计处理，并重述了比较期间财务报表。

执行上述规定对本公司 2023 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

| 项目 | 2022 年 12 月 31 日 | 会计政策变更的影响 | 2023 年 1 月 1 日 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| **流动资产合计** | **209,171,326,827.81** | - | **209,171,326,827.81** |
| **非流动资产：** | | | |
| 递延所得税资产 | 1,735,387,257.21 | -26,105,656.88 | 1,709,281,600.33 |
| **非流动资产合计** | **21,122,698,192.88** | **-26,105,656.88** | **21,096,592,536.00** |
| **资产总计** | **230,294,025,020.69** | **-26,105,656.88** | **230,267,919,363.81** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **流动负债：** | | | |
| **流动负债合计** | **108,012,096,989.23** | - | **108,012,096,989.23** |
| **非流动负债：** | | | |
| 递延所得税负债 | - | 330,160.63 | 330,160.63 |
| **非流动负债合计** | **79,682,073,059.97** | **330,160.63** | **79,682,403,220.60** |
| **负债总计** | **187,694,170,049.20** | **330,160.63** | **187,694,500,209.83** |
| **所有者权益：** | | | |
| 未分配利润 | 21,782,457,141.51 | -22,019,548.77 | 21,760,437,592.74 |
| **归属母公司所有者权益合计** | **30,953,160,877.28** | **-22,019,548.77** | **30,931,141,328.51** |
| 少数股东权益 | 11,646,694,094.21 | -4,416,268.74 | 11,642,277,825.47 |
| **所有者权益合计** | **42,599,854,971.49** | **-26,435,817.51** | **42,573,419,153.98** |
| **负债和所有者权益总计** | **230,294,025,020.69** | **-26,105,656.88** | **230,267,919,363.81** |

## (二) 会计估计变更

本报告期本集团主要会计估计未发生变更。

# 六、 税项

## (一) 主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 适用税率（%） |
|---|---|---|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 3、6、9、13 |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计缴 | 10（小微企业）、25 |
| 土地增值税 | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴 | 超率累计税率 |
| 房产税 | 从价计征房产以房产原值的 70%、75%或 80%为计税依据；从租计征房产以租金收入为计税依据 | 1.2、12 |

## (二) 税收优惠

### 1、其他税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部 税务总局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，以下简称《通知》）等规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，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。

小型微利企业无论按查账征收方式或核定征收方式缴纳企业所得税，均可享受上述优惠政策。

# 七、 企业合并及合并财务报表

## (一) 子企业情况

金额单位：人民币万元

| 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(%) | 投资额 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中铁房地产集团北京投资管理有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 北京市海淀区 | 北京市海淀区 | 投资管理、资产管理 | 250,000.00 | 100.00 | 100.00 | 250,000.00 | 投资设立 |
| 2 | 中铁房地产集团北方有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 北京市房山区 | 北京市房山区 | 房地产开发经营 | 200,000.00 | 100.00 | 100.00 | 251,099.05 | 投资设立 |
| 3 | 中铁房地产集团华南有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 广东省广州市 | 广东省广州市 | 房地产开发经营 | 200,000.00 | 100.00 | 100.00 | 170,217.26 | 投资设立 |
| 4 | 中铁房地产集团华东有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产开发经营 | 200,000.00 | 100.00 | 100.00 | 271,386.00 | 投资设立 |
| 5 | 中铁房地产集团西南有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 四川省成都市 | 四川省成都市 | 房地产开发经营 | 200,000.00 | 100.00 | 100.00 | 191,004.91 | 投资设立 |
| 6 | 中铁建南沙投资发展有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 广东省广州市 | 广东省广州市 | 房地产开发经营 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 100,000.00 | 投资设立 |
| 7 | 中铁房地产集团中南有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 湖北省武汉市 | 湖北省武汉市 | 房地产开发经营 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 115,013.53 | 投资设立 |
| 8 | 中铁房地产集团华中有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 陕西省西安市 | 陕西省西安市 | 房地产开发经营 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 99,917.73 | 投资设立 |
| 9 | 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 贵州省贵阳市 | 贵州省贵阳市 | 房地产开发经营 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 122,000.00 | 投资设立 |
| 10 | 中铁房地产集团城市运营管理有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 北京市朝阳区 | 北京市朝阳区 | 房地产开发经营 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 181,931.10 | 投资设立 |
| 11 | 中铁房地产集团东北有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 辽宁省大连市 | 辽宁省大连市 | 房地产开发经营 | 100,000.00 | 100.00 | 100.00 | 93,487.41 | 投资设立 |
| 12 | 中铁建物业管理有限公司 | 4 级 | 境内非金融 | 北京市门头沟 | 北京市门头沟 | 物业管理 | 10,000.00 | 100.00 | 100.00 | 10,000.00 | 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(%) | 投资额 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 子企业 | 区 | 区 | | | | | | |
| 13 | 中铁房地产集团设计咨询有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 北京市石景山区 | 北京市石景山区 | 工程勘察设计、房地产咨询 | 5,000.00 | 100.00 | 100.00 | 5,270.72 | 投资设立 |
| 14 | 中铁建河北雄安城市建设有限公司 | 4 级 | 境内非金融子企业 | 河北省保定市 | 河北省保定市 | 商务管理服务 | 5,000.00 | 100.00 | 100.00 | 5,000.00 | 投资设立 |

## (二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

| 序号 | 企业名称 | 持股比例(%) | 享有的表决权(%) | 注册资本 | 投资额 | 级次 | 纳入合并范围原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 福州海铖置业有限公司 | 40.00 | 40.00 | 30,000,000.00 | 611,751,881.52 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 2 | 太仓栖吴房地产咨询有限公司 | 39.57 | 51.00 | 1,000,000,000.00 | 372,511,171.18 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 3 | 太仓京川房地产咨询有限公司 | 34.70 | 34.70 | 1,000,000,000.00 | 347,000,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 4 | 太仓京凯房地产咨询有限公司 | 31.80 | 31.80 | 1,000,000,000.00 | 318,000,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 5 | 兴铁德泰（天津）投资合伙企业（有限合伙） | 19.99 | 66.67 | 1,386,250,000.00 | 277,250,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 6 | 广州市黄埔区顺捷房地产有限公司 | 50.00 | 50.00 | 521,600,000.00 | 260,800,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 7 | 太仓京腾房地产咨询有限公司 | 48.25 | 48.25 | 500,000,000.00 | 241,250,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 8 | 西安铁晟房地产开发有限公 | 39.00 | 39.00 | 950,000,000.00 | 195,000,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 司 | | | | | | 控制 |
| 9 | 合肥招阳房地产开发有限公司 | 34.00 | 51.00 | 550,000,000.00 | 193,307,510.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 10 | 广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司 | 43.84 | 43.84 | 100,000,000.00 | 65,760,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 11 | 成都申珑房地产开发有限公司 | 40.00 | 40.00 | 100,000,000.00 | 28,138,011.69 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 12 | 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 40.00 | 51.00 | 50,000,000.00 | 20,000,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 13 | 成都武侯白佛桥轨道城市发展有限公司 | 50.00 | 50.00 | 500,000,000.00 | 250,890,569.97 | 5 级 | 股权比例虽未过半数，但其中铁建融城发展有限公司持股 50%，且与与本公司最终控制人相同，具有控制权。 |
| 14 | 成都中铁瑞兴房地产开发有限公司 | 30.00 | 30.00 | 20,000,000.00 | 6,000,000.00 | 5 级 | 股权虽未超过半数，根据章程及合作协议能够对该公司经营具有决策权，能够实际控制 |
| 15 | 太原金郡同达房地产开发有限公司 | 40.00 | 40.00 | 10,000,000.00 | 4,000,000.00 | 5 级 | 股权比例虽未过半数，但其中股东中铁十二局集团房地产开发有限公司持股 30%，且与与本公司最终控制人相同，具有控制权。 |

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

| 序号 | 企业名称 | 持股比例(%) | 享有的表决权(%) | 注册资本 | 投资额 | 级次 | 未纳入合并范围原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京京盛房地产开发有限公司 | 51.00 | 51.00 | 31,250,000.00 | 15,937,500.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |
| 2 | 北京欣达置业有限公司 | 51.00 | 51.00 | 39,215,686.00 | 20,000,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |

| 序号 | 企业名称 | 持股比例(%) | 享有的表决权(%) | 注册资本 | 投资额 | 级次 | 未纳入合并范围原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 上海鸿钧房地产开发有限公司 | 51.00 | 51.00 | 100,000,000.00 | 51,000,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |
| 4 | 南京京瑞房地产投资有限公司 | 75.00 | 75.00 | 20,000,000.00 | 15,000,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |
| 5 | 德清京盛房地产开发有限公司 | 67.00 | 67.00 | 20,000,000.00 | 13,400,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |
| 6 | 北京鎏庄房地产开发有限公司 | 51.00 | 51.00 | 50,000,000.00 | 25,500,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |
| 7 | 杭州京科置业有限公司 | 51.00 | 51.00 | 20,000,000.00 | 10,200,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |
| 8 | 中铁房地产集团宁波京平置业有限公司 | 51.00 | 51.00 | 20,000,000.00 | 10,200,000.00 | 5 级 | 公司章程约定，所有经营类重要事项需所有股东一致通过，因此本公司对其不具有控制权，不可纳入合并范围 |

## (四) 重要非全资子企业情况

### 1、少数股东

| 序号 | 企业名称 | 少数股东持股比例(%) | 当期归属于少数股东的损益 | 当期向少数股东支付的股利 | 期末累计少数股东权益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京通瑞兴盛置业有限公司 | 40.00 | -191,931.94 | | -8,012,288.67 |
| 2 | 北京润谷置业有限公司 | 30.00 | -1,546,679.92 | | -3,339,532.16 |
| 3 | 成都中铁龙泰房地产开发有限公司 | 49.00 | 2,840,638.70 | | -18,186,227.08 |
| 4 | 成都中铁瑞兴房地产开发有限公司 | 70.00 | -533,581.53 | | 184,158,984.18 |
| 5 | 重庆建联房地产开发有限公司 | 31.00 | -9,370.97 | | 4,892,356.71 |
| 6 | 昆明创樾置业有限公司 | 20.00 | -13,042.23 | | 3,749,860.57 |

| 序号 | 企业名称 | 少数股东持股比例(%) | 当期归属于少数股东的损益 | 当期向少数股东支付的股利 | 期末累计少数股东权益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 成都武侯白佛桥轨道城市发展有限公司 | 50.00 | -170,471.22 | | 250,026,240.30 |
| 8 | 广德铁建万鼎投资合伙企业（有限合伙） | 0.07 | -0.21 | | -3.53 |
| 9 | 北京景盛诚泰置业有限公司 | 30.00 | -813,743.70 | | 17,176,786.38 |
| 10 | 唐山启创房地产开发有限公司 | 30.00 | -884,946.58 | | 13,457,498.58 |
| 11 | 中铁房地产集团济南置业有限公司 | 20.00 | 3,060,276.27 | | 8,927,550.28 |
| 12 | 佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司 | 15.00 | -5,748,820.85 | | -50,963,904.87 |
| 13 | 太仓京川房地产咨询有限公司 | 65.30 | -6,760,861.78 | | 641,414,259.27 |
| 14 | 太仓京凯房地产咨询有限公司 | 68.20 | -8,962,680.23 | | 668,078,492.58 |
| 15 | 嘉兴京禾房地产开发有限公司 | 20.00 | 341,574.27 | | 12,777,152.90 |
| 16 | 苏州京园房地产投资有限公司 | 45.00 | 35,352,844.64 | | 41,909,846.95 |
| 17 | 南京京城房地产开发有限公司 | 20.00 | -1,039,470.40 | | -1,037,603.88 |
| 18 | 中铁房地产集团武汉有限公司 | 49.00 | -4,420,499.20 | | 96,429,594.05 |
| 19 | 西安铁兴房地产开发有限公司 | 30.00 | -317333.42 | | 38315786.37 |
| 20 | 郑州中铁房地产开发有限公司 | 49.00 | -4,407,464.29 | | -64,063,964.64 |
| 21 | 太原中铁房地产开发有限公司 | 30.00 | 304,973.77 | | 7,091,376.01 |
| 22 | 西安铁建景尚房地产开发有限公司 | 20.00 | -82,945.16 | | 1,924,614.97 |
| 23 | 长春中铁房地产开发有限公司 | 49.00 | -343,588.19 | | 5,046,066.17 |
| 24 | 长春创华房地产开发有限公司 | 10.00 | -570,780.65 | | 4,550,338.79 |
| 25 | 哈尔滨京洲置业发展有限公司 | 40.00 | -697,936.23 | | 5,462,918.15 |
| 26 | 成都乐欣置业有限公司 | 45.00 | 17,226,143.33 | | 127,844,798.27 |
| 27 | 成都申珑房地产开发有限公司 | 60.00 | -490,224.18 | | 126,155,599.91 |
| 28 | 成都樾美置业有限公司 | 35.00 | 14,181.09 | | 677,243,175.53 |

| 序号 | 企业名称 | 少数股东持股比例(%) | 当期归属于少数股东的损益 | 当期向少数股东支付的股利 | 期末累计少数股东权益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 29 | 成都樾和置业有限公司 | 49.00 | -49,390.10 | | 40,390,309.90 |
| 30 | 成都佳派置业有限公司 | 27.00 | -25,386.46 | | 309,410,850.44 |
| 31 | 成都耀派置业有限公司 | 21.00 | -82,530.04 | | 104,877,321.12 |
| 32 | 遵义黔贵房地产开发有限公司 | 40.00 | 665,545.55 | 3,055,005.95 | 15,608,385.10 |
| 33 | 遵义中铁京筑置业有限公司 | 10.00 | 639,881.92 | | 4,948,720.52 |
| 34 | 贵阳中铁南投房地产开发有限公司 | 30.00 | 69,442.62 | | 46103680.82 |
| 35 | 贵州中卓文旅置业有限公司 | 3.00 | 130.42 | | 10,405,257.22 |
| 36 | 广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司 | 56.16 | -4,257,248.02 | | 82,205,554.62 |
| 37 | 广州庆盛产业园开发管理有限公司 | 40.00 | 1,367,665.50 | | 26,965,673.53 |
| 38 | 广州南沙京开置业有限公司 | 60.00 | -1,733,850.40 | | 1,480,577.74 |
| 39 | 河北兴铁房地产开发有限公司 | 30.00 | -157,077.09 | | 368,357,095.82 |
| 40 | 涿州荣富房地产开发有限公司 | 10.00 | -83,892.66 | | -663,919.45 |
| 41 | 中铁房地产集团济南第六大洲有限公司 | 40.00 | -407,636.95 | | 579,179,530.53 |
| 42 | 北京恒良悦通房地产开发有限公司 | 49.00 | -13,902.64 | | 562876099.3 |
| 43 | 广州市番禺区顺诚房地产有限公司 | 35.00 | 17,065,071.00 | | 51,950,931.27 |
| 44 | 福州海铖置业有限公司 | 60.00 | -144,052.82 | | 962,372,814.09 |
| 45 | 广州市天河区顺京房地产有限公司 | 49.00 | -119,958.62 | | 1,469,886,847.17 |
| 46 | 广州市黄埔区顺捷房地产有限公司 | 50.00 | -49,815.25 | | 260,153,052.32 |
| 47 | 杭州京宏房地产开发有限公司 | 40.00 | 2,686,713.37 | | 22,935,736.11 |
| 48 | 苏州京万房地产开发有限公司 | 45.00 | 18,621,391.02 | | 95,909,489.18 |
| 49 | 太仓京腾房地产咨询有限公司 | 51.75 | -1,116,045.48 | | 244,468,539.53 |
| 50 | 杭州金乔置业有限公司 | 49.00 | -4,223,807.71 | | 220,736,809.87 |

| 序号 | 企业名称 | 少数股东持股比例(%) | 当期归属于少数股东的损益 | 当期向少数股东支付的股利 | 期末累计少数股东权益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 51 | 太仓栖吴房地产咨询有限公司 | 60.43 | -94,834.56 | | 633,633,980.61 |
| 52 | 苏州京发房地产开发有限公司 | 48.00 | -2,269,791.17 | | 476,182,091.37 |
| 53 | 湖南中盛嘉业房地产开发有限公司 | 49.00 | -587,709.38 | | 92,422,097.39 |
| 54 | 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 60.00 | -2,256,147.24 | | 11,347,602.37 |
| 55 | 合肥招阳房地产开发有限公司 | 66.00 | -291,892.20 | | 374,080,027.16 |
| 56 | 太原金郡同达房地产开发有限公司 | 60.00 | -413,378.28 | | 37,898,368.93 |
| 57 | 西安铁晟房地产开发有限公司 | 61.00 | -793,824.90 | | 978,426,596.60 |
| 58 | 长春京新房地产开发有限公司 | 49.00 | 448,230.24 | | 155,012,433.35 |
| 59 | 兴铁德泰（天津）投资合伙企业（有限合伙） | 79.94 | 23,653,684.68 | | 1,132,653,684.68 |

## 2、主要财务信息

| 企业名称 | 北京通瑞兴盛置业有限公司 | | 北京润谷置业有限公司 | | 成都中铁龙泰房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 308,686,562.45 | 267,929,541.23 | 1,201,898,573.69 | 1,160,043,943.27 | 181,923,997.33 | 198,324,539.50 |
| 非流动资产 | 18,543.00 | 19,911.00 | 14,390,668.70 | 14,391,440.16 | 361,981,791.75 | 379,602,637.48 |
| 资产合计 | 308,705,105.45 | 267,949,452.23 | 1,216,289,242.39 | 1,174,435,383.43 | 543,905,789.08 | 577,927,176.98 |
| 流动负债 | 328,735,827.05 | 287,500,343.97 | 727,621,016.27 | 680,411,557.57 | 581,020,538.21 | 620,839,147.94 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 499,800,000.00 | 500,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 328,735,827.05 | 287,500,343.97 | 1,227,421,016.27 | 1,180,411,557.57 | 581,020,538.21 | 620,839,147.94 |
| 营业收入 | 4,924,031.86 | 52,666,603.59 | 0.00 | 375,077,014.49 | 40,089,094.77 | 5,985,440.88 |
| 净利润 | -479,829.86 | -13,375,859.58 | -5,155,599.74 | 14,072,153.65 | 5,797,221.83 | -3,107,670.51 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 综合收益总额 | -479,829.86 | -13,375,859.58 | -5,155,599.74 | 14,072,153.65 | 5,797,221.83 | -3,107,670.51 |
| 经营活动现金流量 | -3,526,576.23 | 145,399.49 | 17,224,194.47 | 19,492,733.88 | -2,011,127.68 | -1,719,183.82 |

(续上表)

| 企业名称 | 成都中铁瑞兴房地产开发有限公司 | | 重庆建联房地产开发有限公司 | | 昆明创樾置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 1,921,182,455.34 | 1,841,020,960.52 | 4,663,281,317.10 | 4,267,487,911.07 | 1,489,719,477.27 | 1,267,979,569.76 |
| 非流动资产 | -2,329.30 | -2,329.30 | 1,855,511.27 | 1,629,906.59 | 134,541,307.06 | 134,519,570.00 |
| 资产合计 | 1,921,180,126.04 | 1,841,018,631.22 | 4,665,136,828.37 | 4,269,117,817.66 | 1,624,260,784.33 | 1,402,499,139.76 |
| 流动负债 | 1,658,095,862.94 | 1,577,172,108.81 | 4,273,155,032.53 | 4,056,105,792.88 | 1,205,511,481.47 | 986,684,625.73 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 376,200,000.00 | 197,200,000.00 | 400,000,000.00 | 397,000,000.00 |
| 负债合计 | 1,658,095,862.94 | 1,577,172,108.81 | 4,649,355,032.53 | 4,253,305,792.88 | 1,605,511,481.47 | 1,383,684,625.73 |
| 营业收入 | 275,151.38 | 987,923.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | -762,259.31 | 293,379.60 | -30,228.94 | -1,250,185.01 | -65,211.17 | -219,212.42 |
| 综合收益总额 | -762,259.31 | 293,379.60 | -30,228.94 | -1,250,185.01 | -65,211.17 | -219,212.42 |
| 经营活动现金流量 | -3,455,849.62 | -19,587,687.02 | -71,589,085.09 | 23,308,671.18 | 99,448,483.53 | -414,023,048.04 |

(续上表)

| 企业名称 | 成都武侯白佛桥轨道城市发展有限公司 | | 广德铁建万鼎投资合伙企业（有限合伙） | | 北京景盛诚泰置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 3,263,895,844.36 | 1,534,863,085.00 | 4,967.66 | 5,261.16 | 3,796,349,838.97 | 3,924,652,505.64 |
| 非流动资产 | 606,784.66 | 496,933.74 | 55,020,000.00 | 55,020,000.00 | 2,089,679.15 | 1,779,169.00 |
| 资产合计 | 3,264,502,629.02 | 1,535,360,018.74 | 55,024,967.66 | 55,025,261.16 | 3,798,439,518.12 | 3,926,431,674.64 |

| 企业名称 | 成都武侯白佛桥轨道城市发展有限公司 | | 广德铁建万鼎投资合伙企业（有限合伙） | | 北京景盛诚泰置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动负债 | 2,069,789,422.76 | 1,018,305,870.04 | 10,000.00 | 10,000.00 | 3,740,600,065.85 | 3,865,309,782.24 |
| 非流动负债 | 698,000,000.00 | 20,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 583,497.70 | 1,153,458.83 |
| 负债合计 | 2,767,789,422.76 | 1,038,305,870.04 | 10,000.00 | 10,000.00 | 3,741,183,563.55 | 3,866,463,241.07 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 83,495.15 | 21,490,952.15 | 0.00 |
| 净利润 | -340,942.44 | -1,708,224.19 | -293.50 | 71,378.46 | -2,712,479.00 | -2,561,983.27 |
| 综合收益总额 | -340,942.44 | -1,708,224.19 | -293.50 | 71,378.46 | -2,712,479.00 | -2,561,983.27 |
| 经营活动现金流量 | -110,391,794.17 | -34,656,431.82 | -293.50 | 3,844.19 | -109,828,741.24 | 308,504,732.40 |

(续上表)

| 企业名称 | 唐山启创房地产开发有限公司 | | 中铁房地产集团济南置业有限公司 | | 佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 335,697,631.65 | 353,038,868.24 | 1,974,351,563.70 | 2,059,195,713.42 | 4,246,913,914.01 | 4,473,278,734.12 |
| 非流动资产 | 1,660,837.28 | 852,016.55 | 3,957,347.10 | 3,893,851.76 | 215,639,701.38 | 227,436,941.70 |
| 资产合计 | 337,358,468.93 | 353,890,884.79 | 1,978,308,910.80 | 2,063,089,565.18 | 4,462,553,615.39 | 4,700,715,675.82 |
| 流动负债 | 292,500,140.31 | 306,082,734.25 | 1,857,998,644.70 | 1,868,580,680.45 | 4,789,081,037.57 | 4,975,534,501.40 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 75,672,514.66 | 165,172,514.66 | 310,276.71 | 296,925.19 |
| 负债合计 | 292,500,140.31 | 306,082,734.25 | 1,933,671,159.36 | 2,033,753,195.11 | 4,789,391,314.28 | 4,975,831,426.59 |
| 营业收入 | 24,891,422.72 | 17,479,814.68 | 219,817,956.97 | 241,798,870.04 | 259,615,046.19 | 441,840,693.41 |
| 净利润 | -2,949,821.92 | -1,853,401.42 | 15,301,381.37 | -449,470.71 | -51,721,948.12 | -2,375,911.98 |
| 综合收益总额 | -2,949,821.92 | -1,853,401.42 | 15,301,381.37 | -449,470.71 | -51,721,948.12 | -2,375,911.98 |
| 经营活动现金流量 | 6,940,121.00 | -26,245,060.29 | 75,075,384.99 | -20,446,935.08 | 3,878,170.05 | 429,067,611.67 |

(续上表)

| 企业名称 | 太仓京川房地产咨询有限公司 | | 太仓京凯房地产咨询有限公司 | | 嘉兴京禾房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 275,158.64 | 200.02 | 175,079.75 | 200.02 | 175,100,273.52 | 204,767,844.87 |
| 非流动资产 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 | 1,000,032,730.07 | 1,000,000,000.00 | 485,404.35 | 250,856.63 |
| 资产合计 | 1,000,275,158.64 | 1,000,000,200.02 | 1,000,207,809.82 | 1,000,000,200.02 | 175,585,677.87 | 205,018,701.50 |
| 流动负债 | 406,000.00 | 200.00 | 306,000.00 | 200.00 | 111,701,481.55 | 142,842,376.54 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 406,000.00 | 200.00 | 306,000.00 | 200.00 | 111,701,481.55 | 142,842,376.54 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,963,302.75 | 21,727,767.24 |
| 净利润 | -130,841.38 | 0.00 | -98,190.20 | 0.00 | 1,707,871.36 | -2,140,499.33 |
| 综合收益总额 | -130,841.38 | 0.00 | -98,190.20 | 0.00 | 1,707,871.36 | -2,140,499.33 |
| 经营活动现金流量 | 274,958.62 | 0.00 | 174,879.73 | 0.00 | -427,600.24 | 51,780,506.26 |

