

中国铁建房地产集团有限公司

2024年度审计报告

众环审字（2025）0100120 号



审计报告

众环审字(2025)0100120号

中国铁建房地产集团有限公司:

一、审计意见

我们审计了中国铁建房地产集团有限公司(以下简称“中铁地产公司”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中铁地产公司2024年12月31日合并及公司的财务状况以及2024年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

中铁地产公司管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估中铁地产公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算中铁地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中铁地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预



期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中铁地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：



中国注册会计师：



李泽

2025年3月28日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：		—	—
货币资金	八（一）	17,138,932,917.10	18,567,750,183.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八（二）	1,440,642,612.28	1,219,032,722.00
应收款项融资			
预付款项	八（三）	633,459,399.20	562,242,933.13
应收资金集中管理款	八（四）		1,682,233.13
其他应收款	八（五）	32,156,767,035.25	28,188,820,205.04
其中：应收股利			
存货	八（六）	136,642,503,954.14	152,344,948,811.57
其中：原材料		336,923.62	1,102,790.91
库存商品（产成品）		46,003,415,122.96	46,402,082,930.69
合同资产	八（七）	283,162,711.44	671,502,472.77
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八（八）	8,062,930,555.13	7,428,242,349.18
流动资产合计		196,358,399,184.54	208,984,221,910.27
非流动资产：		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	八（九）	3,868,278,911.75	4,896,114,921.74
长期股权投资	八（十）	13,535,099,826.79	11,768,238,937.75
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八（十一）	4,270,166,281.15	2,999,106,090.84
固定资产	八（十二）	40,959,575.09	48,659,608.11
其中：固定资产原价		185,656,328.46	191,519,770.65
累计折旧		144,696,753.37	142,860,162.54
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（十三）	1,314,743,038.55	1,412,081,668.19
无形资产	八（十四）	4,846,370.21	5,208,890.05
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八（十五）	117,313,649.61	82,134,751.65
递延所得税资产	八（十六）	2,610,902,756.23	2,435,020,563.07
其他非流动资产	八（十七）	1,286,824,333.99	1,196,697,270.67
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		27,049,134,743.37	24,843,262,702.07
资产总计		223,407,533,927.91	233,827,484,612.34

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



孙洪



李寿



钟昌





合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 中国铁建房地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	八 (十八)	2,800,000,000.00	100,080,972.23
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八 (十九)	19,229,953,625.86	23,625,624,854.14
预收款项	八 (二十)	24,589,465.16	26,845,767.14
合同负债	八 (二十一)	39,412,033,335.38	45,181,626,148.29
应付职工薪酬	八 (二十二)	194,681,041.17	231,809,334.55
其中: 应付工资		132,489,481.76	172,028,047.69
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	八 (二十三)	1,298,988,986.86	1,524,201,958.98
其中: 应交税金		1,325,831,978.84	1,547,652,132.96
其他应付款	八 (二十四)	20,841,553,250.79	22,795,483,379.04
其中: 应付股利		202,817,351.03	253,159,369.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八 (二十五)	39,896,120,572.02	21,738,454,428.64
其他流动负债	八 (二十六)	17,522,583.31	20,979,599.43
流动负债合计		123,715,442,860.55	115,245,106,442.44
非流动负债:			
长期借款	八 (二十七)	27,363,445,845.47	39,023,254,964.44
应付债券	八 (二十八)	19,895,871,120.30	28,682,363,194.10
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	八 (二十九)	1,164,201,933.60	1,194,664,569.63
长期应付款	八 (三十)	1,500,703,086.73	917,646,124.60
长期应付职工薪酬	八 (三十一)	1,736,641.91	
预计负债			
递延收益	八 (三十二)	200,000.00	109,000.00
递延所得税负债	八 (十六)	12,663.82	91,365.99
其他非流动负债	八 (三十三)	282,334,527.03	268,985,026.33
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		50,208,505,818.86	70,087,114,245.09
负 债 合 计		173,923,948,679.41	185,332,220,687.53
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	八 (三十四)	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本 (或股本) 净额		7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八 (三十五)	225,557,441.92	224,950,475.38
减: 库存股			
其他综合收益	八 (四十八)	1,375,279.85	919,676.25
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八 (三十六)	2,092,682,547.45	2,046,288,910.62
其中: 法定公积金		2,092,646,651.50	2,046,253,014.67
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			
未分配利润	八 (三十七)	21,137,103,734.44	21,202,260,767.27
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		30,456,719,003.66	30,474,419,829.52
*少数股东权益		19,026,866,244.84	18,020,844,095.29
所有者权益 (或股东权益) 合计		49,483,585,248.50	48,495,263,924.81
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		223,407,533,927.91	233,827,484,612.34

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



孙洪军



李红

钟华



合并利润表

2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		46,645,720,547.15	63,289,017,978.23
其中：营业收入	八（三十八）	46,645,720,547.15	63,289,017,978.23
二、营业总成本		43,398,119,757.46	59,767,218,829.49
其中：营业成本	八（三十八）	40,683,087,333.91	56,603,002,988.07
税金及附加		561,270,970.52	803,759,030.04
销售费用	八（三十九）	934,898,911.34	1,037,851,638.07
管理费用	八（三十九）	883,071,674.88	914,884,813.01
研发费用	八（三十九）	10,394,099.51	2,931,103.67
财务费用	八（三十九）	325,396,767.30	404,789,256.63
其中：利息费用		1,199,330,553.47	1,414,045,979.29
利息收入		881,930,959.19	1,019,423,441.96
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		23,176.80	-207,204.46
其他			
加：其他收益	八（四十）	20,290,562.32	17,054,565.55
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十一）	99,738,476.51	168,204,050.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		95,354,019.72	164,128,248.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十二）	-432,725,583.97	-703,071,400.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十三）	-937,912,336.45	-769,396,114.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十四）	2,077,430.20	424,002.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,999,069,338.30	2,235,014,251.15
加：营业外收入	八（四十五）	76,023,365.70	30,397,887.68
其中：政府补助		243,761.00	454,846.45
减：营业外支出	八（四十六）	12,293,842.25	12,495,882.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,062,798,861.75	2,252,916,256.24
减：所得税费用	八（四十七）	821,027,467.55	907,042,927.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,241,771,394.20	1,345,873,328.36
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		5,395,861.88	117,910,531.25
*少数股东损益		1,236,375,532.32	1,227,962,797.11
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,241,771,394.20	1,345,873,328.36
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		455,603.60	919,676.25
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		455,603.60	919,676.25
（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		455,603.60	919,676.25
1、权益法下可转损益的其他综合收益		455,603.60	919,676.25
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,242,226,997.80	1,346,793,004.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,851,465.48	118,830,207.50
*归属于少数股东的综合收益总额		1,236,375,532.32	1,227,962,797.11
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

报告期公司发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润分别为：44,243.33元（2024年1-7月）、605,318.56元（2023年度）。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



孙洪印



李红印



华钟印



合并现金流量表

2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		45,846,684,991.14	62,422,203,646.73
收到的税费返还		337,071,526.29	507,996,815.79
收到其他与经营活动有关的现金		6,850,569,864.62	14,259,522,312.78
经营活动现金流入小计		53,034,326,382.05	77,189,722,775.30
购买商品、接受劳务支付的现金		30,587,143,915.71	49,246,430,685.74
支付给职工及为职工支付的现金		1,339,313,372.74	1,353,234,926.70
支付的各项税费		3,338,889,205.97	5,031,488,758.82
支付其他与经营活动有关的现金		13,938,678,617.78	17,469,468,215.34
经营活动现金流出小计		49,204,025,112.20	73,100,622,586.60
经营活动产生的现金流量净额	八（五十）	3,830,301,269.85	4,089,100,188.70
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		100,196,324.00	
取得投资收益收到的现金		50,225,311.00	241,373,598.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,265,458.68	2,163,623.39
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			983,538,280.99
投资活动现金流入小计		151,687,093.68	1,227,075,502.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,568,697.16	13,234,373.90
投资支付的现金		2,272,109,700.00	2,354,915,260.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	八（五十）		16,946,544.96
支付其他与投资活动有关的现金			131,077,764.88
投资活动现金流出小计		2,282,678,397.16	2,516,173,943.74
投资活动产生的现金流量净额		-2,130,991,303.48	-1,289,098,440.79
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		944,120,000.00	4,683,308,801.94
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		944,120,000.00	4,683,308,801.94
取得借款收到的现金		45,285,360,412.80	64,359,881,855.50
收到其他与筹资活动有关的现金		11,395,107.84	11,464,250.00
筹资活动现金流入小计		46,240,875,520.64	69,054,654,907.44
偿还债务支付的现金		45,426,314,026.70	62,457,526,563.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,860,525,495.18	4,713,146,106.30
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,095,272.60	67,421,618.74
支付其他与筹资活动有关的现金		110,618,688.11	256,870,574.02
筹资活动现金流出小计		49,397,458,209.99	67,427,543,244.05
筹资活动产生的现金流量净额		-3,156,582,689.35	1,627,111,663.39
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（五十）	-1,457,272,722.98	4,427,113,411.30
加：期初现金及现金等价物余额	八（五十）	18,564,579,718.07	14,137,466,306.77
六、期末现金及现金等价物余额	八（五十）	17,107,306,995.09	18,564,579,718.07

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			归属于母公司所有者权益						少数股东 权益	所有者权 益合计	
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库 存股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年年末余额	7,000,000,000.00				224,950,475.38		919,676.25		2,046,288,910.62	21,202,260,767.27	30,474,419,829.52	18,020,844,095.29	48,495,263,924.81
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				224,950,475.38		919,676.25		2,046,288,910.62	21,202,260,767.27	30,474,419,829.52	18,020,844,095.29	48,495,263,924.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					606,966.54		455,603.60		46,393,636.83	-65,157,032.83	-17,700,825.86	1,006,022,149.55	988,321,323.69
（一）综合收益总额							455,603.60			5,395,861.88	5,851,465.48	1,236,375,532.32	1,242,226,997.80
（二）所有者投入和减少资本					606,966.54						606,966.54	-174,966,767.84	-174,359,801.30
1、所有者投入的普通股												-174,966,767.84	-174,966,767.84
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					606,966.54						606,966.54		606,966.54
（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									46,393,636.83	-70,552,894.71	-24,159,257.88	-55,386,614.93	-79,545,872.81
1、提取盈余公积									46,393,636.83	-46,393,636.83			
其中：法定公积金									46,393,636.83	-46,393,636.83			
任意公积金													
■储备基金													
■企业发展基金													
■利润归还投资													
2、对所有者（或股东）的分配										-24,159,257.88	-24,159,257.88	-55,386,614.93	-79,545,872.81
3、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、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				225,557,441.92		1,375,279.85		2,092,682,547.45	21,137,103,734.44	30,456,719,003.66	19,026,866,244.84	49,483,585,248.50

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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	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				249,467,083.71				1,924,062,267.95	21,789,009,313.60	30,962,538,665.26	11,646,694,094.21	42,609,232,759.47
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、本年初余额	7,000,000,000.00				249,467,083.71				1,924,062,267.95	21,766,989,764.83	30,940,519,116.49	11,642,277,825.47	42,582,796,941.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-24,516,608.33		919,676.25		122,226,642.67	-564,728,997.56	-466,099,286.97	6,378,566,269.82	5,912,466,982.85
（一）综合收益总额							919,676.25			117,910,531.25	118,830,207.50	1,227,962,797.11	1,346,793,004.61
（二）所有者投入和减少资本					-24,690,992.44						-24,690,992.44	5,332,308,157.44	5,307,617,165.00
1、所有者投入的普通股												5,332,308,157.44	5,332,308,157.44
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					-24,690,992.44						-24,690,992.44		-24,690,992.44
（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									122,226,642.67	-682,465,144.70	-560,238,502.03	-181,704,684.73	-741,943,186.76
1、提取盈余公积									122,226,642.67	-122,226,642.67			
其中：法定公积金									122,226,642.67	-122,226,642.67			
任意公积金													
■储备基金													
■企业发展基金													
■利润归还投资													
2、对所有者（或股东）的分配										-554,115,032.75	-554,115,032.75	-181,704,684.73	-735,819,717.48
3、其他										-6,123,469.28	-6,123,469.28		-6,123,469.28
（五）所有者权益内部结转					174,384.11					-174,384.11			
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、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					174,384.11					-174,384.11			
四、本年年末余额	7,000,000,000.00				224,950,475.38		919,676.25		2,046,288,910.62	21,202,260,767.27	30,474,419,829.52	18,020,844,095.29	48,495,263,924.81

单位负责人：

孙洪军



主管会计工作负责人：

李红



会计机构负责人：

钟华



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,700,265,128.96	6,642,140,672.73
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	44,425,961.24	11,072,100.00
应收款项融资			
预付款项		196,522.64	
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二（二）	73,177,885,161.44	71,865,302,643.85
其中：应收股利		300,841,476.79	300,811,476.79
存货		6,890,342.95	2,628,866.32
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		1,226,726.87	979,162.57
流动资产合计		77,930,889,844.10	78,522,123,445.47
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	19,020,715,706.42	19,023,769,596.78
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		3,022,469.09	4,284,617.17
其中：固定资产原价		31,044,251.94	30,973,086.45
累计折旧		28,021,782.85	26,688,469.28
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		32,196,212.79	32,831,122.83
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		714,358.46	245,547.97
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		19,056,648,746.76	19,061,130,884.75
资产总计		96,987,538,590.86	97,583,254,330.22

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

孙洪印

李红印

钟华印





资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 中国铁建房地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,729,879.00	1,257,421.08
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		33,864,321.56	34,667,889.20
其中: 应付工资		12,264,309.98	14,965,720.81
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		6,663,695.87	15,798,778.86
其中: 应交税金		6,358,594.94	15,360,513.26
其他应付款		11,965,771,621.02	10,466,124,867.71
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		31,730,407,610.62	16,244,169,904.84
其他流动负债			
流动负债合计		43,739,437,128.07	26,762,018,861.69
非流动负债:			
长期借款		10,576,000,000.00	20,901,000,000.00
应付债券		19,895,871,120.30	28,682,363,194.10
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		21,344,694.12	21,773,658.40
长期应付款		1,089,000,000.00	
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		31,582,215,814.42	49,605,136,852.50
负 债 合 计		75,321,652,942.49	76,367,155,714.19
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		375,995,560.61	366,441,242.31
减: 库存股			
其他综合收益		1,375,279.85	919,676.25
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		2,092,682,547.45	2,046,288,910.62
其中: 法定公积金		2,092,646,651.50	2,046,253,014.67
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			
未分配利润		12,195,832,260.46	11,802,448,786.85
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		21,665,885,648.37	21,216,098,616.03
所有者权益(或股东权益)合计		21,665,885,648.37	21,216,098,616.03
负债和所有者权益(或股东权益)总计		96,987,538,590.86	97,583,254,330.22

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



孙洪军



李红

钟华





利润表

2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		106,978,130.06	46,896,399.37
其中：营业收入	十二（四）	106,978,130.06	46,896,399.37
二、营业总成本		105,754,038.70	47,399,707.73
其中：营业成本	十二（四）	21,290,043.38	28,104,688.18
税金及附加		3,367,437.66	3,769,020.27
销售费用			
管理费用		202,169,639.58	250,113,638.55
研发费用			
财务费用		-121,073,081.92	-234,587,639.27
其中：利息费用		207,497,733.24	262,695,838.23
利息收入		328,819,146.89	497,414,716.02
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		545,256.03	254,120.13
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	463,769,001.48	1,222,619,215.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,863,812.26	-977,103.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,696,046.15	33,992.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			325,980.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		463,842,302.72	1,222,729,999.84
加：营业外收入		500.00	9,900.00
其中：政府补助			
减：营业外支出			402.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		463,842,802.72	1,222,739,497.34
减：所得税费用		-93,565.60	473,070.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		463,936,368.32	1,222,266,426.66
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		463,936,368.32	1,222,266,426.66
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		463,936,368.32	1,222,266,426.66
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		455,603.60	919,676.25
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		455,603.60	919,676.25
（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		455,603.60	919,676.25
1、权益法下可转损益的其他综合收益		455,603.60	919,676.25
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
七、综合收益总额		464,391,971.92	1,223,186,102.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		464,391,971.92	1,223,186,102.91
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



孙洪印



李红印

李红印





现金流量表

2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		40,935,545.00	51,202,270.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		120,272,887,338.45	163,914,119,349.69
经营活动现金流入小计		120,313,822,883.45	163,965,321,619.69
购买商品、接受劳务支付的现金		28,937,010.80	33,751,897.33
支付给职工及为职工支付的现金		131,524,745.57	130,785,460.94
支付的各项税费		30,384,729.95	38,501,643.59
支付其他与经营活动有关的现金		117,084,661,473.82	163,579,748,445.95
经营活动现金流出小计		117,275,507,960.14	163,782,787,447.81
经营活动产生的现金流量净额	十二（六）	3,038,314,923.31	182,534,171.88
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		479,632,813.74	1,223,596,318.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		479,632,813.74	1,223,596,318.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,587.82	538,187.80
投资支付的现金			33,003,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		71,587.82	33,541,387.80
投资活动产生的现金流量净额		479,561,225.92	1,190,054,931.19
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		16,584,000,000.00	41,080,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		16,584,000,000.00	41,080,000,000.00
偿还债务支付的现金		19,198,000,000.00	34,195,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,863,675,693.00	3,307,660,466.18
支付其他与筹资活动有关的现金		12,076,000.00	21,285,698.76
筹资活动现金流出小计		22,073,751,693.00	37,523,946,164.94
筹资活动产生的现金流量净额		-5,489,751,693.00	3,556,053,835.06
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	十二（六）	-1,971,875,543.77	4,928,642,938.13
加：期初现金及现金等价物余额	十二（六）	6,642,140,672.73	1,713,497,734.60
六、期末现金及现金等价物余额	十二（六）	4,670,265,128.96	6,642,140,672.73

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

孙洪军
印

李红
印

李红





所有者权益变动表
2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额											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	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				366,441,242.31		919,676.25		2,046,288,910.62	11,802,448,786.85	21,216,098,616.03		21,216,098,616.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	7,000,000,000.00				366,441,242.31		919,676.25		2,046,288,910.62	11,802,448,786.85	21,216,098,616.03		21,216,098,616.03
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					9,554,318.30		455,603.60		46,393,636.83	393,383,473.61	449,787,032.34		449,787,032.34
（一）综合收益总额							455,603.60			463,936,368.32	464,391,971.92		464,391,971.92
（二）所有者投入和减少资本					9,554,318.30						9,554,318.30		9,554,318.30
1、所有者投入的普通股					9,554,318.30						9,554,318.30		9,554,318.30
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									46,393,636.83	-70,552,894.71	-24,159,257.88		-24,159,257.88
1、提取盈余公积									46,393,636.83	-46,393,636.83			
其中：法定公积金									46,393,636.83	-46,393,636.83			
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2、对所有者（或股东）的分配										-24,159,257.88	-24,159,257.88		-24,159,257.88
3、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、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				375,995,560.61		1,375,279.85		2,092,682,547.45	12,195,832,260.46	21,665,885,648.37		21,665,885,648.37

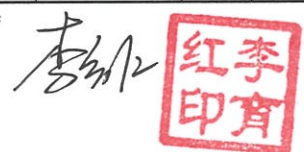
单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of Sun Hongjun.



