

中交地产股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人李永前、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请关注董事会工作报告一节中，关于公司未来发展所面对的风险和应对措施的描述。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 534,948,992 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.1 元（含税），送红股 1 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	03
第二节 公司简介和主要财务指标.....	05
第三节 公司业务概要.....	09
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	33
第六节 股份变动及股东情况.....	55
第七节 优先股相关情况.....	61
第八节 可转换公司债券相关情况.....	62
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	63
第十节 公司治理.....	70
第十一节 公司债券相关情况.....	78
第十二节 财务报告.....	82
第十三节 备查文件目录.....	266

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2019 年 1 月 1 至 2019 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2019 年度报告

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中交地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中交地产股份有限公司		
公司的中文简称	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCCG Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	李永前		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401147		
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼		
办公地址的邮政编码	401120		
公司网址	http://www.zhongjiaodichan.com/		
电子信箱	zfdc000736@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	中国证券报、证券时报、证券日报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	统一社会信用代码 915000002028133840
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	<p>公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市, 主营业务(经营范围): 实业投资, 利用外资投资, 高科技开发, 设备、租赁、代理三类商品进出口业务, 国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务; 销售矿产品(不含国家规定产品), 化工产品, 建筑材料, 装饰材料, 汽车(不含小轿车), 摩托车及零部件, 五金, 交电, 木材, 钢材, 日用百货, 纺织品, 工艺美术品(不含金银饰品), 中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务(国家有专项管理规定的除外)。</p> <p>公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组, 主营业务(经营范围)变更为: 从事房地产开发经营业务, 实业投资, 物业管理, 高科技开发, 设备租赁, 代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外), 国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务; 销售矿产品(不含国家规定产品), 化工产品, 建筑材料, 装饰材料(以上不含危险化学品), 汽车(不含九座及九座以下乘用车), 摩托车及零部件, 五金, 交电, 木材, 钢材, 日用百货, 纺织品, 工艺美术品(不含金银饰品)。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务(国家有专项管理规定的除外)。</p>
历次控股股东的变更情况(如有)	<p>1997 年 4 月: 公司在深圳证券交易所上市, 控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司;</p> <p>1999 年 6 月: 第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司;</p> <p>2008 年 12 月: 控股股东变更为中住地产开发有限公司;</p> <p>2018 年 12 月: 控股股东变更为中交房地产集团有限公司。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
签字会计师姓名	张宁宁、王玲风

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	14,063,268,311.16	8,947,567,912.60	57.17%	6,260,811,825.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	542,500,319.33	809,869,355.55	-33.01%	592,473,854.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	258,884,132.33	286,169,403.41	-9.53%	163,973,820.94
经营活动产生的现金流量净额（元）	-4,611,721,889.59	5,796,489,385.73	-179.56%	-3,456,403,621.79
基本每股收益（元/股）	1.010	1.51	-33.11%	1.33
稀释每股收益（元/股）	1.010	1.51	-33.11%	1.33
加权平均净资产收益率	21.7%	26.57%	下降 4.87 个百分点	19.05%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	47,492,384,708.27	40,229,785,544.89	18.05%	34,381,972,511.11
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,734,610,344.23	2,284,986,905.65	19.68%	2,874,958,311.64

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	961,642,844.95	786,005,687.61	2,843,996,507.71	9,471,623,270.89
归属于上市公司股东的净利润	90,825,698.64	2,100,587.65	70,481,122.32	379,092,910.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,784,198.59	-60,021,324.74	20,373,248.36	258,748,010.12
经营活动产生的现金流量净额	-3,431,330,553.23	-258,417,154.19	-1,520,499,449.25	598,525,267.08

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

 是 否

九、非经常性损益项目及金额

 适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	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）	52,830.39	634,840.46	80,332.37	
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）	39,214,395.52	39,055,166.07	542,630.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	346,774,715.72	292,585,027.74	68,639,981.64	对合营企业收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	312,900.00	476,298.77	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		293,068,590.92	400,732,010.61	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-139,668.40	1,774,863.83		
受托经营取得的托管费收入	1,886,792.44	2,830,188.68	2,574,308.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-138,461.67	2,233,692.32	399,127.52	
其它	2,865,674.42	65,812,454.67		

减：所得税影响额	52,934,125.82	100,583,013.12	17,388,131.67	
少数股东权益影响额（税后）	53,965,965.60	74,024,759.43	27,556,524.84	
合计	283,616,187.00	523,699,952.14	428,500,033.39	--

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。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主营业务及经营模式简述

公司从事的主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓养老地产、TOD城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产、融资代建等新兴业务。公司产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、城市综合体等；产品以“美好生活营造者”为品牌愿景，以“产品向美、始于颜值、终于体验”为产品理念，打造中交地产特色产品谱系，形成产品力+服务力的竞争优势。在投资布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划，重点布局在9个国家中心城市，及京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群。

（二）行业发展阶段、周期性特点，公司在行业中的地位简述

房地产业是国民经济的重要行业，2019年度房地产行业面临的宏观经济环境更加复杂，房地产行业总体调控基调也依然未发生变化，但从长远看，城市的更新升级、人口结构的调整 and 变化、住房改善的需求等因素影响，房地产行业发展的基础依然存在，房地产行业发展依然具有广阔和长远的空间。党的十九大提出“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”，推动高质量发展是一段时期内确定发展思路、制定经济政策、实施宏观调控的根本要求，在当前的宏观大背景下，房地产行业和企业既要着眼于经济社会发展的大局，也要做好全行业进入提质发展的新阶段的准备，积极探索行业创新和企业提质转型。

公司作为中交集团旗下唯一A股地产上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，坚持特色特质差异化发展，协同内外资源，优化资源配置，积极增加土地储备，在规模化发展的同时持续提升产品的质量和服务品质。近年来公司经营规模迅速扩大，经营业绩显著增长，盈利能力达业内较好水平，逐步构建起多元化的产品体系，展现了公司“美好生活营造者”的优势和决心，公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	变化比率	重大变化说明
应收账款	-75.35%	主要为本期收回房款
一年内到期的非流动资产	1122.49%	主要为部分合联营企业借款将于一年内到期
长期应收款	-71.85%	主要为部分合联营企业借款重分类到一年内到期
长期股权投资	39.24%	主要为本期合联营企业增加
递延所得税资产	56.30%	主要为本期项目公司可抵扣暂时性差异增加
应付账款	75.90%	主要为应付工程款及暂估款增加

应交税费	46.55%	主要为本期预售项目及结利项目增加导致税费增加
其他应付款	147.16%	主要为本期股东短期借款增加
一年内到期的非流动负债	35.05%	主要为本期一年内到期的外部借款增加
其他流动负债	162.62%	主要为待转销项税增加
应付债券	85.81%	主要为公司发行了公司债
长期应付款	91.01%	主要为公司取得的股东长期借款增加
长期应付职工薪酬	46.45%	主要为部分项目计提完工绩效
预计负债	4980.05%	主要为公司本期计提了财务担保损失
递延所得税负债	-36.83%	主要为本期已确认但未实际收到利息收入产生应纳税暂时性差异减少

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

一是具备优秀的发展资源平台优势。公司实际控制人中交集团是基础建设领域龙头企业，拥有强大的经济技术实力和投融资实力，公司作为中交集团在房地产板块唯一的A股上市平台，具备良好的企业背景及信用水平等条件，能够充分依托优势资源创新发展，有力保障公司主营业务持续发展和产业链延伸。

二是积极创新的融资能力。公司充分发挥央企下属企业和上市公司优势，在控股股东及实际控制人的信用背书支持下，充分利用资本市场资源，积极开展创新型融资业务，通过项目开发贷、并购贷、融资租赁、结构化融资、公司债券、供应链ABS等多种融资方式实现融资流入，进一步降低了融资成本，有力支撑了公司投资拓展和经营活动的正常开展。

三是科学有效的开发运营能力。随着公司业务规模迅速扩大，公司的项目开发与管理能力不断完善升级，更趋严谨高效。公司建立了项目全生命周期计划管理，实现了对项目的利润、现金流、成本及开发周期全过程管控；在保证产品品质的基础上，狠抓目标成本管控和动态成本监控，优化成本管控优化，注重全面提升产品设计品质和营销能力；同时进一步激活用人机制，大力培养领军人才战略储备。不断提升的开发管控能力为公司实现特色特质规模化发展奠定了坚实基础。

四是不断提升的品牌效应，公司以“美好生活营造者”为愿景，以“雅颂天地，和美中国”为价值理念，践行新型城镇化国家战略，致力于打造高品质的建设质量，高水准的社区服务，高品位的文化传承，在追求规模拓展的同时，不断提升产品和服务品质，力求将“美好生活营造者”的精神落实到每一个产品与每一项服务中去，在已深耕的城市建立了较高的认可度及知名度，形成了较强的品牌优势。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期全国房地产宏观经济形势、行业政策环境变化简要分析

2019年度，房地产市场政策环境整体仍然偏紧的背景下，行业整体运行平稳。政策方面，中央经济工作会议提出“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，住建部座谈会上进一步强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，“房住不炒”的总体调控基调依然未发生变化，2019年虽然整体上流动性较为宽松，但对于房企融资更是针对各个渠道仍然全面收紧；同时，中央加强住房、土地、财税等制度建设，房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定了更加坚实的基础。市场方面，在房地产金融监管持续收紧，受行业调整预期强化及企业融资压力加大等因素影响，土地竞拍热度有所下降；房地产市场销售面积、销售额同比增速均收窄，但在合理自住需求的支撑下，住房改善性需求积极释放，全年销售面积、销售额仍高位运行。房企发展方面，企业分化进一步加剧，房企整体融资规模保持高位，融资成本上升，大型房企运用自身优势，开拓多种融资渠道，销售整体销售业绩继续保持增长，销售业绩增速高于全国平均水平，强者恒强势延续，房地产开发企业需要密切关注宏观环境新变化，精准把握市场机遇，聚焦主流需求，以应对新旧动能转换下房地产业的新挑战。

（二）报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至2019年12月31日，公司总资产474.92亿元，较上年末增长18.07%，归属于上市公司股东的净资产27.35亿元，较上年末增长19.68%；2019年公司实现营业总收入140.63亿元，较上年同期增长57.16%，实现利润总额17.91亿元，较上年同期增长16.14%，实现归属于上市公司股东净利润5.43亿元，较上年同期下降33.01%。

经营指标方面：公司在2019年1-12月（全口径）实现签约销售面积188.52万平方米，签约销售金额293.87亿元，销售回款金额221.74亿元，2019年1-12月（权益口径）实现签约销售金额192.26亿元，销售回款金额145亿元。

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

2019年是房地产行业转型升级寻找可持续发展的关键一年，也是公司突出战略引领、推进高质量发展的开局之年，在机遇与挑战并重的情形下，公司力求规模与品质双重并举，坚持以高目标导向推动各项工作发展，充分发挥央企的品牌优势，协同优势，上市公司平台优势，充分整合利用各方优质资源，实施差异化战略，实现特质特色的发展。

业务拓展方面：报告期内，公司进一步优化投资布局，新获取15个项目，新获取的项目分别位于北京、天津、昆明、宁波、舟山、长沙、无锡、惠州、重庆、合肥、厦门，均位于国家城市群发展规划范围，除在已深耕城市进一步拓展以外，新进入合肥、厦门两座城市，规模效应初步显现。报告期内，公司与行业内知名企业进一步深化了合作关系，充分实现优势互补，增强项目市场竞争能力，有力地支撑了公司经营目标的达成。

融资工作方面：报告期内，在政策调控持续，房地产企业融资渠道大幅受限的背景下，公司积极开展创新型融资业务，强化融资能力，在报告期内获得供应链ABS发债20亿元审批，发行非公开公司债券17亿元；报告期内，国内权威信用评级机构联合信用评估有限公司对公司主体长期信用等级由AA上调至AA+，公司进一步取得了投资人的认可，与多家大型金融机构建立了诚信互利的长期合作关系，有效支撑了公司投资拓展及项目开发建设的资金需求。

销售工作方面：2019年公司以“盘活存量、去化库存、加速签约、快速回款”为重点狠抓销售工作，根据市场变化灵活及时调整营销策略，针对长库存产品进行精准营销，取得了较好的销售业绩。

项目管控方面：报告期内，公司建立了项目全生命周期计划管理，通过高效的会议体系搭建，实现从立项之初到交付之后全过程、全专业、全生命周期的管理和开发周期全过程管控，完成全景计划系统上线，实现公司战略目标到经营计划、经营指标的线上分解，实现项目风险的监控和预警，保证项目投资收益指标的有效达成，进而保证了公司的经营计划落实，为公司战略目标的实现提供有效的管理抓手。

成本管控方面：完成所属全部项目的成本梳理工作，明确成本管理思路，在保证项目产品品质基础上，狠抓目标成本管理和动态成本监控，对重点项目成本再精细化梳理，提炼个性和共性问题，制定有针对性的措施，整体优化了成本管控。

安全质量工作方面：通过现场检查和专题会议等形式，强化安全工作指导及落实，严格执行领导干部现场带班制度，确保安全生产无重大事故。对于项目重要节点环节，采取现场巡查、日报和定期会议等形式进行进度过程监控和督促，针对重难点项目及环节有针对性地开展进度管理工作，确保公司生产经营安全有序开展。

党建工作方面：2019年面对趋紧的宏观形势和加速规模化发展的内在要求，公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，以“不忘初心、牢记使命”的责任感立足于落实全面从严治党责任，充分发挥党委把方向、管大局、保落实的作用，不断提升公司党建工作效能。一方面结合企业股权结构多元化、利益主体多元化、价值取向差异化、经营方式市场化的企业特点，创新党建工作方法，发挥党组织的政治优势，不断探索加强国有控股上市公司党建工作新路径，重在维护企业各方主体的合法利益，发挥“纵览全局、协调各方、促进合作、推动发展”的独特作用；一方面紧紧围绕企业改革发展，持续将政治建设在改革发展中深入推进，思想文化建设在宣传引领中凝心聚力，干部队伍建设在全面从严治党中整体优化，组织建设在强基固本中织密建强，党风廉政建设在正风肃纪中持续巩固，以高质量党建引领、融入和推动公司改革发展，用发展成果检验党建，有效促进了各项目标任务的顺利完成。

（三）土地储备情况

1、报告期内新增土地储备项目

报告期内，公司新增土地 15 宗，计容建筑面积 229.54 万平方米，土地购置总价款 181.59 亿元，权益价款 118.00 亿元。新增土地储备具体情况如下：

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (万m ²)	计容建筑面 积(万m ²)	土地取 得方式	权益比 例	土地总价款 (万元)	权益对价(万 元)
1	北京市朝阳区将台乡 1016-030、033 地块	北京	居住用地、公建 混合住宅用地	6.07	23.44	招拍挂	45.00%	340,800	153,360
2	津滨高(挂)2019-5 号 地块	天津	居住用地	7.24	20.49	招拍挂	40.00%	75,200	30,080
3	昆明市盘龙区 KCPL2018-10-A2 地块	昆明	居住用地	2.03	4.50	招拍挂	99.00%	23,975.35	23,735.6
4	昆明市盘龙区 KCPL2018-10-A3 地块	昆明	居住用地	8.16	26.67	招拍挂	99.00%	152,387.68	150,863.8
5	鄞州区 YZ07-03-h3 (钟 公庙地段) 地块	宁波	居住用地	3.78	9.70	招拍挂	99.80%	141,014.93	140,733
6	舟山市新城惠民桥单元 LC-07-02-20 地块	舟山	居住用地	3.73	9.33	招拍挂	100.00 %	54,133.49	54,133
7	长沙县 011 号宗地	长沙	居住用地	13.02	23.43	招拍挂	50.90%	149,696	76,195.26
8	宜地(2019)11 号地块	无锡	居住用地	3.38	3.72	招拍挂	30.00%	8,860	2,658

9	舟山市新城 LC-03-03-01 地块	舟山	居住用地兼容 商业用地	3.65	9.13	招拍挂	50.75%	71,286.71	36,178
10	惠城区汝湖金石四路南 侧 JBD62-09 地块	惠州	住宅、商服用地	4.12	12.36	招拍挂	99.50%	79,490	79,092.55
11	重庆市沙坪坝区西永组 团 U 分区 U7-1-2/04 号地 块	重庆	居住用地	9.01	13.51	招拍挂	35.00%	74,600	26,110
12	吴地网挂【2019】15 号 WJ-J-2019-029 号地块	吴江	居住用地	2.97	7.27	招拍挂	60.00%	73,528.56	44,117.14
13	FD19-17 号地块	合肥	居住用地	5.81	11.62	招拍挂	100.00 %	62,720	62,720
14	昆明呈政储【2019】021 号地块	昆明	居住用地	9.66	41.77	招拍挂	100.00 %	193,078.4	193,078.4
15	厦门 J2019P02 号地块	厦门	居住和商业用 地	3.62	12.60	招拍挂	33.93%	315,100	106,913.43
合计				86.25	229.54	-	-	1,815,871.12	1,179,968.18

注：公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。

2、截至报告期末，累计土地储备情况

截至报告期末，公司持有项目55个，总建筑面积1465.83万平方米，期末累计已竣工面积536.96万平方米，在建及待建面积928.87万平方米。具体情况见下表：

序号	地区	项目名称	是否报告 期内新增	权益比例	业态	占地面积（万 m ² ）	总建筑面积 （万m ² ）	期末累计已竣工 面积（万m ² ）	在建及待建面积 （万m ² ）
1	长沙	中交·中央公园	否	80.00%	住宅、商业	39.67	120.62	75.39	45.23
2		金地·中交麓谷香颂	否	48.51%	住宅、商业	4.53	20.61	0.00	20.61
3		长沙县 011 号宗地	是	50.90%	住宅	13.02	30.50	0.00	30.50
4	重庆	中房·那里	否	40.00%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0.00
5		中交·漫山	否	70.00%	住宅、商业	37.19	73.91	26.41	47.50
6		中交·中央公园	否	71.00%	住宅、商业	51.85	197.39	22.93	174.46
7		大学城	是	35.00%	住宅、商业	9.01	18.52	0.00	18.52

8	苏州	中房·颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0.00
9		中交·璟庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	21.01	0.00
10		大河华章花园	否	35.70%	住宅	5.25	18.06	18.06	0.00
11		常熟及第阁	否	30.97%	住宅	6.67	20.20	20.20	0.00
12		浒关璞玉风华苑	否	34.30%	住宅	9.45	25.84	18.09	7.75
13		中交雅郡项目	否	69.86%	住宅	4.95	12.23	0.00	12.23
14		029 地块	是	60.00%	住宅	2.97	7.27	0.00	7.27
15		中交·金梧桐公馆	否	51.00%	住宅	9.90	20.45	20.45	0.00
16	天津	中交·美庐	否	51.00%	住宅、商业	2.11	5.02	0.00	5.02
17		中交·香颂	否	100.00%	住宅	8.39	18.31	0.00	18.31
18		滨海项目	是	40.00%	住宅	7.24	20.49	0.00	20.49
19		中交·君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	13.17	0.00
20	宁波	中交·月湖美庐	否	70%	住宅	5.83	14.94	14.94	0.00
21		中交·雅郡	否	99.25%	住宅	1.18	3.47	0.00	3.47
22		宁波美庐项目	是	99.80%	住宅	3.78	9.70	0.00	9.70
23		中交·南山美庐	否	34.00%	住宅	15.88	46.43	46.43	0.00
24	舟山	中交·成均雅院	是	100.00%	住宅	3.73	12.83	0.00	12.83
25		中交·成均云庐	是	50.75%	住宅、商业	3.65	12.56	0.00	12.56
26	温州	中交·御墅	否	70%	住宅	2.39	8.55	8.55	0.00
27	南京	中交·荣域	否	70%	住宅、商业	17.53	61.13	26.97	34.16

28	嘉兴	中交·四季美庐	否	90%	住宅、商业	8.18	16.18	16.18	0.00
29	成都	牧山美庐项目	否	50.00%	住宅	6.58	13.43	0.00	13.43
30		花屿岛项目	否	33.00%	住宅	7.00	19.97	0.00	19.97
31	佛山	中雅江湾豪园	否	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0.00	19.23
32		中雅江湾豪庭	否	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0.00	22.62
33	惠州	中交·香颂花园	否	51.00%	住宅、商业	6.22	16.88	0.00	16.88
34		江北项目	是	100.00%	住宅、商业	4.12	16.55	0.00	16.44
35	厦门	集美项目	是	33.93%	住宅、商业	3.62	18.81	0.00	18.81
36	昆明	中交·锦绣雅郡	否	73%	住宅、商业	11.78	41.34	36.92	4.42
37		中交金地·中央公园	否	36.40%	住宅、商业	6.55	43.07	0.00	43.07
38		中交碧桂园·映象美庐	是	99%	住宅	10.19	31.17	0.00	31.17
39		021 地块	是	47%	住宅、商业、幼儿园	9.66	41.77	0.00	41.77
40	武汉	中交·江锦湾	否	51.00%	住宅、商业	5.16	25.37	24.94	0.00
41		中交·香颂	否	53.00%	住宅、商业	7.76	16.15	0.00	16.15
42	无锡	宜地（2019）11 号地块	是	30.00%	住宅	3.38	5.62	0.00	5.62
43	大丰	中交·美庐城	否	100.00%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0.00
44	北京	中交·富力雅郡	否	50.00%	住宅	9.95	34.03	0.00	34.03
45		中交富力·樾熙府	否	49.90%	住宅、商业	5.95	18.16	0.00	18.16
46		朝阳上东郡	是	45.00%	住宅	6.07	23.44	0.00	23.44
47	杭州	中交·悦美庐	否	100%	住宅	4.77	14.21	0.00	14.21

48		中交财富大厦	否	100%	商业	1.41	8.12	8.12	0.00
49		中交理想·时代芳华	否	50%	住宅	3.77	12.52	0.00	12.52
50	石家庄	中交财富中心	否	51.00%	商业	2.24	18.30	18.30	0.00
51	青岛	中交·阳光屿岸	否	100.00%	住宅	14.46	24.72	24.72	0.00
52	东莞	万科四季华城	否	39.60%	住宅、商业	5.03	13.84	0.00	13.84
53		万科首铸翡翠东望	否	9.25%	商住	6.75	33.75	0.00	33.75
54	合肥	FD19-17号地块	是	100%	住宅	5.81	11.62	0.00	11.62
55	西安	中交科技城	否	15.00%	工业	8.54	16.50	0.00	16.50
合计						474.20	1465.83	536.96	928.87

(四) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(万m ²)	本期竣工面积(万m ²)	累计竣工面积(万m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
重庆	中交·中央公园(重庆)	住宅、商业	71.00%	在建	51.85%	51.85	140.66	29.20	52.13	1,802,673	763,990.52
长沙	中交·中央公园(长沙)	住宅、商业	80.00%	在建	39.67%	39.67	99.15	0.41	75.39	689,748	323,085.69
重庆	中交·漫山	住宅、商业	70.00%	在建	37.19%	37.19	49.13	3.96	30.36	551,313	382,141
昆明	中交碧桂园·映象美庐	住宅	99.00%	在建	10.19%	10.19	23.20	0.00	0.00	395,128	202,082.79
南京	中交·荣域	住宅、商业	70.00%	在建	17.53%	17.53	61.13	26.97	26.97	365,000	248,906
长沙	长沙县011号地块	住宅	50.90%	在建	13.02%	13.02	23.43	0.00	0.00	283,345	161,570.96

