

中交地产股份有限公司

2019 年第一季度报告

2019 年 04 月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人耿忠强、主管会计工作负责人刘兵及会计机构负责人(会计主管人员)陈少国声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	961,642,844.95	439,506,848.29	118.80%
归属于上市公司股东的净利润（元）	90,825,698.64	-2,367,293.90	扭亏为盈
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	39,784,198.63	-35,498,531.59	扭亏为盈
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,431,330,553.23	-17,311,307.06	-19,721.33%
基本每股收益（元/股）	0.200	-0.010	扭亏为盈
稀释每股收益（元/股）	0.200	-0.010	扭亏为盈
加权平均净资产收益率	3.90%	-0.08%	扭亏为盈
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	42,221,152,353.57	40,229,785,544.89	4.95%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,375,812,604.29	2,284,986,905.65	3.97%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	11,784.44	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	104,205.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	72,806,769.15	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-553,541.56	
减：所得税影响额	18,090,264.49	
少数股东权益影响额（税后）	3,237,452.79	
合计	51,041,500.01	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		11,224	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	237,690,352			
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	47,634,364		质押	18,195,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	24,746,853		质押	10,750,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	14,996,766			
彭程	境内自然人	1.64%	7,322,850			
北京鼎汇科技有限公司	境内非国有法人	0.87%	3,888,900			
冯洪燕	境内自然人	0.47%	2,080,200			
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,000,000			
张丕	境内自然人	0.45%	2,000,000			
叶富祥	境内自然人	0.32%	1,440,000			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
中交房地产集团有限公司	237,690,352			人民币普通股	237,690,352	
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	47,634,364			人民币普通股	47,634,364	
湖南华夏投资集团有限公司	24,746,853			人民币普通股	24,746,853	
西安紫薇地产开发有限公司	14,996,766			人民币普通股	14,996,766	
彭程	7,322,850			人民币普通股	7,322,850	
北京鼎汇科技有限公司	3,888,900			人民币普通	3,888,900	

		股	
冯洪燕	2,080,200	人民币普通股	2,080,200
屈月莲	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
张丕	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
叶富祥	1,440,000	人民币普通股	1,440,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外，公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	北京鼎汇科技有限公司通过普通证券账户持有 378,300 股，通过信用证券账户持有 3,510,600 股，合计持有 3,888,900 股；彭程通过普通证券账户持有 4,542,850 股，通过信用证券账户持有 2,780,000 股，合计持有 7,322,850 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、资产负债表				
项目	期初余额	期末余额	变化比率	变动原因
预付账款	989,179,924.52	2,014,479,202.50	103.65%	主要为公司预付土地款增加
应付职工薪酬	103,698,719.81	39,117,773.12	-62.28%	主要为公司支付了去年年末计提的绩效工资等
其他应付款	1,911,407,920.09	2,632,282,566.26	37.71%	主要为公司取得的短期股东借款增加
一年内到期的非流动负债	3,310,382,598.38	1,499,136,697.47	-54.71%	主要为公司偿还了部分一年内到期的借款及债券
其他流动负债	9,771,939.38	16,024,413.82	63.98%	主要为待转销项税增加
应付债券	1,162,345,626.46	1,859,504,629.99	59.98%	主要为公司发行了2019非公开公司债
长期应付款	2,146,967,025.58	3,448,032,177.50	60.60%	主要为公司取得的长期股东借款增加
2、利润表				
项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	961,642,844.95	439,506,848.29	118.80%	本期同比交房面积增加导致结转的营业收入增加
营业成本	589,963,701.95	280,749,760.96	110.14%	本期同比交房面积增加导致结转的营业成本增加
财务费用	9,922,084.18	27,248,087.68	-63.59%	本期对合联营企业利息收入的增加
投资收益	-29,147,935.85	21,268,150.64	-237.05%	上期处置部分子公司股权产生投资收益，本期无此因素影响
所得税费用	50,779,831.49	18,254,618.26	178.18%	本期利润增加导致所得税费用增加
3、现金流量表				
项 目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
经营活动现金流入小计	1,753,761,108.97	3,236,435,979.65	-45.81%	主要为本期预售购房款减少
经营活动现金流出小计	5,185,091,662.20	3,253,747,286.71	59.36%	主要为本期支付的土地款增加

