

# 中国电建地产集团有限公司

## 2019 年年度报告



中国电建地产集团有限公司

2020 年 4 月 28 日

---

## 重要提示

本公司承诺本报告已经由公司内部有权决策机构审批通过，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担法律责任。

## 目 录

第一章 报告期内企业主要情况 .....	第 4 页
一、企业基本情况 .....	第 4 页
二、募集资金使用情况.....	第 5 页
第二章 财务报告 .....	第 6 页

## 第一章 报告期内企业主要情况

### 一、企业基本情况

中文名称:	中国电建地产集团有限公司
中文简称:	电建地产
英文名称:	POWERCHINA REAL ESTATE GROUP LTD.
注册资本:	90 亿元
法定代表人:	夏进
注册地址:	北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010
办公地址:	北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010
邮政编码:	100097
公司网址:	<a href="http://fdc.powerchina.cn">http://fdc.powerchina.cn</a>
债务融资工具 相关业务联系人:	李少楠
联系地址:	北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 7 层
联系电话:	010-58367175
传 真:	010-58367175
电子信箱:	lishaonan-sdfdc@powerchina.cn

## 二、募集资金使用情况

(一) 截止本报告披露日，本公司存续的需要在银行间债券市场公开披露信息的非金融企业债务融资工具情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	募集总金额	已使用金额	未使用金额	用途是否变更 (是/否)	变更情况是否披露(是/否/不适用)	变更后用途是否符合法律法规及政策要求(是/否/不适用)
1	16 电建地产 MTN001	20	20	0	是	补充营运资金、偿还银行贷款	是
2	16 电建地产 MTN002	15	15	0	是	补充营运资金、偿还银行贷款	是
3	17 电建地产 MTN001	15	15	0	否	-	-
4	18 电建地产 MTN001	10	10	0	否	-	-
5	19 电建地产 MTN001	10	10	0	否	-	-
6	19 电建地产 SCP003	10	10	0	否	-	-
7	20 电建地产 SCP001	15	0	15	否	-	-

## 第二章 财务报告

中国电建地产集团有限公司  
审计报告  
天职业字[2020]18639号



---

目 录

审计报告	1
2019 年度财务报表	3
2019 年度财务报表附注	15

中国电建地产集团有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了中国电建地产集团有限公司及其子公司（以下简称电建地产公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了电建地产公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估电建地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算电建地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电建地产公司的财务报告过程。

## 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）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。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 合并资产负债表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

金额单位：元

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	9,188,482,463.36	12,394,760,781.64	六、(一)
△结算备付金	-	-	
△拆出资金	-	-	
交易性金融资产	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	
衍生金融资产	-	-	
应收票据	-	1,500,000.00	
应收账款	933,221,388.86	1,153,770,479.98	六、(二)
应收款项融资	-	-	
预付款项	464,854,017.43	117,259,351.97	六、(三)
△应收保费	-	-	
△应收分保账款	-	-	
△应收分保合同准备金	-	-	
其他应收款	18,945,988,049.15	9,969,520,777.17	六、(四)
其中：应收利息	-	-	六、(四)
应收股利	-	1,128,002.87	六、(四)
△买入返售金融资产	-	-	
存货	101,744,804,570.19	85,329,970,713.62	六、(五)
合同资产	-	-	
持有待售资产	-	-	
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	-	六、(六)
其他流动资产	2,691,193,246.63	5,912,127,693.63	六、(七)
<b>流动资产合计</b>	<b>133,988,543,735.62</b>	<b>114,878,909,798.01</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款	-	-	
债权投资	-	-	
可供出售金融资产	-	2,500,000.00	
其他债权投资	-	-	
持有至到期投资	-	-	
长期应收款	25,131,349.91	69,873,929.58	六、(八)
长期股权投资	4,520,209,214.95	2,986,184,968.63	六、(九)
其他权益工具投资	-	-	六、(十)
其他非流动金融资产	-	-	
投资性房地产	502,742,664.85	521,020,722.13	六、(十一)
固定资产	2,275,764,621.53	2,182,507,066.72	六、(十二)
在建工程	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
使用权资产	-	-	
无形资产	533,016,136.43	550,731,358.17	六、(十三)
开发支出	-	-	
商誉	680,033,204.91	748,529,509.49	六、(十四)
长期待摊费用	124,519,086.45	39,832,913.00	六、(十五)
递延所得税资产	927,441,467.17	692,450,428.51	六、(十六)
其他非流动资产	126,382,542.46	3,487,697.19	六、(十七)
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,715,240,288.66</b>	<b>7,797,118,593.42</b>	
<b>资产总计</b>	<b>143,703,784,024.28</b>	<b>122,676,028,391.43</b>	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦晋高

会计机构负责人：廖红云

夏进

秦晋高

廖红云



## 合并资产负债表（续）

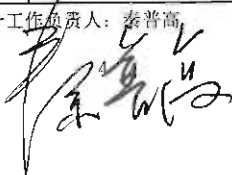
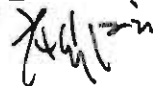
编制单位：中国电建地产集团有限公司

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	附注编号
金额单位：元			
附注编号：六、（十八）			
流动负债			
短期借款	2,896,000,000.00	1,019,000,000.00	
△向中央银行借款	-	-	
△拆入资金	-	-	
交易性金融负债	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	
衍生金融负债	-	-	
应付票据	74,815,679.59	44,641,100.00	六、（十九）
应付账款	7,401,686,005.47	5,397,525,334.16	六、（二十）
预收款项	32,074,434,108.38	37,275,416,017.88	六、（二十一）
合同负债	-	-	
△卖出回购金融资产款	-	-	
△吸收存款及同业存放	-	-	
△代理买卖证券款	-	-	
△代理承销证券款	-	-	
应付职工薪酬	28,757,592.67	5,766,880.54	六、（二十二）
应交税费	1,172,551,516.65	729,852,646.64	六、（二十三）
其他应付款	15,037,745,774.33	8,952,632,938.37	六、（二十四）
其中：应付利息	459,495,498.31	287,719,940.20	六、（二十四）
应付股利	869,301,510.65	862,547,660.11	六、（二十四）
△应付手续费及佣金	-	-	
△应付分保账款	-	-	
持有待售负债	-	-	
一年内到期的非流动负债	10,144,225,000.00	7,751,881,238.73	六、（二十五）
其他流动负债	1,000,000,000.00	2,398,477,500.00	六、（二十六）
流动负债合计	69,830,215,677.09	63,575,193,656.32	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	31,588,040,000.00	28,895,175,000.00	六、（二十七）
应付债券	14,039,272,615.26	9,002,094,933.15	六、（二十八）
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
租赁负债			
长期应付款	4,427,400,000.00	1,006,400,000.00	六、（二十九）
长期应付职工薪酬	-	-	
预计负债	-	-	
递延收益	-	-	
递延所得税负债	-	-	六、（十六）
其他非流动负债	-	-	
非流动负债合计	50,054,712,615.26	38,903,669,933.15	
负债合计	119,884,928,292.35	102,478,863,589.47	
所有者权益			
实收资本	8,331,199,044.28	8,000,000,000.00	六、（三十）
其他权益工具	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	六、（三十一）
其中：优先股	-	-	
永续债	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	六、（三十一）
资本公积	36,103,612.58	34,865,512.58	六、（三十二）
减：库存股	-	-	
其他综合收益	-	-	六、（三十三）
专项储备	-	-	
盈余公积	202,228,766.91	144,345,933.35	六、（三十四）
△一般风险准备	-	-	
未分配利润	188,279,804.54	682,769,927.31	六、（三十五）
归属于母公司所有者权益合计	12,729,509,341.51	12,833,679,486.44	
少数股东权益	11,089,346,390.42	7,363,485,315.52	
所有者权益合计	23,818,855,731.93	20,197,164,801.96	
负债及所有者权益合计	143,703,784,024.28	122,676,028,391.43	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦普高

会计机构负责人：廖红云


# 合并利润表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

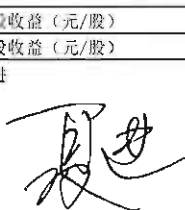
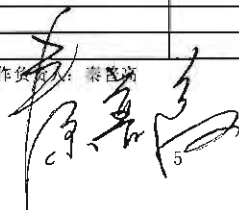
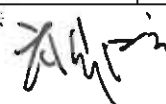
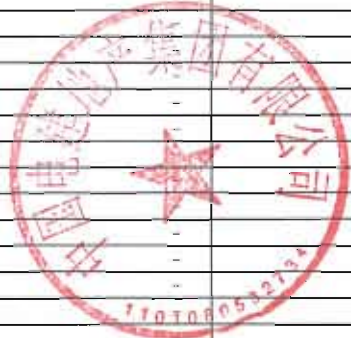
金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	23,696,443,195.62	20,211,951,508.91	
其中：营业收入	23,696,443,195.62	20,211,951,508.91	六、(三十六)
△利息收入	-	-	
△已赚保费	-	-	
△手续费及佣金收入	-	-	
<b>二、营业总成本</b>	21,751,322,579.98	17,982,010,307.61	
其中：营业成本	19,234,175,920.40	15,761,298,380.99	六、(三十六)
△利息支出	-	-	
△手续费及佣金支出	-	-	
△退保金	-	-	
△赔付支出净额	-	-	
△提取保险责任准备金净额	-	-	
△保单红利支出	-	-	
△分保费用	-	-	
税金及附加	1,397,065,597.15	1,464,900,582.55	六、(三十七)
销售费用	475,351,905.30	438,686,673.98	六、(三十八)
管理费用	358,238,523.81	308,317,470.15	六、(三十九)
研发费用	2,095,280.63	1,750,000.00	六、(四十)
财务费用	284,395,352.69	7,057,199.94	六、(四十一)
其中：利息费用	950,679,869.76	746,219,938.91	六、(四十一)
利息收入	675,567,271.33	750,961,699.84	六、(四十一)
加：其他收益	3,674,988.50	1,627,084.78	六、(四十二)
投资收益（损失以“-”号填列）	349,052,700.37	159,224,578.45	六、(四十三)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	194,990,863.28	81,060,130.64	六、(四十三)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-294,943,129.27	-	六、(四十四)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-626,513,180.71	-696,509,237.08	六、(四十五)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	1,376,391,994.53	1,694,283,627.45	
加：营业外收入	20,730,605.51	31,612,343.82	六、(四十六)
减：营业外支出	12,081,765.16	13,412,017.57	六、(四十七)
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	1,385,040,834.88	1,712,483,953.70	
减：所得税费用	708,809,512.38	464,863,890.62	六、(四十八)
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	676,231,322.50	1,247,619,963.08	
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	676,231,322.50	1,247,619,963.08	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	129,320,849.02	750,760,011.70	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	546,910,473.48	496,859,951.38	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-	-	六、(四十九)
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	
2. 其他债权投资公允价值变动	-	-	
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	
6. 其他债权投资信用减值准备	-	-	
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	
8. 外币财务报表折算差额	-	-	
9. 其他	-	-	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	
<b>七、综合收益总额</b>	676,231,322.50	1,247,619,963.08	
归属于母公司所有者的综合收益总额	129,320,849.02	750,760,011.70	
归属于少数股东的综合收益总额	546,910,473.48	496,859,951.38	
<b>八、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）	-	-	
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	-	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦彦涛

会计机构负责人：廖红云

# 合并现金流量表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,608,723,144.49	30,200,680,186.72	
△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	-	-	
△收到再保险业务现金净额	-	-	
△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	-	368,555.66	
收到其他与经营活动有关的现金	7,570,920,105.70	1,733,616,541.12	六、(五十).1
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>29,179,643,250.19</b>	<b>31,934,665,283.50</b>	六、(五十一)
购买商品、接受劳务支付的现金	28,523,234,856.68	23,887,455,395.72	
△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	1,049,258,741.61	1,017,445,200.73	
支付的各项税费	3,265,172,360.93	3,516,259,873.94	
支付其他与经营活动有关的现金	11,827,253,139.39	2,855,578,440.72	六、(五十).2
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>44,664,919,098.61</b>	<b>31,276,738,911.11</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,485,275,848.42</b>	<b>657,926,372.39</b>	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	10,293,500.32	60,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	235,197,407.12	14,659,765.30	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	237,879.50	539.99	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,416,666.66	15,057,166.67	
收到其他与投资活动有关的现金	9,684,271,497.40	4,235,372,567.87	六、(五十).3
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,943,416,951.00</b>	<b>4,325,090,039.83</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,342,934.51	182,479,593.25	
投资支付的现金	1,562,035,205.73	293,550,001.00	
△质押贷款净增加额	-	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	373,555,994.02	598,898,645.41	
支付其他与投资活动有关的现金	11,447,097,360.04	8,793,614,563.86	六、(五十).4
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>13,471,031,494.30</b>	<b>9,868,542,803.52</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,527,614,543.30</b>	<b>-5,543,452,763.69</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	3,579,877,544.28	3,059,979,622.64	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,245,998,500.00	1,065,350,000.00	
取得借款收到的现金	29,017,714,812.50	18,530,000,000.00	
发行债券收到的现金	8,030,500,000.00	8,464,975,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	13,238,018,444.72	6,655,341,163.00	六、(五十).5
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>53,866,110,801.50</b>	<b>36,710,295,785.64</b>	
偿还债务支付的现金	24,971,073,479.16	23,215,765,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,589,655,511.07	4,196,202,373.66	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	219,311,203.74	157,980,973.15	
支付其他与筹资活动有关的现金	8,436,801,406.37	3,470,536,817.50	六、(五十).6
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>37,997,530,396.60</b>	<b>30,882,504,191.16</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>15,868,580,404.90</b>	<b>5,827,791,594.48</b>	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
	-	-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
	-3,144,309,986.82	942,265,203.18	六、(五十一)
加：期初现金及现金等价物的余额	12,262,695,522.34	11,320,430,319.16	六、(五十一)
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
	9,118,385,535.52	12,262,695,522.34	六、(五十一)

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦普

会计机构负责人：廖红云

夏进

秦普

廖红云



### 合并所有者权益变动表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

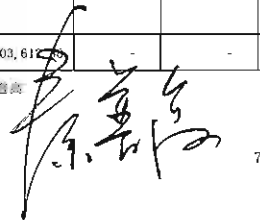
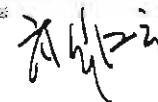
金额单位：元

项目	本期金额													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	8,009,000,000.00	-	3,971,698,113.20	-	34,805,512.59	-	-	-	144,345,933.35	-	682,709,927.31	12,833,679,486.43	7,363,685,315.52	20,197,161,801.96	
加：会计政策变更									86,874.99		8,382,848.02	14,844,915.76	-63,972,024.52	-49,127,078.76	
前期差错更正												-		-	
同一控制下企业合并												-		-	
其他												-		-	
二、本年初余额	8,009,000,000.00	-	3,971,698,113.20	-	34,865,512.58	-	96,874.99	-	152,738,782.27	-	689,125,149.16	12,848,524,432.20	7,299,713,291.00	20,148,037,723.20	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	331,199,044.28	-	-	-	1,238,100.00	-	-96,874.99	-	49,489,984.64	-	-500,845,344.62	-119,015,090.69	3,789,833,099.42	3,670,818,008.73	
（一）综合收益总额											129,320,849.02	129,320,849.02	546,910,673.48	676,231,322.50	
（二）所有者投入和减少资本	331,199,044.28	-	-	-	1,238,100.00	-	-	-	-	-	-	332,437,144.28	3,314,277,337.23	3,646,714,481.51	
1.所有者投入的普通股	331,199,044.28				1,238,100.00							332,437,144.28	3,220,498,837.23	3,552,935,981.51	
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,778,500.00	93,778,500.00	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	49,489,984.64	-	-630,291,527.29	-580,801,542.65	-71,354,711.29	-632,156,253.94	
1.提取盈余公积									49,489,984.64		-49,489,984.64	-	-	-	
2.提取一般风险准备											-	-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配											-580,801,542.65	-580,801,542.65	-71,354,711.29	-652,156,253.94	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）所有者权益内部结转							-96,874.99				125,333.65	28,458.66	-	28,458.66	
1.资本公积转增资本（或股本）												-		-	
2.盈余公积转增资本（或股本）												-		-	
3.盈余公积弥补亏损												-		-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-		-	
5.其他综合收益结转留存收益												-		-	
6.其他							-96,874.99				125,333.65	28,458.66	-	28,458.66	
（五）专项储备												-		-	
1.本期提取												-		-	
2.本期使用												-		-	
（六）其他												-		-	
四、本年年末余额	8,331,199,044.28	-	3,971,698,113.20	-	36,103,612.58	-	-	-	202,228,766.91	-	188,279,804.54	12,729,899,311.51	11,089,346,380.42	23,818,865,731.93	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦普高

会计机构负责人：黎红云


合并所有者权益变动表(续)

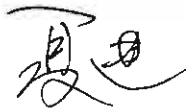
编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

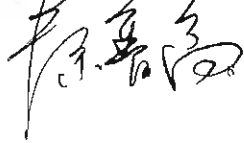
金额单位：元

项目	上期金额														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	7,000,000,000.00	-	2,977,358,490.56	-	34,375,512.58	-	-	-	84,898,297.28	-	499,548,751.34	-	10,596,381,051.76	5,786,930,806.95	16,383,319,858.71
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	7,000,000,000.00	-	2,977,358,490.56	-	34,375,512.58	-	-	-	84,898,297.28	-	499,548,751.34	-	10,596,381,051.76	5,786,930,806.95	16,383,319,858.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000,000.00	-	994,339,622.64	-	290,000.00	-	-	-	59,447,636.07	-	183,221,175.97	-	2,237,298,434.68	1,576,526,508.57	3,813,824,943.25
（一）综合收益总额											750,760,011.70		750,760,011.70	496,859,951.38	1,247,619,963.08
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00	-	994,339,622.64	-	290,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,994,629,622.64	1,140,620,811.28	3,135,250,433.92
1.所有者投入的普通股	1,000,000,000.00				290,000.00								1,000,290,000.00	1,105,218,700.00	2,105,508,700.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	994,339,622.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	994,339,622.64	-	994,339,622.64
3.股份支付计入所有者权益的金额	-				-								-		-
4.其他	-				-				-				-	35,402,111.28	35,402,111.28
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	59,447,636.07	-	-567,538,835.73	-	-508,091,199.66	60,951,251.09	-569,015,453.75
1.提取盈余公积									59,447,636.07		-59,447,636.07		-		-
2.提取一般风险准备															-
3.对所有者（或股东）的分配											-508,091,199.66		-508,091,199.66	-60,951,251.09	-569,015,453.75
4.其他															-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-				-								-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-				-								-		-
3.盈余公积弥补亏损	-				-								-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益															-
5.其他综合收益结转留存收益															-
6.其他	-				-								-		-
（五）专项储备提取和使用	-				-								-		-
1.本年提取															-
2.本年使用															-
（六）其他															-
四、本年年末余额	8,000,000,000.00	-	3,971,698,113.20	-	34,865,512.58	-	-	-	144,345,933.35	-	682,769,927.31	-	12,833,679,486.44	7,363,485,315.52	20,197,164,801.96

法定代表人：夏进



主管会计工作负责人：蔡善高



会计机构负责人：廖群云



# 资产负债表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

金额单位：元

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	1,806,174,817.55	4,739,583,787.48	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	803,490.72	59,623.08	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	30,807,831,848.85	22,413,035,064.45	十七、（一）
其中：应收利息			十七、（一）
应收股利	1,353,856,155.66	873,441,075.88	十七、（一）
△买入返售金融资产			
存货	168,427,685.68	238,285,381.25	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	17,678,061,383.71	16,654,601,802.71	
<b>流动资产合计</b>	<b>50,461,299,226.51</b>	<b>44,045,565,658.97</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		2,500,000.00	
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		58,000,000.00	
长期股权投资	12,681,698,738.64	10,085,580,019.36	十七、（二）
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	168,012,129.00	4,477,291.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	4,974,449.15	4,561,510.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	43,382,952.57	194,440.92	
递延所得税资产	98,456,971.46	72,729,076.31	
其他非流动资产	108,000,000.00		
<b>非流动资产合计</b>	<b>13,104,525,240.82</b>	<b>10,228,042,341.62</b>	
<b>资产总计</b>	<b>63,565,824,467.33</b>	<b>54,273,608,000.59</b>	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦晋高

会计机构负责人：廖红云

夏进

秦晋高

廖红云





## 资产负债表（续）

编制单位：中国电建地产集团有限公司

金额单位：元

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	附注编号
<b>流动负债</b>			
短期借款	1,200,000,000.00		
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	20,205,317.66	29,867,698.18	
预收款项			
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	33,910.58	38,170.84	
应交税费	19,745,168.26	-12,580,647.67	
其他应付款	21,604,911,077.00	17,891,846,076.77	
其中：应付利息	293,307,079.19	253,664,465.76	
应付股利	865,820,522.66	861,110,179.67	
△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	5,412,500,000.00	858,781,238.73	
其他流动负债	1,000,000,000.00	1,500,000,000.00	
<b>流动负债合计</b>	<b>29,257,395,473.50</b>	<b>20,267,952,536.85</b>	
<b>非流动负债</b>			
△保险合同准备金			
长期借款	6,369,990,000.00	12,785,000,000.00	
应付债券	11,863,295,504.43	9,002,094,933.15	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	3,526,000,000.00		
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>21,759,285,504.43</b>	<b>21,787,094,933.15</b>	
<b>负 债 合 计</b>	<b>51,016,680,977.93</b>	<b>42,055,047,470.00</b>	
<b>所有者权益</b>			
实收资本	8,331,199,044.28	8,000,000,000.00	
其他权益工具	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	
其中：优先股			
永续债	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	
资本公积	1,548,100.00	310,000.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	242,605,721.88	184,722,888.32	
△一般风险准备			
未分配利润	2,092,510.04	61,829,529.07	
<b>所有者权益合计</b>	<b>12,549,143,489.40</b>	<b>12,218,560,530.59</b>	
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>63,565,824,467.33</b>	<b>54,273,608,000.59</b>	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦普蕊

会计机构负责人：廖红云

夏进

秦普蕊

廖红云

# 利润表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

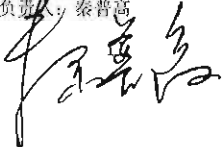
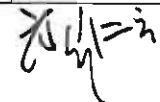
金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	35,883,091.65	1,057,551,205.17	十七、(三)
其中：营业收入	35,883,091.65	1,057,551,205.17	十七、(三)
△利息收入	-	-	
△已赚保费			
△手续费及佣金收入	-		
<b>二、营业总成本</b>	57,754,518.74	915,074,410.18	
其中：营业成本	2,107,255.72	1,219,035,890.37	十七、(三)
△利息支出	-	-	
△手续费及佣金支出	-	-	
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	11,134,870.54	7,698,759.35	
销售费用	-	47,169.81	
管理费用	205,733,944.27	169,781,670.03	
研发费用	2,095,280.63	1,750,000.00	
财务费用	-163,316,832.42	-483,239,079.38	
其中：利息费用	2,107,627,324.91	297,678,334.65	
利息收入	2,266,780,414.74	751,158,562.55	
加：其他收益	-	601,043.04	
投资收益（损失以“-”号填列）	671,580,245.34	625,463,254.39	十七、(四)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	131,741,600.62	103,597,509.68	十七、(四)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-137,556,752.32	-	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-77,253,168.50	-232,342,636.25	
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	-	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	434,898,897.43	536,198,456.17	
加：营业外收入	6,474,521.61	253,735.06	
减：营业外支出	177,630.89	61,489.64	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	441,195,788.15	536,390,701.59	
减：所得税费用	-53,704,058.21	-58,085,659.06	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	494,899,846.36	594,476,360.65	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	494,899,846.36	594,476,360.65	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-	-	
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	
2. 其他债权投资公允价值变动	-	-	
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	
6. 其他债权投资信用减值准备	-	-	
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	
8. 外币财务报表折算差额	-	-	
9. 其他	-	-	
<b>七、综合收益总额</b>	494,899,846.36	594,476,360.65	
<b>八、每股收益</b>	-	-	
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦晋高