杭州	中交·悦美庐	住宅	100.00%	在建	4.77%	4.77	14.21	0.00	0.00	305,010	199,886
苏州	中房·颐园	住宅	70.00%	竣工	10.45%	10.45	31.52	0.00	31.52	286,809	261,652.67
北京	中交富力·樾熙府	住宅	49.90%	在建	18.16%	18.16	12.63	0.00	0.00	277,109	116,105
宁波	中交·君玺	住宅	70.00%	在建	4.61%	4.61	13.17	7.28	13.17	246,000	236,490
温州	中交·御墅	住宅	70.00%	竣工	2.39%	2.39	8.55	8.55	8.55	150,000	128,876
天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51.00%	竣工	9.90%	9.90	20.45	20.45	20.45	148,876	114,443
苏州	大河华章花园	住宅	35.70%	竣工	5.25%	5.25	18.06	18.06	18.06	254,427	185,850
惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51.00%	竣工	6.21%	6.21	17.25	17.25	17.25	75,006	66,256

(五) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	项目业态	权益比例	计容建筑面积(万m ²)	累计预售(销售)面积(万m ²)	本期预售(销售)面积(万m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	中交·中央公园(重庆)	住宅、商业	71.00%	140.66	60.28	20.86	280,162	24.39	8.57	113,702
长沙	中交·中央公园(长沙)	住宅、商业	80.00%	99.15	81.17	22.61	231,975	58.50	7.75	48,512.3
重庆	中交·漫山	住宅、商业	70.00%	49.13	20.24	4.04	54,588.5	17.11	7.09	83,089
昆明	中交碧桂园·映象美庐	住宅	99.00%	23.20	2.02	2.02	30,693.72	0.00	0.00	0
南京	中交·荣域	住宅、商业	70.00%	61.13	34.15	10.79	88,476.46	19.11	19.11	146,420
长沙	长沙县 011 号地块	住宅	50.90%	23.43	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
杭州	中交·悦美庐	住宅	100.00%	14.21	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
苏州	中房·颐园	住宅	70.00%	31.59	24.91	0.17	1,726.17	24.91	0.13	3,120
北京	中交富力·樾熙府	住宅	49.90%	12.63	3.38	3.38	114,067	0.00	0.00	0

宁波	中交·君玺	住宅	70.00%	13.17	9.13	0.1	2,248.27	9.79	9.79	243,180
温州	中交·御墅	住宅	70.00%	8.55	6.50	0.01	176.3	6.50	6.50	147,787.29
天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51.00%	16.20	14.19	0.02	207.47	14.00	7.65	92,563
苏州	大河华章花园	住宅	35.70%	13.65	13.08	13.08	230,448	3.28	5.22	53,231
惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51.00%	12.81	12.61	1.29	1.39	12.39	12.39	8.68

(六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
深圳百门前工业区	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	194,400	175,309.92	90.18%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	22,600	18,102.6	80.10%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	5,700	5,700	100.00%

(七) 跟投项目情况

为将项目运营效益和核心员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，公司建立《核心员工投资项目公司管理办法》，至本报告期末，共有 16 个项目实施了房地产项目跟投，跟投总金额 3,426.65 万元，根据公司《核心员工投资项目公司管理办法》，公司董事、高级管理人员未参与跟投。

序号	地区	项目名称	跟投金额 (万元)	跟投占权益比例	跟投占资金峰值比例	退出情况
1	嘉兴	中交·四季美庐	700	10.00%	10.00%	未退出
2	佛山	中雅江湾豪园	500	2.63%	2.63%	未退出
3		中雅江湾豪庭	500	2.63%	2.63%	未退出
4	昆明	中交·锦绣雅郡	800	8.00%	8.00%	未退出
5		中交碧桂园·映象美庐	100	1.00%	1.00%	未退出
6	苏州	常熟及第阁	350	2.33%	2.33%	未退出
7		运东 037 号地块	40	0.20%	0.20%	未退出
8	长沙	金地·中交麓谷香颂	98	0.49%	0.49%	未退出

9		长沙县 011 号宗地	20	0.10%	0.10%	未退出
10	武汉	中交·香颂	80	2.00%	2.00%	未退出
11	宁波	中交·雅郡	38	0.75%	0.75%	未退出
12		宁波美庐项目	60	0.20%	0.20%	未退出
13	北京	中交富力·樾熙府	20	0.20%	0.20%	未退出
14	无锡	宜地（2019）11 号地块	120	1.00%	1.00%	未退出
15	东莞	万科四季华城	0.4	0.40%	0.40%	未退出
16		万科首铸翡翠东望	0.75	0.75%	0.75%	未退出
合计			3426.65	—	—	—

（八）截止2019年12月31日的融资情况

融资途径	融资余额（亿元）	期限（年）	利率区间
银行贷款	83.83	1.62-15	4.75%-6.32%
非公开发行公司债	17	3	4.28%-4.87%
公开发行公司债	11.70	5	3.69%-4.22%
关联方借款	67.94	0.1-5	0.00%-9.98%
融资租赁借款	11.625	3	7.01%-7.70%
信托融资	8	2	8.80%
其他	13.94	0.92-2	8.00%
合计	214.035	-	-

（九）公司面临的风险及应对措施

1、外部风险：宏观经济方面，房地产是整个宏观经济重要的组成部分，对货币、财政等金融政策亦十分敏感，宏观经济的波动对房地产行业的影响较大；政策方面，房地产市场运行面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，政策的变动将对房企的经营发展产生直接影响；经营环境方面，2020年初的新冠肺炎疫情对公司项目的开发进度、产品销售均造成了一定影响；市场竞争方面，行业竞争日趋激烈，购房者更加理性和成熟，对于产品品质、附属服务等提出更高的要求。

应对措施：针对宏观经济及政策方面的风险，公司加强对宏观经济周期、行业调控政策的研究和判断，及时采取有效的经营策略，针对宏观经济的发展阶段和行业周期转换相应调整公司的经营策略和投资行为，以快速适应外部环境的变化；针对突发的疫情风险，公司严格遵循政策规定，切实做好公司及项目的疫情防控工作，同时积极响应各地政策安全有序统筹部署复工复产，保障公司目标不降、任务不减，高质量可持续健康发展；针对市场竞争风险，公司加强战略布局和节奏把控，有效抢抓土地市场机会，着力扩大土地储备，积极探索和落地创新业务，轻重并举，以轻促重，全面提升产品力和服务力，切实提高公司抗风险能力。

2、内部风险：与知名房企相比，公司净资产规模仍然相对较低，规模化效应体现尚不足；近年来随着公司经营规模逐步扩大，项目运营能力已显著提升，但与标杆房企相比，项目整体周转和运营能力依然还有提升空间；公司现阶段资产负债率较高，偿债压力可能较大。

应对措施：公司将按业务战略的布局，继续在京津冀、长三角、珠三角及重点城市等区域新增房地产开发项目，进一步加强规模化发展，提升规模效益，形成品牌影响力；通过优化企业管控体系，实现科学管理，提升整体运营水平；拓宽市场融资渠道，加大销售回款和融资力度，充分发挥上市公司功能，对接资本市场，保证现金流满足生产经营的需要。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为757,410.61万元，无已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	14,063,268,311.16	100%	8,947,567,912.60	100%	57.17%

分行业					
房地产销售	13,943,922,574.91	99.15%	8,837,271,978.57	98.77%	0.38%
房产租赁	75,129,286.02	0.53%	78,479,475.77	0.88%	-0.35%
物业管理	7,879,864.65	0.06%	8,001,149.23	0.09%	-0.03%
其他	36,336,585.58	0.26%	23,815,309.03	0.27%	-0.01%
分产品					
房地产销售	13,943,922,574.91	99.15%	8,837,271,978.57	98.77%	0.38%
房产租赁	75,129,286.02	0.53%	78,479,475.77	0.88%	-0.35%
物业管理	7,879,864.65	0.06%	8,001,149.23	0.09%	-0.03%
其他	36,336,585.58	0.26%	23,815,309.03	0.27%	-0.01%
分地区					
华中	563,211,666.69	4.00%	1,682,012,000.76	98.77%	0.38%
华东	7,489,244,257.42	53.25%	2,667,904,424.59	0.88%	-0.35%
西南	3,999,107,486.29	28.44%	2,098,633,018.73	0.09%	-0.03%
华南	933,632,442.62	6.64%	62,205,857.64	0.70%	1400.88%
华北	1,078,072,458.14	7.67%	2,436,812,610.88	27.23%	-55.76%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	13,943,922,574.91	10,456,955,872.95	25.01%	57.79%	70.18%	-5.46%
房产租赁	75,129,286.02	25,979,000.37	65.42%	-4.27%	-13.77%	3.81%
物业管理	7,879,864.65	6,861,104.47	12.93%	-1.52%	5.97%	-6.15%
其他	36,336,585.58	6,870,895.08	81.09%	52.58%	126.94%	-6.20%
分产品						
房地产销售	13,943,922,574.91	10,456,955,872.95	25.01%	57.79%	70.18%	-5.46%
房产租赁	75,129,286.02	25,979,000.37	65.42%	-4.27%	-13.77%	3.81%
物业管理	7,879,864.65	6,861,104.47	12.93%	-1.52%	5.97%	-6.15%
其他	36,336,585.58	6,870,895.08	81.09%	52.58%	126.94%	-6.20%

分地区						
华中	563,211,666.69	309,537,421.78	45.43%	-66.52%	-71.45%	9.42%
华东	7,489,244,257.42	6,548,041,930.45	12.45%	180.72%	418.28%	-40.13%
西南	3,999,107,486.29	2,391,810,411.85	40.19%	90.56%	46.27%	18.11%
华南	933,632,442.62	567,654,615.70	38.96%	1400.88%	5033.21%	-43.19%
华北	1,078,072,458.14	679,622,493.09	37.80%	-55.76%	-69.47%	27.93%

单位：元

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
地产销售	销售量	元	13,943,922,574.91	8,837,271,978.57	57.79%
	生产量	元	14,129,751,267.46	7,060,752,748.38	100.12%
	库存量	元	5,774,794,179.63	2,547,390,376.78	126.69%

相关数据同比变动 30% 以上的原因说明：

适用 不适用

销售量增加主要是本期结利项目增加。

生产量增加主要是本期新项目增加较多。

库存量增加主要是本期竣工项目增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	土地成本	4,930,710,476.67	46.97%	2,041,552,923.48	33.01%	141.52%

地产销售	建筑安装工程费	3,318,817,498.39	31.62%	2,945,672,495.97	47.63%	12.67%
地产销售	其它成本	2,206,302,897.87	21.02%	1,157,380,058.18	18.72%	90.63%
房屋租赁、管理	折旧费	14,344,289.96	0.14%	15,883,499.96	0.26%	-9.69%
房屋租赁、管理	职工薪酬	4,565,287.27	0.04%	3,859,148.95	0.06%	18.30%
房屋租赁、管理	其他	21,926,422.71	0.21%	19,887,252.61	0.32%	10.25%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1. 处置子公司

2019年7月1日，中交城市投资控股有限公司以人民币10,505,800.00元收购本公司持有的宁波中交城市未来置业有限公司100%股权，本公司丧失了对宁波中交城市未来置业有限公司的控制权。故自2019年7月1日起，本公司不再将宁波中交城市未来置业有限公司纳入合并范围。

2. 2019年新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
中交富力和美(北京)置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 49.90%
中交地产舟山置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 51.00%
中交祥松置业无锡有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 30.00%
中交地产舟山开发有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 50.75%
中交(长沙)置业有限公司	设立	50.90%
昆明中交东盛房地产有限公司	设立	99.00%
宁波中交美庐置业有限公司	设立	69.80%
中交城市发展(山东)有限公司	设立	20.00%
粤东中交地产(惠州)有限公司	设立	99.50%
重庆肃品房地产开发有限公司	设立	35.00%
合肥中交房地产开发有限公司	设立	100.00%

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,096,912,300.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	9.40%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0

注：属于同一实际控制人控制的客户应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	750,000,000.00	6.42%
2	客户二	176,130,000.00	1.51%
3	客户三	120,827,448.00	1.03%
4	客户四	30,000,001.00	0.26%
5	客户五	19,954,851.00	0.17%
合计	--	1,096,912,300.00	9.40%

注：属于同一实际控制人控制的客户应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,728,885,449.74
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.00%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	27.99%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	501,823,746.12	8.42%
2	供应商二	483,997,603.63	8.12%
3	供应商三	297,998,867.27	5.00%
4	供应商四	297,586,500.39	4.99%

5	供应商五	147,478,732.33	2.47%
合计	--	1,728,885,449.74	29.00%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	346,455,204.38	298,295,402.11	16.15%	-
管理费用	370,329,219.27	357,559,437.35	3.57%	-
财务费用	23,389,676.43	-65,558,863.20	-135.68%	本期费用化利息增加

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	11,191,466,620.88	16,689,614,512.90	-32.94%
经营活动现金流出小计	15,803,188,510.47	10,893,125,127.17	45.07%
经营活动产生的现金流量净额	-4,611,721,889.59	5,796,489,385.73	-179.56%
投资活动现金流入小计	4,254,937,404.08	4,580,087,536.94	-7.10%
投资活动现金流出小计	5,026,270,504.96	4,656,940,714.22	7.93%
投资活动产生的现金流量净额	-771,333,100.88	-76,853,177.28	903.65%
筹资活动现金流入小计	21,969,078,496.09	10,527,893,384.46	108.67%
筹资活动现金流出小计	15,529,748,388.96	15,227,576,912.83	1.98%
筹资活动产生的现金流量净额	6,439,330,107.13	-4,699,683,528.37	-237.02%
现金及现金等价物净增加额	1,056,275,116.66	1,019,952,680.08	3.56%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额变动的主要影响因素：主要为本期新增房地产项目增加，支付的土地款等增因。

投资活动产生的现金流量净额变动的主要影响因素：主要本期向合联营企业提供的借款增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动主要影响因素：主要为本期取得的金融机构及股东借款增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，但经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	7,889,624,701.12	16.61%	6,197,272,575.71	15.40%	1.21%	
应收账款	22,000,451.42	0.05%	89,139,614.48	0.22%	-0.17%	
存货	29,507,991,301.20	62.13%	24,582,989,441.63	61.11%	1.03%	
投资性房地产	295,154,103.93	0.62%	378,494,935.30	0.94%	-0.32%	
长期股权投资	1,229,201,663.36	2.59%	882,819,494.49	2.19%	0.40%	
固定资产	62,936,892.80	0.13%	57,522,365.42	0.14%	-0.01%	
长期借款	6,576,155,672.87	13.85%	6,504,592,287.02	16.17%	-2.32%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)								
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资	52,794,783.11		-3,325,993.11					49,468,790
金融资产小计								
投资性房地产								
生产性生物资产								
其他								
上述合计	52,794,783.11		-3,325,993.11					49,468,790

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	2019年12月31日	备注
货币资金	1,551,911,604.20	货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。 该等资产用于抵押或质押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制。
存货	10,553,941,384.95	
投资性房地产	33,487,807.85	
固定资产	1,983,370.01	
合计	12,141,324,167.01	

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,787,100,000.00	2,222,617,200.00	-19.59%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
中交世茂（北京）置业有限公司	房地产开发	新设	225,000,000.00	45.00%	自筹	北京茂康企业管理有限公司持股比例55%	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2019年03月07日	2019-021号公告
中交地产舟山开发有限公司	房地产开发	新设	406,000,000.00	50.75%	自筹	中交第三航务工程局有限公司持股比例49%、北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)持股比例0.25%	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2019年08月10日	2019-100号公告

中交城市发展有限公司	房地产业开发	新设	20,000,000.00	20.00%	自筹	中交房地产集团有限公司持股比例 40%、济南市控股集团有限公司持股比例 20%、金广文旅产业发展(山东)有限公司持股比例 20%	长期	房地产业开发	已设立	-	-	否	2019年08月23日	2019-104号公告
中交地产舟山置业有限公司	房地产业开发	增资	206,000,000.00	51.00%	自筹	中交第三航务工程局有限公司	长期	房地产业开发	已设立	-	-	否	2019年10月31日	2019-148
合计	--	--	857,000,000.00	--	--	--	--	--	--	-	-	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 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。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆中交西南置业有限公司	有限公司	房地产开发	250,000,000.00	7,904,644,635.86	533,610,762.23	1,153,940,746.69	340,024,585.31	255,172,090.40
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发	100,000,000.00	2,663,162,513.59	72,121,598.91	831,166,531.42	51,419,546.15	47,514,194.52
中交地产(苏州)有限公司	有限公司	房地产开发	950,000,000.00	8,700,482,232.82	2,025,003,947.11	2,092,358,206.58	426,704,978.39	328,321,787.14
中交(宁波)置业有限公司	有限公司	房地产开发	100,000,000.00	2,544,363,470.31	159,882,334.47	2,432,617,282.78	124,412,893.74	93,662,808.63
华通置业有限公司	有限公司	房地产开发	366,672,751.60	9,006,394,864.79	1,830,147,825.57	3,184,348,649.80	334,567,467.96	139,096,112.80

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中交富力和美置业有限公司	新设	无重大影响
昆明中交东盛房地产有限公司	新设	无重大影响
宁波中交美庐置业有限公司	新设	无重大影响
中交长沙置业有限公司	新设	无重大影响
中交祥松置业无锡有限公司	新设	无重大影响
中交地产舟山置业有限公司	新设	无重大影响
中交地产舟山开发有限公司	新设	无重大影响
中交城市发展（山东）有限公司	新设	无重大影响
粤东中交地产（惠州）有限公司	新设	无重大影响
重庆肃品房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥中交房地产开发有限公司	新设	无重大影响

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

展望2020年，房地产行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，“房住不炒”的总体调控基调依然未发生变化，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的基本政策将持续，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化空间和灵活性，以确保宏观经济稳定与房地产市场稳定实现较好的平衡。另一方面，虽然整体资金环境趋向宽松，但房企融资形势依旧不容乐观，房企融资能力和销售业绩的分化将加速行业格局变化和集中度的提升，部分具备规模、资金、经营策略优势的企业将会继续保持竞争优势。在新的一年里，房企更需要顺应市场发展大势，围绕国家产业战略政策，升级产品与服务水平，创新多种融资形式，防范资金风险，保障企业生产经营的稳健发展。

（二）公司发展思路及重点工作安排

1、协同内外部资源，开拓轻重并举的发展格局，实现特色特质差异化发展。充分利用在资源、产品、商业模式、盈利能力等方面的积累和特色，在传统房地产开发业务的基础上，发展创新业务，逐步探索进入高端养老、TOD城市综合体、城市更新、中交产业园、物流地产、融资代建等领域，建设中交地产特色特质“六个一”工程，努力打造具有中交特色、行业领先、国内知名的房地产投资、开发、运营商。

2、以价值为导向坚持高质量投资。将“精准拿地”作为首要原则，高质量进行投资布局，加大深耕和重点核心城市的投资力度，强调区位，持续深耕京津冀、长三角、成渝、粤港澳4大城市群，布局9个国家中心城市，形成华东、华北、西南、西北、华南、华中六大区域，多措并举扩充土储规模，为公司未来可持续高质量发展奠定坚实基础。

3、提升产品设计品质。以“定策略、提质量、控节点、强沟通”为基础，加大对城市和项目本质的研究，通过引入优质设计资源、住宅产品线设计标准化、竞品分析比较，结合总部专业方案评审、第三方优化、样板墙评审、设计缺陷管理等管理措施，全面提升设计品质，确保各项目设计高质量推进。

4、全面提升产品力和服务力。提升公司产品竞争优势，从设计、开发建设、物业管理着手，实现从依靠品牌、价格等优势向提升产品力和服务力的转变。

5、运用信息化手段提升管理水平。实现全景计划体系系统上线，确保项目收益实时受控；完成费控管理平台的搭建，实现各项费用线上管控；完成成本数据库、成本测算平台的搭建，为成本管理提供完善的数据参考；完成计划管理系统升级，实现主项计划、专项计划、部门月度计划、个人计划有效承接，实现各组织任务计划的线上考核；完成会议管理系统上线，实现不同层级会议闭环管理；完成经营指标体系平台的搭建，实现管理、经营指标的实时输出，为各层级的管理决策提供有效的数据支撑。

6、优化公司组织架构，加强组织建设。根据公司发展的阶段适时对组织架构进行调整和迭代，围绕做优总部、做实区域、做精项目展开工作，优化和调整公司整体组织架构，完善部门职责，明确权责边界，继续深化制度流程体系建设，确保公司运转高效。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、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。。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年04月04日	书面问询	个人	收购项目进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年04月07日	书面问询	个人	土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年04月12日	实地调研	个人	经营情况及发展预期。。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年04月22日	电话沟通	个人	股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年04月19日	书面问询	个人	高管持股情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

2019年05月30日	书面问询	个人	大股东减持情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年06月03日	书面问询	个人	业务发展进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年06月17日	书面问询	个人	同业竞争解决进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年07月01日	电话沟通	个人	咨询项目公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年07月08日	电话沟通	个人	咨询大股东减持情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年07月18日	电话沟通	个人	咨询公司土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年08月15日	电话沟通	个人	咨询半年度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年09月20日	书面问询	个人	咨询大股东同业竞争解决情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年01月01日	书面问询	个人	项目进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年10月18日	电话沟通	个人	资金规模发展、融资情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年11月19日	书面问询	个人	业务发展进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年12月23日	书面问询	个人	同业竞争解决进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
接待次数			150
接待机构数量			0
接待个人数量			150
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司报告期内利润分配政策（包括现金分红政策）符合相关法律、规则的要求，在报告期未发生变化；公司在报告期内严格按照利润分配政策执行分红事宜。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司2019年度利润分配方案如下：按年末总股本 534,948,992股为基数，每10股派送1.1元（含税）现金红利，每10股送红股1股，每10股转增资本公积2股，共派发现金 58,844,389.12元，送红股53,494,899股，资本公积转增106,989,798股。

公司2018年度利润分配方案如下：按年末总股本 445,790,827股为基数，每10股派送1.9元（含税）现金红利，每10股送红股2股，共派发现金84,700,257.13元，送红股89,158,165股，不以资本公积金转增股本。

公司2017年度利润分配方案如下：按年末总股本 297,193,885股为基数，每10股派送5.20元（含税）现金红利，每10股送红股5股，共派发现金154,540,820.20元，送红股148,596,942股，不以资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率

2019 年	58,844,389.12	542,500,319.33	10.85%	0.00	0.00	58,844,389.12	10.85%
2018 年	84,700,257.13	809,869,355.55	10.46%	0.00	0.00%	84,700,257.13	10.46%
2017 年	154,540,820.20	592,473,854.33	26.08%	0.00	0.00%	154,540,820.20	26.08%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	1
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.1
每 10 股转增数 (股)	2
分配预案的股本基数 (股)	534,948,992
现金分红金额 (元) (含税)	58,844,389.12
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	58,844,389.12
可分配利润 (元)	176,468,812.47
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	52.38%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
按年末总股本 534,948,992 股为基数, 每 10 股派送 1.1 元 (含税) 现金红利, 每 10 股送红股 1 股, 每 10 股转增资本公积 2 股, 共派发现金 58,844,389.12 元, 送红股 53,494,899 股, 资本公积转增 106,989,798 股。	

三、承诺事项履行情况

1、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履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司(注: 2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。)		公司原控股股东中住地产特别承诺, 其在定向发行中认购的本公司股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让; 自其持有的我公司股份锁定期满之日起, 若我公司股价未达到 20 元/股, 中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司(注: 2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。)		对于上海中住, 中住地产承诺如下: A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值, 则中住地产以现金补足; B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项, 则中住地产承担发生或有事项之损失。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
	中国房地产开发集团公司 (注: 2015 年 7 月, 中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权, 中交房地产成为我公司间接控股股东; 2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。)		通过划分区域市场避免同业竞争, 包括: A. 我公司重组完成后, 在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等, 中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务, 包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等; B. 对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2015 年 7 月, 中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权, 成为我公司的间接控股股东。2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。2015 年, 公司就中房集团承诺事项向中交房地产进行了问询, 中交房地产回函表示: 根据中国证监会的相关要求, 对于中房集团尚未履行完毕且适