投资活动现金流入小计	859,632,963.92	184,887,459.25	364.95%	主要为本期收回合营项目借款本金及利息增加
投资活动现金流出小计	456,329,750.54	162,999,959.37	179.96%	主要为本期向合营项目提供的借款增加
筹资活动现金流入小计	6,116,987,150.00	2,678,520,000.00	128.37%	主要为本期发行了2019非公开公司债及取得的金融机构和股东借款增加
筹资活动现金流出小计	4,247,497,255.72	2,199,497,781.22	93.11%	主要为公司偿还的公司债、金融机构及关联方借款增加

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内主要经营指标：

2019年1-3月公司房地产项目（合并报表范围）新开工面积45.57万平方米，竣工面积18.31万平方米。

2019年1-3月实现签约销售面积17.8万平方米，权益签约销售金额170,056万元，权益销售回款金额196,723万元。

2、非公开发行A股工作的进展

2019年1月23日，我司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》([2019]10号)，中国证监会根据《行政许可法》及《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，决定终止对我司该行政许可申请的审查。上述事项已于2018年10月23日、2019年1月24日披露，公告编号2018-122号、2019-009号。

3、报告期内其它重大事项审议及披露索引详见下表。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2019年1月11日，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》。	2019年01月15日	披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-002、003。
2019年1月14日，公司召开第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于2019年度融资计划的议案》、《关于2019年度为所属项目公司提供担保额度的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》。	2019年01月16日	披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-005、006、007。
2019年1月25日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对所属项目公司提供财务资助的议案》、《关于调整公司组织架构的议案》。	2019年01月26日	披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-010、011、012。
2019年3月5日，公司召开第八届董事会第七次	2019年03月07日	披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、

会议，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于全资子公司中交美庐（杭州）置业有限公司开展委托融资租赁业务的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》。		《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-020~024。
2019 年 3 月 18 日，公司召开第八届董事会第八次会议，审议通过了《关于全资子公司北京联合置业有限公司为关联方提供装修项目管理服务的关联交易议案》、《关于为控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供担保的议案》。	2019 年 03 月 20 日	披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-030~032

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒ 适用 ☐ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 01 月 03 日	书面问询	个人	2018 年业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露

			相关资料。
2019 年 02 月 18 日	书面问询	个人	业务发展情况、股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 02 月 21 日	电话沟通	个人	发行公司债情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 02 月 28 日	书面问询	个人	持有参股企业情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 03 月 15 日	电话沟通	个人	股东减持情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

八、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,908,091,349.42	6,197,272,575.71
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		
应收票据及应收账款	74,007,104.26	89,234,533.70
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	2,014,479,202.50	989,179,924.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,294,587,008.04	4,208,092,644.44
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,493,930,389.54	24,582,989,441.63
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00
其他流动资产	1,505,112,621.25	1,289,575,951.44
流动资产合计	39,355,207,675.01	37,421,345,071.44

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		45,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,157,827,047.05	1,157,717,753.01
长期股权投资	948,671,558.63	882,819,494.49
其他权益工具投资	45,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	373,929,441.19	378,494,935.30
固定资产	55,200,536.04	57,522,365.42
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,804,618.73	6,250,635.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	38,403,624.19	41,593,910.31
递延所得税资产	240,607,852.73	238,541,379.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,865,944,678.56	2,808,440,473.45
资产总计	42,221,152,353.57	40,229,785,544.89
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		
应付票据及应付账款	3,062,184,286.65	3,431,803,092.38
预收款项	16,866,666,214.14	16,590,759,366.23

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	39,117,773.12	103,698,719.81
应交税费	710,001,199.28	782,004,557.20
其他应付款	2,632,282,566.26	1,911,407,920.09
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,499,136,697.47	3,310,382,598.38
其他流动负债	16,024,413.82	9,771,939.38
流动负债合计	24,825,413,150.74	26,139,828,193.47
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,641,836,437.02	6,504,592,287.02
应付债券	1,859,504,629.99	1,162,345,626.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,448,032,177.50	2,146,967,025.58
长期应付职工薪酬	327,201.67	355,847.50
预计负债	1,129,577.51	1,482,321.88
递延收益	3,122,398.21	3,226,603.47
递延所得税负债	34,142,495.73	40,122,603.61
其他非流动负债	410,264.14	410,264.14
非流动负债合计	12,988,505,181.77	9,859,502,579.66
负债合计	37,813,918,332.51	35,999,330,773.13
所有者权益：		
股本	445,790,827.00	445,790,827.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	221,133,504.99	221,133,504.99
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	100,910,324.07	100,910,324.07
一般风险准备		
未分配利润	1,607,977,948.23	1,517,152,249.59
归属于母公司所有者权益合计	2,375,812,604.29	2,284,986,905.65
少数股东权益	2,031,421,416.77	1,945,467,866.11
所有者权益合计	4,407,234,021.06	4,230,454,771.76
负债和所有者权益总计	42,221,152,353.57	40,229,785,544.89