会计机构负责人：廖红云


# 现金流量表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	1,086,150,240.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	
△向中央银行借款净增加额	-	-	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-	
△收到再保险业务现金净额	-	-	
△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	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	46,892,549,331.10	51,169,773,593.99	
经营活动现金流入小计	46,892,549,331.10	52,255,923,833.99	
购买商品、接受劳务支付的现金	14,043,014.66	2,889,991.90	
△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	143,615,844.17	129,445,821.15	
支付的各项税费	112,275,520.69	97,893,795.93	
支付其他与经营活动有关的现金	50,573,606,930.07	53,873,890,296.50	
经营活动现金流出小计	50,843,541,309.59	54,104,119,905.48	
经营活动产生的现金流量净额	-3,950,991,978.49	-1,848,196,071.49	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	23,708,666.98	90,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	254,646,722.77	180,369,600.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	15,057,166.67	
收到其他与投资活动有关的现金	9,246,171,016.50	4,043,706,074.66	
投资活动现金流入小计	9,524,526,406.25	4,329,132,841.78	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,351,861.98	4,872,479.63	
投资支付的现金	2,714,631,010.50	636,450,001.00	
△质押贷款净增加额	-	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	136,433,521.33	
支付其他与投资活动有关的现金	10,413,940,000.00	8,245,063,181.15	
投资活动现金流出小计	13,142,922,872.48	9,022,819,183.11	
投资活动产生的现金流量净额	-3,618,396,466.23	-4,693,686,341.33	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	331,199,044.28	1,994,629,622.64	
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	5,156,000,000.00	6,682,000,000.00	
发行债券收到的现金	5,860,000,000.00	7,567,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	6,685,000,000.00	4,205,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	18,032,199,044.28	20,448,629,622.64	
偿还债务支付的现金	7,977,510,000.00	8,996,130,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,368,709,569.49	1,957,266,161.67	
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	3,050,000,000.00	1,681,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	13,396,219,569.49	12,634,396,161.67	
筹资活动产生的现金流量净额	4,635,979,474.79	7,814,233,460.97	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
	-	-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物的余额	4,739,583,787.48	3,467,232,739.33	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
	1,806,174,817.55	4,739,583,787.48	

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦普商

会计机构负责人：廖红云

夏进

秦普商

廖红云



## 所有者权益变动表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

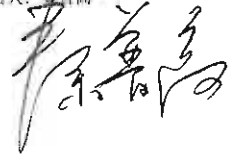
金额单位：元

项 目	本期金额											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	8,000,000,000.00	-	3,971,698,113.20	-	310,000.00	-	-	-	184,722,888.32	-	61,829,529.07	12,218,560,530.59
加：会计政策变更						96,874.99			8,392,848.92		75,529,328.25	84,019,052.16
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	8,000,000,000.00	-	3,971,698,113.20	-	310,000.00	-	96,874.99	-	193,115,737.24	-	137,358,857.32	12,302,579,582.75
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	331,199,044.28	-	-	-	1,238,100.00	-	-96,874.99	-	49,489,984.64	-	-135,266,347.28	246,563,906.65
（一）综合收益总额											494,899,846.36	494,899,846.36
（二）所有者投入和减少资本	331,199,044.28	-	-	-	1,238,100.00	-	-	-	-	-	-	332,437,144.28
1.所有者投入的普通股	331,199,044.28											331,199,044.28
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-							-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-				-							-
4.其他	-				1,238,100.00	-	-	-	-	-	-	1,238,100.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	49,489,984.64	-	-630,166,193.64	-580,676,209.00
1.提取盈余公积									49,489,984.64		-49,489,984.64	-
2.提取一般风险准备											-	-
3.对所有者（或股东）的分配											-580,801,542.65	-580,801,542.65
4.其他											125,333.65	125,333.65
（四）所有者权益内部结转							-96,874.99				-	-96,874.99
1.资本公积转增资本（或股本）												-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益												-
6.其他							-96,874.99					-96,874.99
（五）专项储备提取和使用												-
1.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	8,331,199,044.28	-	3,971,698,113.20	-	1,548,100.00	-	-	-	242,605,721.88	-	2,092,510.04	12,549,143,489.40

法定代表人：夏建

主管会计工作负责人：李普高

会计机构负责人：廖红云


### 所有者权益变动表(续)

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2019年度

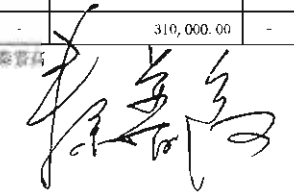
金额单位：元

项目	上期金额											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	7,000,000,000.00	-	2,977,358,490.56	-	20,000.00	-	-	-	125,275,252.25	-	60,742,557.77	10,163,396,300.58
加：会计政策变更									-		-	-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	7,000,000,000.00	-	2,977,358,490.56	-	20,000.00	-	-	-	125,275,252.25	-	60,742,557.77	10,163,396,300.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000,000.00	-	994,339,622.64	-	290,000.00	-	-	-	59,447,636.07	-	1,086,971.30	2,055,164,230.01
（一）综合收益总额											594,476,360.65	594,476,360.65
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00	-	994,339,622.64	-	290,000.00	-	-	-	-	-	-	1,994,629,622.64
1.所有者投入的普通股	1,000,000,000.00											1,000,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	994,339,622.64	-	-							994,339,622.64
3.股份支付计入所有者权益的金额	-				-							-
4.其他	-				290,000.00	-	-	-	-	-	-	290,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	59,447,636.07	-	-593,389,389.35	-533,941,753.28
1.提取盈余公积									59,447,636.07		-59,447,636.07	-
2.提取一般风险准备											-	-
3.对所有者（或股东）的分配											-508,091,199.66	-508,091,199.66
4.其他											-25,850,553.62	-25,850,553.62
（四）所有者权益内部结转												-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-							-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益												-
6.其他												-
（五）专项储备提取和使用												-
1.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	8,000,000,000.00	-	3,971,698,113.20	-	310,000.00	-	-	-	184,722,888.32	-	61,829,529.07	12,218,560,530.59

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：秦富高

会计机构负责人：廖红云


# 中国电建地产集团有限公司

## 2019 年度财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

#### 1. 公司注册地、组织形式和总部地址

中国电建地产集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）由中国电力建设股份有限公司和中电建建筑集团有限公司共同投资成立，注册资本 90 亿元，其中：中国电力建设股份有限公司认缴出资 82.125 亿元，为控股股东，持股比例为 91.25%；中电建建筑集团有限公司认缴出资 7.875 亿元，持股比例为 8.75%。

组织结构：其他有限责任公司

法定代表人：夏进

统一社会信用代码：91110108700228356X

注册地址：北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010

#### 2. 公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。

#### 3. 母公司以及集团最终母公司的名称

母公司：中国电力建设股份有限公司

集团总部：中国电力建设集团有限公司

#### 4. 财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日。

本财务报告由公司总经理办公会于 2020 年 3 月 25 日批准报出。

#### 5. 营业期限

1999 年 07 月 08 日至无固定期限。

本公司 2019 年度纳入合并范围的子公司共 98 户。报告期合并范围详见本附注八、其他主体中的权益之（一）在子公司中的权益，报告期合并范围的变化详见附注七、合并范围的变更。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月具备持续经营能力。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况、2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

### （五）企业合并

本公司将两个或者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确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理

##### （1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

## (2) 多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

### (1) 购买日的确定

购买日是购买方获得对被购买方控制权的日期，即企业合并交易进行过程中，发生控制权转移的日期。同时满足以下条件时，一般可认为实现了控制权的转移，形成购买日。有关的条件包括：

- ①企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；
- ②按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准；
- ③参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；
- ④购买方已支付了购买价款的大部分（一般应超过50%），并且有能力、有计划支付剩余款项；
- ⑤购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

### (2) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对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，经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差额，计入当期损益。



### (3) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当在购买日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。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 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应当以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断投资方是否能够控制被投资方时，当且仅当投资方具备上述三要素时，才能表明投资方能够控制被投资方。

如果母公司是投资性主体，且不存在为其投资活动提供相关服务的子公司，则不编制合并财务报表，该母公司以公允价值计量其对所有子公司的投资，且公允价值变动计入当期损益。如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，自转变日起对其他子公司不再予以合并，按照视同在转变日处置子公司但保留剩余股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

## 2. 合并财务报表编制的方法

母公司应当以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。母公司编制合并财务报表，应当将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母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；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

(1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；

(2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；

(3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失；

(4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制利润表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 3. 因处置部分股权投资或其他原因丧失对原有子公司控制权的会计处理

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

## （1）个别财务报表的会计处理

对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理。处置后的对于剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，在其丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## （2）合并财务报表的会计处理

### ①一次交易实现处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

对于剩余股权，应当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，在丧失控制权时应当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。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

### ②分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

#### A. 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并报表中确认为其他综合收益；在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。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，在丧失控制权时应当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。

#### B. 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。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，在丧失控制权应当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。

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：各参与方均受到该安排的约束；两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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

合营安排不要求所有参与方都对该安排实施共同控制。合营安排参与方既包括对合营安排享有共同控制的参与方(即合营方)，也包括对合营安排不享有共同控制的参与方。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。

通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

本公司为合营企业合营方的，按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。本公司为合营企业不享有共同控制的参与方的，根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。

本公司为共同经营合营方的，应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。本公司为共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营合营方的会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短(一般指从购买日起，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。

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益。

### 2. 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中其他综合收益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## （十）金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

## 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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，均计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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

### 3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）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。

### 4. 金融工具抵销

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

### 5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

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

对于包含重大融资成分的应收账款以及租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

## 6. 金融资产转移

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

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

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

### （十一）存货

#### 1. 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品及自制半成品、已完施工未结算、库存商品、房地产开发成本、其他存货等。



## 2. 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时，工程项目按材料计划价计价，其他单位按加权平均法计价。应计入存货成本的借款费用，按照借款费用的有关规定处理。

## 3. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销；钢模板等周转材料按周转次数分次摊销。

4. 根据《企业会计准则第 15 号—建造合同》的有关规定，工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及应分配的施工间接成本等。已完工未结算核算的内容系累计已发生的施工成本和已确认的毛利大于累计已办理结算的合同价款的差额在存货中反映，累计已发生的施工成本和已确认的毛利小于累计已办理结算的合同价款的差额在预收账款中反映，不在本项目反映。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 6. 存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。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。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品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。

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

本公司期末对在施的工程项目进行减值测试，如果建造合同的预计总成本超过合同总收入时，则形成合同预计损失，对其差额按照完工百分比提取损失准备，并确认为当期费用，在施工期内随着施工进度将已提取的损失准备冲减合同费用。

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 7. 房地产企业存货

### (1) 房地产企业存货分类

房地产开发企业的存货主要包括库存材料、房地产开发成本、开发产品、分期收款开发产品、低值易耗品等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配记入各项开发产品成本。

### (2) 房地产开发成本计价方法

房地产开发企业未完工的开发产品，在开发过程中发生的各项费用支出通过房地产开发成本核算，在其发生时采用实际成本核算；产品竣工验收入库后，将其开发成本结转至开发产品。销售时按个别计价法结转其成本。

### (3) 开发用土地的核算方法

房地产企业取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，其相关的土地使用权计入房地产开发成本。取得土地使用权过程中发生的各项支出计入“房地产开发成本—土地开发成本”。项目整体开发时，将其全部转入“房地产开发成本—房屋开发成本”；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入“房地产开发成本—房屋开发成本”，期末未开发土地仍保留在“房地产开发成本—土地开发成本”。

### (4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：其成本由该公共配套设施服务的商品房承担，按面积比例分配计入该商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于该商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

### (5) 房地产企业存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司房地产企业存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (十二) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### （十三）长期股权投资

#### 1. 投资成本的确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款。投资成本包括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。

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值。

（4）以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本应按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的原则确定。

## 2. 后续计量及损益确认方法

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(2) 采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算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，按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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

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；原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或按公允价值确认为金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

#### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

见“附注三、（二十）、长期资产减值”。

##### （十四）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。其减值准备依据和方法见“附注三、（二十）、长期资产减值”。

##### （十五）固定资产

###### 1. 确认条件

本公司固定资产指为生产商品、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。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

###### 2. 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法或工作量法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：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及构筑物	年限平均法	5-55	0-5	1.73-20.00
办公设备	年限平均法	3-8	1-5	11.88-33.00
运输设备	年限平均法	4-8	1-3	12.13-24.75
机械设备	年限平均法	4-25	1-5	3.80-24.75
电气设备	年限平均法	3-12	1-5	7.92-33.00
仪器仪表及试验设备	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00
电力工业专用设备	年限平均法	6-35	0-5	2.71-16.67
其他设备	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产认定依据、计价方法及折旧方法见“附注三、（三十）租赁”。

## （十六）在建工程

1. 本公司在建工程包括施工前期准备工程、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程等。在建工程按实际成本计价。

### 2. 在建工程结转为固定资产的时点：

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

## （十七）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

### 2. 借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产而发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

### 3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### 4. 利率的确定方法

确认借款利息的利率一般采用合同利率。当借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额，实际利率按照内插法取得。借款实际利率与合同利率差异较小的，采用合同利率计算确定利息费用。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

### (十八) 无形资产

#### 计价方法、使用寿命、减值测试

##### 1. 无形资产的初始计量

无形资产指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，包括软件、专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

##### 2. 无形资产的后续计量

###### (1) 无形资产使用寿命的估计

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额计入当期损益。土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

## (2) 无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

## (3) 无形资产的摊销

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

## (十九) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司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而发生的支出。公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段支出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、产品等发生的支出。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：

(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，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。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

## (二十) 长期资产减值

### 1. 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。



## 2. 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 3. 资产可收回金额的计量

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

## 4. 资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 5. 资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

## 6. 商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。资产组或资产组组合的可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金净流量的现值两者之间较高者确定。

### （二十一）长期待摊费用

本公司内所属公司在筹建期间的开办费用于发生时直接计入当期损益。

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

### （二十二）职工薪酬

#### 1. 职工薪酬的内容

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

（1）短期薪酬，是本公司预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。短期薪酬主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、其他短期薪酬等。

（2）离职后福利，是本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。离职后福利计划按照企业承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。设定提存计划主要包括：基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。设定受益计划，是除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利，是公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

(4) 其他长期职工福利，是除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

## 2. 职工薪酬的确认原则与计量方法

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司发生的一般短期薪酬按照受益对象计入当期损益或相关资产成本，其中向职工提供非货币性福利的，应当按照公允价值计量。带薪缺勤应当根据其性质及其职工享有的权利，分为累积带薪缺勤和非累积带薪缺勤两类分别进行会计处理。本公司短期利润分享计划同时满足下列条件的，确认相关的应付职工薪酬，并计入当期损益或相关资产成本：因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务能够可靠估计。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。对于设定收益计划，本公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定折现率，将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；确定设定受益计划净负债或净资产设定受益计划存在资产的，企业应当将设定受益计划义务的现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产；报告期末，本公司在损益中确认的设定受益计划产生的职工薪酬成本包括服务成本、设定受益净负债或净资产的利息净额；确定应当计入其他综合收益的金额企业应当将重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利应当在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

报告期末本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本的组成部分（包括服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动）的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## （二十三）预计负债

### 1. 预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

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

### 2. 预计负债的计量方法

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

## （二十四）股份支付

### 1. 股份支付的种类

股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具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。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值遵循以下原则确定：

- ①存在相同或类似权益工具可观察市场报价的，应当以该报价为基础确定；
- ②不存在相同或类似权益工具可观察市场报价，但其他方将其作为资产持有的，应当在计量日从持有该资产的市场参与者角度，以该资产的公允价值为基础确定；
- ③不存在相同或类似权益工具可观察市场报价，并且其他方未将其作为资产持有的，应当从发行权益工具的市场参与者角度，采用估值技术确定。

### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

#### 4. 股份支付条款和条件的修改

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

##### （1）条款和条件的有利修改

本公司分别以下情况，确认导致股份支付公允价值总额升高以及其他对职工有利的修改的影响：

①如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；

②如果修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；

③如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

##### （2）条款和条件的不利修改

如果公司以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款或条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

##### （3）取消或结算

如果企业在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外）：

①将取消或结算作为加速可行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用；

③如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

#### （二十五）优先股、永续债

##### 1. 其他金融工具会计处理的基本原则

公司发行的金融工具按照金融工具列报准则和财政部颁布的《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。

对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

公司发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 2. 重分类的会计处理

当发行的金融工具原合同条款约定的条件或事项随着时间的推移或经济环境的改变而发生变化，导致已发行金融工具重分类的，按照以下方法处理：

(1) 原分类为权益工具的金融工具，自不再被分类为权益工具之日起，应当将其重分类为金融负债，以重分类日该工具的公允价值计量，重分类日权益工具的账面价值和金融负债的公允价值之间的差额确认为权益。

(2) 原分类为金融负债的金融工具，自不再被分类为金融负债之日起，应当将其重分类为权益工具，以重分类日金融负债的账面价值计量。

## (二十六) 收入

### 1. 销售商品收入的确认方法

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

### 2. 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定项目完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

(2) 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3. 让渡资产使用权收入的确认方法

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 4. 房地产公司各类业务收入的确认方法

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

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

#### (二十七) 建造合同

##### 1. 建造合同收入、成本的确认原则

###### (1) 建造合同结果能够可靠的估计

在资产负债表日，建造合同结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果能够可靠估计的依据是同时满足以下条件：

- ①合同总收入能够可靠计量；
- ②与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ③实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量；
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定。

###### (2) 建造合同结果不能够可靠的估计

在资产负债表日，建造合同结果不能够可靠估计的，公司根据能够收回的实际合同成本确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，转为按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

## 2. 合同完工进度的确认方法

合同的完工进度按照累计实际发生合同成本占合同预计总成本的比例确定。

## 3. 合同预计损失的确认标准和计提方法

建造合同的预计总成本超过合同总收入而形成合同预计损失，提取损失准备，并确认为当期费用。在工程施工期间，随工程施工进度将已提取的损失准备冲减合同费用。

### （二十八）政府补助

#### 1. 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

#### 2. 政府补助会计处理

（1）与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

（3）与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

#### 3. 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

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

#### 4. 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。



## 5. 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在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且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### (二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 所得税的核算方法

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

#### 2. 暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与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。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

#### 3. 递延所得税资产的确认

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

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### 4. 递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 5. 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

### （三十）租赁

#### 1. 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

#### 2. 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：在租赁期届满时，资产的所有权转移给承租人；承租人有购买租赁资产的选择权，在租赁开始日可以合理地确定承租人将会行使这种选择权；租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；租赁开始日最低租赁付款额的现值几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；租赁资产性质特殊，如果不作较大修整，只有承租人才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

#### 3. 经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 4. 融资租赁的会计处理方法

##### （1）承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (三十一) 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。相关资产或负债在初始确认时的公允价值通常与其交易价格相等，但在下列情况中两者可能不相等：交易发生在关联方之间，但企业有证据表明该关联方交易是在市场条件下进行的除外；交易是被迫的；交易价格所代表的计量单元与《企业会计准则第39号-公允价值计量》第七条确定的计量单元不同；交易市场不是相关资产或负债的主要市场(或最有利市场)。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，应当将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的，本公司在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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

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

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应纳税增值额（除简易征收外，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	16%、13%、10%、9%、6%、5%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
土地增值税	预收售房款、增值额	1%-6%预征、四级超率累进税率清算
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%、1%、1.5%
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12%、1.2%

纳税主体名称	所得税税率
西藏林芝南迦瓦实业有限公司	15%
中电建五兴物业管理有限公司	15%

注：1、根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，自2019年4月1日起，原适用16%税率的业务活动税率调整为13%；原适用10%税率的业务活动税率调整为9%；房地产销售原适用10%的增值税率调整为9%。

2、自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号印发）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

3、根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，对于一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税按照3%征收率计税；对于一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

## （二）重要税收优惠政策及其依据

1、本公司三级子公司武汉大本营商业管理有限公司、荆州大本营商业管理有限公司根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

2、本公司子公司南国置业股份有限公司根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号）的规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

### 3、西部大开发税收优惠政策

“西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知”藏政发[2011]114 号文，对西藏自治区的各类企业，在 2011 年至 2020 年期间，西藏林芝南迦瓦实业有限公司继续按 15% 的税率征收企业所得税。

4、根据成发改政务审批函【2015】41 号确认中电建五兴物业管理有限公司主营业务符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业修整》鼓励类“物业服务”的规定，企业所得税税率按 15% 税率征收企业所得税。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

（1）本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。本次会计政策变更需对 2018 年 12 月 31 日的资产负债表数据以及 2018 年度利润表数据进行追溯调整，具体影响如下：

项目	政策变更前的账面价值 2018 年 12 月 31 日	项目	政策变更后的账面价值 2018 年 12 月 31 日
应收票据及应收账款	1,155,270,479.98	应收票据	1,500,000.00
		应收账款	1,153,770,479.98
应付票据及应付账款	5,442,166,434.16	应付票据	44,641,100.00
		应付账款	5,397,525,334.16
递延收益		递延收益	
其他流动负债	23,984,77,500.00	其他流动负债	2,398,477,500.00

项目	政策变更前的发生额 2018 年度	项目	政策变更后的发生额 2018 年度
资产减值损失	696,509,237.08	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-696,509,237.08

(2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)相关规定,根据累积影响数,调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下:

受影响的报表项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	影响金额
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动			
计入当期损益的金融资产			
应收票据	1,500,000.00		-1,500,000.00
应收账款	1,153,770,479.98	1,178,989,174.27	25,218,694.29
应收款项融资		1,500,000.00	1,500,000.00
其他应收款	9,969,520,777.17	9,886,282,743.28	-83,238,033.89
可供出售金融资产	2,500,000.00		-2,500,000.00
长期应收款	69,873,929.58	69,667,711.95	-206,217.63
其他权益工具投资		2,629,166.65	2,629,166.65
其他非流动金融资产			
递延所得税资产	692,450,428.51	701,452,031.99	9,001,603.48
递延所得税负债		32,291.66	32,291.66
其他综合收益		96,874.99	96,874.99
盈余公积	144,345,933.35	152,738,782.27	8,392,848.92
未分配利润	682,769,927.31	689,125,149.16	6,355,221.85
少数股东权益	7,363,485,315.52	7,299,513,291.00	-63,972,024.52

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8 号)相关规定,企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

(4) 本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》(财会〔2019〕9 号)相关规定,企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组,不需要进行追溯调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

