

中交城市投资控股有限公司公司债券年度报告 (2024 年)

2025 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2024 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司治理情况	10
六、公司业务及经营情况	13
第二节 公司信用类债券基本情况	16
一、公司债券基本信息	16
二、公司债券募集资金情况	19
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	22
四、增信措施情况	22
五、中介机构情况	22
第三节 重大事项.....	24
一、审计情况	24
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	24
三、合并报表范围变化情况	24
四、资产情况	24
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	25
六、负债情况	26
七、重要子公司或参股公司情况	28
八、报告期内亏损情况	29
九、对外担保情况	29

十、重大未决诉讼情况	29
十一、环境信息披露义务情况	29
十二、信息披露事务管理制度变更情况	29
第四节 向普通投资者披露的信息	30
第五节 财务报告.....	31
一、财务报表	31
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	49
第七节 备查文件.....	50
附件一、发行人财务报告	52

释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/中交城投	指	中交城市投资控股有限公司
中交股份	指	中国交通建设股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
深交所	指	深圳证券交易所
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日 (不包含法定节假日或休息日)
交易日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日(不包括 中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共 和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾省 法定节假日或休息日)
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《中交城市投资控股有限公司章程》

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	中交城市投资控股有限公司
中文简称	中交城投
外文名称（如有）	CCCC URBAN INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED
外文名称缩写（如有）	CCCCUI
法定代表人	丁仁军
注册资本（万元）	1,000,000
实缴资本（万元）	1,000,000
注册地址	广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 3401 房
办公地址	广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 3401 房
邮政编码	510000
公司网址（如有）	www.cccui.cn
电子信箱	lixuanzi@cccui.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	丁仁军
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事长
联系地址	广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 3401 房
电话	020-37283551
传真	-

电子信箱	lixuanzi@cccui.cn
------	-------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

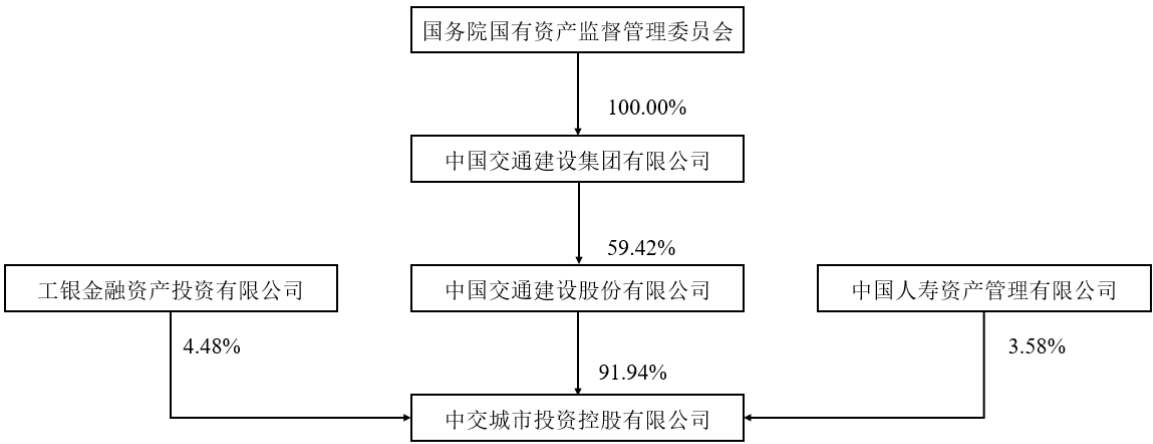
名称	中国交通建设股份有限公司
主要业务	城市建设、吹填工程、港口机械、港口设计、海工装备、路桥基建建设、路桥设计、桥梁钢结构、疏浚工程、水运基建建设、铁路基建设计、铁路及城市轨道建设、筑路机械
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	91.94%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	截至 2024 年末，控股股东受限资产账面价值为 4,348.87 亿元，主要为特许经营权无形资产、PPP 合同资产及长期应收款、长期应收工程款项、土地使用权、货币资金等

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	国务院国有资产监督管理委员会
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	54.63%
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
丁仁军	公司党委书记、董事长（法定代表人）	董事
张毅	党委副书记、董事、总经理	董事、高级管理人员
程凌刚	公司党委常委、党委副书记、职工董事	董事
郭力	外部董事	董事
梁卓仁	外部董事	董事
张涛	外部董事	董事
林健	外部董事	董事
黄建裕	公司党委常委、纪委书记、监事会主席	监事
陈辉	监事	监事
裴路林	职工监事	监事
李磊	公司党委常委、总会计师、总法律顾问	高级管理人员

方畴军	公司党委常委、副总经理	高级管理人员
熊友山	公司党委常委、公司副总经理	高级管理人员
何小明	公司党委常委、副总经理	高级管理人员
谌洪林	副总经理	高级管理人员
刘可	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或 辞任生效时间	是否完成 工商登记	工商登记完成时间
张涛	董事	外部董事	就任	2024 年 03 月 25 日	是	2024 年 06 月 11 日
冀海军	董事	外部董事	离任	2024 年 03 月 25 日	是	2024 年 06 月 11 日
程凌刚	董事	职工董事	就任	2024 年 01 月 15 日	是	2024 年 06 月 11 日
郭文政	董事	职工董事	离任	2024 年 01 月 15 日	是	2024 年 06 月 11 日
刘可	高级管理人员	副总经理	就任	2024 年 04 月 21 日	不适用	-

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 12.50%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

1、报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在资产、人员、财务、机构、业务等方面相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场独立自主经营的能力。

（1）资产

公司与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明确，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，也不存在其他资产被占用的情形。

（2）人员

公司独立聘用员工，按照国家法律的规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资，公司的董事、监事和高级管理人员均通过合法程序产生。公司的劳动、人事及工资管理独立管理。

（3）机构

公司下设各部门分工明确，具有完善的内部管理制度和良好的内部管理体系，其组织机构和内部经营管理机构设置的程序合法，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情况。

（4）财务

公司设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

（5）业务经营

发行人设有必需的经营管理部门负责业务经营，该经营管理系统独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间实际没有同业竞争或显失公平的关联交易，自主经营，自负盈亏。因此，发行人具有业务独立性。

2、关联交易情况说明

（1）公司定价政策参照市场价格协商确定。

（2）公司制定了关联交易相关制度，明确关联交易应遵循诚实信用的原则和公正、公平、公开的原则，以及不损害公司及非关联股东合法权益的原则，并对关联人及关联交易的范围、决策权限和审批程序、信息披露等方面进行了明确规定。关联交易遵循关联人回避原则，执行关联董事、关联股东回避表决程序。

（二）公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务	395,291.82
接受劳务	682,458.44
采购商品	45.34

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方提供资金	91,848.00
关联方向发行人提供资金	976,467.02
利息收入	8,597.54
利息支出	20,189.72
咨询费收入	44,638.63
销售服务费	970.35
运营维护服务费支出	303.47
研发支出	3,635.13
物业管理费	3,817.84
出售资产	38,000.00
终止确认费	2,145.00
其他收入	545.68
其他支出	337.60

3. 关联担保

截至报告期末，发行人不存在为关联方提供担保（包括对合并报表范围内关联方的担保）的情况。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100%以上的情况。

（三）公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

六、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、发行人合并报表业务范围、主营业务情况、经营模式、业务发展目标

公司主营业务主要包括城市综合及基建业务、房地产开发业务等。

（1）公司城市综合及基建业务包括施工总承包业务和城市综合开发业务。1）施工总承包，是指施工总承包单位与业主签订施工合同，由其负责整个项目的施工组织与管理。一般情况下，施工总承包单位部分工程内容进行分包，由分包单位来完成部分工作内容。2）城市综合开发业务包括 PPP 板块和片区开发板块，公司定位于中国交建系统内的城市综合开发运营商，积极拓展片区综合开发、产业园区建设和市政公用设施运营等领域的优质城市综合开发项目。公司不断强化业务前端设计和后端运营的运作能力，在围海造地、土地成片整理和城市建设等方面进行投资联动开发。

（2）公司房地产开发业务主要以城市建设运营模式为主，即以片区综合开发项目为载体，通过业务联动开发扮演城市建设综合运营商角色。

2、行业状况、行业地位以及面临的主要竞争状况

（1）行业状况

1）城市基础设施建设行业

2024 年建筑业总产值保持增长，但新签合同额跌幅较 2023 年进一步扩大，未来产值增速或进一步下行。行业主要由房建和基建两大下游投资需求拉动，房地产建安投资支出跌幅有所收敛，但止跌回稳尚需时间，基建投资将继续发挥为建筑业需求托底的作用。2024 年以来基建投资保持增长，但细分领域投

资景气度分化明显，其中水利和铁路建设投资增速高，市政公用等公共设施管理业投资持续下降。2025 年我国财政政策将更加积极，有力支撑国家重大项目等“两重”领域的项目投资。

2) 房地产业

2024 年房地产销售规模降幅扩大，土地投资及新开工仍处于低位，随着利好政策的密集出台，行业整体出现回暖迹象；预计 2025 年行业销售及投资下行压力仍在，但考虑到利好政策深度及广度仍有提升空间，“止跌回稳”将成为行业主基调。

(2) 行业地位以及面临的主要竞争状况

中交城市投资控股有限公司是中交集团的城市综合开发运营专业投资平台，坚持“城市综合开发+”发展模式，以城市综合开发作为业务基本盘与发展主线，以特色房地产和产城融合发展作为价值创造双轮驱动，积极开拓与城市发展相关的战略性新兴产业投资业务。

中交城投充分发挥中交集团在一体化服务、投融资能力、创新能力、国际化能力、运营品质等方面的独特优势，大力推进投融资方式创新、商业模式创新、金融创新和管理创新，为城市综合开发提供价值策划、规划设计、投资建设、产业导入、资产运营等一揽子解决方案，科学合理地提升开发区域的价值和城市品质。

3、报告期内是否发生重大变化以及有关变化对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大不利变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同 比变动 比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同 比变动 比例 (%)	成本占 比 (%)	毛利率 (%)	毛利率 同比变 动比例 (%)	毛利占 比 (%)
城市综合及 基建业务	537,632.97	-27.86	50.97	323,661.59	-40.06	48.35	39.80	44.50	55.52
房地产开发	376,386.74	-18.20	35.69	303,870.04	-12.36	45.40	19.27	-21.82	18.82
园区开发与 运营	36,360.38	-	3.45	26,438.12	-	3.95	27.29	-	2.57

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同 比变动 比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同 比变动 比例 (%)	成本占 比 (%)	毛利率 (%)	毛利率 同比变 动比例 (%)	毛利占 比 (%)
资产运营及管理	5,571.75	-57.76	0.53	1,483.09	-63.55	0.22	73.38	6.12	1.06
其他	98,781.34	12.36	9.37	13,907.99	3.04	2.08	85.92	1.50	22.02
合计	1,054,733.18	-19.27	100.00	669,360.83	-25.98	100.00	36.54	18.69	100.00

主要产品或服务经营情况说明

发行人主营业务包括城市综合及基建业务、房地产开发等业务。报告期内，城市综合及基建业务和房地产开发作为公司的核心业务板块，是公司主营业务收入和利润的重要来源。2024 年，发行人城市综合及基建业务成本较 2023 年下降 40.06%，主要系发行人为应对市场风险，加大对投资额的精细化管控，压缩投资规模所致。城市综合及基建业务毛利率较 2023 年增加 44.50%，主要原因是新增净额法核算单位所致。2024 年，发行人资产运营及管理业务收入较 2023 年下降 57.76%，成本较 2023 年减少 63.55%，主要原因是本年新增园区开发与运营的业务分类，将部分产业园区项目的收入成本进行重新分类汇总所致。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	23 交城 01
债券代码	148338.SZ
债券名称	中交城市投资控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 06 月 16 日
起息日	2023 年 06 月 20 日
最近回售日	
到期日	2026 年 06 月 20 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.20
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,平安证券股份有限公司,开源证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	华泰联合证券有限责任公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否

是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 交城 01
债券代码	148889.SZ
债券名称	中交城市投资控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2024 年 08 月 26 日
起息日	2024 年 08 月 28 日
最近回售日	
到期日	2029 年 08 月 28 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	2.45
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司），国泰海通证券股份有限公司（原海通证券股份有限公司）
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 交城 03
债券代码	148920.SZ
债券名称	中交城市投资控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
发行日	2024 年 09 月 23 日
起息日	2024 年 09 月 25 日
最近回售日	
到期日	2029 年 09 月 25 日
债券余额（亿元）	7
票面利率（%）	2.35
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	中信证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司）
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	23 交城 01
债券代码	148338.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	偿还公司有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10

截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好，募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 交城 01
债券代码	148889.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8
募集资金约定用途	偿还公司有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	8
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0

报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好，募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 交城 03
债券代码	148920.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	7
募集资金约定用途	偿还公司有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	7
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否

募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好，募集资金使用与募集说明书约定的用途一致
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

签字会计师姓名	周稳、冯纪燕
---------	--------

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 交城 01	24 交城 01、24 交城 03
债券代码	148338.SZ	148889.SZ、148920.SZ
受托管理人/债权人名称	华泰联合证券有限责任公司	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权人办公地址	深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 27 楼	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
受托管理人/债权人联系人	王壮胜	刘成、邱承飞
受托管理人/债权人联系方式	0755-81952000	0755-23835497

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	24 交城 01
债券代码	148889.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2024 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师周稳、冯纪燕签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

1、《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行解释 17 号“关于流动负债与非流动负债的划分”等规定，对本公司财务报表无重大影响。

2、《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。执行解释 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”等规定，对本公司财务报表无重大影响。

3、其他会计政策、会计估计变更、重要前期差错更正

本公司 2024 年度无其他应披露的重大会计政策、会计估计变更以及重要前期差错更正等事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超 30%的, 说明变动原因
存货	开发成本及开发产品	3,038,727.36	34.92	2,217,300.74	37.05	主要为本年新增富阳未来社区、绍兴柯桥项目, 期末共增加存货 58.34 亿元
长期应收款	发行人城市综合开发板块业务产生的应收账款	2,454,016.88	28.20	1,852,378.23	32.48	主要为本年上海新凤溪、武汉军山新城项目净增投资额 26.49 亿元

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位: 万元 币种: 人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	538,750.58	445.18		0.08
应收账款	199,594.75	1,059.45		0.53
存货	3,038,727.36	1,283,741.39		42.25
合同资产、其他非流动资产	729,237.03	395,746.06		54.27
长期应收款	2,454,016.88	202,208.44		8.24
投资性房地产	262,013.83	57,396.31		21.91
在建工程	11,288.82	8,747.46		77.49
合计	7,233,629.26	1,949,344.28	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明:

单位: 万元 币种: 人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	647,303.63	-	647,303.63	贷款抵押	无重大不利影响

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初, 公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元, 报告期内, 非

经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 1,249,998.86 万元和 1,924,234.73 万元，报告期内有息债务余额同比变动 53.94%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款	0.00	0.00	93,990.50	493,197.18	587,187.68	30.52%
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	657,993.70	657,993.70	34.20%
非银行金融机构贷款	0.00	161,008.00	270,225.00	0.00	431,233.00	22.41%
其他有息债务	0.00	147,300.00	100,000.00	520.35	247,820.35	12.88%
合计	0.00	308,308.00	464,215.50	1,151,711.23	1,924,234.73	100.00%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 250,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 627,000 万元（含永续中票），且共有 50,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,549,022.47 万元和 3,807,681.05 万元，报告期内有息债务余额同比变动 49.38%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0.00	10,000.00	107,404.42	2,272,591.42	2,389,995.84	62.77%
公司信用类 债券	0.00	0.00	0.00	657,993.70	657,993.70	17.28%
非银行金融 机构贷款	0.00	171,008.00	340,283.33	0.00	511,291.33	13.43%
其他有息债 务	0.00	147,300.00	100,566.92	533.25	248,400.17	6.52%
合计	0.00	328,308.00	548,254.68	2,931,118.37	3,807,681.05	100.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 250,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 627,000 万元（含永续中票），且共有 50,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债 总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
长期借款	2,042,413.92	33.46	1,362,806.98	49.87	主要原因是根据资金需要新增银行借款
应付债券	649,788.23	10.65	199,825.82	225.18	主要原因是根

					据资金需要新增发行公司债券、债务融资工具
--	--	--	--	--	----------------------

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中交城市投资（宁波）有限公司	
发行人持股比例（%）	100	
主营业务运营情况	城市综合开发业务	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	50,570.62	28,111.42
主营业务利润	41,571.52	23,602.09
净资产	220,568.31	89,417.53
总资产	463,532.51	340,540.96

单位：万元 币种：人民币

公司名称	广东中交城市投资发展有限公司	
发行人持股比例（%）	100	
主营业务运营情况	房地产开发业务	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	337,130.51	452,534.27
主营业务利润	61,602.12	86,421.56
净资产	1,107,944.42	1,046,033.52
总资产	3,661,133.21	3,014,605.26

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中交城投建设有限公司	
发行人持股比例（%）	100	
主营业务运营情况	基建业务	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	297,322.89	363,849.85
主营业务利润	41,291.92	37,024.52
净资产	214,867.69	181,973.75
总资产	1,218,252.02	1,186,801.25

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 24,000 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2024 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,387,505,818.17	2,517,750,617.52
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	330,000.00
应收账款	1,995,947,478.32	189,250,286.19
应收款项融资	-	-
预付款项	3,947,667,855.69	5,358,922,697.43
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,418,564,966.21	2,692,684,324.18
其中：应收利息	-	-

应收股利	274,311,959.46	274,311,959.46
买入返售金融资产	-	-
存货	30,387,273,643.25	22,173,007,357.12
合同资产	1,104,241,808.11	157,879,418.35
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	511,120,923.50	1,463,401,619.29
其他流动资产	1,273,209,176.24	867,009,553.15
流动资产合计	46,025,531,669.49	35,420,235,873.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	24,540,168,801.74	18,523,782,272.61
长期股权投资	6,317,894,746.92	6,862,523,300.30
其他权益工具投资	693,068,235.83	750,000,000.00
其他非流动金融资产	200,687,584.08	220,901,617.04
投资性房地产	2,620,138,317.89	2,143,157,174.65
固定资产	143,760,090.14	149,538,570.54
在建工程	112,888,206.88	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	11,825,355.58	19,395,701.54
无形资产	18,799,659.85	21,043,250.19
开发支出	2,428,905.66	2,284,905.66

商誉	-	-
长期待摊费用	18,249,404.82	26,280,773.87
递延所得税资产	133,510,647.74	82,765,451.04
其他非流动资产	6,188,128,534.21	5,899,980,515.41
非流动资产合计	41,001,548,491.34	34,701,653,532.85
资产总计	87,027,080,160.83	70,121,889,406.08
流动负债：		
短期借款	5,513,189,250.01	4,885,015,383.32
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	53,133,230.06	579,318,822.75
应付账款	5,974,456,515.68	5,021,029,663.10
预收款项	323,407.82	729,351.90
合同负债	3,597,822,072.66	3,651,768,507.30
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	8,663,285.15	14,569,869.27
应交税费	1,504,627,650.59	1,417,888,854.73
其他应付款	5,763,109,554.08	3,157,701,740.13
其中：应付利息	-	-