(续上表)

| 企业名称 | 苏州京园房地产投资有限公司 | | 南京京城房地产开发有限公司 | | 中铁房地产集团武汉有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 1,116,326,139.68 | 1,846,533,417.00 | 2,814,521,774.11 | 2,221,201,665.30 | 1,635,319,094.59 | 645,864,267.20 |
| 非流动资产 | 229,546.28 | 2,063,425.71 | 37,798,767.83 | 30,622,081.75 | 43,023,216.84 | 42,750,324.52 |
| 资产合计 | 1,116,555,685.96 | 1,848,596,842.71 | 2,852,320,541.94 | 2,251,823,747.05 | 1,678,342,311.43 | 688,614,591.72 |
| 流动负债 | 1,023,422,692.72 | 1,834,025,726.44 | 2,517,598,159.39 | 2,049,404,012.54 | 945,409,423.48 | 480,299,420.99 |

| 企业名称 | 苏州京园房地产投资有限公司 | | 南京京城房地产开发有限公司 | | 中铁房地产集团武汉有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 337,500,000.00 | 200,000,000.00 | 536,137,798.06 | 2,498,653.89 |
| 负债合计 | 1,023,422,692.72 | 1,834,025,726.44 | 2,855,098,159.39 | 2,249,404,012.54 | 1,481,547,221.54 | 482,798,074.88 |
| 营业收入 | 815,103,669.74 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 341,228.89 | 3,433,530.49 |
| 净利润 | 78,561,876.97 | -5,062,483.89 | -5,197,351.96 | -5,081,747.84 | -9,021,426.95 | -4,349,684.29 |
| 综合收益总额 | 78,561,876.97 | -5,062,483.89 | -5,197,351.96 | -5,081,747.84 | -9,021,426.95 | -4,349,684.29 |
| 经营活动现金流量 | -59,818,674.20 | 146,139,994.35 | -138,662,746.09 | -345,963,012.56 | -228,970,578.00 | -1,628,971.79 |

(续上表)

| 企业名称 | 西安铁兴房地产开发有限公司 | | 郑州中铁房地产开发有限公司 | | 太原中铁房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 311,798,112.97 | 337,901,447.57 | 42,756,388.01 | 1,040,697,717.68 | 850,082,560.39 | 772,582,818.88 |
| 非流动资产 | 22,859,125.88 | 22,970,404.82 | 189,407,273.25 | 156,544,443.63 | 1,607,183.24 | 1,786,611.21 |
| 资产合计 | 334,657,238.85 | 360,871,852.39 | 232,163,661.26 | 1,197,242,161.31 | 851,689,743.63 | 774,369,430.09 |
| 流动负债 | 194,846,923.50 | 201,099,463.72 | 382,457,594.16 | 1,338,416,569.12 | 740,505,185.79 | 629,251,451.49 |
| 非流动负债 | 216,027.48 | 19,120,322.75 | 0.00 | 0.00 | 87,550,000.00 | 122,500,000.00 |
| 负债合计 | 195,062,950.98 | 220,219,786.47 | 382,457,594.16 | 1,338,416,569.12 | 828,055,185.79 | 751,751,451.49 |
| 营业收入 | 2,370,928.47 | 8,697,068.82 | 0.00 | 0.00 | 79,726,021.31 | 37,857,833.92 |
| 净利润 | -1,057,778.05 | 537,172.15 | -9,119,525.09 | -23,002,714.11 | 1,016,579.24 | -2,434,619.03 |
| 综合收益总额 | -1,057,778.05 | 537,172.15 | -9,119,525.09 | -23,002,714.11 | 1,016,579.24 | -2,434,619.03 |
| 经营活动现金流量 | -1,721,136.60 | 2,760,269.04 | 844,335.78 | -2,734,429.55 | 206,339,884.77 | -53,753,052.99 |

(续上表)

| 企业名称 | 西安铁建景尚房地产开发有限公司 | | 长春中铁房地产开发有限公司 | | 长春创华房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 1,814,859,497.56 | 624,148,903.07 | 270,007,771.65 | 242,424,386.72 | 3,094,775,433.56 | 2,960,242,345.91 |
| 非流动资产 | 108,469.96 | 96,621.47 | 4,179,711.92 | 55,362,095.40 | 758,142.07 | 771,411.66 |
| 资产合计 | 1,814,967,967.52 | 624,245,524.54 | 274,187,483.57 | 297,786,482.12 | 3,095,533,575.63 | 2,961,013,757.57 |
| 流动负债 | 992,347,517.94 | 614,499,202.18 | 263,889,389.31 | 286,787,187.48 | 2,306,030,187.78 | 2,115,802,563.26 |
| 非流动负债 | 813,400,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 744,000,000.00 | 794,000,000.00 |
| 负债合计 | 1,805,747,517.94 | 614,499,202.18 | 263,889,389.31 | 286,787,187.48 | 3,050,030,187.78 | 2,909,802,563.26 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,052,935.07 | -1,181,860.56 | 53,653,261.48 |
| 净利润 | -525,872.78 | -289,864.39 | -701,200.38 | -4,292,955.89 | -5,707,806.46 | 1,930,259.67 |
| 综合收益总额 | -525,872.78 | -289,864.39 | -701,200.38 | -4,292,955.89 | -5,707,806.46 | 1,930,259.67 |
| 经营活动现金流量 | -514,612,844.02 | 1,884,649.55 | 1,326,334.84 | -3,823,876.74 | 36,972,315.13 | 23,661,377.02 |

(续上表)

| 企业名称 | 哈尔滨京洲置业发展有限公司 | | 成都乐欣置业有限公司 | | 成都申珑房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 1,793,700,580.15 | 1,725,846,776.02 | 6,054,157,193.17 | 8,061,813,436.23 | 219,807,486.85 | 219,960,729.12 |
| 非流动资产 | 2,389,853.58 | 1,844,758.15 | 125,528,230.73 | 125,528,412.84 | 647,330.71 | 1,983,853.66 |
| 资产合计 | 1,796,090,433.73 | 1,727,691,534.17 | 6,179,685,423.90 | 8,187,341,849.07 | 220,454,817.56 | 221,944,582.78 |
| 流动负债 | 1,403,933,138.36 | 1,312,289,398.23 | 5,831,420,051.25 | 5,833,396,954.18 | 15,826,514.72 | 16,499,239.64 |
| 非流动负债 | 378,500,000.00 | 400,000,000.00 | 0.00 | 2,063,100,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 1,782,433,138.36 | 1,712,289,398.23 | 5,831,420,051.25 | 7,896,496,954.18 | 15,826,514.72 | 16,499,239.64 |

| 企业名称 | 哈尔滨京洲置业发展有限公司 | | 成都乐欣置业有限公司 | | 成都申珑房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 1,402,193,431.23 | 1,764,027,364.30 | 1,219,474.29 | 0.00 |
| 净利润 | -1,744,840.57 | -1,978,227.22 | 57,420,477.76 | 135,737,742.68 | -817,040.30 | -716,057.35 |
| 综合收益总额 | -1,744,840.57 | -1,978,227.22 | 57,420,477.76 | 135,737,742.68 | -817,040.30 | -716,057.35 |
| 经营活动现金流量 | -4,102,914.34 | 6,135,836.60 | 1,079,910,008.31 | -939,539,965.86 | 528,114.62 | 2,167,972.35 |

(续上表)

| 企业名称 | 成都樾美置业有限公司 | | 成都樾和置业有限公司 | | 成都佳派置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 6,310,722,988.79 | 6,207,916,192.07 | 185,124,166.51 | 0.00 | 3,665,904,813.18 | 2,365,400,002.95 |
| 非流动资产 | 78,148,298.12 | 78,148,298.12 | 33,598.71 | 0.00 | 379,805.54 | 348,464.22 |
| 资产合计 | 6,388,871,286.91 | 6,286,064,490.19 | 185,157,765.22 | 0.00 | 3,666,284,618.72 | 2,365,748,467.17 |
| 流动负债 | 4,155,638,171.03 | 3,302,871,891.69 | 97,928,561.35 | 0.00 | 2,231,363,898.64 | 1,220,733,723.16 |
| 非流动负债 | 300,000,000.00 | 1,050,000,000.00 | 4,800,000.00 | 0.00 | 290,000,000.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 4,455,638,171.03 | 4,352,871,891.69 | 102,728,561.35 | 0.00 | 2,521,363,898.64 | 1,220,733,723.16 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | 40,517.38 | -64,155.32 | -100,796.13 | 0.00 | -94,023.93 | 0.00 |
| 综合收益总额 | 40,517.38 | -64,155.32 | -100,796.13 | 0.00 | -94,023.93 | 0.00 |
| 经营活动现金流量 | 820,561,146.97 | 141,696,565.55 | -81,211,595.00 | 0.00 | 251,287,829.81 | 0.00 |

(续上表)

| 企业名称 | 成都耀派置业有限公司 | | 遵义黔贵房地产开发有限公司 | | 遵义中铁京筑置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 2,024,674,584.69 | 1,115,929,201.49 | 642,702,052.86 | 645,483,793.15 | 863,147,846.63 | 770,920,107.01 |
| 非流动资产 | 261,353.74 | 130,353.67 | 177,942.47 | 220,770.11 | 7,054.41 | 20,313.62 |
| 资产合计 | 2,024,935,938.43 | 1,116,059,555.16 | 642,879,995.33 | 645,704,563.26 | 863,154,901.04 | 770,940,420.63 |
| 流动负债 | 1,025,911,184.62 | 616,641,801.14 | 603,859,032.64 | 600,709,949.56 | 795,667,695.78 | 709,852,034.61 |
| 非流动负债 | 500,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 1,525,911,184.62 | 616,641,801.14 | 603,859,032.64 | 600,709,949.56 | 795,667,695.78 | 709,852,034.61 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 20,102,803.15 | 61,634,266.49 | 20,032,973.40 | 0.00 |
| 净利润 | -393,000.21 | 0.00 | 1,663,863.87 | 2,669,969.05 | 6,398,819.24 | 130,799.40 |
| 综合收益总额 | -393,000.21 | 0.00 | 1,663,863.87 | 2,669,969.05 | 6,398,819.24 | 130,799.40 |
| 经营活动现金流量 | -191,062,051.32 | 0.00 | 74,956,520.00 | 59,698,871.37 | -14,098,254.60 | -13,956,538.21 |

(续上表)

| 企业名称 | 贵阳中铁南投房地产开发有限公司 | | 贵州中卓文旅置业有限公司 | | 广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 580,665,086.80 | 563,723,830.21 | 838,578,443.33 | 753,565,344.31 | 51,684,923.01 | 63,776,882.65 |
| 非流动资产 | 62,806,762.59 | 62,859,237.45 | 2,761,400.99 | 2,796,009.50 | 755,465,065.19 | 735,871,968.86 |
| 资产合计 | 643,471,849.39 | 626,583,067.66 | 841,339,844.32 | 756,361,353.81 | 807,149,988.20 | 799,648,851.51 |
| 流动负债 | 489,792,913.36 | 473,135,607.02 | 824,714,673.09 | 739,740,530.04 | 87,102,475.04 | 101,430,334.67 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 573,691,631.93 | 544,260,534.93 |
| 负债合计 | 489,792,913.36 | 473,135,607.02 | 824,714,673.09 | 739,740,530.04 | 660,794,106.97 | 645,690,869.60 |
| 营业收入 | 353,575.62 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 企业名称 | 贵阳中铁南投房地产开发有限公司 | | 贵州中卓文旅置业有限公司 | | 广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 净利润 | 231,475.39 | -2,187,269.85 | 4,347.46 | -958,382.48 | -7,602,100.68 | 325,530.50 |
| 综合收益总额 | 231,475.39 | -2,187,269.85 | 4,347.46 | -958,382.48 | -7,602,100.68 | 325,530.50 |
| 经营活动现金流量 | -5,839,472.66 | -6,792,971.49 | -3,676,039.26 | 11,061,527.94 | -431,326.84 | 30,629,646.44 |

(续上表)

| 企业名称 | 广州庆盛产业园开发管理有限公司 | | 广州南沙京开置业有限公司 | | 河北兴铁房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 32,558,181.97 | 37,810,223.01 | 3,553,625,350.18 | 2,938,351,391.91 | 4,659,958,026.74 | 4,047,174,845.38 |
| 非流动资产 | 176,240,380.50 | 182,912,276.54 | 17,569,208.72 | 17,202,154.02 | 322,393.47 | 168,681.51 |
| 资产合计 | 208,798,562.47 | 220,722,499.55 | 3,571,194,558.90 | 2,955,553,545.93 | 4,660,280,420.21 | 4,047,343,526.89 |
| 流动负债 | 28,442,972.02 | 32,580,272.31 | 2,283,521,457.63 | 2,944,991,457.73 | 3,094,023,434.15 | 3,224,962,950.54 |
| 非流动负债 | 117,184,229.87 | 128,392,729.41 | 1,285,131,338.37 | 5,130,574.63 | 1,164,400,000.00 | 420,000,000.00 |
| 负债合计 | 145,627,201.89 | 160,973,001.72 | 3,568,652,796.00 | 2,950,122,032.36 | 4,258,423,434.15 | 3,644,962,950.54 |
| 营业收入 | 8,246,803.68 | 7,213,273.88 | 0.00 | 0.00 | 329,408.45 | 0.00 |
| 净利润 | 3,421,862.75 | 913,195.51 | -2,889,750.67 | -917,772.45 | -523,590.29 | -1,570,980.31 |
| 综合收益总额 | 3,421,862.75 | 913,195.51 | -2,889,750.67 | -917,772.45 | -523,590.29 | -1,570,980.31 |
| 经营活动现金流量 | 11,637,271.01 | 94,671.65 | -875,646,283.87 | 98,143,323.33 | -856,416,050.05 | 129,079,038.22 |

(续上表)

| 企业名称 | 涿州荣富房地产开发有限公司 | 中铁房地产集团济南第六大洲有限公司 | 北京恒良悦通房地产开发有限公司 |
|---|---|---|---|

| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产 | 1,703,288,697.37 | 1,177,258,437.07 | 1,448,253,430.20 | 1,449,762,803.19 | 5,679,507,868.08 | 3,683,271,169.85 |
| 非流动资产 | 2,955,838.38 | 3,059,070.52 | 242,761.19 | 135,261.19 | 10,019,652.40 | 12,501,334.06 |
| 资产合计 | 1,706,244,535.75 | 1,180,317,507.59 | 1,448,496,191.39 | 1,449,898,064.38 | 5,689,527,520.48 | 3,695,772,503.91 |
| 流动负债 | 1,156,278,634.14 | 900,117,775.54 | 22,180.00 | 404,960.61 | 3,176,147,838.07 | 1,182,364,448.76 |
| 非流动负债 | 556,605,096.16 | 286,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 1,364,652,949.24 | 1,364,652,949.24 |
| 负债合计 | 1,712,883,730.30 | 1,186,117,775.54 | 22,180.00 | 404,960.61 | 4,540,800,787.31 | 2,547,017,398.00 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | -838,926.60 | -764,731.83 | -1,019,092.38 | -14,683.70 | -28,372.74 | 0.00 |
| 综合收益总额 | -838,926.60 | -764,731.83 | -1,019,092.38 | -14,683.70 | -28,372.74 | 0.00 |
| 经营活动现金流量 | 24,986,555.41 | 60,314,699.77 | -572,508.79 | -440,019,209.50 | 149,706,962.16 | 3,557,764.00 |

(续上表)

| 企业名称 | 广州市番禺区顺诚房地产有限公司 | | 福州海铖置业有限公司 | | 广州市天河区顺京房地产有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 1,213,052,717.52 | 2,286,918,453.97 | 2,325,843,786.51 | 2,281,907,243.49 | 2,999,769,075.86 | 3,000,018,519.16 |
| 非流动资产 | 1,948,109.66 | 7,302,031.50 | 1,144,632.23 | 1,075,345.46 | 0.00 | 0.00 |
| 资产合计 | 1,215,000,827.18 | 2,294,220,485.47 | 2,326,988,418.74 | 2,282,982,588.95 | 2,999,769,075.86 | 3,000,018,519.16 |
| 流动负债 | 1,066,525,967.51 | 2,189,825,490.94 | 722,413,432.36 | 629,167,514.54 | 0.00 | 4,629.79 |
| 非流动负债 | 0.00 | 4,677,480.56 | 0.00 | 49,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 1,066,525,967.51 | 2,194,502,971.50 | 722,413,432.36 | 678,167,514.54 | 0.00 | 4,629.79 |
| 营业收入 | 1,038,575,466.09 | 904,087,953.25 | 13,834,044.41 | 35,564.60 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | 48,757,345.70 | 58,625,022.59 | -240,088.03 | 77,553.63 | -244,813.51 | -373,036.96 |

| 企业名称 | 广州市番禺区顺诚房地产有限公司 | | 福州海铖置业有限公司 | | 广州市天河区顺京房地产有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 综合收益总额 | 48,757,345.70 | 58,625,022.59 | -240,088.03 | 77,553.63 | -244,813.51 | -373,036.96 |
| 经营活动现金流量 | -29,736,432.56 | 173,483,544.49 | -27,410,923.29 | -38,490,940.85 | 26,375.36 | -4,373,036.96 |

(续上表)

| 企业名称 | 广州市黄埔区顺捷房地产有限公司 | | 杭州京宏房地产开发有限公司 | | 苏州京万房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 3,606,142,029.30 | 3,276,825,265.60 | 211,505,230.73 | 594,135,502.58 | 441,224,873.47 | 1,535,151,549.85 |
| 非流动资产 | 185,877.48 | 188,056.72 | 22,408.09 | 92,586.46 | 3,194,079.06 | 920,541.87 |
| 资产合计 | 3,606,327,906.78 | 3,277,013,322.32 | 211,527,638.82 | 594,228,089.04 | 444,418,952.53 | 1,536,072,091.72 |
| 流动负债 | 1,621,221,802.12 | 1,291,807,587.16 | 154,188,298.69 | 543,605,532.33 | 231,286,754.33 | 1,364,320,762.45 |
| 非流动负债 | 1,464,800,000.00 | 1,464,800,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 3,086,021,802.12 | 2,756,607,587.16 | 154,188,298.69 | 543,605,532.33 | 231,286,754.33 | 1,364,320,762.45 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 404,458,251.37 | 0.00 | 1,021,474,295.94 | 0.00 |
| 净利润 | -99,630.50 | -46,440.64 | 6,716,783.42 | -912,118.34 | 41,380,868.93 | -11,933,433.51 |
| 综合收益总额 | -99,630.50 | -46,440.64 | 6,716,783.42 | -912,118.34 | 41,380,868.93 | -11,933,433.51 |
| 经营活动现金流量 | 92,892,805.53 | -1,445,267,855.39 | -16,497,405.88 | -55,029,121.32 | 5,609,956.56 | -96,136,259.06 |

(续上表)

| 企业名称 | 太仓京腾房地产咨询有限公司 | | 杭州金乔置业有限公司 | | 太仓栖吴房地产咨询有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 341,459.24 | 3,880.24 | 2,399,462,224.60 | 1,298,815,126.84 | 20,527,623.34 | 20,659,432.92 |

| 企业名称 | 太仓京腾房地产咨询有限公司 | | 杭州金乔置业有限公司 | | 太仓栖吴房地产咨询有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 非流动资产 | 500,017,087.25 | 500,000,000.00 | 110,404,895.61 | 18,981,446.45 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 资产合计 | 500,358,546.49 | 500,003,880.24 | 2,509,867,120.21 | 1,317,796,573.29 | 1,020,527,623.34 | 1,020,659,432.92 |
| 流动负债 | 407,648.05 | 1,720.06 | 1,816,496,334.75 | 463,405,772.10 | 20,449,000.00 | 20,449,000.00 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 242,887,500.00 | 395,287,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 407,648.05 | 1,720.06 | 2,059,383,834.75 | 858,693,272.10 | 20,449,000.00 | 20,449,000.00 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | -51,261.74 | -225.00 | -8,620,015.73 | 0.00 | -131,809.58 | 0.00 |
| 综合收益总额 | -51,261.74 | -225.00 | -8,620,015.73 | 0.00 | -131,809.58 | 0.00 |
| 经营活动现金流量 | 337,579.00 | 0.00 | 246,634,831.24 | 0.00 | -152,258.58 | 0.00 |

(续上表)

| 企业名称 | 苏州京发房地产开发有限公司 | | 湖南中盛嘉业房地产开发有限公司 | | 长沙京蓉房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 2,908,963,473.27 | 2,263,998,037.70 | 196,742,288.65 | 199,510,666.64 | 1,116,457,954.74 | 948,744,828.36 |
| 非流动资产 | 2,642,356.64 | 1,073,245.84 | 374,320.87 | 376,429.16 | 4,085,740.40 | 2,836,769.22 |
| 资产合计 | 2,911,605,829.91 | 2,265,071,283.54 | 197,116,609.52 | 199,887,095.80 | 1,120,543,695.14 | 951,581,597.58 |
| 流动负债 | 769,559,806.22 | 368,296,528.24 | 8,500,084.20 | 10,071,163.58 | 987,906,719.46 | 809,302,023.56 |
| 非流动负债 | 1,150,000,000.00 | 900,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 94,117,647.06 | 100,000,000.00 |
| 负债合计 | 1,919,559,806.22 | 1,268,296,528.24 | 8,500,084.20 | 10,071,163.58 | 1,082,024,366.52 | 909,302,023.56 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 399,192.57 | 974,164.95 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | -4,728,731.61 | 0.00 | -1,199,406.90 | -1,915,442.22 | -3,760,245.40 | -1,877,072.24 |

| 企业名称 | 苏州京发房地产开发有限公司 | | 湖南中盛嘉业房地产开发有限公司 | | 长沙京蓉房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 综合收益总额 | -4,728,731.61 | 0.00 | -1,199,406.90 | -1,915,442.22 | -3,760,245.40 | -1,877,072.24 |
| 经营活动现金流量 | -1,039,491.82 | 0.00 | -2,766,299.30 | -2,568,458.47 | 70,796,297.11 | -55,923,923.77 |

(续上表)

| 企业名称 | 合肥招阳房地产开发有限公司 | | 太原金郡同达房地产开发有限公司 | | 西安铁晟房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 2,630,879,874.84 | 2,372,587,362.12 | 138,874,860.90 | 139,444,532.80 | 6,046,555,695.75 | 4,052,528,770.16 |
| 非流动资产 | 417,506.49 | 270,086.19 | 1,586,161.35 | 1,546,824.02 | 859,783.28 | 425,999.19 |
| 资产合计 | 2,631,297,381.33 | 2,372,857,448.31 | 140,461,022.25 | 140,991,356.82 | 6,047,415,479.03 | 4,052,954,769.35 |
| 流动负债 | 1,811,478,090.60 | 1,552,595,896.68 | 77,194,591.18 | 77,035,961.96 | 3,918,384,515.08 | 2,272,622,453.10 |
| 非流动负债 | 252,857,610.18 | 252,857,610.18 | 0.00 | 0.00 | 956,610,313.79 | 606,610,313.79 |
| 负债合计 | 2,064,335,700.78 | 1,805,453,506.86 | 77,194,591.18 | 77,035,961.96 | 4,874,994,828.87 | 2,879,232,766.89 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,149,952.15 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | -442,260.90 | -1,386,992.57 | -688,963.79 | 4,373,980.94 | -1,301,352.30 | 0.00 |
| 综合收益总额 | -442,260.90 | -1,386,992.57 | -688,963.79 | 4,373,980.94 | -1,301,352.30 | 0.00 |
| 经营活动现金流量 | 150,775,490.09 | -389,696,639.89 | -1,041,809.49 | -57,368,103.02 | -81,154,737.36 | 0.00 |

(续上表)

| 企业名称 | 长春京新房地产开发有限公司 | | 兴铁德泰（天津）投资合伙企业（有限合伙） | |
|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |

| 企业名称 | 长春京新房地产开发有限公司 | | 兴铁德泰（天津）投资合伙企业（有限合伙） | |
|---|---|---|---|---|
| 项目 | 本期数 | 期初/上年数 | 本期数 | 期初/上年数 |
| 流动资产 | 790,552,200.94 | 806,647,331.42 | 29,820,886.58 | 251,574.67 |
| 非流动资产 | 1,601.33 | 641.15 | 1,386,000,000.00 | 1,386,000,000.00 |
| 资产合计 | 790,553,802.27 | 806,647,972.57 | 1,415,820,886.58 | 1,386,251,574.67 |
| 流动负债 | 457,573,153.11 | 491,210,823.36 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 16,628,744.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 474,201,897.49 | 491,210,823.36 | 0.00 | 0.00 |
| 营业收入 | 79,415,417.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | 914,755.57 | -865,320.15 | 29,569,311.91 | 0.00 |
| 综合收益总额 | 914,755.57 | -865,320.15 | 29,569,311.91 | 0.00 |
| 经营活动现金流量 | -19,635,405.35 | 12,226,112.82 | 2,206.06 | 0.00 |

## (五) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

| 公司名称 | 合并日 | 账面净资产 | 可辨认净资产公允价值 | | 交易对价 | 商誉 | | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额 | 确定方法 | | 金额 | 确定方法 | | |
| 西安铁建景尚房地产开发有限公司 | 2023-4-30 | 9,710,776.88 | 10,037,800.00 | 评估 | 10,037,800.00 | | | | -490,327.3 |

## 八、 合并财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 库存现金 | 30,204.11 | 80,067.62 |
| 银行存款 | 21,978,164,060.32 | 14,099,877,400.30 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 21,978,194,264.43 | 14,099,957,467.92 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |
| 存放财务公司款项 | 5,471,964,865.55 | 1,609,778,319.10 |

其他说明：

截至 2023 年 6 月 30 日，存放于同受本集团之母公司控制的关联方—中国铁建财务有限公司的款项为人民 5,471,964,865.55 元，按照银行同期存款利率计息。

受限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 履约保证金 | 0.00 | 1,805,200.80 |
| 诉讼 | 24,202,122.82 | 36,722,121.02 |
| 其他 | 4,847,768.69 | 4,841,907.71 |
| 合计 | 29,049,891.51 | 43,369,229.53 |

### (二) 应收票据

#### 1、应收票据分类

| 种类 | 期末数 | | | 期初数 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面价值 | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面价值 |
| 银行承兑汇票 | - | - | - | 48,624,472.10 | 243,122.36 | 48,381,349.74 |
| 商业承兑汇票 | 300,000.00 | 3,000.00 | 297,000.00 | 300,000.00 | 3,000.00 | 297,000.00 |
| 合计 | 300,000.00 | 3,000.00 | 297,000.00 | 48,924,472.10 | 246,122.36 | 48,678,349.74 |