## 2. 会计估计的变更

无。

### 3. 前期会计差错更正

无。

### 4. 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

#### 合并资产负债表

金额单位：元

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	12,394,760,781.64	12,394,760,781.64	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	1,500,000.00		-1,500,000.00
应收账款	1,153,770,479.98	1,178,989,174.27	25,218,694.29
应收款项融资		1,500,000.00	1,500,000.00
预付款项	117,259,351.97	117,259,351.97	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	9,969,520,777.17	9,886,282,743.28	-83,238,033.89
其中：应收利息			
应收股利	1,128,002.87	1,128,002.87	
△买入返售金融资产			
存货	85,329,970,713.62	85,329,970,713.62	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,912,127,693.63	5,912,127,693.63	
流动资产合计	114,878,909,798.01	114,820,890,458.41	-58,019,339.60
非流动资产			

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
△发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	2,500,000.00		-2,500,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	69,873,929.58	69,667,711.95	-206,217.63
长期股权投资	2,986,184,968.63	2,986,184,968.63	
其他权益工具投资		2,629,166.65	2,629,166.65
其他非流动金融资产			
投资性房地产	521,020,722.13	521,020,722.13	
固定资产	2,182,507,066.72	2,182,507,066.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	550,731,358.17	550,731,358.17	
开发支出			
商誉	748,529,509.49	748,529,509.49	
长期待摊费用	39,832,913.00	39,832,913.00	
递延所得税资产	692,450,428.51	701,452,031.99	9,001,603.48
其他非流动资产	3,487,697.19	3,487,697.19	
非流动资产合计	7,797,118,593.42	7,806,043,145.92	8,924,552.50
资产总计	122,676,028,391.43	122,626,933,604.33	-49,094,787.10
流动负债			
短期借款	1,019,000,000.00	1,019,000,000.00	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	44,641,100.00	44,641,100.00	
应付账款	5,397,525,334.16	5,397,525,334.16	



项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
预收款项	37,275,416,017.88	37,275,416,017.88	
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	5,766,880.54	5,766,880.54	
应交税费	729,852,646.64	729,852,646.64	
其他应付款	8,952,632,938.37	8,952,632,938.37	
其中：应付利息	287,719,940.20	287,719,940.20	
应付股利	862,547,660.11	862,547,660.11	
△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	7,751,881,238.73	7,751,881,238.73	
其他流动负债	2,398,477,500.00	2,398,477,500.00	
<b>流动负债合计</b>	<b>63,575,193,656.32</b>	<b>63,575,193,656.32</b>	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	28,895,175,000.00	28,895,175,000.00	
应付债券	9,002,094,933.15	9,002,094,933.15	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,006,400,000.00	1,006,400,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		32,291.66	32,291.66
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>38,903,669,933.15</b>	<b>38,903,702,224.81</b>	<b>32,291.66</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>102,478,863,589.47</b>	<b>102,478,895,881.13</b>	<b>32,291.66</b>
所有者权益			

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
实收资本	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	
其他权益工具	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	
其中:优先股			
永续债	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	
资本公积	34,865,512.58	34,865,512.58	
减:库存股			
其他综合收益		96,874.99	96,874.99
专项储备			
盈余公积	144,345,933.35	152,738,782.27	8,392,848.92
△一般风险准备			
未分配利润	682,769,927.31	689,125,149.16	6,355,221.85
归属于母公司所有者权益合计	12,833,679,486.44	12,848,524,432.20	14,844,945.76
少数股东权益	7,363,485,315.52	7,299,513,291.00	-63,972,024.52
所有者权益合计	20,197,164,801.96	20,148,037,723.20	-49,127,078.76
负债及所有者权益合计	122,676,028,391.43	122,626,933,604.33	-49,094,787.10

各项目调整情况的说明:

#### 母公司资产负债表

金额单位:元

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	4,739,583,787.48	4,739,583,787.48	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	59,623.08	59,623.08	

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	22,413,035,064.45	22,525,107,404.68	112,072,340.23
其中：应收利息			
应收股利	875,441,075.88	875,441,075.88	
△买入返售金融资产			
存货	238,285,381.25	238,285,381.25	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	16,654,601,802.71	16,654,601,802.71	
流动资产合计	44,045,565,658.97	44,157,637,999.20	112,072,340.23
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	2,500,000.00		-2,500,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	58,000,000.00	57,826,000.00	-174,000.00
长期股权投资	10,085,580,019.36	10,085,580,019.36	
其他权益工具投资		2,629,166.65	2,629,166.65
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	4,477,294.30	4,477,294.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	4,561,510.73	4,561,510.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	194,440.92	194,440.92	

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
递延所得税资产	72,729,076.31	44,752,913.25	-27,976,163.06
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,228,042,341.62	10,200,021,345.21	-28,020,996.41
资产总计	54,273,608,000.59	54,357,659,344.41	84,051,343.82
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	29,867,698.18	29,867,698.18	
预收款项			
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	38,170.84	38,170.84	
应交税费	-12,580,647.67	-12,580,647.67	
其他应付款	17,891,846,076.77	17,891,846,076.77	
其中：应付利息	253,664,465.76	253,664,465.76	
应付股利	861,110,179.67	861,110,179.67	
△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	858,781,238.73	858,781,238.73	
其他流动负债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
流动负债合计	20,267,952,536.85	20,267,952,536.85	
非流动负债			
△保险合同准备金			

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
长期借款	12,785,000,000.00	12,785,000,000.00	
应付债券	9,002,094,933.15	9,002,094,933.15	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		32,291.66	32,291.66
其他非流动负债			
非流动负债合计	21,787,094,933.15	21,787,127,224.81	32,291.66
负 债 合 计	42,055,047,470.00	42,055,079,761.66	32,291.66
所有者权益			
实收资本	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	
其他权益工具	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	
其中:优先股			
永续债	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	
资本公积	310,000.00	310,000.00	
减:库存股			
其他综合收益		96,874.99	96,874.99
专项储备			
盈余公积	184,722,888.32	193,115,737.24	8,392,848.92
△一般风险准备			
未分配利润	61,829,529.07	137,358,857.32	75,529,328.25
所有者权益合计	12,218,560,530.59	12,302,579,582.75	84,019,052.16
负债及所有者权益合计	54,273,608,000.59	54,357,659,344.41	84,051,343.82

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明: 期初指2019年1月1日, 期末指2019年12月31日, 上期指2018年度, 本期指2019年度。

## (一) 货币资金

### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	245,186.71	146,619.02
银行存款	9,157,993,854.75	12,292,155,759.25
其他货币资金	30,243,421.90	102,458,403.37
<u>合计</u>	<u>9,188,482,463.36</u>	<u>12,394,760,781.64</u>
<u>其中:存放在境外的款项总额</u>	<u>8,282.56</u>	<u>8,490.07</u>

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项70,096,927.84元。

3. 单独披露期末存放在境外且资金汇回受到限制的款项 0.00 元。

## (二) 应收账款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	162,684,810.84
1-2年(含2年)	690,092,274.80
2-3年(含3年)	34,224,187.73
3-4年(含4年)	44,788,128.91
4-5年(含5年)	1,313,498.47
5年以上	118,488.11
<u>合计</u>	<u>933,221,388.86</u>

### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中: 单项金额重大并单项计提坏账准备					
备					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					

类别	账面余额		期末余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按组合计提坏账准备	<u>1,039,869,229.81</u>	<u>100.00</u>	<u>106,647,840.95</u>	<u>10.26</u>	<u>933,221,388.86</u>	
其中：组合 1:账龄分析法	1,023,554,204.89	98.43	106,647,840.95	10.42	916,906,363.94	
组合 2: 关联方（集团内）	16,315,024.92	1.57			16,315,024.92	
<u>合计</u>	<u>1,039,869,229.81</u>	<u>100.00</u>	<u>106,647,840.95</u>	--	<u>933,221,388.86</u>	

(续上表)

类别	账面余额		期初余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备						
其中：单项金额重大并单 项计提坏账准备						
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<u>1,219,025,696.57</u>	<u>100.00</u>	<u>40,036,522.30</u>	<u>3.28</u>	<u>1,178,989,174.27</u>	
其中：组合 1:账龄分析法	1,215,229,544.71	99.69	40,036,522.30	3.29	1,175,193,022.41	
组合 2: 关联方（集团 内）	3,796,151.86	0.31			3,796,151.86	
<u>合计</u>	<u>1,219,025,696.57</u>	<u>100.00</u>	<u>40,036,522.30</u>	--	<u>1,178,989,174.27</u>	

按组合计提坏账准备:

(1) 组合计提项目: 账龄分析法

名称	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
1年以内	149,786,030.25	2,995,720.59	2.00
1至2年	766,301,945.62	76,630,194.56	10.00
2至3年	40,263,750.26	6,039,562.53	15.00
3至4年	63,983,041.31	19,194,912.40	30.00
4至5年	2,626,996.95	1,313,498.48	50.00
5年以上	592,440.50	473,952.39	80.00
<u>合计</u>	<u>1,023,554,204.89</u>	<u>106,647,840.95</u>	

(2) 组合计提项目：关联方（集团内）

名称	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
关联方（集团内）	16,315,024.92		
<u>合计</u>	<u>16,315,024.92</u>		

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	40,036,522.30	67,093,865.76			-	106,647,840.95
					482,547.11	
<u>合计</u>	<u>40,036,522.30</u>	<u>67,093,865.76</u>			<u>-</u>	<u>106,647,840.95</u>
					482,547.11	

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	期末余额	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	722,410,000.00	69.47	72,241,000.00
绵阳长兴商品混凝土有限公司	54,267,643.00	5.22	16,280,292.90
绵阳优德教育有限公司	28,789,200.00	2.77	2,878,920.00
北京筑境天成建筑设计有限公司	5,580,000.00	0.54	111,600.00
张平 周亿春	5,044,668.37	0.48	504,466.84
<u>合计</u>	<u>816,091,511.37</u>	<u>78.48</u>	<u>92,016,279.74</u>



(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
1年以内(含1年)	442,983,852.41	95.29	87,497,121.87	74.62
1-2年(含2年)	17,377,053.91	3.74	20,847,238.03	17.78
2-3年(含3年)	2,361,715.74	0.51	1,090,211.78	0.93
3年以上	2,131,395.37	0.46	7,824,780.29	6.67
<u>合计</u>	<u>464,854,017.43</u>	<u>100.00</u>	<u>117,259,351.97</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	账龄	未结算原因
武汉中城悦城房地产开发有限公司	202,433,820.00	1年以内	未结算
中建三局第一建设工程有限责任公司	35,710,750.00	1年以内	未结算
水电三局基础建筑分局西安洛悦府项目	19,934,010.32	1年以内	未结算
湖南星电集团有限责任公司	14,390,038.23	1年以内	未结算
国网湖北省电力公司武汉供电公司	11,484,792.41	1年以内	未结算
<u>合计</u>	<u>283,953,410.96</u>		

(四) 其他应收款

1. 总表情况

分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		1,128,002.87
其他应收款	18,945,988,049.15	9,885,154,740.41
<u>合计</u>	<u>18,945,988,049.15</u>	<u>9,886,282,743.28</u>

2. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
甘肃能投房地产有限责任公司		1,128,002.87
<u>合计</u>		<u>1,128,002.87</u>

### 3. 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	16,734,095,119.09
1-2年(含2年)	1,602,065,748.03
2-3年(含3年)	461,511,579.48
3-4年(含4年)	106,841,436.18
4-5年(含5年)	3,646,117.19
5年以上	37,828,049.18
<u>合计</u>	<u>18,945,988,049.15</u>

#### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
投标保证金、履约保证金等	198,368,867.00	349,675,399.05
往来款	15,495,477,228.98	7,684,825,450.41
其他保证金	2,907,406,477.94	995,759,153.99
代收代垫款	1,107,168,272.72	1,403,028,671.11
押金	26,799,107.72	18,533,366.58
其他	3,692,082.80	387,453.29
<u>合计</u>	<u>19,738,912,037.16</u>	<u>10,452,209,494.43</u>

#### (3) 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)	
2019年1月1日余额	567,054,754.02			567,054,754.02
2019年1月1日其他 应收款账面余额在本 期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				

本期计提	227,992,979.08	227,992,979.08
本期转回		
本期转销		
本期核销		
其他变动	-2,123,745.09	-2,123,745.09
2019年12月31日余额	792,923,988.01	792,923,988.01

#### (4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	567,054,754.02	227,992,979.08		-2,123,745.09	792,923,988.01
合计	<u>567,054,754.02</u>	<u>227,992,979.08</u>		<u>-2,123,745.09</u>	<u>792,923,988.01</u>

#### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
龙赫置业(北京)有限公司	往来款	3,175,754,705.33	1年以内	16.09	63,524,525.47
天津金地风华房地产开发有限公司	往来款	2,429,580,000.00	1年以内	12.31	48,591,600.00
北京京能海赋置业有限公司	往来款	2,195,200,000.00	1年以内	11.12	43,904,000.00
南京市管理委员会	其他保证金	2,050,728,155.34	1年以内	10.39	41,014,563.11
深圳悦茂置业有限公司	往来款	990,400,000.00	注1	5.02	73,277,571.56
合计		<u>10,841,662,860.67</u>		<u>54.93</u>	<u>271,100,176.34</u>

注1: 1年以内322,030,355.54元, 1-2年668,369,644.46元。

#### (五) 存货

##### 1. 分类列示

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额
原材料	2,118,663.38		2,118,663.38	1,667,256.95

项目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	存货跌价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌价准备	账面 价值
库存商品	18,328,179.84		18,328,179.84	4,389,478.65		4,389,478.65
周转材料	3,095,811.19		3,095,811.19	1,295,725.36		1,295,725.36
已完工未结算资产	16,271,845.66	238,163.09	16,033,682.57	32,166,254.07		32,166,254.07
房地产开发成本	85,213,002,677.04	838,186,469.50	84,374,816,207.54	73,387,800,896.01	372,674,539.22	73,015,126,356.79
房地产开发产品	17,422,910,379.00	92,578,549.29	17,330,331,829.71	12,273,905,430.19		12,273,905,430.19
其他	80,195.96		80,195.96	1,420,211.61		1,420,211.61
<b>合计</b>	<b>102,675,807,752.07</b>	<b>931,003,181.88</b>	<b>101,744,804,570.19</b>	<b>85,702,645,252.84</b>	<b>372,674,539.22</b>	<b>85,329,970,713.62</b>

注：本期新增土地储备面积为462,045.41平方米。

其中广州“泷悦玉府”项目：位于广东省广州市番禺区沙头街禹山大道南侧，番禺区沙头街横江地块，占地面积38,118.00平方米。

北京“泷润家园”项目：位于石景山区古城南街东侧1612-761、764等地块R2二类居住用地、1612-768 地块B4综合性商业金融服务业用地、1612-760 地块A33基础教育用地，占地面积64,377.52平方米。

长沙“江山悦”项目：位于岳麓区潇湘大道东线以西、联江路两厢（B-P03-A12\B-P03-A17地块），占地面积185,331.63平方米。

杭州“悦安嘉府”项目：位于杭政储出【2019】33号地块商品住宅（设配套公建）/华东区域，占地40,725.00平方米。

深圳“光明区新湖”项目：宗地号为A650-0376，土地面积为23,666.26平方米。

重庆“泷悦华府”项目：位于沙坪坝区西永（调整）组团U分区U4-3-1/04号宗地，占地面积87,970.00平方米。

## 2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或 转销	其他	
已完工未结算资产		238,163.09				238,163.09
房地产开发成本	372,674,539.22	465,511,930.28				838,186,469.50
房地产开发产品		92,578,549.29				92,578,549.29
<b>合计</b>	<b>372,674,539.22</b>	<b>558,328,642.66</b>				<b>931,003,181.88</b>

注：本公司2019年计提存货跌价准备金额合计55,832.86万元,资产负债表日,公司对存在减值迹象的存货进行减值测试,并按照成本与可变现净值孰低原则对期末存货进行计量。

(1)下属子公司佛山泛瀑置业有限公司“电建泛瀑公馆”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和【2020】咨字第90008号评估报告计提存货跌价准备22,481.12万元;

(2)下属子公司佛山泛悦置业有限公司“电建泛悦公馆”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和【2020】咨字第90009号评估报告计提存货跌价准备21,550.41万元;

### 3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为7,985,396,571.51元。

### 4. 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	余额
累计已发生成本	101,916,352.28
累计已确认毛利	2,719,746.54
减: 预计损失	238,163.09
已办理结算的金额	88,364,253.16
建造合同形成的已完工未结算资产	16,033,682.57

### 5. 房地产开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	跌价准备
香江西住宅项目土地一级开发	2004-06-19	2021-12-31	99,688.00	161,335,854.79	77,253,168.50
北京高家园项目	2012-11-29	2020-12-30	218,681.11	59,348,765.83	
北京琉璃渠地区土地一级开发项目			178,483.54	23,350,827.00	
长沙“蓝天保障性住房”项目	2014-09-30	2019-12-30	424,534.00	599,483,849.07	
长沙“湘熙水郡”项目	2014-01-20	2020-03-09	143,904.63	1,083,925,382.56	
中国电建·观府壹号	2011-12-31	2016-12-31	487,650.34	142,090,420.61	
长沙“卢浮原著”项目	2012-07-06	2021-10-31	290,801.56	523,610,736.97	
抚顺“海赋外滩”项目	2012-06-15	2022-09-21	135,088.60	302,110,503.30	
北京“西山艺境”项目	2013-09-30	2020-12-30	822,419.00	125,780,000.00	
荆州南国城市广场项目	2012-07-08	2019-12-31	130,600.00	110,247,215.30	
武汉南国中心二期项目	2013-12-30	2018-12-30	542,000.00	3,494,532.31	
武汉沈悦华府项目	2016-03-01	2018-06-30	328,333.00	465,477,561.71	
成都泛悦城市广场	2015-08-30	2019-08-20	452,926.64	1,340,452,797.30	
重庆铭悦府	2018-01-31	2019-07-25	245,700.00	2,059,753,296.15	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	跌价准备
武汉洺悦芳华	2017-11-30	2020-03-31	130,000.00	1,113,704,718.19	
武汉洺悦华府项目	2018-06-25	2020-12-31	149,558.33	891,455,904.33	
重庆洺悦华府	2018-11-25	2021-06-30		902,217,909.54	
武汉洺悦华府二期	2019-12-20	2023-05-30	149,955.07	480,830,182.10	
重庆洺悦芳华	2020-03-01	2022-08-01		736,818,231.92	
深圳光明地块	2020-02-28	2022-10-31		2,640,000,000.00	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2013-08-26	2020-08-31	189,263.90	334,047,976.47	
北京“小红门”土地一级开发项目	2015-06-16	2018-02-16	493,086.08	1,553,954,321.59	
武汉“泛悦城”项目	2017-05-25	2023-05-21	1,298,396.95	5,638,869,670.91	
绵阳海赋长兴	2012-12-05	2019-12-31	282,944.65	771,828,031.41	
成都洺悦府项目	2016-12-05	2021-01-09	367,912.28	2,916,546,745.91	
深圳“电建地产洺悦府”项目	2019-12-10	2022-04-20	298,842.26	2,140,366,859.29	
北京“琉璃渠棚改”项目	2018-05-01	2023-06-30	620,000.00	71,981,947.46	
济南“洺悦府”项目	2019-04-01	2021-08-15	197,553.43	1,239,249,163.15	
苏州“洺悦府”项目	2018-09-21	2022-09-01	61,000.90	404,281,598.90	
佛山“电建泛悦公馆”项目	2018-05-23	2021-05-30	364,054.80	2,629,312,774.77	323,302,149.50
佛山“电建泛瀑公馆”项目	2018-04-10	2020-08-15	360,861.40	2,465,823,776.07	224,811,151.50
杭州洺悦华府项目	2019-04-11	2020-01-31	232,000.17	1,874,728,158.90	
杭州江干区丁桥	2019-11-21	2022-06-22	215,275.75	1,227,140,095.42	
成都·洺悦锦园	2018-03-27	2020-09-20	52,645.39	336,388,873.70	
南京洺悦府项目	2015-08-06	2020-06-30	496,783.23	116,577,457.02	
南京河西金茂府项目	2017-06-28	2020-12-31	570,855.00	4,699,733,263.09	
洺悦华府项目	2018-07-01	2021-07-01	449,783.10	3,665,668,621.61	
安康“洺悦府”项目	2019-08-31	2022-10-15	44,998.10	84,102,301.28	
重庆·洺悦城·公园里	2018-05-04	2021-09-30	579,601.88	3,305,487,613.38	
武汉“洺悦御府”项目	2018-04-01	2020-02-21	323,785.50	2,272,755,322.90	212,820,000.00
长沙“江山悦”项目	2020-05-29	2022-12-15	555,480.00	2,409,943,363.05	
武汉“洺悦江湾”项目	2019-06-28	2023-06-30	509,708.10	3,050,341,270.89	
郑州市“中原区西十里铺村及火电二公司连片改造”项目	2018-11-27	2021-11-26	28,486.93	410,383,297.09	
北京“洺悦苑”项目	2018-08-24	2020-09-30	239,600.00	2,111,413,896.62	
北京“橡树澜湾”项目	2019-03-15	2021-12-31	702,638.00	5,664,746,980.26	
北京“石景山首钢”项目	2020-03-03	2022-12-31	1,166,432.46	7,651,700,299.50	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	跌价准备
西安“浣悦府”项目	2019-01-16	2022-10-08	220,900.00	1,277,033,274.38	
成都·浣悦御府项目	2018-06-15	2022-07-25	443,716.79	2,521,773,927.93	
成都·浣悦玺项目	2018-06-15	2021-03-31	232,657.94	1,716,408,870.18	
郑州“浣悦华筑”项目	2019-06-25	2023-07-23	291,028.20	1,591,984,072.15	
广州浣悦玉府	2019-10-09	2021-12-18	367,237.96	2,595,549,585.52	
郑州“浣悦华庭”项目	2018-07-15	2021-12-10	330,287.50	2,120,600,479.79	
中牟“浣悦苑”项目	2019-03-15	2022-04-30	104,638.50	576,790,097.47	
<u>合计</u>			<u>17,622,780.97</u>	<u>85,213,002,677.04</u>	<u>838,186,469.50</u>

6. 房地产开发产品明细情况

项目名称	开发产品竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
海赋国际车位	2006-12-31	912,181.82			912,181.82	
长沙“湘熙水郡”项目	2018-06-30	323,620,378.99	634,173,028.14	595,790,965.96	362,002,441.17	
唐山“富郡”项目	2016-06-24	108,205,456.30		16,225,478.00	91,979,978.30	
中国电建·观山湖1号	2010-12-31	2,076,195.45			2,076,195.45	
中国电建·观府壹号	2018-12-31	590,877,922.63	409,853,542.84	481,852,356.14	518,879,109.33	
长沙“卢浮原著”项目	2018-12-15	230,784,611.43	266,670,669.48	109,255,837.89	388,199,443.02	
抚顺“海赋外滩”项目	2019-11-29	106,477,379.34	59,572,817.51	71,870,326.61	94,179,870.24	
武汉“海赋江城·天韵”项目	2016-12-30	26,247,986.64		26,247,986.64		
郑州“海赋国际”项目	2016-12-31	208,573,492.07		208,573,492.07		
北京“云立方”项目	2014-08-08	48,043.44		48,043.44		
北京“格林云墅”项目	2016-07-04	6,785,342.67	7,467,834.62	14,253,177.29		
北京“西山艺境”项目	2018-05-17	821,981,941.83	3,205,027.13	543,126,482.01	282,060,486.95	
武汉“盛世江城”项目	2018-11-30	522,869,391.37	833,519,125.19	1,236,910,773.50	119,477,743.06	
武汉花郡项目	2012-12-30	36,170,815.74		268,070.82	35,902,744.92	
武汉中央花园项目	2006-12-30	1,096,040.28		87,261.00	1,008,779.28	
武汉南国 SOHO	2008-12-31	93,637,782.39		3,086,881.31	90,550,901.08	
武汉南国中心一期	2015-12-25	570,142,280.42			570,142,280.42	
武汉悦公馆项目	2013-09-30	30,991,280.29		559,636.72	30,431,643.57	