应付股利	377,626,576.96	386,590,576.96
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	4,195,129,416.39	4,131,771,316.37
其他流动负债	1,166,049,310.97	2,065,791,646.65
流动负债合计	27,776,503,693.41	24,925,585,155.52
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	20,424,139,176.71	13,628,069,772.42
应付债券	6,497,882,327.88	1,998,258,209.16
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	5,332,497.25	10,459,756.94
长期应付款	6,124,182,899.87	5,206,018,141.05
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	13,410,707.43	11,413,641.19
递延所得税负债	197,794,994.61	140,353,054.96
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	33,262,742,603.75	20,994,572,575.72
负债合计	61,039,246,297.16	45,920,157,731.24
所有者权益：		
实收资本（或股本）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00

其他权益工具	2,270,000,000.00	1,769,730,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	2,270,000,000.00	1,769,730,000.00
资本公积	74,943,916.48	73,072,179.36
减：库存股	-	-
其他综合收益	11,837,836.80	-939,976.15
专项储备	-	-
盈余公积	641,929,090.07	641,929,090.07
一般风险准备	-	-
未分配利润	9,110,279,191.22	8,355,273,824.34
归属于母公司所有者权益合计	22,108,990,034.57	20,839,065,117.62
少数股东权益	3,878,843,829.10	3,362,666,557.22
所有者权益合计	25,987,833,863.67	24,201,731,674.84
负债和所有者权益总计	87,027,080,160.83	70,121,889,406.08

法定代表人：丁仁军 主管会计工作负责人：李磊 会计机构负责人：鲍程亮

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	350,291,185.92	27,510,120.68

应收款项融资	-	-
预付款项	29,295,368.63	29,725,152.53
其他应收款	13,375,805,533.00	10,989,859,769.31
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	799,323,204.94	31,363,378.23
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	190,119,330.57	233,955,608.05
其他流动资产	40,349,905.72	39,626,838.40
流动资产合计	17,863,806,988.49	12,414,090,738.58
非流动资产：		
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	17,616,466,004.32	16,929,305,070.23
长期股权投资	25,101,431,514.13	22,207,956,648.83
其他权益工具投资	693,068,235.83	750,000,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	221,629,365.05	229,683,756.09
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	2,106,622.16	3,449,383.02

无形资产	1,801,206.94	2,634,920.59
开发支出	1,584,905.66	1,584,905.66
商誉	-	-
长期待摊费用	799,699.30	1,439,383.62
递延所得税资产	27,620,260.39	22,057,086.45
其他非流动资产	553,823,098.98	381,754,444.17
非流动资产合计	44,220,330,912.76	40,529,865,598.66
资产总计	62,084,137,901.25	52,943,956,337.24
流动负债：		
短期借款	4,612,605,916.68	4,885,015,383.32
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	46,485,755.95	506,663,432.04
应付账款	944,478,914.12	489,983,033.71
预收款项	-	-
合同负债	20,263,663.32	153,540,528.91
应付职工薪酬	2,574,494.33	4,581,820.02
应交税费	27,571,800.47	34,382,651.51
其他应付款	26,926,783,009.03	22,867,647,453.32
其中：应付利息	-	-
应付股利	235,730,794.52	244,694,794.52
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	978,448,200.15	1,992,291,969.66
其他流动负债	199,751,396.34	1,234,907,337.75

流动负债合计	33,758,963,150.39	32,169,013,610.24
非流动负债：		
长期借款	4,927,600,000.00	1,853,200,000.00
应付债券	6,497,882,327.88	1,998,258,209.16
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	5,203,508.03	5,862,914.52
长期应付款	1,688,817,321.46	1,505,767,726.06
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	592,055.74	387,810.09
递延所得税负债	15,903,716.53	11,468,657.57
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	13,135,998,929.64	5,374,945,317.4
负债合计	46,894,962,080.03	37,543,958,927.64
所有者权益：		
实收资本（或股本）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具	2,270,000,000.00	1,769,730,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	2,270,000,000.00	1,769,730,000.00
资本公积	272,344,816.46	270,473,079.34
减：库存股	-	-
其他综合收益	13,305,176.87	-
专项储备	-	-

盈余公积	627,255,071.14	627,255,071.14
未分配利润	2,006,270,756.75	2,732,539,259.12
所有者权益合计	15,189,175,821.22	15,399,997,409.60
负债和所有者权益总计	62,084,137,901.25	52,943,956,337.24

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	10,547,331,839.15	13,064,644,821.95
其中：营业收入	10,547,331,839.15	13,064,644,821.95
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	8,106,812,271.62	10,436,915,990.38
其中：营业成本	6,693,608,338.79	9,042,771,957.87
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	133,068,724.11	140,805,607.96
销售费用	175,332,924.16	226,556,075.62
管理费用	207,300,640.87	235,872,295.35

研发费用	63,038,514.78	88,228,155.36
财务费用	834,463,128.91	702,681,898.22
其中：利息费用	855,257,140.41	737,347,734.30
利息收入	30,298,623.86	53,812,283.55
加：其他收益	19,934,294.60	28,416,704.37
投资收益（损失以“-”号填列）	-292,366,112.69	698,736,170.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-154,902,943.16	493,597,922.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-144,270,108.92	-300,093,811.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,030,467.04	1,373,587.05
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-37,032,758.06	-100,194,681.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-110,395,127.72	-3,524,937.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-11,008,941.18	1,096,035.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,014,681,389.52	3,253,631,710.40
加：营业外收入	8,644,440.90	7,279,984.47
减：营业外支出	7,340,229.08	17,988,493.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,015,985,601.34	3,242,923,201.84
减：所得税费用	542,493,371.14	658,882,493.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,473,492,230.20	2,584,040,708.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,473,492,230.20	2,584,040,708.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		

1.归属于母公司所有者的净利润	1,369,348,718.32	2,455,522,356.89
2.少数股东损益	104,143,511.88	128,518,351.67
六、其他综合收益的税后净额	12,777,812.95	-12,810,910.05
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	12,777,812.95	-12,810,910.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	12,777,812.95	-12,810,910.05
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	12,777,812.95	-12,810,910.05
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5.其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-
5.现金流量套期储备	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-
7.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1,486,270,043.15	2,571,229,798.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,382,126,531.27	2,442,711,446.84
归属于少数股东的综合收益总额	104,143,511.88	128,518,351.67
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-	-

(二) 稀释每股收益	-	-
------------	---	---

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

法定代表人：丁仁军 主管会计工作负责人：李磊 会计机构负责人：鲍程亮

(四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	2,259,452,392.39	2,999,903,054.43
减：营业成本	1,238,475,135.61	1,818,120,413.13
税金及附加	5,232,269.15	14,452,983.01
销售费用	-	-
管理费用	121,512,984.93	154,436,779.99
研发费用	41,868,751.65	58,315,401.68
财务费用	564,108,160.55	522,602,437.29
其中：利息费用	540,188,873.77	530,441,238.44
利息收入	11,566,339.71	12,117,817.72
加：其他收益	296,527.47	319,212.13
投资收益（损失以“-”号填列）	-372,573,766.51	233,447,031.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-237,602,191.70	523,540,843.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-144,270,108.92	-300,093,811.32
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）	7,298,350.95	-35,467,773.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,849,968.40	1,010,108.96

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-776,877.60	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-84,350,643.59	631,283,619.24
加：营业外收入	4,660,208.16	5,590,300.74
减：营业外支出	4,700,000.00	7,300,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-84,390,435.43	629,573,919.98
减：所得税费用	27,534,715.50	19,669,149.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-111,925,150.93	609,904,770.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-111,925,150.93	609,904,770.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	13,305,176.87	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	13,305,176.87	-
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	13,305,176.87	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5.其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-
5.现金流量套期储备	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-
7.其他	-	-

六、综合收益总额	-98,619,974.06	609,904,770.12
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,234,843,162.83	16,548,987,011.37
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	85,301,451.15	99,764,345.90
收到其他与经营活动有关的现金	7,938,283,324.72	8,919,580,249.30
经营活动现金流入小计	22,258,427,938.70	25,568,331,606.57
购买商品、接受劳务支付的现金	11,948,817,210.46	15,084,762,577.04
客户贷款及垫款净增加额	-	-

存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	546,605,098.93	552,889,546.12
支付的各项税费	1,160,225,837.59	1,129,268,080.98
支付其他与经营活动有关的现金	10,477,445,327.84	7,494,727,606.60
经营活动现金流出小计	24,133,093,474.82	24,261,647,810.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,874,665,536.12	1,306,683,795.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	109,010,971.70	12,500,000.00
取得投资收益收到的现金	58,377,857.11	68,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	149,140.00
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	447,976,502.38	73,920,037.80
投资活动现金流入小计	615,365,331.19	155,369,177.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,315,466.86	5,753,775.72
投资支付的现金	147,366,050.00	1,681,595,149.21
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,435,198.66	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,583,969,488.89	11,688,639,773.99
投资活动现金流出小计	5,757,086,204.41	13,375,988,698.92
投资活动产生的现金流量净额	-5,141,720,873.22	-13,220,619,521.12

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,042,840,500.00	3,960,449,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	83,610,500.00	460,949,500.00
取得借款收到的现金	27,176,251,505.38	28,761,587,555.32
收到其他与筹资活动有关的现金	4,795,673,692.08	198,417,000.00
筹资活动现金流入小计	33,014,765,697.46	32,920,454,055.32
偿还债务支付的现金	17,041,117,665.95	14,265,688,596.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,765,286,385.76	1,943,008,278.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	4,326,671,786.17	4,537,466,772.31
筹资活动现金流出小计	23,133,075,837.88	20,746,163,648.01
筹资活动产生的现金流量净额	9,881,689,859.58	12,174,290,407.31
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	2,865,303,450.24	260,354,682.02
加：期初现金及现金等价物余额	2,517,750,617.52	2,257,395,935.50
六、期末现金及现金等价物余额	5,383,054,067.76	2,517,750,617.52

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,445,141,831.67	7,777,240,266.82
收到的税费返还	4,607.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,236,669,363.80	10,430,104,905.93
经营活动现金流入小计	14,681,815,802.47	18,207,345,172.75

购买商品、接受劳务支付的现金	3,110,954,201.25	4,269,115,617.55
支付给职工以及为职工支付的现金	167,031,874.71	188,546,362.89
支付的各项税费	86,533,264.95	102,779,829.05
支付其他与经营活动有关的现金	10,420,804,346.62	7,031,236,806.29
经营活动现金流出小计	13,785,323,687.53	11,591,678,615.78
经营活动产生的现金流量净额	896,492,114.94	6,615,666,556.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	87,122,500.00	-
取得投资收益收到的现金	58,377,857.11	68,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3,670.00
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	1,785,470,761.48	1,831,993,688.22
投资活动现金流入小计	1,930,971,118.59	1,900,797,358.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187,095.98	1,918,985.33
投资支付的现金	1,723,998,130.00	1,730,800,000.00
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	4,848,140,127.78	11,199,701,052.78
投资活动现金流出小计	6,572,325,353.76	12,932,420,038.11
投资活动产生的现金流量净额	-4,641,354,235.17	-11,031,622,679.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	769,230,000.00	3,499,500,000.00
取得借款收到的现金	17,687,697,222.22	18,678,281,944.45
收到其他与筹资活动有关的现金	4,073,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	22,529,927,222.22	22,177,781,944.45

偿还债务支付的现金	12,539,118,687.08	13,231,651,443.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,157,386,138.58	1,576,093,445.86
支付其他与筹资活动有关的现金	3,071,987,688.00	2,602,623,236.61
筹资活动现金流出小计	16,768,492,513.66	17,410,368,125.70
筹资活动产生的现金流量净额	5,761,434,708.56	4,767,413,818.75
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	2,016,572,588.33	351,457,695.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,062,049,871.38	710,592,175.55
六、期末现金及现金等价物余额	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 3401 房
具体地址	广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 3401 房
查阅网站	www.szse.cn

(本页无正文，为《中交城市投资控股有限公司公司债券年度报告(2024年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

中交城市投资控股有限公司

审 计 报 告

众环审字（2025）0204221号

目 录

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



审计报告

众环审字（2025）0204221 号

中交城市投资控股有限公司：

一、审计意见

我们审计了中交城市投资控股有限公司（以下简称“中交城投公司”）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，2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交城投公司 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，我们独立于中交城投公司，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

中交城投公司管理层（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，管理层负责评估中交城投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交城投公司、终止运营



或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交城投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，就可能导致对中交城投公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中交城投公司不能持续经营。

（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）就中交城投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。



中国注册会计师：  

中国注册会计师：  

中国·武汉

2025年4月28日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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）	5,387,505,818.17	2,517,750,617.52
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八（二）		330,000.00
应收账款	八（三）	1,995,947,478.32	189,250,286.19
应收款项融资			
预付款项	八（四）	3,947,667,855.69	5,358,922,697.43
其他应收款	八（五）	1,418,564,966.21	2,692,684,324.18
存货	八（六）	30,387,273,643.25	22,173,007,357.12
合同资产	八（七）	1,104,241,808.11	157,879,418.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	八（八）	511,120,923.50	1,463,401,619.29
其他流动资产	八（九）	1,273,209,176.24	867,009,553.15
流动资产合计		46,025,531,669.49	35,420,235,873.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	八（十）	24,540,168,801.74	18,523,782,272.61
长期股权投资	八（十一）	6,317,894,746.92	6,862,523,300.30
其他权益工具投资	八（十二）	693,068,235.83	750,000,000.00
其他非流动金融资产	八（十三）	200,687,584.08	220,901,617.04
投资性房地产	八（十四）	2,620,138,317.89	2,143,157,174.65
固定资产	八（十五）	143,760,090.14	149,538,570.54
在建工程	八（十六）	112,888,206.88	
使用权资产	八（十七）	11,825,355.58	19,395,701.54
无形资产	八（十八）	18,799,659.85	21,043,250.19
开发支出	八（十九）	2,428,905.66	2,284,905.66
商誉			
长期待摊费用	八（二十）	18,249,404.82	26,280,773.87
递延所得税资产	八（二十一）	133,510,647.74	82,765,451.04
其他非流动资产	八（二十二）	6,188,128,534.21	5,899,980,515.41
非流动资产合计		41,001,548,491.34	34,701,653,532.85
资产总计		87,027,080,160.83	70,121,889,406.08

单位负责人：

仁丁

主管会计工作负责人：

李硕

会计机构负责人：

白己



合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：中交城市投资控股有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八（二十三）	5,513,189,250.01	4,885,015,383.32
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八（二十四）	53,133,230.06	579,318,822.75
应付账款	八（二十五）	5,974,456,515.68	5,021,029,663.10
预收款项	八（二十六）	323,407.82	729,351.90
合同负债	八（二十七）	3,597,822,072.66	3,651,768,507.30
应付职工薪酬	八（二十八）	8,663,285.15	14,569,869.27
应交税费	八（二十九）	1,504,627,650.59	1,417,888,854.73
其他应付款	八（三十）	5,763,109,554.08	3,157,701,740.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（三十一）	4,195,129,416.39	4,131,771,316.37
其他流动负债	八（三十二）	1,166,049,310.97	2,065,791,646.65
流动负债合计		27,776,503,693.41	24,925,585,155.52
非流动负债：			
长期借款	八（三十三）	20,424,139,176.71	13,628,069,772.42
应付债券	八（三十四）	6,497,882,327.88	1,998,258,209.16
租赁负债	八（三十六）	5,332,497.25	10,459,756.94
长期应付款	八（三十七）	6,124,182,899.87	5,206,018,141.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八（三十八）	13,410,707.43	11,413,641.19
递延所得税负债	八（二十一）	197,794,994.61	140,353,054.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,262,742,603.75	20,994,572,575.72
负 债 合 计		61,039,246,297.16	45,920,157,731.24
所有者权益：			
实收资本	八（三十九）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具	八（四十）	2,270,000,000.00	1,769,730,000.00
资本公积	八（四十一）	74,943,916.48	73,072,179.36
其他综合收益		11,837,836.80	-939,976.15
专项储备			
盈余公积	八（四十二）	641,929,090.07	641,929,090.07
未分配利润	八（四十三）	9,110,279,191.22	8,355,273,824.34
归属于母公司所有者权益合计		22,108,990,034.57	20,839,065,117.62
*少数股东权益		3,878,843,829.10	3,362,666,557.22
所有者权益合计		25,987,833,863.67	24,201,731,674.84
负债和所有者权益总计		87,027,080,160.83	70,121,889,406.08

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



会计机构负责人：[Signature]



合并利润表

2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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		10,547,331,839.15	13,064,644,821.95
其中：营业收入	八（四十四）	10,547,331,839.15	13,064,644,821.95
二、营业总成本		8,106,812,271.62	10,436,915,990.38
其中：营业成本	八（四十四）	6,693,608,338.79	9,042,771,957.87
税金及附加		133,068,724.11	140,805,607.96
销售费用	八（四十五）	175,332,924.16	226,556,075.62
管理费用	八（四十五）	207,300,640.87	235,872,295.35
研发费用		63,038,514.78	88,228,155.36
财务费用	八（四十五）	834,463,128.91	702,681,898.22
其中：利息费用		855,257,140.41	737,347,734.30
利息收入		30,298,623.86	53,812,283.55
其他			
加：其他收益	八（四十六）	19,934,294.60	28,416,704.37
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十七）	-292,366,112.69	698,736,170.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-154,902,943.16	493,597,922.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-144,270,108.92	-300,093,811.32
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）	八（四十八）	5,030,467.04	1,373,587.05
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十九）	-37,032,758.06	-100,194,681.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十）	-110,395,127.72	-3,524,937.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（五十一）	-11,008,941.18	1,096,035.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,014,681,389.52	3,253,631,710.40
加：营业外收入	八（五十二）	8,644,440.90	7,279,984.47
减：营业外支出	八（五十三）	7,340,229.08	17,988,493.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,015,985,601.34	3,242,923,201.84
减：所得税费用	八（五十四）	542,493,371.14	658,882,493.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,473,492,230.20	2,584,040,708.56
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		1,369,348,718.32	2,455,522,356.89
*少数股东损益		104,143,511.88	128,518,351.67
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,473,492,230.20	2,584,040,708.56
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		12,777,812.95	-12,810,910.05
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八（五十五）	12,777,812.95	-12,810,910.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		12,777,812.95	-12,810,910.05
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		12,777,812.95	-12,810,910.05
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（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		1,486,270,043.15	2,571,229,798.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,382,126,531.27	2,442,711,446.84
*归属于少数股东的综合收益总额		104,143,511.88	128,518,351.67