Handwritten signature of Li Hong.

Handwritten signature of the accounting officer.



所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司 金额单位：人民币元

项 目	上年金额											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	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				366,441,242.31				1,924,062,267.95	11,255,984,835.54	20,546,488,345.80		20,546,488,345.80
加：会计政策变更										110,411.83	110,411.83		110,411.83
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	7,000,000,000.00				366,441,242.31				1,924,062,267.95	11,256,095,247.37	20,546,598,757.63		20,546,598,757.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							919,676.25		122,226,642.67	546,353,539.48	669,499,858.40		669,499,858.40
（一）综合收益总额							919,676.25			1,222,266,426.66	1,223,186,102.91		1,223,186,102.91
（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									122,226,642.67	-675,912,887.18	-553,686,244.51		-553,686,244.51
1、提取盈余公积									122,226,642.67	-122,226,642.67			
其中：法定公积金									122,226,642.67	-122,226,642.67			
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2、对所有者（或股东）的分配										-553,686,244.51	-553,686,244.51		-553,686,244.51
3、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、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		919,676.25		2,046,288,910.62	11,802,448,786.85	21,216,098,616.03		21,216,098,616.03

单位负责人：孙洪军

主管会计工作负责人：李红印

会计机构负责人：华钟昌



中国铁建房地产集团有限公司

2024年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

(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”或“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:孙洪军。

(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。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司及本集团2024年12月31日的财务状况及2024年度的经营成果和现金流量等有关信息。



四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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



日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十四）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

报告期本公司非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司的，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）合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期



期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十四）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十四）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投



资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十四）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日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。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3、外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。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报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

(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。

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。

（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）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。

（十一）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，按组合计量损失准备。

2、其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12



个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，按组合计量损失准备。

3、长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，按组合计量损失准备。

（十二）存货

1、存货的分类

存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品。房地产开发成本和房地产开发产品主要包括土地取得成本、前期开发费用、工程建筑成本、基础设施成本、配套设施成本以及及与工程相关的其他费用等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用先进先出法或个别计价法确定其实际成本。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按分次摊销法摊销。

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。

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。

5、存货的盘存制度为永续盘存制。

（十三）合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，



调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用



权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额



外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润



分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

（十五）投资性房地产

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

与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终



止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20-35	5	2.71-4.75	直线法
机器设备	10-25	5	3.80-9.50	直线法
运输设备	5-10	5	9.50-19.00	直线法
生产设备	5-10	5	9.50-19.00	直线法
测量及试验设备	5	5	19.00	直线法
其他	3-5	5	19.00-31.67	直线法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

4、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。



本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十七）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）非流动非金融资产减值。

（十八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十九）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。



无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

（二十）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。

（二十一）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企



业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十二）合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十三）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。

（二十四）应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

（二十五）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。

（二十六）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。

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易价格。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。

（3）取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在其他流动资产或其他非流动资产中列报。

（4）政府和社会资本合作项目合同

社会资本方与政府方依法依规就政府和社会资本合作项目（以下简称“PPP 项目”）所订立的合同同时符合下列特征（以下简称“双特征”）：1）社会资本方在合同约定的运营期



间内代表政府方使用 PPP 项目资产提供公共产品和服务；2）社会资本方在合同约定的期间内就其提供的公共产品和服务获得补偿。PPP 项目合同同时符合下列条件（以下简称“双控制”）：1）政府方控制或管制社会资本方使用 PPP 项目资产必须提供的公共产品和服务的类型、对象和价格；2）PPP 项目合同终止时，政府方通过所有权、收益权或其他形式控制 PPP 项目资产的重大剩余权益。

本集团作为社会资本方，与政府订立 PPP 项目合同，本集团提供建造服务（含建设和改扩建，下同）或发包给其他方等，按照收入准则确定本集团身份是主要责任人还是代理人进行会计处理，确认合同资产。

如合同约定本集团提供多项服务（如既提供 PPP 项目资产建造服务又提供建成后的运营服务、维护服务）的，按照收入准则的规定，识别合同中的单项履约义务，将交易价格按照各项履约义务的单独售价的相对比例分摊至各项履约义务。如合同约定在项目运营期间，本集团有权向获取公共产品和服务的对象收取费用，但收费金额确定的，在 PPP 项目资产达到预定可使用状态时，将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产，于资产负债表内列作无形资产类别中的特许经营权。

如合同约定在项目运营期间，本集团有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产），在拥有收取该对价的权利（该权利仅取决于时间流逝的因素）时确认为应收款项。本集团在 PPP 项目资产达到预定可使用状态时，将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额，超过有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产）的差额，确认为无形资产。对于本集团将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产的部分，在相关建造期间确认的合同资产在无形资产项下的特许使用权列报；对于其他在建造期间确认的合同资产，根据其预计是否自资产负债表日起一年内变现，在合同资产或其他非流动资产项目中列报。

本集团收入的具体确认原则：

1、 房地产销售

本集团房地产商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准：（1）签订销售合同并履行了合同规定的义务；（2）房产已建造完工，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续；（3）房产已根据销售合同的规定实质交付给客户或已经收回全部房款并取得了销售合同约定的收入确认依据；（4）相关成本能够可靠计量。

2、 物业服务

本集团在提供物业服务过程中确认收入。



3、 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（二十七）合同成本

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；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。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十八）政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府



补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十九）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），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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，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）租赁

租赁是指本集团让渡或取得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



换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十六）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

（1）经营租赁



本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的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。

（三十一）持有待售及终止经营

1、持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。



持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

2、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

本集团在利润表中单独列报终止经营损益，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益均作为终止经营损益列报。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

1、《企业会计准则解释第 17 号》

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、《企业会计准则解释第 18 号》

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。



六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	适用税率情况（%）
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
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
企业所得税	按应纳税所得额计缴	10（小微企业）、25

（二）税收优惠

1、企业所得税

根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 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，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号)，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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。

2、其他税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条规定，“企业所得税法第二十七条第（三）项所称符合条件的环境保护、节能节水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造、海水淡化等。项目的具体条件和范围由国务院财政、税务主管部门商国务院有关部门制订，报国务院批准后公布施行。企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。”

本公司子公司广州庆盛产业园开发管理有限公司从事公共污水处理项目的所得自 2022 年至 2024 年免征企业所得税，2025 年至 2027 年减半征收企业所得税；本公司子公司广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司从事公共污水处理项目的所得自 2023 年至 2025 年免征企业所得税，2026 年至 2028 年减半征收企业所得税。



七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况

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 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	中铁建康养产业发展有限公司	四级	境内非金融子企业	山东省 青岛市	山东省 青岛市	房地产开发经营	30,000.00	60	100		同一控制下的企业合并
2	中铁房地产集团设计咨询有限公司	四级	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	100	5,270.72	投资设立
3	中铁建南沙投资发展有限公司	四级	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	100	100,000.00	投资设立
4	中铁建物业管理有限公司	四级	境内非金融子企业	北京市 门头沟区	北京市 门头沟区	物业管理	10,000.00	100	100	10,000.00	投资设立
5	中铁房地产集团北方有限公司	四级	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	100	251,099.05	投资设立
6	中铁房地产集团华南有限公司	四级	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	100	170,217.26	投资设立
7	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	四级	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	100	250,000.00	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 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
8	中铁房地产集团华东有限公司	四级	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	100	367,234.82	投资设立
9	中铁房地产集团中南有限公司	四级	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	100	115,013.53	投资设立
10	中铁房地产集团华中有限公司	四级	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	100	99,917.73	投资设立
11	中铁房地产集团（贵州）有限公司	四级	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	100	122,000.00	投资设立
12	中铁建河北雄安城市建设有限公司	四级	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	100	5,000.00	投资设立
13	中铁房地产集团城市运营管理有限公司	四级	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	100	181,931.10	投资设立
14	中铁房地产集团西南有限公司	四级	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	100	191,004.91	投资设立
15	北京铁建物业管理有限公司	四级	境内非金融子企业	北京市海淀区	北京市海淀区	物业管理	300.00	100	100	955.43	同一控制下的企业合并

注：上述子公司情况仅包含二级子公司。

（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（万元）	投资额（万元）	级次	纳入合并范围原因
1	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	50.00	50.00	52,160.00	26,080.00	五级	股东中铁十二局集团房地产开发有限公司，持股 10%，与本公司为同一最终控制人，最终控制人持股 60%，可实质控制
2	合肥招阳房地产开发有限公司	34.00	51.00	55,000.00	19,330.75	五级	根据合作协议，我方持股 34%，享有 51%表决权，实质构成控制
3	广州南沙京开置业有限公司	40.00	80.00	1,000.00	422.24	五级	根据合作协议，铁建国投、华南建设分别将股东会表决权的 20%让渡给实业公司，使实业公司享有的表决权比例变为 80%。
4	广州南沙高端制造产业园开发管理有限公司	43.84	43.84	10,000.00	7,014.40	五级	股份公司占股 7.16%并授权委托南沙公司进行实际项目管理，中铁第四勘察设计院集团有限公司占股 7.16%，广德铁建万鼎投资合伙企业占股 36.68%（南沙公司投资设立），广州南沙开发建设集团有限公司占股 49%但合资合同中有条款约定该公司每年取得 6.19%固定回报率。
5	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	30.00	30.00	2,000.00	600.00	五级	股权比例虽未过半数，但其余股东与本公司最终控制人相同，具有控制权。
6	兴铁德泰（天津）投资合伙企业（有限合伙）	19.99	66.67	138,625.00	27,725.00	五级	本公司在合伙企业的投资决策委员会中达到三分之二的表决权，从而有权主导合伙企业相关活动，拥有实际控制权，故纳入合并范围。
7	西安铁昇房地产开发有限公司	45.00	45.00	168,100.00	75,645.00	五级	西安铁昇房地产开发有限公司另一股东广州新铁鑫建投资有限公司持股 45%，且与本公司签订了一致决议。最终控



序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	纳入合并范围原因
	司						制人持股比例 25%，且对该子公司具有控制权。
8	西安铁晟房地产开发有限公司	39.00	39.00	150,000.00	58,500.00	五级	西安铁晟房地产开发有限公司另一股东广州新铁鑫建投资有限公司持股 45%，且与本公司签订了一致决议。最终控制人持股比例 84%，且对该子公司具有控制权。
9	太原金郡同达房地产开发有限公司	40.00	40.00	1,000.00	400.00	五级	太原金郡同达房地产开发有限公司另一股东中铁十二局集团房地产开发有限公司持股 30%，且与本公司最终控制人相同。最终控制人持股比例 70%，且对该子公司具有控制权。
10	福州海铖置业有限公司	40.00	40.00	3,000.00	61,175.19	五级	金石贸易（平潭）有限公司持股 30%，为中铁房地产集团华南有限公司（持股 40%）的一致行动人
11	长沙京蓉房地产开发有限公司	40.00	51.00	5,000.00	2,000.00	五级	根据合作协议，我方持股 40%，享有 51%表决权，实质构成控制
12	太仓栖吴房地产咨询有限公司	39.57	39.57	100,000.00	37,251.12	五级	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	太仓京凯房地产咨询有限公司	31.80	31.80	100,000.00	31,800.00	五级	太仓京凯其他股东十二局持股 15.13%，二十四局持股 2.52%，十七局 2.52%以及二十局 3.03%，且与本公司最终控制人相同。最终控制人持股比例 55%，且对该子公司具有控制权。



序号	企业名称	持股比例（%）	享有的表决权（%）	注册资本（万元）	投资额（万元）	级次	纳入合并范围原因
14	太仓京川房地产咨询有限公司	34.70	34.70	100,000.00	34,700.00	五级	太仓京川其他股东十二局持股 16.50%，二十四局持股 2.75%，十七局 2.75%以及二十局 3.3%，且与本公司最终控制人相同。最终控制人持股比例 60%，且对该子公司具有控制权。
15	太仓京腾房地产咨询有限公司	48.25	48.25	50,000.00	24,125.00	五级	太仓京腾其他股东十二局持股 10.51%，二十四局持股 2.12%以及铁四院持股 2.12，且与本公司最终控制人相同。最终控制人持股比例 63%，且对该子公司具有控制权。
16	成都申珑房地产开发有限公司	40.00	40.00	10,000.00	4,000.00	六级	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

（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（万元）	投资额（万元）	级次	未纳入合并范围原因
1	北京鑒庄房地产开发有限公司	51	51	5,000.00	2,550.00	五级	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	杭州京科置业有限公司	51	51	2,000.00	1,020.00	五级	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
3	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	51	51	2,000.00	1,020.00	五级	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（万元）	投资额（万元）	级次	未纳入合并范围原因
4	德清京盛房地产开发有限公司	67	67	2,000.00	1,340.00	五级	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	南京京瑞房地产投资有限公司	75	75	2,000.00	1,500.00	五级	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	上海鸿钧房地产开发有限公司	51	51	10,000.00	5,100.00	五级	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	北京欣达置业有限公司	51	51	3,921.57	2,000.00	五级	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	南京京盛房地产开发有限公司	51	51	3,125.00	1,593.75	五级	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) 重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	成都武侯白佛桥轨道城市发展有限公司	30.00	54,807,248.46		205,198,175.85
2	河北兴铁房地产开发有限公司	30.00	-110,201,381.41		266,774,246.11
3	北京恒良悦通房地产开发有限公司	49.00	41,703,716.35		751,605,020.88
4	杭州金乔置业有限公司	49.00	87,131,825.69		304,785,810.47
5	上海京闵房地产有限公司	31.87	153,957,105.58		790,639,527.21
6	西安铁晟房地产开发有限公司	61.00	98,858,542.80		1,285,063,545.56
7	西安铁建景尚房地产开发有限公司	20.00	18,189,855.03		39,592,863.15
8	西安国际港务区京港房地产开发有限公司	30.00	133,295,087.40	90,000,000.00	742,008,319.56
9	长春创华房地产开发有限公司	10.00	-28,828,035.45		-24,327,468.77
10	成都耀派置业有限公司	21.00	299,273.78		235,978,269.07
11	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	50.00	64,398,038.21		324,301,759.58
12	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	15.00	-18,864,255.17		-87,693,023.30



2、主要财务信息

企业名称	成都武侯白佛桥轨道城市发展有限公司		河北兴铁房地产开发有限公司		北京恒良悦通房地产开发有限公司	
项目	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
流动资产	843,963,560.11	2,831,842,305.84	3,201,650,387.03	4,068,010,802.20	2,292,330,954.19	3,666,077,059.02
非流动资产	61,435.90	639,130.97	122,531,388.30	127,045.23	1,005,836.26	158,009,511.15
资产合计	844,024,996.01	2,832,481,436.81	3,324,181,775.33	4,068,137,847.43	2,293,336,790.45	3,824,086,570.17
流动负债	164,729,390.17	2,335,876,659.16	1,714,934,288.33	1,811,552,422.39	759,448,992.71	2,375,308,397.64
非流动负债			720,000,000.00	1,000,000,000.00		
负债合计	164,729,390.17	2,335,876,659.16	2,434,934,288.33	2,811,552,422.39	759,448,992.71	2,375,308,397.64
营业收入	2,022,280,945.32		568,928,573.42	716,418,877.64	1,468,967,066.91	2,704,364,272.51
净利润	182,690,828.19	-449,371.05	-367,337,938.04	28,204,848.69	85,109,625.21	300,023,066.62
综合收益总额	182,690,828.19	-449,371.05	-367,337,938.04	28,204,848.69	85,109,625.21	300,023,066.62
经营活动现金流量	-275,617,516.92	81,039,225.97	327,288,040.98	-600,110,139.02	-215,677,684.41	1,241,760,403.20

(续上表)

企业名称	杭州金乔置业有限公司		上海京闵房地产有限公司		西安铁晟房地产开发有限公司	
项目	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
流动资产	763,541,303.42	2,135,214,273.35	8,123,507,810.41	8,252,866,351.91	2,704,750,701.11	4,786,339,798.79
非流动资产	44,927.04	142,878,745.22	18,696,485.90	750,526.48	37,075,918.44	43,105,919.79



企业名称	杭州金乔置业有限公司		上海京闵房地产有限公司		西安铁晟房地产开发有限公司	
项目	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
资产合计	763,586,230.46	2,278,093,018.57	8,142,204,296.31	8,253,616,878.39	2,741,826,619.55	4,829,445,718.58
流动负债	141,574,372.36	1,833,901,212.89	4,751,818,786.90	4,955,868,457.83	779,017,528.45	2,552,169,692.62
非流动负债			909,545,963.84	1,300,000,000.00		476,530,119.78
负债合计	141,574,372.36	1,833,901,212.89	5,661,364,750.74	6,255,868,457.83	779,017,528.45	3,028,699,812.40
营业收入	1,616,087,529.49		4,222,155,213.76		1,892,286,525.85	2,653,917,388.99
净利润	177,820,052.42	-14,911,495.51	483,091,125.01	-2,251,579.44	162,063,184.92	177,023,903.72
综合收益总额	177,820,052.42	-14,911,495.51	483,091,125.01	-2,251,579.44	162,063,184.92	177,023,903.72
经营活动现金流量	-102,711,095.15	525,589,127.91	228,383,034.05	-1,929,617,892.33	-66,536,446.02	-206,059,660.78

（续上表）

企业名称	西安铁建景尚房地产开发有限公司		西安国际港务区京港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	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
流动资产	448,431,522.59	1,369,938,437.70	4,728,700,600.60	3,342,982,578.75	1,762,033,719.49	1,770,039,849.86
非流动资产	5,045,746.93	1,792,525.24	294,285.80	735,794.55	2,317,628.78	2,632,195.84
资产合计	453,477,269.52	1,371,730,962.94	4,728,994,886.40	3,343,718,373.30	1,764,351,348.27	1,772,672,045.70
流动负债	255,804,432.05	741,607,400.63	1,850,078,148.37	2,767,296,023.97	1,452,035,463.90	1,201,872,916.62