项目名称	开发产品竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
武汉首义汇项目	2011-12-01	133,252,933.37		22,486,016.17	110,766,917.20	
武汉风华天城	2005-08-31	10,549,200.21		781,597.31	9,767,602.90	
襄阳南国城市广场	2016-12-30	582,735,660.25	324,869.97	10,992,013.67	572,068,516.55	
武汉南湖都会	2007-03-31	9,028,628.13		492,557.96	8,536,070.17	
大武汉生活广场	2014-12-31	805,033,679.26	2,592,210.39	17,320,416.36	790,305,473.29	
武汉北都城市广场	2011-12-07	250,590,880.69		3,427,174.32	247,163,706.37	
武汉雄楚广场项目	2014-12-31	176,245,336.98		26,468,394.58	149,776,942.40	
荆州南国城市广场项目	2019-12-31	27,617,211.43			27,617,211.43	
武汉南国中心二期项目	2018-12-30		5,338,305,913.26	2,130,931,072.94	3,207,374,840.32	
武汉县华林项目	2016-10-30	1,427,557,506.42		34,200,145.06	1,393,357,361.36	
成都泛悦国际	2015-12-10	432,926,760.51		26,508,075.08	406,418,685.43	
武汉泷悦华府项目	2018-06-30	222,690,209.63	1,170,994,515.78	743,810,274.66	649,874,450.75	
武汉泷悦府项目	2019-12-30	706,640,322.70	2,462,014,200.87	2,008,296,323.49	1,160,358,200.08	
成都泛悦城市广场	2019-08-20	498,003,218.33		110,412,445.68	387,590,772.65	
万安国际	2019-02-15		125,900,759.90		125,900,759.90	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2018-05-18	239,458,160.98		140,005,657.35	99,452,503.63	
南京海赋尚城项目	2019-12-31	838,733,620.71	206,479,729.02	392,049,151.31	653,164,198.42	
北京“泷悦长安”项目	2018-11-30	133,754,106.77	92,230,562.65	120,052,586.70	105,932,082.72	
武汉“泛悦城”项目	2019-06-21		3,210,922,186.28	2,362,243,461.18	848,678,725.10	
北京“华宸雅苑”项目	2019-07-10	899,779,006.68	2,467,421,964.53	2,969,459,239.12	397,741,732.09	

项目名称	开发产品竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
成都“美立方”项目	2015-12-31	233,180,769.62	84,497.71	12,096,084.99	221,169,182.34	40,522,097.79
成都“云立方”项目	2019-12-30	495,670,200.02	1,302,127,059.52	864,570,426.31	933,226,833.23	52,056,451.50
成都“西岸观邸”项目	2012-11-10	3,825,025.75	1,994,698.19		5,819,723.94	
天津“艺境名苑”项目	2017-06-30	35,561,639.38		15,185,129.68	20,376,509.70	
绵阳海赋长兴	2019-12-31	230,123,959.18		53,096,041.82	177,027,917.36	
上海“海赋尚品”项目	2016-10-28	16,434,812.07		7,583,792.77	8,851,019.30	
南京洛悦府项目	2020-06-30	183,014,058.02	1,872,014,281.08	411,903,879.92	1,643,124,459.18	
武汉“漾悦苑”项目	2019-11-21		2,802,614,795.67	2,328,950,613.09	473,664,182.58	
<u>合计</u>		<u>12,273,905,430.19</u>	<u>23,270,484,289.73</u>	<u>18,121,479,340.92</u>	<u>17,422,910,379.00</u>	<u>92,578,549.29</u>

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
天风次级资产支持专项计划	20,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>20,000,000.00</u>	

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税及待认证进项税	1,567,212,422.92	1,344,536,170.92
一年内委托贷款	1,109,980,823.71	4,567,591,522.71
其他	14,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>2,691,193,246.63</u>	<u>5,912,127,693.63</u>

(八) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	折现率 区间
质量保证金	15,193,851.97	32,502.06	15,161,349.91	
武汉市硚口区土地整理储备中心	10,000,000.00	30,000.00	9,970,000.00	
<u>合计</u>	<u>25,193,851.97</u>	<u>62,502.06</u>	<u>25,131,349.91</u>	

(续上表)

项目	期初余额			
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	折现率 区间
质量保证金	1,873,929.58	2,217.63	1,871,711.95	
武汉市硚口区土地整理储备中心	10,000,000.00	30,000.00	9,970,000.00	
电建物业资产支持专项计划	58,000,000.00	174,000.00	57,826,000.00	
<u>合计</u>	<u>69,873,929.58</u>	<u>206,217.63</u>	<u>69,667,711.95</u>	

注：本公司所属子公司南国置业对武汉市硚口区土地整理储备中心硚口区建一路、四中片合作项目款。截至2019年12月31日，项目余额为10,000,000.00元；

## 2. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019 年 1 月 1 日余额	206,217.63			206,217.63
2019 年 1 月 1 日长期应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	30,284.43			30,284.43
本期转回	174,000.00			174,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	62,502.06			62,502.06

## （九）长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
南京电建中储房地产有限公司	19,636,258.79		
重庆启润房地产开发有限公司	216,505,600.82		
北京海赋资本管理有限公司	1,250,776.35		
龙赫置业（北京）有限公司	12,655,835.24		
武汉双联创和置业有限公司	15,680,821.79		
中文发集团文化有限公司	9,441,866.60		
济南金地宏远房地产开发有限公司		35,000,000.00	
南京悦茂房地产开发有限公司	672,509,435.10	500,000,000.00	
新余润信海赋投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00		
小计	948,680,594.69	535,000,000.00	
二、联营企业			
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	15,529,943.91		

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	943,929.80		
深圳悦茂置业有限公司	89,484,532.09		
上海安泷鑫房地产开发有限公司	162,295,049.65		
广州市保瑞房地产开发有限公司	16,980,284.28		
诚通房地产投资有限公司	1,683,200,395.09		
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	26,730,631.42		17,480,723.23
重庆武地涪悦房地产开发有限公司	34,782,368.54		
北京西元祥泰房地产开发有限公司	6,712,098.82	2,500,000.00	
武汉城开房地产开发有限公司		441,730,910.50	
武汉统建城市开发有限责任公司		533,800,000.00	
北京海赋人力资源服务有限公司	845,140.34		
北京京能海赋置业有限公司		49,000,000.00	
小计	<u>2,037,504,373.94</u>	<u>1,027,030,910.50</u>	<u>17,480,723.23</u>
合计	<u>2,986,184,968.63</u>	<u>1,562,030,910.50</u>	<u>17,480,723.23</u>

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		
		其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 红利或利润
一、合营企业				
南京电建中储房地产有限公司	113,560,095.72			
重庆启润房地产开发有限公司	-14,890,395.72			
北京海赋资本管理有限公司	2,440.01			
龙赫置业（北京）有限公司	-488,215.95			
武汉双联创和置业有限公司	15,864,419.54			
中文发集团文化有限公司	2,264,743.35			
济南金地宏远房地产开发有限公司	-3,162,011.89			
南京悦茂房地产开发有限公司	-2,186,509.00			
新余润信海赋投资合伙企业（有限合伙）				
小计	<u>110,964,566.06</u>			
二、联营企业				

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金 红利或利润
		其他综 合收益 调整	其他权 益变动	
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	1,219,003.44			
中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	435,512.79			
深圳悦茂置业有限公司	-13,264,313.38			
上海安泷鑫房地产开发有限公司	48,721,720.25			
广州市保瑞房地产开发有限公司	-8,812,043.31			
诚通房地产投资有限公司	68,549,485.52			
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	1,655,341.97			
重庆武地铭悦房地产开发有限公司	-468,442.92			
北京西元祥泰房地产开发有限公司	-4,362,737.26			
武汉城开房地产开发有限公司	16,095,293.45			128,031,467.13
武汉统建城市开发有限责任公司	-25,739,521.83			77,485,337.10
北京海赋人力资源服务有限公司	-3,001.50			
北京京能海赋置业有限公司				
<u>小计</u>	<u>84,026,297.22</u>			<u>205,516,804.23</u>
<u>合计</u>	<u>194,990,863.28</u>			<u>205,516,804.23</u>

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
一、合营企业				
南京电建中储房地产有限公司			133,196,354.51	
重庆启润房地产开发有限公司			201,615,205.10	
北京海赋资本管理有限公司			1,253,216.36	
龙赫置业(北京)有限公司			12,167,619.29	
武汉双联创和置业有限公司			31,545,241.33	
中文发集团文化有限公司			11,706,609.95	
济南金地宏远房地产开发有限公司			31,837,988.11	
南京悦茂房地产开发有限公司			1,170,322,926.10	
新余润信海赋投资合伙企业(有限合伙)			1,000,000.00	
<u>小计</u>			<u>1,594,645,160.75</u>	

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
<b>二、联营企业</b>				
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司			16,748,947.35	
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司			1,379,442.59	
深圳悦茂置业有限公司			76,220,218.71	
上海安泷鑫房地产开发有限公司			211,016,769.90	
广州市保瑞房地产开发有限公司			8,168,240.97	
诚通房地产投资有限公司			1,751,749,880.61	
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司			10,905,250.16	
重庆武地铭悦房地产开发有限公司			34,313,925.62	
北京西元祥泰房地产开发有限公司			4,849,361.56	
武汉城开房地产开发有限公司			329,794,736.82	
武汉统建城市开发有限责任公司			430,575,141.07	
北京海赋人力资源服务有限公司			842,138.84	
北京京能海赋置业有限公司			49,000,000.00	
小计			<u>2,925,564,054.20</u>	
合计			<u>4,520,209,214.95</u>	

#### （十）其他权益工具投资

##### 1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资		2,629,166.65
合计		<u>2,629,166.65</u>

##### 2. 非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的 股利收入	累计 利得	累计损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因	其他综合收 益转入留存 收益的原因
甘肃能投房地产 有限责任公司				-96,874.99		股权已退出
合计				<u>-96,874.99</u>		

(十一) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	560,226,361.36		560,226,361.36
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货、固定资产、在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	560,226,361.36		560,226,361.36
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	39,205,639.23		39,205,639.23
2. 本期增加金额	18,278,057.28		18,278,057.28
(1) 计提或摊销	18,278,057.28		18,278,057.28
(2) 存货/固定资产/在建工程转入			
(3) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	57,483,696.51		57,483,696.51
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			



项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 期末账面价值	502,742,664.85		502,742,664.85
2. 期初账面价值	521,020,722.13		521,020,722.13

(十二) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,275,764,621.53	2,182,507,066.72
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>2,275,764,621.53</u>	<u>2,182,507,066.72</u>

## 2. 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	机械设备	电气设备	仪器仪表及试验设备	电力工业专用设备	其他	合计
一、账面原值									
1. 期初余额	2,264,479,552.20	44,684,724.13	38,742,121.02	1,576,177.74	1,005,959.03	18,478.63	67,961.17	3,776,061.86	2,354,351,035.78
2. 本期增加金额	161,518,461.24	45,905,646.75	3,969,698.53	24,810,462.58	8,835,943.29	14,252.43		13,565,826.99	258,620,291.81
(1) 购置	161,518,461.24	11,711,676.93	3,969,698.53	103,117.32	0.00	14,252.43		38,334.31	177,355,540.76
(2) 在建工程转入									
(3) 企业合并增加									
(4) 融资租入的固定资产									
(5) 内部调入或内部购置									
(6) 其他		34,193,969.82		24,707,345.26	8,835,943.29			13,527,492.68	81,264,751.05
3. 本期减少金额	85,393,223.90	6,056,104.49	4,448,890.00		33,100.00				95,931,318.39
(1) 处置或报废		5,853,054.49	715,829.00		33,100.00				6,601,983.49
(2) 内部调出活内部销售									
(3) 其他	85,393,223.90	203,050.00	3,733,061.00						89,329,334.90
4. 期末余额	2,340,604,789.54	84,534,266.39	38,262,929.55	26,386,640.32	9,808,802.32	32,731.06	67,961.17	17,341,888.85	2,517,040,009.20
其中：已提足折旧继续使用固定资产	9,090,252.00	21,915,297.48	22,423,087.50	426,510.00	566,357.00			2,632,646.00	57,054,149.98
二、累计折旧									

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	机械设备	电气设备	仪器仪表及试验设备		其他	合计
						电力工业专用设备	其他		
1. 期初余额	108,641,814.02	29,005,582.36	29,566,873.34	881,180.51	795,175.00	7,017.00	17,037.49	2,929,289.34	171,843,969.06
2. 本期增加金额	70,566,151.38	5,952,888.80	2,409,085.89	228,822.62	71,360.20	2,744.16	10,760.52	199,001.32	79,440,814.89
(1) 计提	70,566,151.38	5,952,888.80	2,409,085.89	228,822.62	71,360.20	2,744.16	10,760.52	199,001.32	79,440,814.89
(2) 企业合并增加									
(3) 内部调入									
(4) 其他									
3. 本期减少金额		5,787,999.48	4,189,335.80		32,061.00				10,009,396.28
(1) 处置或报废		5,600,392.99	682,096.45		32,061.00				6,314,550.44
(2) 内部调出或内部销售									
(3) 其他		187,606.49	3,507,239.35						3,694,845.84
4. 期末余额	179,207,965.40	29,170,471.68	27,786,623.43	1,110,003.13	834,474.20	9,761.16	27,798.01	3,128,290.66	241,275,387.67
三、减值准备									
1. 期初余额									
2. 本期增加金额									
(1) 计提									
(2) 企业合并增加									
(3) 其他									
3. 本期减少金额									
(1) 处置或报废									

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	机械设备	电气设备	仪器仪表及试验设备	电力工业专用设备	其他	合计
----	--------	------	------	------	------	-----------	----------	----	----

(2) 其他

4. 期末余额

四、账面价值

1. 期末账面价值

2, 161, 396, 824. 14    55, 363, 794. 71    10, 476, 306. 12    25, 276, 637. 19    8, 974, 328. 12    22, 969. 90    40, 163. 16    14, 213, 598. 19    2, 275, 764, 621. 53

2. 期初账面价值

2, 155, 837, 738. 18    15, 679, 141. 77    9, 175, 247. 68    694, 997. 23    210, 784. 03    11, 461. 63    50, 923. 68    846, 772. 52    2, 182, 507, 066. 72

### (十三) 无形资产

#### 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	27,637,734.64	639,943,151.41		667,580,886.05
2. 本期增加金额	4,784,187.94		9,495.69	4,793,683.63
(1) 购置	4,784,187.94		9,495.69	4,793,683.63
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
(4) 资本化利息支出				
(5) 其他				
3. 本期减少金额	109,944.86			109,944.86
(1) 处置	108,830.00			108,830.00
(2) 其他	1,114.86			1,114.86
4. 期末余额	32,311,977.72	639,943,151.41	9,495.69	672,264,624.82
二、累计摊销				
1. 期初余额	17,797,721.77	99,051,806.11		116,849,527.88
2. 本期增加金额	4,740,966.23	17,766,824.28		22,507,790.51
(1) 计提	4,740,966.23	17,766,824.28		22,507,790.51
(2) 企业合并增加				
(3) 其他				
3. 本期减少金额	108,830.00			108,830.00
(1) 处置	108,830.00			108,830.00
(2) 其他				0.00
4. 期末余额	22,429,858.00	116,818,630.39		139,248,488.39
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	9,882,119.72	523,124,521.02	9,495.69	533,016,136.43
2. 期初账面价值	9,840,012.87	540,891,345.30		550,731,358.17

#### (十四) 商誉

##### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
河南中新置业有限公司	311,766.53		311,766.53	
南国置业股份有限公司	748,217,742.96			748,217,742.96
合计	748,529,509.49		311,766.53	748,217,742.96

##### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
南国置业股份有限公司		68,184,538.05		68,184,538.05
合计		68,184,538.05		68,184,538.05

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息：上述公司商誉减值测试时以收购的公司相关资产及业务作为资产组进行减值测试，主要现金流入独立于其他资产或者资产组的现金流入，该资产组或资产组组合与购买日减值测试时所确认的资产组或资产组组合一致。

4. 本公司将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，把相关资产或资产组合（含商誉）的账面价值与其可回收金额进行比较，如果可回收金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金净流量的现值两者之间较高者确定。管理层在确定可收回金额时作出的关键参数如下：

南国置业股份有限公司可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金净流量的现值两者之间较高者确定。于评估基准日，通过市场法预计南国置业股份有限公司资产组的可收回金额小于其账面价值，确定计提商誉减值6,818.45万元。

#### (十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	期末余额
经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出	4,941,909.21	46,121,906.15	3,665,917.73		47,397,897.63
分摊期限在一年以上的其他费用	34,891,003.79	59,662,984.82	17,432,799.79		77,121,188.82
合计	39,832,913.00	105,784,890.97	21,098,717.52		124,519,086.45

注：本公司长期待摊费用主要是装修费。

(十六) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,660,823,974.41	415,178,013.30	896,244,389.77	224,059,519.42
内部交易未实现利润	465,193,003.08	116,298,250.77	348,083,834.20	87,020,958.55
可抵扣亏损	164,731,791.29	41,182,947.80	200,049,084.69	50,012,271.18
其他	1,419,129,021.21	354,782,255.30	1,361,437,131.38	340,359,282.84
<u>合计</u>	<u>3,709,877,789.99</u>	<u>927,441,467.17</u>	<u>2,805,814,440.04</u>	<u>701,452,031.99</u>

2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动			129,166.64	32,291.66
<u>合计</u>			<u>129,166.64</u>	<u>32,291.66</u>

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	237,998,076.54	100,483,278.22
可抵扣亏损	2,202,680,933.18	1,093,496,727.54
<u>合计</u>	<u>2,440,679,009.72</u>	<u>1,193,980,005.76</u>

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2019 年到期		16,444,510.38	
2020 年到期	108,789,236.85	124,838,799.65	
2021 年到期	113,720,461.62	115,363,176.85	
2022 年到期	170,873,135.08	182,342,225.89	
2023 年到期	530,911,774.13	654,508,014.77	
2024 年到期	1,278,386,325.50		

年份	期末余额	期初余额	备注
合计	<u>2,202,680,933.18</u>	<u>1,093,496,727.54</u>	

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额		期初余额		减值准备	账面价值
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额		
电建物业资产支持专项计划	58,000,000.00		58,000,000.00			
电建地产购房尾款资产支持专项计划	50,000,000.00		50,000,000.00			
预付小龟山项目改造支出款	18,382,542.46		18,382,542.46	3,487,697.19		3,487,697.19
合计	<u>126,382,542.46</u>		<u>126,382,542.46</u>	<u>3,487,697.19</u>		<u>3,487,697.19</u>

(十八) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,316,000,000.00	494,000,000.00
抵押借款	80,000,000.00	225,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	300,000,000.00
合计	<u>2,896,000,000.00</u>	<u>1,019,000,000.00</u>

(十九) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	64,843,883.05	44,641,100.00
银行承兑汇票	9,971,796.54	
合计	<u>74,815,679.59</u>	<u>44,641,100.00</u>

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	6,208,812,933.95	4,180,316,146.83



项目	期末余额	期初余额
1至2年	854,525,788.95	575,805,923.49
2至3年	176,208,539.13	348,028,330.79
3年以上	162,138,743.44	293,374,933.05
<u>合计</u>	<u>7,401,686,005.47</u>	<u>5,397,525,334.16</u>

## 2. 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中电建建筑集团有限公司	123,700,222.14	未到结算期
正太集团有限公司	73,078,716.10	未到结算期
中建三局第一建设工程有限责任公司	33,704,984.70	未到结算期
中国水利水电第八工程局有限公司	28,711,230.70	未到结算期
中国水利水电第五工程局有限公司	18,988,421.25	未到结算期
<u>合计</u>	<u>278,183,574.89</u>	

## (二十一) 预收款项

### 1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	23,909,845,590.92	22,177,545,181.84
1至2年	6,870,302,081.41	13,965,296,136.75
2至3年	1,052,460,510.06	1,086,226,907.30
3年以上	241,825,925.99	46,347,791.99
<u>合计</u>	<u>32,074,434,108.38</u>	<u>37,275,416,017.88</u>

### 2. 期末账龄超过1年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
成都洛悦府项目	3,410,508,596.68	项目未竣工
武汉泛悦城项目	1,447,238,659.00	项目未竣工
绵阳海赋长兴项目	1,369,081,287.97	项目未竣工
北京洛悦苑项目	1,183,394,517.00	项目未竣工
长沙湘熙水郡项目	356,965,937.00	项目未竣工
<u>合计</u>	<u>7,767,188,997.65</u>	

### 3. 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	期末余额
累计已发生成本	207,167,040.56
累计已确认毛利	7,393,018.09
减：预计损失	
已办理结算的金额	232,383,986.76
建造合同形成的已结算未完工项目	<u>17,823,928.11</u>

## (二十二) 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,670,539.15	1,033,783,886.80	1,011,059,019.55	28,395,406.40
二、离职后福利-设定提存计划	96,341.39	79,790,669.16	79,524,824.28	362,186.27
三、离职后福利-一年内到期的设定收益计划				
四、辞退福利		2,994,732.89	2,994,732.89	
五、其他福利				
<u>合计</u>	<u>5,766,880.54</u>	<u>1,116,569,288.85</u>	<u>1,093,578,576.72</u>	<u>28,757,592.67</u>

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		560,284,466.59	560,284,466.59	
二、职工福利费		36,496,193.33	36,496,193.33	
三、社会保险费	29,765.15	48,632,260.34	48,643,846.49	18,179.00
其中：医疗保险费	26,185.42	32,015,937.96	32,024,973.38	17,150.00
工伤保险费	2,100.98	1,425,501.51	1,427,259.49	343.00
生育保险费	1,478.75	2,856,083.03	2,856,875.78	686.00
补充医疗保险		12,334,737.84	12,334,737.84	
四、住房公积金	67,495.55	46,912,538.75	46,478,434.57	501,599.73
五、工会经费和职工教育经费	5,160,281.36	23,544,802.81	22,790,427.22	5,914,656.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
八、劳务派遣费用		36,808,590.77	36,808,590.77	
九、其他	412,997.09	281,105,034.21	259,557,060.58	21,960,970.72
<u>合计</u>	<u>5,670,539.15</u>	<u>1,033,783,886.80</u>	<u>1,011,059,019.55</u>	<u>28,395,406.40</u>