			<p>成的可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C.我公司重组完成后，在我公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知我公司，我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。</p>			<p>用于中交房地产的承诺，中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产曾于2016年2月筹划与我公司的重大资产重组事项，并拟在此次重大资产重组过程中，根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案，后由于重组方案存在重大不确定事项，我公司于2016年6月终止本次重大资产重组。为尽量减少和避免同业竞争情况,2017年4月，中交房地产与我公司于签订《托管协议》，将中交置业有限公司的经营管理权委托给我公司行使。2017年12月，中交置业与我公司签订《股权转让协议》，将华通置业有限公司100%股权转让给我公司。对于中交房地产及下属控股子公司与我公司业务的重同业竞争事项，中交房地产将继续按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。</p>
	<p>中交房地产集团有限公司</p>		<p>为了保证上市公司在本次合并后的独立性，地产集团承诺如下：“一、保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司任职并领取薪酬，不会在本公司及本公司控制的其他企业（不含上市公司及其下属企业，下同）担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、</p>	<p>2018年08月07日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

		<p>独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整： 1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违规占用的情形。三、保证上市公司机构独立：1、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和上市公司章程独立行使职权。四、保证上市公司业务独立：1、保证本公司除通过行使合法的股东权利外，不违规干预上市公司的经营业务活动。2、保证规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间的关联交易。对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保上市公司及其他股东利益不受损害并及时履行信息披露义务。五、保证上市公司财务独立：1、保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。3、保证上市公司独立作出财务决策，本公司不违规干预上市公司的资金使用。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>			
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>除中交地产外，地产集团下属中交置业、中房集团、中交海外及绿城中国存在房地产开</p>	<p>2018 年 08 月 07 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

		<p>发业务和资产。为最大限度保障上市公司中交地产的利益、解决同业竞争，地产集团承诺如下：“1、本公司承诺，根据本公司的发展规划，上市公司将作为本公司下属除绿城中国外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与上市公司之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。2、本公司承诺中交置业除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日，本公司已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由上市公司对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入上市公司。3、综合考虑上市公司和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。4、本公司承诺中房集团下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>公司拟在法律纠纷解决后将 其注销或转让给与本公司无 关联的第三方。本公司承诺中 房集团下属沈阳裕宁房产开 发有限公司、中房集团安居投 资建设有限公司、中国住房投 资建设有限公司不再从事新 的房地产开发项目，本公司未 来拟变更其经营范围或将其 注销或转让给与本公司无关 的第三方。5、本公司承诺 中交海外不会在中国境内从 事房地产开发项目，不会从事 与上市公司构成竞争的业务。 除上述情况以外，本公司及本 公司控制的其他企业的主营 业务不存在与上市公司主营 业务相同或相近的情况。在房 地产开发业务为上市公司主 营业务期间，本公司及本公司 控制的其他企业将逐步规范 和避免从事与其构成竞争的 业务。本承诺函一经签署即在 本公司作为上市公司控股股 东期间持续有效且不可撤销。”</p>			
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>本次合并完成后，为保证中交 地产业务的持续发展，规范地 产集团及其控制的其他企业 与中交地产的关联交易，地产 集团承诺如下：“一、本公司 将诚信和善意履行作为上市 公司控股股东的义务，本公司 及本公司控制的其他企业将 采取措施规范与上市公司之 间的关联交易。二、对于正常 经营范围内无法避免或有合 理理由存在的关联交易，将本 着公开、公平、公正的原则确 定交易价格，依法与上市公司 签订规范的关联交易合同，保 证关联交易价格的公允性。</p>	<p>2018 年 08 月 07 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

		<p>三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序,包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务,并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润,不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>			
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施,地产集团补充承诺如下:“一、本公司将继续深入推进国有企业改革,落实国企改革‘双百行动’部署,并以此为契机,在 2021 年底前,采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前,本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营:绿城中国主营高端物业产品形态,中交地产主营刚需型产品,双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别;通过区域规划,绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍,对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式,优势互补,合作开发;对于现有同城经营的项目,统筹安排竣工时间和开盘计划,避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问</p>	<p>2018 年 10 月 22 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

			题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公司违反本承诺而实际遭受的损失。本承诺函一经签署即在本公司作为中交地产控股股东期间持续有效且不可撤销。”			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布了《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)，根据以上通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照通知附件中的报表格式编制公司的财务报表。2019 年 8 月 28 日，我司召开第八届董事会第二十一次会议、第八届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，该事项我司已于 2019 年 8 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2019-111。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

见本报告第四节第 2 条第 (6) 项内容。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	323（含内控审计费用）
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	张宁宁、王玲风
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2019 年内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司拥有对重庆长江竹业发展有限公司(以下简称“长竹公司”)的债权约 14651.83 万元,长竹公司已于 2005 年 3 月被吊销营业执照,无法清偿上述债务。宇鸣公司、中交地产、路桥公司、成都鸣升贸易有限公司四家公司作为发起人于 2000 年 5 月设立长竹公司,设立时长竹公司注册资本 5000 万元,其中宇鸣公司应以其相关土地使用权作价 3100 万元出资。原告方认为,宇鸣公司未履行其出资义务本金 3100 万元,另自 2000 年 7 月 13 日(履行出资义务之日)至 2017 年 6 月 30 日(起诉之日)出资义务利息累计金额 3302.34 万元,宇鸣公司应在未出资本息范围内对长竹公司债务不能清偿的部分承担补充赔偿责任,在认定宇鸣公司对原告承担补充赔偿责任的基础上,作为长竹公司发起人的中交地产、路桥公司应承担连带责任。	6,402.34	否	原告方撤诉。	原告方中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司于 2019 年 12 月 31 日向受理法院提出撤诉申请,受理法院于同日作出“准许”裁定。	原告方中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司于 2019 年 12 月 31 日向受理法院提出撤诉申请,受理法院于同日作出“准许”裁定。	2017 年 08 月 17 日	该事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网上披露,公告编号 2017-111。
中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司(以下简称“信达公司”)针对宇鸣公司和中交地产提起“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼,其诉讼理由是:认为宇鸣公司和本公司在设立长竹公司的出资做账时存在虚假手段,抽逃了相应出资;故请求一中院判令两被告在抽逃出资本息范围内向信达公司承担相互连带清偿责任,诉讼请求金额为 3,545.29 万元。	3,545.29	否	法院已驳回上诉人上诉请求,维持原判。	终审驳回上诉人上诉请求,维持原判。	终审已判决并生效		

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期发生的日常经营相关的关联交易已在临时公告中披露，相关索引见本节的第 5 小节。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
中交城市投资控股有限公司	同一实际控制人	股权出售	协议转让宁波中交城市未来置业有限公司 100% 股权	资产评估	764.01	1,050.58	1,050.58	转账	0	2019 年 04 月 30 日	2019-053
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				对我司整体经营状况和财务状况无重大影响							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

上述资产出售关联交易已在临时公告中披露，相关索引见本节的第 5 小节。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本 (万元)	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
中交第三航务工程局有限公司	同一实际控制人	中交地产舟山开发有限公司	房地产开发与经营	80000	80319.11	79934.71	-65.29
中交房地产集团有限公司	公司控股股东	中交城市发展(山东)有限公司	房地产开发与经营	10000	201917.97	9556.47	-443.53
中交第三航务工程局有限公司	同一实际控制人	中交地产舟山置业有限公司	房地产开发与经营	60000	66518.59	59679.06	-320.94
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		上述被投资企业所开发建设的房地产项目生产经营情况均正常。					

上述与关联方共同投资事项已临时公告中披露，相关索引见本节的第 5 小节。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期发生的关联债权债务往来已在临时报告中披露，相关索引见本节的第 5 小节。

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

报告期内公司其他审议、披露的重大关联交易事项如下：

1. 接受关联方提供劳务

2019年2月，我司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司确认中交第二航务工程局有限公司为中房瑞致小区 3#地块建设项目施工工程中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为 43,250.59 万元。

2019年3月，我司控股子公司中交美庐(杭州)置业有限公司确认中交第四公路工程局有限公司为行“余政储出(2018)12号地块”项目中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为30,090.2693万元。

2019年7月，我司控股子公司重庆中交西南置业有限公司确认中交一公局集团有限公司为对中交·中央公园 C94-1/02地块建设项目施工工程中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为 9,433.93万元。

2019年9月，我司控股子公司重庆中交西南置业有限公司确认中交一公局集团有限公司为对中交·中央公园 C89-1/02地块建

设项目施工工程中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为 13077.352208 万元。

2019年11月，我司控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司确认中交第二航务工程局有限公司为对中交漫山六期、七期总承包工程中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为 32,500.225296 万元。

2019年12月，我司控股子公司中交地产舟山置业有限公司确认中交第三航务工程局有限公司为对舟山市新城惠民桥单元 LC-07-02-20 地块建筑安装总承包工程中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为 446,211,866 元。

2019年12月，我司控股子公司中交（长沙）置业有限公司确认中交第四公路工程局有限公司与中机国际工程设计研究院有限责任公司为中交雅颂美庐工程总承包项目（一标段）中标人，中标金额为 58,569.75 万元；确认中交第四公路工程局有限公司与中机国际工程设计研究院有限责任公司为中交雅颂美庐工程总承包项目（二标段）中标人，中标金额为 51,122.86 万元；

2. 2019年向关联方借款额度80亿元及相关情况

为提高决策效率，保证中交地产股份有限公司在参加土地竞拍和项目建设中的资金需求，公司拟向中交房地产集团（包括下属控股子公司）借入款项不超过80 亿元人民币，借款年利率不超过 10%，借款期限为 6 个月-60 个月，上述借款额度使用有效期至2019 年 12 月 31 日止。

2019年1月，我司向中交房地产集团有限公司借款5亿元，由我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供连带责任担保；

2019年3月，我司向中交房地产集团有限公司借款8亿元，由我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供连带责任担保；

2019年6月，我司向中交房地产集团有限公司借款5.2亿元。

2019年9月，我司向中交房地产集团有限公司借款6.2亿元，由我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供连带责任担保；我司向中交房地产集团有限公司借款5亿元，由我司全资子公司华通置业有限公司提供连带责任担保；我司控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司向地产集团借款 0.9 亿元，由我司提供连带责任担保，嘉润公司向我司提供全额反担保；我司控股子公司重庆中交西南置业有限公司向地产集团借款 0.6 亿元，由我司提供连带责任担保，西南置业向我司提供全额反担保；我司控股子公司中交地产南京有限公司向地产集团借款 3.5 亿元，由我司提供连带责任担保，南京公司向我司提供全额反担保。

2019年12月，我司向地产集团借款 15 亿元，由我司全资子公司华通置业有限公司提供连带责任保证（本项担保需经我司国资管理部门批准后实施）；我司向中交鼎信股权投资管理有限公司借款1 亿元，由我司全资子公司华通置业有限公司提供连带责任保证（本项担保需经我司国资管理部门批准后实施）；我司全资子公司联合置业在地产集团有 3 亿元借款到期续借，由我司提供连带责任保证（本项担保需经我司国资管理部门批准，且经我司董事会、股东大会审议通过以后方可实施）。

3. 关联人向公司购买商品

2019年3月，我司副总裁祝宏毅先生及其配偶胡佳荫女士因个人需求拟购买公司控股子公司中房（苏州）地产有限公司开发的“璟庭”项目商品房一套，金额为191.5361 万元。

2019年6月，关联方中交资产管理有限公司（以下简称“中交资管”）因经营发展需求拟购买我司控股子公司中交昆明置业有限公司所开发的“中交锦绣雅郡”项目的中交云南大厦写字楼 18-25 层，销售金额 39,902,223 元，公寓 8-10 层，销售金额 16,847,012 元，合计销售金额为 56,749,235 元。

4. 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

2019年3月，我司全资子公司北京联合置业有限公司中标中国交通建设股份有限公司“中国交建副中心办公楼精装修工程管理服务项目”，双方就此事项签署《中国交建副中心办公楼精装修工程管理服务合同书》，约定由联合置业为该装修工程项目提供管理服务，服务工期 365天，合同金额为装修工程最终结算价的 9%。

5. 向关联方提供反担保

2019年4月，我司控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司拟与国新融资租赁有限公司开展售后回租业务，融资金额不超过 42,000 万元，本次融资由中交房地产集团有限公司提供担保，我司按持有嘉汇公司40%比例提供反担保金额为 16,800 万元。

2019年6月，我司全资子公司北京联合置业有限公司持有15%股权的中交高新科技产业发展有限公司向国家开发银行陕西分行借款18,000 万元，中交第一公路勘察设计研究院有限公司已为该笔贷款提供连带责任保证，联合置业按15%的持股比例向中交第一公路勘察设计研究院有限公司提供 2700 万元的反担保。

2019年12月，我司拟向华鑫国际信托有限公司融资不超过 15 亿元人民币，由我司控股股东中交房地产集团有限公司为我司提供连带责任保证，同时我司全资子公司华通置业有限公司向地产集团提供反担保。

6.2019年度日常关联交易

我司及部分控股子公司基于日常经营需要，第八届董事会第十四次会议审议通过《关于预计2019年度日常关联交易的议案》预计在 2019 年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额约为 1452 万元。

7. 与关联方共同投资的项目公司减资 5,840 万元

我司全资子公司华通置业有限公司控股子公司中交昆明置业有限公司减资8000万元，其中华通公司按持股比例减资5840万元。

8. 放弃天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目商业机会。

报告期内关联交易事项均按规定履行了相应的审批程序并及时披露，披露情况见下表：

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2019-018 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年02月27日	巨潮资讯网
2019-019 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年03月06日	巨潮资讯网
2019-095 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年08月01日	巨潮资讯网
2019-127 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年09月16日	巨潮资讯网
2019-154 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年11月12日	巨潮资讯网
2019-178 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年12月26日	巨潮资讯网
2019-011 中交地产股份有限公司关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易公告	2019年01月26日	巨潮资讯网
2019-034 中交地产股份有限公司关于向中交房地产集团有限公司借款暨为控股子公司提供担保的关联交易公告	2019年03月28日	巨潮资讯网

2019-075 中交地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易公告	2019 年 06 月 19 日	巨潮资讯网
2019-118 关于向中交房地产集团有限公司借款暨为控股子公司提供担保的关联交易公告	2019 年 09 月 06 日	巨潮资讯网
2019-169 中交地产股份有限公司关于向关联方借款的公告	2019 年 12 月 10 日	巨潮资讯网
2019-024 中交地产股份有限公司关于关联人向公司购买商品房的关联交易公告	2019 年 03 月 07 日	巨潮资讯网
2019-074 中交地产股份有限公司关于关联方购买公司商品房的关联交易公告	2019 年 06 月 19 日	巨潮资讯网
2019-031 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公告	2019 年 03 月 19 日	巨潮资讯网
2019-051 中交地产股份有限公司关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的公告	2019 年 04 月 30 日	巨潮资讯网
2019-069 中交地产股份有限公司关于全资子公司北京联合置业有限公司为其参股公司中交高新科技产业发展有限公司融资事项提供反担保的公告	2019 年 06 月 11 日	巨潮资讯网
2020-003 关于全资子公司华通置业有限公司为公司融资事宜向关联方提供反担保的公告	2020 年 01 月 02 日	巨潮资讯网
2019-068 中交地产股份有限公司关于预计 2019 年日常关联交易的公告	2019 年 06 月 11 日	巨潮资讯网
2019-162 关于控股子公司中交昆明置业有限公司减资的公告	2019 年 11 月 26 日	巨潮资讯网
2019-149 关于放弃相关商业机会的公告	2019 年 10 月 31 日	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

报告期内，我司对中交置业有限公司进行托管。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
苏州中交路劲地产 有限公司	2017 年 10 月 30 日	107,800	2017 年 11 月 14 日	57,330	连带责任保证	36 个月	否	否
佛山香颂置业有限 公司	2018 年 08 月 28 日	82,000	2018 年 09 月 21 日	64,350	连带责任保证	36 个月	否	否
佛山中交房地产开 发有限公司	2018 年 08 月 28 日	78,000	2018 年 09 月 21 日	61,750	连带责任保证	36 个月	否	否
中交富力（北京）置 业有限公司	2018 年 07 月 19 日	77,000	2018 年 09 月 19 日	40,440	连带责任保证； 抵押	18 个月	否	否
昆明中交金盛置业 有限公司	2018 年 12 月 11 日	32,760	2019 年 05 月 24 日	0	连带责任保证； 抵押	36 个月	是	否
中交世贸（北京）置 业有限公司	2019 年 05 月 28 日	136,800	2019 年 06 月 14 日	126,000	连带责任保证； 质押	18 个月	否	否

中交高新科技产业发展有限公司	2019年06月11日	2,700	2019年07月22日	1,350	连带责任保证	118个月	否	是
四川雅恒房地产开发有限公司	2019年06月26日	26,235	2019年09月23日	4,874.1	连带责任保证; 抵押	36个月	否	否
长沙金地金泰置业有限公司	2019年07月31日	33,957	2019年09月05日	11,930.67	连带责任保证; 抵押	36个月	否	否
杭州康欣置业有限公司	2019年08月10日	40,000	2019年12月12日	20,000	连带责任保证; 抵押	36个月	否	否
中交房地产集团有限公司	2019年04月30日	16,800	-	0	连带责任保证	48个月		是
中交房地产集团有限公司	2020年01月02日	150,000	-	0	连带责任保证	24个月		是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		406,492		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		164,154.77		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		784,052		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		388,024.77		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
重庆中交西南置业有限公司	2018年11月27日	35,000	2018年11月29日	35,000	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中交西南置业有限公司	2018年12月27日	7,000	2018年12月29日	7,000	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中交西南置业有限公司	2019年09月06日	6,000	2019年09月09日	6,000	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2017年07月05日	10,000	2017年09月22日	6,250	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2019年03月28日	40,000	2019年04月02日	40,000	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2019年03月20日	40,000	-	0	连带责任保证	36个月	-	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2019年09月06日	9,000	2019年09月09日	9,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交(宁波)置业有限公司	2016年12月30日	75,600	2017年01月24日	0	连带责任保证	24个月	是	否

长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年03月17日	55,000	2018年03月20日	0	连带责任保证	36个月	是	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年11月27日	35,000	2018年11月29日	35,000	连带责任保证	36个月	否	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年12月27日	48,000	2019年01月04日	48,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交(天津)置业有限公司	2019年04月30日	70,000	2019年04月30日	38,300	连带责任保证	24个月	否	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年02月12日	0	连带责任保证	24个月	是	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年03月27日	0	连带责任保证	24个月	是	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年05月11日	0	连带责任保证	24个月	是	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年08月17日	0	连带责任保证	24个月	是	否
中交(嘉兴)置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年07月23日	7,500	连带责任保证	36个月	否	否
中交(嘉兴)置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年09月26日	7,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交(嘉兴)置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年11月20日	8,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交(嘉兴)置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2019年01月01日	7,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交(嘉兴)置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2019年01月21日	3,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交地产南京有限公司	2018年03月17日	50,000	2018年08月29日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年03月17日	50,000	2018年09月05日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年09月04日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年09月06日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年09月30日	0	连带责任保证	36个月	是	否

中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年10月09日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年12月03日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2019年01月01日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2018年08月30日	134,000	2019年03月12日	0	连带责任保证	36个月	是	否
中交地产南京有限公司	2019年08月30日	130,000	2019年08月30日	125,000	连带责任保证; 抵押	24个月	否	否
中交地产南京有限公司	2019年09月06日	35,000	2019年09月06日	35,000	连带责任保证	36个月	否	否
昆明中交东盛房地产有限公司	2019年11月26日	150,000	-	0	连带责任保证	36个月	-	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			480,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			311,300
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,015,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			417,050
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
天津市中交美庐置业有限公司	2018年08月18日	15,000	2018年09月29日	13,700	连带责任保证	36个月	否	否
慈溪中交房地产开发有限公司	2018年03月17日	62,000	2018年07月13日	0	质押	36个月	是	否
慈溪中交房地产开发有限公司	2018年03月17日	62,000	2018年09月07日	0	质押	36个月	是	否
武汉中交德禄香颂置业有限公司	2019年10月17日	7,950	2019年10月25日	6,360	连带责任保证	24个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			7,950		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		6,360	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			146,950		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		20,060	
公司担保总额 (即前三大项的合计)								

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	894,442	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	481,814.77
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,946,002	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	825,134.77
实际担保总额(即 A4+B4+C4)占公司净资产的比例		301.74%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)		1,350	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)		823,784.77	
担保总额超过净资产 50%部分的金额(F)		688,404.26	
上述三项担保金额合计(D+E+F)		825,134.77	
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 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。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件和公司《章程》的规定，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。确保经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

报告期内，公司积极践行央企社会责任，履行精准扶贫社会责任，向云南省怒江州泸水市进行扶贫捐赠188万元人民币。

针对2020年初突发的新冠肺炎疫情，公司实际控制人中交集团共计捐款5000万元助力疫情防控，公司亦积极应对，严格执行各项疫情防控制度，严格办公场所、产业园区、商业、住宅社区管控和每日消杀，利用项目社区平台，及时普及疫情防控知识，引导正能量，积极调动资源，携手公司全体员工、合作单位、商户和业主共克时艰。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

(2) 年度精准扶贫概要

2019年，我司向云南省怒江州泸水市进行扶贫捐赠 188万元人民币。

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	188
二、分项投入	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

(4) 后续精准扶贫计划

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

2018年10月22日，我司召开第七届董事会第七十三次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于终止公司2016

年非公开发行股票事项并撤回申请文件的议案》，随后我司向中国证监会申请撤回文件。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，该事项已于2019年1月24日披露，公告编号 2019-009.