法定代表人：耿忠强

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,653,299,138.29	678,670,367.47
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		
应收票据及应收账款	24,804.62	62,011.61
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	6,868,711.41	3,525,237.44
其他应收款	5,573,997,678.34	3,401,422,099.75
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产	628,000,000.00	681,000,000.00
其他流动资产	866,100.79	761,320.14
流动资产合计	7,863,056,433.45	4,765,441,036.41
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,276,229,047.05	1,276,119,753.01
长期股权投资	4,817,662,578.79	4,737,829,786.27
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,811,390.17	4,165,755.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,943,213.57	4,205,803.90
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,314,872.38	5,760,576.86
递延所得税资产	66,458,500.64	64,888,407.75
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,172,419,602.60	6,092,970,083.34
资产总计	14,035,476,036.05	10,858,411,119.75
流动负债：		
短期借款		
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		
应付票据及应付账款		
预收款项	272,851.05	725,242.47

合同负债		
应付职工薪酬	10,079,928.11	23,590,039.48
应交税费	244,326.48	13,554,791.48
其他应付款	5,847,600,044.62	4,492,361,915.14
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,193,136,697.47	1,844,943,867.71
其他流动负债	6,163,365.62	552,888.57
流动负债合计	7,057,497,213.35	6,375,728,744.85
非流动负债：		
长期借款	1,359,344,150.00	276,200,000.00
应付债券	1,859,504,629.99	1,162,345,626.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,700,562,403.78	937,677,110.69
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,633,733.06	18,637,361.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,931,044,916.83	2,394,860,098.38
负债合计	11,988,542,130.18	8,770,588,843.23
所有者权益：		
股本	445,790,827.00	445,790,827.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	99,700,220.84	99,700,220.84

未分配利润	252,857,698.59	293,746,069.24
所有者权益合计	2,046,933,905.87	2,087,822,276.52
负债和所有者权益总计	14,035,476,036.05	10,858,411,119.75

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	961,642,844.95	439,506,848.29
其中：营业收入	961,642,844.95	439,506,848.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	727,739,939.03	447,762,703.59
其中：营业成本	589,963,701.95	280,749,760.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	42,807,973.39	45,847,418.73
销售费用	26,559,106.38	35,991,120.89
管理费用	58,487,073.13	57,926,315.33
研发费用		
财务费用	9,922,084.18	27,248,087.68
其中：利息费用	98,762,637.25	61,251,930.65
利息收入	89,222,897.88	34,072,435.07
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益	105,867.84	180,696.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-29,147,935.85	21,268,150.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,147,935.85	-40,055,475.21

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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11,784.44	55,030.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	204,872,622.35	13,248,021.55
加：营业外收入	219,104.11	369,812.99
减：营业外支出	772,645.67	551,291.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	204,319,080.79	13,066,542.63
减：所得税费用	50,779,831.49	18,254,618.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	153,539,249.30	-5,188,075.63
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	90,825,698.64	-2,367,293.90
2.少数股东损益	62,713,550.66	-2,820,781.73
六、其他综合收益的税后净额		
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		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	153,539,249.30	-5,188,075.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	90,825,698.64	-2,367,293.90
归属于少数股东的综合收益总额	62,713,550.66	-2,820,781.73
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.200	-0.010
（二）稀释每股收益	0.200	-0.010

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

法定代表人：耿忠强

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	843,767.74	1,162,044.20
减：营业成本	357,385.53	342,019.32
税金及附加	67,164.86	5,999.37
销售费用		
管理费用	17,619,416.02	20,038,684.17
研发费用		
财务费用	17,094,685.56	1,857,959.43
其中：利息费用	127,226,615.73	77,077,917.75
利息收入	110,062,603.79	74,875,937.70
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-15,167,207.48	-11,382,398.64

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,167,207.48	-11,382,398.64
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-49,462,091.71	-32,465,016.73
加：营业外收入		26,428.83
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-49,462,091.71	-32,438,587.90
减：所得税费用	-8,573,721.06	-5,264,047.31
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-40,888,370.65	-27,174,540.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-40,888,370.65	-27,174,540.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允		