## 2、应收票据信用减值损失

| 类别 | 期末数 | | | | | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按单项计提信用损失准备 | | | | | | | | | | |
| 按组合计提信用损失准备 | 300,000.00 | 100.00 | 3,000.00 | 1.00 | 297,000.00 | 48,924,472.10 | 100.00 | 246,122.36 | 0.50 | 48,678,349.74 |
| 合计 | 300,000.00 | 100.00 | 3,000.00 | | 297,000.00 | 48,924,472.10 | 100.00 | 246,122.36 | | 48,678,349.74 |

（1） 按组合计提信用减值损失的应收票据

| 名称 | 期末数 | | |
|---|---|---|---|
| | 应收票据 | 信用损失准备 | 预期信用损失率(%) |
| 商业承兑汇票小计 | 300,000.00 | 3,000.00 | |
| 中铁房地产武汉蔡甸有限公司 | 300,000.00 | 3,000.00 | 1.00 |
| 银行承兑汇票小计 | - | - | |
| 合计 | 300,000.00 | 3,000.00 | |

（2） 本期计提、收回或转回的应收票据信用减值损失情况

| 类别 | 期初余额 | 本期变动情况 | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他变动 | |
| 按单项计提信用损失准备 | | | | | | |
| 按组合计提信用损失准备 | 246,122.36 | - | 243,122.36 | | | 300,000.00 |
| 合计 | 246,122.36 | - | 243,122.36 | | | 300,000.00 |

## (三) 应收账款

### 1、按账龄披露应收账款

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 1,176,430,273.70 | 7,946,190.23 | 787,221,250.58 | 5,987,145.65 |
| 1 至 2 年 | 49,882,528.84 | 1,608,288.52 | 62,819,092.56 | 1,654,870.93 |
| 2 至 3 年 | 8,067,519.29 | 1,204,127.46 | 7,537,828.41 | 684,472.25 |
| 3 年以上 | 29,628,992.41 | 21,931,126.86 | 29,602,416.21 | 20,598,603.96 |
| 合计 | 1,264,009,314.24 | 32,689,733.07 | 887,180,587.76 | 28,925,092.79 |

## 2、按信用减值损失计提方法分类披露应收账款

| 类别 | 期末数 | | | | | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按单项计提信用损失准备 | 14,849,572.20 | 1.17 | 13,578,232.20 | 91.44 | 1,271,340.00 | 13,497,572.20 | 1.52 | 12,632,780.81 | 93.59 | 864,791.39 |
| 按组合计提信用损失准备 | 1,249,159,742.04 | 98.83 | 19,111,500.87 | 1.53 | 1,230,048,241.17 | 873,683,015.56 | 98.48 | 16,292,311.98 | 1.86 | 857,390,703.58 |
| 合计 | 1,264,009,314.24 | 100.00 | 32,689,733.07 | | 1,231,319,581.17 | 887,180,587.76 | 100.00 | 28,925,092.79 | | 858,255,494.97 |

信用减值损失计提说明：

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### 3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款合计的比例(%) | 信用损失准备 |
|---|---|---|---|
| 广州市南沙新区产业园区开发建设管理局 | 905,966,207.52 | 71.67 | 4,529,831.04 |
| 贵州金路房地产开发有限责任公司 | 15,259,012.74 | 1.21 | 268,282.14 |
| 中国雄安集团城市发展投资有限公司 | 13,439,197.04 | 1.06 | 67,195.98 |
| 徐州市新城区国有资产经营有限责任公司 | 10,198,173.00 | 0.81 | 101,981.73 |
| 北京市昌平保障房建设投资管理有限公司 | 10,000,000.00 | 0.79 | 10,000.00 |
| 合计 | 954,862,590.30 | 75.54 | 15,523,839.53 |

## (四) 预付款项

### 1、预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | 账面余额 | | 信用损失准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1 年以内（含 1 年） | 712,757,691.08 | 98.26 | | 690,790,580.31 | 40.59 | |
| 1 至 2 年 | 9,804,826.72 | 1.35 | | 8,735,225.82 | 0.51 | |
| 2 至 3 年 | 788,125.80 | 0.11 | | 2,552,011.59 | 0.15 | |
| 3 年以上 | 2,057,467.31 | 0.28 | | 1,000,000,000.30 | 58.75 | |
| 合计 | 725,408,110.91 | 100.00 | | 1,702,077,818.02 | 100.00 | |

### 2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占预付款项合计的比例(%) | 信用损失准备 |
|---|---|---|---|
| 中铁十二局集团有限公司第五工程指资金管理办公室 | 87,692,058.32 | 12.09 | |
| 中国通信建设集团设计院有限公司 | 38,000,000.00 | 5.24 | |
| 陕西省非税收入待解缴科目 | 36,154,340.00 | 4.98 | |
| 国网吉林省电力有限公司 | 24,387,665.79 | 3.36 | |
| 上海青浦自来水有限公司 | 23,297,995.00 | 3.21 | |
| 合计 | 1,075,927,006.40 | 63.21 | |

## (五) 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 789,422,052.20 | 855,543,010.12 |
| 其他应收款项 | 41,587,945,025.82 | 28,714,552,972.46 |
| 合计 | 42,377,367,078.02 | 29,570,095,982.58 |

## 1、应收股利

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 是否发生减值及其判断依据 |
| --- | --- | --- | --- |
| 成都铁诚房地产开发有限公司 | 688,376,155.53 | 688,376,155.53 | 否 |
| 北京鎏庄房地产开发有限公司 | 44,236,106.58 | 44,236,106.58 | 否 |
| 大连万城之光置业有限公司 | | 66,120,957.92 | 否 |
| 北京捷海房地产开发有限公司 | 56,809,790.09 | 56,809,790.09 | 否 |
| 合计 | 789,422,052.20 | 855,543,010.12 | |

## 2、其他应收款项

### （1）按账龄披露其他应收款项

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 25,501,609,224.34 | 142,102,724.16 | 28,371,316,097.89 | 503,727,551.70 |
| 1 至 2 年 | 15,928,364,414.89 | 443,943,275.07 | 493,852,039.87 | 3,585,242.78 |
| 2 至 3 年 | 535,763,094.81 | 10,005,759.83 | 188,467,711.06 | 10,944,431.54 |
| 3 年以上 | 279,889,658.38 | 61,629,607.54 | 251,917,775.00 | 72,743,425.34 |
| 合计 | 42,245,626,392.42 | 657,681,366.60 | 29,305,553,623.82 | 591,000,651.36 |

### （2） 按信用减值损失计提方法分类披露其他应收款项

| 类别 | 期末数 | | | | | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按单项计提信用损失准备 | 5,997,271,704.10 | 14.20 | 459,860,538.51 | 7.67 | 5,537,411,165.59 | 6,818,271,918.52 | 23.27 | 510,326,855.84 | 7.48 | 6,307,945,062.68 |
| 按组合计提信用损失准备 | 36,248,354,688.32 | 85.80 | 197,820,828.09 | 0.55 | 36,050,533,860.23 | 22,487,281,705.30 | 76.73 | 80,673,795.52 | 0.36 | 22,406,607,909.78 |
| 合计 | 42,245,626,392.42 | 100.00 | 657,681,366.60 | | 41,587,945,025.82 | 29,305,553,623.82 | 100.00 | 591,000,651.36 | | 28,714,552,972.46 |

计提信用减值损失说明：

其他应收款无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### （3） 本报告期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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 苏州工业园区建屋置业有限公司 | 押金 | 121,949.79 | 提前解约，押金无法收回 | 会议纪要 | 否 |
| 合计 | | 121,949.79 | | | |

### （4） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 债务人名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款项合计的比例(%) | 信用损失准备 |
|---|---|---|---|---|---|
| 深圳交易集团 | 投标保证金 | 5,449,000,000.00 | 1 年以内 | 12.90 | 27,245,000.00 |
| 上海万京隆房地产有限公司 | 合作开发款 | 3,833,093,700.00 | 1 年以内 | 9.07 | 3,832,145.15 |
| 天津万和置业有限公司 | 合作开发款 | 2,655,413,197.31 | 1-2 年 | 6.29 | 259,679,708.43 |
| 北京欣达置业有限公司 | 合作开发款 | 2,519,975,942.51 | 1 年以内及 1-2 年 | 5.97 | 76,484,295.22 |
| 贵州中广文创城置业有限公司 | 合作开发款 | 1,657,398,742.18 | 1 年以内及 1-2 年 | 3.92 | 1,715,069.17 |
| 合计 | | 16,114,881,582.00 | | 38.15 | |

## (六) 存货

### 1、存货分类

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 存货跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 119,630,656,498.08 | 467,127,256.32 | 119,163,529,241.76 | 118,572,226,721.04 | 456,885,035.91 | 118,115,341,685.13 |
| 开发产品 | 40,107,159,763.80 | 1,436,423,071.08 | 38,670,736,692.72 | 38,624,853,700.35 | 1,603,642,472.01 | 37,021,211,228.34 |
| 其他 | 19,792,556.08 | - | 19,792,556.08 | 11,100,047.34 | - | 11,100,047.34 |
| 合计 | 159,757,608,817.96 | 1,903,550,327.40 | 157,854,058,490.56 | 157,208,180,468.73 | 2,060,527,507.92 | 155,147,652,960.81 |

### 2、房地产开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资金额 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北湖国际城 | 2016 年 5 月 | 2025 年 3 月 | 5,008,150,000.00 | 564,504,369.58 | 554,186,825.34 |
| 西派澜岸 | 2014 年 4 月 | 2027 年 3 月 | 6,099,520,000.00 | 2,070,708,642.09 | 2,034,129,268.37 |
| 重庆西派城（重庆寸滩宗地二地块） | 2016 年 12 月 | 2026 年 6 月 | 12,365,490,000.00 | 2,319,832,926.33 | 2,206,434,385.89 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资金额 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 重庆西派宸樾（重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目） | 2019 年 7 月 | 2024 年 4 月 | 5,889,404,000.00 | 2,615,571,937.96 | 2,465,068,119.80 |
| 青羊宫专项目 | 2017 年 10 月 | 2022 年 7 月 | 2,964,680,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 成都西派金沙项目 | 2020 年 5 月 | 2024 年 5 月 | 10,301,036,000.00 | 4,483,076,643.65 | 5,904,583,688.82 |
| 天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目 | 2019 年 4 月 | 2024 年 10 月 | 2,904,990,000.00 | 201,075,993.03 | 190,824,031.56 |
| 国际城 | 2011 年 1 月 | 2026 年 8 月 | 16,693,300,000.00 | 1,985,011,646.65 | 1,938,163,909.07 |
| 贵安山语城 | 2016 年 11 月 | 2026 年 12 月 | 3,288,010,000.00 | 443,050,991.84 | 309,033,352.14 |
| 中国铁建国际城（贵阳） | 2007 年 9 月 | 2023 年 12 月 | 12,896,290,000.00 | 2,895,556,378.78 | 2,584,407,452.28 |
| 羊草坝 253 地块 | 2012 年 10 月 | 2028 年 7 月 | 2,872,540,000.00 | 1,837,355,636.39 | 1,483,972,010.51 |
| 中国铁建西派府（遵义） | 2019 年 9 月 | 2023 年 12 月 | 2,247,220,000.00 | 441,691,537.26 | 407,652,393.86 |
| 中国铁建国际公馆（遵义） | 2020 年 3 月 | 2024 年 12 月 | 1,866,040,000.00 | 713,516,983.71 | 605,110,687.25 |
| 羊草坝 02 号地块 | 2020 年 6 月 | 2024 年 11 月 | 3,792,088,055.38 | 3,129,939,153.76 | 2,898,628,211.34 |
| 中铁建·梧桐苑 | 2020 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 2,208,472,900.00 | 408,058,089.53 | 390,172,541.83 |
| 梧桐浅山（北京市平谷区夏各庄山山谷北侧共有产权房项目） | 2019 年 7 月 | 2022 年 6 月 | 1,694,020,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中国铁建·北京环保嘉苑 | 2014 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 3,452,030,000.00 | 737,485,693.92 | 705,062,712.01 |
| 河北省张家口市万全区水泉堡村 200 地块项目 | 2019 年 7 月 | 2024 年 6 月 | 2,068,970,000.00 | 337,582,445.57 | 324,095,895.30 |
| 中国铁建海语熙岸 | 2019 年 8 月 | 2023 年 12 月 | 11,276,542,000.00 | 1,054,071,837.74 | 1,049,554,419.31 |
| 坦尾更新改造项目 | 2022 年 5 月 | 2024 年 3 月 | 3,278,220,000.00 | 276,977,056.01 | 238,029,503.24 |
| 珠江街项目（中国铁建海悦国际） | 2019 年 12 月 | 2023 年 9 月 | 2,859,800,000.00 | 122,724,649.37 | 1,820,602,244.77 |
| 馨然嘉园（长阳国际城） | 2019 年 3 月 | 2022 年 12 月 | 2,866,540,000.00 | 0.00 | 287,425,937.83 |
| 中国铁建·天津西派国印 | 2018 年 10 月 | 2025 年 12 月 | 10,009,470,000.00 | 5,374,290,279.98 | 5,738,028,063.02 |
| 梧桐湾 | 2018 年 12 月 | 2021 年 4 月 | 3,048,462,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 梧桐港 | 2020 年 5 月 | 2023 年 12 月 | 2,895,104,000.00 | 2,815,496,588.04 | 2,789,103,395.70 |
| 唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目 | 2019 年 2 月 | 2021 年 12 月 | 1,401,430,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 济南曹家馆项目 | 2020 年 1 月 | 2023 年 6 月 | 2,148,989,900.99 | 55,339,688.19 | 778,534,234.49 |
| 北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块 | 2019 年 8 月 | 2022 年 10 月 | 5,195,370,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中国铁建花语城-石家庄正定 | 2020 年 7 月 | 2024 年 12 月 | 6,091,326,000.00 | 3,643,188,324.37 | 3,414,213,749.74 |
| 中国铁建·西派御江 | 2021 年 1 月 | 2023 年 12 月 | 3,322,602,000.00 | 1,678,991,659.97 | 1,614,065,586.89 |
| 南宁安吉山语城 | 2017 年 3 月 | 2023 年 3 月 | 2,039,260,000.00 | 0.00 | 22,946,437.77 |
| 领秀公馆北区 | 2018 年 12 月 | 2020 年 12 月 | 4,711,900,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 领秀公馆南区 | 2018 年 12 月 | 2023 年 7 月 | 3,733,690,000.00 | 2,977,456,043.30 | 2,923,885,249.42 |
| 广州番禺花语岭南（广州番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块） | 2019 年 11 月 | 2023 年 3 月 | 3,137,800,000.00 | 0.00 | 1,703,738,783.56 |
| 新天地国际华府 | 2020 年 10 月 | 2024 年 11 月 | 3,341,560,000.00 | 1,796,243,945.26 | 1,718,588,478.15 |
| 张家口林语山悦项目 | 2020 年 2 月 | 2024 年 6 月 | 615,110,000.00 | 338,281,900.65 | 323,642,470.82 |
| 宁波山语城 | 2013 年 2 月 | 2022 年 7 月 | 1,466,690,000.00 | 58,830,801.15 | 58,830,801.15 |
| 苏州拙政江南项目 | 2019 年 7 月 | 2022 年 10 月 | 2,007,330,000.00 | 18,086,102.78 | 0.00 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资金额 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 绍兴越城区（镜湖）曲屯 1 号地块项目 | 2019 年 8 月 | 2022 年 6 月 | 5,808,849,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 杭州市江干区彭埠单元 R21-15 地块项目 | 2019 年 8 月 | 2022 年 10 月 | 3,081,720,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中国铁建·梅溪青秀 | 2013 年 5 月 | 2021 年 3 月 | 4,835,720,000.00 | 7,358,358.70 | 11,032,174.13 |
| 中国铁建·花语汀澜（中国铁建·国际城） | 2012 年 11 月 | 2025 年 6 月 | 2,034,370,700.00 | 993,028,669.38 | 522,335,173.54 |
| 合肥青秀城 | 2015 年 3 月 | 2024 年 2 月 | 4,992,840,000.00 | 234,556,949.82 | 229,361,224.15 |
| 武汉江语城 | 2019 年 7 月 | 2023 年 1 月 | 2,051,940,000.00 | 33,663,571.73 | 0.00 |
| 长沙梅溪湖 098 地块 | 2020 年 2 月 | 2023 年 11 月 | 2,018,600,000.00 | 1,642,706.89 | 113,843,136.61 |
| 西安西派国际 DK1（西安西派国际） | 2016 年 12 月 | 2022 年 12 月 | 2,128,050,000.00 | 0.00 | 1,237,414,084.19 |
| 郑州二七区项目 | 2022 年 10 月 | 2028 年 10 月 | 5,000,000,000.00 | 40,307,681.11 | 39,085,134.82 |
| 中国铁建·太原西府国际 | 2018 年 12 月 | 2021 年 8 月 | 809,230,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中国铁建·西派国樾 | 2020 年 8 月 | 2023 年 12 月 | 3,499,920,000.00 | 2,678,501,363.73 | 2,541,580,333.07 |
| 长春西派唐颂 | 2019 年 6 月 | 2023 年 10 月 | 3,868,270,000.00 | 1,280,843,420.85 | 1,174,341,180.96 |
| 长春龙湖 中铁建·云璟 | 2020 年 9 月 | 2024 年 6 月 | 1,273,365,327.93 | 473,450,929.75 | 426,984,586.34 |
| 重庆中央公园 323 亩项目 | 2021 年 10 月 | 2024 年 11 月 | 5,564,884,355.00 | 4,142,401,827.83 | 3,866,896,205.99 |
| 昆明西派城樾 | 2021 年 12 月 | 2024 年 5 月 | 1,950,904,176.00 | 1,337,169,084.09 | 1,224,595,249.53 |
| 成都新川樾（新川 105 亩项目） | 2021 年 12 月 | 2023 年 10 月 | 3,772,504,906.00 | 3,225,825,397.31 | 3,165,968,750.90 |
| 成都棠樾府项目（双流 47 亩项目） | 2022 年 1 月 | 2023 年 12 月 | 3,772,504,906.00 | 931,403,262.03 | 869,034,915.10 |
| 楠樾府（双流区东升街道 118 亩项目） | 2022 年 1 月 | 2023 年 12 月 | 3,103,724,249.67 | 2,562,299,261.02 | 2,328,174,400.40 |
| 贵阳阳明文旅城 | 2021 年 9 月 | 2023 年 10 月 | 2,713,550,000.00 | 738,534,624.56 | 654,437,945.46 |
| 车水路低效用地 | 2021 年 12 月 | 2023 年 11 月 | 10,613,156,224.01 | 4,087,286,304.52 | 3,868,638,170.33 |
| 济南上河东项目 | 2021 年 11 月 | 2024 年 6 月 | 1,254,290,000.00 | 551,129,163.99 | 524,904,971.96 |
| 涿州樾府国际 | 2021 年 9 月 | 2024 年 7 月 | 1,970,297,724.99 | 1,179,014,519.97 | 992,592,396.31 |
| 涿州 390 地块 | 2021 年 12 月 | 2028 年 6 月 | 6,020,209,471.01 | 2,092,549,040.90 | 2,053,220,897.45 |
| 广州花语天宸 | 2021 年 11 月 | 2023 年 12 月 | 3,836,220,000.00 | 3,244,918,951.70 | 3,037,023,040.13 |
| 上海花语澜庭（上海香榭澜庭） | 2021 年 10 月 | 2023 年 12 月 | 4,531,480,000.00 | 3,417,881,161.20 | 3,224,491,510.92 |
| 南京 2021G19 项目 | 2022 年 2 月 | 2025 年 8 月 | 3,627,355,900.00 | 2,162,456,271.51 | 1,999,313,527.73 |
| 长沙湘语洺悦 | 2021 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 813,910,185.00 | 832,581,370.13 | 736,868,595.68 |
| 南昌知语拾光 | 2021 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 1,400,000,000.00 | 930,659,503.84 | 827,159,793.26 |
| 萃语云筑 | 2021 年 12 月 | 2024 年 3 月 | 1,901,600,000.00 | 1,617,849,731.39 | 1,450,066,918.72 |
| 中国铁建·太原花语城 | 2022 年 1 月 | 2024 年 5 月 | 659,680,000.00 | 400,721,530.94 | 334,354,988.21 |
| 中国铁建 黑龙江总部基地 | 2021 年 11 月 | 2025 年 6 月 | 3,786,064,977.00 | 1,637,423,790.76 | 1,523,900,466.66 |
| 华樾府（崔家店 8.8 亩） | 2023 年 4 月 | 2025 年 1 月 | 338,450,000.00 | 178,573,877.44 | 17,774,862.59 |
| 中铁房地产集团济南第六大洲有限公司 | 2022 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 10,000,000.00 | 0.00 | 500,000.00 |
| 武侯樾府 | 2022 年 1 月 | 2024 年 6 月 | 2,194,666,764.00 | 1,404,281,612.17 | 1,267,015,775.44 |
| 锦樾名邸（成都锦樾） | 2023 年 3 月 | 2025 年 5 月 | 1,797,180,812.00 | 1,229,400,250.77 | 1,115,486,873.89 |
| 下沙元成 | 2022 年 6 月 | 2024 年 10 月 | 1,718,000,000.00 | 1,158,911,095.98 | 1,105,976,022.64 |
| 中国铁建西派澜岸 | 2022 年 5 月 | 2025 年 10 月 | 3,855,000,000.00 | 3,014,867,906.48 | 2,817,888,355.74 |
| 广州西派云峰 | 2020 年 5 月 | 2023 年 6 月 | 4,946,500,000.00 | 0.00 | 4,236,812,993.45 |
| 上海松江区中山街道项目 | 2022 年 8 月 | 2024 年 10 月 | 4,393,940,000.00 | 3,325,149,518.41 | 3,138,262,289.28 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资金额 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海金地嘉源 | 2021 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 3,668,191,000.00 | 2,993,103,826.59 | 2,866,809,940.44 |
| 西派樘樾 | 2022 年 10 月 | 2024 年 12 月 | 4,659,830,000.00 | 3,759,596,044.08 | 3,433,355,540.27 |
| 北京宸悦国际 | 2022 年 8 月 | 2024 年 4 月 | 4,095,450,000.00 | 2,838,351,922.09 | 2,513,837,406.69 |
| 上海花语天境 | 2022 年 7 月 | 2024 年 12 月 | 4,258,120,000.00 | 2,795,530,868.07 | 2,574,216,956.04 |
| 成都青羊樾府 | 2023 年 3 月 | 2025 年 9 月 | 3,780,890,000.00 | 2,559,796,039.23 | 2,364,900,300.38 |
| 苏州车坊项目 | 2022 年 8 月 | 2025 年 1 月 | 3,090,649,530.00 | 2,348,388,987.42 | 2,202,480,302.08 |
| 广州市海珠区洛溪大桥项目 | 2023 年 3 月 | 2025 年 10 月 | 2,437,100,000.00 | 1,781,873,196.09 | 826,884,460.78 |
| 新西渡项目 | 2023 年 6 月 | 2025 年 12 月 | 445,735.00 | 2,432,987,747.60 | 0.00 |
| 合肥花语天境院 | 2023 年 7 月 | 2024 年 4 月 | 1,021,260,000.00 | 510,389,502.32 | 0.00 |
| 西安西派城天麟、天华 | 2022 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 2,120,000,000.00 | 1,437,580,732.82 | 0.00 |
| 西安西派瑞悦 | 2023 年 10 月 | 2024 年 12 月 | 2,223,170,274.79 | 1,437,346.06 | 0.00 |
| 国际花园 | 2013 年 3 月 | 2021 年 12 月 | 3,056,050,000.00 | 31,487,013.55 | 0.00 |
| 双湾国际城 | 2011 年 3 月 | 2020 年 9 月 | 6,390,210,000.00 | 664,245.28 | 0.00 |
| 西派城项目 | 2022 年 12 月 | 2023 年 12 月 | 2,120,000,000.00 | 327,023.32 | 0.00 |
| 其他 | | | | -401,498,654.20 | -370,309,972.45 |
| 合计 | | | | 119,630,656,498.08 | 118,572,226,721.04 |