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
二、无限售条件股份	445,790,827	100.00%		89,158,165			89,158,165	534,948,992	100.00%
1、人民币普通股	445,790,827	100.00%		89,158,165			89,158,165	534,948,992	100.00%
三、股份总数	445,790,827	100.00%		89,158,165			89,158,165	534,948,992	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司于2019年6月27日实施完毕2018年度利润分配方案，具体方案为：按年末总股本 445,790,827 股为基数，每 10 股派送 1.9 元（含税）现金红利，送红股 2 股，不以公积金转增股本。共派发现金 84,700,257.13 元，送红股 89,158,165 股，公司总股本因此增加。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2019年4月10召开第八届董事会第十次会议审议通过了《2018年度利润分配方案》，于2019年5月6日召开2018年度股东大会审议通过了《2018年度利润分配方案》，2018年度股东大会决议公告已于2019年5月7日在《中国证券报》、《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2019年6月27日实施完毕2018年度利润分配方案，公司总股本变更为534,948,992股。

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

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

√ 适用 □ 不适用

	总股本（股）	2018 年度每股收益（元）	2018 年末每股净资产（元）
变动前	445,790,827	1.82	5.13
变动后	534,948,992	1.51	4.27

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

公司于2019年6月27日实施完毕2018年度利润分配方案，具体方案为：按年末总股本 445,790,827 股为基数，每 10 股派送 1.9 元（含税）现金红利，送红股 2 股，不以公积金转增股本。共派发现金 84,700,257.13 元，送红股 89,158,165 股，公司总股本因此增加。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	11,198	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	11861	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	-	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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%	285,228,422	47,538,070		285,228,422		
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	57,161,237	9,526,873		57,161,237	质押	21,834,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	29,696,224	4,949,371		29,696,224	质押	24,500,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119	2,999,353		17,996,119		
彭程	境内自然人	1.64%	8,787,420	1,464,570		8,787,420		
高建芳	境内自然人	0.82%	4,410,000			4,410,000		
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000			2,400,000		
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	境内非国有法人	0.42%	2,260,040			2,260,040		
孙其寿	境内自然人	0.40%	2,155,040			2,155,040		
平安资产-工商银行-MOM1号资产管理产品	境内非国有法人	0.39%	2,077,880			2,077,880		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							

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 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末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	285,228,422	人民币普通股	285,228,422
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	57,161,237	人民币普通股	57,161,237
湖南华夏投资集团有限公司	29,696,224	人民币普通股	29,696,224
西安紫薇地产开发有限公司	17,996,119	人民币普通股	17,996,119
彭程	8,787,420	人民币普通股	8,787,420
高建芳	4,410,000	人民币普通股	4,410,000
屈月莲	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司	2,260,040	人民币普通股	2,260,040
孙其寿	2,155,040	人民币普通股	2,155,040
平安资产-工商银行-MOM1 号资产管理产品	2,077,880	人民币普通股	2,077,880
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 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）（参见注 4）	彭程通过信用证券账户持有 8,787,420 股，合计持有 8,787,420 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、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中交房地产集团有限公司	赵晖	2015年03月24日	911100003355015281	房地产开发；物业管理； 建设工程项目管理；销 售自行开发的商品房； 出租商业用房；出租办 公用房；项目投资；投 资管理；资产管理；投 资咨询。
控股股东报告期内控股和 参股的其他境内外上市公 司的股权情况	中交房地产集团有限公司持有绿城中国（香港联交所上市，代码：03900）28.91%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

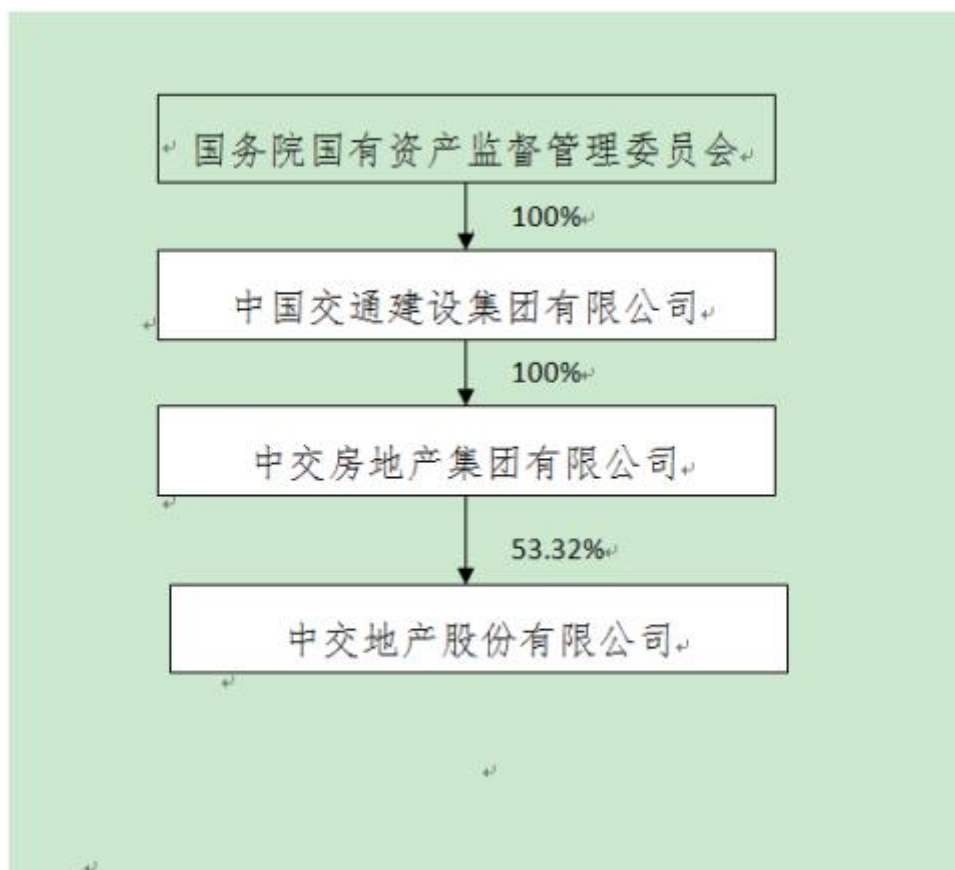
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	刘起涛	2005年12月08日	710933809	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中国交通建设集团有限公司持有中国交建（上海证券交易所上市，代码：601800）63.83%股权。 中国交通建设集团有限公司直接及间接合计持有振华重工（上海证券交易所上市，代码：600320）46.23%股权。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	李剑铭	2004 年 02 月 27 日	1000000 万元	市政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资、投资咨询，财务顾问，企业重组兼并顾问及代理，企业和资产代管。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
李永前	董事长	现任	男	45	2019年12月31日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
	董事	现任	男	45	2019年08月15日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
薛四敏	董事	现任	男	52	2015年09月10日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
梁运斌	董事	现任	男	53	2018年12月12日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
周济	董事	现任	男	53	2019年12月25日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
周健	董事	现任	男	54	2012年08月16日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
郭海兰	独立董事	现任	女	46	2014年04月25日	2020年04月24日	-	-	-	-	-
马江涛	独立董事	现任	男	48	2015年09月10日	2021年09月09日	-	-	-	-	-
胡必亮	独立董事	现任	男	58	2015年09月10日	2021年09月09日	-	-	-	-	-
赵晖	董事长	离任	男	53	2018年12月12日	2019年12月31日	-	-	-	-	-
蒋灿明	董事	离任	男	50	2017年12月25日	2019年10月21日	-	-	-	-	-
耿忠强	董事	离任	男	47	2018年12月12日	2019年08月15日	-	-	-	-	-
陈玲	监事长	现任	女	44	2015年09月10日	2021年12月12日	-	-	-	-	-

秦丽娟	监事	现任	女	45	2018年12月12日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
叶瑞佳	监事	现任	女	39	2012年08月16日	2021年12月12日	-	-	-	-	-
李永前	总裁	现任	男	45	2019年7月22日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
田玉利	董事会秘书	现任	男	42	2011年08月10日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
刘兵	财务总监	现任	女	51	2016年09月08日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
祝宏毅	副总裁	现任	男	47	2016年09月30日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
钟瑾	副总裁	现任	女	52	2016年09月30日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
周冬	副总裁	现任	女	51	2019年06月25日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
高慎豪	副总裁	现任	男	51	2019年06月25日	2021年12月17日	-	-	-	-	-
耿忠强	总裁	离任	男	47	2018年09月12日	2019年07月09日	-	-	-	-	-

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵晖	董事长	离任	2019年12月31日	辞职
蒋灿明	董事	离任	2019年10月21日	辞职
耿忠强	董事	离任	2019年08月15日	辞职
耿忠强	总裁	离任	2019年07月09日	辞职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

李永前，男，1974年10月生，中共党员，博士学位，高级工程师。最近五年工作经历如下：2014年1月至2015年4月，任中国交通建设集团有限公司房地产业部副总经理；2015年4月至2016年1月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理；2016年1月至2016年7月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城中国控股有限公司执行董事、绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理；2016年7月至2018年8月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城中国控股有限

公司执行董事、执行总裁；2018年8月至2019年7月，任绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁；2019年7月起，在中交房地产集团有限公司历任董事、临时党委委员、临时党委书记；在中交地产股份有限公司历任临时党委委员、临时党委书记、总裁、董事、董事长。现任中交房地产集团有限公司临时党委书记，中交地产股份有限公司临时党委书记、董事长、总裁。

薛四敏，男，1967年11月生，中共党员，本科学历，教授级高级会计师。最近五年工作经历：2011年2月至2015年4月任中交地产有限公司董事、总会计师、临时党委委员；2015年4月至今任中交房地产集团有限公司董事、总会计师、临时党委委员；2015年9月至今兼任中交地产股份有限公司董事；2016年1月至今兼任中交鼎信股权投资管理有限公司董事长。（注：经历中提及的“中交地产有限公司”已于2017年更名为“中交置业有限公司”）

梁运斌，男，1967年1月生，中共党员，博士研究生学历，副研究员。最近五年工作经历：2011年2月至2015年4月任中交地产有限公司临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席；2015年4月至2017年2月任中交房地产集团有限公司临时党委委员，中交地产有限公司临时党委书记、董事、副总经理；2017年2月至今任中交房地产集团有限公司临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席。2018年12月至今兼任中交地产股份有限公司董事。（注：经历中提及的“中交地产有限公司”已于2017年更名为“中交置业有限公司”）

周济，男，1966年12月生，中共党员，硕士学位，教授级高级经济师。最近五年工作经历如下：2010年3月至2015年8月，任中国电建地产集团副总经理、党委委员；2015年8月至2017年2月，任中交房地产集团有限公司副总经理；2017年2月至今，任中交房地产集团有限公司副总经理、临时党委委员；2019年12月25日至今，兼任中交地产股份有限公司董事。

周健，男，1965年7月生，中共党员，大专学历，工程师。最近五年工作经历：2013年12月至2016年5月任重庆渝富土地经营事业部部长，2016年1月任土地经营事业部党支部书记；2016年5月至2016年8月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理兼樵坪公司筹备组组长，兼重庆渝富土地资本运营事业部部长；2016年8月至2017年3月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理，重庆渝泓土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年3月至2017年5月任重庆渝富土地资本投资运营公司党总支书记、董事长，重庆渝富城市新区建设发展有限公司执行董事，重庆渝泓土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年5月至2018年7月任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富土地资本投资运营公司党总支书记；2018年7月至今任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富城市建设发展有限公司党总支书记、执行董事。周健先生自2012年8月至今兼任中交地产股份有限公司董事。

郭海兰，女，1973年7月生，中共党员，硕士研究生学历，中国注册会计师，中国注册资产评估师。最近5年工作经历：2010年至2016年任铜陵精达特种电磁线股份有限公司独立董事；2010年至2016年任山西任源制药股份有限公司独立董事；2012年至2018年任华扬联众数字技术股份有限公司独立董事；2016年至2017年任北京新东方迅程网络科技股份有限公司独立董事；2013年3月至2017年10月任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2017年11月至今任大信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2012年11月至今任北京注册会计师协会财务报表审计专业技术委员会委员；2014年1月至今任中信海洋直升机股份有限公司独立董事；2017年4月至今任正源控股股份有限公司独立董事；2017年10月至今任航锦科技股份有限公司独立董事；自2014年4月至今兼任中交地产股份有限公司独立董事。

胡必亮，男，1961年9月生，经济学博士，公共政策博士后。最近五年工作经历：自2009年6月至今任北京师范大学新兴市场研究院教授；自2017年8月至今任四川双马水泥股份有限公司独立董事；自2015年9月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

马江涛，男，1972年1月生，法学博士，最近5年工作经历：2013年4月至今任北京大成律师事务所高级合伙人、律师；2008年5月至今任中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员；2017年5月至今任北京国联视讯信息技术股份有限公司独立董事；2017年12月至今任中铝融资租赁有限公司董事；自2015年9月至今兼任中交地产股份有限公司独立董事。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2013年1月至2015年3月任中交地产有限公司审计部部长；2015年3月至2015年6月任中交地产有限公司审计部总经理；2015年6月至2015年8月任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；2015年8月至2018年7月任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理、中交地产股份有限公司监事长；2018年7月至2018年11月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务资金部总经理、中交地产股份有限公司监事长；2018年11月至今任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务金融部总经理、中交地产股份有限公司监事长。（注：

经历中提及的“中交地产有限公司”已于2017年更名为“中交置业有限公司”)

秦丽娟，女，1974年11月生，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2011年8月至2013年12月任中交地产有限公司审计部业务主管；2014年1月至2015年6月任中交地产有限公司审计部高级业务经理；2015年6月至2017年2月任中交地产有限公司审计部副总经理；2017年2月至2018年11月任中交房地产集团有限公司风险控制中心（纪检监察部）副总经理；2018年11月至今任中交房地产集团有限公司审计部总经理。2018年12月至今兼任中交地产股份有限公司监事。（注：经历中提及的“中交地产有限公司”已于2017年更名为“中交置业有限公司”）

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。最近五年工作经历：2009年1月至2016年9月任中交地产股份有限公司办公室（党办）主任；2016年9月至2017年4月任中交地产股份有限公司人力行政中心（党群工作部）副主任；2017年4月至2018年10月任中交地产股份有限公司综合办公室副主任、党群工作部主任、纪检监察部主任；2018年10月至今历任综合办公室主任、党群工作部兼纪检监察部主任；2012年9月至今兼任中交地产股份有限公司职工代表监事。

田玉利：男，汉族，1978年1月生，中共党员，法学学士，管理学硕士，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。最近五年工作经历如下：自2011年8月至今任中交地产股份有限公司董事会秘书。

刘兵：女，1968年9月生，中国国籍，中共党员，汉族。大学本科学历，工科学士，高级会计师，注册会计师。最近五年工作经历如下：2013年9月至2015年3月任中交地产有限公司任财务部部长，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年3月至2015年4月任中交地产有限公司财务资金部总经理，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年4月至2016年2月任中交地产有限公司副总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、总经理、财务总监；2016年2月至2016年8月任中交地产有限公司临时党委委员、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司总会计师。2016年9月至今任中交地产股份有限公司财务总监。

祝宏毅：男，1973年4月生，中国国籍，中共党员，工学硕士学历，工程师。最近五年工作经历如下：2011年10月至2015年6月任中冶置业集团有限公司南京分公司副总经理；2015年6月至2016年9月任中交房地产集团有限公司总经理助理兼投资管理部总经理；2015年9月至2018年12月12日任中交地产股份有限公司董事；2016年9月至今任中交地产股份有限公司副总裁。

钟瑾：女，1967年7月生，中国国籍，致公党党员，工学学士，高级会计师。最近五年工作经历如下：2001年4月至2014年1月任嘉铭投资(集团)有限公司财务总监、副总裁；2014年1月至2016年9月任中交地产有限公司副总经理；2016年9月至今任中交地产股份有限公司副总裁。。（注：经历中提及的“中交地产有限公司”已于2017年更名为“中交置业有限公司”）

周冬，女，1969年2月生，中共党员，硕士学位，高级工程师。最近五年工作经历如下：2015年1月至2017年5月，任华通置业有限公司临时党委副书记、执行董事（法定代表人）、总经理；2017年5月至2018年1月，任华通置业有限公司临时党委书记、执行董事（法定代表人）、总经理；2018年1月至2019年6月任中交地产股份有限公司总裁助理兼任华通置业有限公司临时党委书记、执行董事（法定代表人）、总经理。2019年6月至今任中交地产股份有限公司副总裁。

高慎豪，男，1969年1月生，工程师。最近五年工作经历如下：2011年11月至2016年10月任浙江新中梁房地产开发有限公司副总经理；2012年9月至2014年6月在职参加上海交通大学EMBA总裁班学习；2016年10月至2017年10月任中交地产股份有限公司温州城市公司总经理；2017年5月至2018年3月任中交地产股份有限公司惠州城市公司总经理；2018年4月至2019年3月任中交地产股份有限公司华南区域核心公司副总经理兼广州城市公司总经理；2019年4月至2019年6月任中交地产股份有限公司广州城市公司总经理。2019年6月至今任中交地产股份有限公司副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李永前	中交房地产集团有限公司	临时党委委员	2019年07月	-	否
		临时党委书记、法定代表人	2019年12月	-	否
周济	中交房地产集团有限公司	副总经理	2015年08月	-	是
		副总经理、临时党委委员	2017年02月	-	是
薛四敏	中交房地产集团有限公司	总会计师、临时党委委员	2015年04月	-	是
梁运斌	中交房地产集团有限公司	临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席	2017年02月	-	是
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	土地资本运营事业部部长	2014年01月	-	是
陈玲	中交房地产集团有限公司	副总会计师、财务金融部总经理	2018年11月	-	是
秦丽娟	中交房地产集团有限公司	审计部总经理	2018年11月	-	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郭海兰	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2017年11月	-	是
郭海兰	中信海洋直升机股份有限公司	独立董事	2014年01月	-	是
郭海兰	正源控股股份有限公司	独立董事	2017年04月	-	是
郭海兰	航锦科技股份有限公司	独立董事	2017年10月	-	是
郭海兰	北京注册会计师协会	财务审计专业委员会委员	2018年02月	-	否
胡必亮	北京师范大学新兴市场研究院	教授	2009年06月	-	是
胡必亮	四川双马水泥股份有限公司	独立董事	2017年08月	-	是

马江涛	大成律师事务所	高级合伙人、律师	2013年04月	-	是
马江涛	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2008年05月	-	-
马江涛	北京国联视讯信息技术股份有限公司	独立董事	2017年05月	-	是
马江涛	中铝融资租赁有限公司	董事	2017年12月	-	-

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每人每年12万元。

对在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。

截止2019年12月31日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计17人，从公司获得的报酬总额为1150.78万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李永前	董事长	男	46	现任	0	否
薛四敏	董事	男	52	现任	0	是
梁运斌	董事	男	53	现任	0	是
周济	董事	男	53	现任	0	是
周健	董事	男	54	现任	0	是
郭海兰	独立董事	女	46	现任	12	否
胡必亮	独立董事	男	58	现任	12	否
马江涛	独立董事	男	48	现任	12	否
赵晖	董事长	男	53	离任	0	是
蒋灿明	董事	男	50	离任	0	是
耿忠强	董事	男	47	离任	0	否
陈玲	监事长	女	44	现任	0	是
秦丽娟	监事	女	45	现任	0	是
叶瑞佳	职工监事	女	39	现任	102.58	否
李永前	总裁	男	46	现任	52.03	否

田玉利	董事会秘书	男	42	现任	188	否
刘兵	财务总监	女	52	现任	187.99	否
祝宏毅	副总裁	男	47	现任	188.14	否
钟瑾	副总裁	女	53	现任	186.98	否
周冬	副总裁	女	51	现任	45.79	否
高慎豪	副总裁	男	51	现任	45.79	否
耿忠强	总裁	男	47	离任	117.48	否
合计	--	--	--	--	1,150.78	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	108
主要子公司在职员工的数量（人）	984
在职员工的数量合计（人）	1,092
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,092
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	17
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	654
销售人员	145
技术人员	82
财务人员	116
行政人员	78
其它	17
合计	1,092
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	135
本科	629
大专	247

中专及以下	81
合计	1,092

2、薪酬政策

公司根据实际情况，逐步完善薪酬福利方面体系建设，通过《目标（绩效）考核管理手册》、《薪酬管理手册》和《月度考核实施细则》等规则制度的出台，参考行业内同等规模公司的经验，明确考核标准及相应权责利，并以此进行绩效评估和激励约束。薪酬分配向价值创造者倾斜、向项目一线倾斜，发挥绩效考核的杠杆调节功能和薪酬的激励约束作用，完善薪酬考核体制，用绩效作为薪酬调整和职位升降的核心依据，以结果导向，并贯彻到公司的绩效薪酬管理实际工作中。

3、培训计划

2019年，我公司根据公司战略规划和业务要求，按照年初制定的年度教育培训计划，结合公司实际工作需要和现有人员结构，从专业技能、综合素质、上市规则、管理提升、行业交流等多角度务实开展教育培训工作，持续完善《员工教育培训体系设计方案》。通过各项教育培训工作，不断提升员工的学习能力、岗位胜任能力、组织适应能力。我公司（含下属公司）2019年全年共组织完成教育培训23项，培训计划达成率115%。全年教育培训超过2000人次。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度。报告期内，公司参照《上市公司治理准则》（2018年9月修订）内容，对《独立董事工作制度》、《董事会议事规则》、《审计委员会议事规则》、《提名委员会议事规则》、《关联交易管理制度》等基本管理制度进行了修订，公司基本管理制度更加契合政策规范和公司经营需要。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

- 1.业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
- 2.人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
- 3.资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。
- 4.机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
- 5.财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	中交房地产集团有限公司	国资委	中交房地产集团有限公司在 2018 年度通过吸收合并我司原控股股东中住地产开发有限公司 100%股权成为我司控股股东，承接原控股股东相关承诺，并就同业竞争问题出具承诺函。	已出具关于避免同业竞争承诺函（具体内容详见本报告第五节“重大事项”第三项“承诺履行情况”相关内容。）	进展情况详见本报告第五节“重大事项”第三项“承诺履行情况”相关内容。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	53.49%	2019 年 01 月 14 日	2019 年 01 月 15 日	公告编号 2019-004
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	56.32%	2019 年 01 月 31 日	2019 年 02 月 01 日	公告编号 2019-014
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	53.52%	2019 年 02 月 20 日	2019 年 02 月 21 日	公告编号 2019-016
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	44.53%	2019 年 04 月 12 日	2019 年 04 月 13 日	公告编号 2019-041
2018 年度股东大会	年度股东大会	53.34%	2019 年 05 月 06 日	2019 年 05 月 07 日	公告编号 2018-017
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	53.34%	2019 年 05 月 15 日	2019 年 05 月 16 日	公告编号 2019-060
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	53.34%	2019 年 06 月 12 日	2019 年 06 月 13 日	公告编号 2019-071
2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	53.39%	2019 年 06 月 26 日	2019 年 06 月 27 日	公告编号 2019-081
2019 年第八次临时股东大会	临时股东大会	64.07%	2019 年 07 月 11 日	2019 年 07 月 12 日	公告编号 2019-087
2019 年第九次临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 08 月 15 日	2019 年 08 月 16 日	公告编号 2019-102
2019 年第十次临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 08 月 26 日	2019 年 08 月 27 日	公告编号 2019-108
2019 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 09 月 09 日	2019 年 09 月 10 日	公告编号 2019-121
2019 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 09 月 16 日	2019 年 09 月 17 日	公告编号 2019-128
2019 年第十三次临时股东大会	临时股东大会	64.02%	2019 年 09 月 27 日	2019 年 09 月 28 日	公告编号 2019-131
2019 年第十四次临时股东大会	临时股东大会	64.05%	2019 年 11 月 08 日	2019 年 11 月 09 日	公告编号 2019-153
2019 年第十五次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2019 年 11 月 15 日	2019 年 11 月 16 日	公告编号 2019-159

2019 年第十六次 临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 11 月 29 日	2019 年 11 月 30 日	公告编号 2019-167
2019 年第十七次 临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 12 月 11 日	2019 年 12 月 12 日	公告编号 2019-171
2019 年第十八次 临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 26 日	公告编号 2019-177

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应 参加董事会 次数	现场出席董 事会次数	以通讯方式 参加董事会 次数	委托出席董 事会次数	缺席董事会 次数	是否连续两 次未亲自参 加董事会会 议	出席股东大 会次数
郭海兰	30	0	30	0	0	否	1
胡必亮	30	0	30	0	0	否	0
马江涛	30	0	30	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司对独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易、会计师事务所聘任、董事及高管提名等重大事项提出的合理化建议予以了采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会设立审计、薪酬与考核、提名、战略与执行四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。报告期内，各专门委员会恪尽职守，认真履职，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

1、董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士郭海兰女士担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，召开审计委员会会议5次。

2019年4月1日，公司第八届董事会审计委员会召开第一次会议，审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》、《关于追溯调整母公司利润表上年同期数据的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于〈2018年度财务报告〉的议案》、《关于〈安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)从事2018年度审计工作的总结报告〉的议案》。

2019年4月22日，公司第八届董事会审计委员会召开第二次会议，审议通过了《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》、《关于〈2019年一季度财务报告〉的议案》。

2019年8月19日，公司第八届董事会审计委员会召开第三次会议，审议通过了《关于〈中房地产股份有限公司2019年半年度财务报告〉的议案》。

2019年10月21日，公司第八届董事会审计委员会召开第四次会议，审议通过了《关于〈中房地产股份有限公司2019年三季度财务报告〉的议案》。

2019年11月6日，公司第八届董事会审计委员会召开第五次会议，审议通过了《关于安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为2019年度审计机构的议案》。