单位负责人：

仁丁

主管会计工作负责人：

李石

会计机构负责人：

张福



合并现金流量表

2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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		14,234,843,162.83	16,548,987,011.37
收到的税费返还		85,301,451.15	99,764,345.90
收到其他与经营活动有关的现金		7,938,283,324.72	8,919,580,249.30
经营活动现金流入小计		22,258,427,938.70	25,568,331,606.57
购买商品、接受劳务支付的现金		11,948,817,210.46	15,084,762,577.04
支付给职工及为职工支付的现金		546,605,098.93	552,889,546.12
支付的各项税费		1,160,225,837.59	1,129,268,080.98
支付其他与经营活动有关的现金		10,477,445,327.84	7,494,727,606.60
经营活动现金流出小计		24,133,093,474.82	24,261,647,810.74
经营活动产生的现金流量净额	八（五十九）	-1,874,665,536.12	1,306,683,795.83
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		109,010,971.70	12,500,000.00
取得投资收益收到的现金		58,377,857.11	68,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			149,140.00
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		447,976,502.38	73,920,037.80
投资活动现金流入小计		615,365,331.19	155,369,177.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,315,466.86	5,753,775.72
投资支付的现金		147,366,050.00	1,681,595,149.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,435,198.66	
支付其他与投资活动有关的现金		5,583,969,488.89	11,688,639,773.99
投资活动现金流出小计		5,757,086,204.41	13,375,988,698.92
投资活动产生的现金流量净额		-5,141,720,873.22	-13,220,619,521.12
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		1,042,840,500.00	3,960,449,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		83,610,500.00	460,949,500.00
取得借款收到的现金		27,176,251,505.38	28,761,587,555.32
收到其他与筹资活动有关的现金		4,795,673,692.08	198,417,000.00
筹资活动现金流入小计		33,014,765,697.46	32,920,454,055.32
偿还债务支付的现金		17,041,117,665.95	14,265,688,596.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,765,286,385.76	1,943,008,278.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		4,326,671,786.17	4,537,466,772.31
筹资活动现金流出小计		23,133,075,837.88	20,746,163,648.01
筹资活动产生的现金流量净额		9,881,689,859.58	12,174,290,407.31
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（五十九）	2,865,303,450.24	260,354,682.02
加：期初现金及现金等价物余额	八（五十九）	2,517,750,617.52	2,257,395,935.50
六、期末现金及现金等价物余额	八（五十九）	5,383,054,067.76	2,517,750,617.52

单位负责人：

仁丁

主管会计工作负责人：

李石磊

会计机构负责人：

张程





合并所有者权益变动表

2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司
金额单位：人民币元

项 目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	1,769,730,000.00	73,072,179.36	-939,976.15		641,929,090.07	24,201,731,674.84
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	10,000,000,000.00	1,769,730,000.00	73,072,179.36	-939,976.15		641,929,090.07	24,201,731,674.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入的普通股		500,270,000.00	1,871,737.12	12,777,812.95			3,362,666,557.22
2、其他权益工具持有者投入资本							516,177,271.88
3、股份支付计入所有者权益的金额							1,486,270,043.15
4、其他							914,175,497.12
（三）专项储备提取和使用							411,168,500.00
1、提取专项储备							499,230,000.00
2、使用专项储备							2,911,737.12
（四）利润分配							
1、提取盈余公积							
其中：法定公积金							
任意公积金							
△2、提取一般风险准备							
3、对所有者分配							
4、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、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	10,000,000,000.00	2,270,000,000.00	74,943,916.48	11,837,836.80		641,929,090.07	25,987,833,863.67

主管会计工作负责人：李石硕

会计机构负责人：张福成





合并所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司
金额单位：人民币元

项 目	上年金额						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	4,099,751,449.62	1,769,730,000.00	2,309,248,550.38	11,870,933.90		580,938,613.06	7,714,202,595.46
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年末余额	4,099,751,449.62	1,769,730,000.00	2,309,248,550.38	11,870,933.90		580,938,613.06	7,714,202,595.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,900,248,550.38		-2,236,176,371.02	-12,810,910.05		60,990,477.01	641,071,228.88
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本	737,359,929.87		2,263,823,628.98	-12,810,910.05			2,455,522,356.89
1、所有者投入的普通股	737,359,929.87		2,262,640,475.46				3,001,183,558.85
2、其他权益工具持有者投入资本			-500,000.00				3,000,000,405.33
3、股份支付计入所有者权益的金额			1,683,153.52				-500,000.00
4、其他							1,683,153.52
（三）专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
（四）利润分配							
1、提取盈余公积							
其中：法定公积金							
任意公积金							
☆2、提取一般风险准备							
3、对所有者分配							
4、其他							
（五）所有者权益内部结转	5,162,888,620.51		-4,500,000,000.00				
1、资本公积转增资本	4,500,000,000.00		-4,500,000,000.00				
2、盈余公积转增资本							
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	662,888,620.51						
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	1,769,730,000.00	73,072,179.36	-939,976.15		641,929,090.07	8,355,273,824.34
少数股东权益							
小计							
所有者权益合计							

主管会计工作负责人：李石

会计机构负责人：郭程

李石

丁军





合并资产减值准备情况表

2024年12月31日

编制单位：中交城市投资控股有限公司

金额单位：人民币元

项 目	年初账面余额	本年增加额			本年减少额				年末账面余额	项 目	金额
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额			
一、坏账准备	214,467,565.76	37,032,758.06	6,600.00		37,039,358.06				251,506,923.82	补充资料：	
其中：应收账款坏账准备	2,852,979.04	11,066,721.57			11,066,721.57				13,919,700.61	一、政策性挂账	
二、存货跌价准备		101,048,857.81	1,324,355,840.08		1,425,404,697.89			143,501,436.72	1,281,903,261.17	二、当年处理以前年度损失和挂账	
三、合同资产减值准备	41,804,035.43	9,346,269.91			9,346,269.91				51,150,305.34	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	
四、合同取得成本减值准备											
五、合同履约成本减值准备											
六、持有待售资产减值准备											
七、债权投资减值准备											
八、长期股权投资减值准备											
九、投资性房地产减值准备											
十、固定资产减值准备											
十一、在建工程减值准备											
十二、生产性生物资产减值准备											
十三、油气资产减值准备											
十四、使用权资产减值准备											
十五、无形资产减值准备											
十六、商誉减值准备											
十七、其他减值准备											
合 计	256,271,601.19	147,427,885.78	1,324,362,440.08		1,471,790,325.86			143,501,436.72	1,584,560,490.33		

单位负责人：

丁军

主管会计工作负责人：

李硕

会计机构负责人：

郭晓宏



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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		3,078,622,459.71	1,062,049,871.38
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	350,291,185.92	27,510,120.68
应收款项融资			
预付款项		29,295,368.63	29,725,152.53
其他应收款	十二（二）	13,375,805,533.00	10,989,859,769.31
存货			
合同资产		799,323,204.94	31,363,378.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		190,119,330.57	233,955,608.05
其他流动资产		40,349,905.72	39,626,838.40
流动资产合计		17,863,806,988.49	12,414,090,738.58
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		17,616,466,004.32	16,929,305,070.23
长期股权投资	十二（三）	25,101,431,514.13	22,207,956,648.83
其他权益工具投资		693,068,235.83	750,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		221,629,365.05	229,683,756.09
在建工程			
使用权资产		2,106,622.16	3,449,383.02
无形资产		1,801,206.94	2,634,920.59
开发支出		1,584,905.66	1,584,905.66
商誉			
长期待摊费用		799,699.30	1,439,383.62
递延所得税资产		27,620,260.39	22,057,086.45
其他非流动资产		553,823,098.98	381,754,444.17
非流动资产合计		44,220,330,912.76	40,529,865,598.66
资 产 总 计		62,084,137,901.25	52,943,956,337.24

单位负责人：

仁丁
军

主管会计工作负责人：

李石
硕

会计机构负责人：

邵福启



资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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		4,612,605,916.68	4,885,015,383.32
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		46,485,755.95	506,663,432.04
应付账款		944,478,914.12	489,983,033.71
预收款项			
合同负债		20,263,663.32	153,540,528.91
应付职工薪酬		2,574,494.33	4,581,820.02
应交税费		27,571,800.47	34,382,651.51
其他应付款		26,926,783,009.03	22,867,647,453.32
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		978,448,200.15	1,992,291,969.66
其他流动负债		199,751,396.34	1,234,907,337.75
流动负债合计		33,758,963,150.39	32,169,013,610.24
非流动负债：			
长期借款		4,927,600,000.00	1,853,200,000.00
应付债券		6,497,882,327.88	1,998,258,209.16
租赁负债		5,203,508.03	5,862,914.52
长期应付款		1,688,817,321.46	1,505,767,726.06
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		592,055.74	387,810.09
递延所得税负债		15,903,716.53	11,468,657.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,135,998,929.64	5,374,945,317.40
负 债 合 计		46,894,962,080.03	37,543,958,927.64
所有者权益：			
实收资本		10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具		2,270,000,000.00	1,769,730,000.00
资本公积		272,344,816.46	270,473,079.34
其他综合收益		13,305,176.87	
专项储备			
盈余公积		627,255,071.14	627,255,071.14
未分配利润		2,006,270,756.75	2,732,539,259.12
归属于母公司所有者权益合计		15,189,175,821.22	15,399,997,409.60
*少数股东权益			
所有者权益合计		15,189,175,821.22	15,399,997,409.60
负债和所有者权益总计		62,084,137,901.25	52,943,956,337.24

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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		2,259,452,392.39	2,999,903,054.43
其中：营业收入	十二（四）	2,259,452,392.39	2,999,903,054.43
二、营业总成本		1,971,197,301.89	2,567,928,015.10
其中：营业成本	十二（四）	1,238,475,135.61	1,818,120,413.13
税金及附加		5,232,269.15	14,452,983.01
销售费用			
管理费用		121,512,984.93	154,436,779.99
研发费用		41,868,751.65	58,315,401.68
财务费用		564,108,160.55	522,602,437.29
其中：利息费用		540,188,873.77	530,441,238.44
利息收入		11,566,339.71	12,117,817.72
其他			
加：其他收益		296,527.47	319,212.13
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	-372,573,766.51	233,447,031.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-237,602,191.70	523,540,843.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-144,270,108.92	-300,093,811.32
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）		7,298,350.95	-35,467,773.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,849,968.40	1,010,108.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-776,877.60	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-84,350,643.59	631,283,619.24
加：营业外收入		4,660,208.16	5,590,300.74
减：营业外支出		4,700,000.00	7,300,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-84,390,435.43	629,573,919.98
减：所得税费用		27,534,715.50	19,669,149.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-111,925,150.93	609,904,770.12
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-111,925,150.93	609,904,770.12
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-111,925,150.93	609,904,770.12
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		13,305,176.87	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		13,305,176.87	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		13,305,176.87	
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		13,305,176.87	
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（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		-98,619,974.06	609,904,770.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		-98,619,974.06	609,904,770.12
*归属于少数股东的综合收益总额			

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution leader.



现金流量表

2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司

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		3,445,141,831.67	7,777,240,266.82
收到的税费返还		4,607.00	
收到其他与经营活动有关的现金		11,236,669,363.80	10,430,104,905.93
经营活动现金流入小计		14,681,815,802.47	18,207,345,172.75
购买商品、接受劳务支付的现金		3,110,954,201.25	4,269,115,617.55
支付给职工及为职工支付的现金		167,031,874.71	188,546,362.89
支付的各项税费		86,533,264.95	102,779,829.05
支付其他与经营活动有关的现金		10,420,804,346.62	7,031,236,806.29
经营活动现金流出小计		13,785,323,687.53	11,591,678,615.78
经营活动产生的现金流量净额	十二（六）	896,492,114.94	6,615,666,556.97
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		87,122,500.00	
取得投资收益收到的现金		58,377,857.11	68,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			3,670.00
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		1,785,470,761.48	1,831,993,688.22
投资活动现金流入小计		1,930,971,118.59	1,900,797,358.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		187,095.98	1,918,985.33
投资支付的现金		1,723,998,130.00	1,730,800,000.00
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		4,848,140,127.78	11,199,701,052.78
投资活动现金流出小计		6,572,325,353.76	12,932,420,038.11
投资活动产生的现金流量净额		-4,641,354,235.17	-11,031,622,679.89
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		769,230,000.00	3,499,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		17,687,697,222.22	18,678,281,944.45
收到其他与筹资活动有关的现金		4,073,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		22,529,927,222.22	22,177,781,944.45
偿还债务支付的现金		12,539,118,687.08	13,231,651,443.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,157,386,138.58	1,576,093,445.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,071,987,688.00	2,602,623,236.61
筹资活动现金流出小计		16,768,492,513.66	17,410,368,125.70
筹资活动产生的现金流量净额		5,761,434,708.56	4,767,413,818.75
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）	2,016,572,588.33	351,457,695.83
加：期初现金及现金等价物余额	十二（六）	1,062,049,871.38	710,592,175.55
六、期末现金及现金等价物余额	十二（六）	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38

单位负责人：

仁丁

主管会计工作负责人：

李石磊

会计机构负责人：

张程亮





所有者权益变动表

2024年度

编制单位：中交城市投资控股有限公司
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	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	10,000,000,000.00	1,769,730,000.00	270,473,079.34			627,255,071.14	2,732,539,259.12	15,399,997,409.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	10,000,000,000.00	1,769,730,000.00	270,473,079.34			627,255,071.14	2,732,539,259.12	15,399,997,409.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额				13,305,176.87			-726,268,502.37	-210,821,588.38
1、所有者投入和减少资本		500,270,000.00	1,871,737.12	13,305,176.87			-111,925,150.93	-98,619,974.06
2、其他权益工具持有者投入资本								502,141,737.12
3、股份支付计入所有者权益的金额		500,270,000.00	1,871,737.12					
4、其他								
（二）专项储备提取和使用								
1、提取专项储备		500,270,000.00	-1,040,000.00					499,230,000.00
2、使用专项储备			2,911,737.12					2,911,737.12
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
其中：法定公积金								
任意公积金								
△2、提取一般风险准备								
3、对所有者分配								
4、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本								
2、盈余公积转增资本								
3、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	10,000,000,000.00	2,270,000,000.00	272,344,816.46	13,305,176.87		627,255,071.14	2,006,270,756.75	15,189,175,821.22

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李硕

仁丁



所有者权益变动表（续）
2024年度

金额单位：人民币元

项 目	上年金额					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	4,099,751,449.62	1,769,730,000.00	1,621,355,587.64			566,264,594.13
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年末余额	4,099,751,449.62	1,769,730,000.00	1,621,355,587.64			566,264,594.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,900,248,550.38		-1,350,882,508.30			60,990,477.01
（一）综合收益总额	737,359,929.87		3,149,117,491.70			
（二）所有者投入和减少资本	737,359,929.87		3,147,934,338.18			
1、所有者投入的普通股			-500,000.00			
2、其他权益工具持有者投入资本			1,683,153.52			
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）专项储备提取和使用						
1、提取专项储备						
2、使用专项储备						
（四）利润分配						
1、提取盈余公积						
其中：法定公积金						
任意公积金						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
4、其他						
（五）所有者权益内部结转	5,162,888,620.51		-4,500,000,000.00			
1、资本公积转增资本	4,500,000,000.00		-4,500,000,000.00			
2、盈余公积转增资本						
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	662,888,620.51					
四、本年年末余额	10,000,000,000.00	1,769,730,000.00	270,473,079.34			627,255,071.14
单位负责人：						
主管会计工作负责人：						
会计机构负责人：						

仁 丁

李 磊

郭 磊





资产减值准备情况表

2024年12月31日

编制单位：中交城市投资控股有限公司

金额单位：人民币元

项 目	年初账面余额	本年增加额			本年减少额			年末账面余额	项 目	金额
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计
一、坏账准备	61,751,002.73	-7,298,350.95			-7,298,350.95					
其中：应收账款坏账准备	57,902.26	-46,043.65			-46,043.65					
二、存货跌价准备										
三、合同资产减值准备	3,724,341.96	6,849,968.40			6,849,968.40					
四、合同取得成本减值准备										
五、合同履约成本减值准备										
六、持有待售资产减值准备										
七、债权投资减值准备										
八、长期股权投资减值准备										
九、投资性房地产减值准备										
十、固定资产减值准备										
十一、在建工程减值准备										
十二、生产性生物资产减值准备										
十三、油气资产减值准备										
十四、使用权资产减值准备										
十五、无形资产减值准备										
十六、商誉减值准备										
十七、其他减值准备										
合 计	65,475,344.69	-448,382.55			-448,382.55					

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张永红

李石

本报告书共101页第14页



中交城市投资控股有限公司

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

中交城市投资控股有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 由中国交通建设股份有限公司(以下简称“中国交建”)出资成立, 并于 2015 年 5 月 18 日取得广东省工商行政管理局核发的企业法人营业执照, 统一社会信用代码为 91440000337901795H; 公司成立时注册资本 315,000.00 万元, 全部由中国交建投入、持股比例 100%; 2021 年 4 月公司股东发生变更并增加注册资本至 409,975.14 万元, 工商金融资产投资有限公司及中国人寿资产管理有限公司以增资方式对本公司进行出资; 截止 2024 年末, 公司注册资本 1,000,000.00 万元, 其中中国交建投入 919,424.75 万元、持股比例 91.94%, 工银金融资产投资有限公司投入 44,764.03 万元、持股比例 4.48%, 中国人寿资产管理有限公司投入 35,811.22 万元、持股比例 3.58%; 法定代表人: 丁仁军。

公司注册地址: 广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 3401 房, 公司总部地址: 广州市南沙区南沙街道兴沙路 6 号中交邮轮广场 31-34 楼; 公司的经营期限是无限期; 本公司的母公司为中国交建, 所属的集团总部(最终母公司)为中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)。

本公司经营范围包括项目投资, 实业投资, 境内外交通、市政、环保、造地工程等基础设施投资; 港口、物流、原材料、高新技术的投资、运营; 资产运营管理; 项目管理服务; 建筑服务; 规划咨询服务、勘察设计服务、工程设计服务; 新能源开发与应用。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则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 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况及 2024 年度合并及公司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

本公司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。本公司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

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

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司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。

（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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

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，本公司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。

本公司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、“长期股权投资”或“金融工具”的相关内容。

（六） 现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1） 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的



金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。



（1） 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，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金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。



若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（八） 存货

1、 存货的分类



存货主要包括在产品及库存商品、开发成本等。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

（九） 合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司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、“金融工具”。

（十） 长期股权投资

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

共同控制，是指本公司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，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、 投资成本的确定



对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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。

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，本公司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公司不一致的，按照本公司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。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司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。

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，如本公司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，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）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所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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



3、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

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

（十一） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

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

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十二） 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公司，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如下：

固定资产类别	具体分类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	钢筋混凝土结构房屋	30 年	0	3.33%
机械设备	生产设备	10 年	0	10%
	其他机器设备	5 年	0	20%



固定资产类别	具体分类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
运输工具		5 年	0	20%
办公及电子设备		3-5 年	0	33.33%-20%

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，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