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	66,687.49	62,373,966.98	62,399,915.83	40,738.64
2. 失业保险费	2,471.55	3,203,872.54	3,204,629.09	1,715.00
3. 企业年金缴费	27,182.35	14,212,829.64	13,920,279.36	319,732.63
<u>合计</u>	<u>96,341.39</u>	<u>79,790,669.16</u>	<u>79,524,824.28</u>	<u>362,186.27</u>

### 4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
因解除劳动关系给予的补偿	2,994,732.89	
<u>合计</u>	<u>2,994,732.89</u>	

### (二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	-730,041,680.58	-375,393,172.10
2. 增值税	258,689,382.10	138,228,153.34
3. 营业税	-36,492,994.50	-36,847,083.46
4. 土地增值税	1,697,114,886.62	1,037,994,188.62
5. 土地使用税	993,787.58	1,710,026.84
6. 房产税	7,318,561.53	419,221.66
7. 城市维护建设税	-15,812,194.97	-26,965,056.07
8. 个人所得税	2,240,405.34	2,412,936.77
9. 印花税	1,429,875.91	2,136,046.11
10. 教育费附加及其他	-14,037,805.78	-14,988,407.96
11. 其他	1,149,293.40	1,145,792.89
<u>合计</u>	<u>1,172,551,516.65</u>	<u>729,852,646.64</u>

(二十四) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付股利	869,301,510.65	862,547,660.11
应付利息	459,495,498.31	287,719,940.20
其他应付款	13,708,948,765.37	7,802,365,338.06
<u>合计</u>	<u>15,037,745,774.33</u>	<u>8,952,632,938.37</u>

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	38,994,252.45	24,842,974.44
企业债券利息	337,315,120.86	207,524,054.80
短期借款应付利息	50,400,000.00	
超短期融资券应付利息		55,352,910.96
其他利息	32,786,125.00	
<u>合计</u>	<u>459,495,498.31</u>	<u>287,719,940.20</u>

(2) 重要的已逾期未支付利息情况

无。

3. 应付股利

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	869,301,510.65	862,547,660.11
<u>合计</u>	<u>869,301,510.65</u>	<u>862,547,660.11</u>

(2) 超过1年未支付的应付股利:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国电力建设股份有限公司	525,518,980.01	资金计划尚未安排
<u>合计</u>	<u>525,518,980.01</u>	

#### 4. 其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
集团外部股东融资	3,686,951,773.68	2,586,413,758.67
代扣代缴款	1,583,728,700.37	307,602,043.81
往来款	4,739,201,688.84	2,334,579,386.75
保证金	187,041,481.74	75,965,265.21
押金	31,582,173.37	23,287,294.28
住房维修基金	52,283,802.74	426,865.85
风险抵押金	3,706,379.85	3,827,441.13
其他	3,424,452,764.78	2,470,263,282.36
<u>合计</u>	<u>13,708,948,765.37</u>	<u>7,802,365,338.06</u>

##### (二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	9,789,225,000.00	6,796,500,000.00
1年内到期的应付债券		858,781,238.73
1年内到期的长期应付款	355,000,000.00	96,600,000.00
<u>合计</u>	<u>10,144,225,000.00</u>	<u>7,751,881,238.73</u>

##### (二十六) 其他流动负债

###### 1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	2,398,477,500.00
其中：短期融资券		
超短期融资券	1,000,000,000.00	2,398,477,500.00
<u>合计</u>	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>2,398,477,500.00</u>

## 2. 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	期初余额
18 电建地产 SCP003	1,000,000,000.00	2018-04-23	270 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 电建地产 SCP004	500,000,000.00	2018-07-13	270 天	500,000,000.00	500,000,000.00
19 电建地产 SCP001	1,000,000,000.00	2019-01-16	270 天	1,000,000,000.00	
19 电建地产 SCP002	1,000,000,000.00	2019-04-04	270 天	1,000,000,000.00	
19 电建地产 SCP003	1,000,000,000.00	2019-12-25	270 天	1,000,000,000.00	
18 南国置业 SCP001	900,000,000.00	2018-10-25	270 天	900,000,000.00	898,477,500.00
<u>合计</u>	<u>5,400,000,000.00</u>			<u>5,400,000,000.00</u>	<u>2,398,477,500.00</u>

接上表:

债券名称	本期发行金额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 电建地产 SCP003		2,367,123.29		1,000,000,000.00	
18 电建地产 SCP004		7,526,712.33		500,000,000.00	
19 电建地产 SCP001	1,000,000,000.00	27,369,863.01		1,000,000,000.00	
19 电建地产 SCP002	1,000,000,000.00	25,672,131.15		1,000,000,000.00	
19 电建地产 SCP003	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
18 南国置业 SCP001		37,966,438.36	1,522,500.00	900,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>3,000,000,000.00</u>	<u>100,902,268.14</u>	<u>1,522,500.00</u>	<u>4,400,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>

## 3. 短期应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
18 电建地产 SCP003	33,139,726.03	2,367,123.29	35,506,849.32	
18 电建地产 SCP004	13,000,684.93	7,526,712.33	20,527,397.26	
19 电建地产 SCP001		27,369,863.01	27,369,863.01	
19 电建地产 SCP002		25,672,131.15	25,672,131.15	
18 南国置业 SCP001	9,212,500.00	28,753,938.36	37,966,438.36	
<u>合计</u>	<u>55,352,910.96</u>	<u>91,689,768.14</u>	<u>147,042,679.10</u>	

(二十七) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
信用借款	4,440,000,000.00	1,404,000,000.00	6.50%-8.10%
抵押借款	9,437,990,000.00	10,280,675,000.00	2.90%-9.20%
保证借款	17,515,050,000.00	14,410,500,000.00	5.60%-5.80%
质押借款	195,000,000.00	2,800,000,000.00	6.98%
<u>合计</u>	<u>31,588,040,000.00</u>	<u>28,895,175,000.00</u>	

(二十八) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 电建 01-公司债	1,995,720,494.40	1,992,031,274.68
16 电建地产 MTN001	1,995,914,077.73	1,991,682,274.79
17 电建债	995,296,412.48	993,570,015.57
18 电建 01	1,986,082,736.08	1,982,418,712.77
美元债券	2,045,767,663.47	2,042,392,655.34
19 电建债	992,208,568.06	
19 电建 01	857,322,935.44	
19 电建地产 MTN001	994,982,616.77	
19 南国债公司债	695,020,760.00	
19 南国置业 MTN001	592,508,938.33	
19 南国置业 MTN002	888,447,412.50	
<u>合计</u>	<u>14,039,272,615.26</u>	<u>9,002,094,933.15</u>

2. 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	期初余额
16 电建 01-公司债	2,000,000,000.00	2016-01-26	5 年	2,000,000,000.00	1,992,031,274.68
16 电建地产 MTN001	2,000,000,000.00	2016-04-25	5 年	2,000,000,000.00	1,991,682,274.79
17 电建债	1,000,000,000.00	2017-09-25	5 年	1,000,000,000.00	993,570,015.57
18 电建 01	2,000,000,000.00	2018-08-22	5 年	2,000,000,000.00	1,982,418,712.77
美元债券	2,067,000,000.00	2018-12-06	3 年	2,067,000,000.00	2,042,392,655.34
19 电建债	1,000,000,000.00	2019-01-30	5 年	1,000,000,000.00	
19 电建 01	860,000,000.00	2019-07-25	5 年	860,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
19 电建地产 MTN001	1,000,000,000.00	2019-09-02	3年	1,000,000,000.00	
19 南国债公司债	700,000,000.00	2019-01-24	3年	700,000,000.00	
19 南国置业 MTN001	600,000,000.00	2019-06-21	3年	600,000,000.00	
19 南国置业 MTN002	900,000,000.00	2019-07-17	3年	900,000,000.00	
合计	<u>14,127,000,000.00</u>			<u>14,127,000,000.00</u>	<u>9,002,094,933.15</u>

接上表:

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还 金额	期末余额
16 电建 01-公司债		74,000,000.00	3,689,219.72		1,995,720,494.40
16 电建地产 MTN001		81,846,545.40	4,231,802.94		1,995,914,077.73
17 电建债		55,759,483.49	1,726,396.91		995,296,412.48
18 电建 01 美元债券		123,878,404.07	3,664,023.31		1,986,082,736.08
19 电建债	990,000,000.00	47,542,465.76	2,208,568.06		992,208,568.06
19 电建 01	856,904,000.00	15,953,000.00	418,935.44		857,322,935.44
19 电建地产 MTN001	994,000,000.00	13,114,754.10	982,616.77		994,982,616.77
19 南国公司债	693,000,000.00	37,240,000.00	2,020,760.00		695,020,760.00
19 南国置业 MTN001	591,000,000.00	17,691,666.67	1,508,938.33		592,508,938.33
19 南国置业 MTN002	886,500,000.00	21,862,500.00	1,947,412.50		888,447,412.50
合计	<u>5,011,404,000.00</u>	<u>582,337,862.06</u>	<u>25,773,682.11</u>		<u>14,039,272,615.26</u>

### 3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
16 电建 01-公司债	68,728,767.12	74,000,000.00	74,000,000.00	68,728,767.12
16 电建地产 MTN001	56,164,383.56	81,846,545.40	82,000,000.00	56,010,928.96
17 电建债	14,829,041.10	55,759,483.49	55,800,000.00	14,788,524.59
18 电建 01 美元债券	44,504,109.59	123,878,404.07	124,000,000.00	44,382,513.66
19 电建债		47,542,465.76		47,542,465.76
19 电建 01		15,953,000.00		15,953,000.00
19 电建地产 MTN001		13,114,754.10		13,114,754.10
19 南国公司债		37,240,000.00		37,240,000.00



债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
19 南国置业 MTN001		17,691,666.67		17,691,666.67
19 南国置业 MTN002		21,862,500.00		21,862,500.00
<u>合计</u>	<u>184,226,301.37</u>	<u>582,337,862.06</u>	<u>429,249,042.57</u>	<u>337,315,120.86</u>

## (二十九) 长期应付款

### 1. 总表情况

#### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,427,400,000.00	1,006,400,000.00
专项应付款		
<u>合计</u>	<u>4,427,400,000.00</u>	<u>1,006,400,000.00</u>

### 2. 长期应付款

#### 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
电建物业资产支持专项计划	901,400,000.00	1,006,400,000.00
购房尾款 ABS 款	956,000,000.00	
中国电建集团租赁有限公司	2,570,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>4,427,400,000.00</u>	<u>1,006,400,000.00</u>

## (三十) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
<u>合计</u>	<u>8,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>331,199,044.28</u>		<u>8,331,199,044.28</u>	<u>100.00</u>
其中：1. 中国电力建设股份有限公司	7,300,000,000.00	91.25	302,219,127.91		7,602,219,127.91	91.25
2. 中电建建筑集团有限公司	700,000,000.00	8.75	28,979,916.37		728,979,916.37	8.75

### （三十一）其他权益工具

#### 1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

金融工具名称	发行时间	会计分类	股息率或利率 (%)	发行价格 (元)
16 电建地产 MTN002	2016-12-14	权益工具	5.50	100.00
17 电建地产 MTN001	2017-5-3	权益工具	6.00	100.00
18 电建地产 MTN001	2018-5-4	权益工具	6.80	100.00

接上表:

数量 (万)	金额 (万)	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
1,500.00	150,000.00	无固定到期日	无强制转股条件	
1,500.00	150,000.00	无固定到期日	无强制转股条件	
1,000.00	100,000.00	无固定到期日	无强制转股条件	

#### 2. 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明

##### 工具一

本公司于2016年12月14日发行2016年度第二期中期票据（16电建地产MTN002），实际发行金额为15亿元，扣除发行费用后实际收到现金14.86亿元。该中期票据于本公司依照发行条款的约定赎回之前长期存续，发行人可以选择支付利息或递延支付利息。中期票据的初始年利率为5.5%，自第6个计息年度起，若本公司不行使赎回权，年利率每5年以当期基准利率加上初始利差再加上300个基点重置一次。

##### 工具二

本公司于2017年05月03日发行2017年度第一期中期票据（17电建地产MTN001），实际发行金额为15亿元，扣除发行费用后实际收到现金14.92亿元。该中期票据于本公司依照发行条款的约定赎回之前长期存续，发行人可以选择支付利息或递延支付利息。中期票据的初始年利率为6%，自第4个计息年度起，若本公司不行使赎回权，年利率每3年以当期基准利率加上初始利差再加上300个基点重置一次。

##### 工具三

本公司于2018年05月04日发行2018年度第一期中期票据（18电建地产MTN001），实际发行金额为10亿元，扣除发行费用后实际收到现金9.94亿元。该中期票据于本公司依照发行条款的约定赎回之前长期存续，发行人可以选择支付利息或递延支付利息。中期票据的初始年利率为6.80%，自第4个计息年度起，若本公司不行使赎回权，年利率每3年以当期基准利率加上初始利差再加上300个基点重置一次。

3. 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量 (万)	账面 价值	数量 (万)	账面 价值	数量 (万)	账面 价值	数量 (万)	账面 价值
永续债	4,000.00	3,971,698,113.20					4,000.00	3,971,698,113.20
<u>合计</u>	<u>4,000.00</u>	<u>3,971,698,113.20</u>					<u>4,000.00</u>	<u>3,971,698,113.20</u>

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(或股本溢价)	34,845,512.58	1,238,100.00		36,083,612.58
其他资本公积	20,000.00			20,000.00
<u>合计</u>	<u>34,865,512.58</u>	<u>1,238,100.00</u>		<u>36,103,612.58</u>

(三十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额				期末余额
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入权益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	96,874.99				-32,291.66	-96,874.99	
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	96,874.99			129,166.65	-32,291.66	-96,874.99	
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. 现金流量套期的有效部分							
6. 外币财务报表折算差额							
7. 其他							
	<u>96,874.99</u>			<u>129,166.65</u>	<u>-32,291.66</u>	<u>-96,874.99</u>	
							<u>合计</u>

(三十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	152,738,782.27	49,489,984.64		202,228,766.91
<u>合计</u>	<u>152,738,782.27</u>	<u>49,489,984.64</u>		<u>202,228,766.91</u>

(三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	682,769,927.31	499,548,751.34
调整期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)	6,355,221.85	
调整后期初未分配利润	689,125,149.16	499,548,751.34
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	129,320,849.02	750,760,011.70
加: 其他增加	125,333.65	
减: 提取法定盈余公积	49,489,984.64	59,447,636.07
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
其他减少	580,801,542.65	508,091,199.66
期末未分配利润	<u>188,279,804.54</u>	<u>682,769,927.31</u>

其他减少明细项

项目	本期金额	上期金额
应付永续债利息	240,500,000.00	172,500,000.00
应付利润	340,301,542.65	335,591,199.66
<u>合计</u>	<u>580,801,542.65</u>	<u>508,091,199.66</u>

(三十六) 营业收入、营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>23,669,881,094.58</u>	<u>19,212,172,159.40</u>	<u>20,187,705,147.56</u>	<u>15,735,451,043.10</u>
其中: 房地产开发 业务	22,980,701,849.18	18,556,233,334.63	19,723,268,969.63	15,285,129,142.88
物业及酒店服务	589,405,263.12	564,584,515.24	463,679,587.97	449,610,705.66

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
园林工程	95,434,677.81	88,812,302.60		
其他	4,339,304.47	2,542,006.93	756,589.96	711,194.56
其他业务	<u>26,562,101.04</u>	<u>22,003,761.00</u>	<u>24,246,361.35</u>	<u>25,847,337.89</u>
其中：出租收入	12,290,938.97	18,278,057.28	6,209,308.54	18,278,057.28
其他收入	14,271,162.07	3,725,703.72	18,037,052.81	7,569,280.61
合计	<u>23,696,443,195.62</u>	<u>19,234,175,920.40</u>	<u>20,211,951,508.91</u>	<u>15,761,298,380.99</u>

(三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,181,682,659.48	1,222,214,707.37
城市维护建设税	69,152,962.25	72,056,028.39
房产税	49,654,024.61	40,628,761.28
教育费附加	45,784,328.35	50,996,569.00
印花税	29,833,236.00	25,071,480.49
土地使用税	14,984,547.39	18,048,375.78
其他	5,973,839.07	35,884,660.24
合计	<u>1,397,065,597.15</u>	<u>1,464,900,582.55</u>

(三十八) 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,569,766.76	20,624,345.22
包装费、装卸、运输、仓储、租赁等费用	17,685,539.92	4,397,214.35
广告费、展览费、销售服务费用	362,222,130.83	323,889,683.40
差旅、办公、会议、物业、水电等费用	68,209,266.32	58,596,840.74
折旧费、摊销费、修理费	1,128,801.30	541,626.41
外部劳务费、委托代销手续费	7,643,020.60	24,400,867.40
其他	7,893,379.57	6,236,096.46
合计	<u>475,351,905.30</u>	<u>438,686,673.98</u>

(三十九) 管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	227,446,550.36	192,388,353.41
折旧、摊销及租赁费用等	38,631,840.83	28,162,910.27
差旅、办公、会议、物业、水电等费用	29,991,945.60	35,061,914.71
保险、修理费用	7,349,080.13	10,800,696.41
广告宣传、业务及招投标费用	3,018,372.17	3,719,099.50
咨询及中介服务费用	32,805,599.85	23,842,401.27
信息系统维护、外部劳务及董事会费用	8,145,382.57	7,883,052.22
其他	10,849,752.30	6,459,042.36
<u>合计</u>	<u>358,238,523.81</u>	<u>308,317,470.15</u>

(四十) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
装配式建筑全产业链关键技术研究及夏热冬冷气候区超低能耗居住建筑关键技术及标准体系	2,095,280.63	1,750,000.00
<u>合计</u>	<u>2,095,280.63</u>	<u>1,750,000.00</u>

(四十一) 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	950,679,869.76	746,219,938.91
减：利息收入	675,567,271.33	750,961,699.84
汇兑净损失	-6,045,609.47	
手续费	15,328,363.73	11,798,960.87
<u>合计</u>	<u>284,395,352.69</u>	<u>7,057,199.94</u>

(四十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
一、政府补助		98,669.00
二、个人所得税手续费返还	1,762,014.27	1,528,415.78
三、进项税额加计扣除	1,183,650.88	
四、税收减免	729,323.35	
<u>合计</u>	<u>3,674,988.50</u>	<u>1,627,084.78</u>

#### (四十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	194,990,863.28	81,060,130.64
处置长期股权投资产生的投资收益	154,061,837.09	52,451,040.16
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,128,002.87
处置可供出售金融资产取得的投资收益		14,659,765.30
其他		9,925,639.48
<u>合计</u>	<u>349,052,700.37</u>	<u>159,224,578.45</u>

#### (四十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-67,093,865.76	
其他应收款坏账损失	-227,992,979.08	
长期应收款坏账损失	143,715.57	
<u>合计</u>	<u>-294,943,129.27</u>	

#### (四十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-323,834,697.86
二、存货跌价损失	-558,328,642.66	-372,674,539.22
三、商誉减值损失	-68,184,538.05	
<u>合计</u>	<u>-626,513,180.71</u>	<u>-696,509,237.08</u>

#### (四十六) 营业外收入

##### 1. 分类列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计:	10,339.59		10,339.59
其中: 固定资产处置利得	1,710.13		1,710.13
其他资产处置利得	8,629.46		8,629.46
政府补助	2,378,935.68	568,833.00	2,378,935.68
盘盈利得	15.78		15.78



项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
违约赔偿收入	15,280,551.26	26,886,642.20	15,280,551.26
其他	3,060,763.20	4,156,768.62	3,060,763.20
<u>合计</u>	<u>20,730,605.51</u>	<u>31,612,243.82</u>	<u>20,730,605.51</u>

## 2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
建筑节能以奖代补资金	660,000.00		收益相关
市场体系建设奖励	20,000.00		收益相关
建筑财政奖励资金	759,300.00		收益相关
垃圾分类补贴	25,550.00		收益相关
服务业发展资金奖励	100,000.00	50,000.00	收益相关
稳岗补助	66,100.32		收益相关
红色物业补助	205,827.00	320,833.00	收益相关
政府奖励扶持资金	492,158.36	198,000.00	收益相关
街道企业补助	50,000.00		收益相关
<u>合计</u>	<u>2,378,935.68</u>	<u>568,833.00</u>	-

## (四十七) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产处置损失合计:	259,084.87	83,989.82	259,084.87
其中: 固定资产处置损失	258,839.34	83,989.82	258,839.34
其他资产处置损失	245.53	0.00	245.53
对外捐赠	60,000.00	849,400.00	60,000.00
赔偿金、违约金、罚款支出	9,609,619.36	12,466,448.82	9,609,619.36
其他	2,153,060.93	12,178.93	2,153,060.93
<u>合计</u>	<u>12,081,765.16</u>	<u>13,412,017.57</u>	<u>12,081,765.16</u>

(四十八) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	934,893,206.70	1,031,964,998.45
递延所得税费用	-226,083,694.32	-567,101,107.83
合计	<u>708,809,512.38</u>	<u>464,863,890.62</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,385,040,834.88	1,712,483,853.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	346,260,208.72	428,120,963.43
子公司适用不同税率的影响	1,369,299.31	177,795.25
调整以前期间所得税的影响	6,786,110.77	-8,244,220.41
非应税收入的影响	-20,981,274.79	-39,806,144.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,146,618.16	8,446,578.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-47,612,598.74	-111,557,807.27
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	366,490,439.22	177,733,879.27
其他影响	52,350,709.73	9,992,846.51
所得税费用合计	708,809,512.38	464,863,890.62

(四十九) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十三)其他综合收益”。

(五十) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
内部关联方往来款	1,849,916,571.67	
资金管理部收到往来款(资金管理部专用)	348,151,680.37	192,098,778.07
存款利息收入	222,691,537.48	148,065,731.51
租赁收入	14,825,504.35	6,209,308.54
退回备用金	2,555,079.67	3,092,982.61
收到的保证金、押金	583,174,138.74	219,311,985.60

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付资金	4,399,123,832.10	1,050,267,374.61
滞纳金、赔偿、罚款收入、盘盈资金、捐赠收入	18,319,185.21	30,509,904.74
政府补助(不含税费返还)	2,378,935.68	667,502.00
其他	129,783,640.43	83,392,973.44
<u>合计</u>	<u>7,570,920,105.70</u>	<u>1,733,616,541.12</u>

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
内部关联方往来款	1,544,764,164.59	
资金管理部支付往来款(资金管理部专用)	556,020,497.73	1,851.43
日常费用类支出	519,140,295.08	468,548,381.01
支付的保证金、押金	3,995,209,146.09	185,067,586.98
代收代付资金	4,604,944,283.91	802,509,760.23
滞纳金、赔偿、罚款支出、盘亏资金、捐款支出	10,503,322.09	1,451,321.39
其他	596,671,429.90	1,397,999,539.68
<u>合计</u>	<u>11,827,253,139.39</u>	<u>2,855,578,440.72</u>

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联企业融资款项及利息	9,684,271,497.40	4,235,372,567.87
<u>合计</u>	<u>9,684,271,497.40</u>	<u>4,235,372,567.87</u>