2018年度报告编制过程中，审计委员会履行了以下工作职责：（1）在年审会计师进场前，与公司管理层、审计机构就公司2018年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，认真审阅了公司2018年度审计策略书及相关资料。并就以上事项出具书面意见；（2）认真审阅了公司编制的财务会计报表，就2019年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通；（3）认真审阅了年审注册会计师出具的初步审计意见，并出具书面意见；（4）在安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具2018年度审计报告后，审计委员会召开会议，对安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)从事本年度公司的审计工作进行了总结。

2. 提名委员会履职情况

公司提名委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，提名委员会召集人由公司独立董事胡必亮担任。报告期内，提名委员召开3次会议。

2019年6月18日，公司第八届董事会提名委员会召开第一次会议审议通过了《关于提名周冬女士、高慎豪先生为中交地产副总裁人选的议案》。

2019年7月17日，公司第八届董事会提名委员会召开第二次会议审议通过了《关于提名李永前先生为公司总裁的议案》、《关于提名李永前先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。

2019年12月2日，公司第八届董事会提名委员会召开第三次会议审议通过了《关于提名周济先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。

3、薪酬与考核委员会履职情况

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，薪酬与考核委员召集人由独立董事马江涛担任。报告期内，薪酬与考核委员会召开2次会议。

2019年11月6日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开第一次会议，审议通过了《关于2019年度经营业绩考核指标及目标值的议案》。

2019年12月25日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开第二次会议，审议通过了《关于中交地产股份有限公司高级管理人员2018年度绩效工资发放方案的议案》、《关于中交地产股份有限公司高级管理人员2018年度项目奖分配方案的议案》。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为有效激励公司高级管理人员更好地履行工作职责，明确权利义务，公司每年年初根据公司全年经营管理目标和绩效管理制度确定总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员的年度经营目标责任书，在与各位高管充分沟通后落实签订，并将其薪酬回报与绩效目标的完成情况挂钩，做到职责明确、目标明确。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年04月07日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	83.72%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	90.96%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告

定性标准	公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。
定量标准	<p>①以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准：识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。对已公布的财务报告进行更正。公司按规定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润的 3%），而内部控制在运行过程中未能发现该错报。公司审计委员会和风险控制部对内部控制的监督无效。如果审计委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效的监督或不具备监督财务报告准确的资质及能力，就可以确认审计委员会的监督无效。</p> <p>②以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准：沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到的纠正；控制环境无效；公司内部审计职能和风险评估职能无效；对于是否根据一般公认原则对会计政策进行选择和应用的控制无效；反舞弊程序和控制无效；对于期末财务报告过程的无效。</p>	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违犯国家法律、法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段

内部控制审计报告

安永华明（2020）专字第61377727_A01号

中交地产股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了中交地产股份有限公司2019年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是中交地产股份有限公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，中交地产股份有限公司于2019年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张宁宁

中国注册会计师：王玲凤

中国 北京

2020年4月3日

内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 07 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中房地产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中房债	112263	2015 年 08 月 12 日	2020 年 08 月 12 日	70,000	4.22%	单利按年计息，不计复利；按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 中房债	112410	2016 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 06 日	47,000	3.69%	单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 中房私	118542	2016 年 03 月 11 日	2019 年 03 月 11 日	0	0.00%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券附债券发行后第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 中房 02	118858	2016 年 09 月 13 日	2019 年 09 月 13 日	0	0.00%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 中交 01	114438	2019 年 02 月 20 日	2022 年 02 月 20 日	70,000	4.87%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）	19 中交债	114547	2019 年 08 月 23 日	2022 年 08 月 23 日	100,000	4.28%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司债券上市或转让的交易所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	不适用						

报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司对“15 中房债”、“16 中房债”进行了付息，对“16 中房私”“16 中房 02”进行了兑付及付息。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	华融证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦	联系人	张昕艺	联系人电话	010-85556450
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	报告期内未发生变更						

三、公司债券募集资金使用情况

<p>公司债券募集资金使用情况及履行的程序</p>	<p>15 中房债募集资金净额为 68,970 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 20,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司开发建设；48,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司归还原借款及开发建设，剩余募集资金用于总部补充流动资金，符合债券募集说明书约定。</p> <p>16 中房债募集资金净额为 46,318.5 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 30,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司开发建设；17,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司归还原借款及开发建设，符合债券募集说明书约定。</p> <p>16 中房私募集资金净额为 99,130 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 56411.62 万元募集资金用于归还总部原有借款；41,400 万元用于重庆中交西南置业有限公司的投资建设，符合债券募集说明书约定。</p> <p>16 中房 02 募集资金净额为 99,300 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 53,258.16 万元用于收购中房苏州地产有限公司的 30% 股权；26,000 万元用于投资宁波项目；20,000 万元用于投资南京项目，符合债券募集说明书约定。</p> <p>19 中交 01 募集资金净额为 69,778.5 万元，截至报告期末，募集资金已使用完毕，用于偿还“16 中房私”本金及利息，符合债券募集说明书的约定。</p> <p>19 中交债募集资金净额为 99,705.00 万元，截至报告期末，募集资金已使用完毕，用于偿还“16 中房 02”本金及利息，符合债券募集说明书的约定。</p>
<p>年末余额（万元）</p>	<p>287,000</p>
<p>募集资金专项账户运作情况</p>	<p>正常</p>
<p>募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致</p>	<p>是</p>

四、公司债券信息评级情况

2019年6月，经联合信用评级有限公司综合评估，本公司长期信用等级为AA+，本公司发行的15中房债、16中房债信用等级为AAA。

联合信用将在债券存续期内，每年发行人公告年报后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在联合信用网站和深圳证券交易所网站予以公布，提醒投资者关注。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人根据《公司债券受托管理人职业行为准则》中受托管理人权利与义务要求，持续关注发行人资信状况并出具年度受托报告和临时受托报告。报告期内，受托人共出具4份债券项目年度受托管理报告和8份公司债券项目临时受托管理报告，内容涵盖发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的20%、发行人信用评级等重大事项。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	225,669.2	186,513.34	20.99%
流动比率	1.58%	1.43%	0.15%
资产负债率	86.82%	89.48%	-2.66%
速动比率	0.53%	0.49%	0.04%
EBITDA 全部债务比	5.47%	5.18%	0.29%
利息保障倍数	2	1.72	16.28%
现金利息保障倍数	-3.17	7.69	-141.22%
EBITDA 利息保障倍数	2.05	1.77	15.82%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

现金利息保障倍数变动主要原因：本期新增项目较多，支付的土地款等增加，同时销售回款较上年同期有所减少，导致本期经营活动现金流净额为负。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司无其他债券和债务融资工具。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司（包括控股子公司）获得银行授信171.68亿元，使用127.87亿元，偿还银行贷款108.51亿元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，发行人当年累计新增借款和担保超过上年末净资产的百分之二十,对公司经营情况和偿债能力无重大影响，并已按照规定予以披露，详见公司于报告期内披露的公告：2019-026、2019-056、2019-083、2019-096、2019-119、2009-120、2019-151、2020-014。

十三、公司债券是否存在保证人

√ 是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

√ 是 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 03 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2020）审字第 61377727_A01 号
注册会计师姓名	张宁宁、王玲凤

审计报告

安永华明（2020）审字第61377727_A01号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中交地产股份有限公司的财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产股份有限公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及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，我们独立于中交地产股份有限公司，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计

事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
房地产开发项目的收入确认	
<p>2019年度，中交地产股份有限公司确认的房地产销售收入为人民币13,943,922,574.91元，占营业收入总额的99.15%。</p> <p>房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交接手续，或收到书面交房通知后，对于无正当理由拒绝接受房屋交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。</p> <p>由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交地产股份有限公司的盈利有可能产生重大影响，因此，我们将中交地产股份有限公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、24收入及附注五、38营业收入及成本。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 检查中交地产股份有限公司的房屋销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性； 3. 就2019年确认的收入，抽取样本，并： <ul style="list-style-type: none"> (1) 检查竣工备案证、面积实测报告以及房屋销售合同中其他约定，评价项目是否已达到交付条件； (2) 检查购买方付款文件； (3) 检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等； 4. 就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确； 5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序； 6. 检查财务报表附注三、24及附注五、38与收入有关的披露是否恰当。
土地增值税的计提	
<p>土地增值税为房地产项目的主要税费之一。根据财政部的相关规定，土地增值税采用预征与清算相结合的缴纳方式。中交地产股份有限公司管理层在取得预收款时根据预征比例缴纳土地增值税，在竣工结利时结转至利润表科目。</p> <p>于资产负债表日，中交地产股份有限公司管理层对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，中交地产股份有限公司管理层主要考虑的要素包括预计的销售房地产取</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 测试中交地产股份有限公司与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； 2. 了解房地产项目所在地税务局对土地增值税预缴比例及清算实务操作的规定； 3. 取得中交地产股份有限公司管理层编制的清算口径土地增值税计算表，评价中交地产股

<p>得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等。</p> <p>在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与中交地产股份有限公司预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提涉及重大的管理层判断与估计，因此我们将土地增值税的计提作为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、30重大会计判断和估计及附注五、39 税金及附加。</p>	<p>份有限公司管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计；评价中交地产股份有限公司管理层是否已经按照相关规定，考虑各项成本、费用的扣除调整因素，并检查房地产销售项目的立项文件、支付的土地出让金及建安费等合同和相关抵扣凭据，检查扣除项目金额是否准确；</p> <p>4. 取得土地增值税清算报告及缴纳税款的记录；</p> <p>5. 重新计算应计提的土地增值税，并将计算结果与中交地产股份有限公司所记录的金额进行比较；</p> <p>6. 检查财务报表附注三、30及附注五、39与土地增值税有关的披露是否恰当。</p>
<p>存货的可变现净值的评估</p>	
<p>2019年12月31日，中交地产股份有限公司及其子公司的存货的账面余额为人民币29,941,321,753.17元，存货跌价准备金额为人民币433,330,451.97元，账面价值合计为人民币29,507,991,301.20元，金额重大。</p> <p>存货按照成本与可变现净值孰低计量。中交地产股份有限公司管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值的过程中，中交地产股份有限公司管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险，因此，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、11存货和附注五、5 存货。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <p>1、评价管理层与编制和管理预算及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；特别关注已经出现滞销的房地产项目，判断其计提跌价的充分性；</p> <p>3、评价管理层采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较；</p> <p>4、重新计算管理层对可变现净值的测算过程，复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确；</p> <p>5、检查财务报表附注三、11及附注五、5与存货有关的披露是否恰当。</p>

四、其他信息

中交地产股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、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，管理层负责评估中交地产股份有限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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交地产股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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。

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

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

(6) 就中交地产股份有限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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张宁宁
(项目合伙人)

中国注册会计师：王玲凤

中国 北京

2020年4月3日

二、财务报表

合并资产负债表

单位：人民币元

资产	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金	1	7,889,624,701.12	6,197,272,575.71
应收账款	2	22,000,451.42	89,234,533.70
预付款项	3	850,793,620.25	989,179,924.52
其他应收款	4	4,499,051,911.42	4,208,092,644.44
存货	5	29,507,991,301.20	24,582,989,441.63
一年内到期的非流动资产	6	794,615,450.16	65,000,000.00
其他流动资产	7	1,011,708,143.21	1,289,575,951.44
流动资产合计		44,575,785,578.78	37,421,345,071.44
非流动资产			
可供出售金融资产	8	-	45,500,000.00
长期应收款	9	325,943,763.29	1,157,717,753.01
长期股权投资	10	1,229,201,663.36	882,819,494.49
其他权益工具投资	11	49,468,790.00	-
投资性房地产	12	295,154,103.93	378,494,935.30
固定资产	13	62,936,892.80	57,522,365.42
无形资产	14	6,392,166.65	6,250,635.75
长期待摊费用	15	36,988,953.33	41,593,910.31
递延所得税资产	16	372,830,962.49	238,541,379.17
其他非流动资产	17	537,681,833.64	-
非流动资产合计		2,916,599,129.49	2,808,440,473.45
资产总计		47,492,384,708.27	40,229,785,544.89

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债			
应付账款	19	6,036,415,698.84	3,431,803,092.38
预收款项	20	11,780,545,465.30	16,590,759,366.23
应付职工薪酬	21	106,450,376.90	103,698,719.81
应交税费	22	1,145,996,893.48	782,004,557.20
其他应付款	23	4,724,156,938.49	1,911,407,920.09
一年内到期的非流动负债	24	4,470,658,832.35	3,310,382,598.38
其他流动负债	25	25,662,856.79	9,771,939.38
流动负债合计		28,289,887,062.15	26,139,828,193.47
非流动负债			
长期借款	26	6,576,155,672.87	6,504,592,287.02
应付债券	27	2,159,745,725.44	1,162,345,626.46
长期应付款	28	4,100,908,248.74	2,146,967,025.58
长期应付职工薪酬	29	521,153.91	355,847.50
预计负债	30	75,302,652.02	1,482,321.88
递延收益	31	2,966,954.22	3,226,603.47
递延所得税负债	16	25,343,960.12	40,122,603.61
其他非流动负债	32	499,879.23	410,264.14
非流动负债合计		12,941,444,246.55	9,859,502,579.66
负债总计		41,231,331,308.70	35,999,330,773.13
股东权益			
股本	33	534,948,992.00	445,790,827.00
资本公积	34	221,322,602.83	221,133,504.99
其他综合收益	35	(55,723,407.50)	-
盈余公积	36	107,197,120.22	100,910,324.07
未分配利润	37	1,926,865,036.68	1,517,152,249.59
归属于母公司股东权益合计		2,734,610,344.23	2,284,986,905.65
少数股东权益		3,526,443,055.34	1,945,467,866.11
股东权益合计		6,261,053,399.57	4,230,454,771.76
负债和股东权益总计		47,492,384,708.27	40,229,785,544.89

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并利润表

单位：人民币元

	附注五	2019年	2018年
营业收入	38	14,063,268,311.16	8,947,567,912.60
减：营业成本	38	10,496,666,872.87	6,184,235,379.15
税金及附加	39	568,356,751.86	798,026,985.19
销售费用	40	346,455,204.38	298,295,402.11
管理费用	41	370,329,219.27	357,559,437.35
财务费用	42	23,389,676.43	(65,558,863.20)
其中：利息费用		414,227,713.22	268,367,343.43
利息收入		394,825,771.98	349,020,243.43
加：其他收益	43	39,496,204.11	39,227,123.62
投资收益	44	43,618,451.07	139,708,852.57
其中：对联营企业和合营企业的投资损益		40,752,776.65	(162,478,820.96)
信用减值损失	45	(128,521,497.94)	-
资产减值损失	46	(421,711,423.02)	(16,949,422.86)
资产处置收益	47	52,830.39	795,601.57
营业利润		1,791,005,150.96	1,537,791,726.90
加：营业外收入	48	3,723,930.64	7,865,513.97
减：营业外支出	49	4,002,060.71	3,809,706.34
利润总额		1,790,727,020.89	1,541,847,534.53
减：所得税费用	51	668,789,183.89	389,755,742.17
净利润		1,121,937,837.00	1,152,091,792.36
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,121,937,837.00	1,152,091,792.36
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		542,500,319.33	809,869,355.55
少数股东损益		579,437,517.67	342,222,436.81
其他综合收益的税后净额	35	(2,494,494.83)	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(2,494,494.83)	-
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		(2,494,494.83)	-
综合收益总额		1,119,443,342.17	1,152,091,792.36
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		540,005,824.50	809,869,355.55
归属于少数股东的综合收益总额		579,437,517.67	342,222,436.81
基本每股收益	52	1.01	1.51
稀释每股收益	52	1.01	1.51

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并股东权益变动表

2019年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	445,790,827.00	221,133,504.99	-	100,910,324.07	1,517,152,249.59	2,284,986,905.65	1,945,467,866.11	4,230,454,771.76
加：会计政策变更	-	-	(53,228,912.67)	5,406,039.87	41,951,646.17	(5,871,226.63)	(2,512,941.93)	(8,384,168.56)
二、本年初余额	445,790,827.00	221,133,504.99	(53,228,912.67)	106,316,363.94	1,559,103,895.76	2,279,115,679.02	1,942,954,924.18	4,222,070,603.20
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	(2,494,494.83)	-	542,500,319.33	540,005,824.50	579,437,517.67	1,119,443,342.17
(二) 股东投入和减少资本								
股东投入的资本	-	189,097.84	-	-	-	189,097.84	1,204,330,000.00	1,204,519,097.84
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	880,756.28	(880,756.28)	-	-	-
2. 分配现金股利和利润					(84,700,257.13)	(84,700,257.13)	(200,279,386.51)	(284,979,643.64)
3. 分配股票股利(附注五、37)	89,158,165.00				(89,158,165.00)			
四、本年年末余额	534,948,992.00	221,322,602.83	(55,723,407.50)	107,197,120.22	1,926,865,036.68	2,734,610,344.23	3,526,443,055.34	6,261,053,399.57

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并股东权益变动表（续）

2018 年度

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 上年年末余额	297,193,885.00	465,913,702.99	95,262,916.77	1,237,123,677.72	2,095,494,182.48	1,646,429,480.54	3,741,923,663.02
加：同一控制下企业合并	-	819,945,841.00	-	(40,481,711.84)	779,464,129.16	27,426,097.66	806,890,226.82
二、 本年年初余额	297,193,885.00	1,285,859,543.99	95,262,916.77	1,196,641,965.88	2,874,958,311.64	1,673,855,578.20	4,548,813,889.84
三、 本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	809,869,355.55	809,869,355.55	342,222,436.81	1,152,091,792.36
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	36,675,000.00	36,675,000.00
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	(234,469,057.11)	(234,469,057.11)
3. 同一控制下合并的企业于合并日前减少资本	-	(200,000,000.00)	-	-	(200,000,000.00)	-	(200,000,000.00)
4. 同一控制下企业合并	-	(866,346,200.00)	-	-	(866,346,200.00)	-	(866,346,200.00)
5. 购买子公司少数股东权益	-	-	-	(80,573,902.34)	(80,573,902.34)	(27,426,097.66)	(108,000,000.00)
6. 收购子公司	-	-	-	-	-	414,896,673.74	414,896,673.74
7. 处置子公司	-	-	-	-	-	(19,956,450.39)	(19,956,450.39)
8. 其他	-	1,620,161.00	-	-	1,620,161.00	267,000.00	1,887,161.00
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	5,647,407.30	(5,647,407.30)	-	-	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	(154,540,820.20)	(154,540,820.20)	(240,597,217.48)	(395,138,037.68)
3. 分配股票股利	148,596,942.00	-	-	(148,596,942.00)	-	-	-
4. 同一控制下合并的企业于合并日前分配利润	-	-	-	(100,000,000.00)	(100,000,000.00)	-	(100,000,000.00)
四、 本年年末余额	445,790,827.00	221,133,504.99	100,910,324.07	1,517,152,249.59	2,284,986,905.65	1,945,467,866.11	4,230,454,771.76

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并现金流量表

单位：人民币元

	附注五	2019年	2018年
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		10,482,412,651.23	15,746,474,708.69
收到的税费返还		16,179,180.50	-
收到其他与经营活动有关的现金	53(1)	692,874,789.15	943,139,804.21
经营活动现金流入小计		11,191,466,620.88	16,689,614,512.90
购买商品、接受劳务支付的现金		12,172,572,114.14	7,502,438,753.37
支付给职工以及为职工支付的现金		386,845,454.34	362,679,668.58
支付的各项税费		1,556,156,835.53	1,985,111,070.68
支付其他与经营活动有关的现金	53(2)	1,687,614,106.46	1,042,895,634.54
经营活动现金流出小计		15,803,188,510.47	10,893,125,127.17
经营活动产生的现金流量净额	54	(4,611,721,889.59)	5,796,489,385.73
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		3,889,114,595.28	3,951,853,922.10
取得投资收益收到的现金		358,242,609.30	204,092,957.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		64,003.39	8,906,891.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	54	7,516,196.11	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	415,233,765.84
投资活动现金流入小计		4,254,937,404.08	4,580,087,536.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,837,821.98	16,977,111.69
投资支付的现金		5,001,432,682.98	4,565,439,202.42
支付其他与投资活动有关的现金		-	74,524,400.11
投资活动现金流出小计		5,026,270,504.96	4,656,940,714.22
投资活动产生的现金流量净额		(771,333,100.88)	(76,853,177.28)

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并现金流量表（续）

单位：人民币元

	附注五	2019年	2018年
三、 筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,204,330,000.00	36,675,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,204,330,000.00	36,675,000.00
取得借款所收到的现金		20,759,248,496.09	10,472,318,384.46
收到其他与筹资活动有关的现金	53(3)	5,500,000.00	18,900,000.00
筹资活动现金流入小计		21,969,078,496.09	10,527,893,384.46
偿还债务支付的现金		14,128,626,049.13	12,736,420,156.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,218,873,920.59	1,300,602,369.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		151,379,386.51	62,861,093.16
支付其他与筹资活动有关的现金	53(4)	182,248,419.24	1,190,554,387.19
筹资活动现金流出小计		15,529,748,388.96	15,227,576,912.83
筹资活动产生的现金流量净额		6,439,330,107.13	(4,699,683,528.37
四、 现金及现金等价物净增加额	54	1,056,275,116.66	1,019,952,680.08
加：年初现金及现金等价物余额	54	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18
五、 年末现金及现金等价物余额	54	6,337,713,096.92	5,281,437,980.26

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

资产负债表

单位：人民币元

资产	附注十四	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金		1,283,718,841.52	678,670,367.47
应收账款	1	55,810.44	62,011.61
预付款项		743,819,138.98	3,525,237.44
其他应收款	2	7,313,093,883.86	3,401,422,099.75
一年内到期的非流动资产		952,055,227.81	681,000,000.00
其他流动资产		102,805.08	761,320.14
流动资产合计		10,292,845,707.69	4,765,441,036.41
非流动资产			
长期应收款		7,960,000.00	1,276,119,753.01
长期股权投资	3	5,107,790,256.31	4,737,829,786.27
固定资产		3,666,085.03	4,165,755.55
无形资产		4,608,672.63	4,205,803.90
长期待摊费用		710,859.96	5,760,576.86
递延所得税资产		-	64,888,407.75
其他非流动资产		534,567,150.00	-
非流动资产合计		5,659,303,023.93	6,092,970,083.34
资产总计		15,952,148,731.62	10,858,411,119.75

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债		
预收款项	675,926.51	725,242.47
应付职工薪酬	33,037,803.15	23,590,039.48
应交税费	23,337,462.76	13,554,791.48
其他应付款	6,771,130,652.48	4,492,361,915.14
一年内到期的非流动负债	1,582,596,073.22	1,844,943,867.71
其他流动负债	4,624,062.22	552,888.57
流动负债合计	8,415,401,980.34	6,375,728,744.85
非流动负债		
长期借款	1,492,000,000.00	276,200,000.00
应付债券	2,159,745,725.44	1,162,345,626.46
长期应付款	1,802,775,122.07	937,677,110.69
预计负债	73,135,922.87	-
递延所得税负债	-	18,637,361.23
非流动负债合计	5,527,656,770.38	2,394,860,098.38
负债总计	13,943,058,750.72	8,770,588,843.23
股东权益		
股本	534,948,992.00	445,790,827.00
资本公积	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44
其他综合收益	(56,900,000.00)	-
盈余公积	105,987,016.99	99,700,220.84
未分配利润	176,468,812.47	293,746,069.24
股东权益合计	2,009,089,980.90	2,087,822,276.52
负债和股东权益总计	15,952,148,731.62	10,858,411,119.75