价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-40,888,370.65	-27,174,540.59
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,411,848,353.82	2,710,777,171.53
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	341,912,755.15	525,658,808.12
经营活动现金流入小计	1,753,761,108.97	3,236,435,979.65

购买商品、接受劳务支付的现金	2,260,127,394.55	1,559,197,057.61
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	127,884,919.54	123,441,835.08
支付的各项税费	441,134,634.91	447,964,942.58
支付其他与经营活动有关的现金	2,355,944,713.20	1,123,143,451.44
经营活动现金流出小计	5,185,091,662.20	3,253,747,286.71
经营活动产生的现金流量净额	-3,431,330,553.23	-17,311,307.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	727,893,000.00	174,372,400.00
取得投资收益收到的现金	131,716,963.92	3,173,239.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,000.00	7,341,820.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	859,632,963.92	184,887,459.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	656,074.60	4,774,157.77
投资支付的现金	455,673,675.94	126,400,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		31,825,801.60
投资活动现金流出小计	456,329,750.54	162,999,959.37
投资活动产生的现金流量净额	403,303,213.38	21,887,499.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	23,240,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	23,240,000.00	

取得借款收到的现金	6,093,747,150.00	2,677,120,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,400,000.00
筹资活动现金流入小计	6,116,987,150.00	2,678,520,000.00
偿还债务支付的现金	4,032,668,716.84	1,949,925,062.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	210,335,831.93	232,416,675.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,492,706.95	17,156,044.00
筹资活动现金流出小计	4,247,497,255.72	2,199,497,781.22
筹资活动产生的现金流量净额	1,869,489,894.28	479,022,218.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,158,537,445.57	483,598,411.60
加：期初现金及现金等价物余额	5,281,437,980.26	4,347,885,300.18
六、期末现金及现金等价物余额	4,122,900,534.69	4,831,483,711.78

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	864,247,033.05	470,862.76
经营活动现金流入小计	864,247,033.05	470,862.76
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	26,217,747.50	27,064,883.74
支付的各项税费	13,476,622.96	10,452,284.99
支付其他与经营活动有关的现金	708,201,658.78	880,955,926.53
经营活动现金流出小计	747,896,029.24	918,473,095.26
经营活动产生的现金流量净额	116,351,003.81	-918,002,232.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	556,491,605.00	782,769,737.89
取得投资收益收到的现金	84,630,687.84	15,993,075.55

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	641,122,292.84	798,762,813.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	285,575.00	1,270,780.00
投资支付的现金	2,262,953,675.94	84,930,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,263,239,250.94	86,200,780.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,622,116,958.10	712,562,033.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,223,929,150.00	1,423,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000.00
筹资活动现金流入小计	5,223,929,150.00	1,423,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,653,500,000.00	1,389,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,261,717.94	65,430,595.14
支付其他与筹资活动有关的现金	3,772,706.95	1,466,044.00
筹资活动现金流出小计	2,743,534,424.89	1,456,396,639.14
筹资活动产生的现金流量净额	2,480,394,725.11	-32,896,639.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	974,628,770.82	-238,336,838.20
加：期初现金及现金等价物余额	677,669,697.98	268,013,987.60
六、期末现金及现金等价物余额	1,652,298,468.80	29,677,149.40

二、财务报表调整情况说明

1、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情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

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	6,197,272,575.71	6,197,272,575.71	
应收票据及应收账款	89,234,533.70	89,234,533.70	
预付款项	989,179,924.52	989,179,924.52	
其他应收款	4,208,092,644.44	4,208,092,644.44	
存货	24,582,989,441.63	24,582,989,441.63	
一年内到期的非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	
其他流动资产	1,289,575,951.44	1,289,575,951.44	
流动资产合计	37,421,345,071.44	37,421,345,071.44	
非流动资产：			
可供出售金融资产	45,500,000.00	不适用	-45,500,000.00
长期应收款	1,157,717,753.01	1,157,717,753.01	
长期股权投资	882,819,494.49	882,819,494.49	
其他权益工具投资	不适用	45,500,000.00	45,500,000.00
投资性房地产	378,494,935.30	378,494,935.30	
固定资产	57,522,365.42	57,522,365.42	
无形资产	6,250,635.75	6,250,635.75	
长期待摊费用	41,593,910.31	41,593,910.31	
递延所得税资产	238,541,379.17	238,541,379.17	
非流动资产合计	2,808,440,473.45	2,808,440,473.45	
资产总计	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89	
流动负债：			
应付票据及应付账款	3,431,803,092.38	3,431,803,092.38	
预收款项	16,590,759,366.23	16,590,759,366.23	
应付职工薪酬	103,698,719.81	103,698,719.81	
应交税费	782,004,557.20	782,004,557.20	
其他应付款	1,911,407,920.09	1,911,407,920.09	
一年内到期的非流动负债	3,310,382,598.38	3,310,382,598.38	
其他流动负债	9,771,939.38	9,771,939.38	
流动负债合计	26,139,828,193.47	26,139,828,193.47	