### 3、房地产开发产品

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京通州永顺镇 051 号地块 | 2017 年 9 月 | 245,402,786.10 | 11,289.14 | 8,164,516.59 | 237,249,558.65 |
| 南岸花语 | 2018 年 10 月 | 574,841,945.13 | 25,163,703.75 | 132,325,741.45 | 467,679,907.43 |
| 国际城（北京） | 2019 年 9 月 | 9,177,603.00 | 0.00 | 0.00 | 9,177,603.00 |
| 北湖国际城 | 2019 年 12 月 | 1,221,647,360.32 | 0.00 | 0.00 | 1,221,647,360.32 |
| 中铁成都武侯簇桥 7 号地 | 2020 年 11 月 | 326,159,025.88 | -5,489,510.09 | -884,287.99 | 321,553,803.78 |
| 成都皇冠湖壹号项目 | 2020 年 12 月 | 21,054,883.83 | -203,422.06 | 12,171,076.29 | 8,680,385.48 |
| 中铁新城 | 2014 年 12 月 | 50,625.14 | 0.00 | 0.00 | 50,625.14 |
| 中铁逸都 | 2012 年 12 月 | 17,542,471.52 | 0.00 | 0.00 | 17,542,471.52 |
| 北城华府 | 2013 年 11 月 | 145,799,427.44 | 0.00 | 0.00 | 145,799,427.44 |
| 中铁骊都 | 2016 年 9 月 | 241,444,083.60 | 0.00 | -2,105,420.23 | 243,549,503.83 |
| 成都成华区圣灯街道理工大学片区地块 二 | 2017 年 10 月 | 180,849,786.74 | 10,140,031.57 | 28,165,382.14 | 162,824,436.17 |
| 西派澜岸 | 2018 年 9 月 | 176,429,687.93 | 0.00 | 7,998,713.14 | 168,430,974.79 |
| 锦江国际城 | 2017 年 4 月 | 237,588,604.90 | 0.00 | 1,079,139.14 | 236,509,465.76 |
| 中铁成都武侯簇桥 6 号地 | 2018 年 12 月 | 156,990,547.40 | 1,829,065.03 | 10,865,581.13 | 147,954,031.30 |
| 重庆巴南区先锋村 38 亩地块 | 2018 年 11 月 | 23,798,633.18 | 0.00 | 0.00 | 23,798,633.18 |
| 重庆寸滩宗地 二地块 | 2021 年 12 月 | 1,486,998,928.13 | 0.00 | 26,111,603.58 | 1,460,887,324.55 |
| 青羊宫专项目 | 2021 年 12 月 | 1,783,297,045.75 | 44,352,122.61 | 0.00 | 1,827,649,168.36 |
| 国际城 | 2019 年 4 月 | 1,803,473,617.05 | 2,974,321.98 | 29,658,194.32 | 1,776,789,744.71 |
| 贵安山语城 | 2022 年 9 月 | 676,261,105.48 | 0.00 | 11,892,107.20 | 664,368,998.28 |
| 中国铁建国际城（贵阳） | 2019 年 12 月 | 1,404,244,370.24 | 0.00 | 7,633,055.67 | 1,396,611,314.57 |
| 中国铁建·北京梧桐苑 | 2015 年 8 月 | 3,340,736.74 | 0.00 | 0.00 | 3,340,736.74 |
| 中国铁建·北京环保嘉苑 | 2015 年 12 月 | 540,819,348.88 | 0.00 | 0.00 | 540,819,348.88 |
| 中国铁建南方总部基地 | 2019 年 6 月 | 620,354,119.05 | -1,480,923.44 | 49,610,278.40 | 569,262,917.21 |
| 中国铁建海语熙岸 | 2021 年 11 月 | 781,642,858.97 | 65,272,968.51 | -8,669,737.03 | 855,585,564.51 |
| 原香漫谷 | 2016 年 10 月 | 27,759,899.81 | 92,559.92 | 20,075,104.06 | 7,777,355.67 |

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 原香嘉苑 | 2017 年 7 月 | 106,352,597.34 | 280,243.26 | 36,058,636.62 | 70,574,203.98 |
| 国际花园 | 2021 年 12 月 | 191,066.30 | 0.00 | 0.00 | 191,066.30 |
| 山语园 | 2015 年 12 月 | 53,437,447.14 | 0.00 | 0.00 | 53,437,447.14 |
| 青秀尚城 | 2017 年 12 月 | 62,801,438.82 | 0.00 | 9,547,544.88 | 53,253,893.94 |
| 顺新嘉苑 | 2016 年 10 月 | 182,085,636.79 | 320,860.79 | 0.00 | 182,406,497.58 |
| 西山梧桐 | 2021 年 2 月 | 488,635,847.12 | 43,696,566.15 | 0.00 | 532,332,413.27 |
| 唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目 | 2021 年 12 月 | 297,717,147.93 | -725,266.09 | 23,471,007.50 | 273,520,874.34 |
| 江湾山语城 | 2018 年 4 月 | 30,741,865.94 | 381,458.97 | 0.00 | 31,123,324.91 |
| 南宁云景山语城 | 2020 年 7 月 | 57,417,755.54 | 0.00 | 0.00 | 57,417,755.54 |
| 南宁西派澜岸 | 2020 年 11 月 | 119,244,252.62 | 0.00 | 0.00 | 119,244,252.62 |
| 中国铁建·凤岭国际城 | 2020 年 12 月 | 31,437,203.43 | 0.00 | 0.00 | 31,437,203.43 |
| 中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城） | 2014 年 4 月 | 100,147,201.55 | 408.00 | 25,957,150.64 | 74,190,458.91 |
| 中铁建国际花园 | 2017 年 4 月 | 115,308,348.29 | 290,646.70 | 0.00 | 115,598,994.99 |
| 佛山国际公馆 | 2017 年 12 月 | 125,073,042.33 | 693,963.68 | 0.00 | 125,767,006.01 |
| 南宁安吉山语城 | 2023 年 3 月 | 452,085,440.66 | 29,840,224.05 | 0.00 | 481,925,664.71 |
| 中国铁建·福州琅岐山语城 | 2020 年 12 月 | 825,923,554.06 | 15,545,123.81 | 0.00 | 841,468,677.87 |
| 领秀公馆北区 | 2020 年 12 月 | 1,498,873,378.91 | 7,095,460.86 | 343,557,783.12 | 1,162,411,056.65 |
| 龙域中央 | 2012 年 9 月 | 27,841,357.34 | 0.00 | 3,496,755.00 | 24,344,602.34 |
| 原香漫谷 | 2015 年 4 月 | 63,304,935.17 | 0.00 | 9,292,554.33 | 54,012,380.84 |
| 双湾国际城 | 2019 年 6 月 | 411,156,877.20 | 226,981,490.53 | 226,826,724.78 | 411,311,642.95 |
| 杭州西湖国际城 | 2018 年 12 月 | 25,722,904.19 | 2,415,911.26 | 4,160,887.95 | 23,977,927.50 |
| 宁波山语城 | 2020 年 7 月 | 124,473,643.53 | 1,946,220.91 | 32,521,182.76 | 93,898,681.68 |
| 青秀城 | 2016 年 12 月 | 75,628,773.59 | -48,921,070.00 | -23,925,111.89 | 50,632,815.48 |
| 上海中国铁建西渡项目 | 2021 年 2 月 | 94,192,107.78 | -2,304,361.97 | 7,757,503.48 | 84,130,242.33 |
| 嘉兴花语江南 | 2020 年 12 月 | 44,188,369.00 | 0.00 | 0.00 | 44,188,369.00 |
| 江苏青秀城 | 2019 年 12 月 | 67,308,728.01 | 0.00 | 5,310,571.19 | 61,998,156.82 |
| 长沙山语城 | 2020 年 9 月 | 42,367,597.46 | 0.00 | 8,790,056.15 | 33,577,541.31 |
| 中国铁建·梅溪青秀 | 2021 年 6 月 | 77,338,142.96 | 0.00 | 29,985,323.57 | 47,352,819.39 |
| 中国铁建.国际城（湖南） | 2017 年 9 月 | 218,982.16 | 0.00 | 0.00 | 218,982.16 |
| 国际城（合肥） | 2017 年 10 月 | 4,405,262.28 | 5,399,317.55 | 564,795.00 | 9,239,784.83 |
| 中国铁建·国际城 | 2016 年 12 月 | 20,321,960.53 | 0.00 | 0.00 | 20,321,960.53 |
| 中国铁建·国际花园 | 2016 年 11 月 | 50,419,786.81 | 0.00 | 0.00 | 50,419,786.81 |
| 悦湖·国际 | 2020 年 11 月 | 51,832,561.48 | 5,150,633.85 | 30,833,138.06 | 26,150,057.27 |
| 合肥青秀城 | 2021 年 5 月 | 132,921,054.23 | 0.00 | 9,808,005.25 | 123,113,048.98 |
| 西安西派国际 | 2021 年 12 月 | 193,432,899.82 | 0.00 | 2,670,133.84 | 190,762,765.98 |
| 西安西派国际（西安西派国际 DK2） | 2018 年 11 月 | 8,093,952.26 | 0.00 | 329,804.84 | 7,764,147.42 |
| 西安西派国际（西安西派国际 DK2） | 2023 年 5 月 | 0.00 | 1,503,513,013.63 | 225,409,707.84 | 1,278,103,305.79 |
| 太原紫郡 | 2018 年 6 月 | 5,540,277.48 | 0.00 | 0.00 | 5,540,277.48 |
| 长春西派唐颂 | 2022 年 10 月 | 1,554,592,000.08 | 0.00 | 1,994,821.26 | 1,552,597,178.82 |
| 长春中铁国际花园 | 2016 年 12 月 | 33,503,437.89 | 209,197.00 | 0.00 | 33,712,634.89 |
| 长春花语城 | 2018 年 12 月 | 9,146,693.47 | 57,742,692.62 | 0.00 | 66,889,386.09 |
| 中国铁建·青秀蓝湾 | 2019 年 12 月 | 643,701,207.30 | 132,075.47 | 9,820,118.48 | 634,013,164.29 |
| 中国铁建·山语城 | 2021 年 2 月 | 76,651,513.82 | 406,655.92 | 0.00 | 77,058,169.74 |

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 长春经开区洋浦大街地块 | 2020 年 10 月 | 396,441,545.17 | 4,790,536.22 | -13,467,770.30 | 414,699,851.69 |
| 中铁新城（果壳里的城） | 2014 年 12 月 | 159,939,947.20 | 0.00 | 0.00 | 159,939,947.20 |
| 梧桐浅山（北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目） | 2021 年 12 月 | 1,153,672,525.69 | 29,009,677.29 | -6,624,928.51 | 1,189,307,131.49 |
| 成都西派金沙项目 | 2023 年 12 月 | 125,844,600.33 | 1,619,722,397.16 | 1,387,753,630.75 | 357,813,366.74 |
| 河北省张家口市万全区水泉堡村 200 地块项目 | 2021 年 9 月 | 416,246,934.80 | 0.00 | 28,240,480.36 | 388,006,454.44 |
| 中国铁建.西派府（遵义） | 2022 年 12 月 | 164,193,134.94 | -1,245,492.72 | 16,593,080.13 | 146,354,562.09 |
| 中铁建·梧桐苑 | 2021 年 12 月 | 157,788,317.84 | 0.00 | 0.00 | 157,788,317.84 |
| 中国铁建·天津西派国印 | 2023 年 12 月 | 1,500,486,959.72 | 486,744,361.89 | 213,920,486.99 | 1,773,310,834.62 |
| 梧桐湾 | 2021 年 12 月 | 551,581,949.30 | 0.00 | 25,960,558.83 | 525,621,390.47 |
| 中国铁建花语城-石家庄正定 | 2021 年 12 月 | 123,531,788.55 | 2,172,511.68 | -3,176,432.49 | 128,880,732.72 |
| 绍兴越城区（镜湖）曲屯 1 号地块项目 | 2021 年 12 月 | 390,365,858.48 | -18,559,948.82 | 288,495,166.96 | 83,310,742.70 |
| 武汉汇语城 | 2021 年 11 月 | 1,191,970,285.35 | 0.00 | 0.00 | 1,191,970,285.35 |
| 中国铁建·太原西府国际 | 2021 年 8 月 | 238,955,502.61 | 0.00 | 77,304,661.70 | 161,650,840.91 |
| 天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目 | 2021 年 12 月 | 1,440,113,837.17 | 9,035,222.02 | 562,885,640.88 | 886,263,418.31 |
| 重庆西派宸樾（重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目） | 2022 年 12 月 | 2,020,573,253.41 | 0.00 | 0.00 | 2,020,573,253.41 |
| 张家口林语山悦项目 | 2022 年 10 月 | 189,454,020.73 | 0.00 | 19,400,991.50 | 170,053,029.23 |
| 中国铁建.国际公馆（遵义） | 2023 年 12 月 | 119,935,096.10 | -2,818,037.43 | 10,215,543.28 | 106,901,515.39 |
| 中铁建物业管理有限公司南京分公司原香颂花园项目 | 2018 年 12 月 | 1,628,885.28 | 0.00 | 0.00 | 1,628,885.28 |
| 嘉兴禹德华庭项目 | 2020 年 10 月 | 165,611.88 | 0.00 | 96,330.27 | 69,281.61 |
| 《中国铁建·(贵阳)国际城项目车位包销售协议书》车位资产 | 2023 年 7 月 | 19,519,948.38 | 0.00 | 837,523.81 | 18,682,424.57 |
| 珠江街项目 | 2022 年 12 月 | 64,523,734.75 | 1,736,744,036.27 | 20,278,211.05 | 1,780,989,559.97 |
| 济南曹家馆项目 | 2023 年 6 月 | 510,363,989.22 | 768,390,775.17 | 197,035,342.33 | 1,081,719,422.06 |
| 北京国际公馆（北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块） | 2022 年 10 月 | 951,265,909.63 | 46,233,051.90 | 475,844,105.89 | 521,654,855.64 |
| 中国铁建·西派御江 | 2022 年 9 月 | 982,924,586.24 | 4,886,651.67 | 132,099,383.18 | 855,711,854.73 |
| 广州番禺花语岭南 | 2023 年 3 月 | 206,532,000.59 | 1,704,572,970.63 | 990,114,000.14 | 920,990,971.08 |
| 新天地国际华府 | 2022 年 12 月 | 436,846,110.01 | -641,101.56 | 13,531,592.69 | 422,673,415.76 |
| 苏州拙政江南项目 | 2022 年 10 月 | 1,637,397,432.78 | 0.00 | 670,684,003.92 | 966,713,428.86 |
| 杭州花语天境府 | 2022 年 12 月 | 361,015,378.34 | 54,542,543.78 | 403,535,892.75 | 12,022,029.37 |
| 苏州花语天境 | 2022 年 12 月 | 1,075,431,314.23 | 0.00 | 983,713,584.45 | 91,717,729.78 |

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 长沙湘语梅溪 | 2022 年 11 月 | 981,416,914.19 | 137,533,452.37 | 1,002,095,677.23 | 116,854,689.33 |
| 龙湖 中铁建·云璟 | 2022 年 12 月 | 277,046,286.79 | 0.00 | 78,278,346.16 | 198,767,940.63 |
| 广州西派云峰 | 2023 年 6 月 | 0.00 | 4,434,582,519.68 | 2,858,659,595.26 | 1,575,922,924.42 |
| 国际城 | 2022 年 12 月 | 0.00 | 290,940,594.87 | 0.00 | 290,940,594.87 |
| 其他 | | -315,067,712.17 | -99,322,074.37 | -74,872,583.60 | -339,517,202.94 |
| 合计 | | 38,624,853,700.35 | 13,200,068,321.57 | 11,717,762,258.12 | 40,107,159,763.80 |

**4、存货期末余额中含有借款费用资本化金额**

本年末开发成本含利息资本化的金额为 10,689,689,175.54 元，开发产品含利息资本化的金额为 5,579,609,376.59 元。

## (七) 合同资产

**1、合同资产情况**

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 工程款 | 512,166,035.34 | 2,560,830.17 | 509,605,205.17 | 860,635,985.01 | 4,303,179.93 | 856,332,805.08 |
| 合计 | 512,166,035.34 | 2,560,830.17 | 509,605,205.17 | 860,635,985.01 | 4,303,179.93 | 856,332,805.08 |

其他说明：

本集团向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收账款。

**2、合同资产减值准备**

| 项目 | 期初余额 | 本期计提 | 本期转回 | 本期转销/核销 | 其他变动 | 期末余额 | 原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工程款 | 4,303,179.93 | 379,442.38 | 2,121,792.14 | | | 2,560,830.17 | |
| 合计 | 4,303,179.93 | 379,442.38 | 2,121,792.14 | | | 2,560,830.17 | |

其他说明：

合同资产无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

## (八) 一年内到期的非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 一年内到期的长期应收款 | - | 12,885,775.00 |
| 合计 | - | 12,885,775.00 |

## (九) 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 预缴税金及待抵扣进项税额 | 7,593,115,595.03 | 6,134,114,374.36 |
| 合同取得成本 | 893,290,280.81 | 741,275,799.33 |
| 合计 | 8,486,405,875.84 | 6,875,390,173.69 |

## (十) 长期应收款

### 1、长期应收款情况

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面价值 | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面价值 |
| 其他 | 2,968,934,390.90 | 167,323,799.61 | 2,801,610,591.29 | 2,893,515,011.74 | 166,706,772.58 | 2,726,808,239.16 |
| 合计 | 2,968,934,390.90 | 167,323,799.61 | 2,801,610,591.29 | 2,893,515,011.74 | 166,706,772.58 | 2,726,808,239.16 |

## (十一) 长期股权投资

### 1、长期股权投资分类

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 对子公司投资 | | | | |
| 对合营企业投资 | 6,223,079,210.69 | 102,655,113.34 | 208,431,633.30 | 6,117,302,690.73 |
| 对联营企业投资 | 4,510,578,500.80 | -24,337,766.23 | 256,603,085.56 | 4,229,637,649.01 |
| 小计 | 10,733,657,711.49 | 78,317,347.11 | 465,034,718.86 | 10,346,940,339.74 |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | |
| 合计 | 10,733,657,711.49 | 78,317,347.11 | 465,034,718.86 | 10,346,940,339.74 |

## 2、长期股权投资明细

| 被投资单位 | 投资成本 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 合计 | 8,214,330,078.12 | 10,733,657,711.49 | 51,214,500.00 | 800.00 | 27,102,847.11 | 0.00 | 0.00 | 458,789,865.45 | 0.00 | -6,244,053.41 | 10,346,940,339.74 | |
| 一、合营企业 | 3,937,615,358.12 | 6,223,079,210.69 | 50,539,500.00 | 800.00 | 52,115,613.34 | 0.00 | 0.00 | 216,768,379.46 | 0.00 | 8,337,546.16 | 6,117,302,690.73 | |
| 广州新铁鑫建投资有限公司 | 450,000,000.00 | 385,836,819.30 | | | -22,677,156.42 | | | | | | 363,159,662.88 | |
| 新兴建新（深圳）开发控股有限公司 | 450,000,000.00 | 423,928,670.42 | | | -8,500,250.00 | | | | | | 415,428,420.42 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 410,000,000.00 | 517,814,674.86 | | | 0.00 | | | | | | 517,814,674.86 | |
| 成都巍然置业有限公司 | 288,418,900.00 | 393,927,134.21 | | | -7,571,029.51 | | | | | | 386,356,104.70 | |
| 中铁建江湾投资有限公司 | 270,000,000.00 | 281,199,534.92 | | | 1,347,400.82 | | | | | | 282,546,935.74 | |
| 广州市龙光骏绅房地产有限公司 | 245,000,000.00 | 288,218,424.69 | | | 14,648.69 | | | | | | 288,233,073.38 | |
| 成都市武侯区也乐房地产开发有限公司 | 200,000,000.00 | 278,937,643.19 | | | 11,222.25 | | | | | | 278,948,865.44 | |
| 成都巍林置业有限公司 | 165,933,600.00 | 164,608,642.24 | | | -1,285,516.10 | | | | | | 163,323,126.14 | |
| 成都中万怡兴置业有限公司 | 160,552,224.00 | 295,215,520.26 | | | -143,978.32 | | | | | | 295,071,541.94 | |
| 其他合营企业 | 1,142,710,634.12 | 3,193,392,146.60 | 50,539,500.00 | 800.00 | 90,920,271.93 | | | 216,768,379.46 | | 8,337,546.16 | 3,126,420,285.23 | |

| 被投资单位 | 投资成本 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 二、联营企业 | 4,276,714,720.00 | 4,510,578,500.80 | 675,000.00 | 0.00 | -25,012,766.23 | 0.00 | 0.00 | 242,021,485.99 | 0.00 | -14,581,599.57 | 4,229,637,649.01 | |
| 杭州泛悦京鑫置业有限公司 | 1,470,000,000.00 | 1,470,003,767.98 | | | 0.00 | | | | | | 1,470,003,767.98 | |
| 太仓京通房地产咨询有限公司 | 500,116,280.00 | 493,609,855.76 | | | -7,372,028.11 | | | | | | 486,237,827.65 | |
| 宁波润盛房地产开发有限公司 | 496,000,000.00 | 489,557,227.33 | | | 7,723,284.17 | | | | | | 497,280,511.50 | |
| 太仓鑫恒泰房地产咨询有限公司 | 490,000,000.00 | 478,786,922.69 | | | -10,886,670.80 | | | | | | 467,900,251.89 | |
| 武汉招瑞置业有限公司 | 450,131,640.00 | 398,776,678.25 | | | -22,649,296.45 | | | | | -9,255,953.71 | 366,871,428.09 | |
| 南京京悦房地产开发有限公司 | 208,000,000.00 | 205,864,658.22 | | | -1,278,000.69 | | | | | | 204,586,657.53 | |
| 太仓金飞房地产咨询有限公司 | 185,000,000.00 | 156,616,317.84 | | | -8,901,278.82 | | | | | | 147,715,039.02 | |
| 太仓市金恒商务咨询有限公司 | 185,000,000.00 | 158,978,242.89 | | | -4,582,425.99 | | | | | | 154,395,816.90 | |
| 广州宏轩房地产开发有限公司 | 49,980,000.00 | 160,608,362.49 | | | 0.00 | | | 96,826,104.50 | | | 63,782,257.99 | |
| 其他联营企业 | 242,486,800.00 | 497,776,467.35 | | | 35,957,448.55 | | | 11,760,000.00 | | -6,726,944.20 | 497,776,467.35 | |

## (十二) 投资性房地产

### 1、以成本计量

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值合计 | 4,186,558,483.55 | 30,978,464.31 | 463,804,542.35 | 3,753,732,405.51 |
| 其中：1.房屋、建筑物 | 2,925,811,289.97 | 30,978,464.31 | 276,562,668.92 | 2,680,227,085.36 |
| 2.土地使用权 | 1,260,747,193.58 | 0.00 | 187,241,873.43 | 1,073,505,320.15 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 582,161,574.89 | 54,290,048.17 | 81,606,999.28 | 554,844,623.78 |
| 其中：1.房屋、建筑物 | 359,540,480.85 | 38,336,239.29 | 49,089,400.25 | 348,787,319.89 |
| 2.土地使用权 | 222,621,094.04 | 15,953,808.88 | 32,517,599.03 | 206,057,303.89 |
| 三、投资性房地产账面净值合计 | 3,604,396,908.66 | | | 3,198,887,781.73 |
| 其中：1.房屋、建筑物 | 2,566,270,809.12 | | | 2,331,439,765.47 |
| 2.土地使用权 | 1,038,126,099.54 | | | 867,448,016.26 |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 | 296,261,731.49 | 0.00 | 87,472,884.09 | 208,788,847.40 |
| 其中：1.房屋、建筑物 | 212,627,626.92 | 0.00 | 53,489,489.61 | 159,138,137.31 |
| 2.土地使用权 | 83,634,104.57 | 0.00 | 33,983,394.48 | 49,650,710.09 |
| 五、投资性房地产账面价值合计 | 3,308,135,177.17 | | | 2,990,098,934.33 |
| 其中：1.房屋、建筑物 | 2,353,643,182.20 | | | 2,172,301,628.16 |
| 2.土地使用权 | 954,491,994.97 | | | 817,797,306.17 |

## (十三) 固定资产

| 项目 | 期末账面价值 | 期初账面价值 |
|---|---|---|
| 固定资产 | 50,204,597.02 | 55,095,018.56 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 50,204,597.02 | 55,095,018.56 |

### 1、固定资产情况

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值合计 | 189,843,739.16 | 2,752,658.27 | 5,433,380.79 | 187,163,016.64 |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 21,159,862.96 | | | 21,159,862.96 |
| 机器设备 | 2,860.00 | | | 2,860.00 |
| 运输工具 | 60,943,261.50 | 1,890,925.81 | 1,573,505.12 | 61,260,682.19 |
| 电子设备 | 523,730.27 | | | 523,730.27 |
| 办公设备 | 18,535,593.23 | | | 18,535,593.23 |
| 其他 | 88,678,431.20 | 861,732.46 | 3,859,875.67 | 85,680,287.99 |

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 二、累计折旧合计 | 134,748,720.60 | 7,340,927.15 | 5,131,228.13 | 136,958,419.62 |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 9,385,545.52 | 299,413.74 | | 9,684,959.26 |
| 机器设备 | 2,316.60 | | | 2,316.60 |
| 运输工具 | 47,628,454.51 | 2,341,724.12 | 1,467,829.47 | 48,502,349.16 |
| 电子设备 | 190,736.83 | | | 190,736.83 |
| 办公设备 | 12,817,322.22 | | | 12,817,322.22 |
| 其他 | 64,724,344.92 | 4,699,789.29 | 3,663,398.66 | 65,760,735.55 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 55,095,018.56 | | | 50,204,597.02 |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 11,774,317.44 | | | 11,474,903.70 |
| 机器设备 | 543.40 | | | 543.40 |
| 运输工具 | 13,314,806.99 | | | 12,758,333.03 |
| 电子设备 | 332,993.44 | | | 332,993.44 |
| 办公设备 | 5,718,271.01 | | | 5,718,271.01 |
| 其他 | 23,954,086.28 | | | 19,919,552.44 |
| 四、减值准备合计 | | | | |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋及建筑物 | | | | |
| 机器设备 | | | | |
| 运输工具 | | | | |
| 电子设备 | | | | |
| 办公设备 | | | | |
| 其他 | | | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 55,095,018.56 | | | 50,204,597.02 |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 11,774,317.44 | | | 11,474,903.70 |
| 机器设备 | 543.40 | | | 543.4 |
| 运输工具 | 13,314,806.99 | | | 12,758,333.03 |
| 电子设备 | 332,993.44 | | | 332,993.44 |
| 办公设备 | 5,718,271.01 | | | 5,718,271.01 |
| 其他 | 23,954,086.28 | | | 19,919,552.44 |

## (十四) 使用权资产

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、账面原值合计 | 497,884,062.69 | 1,227,967,276.07 | 39,645,415.87 | 1,686,205,922.89 |
| 其中：土地 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 492,599,389.94 | 1,227,677,884.40 | 39,575,675.03 | 1,680,701,599.31 |
| 机器运输办公设备 | 1,410,860.47 | 289,391.67 | 57,211.94 | 1,643,040.20 |