企业名称	西安铁建景尚房地产开发有限公司		西安国际港务区京港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	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
非流动负债		523,400,000.00	405,555,672.83	557,378,242.12	272,150,000.00	538,500,000.00
负债合计	255,804,432.05	1,265,007,400.63	2,255,633,821.20	3,324,674,266.09	1,724,185,463.90	1,740,372,916.62
营业收入	624,514,497.90	1,135,883,561.46	3,484,496,385.53		237,358,274.31	513,648,412.85
净利润	90,949,275.16	96,977,239.95	444,316,957.99	-955,892.79	7,866,755.29	16,896,993.14
综合收益总额			444,316,957.99	-955,892.79	7,866,755.29	16,896,993.14
经营活动现金流量	272,910,311.10	-222,770,937.40	-2,012,351,344.11	-74,156,995.49	196,842,102.32	-198,671,858.55

(续上表)

企业名称	成都耀派置业有限公司		广州市黄埔区顺捷房地产有限公司		佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	
项目	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
流动资产	3,303,198,006.82	3,037,073,176.74	2,678,351,906.47	3,937,687,182.46	3,737,722,837.66	3,978,484,643.88
非流动资产	67,358.04	243,185.21	180,334.87	183,958.68	421,675,740.73	395,310,462.49
资产合计	3,303,265,364.86	3,037,316,361.95	2,678,532,241.34	3,937,871,141.14	4,159,398,578.39	4,373,795,106.37
流动负债	2,178,560,815.62	1,914,036,925.94	2,029,928,722.18	1,933,063,698.39	4,578,574,205.76	4,668,250,934.12
非流动负债				1,485,000,000.00		
负债合计	2,178,560,815.62	1,914,036,925.94	2,029,928,722.18	3,418,063,698.39	4,578,574,205.76	4,668,250,934.12



企业名称	成都耀派置业有限公司		广州市黄埔区顺捷房地产有限公司		佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	
项目	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
营业收入			1,326,982,715.61		198,675,542.47	344,578,798.96
净利润	1,425,113.23	-338,494.62	128,796,076.41	-598,292.41	-124,719,799.62	-158,099,970.79
综合收益总额	1,425,113.23	-338,494.62	128,796,076.41	-598,292.41	-124,719,799.62	-158,099,970.79
经营活动现金流量	-85,794,699.00	330,146,940.67	346,600,349.89	131,016,373.26	-6,131,494.44	6,268,543.38

（五）发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	合并日确定依据	账面净资产	交易对价	实际控制人	本年初至合并日的相关情况			
						收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
北京铁建物业管理有限公司	2024.8.30	控制权变更的日期	9,554,318.30	9,554,318.30	中国铁建房地产集团有限公司	20,477,794.39	44,243.33	-741,616.36	-686,756.36

注：对于同一控制下的合并，已追溯调整至合并报表期初相关项目。



八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

（一）货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	26,318.81	44,433.38
银行存款	17,107,280,676.28	18,562,853,051.56
其他货币资金	31,625,922.01	4,852,698.51
合 计	17,138,932,917.10	18,567,750,183.45
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	4,621,187,194.54	6,641,269,010.52

注：截止 2024 年 12 月 31 日，存放财务公司金额 4,621,187,194.54 元，系本集团存放中国铁建财务有限公司款项。

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
诉讼	30,000,000.00	
农民工工资保证金	1,625,922.01	4,852,698.51
合 计	31,625,922.01	4,852,698.51

（二）应收账款

1、 应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,236,732,489.50	9,636,261.31	1,076,437,934.44	7,106,576.40
1 至 2 年	139,069,286.46	7,180,740.04	107,225,002.82	2,243,781.31
2 至 3 年	57,231,418.86	2,691,763.91	38,298,919.15	1,081,165.89
3 年以上	42,545,938.64	15,427,755.92	36,866,661.96	29,364,272.77
合 计	1,475,579,133.46	34,936,521.18	1,258,828,518.37	39,795,796.37



(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,852,825.82	0.60	8,852,825.82	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,466,726,307.64	99.40	26,083,695.36	1.78	1,440,642,612.28
合计	1,475,579,133.46	——	34,936,521.18	——	1,440,642,612.28

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	26,326,083.68	2.09	24,437,226.20	92.83	1,888,857.48
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,232,502,434.69	97.91	15,358,570.17	1.25	1,217,143,864.52
合计	1,258,828,518.37	——	39,795,796.37	——	1,219,032,722.00

2、 年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
面积差购房客户	4,140.00	4,140.00	100.00	5 年以上全额计提
成都市成华区启航瑞思艺术培训学校有限责任公司	440,339.98	440,339.98	100.00	5 年以上全额计提
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	5 年以上全额计提



债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
天津源丰万家房屋租赁有限公司	1,172,627.73	1,172,627.73	100.00	5 年以上全额计提
成都欢乐鹏程体育文化传播有限公司	214,931.48	214,931.48	100.00	5 年以上全额计提
四川草蜢骑士体育文化传播有限公司	20,786.63	20,786.63	100.00	5 年以上全额计提
合 计	8,852,825.82	8,852,825.82	——	——

3、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内(含 1 年)	1,236,732,489.50	84.32	9,636,261.31
1-2 年(含 2 年)	139,069,286.46	9.48	7,180,740.04
2-3 年(含 3 年)	57,231,418.86	3.90	2,691,763.91
3 年以上	33,693,112.82	2.30	6,574,930.10
合计	1,466,726,307.64	—	26,083,695.36

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内(含 1 年)	1,075,820,416.96	87.29	7,106,576.40
1-2 年(含 2 年)	105,872,248.82	8.59	2,162,367.31
2-3 年(含 3 年)	38,298,919.15	3.11	1,081,165.89
3 年以上	12,510,849.76	1.02	5,008,460.57
合计	1,232,502,434.69	—	15,358,570.17

4、 本年实际核销的应收账款情况

本年无实际核销的应收账款情况。



5、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准备
广州市南沙新区产业园区开发建设管理局	834,370,269.37	56.55	4,171,851.35
长阳镇人民政府	146,050,404.26	9.90	730,252.02
中国雄安集团城市发展投资有限公司	62,231,873.58	4.22	1,305,584.45
贵州金路房地产开发有限责任公司	21,475,777.49	1.46	864,164.51
北京捷海房地产开发有限公司	15,000,000.00	1.02	574,000.00
合 计	1,079,128,324.70	73.15	7,645,852.33

(三) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	631,584,400.39	99.70		554,278,101.56	98.58	
1-2 年 (含 2 年)	659,278.29	0.10		5,649,600.91	1.00	
2-3 年 (含 3 年)	89,500.00	0.01		2,168,378.86	0.39	
3 年以上	1,126,220.52	0.18		146,851.80	0.03	
合 计	633,459,399.20	——		562,242,933.13	——	

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

本年无账龄超过 1 年的大额预付款项。

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计 的比例 (%)	坏账准备
上海德佑物业顾问有限公司	64,544,000.00	10.19	
国网吉林省电力有限公司	24,160,738.23	3.81	



债务人名称	账面余额	占预付款项合计 的比例（%）	坏账准备
上海贤誉建设发展有限公司	19,076,958.40	3.01	
上海城投智慧水务发展有限公司	16,775,376.00	2.65	
贵州电网有限责任公司贵阳供电局	13,723,560.00	2.17	
合 计	138,280,632.63	21.83	

（四）应收资金集中管理款

项 目	年末余额	年初余额
中铁建黄河投资建设有限公司		1,682,233.13
合 计		1,682,233.13

（五）其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利		
其他应收款项	32,156,767,035.25	28,188,820,205.04
合 计	32,156,767,035.25	28,188,820,205.04

1、其他应收款项

（1）其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	21,863,411,007.55	874,298,811.21	15,721,383,485.98	153,667,460.99
1 至 2 年	4,459,237,403.24	94,848,845.22	13,337,230,852.58	1,016,017,106.16
2 至 3 年	7,211,220,408.89	675,359,965.41	19,175,838.83	3,122,652.84
3 年以上	328,975,599.77	61,569,762.36	360,168,347.39	76,331,099.75
合 计	33,862,844,419.45	1,706,077,384.20	29,437,958,524.78	1,249,138,319.74



②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	6,770,119,099.34	19.99	1,564,146,859.93	23.10	5,205,972,239.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	27,092,725,320.11	80.01	141,930,524.27	0.52	26,950,794,795.84
合计	33,862,844,419.45	——	1,706,077,384.20	——	32,156,767,035.25

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	4,246,678,179.30	14.43	1,085,349,675.71	25.56	3,161,328,503.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	25,191,280,345.48	85.57	163,788,644.03	0.65	25,027,491,701.45
合计	29,437,958,524.78	——	1,249,138,319.74	——	28,188,820,205.04

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项



①账龄组合

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	18,960,000,066.35	69.98	79,601,961.82
1-2 年（含 2 年）	4,716,896,876.82	17.41	18,902,862.98
2-3 年（含 3 年）	3,126,823,745.44	11.54	19,558,353.45
3 年以上	289,004,631.50	1.07	23,867,346.02
合计	27,092,725,320.11	—	141,930,524.27

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	15,622,523,677.46	62.02	107,381,793.36
1-2 年（含 2 年）	9,232,051,994.55	36.65	16,560,713.42
2-3 年（含 3 年）	17,703,723.34	0.07	2,883,831.45
3 年以上	319,000,950.13	1.27	36,962,305.80
合计	25,191,280,345.48	—	163,788,644.03

②其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	68,114,065.52	95,674,578.51	1,085,349,675.71	1,249,138,319.74
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-58,580.59	58,580.59		
——转入第三阶段	-6,369,019.85		6,369,019.85	
——转回第二阶段		575,846.54	-575,846.54	
——转回第一阶段	37,368.32	-1,052.06	-36,316.26	
本年计提	165,934,228.17	15,891,373.58	319,314,483.58	501,140,085.33
本年转回	11,263,815.16	11,018,418.50	21,836,222.00	44,118,455.66



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年转销				
本年核销	17,411.00		64,400.00	81,811.00
其他变动	-6,465,774.89	-7,200.00	6,472,220.68	-754.21
年末余额	209,911,060.52	101,173,708.66	1,394,992,615.02	1,706,077,384.20

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
天津万和置业有限公司	内部调剂资金	2,500,871,794.46	1-2 年	7.39	560,059,349.50
贵州中广文创城置业有限公司	应收垫付款	1,815,666,160.25	1-2 年	5.36	1,872,846.47
广州市晟都投资发展有限公司	内部调剂资金	1,350,613,549.13	1 年以内	3.99	1,350,613.55
北京锐达置业有限公司	内部调剂资金	1,313,942,423.40	1 年以内	3.88	70,612,007.42
武汉招瑞置业有限公司	内部调剂资金	1,272,589,013.19	1 年以内	3.76	53,088,075.15
合 计	——	8,253,682,940.43	——	24.37	686,982,892.09

(六) 存货

1、存货分类

项目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	91,321,555,195.43	694,360,987.01	90,627,194,208.42
开发产品	48,159,902,763.83	2,157,635,963.11	46,002,266,800.72
其他	13,042,945.00		13,042,945.00
合计	139,494,500,904.26	2,851,996,950.12	136,642,503,954.14



项目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	106,470,671,558.28	534,744,927.32	105,935,926,630.96
开发产品	48,298,246,508.67	1,897,904,936.76	46,400,341,571.91
其他	8,680,608.70		8,680,608.70
合计	154,777,598,675.65	2,432,649,864.08	152,344,948,811.57

注：

（1）被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（五十一）所有权和使用权受到限制的资产。

2、存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	534,744,927.32	159,616,059.69				694,360,987.01
开发产品	1,897,904,936.76	776,159,216.44		516,428,190.09		2,157,635,963.11
合 计	2,432,649,864.08	935,775,276.13		516,428,190.09		2,851,996,950.12

3、开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	年初余额	年末余额	跌价准备
西派澜岸	2014 年 4 月	2027 年 3 月	6,099,520,000.00	2,104,903,548.22	2,147,824,021.49	
锦江 31 亩	2024 年 5 月	2025 年 12 月	1,415,538,886.00		1,132,524,611.35	
重庆西派城	2016 年 12 月	2026 年 6 月	12,365,490,000.00	2,481,803,261.91	2,936,954,647.42	
重庆西派宸樾	2019 年 7 月	2024 年 4 月	5,961,690,000.00	1,954,719,791.29	2,609,367,747.54	
成都西派金沙项目	2020 年 6 月	2024 年 11 月	10,847,397,311.00	1,518,916,154.65	1,885,127,799.63	
重庆中央公园 323 亩项目	2021 年 10 月	2024 年 10 月	5,564,884,355.00	3,020,602,778.04	2,911,049,149.77	9,170,574.16



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	年初余额	年末余额	跌价准备
昆明西派城樾	2021 年 12 月	2025 年 12 月	1,950,904,176.00	1,491,561,149.44	1,082,942,920.95	
麓湖 76 亩项目	2023 年 9 月	2026 年 8 月	2,830,750,000.00	1,687,145,566.62	2,027,589,528.45	
武侯 106 亩	2023 年 11 月	2025 年 8 月	4,351,390,000.00	2,689,247,171.31	3,127,621,000.85	
武侯 51 亩	2024 年 4 月	2025 年 12 月	2,239,060,000.00	212,456,542.25	1,578,773,559.22	
中国铁建·国际城（贵阳）	2007 年 9 月	2027 年 10 月	12,896,290,000.00	2,185,274,380.64	1,753,334,110.57	
兰草坝 02 号地块	2020 年 6 月	2028 年 12 月	3,792,088,055.38	2,905,879,241.91	3,377,001,793.11	
车水路低效用 地	2021 年 12 月	2027 年 11 月	10,613,156,224.01	4,452,090,807.73	4,834,270,415.96	
铁建城（03） 地块	2024 年 4 月	2027 年 12 月	3,402,300,000.00		1,359,485,385.69	
中国铁建花语 上城	2024 年 3 月	2026 年 8 月	3,278,220,000.00	553,927,963.72	1,136,511,261.72	
中国铁建西派 澜岸	2022 年 4 月	2026 年 12 月	4,146,036,257.00	3,311,314,516.85	1,994,052,955.93	
中国铁建·天 津西派国印	2018 年 10 月	2027 年 12 月	10,461,718,719.33	5,318,642,324.42	4,158,444,389.91	
中国铁建花语 城-石家庄正 定	2020 年 7 月	2027 年 12 月	7,017,370,000.00	2,780,248,881.64	2,222,599,720.28	113,005,150.76
涿州 390 地 块	2021 年 12 月	2028 年 6 月	6,020,209,471.01	2,149,632,323.41	2,232,496,514.22	
新天地国际华 府	2020 年 10 月	2026 年 12 月	3,341,560,000.00	1,025,373,416.90	1,037,699,871.54	



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	年初余额	年末余额	跌价准备
广州花语天宸	2021 年 11 月	2025 年 6 月	3,836,220,000.00	3,506,373,996.35	1,497,025,562.23	
西派天河序	2024 年 1 月	2026 年 6 月	8,542,415,000.00	3,017,430,957.34	6,676,020,891.42	
领秀公馆南区	2018 年 12 月	2024 年 12 月	3,826,430,000.00	2,926,453,678.11	2,945,594,041.80	
长春西派唐颂	2019 年 6 月	2024 年 6 月	3,868,270,000.00	1,400,778,916.77	1,451,343,492.74	
中国铁建黑龙江总部基地	2021 年 11 月	2025 年 6 月	3,786,064,977.00	1,419,420,859.53	1,216,138,517.18	
苏州车坊项目	2022 年 8 月	2025 年 1 月	3,090,649,530.00	2,502,251,003.73	2,742,469,797.05	
新西渡项目	2023 年 6 月	2025 年 11 月	4,457,350,000.00	2,794,136,588.31	3,321,927,868.30	
上海华漕项目	2023 年 9 月	2025 年 10 月	8,900,200,000.00	6,863,491,251.96	3,777,211,225.65	
国际城	2011 年 1 月	2026 年 8 月	16,693,300,000.00	1,984,584,897.23	2,082,818,355.98	269,780,339.32
合肥花语江南	2023 年 11 月	2025 年 7 月	3,217,120,000.00	2,294,611,819.62	2,599,911,740.04	
长沙花语江南	2024 年 4 月	2026 年 7 月	3,431,840,000.00	1,470,217,093.68	1,888,983,637.78	
西派玺悦	2023 年 12 月	2025 年 11 月	3,235,080,000.00	923,040,351.52	2,428,645,249.05	
西派天麓、西派天峯中心	2024 年 5 月	2026 年 12 月	1,658,010,000.00		1,050,478,929.59	
西派天著、西派天峰	2024 年 5 月	2028 年 3 月	4,456,756,670.00		2,775,916,562.61	
语澜溪	2024 年 6 月	2025 年 12 月	1,655,160,000.00		1,240,843,473.16	
其他	——	——	——	33,524,140,323.18	8,080,554,445.25	302,404,922.77
合计	——	——	——	106,470,671,558.28	91,321,555,195.43	694,360,987.01



4、开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	增加	减少	年末余额	跌价准备
北湖国际城	2019 年 12 月	1,146,713,443.90			1,146,713,443.90	94,097,617.46
重庆西派城	2021 年 12 月	1,267,580,357.20	-946,169.92	26,286,786.79	1,240,347,400.49	
重庆西派宸樾	2022 年 12 月	1,881,353,890.69	-395,247,316.68	18,909,529.44	1,467,197,044.57	15,564,792.11
青羊烹专项目	2021 年 12 月	1,718,456,404.78	80,329,874.44	161,998,388.90	1,636,787,890.32	
梧桐浅山	2021 年 12 月	1,162,265,027.06	35,240,012.49	10,431,332.01	1,187,073,707.54	62,073,707.54
锦樾名邸	2024 年 12 月		1,601,894,714.32		1,601,894,714.32	
成都青羊樾府	2024 年 12 月		3,328,341,258.42		3,328,341,258.42	
中国铁建·国际城（贵阳）	2025 年 10 月	1,925,683,701.31	441,664,493.45	220,977,281.41	2,146,370,913.35	
中国铁建·天津西派国印	2027 年 9 月	1,675,946,089.33	1,303,010,758.78	1,162,732,243.01	1,816,224,605.10	
中国铁建·西派御江	2022 年 9 月	2,456,439,039.39	77,474,620.66	579,632,322.86	1,954,281,337.19	146,281,337.19
广州西派粤府	2024 年 12 月		2,134,345,044.60	982,988,809.54	1,151,356,235.06	
新天地国际华府	2023 年 8 月	1,041,505,267.11	-9,026,347.06	28,550,398.15	1,003,928,521.90	
长春西派唐颂	2022 年 10 月	1,517,753,920.52		511,646,837.42	1,006,107,083.10	198,960,275.59
南京 2021G19 项目	2024 年 12 月		1,793,139,309.70	169,461,918.06	1,623,677,391.64	
国际城	2019 年 4 月	1,705,993,011.21	2,532,013.49	518,618,682.00	1,189,906,342.70	166,959,840.88
其他	——	30,798,556,356.17	32,161,658,901.58	38,300,520,383.52	24,659,694,874.23	1,473,698,392.34
合计	——	48,298,246,508.67	42,554,411,168.27	42,692,754,913.11	48,159,902,763.83	2,157,635,963.11