4、 其他说明

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

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

本公司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。

（十三） 在建工程

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

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

（十四） 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。

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。

（十五） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司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公司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

本公司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、“非流动非金融资产减值”。

（十六） 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十七） 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，本公司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。

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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十八） 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司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。

（十九） 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：



短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十） 股份支付

1、股份支付的类别

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本公司尚在执行中的股份支付属于以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

2、权益工具公允价值的确定方法

本公司权益工具的公允价值按照授予日活跃市场中的报价计算确定。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据



在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

5、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中的一方在本公司内，另一方在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

（二十一） 应付债券

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

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十二） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分



本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（二十三）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约



进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

1、提供建造服务收入

公司向客户提供建造服务，通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。履约进度的确定方法为投入法，通常按照累计实际发生的成本占预计合同总成本的比例确认。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、房地产开发产品销售收入

公司与客户之间的销售房屋合同通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入。本公司的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：（1）与客户签订了销售合同；（2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；（3）取得了买方的付款证明；（4）买方接到书面交房通知书、办理了交房手续，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

3、PPP 项目的核算

本公司作为社会资本方与政府方订立 PPP 项目合同，并提供建设、运营、维护等多项服务，本公司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。在提供建造服务或将项目发包给其他方时，确定本公司的身份是主要责任人还是代理人，并进行会计处理，确认合同资产。

本公司在项目运营期间向获取公共产品和服务的对象收取的费用不构成一项无条件收取现金的权利的，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；在项目运营期间满足有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产）条件的，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。在 PPP 项目资产达到预定可使用状态时，本公司将相关 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。PPP 项目资产达到预定可使用状态后，



本公司确认与运营服务相关的收入。

（二十四） 政府补助

政府补助是指本公司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。本公司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。

本公司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）根据本公司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。

与本公司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。



（二十五） 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十六） 租赁

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本公司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，本公司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

本公司参照《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、“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，本公司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，本公司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，本公司采取简化处理方法，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、 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，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

本公司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，本公司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。本公司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。



五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行解释 17 号“关于流动负债与非流动负债的划分”等规定，对本公司财务报表无重大影响。

（二） 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。执行解释 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”等规定，对本公司财务报表无重大影响。

（三） 其他会计政策、会计估计变更、重要前期差错更正

本公司 2024 年度无其他应披露的重大会计政策、会计估计变更以及重要前期差错更正等事项。

六、 税项

（一） 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	本公司及本公司下属公司为增值税一般纳税人，按照应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的2016年4月30日之前的房地产老项目，可以选择简易征收办法，按照5%的征收率计税；在2016年4月30日前开工的基建施工项目，可以选择简易征收办法，按3%的征收率缴纳增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%或1%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%、20%、25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

（二） 税收优惠及批文

根据横琴粤澳深度合作区经济发展局于2022年12月12日发出的粤澳深合经发通（2022）20号关于印发《横琴粤澳深度合作区促进引领型企业实质性运营发展扶持办法》的通知，本公司之子公司中交城投建设有限公司属于合作区内实质运营的引领型企业，减按15%的税率征收企业所得税。

本公司之子公司中交城投建设（成都）有限公司享受西部大开发企业所得税优惠政策。该政策自2021年1月1日至2030年12月31日对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

本公司之子公司中交（宁波）城市运营服务有限公司根据财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告，自2023年1月1日至2027年12月31日，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，综上该子公司按照5%税率征收企业所得



税。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

单位：人民币万元

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
1	中交横琴投资有限公司	2	珠海	珠海	城市综合运营	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	同控合并
2	中交城市投资（广东顺德）有限公司	2	顺德	顺德	城市综合运营	50,000.00	80.00	80.00	40,000.00	投资成立
3	中交城投建设发展（佛山）有限公司	2	顺德	顺德	城市综合运营	100.00	80.00	80.00	80.00	投资成立
4	中交城市投资（惠州）有限公司	2	惠州	惠州	城市综合运营	10,000.00	40.00	70.00(注 2)	33,274.00	投资成立
5	中交城市投资（宁波）有限公司	2	宁波	宁波	城市综合运营	50,000.00	100.00	100.00	150,000.00	投资成立
6	中交城投商业管理（广东）有限公司	2	广州	广州	装修装饰	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	投资成立
7	广州南沙中交股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2	广州	广州	基金投资	5.00	100.00	100.00		投资成立
8	中交城市投资（中山）有限公司	2	中山	中山	城市综合运营	42,700.00	95.00	95.00	40,565.00	投资成立
9	中交城市投资广西中马钦州产业园区有限公司	2	钦州	钦州	城市综合运营	20,000.00	65.00	65.00	13,000.00	投资成立
10	中交城市投资（临沂）有限公司	2	临沂	临沂	城市综合运营	50,000.00	60.00	65.00(注 2)	30,000.00	投资成立
11	中交城投富春湾（杭州）投资有限公司	2	杭州	杭州	基础设施投资	10,000.00	90.00	90.00	9,000.00	投资成立
12	中交城投九联投资有限公司	2	成都	成都	基础设施投资	60,000.00	90.00	90.00	54,000.00	投资成立
13	中交城市投资（武汉）有限公司	2	武汉	武汉	基础设施投资	20,000.00	65.00	65.00	13,000.00	投资成立
14	中交城市投资（广州白云）有限公司	2	广州	广州	城市综合业务	10,000.00	95.00	95.00	9,500.00	投资成立
15	中交城市投资（成都）有限公司	2	成都	成都	城市综合业务	131,000.00	50.00	90.00(注 2)	75,000.00	投资成立
16	中交城市投资发展（广东）有限公司	2	广州	广州	房地产	50,000.00	100.00	100.00	793,491.90	投资成立
17	中交城市投资（贵阳）有限公司	2	贵州	贵州	城市综合业务	4,000.00	99.00	99.00	3,960.00	投资成立
18	中交城市投资（金华）有限公司	2	金华	金华	城市综合业务	10,000.00	78.00	78.00	7,750.00	投资成立



序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
19	中交城投海润（云岩）城市更新有限公司	2	贵阳	贵阳	房地产	201,253.10	49.50	50.50(注 2)	111,713.65	投资成立
20	中交城投建设有限公司	2	广州	广州	土木工程建筑	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资成立
21	中交城投（温州）有限公司	2	温州	温州	城市综合业务	100,000.00	85.00	85.00	85,000.00	投资成立
22	中交（宁波）城市运营服务有限公司	2	宁波	宁波	物业运营	1,000.00	65.00	65.00	650.00	投资成立
23	中交华东投资有限公司	2	上海	上海	投资管理	30,000.00	100.00	100.00	63,919.74	同控合并
24	中交湾区（广东）投资发展有限公司	2	珠海	珠海	管理咨询	30,000.00	100.00	100.00	25,623.70	同控合并
25	中交华中投资有限公司	2	武汉	武汉	投资管理	30,000.00	100.00	100.00	30,968.43	同控合并
26	中交城投双智园投资发展（广东顺德）有限公司	2	顺德	顺德	城市综合业务	5,000.00	95.00	95.00	54,796.00	投资成立
27	中交城投（温州）园区发展有限公司	2	温州	温州	城市综合业务	12,003.00	100.00	100.00	12,003.00	投资成立
28	中交城投（杭州）开发建设有限公司	2	杭州	杭州	城市综合运营	20,000.00	90.00	90.00	18,000.00	投资成立
29	中交城投军山新城（武汉）投资发展有限公司	2	武汉	武汉	城市综合运营	10,000.00	75.00	75.00	7,500.00	投资成立
30	中交城投（郑州）开发建设有限公司	2	郑州	郑州	城市综合运营	50,000.00	55.00	55.00	27,500.00	投资成立
31	中交新风溪（上海）城市建设发展有限公司	2	上海	上海	房地产	134,000.00	90.00	90.00	120,600.00	投资成立
32	佛山市禅城区智晟精密发展有限公司	2	佛山	佛山	房地产	6,200.00	70.00	70.00	4,340.00	投资成立
33	杭州良渚元城智谷开发运营有限公司	2	杭州	杭州	城市综合业务	150.00	51.00	51.00		投资成立
34	杭州东部数智城城市发展建设有限公司	2	杭州	杭州	基础设施投资	10,000.00	60.00	60.00	35,700.00	投资成立
35	杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司	2	杭州	杭州	房地产	85,070.00	100.00	100.00	82,712.21	非同控合并
36	杭州富阳融富中蕴城市开发建设有限公司	2	杭州	杭州	房地产	43,930.00	100.00	100.00	42,665.79	非同控合并



注 1：本公司子企业均为境内非金融子企业；

注 2：上述公司的其他股东为本公司的一致行动人，公司可以控制该等公司。

（二）重要非全资子公司情况

1、少数股东

单位：人民币万元

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	中交城市投资（惠州）有限公司	60.00	3,206.58		42,480.50
2	中交城投海润（云岩）城市更新有限公司	50.50	0.67		89,393.82
3	中交城市投资（成都）有限公司	50.00	2.10		56,456.08

2、主要财务信息

单位：人民币万元

项 目	本年数			上年数		
	中交城市投资（惠州）有限公司	中交城投海润（云岩）城市更新有限公司	中交城市投资（成都）有限公司	中交城市投资（惠州）有限公司	中交城投海润（云岩）城市更新有限公司	中交城市投资（成都）有限公司
流动资产	11,053.59	256,857.55	132,063.20	7,223.79	256,511.87	148,311.29
非流动资产	240,575.15	80.15	153.75	246,890.08	85.44	3,297.61
资产合计	251,628.74	256,937.70	132,216.95	254,113.87	256,597.31	151,608.90
流动负债	16,603.28	55,723.42	304.78	50,336.20	55,699.30	700.93
非流动负债	149,587.28	249.55		123,683.80	142.71	
负债合计	166,190.57	55,972.98	304.78	174,020.00	55,842.01	700.93
营业收入	15,474.93	75.47	54.15	16,721.07		19.18
净利润	5,344.30	1.33	4.19	6,314.93	-293.08	5.20
综合收益总额	5,344.30	1.33	4.19	6,314.93	-293.08	5.20
经营活动现金流量	32,561.86	-291.68	18,842.42	-2,125.09	-1,452.20	37.64

（三）本年新纳入合并范围的主体

单位：人民币万元



序号	级次	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	2	杭州良渚元城智谷开发运营有限公司	150.75	0.75	一般子公司
2	2	杭州东部数智城城市发展建设有限公司	50,991.81	69.81	一般子公司
3	2	杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司	87,087.04	2.08	一般子公司
4	2	杭州富阳融富中蕴城市开发建设有限公司	43,027.71	3.71	一般子公司

（四） 本年不再纳入合并范围的原子公司

1、 本年不再纳入合并范围原子的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权比例	本年内不再成为子公司的原因
中交（山东）城市建设投资发展有限公司	济南	投资管理	70.00	70.00	处置股权

2、 原子公司在处置日和上一会计期间资产负债表日的财务状况

单位：人民币万元

原子公司名称	处置日	处置日			2023 年 12 月 31 日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
中交（山东）城市建设投资发展有限公司	2024-4-30	44,228.00	44,228.00		44,227.85	44,227.55	0.30

3、 原子公司本年年初至处置日的经营成果

单位：人民币万元

原子公司名称	处置日	本年初至处置日		
		收入	费用	净利润
中交（山东）城市建设投资发展有限公司	2024-4-30			

（五） 本年发生的非同一控制下企业合并情况

单位：人民币万元



被购买方名称	购买日	购买日的 确定依据	购买日前 持有被购 买方权益 比例	形成合并时持有的 被购买方权益 比例（不含合并 后的股权增减）	购买日被购买方		
					账面净资 产总额	可辨认净资产公允价值 总额	
						金额	确定方法
杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司	2024-8-31	实际取得控制权	50.00	100.00	87,086.39	87,086.39	评估值
杭州富阳融富中蕴城市开发建设有限公司	2024-8-31	实际取得控制权	50.00	100.00	42,307.43	42,307.43	评估值

（续）

被购买方名称	交易对价	形成商誉	购买日至年 末被购买方 的收入	购买日至年 末被购买方 的净利润	购买日至年 末被购买方 的现金流量
杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司	27,418.31			0.65	-9.70
杭州富阳融富中蕴城市开发建设有限公司	15,058.45		45,384.74	720.28	-41,505.49

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
银行存款	5,387,003,405.49	2,517,750,617.52
其他货币资金	502,412.68	
合 计	5,387,505,818.17	2,517,750,617.52
其中：存放财务公司的款项总额	3,524,358,664.90	516,729,539.18

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
保证金等	4,451,750.41	
合 计	4,451,750.41	



(二) 应收票据

种 类	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				330,000.00		330,000.00
合 计				330,000.00		330,000.00

(三) 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）	1,897,647,862.23	8,996,369.14	176,423,918.63	390,432.18
1 至 2 年	99,576,740.23	1,095,820.45	15,400,124.60	2,336,198.90
2 至 3 年	12,363,354.47	3,602,681.49		
3 至 4 年			279,222.00	126,347.96
4 至 5 年	279,222.00	224,829.53		
5 年以上				
合 计	2,009,867,178.93	13,919,700.61	192,103,265.23	2,852,979.04

(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	预期信用损失率	
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	2,009,867,178.93	100.00	13,919,700.61	0.69	1,995,947,478.32
合 计	2,009,867,178.93	100.00	13,919,700.61	—	1,995,947,478.32

(续)



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	
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	192,103,265.23	100.00	2,852,979.04	1.49	189,250,286.19
合 计	192,103,265.23	100.00	2,852,979.04	—	189,250,286.19

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)	1,246,483,815.58	98.43	8,996,369.14	33,383,037.60	68.04	390,432.18
1-2 年(含 2 年)	7,223,602.19	0.57	1,095,820.45	15,400,124.58	31.39	2,336,198.90
2-3 年(含 3 年)	12,363,354.45	0.98	3,602,681.49			
3-4 年(含 4 年)				279,222.00	0.57	126,347.96
4-5 年(含 5 年)	279,222.00	0.02	224,829.53			
5 年以上						
合 计	1,266,349,994.22	100.00	13,919,700.61	49,062,384.18	100.00	2,852,979.04

(2) 其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
中交集团内部单位款项	743,517,184.71			143,040,881.05		
合 计	743,517,184.71			143,040,881.05		

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
公司一	583,098,047.34	29.01	3,848,447.11
公司二	475,000,000.00	23.63	3,135,000.00
公司三	155,737,100.00	7.75	



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
公司四	138,967,527.16	6.91	
公司五	92,717,368.28	4.61	
合 计	1,445,520,042.78	71.91	6,983,447.11

（四） 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）	1,817,473,412.61	46.04		4,542,742,212.74	84.78	
1-2 年（含 2 年）	1,325,490,542.79	33.58		811,553,732.92	15.14	
2-3 年（含 3 年）	800,178,400.64	20.27		621,567.87	0.01	
3 年以上	4,525,499.65	0.11		4,005,183.90	0.07	
合 计	3,947,667,855.69	100.00		5,358,922,697.43	100.00	

2、 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
中交城投海润（云岩） 城市更新有限公司	公司一	2,023,148,839.63	1-3 年	土地尚未交付
合 计		2,023,148,839.63	—	—

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
公司一	2,023,148,839.63	51.25	
公司二	854,660,000.00	21.65	
公司三	478,873,473.14	12.13	
公司四	112,745,965.48	2.86	
公司五	43,535,723.40	1.10	
合 计	3,512,964,001.65	88.99	

（五） 其他应收款



项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	274,311,959.46	274,311,959.46
其他应收款项	1,144,253,006.75	2,418,372,364.72
合 计	1,418,564,966.21	2,692,684,324.18

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		273,618,851.19	—	—
其中：中交融资租赁（广州）有限公司		273,618,851.19	经营需要	否
账龄一年以上的应收股利	274,311,959.46	693,108.27	—	—
其中：常州金坛中交投资建设有限公司	693,108.27	693,108.27	经营需要	否
中交融资租赁（广州）有限公司	273,618,851.19		经营需要	否
合 计	274,311,959.46	274,311,959.46	—	—

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）	557,174,473.42	1,815,252.44	2,016,913,563.37	8,574,723.45
1 至 2 年	340,531,089.25	1,599,046.37	345,100,743.83	36,966,651.62
2 至 3 年	298,113,562.04	56,689,868.37	112,663,336.31	22,881,953.25
3 至 4 年	4,226,487.74	248,509.35	12,245,122.47	4,594,630.81
4 至 5 年	8,906,870.07	6,327,349.49	5,210,407.35	3,767,624.45
5 年以上	6,640,012.71	4,659,462.46	3,932,965.36	908,190.39
合 计	1,215,592,495.23	71,339,488.48	2,496,066,138.69	77,693,773.97

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	
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	1,215,592,495.23	100.00	71,339,488.48	5.87	1,144,253,006.75
合 计	1,215,592,495.23	100.00	71,339,488.48	—	1,144,253,006.75

(续)

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	
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	2,496,066,138.69	100.00	77,693,773.97	3.11	2,418,372,364.72
合 计	2,496,066,138.69	100.00	77,693,773.97	—	2,418,372,364.72

(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）	444,845,009.57	57.54	1,815,252.44	1,329,360,694.95	75.02	8,574,723.45
1-2 年（含 2 年）	36,272,919.70	4.69	1,599,046.37	308,560,812.23	17.41	36,966,651.62
2-3 年（含 3 年）	272,255,158.43	35.21	56,689,868.37	112,663,336.31	6.36	22,881,953.25
3-4 年（含 4 年）	4,226,487.74	0.55	248,509.35	12,245,122.47	0.69	4,594,630.81
4-5 年（含 5 年）	8,906,870.07	1.15	6,327,349.49	5,210,407.35	0.29	3,767,624.45
5 年以上	6,640,012.71	0.86	4,659,462.46	3,932,965.36	0.22	908,190.39
合 计	773,146,458.22	100.00	71,339,488.48	1,771,973,338.67	100.00	77,693,773.97

②其他组合



组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
中交集团内部单位款项	434,189,780.77			716,331,101.21		
备用金、垫付职工个人款	8,256,256.24			7,761,698.81		
合 计	442,446,037.01			724,092,800.02		

③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	25,642,326.70	48,993,637.05	3,057,810.22	77,693,773.97
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-12,968,806.40	12,968,806.40		
——转入第三阶段		-1,595,372.15	1,595,372.15	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-10,298,881.67	3,944,596.18		-6,354,285.49
本年转回				
本年核销				
其他变动				
年末余额	2,374,638.63	64,311,667.48	4,653,182.37	71,339,488.48

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	坏账准备
公司一	应收往来款	300,235,579.48	0-3 年	24.70	
公司二	应收往来款	181,700,623.00	0-6 个月	14.95	508,761.74
公司三	应收往来款	106,424,028.12	2-3 年	8.75	22,306,476.29
公司四	应收往来款	91,921,960.00	1 年以内	7.56	606,677.49
公司五	应收往来款	75,000,000.00	0-6 个月	6.17	
合 计	—	755,282,190.60	—	62.13	23,421,915.52