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 其他 | 3,873,812.28 | | 12,528.90 | 3,861,283.38 |
| 二、累计折旧合计 | 226,808,912.24 | 43,476,763.61 | 25,974,385.90 | 244,311,289.95 |
| 其中：土地 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 222,989,000.40 | 43,014,092.42 | 25,927,295.40 | 240,075,797.42 |
| 机器运输办公设备 | 808,252.32 | 246,984.03 | 38,141.29 | 1,017,095.06 |
| 其他 | 3,011,659.52 | 215,687.16 | 8949.21 | 3,218,397.47 |
| 三、使用权资产账面净值合计 | 271,075,150.45 | | | 1,441,894,632.94 |
| 其中：土地 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 269,610,389.54 | | | 1,440,625,801.89 |
| 机器运输办公设备 | 602,608.15 | | | 625,945.14 |
| 其他 | 862,152.76 | | | 642,885.91 |
| 四、减值准备合计 | | | | |
| 其中：土地 | | | | |
| 房屋及建筑物 | | | | |
| 机器运输办公设备 | | | | |
| 其他 | | | | |
| 五、使用权资产账面价值合计 | 271,075,150.45 | | | 1,441,894,632.94 |
| 其中：土地 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 269,610,389.54 | | | 1,440,625,801.89 |
| 机器运输办公设备 | 602,608.15 | | | 625,945.14 |
| 其他 | 862,152.76 | | | 642,885.91 |

## (十五) 无形资产

### 1、无形资产情况

| 项目 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、原价合计 | 13,047,284.68 | 546,476.87 | | 13,593,761.55 |
| 其中：软件 | 13,047,284.68 | 546,476.87 | | 13,593,761.55 |
| 二、累计摊销合计 | 9,110,972.49 | 443,319.98 | | 9,554,292.47 |
| 其中：软件 | 9,110,972.49 | 443,319.98 | | 9,554,292.47 |
| 三、无形资产减值准备合计 | | | | |
| 其中：软件 | | | | |
| 四、账面价值合计 | 3,936,312.19 | | | 4,039,469.08 |
| 其中：软件 | 3,936,312.19 | | | 4,039,469.08 |

## (十六) 长期待摊费用

| 项目 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末余额 | 其他减少的原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 预付租金 | 26,642,201.76 | 41,094,339.78 | 0.00 | 67,736,541.54 | 0.00 | |
| 装修费 | 80,956,690.93 | 1,423,192.87 | 4,544,508.23 | 172,569.00 | 78,007,944.57 | 结转成本 |
| 合计 | 107,598,892.69 | 42,517,532.65 | 4,544,508.23 | 67,909,110.54 | 78,007,944.57 | |

## (十七) 递延所得税资产

### 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 |
| 一、递延所得税资产 | 1,733,378,465.18 | 6,933,513,860.72 | 1,709,281,600.33 | 6,837,126,401.32 |
| 可抵扣亏损 | 677,197,320.81 | 2,708,789,283.24 | 576,137,884.68 | 2,304,551,538.70 |
| 内部未实现利润 | 108,954,522.23 | 435,818,088.92 | 118,884,583.40 | 475,538,333.60 |
| 预提房地产开发成本 | 83,167,564.51 | 332,670,258.04 | 130,771,053.73 | 523,084,214.92 |
| 预提土地增值税 | 244,109,359.23 | 976,437,436.92 | 276,507,042.28 | 1,106,028,169.12 |
| 资产减值准备 | 655,907,620.37 | 2,623,630,481.48 | 633,086,693.12 | 2,532,346,772.46 |
| 租赁负债 | -35,957,921.97 | -143,831,687.88 | -26,105,656.88 | -104,422,627.52 |
| 二、递延所得税负债 | 91,365.99 | 365,463.96 | 330,160.63 | 1,320,642.52 |
| 使用权资产 | 91,365.99 | 365,463.96 | 330,160.63 | 1,320,642.52 |

## (十八) 其他非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 合同取得成本 | 28,851,550.89 | 20,836,142.23 |
| 增值税重分类 | 217,573,980.06 | 130,601,001.26 |
| BT 及土地一级开发未确权资产 | 2,029,217,835.40 | 2,029,567,290.47 |
| 合计 | 2,275,643,366.35 | 2,181,004,433.96 |

## (十九) 短期借款

### 1、短期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 保证借款 | 200,169,444.47 | 200,118,611.11 |
| 信用借款 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 合计 | 400,169,444.47 | 400,118,611.11 |

## (二十) 应付票据

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 商业承兑汇票 | 0.00 | 1,338,990.16 |
| 合计 | 0.00 | 1,338,990.16 |

## (二十一) 应付账款

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 1 年以内（含 1 年） | 17,301,838,565.92 | 20,067,537,349.04 |
| 1—2 年（含 2 年） | 39,454,501.19 | 45,117,407.54 |
| 2—3 年（含 3 年） | 8,633,325.54 | 4,971,782.79 |
| 3 年以上 | 2,298,899.37 | 2,047,957.59 |
| 合计 | 17,352,225,292.02 | 20,119,674,496.96 |

账龄超过 1 年的重要应付账款：

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
| --- | --- | --- |
| 国新商业保理有限公司 | 31,123,409.58 | 合同未到期 |
| 合计 | 31,123,409.58 | |

## (二十二) 预收款项

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 1 年以内（含 1 年） | 21,421,786.68 | 13,337,046.91 |
| 1 年以上 | | 88,803.67 |
| 合计 | 21,421,786.68 | 13,425,850.58 |

## (二十三) 合同负债情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 预收工程款项 | 109,284,535.76 | |
| 预收物业管理款 | 269,291,426.29 | 282,810,657.08 |
| 预收售楼款 | 71,630,226,062.87 | 51,564,942,138.49 |
| 合计 | 72,008,802,024.92 | 51,847,752,795.57 |

合同负债中，预收售楼款明细如下：

| 项目名称 | 期末余额 | 2023 年 6 月 30 日累计预售比例(%) | 预计最近一期竣工时间 |
| --- | --- | --- | --- |
| 北京通州永顺镇 051 号地块 | 59,802,257.79 | 100.00 | 2017 年 9 月 |
| 南岸花语 | 336,476,013.30 | 100.00 | 2018 年 10 月 |
| 国际城（北京） | 58,756,831.65 | 100.00 | 2019 年 9 月 |
| 中铁逸都 | 100,600.00 | 99.89 | 2012 年 12 月 |
| 北城华府 | 13,244,271.96 | 99.97 | 2013 年 11 月 |
| 中铁骊都 | 2,491,311.14 | 89.59 | 2016 年 9 月 |
| 北湖国际城 | 65,560,463.41 | 93.58 | 2019 年 12 月 |
| 中铁新城 | 18,506,598.94 | 94.14 | 2009 年 1 月 |
| 成都成华区圣灯街道理工大学片区地块 | 2,312,118.51 | 62.47 | 2017 年 10 月 |
| 西派澜岸 | 1,741,920.00 | 47.54 | 2022 年 12 月 |
| 锦江国际城 | 5,859,087.66 | 91.58 | 2017 年 4 月 |
| 中铁成都武侯簇桥 6 号地 | 3,227,546.83 | 100.00 | 2018 年 12 月 |
| 中铁成都武侯簇桥 7 号地 | 8,147,124.49 | 100.00 | 2020 年 12 月 |
| 重庆寸滩宗地 地块 | 134,411,270.07 | 45.00 | 2026 年 6 月 |
| 重庆巴南区先锋村 38 亩地块 | 456,888.85 | 80.00 | 2018 年 11 月 |
| 重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目 | 1,129,636,931.00 | 4.24 | 2023 年 12 月 |
| 青羊宫专项目 | 49,120,737.48 | 91.00 | 2021 年 12 月 |
| 成都皇冠湖壹号项目 | 1,368,678.85 | 99.63 | 2019 年 6 月 |
| 中国铁建·北京梧桐苑 | 6,647,866.54 | 100.00 | 2015 年 8 月 |
| 北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目 | 56,721,037.72 | 2.21 | 2022 年 6 月 |
| 中国铁建·北京环保嘉苑 | 158,213,294.00 | 63.00 | 2024 年 12 月 |
| 成都西派金沙项目 | 2,385,559,231.19 | 25.00 | 2023 年 3 月 |
| 重庆中央公园 323 亩项目 | 1,064,913,172.80 | 2.73 | 2024 年 10 月 |
| 昆明西派城樾项目 | 169,346,124.11 | 8.04 | 2024 年 5 月 |
| 成都新川樾 | 4,051,559,819.22 | 91.43 | 2023 年 12 月 |
| 双流 47 亩项目 | 1,120,850,327.12 | 90.00 | 2023 年 12 月 |
| 双楠樾府 | 1,645,843,231.24 | 7.25 | 2023 年 12 月 |
| 成都武侯樾府 | 2,034,690,083.34 | 45.85 | 2024 年 6 月 |
| 成都锦樾项目 | 943,920,502.94 | 61.00 | 2025 年 5 月 |
| 成都青羊樾府 | 2,043,286,539.84 | 42.00 | 2025 年 3 月 |
| 贵安山语城 | 313,488,998.72 | 93.53 | 2023 年 9 月 |
| 中国铁建国际城（贵阳） | 769,867,969.27 | 83.12 | 2023 年 9 月 |
| 贵州羊昌坝 253 地块 | 1,845,698,301.71 | 32.44 | 2028 年 7 月 |
| 河北省张家口市万全区水泉堡村 200 地块项目 | 76,502,888.00 | 35.78 | 2024 年 6 月 |
| 张家口林语山悦项目 | 36,582,647.00 | 28.55 | 2023 年 6 月 |
| 中国铁建·西派府（遵义） | 73,787,308.00 | 50.00 | 2023 年 12 月 |

| 项目名称 | 期末余额 | 2023 年 6 月 30 日累计预售比例(%) | 预计最近一期竣工时间 |
| --- | --- | --- | --- |
| 中国铁建.国际公馆（遵义） | 149,207,308.00 | 30.00 | 2023 年 12 月 |
| 兰草坝 02 号地块 | 117,949,606.00 | 3.96 | 2023 年 11 月 |
| 中铁建.梧桐苑 | 9,483,635.21 | 72.52 | 2023 年 12 月 |
| 贵阳阳明文旅城项目 | 128,772,963.83 | 5.58 | 2023 年 8 月 |
| 贵阳城市投资 | 1,077,797,251.00 | 20.00 | 2023 年 11 月 |
| 珠江街项目 | 1,748,733,788.50 | 81.00 | 2023 年 4 月 |
| 中国铁建南方总部基地 | 100,676,312.39 | 100.00 | 2019 年 6 月 |
| 中国铁建海语熙岸 | 1,108,233,104.83 | 81.60 | 2023 年 11 月 |
| 中国铁建西派澜岸 | 463,252,644.30 | 12.00 | 2025 年 10 月 |
| 原香漫谷 | 1,797,214.00 | 100.00 | 2016 年 10 月 |
| 原香嘉苑 | 4,294,009.00 | 100.00 | 2017 年 7 月 |
| 国际花园 | 23,030.03 | 99.96 | 2021 年 12 月 |
| 山语园 | 8,127,252.01 | 96.75 | 2015 年 12 月 |
| 青秀尚城 | 3,590,809.11 | 100.00 | 2018 年 12 月 |
| 顺新嘉苑 | 51,572,392.59 | 88.66 | 2016 年 10 月 |
| 西山梧桐 | 28,163,701.00 | 72.00 | 2021 年 2 月 |
| 中国铁建·天津西派国印 | 605,501,086.08 | 30.56 | 2023 年 12 月 |
| 梧桐湾 | 34,226,896.00 | 84.61 | 2021 年 12 月 |
| 梧桐港 | 2,437,165,869.59 | 70.87 | 2023 年 12 月 |
| 唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目 | 23,941,039.00 | 85.71 | 2021 年 12 月 |
| 济南曹家馆项目 | 274,713,890.81 | 60.43 | 2023 年 6 月 |
| 济南土河东项目 | 139,684,245.00 | 10.00 | 2024 年 8 月 |
| 北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块 | 179,327,691.00 | 71.19 | 2022 年 10 月 |
| 中国铁建花语城 | 775,304,312.65 | 21.30 | 2023 年 10 月 |
| 涿州樾府国际 | 746,185,807.00 | 14.55 | 2023 年 9 月 |
| 北京恒良悦通房地产开发有限公司 | 3,011,941,523.00 | 93.00 | 2024 年 4 月 |
| 江湾山语城 | 711,268.91 | 98.00 | 2018 年 4 月 |
| 南宁云景山语城 | 15,579,262.33 | 98.00 | 2020 年 7 月 |
| 南宁西派澜岸 | 25,191,473.00 | 98.00 | 2020 年 11 月 |
| 中国铁建·风岭国际城 | 4,887,956.98 | 98.00 | 2021 年 6 月 |
| 中国铁建·西派御江 | 174,648,809.00 | 23.00 | 2023 年 12 月 |
| 中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城） | 435,170.10 | 100.00 | 2014 年 4 月 |
| 中铁建国际花园 | 3,985,828.83 | 85.93 | 2017 年 12 月 |
| 国际公馆 | 59,958,209.54 | 93.52 | 2017 年 12 月 |
| 广州海珠西派粤府 | 111,557,961.00 | 4.00 | 2025 年 4 月 |
| 南宁安吉山语城 | 159,518,162.00 | 71.30 | 2023 年 3 月 |
| 中国铁建·福州琅岐山语城 | 219,124,043.00 | 72.00 | 2020 年 12 月 |

| 项目名称 | 期末余额 | 2023 年 6 月 30 日累计预售比例(%) | 预计最近一期竣工时间 |
| --- | --- | --- | --- |
| 领秀公馆北区 | 5,716,462.79 | 61.86 | 2020 年 12 月 |
| 领秀公馆南区 | 308,173,697.00 | 11.00 | 2023 年 7 月 |
| 广州番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块 | 728,099,098.00 | 91.68 | 2023 年 3 月 |
| 新天地国际华府 | 330,795,010.28 | 22.00 | 2024 年 11 月 |
| 花语天宸 | 787,933,818.00 | 10.00 | 2022 年 12 月 |
| 西派云峰 | 431,671,940.30 | 75.10 | 2022 年 12 月 |
| 龙域中央 | 1,630,000.00 | 98.00 | 2012 年 9 月 |
| 徐州原香漫谷 | 8,313,330.00 | 96.00 | 2016 年 10 月 |
| 双湾国际城 | 70,093,243.06 | 78.45 | 2020 年 9 月 |
| 天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目 | 102,162,718.00 | 67.14 | 2024 年 10 月 |
| 宁波山语城 | 54,127.00 | 93.46 | 2020 年 7 月 |
| 青秀城 | 35,059,751.00 | 98.53 | 2016 年 12 月 |
| 中国铁建香榭国际 | 865,806.70 | 98.66 | 2021 年 2 月 |
| 苏州拙政江南 | 804,364,000.00 | 81.82 | 2022 年 10 月 |
| 江苏青秀城 | 6,112,164.79 | 96.23 | 2019 年 12 月 |
| 绍兴越城区（镜湖）曲屯 1 号地块项目 | 57,878,248.00 | 98.75 | 2022 年 6 月 |
| 杭州市江干区彭埠单元 R21-15 地块项目 | 13,728,351.00 | 99.35 | 2022 年 10 月 |
| 花语天镜华庭 | 25,633,881.72 | 95.01 | 2022 年 12 月 |
| 上海花语澜庭 | 5,261,689,176.00 | 100.00 | 2023 年 12 月 |
| 南京总部基地项目 | 356,580,061.84 | 31.00 | 2025 年 1 月 |
| 苏州车坊项目 | 720,375,050.00 | 17.75 | 2025 年 1 月 |
| 杭州春咏风荷里 | 1,692,056,311.00 | 96.58 | 2024 年 10 月 |
| 星樾云澜 | 4,508,191,754.00 | 30.00 | 2024 年 10 月 |
| 上海花语天境 | 3,784,079,709.15 | 90.07 | 2023 年 12 月 |
| 上海金地嘉源 | 3,987,864,993.00 | 100.00 | 2023 年 10 月 |
| 国际城 | 113,489,861.00 | 77.43 | 2024 年 8 月 |
| 长沙山语城 | 10,548,745.00 | 99.92 | 2020 年 9 月 |
| 中国铁建·梅溪青秀 | 48,517,420.50 | 99.56 | 2021 年 9 月 |
| 中国铁建国际城（湖南） | 1,003,607.78 | 100.00 | 2017 年 9 月 |
| 国际城（合肥） | 302,000.00 | 100.00 | 2017 年 10 月 |
| 中国铁建·国际城 | 34,558,247.00 | 96.00 | 2024 年 12 月 |
| 中国铁建·国际花园 | 33,001,234.00 | 94.00 | 2016 年 11 月 |
| 中国铁建·国际城 三期 | 650,849,868.25 | 12.00 | 2024 年 12 月 |
| 悦湖国际 | 35,258,399.37 | 92.15 | 2020 年 11 月 |
| 合肥青秀城 | 7,623,842.00 | 99.19 | 2024 年 2 月 |
| 武汉江语城项目 | 459,588,925.00 | 24.94 | 2021 年 10 月 |

| 项目名称 | 期末余额 | 2023 年 6 月 30 日累计预售比例(%) | 预计最近一期竣工时间 |
|---|---|---|---|
| 长沙梅溪湖 098 地块 | 18,947,427.00 | 98.00 | 2022 年 11 月 |
| 长沙湘语洺悦 | 692,784,368.00 | 65.18 | 2023 年 12 月 |
| 知语时光 | 615,740,253.00 | 1.00 | 2023 年 12 月 |
| 萃语云筑 | 1,431,830,602.00 | 46.00 | 2024 年 3 月 |
| 西安西派国际 | 5,250,487.00 | 87.64 | 2021 年 12 月 |
| 西安西派国际 | 106,525,006.41 | 87.64 | 2021 年 12 月 |
| 太原紫郡 | 2,609,685.00 | 100.00 | 2018 年 6 月 |
| 中国铁建·太原西府国际 | 44,324,490.90 | 93.53 | 2024 年 5 月 |
| 中国铁建·太原花语城 | 401,459,074.50 | 67.98 | 2021 年 8 月 |
| 西安西派国樾 | 2,833,614,921.00 | 81.37 | 2023 年 12 月 |
| 西派樘樾 | 3,421,089,262.00 | 36.00 | 2024 年 12 月 |
| 西安西派城 | 522,467,484.00 | 50.44 | 2023 年 12 月 |
| 长春西派唐颂 | 459,123,706.30 | 95.94 | 2023 年 10 月 |
| 长春中铁国际花园 | 10,919,582.31 | 98.99 | 2016 年 12 月 |
| 长春花语城 | 29,569,316.00 | 96.58 | 2018 年 12 月 |
| 中国铁建·青秀蓝湾 | 156,739,975.00 | 95.00 | 2019 年 12 月 |
| 中国铁建·山语城 | 16,501,454.00 | 92.68 | 2021 年 2 月 |
| 长春经开区洋浦大街地块 | 116,359,602.00 | 91.28 | 2020 年 10 月 |
| 长春云璟 178 | 156,279,415.61 | 47.07 | 2024 年 6 月 |
| 中国铁建 黑龙江总部基地 | 470,259,577.00 | 69.78 | 2023 年 11 月 |
| 合计 | 71,630,226,062.87 | | |

## (二十四) 应付职工薪酬

### 1、应付职工薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 一、短期薪酬 | 221,182,737.01 | 456,051,404.87 | 544,028,189.82 | 133,205,952.06 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 8,930,151.62 | 71,789,237.80 | 73,211,723.95 | 7,507,665.47 |
| 三、辞退福利 | | 11,717,903.14 | 11,717,903.14 | |
| 四、一年内到期的其他福利 | | | | |
| 五、其他 | | | | |
| 合计 | 230,112,888.63 | 539,558,545.81 | 628,957,816.91 | 140,713,617.53 |

### 2、短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 170,432,439.65 | 347,361,317.36 | 437,769,759.41 | 80,023,997.60 |
| 二、职工福利费 | | 31,777,053.66 | 31,777,053.66 | |
| 三、社会保险费 | 35,414,076.48 | 30,609,479.21 | 29,900,596.98 | 36,122,958.71 |
| 其中：医疗保险费及生育保险费 | 35,139,480.12 | 29,574,258.04 | 28,866,051.10 | 35,847,687.06 |
| 工伤保险费 | 274,596.36 | 1,035,221.17 | 1,034,545.88 | 275,271.65 |
| 其他 | | | | |
| 四、住房公积金 | 722,920.98 | 36,873,512.36 | 36,622,766.14 | 973,667.20 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 14,613,299.90 | 9,430,042.28 | 7,958,013.63 | 16,085,328.55 |
| 六、短期带薪缺勤 | | | | |
| 七、短期利润分享计划 | | | | |
| 八、其他短期薪酬 | | | | |
| 合计 | 221,182,737.01 | 456,051,404.87 | 544,028,189.82 | 133,205,952.06 |

### 3、设定提存计划列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、基本养老保险 | 3,777,826.62 | 46,764,497.54 | 46,731,792.95 | 3,810,531.21 |
| 二、失业保险费 | 138,805.04 | 1,715,269.23 | 1,710,860.33 | 143,213.94 |
| 三、企业年金缴费 | 5,013,519.96 | 23,309,471.03 | 24,769,070.67 | 3,553,920.32 |
| 合计 | 8,930,151.62 | 71,789,237.80 | 73,211,723.95 | 7,507,665.47 |

其他说明：

本集团设定提存计划包括当地政府管理的基本养老保险和失业保险，以及企业年金方案。除每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

## (二十五) 应交税费

| 项目 | 期初余额 | 本期应交 | 本期已交 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 增值税 | 331,049,638.19 | 364,181,538.01 | 433,608,934.51 | 261,622,241.69 |
| 企业所得税 | 566,442,524.60 | 332,019,571.29 | 312,071,882.34 | 586,390,213.55 |
| 城市维护建设税 | -44,574,663.41 | 30,461,123.96 | 60,513,156.46 | -74,626,695.91 |
| 房产税 | 2,077,258.53 | 11,570,577.31 | 14,063,693.73 | -415,857.89 |
| 土地使用税 | -9,531,128.93 | 14,923,450.78 | 17,882,428.12 | -12,490,106.27 |
| 个人所得税 | 28,442,149.57 | 25,182,401.88 | 50,882,245.67 | 2,742,305.78 |
| 教育费附加（含地方教育费附加） | -34,166,246.72 | 22,159,914.36 | 42,679,633.05 | -54,685,965.41 |

| 项目 | 期初余额 | 本期应交 | 本期已交 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 其他税费 | 191,583,949.20 | 485,727,642.84 | 670,191,034.36 | 7,120,557.68 |
| 合计 | 1,031,323,481.03 | 1,286,226,220.43 | 1,601,893,008.24 | 715,656,693.22 |

## (二十六) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | 192,159,369.95 | 239,104,364.00 |
| 其他应付款项 | 25,278,087,979.35 | 20,440,949,760.30 |
| 合计 | 25,470,247,349.30 | 20,680,054,124.30 |

### 1、应付股利

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 普通股股利 | 192,159,369.95 | 239,104,364.00 |
| 合计 | 192,159,369.95 | 239,104,364.00 |

### 2、其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 关联方往来款 | 23,267,351,172.36 | 18,004,107,531.59 |
| 预提土地增值税 | 898,895,503.32 | 1,412,919,289.64 |
| 代收房地产客户费用 | 115,229,578.49 | 186,252,461.25 |
| 外部保证金、押金 | 562,609,196.61 | 552,957,709.84 |
| 其他 | 434,002,528.57 | 284,712,767.98 |
| 合计 | 25,278,087,979.35 | 20,440,949,760.30 |

（2）账龄超过一年的重要其他应付款项

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
| --- | --- | --- |
| 中铁建江湾投资有限公司 | 243,000,000.00 | 未到付款节点 |
| 中国土木工程集团有限公司母公司 | 22,932,013.89 | 未到付款节点 |
| 合计 | 265,932,013.89 | |

## (二十七) 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 1 年内到期的长期借款 | 9,721,346,374.79 | 4,359,354,805.41 |
| 1 年内到期的应付债券 | 11,377,380,319.39 | 9,080,835,366.66 |
| 1 年内到期的长期应付款 | 162,732,668.14 | 154,938,830.67 |
| 1 年内到期的其他长期负债 | 41,806,527.23 | 45,498,726.44 |
| 1 年内到期的租赁负债 | 114,587,383.86 | 47,668,021.71 |
| 合计 | 21,417,853,273.41 | 13,688,295,750.89 |

## (二十八) 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 待转销项税额 | 228,274.67 | |
| 合计 | 228,274.67 | |

## (二十九) 长期借款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 质押借款 | 661,556,409.07 | 643,808,256.00 |
| 抵押借款 | 12,985,771,955.46 | 14,384,618,224.31 |
| 保证借款 | 9,138,402,689.66 | 8,222,182,689.66 |
| 信用借款 | 25,578,000,000.00 | 32,194,250,000.00 |
| 合计 | 48,363,731,054.19 | 55,444,859,169.97 |

长期借款分类的说明：

截至 2023 年 6 月 30 日，本集团将于一年内支付的长期借款在一年内到期的非流动负债列示。

## (三十) 应付债券

### 1、应付债券

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 22 中铁 01 | 2,993,233,189.58 | 2,992,973,165.54 |
| 2019 中铁 04（公募） | - | 2,698,040,765.91 |
| 21 铁建房产 MTN001 | - | 1,995,774,789.10 |
| 22 中铁 MTN001 | 1,994,597,648.75 | 1,994,192,279.96 |
| 22 中铁 02 | 1,696,159,056.86 | 1,696,014,927.60 |
| 22 中铁 MTN002 | 1,497,231,598.84 | 1,496,927,742.18 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 22 中铁 04 | 1,496,138,678.48 | 1,496,012,522.23 |
| 2021 中铁 01 | - | 1,298,137,837.58 |
| 2021 中铁 02 | - | 1,298,049,206.40 |
| 2021 中铁 03 | 1,108,162,278.41 | 1,107,924,163.81 |
| 22 中铁 05 | 997,871,601.58 | 997,574,516.61 |
| 22 中铁 MTN003 | 798,494,625.91 | 798,334,713.76 |
| 22 中铁 MTN004 | 698,652,612.48 | 698,502,702.19 |
| 利息重分类 | 288,650,833.33 | 531,940,402.77 |
| 22PPN01 | 498,950,490.01 | 498,803,463.92 |
| 22 中铁 06 | 497,756,215.30 | 497,722,435.27 |
| 2019 中铁 03（私募） | - | 299,730,635.45 |
| 22 中铁 03 | 299,331,545.17 | 299,301,349.16 |
| 22PPN02 | 299,362,788.86 | 299,279,367.01 |
| 20 铁建 MTN002 | 888,883,605.97 | |
| 20 铁建 MTN001 | 2,097,364,781.28 | |
| 23 铁建房产 MTN001 | 2,196,473,723.26 | |
| 23 中铁 01 | 2,495,769,923.89 | |
| 23 铁建房产 PPN001 | 499,116,440.40 | |
| 23 铁建房产 GN001 | 698,921,055.97 | |
| 合计 | 24,041,122,694.33 | 22,995,236,986.45 |