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

利润表

单位：人民币元

	附注十四	2019年	2018年
营业收入	4	3,375,071.01	4,679,433.18
减：营业成本	4	1,429,542.12	1,470,977.76
税金及附加		2,790,549.64	2,784,222.13
管理费用		126,352,915.50	119,354,777.96
财务费用		44,580,574.83	25,914,894.73
其中：利息费用		526,718,360.93	350,491,415.89
利息收入		481,931,880.99	331,114,744.12
加：其他收益		350,818.02	-
投资收益	5	377,483,181.88	168,682,080.42
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(148,472,618.12)	(41,317,919.58)
信用减值损失		(118,730,140.78)	-
资产减值损失		(29,436,911.84)	(4,950,100.95)
资产处置收益		-	122,281.56
营业利润		57,888,436.20	19,008,821.63
加：营业外收入		-	428,500.76
减：营业外支出		1,883,293.06	-
利润总额		56,005,143.14	19,437,322.39
减：所得税费用		47,197,580.30	(37,036,750.59)
净利润		8,807,562.84	56,474,072.98
其中：持续经营净利润		8,807,562.84	56,474,072.98
综合收益总额		8,807,562.84	56,474,072.98

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

股东权益变动表

2019 年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	445,790,827.00	1,248,585,159.44	-	99,700,220.84	293,746,069.24	2,087,822,276.52
加：会计政策变更	-	-	(56,900,000.00)	5,406,039.87	48,654,358.80	(2,839,601.33)
二、本年初余额	445,790,827.00	1,248,585,159.44	(56,900,000.00)	105,106,260.71	342,400,428.04	2,084,982,675.19
三、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	8,807,562.84	8,807,562.84
(二) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	880,756.28	(880,756.28)	-
2. 分配现金股利	-	-	-	-	(84,700,257.13)	(84,700,257.13)
3. 分配股票股利	89,158,165.00	-	-	-	(89,158,165.00)	-
四、本年年末余额	534,948,992.00	1,248,585,159.44	(56,900,000.00)	105,987,016.99	176,468,812.47	2,009,089,980.90

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

股东权益变动表（续）

2018 年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	297,193,885.00	1,457,034,554.11	94,052,813.54	546,057,165.76	2,394,338,418.41
二、 本年增减变动金额					
（一） 综合收益总额	-	-	-	56,474,072.98	56,474,072.98
（二） 股东投入和减少资本					
1. 同一控制下企业合并	-	(211,865,494.67)	-	-	(211,865,494.67)
权益法核算的被投资公司资本公积变动	-	2,916,100.00	-	-	2,916,100.00
2. 其他	-	500,000.00	-	-	500,000.00
（三） 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	5,647,407.30	(5,647,407.30)	-
2. 分配现金股利	-	-	-	(154,540,820.20)	(154,540,820.20)
3. 分配股票股利	148,596,942.00	-	-	(148,596,942.00)	-
三、 本年年末余额	445,790,827.00	1,248,585,159.44	99,700,220.84	293,746,069.24	2,087,822,276.52

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

现金流量表

单位：人民币元

	2019年	2018年
一、 经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	2,581,199,850.42	1,906,293,715.01
经营活动现金流入小计	2,581,199,850.42	1,906,293,715.01
支付给职工以及为职工支付的现金	76,972,690.04	83,898,344.28
支付的各项税费	17,168,868.44	161,834,763.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,394,908,656.28	57,854,163.19
经营活动现金流出小计	1,489,050,214.76	303,587,270.97
经营活动产生的现金流量净额	1,092,149,635.66	1,602,706,444.04
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	8,854,826,422.53	4,804,296,634.40
取得投资收益收到的现金	843,317,408.29	321,738,428.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	125,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,505,800.00	-
投资活动现金流入小计	9,708,649,630.82	5,126,160,063.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,357,306.98	4,100,918.09
投资支付的现金	12,802,698,228.69	6,972,387,785.96
投资活动现金流出小计	12,806,055,535.67	6,976,488,704.05
投资活动产生的现金流量净额	(3,097,405,904.85)	(1,850,328,640.78)
三、 筹资活动产生的现金流量		
取得借款所收到的现金	12,594,663,200.00	5,761,412,700.00
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	12,594,663,200.00	5,761,912,700.00
偿还债务支付的现金	9,357,700,000.00	4,620,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	558,941,521.25	471,601,825.19
支付其他与筹资活动有关的现金	67,721,828.98	12,432,967.69
筹资活动现金流出小计	9,984,363,350.23	5,104,634,792.88
筹资活动产生的现金流量净额	2,610,299,849.77	657,277,907.12
四、 现金及现金等价物净增加额	605,043,580.58	409,655,710.38
加：年初现金及现金等价物余额	677,669,697.98	268,013,987.60
五、 年末现金及现金等价物余额	1,282,713,278.56	677,669,697.98

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

财务报表附注

一、基本情况

中交地产股份有限公司(以下简称“本公司”)(原名称为“重庆国际实业投资股份有限公司”)系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准,由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起,采用定向募集方式设立的股份有限公司。

本公司成立于1993年2月3日,设立时本公司股本为人民币5,000万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准,本公司在深圳证券交易所发行1,000万股人民币普通股股票,每股面值人民币1元,发行完成后本公司股本总额增加至人民币6,000万元。

1999年,中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股票转让给北京中经四通信息技术发展有限公司(简称“中经四通”),转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司(简称“重庆皇丰”)、上海万浦精细设备经销有限公司(简称“上海万浦”)、上海华岳投资管理公司(简称“上海华岳”)通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东,上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司(简称“德隆国际”)控制。

2000年11月,经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准,本公司向社会公众股股东配售600万股人民币普通股股票,并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月,本公司的全部资产根据相关协议由中国华融资产管理公司(现更名为中国华融资产管理股份有限公司,以下简称“华融”)托管。

2005年9月29日,华融、中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司(简称“重庆渝富”)签订了股权转让协议,将本公司前四大股东持有的合计47.87%的本公司股权以人民币300万元的价格转让给重庆渝富,转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日,本公司召开临时股东大会,审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日,中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可字[2008]637号文),核准本公司以每股面值人民币1元,发行价格每股人民币5.77元,向中住地产开发有限公司(以下简称“中住地产”)、湖南华夏科技投资发展有限公司(现更名为湖南华夏投资集团有限公司)、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股人民币普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行

工商登记变更后，本公司的股本变更为人民币286,624,755.00元。

2008年12月5日，本公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增10,569,130股，转增比例为每10股转增4.06505股，股权分置改革方案实施后，本公司的股本变更为人民币297,193,885.00元。

2008年，本公司进行重大资产重组后，经营范围变更为从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品(不含国家规定产品)等。

重组后，本公司成为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司(现更名为中国房地产开发集团有限公司，以下简称“中房集团”)成为本公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)重组，重组后中交集团成为本公司的最终控制人。

2012年12月，本公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重地产股份有限公司。

2013年12月，本公司名称由中房重地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月，中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司(以下简称“中交房地产集团”)，中交房地产集团成为本公司的实际控制人。

2017年9月，本公司名称由中房地产股份有限公司变更为中交地产股份有限公司。

2018年6月，本公司派送股票股利，按2017年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送股票股利 5 股，共派送股票股利 148,596,942 股。派送完成后，本公司股本变更为人民币445,790,827.00元。

2018年12月6日，中交房地产集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，过户完成后，中交房地产集团成为本公司控股股东，中交集团为本公司最终控制人。

2019年5月，本公司派送股票股利，按2018年末总股本 445,790,827 股为基数，每10股派送股票股利2股，共派送股票股利89,158,165股。派送完成后，本公司股本变更为人民币534,948,922.00元。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发及经营业务。

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月3日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六、合并范围的变动。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4. 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。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

4. 企业合并(续)

非同一控制下的企业合并

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

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资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损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

5. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，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损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

6. 合营安排分类及共同经营

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。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：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。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具(自 2019 年 1 月 1 日起适用)

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团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。

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。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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。当且仅当本集团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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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：本集团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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

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

本集团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（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

其他金融负债

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。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，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款项，本集团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及财务担保合同，本集团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，本集团按照相当于未来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，本集团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，本集团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，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

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。）

财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

金融资产转移

本集团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。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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。

9. 金融工具(适用于2018年度)

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团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。

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。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。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。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。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，可供出售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或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。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：

其他金融负债

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。

财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付时，要求签发人向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，不属于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的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日履行相关现时义务所需支出的当前最佳估计数确定的金额，和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发

生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

10. 应收款项(适用于2018年度)

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团2018年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

坏账准备的计提方法

单项金额重大并单项计提坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的认定标准为应收第三方客户款项的前五位。对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发现减值的应收款项，应当包括在具有类似信用风险特征组合中再进行减值测试。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。

具有类似信用风险特征组合计提坏账准备的确定依据、计提方法

单独测试未发现减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收款项)，应当包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的应收款项，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。本集团应收款项的风险组合包括：

信用风险特征组合的确定依据

本集团按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

	确定组合的依据
保证金(不含质量保证金)	发生坏账的损失风险较低
员工备用金及借款	发生坏账的损失风险较低
账龄分析法	根据历史经验数据分析

根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

	计提方法
保证金(不含质量保证金)	发生坏账损失的可能性较低,一般不需计提减值准备
员工备用金及借款	发生坏账损失的可能性较低,一般不需计提减值准备
账龄分析法	按挂账账龄计提

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

挂账账龄	应收款项计提比例(%)
6个月以内	-
7至12个月	1
1至2年	15
2至3年	30
3至4年	50
4至5年	75
5年以上	100

坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

坏账损失的确认标准

对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本集团2019年1月1日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注三、8。

11. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，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初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。

除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位实施共同控制或具有重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指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。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份

额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

13. 投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19 资产减值。

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

14. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物—钢结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—钢筋混凝土结构房屋	30 年	-	3.33%
房屋及建筑物—其他房屋及建筑物	20 年	-	5%
机械设备	5-10 年	-	10-20%
运输工具	5 年	-	20%
办公及电子设备	3-5 年	-	20%-33.33%

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

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

15. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

16. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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；
- (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。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，

直至资产的购建或者生产活动重新开始。

17. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用是指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的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出、装修费、和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

19. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对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，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期

损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的[除股份支付以外]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。本集团提供给职工配偶、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。

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

21. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关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。

22. 维修基金

出售商品房时，按照有关规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在其他应付款中核算。向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲减其他应付款。

23. 质量保证金

与施工方的质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在应付账款科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题时，再行支付给施工单位。

24. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团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 and 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。

对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限(如仅能对基本设计方案做微小变动)的，本集团按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的销售收入。

本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务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。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

25. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿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。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，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(但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，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

26. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：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或可抵扣亏损。
- (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。

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，本集团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：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：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或可抵扣亏损。
- (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。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负

债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

27. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

28. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

29. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。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。本集团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，本集团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)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团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。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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，本集团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。

30. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货—开发成本，而建成后用于赚取租金及或资本增值的物业划分为在建工程。建成后，用于出售的物业转入存货—开发产品，而用于赚取租金及或资本增值的物业转入投资性房地产。

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的商业模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异。对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指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。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、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的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

本集团对固定资产、投资性房地产和无形资产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

31. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用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金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本集团于2019年1月1日将持有的股权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，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	89,234,533.70	摊余成本	89,139,614.48
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	4,208,092,644.44	摊余成本	4,198,748,234.67
股权投资	以成本计量(可供出售金融资产)	45,500,000.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	52,794,783.11
长期应收款(含一年内到期部分)	摊余成本(贷款和应收款项)	1,222,717,753.01	摊余成本	1,213,694,551.14

本集团

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	62,011.61	摊余成本	62,011.61
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	3,401,422,099.75	摊余成本	3,402,310,076.51
长期应收款(含一年内到期部分)	摊余成本(贷款和应收款项)	1,957,119,753.01	摊余成本	1,952,445,641.14

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

本集团

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
以摊余成本计量的金融资产				
<i>应收账款</i>				
按原金融工具准则列示的余额	89,234,533.70			89,234,533.70
重新计量：预计信用损失准备			(94,919.22)	(94,919.22)
按新金融工具准则列示的余额				89,139,614.48
<i>其他应收款</i>				
按原金融工具准则列示的余额	4,208,092,644.44			4,208,092,644.44
重新计量：预计信用损失准备			(9,344,409.77)	(9,344,409.77)
按新金融工具准则列示的余额				4,198,748,234.67
<i>长期应收款(含一年内到期部分)</i>				
按原金融工具准则列示的余额	1,222,717,753.01			1,222,717,753.01
重新计量：预计信用损失准备			(9,023,201.87)	(9,023,201.87)
按新金融工具准则列示的余额				1,213,694,551.14
以摊余成本计量的总金融资产	5,520,044,931.15		(18,462,530.86)	5,501,582,400.29
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产				
<i>股权投资—可供出售金融资产</i>				
按原金融工具准则列示的余额	45,500,000.00	(45,500,000.00)		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益—权益工具		45,500,000.00		45,500,000.00
重新计量：按公允价值重新计量			7,294,783.11	7,294,783.11
按新金融工具准则列示的余额				52,794,783.11
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产	45,500,000.00	-	7,294,783.11	52,794,783.11
总计	5,565,544,931.15	-	(11,167,747.75)	5,554,377,183.40

本公司

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
以摊余成本计量的金融资产			
应收账款			
按原金融工具准则列示的余额	62,011.61		62,011.61
重新计量：预计信用损失准备			
按新金融工具准则列示的余额			62,011.61
其他应收款			
按原金融工具准则列示的余额	3,401,422,099.75		3,401,422,099.75
重新计量：预计信用损失准备		887,976.76	887,976.76
按新金融工具准则列示的余额			3,402,310,076.51
长期应收款(含一年内到期部分)			
按原金融工具准则列示的余额	1,957,119,753.01		1,957,119,753.01
重新计量：预计信用损失准备		(4,674,111.87)	(4,674,111.87)
按新金融工具准则列示的余额			1,952,445,641.14
以摊余成本计量的总金融资产	5,358,603,864.37	(3,786,135.11)	5,354,817,729.26

在首次执行日，原金融资产减值准备 2018 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

本集团

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款项				
应收账款	218,825.99	-	94,919.22	313,745.21
其他应收款	15,132,073.39	-	9,344,409.77	24,476,483.16
长期应收款(含一年内到期部分)	-	-	9,023,201.87	9,023,201.87
小计	15,350,899.38	-	18,462,530.86	33,813,430.24
可供出售金融工具	59,300,000.00	(59,300,000.00)	-	-
总计	74,650,899.38	(59,300,000.00)	18,462,530.86	33,813,430.24

本集团

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款项				
应收账款	218,825.99	-	-	218,825.99
其他应收款	13,383,331.77	-	(887,976.76)	12,495,355.01
长期应收款(含一年内到期部分)	-	-	4,674,111.87	4,674,111.87
小计	13,602,157.76	-	3,786,135.11	17,388,292.87
可供出售金融工具	56,900,000.00	(56,900,000.00)	-	-
总计	70,502,157.76	(56,900,000.00)	3,786,135.11	17,388,292.87

财务报表列报方式变更

根据《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)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)要求,资产负债表中,“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”,“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”。此外,随本年新金融工具准则的执行,按照《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)要求,“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下:

本集团

	会计政策变更前	新金融工具准则影响		财务报表列报方式 变更影响	会计政策变更后
	2018年12月31日	重分类	重新计量		2019年1月1日
应收账款	-	-	(94,919.22)	89,234,533.70	89,139,614.48
应收票据及应收账款	89,234,533.70	-	-	(89,234,533.70)	-
其他应收款	4,208,092,644.44	-	(9,344,409.77)	-	4,198,748,234.67
长期应收款(含一年内到期部分)	1,222,717,753.01	-	(9,023,201.87)	-	1,213,694,551.14
可供出售金融资产	45,500,000.00	(45,500,000.00)	-	-	-
其他权益工具投资	-	45,500,000.00	7,294,783.11	-	52,794,783.11
递延所得税资产	238,541,379.17	-	4,607,274.97	-	243,148,654.14
应付账款	-	-	-	3,431,803,092.38	3,431,803,092.38
应付票据及应付账款	3,431,803,092.38	-	-	(3,431,803,092.38)	-

递延所得税负债	40,122,603.61	-	1,823,695.78	-	41,946,299.39
其他综合收益	-	(58,700,000.00)	5,471,087.33	-	(53,228,912.67)
盈余公积	100,910,324.07	5,870,000.00	(463,960.13)	-	106,316,363.94
未分配利润	1,517,152,249.59	52,830,000.00	(10,878,353.83)	-	1,559,103,895.76
少数股东权益	1,945,467,866.11	-	(2,512,941.9)	-	1,942,954,924.18

本
公
司

	会计政策变更前	新金融工具准则影响		财务报表列报 方式变更影响	会计政策变更后
	2018年12月31日	重分类	重新计量		2019年1月1日
应收账款	-	-	-	62,011.61	62,011.61
应收票据及应收账款	62,011.61	-	-	(62,011.61)	-
其他应收款	3,401,422,099.75	-	887,976.76	-	3,402,310,076.51
长期应收款(含一年内到期部分)	1,957,119,753.01	-	(4,674,111.87)	-	1,952,445,641.14
递延所得税资产	64,888,407.75	-	946,533.78	-	65,834,941.53
其他综合收益	-	(56,900,000.00)	-	-	(56,900,000.00)
盈余公积	99,700,220.84	5,690,000.00	(283,960.13)	-	105,106,260.71
未分配利润	293,746,069.24	51,210,000.00	(2,555,641.20)	-	342,400,428.04

四、税项

本集团 2019 年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税
- 本公司及下属公司凡被认定为增值税一般纳税人，于2019年4月1日前按照应税收入的6%、10%或16%的税率计算销项税，于2019年4月1日后按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。
- 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》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。
- 城市维护建设税
- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。
- 企业所得税
- 按应纳税所得额的25%计缴。
- 土地增值税
- 按增值额的超率累进税率计缴。本公司下属子公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。
- 个人所得税
- 按应纳税所得额的3%-45%超率累进税率计缴。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	55,575.04	118,911.47
银行存款	7,889,534,496.52	6,197,119,143.77
其他货币资金	34,629.56	34,520.47
合计	7,889,624,701.12	6,197,272,575.71
其中：因抵押、质押或冻结等而使用受限的款项总额（附注五、55）	1,551,911,604.20	915,834,595.45

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为1天至7天不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
6个月内	20,636,384.74	89,234,533.70
6个月至1年	1,446,897.94	-
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	22,302,108.67	89,453,359.69
减：坏账准备	301,657.25	218,825.99
净值	22,000,451.42	89,234,533.70

应收账款坏账准备的变动如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
上年年末余额	218,825.99	224,165.99
会计政策变更	94,919.22	-
本年年初余额	313,745.21	224,165.99
本年计提	82,831.26	-
本年转回	(94,919.22)	(5,340.00)
本年年末余额	301,657.25	218,825.99

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	22,302,108.67	100.00	301,657.25	1.35

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)

按信用风险特征组合计提坏账准备	89,453,359.69	100.00	218,825.99	0.24
-----------------	---------------	--------	------------	------

于 2019 年 12 月 31 日，对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期 预期信用损失
6个月以内	20,636,384.74	0.40	82,831.26
6个月至1年	1,446,897.94	-	-
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	22,302,108.67	1.35	301,657.25

于 2018 年 12 月 31 日，对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月以内	89,234,533.70	99.76	-	-
5年以上	218,825.99	0.24	218,825.99	100.00
合计	89,453,359.69	100.00	218,825.99	

于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

债务人名称	账面余额	占应收账款 余额的比例(%)	坏账准备
华夏人寿保险股份有限公司	6,041,372.00	27.09	30,206.86
中交房地产集团	4,014,326.53	18.00	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	2,200,000.00	9.86	11,000.00
南京溧水中山保障房建设有限公司	2,012,086.11	9.02	10,060.43
徐祥付	1,740,000.00	7.80	8,700.00
合计	16,007,784.64	71.77	59,967.29

于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

债务人名称	账面余额	占应收账款 余额的比例 (%)	坏账准备
中交石家庄实业有限公司	69,900,000.00	78.14	-
李明	1,250,000.00	1.40	-
天津新润房地产开发有限公司	288,679.27	0.32	-
吴琛	270,366.00	0.30	-
唐建彬	44,510.70	0.05	-
合计	71,753,555.97	80.21	-

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	847,127,080.88	99.57	987,641,393.59	99.85
1至2年	3,017,740.56	0.36	1,424,917.93	0.14
2至3年	535,185.81	0.06	94,519.00	0.01
3年以上	113,613.00	0.01	19,094.00	-
	850,793,620.25	100.00	989,179,924.52	100.00

账龄超过1年的重要预付款项为预付工程款，合同尚未履行完毕，列示如下：

债务单位	账面余额
天津市恒安供热发展有限公司	2,075,630.00
长沙供水有限公司	600,000.00
国网江苏省电力公司南京市高淳区供电公司	500,000.00
国网重庆市电力公司	187,753.37
绿城物业服务集团有限公司湖南分公司	96,000.00

于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下：

	账面余额	占预付账款总额比例 (%)

苏州市吴江区财政局土地保证金专户	264,708,000.00	31.11
重庆市规划和自然资源局	261,100,000.00	30.69
肥东县自然资源和规划局	120,000,000.00	14.10
昆明市公共资源交易中心	92,608,800.00	10.88
中建科技有限公司	36,924,505.12	4.34
	775,341,305.12	91.12

于2019年12月31日，本集团前四名预付款项均为预付的土地出让金。

于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下：

	账面余额	占预付账款总额比例 (%)
杭州市国土资源局余杭分局	877,520,000.00	88.71
北京市土地整理储备中心	81,087,500.00	8.20
南京供水工程有限公司	7,225,800.70	0.73
中交融资租赁(广州)有限公司	3,736,026.26	0.38
天津市恒安供热发展有限公司	2,075,630.00	0.21
	971,644,956.96	98.23

于 2018 年 12 月 31 日，本集团预付杭州市国土资源局余杭分局和北京市土地整理储备中心为预付的土地出让金。

4. 其他应收款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息	-	246,983,619.30
其他应收款	4,499,051,911.42	3,961,109,025.14
	4,499,051,911.42	4,208,092,644.44

应收利息

	2019年12月31日	2018年12月31日
关联方借款利息	-	246,983,619.30

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
6个月内	3,333,466,319.64	3,289,525,408.45
6个月至1年	413,222,065.65	584,966,739.05
1年至2年	756,052,311.99	46,332,918.68
2至3年	31,669,591.89	23,047,546.16

3至4年	17,379,313.56	17,423,837.02
4至5年	16,489,347.02	2,017,453.33
5年以上	12,808,537.97	12,927,195.84
小计	4,581,087,487.72	3,976,241,098.53
减：其他应收款坏账准备	82,035,576.30	15,132,073.39
净值	4,499,051,911.42	3,961,109,025.14

其他应收款按性质分类如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
关联方往来款及借款	4,182,635,309.14	3,761,402,711.36
关联方利息	160,338,741.04	-
押金及保证金	182,579,505.45	185,542,674.49
代垫款	31,782,073.98	18,439,008.61
员工备用金及借款	776,982.08	613,245.07
其他	22,974,876.03	10,243,459.00
合计	4,581,087,487.72	3,976,241,098.53

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
上年年末余额	15,132,073.39	10,181,972.44
会计政策变更	9,344,409.77	-
本年年初余额	24,476,483.16	10,181,972.44
本年计提	63,177,015.28	4,950,100.95
本年转回	(5,607,318.64)	-
本年核销	(10,600.00)	-
处置子公司	(3.50)	-
本年年末余额	82,035,576.30	15,132,073.39