非流动负债：			
长期借款	6,504,592,287.02	6,504,592,287.02	
应付债券	1,162,345,626.46	1,162,345,626.46	
长期应付款	2,146,967,025.58	2,146,967,025.58	
长期应付职工薪酬	355,847.50	355,847.50	
预计负债	1,482,321.88	1,482,321.88	
递延收益	3,226,603.47	3,226,603.47	
递延所得税负债	40,122,603.61	40,122,603.61	
其他非流动负债	410,264.14	410,264.14	
非流动负债合计	9,859,502,579.66	9,859,502,579.66	
负债合计	35,999,330,773.13	35,999,330,773.13	
所有者权益：			
股本	445,790,827.00	445,790,827.00	
资本公积	221,133,504.99	221,133,504.99	
盈余公积	100,910,324.07	100,910,324.07	
未分配利润	1,517,152,249.59	1,517,152,249.59	
归属于母公司所有者权益合计	2,284,986,905.65	2,284,986,905.65	
少数股东权益	1,945,467,866.11	1,945,467,866.11	
所有者权益合计	4,230,454,771.76	4,230,454,771.76	
负债和所有者权益总计	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89	

调整情况说明

一、本次执行新修订的金融工具会计准则概述

财政部于 2017 年修订印发了《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）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

根据上述规定，中交地产股份有限公司及子公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行上述新金融工具准则。

二、本次执行新修订的金融工具会计准则的主要内容

1、本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价的权益工具投资，原在“可供出售金融资产”中列示的，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，在其他权益工具投资中列示。

2、本公司金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”。

3、根据新金融工具准则的衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入 2019 年年初其他综合收益，不重述 2018 年末可比数。

母公司资产负债表

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	678,670,367.47	678,670,367.47	
应收票据及应收账款	62,011.61	62,011.61	
预付款项	3,525,237.44	3,525,237.44	
其他应收款	3,401,422,099.75	3,401,422,099.75	
一年内到期的非流动资产	681,000,000.00	681,000,000.00	
其他流动资产	761,320.14	761,320.14	
流动资产合计	4,765,441,036.41	4,765,441,036.41	
非流动资产：			
长期应收款	1,276,119,753.01	1,276,119,753.01	
长期股权投资	4,737,829,786.27	4,737,829,786.27	
固定资产	4,165,755.55	4,165,755.55	
无形资产	4,205,803.90	4,205,803.90	
长期待摊费用	5,760,576.86	5,760,576.86	
递延所得税资产	64,888,407.75	64,888,407.75	
非流动资产合计	6,092,970,083.34	6,092,970,083.34	
资产总计	10,858,411,119.75	10,858,411,119.75	
流动负债：			
预收款项	725,242.47	725,242.47	
应付职工薪酬	23,590,039.48	23,590,039.48	
应交税费	13,554,791.48	13,554,791.48	
其他应付款	4,492,361,915.14	4,492,361,915.14	
一年内到期的非流动负债	1,844,943,867.71	1,844,943,867.71	
其他流动负债	552,888.57	552,888.57	
流动负债合计	6,375,728,744.85	6,375,728,744.85	
非流动负债：			
长期借款	276,200,000.00	276,200,000.00	
应付债券	1,162,345,626.46	1,162,345,626.46	
长期应付款	937,677,110.69	937,677,110.69	
递延所得税负债	18,637,361.23	18,637,361.23	
非流动负债合计	2,394,860,098.38	2,394,860,098.38	

负债合计	8,770,588,843.23	8,770,588,843.23	
所有者权益：			
股本	445,790,827.00	445,790,827.00	
资本公积	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44	
盈余公积	99,700,220.84	99,700,220.84	
未分配利润	293,746,069.24	293,746,069.24	
所有者权益合计	2,087,822,276.52	2,087,822,276.52	
负债和所有者权益总计	10,858,411,119.75	10,858,411,119.75	

调整情况说明

-

2、首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、审计报告

第一季度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司第一季度报告未经审计。

中交地产股份有限公司董事会

法定代表人：耿忠强

2019 年 4 月 29 日