## 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 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 其他 | 期末余额 | 一年以上的应付债券 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 铁建房产 MTN001 | 2,200,000,000.00 | 2018/1/19 | 60.00 | 2,200,000,000.00 | 2,203,117,017.56 | | 7,883,333.33 | 3,117,017.56 | 2,207,883,333.33 | | - | - |
| 2019 中铁 03（私募） | 300,000,000.00 | 2019/3/15 | 60.00 | 300,000,000.00 | 299,730,635.45 | | 5,490,000.00 | -260,727.26 | 5,490,000.00 | | 299,991,362.71 | - |
| 2019 中铁 04（公募） | 2,700,000,000.00 | 2019/3/13 | 60.00 | 2,700,000,000.00 | 2,698,040,765.91 | | 43,875,000.00 | -2,334,893.34 | 43,875,000.00 | | 2,700,375,659.25 | - |
| 20 铁建 MTN001 | 2,100,000,000.00 | 2020/3/10 | 60.00 | 2,100,000,000.00 | 2,096,705,760.14 | | 40,425,000.00 | -659,021.14 | 40,425,000.00 | | 2,097,364,781.28 | 2,097,364,781.28 |
| 20 铁建 MTN002 | 900,000,000.00 | 2020/3/19 | 60.00 | 900,000,000.00 | 898,597,768.76 | | 16,947,500.00 | -285,837.21 | 26,947,500.00 | | 888,883,605.97 | 888,883,605.97 |
| 北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR001 | 100,000,000.00 | 2020/3/27 | 36.00 | 100,000,000.00 | 102,478,892.81 | | 1,060,273.97 | 2,478,892.81 | 101,060,273.97 | | - | - |
| 公司债券 20 中铁 01(公募) | 3,590,000,000.00 | 2020/9/15 | 60.00 | 3,590,000,000.00 | 3,583,994,399.60 | | 72,697,500.00 | -5,135,504.06 | 72,697,500.00 | | 3,589,129,903.66 | - |
| 2021 中铁 01 | 1,300,000,000.00 | 2021/1/21 | 60.00 | 1,300,000,000.00 | 1,298,137,837.58 | | 24,570,000.00 | -263,734.14 | 24,570,000.00 | | 1,298,401,571.72 | - |
| 2021 中铁 02 | 1,300,000,000.00 | 2021/2/2 | 60.00 | 1,300,000,000.00 | 1,298,049,206.40 | | 25,675,000.00 | -262,488.74 | 25,675,000.00 | | 1,298,311,695.14 | - |
| 2021 中铁 03 | 1,110,000,000.00 | 2021/8/3 | 60.00 | 1,110,000,000.00 | 1,107,924,163.81 | | 18,204,000.00 | -238,114.60 | 18,204,000.00 | | 1,108,162,278.41 | 1,108,162,278.41 |
| 21 铁建房产 MTN001 | 2,000,000,000.00 | 2021/2/26 | 61.00 | 2,000,000,000.00 | 1,995,774,789.10 | | 41,700,000.00 | -3,224,921.14 | 41,700,000.00 | | 1,998,999,710.24 | - |
| 22PPN01 | 500,000,000.00 | 2022/1/6 | 60.00 | 500,000,000.00 | 498,803,463.92 | | 9,250,000.00 | -147,026.09 | 9,250,000.00 | | 498,950,490.01 | 498,950,490.01 |
| 22PPN02 | 300,000,000.00 | 2022/3/25 | 60.00 | 300,000,000.00 | 299,279,367.01 | | 5,985,000.00 | -83,421.85 | 5,985,000.00 | | 299,362,788.86 | 299,362,788.86 |
| 22 中铁 01 | 3,000,000,000.00 | 2022/3/18 | 60.00 | 3,000,000,000.00 | 2,992,973,165.54 | | 54,750,000.00 | -260,024.04 | 54,750,000.00 | | 2,993,233,189.58 | 2,993,233,189.58 |
| 22 中铁 02 | 1,700,000,000.00 | 2022/3/25 | 60.00 | 1,700,000,000.00 | 1,696,014,927.60 | | 31,195,000.00 | -144,129.26 | 31,195,000.00 | | 1,696,159,056.86 | 1,696,159,056.86 |
| 22 中铁 03 | 300,000,000.00 | 2022/3/28 | 60.00 | 300,000,000.00 | 299,301,349.16 | | 5,550,000.00 | -30,196.01 | 5,550,000.00 | | 299,331,545.17 | 299,331,545.17 |
| 22 中铁 04 | 1,500,000,000.00 | 2022/5/17 | 60.00 | 1,500,000,000.00 | 1,496,012,522.23 | | 24,750,000.00 | -126,156.25 | 24,750,000.00 | | 1,496,138,678.48 | 1,496,138,678.48 |
| 22 中铁 05 | 1,000,000,000.00 | 2022/5/26 | 36.00 | 1,000,000,000.00 | 997,574,516.61 | | 16,000,000.00 | -297,084.97 | 16,000,000.00 | | 997,871,601.58 | 997,871,601.58 |
| 22 中铁 06 | 500,000,000.00 | 2022/5/26 | 60.00 | 500,000,000.00 | 497,722,435.27 | | 9,200,000.00 | -33,780.03 | 9,200,000.00 | | 497,756,215.30 | 497,756,215.30 |
| 22 中铁 MTN001 | 2,000,000,000.00 | 2022/6/15 | 60.00 | 2,000,000,000.00 | 1,994,192,279.96 | | 34,300,000.00 | -405,368.79 | 34,300,000.00 | | 1,994,597,648.75 | 1,994,597,648.75 |

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 其他 | 期末余额 | 一年以上的应付债券 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 中铁 MTN002 | 1,500,000,000.00 | 2022/7/13 | 60.00 | 1,500,000,000.00 | 1,496,927,742.18 | | 25,500,000.00 | -303,856.66 | 25,500,000.00 | | 1,497,231,598.84 | 1,497,231,598.84 |
| 22 中铁 MTN003 | 800,000,000.00 | 2022/8/22 | 60.00 | 800,000,000.00 | 798,334,713.76 | | 13,400,000.00 | -159,912.15 | 13,400,000.00 | | 798,494,625.91 | 798,494,625.91 |
| 22 中铁 MTN004 | 700,000,000.00 | 2022/10/12 | 36.00 | 700,000,000.00 | 698,502,702.19 | | 13,090,000.00 | -149,910.29 | 13,090,000.00 | | 698,652,612.48 | 698,652,612.48 |
| 23 铁建房产 MTN001 | 2,200,000,000.00 | 2023/1/5 | 36.00 | 2,200,000,000.00 | | 2,200,000,000.00 | 40,791,666.67 | 3,526,276.74 | 40,791,666.67 | | 2,196,473,723.26 | 2,196,473,723.26 |
| 23 中铁 01 | 2,500,000,000.00 | 2023/3/8 | 60.00 | 2,500,000,000.00 | | 2,500,000,000.00 | 24,000,000.00 | 4,230,076.11 | 24,000,000.00 | | 2,495,769,923.89 | 2,495,769,923.89 |
| 23 铁建房产 PPN001 | 500,000,000.00 | 2023/3/22 | 60.00 | 500,000,000.00 | | 500,000,000.00 | 4,875,000.00 | 883,559.60 | 4,875,000.00 | | 499,116,440.40 | 499,116,440.40 |
| 利息重分类 | | 2023/3/22 | - | | 727,881,930.56 | | | 247,060,680.56 | - | | 480,821,250.00 | 288,650,833.33 |
| 23 铁建房产 GN001 | 700,000,000.00 | 2023/4/6 | 60.00 | 700,000,000.00 | - | 700,000,000.00 | 4,141,666.67 | 1,078,944.03 | 4,141,666.67 | | 698,921,055.97 | 698,921,055.97 |
| 合计 | | | | 37,300,000,000.00 | 32,076,072,353.11 | 5,900,000,000.00 | 615,305,940.64 | 247,569,339.39 | 2,925,305,940.64 | - | 35,418,503,013.72 | 24,041,122,694.33 |

## (三十一) 租赁负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 租赁付款额 | 1,911,721,353.21 | 196,908,495.80 |
| 减：未确认的融资费用 | 495,891,777.73 | 31,576,615.43 |
| 重分类至一年内到期的非流动负债 | 114,587,383.86 | 47,668,021.71 |
| 其他 | | |
| 租赁负债净额 | 1,186,654,807.76 | 117,663,858.66 |

## (三十二) 长期应付款

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 长期应付款 | 898,187,135.83 | 15,518,181.84 | 20,996,297.51 | 892,709,020.16 |
| 专项应付款 | | | | |
| 合计 | 898,187,135.83 | 15,518,181.84 | 20,996,297.51 | 892,709,020.16 |

### 1、长期应付款

期末余额最大的前 5 项：

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 庆盛枢纽区块综合开发项目（庆盛人工智能产业园及安置配套工程）工程总承包 | 159,137,605.74 | 105,190,382.59 |
| 自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目工程总承包 | 147,183,162.69 | 161,174,559.89 |
| 国新融资租赁有限公司 | 480,000,000.00 | 485,000,000.00 |
| 中铁城建集团第二工程有限公司中国铁建西派澜岸项目经理部 | 10,051,011.43 | |
| 中铁十二局集团房地产开发有限公司 | 10,000,000.00 | |
| 合计 | 806,371,779.86 | 751,364,942.48 |

## (三十三) 其他非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 待转销项税 | 274,686,704.58 | 214,068,514.25 |
| 深圳市创朗企业管理有限公司 | 12,057,394.81 | 12,057,394.81 |
| 合计 | 286,744,099.39 | 226,125,909.06 |

## (三十四) 实收资本

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

## (三十五) 资本公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 一、资本（或股本）溢价 | | | | |
| 二、其他资本公积 | 246,641,467.82 | 1,578,882.23 | | 248,220,350.05 |
| 合计 | 246,641,467.82 | 1,578,882.23 | | 248,220,350.05 |
| 其中：国有独享资本公积 | 246,641,467.82 | 1,578,882.23 | | 248,220,350.05 |

## (三十六) 盈余公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积金 | 1,924,026,372.00 | | | 1,924,026,372.00 |
| 任意盈余公积金 | 35,895.95 | | | 35,895.95 |
| 合计 | 1,924,062,267.95 | | | 1,924,062,267.95 |

## (三十七) 未分配利润

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|
| 上年年末余额 | 21,782,457,141.51 | 20,883,108,451.10 |
| 期初调整金额 | -22,019,548.77 | |
| 本期期初余额 | 21,760,437,592.74 | 20,883,108,451.10 |
| 本期增加额 | 44,799,134.88 | 791,081,562.12 |
| 其中：本期净利润转入 | 44,799,134.88 | 791,081,562.12 |
| 其他调整因素 | | |
| 本期减少额 | 554,662,208.31 | 820,348,754.90 |
| 其中：本期提取盈余公积数 | | |
| 本期提取一般风险准备 | | |
| 本期分配现金股利数 | 553,686,244.51 | 820,348,754.90 |
| 其他减少 | 975,963.80 | |
| 本期期末余额 | 21,250,574,519.31 | 20,853,841,258.32 |

## (三十八) 营业收入、营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 1. 主营业务小计 | 12,958,769,983.90 | 11,740,605,613.22 | 14,353,728,492.91 | 12,110,867,126.97 |
| 房产销售 | 12,354,953,561.03 | 11,135,186,664.77 | 13,903,478,396.34 | 11,667,794,177.89 |
| 物业费 | 522,988,334.95 | 490,290,283.30 | 410,478,385.24 | 381,512,233.56 |
| 物业出租 | 80,828,087.92 | 115,128,665.15 | 39,771,711.33 | 61,560,715.53 |
| 2. 其他业务小计 | 1,519,264,716.29 | 1,391,837,944.73 | 1,132,066,574.64 | 1,014,562,099.11 |
| 其他 | 1,519,264,716.29 | 1,391,837,944.73 | 1,132,066,574.64 | 1,014,562,099.11 |
| 合计 | 14,478,034,700.19 | 13,132,443,557.95 | 15,485,795,067.55 | 13,125,429,226.08 |

## (三十九) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

### 1、销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 销售服务费 | 168,656,717.91 | 202,260,760.77 |
| 广告费 | 98,232,403.84 | 69,970,587.05 |
| 物业费 | 22,967,863.08 | 31,421,425.19 |
| 职工薪酬 | 11,766,835.76 | 12,620,982.45 |
| 劳务费 | 19,682,299.34 | 3,457,009.95 |
| 办公费 | 5,765,875.45 | 6,581,615.24 |
| 其他 | 25,107,470.06 | 29,664,677.44 |
| 合计 | 352,179,465.44 | 355,977,058.09 |

### 2、管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 职工薪酬 | 229,907,451.01 | 197,936,560.88 |
| 咨询费 | 20,163,377.38 | 20,306,710.73 |
| 物业费 | | 12,836,116.65 |
| 租赁费 | 10,965,661.61 | 9,172,423.33 |
| 聘请中介机构费 | 5,249,425.54 | 9,369,246.74 |
| 劳务费 | 9,701,545.36 | 7,132,544.13 |
| 折旧费 | 8,090,386.19 | 5,737,074.21 |
| 办公费 | 4,885,300.40 | 6,535,037.40 |
| 差旅费 | 8,009,965.26 | 3,948,055.09 |
| 其他 | 38,717,668.88 | 46,783,445.51 |
| 合计 | 335,690,781.63 | 319,757,214.67 |

### 3、研发费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 科研经费 | 3,078,651.45 | 1,944,899.91 |
| 合计 | 3,078,651.45 | 1,944,899.91 |

### 4、财务费用

| 类别 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 利息费用 | 640,363,822.94 | 648,196,304.38 |
| 减：利息收入 | 543,914,614.00 | 623,090,595.93 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | -387,700.63 | |
| 其中：汇兑收益 | 387,700.63 | |
| 汇兑损失 | | |
| 银行手续费及其他 | 4,907,926.21 | 21,930,013.17 |
| 合计 | 100,969,434.52 | 47,035,721.62 |

## (四十) 其他收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 企业发展及扶持资金 | 506,105.00 | 127,300.00 |
| 稳岗补贴 | 234,759.57 | 663,355.41 |
| 防治补贴 | 55,749.06 | 29,479.25 |
| 税收减免返还及奖励 | 272,995.98 | 80,893.75 |
| 个人所得税扣缴手续费返还 | 1,117,125.17 | 1,421,456.56 |
| 增值税加计抵减 | 2,683,084.52 | 2,686,817.22 |
| 合计 | 4,869,819.30 | 5,009,302.19 |

## (四十一) 投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 27,102,847.11 | 28,684,544.09 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -257,752.49 | 3,033,393.64 |
| 取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得 | 101,377.23 | |
| 丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | | |
| 其他 | | |
| 合计 | 26,946,471.85 | 31,717,937.73 |

## (四十二) 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 应收款项减值损失 | -70,891,209.98 | -32,090,855.50 |
| 合计 | -70,891,209.98 | -32,090,855.50 |

## (四十三) 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 存货跌价损失 | -15,346,069.91 | -102,182,174.20 |
| 合同资产减值损失 | 236,423.02 | 811,006.45 |
| 投资性房地产减值损失 | | |
| 合计 | -15,109,646.89 | -101,371,167.75 |

## (四十四) 资产处置收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 固定资产及使用权资产处置损益 | -597,416.36 | 4,577,135.40 | -597,416.36 |
| 合计 | -597,416.36 | 4,577,135.40 | -597,416.36 |

## (四十五) 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 违约赔偿收入 | 14,832,098.44 | 18,026,412.60 | 14,832,098.44 |
| 政府补助 | 239,613.45 | 639,259.12 | 239,613.45 |
| 无法支付的款项 | 91,030.78 | | 91,030.78 |
| 其他 | 556,050.14 | 12,716.29 | 556,050.14 |
| 合计 | 15,718,792.81 | 18,678,388.01 | 15,718,792.81 |

与企业日常活动无关的政府补助明细：

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 政府奖励 | 133,161.00 | 129,759.12 |
| 稳岗补助 | | 509,500.00 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 其他 | 106,452.45 | |
| 合计 | 239,613.45 | 639,259.12 |

## (四十六) 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 非流动资产毁损报废损失 | 7,529.00 | 98,058.19 | 7,529.00 |
| 对外捐赠支出 | 1,000,000.00 | 900,000.00 | 1,000,000.00 |
| 赔偿金、违约金及各种罚款支出 | 2,449,970.92 | 12,876,495.70 | 2,449,970.92 |
| 其他支出 | 338,307.04 | 379,589.30 | 338,307.04 |
| 合计 | 3,795,806.96 | 14,254,143.19 | 3,795,806.96 |

## (四十七) 所得税费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 当期所得税费用 | 332,019,571.29 | 274,643,819.42 |
| 递延所得税调整 | -24,227,189.53 | 52,620,849.76 |
| 合计 | 307,792,381.76 | 327,264,669.18 |

## (四十八) 合并现金流量表

### 1、将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 111,978,978.42 | 839,736,753.79 |
| 加：资产减值准备 | 15,109,646.89 | 101,371,167.75 |
| 信用减值损失 | 70,891,209.98 | 32,090,855.50 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 61,630,975.32 | 65,827,567.22 |
| 使用权资产折旧 | 43,476,763.61 | 33,609,985.86 |
| 无形资产摊销 | 443,319.98 | 779,715.33 |
| 长期待摊费用摊销 | 4,544,508.23 | 6,531,492.60 |
| 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） | 597,416.36 | -4,577,135.40 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | 7,529.00 | 98,058.19 |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 1,994,106,275.24 | 352,566,800.76 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -26,946,471.85 | -31,717,937.73 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | -39,893,934.28 | 55,465,398.32 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | 3,489,504.78 | 0.00 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | -2,519,380,309.83 | -3,631,937,066.55 |
| 合同资产的减少(增加以“－”号填列) | 348,469,949.67 | 162,201,288.25 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | -12,291,607,315.87 | 1,039,977,505.62 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | 15,431,513,169.28 | -1,825,917,782.66 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,208,431,214.93 | -2,803,893,333.15 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3.现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 21,949,144,372.92 | 15,822,542,917.63 |
| 减：现金的期初余额 | 14,056,588,238.39 | 12,507,534,174.85 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 7,892,556,134.53 | 3,315,008,742.78 |

### 2、本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额情况

| 项目 | 金额 |
| --- | --- |
| 一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 4,918,522.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物 | 4,721,977.04 |
| 加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 16,750,000.00 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 16,946,544.96 |
| 二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | |
| 处置子公司收到的现金净额 | |

### 3、现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 一、现金 | 21,949,144,372.92 | 14,056,588,238.39 |
| 其中：库存现金 | 30,204.11 | 80,067.62 |
| 可随时用于支付的数字货币 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 21,949,114,168.81 | 14,056,508,170.77 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 21,949,144,372.92 | 14,056,588,238.39 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | | |

## (四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
| --- | --- | --- |
| 货币资金 | 29,049,891.51 | 诉讼、保证金 |
| 存货 | 42,291,470,050.65 | 抵押借款 |
| 其他 | 939,639,567.26 | 银行贷款质押物 |
| 合计 | 43,260,159,509.42 | |

## 九、 或有事项

## 1、对集团内、集团外单位提供担保情况（金额单位：人民币万元）

### （1）融资担保情况表

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | | | 担保方式 | 担保种类 | 反担保方式 | 实际担保金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 名称 | 企业性质 | 是否为上市公司 | | | | |
| | 合计 | | | | | | | 1,334,942.64 |
| | 一、对集团内 | | | | | | | 1,212,952.91 |
| 1 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团济南置业有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 37,517.25 |
| 2 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 北京润谷置业有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 35,000.00 |
| 3 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团北京海丰置业有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 26,000.00 |
| 4 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 昆明创樾置业有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 32,000.00 |
| 5 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 49,024.52 |
| 6 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 30,000.00 |
| 7 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 43,818.52 |
| 8 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 100,000.00 |
| 9 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团文旅发展有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 7,000.00 |
| 10 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团（贵阳）有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 127,000.00 |
| 11 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 贵州中泓房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 28,000.00 |
| 12 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁建物业管理有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 20,000.00 |
| 13 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 1,000.00 |
| 14 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 国有控股 | 否 | 履约担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 16,000.00 |
| 15 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 国有控股 | 否 | 履约担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 67,424.62 |
| 16 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州市黄埔区顺捷房地产有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 74,000.00 |
| 17 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团北京投资管理有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 20,100.00 |
| 18 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团北京投资管理有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 90,000.00 |
| 19 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团华东有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 62,000.00 |
| 20 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 南京京城房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 56,800.00 |
| 21 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团武汉有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 27,565.50 |
| 22 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 南昌京源房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 15,000.00 |
| 23 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团华中有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 150,000.00 |
| 24 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 太原中铁房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 8,032.50 |
| 25 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 长春创华房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 66,960.00 |

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | | | 担保方式 | 担保种类 | 反担保方式 | 实际担保金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 名称 | 企业性质 | 是否为上市公司 | | | | |
| 26 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 哈尔滨京洲置业发展有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 22,710.00 |
| | 二、对参股企业 | | | | | | | 121,989.74 |
| 1 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 太原中铁嘉晟房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 35,280.00 |
| 2 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 太原中铁嘉晟房地产开发有限公司 | 国有控股 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 23,961.00 |
| 3 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 武汉招瑞置业有限公司 | 国有实际控制 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 34,713.00 |
| 4 | 中国铁建房地产集团有限公司 | 武汉招瑞置业有限公司 | 国有实际控制 | 否 | 贷款担保 | 连带责任保证 | 无反担保 | 28,035.74 |

**2、主要承诺事项**

| 项目 | 本期余额 | 上期余额 |
| --- | --- | --- |
| 资本承诺 | 41,900,000.00 | 45,000,000.00 |
| 投资承诺 | | |
| 其他承诺 | | |
| 合计 | 41,900,000.00 | 45,000,000.00 |

**3、对外担保事项**

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司房地产业务阶段性按揭担保金额为人民币 24,217,177,683.26 元。截至目前，上述商品房承购人几乎未发生过违约情况，本公司认为与该担保相关的风险较小。

## 十、 资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后非调整事项的说明

| 项目 | 内容 | 对财务状况和经营成果的影响数 | 无法估计影响数的原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 债券的发行 | 发行中票、PPN 等合计 18 亿元 | 增加有息负债 18 亿元 | |

## 十一、 关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

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

本公司最终控制方是是中国铁道建筑集团有限公司。

### (二) 本公司的子企业情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、企业合并及合并财务报表”。

### (三) 本公司的合营企业、联营企业情况

本集团重要的合营或联营企业详见本附注“八、长期股权投资”。

### (四) 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 与本公司的关系 |
| --- | --- |
| 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十一局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十五局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十六局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁十九局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁二十一局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁二十二局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁二十四局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建港航局集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁物资集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建重工集团股份有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建国际集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建投资集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建资本控股集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁磁浮交通投资建设有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建国际投资有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建发展集团有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建财务有限公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建商务管理有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |
| 中国铁建高新装备股份有限公司及其子公司 | 同一最终控制方 |

## (五) 关联方交易

## 1、采购商品/接受劳务情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额 | 占同类交易比例（%） | 金额 | 占同类交易比例（%） |
| 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 53,203,887.06 | 0.60 | 154,561,000.58 | 2.11 |
| 中铁十一局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 6,313,369.26 | 0.07 | 67,872,433.66 | 0.93 |
| 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 414,085,486.15 | 4.65 | 292,316,992.93 | 3.99 |
| 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 22,507,695.33 | 0.25 | | - |
| 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 261,164,787.20 | 2.93 | 291,868,011.01 | 3.99 |
| 中铁十六局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 136,823,039.89 | 1.54 | 47,416,554.21 | 0.65 |
| 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 85,668,089.98 | 0.96 | 106,045,186.98 | 1.45 |
| 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 32,768,333.85 | 0.37 | 21,749,494.29 | 0.30 |
| 中铁十九局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 51,787,391.77 | 0.58 | 71,538,461.28 | 0.98 |
| 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 11,141,370.28 | 0.13 | 22,379,478.01 | 0.31 |
| 中铁二十一局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | | - | 3,254,226.11 | 0.04 |
| 中铁二十二局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 24,957,477.18 | 0.28 | | |
| 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 58,132,273.53 | 0.65 | 100,748,566.32 | 1.38 |
| 中铁二十四局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 232,606,745.94 | 2.61 | 96,085,967.26 | 1.31 |
| 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 18,621,946.50 | 0.21 | 34,000,000.00 | 0.46 |
| 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 1,112,232,895.52 | 12.49 | 705,440,772.03 | 9.64 |
| 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | | - | 1,559,771.98 | 0.02 |
| 中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | | - | 1,216,660.91 | 0.02 |
| 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 4,307,036.58 | 0.05 | | |
| 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 888,637,540.52 | 9.98 | 628,765,665.31 | 8.59 |
| 中铁建华南建设有限公司及其子公司 | 建造合同支出 | 招标 | 66,267,741.19 | 0.74 | | |