（七）合同资产

1、合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	284,585,639.64	1,422,928.20	283,162,711.44
合计	284,585,639.64	1,422,928.20	283,162,711.44

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	674,876,857.06	3,374,384.29	671,502,472.77
合计	674,876,857.06	3,374,384.29	671,502,472.77

2、合同资产减值准备

项 目	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	年末余额	原因
工程款	3,374,384.29	188,727.25	2,140,183.34			1,422,928.20	
合 计	3,374,384.29	188,727.25	2,140,183.34			1,422,928.20	

（八）其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	883,623,514.66	1,013,184,163.14
预缴税金	6,165,751,324.85	5,597,546,407.07
合同取得成本	1,013,555,715.62	817,511,778.97
合 计	8,062,930,555.13	7,428,242,349.18

（九）长期应收款

1、长期应收款情况

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
一级土地开发	1,193,421,645.50	34,386,659.68	1,159,034,985.82
保证金	692,812,030.01	17,964,060.15	674,847,969.86



项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
合作开发款	1,494,536,213.03	157,141,116.07	1,337,395,096.96
其他	697,733,264.55	732,405.44	697,000,859.11
减：一年内到期的部分			
合计	4,078,503,153.09	210,224,241.34	3,868,278,911.75

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
一级土地开发	1,354,974,971.13	50,386,330.84	1,304,588,640.29
保证金	880,387,772.16	18,901,938.87	861,485,833.29
合作开发款	1,763,821,901.99	157,390,243.20	1,606,431,658.79
其他	1,126,573,076.00	2,964,286.63	1,123,608,789.37
减：一年内到期的部分			
合计	5,125,757,721.28	229,642,799.54	4,896,114,921.74

（十）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	5,795,486,616.02	1,125,187,194.37	740,179,520.97	6,180,494,289.42
对联营企业投资	5,972,752,321.73	1,798,211,441.96	416,358,226.32	7,354,605,537.37
小 计	11,768,238,937.75	2,923,398,636.33	1,156,537,747.29	13,535,099,826.79
减：长期股权投资减值准备				
合 计	11,768,238,937.75	2,923,398,636.33	1,156,537,747.29	13,535,099,826.79



2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	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	11,631,071,684.53	11,768,238,937.75	2,274,909,700.00	359,552,224.00	95,354,019.72		455,603.60	193,909,743.82		-50,396,466.46	13,535,099,826.79	
一、合营企业	4,573,253,311.63	5,795,486,616.02	754,409,700.00	115,052,224.00	-45,828,710.89		455,603.60	172,909,743.82		-36,066,951.49	6,180,494,289.42	
武汉锦坤房地 产开发有限公司	742,609,700.00		742,609,700.00		-12,671,400.00					-17,810,804.23	712,127,495.77	
荷原置地控 股有限公司	450,000,000.00	419,411,309.72			-10,310,000.00						409,101,309.72	
上海泓钧房地 产开发有限公司	51,000,000.00	405,529,349.78			-7,654,503.64						397,874,846.14	
成都中铁华府置 业有限公司	10,000,000.00	377,072,511.14			11,567,891.27						388,640,402.41	
苏州京兆房地 产开发有限公司	400,000,000.00	380,516,076.46			6,890,579.14						387,406,655.60	
武汉越隼房地 产开发有限公司	346,920,000.00	342,734,246.84			-5,497,800.00					-13,311,942.67	323,924,504.17	
北京新铁鑫建 投资有限公司	450,000,000.00	330,566,828.90			-28,541,982.48						302,024,846.42	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	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		
中铁建江湾投资有限公司	270,000,000.00	289,199,169.50			-12,608,639.60						276,590,529.90	
成都樾然置业有限公司	288,418,900.00	272,309,230.34			-11,678,448.98						260,630,781.36	
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	200,000,000.00	277,537,603.61			-10,261.11			50,000,000.00			227,527,342.50	
北京臻庄房地产开发有限公司	25,500,000.00	195,835,251.09			19,558,786.02						215,394,037.11	
中铁建昆仑云南房地产有限公司	7,000,000.00	200,805,683.59			-14,104,841.35						186,700,842.24	
大连万城之光置业有限公司	5,000,000.00	165,538,951.60			-3,966,191.41						161,572,760.19	
北京捷海房地产开发有限公司	5,000,000.00	154,470,214.03			93,054.97					545,893.56	155,109,162.56	
苏州京宏房地产开发有限公司	160,000,000.00	149,264,676.42			1,961,973.17						151,226,649.59	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	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		
成都樾林置业有限公司	165,933,600.00	162,573,887.48			-12,419,644.79						150,154,242.69	
长春恒卓房地产开发有限公司	143,047,800.01	150,983,956.33			-24,989,760.73						125,994,195.60	
中铁建河北雄安城市发展有限公司	120,000,000.00	118,831,773.44			-166,690.61						118,665,082.83	
常州京瑞房地产开发有限公司	8,200,000.00	110,660,831.45			749,058.33					929,068.36	112,338,958.14	
保定鸿茂房地产开发有限公司	92,638,275.00	97,929,669.25			7,487,398.52						105,417,067.77	
南京京瑞房地产投资有限公司	15,000,000.00	100,387,931.83			725,816.39					132,159.18	101,245,907.40	
其他	616,985,036.62	1,093,327,463.22	11,800,000.00	115,052,224.00	49,756,896.00		455,603.60	122,909,743.82		-6,551,325.69	910,826,669.31	
二、联营企业	7,057,818,372.90	5,972,752,321.73	1,520,500,000.00	244,500,000.00	141,182,730.61			21,000,000.00		-14,329,514.97	7,354,605,537.37	
上海万京隆房地产有限	1,862,000,000.00	1,860,139,977.29			-13,988,067.42						1,846,151,909.87	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	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		
公司												
杭州泛悦京 鑫置业有限公司	1,470,000,000.00	1,470,009,926.53									1,470,009,926.53	
上海京贸悦 房地产有限公司	1,345,500,000.00		1,345,500,000.00		-1,697,975.55						1,343,802,024.45	
宁波润盛房 地产开发有 限公司	336,000,000.00	604,776,374.80		160,000,000.00	35,710,491.67			11,200,000.00			469,286,866.47	
太仓鑫恒泰 房地产咨询 有限公司	283,200,000.00	338,030,697.33		72,000,000.00	198,836,919.90						464,867,617.23	
太仓京通房 地产咨询有 限公司	247,042,732.90	374,968,582.15			3,226,181.47						378,194,763.62	
太仓金飞房 地产咨询有 限公司	147,850,000.00	276,069,855.66		6,250,000.00	53,801.43					3,785,147.66	273,658,804.75	
太仓市金恒 商务咨询有 限公司	147,850,000.00	117,846,463.13		6,250,000.00	148,114,789.90						259,711,253.03	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
广州南沙科 城投资发展 有限公司	210,000,000.00	14,136,697.32	175,000,000.00		8,978,667.40					-6,382,850.94	191,732,513.78	
南京京悦房 地产开发有 限公司	208,000,000.00	196,859,507.59			-17,286,432.84						179,573,074.75	
广州宏嘉房 地产开发有 限公司	49,980,000.00	101,619,664.25			-5,699,532.82						95,920,131.43	
广州市保瑞 房地产开发 有限公司	18,431,400.00	66,146,838.52			368,540.95						66,515,379.47	
广州宏轩房 地产开发有 限公司	49,980,000.00	63,465,896.01			-1,067,974.84						62,397,921.17	
合肥京尚房 地产开发有 限公司	25,000,000.00	24,876,021.56			36,600,966.14						61,476,987.70	
其他	656,984,240.00	463,805,819.59			-250,967,644.78			9,800,000.00		-11,731,811.69	191,306,363.12	

3、重要合营企业的主要财务信息



项目	本年数				
	成都中铁华府置业有 限公司	上海泓钧房地产开 发有限公司	北京新铁鑫建投资有 限公司	成都樾然置业有限 公司	荷原置地控股有限公 司
流动资产	1,161,118,540.35	526,644,320.53	7,535,227,392.41	1,266,578,054.77	2,268,405,712.45
非流动资产		284,020,520.10	3,488,758,565.80	373,731.46	564,363.76
资产合计	1,161,118,540.35	810,664,840.63	11,023,985,958.21	1,266,951,786.23	2,268,970,076.21
流动负债	383,837,735.54	30,518,083.51	9,140,265,002.14	735,052,232.44	736,691,785.80
非流动负债			1,279,690,574.53		647,317,242.42
负债合计	383,837,735.54	30,518,083.51	10,419,955,576.67	735,052,232.44	1,384,009,028.22
所有者权益总额	777,280,804.81	780,146,757.12	604,030,381.54	531,899,553.79	884,961,047.99
按持股比例计算的净资产份额	388,640,402.41	397,874,846.13	302,015,190.77	260,630,781.36	442,480,524.00
调整事项		0.01	-1,435,932.69		-31,933,625.94
对合营企业权益投资的账面价值	388,640,402.41	397,874,846.14	300,579,258.08	260,630,781.36	410,546,898.06
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	431,095,414.04	48,434,874.59		1,891,601,016.63	
财务费用	-77,956.25	-1,214,972.60	27,519,627.38	34,580,755.47	
所得税费用	7,711,927.52	-4,869,894.48	-22,136,798.33	18,181,132.55	



项目	本年数				
	成都中铁华府置业有限公司	上海泓钧房地产开发有限公司	北京新铁鑫建投资有限公司	成都樾然置业有限公司	荷原置地控股有限公司
净利润	23,135,782.54	-15,008,830.67	-57,083,964.97	-23,833,569.34	-9,620,000.00
其他综合收益					
综合收益总额	23,135,782.54	-15,008,830.67	-57,083,964.97	-23,833,569.34	-9,620,000.00
企业本年收到的来自合营企业的股利					

项目	上年数				
	成都中铁华府置业有限公司	上海泓钧房地产开发有限公司	北京新铁鑫建投资有限公司	成都樾然置业有限公司	荷原置地控股有限公司
流动资产	1,371,622,230.95	583,861,106.17	8,728,308,025.03	3,585,302,710.86	2,173,126,036.70
非流动资产		282,203,303.93	2,803,731,535.54	16,455,662.82	564,363.76
资产合计	1,371,622,230.95	866,064,410.10	11,532,039,560.57	3,601,758,373.68	2,173,690,400.46
流动负债	617,477,208.68	70,908,822.31	6,473,034,995.52	2,746,025,250.55	647,391,785.80
非流动负债			4,397,890,218.54	300,000,000.00	647,317,242.42
负债合计	617,477,208.68	70,908,822.31	10,870,925,214.06	3,046,025,250.55	1,294,709,028.22



项目	上年数				
	成都中铁华府置 业有限公司	上海泓钧房地 产开发有限公司	北京新铁鑫建 投有限公司	成都樾然置 业有限公司	荷原置地控 股有限公司
所有者权益总额	754,145,022.27	795,155,587.79	661,114,346.51	555,733,123.13	878,981,372.24
按持股比例计算的净资产份额	377,072,511.14	405,529,349.78	330,557,173.26	272,309,230.33	429,398,042.11
调整事项			-1,435,932.70	0.01	-8,541,144.05
对合营企业权益投资的账面价值	377,072,511.14	405,529,349.78	329,121,240.56	272,309,230.34	420,856,898.06
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	3,542,988,171.23	133,705,725.04	471,698.11		
财务费用	-465,509.19	-1,080,450.05	74,132,458.68	-6,549,528.15	
所得税费用	87,501,579.60	-328,185.07	-28,722,363.07	8,261,978.43	
净利润	262,504,738.82	-984,555.19	-110,539,981.10	-18,143,478.74	-22,477,057.41
其他综合收益					
综合收益总额	262,504,738.82	-984,555.19	-110,539,981.10	-18,143,478.74	-22,477,057.41
企业本年收到的来自合营企业的股利					

4、重要联营企业的主要财务信息



项目	本年数				
	杭州泛悦京鑫置业有限公司	宁波润盛房地产开发有限公司	太仓京通房地产咨询有限公司	太仓鑫恒泰房地产咨询有限公司	上海万京隆房地产有限公司
流动资产	3,000,027,929.10	1,319,657,132.83	1,703,712,099.73	2,212,924,151.95	13,655,526,799.31
非流动资产		68,985.02	180,007.23	304,566.16	10,558,917.02
资产合计	3,000,027,929.10	1,319,726,117.85	1,703,892,106.96	2,213,228,718.11	13,666,085,716.33
流动负债	1,917.72	146,508,951.68	172,739,217.81	559,457,950.86	9,898,428,757.41
非流动负债					
负债合计	1,917.72	146,508,951.68	172,739,217.81	559,457,950.86	9,898,428,757.41
所有者权益总额	3,000,026,011.38	1,173,217,166.17	1,531,152,889.15	1,653,770,767.25	3,767,656,958.92
按持股比例计算的净资产份额	1,470,012,745.58	469,286,866.47	378,194,763.62	587,419,376.53	1,846,151,909.87
调整事项	-2,819.05			-122,551,759.30	
对联营企业权益投资的账面价值	1,470,009,926.53	469,286,866.47	378,194,763.62	464,867,617.23	1,846,151,909.87
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入		173,579,634.38	208,366,692.55	3,994,196,438.62	
净利润	5,753.15	89,276,229.18	13,061,463.44	702,107,768.00	-28,547,076.37
其他综合收益					
综合收益总额	5,753.15	89,276,229.18	13,061,463.44	702,107,768.00	-28,547,076.37
企业本年收到的来自联营企业的股利		11,200,000.00			



项目	上年数				
	杭州泛悦京鑫置业 有限公司	宁波润盛房地产开发 有限公司	太仓京通房地产咨 询有限公司	太仓鑫恒泰房地产 咨询有限公司	上海万京隆房地 产有限公司
流动资产	3,000,024,364.39	1,999,755,896.70	2,048,512,519.81	5,449,250,312.10	8,766,234,213.17
非流动资产		7,770,274.64	180,007.23	16,070,595.88	998,654.90
资产合计	3,000,024,364.39	2,007,526,171.34	2,048,692,527.04	5,465,320,907.98	8,767,232,868.07
流动负债	4,106.16	488,047,712.26	530,601,101.33	4,513,657,908.73	4,679,176,449.46
非流动负债		7,537,522.09			291,852,383.32
负债合计	4,106.16	495,585,234.35	530,601,101.33	4,513,657,908.73	4,971,028,832.78
所有者权益总额	3,000,020,258.23	1,511,940,936.99	1,518,091,425.71	951,662,999.25	3,796,204,035.29
按持股比例计算的净资产份额	1,470,009,926.53	604,776,374.80	374,968,582.15	338,030,697.33	1,860,139,977.29
调整事项					
对联营企业权益投资的账面价值	1,470,009,926.53	604,776,374.80	374,968,582.15	338,030,697.33	1,860,139,977.29
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入		3,127,472,693.52	3,292,245,384.41		
净利润	12,318.48	273,601,331.02	530,871,714.18	-25,453,169.51	-3,795,964.71
其他综合收益					
综合收益总额	12,318.48	273,601,331.02	530,871,714.18	-25,453,169.51	-3,795,964.71
企业本年收到的来自联营企业的股利					



5、不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本年数	上年数
合营企业：	——	——
投资账面价值合计	4,422,222,103.37	3,967,248,887.85
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	788,332.94	-59,538,683.11
其他综合收益	455,603.60	919,676.25
综合收益总额	1,243,936.54	-58,619,006.86
联营企业：	——	——
投资账面价值合计	2,726,094,453.65	1,324,826,763.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-82,602,795.01	223,666,931.83
其他综合收益		
综合收益总额	-82,602,795.01	223,666,931.83

（十一）投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	3,814,641,895.50	1,438,826,379.31	74,392,452.38	5,179,075,822.43
其中：房屋、建筑物	2,769,228,543.23	1,214,852,114.75	61,748,678.98	3,922,331,979.00
土地使用权	1,045,413,352.27	223,974,264.56	12,643,773.40	1,256,743,843.43
二、累计折旧（摊销）合计	594,284,160.23	108,101,001.63	11,792,518.14	690,592,643.72
其中：房屋、建筑物	388,256,467.94	78,844,242.95	9,361,761.87	457,738,949.02
土地使用权	206,027,692.29	29,256,758.68	2,430,756.27	232,853,694.70
三、账面净值合计	3,220,357,735.27	——	——	4,488,483,178.71
其中：房屋、建筑物	2,380,972,075.29	——	——	3,464,593,029.98
土地使用权	839,385,659.98	——	——	1,023,890,148.73
四、减值准备累计金额合计	221,251,644.43		2,934,746.87	218,316,897.56
其中：房屋、建筑物	146,567,478.78		1,794,155.53	144,773,323.25



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地使用权	74,684,165.65		1,140,591.34	73,543,574.31
五、账面价值合计	2,999,106,090.84	——	——	4,270,166,281.15
其中：房屋、建筑物	2,234,404,596.51	——	——	3,319,819,706.73
土地使用权	764,701,494.33	——	——	950,346,574.42

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（五十一）所有权和使用权受到限制的资产。

（十二）固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	40,959,575.09	48,659,608.11
固定资产清理		
合 计	40,959,575.09	48,659,608.11

固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	191,519,770.65	7,692,150.46	13,555,592.65	185,656,328.46
其中：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	64,155,870.74	6,315,885.41	10,320,276.62	60,151,479.53
电子设备	518,874.26			518,874.26
办公设备	20,034,282.64	1,449,011.10	1,375,788.65	20,107,505.09
其他	85,648,020.05	-72,746.05	1,859,527.38	83,715,746.62
二、累计折旧合计	142,860,162.54	14,889,300.00	13,052,709.17	144,696,753.37
其中：房屋及建筑物	9,984,373.00	598,827.48		10,583,200.48
机器设备	2,316.60			2,316.60
运输工具	50,239,986.12	7,145,850.68	9,452,035.63	47,933,801.17
电子设备	228,135.96	32,912.48		261,048.44
办公设备	15,237,814.75	1,812,073.84	1,386,356.92	15,663,531.67
其他	67,167,536.11	5,299,635.52	2,214,316.62	70,252,855.01