(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
自制半成品及在产品	25,120,424,993.83	1,201,678,021.31	23,918,746,972.52
其中：开发成本	25,120,424,993.83	1,201,678,021.31	23,918,746,972.52
库存商品	6,548,751,910.59	80,225,239.86	6,468,526,670.73
其中：开发产品	6,548,751,910.59	80,225,239.86	6,468,526,670.73
合 计	31,669,176,904.42	1,281,903,261.17	30,387,273,643.25

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	17,596,106,698.77		17,596,106,698.77
其中：开发成本	17,596,106,698.77		17,596,106,698.77
库存商品	4,576,900,658.35		4,576,900,658.35
其中：开发产品	4,576,900,658.35		4,576,900,658.35
合 计	22,173,007,357.12		22,173,007,357.12

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（六十）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 存货年末余额中借款费用资本化情况

项 目	年末借款资本化余额
项目一	124,468,412.41
项目二	108,537,947.19
项目三	95,657,510.95
项目四	79,535,402.18
项目五	36,689,237.68
其他	91,832,865.29
合 计	536,721,375.70

(七) 合同资产



1、 合同资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	1,007,322,775.77	6,806,201.14	1,000,516,574.63	138,119,904.82	1,069,462.20	137,050,442.62
工程质保金	12,608,560.30	83,216.49	12,525,343.81	12,608,560.30	83,216.49	12,525,343.81
PPP 项目合同资产	91,805,808.00	605,918.33	91,199,889.67	8,358,800.00	55,168.08	8,303,631.92
合 计	1,111,737,144.07	7,495,335.96	1,104,241,808.11	159,087,265.12	1,207,846.77	157,879,418.35

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/核销	其他变动	年末余额	原因
已完工未结算	1,069,462.20	5,736,738.94				6,806,201.14	
工程质保金	83,216.49					83,216.49	
PPP 项目合同资产	55,168.08	550,750.25				605,918.33	
合 计	1,207,846.77	6,287,489.19				7,495,335.96	

（八） 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款	511,120,923.50	1,463,401,619.29
合 计	511,120,923.50	1,463,401,619.29

（九） 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣、待认证进项税	254,651,778.98	295,420,439.74
预缴税金	626,147,072.64	507,811,639.24
待结算增值税	340,176,841.59	47,262,714.12
合同取得成本	52,233,483.03	16,514,760.05
合 计	1,273,209,176.24	867,009,553.15

（十） 长期应收款

1、 长期应收款情况



项 目	年末余额			年末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
城市综合业务应收款	21,274,925,768.99	140,226,497.56	21,134,699,271.43	
分期收款提供劳务	388,976,184.94	2,567,242.82	386,408,942.12	4.75
长期应收借款	3,553,635,506.04	23,453,994.35	3,530,181,511.69	
减：一年内到期的部分	514,516,733.96	3,395,810.46	511,120,923.50	
合 计	24,703,020,726.01	162,851,924.27	24,540,168,801.74	—

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
城市综合业务应收款	16,663,087,835.75	109,809,853.11	16,553,277,982.64
分期收款提供劳务	152,401,220.13	2,293,896.37	150,107,323.76
长期应收借款	3,305,615,648.77	21,817,063.27	3,283,798,585.50
减：一年内到期的部分	1,473,124,239.28	9,722,619.99	1,463,401,619.29
合 计	18,647,980,465.37	124,198,192.76	18,523,782,272.61

注：被抵押、质押等所有权受到限制的长期应收款情况详见附注八、（六十）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

金融资产转移方式	终止确认的长期应收款金额	与终止确认相关的利得或损失
无追索权保理	2,980,000,000.00	-144,270,108.92
合 计	2,980,000,000.00	-144,270,108.92

（十一） 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	3,586,558,253.55	1,114,747,036.97	1,871,968,675.22	2,829,336,615.30
对联营企业投资	3,275,965,046.75	302,985,050.76	90,391,965.89	3,488,558,131.62
小 计	6,862,523,300.30	1,417,732,087.73	1,962,360,641.11	6,317,894,746.92
减：长期股权投资减值准备				
合 计	6,862,523,300.30	1,417,732,087.73	1,962,360,641.11	6,317,894,746.92



2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整
合 计	5,248,737,500.10	6,862,523,300.30	1,040,742,430.00	90,391,965.89	-154,902,943.16	
一、合营企业	2,335,781,350.10	3,586,558,253.55	990,376,380.00		-407,521,943.92	
广州市品灏房地 产开发有限公司	1,078,540,813.00	1,062,465,454.81			-21,589,447.08	
广州南沙明珠湾 区开发有限公司	249,078,252.78	521,974,582.46				
中交城投富春湾 （杭州）置业开发 有限公司	410,000,000.00	458,497,351.66			1,651,368.49	
温州中滨置业有 限公司	150,000,000.00	150,000,000.00			-248,350.22	
杭州昭廉投资有 限公司	120,005,700.00	160,385,685.98			11,107,793.62	
其他	328,156,584.32	1,233,235,178.64	990,376,380.00		-398,443,308.73	
二、联营企业	2,912,956,150.00	3,275,965,046.75	50,366,050.00	90,391,965.89	252,619,000.76	
中交融资租赁（广 州）有限公司	1,470,000,000.00	1,675,740,811.80			209,535,761.47	
中交佛山投资发 展有限公司	728,000,000.00	728,000,000.00				
中交（成都）城市 开发有限公司	320,500,000.00	308,622,643.42	40,000,000.00		20,210,912.78	
中交武汉经开智 联实业投资有限 公司	232,000,000.00	259,828,246.31			9,178,081.15	
广西中交城市投 资发展有限公司	78,788,400.00	113,828,264.79			6,970,381.07	
其他	83,667,750.00	189,945,080.43	10,366,050.00	90,391,965.89	6,723,864.29	

（续）

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	转为子公司	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备		
合 计	-1,293,938,217.22		46,137,857.11		6,317,894,746.92	
一、合营企业	-1,293,938,217.22		46,137,857.11		2,829,336,615.30	



被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	转为子公司	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备		
广州市品灏房地产开发有 限公司					1,040,876,007.73	
广州南沙明珠湾区开发有 限公司			43,137,857.11		478,836,725.35	
中交城投富春湾（杭州） 置业开发有限公司					460,148,720.15	
温州中滨置业有限公司					149,751,649.78	
杭州昭廉投资有限公司					171,493,479.60	
其他	-1,293,938,217.22		3,000,000.00		528,230,032.69	
二、联营企业					3,488,558,131.62	
中交融资租赁（广州）有 限公司					1,885,276,573.27	
中交佛山投资发展有限公 司					728,000,000.00	
中交（成都）城市开发有 限公司					368,833,556.20	
中交武汉经开智联实业投 资有限公司					269,006,327.46	
广西中交城市投资发展有 限公司					120,798,645.86	
其他					116,643,028.83	

3、重要合营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	广州市品灏房地 产开发有限公司	广州南沙明珠湾 区开发有限公司	广州市品灏房地 产开发有限公司	广州南沙明珠湾区 开发有限公司
流动资产	5,878,762,050.00	1,885,213,572.86	4,650,406,859.13	2,263,304,525.77
非流动资产	18,108,903.06	32,532.58	1,614,806.93	101,746.80
资产合计	5,896,870,953.06	1,885,246,105.44	4,652,021,666.06	2,263,406,272.57
流动负债	2,133,182,808.42	994,503,521.87	1,805,566,394.41	1,188,804,712.72
非流动负债	1,596,684,675.99	970,399.35	669,400,187.54	9,347,309.93
负债合计	3,729,867,484.41	995,473,921.22	2,474,966,581.95	1,198,152,022.65
净资产	2,167,003,468.65	889,772,184.22	2,177,055,084.11	1,065,254,249.92
按持股比例计算的 净资产份额	1,061,831,699.64	478,836,725.35	1,066,756,991.21	521,974,582.46



项 目	本年数		上年数	
	广州市品灏房地 产开发有限公司	广州南沙明珠湾 区开发有限公司	广州市品灏房地 产开发有限公司	广州南沙明珠湾区 开发有限公司
调整事项	-20,955,691.91		-4,291,536.40	
对合营企业权益投 资的账面价值	1,040,876,007.73	478,836,725.35	1,062,465,454.81	521,974,582.46
存在公开报价的权 益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-1,598,545.91	-34,755,376.69	25,161.42	-51,733,671.56
所得税费用		-41,160,327.56		102,040,816.33
净利润	-10,968,337.30	-32,344,208.59	-7,570,747.61	306,122,448.98
其他综合收益				
综合收益总额	-10,968,337.30	-32,344,208.59	-7,570,747.61	306,122,448.98
企业本年收到的来 自合营企业的股利		43,137,857.11		

4、 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	中交融资租赁 (广州) 有限公 司	中交佛山投资发 展有限公司	中交融资租赁 (广州) 有限公 司	中交佛山投资发 展有限公司
流动资产	10,415,598,788.15	3,389,921,745.28	8,477,637,412.19	2,227,353,085.50
非流动资产	8,383,805,200.99	18,655,510,447.35	7,195,666,002.45	19,074,611,373.48
资产合计	18,799,403,989.14	22,045,432,192.63	15,673,303,414.64	21,301,964,458.98
流动负债	9,001,722,659.61	3,348,993,290.13	7,123,083,478.83	2,193,271,313.94
非流动负债	5,950,268,627.73	8,943,174,403.38	5,130,431,237.01	9,375,423,634.74
负债合计	14,951,991,287.34	12,292,167,693.51	12,253,514,715.84	11,568,694,948.68
净资产	3,847,412,701.80	9,753,264,499.12	3,419,788,698.80	9,733,269,510.30
按持股比例计算的 净资产份额	1,885,276,573.27	728,000,000.00	1,675,740,811.80	728,000,000.00
调整事项				
对联营企业权益投 资的账面价值	1,885,276,573.27	728,000,000.00	1,675,740,811.80	728,000,000.00
存在公开报价的权 益投资的公允价值				



项 目	本年数		上年数	
	中交融资租赁 (广州) 有限公 司	中交佛山投资发 展有限公司	中交融资租赁 (广州) 有限公 司	中交佛山投资发 展有限公司
营业收入	1,303,067,724.92	107,276,236.28	1,185,662,155.01	94,142,880.28
净利润	427,624,003.00	186,710.58	315,791,778.78	
其他综合收益				
综合收益总额	427,624,003.00	186,710.58	315,791,778.78	
企业本年收到的来 自联营企业的股利			332,418,851.19	

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	1,309,623,882.22	2,261,946,462.59
下列各项按持股比例计算的合计数	-385,932,496.84	215,867,587.73
净利润	-385,932,496.84	215,867,587.73
其他综合收益		
综合收益总额	-385,932,496.84	215,867,587.73
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	875,281,558.35	612,395,988.64
下列各项按持股比例计算的合计数	43,083,239.29	93,056,498.95
净利润	43,083,239.29	93,056,498.95
其他综合收益		
综合收益总额	43,083,239.29	93,056,498.95

6、 在合营企业和联营企业中权益的相关风险

长期股权投资中佛山市中交保利房地产有限公司、中交（佛山顺德）置业有限公司、佛山诚展置业有限公司为房地产开发公司，均处于开发阶段，尚未结利；广州南沙国际邮轮母港运营管理有限公司为邮轮母港运营公司，尚未恢复正常航线，导致产生超额亏损，对上述公司本年末累积未确认投资净损失 2.27 亿元，待上述公司确认收入后，预计可以转回。

（十二） 其他权益工具投资



项 目	年末余额	年初余额	本年确认的股利收入	本年计入其他综合收益的利得或损失
中国国有企业结构调整基金二期股份有限公司	693,068,235.83	750,000,000.00	12,240,000.00	17,740,235.83
合 计	693,068,235.83	750,000,000.00	12,240,000.00	17,740,235.83

(续)

项 目	截至年末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
中国国有企业结构调整基金二期股份有限公司	17,740,235.83		
合 计	17,740,235.83		

(十三) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
非上市公司股权	200,687,584.08	220,901,617.04
合 计	200,687,584.08	220,901,617.04

(十四) 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	2,322,650,704.28	578,487,500.91		2,901,138,205.19
其中：房屋、建筑物	2,322,650,704.28	578,487,500.91		2,901,138,205.19
二、累计折旧（摊销）合计	179,493,529.63	101,506,357.67		280,999,887.30
其中：房屋、建筑物	179,493,529.63	101,506,357.67		280,999,887.30
三、账面净值合计	2,143,157,174.65	—	—	2,620,138,317.89
其中：房屋、建筑物	2,143,157,174.65	—	—	2,620,138,317.89
四、减值准备累计金额合计				
五、账面价值合计	2,143,157,174.65	—	—	2,620,138,317.89
其中：房屋、建筑物	2,143,157,174.65	—	—	2,620,138,317.89

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、（六十）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况



项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
项目一	726,954,874.74	尚未办理
项目二	559,706,615.70	尚未办理
项目三	383,728,836.87	尚未办理
项目四	375,784,906.98	尚未办理

（十五） 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	143,760,090.14	149,538,570.54
固定资产清理		
合 计	143,760,090.14	149,538,570.54

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	194,944,644.83	2,655,952.58	1,888,708.13	195,711,889.28
其中：房屋及建筑物	147,867,002.33			147,867,002.33
机器设备	25,801.77			25,801.77
运输工具	11,644,947.34			11,644,947.34
办公及电子设备	34,718,280.30	2,655,952.58	1,888,708.13	35,485,524.75
其他	688,613.09			688,613.09
二、累计折旧合计	45,406,074.29	7,977,878.75	1,432,153.90	51,951,799.14
其中：房屋及建筑物	6,424,087.87	4,221,877.77		10,645,965.64
机器设备	10,057.50	7,214.16		17,271.66
运输工具	10,890,659.91	229,613.72		11,120,273.63
办公及电子设备	28,081,269.01	3,518,341.26	1,432,153.90	30,167,456.37
其他		831.84		831.84
三、账面净值合计	149,538,570.54	—	—	143,760,090.14
其中：房屋及建筑物	141,442,914.46	—	—	137,221,036.69
机器设备	15,744.27	—	—	8,530.11
运输工具	754,287.43	—	—	524,673.71
办公及电子设备	6,637,011.29	—	—	5,318,068.38



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他	688,613.09	—	—	687,781.25
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	149,538,570.54	—	—	143,760,090.14
其中：房屋及建筑物	141,442,914.46	—	—	137,221,036.69
机器设备	15,744.27	—	—	8,530.11
运输工具	754,287.43	—	—	524,673.71
办公及电子设备	6,637,011.29	—	—	5,318,068.38
其他	688,613.09	—	—	687,781.25

（十六） 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中交城建壹里科创云廊	57,091,317.10		57,091,317.10			
中交（富阳）智能物联小镇项目	30,383,319.74		30,383,319.74			
广州市黄埔区将军山产城融合综合开发项目	23,504,600.00		23,504,600.00			
其他	1,908,970.04		1,908,970.04			
合 计	112,888,206.88		112,888,206.88			

重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
中交城建壹里科创云廊	276,128,354.80		57,091,317.10			57,091,317.10
中交（富阳）智能物联小镇项目	128,260,000.00		30,383,319.74			30,383,319.74
广州市黄埔区将军山产城融合综合开发项目	114,233,700.00		23,504,600.00			23,504,600.00

（续）

工程名称	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率	资金来源
中交城建壹里科创云廊	20.68	20.68				自有资金
中交（富阳）智能物联小镇项目	23.69	23.69				自有资金



工程名称	工程累计投入 占预算比例	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率	资金来源
广州市黄埔区将军山产城融合综 合开发项目	20.58	20.58				自有资金

（十七） 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	44,438,254.27	6,714,888.52	24,021,422.08	27,131,720.71
其中：房屋及建筑物	39,992,472.14	6,386,764.95	22,810,273.95	23,568,963.14
机器运输办公设备	4,445,782.13	328,123.57	1,211,148.13	3,562,757.57
二、累计折旧合计	25,042,552.73	7,532,252.83	17,268,440.43	15,306,365.13
其中：房屋及建筑物	22,804,305.50	6,270,867.34	16,057,292.30	13,017,880.54
机器运输办公设备	2,238,247.23	1,261,385.49	1,211,148.13	2,288,484.59
三、账面净值合计	19,395,701.54	—	—	11,825,355.58
其中：房屋及建筑物	17,188,166.64	—	—	10,551,082.60
机器运输办公设备	2,207,534.90	—	—	1,274,272.98
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	19,395,701.54	—	—	11,825,355.58
其中：房屋及建筑物	17,188,166.64	—	—	10,551,082.60
机器运输办公设备	2,207,534.90	—	—	1,274,272.98

（十八） 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	29,693,931.21			29,693,931.21
其中：软件	11,513,358.08			11,513,358.08
土地使用权	18,180,573.13			18,180,573.13
二、累计摊销合计	8,650,681.02	2,243,590.34		10,894,271.36
其中：软件	8,650,681.02	930,548.95		9,581,229.97
土地使用权		1,313,041.39		1,313,041.39
三、减值准备合计				
四、账面价值合计	21,043,250.19	—	—	18,799,659.85



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
其中：软件	2,862,677.06	—	—	1,932,128.11
土地使用权	18,180,573.13	—	—	16,867,531.74

（十九） 开发支出

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发支 出	其 他	确认为无 形资产	转入当期损 益	其 他	
中交城投一网通办智能服 务中心的研究开发		12,573,714.99			12,573,714.99		
地下环路主体结构防裂、 控裂关键技术研究		6,322,903.63			6,322,903.63		
深厚软基下大断面预制管 廊拼装技术研究		6,030,171.06			6,030,171.06		
城市综合体开发与建设成 套技术研究		5,902,555.10			5,902,555.10		
中央创新区（南区）综合 开发项目		3,900,000.00			3,900,000.00		
其他	2,284,905.66	28,453,170.00			28,309,170.00		2,428,905.66
合 计	2,284,905.66	63,182,514.78			63,038,514.78		2,428,905.66

（二十） 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
装修支出	26,280,773.87	6,919,428.10	16,409,130.48		16,791,071.49	
其他		2,520,833.33	1,062,500.00		1,458,333.33	
合 计	26,280,773.87	9,440,261.43	17,471,630.48		18,249,404.82	

（二十一） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产 /负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	133,510,647.74	562,851,558.20	82,765,451.04	334,996,031.64
资产减值准备	100,158,445.81	400,061,745.40	63,583,246.30	256,271,601.19



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
可抵扣亏损	20,280,142.49	81,120,569.94	13,043,674.08	52,174,696.26
租赁负债账面价值变动	2,439,133.09	9,756,532.31	3,343,116.28	15,368,076.68
长期应收款折现	6,898,217.10	56,973,873.56	59,463.20	237,852.80
其他	3,734,709.25	14,938,836.99	2,735,951.18	10,943,804.71
二、递延所得税负债	197,794,994.61	818,270,182.60	140,353,054.96	584,770,449.50
公允价值变动	15,574,295.04	70,187,724.49	9,354,255.41	47,417,021.62
未收回投资收益	150,196,247.30	600,784,989.19	108,659,043.75	434,636,175.01
长期应付款折现	29,313,604.61	136,454,078.40	18,440,016.50	84,243,888.28
使用权资产账面价值变动	2,710,847.66	10,843,390.52	3,386,262.32	16,419,456.67
其他			513,476.98	2,053,907.92