## 2、出售商品/提供劳务情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额 | 占同类交易比例（%） | 金额 | 占同类交易比例（%） |
| 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 房屋销售 | 市场价 | 1,191.01 | 0.00 | | |
| 中铁建资本控股集团有限公司及其子公司 | 房屋销售 | 市场价 | 8,845,871.55 | 0.07 | | |
| 中铁建华南建设有限公司及其子公司 | 房屋销售 | 市场价 | - | - | 9,111,093.58 | 0.07 |
| 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 2,527,766.21 | 3.13 | | |
| 中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 312,946.73 | 0.39 | | |
| 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 928,032.76 | 1.15 | 503,429.12 | 1.27 |
| 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 323,669.72 | 0.40 | 366,055.05 | 0.92 |
| 中铁建华南建设有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 285,045.94 | 0.35 | 355,431.50 | 0.89 |
| 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 7,205,569.15 | 8.91 | 6,147,042.44 | 15.46 |
| 中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 821,031.52 | 1.02 | | |
| 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | 118,679.24 | 0.15 | | |
| 中铁建城市开发有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | | - | 2,058,723.60 | 5.18 |
| 中铁建发展集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | | - | 107,900.00 | 0.27 |
| 中铁建华北投资发展有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | | - | 662,710.73 | 1.67 |
| 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 房屋租赁 | 市场价 | | - | 47,215.60 | 0.12 |
| 中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司 | 设计咨询 | 市场价 | 9,433.96 | 0.07 | | |
| 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 设计咨询 | 市场价 | | - | 330,188.68 | 2.76 |
| 中铁建康养产业发展有限公司及其子公司 | 设计咨询 | 市场价 | | - | 354,622.64 | 2.96 |
| 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 2,104,487.36 | 0.40 | | |
| 中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 712,774.53 | 0.14 | | |
| 中国铁建股份有限公司母公司 | 物业服务 | 市场价 | 128,040.00 | 0.02 | | |
| 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 569,919.72 | 0.11 | | |
| 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 665,838.06 | 0.13 | | |
| 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 985,470.10 | 0.19 | 1,718,304.61 | 0.42 |
| 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 1,553,864.98 | 0.30 | 1,268,518.04 | 0.31 |
| 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | 283,918.21 | 0.05 | | |
| 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 1,034,897.61 | 0.25 |
| 中国铁建投资集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 721,036.11 | 0.18 |
| 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 2,466,394.66 | 0.60 |
| 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 315,954.50 | 0.08 |
| 中铁建城市开发有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 237,133.95 | 0.06 |
| 中铁建海南建设发展有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 497,927.43 | 0.12 |
| 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 741,935.35 | 0.18 |
| 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 2,784.91 | 0.00 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额 | 占同类交易比例（%） | 金额 | 占同类交易比例（%） |
| 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 物业服务 | 市场价 | | - | 302,694.34 | 0.07 |
| 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 1,487,060.31 | 0.10 | | |
| 中国铁建港航局集团有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 1,273,584.89 | 0.08 | | |
| 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 148,679.25 | 0.01 | | |
| 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 3,687,184.91 | 0.24 | | |
| 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 426,978.30 | 0.03 | | |
| 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 438,053.10 | 0.03 | | |
| 中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司 | 其他收入 | 市场价 | 3,280,552.37 | 0.22 | | |

### 3、关联租赁情况

公司出租情况：

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 租赁起始日 | 租赁终止日 | 租赁收益定价依据 | 本期确认的租赁收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中铁房地产集团城市运营管理有限公司 | 阿达驻车投资管理有限公司 | 停车场 | 2021 年 4 月 | 2025 年 12 月 | 双方协商确定 | 118,679.24 |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 中铁建城市开发有限公司 | 办公楼 | 2022 年 2 月 | 2023 年 1 月 | 双方协商确定 | 51,113.73 |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 中铁建城市开发有限公司 | 办公楼 | 2023 年 2 月 | 2023 年 7 月 | 双方协商确定 | 300,911.48 |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 中铁建城市开发有限公司 | 车位 | 2023 年 2 月 | 2023 年 7 月 | 双方协商确定 | 10,800.00 |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 中铁建城市开发有限公司 | 办公楼 | 2023 年 2 月 | 2023 年 7 月 | 双方协商确定 | 2,164,941.00 |
| 成都中铁龙泰房地产开发有限公司 | 中铁建设集团有限公司西南分公司 | 车位 | 2022 年 10 月 | 2023 年 10 月 | 双方协商确定 | 89,460.00 |
| 中铁建河北雄安城市建设有限公司 | 中铁建河北雄安城市发展有限公司 | 办公楼 | 2021 年 6 月 | 2024 年 6 月 | 双方协商确定 | 312,946.73 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 北京中铁建工物资有限公司 | 办公楼 | 2020 年 4 月 | 2028 年 3 月 | 双方协商确定 | 305,051.91 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 北京中铁电梯工程有限公司 | 办公楼 | 2020 年 5 月 | 2028 年 5 月 | 双方协商确定 | 245,250.97 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 北京中铁建建筑科技有限公司 | 办公楼 | 2022 年 1 月 | 2024 年 12 月 | 双方协商确定 | 288,269.88 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 中铁十二局集团市政工程有限公司 | 公寓 | 2021 年 12 月 | 2026 年 12 月 | 双方协商确定 | 323,669.72 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 中铁建华南建设有限公司 | 办公楼 | 2022 年 1 月 | 2024 年 1 月 | 双方协商确定 | 249,619.58 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 中铁建华南建设有限公司 | 办公楼 | 2022 年 1 月 | 2023 年 1 月 | 双方协商确定 | 35,426.36 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 中铁二十五局集团有限公司 | 办公楼 | 2022 年 3 月 | 2025 年 3 月 | 双方协商确定 | 7,205,569.15 |
| 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 中国铁建电气化局集团有限公司第四分公司 | 办公楼 | 2022 年 5 月 | 2025 年 5 月 | 双方协商确定 | 821,031.52 |

### 4、关联担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团济南置业有限公司 | 375,172,514.66 | 2021-12-15 | 2024-12-14 | 否 |

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 北京润谷置业有限公司 | 350,000,000.00 | 2022-08-02 | 2027-08-01 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团北京海丰置业有限公司 | 260,000,000.00 | 2021-09-02 | 2026-09-01 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 昆明创樾置业有限公司 | 320,000,000.00 | 2022-01-21 | 2026-01-21 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司 | 490,245,237.90 | 2022-06-24 | 2027-06-23 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司 | 300,000,000.00 | 2022-09-27 | 2027-09-26 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 438,185,175.00 | 2022-01-10 | 2025-12-30 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2023-06-02 | 2028-06-02 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团文旅发展有限公司 | 70,000,000.00 | 2021-04-28 | 2023-12-22 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团（贵阳）有限公司 | 1,270,000,000.00 | 2021-01-06 | 2026-01-05 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 贵州中泓房地产开发有限公司 | 280,000,000.00 | 2021-04-06 | 2024-04-06 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁建物业管理有限公司 | 200,000,000.00 | 2022-11-30 | 2023-12-30 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 10,000,000.00 | 2021-11-29 | 2027-09-17 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 160,000,000.00 | 2021-11-01 | 2023-10-31 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州南沙中铁实业发展有限公司 | 674,246,160.00 | 2020-11-17 | 2025-11-16 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 广州市黄埔区顺捷房地产有限公司 | 740,000,000.00 | 2022-06-15 | 2027-04-01 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团北京投资管理有限公司 | 201,000,000.00 | 2023-02-10 | 2026-02-10 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团北京投资管理有限公司 | 900,000,000.00 | 2023-06-29 | 2025-12-29 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团华东有限公司 | 620,000,000.00 | 2023-12-31 | 2025-06-30 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 南京京城房地产开发有限公司 | 568,000,000.00 | 2022-03-18 | 2025-03-21 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团武汉有限公司 | 275,655,000.00 | 2023-04-20 | 2028-02-16 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 武汉招瑞置业有限公司 | 352,800,000.00 | 2021-07-09 | 2024-03-27 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 武汉招瑞置业有限公司 | 239,610,000.00 | 2022-08-17 | 2025-07-26 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 南昌京源房地产开发有限公司 | 150,000,000.00 | 2022-01-13 | 2025-01-13 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 中铁房地产集团华中有限公司 | 1,500,000,000.00 | 2020-07-22 | 2028-07-21 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 太原中铁嘉晟房地产开发有限公司 | 347,130,000.00 | 2021-01-25 | 2028-01-25 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 太原中铁嘉晟房地产开发有限公司 | 280,357,350.00 | 2023-02-28 | 2028-12-31 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 太原中铁房地产开发有限公司 | 80,325,000.00 | 2022-03-30 | 2028-03-30 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 长春创华房地产开发有限公司 | 669,600,000.00 | 2020-09-08 | 2024-09-08 | 否 |
| 中国铁建房地产集团有限公司 | 哈尔滨京洲置业发展有限公司 | 227,100,000.00 | 2022-09-27 | 2026-06-30 | 否 |

## 5、关联方资金拆借

### 向关联方拆入资金

| 关联方 | 拆入金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 2,000,000,000.00 | 2023/6/20 | 2026/6/20 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 1,000,000,000.00 | 2023/6/20 | 2026/6/20 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 2,000,000,000.00 | 2023/6/20 | 2026/6/20 | |

| 关联方 | 拆入金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 1,615,000,000.00 | 2022/11/17 | 2025/11/17 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 2,000,000,000.00 | 2022/9/22 | 2025/9/22 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 2,000,000,000.00 | 2022/11/28 | 2025/11/28 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 1,900,000,000.00 | 2022/11/17 | 2025/11/17 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 3,000,000,000.00 | 2021/3/19 | 2024/3/19 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 2,000,000,000.00 | 2021/4/17 | 2024/4/17 | |
| 中国铁建股份公司资金结算中心 | 2,000,000,000.00 | 2022/9/21 | 2025/9/21 | |

## (六) 关联方应收应付款项

### 1、本集团应收关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| 应收票据 | | | | | |
| | 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 300,000.00 | 3,000.00 | | |
| 应收账款 | | | | | |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 454,017.63 | 254.02 | 721,566.34 | 521.57 |
| | 中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司 | 1,488,043.66 | 3,250.80 | 288,183.62 | 1,440.92 |
| | 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 1,089,441.83 | 5,688.07 | 1,033,641.83 | 5,409.07 |
| | 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 10,353,619.88 | 17,468.82 | 630,647.80 | 29,693.35 |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 200,120.00 | 39,401.20 | 110,000.00 | 5,500.00 |
| | 中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司 | | | 24,527.62 | - |
| | 中铁建城市开发有限公司及其子公司 | | | 901,688.25 | 901.69 |
| | 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 617,600.00 | 1,137.76 | | |
| | 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | 1,118,629.05 | 2,781.04 | | |
| | 中铁二十二局集团有限公司及其子公司 | 2,294,727.71 | 11,811.62 | 66,868.20 | 3,343.41 |
| | 中铁二十四局集团有限公司及其子公司 | 1,219,061.77 | 1,219.06 | | |
| | 中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司 | 164,717.95 | 164.72 | | |
| | 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 299,422.79 | 1,497.11 | | |
| | 中国铁建股份有限公司母公司 | 90,481.60 | 452.41 | | |
| | 中铁建黄河投资建设有限公司及其子公司 | 907,506.81 | 407.51 | | |
| | 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 1,504,561.55 | 1,504.56 | | |
| | 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 3,349,857.02 | 118,678.39 | 1,970,507.72 | 98,525.39 |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 569,919.72 | 569.93 | | |
| | 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 1,570,814.08 | 7,854.07 | 3,141,628.16 | 15,708.14 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 1,203,739.50 | 41,286.98 | 1,203,739.50 | 60,186.98 |
| | 中铁十六局集团有限公司及其子公司 | 100,000.00 | 5,000.00 | 100,000.00 | 5,000.00 |
| | 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 123,629.30 | 1,236.29 | 123,629.30 | 6,181.47 |
| | 中铁建海南建设发展有限公司及其子公司 | | | 94,746.70 | 94.75 |
| | 中铁建康养产业发展有限公司及其子公司 | | | 1,304,846.49 | 447.24 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| | 福州新宸置业有限公司 | | | 26,457.07 | 79.37 |
| | 广州新铁鑫建投资有限公司 | | | 12,793.14 | 12.79 |
| | 苏州京宏房地产开发有限公司 | | | 3,090,000.00 | 154,500.00 |
| | 广州市龙光骏绅房地产有限公司 | | | 160,000.00 | 1,600.00 |
| | 太原空港枢纽置业有限公司 | | | 1,620,000.00 | 16,200.00 |
| | 北京锐达置业有限公司 | 8,290,291.97 | 30,272.11 | 2,522,083.49 | 24,503.90 |
| | 南京京瑞房地产投资有限公司 | 1,810,915.52 | 31,193.31 | 988,402.03 | 6,385.17 |
| | 南京京悦房地产开发有限公司 | 4,411,314.52 | 19,499.31 | 3,772,000.00 | 18,860.00 |
| | 南京京盛房地产开发有限公司 | 510,254.71 | 2,130.25 | 180,000.00 | 1,800.00 |
| | 中铁房地产集团宁波京平置业有限公司 | 57,864.73 | 57.86 | 80,052.07 | 80.05 |
| | 宁波京海投资管理有限公司 | 4,619,761.71 | 27,996.64 | 4,522,262.98 | 8,815.97 |
| | 宁波京湾投资管理有限公司 | 2,064,086.49 | 26,153.66 | 2,661,961.23 | 7,086.58 |
| | 常州京瑞房地产开发有限公司 | 5,041,808.87 | 9,374.06 | 3,758,652.63 | 8,090.90 |
| | 广州市增城区顺轩房地产有限公司 | 3,229,361.15 | 11,193.21 | 1,599,092.77 | 7,932.68 |
| | 广州南沙科城投资发展有限公司 | 372,853.76 | 745.71 | | |
| | 佛山市顺德区顺昊房地产有限公司 | 1,113,941.72 | 1,113.94 | 950,548.64 | 950.55 |
| | 中铁建投珠海城市开发有限公司 | 23,761.88 | 47.52 | | |
| | 成都中铁华府置业有限公司 | 4,403,288.11 | 26,577.40 | 5,741,215.47 | 18,132.81 |
| | 成都铁诚房地产开发有限公司 | 476,403.06 | 1,971.17 | 2,952,877.81 | 15,277.95 |
| | 成都翘林置业有限公司 | 2,493,613.15 | 5,706.27 | 938,588.84 | 4,692.94 |
| | 重庆建联新房地产开发有限公司 | 1,181,159.15 | 1,181.16 | 1,088,616.48 | 2,789.16 |
| | 中铁建昆仑云南房地产有限公司 | 3,421,556.94 | 3,421.56 | 5,838,386.21 | 5,838.39 |
| | 昆明启平置业有限公司 | 3,002,515.72 | 3,002.51 | 1,188,661.72 | 916.78 |
| | 贵州中广文创城置业有限公司 | 9,107,419.51 | 18,883.84 | 8,594,024.11 | 96,756.32 |
| | 西安中铁京茂房地产开发有限公司 | 98,463.84 | 98.46 | 114,262.74 | 114.26 |
| | 西咸新区兴城人居置业有限公司 | 839,946.61 | 839.95 | 1,070,058.04 | 1,070.06 |
| | 上海京淼鑫房地产有限公司 | 2,852,936.53 | 18,515.83 | 2,046,066.35 | 2,046.05 |
| | 嘉兴京开房地产开发有限公司 | 1,380,650.23 | 2,581.15 | 1,051,815.92 | 1,272.32 |
| | 中铁房地产集团苏州置业有限公司 | 4,589,049.54 | 12,039.40 | 5,399,778.76 | 12,850.13 |
| | 苏州京兆房地产开发有限公司 | 2,601,462.38 | 3,401.27 | 2,110,947.87 | 2,110.95 |
| | 苏州京发房地产开发有限公司 | 2,438,522.88 | 2,438.52 | | |
| | 德清京盛房地产开发有限公司 | 631,632.05 | 6,316.32 | 631,632.05 | 6,316.32 |
| | 长春京德房地产开发有限公司 | 358,377.80 | 17,918.89 | 358,377.80 | 3,583.78 |
| | 成都创城置业有限公司 | 983,685.22 | 19,558.82 | 879,754.33 | 2,001.74 |
| | 北京捷海房地产开发有限公司 | 7,000,000.00 | 215,000.00 | 7,000,000.00 | 215,000.00 |
| | 大连万城之光置业有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000.00 |
| | 成都鹿港置业有限公司 | 1,227,117.61 | 1,227.12 | 1,204,081.68 | 1,204.08 |
| | 成都翘然置业有限公司 | 747,732.63 | 747.73 | | |
| | 江门江湾南光投资发展有限公司 | 3,510,794.03 | 25,327.55 | 4,471,131.55 | 58,580.50 |
| | 重庆渝铁房地产开发有限责任公司 | 1,154,048.91 | 1,154.05 | - | - |
| | 重庆铁诚房地产开发有限公司 | 2,149,296.77 | 2,149.30 | - | - |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| | 贵阳铁诚房地产开发有限公司 | 10,198,173.00 | 101,981.73 | | |
| 预付账款 | | | | | |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 7,375,197.72 | | 5,150,781.79 | |
| | 中铁建商务管理有限公司及其子公司 | 115,011.20 | | - | |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 97,986,989.48 | | 84,052,575.13 | |
| | 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 13,020,916.16 | | 44,459,855.33 | |
| | 中国铁建股份有限公司 | | | 6,000.00 | |
| | 中铁十五局集团有限公司及其子公司 | | | 1,000,000,000.00 | |
| | 中铁建锦鲤资产管理有限公司及其子公司 | | | 166,635.61 | |
| 其他应收款 | | | | | |
| | 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 962,164,756.22 | 83,577,971.62 | 917,334,129.00 | 79,379,367.16 |
| | 中国铁建国际集团有限公司及其子公司 | 4,660,721.66 | 4,660.72 | 4,043,217.51 | 4,043.22 |
| | 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | 384,471.37 | 106.76 | | |
| | 中铁建黄河投资建设有限公司及其子公司 | 5,509,568.72 | 5,509.57 | - | - |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 24,689,124.93 | 24,689.12 | 1,071,021.64 | 1,071.02 |
| | 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 461,317,860.15 | 541,141.76 | 351,196,886.63 | 351,919.94 |
| | 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 334,427,735.16 | 251,467.24 | 218,340,186.16 | 201,465.19 |
| | 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 297,714.58 | 297.71 | 464,718.12 | 464.72 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 25,681,848.16 | 1,066,518.00 | 2,553,162.68 | 2,857.39 |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 778,284,912.66 | 778,634.60 | 386,943,653.86 | 306,629.85 |
| | 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 196,727,915.93 | 404,750.13 | 19,430,004.35 | 19,969.01 |
| | 中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司 | 802,451,733.13 | 434,295.07 | - | - |
| | 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 636,079,303.63 | 452,264.10 | 150,817,758.37 | 169,010.86 |
| | 中铁建商务管理有限公司及其子公司 | 50,000.00 | 50,000.00 | | |
| | 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 100,104,933.66 | 100,188.93 | 34,371,433.66 | 34,976.26 |
| | 中铁十一局集团有限公司及其子公司 | 1,550.00 | 697.50 | - | - |
| | 中铁物资集团有限公司及其子公司 | 1,500.00 | 675.00 | | |
| | 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 15,060,621.10 | 57,298.16 | 27,275,248.39 | 38,758.41 |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 60,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 10,000.00 |
| | 中国铁建投资集团有限公司及其子公司 | 312,852,380.91 | 39,954,872.54 | 330,809,021.81 | 39,954,872.54 |
| | 中国铁建港航局集团有限公司及其子公司 | 929,608.64 | 354.38 | 429,124.05 | 354.38 |
| | 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 36,333.84 | 36.33 | | |
| | 中铁二十四局集团有限公司及其子公司 | 114,104,047.51 | 114,104.05 | 48,348,485.87 | 48,953.32 |
| | 中国铁建俄罗斯有限公司及其子公司 | | | 10,000,000.00 | 10,000.00 |
| | 中铁建康养产业发展有限公司及其子公司 | | | 5,509,568.72 | 5,509.57 |
| | 中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司 | | | 681,725.88 | 681.73 |
| | 中铁建海南建设发展有限公司及其子公司 | | | 434,322,118.52 | 433,613.34 |
| | 中国铁建股份有限公司 | | | 5,970,813.50 | - |
| | 中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司 | | | 13,953.71 | - |
| | 甘肃铁道综合工程勘察院有限公司 | 31,813.49 | 159.07 | | |
| | 中铁房地产集团宁波京平置业有限公司 | | | 97,579.25 | 39.03 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| | 宁波润盛房地产开发有限公司 | | | 270,499,884.24 | 270,499.88 |
| | 西安铁建景尚房地产开发有限公司 | | | 581,325,921.67 | - |
| | 成都创城置业有限公司 | | | 18,878,347.00 | 18,878.35 |
| | 苏州京宏房地产开发有限公司 | | | 30,667,659.72 | 30,667.66 |
| | 长春京德房地产开发有限公司 | 431,519,847.68 | 431,519.85 | 416,311,247.76 | 416,311.25 |
| | 重庆品锦悦房地产开发有限公司 | 36,723,250.00 | 36,723.25 | 36,276,750.00 | 36,276.75 |
| | 重庆建联新房地产开发有限公司 | 132,013,200.00 | 132,013.20 | 142,013,200.00 | 142,013.20 |
| | 昆明启平置业有限公司 | 604,285,380.81 | 604,285.38 | 582,380,371.82 | 582,380.37 |
| | 成都铁诚房地产开发有限公司 | 705,631,402.85 | 88,203.41 | 788,465,191.59 | 788,465.19 |
| | 成都邃然置业有限公司 | 498,309,321.47 | 498,309.32 | 563,458,522.42 | 563,458.52 |
| | 成都邃林置业有限公司 | 25,025,395.82 | 25,025.40 | 173,828,726.77 | 173,828.73 |
| | 成都交投桂善成实业有限公司 | 338,751,892.10 | 338,751.89 | | |
| | 贵州中广文创城置业有限公司 | 1,657,398,742.18 | 1,715,069.17 | 1,680,766,032.94 | 1,738,436.46 |
| | 广州南沙科城投资发展有限公司 | 478,183,371.25 | 478,183.37 | 465,390,619.62 | 465,390.62 |
| | 广州市城都投资发展有限公司 | 1,304,817,503.75 | 1,304,817.50 | 1,264,878,559.25 | 1,264,878.56 |
| | 天津万和置业有限公司 | 2,655,413,197.31 | 259,679,708.43 | 2,675,213,197.31 | 222,713,789.36 |
| | 北京鳌庄房地产开发有限公司 | 248,777,308.46 | 248,777.31 | 310,648,034.96 | 310,648.04 |
| | 北京锐达置业有限公司 | 1,332,320,772.20 | 1,332,320.77 | 1,308,530,538.84 | 1,308,530.54 |
| | 北京捷海房地产开发有限公司 | 885,212,808.56 | 885,212.81 | 854,752,111.32 | 854,752.11 |
| | 广州新铁鑫建投资有限公司 | 499,710,338.06 | 499,710.34 | 3,710,338.06 | 3,710.34 |
| | 佛山市顺德区顺昊房地产有限公司 | 675,927,522.79 | 48,631,732.98 | 725,592,507.62 | 48,631,844.01 |
| | 广州市增城区顺轩房地产有限公司 | 371,561,576.93 | 346,880.93 | 346,805,406.99 | 346,880.93 |
| | 福州新宸置业有限公司 | 358,874,884.78 | 354,963.18 | 354,954,884.78 | 354,963.18 |
| | 广州市穗云置业有限公司 | 751,624,196.89 | 4,951,014.98 | 746,749,196.89 | 4,951,014.98 |
| | 宁波京湾投资管理有限公司 | 337,102,120.11 | 337,102.12 | 325,481,787.42 | 325,481.79 |
| | 宁波京海投资管理有限公司 | 32,922,919.35 | 32,922.92 | 32,309,851.15 | 32,309.85 |
| | 德清京盛房地产开发有限公司 | 278,713,794.44 | 278,713.79 | 393,067,775.58 | 393,067.77 |
| | 南京源宸置业有限公司 | 707,080,400.00 | 707,080.40 | 803,080,400.00 | 803,080.40 |
| | 北京欣达置业有限公司 | 2,519,975,942.51 | 76,484,295.22 | 2,447,035,942.51 | 76,484,295.22 |
| | 苏州锐华置业有限公司 | 63,766,420.69 | 63,766.42 | 63,766,420.69 | 63,766.42 |
| | 南京京盛房地产开发有限公司 | 461,925,258.33 | 461,925.26 | 660,746,654.53 | 660,746.65 |
| | 南京京悦房地产开发有限公司 | 247,044,090.43 | 247,044.09 | 411,875,128.06 | 411,875.13 |
| | 苏州京兆房地产开发有限公司 | 626,159,616.34 | 634,159.62 | 703,962,196.00 | 703,962.20 |
| | 上海万京隆房地产有限公司 | 3,833,093,700.00 | 3,832,145.15 | | |
| | 常州京瑞房地产开发有限公司 | 120,769.53 | 66.25 | 200,753.85 | 200.75 |
| | 上海京淼鑫房地产有限公司 | 46,097.38 | 46.10 | 41,844.58 | - |
| | 上海鑫瑞诚房地产开发有限公司 | 973,467.77 | 973.46 | | |
| | 上海鑫富诚房地产开发有限公司 | 359,221.28 | 359.22 | | |
| | 武汉招瑞置业有限公司 | 1,178,569,228.56 | 1,178,569.23 | 1,555,594,347.81 | 1,555,594.35 |
| | 西咸新区兴城人居置业有限公司 | 170,099,735.02 | 244,959.90 | 83,856,771.78 | 205,698.84 |
| | 西安曲江上和置业有限公司 | 10,880.00 | 10.88 | 10,880.00 | 10.88 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| | 太原空港枢纽置业有限公司 | 494,979,356.63 | 487,468.27 | 480,120,476.06 | 480,120.48 |
| | 西安中铁京茂房地产开发有限公司 | 25,955,315.03 | 129,776.58 | 10,545,586.66 | 10,545.59 |
| | 长春恒卓房地产开发有限公司 | 17,640,000.00 | - | 2,940,000.00 | - |
| | 成都新希望置业有限公司 | 59,478,174.43 | 59,478.17 | | |
| | 绿地集团成都置业有限公司 | 65,173,474.40 | 65,173.47 | | |
| | 国投泰康信托有限公司 | 654,795,981.16 | 525,711.69 | | |
| | 上海光绛企业管理有限公司 | 365,532,322.06 | 274,284.36 | | |
| | 重庆泽悦实业有限公司 | 545,433,150.93 | 979,995.19 | | |
| | 太悦城商业管理（天津）有限公司 | 343,000,000.00 | 343,000.00 | | |
| | 江门江湾南光投资发展有限公司 | 630,493.32 | 853.69 | | |
| | 苏州博泽企业管理咨询有限公司 | 63,792,795.05 | 63,792.80 | | |
| | 金地（集团）股份有限公司 | 1,515,820,552.45 | 1,515,820.56 | | |
| | 太仓栖驰星商务咨询有限公司 | 39,000,000.00 | 39,000.00 | | |
| | 绿城房地产集团有限公司 | 472,850,000.00 | - | | |
| | 苏州耀鑫隆企业管理有限公司 | 300,000,000.00 | 300,000.00 | | |
| | 嘉兴稳投六号投资合伙企业（有限合伙） | 29,999,703.90 | 29,999.70 | | |
| | 太仓鑫佰顺商务咨询有限公司 | 20,449,000.00 | - | | |
| | 苏州星和祥管理咨询有限公司 | 102,000,000.00 | 102,000.00 | | |
| | 金地(集团)股份有限公司 | 593,051,000.00 | 593,051.00 | | |
| | 上海陆鑫房地产开发有限公司 | 739,552.97 | 739.55 | | |
| | 长沙经济技术开发集团有限公司 | 104,076,797.75 | 104,076.80 | | |
| | 合肥瑞碧房地产开发有限公司 | 175,996,027.69 | 175,932.93 | | |
| | 合肥美的房地产发展有限公司 | 175,806,261.01 | 175,806.26 | | |
| | 西安曲江大明宫置业有限公司 | 82,502,898.03 | 4,125,144.90 | | |
| | 太原万科房地产有限公司 | 23,413,838.75 | 23,413.84 | | |
| 长期应收款 | | | | | |
| | 中铁房地产集团苏州置业有限公司 | 289,812,038.47 | 128,342,500.00 | 337,798,066.40 | 128,342,500.00 |
| | 西安曲江大明宫置业有限公司 | 246,348,618.82 | 12,317,430.94 | | |