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、账面净值合计	48,659,608.11	——	——	40,959,575.09
其中：房屋及建筑物	11,175,489.96	——	——	10,576,662.48
机器设备	543.40	——	——	543.40
运输工具	13,915,884.62	——	——	12,217,678.36
电子设备	290,738.30	——	——	257,825.82
办公设备	4,796,467.89	——	——	4,443,973.42
其他	18,480,483.94	——	——	13,462,891.61
四、减值准备合计				
其中：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、账面价值合计	48,659,608.11	——	——	40,959,575.09
其中：房屋及建筑物	11,175,489.96	——	——	10,576,662.48
机器设备	543.40	——	——	543.40
运输工具	13,915,884.62	——	——	12,217,678.36
电子设备	290,738.30	——	——	257,825.82
办公设备	4,796,467.89	——	——	4,443,973.42
其他	18,480,483.94	——	——	13,462,891.61

(十三) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	1,655,997,848.83	38,862,402.64	56,760,673.40	1,638,099,578.07
其中：房屋及建筑物	1,650,083,530.43	-2,765,414.47	54,777,736.86	1,592,540,379.10
机器运输办公设备	2,053,035.02	410,196.65	796,290.45	1,666,941.22
其他	3,861,283.38	41,217,620.46	1,186,646.09	43,892,257.75



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
二、累计折旧合计	243,916,180.64	125,815,796.32	46,375,437.44	323,356,539.52
其中：房屋及建筑物	239,442,880.99	123,792,324.95	44,392,500.90	318,842,705.04
机器运输办公设备	1,224,694.30	408,260.69	796,290.45	836,664.54
其他	3,248,605.35	1,615,210.68	1,186,646.09	3,677,169.94
三、账面净值合计	1,412,081,668.19	——	——	1,314,743,038.55
其中：房屋及建筑物	1,410,640,649.44	——	——	1,273,697,674.06
机器运输办公设备	828,340.72	——	——	830,276.68
其他	612,678.03	——	——	40,215,087.81
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				
五、账面价值合计	1,412,081,668.19	——	——	1,314,743,038.55
其中：房屋及建筑物	1,410,640,649.44	——	——	1,273,697,674.06
机器运输办公设备	828,340.72	——	——	830,276.68
其他	612,678.03	——	——	40,215,087.81

(十四) 无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	13,935,742.68	648,537.74		14,584,280.42
其中：软件	13,935,742.68	648,537.74		14,584,280.42
二、累计摊销合计	8,726,852.63	1,011,057.58		9,737,910.21
其中：软件	8,726,852.63	1,011,057.58		9,737,910.21
三、减值准备合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	5,208,890.05	——	——	4,846,370.21
其中：软件	5,208,890.05	——	——	4,846,370.21



(十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	82,134,751.65	44,311,487.38	8,987,139.84	145,449.58	117,313,649.61	合同提前终止、长期待摊费用原值调整
合 计	82,134,751.65	44,311,487.38	8,987,139.84	145,449.58	117,313,649.61	——

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	2,610,902,756.23	10,441,872,054.94	2,435,020,563.07	9,740,082,252.28
资产减值准备	954,774,104.20	3,819,096,416.72	822,947,897.60	3,291,791,590.40
可抵扣亏损	1,387,008,443.92	5,548,033,775.70	928,988,467.08	3,715,953,868.32
租赁负债、预提成本、预提土增税等	269,120,208.11	1,074,741,862.52	683,084,198.39	2,732,336,793.56
二、递延所得税负债	12,663.82	50,655.28	91,365.99	365,463.96
使用权资产	12,663.82	50,655.28	91,365.99	365,463.96

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

项目	互抵金额	
	年末数	年初数
租赁相关递延所得税资产/负债	328,304,240.93	352,420,841.11
其他应收款坏账准备确认的递延所得税资产		337.02

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	7,131,810.00	28,250,810.28



项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	-222,486.17	
合 计	6,909,323.83	28,250,810.28

（十七）其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
合同取得成本	18,300,145.76	20,352,461.54
增值税重分类	18,088,782.90	210,836,863.51
BT 及土地一级开发未确权资产	1,250,435,405.33	965,507,945.62
合计	1,286,824,333.99	1,196,697,270.67

（十八）短期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	600,000,000.00	100,080,972.23
信用借款	2,200,000,000.00	
合计	2,800,000,000.00	100,080,972.23

（十九）应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	19,183,877,815.18	23,569,187,353.39
1-2 年（含 2 年）	14,523,048.65	50,018,401.73
2-3 年（含 3 年）	31,101,434.45	4,428,929.36
3 年以上	451,327.58	1,990,169.66
合 计	19,229,953,625.86	23,625,624,854.14

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
天津市城市基础设施配套办公室	17,888,956.00	未到合同约定付款节点
合计	17,888,956.00	—



（二十）预收款项

1、预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	24,589,465.16	26,845,767.14
1 年以上		
合 计	24,589,465.16	26,845,767.14

（二十一）合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收物业管理款	464,973,917.89	360,041,770.58
预收售楼款	38,920,287,045.83	44,810,430,699.62
其他	26,772,371.66	11,153,678.09
合 计	39,412,033,335.38	45,181,626,148.29

合同负债中，预收售楼款明细如下：

项目名称	预计最近一期竣工时间	年末余额	累计预售比例 （%）
成都青羊樾府	2024 年 12 月	4,177,939,219.82	91.00
上海花语前湾	2025 年 12 月	4,047,395,937.00	91.66
成都武侯 106 亩	2025 年 8 月	3,511,337,441.00	15.00
苏州车坊项目	2024 年 12 月	2,418,831,703.00	69.52
西派天河序	2025 年 12 月	2,333,364,220.00	31.82
麓湖西派臻境项目	2025 年 8 月	2,069,990,819.00	75.00
成都锦樾项目	2024 年 12 月	1,975,430,301.53	92.33
熙语华庭	2025 年 11 月	1,678,052,992.00	26.49
贵阳城市投资	2024 年 12 月	1,628,353,923.12	31.00
锦江 31 亩	2025 年 12 月	1,299,178,830.00	89.00
合肥花语江南	2025 年 12 月	1,272,017,663.81	34.29
成都西派金沙项目	2023 年 3 月	996,128,856.27	25.00
南京 2021G19 项目	2024 年 12 月	882,793,778.09	36.30



项目名称	预计最近一期竣工时间	年末余额	累计预售比例 (%)
长沙花语江南	2025 年 12 月	881,901,465.50	13.00
济南土河东项目	2025 年 6 月	717,243,793.00	59.00
重庆中央公园 323 亩项目	2023 年 10 月	703,918,977.81	2.73
西派玺悦	2025 年 11 月	592,856,846.00	14.25
武侯 51 亩	2025 年 12 月	581,397,899.00	8.88
其他	——	7,152,152,379.88	——
合计	——	38,920,287,045.83	——

（二十二）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	223,487,946.48	1,107,073,482.56	1,145,545,737.87	185,015,691.17
二、离职后福利-设定提存计划	8,321,388.07	169,232,161.47	167,888,199.54	9,665,350.00
三、辞退福利		31,794,902.50	31,794,902.50	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		2,554,242.01	2,554,242.01	
合 计	231,809,334.55	1,310,654,788.54	1,347,783,081.92	194,681,041.17

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	172,028,047.69	863,386,489.24	902,925,055.17	132,489,481.76
二、职工福利费		67,280,976.57	67,280,976.57	
三、社会保险费	37,262,596.05	68,203,673.40	66,195,346.11	39,270,923.34
其中：医疗保险费及生育保险费	36,972,059.58	65,499,121.85	63,509,348.46	38,961,832.97
工伤保险费	290,536.47	2,704,551.55	2,685,997.65	309,090.37
其他				



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
四、住房公积金	278,453.86	85,282,660.79	85,271,666.91	289,447.74
五、工会经费和职工教育经费	13,918,848.88	22,919,682.56	23,872,693.11	12,965,838.33
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	223,487,946.48	1,107,073,482.56	1,145,545,737.87	185,015,691.17

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	3,999,944.99	109,508,951.40	109,029,251.69	4,479,644.70
二、失业保险费	153,357.73	4,070,704.57	4,033,741.17	190,321.13
三、企业年金缴费	4,168,085.35	55,652,505.50	54,825,206.68	4,995,384.17
合 计	8,321,388.07	169,232,161.47	167,888,199.54	9,665,350.00

(二十三) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	332,859,228.85	437,922,858.62
企业所得税	809,902,210.36	1,116,134,040.64
城市维护建设税	-35,395,324.61	-33,512,867.61
房产税	128,060.54	1,291,715.66
土地使用税	-14,918,479.78	-14,817,051.69
个人所得税	12,625,589.04	29,092,075.00
教育费附加（含地方教育费附加）	-26,842,991.98	-23,450,173.98
其他税费	220,630,694.44	11,541,362.34
合 计	1,298,988,986.86	1,524,201,958.98

(二十四) 其他应付款



项 目	年末余额	年初余额
应付股利	202,817,351.03	253,159,369.95
其他应付款项	20,638,735,899.76	22,542,324,009.09
合 计	20,841,553,250.79	22,795,483,379.04

1、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	202,817,351.03	253,159,369.95
合 计	202,817,351.03	253,159,369.95

2、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
关联方往来款	17,119,264,662.94	20,180,102,901.03
预提土地增值税	951,659,277.03	1,148,294,518.64
代收房地产客户费用	10,937,555.63	200,409,755.00
外部保证金、押金	261,948,068.14	577,023,710.84
其他	2,294,926,336.02	436,493,123.58
合 计	20,638,735,899.76	22,542,324,009.09

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
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	22,932,013.89	—

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(二十七)】	18,839,046,769.45	12,515,331,280.65
一年内到期的应付债券【附注八、(二十八)】	20,804,346,884.96	8,940,083,345.65
一年内到期的长期应付款【附注八、(三十)】	115,894,773.31	131,577,671.28
一年内到期的其他长期负债	25,228,517.33	39,971,477.67
一年内到期的租赁负债【附注八、(二十九)】	111,603,626.97	111,490,653.39
合 计	39,896,120,572.02	21,738,454,428.64



(二十六) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	17,522,583.31	20,979,599.43
合 计	17,522,583.31	20,979,599.43

(二十七) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
信用借款	27,015,192,582.00	31,426,525,522.65	2.10-7.60
抵押借款	13,276,041,405.31	9,499,194,195.00	2.19-5.70
保证借款	3,654,422,689.66	7,566,016,019.66	3.00-8.00
抵押+保证借款	1,655,301,851.70	2,374,245,237.90	3.85-4.95
质押借款	601,534,086.25	672,605,269.88	3.50-4.65
小 计	46,202,492,614.92	51,538,586,245.09	
减：一年内到期部分【附注八、(二十五)】	18,839,046,769.45	12,515,331,280.65	
合 计	27,363,445,845.47	39,023,254,964.44	

(二十八) 应付债券

1、应付债券

项目	年末余额	年初余额
2019 中铁 03 (私募)		308,104,636.41
2019 中铁 04 (公募)		2,764,645,053.36
20 铁建 MTN001	2,170,554,219.63	2,169,271,098.19
20 铁建 MTN002	918,452,747.91	917,865,607.75
公司债券 20 中铁 01(公募)	3,620,513,435.85	3,619,147,657.06
2021 中铁 01	1,347,085,733.68	1,344,291,614.26
2021 中铁 02	1,339,800,655.10	1,341,994,491.24
2021 中铁 03	1,118,915,922.23	1,121,193,379.53
21 铁建房产 MTN001	2,048,653,760.27	2,059,854,170.85
22PPN01	521,159,269.16	515,978,206.22



项目	年末余额	年初余额
22PPN02	313,119,684.64	312,944,347.28
22 中铁 01	3,079,048,075.56	3,077,757,599.51
22 中铁 02	1,745,061,763.95	1,744,337,057.31
22 中铁 03	307,996,803.56	307,858,891.03
22 中铁 04	1,527,243,622.21	1,526,605,592.87
22 中铁 05	1,018,289,394.03	1,017,396,235.68
22 中铁 06	510,071,035.96	509,813,425.79
22 中铁 MTN001	2,032,044,318.39	2,031,194,330.47
22 中铁 MTN002	1,519,500,782.13	1,518,863,083.02
22 中铁 MTN003	807,970,573.23	807,630,832.20
22 中铁 MTN004	703,169,528.04	702,895,022.55
23 铁建房产 MTN001	2,287,185,054.90	2,286,427,500.70
23 中铁 01	2,569,020,769.65	2,568,042,482.04
23 铁建房产 PPN001	509,046,977.81	513,722,595.69
23 铁建房产 GN001	715,516,161.18	715,230,952.81
23 铁建房产 PPN002	502,340,776.74	502,160,802.65
23 铁建房产 GN002	1,317,643,718.01	1,317,219,873.28
24 中铁 01	3,086,839,968.65	
24 铁建房产 MTN001	1,535,591,025.92	
24 铁建房产 MTN002	1,022,743,208.61	
24 铁建房产 MTN003	505,639,018.26	
小计	40,700,218,005.26	37,622,446,539.75
减：一年内到期部分【附注八、（二十五）】	20,804,346,884.96	8,940,083,345.65
合计	19,895,871,120.30	28,682,363,194.10



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（月）	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他	年末余额
24 铁建房产 MTN003	500,000,000.00	2024-6-5	60	499,325,000.00		500,000,000.00	6,325,000.00	685,981.74			505,639,018.26
24 铁建房产 MTN001	1,500,000,000.00	2024-2-26	60	1,497,975,000.00		1,500,000,000.00	37,500,000.00	1,908,974.08			1,535,591,025.92
24 中铁 01	3,000,000,000.00	2024-1-15	60	2,995,440,000.00		3,000,000,000.00	90,750,000.00	3,910,031.35			3,086,839,968.65
23 铁建房产 GN002	1,300,000,000.00	2023-7-17	60	1,297,616,226.41	1,317,219,873.28		46,540,000.00	-423,844.73	46,540,000.00		1,317,643,718.01
23 铁建房产 PPN002	500,000,000.00	2023-7-6	60	499,045,283.03	502,160,802.65		18,250,000.00	-179,974.09	18,250,000.00		502,340,776.74
23 铁建房产 GN001	700,000,000.00	2023-4-6	60	698,596,452.83	715,230,952.81		24,850,000.00	-285,208.37	24,850,000.00		715,516,161.18
23 铁建房产 PPN001	500,000,000.00	2023-3-22	60	498,952,358.49	513,722,595.69		14,625,000.00	-199,382.12	19,500,000.00		509,046,977.81
23 中铁 01	2,500,000,000.00	2023-3-8	60	2,495,403,773.58	2,568,042,482.04		96,000,000.00	-978,287.61	96,000,000.00		2,569,020,769.65
23 铁建房产 MTN001	2,200,000,000.00	2023-1-5	60	2,196,018,867.92	2,286,427,500.70		97,900,000.00	-757,554.20	97,900,000.00		2,287,185,054.90
22 中铁 MTN004	700,000,000.00	2022-10-12	60	698,445,577.37	702,895,022.55		26,180,000.00	-274,505.49	26,180,000.00		703,169,528.04
22 中铁 MTN003	800,000,000.00	2022-8-22	60	798,302,049.85	807,630,832.20		26,800,000.00	-339,741.03	26,800,000.00		807,970,573.23
22 中铁 MTN002	1,500,000,000.00	2022-7-13	60	1,496,871,199.48	1,518,863,083.02		51,000,000.00	-637,699.11	51,000,000.00		1,519,500,782.13
22 中铁 MTN001	2,000,000,000.00	2022-6-15	60	1,995,800,000.00	2,031,194,330.47		68,600,000.00	-849,987.92	68,600,000.00		2,032,044,318.39
22 中铁 06	500,000,000.00	2022-5-26	60	498,250,000.00	509,813,425.79		18,400,000.00	-257,610.17	18,400,000.00		510,071,035.96
22 中铁 05	1,000,000,000.00	2022-5-26	60	997,900,000.00	1,017,396,235.68		32,000,000.00	-893,158.35	32,000,000.00		1,018,289,394.03



债券名称	面值	发行日期	债券期限（月）	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他	年末余额
22 中铁 04	1,500,000,000.00	2022-5-17	60	1,496,850,000.00	1,526,605,592.87		49,500,000.00	-638,029.34	49,500,000.00		1,527,243,622.21
22 中铁 03	300,000,000.00	2022-3-28	60	299,370,000.00	307,858,891.03		11,100,000.00	-137,912.53	11,100,000.00		307,996,803.56
22 中铁 02	1,700,000,000.00	2022-3-25	60	1,696,430,000.00	1,744,337,057.31		62,390,000.00	-724,706.64	62,390,000.00		1,745,061,763.95
22 中铁 01	3,000,000,000.00	2022-3-18	60	2,993,640,000.00	3,077,757,599.51		109,500,000.00	-1,290,476.05	109,500,000.00		3,079,048,075.56
22PPN02	300,000,000.00	2022-3-25	60	300,810,000.00	312,944,347.28		11,970,000.00	-175,337.36	11,970,000.00		313,119,684.64
22PPN01	500,000,000.00	2022-1-6	60	498,472,641.51	515,978,206.22		23,375,000.00	-306,062.94	18,500,000.00		521,159,269.16
21 铁建房产 MTN001	2,000,000,000.00	2021-3-2	60	1,994,322,400.00	2,059,854,170.85	245,000,000.00	69,600,000.00	-2,599,589.42	328,400,000.00		2,048,653,760.27
2021 中铁 03	1,110,000,000.00	2021-8-3	60	1,107,539,630.19	1,121,193,379.53	40,000,000.00	33,633,000.00	-497,542.70	76,408,000.00		1,118,915,922.23
2021 中铁 02	1,300,000,000.00	2021-2-2	60	1,297,340,000.00	1,341,994,491.24	130,000,000.00	47,016,666.66	-2,139,497.20	181,350,000.00		1,339,800,655.10
2021 中铁 01	1,300,000,000.00	2021-1-21	60	1,297,340,000.00	1,344,291,614.26	290,000,000.00	47,948,333.33	-3,985,786.09	339,140,000.00		1,347,085,733.68
公司债券 20 中铁 01(公募)	3,590,000,000.00	2020-9-15	60	3,582,389,200.00	3,619,147,657.06		128,522,000.00	-1,365,778.79	128,522,000.00		3,620,513,435.85
20 铁建 MTN002	900,000,000.00	2020-3-19	60	897,491,986.99	917,865,607.75		38,270,000.00	-587,140.16	38,270,000.00		918,452,747.91
20 铁建 MTN001	2,100,000,000.00	2020-3-10	60	2,093,831,318.88	2,169,271,098.19		94,500,000.00	-1,283,121.44	94,500,000.00		2,170,554,219.63
2019 中铁 04（公募）	2,700,000,000.00	2019-3-13	60	2,688,686,292.96	2,764,645,053.36		21,937,500.00	-1,167,446.64	2,787,750,000.00		
2019 中铁 03（私募）	300,000,000.00	2019-3-15	60	298,758,014.34	308,104,636.41		2,745,000.00	-130,363.59	310,980,000.00		
24 铁建房产 MTN002	1,000,000,000.00	2024-3-7	60	998,650,000.00		1,000,000,000.00	24,000,000.00	1,256,791.39			1,022,743,208.61
合计	42,800,000,000.00	——	——	42,705,863,273.83	37,622,446,539.75	6,705,000,000.00	1,431,727,499.99	-15,343,965.52	5,074,300,000.00		40,700,218,005.26