其他应收款及坏账准备按类别披露如下：

	2019年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,581,087,487.72	100.00	82,035,576.30	1.79

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备				
其中：保证金(不含质量保证金)	185,542,674.49	4.67	-	-
员工备用金及借款	613,245.07	0.01	-	-
账龄分析法	3,782,085,178.97	95.12	7,132,073.39	0.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备	8,000,000.00	0.20	8,000,000.00	100.00
合计	3,976,241,098.53	100.00	15,132,073.39	

2019年，其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	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		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	9,988,706.68	-	1,730,128.04	12,757,648.44	24,476,483.16
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(871,460.03)	824,616.96	46,843.07	-	-
—转入第三阶段	(53.00)	-	(261,207.20)	261,260.20	-
本年计提	38,467,142.26	22,386,683.04	2,247,341.18	75,848.80	63,177,015.28
本年转回	(4,515,764.67)	-	(99,050.17)	(992,503.80)	(5,607,318.64)
本年核销	-	-	-	(10,600.00)	(10,600.00)
处置子公司	(3.50)	-	-	-	(3.50)
年末余额	43,068,567.74	23,211,300.00	3,664,054.92	12,091,653.64	82,035,576.30

2019年，影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动如下：

	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		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	3,955,476,996.08	-	8,006,454.01	12,757,648.44	3,976,241,098.53
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(494,433,169.24)	485,068,800.00	9,364,369.24	-	-
—转入第三阶段	(10,600.00)	-	(326,509.00)	337,109.00	-
本年新增	3,514,573,095.29	232,113,000.00	2,290.00	-	3,746,688,385.29
终止确认	(2,654,778,867.48)	(485,068,800.00)	(975,181.82)	(992,503.80)	(3,141,815,353.10)
本年核销	-	-	-	(10,600.00)	(10,600.00)
处置子公司	(16,043.00)	-	-	-	(16,043.00)
年末余额	4,320,811,411.65	232,113,000.00	16,071,422.43	12,091,653.64	4,581,087,487.72

于2018年12月31日，按信用风险特征组合一账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月以内	3,284,893,111.53	86.85	-	-
7至12个月	495,010,095.00	13.09	4,950,100.95	1.00
5年以上	2,181,972.44	0.06	2,181,972.44	100.00
合计	3,782,085,178.97	100.00	7,132,073.39	

于2018年12月31日，单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

对方单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	5年以上	100.00	无法收回

于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	账面余额	占其他应收款 账面余额比例 (%)	性质或内容	账龄	坏账准备
济南市中控股集团有限公司	1,929,760,273.96	42.12	关联方借款 及利息	6个月以内	9,648,801.37
东莞市万科中交中天创合房地 地产有限公司	639,541,422.79	13.96	关联方借款 及利息	1-2年	1,087,220.42
杭州康欣置业有限公司	591,199,001.19	12.91	关联方借款 及利息	12个月以内	19,544,951.30
中交富力(北京)置业有限公 司	330,074,155.73	7.21	关联方借款 及往来款	12个月以内	561,370.78
佛山中交房地产开发有限公 司	279,483,000.00	6.10	关联方借款	6个月以内	9,239,666.53
合计	3,770,057,853.67	82.30			40,082,010.40

于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	账面余额	占其他应收款 账面余额比例 (%)	性质或内容	账龄	坏账准备
杭州康欣置业有限公司	770,273,034.90	19.37	关联方借款	6个月以内	-
东莞市万科中交中天创合房地 地产有限公司	696,821,750.46	17.52	关联方借款	6个月以内	-
佛山中交房地产开发有限公 司	576,019,200.00	14.49	关联方借款	12个月以内	137,736.43
佛山香颂置业有限公司	485,068,800.00	12.20	关联方借款	12个月以内	110,864.52
中交富力(北京)置业有限公 司	470,150,000.00	11.82	关联方借款	12个月以内	4,701,500.00
合计	2,998,332,785.36	75.40			4,950,100.95

5. 存货

	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	23,931,074,422.48	197,877,300.91	23,733,197,121.57
开发产品	6,010,247,330.69	235,453,151.06	5,774,794,179.63

	29,941,321,753.17	433,330,451.97	29,507,991,301.20
--	-------------------	----------------	-------------------

	2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	22,035,599,064.85	—	22,035,599,064.85
开发产品	2,559,395,038.69	12,004,661.91	2,547,390,376.78
	24,594,994,103.54	12,004,661.91	24,582,989,441.63

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	年末余额
2019年	12,004,661.91	421,325,790.06	433,330,451.97

	年初余额	本年计提	年末余额
2018年	—	12,004,661.91	12,004,661.91

于2019年12月31日，存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币1,500,344,215.63元(2018年12月31日：人民币1,605,041,725.39元)，其中本年资本化金额为人民币686,733,798.90元(2018年：人民币782,680,135.39元)。2019年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为6.11%(2018年：平均资本化率为5.43%)。

于2019年12月31日，账面价值人民币10,553,941,384.95元(2018年12月31日：人民币7,035,190,968.77元)的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，参见附注五、55。

开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
长沙中房瑞致	2012年4月	2022年7月	68.97亿元	477,661,661.19	268,474,237.79	4,295,807.66	741,840,091.32	-
苏州大河华章	2018年3月	2019年12月	25.44亿元	1,746,029,638.21	316,817,012.10	2,062,846,650.31	-	-
南京中交荣域	2017年8月	2022年4月	36.50亿元	1,712,979,948.64	711,043,060.79	1,353,689,719.05	1,070,333,290.38	-
苏州九雅花园	2019年9月	2020年10月	18.16亿元	836,051,402.96	94,415,755.32	-	930,467,158.28	-
天津中交梧桐花园	2016年6月	2019年3月	14.89亿元	606,420,689.54	1,658,601.03	608,079,290.57	-	-
天津美墅花园	2018年6月	2020年10月	5.52亿元	276,263,201.22	82,108,451.38	-	358,371,652.60	-
重庆中交漫山	2015年12月	2021年12月	55.13亿元	1,359,980,859.24	497,724,299.52	280,204,412.60	1,577,500,746.16	-
重庆中交中央公园	2017年9月	2025年3月	180.27亿元	5,113,932,336.20	1,277,220,653.05	1,690,548,063.62	4,700,604,925.63	-
温州中交御墅	2017年1月	2019年11月	15.00亿元	1,245,563,133.99	49,908,124.18	1,295,471,258.17	-	-
惠州中交香颂花园	2017年11月	2019年11月	7.50亿元	437,700,949.81	173,912,732.77	611,613,682.58	-	-
昆明中交锦绣雅郡	2017年9月	2020年5月	24.34亿元	1,268,951,122.74	514,466,582.85	1,602,991,133.95	180,426,571.64	-
武汉中交德禄香颂	2019年1月	2021年3月	8.39亿元	192,499,862.33	185,428,912.56	-	377,928,774.89	-
天津香颂理想花园	2018年10月	2021年10月	22.00亿元	945,332,157.11	381,990,321.05	-	1,327,322,478.16	182,287,429.53
杭州中交财富大厦	2016年12月	2019年11月	10.97亿元	612,492,559.56	157,989,928.22	770,482,487.78	-	-
宁波中交未来城(注)				48,967,069.68	734,452.90	49,701,522.58	-	-
宁波中交雅郡	2019年3月	2021年5月	6.19亿元	409,949,086.07	106,602,645.47	-	516,551,731.54	-

开发成本明细情况如下(续):

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
杭州悦美庐	2019年4月	2021年8月	30.50亿元	14,904,461.89	1,983,788,585.57	-	1,998,693,047.46	-
嘉兴中交四季美庐	2017年12月	2019年12月	16.91亿元	1,150,002,560.60	362,551,573.46	1,512,554,134.06	-	-
宁波中交君玺府	2017年1月	2019年11月	24.60亿元	2,190,978,167.29	150,947,633.28	2,341,925,800.57	-	-
慈溪中交月湖美庐	2017年12月	2020年5月	16.48亿元	1,374,801,593.01	245,370,905.04	-	1,620,172,498.05	-
北京中交富力樾熙府	2019年3月	2021年11月	27.71亿元	-	1,052,599,407.38	-	1,052,599,407.38	-
舟山成均雅院	2019年10月	2022年6月	12.98亿元	-	617,079,206.79	-	617,079,206.79	-
舟山成均云庐	2019年11月	2022年9月	14.95亿元	-	742,083,481.49	-	742,083,481.49	-
无锡中交花溪山庭	2020年4月	2021年9月	3.92亿元	-	94,517,890.12	-	94,517,890.12	-
昆明映像美庐	2019年9月	2022年11月	39.51亿元	-	1,976,075,737.15	-	1,976,075,737.15	-
宁波春风景里	2019年10月	2022年5月		-	1,536,413,552.19	-	1,536,413,552.19	-
长沙中交雅颂美庐	2019年9月	2021年8月	28.33亿元	-	1,673,189,558.77	-	1,673,189,558.77	-
粤东中交雅郡	2020年4月	2021年11月	16.68亿元	-	823,312,751.11	-	823,312,751.11	-
其他				14,136,603.57	(3,497,905.66)	(4,951,173.46)	15,589,871.37	15,589,871.38
合计				22,035,599,064.85	16,074,928,147.67	14,179,452,790.04	23,931,074,422.48	197,877,300.91

注: 本年本集团处置子公司宁波中交城市未来置业有限公司, 开发成本相应减少人民币 49,701,522.58 元。

开发产品明细情况如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额	存货跌价准备
			从开发成本转入	其他			
长沙中房瑞致	2018年12月	332,439,688.36	4,295,807.66	-	275,894,051.42	60,841,444.60	-
苏州中交璟庭	2018年5月	40,341,426.25	(5,983,420.50)	-	32,683,070.17	1,674,935.58	-
苏州中房颐园	2017年11月	15,833,934.35	31,968.57	-	14,315,758.37	1,550,144.55	-
天津中交金梧桐花园	2018年12月	7,021,999.34	608,079,290.57	-	604,790,384.03	10,310,905.88	-
重庆中交漫山	2018年12月	889,943,152.75	280,204,412.60	-	592,924,003.78	577,223,561.57	116,130,549.65
重庆中房那里(注)	2017年1月	87,948,517.55	-	50,378,751.24	6,978,888.86	131,348,379.93	-
重庆中房千寻	2012年12月	6,635,154.27	-	-	5,595,406.22	1,039,748.05	-
重庆中交中央公园	2018年12月	283,663,926.40	1,690,548,063.62	-	685,771,328.36	1,288,440,661.66	-
武汉中交江锦湾	2016年12月	207,475,663.86	(1,762.98)	-	14,489,105.42	192,984,795.46	9,078,172.90
宜兴中交上东湾	2017年8月	19,950,000.00	-	-	1,125,000.00	18,825,000.00	396,800.00
大丰中交美庐城	2017年10月	150,119,146.44	-	-	51,724,644.98	98,394,501.46	37,893,720.78
青岛中交阳光屿岸	2018年12月	169,258,721.14	-	-	61,762,089.52	107,496,631.62	18,956,330.54
石家庄中交财富中心	2018年5月	289,583,992.42	1,002,041.45	-	86,469,267.35	204,116,766.52	-
长沙中房F联邦	2013年12月	59,179,715.56	-	-	19,609,764.00	39,569,951.56	11,491,865.23
苏州大河华章	2019年12月	-	2,062,846,650.31	-	472,911,489.32	1,589,935,160.99	-
南京中交荣域	2019年8月	-	1,353,689,719.05	-	1,254,544,972.71	99,144,746.34	-
温州中交御墅	2019年9月	-	1,295,471,258.17	-	1,294,521,133.85	950,124.32	145,787.96
惠州中交香颂花园	2019年11月	-	611,613,682.58	-	564,656,470.95	46,957,211.63	-

开发产品明细情况如下(续):

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额	存货跌价准备
			从开发成本转入	其他			
昆明中交锦绣雅郡	2019年10月	-	1,602,991,133.95	-	1,139,875,135.13	463,115,998.82	-
杭州中交财富大厦	2019年11月	-	770,482,487.78	-	151,959,421.55	618,523,066.23	-
嘉兴中交四季美庐	2019年12月	-	1,512,554,134.06	-	1,098,453,366.53	414,100,767.53	41,359,924.00
宁波中交君玺府	2019年4月	-	2,341,925,800.57	-	2,298,222,974.18	43,702,826.39	-
合计		2,559,395,038.69	14,129,751,267.46	50,378,751.24	10,729,277,726.70	6,010,247,330.69	235,453,151.06

注：重庆中房那里项目本年由投资性房地产转入存货，开发产品相应增加人民币 50,378,751.24 元。

6. 一年内到期的非流动资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期应收款(附注五、9)	798,912,549.65	65,000,000.00
减：减值准备	4,297,099.49	-
净值	794,615,450.16	65,000,000.00

7. 其他流动资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
预缴税金	862,588,512.03	1,038,550,749.88
待抵扣税金	149,119,631.18	247,910,517.92
其他	-	3,114,683.64
合计	1,011,708,143.21	1,289,575,951.44

8. 可供出售金融资产

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
以成本计量	104,800,000.00	59,300,000.00	45,500,000.00

以成本计量的可供出售金融资产情况如下

2018 年

	账面余额			减值准备			持股比例 (%)	本年 现金红利
	年初余额	本年减少	年末余额	年初余额	本年减少	年末余额		
中交高新科技产业发展有限公司	45,000,000.00	-	45,000,000.00	-	-	-	15.00	-
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00	5.00	-
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00	-	16,800,000.00	16,800,000.00	-	16,800,000.00	3.26	-
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00	-	2,400,000.00	2,400,000.00	-	2,400,000.00	20.00	-
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	500,000.00	-	-	-	小于1.00	-
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00	-	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	小于1.00	-
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00	80,000.00	-	80,000.00	80,000.00	-	小于1.00	-
合计	104,880,000.00	80,000.00	104,800,000.00	59,380,000.00	80,000.00	59,300,000.00		-

9. 长期应收款

	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	8,000,000.00	40,000.00	7,960,000.00
关联方借款	1,118,307,898.47	5,708,685.02	1,112,599,213.45
小计	1,126,307,898.47	5,748,685.02	1,120,559,213.45
减：一年内到期的长期应收款	798,912,549.65	4,297,099.49	794,615,450.16
合计	327,395,348.82	1,451,585.53	325,943,763.29

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	9,496,904.95	-	9,496,904.95
关联方借款	1,213,220,848.06	-	1,213,220,848.06
小计	1,222,717,753.01	-	1,222,717,753.01
减：一年内到期的长期应收款	65,000,000.00	-	65,000,000.00
合计	1,157,717,753.01	-	1,157,717,753.01

2019年12月31日，长期应收款按照折现后净值列示，折现率为4.75%(2018年12月31日：4.75%)。

2019 年，长期应收款按照 12 个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

	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		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	9,023,201.87	-	-	-	9,023,201.87
本年计提	1,568,397.30	-	-	-	1,568,397.30
本年转回	(4,842,914.15)	-	-	-	(4,842,914.15)
年末余额	5,748,685.02	-	-	-	5,748,685.02

2019 年影响坏账准备变动的长期应收款账面余额变动如下：

	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		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	1,222,717,753.01	-	-	-	1,222,717,753.01
本年新增	299,001,882.12	-	-	-	299,001,882.12
终止确认	(395,411,736.66)	-	-	-	(395,411,736.66)
年末余额	1,126,307,898.47	-	-	-	1,126,307,898.47

10. 长期股权投资

	2019年12月31日	2018年12月31日
合营企业		
苏州中交路劲地产有限公司	352,654,378.37	318,223,259.45
常熟中南香缇苑房地产有限公司	95,966,772.83	-
杭州康欣置业有限公司	84,587,465.50	1,914,851.09
中交立达(天津)房地产开发有限公司	80,000,000.00	-
长沙金地金泰置业有限公司	76,524,314.82	96,168,211.99
佛山中交房地产开发有限公司	57,622,460.00	76,156,490.21
成都中交花源美庐置业有限公司	37,385,198.19	50,350,256.28
昆明中交金盛置业有限公司	29,168,399.20	49,898,295.31
中交富力(北京)置业有限公司	23,720,978.30	31,053,629.92
中交城市更新(深圳)有限公司	8,999,395.12	8,999,395.12
佛山香颂置业有限公司	-	72,194,259.95
小计	846,629,362.33	704,958,649.32
联营企业		
中交世茂(北京)置业有限公司	219,620,755.28	-
四川雅恒房地产开发有限公司	93,836,122.82	98,838,504.26
中交地产舟山有限公司	69,115,422.93	79,022,340.91
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	-	-
小计	382,572,301.03	177,860,845.17
合计	1,229,201,663.36	882,819,494.49

2019 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	宣告现金股利	
合营企业						
苏州中交路劲地产有限公司	392,000,000.00	318,223,259.45	-	34,431,118.92	-	352,654,378.37
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	-	-	175,886,772.83	(79,920,000.00)	95,966,772.83
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	1,914,851.09	95,000,000.00	(12,327,385.59)	-	84,587,465.50
中交立达(天津)房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	96,168,211.99	-	(19,643,897.17)	-	76,524,314.82
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	76,156,490.21	-	(18,534,030.21)	-	57,622,460.00
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	50,350,256.28	-	(12,965,058.09)	-	37,385,198.19
昆明中交金盛置业有限公司	70,000,000.00	49,898,295.31	-	(20,729,896.11)	-	29,168,399.20
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	31,053,629.92	-	(7,332,651.62)	-	23,720,978.30
中交城市更新(深圳)有限公司	9,000,000.00	8,999,395.12	-	-	-	8,999,395.12
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	72,194,259.95	-	(72,194,259.95)	-	-
小计	1,047,105,621.20	704,958,649.32	175,000,000.00	46,590,713.01	(79,920,000.00)	846,629,362.33

2019 年长期股权投资变动明细：

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	宣告现金股利	
联营企业						
中交世茂(北京)置业有限公司	225,000,000.00	-	225,000,000.00	(5,379,244.72)	-	219,620,755.28
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	98,838,504.26	-	(5,002,381.44)	-	93,836,122.82
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	79,022,340.91	-	4,543,689.80	(14,450,607.78)	69,115,422.93
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	-	-	-	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	-	-	-	-	-
小计	380,848,500.00	177,860,845.17	225,000,000.00	(5,837,936.36)	(14,450,607.78)	382,572,301.03
合计	1,427,954,121.20	882,819,494.49	400,000,000.00	40,752,776.65	(94,370,607.78)	1,229,201,663.36

2018 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动					年末余额	
			增加投资	权益法下 投资损失	宣告现金股利	子公司转 合营企业	合营企业 转子公司		其他
合营企业									
苏州中交劲地产有限公司	392,000,000.00	358,167,560.63	-	(39,944,301.18)	-	-	-	318,223,259.45	
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	-	97,020,000.00	(851,788.01)	-	-	-	96,168,211.99	
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	-	-	(13,843,509.79)	-	90,000,000.00	-	76,156,490.21	
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	(17,805,740.05)	-	90,000,000.00	-	72,194,259.95	
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	-	-	(6,625,643.72)	-	50,000,000.00	6,975,900.00	50,350,256.28	
昆明中交金盛置业有限公司	70,000,000.00	67,881,822.28	-	(17,983,526.97)	-	-	-	49,898,295.31	
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	(18,946,370.08)	-	-	-	31,053,629.92	
中交城市更新(深圳)有限公司	9,000,000.00	-	9,000,000.00	(604.88)	-	-	-	8,999,395.12	
杭州康欣置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	(3,398,048.91)	-	-	312,900.00	1,914,851.09	
中交石家庄房地产开发有限公司	233,141,400.00	183,002,707.78	-	(4,097,271.78)	-	-	(178,905,436.00)	-	
中交地产(海口)有限公司	30,500,000.00	27,099,789.27	-	(2,228,157.97)	-	-	(24,871,631.30)	-	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	12,439,898.54	-	(12,439,898.54)	-	-	-	-	
小计	1,135,747,021.20	648,591,778.50	161,020,000.00	(138,164,861.88)	-	230,000,000.00	(203,777,067.30)	7,288,800.00	704,958,649.32

2018 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动					年末余额	
			增加/(减少)投资	权益法下 投资损失	宣告现金股利	子公司转 合营企业	合营企业 转子公司		其他
联营企业									
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	(1,161,495.74)	-	-	-	-	98,838,504.26
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	185,841,646.75	(68,000,000.00)	(22,663,963.34)	(16,155,342.50)	-	-	-	79,022,340.91
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	-	396,000.00	(396,000.00)	-	-	-	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	-	92,500.00	(92,500.00)	-	-	-	-	-
北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)	-	-	-	-	-	-
小计	185,848,500.00	215,841,646.75	2,488,500.00	(24,313,959.08)	(16,155,342.50)	-	-	-	177,860,845.17
合计	1,321,595,521.20	864,433,425.25	163,508,500.00	(162,478,820.96)	(16,155,342.50)	230,000,000.00	(203,777,067.30)	7,288,800.00	882,819,494.49

11. 其他权益工具投资

2019年12月31日

	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资				
中交高新科技产业发展有限公司	45,000,000.00	3,968,790.00	48,968,790.00	战略投资
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	500,000.00	战略投资
合计	45,500,000.00	3,968,790.00	49,468,790.00	

本集团已选择将这些权益工具投资指定为按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，原因为本集团认为于损益确认该投资公允价值短期波动不符合本集团以长期目的持有该投资、以期实现其长远表现潜力的策略。

12. 投资性房地产

2019年

	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	554,240,511.95	420,000.00	554,660,511.95
处置	(16,446,285.40)	-	(16,446,285.40)
转出至存货	(55,293,742.10)	-	(55,293,742.10)
年末余额	482,500,484.45	420,000.00	482,920,484.45
累计折旧和摊销			
年初余额	175,095,703.85	138,454.80	175,234,158.65
计提	18,054,232.62	14,077.25	18,068,309.87
处置	(1,552,515.15)	-	(1,552,515.15)
转出至存货	(4,914,990.85)	-	(4,914,990.85)

年末余额	186,682,430.47	152,532.05	186,834,962.52
减值准备			
年初余额	931,418.00	-	931,418.00
年末余额	931,418.00	-	931,418.00
账面价值			
年末	294,886,635.98	267,467.95	295,154,103.93
年初	378,213,390.10	281,545.20	378,494,935.30

2018年

	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	553,968,442.98	420,000.00	554,388,442.98
由在建工程转入	272,068.97	-	272,068.97
年末余额	554,240,511.95	420,000.00	554,660,511.95
累计折旧和摊销			
年初余额	156,717,839.42	124,377.60	156,842,217.02
计提	18,377,864.43	14,077.20	18,391,941.63
年末余额	175,095,703.85	138,454.80	175,234,158.65
减值准备			
年初余额	931,418.00	-	931,418.00
年末余额	931,418.00	-	931,418.00
账面价值			
年末	378,213,390.10	281,545.20	378,494,935.30
年初	396,319,185.56	295,622.40	396,614,807.96

未办妥产权证书的投资性房地产情况：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	267,467.95	办理中
幼儿园	3,082,719.24	办理中
合计	3,350,187.19	

于2019年12月31日，账面价值为人民币33,487,807.85元(2018年12月31日：人民币36,975,631.06元)的投资性房地产用于银行借款抵押而所有权或使用权受限，参见附注五55。