## 2、本集团应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|
| 短期借款 | | | |
| | 中国铁建财务有限公司 | 200,169,444.47 | 200,118,611.11 |
| 应付账款 | | | |
| | 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 2,272,152,883.46 | 2,094,155,531.93 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 2,809,628,991.88 | 2,763,961,502.16 |
| | 中铁十六局集团有限公司及其子公司 | 210,144,855.28 | 165,605,588.33 |
| | 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 346,675,086.54 | 363,546,221.50 |
| | 中铁十一局集团有限公司及其子公司 | 65,171,050.65 | 104,557,604.97 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 405,839,954.04 | 354,385,215.91 |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 426,314,548.11 | 454,338,398.04 |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 908,878,688.13 | 890,186,742.23 |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 156,477,279.35 | 145,138,217.86 |
| | 中铁建资本控股集团有限公司及其子公司 | 57,050,702.95 | - |
| | 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 456,480,412.49 | 354,402,620.70 |
| | 中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司 | 1,500,000.00 | |
| | 中铁二十四局集团有限公司及其子公司 | 267,736,788.57 | 135,126,574.75 |
| | 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 158,439,594.14 | 167,004,610.38 |
| | 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 158,576,250.72 | 112,639,424.81 |
| | 中铁十五局集团有限公司及其子公司 | 218,931.17 | 218,931.17 |
| | 中铁二十一局集团有限公司及其子公司 | 17,260,176.03 | 20,934,688.20 |
| | 中铁十九局集团有限公司及其子公司 | 284,382,183.45 | 332,863,765.02 |
| | 中铁建商务管理有限公司及其子公司 | 702,418.39 | 702,418.39 |
| | 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 169,543,291.19 | 174,277,950.71 |
| | 中铁建华南建设有限公司及其子公司 | 62,901,959.88 | 34,299,578.35 |
| | 中铁建发展集团有限公司及其子公司 | 783,575.80 | 72,861.43 |
| | 中铁二十二局集团有限公司及其子公司 | 95,416,597.74 | 84,459,066.45 |
| | 中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 1,024,975.33 | 81,452.00 |
| | 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 1,436,977.20 | |
| | 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 830,000.19 | |
| | 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 191,444.00 | 4,535,447.44 |
| | 中铁建融城发展有限公司及其子公司 | | 1,500,000.00 |
| | 甘肃铁道综合工程勘察院有限公司 | 22,377,976.29 | |
| | 西安铁一院工程咨询管理有限公司 | 4,780,699.26 | |
| | 中铁建昆仑云南房地产有限公司 | 272,563.33 | |
| | 贵州中广文创城置业有限公司 | 8,152,544.37 | 8,152,544.37 |
| 其他应付款 | | | |
| | 中国铁建投资集团有限公司及其子公司 | 244,000,000.00 | 244,000,000.00 |
| | 中国铁建股份有限公司母公司 | 5,000,000,000.00 | 26,028,100.00 |
| | 中铁二十局集团有限公司及其子公司 | 1,707,350,851.09 | 1,206,538,272.76 |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 947,076,290.60 | 765,586,046.34 |
| | 中铁十一局集团有限公司及其子公司 | 1,067,598.89 | 1,050,000.00 |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 32,998,678.13 | 46,986,344.79 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 431,822,216.52 | 584,317,325.32 |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 1,508,669,739.17 | 728,020,975.22 |
| | 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 276,866,395.64 | 300,866,395.64 |
| | 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 392,349,735.57 | 638,321,419.89 |
| | 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 216,067,345.91 | 210,723,813.39 |
| | 中铁十五局集团有限公司及其子公司 | 5,532,393.51 | 5,562,702.65 |
| | 中铁二十一局集团有限公司及其子公司 | 2,560,177.00 | |
| | 中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司 | 275,918.88 | 275,918.88 |
| | 中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 7,736,550.12 | 244,436,935.34 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 3,851,887.56 | 3,851,887.56 |
| | 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 7,186,767.32 | 14,138,767.32 |
| | 中铁建华南建设有限公司及其子公司 | 344,929,605.34 | 562,322,136.23 |
| | 中铁建国际投资有限公司及其子公司 | 344,851,866.65 | 560,924,999.99 |
| | 中铁二十四局集团有限公司及其子公司 | 1,062,454,845.18 | 1,053,403,697.78 |
| | 中铁十七局集团有限公司及其子公司 | 397,735,945.18 | 52,095,071.77 |
| | 中铁十四局集团有限公司及其子公司 | 136,986,502.53 | 136,363,242.75 |
| | 中铁二十二局集团有限公司及其子公司 | 65,838,903.57 | 65,838,903.57 |
| | 中铁上海设计院集团有限公司及其子公司 | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 |
| | 中铁建城市建设投资有限公司及其子公司 | 246,963,741.75 | 244,440,207.92 |
| | 中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 40,000.00 | |
| | 中铁十六局集团有限公司及其子公司 | 2,093.18 | 2,093.18 |
| | 中铁建北方投资建设有限公司及其子公司 | 121,136,544.89 | 116,489,722.00 |
| | 中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司 | | 500,000,000.00 |
| | 中铁建东方投资建设有限公司及其子公司 | | 9,954.55 |
| | 中铁建发展集团有限公司及其子公司 | | 101,800.00 |
| | 中铁建融城发展有限公司及其子公司 | | 315,029,333.34 |
| | 中铁建黄河投资建设有限公司及其子公司 | | 300,000,000.00 |
| | 西咸新区兴城人居置业有限公司 | | 568,686.16 |
| | 西安铁建景尚房地产开发有限公司 | | 931,371.02 |
| | 西安铁一院工程咨询管理有限公司 | 389,104.38 | |
| | 中铁房地产集团苏州置业有限公司 | 19,334,622.01 | 140,567,452.69 |
| | 贵州中广文创城置业有限公司 | 10,007,906.27 | 27,441.45 |
| | 南京京盛房地产开发有限公司 | 5,004,698.00 | 4,686.14 |
| | 中铁建昆仑云南房地产有限公司 | 52,567,815.73 | 70,445,755.33 |
| | 成都中铁华府置业有限公司 | 103,066,317.52 | 147,440,427.72 |
| | 成都中万怡兴置业有限公司 | 344,932,223.96 | 353,332,223.96 |
| | 成都市武侯区也乐房地产开发有限公司 | 271,353,621.89 | 271,353,621.89 |
| | 成都创城置业有限公司 | 4,500,000.00 | - |
| | 成都鹿港置业有限公司 | 5,000,000.00 | 12,385,859.00 |
| | 北京鎏庄房地产开发有限公司 | 2,220,637.98 | 1,563,939.23 |
| | 广州新铁鑫建投资有限公司 | 3,521,870,995.74 | 2,450,946,208.17 |
| | 保定鸿茂房地产开发有限公司 | 64,074,667.50 | 63,653,867.50 |
| | 广州璟晔房地产开发有限公司 | 34,023,727.00 | 59,588,847.34 |
| | 广州宏嘉房地产开发有限公司 | 66,898,648.00 | 186,851,608.67 |
| | 广州宏轩房地产开发有限公司 | 114,010,303.09 | 215,571,772.53 |
| | 广州市保瑞房地产开发有限公司 | 80,458,544.00 | 80,624,408.09 |
| | 佛山市顺德区顺昊房地产有限公司 | 6,517,345.56 | |
| | 常州京瑞房地产开发有限公司 | 450,725,281.08 | 450,750,928.52 |
| | 杭州京江房地产开发有限公司 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| | 杭州京科置业有限公司 | 171,207,000.00 | 173,502,000.00 |
| | 南京京瑞房地产投资有限公司 | 49,515,922.10 | 46,034,334.15 |
| | 南京新城广闳房地产开发有限公司 | 77,140,000.00 | 77,140,000.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 宁波润盛房地产开发有限公司 | 520,000,000.00 | |
| | 上海泓钧房地产开发有限公司 | 92,820,000.00 | 92,820,000.00 |
| | 上海京淼鑫房地产有限公司 | 354,888,966.70 | 45,301,462.57 |
| | 上海鑫富诚房地产开发有限公司 | 134,985,150.14 | 134,985,150.14 |
| | 上海鑫京汇房地产开发有限公司 | 464,641,987.81 | 294,721,987.81 |
| | 上海鑫瑞诚房地产开发有限公司 | 251,248,186.51 | 251,248,186.51 |
| | 中铁房地产集团宁波京平置业有限公司 | 55,804,326.00 | 55,689,926.56 |
| | 南京荟源置业有限公司 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 |
| | 西安中铁京茂房地产开发有限公司 | 59,061,093.23 | 86,382,874.58 |
| | 太原融创慧丰房地产开发有限公司 | 181,745,368.49 | 360,000,000.00 |
| | 沈阳嘉佰置业有限公司 | 15,376,834.74 | 62,239,642.38 |
| | 大连万城之光置业有限公司 | 51,851,832.08 | 117,972,790.00 |
| | 深圳联新投资管理有限公司 | 469,131,600.00 | |
| | 成都汇厦建设投资股份有限公司 | 47,752,527.29 | |
| | 遵义市红花岗城市建设投资经营有限公司 | 51,792,000.00 | |
| | 广州南投房地产开发有限公司 | 344,861,833.33 | |
| | 荣华涿州房地产开发有限公司 | 185,290,815.64 | |
| | 桐乡市平盛投资管理有限公司 | 29,006,458.98 | |
| | 金石贸易（平潭）有限公司 | 52,467,687.89 | |
| | 福建日出东海投资有限公司 | 52,467,687.90 | |
| | 广东信达地产有限公司 | 242,389,135.42 | |
| | 浙江省交投地产集团有限公司 | 4,092,506.80 | |
| | 武汉大本营商业管理有限公司 | 48,439,377.51 | |
| | 深圳市创朗企业管理有限公司 | 48,439,377.51 | |
| | 长春恒逸房地产开发有限公司 | 122,242,434.53 | |
| 应付票据 | | | |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | | 1,338,990.16 |
| 应付股利 | | | |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 79,342,018.92 | 129,342,018.92 |
| | 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 105,874,511.50 | 105,874,511.50 |
| 合同负债 | | | |
| | 中国土木工程集团有限公司及其子公司 | 49,654,110.36 | 59,013,179.76 |
| | 中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 203,308.15 | 203,308.15 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 753,701.69 | 753,701.69 |
| | 中国铁建投资集团有限公司及其子公司 | | 1,560,818.27 |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 1,079,429.24 | 690,834.72 |
| | 中铁房地产集团宁波京平置业有限公司 | 936,695.80 | 719,286.31 |
| | 成都中铁华府置业有限公司 | 2,811,136.58 | 2,423,360.99 |
| | 中铁房地产集团苏州置业有限公司 | 1,872,470.68 | 1,866,344.22 |
| | 嘉兴京开房地产开发有限公司 | 1,419,326.04 | 1,666,850.17 |
| | 常州京瑞房地产开发有限公司 | 974,165.28 | 978,587.73 |
| | 中国铁道建筑集团有限公司 | 3,301,873.39 | |
| | 成都成铁华晟置业有限公司 | 1,076,585.40 | |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 江门江湾南光投资发展有限公司 | 1,330,590.45 | |
| | 北京锐达置业有限公司 | 466,126.20 | |
| | 佛山市顺德区顺昊房地产有限公司 | 28,032.20 | |
| | 中铁建投珠海城市开发有限公司 | 1,418,142.71 | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| | 中国铁道建筑集团有限公司 | 10,396,979.56 | 10,396,979.56 |
| | 上海泓钧房地产开发有限公司 | 3,630,543.12 | 3,630,543.12 |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 6,282,948.86 | 6,057,425.18 |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 2,319,383.50 | 10,558,038.75 |
| | 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 3,999,966.45 | 3,997,569.15 |
| | 中铁十九局集团有限公司及其子公司 | - | - |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 8,619,915.67 | 16,396,457.09 |
| | 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 116,855.00 | 2,882,220.15 |
| | 中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司 | 50,000.00 | 50,000.00 |
| | 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 30,810,061.20 | 27,217,562.11 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 43,905,772.20 | 33,083,766.56 |
| | 陕西格瑞环境治理有限责任公司 | 418,356.25 | |
| 租赁负债 | | | |
| | 中国铁道建筑集团有限公司 | | |
| | 上海泓钧房地产开发有限公司 | 19,137,840.36 | 22,314,652.08 |
| 长期应付款 | | | |
| | 中铁十二局集团有限公司及其子公司 | 47,438,892.99 | 59,776,617.30 |
| | 中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司 | 5,464,722.40 | 5,062,359.56 |
| | 中铁十八局集团有限公司及其子公司 | 39,979,450.23 | 40,953,825.60 |
| | 中铁十九局集团有限公司及其子公司 | 27,608,926.59 | 27,608,926.59 |
| | 中铁二十三局集团有限公司及其子公司 | 5,132,265.25 | 5,132,265.25 |
| | 中铁二十五局集团有限公司及其子公司 | 72,566,862.55 | 67,180,001.87 |
| | 中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司 | | 418,356.25 |
| | 中铁城建集团有限公司及其子公司 | 71,825,260.61 | 69,925,739.63 |
| | 中铁建设集团有限公司及其子公司 | 107,582,870.60 | 104,437,156.96 |

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、按账龄披露应收账款

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 10,962,100.00 | | 12,172,620.00 | |
| 1 至 2 年 | | | | |
| 2 至 3 年 | | | | |

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 10,962,100.00 | | 12,172,620.00 | |

## 2、按信用减值损失计提方法分类披露应收账款

| 类别 | 期末数 | | | | | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按单项计提信用损失准备 | | | | | | | | | | |
| 按组合计提信用损失准备 | 10,962,100.00 | 100.00 | | | 10,962,100.00 | 12,172,620.00 | 100.00 | | | 12,172,620.00 |
| 合计 | 10,962,100.00 | 100.00 | | | 10,962,100.00 | 12,172,620.00 | 100.00 | | | 12,172,620.00 |

信用减值损失计提说明：

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用减值损失计量损失准备。

### 3、按信用风险特征组合计提信用减值损失的应收账款

| 账龄 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | 账面余额 | | 信用损失准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1 年以内（含 1 年） | 10,962,100.00 | 100.00 | | 12,172,620.00 | 100.00 | |
| 1 至 2 年 | | | | | | |
| 2 至 3 年 | | | | | | |
| 3 年以上 | | | | | | |
| 合计 | 10,962,100.00 | 100.00 | | 12,172,620.00 | 100.00 | |

### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款合计的比例(%) | 信用损失准备 |
|---|---|---|---|
| 中铁房地产集团（贵州）有限公司母公司 | 3,977,100.00 | 36.28 | |
| 中铁房地产集团华南有限公司母公司 | 1,860,000.00 | 16.97 | |
| 中铁房地产集团华南有限公司母公司 | 1,450,000.00 | 13.23 | |
| 中铁房地产集团东北有限公司母公司 | 1,315,000.00 | 12.00 | |
| 中铁房地产集团华南有限公司母公司 | 700,000.00 | 6.39 | |
| 合计 | 9,302,100.00 | 84.86 | |

## (二) 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 300,811,476.79 | 300,811,476.79 |
| 其他应收款项 | 69,776,286,051.65 | 67,447,757,804.77 |
| 合计 | 70,077,097,528.44 | 67,748,569,281.56 |

### 1、应收股利

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 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 | 0.00 | 0.00 | | |
| 账龄一年以上的应收股利 | 300,811,476.79 | 300,811,476.79 | | |
| 中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司 | 141,999,709.53 | 141,999,709.53 | 未到期 | 否 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 未收回的原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 中铁房地产集团城市运营管理有限公司 | 158,811,767.26 | 158,811,767.26 | 未到期 | 否 |
| 合计 | 300,811,476.79 | 300,811,476.79 | | |

## 2、其他应收款项

### （1）按账龄披露其他应收款项

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 信用损失准备 | 账面余额 | 信用损失准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 69,316,470,516.51 | 118,079.21 | 67,059,424,935.30 | 305,233.80 |
| 1 至 2 年 | 75,622,124.64 | 1,822,373.85 | 389,096,397.13 | 458,293.86 |
| 2 至 3 年 | 386,616,397.13 | 482,533.57 | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 69,778,709,038.28 | 2,422,986.63 | 67,448,521,332.43 | 763,527.66 |

**（2）按信用减值损失计提方法分类披露其他应收款项**

| 类别 | 期末数 | | | | | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 信用损失准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按单项计提信用损失准备 | | | | | | | | | | |
| 按组合计提信用损失准备 | 69,778,709,038.28 | 100.00 | 2,422,986.63 | | 69,776,286,051.65 | 67,448,521,332.43 | 100.00 | 763,527.66 | | 67,447,757,804.77 |
| 合计 | 69,778,709,038.28 | 100.00 | 2,422,986.63 | | 69,776,286,051.65 | 67,448,521,332.43 | 100.00 | 763,527.66 | | 67,447,757,804.77 |

计提信用减值损失说明：

其他应收款无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### 1) 按信用风险特征组合计提信用减值损失的其他应收款项

| 账龄 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 信用损失准备 | 账面余额 | | 信用损失准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1 年以内（含 1 年） | 69,316,470,516.51 | 99.34 | 118,079.21 | 67,059,424,935.30 | 99.42 | 305,233.80 |
| 1 至 2 年 | 75,622,124.64 | 0.11 | 1,822,373.85 | 389,096,397.13 | 0.58 | 458,293.86 |
| 2 至 3 年 | 386,616,397.13 | 0.55 | 482,533.57 | | | |
| 3 年以上 | | | | | | |
| 合计 | 69,778,709,038.28 | | 2,422,986.63 | 67,448,521,332.43 | 100.00 | 763,527.66 |

### （3） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 债务人名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款项合计的比例(%) | 信用损失准备 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中铁房地产集团西南有限公司 | 内部调剂资金 | 19,986,776,977.07 | 1 年以内 | 28.64 | |
| 中铁房地产集团华南有限公司 | 内部调剂资金 | 12,862,874,827.05 | 1 年以内 | 18.43 | |
| 中铁房地产集团北方有限公司 | 内部调剂资金 | 12,206,129,901.80 | 1 年以内 | 17.49 | |
| 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 内部调剂资金 | 10,685,223,493.63 | 1 年以内 | 15.31 | |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 内部调剂资金 | 7,804,066,299.01 | 1 年以内 | 11.18 | |
| 合计 | | 63,545,071,498.56 | | 91.07 | |

## (三) 长期股权投资

### 1、长期股权投资分类

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 对子公司投资 | 18,663,277,260.37 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 | 18,663,277,260.37 |
| 对合营企业投资 | 317,365,540.94 | | 965,817.80 | 316,399,723.14 |
| 对联营企业投资 | 6,138,605.07 | 36,840.76 | | 6,175,445.83 |
| 小计 | 18,986,781,406.38 | 1,000,036,840.76 | 1,000,965,817.80 | 18,985,852,429.34 |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | |
| 合计 | 18,986,781,406.38 | 1,000,036,840.76 | 1,000,965,817.80 | 18,985,852,429.34 |

## 2、长期股权投资明细

| 被投资单位 | 投资成本 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 合计 | 13,344,478,146.37 | 18,986,781,406.38 | -800.00 | | -928,177.04 | | | | | | 18,985,852,429.34 | |
| 1.子公司 | 13,014,049,576.37 | 18,663,277,260.37 | | | | | | | | | 18,663,277,260.37 | |
| 2．合营企业 | 324,428,570.00 | 317,365,540.94 | -800.00 | | -965,017.80 | | | | | | 316,399,723.14 | |
| 中铁建江湾投资有限公司 | 270,000,000.00 | 288,218,424.69 | | | 14,648.69 | | | | | | 288,233,073.38 | |
| 长春京德房地产开发有限公司 | 25,000,000.00 | 23,774,681.02 | -800.00 | | -159,788.81 | | | | | | 23,614,092.21 | |
| 中铁建投珠海城市开发有限公司 | 21,428,570.00 | | | | | | | | | | | |
| 中铁建康养产业发展（青岛）投资有限公司 | 8,000,000.00 | 5,372,435.23 | | | -819,877.68 | | | | | | 4,552,557.55 | |
| 3．联营企业 | 6,000,000.00 | 6,138,605.07 | | | 36,840.76 | | | | | | 6,175,445.83 | |
| 中康养健康产业投资有限公司 | 6,000,000.00 | 6,138,605.07 | | | 36,840.76 | | | | | | 6,175,445.83 | |

## (四) 营业收入、营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 1．主营业务小计 | 5,684,056.49 | 2,731,188.62 | | |
| 物业、信息中心收入 | 5,684,056.49 | 2,731,188.62 | | |
| 2．其他业务小计 | 4,258,083.58 | | 19,142,291.60 | |
| 担保费、科研经费等收入 | 4,258,083.58 | | 19,142,291.60 | |
| 合计 | 9,942,140.07 | 2,731,188.62 | 19,142,291.60 | |

## (五) 投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -928,177.04 | -1,507,491.37 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 1,223,596,318.99 | 1,558,407,527.83 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | |
| 合计 | 1,222,668,141.95 | 1,556,900,036.46 |

## (六) 现金流量表

### 1、将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 1,138,248,331.67 | 1,381,996,902.24 |
| 加：资产减值准备 | - | |
| 信用减值损失 | -1,416,336.61 | -36,709.10 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 1,125,354.16 | 1,059,677.01 |
| 使用权资产折旧 | 454,912.02 | 572,479.65 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | - | |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | - | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 22,729.04 | 42,864.11 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -1,222,668,141.95 | -1,556,900,036.46 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -325,167.38 | -9,177.27 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | - | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -8,537,604.50 | -4,459,562,372.33 |

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 合同资产的减少(增加以“－”号填列) | - | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 3,125,681.56 | 7,470,254.71 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -232,614,779.94 | -3,107,884,544.81 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -319,752,348.71 | -7,733,177,244.05 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | -- | -- |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3.现金及现金等价物净变动情况： | -- | -- |
| 现金的期末余额 | 5,159,298,410.81 | 5,036,276,272.06 |
| 减：现金的期初余额 | 1,713,497,734.60 | 4,292,398,839.68 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 3,445,800,676.21 | 743,877,432.38 |

### 2、现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| --- | --- | --- |
| 一、现金 | 5,159,298,410.81 | 1,713,497,734.60 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的数字货币 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 5,159,298,410.81 | 1,713,497,734.60 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 5,159,298,410.81 | 1,713,497,734.60 |

## 十三、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

### (一) 重要资产转让及其出售的说明

### 1、股权转让及出售情况

| 序号 | 被转让企业（资产）名称 | 受让方 | 转让方式 | 原持股比例（%） | 转让股权比例（%） | 账面净值（净资产） | 评估净值（净资产） | 转让价格 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 成都佳派置业有限公司 | 国投泰康信托有限公司 | 进场交易 | 100.00 | 27.00 | 1,146,060,136.65 | 1,146,957,300.00 | 309,678,500.00 | |
| 2 | 成都耀派置业有限公司 | 上海光缔企业管理有限公司 | 进场交易 | 100.00 | 21.00 | 499,808,815.04 | 500,298,800.00 | 105,062,754.00 | |

## 十四、 财务报表的批准

本财务报表已于 2023 年 08 月 31 日经本公司董事会批准。

中国铁建房地产集团有限公司

2023 年 08 月 31 日