（二十九） 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,821,334,175.14	1,925,992,793.85
减：未确认的融资费用	545,528,614.57	619,837,570.83
重分类至一年内到期的非流动负债【附注八、（二十五）】	111,603,626.97	111,490,653.39
租赁负债净额	1,164,201,933.60	1,194,664,569.63

（三十） 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	1,500,703,086.73	917,646,124.60
合 计	1,500,703,086.73	917,646,124.60

长期应付款项年末余额最大的前五项

项 目	年末余额	年初余额
国新融资租赁有限公司	1,089,000,000.00	475,000,000.00
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	181,427,535.70	179,532,562.69
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	173,784,204.42	170,587,721.24
中铁十二局集团有限公司母公司	10,000,000.00	10,000,000.00
自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目 PPP 项目	21,946,548.30	
中铁建设集团有限公司华南分公司		13,121,158.71
合 计	1,476,158,288.42	848,241,442.64

（三十一） 长期应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		2,057,807.49	321,165.58	1,736,641.91
二、辞退福利				



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、其他长期福利				
合 计		2,057,807.49	321,165.58	1,736,641.91

(三十二) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	109,000.00	8,056,238.54	7,965,238.54		200,000.00
合计	109,000.00	8,056,238.54	7,965,238.54		200,000.00

(三十三) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	270,277,132.22	256,927,631.52
深圳市创朗企业管理有限公司	12,057,394.81	12,057,394.81
合 计	282,334,527.03	268,985,026.33

(三十四) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	224,950,475.38	606,966.54		225,557,441.92
合 计	224,950,475.38	606,966.54		225,557,441.92
其中：国有独享资本公积	224,950,475.38	606,966.54		225,557,441.92



（三十六）盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	2,046,253,014.67	46,393,636.83		2,092,646,651.50	
任意盈余公积金	35,895.95			35,895.95	
合 计	2,046,288,910.62	46,393,636.83		2,092,682,547.45	—

（三十七）未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	21,202,260,767.27	21,789,009,313.60
年初调整金额		-22,019,548.77
本年年初余额	21,202,260,767.27	21,766,989,764.83
本年增加额	5,395,861.88	117,910,531.25
其中：本年净利润转入	5,395,861.88	117,910,531.25
其他调整因素		
本年减少额	70,552,894.71	682,639,528.81
其中：本年提取盈余公积数附注八、（三十六）	46,393,636.83	122,226,642.67
本年分配现金股利数	24,159,257.88	554,115,032.75
其他减少		6,297,853.39
本年年末余额	21,137,103,734.44	21,202,260,767.27

（三十八）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	45,938,157,068.32	40,285,761,201.05	60,035,925,047.87	53,711,398,107.68
房产销售	44,212,173,454.57	38,691,013,079.75	58,409,195,015.66	52,210,474,191.63
物业费	1,424,939,487.33	1,260,821,395.72	1,407,674,557.12	1,237,398,363.98
物业出租	301,044,126.42	333,926,725.58	219,055,475.09	263,525,552.07
2、其他业务小计	707,563,478.83	397,326,132.86	3,253,092,930.36	2,891,604,880.39



项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁、管理咨询等	707,563,478.83	397,326,132.86	3,253,092,930.36	2,891,604,880.39
合 计	46,645,720,547.15	40,683,087,333.91	63,289,017,978.23	56,603,002,988.07

（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	本年发生额	上年发生额
广告和销售服务费	760,707,542.23	881,536,574.74
职工薪酬及劳务费	68,744,630.40	63,002,531.70
物业费 and 办公费	57,201,702.04	20,023,410.29
其他	48,245,036.67	73,289,121.34
合计	934,898,911.34	1,037,851,638.07

2、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬及劳务费	582,719,252.68	582,976,759.03
租赁费、物业费、办公费和差旅费	89,504,116.42	79,775,913.40
上级管理费	5,195,898.11	62,939,311.32
中介机构服务费和咨询费	98,721,466.18	50,780,535.77
信息化建设费	11,825,748.71	21,925,621.18
折旧费	13,039,685.92	16,658,710.26
其他	82,065,506.86	99,827,962.05
合计	883,071,674.88	914,884,813.01

3、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	6,573,960.56	1,959,133.17
委托研发支出	1,594,285.87	827,130.21
其他	2,225,853.08	144,840.29
合计	10,394,099.51	2,931,103.67

4、财务费用



项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,199,330,553.47	1,414,045,979.29
减：利息收入	881,930,959.19	1,019,423,441.96
汇兑损益	23,176.80	-207,204.46
其他	7,973,996.22	10,373,923.76
合计	325,396,767.30	404,789,256.63

(四十) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
增值税加计抵减	1,117,388.49	5,095,737.22
政府补贴	7,721,477.54	8,881,604.51
个人所得税扣缴手续费返还	1,661,437.47	1,075,257.42
其他	9,790,258.82	2,001,966.40
合计	20,290,562.32	17,054,565.55

(四十一) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	95,354,019.72	164,128,248.72
处置长期股权投资产生的投资收益	4,384,456.79	-558,071.09
其他		4,633,872.89
合计	99,738,476.51	168,204,050.52

(四十二) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-432,725,583.97	-703,071,400.98
合 计	-432,725,583.97	-703,071,400.98

(四十三) 资产减值损失



项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-935,775,276.13	-757,160,082.44
合同资产减值损失	1,951,456.09	928,795.64
其他非流动资产减值损失	-4,088,516.41	805,130.01
投资性房地产减值损失		-13,969,958.02
合 计	-937,912,336.45	-769,396,114.81

(四十四) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产及使用权资产处置损益	2,077,430.20	424,002.13
合 计	2,077,430.20	424,002.13

(四十五) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	25.00	153,518.50	25.00
与企业日常活动无关的政府补助	243,761.00	454,846.45	243,761.00
违约赔偿收入	44,257,124.65	21,092,656.94	44,257,124.65
无法支付的款项	11,550,422.18	164,835.43	11,550,422.18
其他	19,972,032.87	8,532,030.36	19,972,032.87
合 计	76,023,365.70	30,397,887.68	76,023,365.70

(四十六) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	123,150.82	145,480.33	123,150.82
公益性捐赠支出	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
行政性罚款、滞纳金	208,396.00	1,574,942.40	208,396.00
赔偿金、违约金等	7,743,997.61	7,740,427.93	7,743,997.61



项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性 损益的金额
其他	1,218,297.82	35,031.93	1,218,297.82
合 计	12,293,842.25	12,495,882.59	12,293,842.25

（四十七）所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	996,988,362.88	1,632,912,215.30
递延所得税调整	-175,960,895.33	-725,869,287.42
合 计	821,027,467.55	907,042,927.88

（四十八）归属于母公司所有者的其他综合收益

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分 类进损益的 其他综合收 益						
二、将重分类 进损益的其 他综合收益	455,603.60		455,603.60	919,676.25		919,676.25
1、权益法下 可转损益的 其他综合收 益	455,603.60		455,603.60	919,676.25		919,676.25
减：前期计入 其他综合收 益当期转入 损益						
小 计	455,603.60		455,603.60	919,676.25		919,676.25

（四十九）租赁

1、经营租赁出租人



项 目	金 额
一、收入情况	92,415,303.57
租赁收入	92,415,303.57
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	517,506,243.48
第 1 年	86,316,600.58
第 2 年	86,237,928.58
第 3 年	86,237,928.58
第 4 年	86,237,928.58
第 5 年	86,237,928.58
5 年以上	86,237,928.58

（五十）合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	1,241,771,394.20	1,345,873,328.36
加：资产减值损失	937,912,336.45	769,396,114.81
信用资产减值损失	432,725,583.97	703,071,400.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	122,123,998.58	120,978,859.01
使用权资产折旧	125,815,796.32	113,756,079.13
无形资产摊销	1,011,057.58	981,917.85
长期待摊费用摊销	8,987,139.84	24,302,052.51
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）	-2,077,430.20	-424,002.13
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	123,125.82	-8,038.17
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		



补充资料	本年发生额	上年发生额
财务费用（收益以“－”号填列）	4,897,856,591.78	6,910,409,461.04
投资损失（收益以“－”号填列）	-99,738,476.51	-168,204,050.52
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-152,454,982.72	-1,050,335,153.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-23,478,423.48	284,743,756.47
存货的减少（增加以“－”号填列）	15,342,978,823.94	2,430,685,170.34
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,323,492,030.65	871,226,777.33
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-14,679,763,235.07	-8,267,353,484.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,830,301,269.85	4,089,100,188.70
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的年末余额	17,107,306,995.09	18,562,897,484.94
减：现金的年初余额	18,562,897,484.94	14,137,466,306.77
加：现金等价物的年末余额		1,682,233.13
减：现金等价物的年初余额	1,682,233.13	
现金及现金等价物净增加额	-1,457,272,722.98	4,427,113,411.30

2、本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	-20,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-20,000,000.00
二、本年处置子公司于本年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年收到的现金或现金等价物	



项目	金额
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	年末余额	年初余额
一、现金	17,107,306,995.09	18,562,897,484.94
其中：库存现金	26,318.81	44,433.38
可随时用于支付的银行存款	17,107,280,676.28	18,562,853,051.56
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		1,682,233.13
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	17,107,306,995.09	18,564,579,718.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（五十一）所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	31,625,922.01	农民工工资保证金、诉讼
存货	21,442,729,643.33	抵押贷款
其他	913,954,021.73	银行贷款质押
合计	22,388,309,587.07	

九、 承诺及或有事项

（一）承诺事项

项目	年末余额	年初余额
资本承诺（万元）	63,592.00	4,990.00
合计	63,592.00	4,990.00



（二）对外担保

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性按揭担保。阶段性按揭担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

项目	年末余额	年初余额
按揭担保余额（万元）	1,545,428.93	2,144,384.60

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。

（三）对集团内、集团外单位提供担保情况

详见附注十一、关联方关系及其交易。

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
债券的发行	发行公司债 21 亿元	增加有息负债 21 亿元

十一、 关联方关系及其交易

（一）母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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 & 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中国铁道建筑集团有限公司。

（二）子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

（三）合营企业及联营企业情况



详见附注八、（十）长期股权投资。

（四）其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
中国铁道建筑集团有限公司	最终控制方
中铁建设集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十三局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
中铁十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁物资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建海南建设发展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
中铁二十局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
重庆铁城房地产开发有限公司	同一最终控制方
中铁建雄安投资发展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
中铁二十二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
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	同一最终控制方
中铁建城市开发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
中铁二十五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
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
沙特阿美达赫兰企业学院项目	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



其他关联方名称	与本公司的关系
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
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十一局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
中铁建黄河投资建设有限公司	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
甘肃铁道综合工程勘察院有限公司	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
中铁十九局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
西安铁一院工程咨询管理有限公司	同一最终控制方
中国土木工程集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
广州南沙中铁实业发展有限公司	同一最终控制方
中铁建华南建设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
甘肃铁道综合工程勘察院有限公司	同一最终控制方
西安铁一院工程咨询管理有限公司	同一最终控制方
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建国际投资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其子公司	同一最终控制方
中铁建北方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建城市建设投资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

（五）关联方交易



1、关联方交易

(1) 销售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
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	1,642,001.27	4,019,041.83
中国铁建股份有限公司	物业服务	市场价	184,470.00	256,080.00
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	3,473,607.18	1,708,738.85
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	2,772,386.29	
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	5,852,496.89	3,165,088.96
中铁十四局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	2,048,201.09	690,121.75
中铁十七局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价		1,286,757.40
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	198,245.33	3,083,537.73
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	
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	1,970,908.76	1,990,633.35
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	4,653,313.41	1,337,405.50
中国土木工程集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	1,447,075.63	485,826.93
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价		75,847.44
中铁建设集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	8,432.23	22,122.38
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	3,624,219.06	1,365,421.29



关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
中铁十八局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	865,986.05	215,019.81
中铁十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	6,064,266.17	1,832,531.67
中铁建发展集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	130,566.04	
苏州京兆房地产开发有限公司及其子公司	物业服务	市场价	6,766,715.32	
中铁房地产集团苏州置业有限公司及其子公司	物业服务	市场价	2,473,403.25	
宁波京海投资管理有限公司及其子公司	物业服务	市场价	160,446.59	
中铁房地产集团宁波京平置业有限公司及其子公司	物业服务	市场价	133,124.04	
宁波京湾投资管理有限公司及其子公司	物业服务	市场价	658,117.10	
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价		989,416.51
中铁建设集团有限公司及其子公司	设计咨询	市场价		854,035.23
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询	市场价	162,264.15	276,859.15
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询	市场价	494,339.62	1,425,707.55
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	5,343,172.30	3,852,065.07
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	设计咨询	市场价	59,433.96	101,886.79
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	设计咨询	市场价		263,473.30
中铁建设集团有限公司	其他收	市场价		1,459,048.26



关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
及其子公司	入			
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价		104,231.01
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		6,527,539.77
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价		15,852,252.13
中铁十二局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	248,384.24	919,137.84
中铁建华南建设有限公司及其子公司	其他收入	市场价		463,345.65
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价		1,341,175.18
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价		120,283.02
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		2,131,499.65
中铁城建集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	23,531.78	42,548.72
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	1,910,377.35	
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	11,466,837.83	
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	702,360.46	3,376,230.69
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	3,699.20	91,151.80
中铁城建集团有限公司及其子公司	房产销售	市场价	39,451,329.40	



关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	房产销售	市场价	2,403,326.61	
中铁建设集团有限公司及其子公司	房产销售	市场价	15,426,642.19	
中铁十七局集团有限公司及其子公司	房产销售	市场价	4,274,612.39	
中铁十四局集团有限公司及其子公司	房产销售	市场价	11,648,124.77	
中铁十二局集团有限公司及其子公司	房产销售	市场价	834,827.42	
中铁建发展集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	291,202.39	
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	133,630.64	
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	57,015.41	
中铁建设集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	1,599,797.48	
中铁建华南建设有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	427,919.28	
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	16,630,453.60	
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	1,272,969.65	
中铁城建集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	170,194.89	
中铁物资集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	2,312,286.38	
中铁十一局集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	65,893.76	



关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
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	662,710.73	
合计			163,208,104.48	61,726,062.21

(2) 采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
中铁十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	7,677,065.19	7,886,118.50
中铁十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	490,134,920.10	1,102,602,565.16
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	47,546,646.10	49,719,667.43
中铁十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	507,934,160.88	396,778,922.25
中铁十六局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	150,326,128.88	226,760,400.41
中铁十七局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	16,919,984.97	116,301,757.39
中铁十八局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	70,471,461.95	37,075,759.23
中铁十九局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	48,524,690.86	51,787,391.77
中铁二十局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	678,524,648.37	570,064,855.68
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	7,682,949.17	669,750.10
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	85,662,465.70	48,573,779.56
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	466,055,614.08	342,777,134.13



关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
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	223,583,269.03	363,064,686.90
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	28,583.05	19,844,623.11
中铁城建集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	3,481,584,542.84	2,331,137,939.93
中铁建设集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	1,305,164,287.51	2,622,482,996.38
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	108,139,533.46	93,179,849.04
中铁建华南建设有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	199,548,576.93	105,963,187.19
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	764,150.94	
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		5,296,558.99
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	4,245,283.02	
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	2,068,649.63	949,195.80
合计			7,902,587,612.66	8,492,917,138.95

(3) 关联租赁

① 本集团作为出租方

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	2024 年确认的租赁收益
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本部	建筑物	2020-1-1	2024-12-31	双方协商确定	291,202.39



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	2024 年确认的租赁收益
中铁房地产集团华东有限公司	中铁建城市开发有限公司	建筑物	2023-11-1	2024-1-31	双方协商确定	133,630.64
中铁房地产集团华东有限公司	中铁上海设计院集团有限公司	建筑物	2023-10-1	2024-9-30	双方协商确定	57,015.41
中铁房地产集团华东有限公司	北京中铁建工物资有限公司	建筑物	2023-9-1	2024-8-31	双方协商确定	155,223.55
广州南沙中铁实业发展有限公司	北京中铁安装工程有限公司	建筑物	2023-5-6	2028-5-5	双方协商确定	217,515.14
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	建筑物	2024-1-30	2027-1-29	双方协商确定	427,919.28
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	建筑物	2022-3-7	2025-3-6	双方协商确定	16,630,453.60
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	建筑物	2022-5-9	2025-5-8	双方协商确定	1,272,969.65
广州南沙中铁实业发展有限公司	中铁城建集团物资有限公司	建筑物	2023-5-1	2026-4-30	双方协商确定	170,194.89
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	建筑物	2022-1-1	2024-12-31	双方协商确定	288,269.88
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	建筑物	2024-7-1	2029-6-30	双方协商确定	51,276.69
广州南沙中铁实业发展有限公司	中铁物资集团华南有限公司	建筑物	2023-10-16	2026-10-15	双方协商确定	2,312,286.38
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	建筑物	2024-1-1	2024-12-31	双方协商确定	686,687.90



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	2024 年确认的租赁收益
中铁房地产集团西南有限公司	中铁十一局集团建筑安装工程有限公司	建筑物	2024-3-11	2024-9-10	双方协商确定	65,893.76
中铁建物业管理有限公司成都分公司	北京中铁建工物资有限公司	建筑物	2024-6-4	2029-8-31	双方协商确定	200,824.32
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	建筑物	2021-6-19	2024-6-18	双方协商确定	662,710.73
合计						23,624,074.21

②本集团作为承租方

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2024 年确认的租赁费
中国铁道建筑集团有限公司	中国铁建房地产集团有限公司	办公楼	2024-1-1	2024-12-31	双方协商确定	11,278,127.71

(4) 关联资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额（元）	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	3,000,000,000.00	2024-3-19	2027-3-19	
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	
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	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	
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	



关联方	拆入金额（元）	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	2024-4-17	2027-4-17	
中国铁建股份公司资金结算中心	5,000,000,000.00	2024-10-10	2025-10-10	

（5）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 （万元）	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	33,117.25	2021-12-15	2025-12-20	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投资有限公司	25,000.00	2024-11-22	2032-11-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京润谷置业有限公司	21,000.00	2022-8-2	2027-8-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	昆明创樾置业有限公司	16,560.00	2022-1-21	2026-1-21	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	38,030.19	2022-6-24	2027-6-23	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	9,195.02	2022-1-10	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	88,290.00	2024-5-31	2028-5-30	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	122,000.00	2021-1-6	2026-1-5	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	29,880.00	2023-4-28	2026-4-30	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	20,000.00	2024-7-25	2028-11-28	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	48,750.00	2022-6-15	2027-4-1	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	9,600.00	2022-3-25	2025-3-21	否