## 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	25,532,510.04	43,464,475.46
支付关联企业融资款	11,401,564,850.00	8,750,150,088.40
其他	20,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>11,447,097,360.04</u>	<u>8,793,614,563.86</u>

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联企业融资款项	13,211,599,506.25	5,493,341,163.00
收回融资保证金	26,418,938.47	
收到其他融通资金		1,162,000,000.00
<u>合计</u>	<u>13,238,018,444.72</u>	<u>6,655,341,163.00</u>

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
发行股票、债券、取得借款等直接支 付的审计、咨询、手续费等		8,163,538.84
归还的关联企业融资款项	8,149,091,122.50	1,786,099,110.34
支付融资保证金	47,094,716.98	36,035,000.00
归还其他融通资金	183,742,755.56	1,620,239,168.32
其他	56,872,811.33	20,000,000.00
<u>合计</u>	<u>8,436,801,406.37</u>	<u>3,470,536,817.50</u>

(五十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	676,231,322.50	1,247,619,963.08
加：资产减值准备及信用减值准备	921,456,309.98	696,509,237.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	97,718,872.17	98,167,211.55
使用权资产摊销		
无形资产摊销	22,507,790.51	21,315,605.40
长期待摊费用摊销	21,098,717.52	16,234,934.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	248,745.28	83,989.82
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,133,951,479.76	795,384,602.43
投资损失(收益以“-”号填列)	-349,052,700.37	-159,224,578.45

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-226,083,694.32	-571,552,757.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-16,973,162,499.23	-15,231,382,291.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,023,332,163.41	6,735,498,045.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,213,141,971.19	7,009,272,411.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-15,485,275,848.42	657,926,372.39
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,118,385,535.52	12,262,695,522.34
减：现金的期初余额	12,262,695,522.34	11,320,430,319.16
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,144,309,986.82	942,265,203.18

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	375,114,000.00
其中：武汉临江荣城房地产开发有限公司	375,114,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,558,005.98
其中：武汉临江荣城房地产开发有限公司	1,558,005.98
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	373,555,994.02

## 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：河南中新置业有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	25,532,510.04

项目	金额
其中：河南中新置业有限公司	25,532,510.04
加：以前期间处置子公司并于本期收到的现金或现金等价物	13,416,666.66
其中：中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	13,416,666.66
处置子公司收到的现金净额	-12,115,843.38

#### 4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,118,385,535.52	12,262,695,522.34
其中：库存现金	245,186.71	146,619.02
可随时用于支付的银行存款	9,098,396,926.91	12,260,090,499.95
可随时用于支付的其他货币资金	19,743,421.90	2,458,403.37
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,118,385,535.52	12,262,695,522.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

#### （五十二）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	70,096,927.84	法院冻结、保函保证金、保证金
存货	16,055,715,923.59	抵押借款
固定资产	1,863,684,465.22	抵押借款
投资性房地产	401,129,794.74	抵押借款
长期股权投资	156,000,000.00	项目股权质押借款
<u>合计</u>	<u>18,546,627,111.39</u>	

## 七、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2019年8月1日	375,114,000.00	80.00	收购	2019年8月2日	完成产权交易	-	-859,428.43

注：2019年6月，本公司三级子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所公开竞拍的方式取得武汉临江荣城房地产开发有限公司（以下简称“荣城”）80.00%的股权，支付股权收购款及交易费共计37,511.40万元（其中股权转让款37,140.00万元、交易手续费371.40万元），上述款项已于2019年7月1日支付完毕，2019年8月2日公司与受让方武汉市新洲公路工程建设有限公司办理完成产权移交手续。

## 2. 合并成本及商誉

项目	武汉临江荣城房地产开发有限公司	
	合并成本	商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额
合并成本	375,114,000.00	
其中：现金	375,114,000.00	
<u>合并成本合计</u>	375,114,000.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	375,114,000.00	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	武汉临江荣城房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	468,892,500.00	460,451,454.98
货币资金	1,558,005.98	1,558,005.98
存货	445,484,156.35	437,043,111.33
其他流动资产	21,850,337.67	21,850,337.67
负债		
净资产	468,892,500.00	460,451,454.98
减：少数股东权益	93,778,500.00	92,090,291.00
取得的净资产	375,114,000.00	368,361,163.98

注：公司之子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所竞拍方式取得临江荣成80.00%的股权，以北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评咨字（2019）第3682号评估报告作为参考依据确定临江荣成购买日可辨认资产、负债的公允价值。

## 4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

无。

### （二）同一控制下企业合并

无。

### （三）反向购买

无。



#### (四) 处置子公司

##### 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处 置价款	股权处置 比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额
河南中新置 业有限公司	70,250,000.00	35%	转让	2019年10月	丧失控制权	73,609,915.07

接上表:

丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价值重新 计量剩余股权产生 的利得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益的金额
------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---

#### (五) 其他原因的合并范围变动

##### 1. 本年新设成立增加的子公司

公司名称	增加原 因	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 比例 (%)
北京泛悦产业投资有限责任公司	设立	北京	10,000.00	100.00	100.00
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	设立	西安	100,000.00	60.00	60.00
广州洛悦置业有限公司	设立	广州	10,000.00	70.00	70.00
郑州悦恒置业有限公司	设立	郑州	10,000.00	85.00	85.00
武汉投悦房地产开发有限公司	设立	武汉	2,000.00	100.00	100.00
北京浚润置业有限公司	设立	北京	320,000.00	35.00	50.00
深圳洛悦房地产有限公司	设立	深圳	1,020.00	100.00	100.00
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	设立	重庆	10,000.00	66.00	66.00
杭州泛悦置业有限公司	设立	杭州	10,000.00	100.00	100.00
长沙天海易企业管理有限公司	设立	长沙	130,000.00	51.00	51.00
厦门兆祁云房地产开发有限公司	设立	厦门	130,000.00	51.00	51.00
长沙兆泽房地产有限公司	设立	长沙	130,000.00	51.00	51.00

## 2. 本年注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
襄阳佳宏房产投资有限公司	注销	2019年1月	湖北襄阳	1,000.00	50.00
武汉荣业房地产有限公司	注销	2019年8月	湖北武汉	5,000.00	50.00

注 1. 2019 年 8 月 23 日，子公司武汉荣业房地产有限公司收到武汉市工商管理局核发的《准予注销通知书》，武汉荣业房地产有限公司完成注销登记手续。

注 2: 2019 年 1 月 28 日，子公司襄阳佳宏房产投资有限公司收到襄阳市工商管理局核发的《准予注销通知书》，襄阳佳宏房产投资有限公司完成注销登记手续。

## 八、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	四川绵阳	四川绵阳	房地产业	70.00		70.00	1
中国电建地产长沙有限公司	湖南长沙	湖南长沙	商务服务业	60.00		60.00	1
中国电建地产集团房地产(成都)有限公司	四川成都	四川成都	房地产业	66.67		66.67	1
中国水电建设集团(唐山)房地产开发有限公司	河北唐山	河北唐山	房地产业	100.00		100.00	1
中国电建地产集团贵阳有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产业	70.00		70.00	2
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房屋建筑业	48.00		48.00	1
中国电建地产集团抚顺有限公司	辽宁抚顺	辽宁抚顺	房地产开发	60.00		60.00	1
中国电建地产武汉有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	55.00		55.00	1
北京海赋兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	1
三亚天涯投资发展有限公司	海南三亚	海南三亚	住宿和餐饮业	51.00		51.00	1
南京金陵房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	100.00		100.00	3
中国电建地产集团天津置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	1
武汉新天地投资有限公司	湖北武汉	湖北武汉	金融业	100.00		100.00	3
中电建物业管理有限公司	北京	北京	房地产业	55.00		55.00	2
北京金水房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	50.00		50.00	1

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
湖北鼎汉投资有限公司	湖北武汉	湖北武汉	租赁和商务服务业	70.00		70.00	3
南国置业股份有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产业	22.43	18.06	40.49	3
成都悦北城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产业	39.00	41.00	80.00	1
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	批发和零售业	49.00	51.00	100.00	1
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	49.00	51.00	100.00	1
湖南京宁置业有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	60.00		60.00	3
西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	西藏林芝	西藏林芝	租赁和商务服务业	31.00		31.00	1
南京中水电星湖湾房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	70.00		70.00	1
中电西元(北京)房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	1
上海海赋置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		100.00	1
中电建天顺(北京)投资发展有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业	100.00		100.00	1
武汉铭悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	25.00	26.00	51.00	1
北京金水永业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	51.00		51.00	1
电建地产(深圳)有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00		100.00	1
河南泛悦置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发	70.00		70.00	1
成都岷江海赋投资有限责任公司	四川成都	四川成都	租赁和商务服务业	60.00		60.00	1
郑州绿博文创置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发	100.00		100.00	1
广州中电建地产有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		100.00	1
武汉源悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00		100.00	1

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
中电建市政园林工程有限公司	北京	北京	水利、环境和公共设施管理业	70.00		70.00	1
山东洛悦置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	51.00		51.00	1
中电建京西(北京)置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	1
苏州瀑源置业有限公司	江苏太仓	江苏太仓	房地产开发	100.00		100.00	1
郑州中电博文博置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发	100.00		100.00	1
佛山泛源置业有限公司	广州佛山	广州佛山	房地产开发	100.00		100.00	1
佛山泛悦置业有限公司	广州佛山	广州佛山	房地产开发	100.00		100.00	1
成都洛悦房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	100.00		100.00	1
成都洛悦锦府房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	98.50		98.50	1
成都中电建海赋房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	48.98	51.02	100.00	1
安康中电建置业有限公司	陕西安康	陕西安康	房地产开发	51.00		51.00	1
重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.00	50.00	100.00	1
北京海赋丰业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	1
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	100.00		100.00	1
西安中电建置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	1
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	60.00		60.00	1
北京泛悦产业投资有限责任公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	1
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理; 物业管理; 房屋租赁; 场地出租;		100.00	100.00	1
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		80.00	80.00	1

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00	100.00	100.00	1
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00	100.00	100.00	1
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00	100.00	100.00	1
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00	100.00	100.00	2
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00	100.00	100.00	2
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；	100.00	100.00	100.00	2
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理	100.00	100.00	100.00	1
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发；商品房销售，租赁；	100.00	100.00	100.00	1
湖北森南房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	100.00	100.00	100.00	1
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售	100.00	100.00	100.00	3
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00	100.00	100.00	1
湖北兴弘房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00	100.00	100.00	1
武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	70.00	70.00	70.00	1
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00	100.00	100.00	1
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	园区基础设施建设、开发、招商、运营、物业管理；物业管理	75.00	75.00	75.00	1
武汉临江悦城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	80.00	80.00	80.00	3
泛悦健康管理湖北有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	营养健康咨询服务；门诊部医疗服务	100.00	100.00	100.00	1
武汉悦悦房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商品房销售； 物业管理；建筑装饰材料的销售	100.00	100.00	100.00	1

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉临江荣城房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发, 商品房销售	80.00		80.00	3
深圳铭悦房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发、房地产销售	100.00		100.00	1
重庆康山铭悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营、房屋租赁	66.00		66.00	1
中电建五兴物业管理有限公司	四川成都	四川成都	物业管理	55.00		55.00	2
成都金铭华府房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营	100.00		100.00	1
武汉市铭悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发经营	100.00		100.00	1
武汉铭悦领江房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发经营	100.00		100.00	1
北京珑润置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	50.00		50.00	1
郑州悦恒置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发经营	85.00		85.00	1
西安泛悦置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发经营	100.00		100.00	1
郑州悦宸置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发经营	100.00		100.00	1
天津褐石房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	50.00		50.00	1
南京中电建物业管理有限公司	江苏南京	江苏南京	物业管理	60.00		60.00	1
北京电建金地华宸物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	50.00		50.00	1
杭州珑悦置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	100.00		100.00	1
杭州泛悦置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	100.00		100.00	1
南京珑茂置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发经营	50.00		50.00	1
南京泓通置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发经营	80.00		80.00	1
北京铭润置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	50.00		50.00	1

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
北京金水兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		50.00	50.00	1
长沙中电建江河物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	物业管理		60.00	60.00	2
三亚电建康年酒店管理有限公司	海南三亚	海南三亚	酒店管理, 住宿服务		100.00	100.00	1
长沙天海易企业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	企业管理、咨询服务		51.00	51.00	1
厦门兆祁云房地产开发有限公司	福建厦门	福建厦门	房地产开发经营		100.00	100.00	3
长沙兆泽房地产有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发经营		100.00	100.00	1
广州洺悦置业有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发经营		85.00	85.00	1
成都东华房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营		100.00	100.00	1

注：取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	48.00	48.00	24,000,000.00	二级	经营决策权上具有主导性
2	南国置业股份有限公司	40.49	40.49	2,923,446,732.56	二级	拥有实质控制权
3	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	31.00	31.00	27,900,000.00	二级	经营决策权上具有主导性



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

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	南京电建中储房地产有限公司	51.00	注 1	10,000.00	5,100.00	2	注 1
2	龙赫置业 (北京) 有限公司	63.00	注 2	2,000.00	1,260.00	2	注 2
3	重庆启润房地产开发有限公司	71.52	注 3	31,600.00	21,650.56	2	注 3

注 1: 本公司对南京中储直接持股 24.99%, 本公司所属子公司南国置业对南京中储持股 26.01%, 合计持股 51.00%; 按照投资协议以及公司章程安排未纳入合并范围。

注 2: 本公司对龙赫置业 (北京) 有限公司直接持股 63.00%, 按照合作协议约定, 本公司根据所投入资金按照年化 16.00% 获得固定收益, 项目公司的股权比例不代表相应的土地使用权分配比例。

注 3: 本公司对重庆启润直接持股 35.76%, 本公司所属子公司南国置业对重庆启润持股 35.76%, 合计持股 71.52%; 按照投资协议以及公司章程安排未纳入合并范围。投资决议和公司章程约定重庆启润股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过。

## 2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南国置业股份有限公司	59.51	59.51	-236,440,598.04	-51,600,673.65	2,283,994,963.49
湖北鼎汉投资有限公司	30.00	30.00	123,594,067.10		279,490,363.08
中国水电建设集团房地产武汉有限公司	45.00	45.00	18,520,411.64		135,891,573.90
北京金水房地产开发有限公司	50.00	50.00	101,876,010.00		756,818,121.36

## 3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数			
	南国置业股份有限公司	湖北鼎汉投资有限公司	中国水电建设集团房地产武汉有限公司	北京金水房地产开发有限公司
流动资产	25,692,877,230.57	1,562,157,426.91	375,663,363.54	2,474,236,273.13
非流动资产	1,105,431,012.44	392,632.22	155,221.68	164,253,092.07
资产合计	26,798,308,243.01	1,562,550,059.13	375,818,585.22	2,638,489,365.20
流动负债	12,380,365,288.70	632,087,462.76	78,502,591.53	1,124,853,122.41
非流动负债	9,470,627,110.83			
负债合计	21,850,992,399.53	632,087,462.76	78,502,591.53	1,124,853,122.41
营业收入	6,368,677,185.09	1,930,762,740.86	29,283,601.72	896,405,476.71
净利润 (净亏损)	-178,697,883.06	416,209,863.19	39,281,686.36	203,752,020.02

项目	本期数			
	南国置业股份有限公司	湖北鼎汉投资有限公司	中国水电建设集团房地 地产武汉有限公司	北京金水房地产开 发有限公司
综合收益总额	-178,697,883.06	416,209,863.19	39,281,686.36	203,752,020.02
经营活动现金流量	-2,029,500,452.71	-396,414,104.37	896,778.82	-32,694,215.62

接上表:

项目	期初余额或上期发生额			
	南国置业股份有限公司	湖北鼎汉投资有限公司	中国水电建设集团房地 地产武汉有限公司	北京金水房地产 开发有限公司
流动资产	23,048,655,560.19	3,355,801,516.10	1,884,391,539.96	3,145,624,916.16
非流动资产	916,136,465.07	242,409.29	196,195.91	145,791,191.65
资产合计	23,964,792,025.26	3,356,043,925.39	1,884,587,735.87	3,291,416,107.81
流动负债	11,194,676,010.22	2,841,791,192.21	1,586,359,239.05	1,981,531,885.04
非流动负债	7,648,850,000.00			
负债合计	18,843,526,010.22	2,841,791,192.21	1,586,359,239.05	1,981,531,885.04
营业收入	4,030,943,830.47	1,161,103,253.28	57,829,671.72	3,718,315,708.96
净利润(净亏损)	112,207,841.85	235,813,384.07	-6,947,928.95	806,415,817.22
综合收益总额	112,207,841.85	235,813,384.07	-6,947,928.95	806,415,817.22
经营活动现金流量	2,344,024,240.63	-213,432,656.91	-12,382,727.76	328,285,187.59

4. 使用集团资产和清偿集团债务存在重大限制

无。

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
<b>一、合营企业</b>						
1. 龙赫置业(北京)有限公司	北京	北京	房地产业	63.00		权益法
2. 重庆启润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	35.76	35.76	权益法
3. 武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产业	50.00		权益法
4. 中文发集团文化有限公司	北京	北京	商务服务业	50.00		权益法
5. 南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业	24.99	26.01	权益法
<b>二、联营企业</b>						
1. 中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	北京	北京	研究和试验发展	30.00		权益法
2. 武汉城开房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产业	29.74		权益法
3. 上海安洳鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	20.00		权益法
4. 诚通房地产投资有限公司	北京	北京	商务服务业	25.00		权益法
5. 武汉统建城市开发有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产业	42.84		权益法

## 2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	武汉双联创和置业有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	南京电建中储房地产有限公司	武汉双联创和置业有限公司
流动资产	119,198,655.64	4,075,027,812.91	4,116,460,167.01	135,192,550.52
其中：现金和现金等价物	110,279,583.02	139,153,396.53	676,944,319.04	121,645,688.59
非流动资产	449,781.01	906,834.56	444,985.44	693,072.19
资产合计	119,648,436.65	4,075,934,647.47	4,116,905,152.45	135,885,622.71
流动负债	56,557,953.99	2,873,034,192.92	3,480,735,829.88	104,523,979.14
非流动负债		921,000,000.00	375,000,000.00	
负债合计	56,557,953.99	3,794,034,192.92	3,855,735,829.88	104,523,979.14
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	63,090,482.66	281,900,454.55	261,169,322.57	31,361,643.57
按持股比例计算的净资产份额	31,545,241.33	201,615,205.10	133,196,354.51	15,680,821.79
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				43,829.02
对合营企业权益投资的账面价值	31,545,241.33	201,615,205.10	133,196,354.51	15,680,821.79
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				216,505,600.82
				19,636,258.79

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	武汉双联创和置业有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	武汉双联创和置业有限公司	重庆启润房地产开发有限公司
营业收入	152,196,353.36		34,490,082.02	60,898.64
财务费用	-332,885.87	-373,553.58		-791,754.01
所得税费用	13,926,728.33	-132,399.59		-110,740.86
净利润	31,728,839.08	-20,758,622.35	90.80	-13,340,923.10
终止经营的净利润				-32,671,730.13
其他综合收益				
综合收益总额	31,728,839.08	-20,758,622.35	90.80	-13,340,923.10

本年度收到的来自合营企业的股利

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	龙赫置业(北京)有限公司	中文发集团文化有限公司	龙赫置业(北京)有限公司	中文发集团文化有限公司
流动资产	5,612,225,499.92	49,260,355.87	5,014,020,587.41	50,573,707.57
其中：现金和现金等价物	10,401,372.50	13,859,873.57	17,488,946.09	7,134,244.39
非流动资产	112,419.90	16,709,670.34		22,085,155.09
资产合计	5,612,337,919.82	65,970,026.21	5,014,020,587.41	72,658,862.66
流动负债	5,294,364,238.41	57,067,493.39	4,993,931,960.05	68,285,816.54
非流动负债	298,660,000.00			
负债合计	5,593,024,238.41	57,067,493.39	4,993,931,960.05	68,285,816.54

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	龙赫置业(北京)有限公司	中文发集团文化有限公司	龙赫置业(北京)有限公司	中文发集团文化有限公司
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	19,313,681.41	8,902,532.82	20,088,627.36	4,373,046.12
按持股比例计算的净资产份额	12,167,619.29	4,451,266.41	12,655,835.24	2,186,523.06
调整事项				
——商誉		7,255,343.54		7,255,343.54
——内部交易未实现利润				
——其他				
对合营企业权益投资的账面价值	12,167,619.29	11,706,609.95	12,655,835.24	9,441,866.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		100,969,279.43		101,599,810.19
财务费用	-102,721.47	1,026,291.80	-46,999.43	1,294,820.63
所得税费用				
净利润	-419,456.84	4,529,486.70	46,678.13	1,554,489.10
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-419,456.84	4,529,486.70	46,678.13	1,554,489.10
本年度收到的来自合营企业的股利				

### 3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	上海安泐鑫房地产开发有限公司	诚通房地产有限责任公司	上海安泐鑫房地产开发有限公司	诚通房地产有限责任公司
流动资产	879,692,858.95	12,727,817,724.36	1,023,801,019.35	11,441,875,716.78
非流动资产	231,196.98	160,827,647.26	105,206,209.78	164,478,881.80
资产合计	879,924,055.93	12,888,645,371.62	1,129,007,229.13	11,606,354,598.58
流动负债	68,321,094.76	2,017,819,870.38	504,795,499.72	1,948,856,789.69
非流动负债		3,603,511,167.63		2,686,371,459.10
负债合计	68,321,094.76	5,621,331,038.01	504,795,499.72	4,635,228,248.79
少数股东权益		260,314,811.16		238,324,769.43
归属于母公司股东权益	811,602,961.17	7,006,999,522.45	624,211,729.41	6,732,801,580.36
按持股比例计算的净资产份额	211,016,769.90	1,751,749,880.61	162,295,049.65	1,683,200,395.09
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面价值	211,016,769.90	1,751,749,880.61	162,295,049.65	1,683,200,395.09
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入	42,521,122.86	1,995,991,093.22	4,627,851,819.24	499,159,429.79
净利润	187,391,231.76	333,311,489.11	666,145,628.25	13,186,535.49

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	上海安珑鑫房地产开发有限公司	诚通房地产有限责任公司	上海安珑鑫房地产开发有限公司	诚通房地产有限责任公司
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	187,391,231.76	333,311,489.11	666,145,628.25	13,186,535.49

本年度收到的来自联营企业的股利

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	武汉城开房地产有限公司	武汉统建城市开发有限责任公司	武汉城开房地产有限公司	武汉统建城市开发有限责任公司
流动资产	5,450,804,359.07	7,177,591,310.49		
非流动资产	3,344,463,593.39	130,879,288.14		
资产合计	8,795,267,952.46	7,308,470,598.63		
流动负债	3,599,670,289.48	3,801,716,616.20		
非流动负债	1,687,000,000.00	2,827,260,000.00		
负债合计	5,286,670,289.48	6,628,976,616.20		
少数股东权益		67,315,081.82		
归属于母公司股东权益	3,508,597,662.98	612,178,900.61		
按持股比例计算的净资产份额	1,043,456,944.97	262,257,441.02		
调整事项				



项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	武汉城开房地产有限公司	武汉统建城市开发有限责任公司	武汉城开房地产有限公司	武汉统建城市开发有限责任公司
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他		262,257,441.02		
对联营企业权益投资的账面价值	1,043,456,944.97			
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
公允价值				
营业收入	1,435,519,727.60	34,427,164.26		
净利润	54,118,198.61	-60,076,747.09		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	54,118,198.61	-60,076,747.09		
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、其他计息借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