2、未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,180,854,403.36	8,770.06
可抵扣亏损	81,164,004.91	230,621,872.32
合 计	1,262,018,408.27	230,630,642.38

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2026 年		152,000,461.03	
2027 年		77,441,144.77	
2028 年	1,180,266.52	1,180,266.52	
2029 年	79,983,738.39		
合 计	81,164,004.91	230,621,872.32	

（二十二） 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
PPP 项目合同资产	5,636,256,975.47	5,493,736,950.75
工程质量保证金	549,419,092.25	355,621,639.92



项 目	年末余额	年初余额
合同取得成本	3,838,466.89	124,528.23
待抵扣、待认证进项税	42,268,968.98	91,093,585.17
小 计	6,231,783,503.59	5,940,576,704.07
减：资产减值准备	43,654,969.38	40,596,188.66
合 计	6,188,128,534.21	5,899,980,515.41

（二十三） 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	3,803,109,250.01	4,885,015,383.32
质押借款	1,710,080,000.00	
合 计	5,513,189,250.01	4,885,015,383.32

（二十四） 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	53,133,230.06	579,318,822.75
合 计	53,133,230.06	579,318,822.75

（二十五） 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	4,556,516,528.61	4,313,650,622.35
1-2 年（含 2 年）	1,232,308,346.52	681,191,894.24
2-3 年（含 3 年）	165,407,313.03	1,415,428.25
3 年以上	20,224,327.52	24,771,718.26
合 计	5,974,456,515.68	5,021,029,663.10

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
公司一	239,221,299.51	尚未最终结算
公司二	182,754,309.99	尚未最终结算



债权单位名称	年末余额	未偿还原因
公司三	129,924,255.80	尚未最终结算
公司四	120,534,326.54	尚未最终结算
公司五	79,724,348.32	尚未最终结算
合 计	752,158,540.16	—

（二十六） 预收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	323,407.82	689,351.90
1 年以上		40,000.00
合 计	323,407.82	729,351.90

（二十七） 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收服务款、销售款	3,597,822,072.66	3,651,719,213.99
已结算未完工		49,293.31
合 计	3,597,822,072.66	3,651,768,507.30

（二十八） 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	6,366,034.38	464,612,535.90	463,997,286.99	6,981,283.29
二、离职后福利-设定提存计划	8,193,069.36	64,041,238.10	70,602,410.53	1,631,896.93
三、辞退福利		1,788,724.86	1,788,724.86	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	10,765.53	2,173,475.80	2,134,136.40	50,104.93
合 计	14,569,869.27	532,615,974.66	538,522,558.78	8,663,285.15

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		364,188,503.57	364,188,503.57	



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
二、职工福利费	183,400.00	30,887,851.87	30,816,851.87	254,400.00
三、社会保险费	1,241,602.18	16,726,402.68	16,752,288.98	1,215,715.88
其中：医疗保险费及生育保险费	1,215,111.13	14,839,581.00	14,885,676.29	1,169,015.84
工伤保险费	26,491.05	1,886,821.68	1,866,612.69	46,700.04
其他				
四、住房公积金	265,276.84	32,575,723.54	32,558,743.78	282,256.60
五、工会经费和职工教育经费	4,809,402.87	9,545,077.75	8,964,207.69	5,390,272.93
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	-133,647.51	10,688,976.49	10,716,691.10	-161,362.12
合 计	6,366,034.38	464,612,535.90	463,997,286.99	6,981,283.29

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	714,721.06	32,663,436.42	32,306,956.03	1,071,201.45
二、失业保险费	52,744.20	1,987,961.90	1,980,979.72	59,726.38
三、企业年金缴费	7,425,604.10	29,389,839.78	36,314,474.78	500,969.10
合 计	8,193,069.36	64,041,238.10	70,602,410.53	1,631,896.93

(二十九) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
土地增值税	922,141,291.07	895,879,963.37
企业所得税	349,049,775.97	384,848,082.76
增值税	199,049,630.22	98,897,087.14
个人所得税	25,379,526.64	30,169,631.81
城市维护建设税	4,658,258.64	4,318,372.47
教育费附加（含地方教育费附加）	3,327,945.63	3,252,462.61
其他税费	1,021,222.42	523,254.57
合 计	1,504,627,650.59	1,417,888,854.73



（三十） 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	377,626,576.96	386,590,576.96
其他应付款项	5,385,482,977.12	2,771,111,163.17
合 计	5,763,109,554.08	3,157,701,740.13

1、 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	351,895,782.44	351,895,782.44
划分为权益工具的永续债股利	25,730,794.52	34,694,794.52
合 计	377,626,576.96	386,590,576.96

账龄超过 1 年的重要应付股利：

项 目	年末余额	年初余额	未支付的原因
账龄一年以上的应付股利	329,189,356.18	210,000,000.00	—
其中：中国交通建设股份有限公司	329,189,356.18	210,000,000.00	经营需要
合 计	329,189,356.18	210,000,000.00	—

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	5,094,365,118.90	2,354,935,693.60
应付各项保证金、押金	53,679,129.49	24,708,779.46
代扣代缴社保个人部分等其他款项	237,438,728.73	391,466,690.11
合 计	5,385,482,977.12	2,771,111,163.17

（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
公司一	295,493,845.63	未到付款时点
公司二	251,657,216.53	未到付款时点
公司三	110,850,000.00	未到付款时点
公司四	110,850,000.00	未到付款时点
公司五	77,514,191.53	未到付款时点



债权单位名称	年末余额	未偿还原因
合 计	846,365,253.69	—

（三十一） 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	3,075,543,301.02	1,913,430,005.35
1 年内到期的应付债券	82,054,691.79	1,037,093,321.92
1 年内到期的长期应付款	1,031,862,173.63	1,173,276,036.58
1 年内到期的租赁负债	5,669,249.95	7,971,952.52
合 计	4,195,129,416.39	4,131,771,316.37

（三十二） 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	1,166,049,310.97	1,047,893,357.56
短期应付债券		1,017,898,289.09
合 计	1,166,049,310.97	2,065,791,646.65

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
23 中交城投 SCP002	100.00	2023-04-26	270 天	1,000,000,000.00	1,017,898,289.09
24 中交城投 SCP001	100.00	2024-01-15	226 天	1,000,000,000.00	
小 计	—	—	—	2,000,000,000.00	1,017,898,289.09

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
23 中交城投 SCP002		1,282,038.78		1,019,180,327.87	
24 中交城投 SCP001	1,000,000,000.00	16,054,644.81		1,016,054,644.81	
小 计	1,000,000,000.00	17,336,683.59		2,035,234,972.68	

（三十三） 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押或抵押借款	8,359,575,078.92	6,300,767,078.80	2.35-3.63



借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
信用借款	15,140,107,398.81	9,240,732,698.97	2.20-4.35
小 计	23,499,682,477.73	15,541,499,777.77	—
减：一年内到期部分	3,075,543,301.02	1,913,430,005.35	—
合 计	20,424,139,176.71	13,628,069,772.42	—

（三十四） 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
中期票据	4,052,625,101.85	2,019,123,585.87
公司债券	2,527,311,917.82	1,016,227,945.21
小 计	6,579,937,019.67	3,035,351,531.08
减：一年内到期部分	82,054,691.79	1,037,093,321.92
合 计	6,497,882,327.88	1,998,258,209.16

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
21 中交城投 MTN001（绿色）	100.00	2021-07-21	3 年	1,000,000,000.00	1,014,912,500.00
23 交城 01	100.00	2023-06-20	3 年	1,000,000,000.00	1,016,227,945.21
23 中交城投 MTN001	100.00	2023-11-01	3 年	1,000,000,000.00	1,004,211,085.87
24 中交城投 MTN001	100.00	2024-02-21	3 年	1,500,000,000.00	
24 中交城投 MTN003A	100.00	2024-07-29	5 年	1,000,000,000.00	
24 中交城投 MTN003B	100.00	2024-07-29	10 年	500,000,000.00	
24 交城 01	100.00	2024-08-28	5 年	800,000,000.00	
24 交城 03	100.00	2024-09-25	5 年	700,000,000.00	
合 计	—	—	—	7,500,000,000.00	3,035,351,531.08

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 中交城投 MTN001（绿色）		17,587,500.00	-1,000,000.00	1,033,500,000.00	
23 交城 01		31,648,000.00	-352,000.00	32,000,000.00	1,016,227,945.21



债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
23 中交城投 MTN001		31,657,333.34	-342,666.66	32,000,000.00	1,004,211,085.87
24 中交城投 MTN001	1,500,000,000.00	34,642,783.11	1,070,547.95		1,533,572,235.16
24 中交城投 MTN003A	1,000,000,000.00	9,554,794.52			1,009,554,794.52
24 中交城投 MTN003B	500,000,000.00	5,286,986.30			505,286,986.30
24 交城 01	800,000,000.00	6,712,328.77			806,712,328.77
24 交城 03	700,000,000.00	4,371,643.84			704,371,643.84
合 计	4,500,000,000.00	141,461,369.88	-624,118.71	1,097,500,000.00	6,579,937,019.67

（三十五） 优先股、永续债等金融工具

1、 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具情况

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量
22 中交城投 MTN001	2022-03-28	其他权益工具	3.68	100.00	5,000,000.00
22 中交城投 MTN002	2022-07-14	其他权益工具	3.24	100.00	5,000,000.00
23 中交城投 MTN002	2023-12-05	其他权益工具	3.54	100.00	2,700,000.00
24 中交城投 MTN002	2024-04-18	其他权益工具	2.68	100.00	5,000,000.00
24 中交城投 MTN004	2024-12-11	其他权益工具	2.24	100.00	5,000,000.00
合 计	—	—	—	—	22,700,000.00

（续）

发行在外的金融工具	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
22 中交城投 MTN001	500,000,000.00	赎回之前长期存续	无	无
22 中交城投 MTN002	500,000,000.00	赎回之前长期存续	无	无
23 中交城投 MTN002	270,000,000.00	赎回之前长期存续	无	无
24 中交城投 MTN002	500,000,000.00	赎回之前长期存续	无	无
24 中交城投 MTN004	500,000,000.00	赎回之前长期存续	无	无
合 计	2,270,000,000.00	—	—	—

2、 金融工具的主要条款

本公司发行的永续中期票据，在本公司依照发行条款的约定赎回之前长期存续。除非发生强制付息事件，于永续债的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款约定已经递延的所



有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。于每个付息日，本公司有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回永续债。本公司发行的永续债的利率未超过同期同行业同类型金融工具平均的利率水平。

综上，本公司并无支付现金或其他金融资产的合同义务，不符合金融负债的定义，本公司按永续债发行总额计入其他权益工具，相关交易费用亦从权益中扣减，宣告派发利息作为利润分配处理。

3、 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的 金融工具	年初余额		本年增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
21 中交城投 MTN002	2,700,000.00	269,730,000.00		
22 中交城投 MTN001	5,000,000.00	500,000,000.00		
22 中交城投 MTN002	5,000,000.00	500,000,000.00		
23 中交城投 MTN002	5,000,000.00	500,000,000.00		
24 中交城投 MTN002			2,700,000.00	270,000,000.00
24 中交城投 MTN004			5,000,000.00	500,000,000.00
合计	17,700,000.00	1,769,730,000.00	7,700,000.00	770,000,000.00

(续)

发行在外的 金融工具	本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
21 中交城投 MTN002	2,700,000.00	269,730,000.00		
22 中交城投 MTN001			5,000,000.00	500,000,000.00
22 中交城投 MTN002			5,000,000.00	500,000,000.00
23 中交城投 MTN002			5,000,000.00	500,000,000.00
24 中交城投 MTN002			2,700,000.00	270,000,000.00
24 中交城投 MTN004			5,000,000.00	500,000,000.00
合计	2,700,000.00	269,730,000.00	22,700,000.00	2,270,000,000.00

(三十六) 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	12,084,392.58	20,149,928.53
减：未确认的融资费用	1,082,645.38	1,718,219.07



项 目	年末余额	年初余额
重分类至 1 年内到期的非流动负债	5,669,249.95	7,971,952.52
租赁负债净额	5,332,497.25	10,459,756.94

（三十七） 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	6,124,182,899.87	5,206,018,141.05
专项应付款		
合 计	6,124,182,899.87	5,206,018,141.05

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
公司一	833,974,119.66	718,869,988.23
公司二	709,717,825.90	581,501,609.31
公司三	662,473,142.13	302,286,859.33
公司四	398,906,112.95	292,278,557.56
公司五	445,377,584.65	315,746,640.36
合 计	3,050,448,785.29	2,210,683,654.79

（三十八） 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	469,836.48	215,235.84	51,220.16		633,852.16
其中：稳岗补贴	469,836.48	215,235.84	51,220.16		633,852.16
顺流交易未实现部分	10,943,804.71	1,833,050.56			12,776,855.27
合 计	11,413,641.19	2,048,286.40	51,220.16		13,410,707.43

（三十九） 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	10,000,000,000.00	100.00			10,000,000,000.00	100.00
中国交通建设股份有限公司	9,194,247,518.73	91.94			9,194,247,518.73	91.94
工银金融资产投资有限公司	447,640,267.37	4.48			447,640,267.37	4.48
中国人寿资产管理有限公司	358,112,213.90	3.58			358,112,213.90	3.58

（四十） 其他权益工具

详见“八、（三十五）优先股、永续债等金融工具”。

（四十一） 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	71,889,025.84			71,889,025.84
二、其他资本公积	1,183,153.52	2,911,737.12	1,040,000.00	3,054,890.64
合 计	73,072,179.36	2,911,737.12	1,040,000.00	74,943,916.48

注：公司本年资本公积增加系股份支付，详见八、（五十六）股份支付；本年减少系公司发行永续中票发行费用计入资本公积的金额。

（四十二） 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	641,929,090.07			641,929,090.07	
合 计	641,929,090.07			641,929,090.07	

（四十三） 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	8,355,273,824.34	7,714,202,595.46
年初调整金额		
本年年初余额	8,355,273,824.34	7,714,202,595.46
本年增加额	1,369,348,718.32	2,455,522,356.89



项 目	本年金额	上年金额
其中：本年净利润转入	1,369,348,718.32	2,455,522,356.89
其他调整因素		
本年减少额	614,343,351.44	1,814,451,128.01
其中：本年提取盈余公积数		60,990,477.01
本年分配现金股利数	614,343,351.44	1,090,572,030.49
转增资本		662,888,620.51
其他减少		
本年年末余额	9,110,279,191.22	8,355,273,824.34

（四十四） 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	9,562,515,946.18	6,554,528,391.12	12,218,927,641.12	8,928,734,305.94
城市综合及基建业务	5,056,764,633.14	3,207,564,682.59	7,213,114,901.29	5,353,376,753.30
房地产销售	3,763,867,392.16	3,038,700,429.09	4,601,235,790.25	3,467,318,537.92
园区开发与运营	363,603,789.86	264,381,199.00		
PPP项目投资收益及运营	319,565,075.15	29,051,202.62	239,260,694.04	46,411,983.00
资产运营及管理	55,717,522.96	14,830,877.82	131,896,835.15	40,690,151.35
其他	2,997,532.91		33,419,420.39	20,936,880.37
2、其他业务小计	984,815,892.97	139,079,947.67	845,717,180.83	114,037,651.93
技术、服务咨询	822,800,340.85	29,761,291.34	640,444,470.14	38,347,295.22
其他	162,015,552.12	109,318,656.33	205,272,710.69	75,690,356.71
合 计	10,547,331,839.15	6,693,608,338.79	13,064,644,821.95	9,042,771,957.87

（四十五） 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
委托代销手续费	48,564,520.59	98,822,261.62
广告宣传费	45,090,821.25	39,809,845.88



项 目	本年发生额	上年发生额
物业管理等相关费用	18,414,552.04	34,560,836.40
职工薪酬	16,778,415.02	15,051,492.04
销售服务费	13,617,855.35	10,510,541.29
劳务费	6,355,743.07	2,140,604.38
展览费	4,938,558.05	7,211,528.24
包装费	3,153,924.00	868,921.75
办公费	1,356,081.57	276,182.67
其他	17,062,453.22	17,303,861.35
合 计	175,332,924.16	226,556,075.62

2、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	148,083,923.48	151,176,677.34
差旅交通费	10,804,302.50	12,431,041.16
劳务费	9,822,440.47	6,266,431.89
物业管理费	6,146,955.23	6,415,598.85
固定资产使用费	5,472,216.35	7,346,828.82
聘请中介机构费用	5,185,884.60	5,033,929.72
办公费用	3,478,281.45	3,108,063.65
业务招待费	3,198,735.71	4,444,813.66
信息化费用	2,880,560.40	11,880,896.43
其他	12,227,340.68	27,768,013.83
合 计	207,300,640.87	235,872,295.35

3、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	854,455,389.91	737,347,734.30
减：利息收入	30,298,623.86	53,812,283.55
其他	10,306,362.86	19,146,447.47
合 计	834,463,128.91	702,681,898.22



（四十六） 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	是否为政府补助
企业奖励资金、扶持资金	18,174,000.00	27,140,000.00	是
个税手续费返还	725,348.47	658,118.62	否
稳岗补贴	723,365.88	570,948.63	是
增值税加计扣除		47,637.12	否
其他	311,580.25		否
合 计	19,934,294.60	28,416,704.37	—
其中：政府补助	18,897,365.88	27,710,948.63	—

（四十七） 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	-154,902,943.16	493,597,922.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,596,965.89	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-144,270,108.92	-300,093,811.32
其他权益工具投资持有期间的投资收益	12,240,000.00	10,000,000.00
其他	-1,836,094.72	495,232,059.52
合 计	-292,366,112.69	698,736,170.89

（四十八） 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	5,030,467.04	1,373,587.05
合 计	5,030,467.04	1,373,587.05

（四十九） 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-37,032,758.06	-100,194,681.88
合 计	-37,032,758.06	-100,194,681.88

注：上表中，损失以“—”号填列。



(五十) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-101,048,857.81	
合同资产减值损失	-9,346,269.91	-3,524,937.23
合 计	-110,395,127.72	-3,524,937.23

注：上表中，损失以“－”号填列。

(五十一) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
使用权资产处置收益	-409,089.34	1,096,035.63
固定资产处置收益	60,880.16	
存货-土地使用权处置收益	-10,660,732.00	
合 计	-11,008,941.18	1,096,035.63

(五十二) 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	926.60	14,732.11	926.60
与企业日常活动无关的政府补助	83,197.17	77,100.00	83,197.17
违约金收入	3,073,282.67	7,077,919.51	3,073,282.67
罚没及赔偿收入	5,422,077.56	104,091.60	5,422,077.56
其他	64,956.90	6,141.25	64,956.90
合 计	8,644,440.90	7,279,984.47	8,644,440.90