担保方	被担保方	担保金额 (万元)	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	中铁房地产集团武汉有限公司	7,675.50	2023-4-20	2028-2-16	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉招瑞置业有限公司	46,403.00	2023-8-23	2027-12-30	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	6,783.00	2021-1-25	2028-1-25	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	8,744.37	2023-2-28	2028-12-31	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	30,150.00	2020-9-8	2026-9-12	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	10,500.00	2022-9-27	2025-9-27	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	18,180.00	2023-9-15	2026-9-14	否
合计		589,858.33			



2、关联方应收应付款项余额

项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收资金集中管理款					
	中铁建黄河投资建设有限公司及其子公司			1,682,233.13	
应收账款					
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	200,120.00	38,950.60	200,120.00	16,901.00
	中铁十六局集团有限公司及其子公司	100,000.00	1,000.00	100,000.00	15,000.00
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	1,277,444.03	3,637.85	1,033,641.83	3,394.06
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	7,782,625.14	35,437.75	1,340,331.22	11,303.69
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	3,118,289.02	3,118.29	2,544,765.63	2,244.77
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	9,990,377.52	9,990.38	3,141,628.16	15,708.14
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	9,414,980.30	149,757.03	2,611,613.81	114,780.97
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	14,354,425.52	27,393.36	17,681,658.57	41,238.40
	中铁建设集团有限公司及其子公司	2,350,178.19	270,183.87	2,341,016.84	51,499.75
	中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	560,746.62	4,121.68	636,512.92	4,930.51



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	1,785,371.61	4,797.78	5,025,280.57	42,433.92
	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	1,893,655.45	10,207.54	1,197,232.61	10,784.72
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	1,563,929.27	1,563.91	450,364.36	1,569.39
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	431,104.56	1,894.09	760,920.73	3,804.60
	中国铁建股份有限公司母公司及其子公司	35,329.80	176.65	22,620.40	113.10
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	2,751,100.16	3,015.50	2,696,599.66	2,611.19
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	1,926,254.51	1,926.26	1,463,689.15	1,463.69
	中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	4,059,894.23	4,223.41	2,141,579.66	15,079.92
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	4,887,721.42	52,466.28	638,405.12	638.41
	中铁物资集团有限公司及其子公司	166,666.64	166.67		
	中国铁建投资集团有限公司及其子公司	63,000.00	630.00	108,000.00	1,080.00
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	39,529.91	420.00		
	中铁城建集团有限公司及其子公司	13,446.00	13.45		



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	69,139.70	69.14		
	武汉越隼房地产开发有限公司	599,281.63	600.00		
	北京捷海房地产开发有限公司	15,000,000.00	574,000.00	11,000,000.00	570,000.00
	南京京瑞房地产投资有限公司	94,503.02	94.50	1,481,637.70	1,481.64
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司			57,864.73	57.86
	宁波京海投资管理有限公司	4,322,529.86	4,322.53	5,305,891.96	33,182.77
	宁波京湾投资管理有限公司	2,118,971.73	21,730.83	2,015,148.57	26,104.72
	嘉兴京开房地产开发有限公司			178,857.12	178.86
	成都铁诚房地产开发有限公司	102,711.85	102.71	102,711.85	102.71
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	2,382,542.97	2,382.54		
	重庆建联新房地产开发有限公司	2,539,400.21	2,539.42	2,314,470.77	2,314.47
	常州京瑞房地产开发有限公司	8,560,139.29	10,505.75	6,969,659.84	11,301.91
	北京欣达置业有限公司	580,467.68	5,805.00	580,467.68	580.00



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	5,389,565.88	10,715.81	4,156,987.68	13,048.47
	成都中铁华府置业有限公司	5,731,484.26	26,414.68	6,423,150.21	25,941.33
	昆明启平置业有限公司	3,472,947.59	3,472.95	3,640,888.22	3,640.89
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	9,358,416.91	9,358.42	4,305,817.74	4,305.82
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	421,192.10	4,211.92	4,930,748.71	9,861.50
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	5,520,250.23	12,969.28	3,054,364.18	10,503.39
	西咸新区兴城人居置业有限公司	3,810,267.33	7,244.78	699,664.74	9,801.22
	北京锐达置业有限公司	10,311,437.10	32,293.25	8,116,387.66	30,098.20
	德清京盛房地产开发有限公司			631,632.05	6,316.32
	成都创城置业有限公司	798,121.77	798.12	798,121.77	798.12
	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
	贵州中广文创城置业有限公司	16,244,118.72	33,664.38	13,128,734.48	30,548.99
	江门江湾南光投资发展有限公司	8,623,226.37	27,771.67	4,029,229.76	27,382.15



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都鹿港置业有限公司	4,852,829.39	19,312.59	1,842,149.82	4,259.20
	广州新铁鑫建投资有限公司			12,793.14	12.79
	上海京淼鑫房地产有限公司	7,231,792.42	19,908.90	3,021,316.19	17,698.43
	苏州京兆房地产开发有限公司	4,973,832.34	14,178.24	3,830,514.48	3,830.52
	成都樾林置业有限公司	1,757,798.30	7,615.58	2,253,021.59	7,392.82
	苏州京宏房地产开发有限公司	764,065.15	6,164.07		
	太原空港枢纽置业有限公司	374,306.35	18,715.32	374,306.35	1,871.53
	南京京悦房地产开发有限公司	639,962.95	639.96	8,829,250.53	8,829.25
	南京京盛房地产开发有限公司	107,187.22	107.19	1,191,904.36	9,114.99
	重庆铁诚房地产开发有限公司	1,486,648.24	62,808.96	1,209,354.75	23,232.35
	重庆渝铁房地产开发有限责任公司	1,977,370.91	100,949.08	1,549,164.95	26,039.66
	广州南沙科城投资发展有限公司	1,491,643.10	1,491.64	11,386,154.33	12,637.04
	中铁建投珠海城市开发有限公司	40,888.38	408.88	1,038,799.68	2,077.60



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都成铁华晟置业有限公司			6,356,350.84	31,781.75
	成都交投桂善成实业有限公司	356,481.10	356.48	1,512,201.65	6,612.21
	合肥京尚房地产开发有限公司	277,705.75	1,388.53	830,000.00	2,510.00
	上海万京隆房地产有限公司	1,938,625.67	1,938.63	1,938,625.67	1,938.63
	广州南沙横城置业有限公司	474,389.86	4,743.90	5,314,983.53	52,729.84
	成都樾然置业有限公司	943,345.41	943.35	938,625.66	938.63
	重庆铁城房地产开发有限公司			571,045.06	2,855.23
	贵阳铁诚房地产开发有限公司	11,021,517.44	11,021.52	10,845,277.85	136,578.53
	小计	225,527,296.08	1,698,852.85	204,904,259.09	1,537,072.57
预付账款					
	中铁十二局集团有限公司及其子公司			78,150,993.07	
	中铁城建集团有限公司及其子公司	4,488,484.39		4,488,484.39	
	中铁建设集团有限公司及其子公司	9,964,337.54		2,320,946.00	



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中铁建商务管理有限公司及其子公司	2,505.60		22,505.60	
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	2,890,620.00			
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	205,200.00			
	武汉招瑞置业有限公司	200,765.04			
	小计	17,751,912.57		84,982,929.06	
其他应收款					
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	266,581,896.37	3,875,325.40	234,734,546.76	302,091.25
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	979,754,355.56	863,359.42	756,114,009.87	756,114.01
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	116,527,085.54	116,527.08	117,343,001.97	117,427.00
	中铁建设集团有限公司及其子公司	36,452,589.73	1,778,503.84	16,822,334.31	1,753,526.04
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	1,141,918,847.19	83,634,435.81	988,720,306.70	83,577,971.62
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	290,480,227.80	88,212,542.66	274,952,919.85	221,615.19
	中铁城建集团有限公司及其子公司	621,184,388.68	622,202.70	318,482,779.06	317,421.43



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司			464,718.12	464.72
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	31,170,338.08	31,170.34	74,457,297.86	74,457.30
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	7,063,764.18	7,063.77	9,060,621.10	9,060.62
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	267,829.34	267.83	267,829.34	267.83
	中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	48,239.54	48.24	145,353.92	198.61
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	377,485,137.99	377,485.14	104,328,199.63	104,328.20
	中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司			17,697.65	17.70
	中铁建黄河投资建设有限公司及其子公司	1,116,188.38	1,116.19	1,116,188.38	1,116.19
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	625,885,913.46	1,728,879.15	544,696,993.67	547,683.58
	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	603,544,081.88	603,369.68	658,084,607.38	657,819.14
	中国铁建投资集团有限公司及其子公司	334,410,749.16	83,985,886.98	312,925,035.61	68,276,378.05
	中铁建商务管理有限公司及其子公司			50,000.00	50,000.00
	中国铁建财务有限公司及其子公司			1,000.00	1,000.00



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国土木工程集团有限公司及其子公司			36,333.84	36.33
	中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	588,937,856.44	98.93	281,469.54	281.47
	重庆建联新房地产开发有限公司	132,000,000.00	132,000.00	132,013,200.00	132,013.20
	重庆品锦悦房地产开发有限公司	36,752,750.00	36,752.75	37,047,500.00	37,047.50
	昆明启平置业有限公司	687,295,873.73	687,295.87	643,420,953.42	643,420.95
	成都铁诚房地产开发有限公司	926,301,591.01	926,301.59	822,790,519.35	822,790.52
	广州新铁鑫建投资有限公司	2,296,318,007.06	1,610,067.18	440,035,338.06	242,918.67
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	48,060,109.28	47,956,246.91	47,956,246.91	47,956,246.91
	福州新宸置业有限公司	458,584,427.22	458,584.43	434,726,900.70	434,726.90
	北京捷海房地产开发有限公司	979,943,973.16	979,943.97	972,943,973.16	972,943.97
	北京鑒庄房地产开发有限公司	209,663,491.77	209,663.49	311,281,539.96	311,281.54
	天津万和置业有限公司	2,500,871,794.46	560,059,349.50	2,537,171,794.46	505,619,114.40
	北京欣达置业有限公司	114,995,942.51	76,484,295.22	113,245,942.51	76,484,295.22



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京锐达置业有限公司	1,313,942,423.40	70,612,007.42	1,341,562,432.38	1,341,562.44
	宁波京海投资管理有限公司	5,934,684.87	5,934.69	40,287,522.83	40,287.53
	宁波润盛房地产开发有限公司			1,687,591.21	1,687.58
	南京京悦房地产开发有限公司			95,029,422.03	95,029.42
	苏州京兆房地产开发有限公司	418,486,142.65	1,437,570.35	395,602,233.06	395,602.23
	上海京淼鑫房地产有限公司	13,869.00	13.87	249,414.94	249.41
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	32,423,254.03	32,423.26	32,423,254.03	58,295.02
	宁波京湾投资管理有限公司	310,994,928.13	310,994.93	337,110,415.41	337,110.42
	常州京瑞房地产开发有限公司	120,769.53	120.77	204,423.97	204.42
	德清京盛房地产开发有限公司	188,263,794.44	188,263.79	278,713,794.44	278,713.79
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	513,964,737.67	316,159,318.92	411,649,240.03	279,992,113.18
	广州市穗云置业有限公司	825,809,268.83	183,360,441.66	785,102,416.23	64,595,478.09
	西咸新区兴城人居置业有限公司	272,888,439.99	320,774.60	240,046,375.34	240,096.37



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南京源宸置业有限公司	567,760,400.00	567,760.40	643,080,400.00	643,080.40
	西安曲江上和置业有限公司			10,880.00	10.88
	长春恒卓房地产开发有限公司			27,439,999.99	27,440.00
	贵州中广文创城置业有限公司	1,815,666,160.25	1,872,846.47	1,633,436,107.00	1,691,106.53
	成都樾林置业有限公司			6,589,375.11	6,589.38
	成都樾然置业有限公司	181,532,944.44	181,532.94	464,849,405.37	464,849.41
	广州南沙科城投资发展有限公司	634,258,506.02	634,258.51	491,046,412.75	491,046.41
	广州市晟都投资发展有限公司	1,350,613,549.13	1,350,613.55	1,344,975,893.00	1,344,975.89
	南京京盛房地产开发有限公司	189,438,777.81	189,438.78	817,634.93	817.63
	苏州京宏房地产开发有限公司			1,440,000.00	1,440.00
	苏州锐华置业有限公司	63,766,420.69	63,766.42	63,766,420.69	63,766.42
	太原空港枢纽置业有限公司	45,713,361.25	45,713.36	242,128,587.35	232,657.75
	武汉招瑞置业有限公司	1,272,589,013.19	53,088,075.15	1,124,438,556.09	1,124,438.56



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	长春京德房地产开发有限公司	468,214,035.29	468,032.58	446,349,602.62	440,108.85
	成都交投桂善成实业有限公司			195,327.56	195.33
	合肥京尚房地产开发有限公司			5,128,824.23	5,128.83
	广州南沙横城置业有限公司	3,303.16	3.30	4,390.27	4.39
	上海万京隆房地产有限公司			1,082,998,000.00	1,082,998.00
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司			6,000,000.00	6,000.00
	武汉越隼房地产开发有限公司	81,891,497.54	81,891.50	10,581,060.00	357,501.06
	沈阳嘉佰置业有限公司	26,338,857.79	26,338.86	11,995,104.06	11,995.10
	江门江湾南光投资发展有限公司			1,054,372.64	1,054.37
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	42,717.36	42.72		
	中铁物资集团有限公司及其子公司	50,000.00	50,000.00		
	成都中铁华府置业有限公司	78,142,479.36	78,115.68		
	成都锦瑞博茂置业有限公司	703,285,219.41	703,285.22		



项目	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海京贸悦房地产有限公司	232,310,839.20	232,310.84		
	武汉锦坤房地产开发有限公司	43,595,321.12	43,595.32		
	小计	26,051,673,165.07	1,587,484,269.93	22,473,732,042.65	1,145,799,711.15
长期应收款					
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	229,333,733.85	155,875,913.59	249,492,293.65	155,875,913.59
	成都铁诚房地产开发有限公司	689,065,220.75	689,065.22	689,065,220.75	689,065.22
	广州南沙横城置业有限公司	1,265,202,479.18	1,265,202.48	1,514,329,608.34	1,514,329.61
	小计	2,183,601,433.78	157,830,181.29	2,452,887,122.74	158,079,308.42



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
短期借款			
	中国铁建财务有限公司		100,080,972.23
应付账款			
	中铁城建集团有限公司及其子公司	3,263,638,667.34	2,624,286,687.58
	中铁建设集团有限公司及其子公司	2,453,526,750.91	2,824,302,503.22
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	131,271,911.18	134,591,887.88
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	269,247,552.87	415,377,783.22
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	928,411,847.82	1,229,569,629.44
	中铁十九局集团有限公司及其子公司	229,578,341.18	267,763,046.01
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	292,373,637.58	332,184,649.39
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	104,141,779.96	144,319,154.19
	中铁建华南建设有限公司及其子公司	364,408,018.39	164,087,414.08
	中铁建商务管理有限公司及其子公司		4,498,628.47
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	85,746,794.91	140,447,501.11
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	564,957.36	191,444.00
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	518,134,609.73	536,907,250.11
	中铁二十一局集团有限公司及其子公司	10,714,312.18	9,394,251.92
	中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	481,206.09	1,370,969.15



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	77,556,342.15	128,054,561.03
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	280,349,273.73	395,367,060.43
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	21,606,539.91	118,905,554.76
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	488,940,601.47	408,987,222.22
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	619,054,819.41	377,776,441.46
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	218,931.17	218,931.17
	中铁十六局集团有限公司及其子公司	239,675,570.26	237,335,583.73
	中铁建发展集团有限公司及其子公司	1,429,286.55	2,588,290.36
	中铁建资本控股集团有限公司及其子公司	10,090,072.62	3,426,230.92
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	4,083,592.61	4,083,592.61
	中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	7,370,289.23	280,717.63
	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	2,915,094.34	
	贵州中广文创城置业有限公司	8,152,544.37	8,152,544.37
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	55,596.33	484,800.00
	福州新宸置业有限公司		5,504.59
	小计	10,413,738,941.65	10,514,959,835.05
其他应付款			
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	1,060,598.89	1,065,598.89



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	540,817,805.50	957,640,898.07
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	43,686,432.54	31,615,763.29
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	152,585,500.92	146,520,063.10
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	5,337,539.54	5,562,702.65
	中铁十六局集团有限公司及其子公司		2,093.18
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	63,588,141.25	299,094,181.01
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	3,163,446.99	5,609,749.11
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	130,072,765.79	583,575,419.33
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	78,284,877.57	81,656,726.53
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	797,864,946.82	920,543,481.26
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	292,016,753.26	611,779,063.51
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	3,251,628.16	4,651,887.56
	中铁建设集团有限公司及其子公司	647,616,485.21	446,073,223.30
	中铁城建集团有限公司及其子公司	635,641,116.13	1,040,652,879.27
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	266,033,741.76	281,744,279.47
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	233,483,390.98	221,499,445.27
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	50,273,283.78	16,703,043.64



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	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
	中国铁建股份有限公司	5,000,000,000.00	5,025,475,800.00
	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	1,071,528,087.69	1,212,456,542.25
	中国铁建投资集团有限公司及其子公司	244,050,000.00	244,000,000.00
	中铁建北方投资建设有限公司及其子公司	125,834,431.76	116,489,722.00
	中铁建城市建设投资有限公司及其子公司	253,353,006.42	250,608,995.31
	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	100,000.00	100,000.00
	中铁建华南建设有限公司及其子公司	326,369,838.68	329,568,155.34
	中铁建国际投资有限公司及其子公司	326,292,099.99	329,490,416.65
	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
	中铁建商务管理有限公司及其子公司		1,315,781.56
	中铁二十一局集团有限公司及其子公司		149,834.00
	中铁物资集团有限公司及其子公司	426,285.36	420,065.36
	中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	203,835.50	40,000.00
	中铁建资本控股集团有限公司及其子公司	220,000.00	
	广州南沙横城置业有限公司	631,970.28	