### （一）金融工具分类

#### 1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

##### （1）2019年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	9,188,482,463.36	9,188,482,463.36
应收账款	933,221,388.86	933,221,388.86
其他应收款	18,945,988,049.15	18,945,988,049.15
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动资产	2,691,193,246.63	2,691,193,246.63

##### （2）2018年12月31日

金融资产项目	以公允价值计量且				合计
	其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
货币资金			12,394,760,781.64		12,394,760,781.64
应收账款			1,153,770,479.98		1,153,770,479.98
应收票据			1,500,000.00		1,500,000.00
其他应收款			9,886,282,743.28		9,886,282,743.28
可供出售金融资产				2,500,000.00	2,500,000.00

#### 2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

##### （1）2019年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		2,896,000,000.00	2,896,000,000.00
应付票据		74,815,679.59	74,815,679.59
应付账款		7,401,686,005.47	7,401,686,005.47

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
其他应付款		13,708,948,765.37	13,708,948,765.37
一年内到期的非流动负债		10,144,225,000.00	10,144,225,000.00
其他流动负债		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长期借款		31,588,040,000.00	31,588,040,000.00
应付债券		14,039,272,615.26	14,039,272,615.26

(2) 2018年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		1,019,000,000.00	1,019,000,000.00
应付票据		44,641,100.00	44,641,100.00
应付账款		5,397,525,334.16	5,397,525,334.16
其他应付款		7,802,365,338.06	7,802,365,338.06
一年内到期的非流动负债		7,751,881,238.73	7,751,881,238.73
其他流动负债		2,398,477,500.00	2,398,477,500.00
长期借款		28,895,175,000.00	28,895,175,000.00
应付债券		9,002,094,933.15	9,002,094,933.15

(二) 信用风险

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

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

• 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

• 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

•违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

#### 前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六（二）应收账款、附注六（四）其他应收款中。

#### （三）流动性风险

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

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司的政策是，根据财务报表中反映的借款的账面价值，不超过23.53%的借款应于12个月内到期。于2019年12月31日，本公司43.57%(2018年：39.18%)的债务在不足1年内到期。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2019年12月31日			合计
	1个年以内	1年以上至5年	5年以上	
短期借款	2,896,000,000.00			2,896,000,000.00
应付票据	74,815,679.59			74,815,679.59
应付账款	7,401,686,005.47			7,401,686,005.47
其他应付款	13,708,948,765.37			13,708,948,765.37
一年内到期的非流动负债	10,144,225,000.00			10,144,225,000.00
其他流动负债	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
长期借款		29,118,040,000.00	2,470,000,000.00	31,588,040,000.00
应付债券		14,039,272,615.26		14,039,272,615.26

接上表：

项目	2018年12月31日			合计
	1个年以内	1年以上至5年	5年以上	
短期借款	1,019,000,000.00			1,019,000,000.00
应付票据	44,641,100.00			44,641,100.00
应付账款	5,397,525,334.16			5,397,525,334.16
其他应付款	7,802,365,338.06			7,802,365,338.06

2018年12月31日

项目	2018年12月31日			合计
	1年以内	1年以上至5年	5年以上	
一年内到期的非流动负债	7,751,881,238.73			7,751,881,238.73
其他流动负债	2,398,477,500.00			2,398,477,500.00
长期借款		26,498,725,000.00	2,396,450,000.00	28,895,175,000.00
应付债券		9,002,094,933.15		9,002,094,933.15

#### (四) 市场风险

市场风险指在因价格、利率、汇率等的变动而导致价值未预料到的潜在损失的风险。主要包括利率风险和汇率风险。

##### 1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以固定利率计息的长期负债有关，本公司密切关注固定利率借款、固定利率贷款等利率变动对公司的影响。

##### 2. 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司无国际业务。

## 十、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、发行债券及出售资产以减低债务。

本公司利用资产负债比率监控其资本。于2019年12月31日及2019年1月1日，本公司的资产负债率列示如下：

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
资产总额	143,703,784,024.28	122,626,933,604.33
负债总额	119,884,928,292.35	102,478,863,589.47
资产负债率	83.43%	83.57%

## 十一、公允价值的披露

无。

## 十二、关联方关系及其交易

### (一) 关联方的认定标准

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

### (二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
中国电力建设股份有限公司	其他股份有限公司(上市)	北京	晏志勇	建筑施工	1,529,903.5024 万

接上表:

母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	统一社会信用代码
91.25	91.25	中国电力建设集团有限公司	91110000717825966F

### (三) 本集团的子公司情况

本公司子公司的情况详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益”。

### (四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见“附注八、在其他主体中的权益（三）在合营企业或联营企业的权益”。

### (五) 本公司的其他关联方情况

除已在“附注八、（三）在合营企业或联营企业中的权益”中披露的联营、合公司外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
贵州天韵石尚有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同受最终控制方控制
湖北省电力装备有限公司	同受最终控制方控制
江西省电力装潢有限责任公司	同受最终控制方控制
青岛颂康泰国际旅行社有限公司	同受最终控制方控制
武汉汉源既济电力有限公司	同受最终控制方控制
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	同受最终控制方控制
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南工程有限公司	同受最终控制方控制
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同受最终控制方控制
重庆玖池物流贸易有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团重庆工程有限公司	同受最终控制方控制
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电基础局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中电建成都建筑工业化有限责任公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
北京中水北方经贸有限责任公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一控制人所属子公司
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	同一控制人所属子公司
中电建武汉铁塔有限公司	同受最终控制方控制
天津金地风华房地产开发有限公司	联营企业之子公司
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	合营企业
中国电建集团租赁有限公司	同一控制人所属子公司
北京万拓投资有限公司	同一控制人所属子公司
毛尔盖水电有限公司	同一控制人所属子公司
四川久隆水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
四川圣达水电开发有限公司	同一控制人所属子公司



其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
四川盐源甲米河水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团财务有限责任公司	同受最终控制方控制
西昌爬源风电开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建水电开发集团有限公司	同一控制人所属子公司
四川小金川水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建电力检修工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建国际贸易服务有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物资有限公司	同一控制人所属子公司
中电建湖北电力建设有限公司	同受最终控制方控制
中电建路桥集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建十一局工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团湖北工程有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电顾问集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十二工程局有限公司	同一控制人所属子公司
南京悦茂房地产开发有限公司	合营企业
广州市保瑞房地产开发有限公司	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	联营企业
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	联营企业
重庆武地洛悦房地产开发有限公司	联营企业
北京京能海赋置业有限公司	联营企业
武汉城开房地产开发有限公司	联营企业
济南金地宏远房地产开发有限公司	联营企业
上海兴洸置业有限公司	联营企业
武汉统建城市开发有限责任公司	联营企业
深圳悦茂置业有限公司	联营企业
天津金保银房置业有限公司	联营企业之子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
贵州天韵石尚有限公司	采购商品	2,526,329.94	
湖北省电力建设第一工程有限公司	房地产项目相关服务	8,752,293.58	
湖北省电力装备有限公司	房地产项目相关服务	16,503,386.25	17,308,295.47
江西省电力装潢有限责任公司	房地产项目相关服务	9,520,278.33	2,352,705.99
青岛颂康泰国际旅行社有限公司	接受劳务	270,791.67	
武汉汉源既济电力有限公司	房地产项目相关服务	12,990,061.78	8,989,728.65
浙江华东工程咨询有限公司	房地产项目相关服务	6,192,845.60	2,847,651.25
中电建建筑集团有限公司	房地产项目相关服务	1,862,617,488.70	2,518,263,473.19
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	房地产项目相关服务	2,557,566.48	
中国电建集团河南工程有限公司	房地产项目相关服务	86,495,894.85	
中电建商业保理有限公司	保理	27,136,899.80	
中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	房地产项目相关服务	105,057,055.72	
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	房地产项目相关服务	140,237,163.02	342,806,683.70
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	接受劳务	1,132,075.48	
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	房地产项目相关服务	83,078,846.66	79,688,523.86
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	房地产项目相关服务	47,500,365.41	
中国电建集团武汉重工装备有限公司	房地产项目相关服务	1,613,906.87	1,895,440.20
中国电建集团重庆工程有限公司	房地产项目相关服务	38,207,014.05	
中国电建市政建设集团有限公司	房地产项目相关服务	229,715,831.02	233,622,098.91
中国水电基础局有限公司	房地产项目相关服务	70,573,558.24	33,793,353.90
中国水利水电第八工程局有限公司	房地产项目相关服务	562,645,716.62	477,071,504.34
中国水利水电第七工程局有限公司	房地产项目相关服务	152,694,412.04	305,258,874.83
中国水利水电第三工程局有限公司	房地产项目相关服务	155,756,580.00	
中国水利水电第十工程局有限公司	房地产项目相关服务	132,876,609.58	172,853,366.44
中国水利水电第四工程局有限公司	房地产项目相关服务	59,762,699.23	
中国水利水电第五工程局有限公司	房地产项目相关服务	805,064,016.38	277,601,321.53
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	房地产项目相关服务	709,638.07	240,859.88
中水电(天津)建筑工程设计院有限公司	房地产项目相关服务	169,811.32	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中文发集团文化有限公司	接受劳务	19,121,666.26	21,223,673.92
<u>合计</u>		<u>4,641,480,802.95</u>	<u>4,495,817,556.06</u>

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京万拓投资有限公司	提供劳务	693,100.04	893,120.72
毛尔盖水电有限公司	提供劳务	2,144,830.34	2,300,302.45
四川久隆水电开发有限公司	提供劳务	865,215.33	729,871.42
四川圣达水电开发有限公司	提供劳务	536,791.52	482,577.35
四川盐源甲米河水电开发有限公司	提供劳务	884,001.83	655,999.86
西昌旭源风电开发有限公司	提供劳务	1,376,712.74	1,612,028.58
中电建电力检修工程有限公司	提供劳务	335,315.09	381,618.59
中电建国际贸易服务有限公司	提供劳务	84,633.11	
中电建湖北电力建设有限公司	提供劳务	3,345,402.00	2,568,769.74
中电建建筑集团有限公司	提供劳务	39,911,416.96	
中电建路桥集团有限公司	提供劳务	375,539.38	
中电建十一局工程有限公司	提供劳务	18,123,457.76	
中国电建集团国际工程有限公司	提供劳务	7,991,990.45	903,729.62
中国电建集团湖北工程有限公司	提供劳务	2,729,274.84	3,058,441.77
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	提供劳务	5,806,507.21	2,699,877.07
中国电建市政建设集团有限公司	提供劳务	13,493,166.96	
中国电力建设股份有限公司	提供劳务	9,364,822.90	9,696,465.78
中国水电顾问集团国际工程有限公司	提供劳务	2,755,116.27	16,780,179.18
中国水利水电第八工程局有限公司	提供劳务	4,191,532.87	4,094,008.83
中国水利水电第九工程局有限公司	提供劳务	6,934,601.21	629,570.77
中国水利水电第十二工程局有限公司	提供劳务	4,485,764.37	
中国水电建设集团圣达水电有限公司	提供劳务	622,496.01	735,046.88
<u>合计</u>		<u>127,051,689.19</u>	<u>48,221,608.61</u>

2. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
中国水利水电第十工程局有限公司	写字楼	2018-1-1	2020-12-31	市场定价	230,287.68	230,287.68

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
中电建（湖北）建设管理有限公司	写字楼	2017-12-1	2022-11-30	市场定价	715,725.96	715,725.96
湖北省电力装备有限公司	写字楼	2017-8-1	2022-7-31	市场定价	1,123,420.00	1,123,420.00
<u>合计</u>					<u>2,069,433.64</u>	<u>2,069,433.64</u>

(2) 本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费 定价依据	本期确认的 租赁费	上期确认的 租赁费
湖北省电力建设第一 工程有限公司	土地	2018-9-1	2023-8-31	市场定价	8,752,293.58	
<u>合计</u>					<u>8,752,293.58</u>	

## 2. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

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
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2017-4-12	2020-4-12	否

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完 毕
中国电力建设股份有限公司	300,000,000.00	2017-5-18	2021-5-17	否
中国电力建设股份有限公司	1,200,000,000.00	2016-9-5	2020-9-5	否
中国电力建设股份有限公司	800,000,000.00	2015-6-17	2020-6-16	否
中国电力建设股份有限公司	1,400,000,000.00	2015-3-18	2020-3-17	否
中国电力建设股份有限公司	567,000,000.00	2017-3-24	2022-3-24	否
中国电力建设股份有限公司	233,000,000.00	2017-4-21	2022-4-21	否
中国水利水电第八工程局有 限公司	115,250,000.00	2017-07-31	2020-07-31	否
<u>合计</u>		<u>4,615,250,000.00</u>		

### 3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中电建武汉铁塔有限公司	100,000,000.00	2019-12-5	2020-11-27	
中国水利水电第五工程局有限公司	57,090,618.91	2013-6-3	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	49,359,699.32	2015-1-1	未约定明确到期日	
湖北省电力装备有限公司	100,000,000.00	2019-12-19	2020-12-19	
中国电力建设股份有限公司	1,000,000,000.00	2018-2-10	2021-2-10	
中国电力建设股份有限公司	1,500,000,000.00	2019-2-1	2021-2-2	
中国电力建设股份有限公司	1,050,000,000.00	2018-2-25	2021-2-25	本金已还
天津金地风华房地产开发有限公司	67,060,424.56	2019-7-16	未约定明确到期日	
天津金地风华房地产开发有限公司	39,107,160.27	2019-8-23	未约定明确到期日	
中国电建集团租赁有限公司	585,000,000.00	2018-8-2	2023-4-13	
中国电建集团租赁有限公司	300,000,000.00	2019-4-11	2024-4-11	
中国电建集团租赁有限公司	200,000,000.00	2019-6-14	2024-6-14	
中国电建集团租赁有限公司	215,000,000.00	2019-6-19	2024-6-19	
中国电建集团租赁有限公司	1,200,000,000.00	2019-10-8	2024-10-7	
中国电建集团租赁有限公司	70,000,000.00	2019-12-31	2024-12-30	
中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	200,000,000.00	2019-04-01	2021-03-21	
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	300,000,000.00	2019-07-01	2022-06-30	
诚通房地产投资有限公司	10,100,000.00	2019年1月29日	2020年12月31日	
诚通房地产投资有限公司	18,000,000.00	2018年7月10日	2020年12月31日	
诚通房地产投资有限公司	2,000,000.00	2018年8月15日	2020年12月31日	
诚通房地产投资有限公司	35,900,000.00	2018年12月18日	2020年12月31日	
诚通房地产投资有限公司	270,000,000.00	2018年6月28日	2020年12月31日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	33,910,000.00	2018年9月19日	2019年9月18日	已展期
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	50,134,065.00	2018年10月29日	2019年10月28日	已展期
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	149,940,000.00	2018年12月29日	2019年12月28日	已展期
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	4,900,000.00	2019年3月16日	2020年3月15日	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	264,011,436.50	2019年8月21日	2020年8月20日	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	184,338,000.00	2019年9月29日	2020年9月30日	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	17,150,000.00	2019年12月26日	2020年12月25日	
中国电建市政建设集团有限公司	45,792,000.00	2011年6月16日	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	35,788,000.00	2011年8月3日	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	4,000,000.00	2012年5月14日	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	20,000,000.00	2012年6月20日	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	10,000,000.00	2014年9月18日	2021年9月18日	
中国电建市政建设集团有限公司	35,200,000.00	2014年12月30日	2021年9月18日	
中国电建市政建设集团有限公司	21,200,000.00	2015年8月18日	未约定明确到期日	
<u>合计</u>	<u>8,244,981,404.56</u>			
拆出				
南京电建中储房地产有限公司	49,980,000.00	2019-5-15	未约定明确到期日	
济南金地宏远房地产开发有限公司	918,218,079.89	2019年8月21日	2022年8月20日	
天津金地风华房地产开发有限公司	2,429,580,000.00	2019-7-11	未约定明确到期日	
南京悦茂房地产开发有限公司	827,500,000.00	2019-6-20	未约定明确到期日	
深圳悦茂置业有限公司	990,400,000.00	2018-6-20	未约定明确到期日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
			日	
北京西元祥泰房地产开发有限公司	446,000,000.00	2019-12-17	未约定明确到期	
			日	
龙赫置业(北京)有限公司	2,803,840,000.00	2019-3-27	未约定明确到期	
			日	
重庆启润房地产开发有限公司	232,500,823.71	2018-7-12	未约定明确到期	
			日	
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	156,343,806.45	2019-5-5	未约定明确到期	
			日	
重庆武地洛悦房地产开发有限公司	73,500,000.00	2019-3-11	未约定明确到期	
			日	
北京京能海赋置业有限公司	2,195,200,000.00	2019-12-17	未约定明确到期	
			日	
武汉城开房地产开发有限公司	127,886,300.00	2019-12-26	未约定明确到期	
			日	
武汉统建城市开发有限责任公司	77,480,000.00	2019-12-26	未约定明确到期	
			日	
<u>合计</u>	<u>11,328,429,010.05</u>			

本年对关联方的利息支出为人民币397,189,432.53元(2018年:233,380,738.66元)。

本年对关联方的利息收入为人民币630,425,106.82元(2018年:669,531,025.27元)。

#### 4. 其他关联交易

(1)于2019年7月18日,本公司与中国水利水电第三工程局有限公司(以下简称水电三局)共同出资成立子公司中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司,注册资本为100,000.00万元,截止2019年12月31日,本公司认缴6,000.00万元,占总资本60.00%,实缴900.00万元,占实缴额60.00%。水电三局认缴4,000.00万元,占总资本40.00%,实缴600.00万元,占实缴总额40.00%。

(2) 截止2019年12月31日, 本公司存放中国电建集团财务有限责任公司资金总额1,605,340,235.53元(2018年12月31日为4,233,964,313.56元), 2019年产生利息收入48,671,211.26元(2018年度利息收入30,744,170.23元)。本公司存放中国电力建设股份有限公司-资金结算中心资金总额4,857,892.61元(2018年12月31日2,775,381.35元), 2019年产生利息收入356,261.25元(2018年利息收入747,293.99元)。

(七) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	水电水利规划设计总院	12.91			
	中国电建市政集团有限公司	3,710,937.11		3,564,019.26	
	中国电建市政建设集团有限公司	2,064,906.25			
	重庆武地洛悦房地产开发有限公司	771,598.42	15,431.97		
	中电建十一局工程有限公司	2,063,270.22			
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,183,857.80	23,677.15		
	中国水利水电第八工程局有限公司	350,000.00		165,000.00	
	中国水利水电第十二工程局有限公司	1,764,246.09			
	中国水利水电第五工程局有限公司	32,976.60		67,132.60	
	南京电建中储房地产有限公司	485,986.25	9,719.73		
	天津金地风华房地产开发有限公司	20,000.00	400.00		
	中国水利水电第九工程局有限公司	6,328,675.74			
		<u>18,776,467.39</u>	<u>49,228.85</u>	<u>3,796,151.86</u>	
	山东电力建设第一工程有限公司	9,700,945.65			
	中电建建筑集团有限公司	5,327,941.81		19,004,341.81	
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司			1,902,549.30	
	中国电建市政集团有限公司	1,671,100.00		1,671,100.00	
<b>合计</b>					
预付账款					



项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国水利水电第八工程局有限公司	9,820,719.87		3,441,069.44	
	中国水利水电第七工程局有限公司			17,128,167.58	
	中国水利水电第三工程局有限公司	19,934,010.32			
	中国水利水电第五工程局有限公司	15,569,444.12			
	武汉汉源既济电力有限公司	3,074,732.34			
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司			4,890,000.00	
	中国水利水电第九工程局有限公司	3,417,489.28		6,491,794.43	
	中文发集团文化有限公司	<u>68,516,383.39</u>		<u>3,547,679.36</u>	
	北京能海赋置业有限公司	2,195,200,000.00	43,904,000.00	58,076,701.92	
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	532,188,750.98	12,690,875.10	769,263,131.15	15,385,262.62
	广州市保瑞房地产开发有限公司	149,197,341.24	16,163,047.01	722,595,783.47	66,049,095.68
	龙赫置业(北京)有限公司	3,175,754,705.33	63,524,525.47	3,133,287,579.50	62,665,751.59
	南京屯建中储房地产有限公司	52,124,187.26	1,042,483.75	104,124,846.00	15,607,696.92
	南京悦茂房地产开发有限公司	38,941,021.74	5,841,153.26	38,941,021.74	3,894,102.17
	上海兴泷置业有限公司	577,170,000.00	11,543,400.00		
	深圳悦茂置业有限公司	990,400,000.00	73,277,571.56	715,400,000.01	14,308,000.00
	天津金地风华房地产开发有限公司	2,429,580,000.00	48,591,600.00		
	武汉城开房地产开发有限公司	127,886,300.00	2,557,726.00		
	中电建电力检修工程有限公司			100,000.00	
	中电建建筑集团有限公司	1,369,109.00		29,990,465.89	
	中电建水电开发集团有限公司			178,078.77	
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	70,744,000.00			
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司			432,248.87	
合计					

其他应收款

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	14,400.00		8,000.00	
	中国电力建设股份有限公司	34,627,430.57		34,627,430.57	
	中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	193,464,191.93	11,052,372.58	399,775,920.03	7,995,518.40
	中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	19,665,915.08		19,665,915.08	
	中国水利水电第八工程局有限公司	24,059,979.15			
	中国水利水电第九工程局有限公司	404,300.27		10,104,300.00	
	中国水利水电第七工程局有限公司	18,869.82			
	中国水利水电第十工程局有限公司	14,714,274.84		3,719,812.58	
	中国水利水电第五工程局有限公司	14,100,000.00	4,202,000.00	19,018,300.00	1,900,915.00
	中文发集团文化有限责任公司	726,083,202.73	80,714,751.78	993,324,807.78	19,866,569.56
	重庆启润房地产开发有限公司	443,558,038.79	8,875,886.22	59,068.00	1,181.36
	重庆武地洛悦房地产开发有限公司	77,480,000.00	1,549,600.00		
	武汉统建城市开发有限责任公司	11,888,746,018.73	385,530,992.73	6,994,616,709.44	207,674,093.30
	<b>合计</b>				