(五十三) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠支出	4,700,000.00	14,300,000.00	4,700,000.00
罚没及滞纳金支出	2,270,125.55	3,004,683.15	2,270,125.55
违约金支出	353,555.23	655,945.64	353,555.23
固定资产清理	16,548.30	1,942.20	16,548.30



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		25,922.04	
合 计	7,340,229.08	17,988,493.03	7,340,229.08

（五十四） 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	540,343,309.09	645,360,672.79
递延所得税调整	2,150,062.05	13,521,820.49
合 计	542,493,371.14	658,882,493.28

（五十五） 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	17,740,235.83	4,962,422.88	12,777,812.95	-16,369,240.20	-3,558,330.15	-12,810,910.05
其中：其他权益工具投资公允价值变动	17,740,235.83	4,962,422.88	12,777,812.95	-16,369,240.20	-3,558,330.15	-12,810,910.05
二、将重分类进损益的其他综合收益						
三、其他综合收益合计	17,740,235.83	4,962,422.88	12,777,812.95	-16,369,240.20	-3,558,330.15	-12,810,910.05

（五十六） 股份支付

1、 股份支付总体情况

根据中国交建审议通过的《关于向公司 2022 年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的议案》及《关于向公司 2022 年限制性股票激励计划激励对象授予预留部分限制性股票的议案》，分别以 2023 年 5 月 4 日为首次授予日、授予价格 5.33 元/股，以 2024 年 1 月 26 日为预留授予日、授予价格 5.06 元/股，向符合条件的激励对象授予限制性股票，截止 2024 年 12 月 31 日，授予本公司职工的数量为 245 万股。限制性股票登记日后 3 个会计年度中为解除限售期，分年度进行绩效考核并解除限售，以达到绩效考核目标作为激励对象的解除限售条件。

2、 以权益结算的股份支付情况



项 目	说 明
授予日权益工具公允价值的确定方法	限制性股票授予日收盘价
可行权权益工具数量的确定依据	预计未来可解锁数量
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	4,594,890.64
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,911,737.12

（五十七） 借款费用

符合资本化条件的资产项目	本年资本化金额
存货	303,626,380.07
长期应收款	66,718,861.86

（五十八） 租赁

承租人信息

项 目	金 额
租赁负债的利息费用	801,750.50
与租赁相关的总现金流出	9,552,658.09

（五十九） 合并现金流量表

1、 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	1,473,492,230.20	2,584,040,708.56
加：资产减值损失	110,395,127.72	3,524,937.23
信用资产减值损失	37,032,758.06	100,194,681.88
固定资产折旧	109,484,236.42	81,851,439.78
使用权资产折旧	7,532,252.83	7,977,767.60
无形资产摊销	2,243,590.34	950,061.23
长期待摊费用摊销	17,471,630.48	12,128,537.50



补充资料	本年发生额	上年发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	11,008,941.18	-1,096,035.63
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	15,621.70	-12,789.91
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-5,030,467.04	-1,373,587.05
财务费用（收益以“－”号填列）	855,257,140.41	737,347,734.30
投资损失（收益以“－”号填列）	148,096,003.77	-998,829,982.21
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-50,745,811.88	-14,486,795.08
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	52,479,516.77	28,008,615.57
存货的减少（增加以“－”号填列）	-7,872,904,970.09	-6,392,725,597.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,462,376,216.89	-6,227,110,667.28
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	7,688,971,142.78	11,384,611,612.98
其他	2,911,737.12	1,683,153.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,874,665,536.12	1,306,683,795.83
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	5,383,054,067.76	2,517,750,617.52
减：现金的年初余额	2,517,750,617.52	2,257,395,935.50
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	2,865,303,450.24	260,354,682.02
2、 本年取得子公司的现金净额		
项 目	金 额	
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	428,228,670.00	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	424,793,471.34	
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	3,435,198.66	



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	5,383,054,067.76	2,517,750,617.52
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	5,383,044,067.76	2,517,750,617.52
可随时用于支付的其他货币资金	10,000.00	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	5,383,054,067.76	2,517,750,617.52

(六十) 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	4,451,750.41	保证金等
应收账款	10,594,478.96	长期借款质押
存货	12,837,413,865.61	长期借款抵押
合同资产、其他非流动资产	3,957,460,625.10	长期借款质押
长期应收款	2,022,084,382.47	短期借款以及长期借款质押
投资性房地产	573,963,083.60	长期借款抵押
在建工程	87,474,636.84	长期借款抵押

九、 或有事项

项 目	年末余额	年初余额
提供的对外担保		240,000,000.00
合 计		240,000,000.00

注 1：本公司之合营企业佛山市中交保利房地产有限公司年初向中国建设银行股份有限公司广州海珠支行借款 48,000.00 万元，本公司对借款合同下借款本金中的 50%及其衍生的利息、罚息等向各银行承担连带担保责任，年初担保余额 24,000 万元。

注 2：本公司下属房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日



止。

十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

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
中国交通建设股份有限公司	北京	基建建设、基建设计、疏浚和港口机械制造业务	1,616,571.14	91.94	91.94

注：公司最终控制方系中交集团，中交集团持有中国交建的股权比例 59.42%。

(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、(十一) 长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
中交华创地产（苏州）有限公司	联营企业、同一控制人
成都中城兴置业有限公司	合营企业
中交海发（青岛）投资有限公司	合营企业
广州市增城区智造产业园投资有限公司	合营企业
东莞市智慧云廊产业投资有限公司	合营企业
中交城投绿城（广东）城市运营管理有限公司	合营企业
广西自贸区中交中马置业有限公司	合营企业
武汉军山新城科技投资集团有限公司	子公司之重要股东
金华金开城市更新发展有限公司	子公司之重要股东
温州浙南科技城建设投资集团有限公司	子公司之重要股东
河南天河投资集团有限公司	子公司之重要股东
杭州临平经济开发建设有限公司	子公司之重要股东
杭州临平城市建设集团有限公司	子公司之重要股东



关联方名称	与本公司的关系
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	子公司之重要股东
广州科裕投资有限公司	子公司之重要股东
彭州市乡村投资发展有限公司	子公司之重要股东
清远市泰希科技投资有限公司	子公司之重要股东
中交第四航务工程局有限公司	同一母公司
中交建筑集团有限公司	同一母公司
中交第二航务工程局有限公司	同一母公司
中交第二公路工程局有限公司	同一母公司
中交一公局集团有限公司	同一母公司
中交路桥建设有限公司	同一母公司
中交第三公路工程局有限公司	同一母公司
中交财务有限公司	同一母公司
中交资本控股有限公司	同一母公司
中交第一航务工程局有限公司	同一母公司
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同一母公司
中交资产管理有限公司	同一母公司
中交隧道工程局有限公司	同一控制人
中交（广州）建设有限公司	同一控制人
中交四航局第七工程有限公司	同一控制人
中交一公局（杭州）工程有限公司	同一控制人
中交（厦门）电子商务有限公司	同一控制人
中石油中交油品销售有限公司	同一控制人
湖北中交咸通高速公路有限公司	同一控制人
中交（成都）城市开发有限公司	同一控制人
中国交通信息科技集团有限公司	同一控制人
中交特种工程有限公司	同一控制人
中交四航局第六工程有限公司	同一控制人
中交商业保理有限公司	同一控制人
广州绿桢房地产开发有限公司	合营企业之子公司



关联方名称	与本公司的关系
其他关联方	同一母公司、同一控制人等

（五） 关联方交易

1、 定价政策

参照市场价格协商确定。

2、 关联方交易

（1） 提供劳务

关联方名称	本年发生额	上年发生额
武汉军山新城科技投资集团有限公司	1,142,678,379.15	73,742,911.34
金华金开城市更新发展有限公司	860,670,879.46	537,892,417.38
温州浙南科技城建设投资集团有限公司	485,299,485.79	634,356,526.57
河南天河投资集团有限公司	356,631,636.31	50,632,658.01
杭州临平经济开发建设有限公司	315,260,816.66	215,582,559.24
杭州临平城市建设集团有限公司	116,669,417.53	
中交第四航务工程局有限公司	102,704,811.31	62,866,132.09
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	102,083,597.24	555,261,584.80
中交建筑集团有限公司	73,974,735.10	38,768,811.36
中交佛山投资发展有限公司	70,321,869.49	82,375,291.71
其他关联方	326,622,526.29	846,813,773.09
合 计	3,952,918,154.33	3,098,292,665.59

（2） 接受劳务

关联方名称	本年发生额	上年发生额
中交第二航务工程局有限公司	1,264,189,405.23	327,918,355.26
中交第二公路工程局有限公司	855,982,193.90	744,743,839.90
中交第四航务工程局有限公司	801,056,664.61	584,010,152.16
中交一公局集团有限公司	792,015,833.92	905,801,037.18
中交（广州）建设有限公司	765,658,131.35	754,445,557.69
中交四航局第七工程有限公司	534,025,950.54	769,604,616.32
中交一公局（杭州）工程有限公司	278,043,411.53	756,284,046.60
中交建筑集团有限公司	273,253,374.50	367,354,377.84



关联方名称	本年发生额	上年发生额
中交路桥建设有限公司	248,395,154.94	583,092,309.44
中交第三公路工程局有限公司	241,574,907.71	136,087,631.19
其他关联方	770,389,416.57	1,217,545,767.23
合 计	6,824,584,444.80	7,146,887,690.81

(3) 采购商品

关联方名称	本年发生额	上年发生额
中交（厦门）电子商务有限公司	453,364.84	101,194.69
中石油中交油品销售有限公司		32,956.94
湖北中交咸通高速公路有限公司		8,495.58
合 计	453,364.84	142,647.21

(4) 提供资金

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本公司提供资金
佛山诚展置业有限公司	750,000,000.00	
广州市增城区智造产业园投资有限公司	106,980,000.00	
中交（成都）城市开发有限公司	40,000,000.00	
东莞市智慧云廊产业投资有限公司	21,500,000.00	
中交财务有限公司		5,300,000,000.00
中国交通建设股份有限公司		3,073,000,000.00
中交资本控股有限公司		1,106,670,000.00
中交一公局集团有限公司		74,320,000.00
中交第一航务工程局有限公司		73,010,000.00
中交第四航务工程局有限公司		28,422,000.00
中交第二航务工程局有限公司		89,918,200.00
广州科裕投资有限公司		6,000,000.00
中交第三公路工程局有限公司		13,330,000.00

(5) 担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中交城市投资控股有限公司	佛山市中交保利房地产有限公司	240,000,000.00	2019-8-2	2024-08-01	是



(6) 其他关联交易

关联方名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
广州市品灏房地产开发有限公司	34,005,939.83		利息收入
佛山诚展置业有限公司	18,929,047.18	37,962,100.11	利息收入
成都中城兴置业有限公司	11,348,187.22	5,736,446.28	利息收入
中交财务有限公司	9,085,933.31	11,076,870.21	利息收入
广州市增城区智造产业园投资有限公司	5,719,457.55		利息收入
广西自贸区中交中马置业有限公司	4,234,838.56	70,860,273.61	利息收入
其他关联方	2,651,953.06	47,188,965.80	利息收入
中交财务有限公司	90,894,444.46	57,266,754.71	利息支出
中国交通建设股份有限公司	44,847,833.34	46,112,700.00	利息支出
中交一公局集团有限公司	21,825,887.09	6,370,299.30	利息支出
中交第二航务工程局有限公司	16,376,700.63	3,823,129.50	利息支出
中交第一航务工程局有限公司	9,519,328.22	4,649,352.49	利息支出
其他关联方	18,433,033.01	17,029,325.03	利息支出
中交第二公路工程局有限公司	96,708,237.98		咨询费收入
中交一公局集团有限公司	66,352,305.52	33,009,368.98	咨询费收入
中交第四航务工程局有限公司	53,334,828.76	46,146,638.05	咨询费收入
中交四航局第六工程有限公司	50,785,754.72	66,340,566.04	咨询费收入
中交（广州）建设有限公司	49,369,056.61	12,264,150.94	咨询费收入
其他关联方	129,836,122.01	228,339,204.45	咨询费收入
中交城投绿城（广东）城市运营管理有限公司	9,703,543.80	2,830,618.83	销售服务费
中交特种工程有限公司	3,034,694.36	765,026.94	运营维护服务费支出
中交四航局第七工程有限公司	12,000,000.00	13,679,245.28	研发支出
中交（广州）建设有限公司	11,660,377.36	7,075,471.71	研发支出
中国交通信息科技集团有限公司	5,499,729.18		研发支出
中交第二公路工程局有限公司	2,300,000.00		研发支出
中交（厦门）电子商务有限公司	1,781,415.10		研发支出
其他关联方	3,109,811.32	8,490,566.04	研发支出
中交城投绿城（广东）城市运营管理有限	38,178,365.22	19,984,657.09	物业管理费



关联方名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
公司			
广州绿桢房地产开发有限公司		11,949,159.76	品牌服务费
惠州慧通置业有限公司		4,427,680.87	品牌服务费
中交商业保理有限公司	380,000,000.00		出售资产
中交商业保理有限公司	21,450,000.00		终止确认费
其他关联方	5,456,806.35	8,474,500.68	其他收入
其他关联方	3,375,978.30	14,171,973.55	其他支出

(7) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
货币资金				
中交财务有限公司	3,524,358,664.90	516,729,539.18	无	否
合 计	3,524,358,664.90	516,729,539.18	—	—
应收账款				
温州浙南科技城建设投资集团有限公司	475,000,000.00		无	否
中交第四航务工程局有限公司	155,737,100.00	31,700,000.00	无	否
中交第二公路工程局有限公司	138,967,527.16	630,000.00	无	否
中交建筑集团有限公司	92,717,368.28	7,374,540.06	无	否
彭州市乡村投资发展有限公司	90,423,606.44		无	否
中交四航局第七工程有限公司	82,400,000.00	29,727.00	无	否
中交一公局集团有限公司	53,445,727.00	2,120,000.00	无	否
中交第二航务工程局有限公司	35,161,754.66	38,064,500.00	无	否
中交商业保理有限公司	36,095,572.28		无	否
其他关联方	183,882,745.33	87,047,627.96	无	否
合 计	1,343,831,401.15	166,966,395.02	—	—
应收账款坏账准备				
温州浙南科技城建设投资集团有限公司	3,135,000.00		无	否
彭州市乡村投资发展有限公司	596,795.80		无	否
其他关联方	4,211,676.69	2,356,528.10	无	否



项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
合 计	7,943,472.49	2,356,528.10	—	—
预付款项				
中交第二航务工程局有限公司	112,745,965.48		无	否
中交一公局集团有限公司	38,577,397.25	25,529,272.64	无	否
中交（广州）建设有限公司	20,731,324.07		无	否
中交第四航务工程局有限公司	16,423,944.90	16,658,250.21	无	否
中交四航局第七工程有限公司	13,866,933.73		无	否
其他关联方	24,905,506.64	461,401,639.15	无	否
合 计	227,251,072.07	503,589,162.00	—	—
其他应收款（含应收利息、应收股利）				
中国交通建设股份有限公司	300,235,579.48	621,224,097.52	无	否
中交融资租赁（广州）有限公司	273,618,851.19	273,618,851.19	无	否
中交海发（青岛）投资有限公司	106,424,028.12	106,424,028.12	无	否
广州市增城区智造产业园投资有限公司	91,921,960.00	57,570,000.00	无	否
中交华创地产（苏州）有限公司	75,000,000.00		无	否
东莞市智慧云廊产业投资有限公司	21,500,000.00		无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	9,689,082.79	62,000,000.00	无	否
中交路桥建设有限公司	8,451,939.58	4,491,427.58	无	否
中交四航局第七工程有限公司	8,199,966.86	1,721,370.70	无	否
中国交通信息科技集团有限公司	7,696,852.08	1,817,423.78	无	否
其他关联方	83,110,881.20	1,304,308,679.59	无	否
合 计	985,849,141.30	2,433,175,878.48	—	—
其他应收款坏账准备				
中交海发（青岛）投资有限公司	22,306,476.29	22,306,476.29	无	否
广州市增城区智造产业园投资有限公司	606,677.49	379,962.00	无	否
东莞市智慧云廊产业投资有限公司	141,900.00		无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	2,350,228.55	8,370,000.00	无	否
其他关联方	751,703.17	8,860,097.67	无	否



项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
合 计	26,156,985.50	39,916,535.96	—	—
合同资产				
佛山市中交保利房地产有限公司	108,184,933.32	66,060,267.57	无	否
中交第二航务工程局有限公司	759,281.58		无	否
合 计	108,944,214.90	66,060,267.57	—	—
合同资产减值准备				
佛山市中交保利房地产有限公司	714,020.56	435,997.77	无	否
中交第二航务工程局有限公司	5,011.26		无	否
合 计	719,031.82	435,997.77	—	—
长期应收款（含一年内到期）				
佛山诚展置业有限公司	651,828,099.19	631,763,309.17	无	否
中交（佛山顺德）置业有限公司	620,498,277.84	618,012,233.52	无	否
广州市品灏房地产开发有限公司	577,164,022.90		无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	568,272,432.46	568,272,432.46	无	否
温州中滨置业有限公司	552,250,000.00		无	否
成都中城兴置业有限公司	412,253,128.19	400,224,049.73	无	否
其他关联方	6,135,806,366.25	1,167,990,219.79	无	否
合 计	9,518,072,326.83	3,386,262,244.67	—	—
长期应收款坏账准备				
佛山诚展置业有限公司	4,302,065.46	4,169,637.84	无	否
中交（佛山顺德）置业有限公司	4,095,288.64	4,078,880.74	无	否
广州市品灏房地产开发有限公司	3,809,282.55		无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	3,750,598.05	3,750,598.05	无	否
温州中滨置业有限公司	3,644,850.00		无	否
成都中城兴置业有限公司	2,720,870.65	2,641,478.73	无	否
其他关联方	40,496,322.02	7,704,898.49	无	否
合 计	62,819,277.37	22,345,493.85	—	—
其他非流动资产（含一年内到期）：				