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	苏州京兆房地产开发有限公司	1,158,263.16	
	成都交投桂善成实业有限公司	85,236,991.37	
	成都樾林置业有限公司	14,984,049.52	
	上海万京隆房地产有限公司	1,511,647,862.04	
	长春恒卓房地产开发有限公司	19,110,000.00	
	合肥京尚房地产开发有限公司	44,528,651.37	
	合肥常仁装饰工程有限公司	8,471,386.07	
	中国铁道建筑集团有限公司		11,842,034.09
	北京鑒庄房地产开发有限公司	2,794,392.05	2,466,109.63
	成都创城置业有限公司	10,151.70	10,151.70
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	80,474.91	64,633.37
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	214,466,337.11	151,771,663.90
	广州璟晔房地产开发有限公司	34,023,726.82	34,023,726.82
	广州宏嘉房地产开发有限公司	53,609,924.52	66,898,647.60
	广州宏轩房地产开发有限公司	118,489,229.41	118,489,229.41
	杭州京科置业有限公司		171,207,000.00
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司		55,804,326.00
	南京新城广阅房地产开发有限公司		14,994,800.00
	上海泓钧房地产开发有限公司	199,920,000.00	143,820,000.00
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	23,182,278.83	78,126,420.20
	大连万城之光置业有限公司	59,851,832.08	59,851,832.08
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	21,513,283.51	61,271,519.41



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	广州新铁鑫建投资有限公司	303,124,277.33	1,231,251,735.55
	广州市保瑞房地产开发有限公司	61,858,543.59	60,458,543.59
	成都中万怡兴置业有限公司	91,359,333.29	219,982,223.96
	保定鸿茂房地产开发有限公司	69,291,745.28	64,273,967.50
	常州京瑞房地产开发有限公司	48,928,967.00	48,952,589.60
	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	221,075,844.12	271,075,844.12
	杭州京江房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
	南京京瑞房地产投资有限公司	66,015,922.10	13,515,922.10
	南京京盛房地产开发有限公司	190,024,099.57	240,177,292.97
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	1,957,990.21	84,448,526.56
	成都中铁华府置业有限公司		50,107,743.28
	上海鑫京汇房地产开发有限公司	399,923,347.81	464,641,987.81
	上海鑫富诚房地产开发有限公司	332,695,523.18	241,463,202.18
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	276,848,452.84	212,807,186.51
	成都鹿港置业有限公司	20,303.40	20,303.40
	上海京淼鑫房地产有限公司	346,250,979.62	354,640,310.56
	西咸新区兴城人居置业有限公司		275,309.33
	贵州中广文创城置业有限公司	10,836.00	10,788.99
	宁波京湾投资管理有限公司	6,092.09	36,288,168.91
	重庆建联新房地产开发有限公司		1,066,016.60
	北京锐达置业有限公司	37,093.20	465,637.02



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	1,820,616.26	49,878,124.20
	宁波润盛房地产开发有限公司	438,886,042.67	598,200,931.55
	小计	16,610,278,773.68	18,434,036,134.84
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
	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
	中铁二十局集团有限公司及其子公司		6,000,000.00
	中铁城建集团有限公司及其子公司		10,000,000.00
	小计	105,874,511.50	201,216,530.42
合同负债			
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	3,260,905.70	4,707,981.33
	中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司		127,460.71
	中铁建设集团有限公司及其子公司	383,151.63	731,579.31
	中国铁建投资集团有限公司及其子公司	493,787.98	-
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	638,062.62	825,703.39
	中铁十四局集团有限公司及其子公司		225,000.00
	中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司		76,769.76
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	258,471.81	
	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	986,924.78	



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	428,940.00	
	中国铁建股份有限公司母公司及其子公司	30,000.00	
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	51,462.15	
	重庆建联新房地产开发有限公司	309,817.64	
	合肥京尚房地产开发有限公司	315,332.05	
	南京京悦房地产开发有限公司	203,239.10	
	重庆渝铁房地产开发有限责任公司	521,418.48	
	中国铁道建筑集团有限公司	305,501.03	1,871,356.25
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	606,104.41	830,196.56
	成都中铁华府置业有限公司	2,934,657.73	2,717,716.46
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	2,381,995.52	3,275,049.42
	嘉兴京开房地产开发有限公司	1,141,347.13	1,141,347.13
	常州京瑞房地产开发有限公司	1,563,877.14	1,238,311.46
	广州市增城区顺轩房地产有限公司		237,289.45
	北京锐达置业有限公司	428,678.18	1,348,644.21
	成都成铁华晟置业有限公司	1,653,690.78	1,014,592.40
	江门江湾南光投资发展有限公司	1,559,702.76	1,385,071.58
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	1,370,463.94	1,433,233.26



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	751,959.30	554,951.49
	福州新宸置业有限公司		135,263.02
	中铁建投珠海城市开发有限公司		1,118,841.28
	南京京瑞房地产投资有限公司	451,507.42	516,008.48
	小计	23,030,999.28	25,512,366.95
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
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	4,698,859.99	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	2,319,383.50
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	3,997,569.15	3,999,966.45
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	8,721,360.16	4,416,157.67
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	3,100,000.63	1,435,186.63
	中铁城建集团有限公司及其子公司	15,182,403.50	14,568,390.77
	中铁建设集团有限公司及其子公司	37,484,259.51	42,951,753.54
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	12,686,468.28	
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	418,019.01	
	武汉招瑞置业有限公司	1,160,598.27	
	上海泓钧房地产开发有限公司	3,875,604.79	3,555,600.72
	小计	104,041,506.35	89,700,844.02
租赁负债			



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	中国铁道建筑集团有限公司	20,793,959.13	20,793,959.13
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司		1,258,550.48
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	438,515.24	
	武汉招瑞置业有限公司	3,856,370.06	
	上海泓钧房地产开发有限公司	13,509,460.53	16,172,974.72
	小计	38,598,304.96	38,225,484.33
长期应付款			
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	55,128,784.68	58,311,257.16
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	8,122,415.62	7,018,848.62
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	40,333,945.45	40,331,548.15
	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
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	68,305,952.18	82,539,981.71
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	1,543,119.60	
	中铁城建集团有限公司及其子公司	85,745,128.24	82,353,591.99
	中铁建设集团有限公司及其子公司	109,924,948.66	121,641,100.27
	小计	396,713,221.02	424,937,519.74

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款基本情况



(1) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	44,613,340.97	187,379.73	11,072,100.00	
合计	44,613,340.97	187,379.73	11,072,100.00	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,613,340.97	100.00	187,379.73	0.42	44,425,961.24
合计	44,613,340.97	——	187,379.73	——	44,425,961.24

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,072,100.00	100.00			11,072,100.00
合计	11,072,100.00	——		——	11,072,100.00

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合



账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	44,613,340.97	100.00	187,379.73	11,072,100.00	100.00	
合 计	44,613,340.97	——	187,379.73	11,072,100.00	——	

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中国雄安集团城市发展投资有限公司	37,475,945.97	84.00	187,379.73
中铁房地产集团（贵州）有限公司母公司	3,562,395.00	7.99	
中铁房地产集团北方有限公司母公司	700,000.00	1.57	
中铁房地产集团商业地产开发有限公司本部	610,000.00	1.37	
中铁建物业管理有限公司成都分公司	510,000.00	1.14	
合计	42,858,340.97	96.07	187,379.73

（二）其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	300,841,476.79	300,811,476.79
其他应收款项	72,877,043,684.65	71,564,491,167.06
合计	73,177,885,161.44	71,865,302,643.85

1、应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	158,841,767.26	158,811,767.26	——	——



项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
其中：（1）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
中铁房地产集团设计咨询有限公司	30,000.00		未到期	否
账龄一年以上的应收股利	141,999,709.53	141,999,709.53	——	——
其中：（1）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
合计	300,841,476.79	300,811,476.79	——	——

2、其他应收款项

（1）其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	72,866,325,008.90	1,324.25	71,552,263,824.89	262,657.83
1 至 2 年			13,000,000.00	650,000.00
2 至 3 年	13,000,000.00	2,370,000.00	200,000.00	60,000.00
3 年以上	200,000.00	110,000.00		
合计	72,879,525,008.90	2,481,324.25	71,565,463,824.89	972,657.83

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
单项计提坏账 准备的其他应 收款项					



类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	72,879,525,008.90	100.00	2,481,324.25		72,877,043,684.65
合计	72,879,525,008.90	——	2,481,324.25	——	72,877,043,684.65

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	71,565,463,824.89	100.00	972,657.83		71,564,491,167.06
合计	71,565,463,824.89	——	972,657.83	——	71,564,491,167.06

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	72,866,325,008.90	99.98	1,324.25	71,552,263,824.89	99.98	262,657.83
1-2 年(含 2 年)				13,000,000.00	0.02	650,000.00



账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
2-3 年（含 3 年）	13,000,000.00	0.02	2,370,000.00	200,000.00		60,000.00
3 年以上	200,000.00		110,000.00			
合 计	72,879,525,008.90	——	2,481,324.25	71,565,463,824.89	——	972,657.83

②其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
年初余额	972,657.83			972,657.83
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	2,158,666.42			2,158,666.42
本年转回	650,000.00			650,000.00
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	2,481,324.25			2,481,324.25

（3）按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 项合计的比例 (%)	坏账准备
中铁房地产集团 西南有限公司	内部调剂 资金	19,075,601,150.91	1 年以内	26.17	



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 项合计的比例 (%)	坏账准备
中铁房地产集团 北方有限公司	内部调剂 资金	14,018,778,267.11	1 年以内	19.24	
中铁房地产集团 (贵州)有限公司	内部调剂 资金	11,893,608,137.04	1 年以内	16.32	
中铁房地产集团 华南有限公司	内部调剂 资金	8,844,856,035.03	1 年以内	12.14	
中铁房地产集团 华东有限公司	内部调剂 资金	8,091,453,770.91	1 年以内	11.10	
合 计	——	61,924,297,361.00	——	84.97	

（三）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	18,686,891,352.58	9,554,318.30		18,696,445,670.88
对合营企业投资	297,369,482.28		12,797,457.83	284,572,024.45
对联营企业投资	39,508,761.92	189,249.17		39,698,011.09
小 计	19,023,769,596.78	9,743,567.47	12,797,457.83	19,020,715,706.42
减：长期股权投资减 值准备				
合 计	19,023,769,596.78	9,743,567.47	12,797,457.83	19,020,715,706.42



2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	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	19,027,057,346.86	19,023,769,596.78	12,354,318.30		-15,863,812.26		455,603.60				19,020,715,706.42	
一、子公司	18,686,891,352.58	18,686,891,352.58	9,554,318.30								18,696,445,670.88	
二、合营企业	301,162,794.28	297,369,482.28	2,800,000.00		-16,053,061.43		455,603.60				284,572,024.45	
中铁建投珠海城市开发有限公司	21,428,570.00											
中铁建江湾投资有限公司	270,000,000.00	289,199,169.50			-12,608,639.60						276,590,529.90	
米丘林大街交通换乘枢纽有限公司	6,843,217.51	2,601,498.28	2,800,000.00		-3,590,824.72		455,603.60				2,266,277.16	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	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		
中铁建康养产业发展(青岛)投资有限公司	2,891,006.77	5,568,814.50			146,402.89						5,715,217.39	
三、联营企业	39,003,200.00	39,508,761.92			189,249.17						39,698,011.09	
中康养健康产业投资有限公司	6,000,000.00	6,506,220.92			229,927.13						6,736,148.05	
上海京泾建设发展有限公司	33,003,200.00	33,002,541.00			-40,677.96						32,961,863.04	



3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本年数				上年数			
	中铁建投珠海城市开发有限公司	中铁建江湾投资有限公司	米丘林大街交通换乘枢纽有限公司	中铁建康养产业发展（青岛）投资有限公司	中铁建投珠海城市开发有限公司	中铁建江湾投资有限公司	米丘林大街交通换乘枢纽有限公司	中铁建康养产业发展（青岛）投资有限公司
流动资产	40,421,274.45	552,203,555.55		1,018,261,827.58	174,922,422.79	552,501,120.55	690,413,377.50	1,112,262,762.06
非流动资产	8,931,100.48	63,719,316.45		146,965.72	4,524,409.90	91,663,700.57		1,930,443.57
资产合计	49,352,374.93	615,922,872.00		1,018,408,793.30	179,446,832.69	644,164,821.12	690,413,377.50	1,114,193,205.63
流动负债	283,405,083.66	1,500,000.00		1,004,120,749.82	375,588,270.28	1,500,000.00	702,815,953.40	599,312,618.90
非流动负债	133,440.10							500,958,550.48
负债合计	283,538,523.76	1,500,000.00		1,004,120,749.82	375,588,270.28	1,500,000.00	702,815,953.40	1,100,271,169.38
所有者权益总额	-234,186,148.83	614,422,872.00	-23,272,940.00	14,288,043.48	-196,141,437.59	642,664,821.12	-12,402,575.90	13,922,036.25
按持股比例计算的净资产份额	-70,255,844.65	276,490,292.40	-4,654,588.00	5,715,217.39	-58,842,431.28	289,199,169.50	-1,488,309.11	5,568,814.50
调整事项	70,255,844.65	100,237.50	6,920,865.16		58,842,431.28		4,089,807.39	



项目	本年数				上年数			
	中铁建投珠海城市开发有限公司	中铁建江湾投资有限公司	米丘林大街交通换乘枢纽有限公司	中铁建康养产业发展（青岛）投资有限公司	中铁建投珠海城市开发有限公司	中铁建江湾投资有限公司	米丘林大街交通换乘枢纽有限公司	中铁建康养产业发展（青岛）投资有限公司
对合营企业权益投资的账面价值		276,590,529.90	2,266,277.16	5,715,217.39		289,199,169.50	2,601,498.28	5,568,814.50
存在公开报价的权益投资的公允价值								
营业收入	83,308,251.32			116,745,480.21	84,797,040.37			30,040,079.82
所得税费用			1,534,590.00	456,190.59				228,404.23
净利润	-44,378,916.62	-28,019,199.12	-6,233,530.00	366,007.23	-28,512,631.85	2,469,178.11	-10,556,913.60	685,212.67
其他综合收益								
综合收益总额	-44,378,916.62	-28,019,199.12	-6,233,530.00	366,007.23	-28,512,631.85	2,469,178.11	-10,556,913.60	685,212.67
企业本年收到的来自合营企业的股利								



4、重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	中康养健康产业投资有 限公司	上海京泾建设发展有限 公司	中康养健康产业投资有 限公司	上海京泾建设发展有限 公司
流动资产	381,707,217.33	188,079,144.71	382,309,943.93	500,016,502.41
非流动资产	4,159,342.90	1,323,873,528.97	5,557,728.98	15,092,754.40
资产合计	385,866,560.23	1,511,952,673.68	387,867,672.91	515,109,256.81
流动负债	3,088,484.58	703,785,743.28	6,234,722.19	126,320.00
非流动负债	350,000.00	293,410,000.00	1,029,971.24	
负债合计	3,438,484.58	997,195,743.28	7,264,693.43	126,320.00
所有者权益总额	382,428,075.65	514,756,930.40	380,602,979.48	514,982,936.81
按持股比例计算的净资产份额	120,770,786.29	41,180,554.43	8,506,220.92	32,963,531.36
调整事项	-114,034,638.24	-8,218,691.39	-2,000,000.00	39,009.64
对联营企业权益投资的账面价值	6,736,148.05	32,961,863.04	6,506,220.92	33,002,541.00
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	4,329,077.45		428,234.99	
净利润	728,078.30	-226,006.41	2,076,757.80	-305,263.19
其他综合收益				
综合收益总额	728,078.30	-226,006.41	2,076,757.80	-305,263.19
企业本年收到的来自联营企业的股利				



(四) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	34,906,452.67	21,290,043.38	44,926,178.18	28,104,688.18
物业、信息中心收入	34,906,452.67	21,290,043.38	44,926,178.18	28,104,688.18
2、其他业务小计	72,071,677.39		1,970,221.19	
担保费、科研经费等收入	72,071,677.39		1,970,221.19	
合 计	106,978,130.06	21,290,043.38	46,896,399.37	28,104,688.18

(五) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-15,863,812.26	-977,103.36
成本法核算的长期股权投资收益	479,632,813.74	1,223,596,318.99
合 计	463,769,001.48	1,222,619,215.63

(六) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	463,936,368.32	1,222,266,426.66
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	1,696,046.15	-33,992.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,333,313.57	2,282,747.02
使用权资产折旧	634,910.04	11,169,346.60
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）		-325,980.25



补充资料	本年发生额	上年发生额
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		402.50
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	-121,073,069.30	-234,568,318.99
投资损失（收益以“—”号填列）	-463,769,001.48	-1,222,619,215.63
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	71,755.09	-5,149,159.58
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-158,727.51	5,265,685.93
存货的减少（增加以“—”号填列）	-4,261,476.63	623,357.73
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	3,778,801.45	-4,081,315,352.67
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	3,156,126,003.61	4,484,938,224.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,038,314,923.31	182,534,171.88
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	4,670,265,128.96	6,642,140,672.73
减：现金的年初余额	6,642,140,672.73	1,713,497,734.60
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,971,875,543.77	4,928,642,938.13
2、现金和现金等价物的构成		
项 目	本年余额	上年余额
一、现金	4,670,265,128.96	6,642,140,672.73
其中：库存现金		



项 目	本年余额	上年余额
可随时用于支付的银行存款	4,670,265,128.96	6,642,140,672.73
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：3 个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	4,670,265,128.96	6,642,140,672.73

十三、 财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 3 月 28 日经本公司董事会批准。



单位负责人：

[Signature]

主管会计工作负责人：

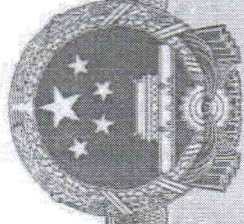


[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



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

(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2024年1月26日

证书序号: 0017829

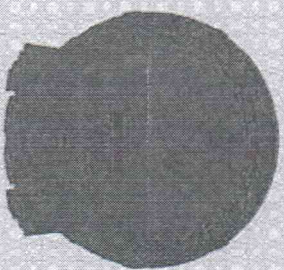
说明

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

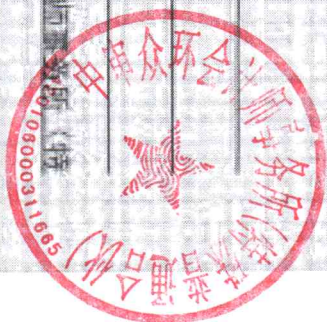
名 称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 石文先

主任会计师:
经 营 场 所: 湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组 织 形 式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 42010005
批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号
批准执业日期: 2013年10月28日



姓 名 Full name 方正
性 别 Sex 男
出 生 日 期 Date of birth 1986-08-16
工 作 单 位 Working unit 中南众环会计师事务所(特
殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 421125198608163317



年度检验登记
Annual Renewal Registration



证书编号
No. of Certificate 420100050094

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2015 / 11 / 06

y m d



姓名: 李泽
Full name: 李泽
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1994-10-10
Date of birth: 1994-10-10
工作单位: 中审众环会计师事务所(特
Working unit: 殊普通合伙)
身份证号码: 420114199410103111
Identity card No: 420114199410103111



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 420100050606

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 09 月 07 日