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
	贵州天韵石尚有限公司	1,062,123.22	
	河北省电力勘测设计研究院	1,579,455.13	
	湖北省电力装备有限公司	11,703,340.06	9,414,225.98
	江西省电力装璜有限责任公司	10,966,475.79	757,400.73
	武汉汉源既济电力有限公司	4,427,119.88	4,768,180.95
	浙江华东工程咨询有限公司	1,208,569.17	228,394.59
	中电建建筑集团有限公司	688,628,417.77	1,079,447,891.72
	中国电建集团河南工程有限公司	53,172,513.81	
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	33,216,621.67	
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	76,486,962.22	54,563,881.40
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	37,008,810.48	
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	14,452,626.51	
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司		947,720.10
	中国电建集团重庆工程有限公司	7,641,402.81	
	中国电建市政建设集团有限公司	158,504,198.45	106,176,957.96
	中国水电基础局有限公司	28,604,200.85	6,355,693.24
	中国水利水电第八工程局有限公司	446,212,900.75	343,421,324.92
	中国水利水电第九工程局有限公司	195,894,795.74	200,387,964.87
	中国水利水电第七工程局有限公司	151,343,608.49	204,950,893.04
	中国水利水电第三工程局有限公司	94,640,972.42	
	中国水利水电第十工程局有限公司	192,672,717.83	157,778,200.56
	中国水利水电第四工程局有限公司	18,100,137.11	
	中国水利水电第五工程局有限公司	265,836,415.58	153,383,013.81
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	98,752.79	25,531.15
	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	267,068.58	251,559.77
	中水电(天津)建筑工程设计院有限公司	146,000.00	
<u>合计</u>		<u>2,493,876,207.11</u>	<u>2,322,858,834.79</u>
	四川圣达水电开发有限公司	50,000.00	
预收账款	四川盐源甲米河水电开发有限公司	20,000.00	20,000.00
	西昌颢源风电开发有限公司	240,000.00	270,000.00
	中电建电力检修工程有限公司	30,000.00	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
	中国水电建设集团圣达水电有限公司	50,000.00	
	中国水利水电第五工程局有限公司	25,480,000.00	
<u>合计</u>		<u>25,870,000.00</u>	<u>290,000.00</u>
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	31,180,000.00	25,000,000.00
<u>合计</u>		<u>31,180,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>
	湖北省电力装备有限公司	826,917.26	
	中电建商业保理有限公司	227,090,321.50	
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	724,262,946.03	385,495,616.60
	中国电力建设集团有限公司	61,180,000.00	61,180,000.00
	中电建建筑集团有限公司	757,557,408.27	351,773,654.66
	中国水利水电第八工程局有限公司	73,179,352.26	69,866,896.89
	中电建十一局工程有限公司		37,918,636.77
	中国电力建设股份有限公司	4,086,994,982.31	2,581,953,315.64
	中国水利水电第五工程局有限公司	198,949,364.86	168,568,400.31
	中国电建集团重庆工程有限公司	200,000.00	
	中国水利水电第十工程局有限公司	11,078,674.35	400,000.00
	中国水利水电第七工程局有限公司	100,000.00	300,000.00
	中国水电建设集团国际工程有限公司	805,571.27	692,155.57
其他应付款	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	948,150.01	948,150.01
	中国水利水电第九工程局有限公司	3,047,419.18	
	天津金地风华房地产开发有限公司	121,413,312.28	
	中国电建集团河南工程有限公司	10,590,058.16	1,806,750.00
	中国水利水电第四工程局有限公司	52,257,316.70	
	重庆玖沱物流贸易有限公司	500,000.00	
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司		50,000.00
	四川小金川水电开发有限公司		73,000.00
	四川久隆水电开发有限公司	196,240.00	1,361,153.68
	中电建物资有限公司	900,000.00	
	中电建水电开发集团有限公司	172,051.65	5,520,050.54
	中电建成都建筑工业化有限责任公司	1,500,000.00	
	北京中水北方经贸有限责任公司	1,500,000.00	
	浙江华东工程咨询有限公司	1,072,124.81	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
	天津金保银置业有限公司	71,818.55	
	广州市保瑞房地产开发有限公司		165,000,000.00
	南京电建中储房地产有限公司	300,134,383.19	50,005,241.97
	龙赫置业(北京)有限公司	150.00	150.00
	中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	18,389,409.05	16,929,142.75
	上海安泷鑫房地产开发有限公司	174,200,000.00	218,400,000.00
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	250.00	250.00
	诚通房地产投资有限公司	336,000,000.00	599,922,486.00
	中国水利水电第三工程局有限公司	10,529.39	
	中文发集团文化有限公司	1,417,465.24	
	上海兴泷置业有限公司	97,170,000.00	
	中国电建市政建设集团有限公司	253,595,211.31	245,051,149.36
	广州市保瑞房地产开发有限公司	90,750,000.00	
<u>合计</u>		<u>7,608,061,427.63</u>	<u>4,963,216,200.75</u>

### 十三、股份支付

无。

### 十四、承诺及或有事项

#### (一) 重要承诺事项

无。

#### (二) 或有事项

##### 诉讼事项

1. 于2019年12月31日, 本公司子公司南国置业股份有限公司存在与湖北屈家岭文化有限公司及武汉鄂汉房地产开发有限公司等执行异议纠纷案。该案件一审及二审判决认为王俊伟等鄂汉公司股东出资不实, 南国置业作为受让股东, 应对鄂汉公司股东出资不实范围内承担的补充清偿责任而承担连带责任。法院于2018年8月8日执行南国置业账户11,271,379.23元资金款项。南国置业随后申请再审, 湖北省高级人民法院受理后裁定提审并中止原生效判决的执行, 2019年12月30日组织双方进行听证和调解, 至今尚未出裁决。南国置业已就该未决诉讼进行了评估, 认为无需就该等诉讼事项计提预计负债。

2. 于2019年12月31日, 本公司子公司南国置业股份有限公司存在与湖北美圣商贸有限公司(以下简称“美圣公司”)就子公司武汉南国商业发展有限公司一项约1,745.76万元的股权转让合同纠纷未决诉讼事项。美圣公司向武汉市中级人民法院提起诉讼, 请求法院判令暂定增加

股权转让价款5,700.00万元。目前,该案尚在审理中。南国置业已就该未决诉讼进行了评估,认为无需就该等诉讼事项计提预计负债。

3. 于2019年12月31日,本公司子公司中国电建地产集团贵阳有限公司(以下简称“贵阳公司”)存在与观府壹号项目一组团171户业主因逾期办理房产证引起的诉讼。该案件一审判决贵阳公司承担的违约金共计约973.2万元。贵阳公司已向贵阳市中级人民法院提起上诉,请求驳回一审判决。目前,该案尚在审理中,贵阳公司已就该未决诉讼进行了评估,认为无需就该等诉讼事项预提预计负债。

### (三) 其他

无。

## 十五、资产负债表日后事项

新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“疫情”)于2020年1月在全国爆发以来,对疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。疫情将对全国范围内的企业经营以及整体经济运行造成一定影响,从而可能在一定程度上影响本公司房地产业务的销售水平,影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本公司将继续密切关注新冠病毒疫情发展情况,积极应对其可能对公司财务状况、经营成果等方面的影响。截止本报告报出日,该评估工作尚在进行当中。

## 十六、其他重要事项

无

## 十七、母公司财务报表项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1. 总表情况

##### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,353,856,155.66	875,441,075.88
其他应收款	29,453,975,693.19	21,649,666,328.80
<u>合计</u>	<u>30,807,831,848.85</u>	<u>22,525,107,404.68</u>

## 2. 应收股利

### (1) 应收股利

被投资单位（或投资项目）	期末余额	期初余额
①甘肃能投房地产有限责任公司		1,128,002.87
②武汉新天地投资有限公司	341,361,921.69	31,361,921.69
③南京金羚房地产开发有限公司	434,900,610.16	269,540,610.16
④中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	8,914,900.00	8,914,900.00
⑤中电建西元（北京）房地产开发有限公司	408,297,469.96	408,297,469.96
⑥中电建物业管理有限公司	4,183,082.65	
⑦北京海赋兴业房地产开发有限公司	47,694,851.33	47,694,851.33
⑧上海海赋置业有限公司	65,142,319.87	65,142,319.87
⑨中国电建地产集团天津置业有限公司	43,361,000.00	43,361,000.00
<u>合计</u>	<u>1,353,856,155.66</u>	<u>875,441,075.88</u>

### (2) 重要的账龄超过1年的应收股利

被投资单位（或投资项目）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及判断依据
①武汉新天地投资有限公司	341,361,921.69	注1	未结算	否
②中电建西元（北京）房地产开发有限公司	408,297,469.96	1-2年	未结算	否
③中电建物业管理有限公司	4,183,082.65	1-2年	未结算	否
④北京海赋兴业房地产开发有限公司	47,694,851.33	1-2年	未结算	否
⑤上海海赋置业有限公司	65,142,319.87	1-2年	未结算	否
⑥中国电建地产集团天津置业有限公司	43,361,000.00	1-2年	未结算	否
<u>合计</u>	<u>910,040,645.50</u>			

注1：1年以内310,000,000.00元，1-2年31,321,598.40元，2-3年40,323.29元。

## 2. 其他应收款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	28,510,475,350.55

账龄	期末余额
1-2年(含2年)	828,428,978.95
2-3年(含3年)	113,354,985.19
3-4年(含4年)	1,643,556.25
4-5年(含5年)	
5年以上	72,822.25
<u>合计</u>	<u>29,453,975,693.19</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	28,723,387,425.81	21,142,604,301.44
其他保证金	495,963,287.81	365,408,259.81
代收代垫款	550,379,194.01	320,115,231.37
押金	2,310.00	20,700.00
其他	818,192.94	361,801.24
<u>合计</u>	<u>29,770,550,410.57</u>	<u>21,828,510,293.86</u>

(3) 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)	
2019年1月1日余额	178,843,965.06			178,843,965.06
2019年1月1日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	137,730,752.32			137,730,752.32
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	316,574,717.38			316,574,717.38



(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
其他应收款	178,843,965.06	137,730,752.32			316,574,717.38
<u>合计</u>	<u>178,843,965.06</u>	<u>137,730,752.32</u>			<u>316,574,717.38</u>

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款	
				总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京金羚房地产开发有限公司	注 1	3,262,349,122.64	1 年以内	10.96	
龙赫置业(北京)有限公司	注 2	3,175,754,705.33	注 2	10.67	63,524,525.47
天津金地风华房地产开发有限公司	往来款	2,429,580,000.00	1 年以内	8.16	48,591,600.00
北京海赋丰业房地产开发有限公司	注 3	2,247,288,370.18	1 年以内	7.55	
北京京能海赋置业有限公司	往来款	2,195,200,000.00	1 年以内	7.37	43,904,000.00
<u>合计</u>		<u>13,310,172,198.15</u>		<u>44.71</u>	<u>156,020,125.47</u>

注1：往来款3,162,334,026.64元，代收代垫款100,015,096.00元；

注2：往来款3,175,622,083.33元，其他保证金132,622.00元；其中1年以内3,175,636,813.33元，1-2年117,892.00元；

注3：往来款2,188,479,297.86元，代收代垫款58,809,072.32元。

(二) 长期股权投资

项目	账面余额	期末余额		期初余额	
		减值准备	账面价值	账面余额	减值准备 账面价值
对子公司投资	9,586,090,079.60		9,586,090,079.60	7,940,739,979.60	7,940,739,979.60
对联营、合营企业投资	3,095,608,659.04		3,095,608,659.04	2,144,840,039.76	2,144,840,039.76
<u>合计</u>	<u>12,681,698,738.64</u>		<u>12,681,698,738.64</u>	<u>10,085,580,019.36</u>	<u>10,085,580,019.36</u>

### 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中国电建地产集团天津置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
武汉新天地投资有限公司	1,071,404,478.62			1,071,404,478.62		
中电建物业管理有限公司	11,000,000.00			11,000,000.00		
北京金水房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
湖北鼎汉投资有限公司	150,500,000.00			150,500,000.00		
南国置业股份有限公司	1,852,336,350.88			1,852,336,350.88		
湖南苏宁置业有限公司	26,290,000.00			26,290,000.00		
河南中新置业有限公司	42,250,000.00		42,250,000.00			
西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	27,900,000.00			27,900,000.00		
南京中水电星湖湾房地产有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海海赋置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
中国电建地产长沙有限公司	119,716,370.84			119,716,370.84		
武汉深悦房地产有限公司	50,000,000.00	863,000,000.00		913,000,000.00		
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	217,700,000.00			217,700,000.00		
中国电建地产集团贵阳有限公司	44,968,247.46			44,968,247.46		
湖南金光海赋房地产开发有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备	
					本期计提减值准备	减值准备期末余额
中国电建地产集团抚顺有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中国电建地产武汉有限公司	55,000,000.00			55,000,000.00		
成都中电建海赋房地产开发有限公司	156,903,743.90			156,903,743.90		
三亚天涯投资发展有限公司	349,770,539.57			349,770,539.57		
中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	110,304,100.00			110,304,100.00		
北京海赋兴业房地产开发有限公司	57,000,000.00			57,000,000.00		
南京金羚房地产开发有限公司	1,103,187,300.00			1,103,187,300.00		
中电建天顺(北京)投资发展有限公司	816,000,000.00			816,000,000.00		
武汉洛悦房地产有限公司	12,500,000.00			12,500,000.00		
北京金水永业房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
成都泛悦北城房地产开发有限公司	39,000,000.00			39,000,000.00		
武汉南国融汇商业有限责任公司	192,150,000.00			192,150,000.00		
武汉熙悦房地产有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00		
河南泛悦置业有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
成都岷江海赋投资有限责任公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
电建地产(深圳)有限公司	2,000,000.00	98,000,000.00		100,000,000.00		
中电建市政园林工程有限公司	14,000,000.00	56,000,000.00		70,000,000.00		
山东洛悦置业有限公司	153,000,000.00			153,000,000.00		
中电建京西(北京)置业有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备	
					本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州瀑滔置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
郑州中电建文博置业有限公司	20,000,001.00			20,000,001.00		
佛山泛瀑置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
佛山泛悦置业有限公司	20,000,000.00	414,900,000.00		434,900,000.00		
郑州绿博文创置业有限公司	20,000,001.00	80,000,000.00		100,000,001.00		
成都铭悦锦府房地产开发有限公司	316,858,846.33			316,858,846.33		
安康中电建置业有限公司	10,000,000.00	36,700,100.00		46,700,100.00		
成都铭悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆瀑悦房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京海赋丰业房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
成都铭悦蓉城房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
西安中电建置业有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00		50,000,000.00		
广州中电建地产有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司		9,000,000.00		9,000,000.00		
<b>合计</b>	<u>7,940,739,979.60</u>	<u>1,687,600,100.00</u>	<u>42,250,000.00</u>	<u>9,586,090,079.60</u>		

2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
南京电建中储房地产有限公司	9,621,766.81		
重庆启润房地产开发有限公司	108,252,800.41		
龙赫置业(北京)有限公司	12,655,835.24		
小计	<u>130,530,402.46</u>		
二、联营企业			
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	15,529,943.91		
中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	943,929.80		
深圳悦茂置业有限公司	89,484,532.09		
上海安洳鑫房地产开发有限公司	162,295,049.65		
广州市保瑞房地产开发有限公司	16,980,284.28		
诚通房地产投资有限公司	1,683,200,395.09		
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	3,730,631.42		2,487,087.61
北京海赋资本管理有限公司	650,403.70		
重庆武地洳悦房地产开发有限公司	34,782,368.54		
北京西元祥泰房地产开发有限公司	6,712,098.82	2,500,000.00	
武汉城开房地产开发有限公司		441,730,910.50	
武汉统建城市开发有限责任公司		533,800,000.00	
北京京能海赋置业有限公司		49,000,000.00	
小计	<u>2,014,309,637.30</u>	<u>1,027,030,910.50</u>	<u>2,487,087.61</u>
合计	<u>2,144,840,039.76</u>	<u>1,027,030,910.50</u>	<u>2,487,087.61</u>

接上表:

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		
		其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 红利或利润
一、合营企业				
南京电建中储房地产有限公司	55,644,446.90			
重庆启润房地产开发有限公司	-7,445,197.86			
龙赫置业(北京)有限公司	-488,215.95			
小计	<u>47,711,033.09</u>			

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金 红利或利润
		其他综合 收益调整	其他权 益变动	
二、联营企业				
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	1,219,003.44			
中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	435,512.79			
深圳悦茂置业有限公司	-13,264,313.38			
上海安泷鑫房地产开发有限公司	48,721,720.25			
广州市保瑞房地产开发有限公司	-8,812,043.31			
诚通房地产投资有限公司	68,549,485.52			
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	1,655,341.97			
北京海赋资本管理有限公司	1,268.81			
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	-468,442.92			
北京西元祥泰房地产开发有限公司	-4,362,737.26			
武汉城开房地产开发有限公司	16,095,293.45			128,031,467.13
武汉统建城市开发有限责任公司	-25,739,521.83			77,485,337.10
北京京能海赋置业有限公司				
小计	84,030,567.53			205,516,804.23
合计	131,741,600.62			205,516,804.23

接上表:

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期 末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				
南京屯建中储房地产有限公司			65,266,213.71	
重庆启润房地产开发有限公司			100,807,602.55	
龙赫置业(北京)有限公司			12,167,619.29	
小计			178,241,435.55	
二、联营企业				
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司			16,748,947.35	
中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司			1,379,442.59	
深圳悦茂置业有限公司			76,220,218.71	
上海安泷鑫房地产开发有限公司			211,016,769.90	
广州市保瑞房地产开发有限公司			8,168,240.97	

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
诚通房地产投资有限公司			1,751,749,880.61	
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司			2,898,885.78	
北京海赋资本管理有限公司			651,672.51	
重庆武地泓悦房地产开发有限公司			34,313,925.62	
北京西元祥泰房地产开发有限公司			4,849,361.56	
武汉城开房地产开发有限公司			329,794,736.82	
武汉统建城市开发有限责任公司			430,575,141.07	
北京京能海赋置业有限公司			49,000,000.00	
小计			<u>2,917,367,223.49</u>	
合计			<u>3,095,608,659.04</u>	

### (三) 营业收入、营业成本

#### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,240,719.35	2,107,255.72	1,057,551,205.17	1,219,035,890.37
其他业务	33,642,372.30			
合计	<u>35,883,091.65</u>	<u>2,107,255.72</u>	<u>1,057,551,205.17</u>	<u>1,219,035,890.37</u>

### (四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	498,992,398.30	527,303,936.41
权益法核算的长期股权投资收益	131,741,600.62	103,597,509.68
处置长期股权投资产生的投资收益	40,846,246.42	-21,225,959.87
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,128,002.87
处置可供出售金融资产取得的投资收益		14,659,765.30
合计	<u>671,580,245.34</u>	<u>625,463,254.39</u>



# 营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描二维码  
“一照一码一系统”  
信息公示系统  
市场监管总局  
监制

名称 天顺国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱波之

经营范围

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-2  
区域

其他会计报表、出具审计报告、验资企业资本、出具  
验资报告、办理企业合并、分立、清算等事宜中的  
审计业务、代理记帐业务(不含代理记账)  
务、出具审计报告、基本建设年度决算审计、  
税务师事务所、税务咨询、税务筹划、税务代理、  
涉税鉴证、涉税培训、技术咨询、技术服务、  
代理记账、软件开发、计算机系统集成、数据处理、  
产品设计与、数据库服务、数据处理(数据外包)、  
卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外)、非  
业管理咨询、销售计算机、软件及辅助设备(依法须经批准的项目，  
经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2020年03月12日

国家企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6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





证书序号：000406

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：邱靖之



证书号：08

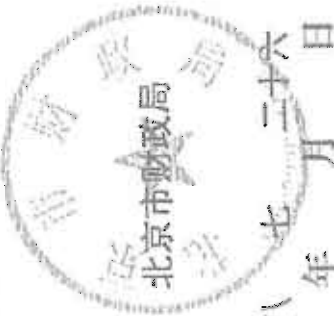
发证时间：二〇二〇年五月二十六日

证书有效期至：二〇二〇年五月二十六日

证书序号: 0000175

### 说明

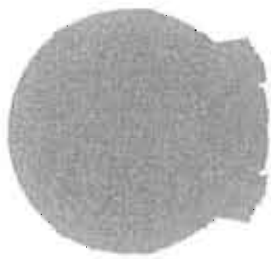
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



注册会计师事务所 (特准普通合伙)  
Registration of the Chartered Accountants (Special Partnership)

姓名/Name: 王朔

执业证书编号/Professional Certificate Number: 1100924400168

执业日期/Date of Issue: 2017

会计师事务所/Account Firm: 天职国际会计师事务所 (特准普通合伙)

地址/Address: 北京市海淀区... 2017

注册会计师事务所 (特准普通合伙)  
Registration of the Chartered Accountants (Special Partnership)

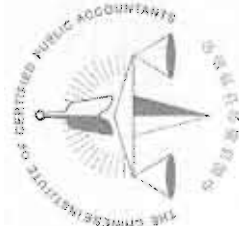
姓名/Name: 王朔

执业证书编号/Professional Certificate Number: 1100924400168

执业日期/Date of Issue: 2017

会计师事务所/Account Firm: 天职国际会计师事务所 (特准普通合伙)

地址/Address: 北京市海淀区... 2017



年度检验证书  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，如期满未续，即行失效。  
This certificate is valid for annual registration for one year. If not renewed, it will be invalid.

天职国际会计师事务所 (特准普通合伙)  
与原件核对一致  
(1)



姓名/Name: 王朔  
性别/Gender: 男  
出生日期/Date of Birth: 1981-7-25  
工作单位/Working Unit: 天职国际会计师事务所有限公司  
身份证号/ID Number: 110106198107254513



姓名/Name: 王朔  
性别/Gender: 男  
出生日期/Date of Birth: 1981-7-25  
工作单位/Working Unit: 天职国际会计师事务所有限公司  
身份证号/ID Number: 110106198107254513

2017年10月9日

2017年10月9日

2017年10月9日

2017年10月9日



年度检验登记  
Annual Annual Registration

本证书自颁发之日起，保持有效一年。  
This certificate is valid for one year after  
issuance.



姓名: 王...  
性别: 女  
出生日期: 1981-07-28  
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司  
身份证号: 110621198107280021

1106210003

天职国际会计师事务所  
Tianzhi International Accounting Firm  
200000

注册会计师注册证及变更登记表  
Registration Certificate of Chartered Accountants

姓名: 王...  
性别: 女  
出生日期: 1981-07-28  
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司  
身份证号: 110621198107280021

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
与原件核对一致  
(1) 注册事项

1. 注册会计师注册、变更、注销、年检  
2. 注册会计师执业证书注册、变更、注销、年检  
3. 注册会计师继续教育注册、变更、注销、年检  
4. 注册会计师协会其他业务

1. 注册会计师注册、变更、注销、年检  
2. 注册会计师执业证书注册、变更、注销、年检  
3. 注册会计师继续教育注册、变更、注销、年检  
4. 注册会计师协会其他业务

注册会计师注册证及变更登记表  
Registration Certificate of Chartered Accountants

姓名: 王...  
性别: 女  
出生日期: 1981-07-28  
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司  
身份证号: 110621198107280021

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
与原件核对一致  
(1) 注册事项

1. 注册会计师注册、变更、注销、年检  
2. 注册会计师执业证书注册、变更、注销、年检  
3. 注册会计师继续教育注册、变更、注销、年检  
4. 注册会计师协会其他业务

1. 注册会计师注册、变更、注销、年检  
2. 注册会计师执业证书注册、变更、注销、年检  
3. 注册会计师继续教育注册、变更、注销、年检  
4. 注册会计师协会其他业务

年度检验登记  
Annual Annual Registration



年度检验登记  
Annual Annual Registration

本证书自颁发之日起，保持有效一年。  
This certificate is valid for one year after  
issuance.



年度检验登记  
Annual Annual Registration



年度检验登记  
Annual Annual Registration

本证书自颁发之日起，保持有效一年。  
This certificate is valid for one year after  
issuance.