项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
中交佛山投资发展有限公司	273,320,962.77	78,244,044.98	无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	9,965,322.00	6,797,700.00	无	否
彭州市乡村投资发展有限公司	9,049,325.37		无	否
广州南沙明珠湾区开发有限公司	31,292,888.45	47,081,107.84	无	否
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	2,672,699.24	2,672,699.24	无	否
其他关联方	1,058,147.36		无	否
合 计	327,359,345.19	134,795,552.06	—	—
其他非流动资产坏账准备				
中交佛山投资发展有限公司	2,512,668.46	1,354,847.42	无	否
佛山市中交保利房地产有限公司	65,771.13	65,771.13	无	否
彭州市乡村投资发展有限公司	59,725.55		无	否
广州南沙明珠湾区开发有限公司	1,656,975.52	1,656,975.52	无	否
合 计	4,295,140.66	3,077,594.07	—	—
短期借款				
中交财务有限公司	3,402,833,333.34	2,002,419,444.44	无	否
合 计	3,402,833,333.34	2,002,419,444.44	—	—
应付账款				
中交商业保理有限公司	1,975,064,072.87	641,722,995.01	无	否
中交一公局（杭州）工程有限公司	325,832,020.87	372,161,054.59	无	否
中交（广州）建设有限公司	320,454,083.86	240,709,604.04	无	否
中交第二航务工程局有限公司	240,872,035.35	359,573,528.96	无	否
中交一公局集团有限公司	231,318,819.15	407,949,109.32	无	否
中交第四航务工程局有限公司	208,084,934.00	387,426,783.46	无	否
中交四航局第七工程有限公司	205,147,261.84	79,724,348.32	无	否
中交路桥建设有限公司	194,769,377.68	200,801,481.38	无	否
中交第一航务工程局有限公司	182,754,309.99	388,719,337.49	无	否
中交建筑集团有限公司	169,969,113.63	249,873,983.83	无	否
其他关联方	971,482,506.34	1,514,919,314.33	无	否



项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
合 计	5,025,748,535.58	4,843,581,540.73	—	—
应付票据				
中交第二航务工程局有限公司	6,647,474.11		无	否
中交一公局（杭州）工程有限公司		145,381,452.58	无	否
中交四航局第七工程有限公司		97,247,460.04	无	否
中交（广州）建设有限公司		62,650,500.00	无	否
中交第四航务工程局有限公司		56,957,321.07	无	否
其他关联方		57,183,129.02	无	否
合 计	6,647,474.11	419,419,862.71	—	—
预收款项				
中交隧道工程局有限公司	10,750.00		无	否
合 计	10,750.00		—	—
其他应付款（含应付利息、应付股利）				
中国交通建设股份有限公司	2,064,389,587.30	331,312,497.60	无	否
中交资产管理有限公司	1,000,263,417.52	148,369.92	无	否
广州南沙明珠湾区开发有限公司	872,632,714.40	295,493,845.63	无	否
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	191,541,323.99	110,850,000.00	无	否
清远市泰希科技投资有限公司	153,838,672.32		无	否
中交第二航务工程局有限公司	147,915,055.52	1,069,068,300.98	无	否
广州绿桢房地产开发有限公司	147,000,000.00		无	否
惠州慧通置业有限公司	120,708,875.36	110,850,000.00	无	否
上海华新智慧装备科技有限公司	89,049,467.58		无	否
中交第四航务工程局有限公司	70,435,425.38	40,631,781.16	无	否
其他关联方	588,486,361.97	748,476,680.75	无	否
合 计	5,446,260,901.34	2,706,831,476.04	—	—
长期应付款			无	否
中交第四航务工程局有限公司	842,922,668.50	776,304,617.64	无	否
中交一公局集团有限公司	719,964,383.12	633,186,518.47	无	否



项 目	年末余额	年初余额	条款和条件	是否取得或提供担保
中交第二航务工程局有限公司	675,596,684.31	313,270,980.85	无	否
中交路桥建设有限公司	487,433,226.80	392,321,433.52	无	否
中交（广州）建设有限公司	462,628,449.67	289,941,691.36	无	否
中交四航局第七工程有限公司	398,906,112.95	292,278,557.56	无	否
中交一公局（杭州）工程有限公司	372,254,141.41	573,398,127.36	无	否
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	367,546,359.53	419,306,871.72	无	否
中交第一航务工程局有限公司	330,440,145.91	247,107,939.69	无	否
中交第二公路工程局有限公司	239,366,593.93	139,513,395.81	无	否
其他关联方	2,051,470,130.60	2,007,740,767.42	无	否
合 计	6,948,528,896.73	6,084,370,901.40	—	—

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）	341,945,255.02	11,858.61	27,568,022.94	57,902.26
1 至 2 年	8,357,789.51			
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合 计	350,303,044.53	11,858.61	27,568,022.94	57,902.26

（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	预期信用损失率	
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	350,303,044.53	100.00	11,858.61		350,291,185.92
合 计	350,303,044.53	100.00	11,858.61	—	350,291,185.92

(续)

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	
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	27,568,022.94	100.00	57,902.26	0.21	27,510,120.68
合 计	27,568,022.94	100.00	57,902.26	—	27,510,120.68

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)	1,796,761.02	100.00	11,858.61	8,773,069.39	100.00	57,902.26
1-2 年 (含 2 年)						
2-3 年 (含 3 年)						
3-4 年 (含 4 年)						
4-5 年 (含 5 年)						
5 年以上						
合 计	1,796,761.02	100.00	11,858.61	8,773,069.39	100.00	57,902.26

(2) 其他组合



组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
中交集团内部单位款项	348,506,283.51			18,794,953.55		
合 计	348,506,283.51			18,794,953.55		

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
公司一	94,601,052.10	27.01	
公司二	60,595,572.28	17.30	
公司三	53,832,900.00	15.37	
公司四	36,429,609.00	10.40	
公司五	35,945,727.00	10.26	
合 计	281,404,860.38	80.34	

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	1,542,576,195.03	1,542,576,195.03
其他应收款项	11,833,229,337.97	9,447,283,574.28
合 计	13,375,805,533.00	10,989,859,769.31

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		273,618,851.19	—	—
中交融资租赁（广州）有限公司		273,618,851.19	经营需要	否
账龄一年以上的应收股利	1,542,576,195.03	1,268,957,343.84	—	—
中交城市投资发展（广东）有限公司	627,770,035.07	627,770,035.07	经营需要	否
中交城市投资（宁波）有限公司	505,361,603.72	505,361,603.72	经营需要	否
中交融资租赁（广州）有限公司	273,618,851.19		经营需要	否
中交城市投资（广东顺德）有限	90,825,705.05	90,825,705.05	经营需要	否



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
公司				
中交城投建设有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	经营需要	否
合 计	1,542,576,195.03	1,542,576,195.03	—	—

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）	5,701,694,262.93	648.77	9,193,396,719.84	155,837.25
1 至 2 年	6,022,011,387.87	8,283.85	287,116,532.36	35,637,971.24
2 至 3 年	142,033,610.91	33,848,255.83	2,118,681.00	322,275.54
3 至 4 年	822,097.00	226,057.00	228,697.00	222,136.60
4 至 5 年			12,220.00	73.32
5 年以上	755,759.27	4,534.56	753,539.27	4,521.24
合 计	11,867,317,117.98	34,087,780.01	9,483,626,389.47	36,342,815.19

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	
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	11,867,317,117.98	100.00	34,087,780.01	0.29	11,833,229,337.97
合 计	11,867,317,117.98	100.00	34,087,780.01	—	11,833,229,337.97

（续）

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	
单项计提坏账准备的其他应收					



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	
款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,483,626,389.47	100.00	36,342,815.19	0.38	9,447,283,574.28
合 计	9,483,626,389.47	100.00	36,342,815.19	—	9,447,283,574.28

(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）	804,548.19	0.56	648.77	55,138,751.59	17.08	155,837.25
1-2 年（含 2 年）	2,813,545.91	1.97	8,283.85	264,635,108.22	81.96	35,637,971.24
2-3 年（含 3 年）	137,566,959.58	96.36	33,848,255.83	2,118,681.00	0.66	322,275.54
3-4 年（含 4 年）	822,097.00	0.58	226,057.00	228,697.00	0.07	222,136.60
4-5 年（含 5 年）				12,220.00		73.32
5 年以上	755,759.27	0.53	4,534.56	753,539.27	0.23	4,521.24
合 计	142,762,909.95	100.00	34,087,780.01	322,886,997.08	100.00	36,342,815.19

②其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
中交集团内部单位款项	11,723,826,482.30			9,159,673,023.17		
备用金、垫付职工个人款	727,725.73			1,066,369.22		
合 计	11,724,554,208.03			9,160,739,392.39		

③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	390,311.71	35,952,503.48		36,342,815.19
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-151,053.72	151,053.72		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-252.80	-2,254,782.38		-2,255,035.18
本年转回				
本年核销				
其他变动				
年末余额	239,005.19	33,848,774.82		34,087,780.01

（3） 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	坏账准备
公司一	内部往来	3,846,187,789.38	0-6 个月	32.41	
公司二	内部往来	1,724,695,511.91	0-6 个月	14.53	
公司三	内部往来	1,195,304,705.21	0-6 个月	10.07	
公司四	内部往来	1,138,015,003.12	0-2 年	9.59	
公司五	内部往来	1,000,462,268.85	7-12 个月、 1-2 年	8.43	
合 计	—	8,904,665,278.47	—	75.03	

（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	16,521,763,646.61	3,831,194,923.65	319,824,415.04	20,033,134,155.22
对合营企业投资	2,322,261,434.54	927,453,989.18	1,813,316,593.93	1,436,398,829.79
对联营企业投资	3,363,931,567.68	283,358,927.33	15,391,965.89	3,631,898,529.12



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
小 计	22,207,956,648.83	5,042,007,840.16	2,148,532,974.86	25,101,431,514.13
减：长期股权投资减值准备				
合 计	22,207,956,648.83	5,042,007,840.16	2,148,532,974.86	25,101,431,514.13

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益
合 计	24,556,868,693.82	22,207,956,648.83	3,512,431,295.04	335,216,380.93	-237,602,191.70	
一、子公司	20,033,134,155.22	16,521,763,646.61	2,577,414,915.04	319,824,415.04		
中交城市投资发展(广东)有限公司	7,934,918,963.52	7,934,918,963.52				
中交城市投资(宁波)有限公司	1,500,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00			
中交新风溪(上海)城市建设发展有限公司	1,206,000,000.00	360,000,000.00	846,000,000.00			
中交城投海润(云岩)城市更新有限公司	1,117,136,500.00	1,116,196,000.00	940,500.00			
中交城投(温州)有限公司	850,000,000.00	850,000,000.00				
杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司	827,122,144.45					
中交城市投资(成都)有限公司	750,000,000.00	750,000,000.00				
中交华东投资有限公司	639,197,425.40	319,373,010.36	319,824,415.04			
中交城投双智园投资发展(广东顺德)有限公司	547,960,000.00	547,960,000.00				
中交城投九联投资有限公司	540,000,000.00	540,000,000.00				
其他	4,120,799,121.85	3,603,315,672.73	410,650,000.00	319,824,415.04		



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			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
二、合营企业	1,533,240,537.10	2,322,261,434.54	893,376,380.00		-479,321,119.03	
杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司	425,350,000.00	408,976,496.45	742,791,890.00		-324,646,242.00	
中交城投富春湾(杭州)置业开发有限公司	410,000,000.00	458,497,351.66			1,651,368.49	
广州南沙明珠湾区开发有限公司	249,078,252.78	521,974,582.46				
杭州富阳融富中蕴城市开发建设有限公司	219,650,000.00	434,967,753.81	150,584,490.00		-158,894,379.65	
杭州昭廉投资有限公司	120,005,700.00	160,385,685.98			11,107,793.62	
其他	109,156,584.32	337,459,564.18			-8,539,659.49	
三、联营企业	2,990,494,001.50	3,363,931,567.68	41,640,000.00	15,391,965.89	241,718,927.33	
中交融资租赁(广州)有限公司	1,470,000,000.00	1,675,740,811.80			209,535,761.47	
中交佛山投资发展有限公司	728,000,000.00	728,000,000.00				
宁波中呈房地产开发有限公司	446,430,101.50	444,790,101.50	1,640,000.00			
中交(成都)城市开发有限公司	205,500,000.00	308,622,643.42	40,000,000.00		20,210,912.78	
广西中交城市投资发展有限公司	78,788,400.00	113,828,264.79			6,970,381.07	
其他	61,775,500.00	92,949,746.17		15,391,965.89	5,001,872.01	

(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	合营公司转为子公司	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
合 计			46,137,857.11		25,101,431,514.13	



被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	合营公司转为子 公司	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
一、子公司	1,253,780,008.61				20,033,134,155.22	
中交城市投资发展（广东）有 限公司					7,934,918,963.52	
中交城市投资（宁波）有限公 司					1,500,000,000.00	
中交新风溪（上海）城市建设 发展有限公司					1,206,000,000.00	
中交城投海润（云岩）城市更 新有限公司					1,117,136,500.00	
中交城投（温州）有限公司					850,000,000.00	
杭州富阳融春中合城市开发 建设有限公司	827,122,144.45				827,122,144.45	
中交城市投资（成都）有限公 司					750,000,000.00	
中交华东投资有限公司					639,197,425.40	
中交城投双智园投资发展（广 东顺德）有限公司					547,960,000.00	
中交城投九联投资有限公司					540,000,000.00	
其他	426,657,864.16				4,120,799,121.85	
二、合营企业	-1,253,780,008.61		46,137,857.11		1,436,398,829.79	
杭州富阳融春中合城市开发 建设有限公司	-827,122,144.45					
中交城投富春湾（杭州）置业 开发有限公司					460,148,720.15	
广州南沙明珠湾区开发有限 公司			43,137,857.11		478,836,725.35	
杭州富阳融富中蕴城市开发 建设有限公司	-426,657,864.16					
杭州昭廉投资有限公司					171,493,479.60	
其他			3,000,000.00		325,919,904.69	
三、联营企业					3,631,898,529.12	
中交融资租赁（广州）有限公 司					1,885,276,573.27	
中交佛山投资发展有限公司					728,000,000.00	
宁波中呈房地产开发有限公司					446,430,101.50	



被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	合营公司转为子 公司	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
中交（成都）城市开发有限公 司					368,833,556.20	
广西中交城市投资发展有限 公司					120,798,645.86	
其他					82,559,652.29	

3、重要合营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	中交城投富春湾 （杭州）置业开 发有限公司	广州南沙明珠湾 区开发有限公司	中交城投富春湾 （杭州）置业开 发有限公司	广州南沙明珠湾 区开发有限公司
流动资产	1,063,157,055.79	1,885,213,572.86	1,187,424,812.36	2,263,304,525.77
非流动资产	414,850.08	32,532.58	516,606.05	101,746.80
资产合计	1,063,571,905.87	1,885,246,105.44	1,187,941,418.41	2,263,406,272.57
流动负债	143,274,465.56	994,503,521.87	270,946,715.08	1,188,804,712.72
非流动负债		970,399.35		9,347,309.93
负债合计	143,274,465.56	995,473,921.22	270,946,715.08	1,198,152,022.65
净资产	920,297,440.31	889,772,184.22	916,994,703.33	1,065,254,249.92
按持股比例计算的净 资产份额	460,148,720.15	478,836,725.35	458,497,351.66	521,974,582.46
调整事项				
对合营企业权益投资 的账面价值	460,148,720.15	478,836,725.35	458,497,351.66	521,974,582.46
存在公开报价的权益 投资的公允价值				
营业收入	73,006,808.79		2,262,184,340.39	
财务费用		-34,755,376.69	-5,739,512.62	-51,733,671.56
所得税费用	-15,187,533.56	-41,160,327.56	54,234,396.28	102,040,816.33
净利润	8,624,797.42	-32,344,208.59	183,943,520.23	306,122,448.98
其他综合收益				
综合收益总额	8,624,797.42	-32,344,208.59	183,943,520.23	306,122,448.98
企业本年收到的来自 合营企业的股利		43,137,857.11		



4、重要联营企业的主要财务信息

详见“八、（十一） 4、重要联营企业的主要财务信息”。

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	497,413,384.29	1,341,789,500.42
下列各项按持股比例计算的合计数	-480,972,487.52	21,166,139.83
净利润	-480,972,487.52	21,166,139.83
其他综合收益		
综合收益总额	-480,972,487.52	21,166,139.83
联营企业：	——	——
投资账面价值合计	1,018,621,955.85	960,190,755.88
下列各项按持股比例计算的合计数	32,183,165.86	75,771,654.98
净利润	32,183,165.86	75,771,654.98
其他综合收益		
综合收益总额	32,183,165.86	75,771,654.98

（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	1,489,000,284.73	1,224,734,496.00	2,148,695,219.37	1,786,451,752.36
城市综合及基建业务	1,489,000,284.73	1,224,734,496.00	2,148,695,219.37	1,786,451,752.36
2、其他业务小计	770,452,107.66	13,740,639.61	851,207,835.06	31,668,660.77
技术、服务咨询	385,524,387.30	13,740,639.61	338,202,277.55	31,668,660.77
其他	384,927,720.36		513,005,557.51	
合 计	2,259,452,392.39	1,238,475,135.61	2,999,903,054.43	1,818,120,413.13

（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	-237,602,191.70	523,540,843.27



项 目	本年发生额	上年发生额
其他权益工具投资持有期间的投资收益	12,240,000.00	10,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,941,465.89	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-144,270,108.92	-300,093,811.32
合 计	-372,573,766.51	233,447,031.95

（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	-111,925,150.93	609,904,770.12
加：资产减值损失	6,849,968.40	-1,010,108.96
信用资产减值损失	-7,298,350.95	35,467,773.13
固定资产折旧	8,237,793.90	8,677,828.85
使用权资产折旧	1,890,400.80	1,427,860.56
无形资产摊销	833,713.65	869,165.09
长期待摊费用摊销	639,684.32	1,044,587.89
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）	776,877.60	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		-3,670.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	155,262,285.49	530,441,238.44
投资损失（收益以“—”号填列）	228,303,657.59	-533,540,843.27
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-5,563,173.94	-2,625,093.58
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-1,599,532.80
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-2,308,705,445.72	1,338,668,714.73
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,924,278,117.61	4,626,260,713.25
其他	2,911,737.12	1,683,153.52
经营活动产生的现金流量净额	896,492,114.94	6,615,666,556.97



补充资料	本年发生额	上年发生额
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	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38
减：现金的年初余额	1,062,049,871.38	710,592,175.55
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	2,016,572,588.33	351,457,695.83

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	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38
可随时用于支付的其他货币资金		
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	3,078,622,459.71	1,062,049,871.38

十三、 财务报表的批准

本财务报表已经本公司批准。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B

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



(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 叁仟捌佰捌拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

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、法律、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）

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
沙大厦17-18楼

仅供出具报告使用



登记机关

2025年1月17日

业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至5月30日通过国家
企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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



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：



二〇二四年二月五日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会



姓名 周稳
Full name _____

性别 男
Sex _____

出生日期 1990-05-04
Date of birth _____

工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working Unit _____

身份证号码 342427199005043118
Identity card No. _____

证书编号: 110101300793
No. of Certificate _____

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs _____

有效期至: 2015 年 12 月 31 日
Validance _____



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

10



周稳 2022 年 4 月 1 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

11



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

证书编号: 110001650260

批准注册协会: 天津市注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 11 月 22 日

Date of Issuance: 2007 年 11 月 22 日




冯纪燕

会员编号 110001650260





姓名: 冯纪燕

性别: 女

出生日期: 1979 年 4 月 25 日

工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 天津分所

身份证号码: 422103197904257922

执业证书编号: 422103197904257922

Security card No.