13. 固定资产

2019年

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	61,905,342.19	816,245.59	30,057,259.39	26,306,969.57	119,085,816.74
购置	-	11,800.00	1,095,198.20	5,111,173.64	6,218,171.84
存货转入	9,840,710.08	-	-	-	9,840,710.08
处置	-	-	-	(422,193.35)	(422,193.35)
出售	-	-	(258,085.00)	(335,434.70)	(593,519.70)
处置子公司	-	-	(350,766.70)	(212,949.99)	(563,716.69)
年末余额	71,746,052.27	828,045.59	30,543,605.89	30,447,565.17	133,565,268.92
累计折旧					
年初余额	21,353,790.11	227,757.78	21,174,873.89	15,865,919.50	58,622,341.28
计提	2,027,492.02	132,607.93	2,594,118.18	5,041,428.51	9,795,646.64
处置	-	-	-	(419,152.87)	(419,152.87)
出售	-	-	(258,085.00)	(329,922.74)	(588,007.74)
处置子公司	-	-	(70,153.32)	(39,040.87)	(109,194.19)
年末余额	23,381,282.13	360,365.71	23,440,753.75	20,119,231.53	67,301,633.12
减值准备					
年初余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	2,941,110.04
计提	385,632.96	-	-	-	385,632.96
年末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00

账面价值					
年末	45,738,461.14	467,679.88	7,102,852.14	9,627,899.64	62,936,892.80
年初	38,310,876.04	588,487.81	8,882,385.50	9,740,616.07	57,522,365.42

2018年

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	61,905,342.19	345,299.13	30,999,246.52	23,120,588.90	116,370,476.74
购置	-	470,946.46	4,725,987.24	4,121,036.98	9,317,970.68
收购子公司	-	-	525,660.00	123,715.44	649,375.44
处置	-	-	(1,918,190.00)	(441,364.10)	(2,359,554.10)
出售	-	-	(3,473,748.17)	(289,836.00)	(3,763,584.17)
处置子公司	-	-	(801,696.20)	(327,171.65)	(1,128,867.85)
年末余额	61,905,342.19	816,245.59	30,057,259.39	26,306,969.57	119,085,816.74
累计折旧					
年初余额	19,310,762.30	164,470.26	22,538,326.56	12,625,325.86	54,638,884.98
计提	2,043,027.81	63,287.52	3,017,218.18	3,949,040.50	9,072,574.01
处置	-	-	(1,918,190.00)	(437,269.22)	(2,355,459.22)
出售	-	-	(2,447,246.10)	(248,920.64)	(2,696,166.74)
处置子公司	-	-	(15,234.75)	(22,257.00)	(37,491.75)
年末余额	21,353,790.11	227,757.78	21,174,873.89	15,865,919.50	58,622,341.28
减值准备					
年初余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	2,941,110.04
年末余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	2,941,110.04
账面价值					
年末	38,310,876.04	588,487.81	8,882,385.50	9,740,616.07	57,522,365.42
年初	40,353,903.85	180,828.87	8,460,919.96	9,794,829.04	58,790,481.72

暂时闲置的固定资产情况如下：

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	备注

房屋及建筑物	2,326,475.04	510,531.97	1,815,943.07	雅景湾会所102房
--------	--------------	------------	--------------	-----------

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 1,983,370.01 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 2,447,103.39 元)的房屋及建筑物用于银行借款抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、55。

14. 无形资产

2019年

	软件	其他	合计
原价			
年初余额	13,071,595.39	26,000.00	13,097,595.39
购置	2,271,999.69	-	2,271,999.69
年末余额	15,343,595.08	26,000.00	15,369,595.08
累计摊销			
年初余额	6,820,959.64	26,000.00	6,846,959.64
计提	2,130,468.79	-	2,130,468.79
年末余额	8,951,428.43	26,000.00	8,977,428.43
账面价值			
年末	6,392,166.65	-	6,392,166.65
年初	6,250,635.75	-	6,250,635.75

2018年

	软件	其他	合计
原价			
年初余额	10,404,148.12	26,000.00	10,430,148.12
购置	2,741,991.71	-	2,741,991.71
收购子公司	6,000.00	-	6,000.00
出售及报废	(11,100.00)	-	(11,100.00)
处置子公司	(69,444.44)	-	(69,444.44)
年末余额	13,071,595.39	26,000.00	13,097,595.39
累计摊销			
年初余额	5,175,906.99	26,000.00	5,201,906.99
计提	1,673,513.77	-	1,673,513.77

出售及报废	(11,100.00)	-	(11,100.00)
处置子公司	(17,361.12)	-	(17,361.12)
年末余额	6,820,959.64	26,000.00	6,846,959.64
账面价值			
年末	6,250,635.75	-	6,250,635.75
年初	5,228,241.13	-	5,228,241.13

15. 长期待摊费用

2019年

	年初余额	本年增加	本年摊销	本年转出	年末余额
装修费用	12,572,429.59	2,365,252.51	3,379,023.27	876,233.67	10,682,425.16
房租租金		950,525.00	528,069.48		422,455.52
营销设施建造费	20,990,672.59	14,588,571.38	11,150,451.66		24,428,792.31
租入固定资产改良支出		47,706.42	6,625.84		41,080.58
融资顾问费	7,666,666.67		6,541,666.67		1,125,000.00
其他	364,141.46	62,075.47	137,017.17		289,199.76
合计	41,593,910.31	18,014,130.78	21,742,854.09	876,233.67	36,988,953.33

2018年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	9,258,877.07	7,892,527.17	4,578,974.65	12,572,429.59
房租租金	265,300.74	182,438.92	447,739.66	-
营销设施建造费	34,387,476.64	263,009.52	13,659,813.57	20,990,672.59
融资顾问费	14,666,666.67		7,000,000.00	7,666,666.67
其他	199,097.57	259,053.31	94,009.42	364,141.46
合计	58,777,418.69	8,597,028.92	25,780,537.30	41,593,910.31

16. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产明细如下：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	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	187,498,902.12	46,874,725.53	10,090,776.99	2,522,694.25
可抵扣亏损	138,626,153.53	34,656,538.38	416,560,637.35	95,455,004.47
未实现内部销售利润	657,933,288.58	164,483,322.14	529,302,648.62	117,836,505.62
已计提未支付的利息费用	56,636,142.79	14,159,035.70	68,496,912.56	17,124,228.14
已计提未支付的土地增值税	632,932,446.43	158,233,111.61	-	-
其他	16,965,027.75	4,241,256.94	22,411,786.70	5,602,946.69
	1,690,591,961.20	422,647,990.30	1,046,862,762.22	238,541,379.17

递延所得税负债明细：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	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
评估增值	60,535,298.07	15,133,824.52	85,940,969.52	21,485,242.38
已计提未收取的利息收入	235,826,963.63	58,956,740.91	74,236,544.92	18,559,136.23
其他	4,281,690.00	1,070,422.50	312,900.00	78,225.00
合计	300,643,951.70	75,160,987.93	160,490,414.44	40,122,603.61

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	49,817,027.81	372,830,962.49	-	238,541,379.17
递延所得税负债	49,817,027.81	25,343,960.12	-	40,122,603.61

未确认递延所得税资产的明细如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
可抵扣暂时性差异	649,793,306.81	101,433,313.71
可抵扣亏损	577,139,561.62	113,565,247.65
合计	1,226,932,868.43	214,998,561.36

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认相应的递延所得税资产。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019年12月31日	2018年12月31日
2019年	-	12,920,970.02
2020年	4,558,757.31	7,187,035.63
2021年	-	5,210,224.21
2022年	25,040,545.27	34,185,481.41
2023年	258,394,005.94	54,061,536.38
2024年	289,146,253.10	-
合计	577,139,561.62	113,565,247.65

17. 其他非流动资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
预付土地款	534,567,150.00	-
其它	3,114,683.64	-
合计	537,681,833.64	-

18. 资产减值准备

2019年

	上年年末余额	会计政策变更	年初余额	本年计提	本年减少			年末余额
					转回	转销/核销	处置子公司	
坏账准备	15,350,899.38	18,462,530.86	33,813,430.24	64,828,243.84	(10,545,152.01)	(10,600.00)	(3.50)	88,085,918.57
存货跌价准备	12,004,661.91	-	12,004,661.91	421,325,790.06	-	-	-	433,330,451.97
可供出售金融资产减值准备	59,300,000.00	(59,300,000.00)	-	-	-	-	-	-
投资性房地产减值准备	931,418.00	-	931,418.00	-	-	-	-	931,418.00
固定资产减值准备	2,941,110.04	-	2,941,110.04	385,632.96	-	-	-	3,326,743.00
合计	90,528,089.33	(40,837,469.14)	49,690,620.19	486,539,666.86	(10,545,152.01)	(10,600.00)	(3.50)	525,674,531.54

2018年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	10,406,138.43	4,950,100.95	(5,340.00)	-	15,350,899.38
存货跌价准备	-	12,004,661.91	-	-	12,004,661.91
可供出售金融资产减值准备	59,380,000.00	-	-	(80,000.00)	59,300,000.00
投资性房地产减值准备	931,418.00	-	-	-	931,418.00
固定资产减值准备	2,941,110.04	-	-	-	2,941,110.04
合计	73,658,666.47	16,954,762.86	(5,340.00)	(80,000.00)	90,528,089.33

19. 应付账款

应付账款不计息。通常在12个月内清偿。

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付工程款	5,969,079,201.43	3,386,993,867.97
应付营销费用款	33,998,129.25	11,744,721.59
应付材料款	970,415.91	850,404.87
应付工程保留金	10,433,422.06	3,854,296.60
应付设备采购款	5,207,699.93	5,036,031.50
其他	16,726,830.26	23,323,769.85
合计	6,036,415,698.84	3,431,803,092.38

账龄超过1年的重要应付账款如下：

	2019年12月31日	未偿还原因
江苏省苏中建设集团股份有限公司	124,268,517.75	尚未最终结算，未到支付时点
重庆万泰建设(集团)有限公司	99,274,129.37	尚未最终结算，未到支付时点
重庆昌林建筑工程有限公司	97,180,061.05	尚未最终结算，未到支付时点
广东恒辉建设集团股份有限公司	70,673,023.15	尚未最终结算，未到支付时点
江苏南通三建集团有限公司	60,790,913.67	尚未最终结算，未到支付时点
合计	452,186,644.99	

20. 预收款项

	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	9,455,368,324.94	12,287,424,542.06
1年以上	2,325,177,140.36	4,303,334,824.17
合计	11,780,545,465.30	16,590,759,366.23

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项如下：

	预收金额	未结转原因
慈溪中交月湖美庐	1,477,408,470.00	尚未交付
昆明中交锦绣雅郡	485,108,344.00	尚未交付
杭州中交财富大厦	194,551,371.00	尚未交付
南京中交荣域	167,196,342.00	尚未交付
合计	2,324,264,527.00	

预收款项按性质分类如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
预收购房款	11,779,122,150.92	16,580,540,399.36
租赁费	1,210,456.34	1,261,456.67
物业、停车管理费	84,090.00	276,550.00
其他	128,768.04	8,680,960.20
合计	11,780,545,465.30	16,590,759,366.23

预收款项按主要项目列示如下：

项目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	预计/已竣工时间	预售比例 (%)
重庆中交中央公园一期	21,561,658.00	13,446,457.00	2019年5月	64.49
重庆中交中央公园二期	2,444,263,936.00	2,680,653,420.00	2019年11月	68.34
重庆中交中央公园三期	761,450,120.00	-	2021年5月	51.95
重庆中交中央公园四期	724,072,036.00	-	2022年10月	28.16
慈溪中交月湖美庐	1,931,846,814.00	1,477,408,470.00	2020年5月	99.17
苏州大河华章	1,260,504,461.81	-	2019年12月	87.98
南京中交荣域一期	14,019,022.56	1,503,913,177.00	2019年8月	94.04
南京中交荣域二期	958,167,810.00	167,196,342.00	2022年4月	58.50
昆明中交锦绣雅郡-A1	163,022,816.00	-	2020年5月	90.73
昆明中交锦绣雅郡-A2	681,841,698.00	2,626,787,754.00	2019年10月	90.71
宁波中交雅郡	634,907,049.00	-	2021年5月	91.31
长沙中房瑞致1号地	6,250,341.15	122,055,711.00	2018年12月	97.86
长沙中房瑞致2号地	2,630,311.00	315,277.42	2015年12月	99.28
长沙中房瑞致3号地	630,280,127.93	-	2020年12月	91.51
长沙中房瑞致4号地	2,912,724.88	50,041,062.27	2017年12月 -2018年6月	99.64
长沙中房瑞致6号地	488,904.00	1,081,612.98	2015年6月	99.89
长沙中房瑞致6号地集中商业	116,101,480.00	-	2020年10月	100.00
杭州中交财富大厦	527,452,100.00	434,099,353.00	2019年11月	58.14
重庆中交漫山一期	64,575.56	16,207,418.41	2017年12月	74.95
重庆中交漫山二期			2018年6月	63.82

	26,000.00	28,350,159.00		
重庆中交漫山三期	10,141,394.38	649,603,976.00	2018年12月	68.14
重庆中交漫山四期	38,199,623.00	-	2021年6月	2.89
重庆中交漫山五期	231,720,319.00	-	2021年10月	16.01
北京中交富力樾熙府	164,155,665.00	-	2021年11月	83.28
嘉兴中交四季美庐	128,633,421.64	770,390,566.00	2019年12月	84.14
天津香颂理想花园	127,489,972.00	-	2021年10月	17.49
昆明映像美庐	68,656,653.00	-	2022年11月	4.25
天津美墅花园	65,550,360.00	-	2020年10月	16.41
惠州中交香颂花园	13,376,834.00	736,418,886.07	2019年11月	86.24
青岛中交阳光屿岸	11,981,805.00	16,132,736.80	2018年12月	95.03
舟山成均雅院	11,645,842.00		2022年6月	5.51
武汉中交德禄香颂	10,699,756.00	-	2021年3月	1.53
武汉中交江锦湾	6,895,556.03	12,272,303.21	2016年12月	81.44
大丰中交美庐城	3,475,524.66	8,549,838.37	2017年10月	82.36
苏州中房颐园一期	2,114,125.00	1,528,241.82	2016年7月	99.87
苏州中房颐园二期	10,000.00	3,262,857.00	2017年11月	100.00
苏州中交璟庭	1,567,922.00	32,916,343.24	2018年5月	99.93
天津中交金梧桐花园	-	1,008,014,508.25	2019年3月	98.52
石家庄中交财富中心	-	14,944,377.00	2018年5月	91.39
宁波中交君玺府	-	2,606,641,297.00	2019年11月	99.81
温州中交御墅	-	1,590,809,605.00	2019年11月	100.00
其他	943,392.32	7,498,649.52		

合计	11,779,122,150.92	16,580,540,399.36		
----	-------------------	-------------------	--	--

21. 应付职工薪酬

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	101,625,551.58	377,735,137.77	373,797,782.77	105,562,906.58
离职后福利(设定 提存计划)	2,002,445.23	26,562,979.16	27,677,954.07	887,470.32
辞退福利	70,723.00	1,862,286.65	1,933,009.65	-
其他短期薪酬	-	153,399.67	153,399.67	-
合计	103,698,719.81	406,313,803.25	403,562,146.16	106,450,376.90

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	86,381,861.47	350,623,241.12	335,379,551.01	101,625,551.58
离职后福利(设定 提存计划)	952,672.10	28,045,446.96	26,995,673.83	2,002,445.23
辞退福利	-	1,030,126.91	959,403.91	70,723.00
其他短期薪酬	-	408,617.50	408,617.50	-
合计	87,334,533.57	380,107,432.49	363,743,246.25	103,698,719.81

短期薪酬如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补 贴	96,398,647.46	306,070,004.30	304,214,265.32	98,254,386.44

职工福利费	-	18,528,860.85	18,447,113.65	81,747.20
社会保险费	586,255.86	15,546,020.40	15,588,383.28	543,892.98
其中：医疗保险费	528,498.38	13,857,750.43	13,905,388.55	480,860.26
工伤保险费	19,544.93	617,435.29	615,210.88	21,769.34
生育保险费	38,212.55	1,067,974.68	1,064,923.85	41,263.38
其他	-	2,860.00	2,860.00	-
住房公积金	151,728.10	19,279,499.43	19,048,731.51	382,496.02
工会经费和职工教育经费	3,636,881.34	4,075,964.43	4,914,915.08	2,797,930.69
其他短期薪酬	852,038.82	14,234,788.36	11,584,373.93	3,502,453.25
合计	101,625,551.58	377,735,137.77	373,797,782.77	105,562,906.58

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	81,907,811.10	297,585,458.86	283,094,622.50	96,398,647.46
职工福利费	-	15,964,613.16	15,964,613.16	-
社会保险费	473,550.44	14,000,222.04	13,887,516.62	586,255.86
其中：医疗保险费	427,796.41	12,433,796.76	12,333,094.79	528,498.38
工伤保险费	17,596.44	636,323.91	634,375.42	19,544.93
生育保险费	28,157.59	930,101.37	920,046.41	38,212.55
住房公积金	110,032.10	16,031,885.39	15,990,189.39	151,728.10
工会经费和职工教育经费	3,756,579.13	3,681,847.65	3,801,545.44	3,636,881.34
其他短期薪酬	133,888.70	3,359,214.02	2,641,063.90	852,038.82
合计	86,381,861.47	350,623,241.12	335,379,551.01	101,625,551.58

设定提存计划如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,018,353.55	24,716,724.35	24,995,270.07	739,807.83
失业保险费	37,178.68	948,827.19	949,727.04	36,278.83
企业年金缴费	946,913.00	897,427.62	1,732,956.96	111,383.66

合计	2,002,445.23	26,562,979.16	27,677,954.07	887,470.32
----	--------------	---------------	---------------	------------

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	815,783.90	24,924,591.99	24,722,022.34	1,018,353.55
失业保险费	29,627.20	844,259.64	836,708.16	37,178.68
企业年金缴费	107,261.00	2,276,595.33	1,436,943.33	946,913.00
合计	952,672.10	28,045,446.96	26,995,673.83	2,002,445.23

22. 应交税费

	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	56,644,423.79	100,035,128.39
所得税	293,746,665.95	93,043,636.79
土地增值税	776,862,336.35	557,072,825.37
城市维护建设税	3,529,532.68	6,137,229.32
教育费附加	1,527,063.46	2,641,012.86
地方教育费附加	1,028,439.76	1,780,232.91
房产税	506,890.38	823,911.29
土地使用税	2,016,117.05	1,391,774.86
个人所得税	8,310,115.49	3,721,492.08
其他	1,825,308.57	15,357,313.33
合计	1,145,996,893.48	782,004,557.20

23. 其他应付款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	-	89,576,041.42
应付股利	145,444,132.50	96,544,132.50
其他应付款	4,578,712,805.99	1,725,287,746.17
合计	4,724,156,938.49	1,911,407,920.09

应付利息

	2019年12月31日	2018年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息		12,884,852.64
企业债券利息		64,900,465.00
关联方借款利息		11,790,723.78
合计		89,576,041.42

应付股利

	2019年12月31日	2018年12月31日
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
应付少数股东股利	142,569,382.50	93,669,382.50
合计	145,444,132.50	96,544,132.50

其他应付款

	2019年12月31日	2018年12月31日
关联方往来款	59,415,486.47	197,149,093.41
关联方借款	4,098,559,270.08	1,199,799,665.00
关联方借款利息	48,439,988.87	-
非关联方往来款	14,037,661.10	18,228,633.22
保证金	153,590,420.77	70,277,138.65
员工款项	1,340,273.51	1,715,105.10
代收契税和维修基金等款项	116,798,611.51	103,331,921.99
客户订金和诚意金	34,017,166.80	80,914,476.06
其他	52,513,926.88	53,871,712.74
合计	4,578,712,805.99	1,725,287,746.17

于 2019 年 12 月 31 日，上述关联方借款的年利率为 4.35%-9.98% (2018 年 12 月 31 日：5.80%-8.90%)。

24. 一年内到期的非流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
--	-------------	-------------

一年内到期的长期借款(附注五、26)	2,623,243,526.10	1,224,200,000.00
一年内到期的应付债券(附注五、27)	762,543,708.09	1,650,743,867.71
一年内到期的长期应付款(附注五、28)	1,084,871,598.16	435,438,730.67
合计	4,470,658,832.35	3,310,382,598.38

25. 其他流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
待转销项税	25,662,856.79	9,771,939.38

26. 长期借款

	2019年12月31日	2018年12月31日
抵押借款(注1)	5,404,314,693.86	4,809,392,287.02
质押借款(注2)	495,708,595.89	600,000,000.00
保证借款(注3)	1,403,249,766.69	1,995,400,000.00
抵押且保证借款(注4)	1,896,126,142.53	324,000,000.00
小计	9,199,399,198.97	7,728,792,287.02
减：一年内到期的长期借款(附注五、24)	2,623,243,526.10	1,224,200,000.00
合计	6,576,155,672.87	6,504,592,287.02

于2019年12月31日，上述借款的年利率为4.75%-8.80%(2018年12月31日：4.99%-8.00%)。

注1：于2019年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为人民币9,196,229,319.43元(2018年12月31日：人民币5,382,756,465.52元)的存货(包括土地使用权)为抵押取得。

注2：于2019年12月31日，本集团质押借款以本公司所持有的中交房地产管理集团有限公司(原北京联合置业有限公司)100%股权为质押取得。于2018年12月31日，本集团质押借款以本公司子公司中交(宁波)置业有限公司以其持有的慈溪中交房地产开发有限公司100%股权为质押取得。

注3：于2019年12月31日，本集团保证借款中人民币1,076,200,000.00元(2018年12月31日：人民币541,400,000.00元)为关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5(5)，人民币325,000,000.00元(2018年12月31日：人民币1,454,000,000.00元)为本公司为子公司提供保证担保。

注4：于2019年12月31日，本集团抵押且保证借款以账面价值人民币1,357,712,065.52元(2018年12月31日：人民币1,496,594,400.00元)的存货(包括土地使用权)为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保。

27. 应付债券

	2019年12月31日	2018年12月31日
中房地产2015年公司债(一期)	709,928,323.70	696,008,902.24
中房地产2016年非公开债(一期)	-	652,399,534.91
中房地产2016年公司债(二期)	476,225,489.38	466,336,724.22
中房地产2016年非公开债(二期)	-	998,344,332.80
中交地产2019年非公开债(一期)	725,864,731.61	-
中交地产2019年非公开债(二期)	1,010,270,888.84	-
小计	2,922,289,433.53	2,813,089,494.17
减：一年内到期的应付债券(附注五、24)	762,543,708.09	1,650,743,867.71
合计	2,159,745,725.44	1,162,345,626.46

应付债券的增减变动情况如下：

2019年

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	一年内到期的 应付债券	年末净值
中房地产2015年公司债(一期)	7亿元	2015/8/12	五年	7亿元	696,008,902.24	-	29,540,000.00	2,484,582.73	18,105,161.27	709,928,323.70	709,928,323.70	-
中房地产2016年非公开债(一期)	10亿元	2016/3/11	三年	10亿元	652,399,534.91	-	7,931,768.89	-	660,331,303.80	-	-	-
中房地产2016年公司债(二期)	4.7亿元	2016/7/8	五年	4.7亿元	466,336,724.22	-	17,343,000.00	1,450,370.00	8,904,604.84	476,225,489.38	8,438,395.16	467,787,094.22
中房地产2016年非公开债(二期)	10亿元	2016/9/13	三年	10亿元	998,344,332.80	-	27,580,000.00	-	1,025,924,332.80	-	-	-
中交地产2019年非公开债(一期)	7亿元	2019/2/20	三年	7亿元	-	700,000,000.00	29,219,999.97	(3,355,268.36)	-	725,864,731.61	29,219,999.97	696,644,731.64
中交地产2019年非公开债(二期)	10亿元	2019/8/23	三年	10亿元	-	1,000,000,000.00	14,956,989.26	(4,686,100.42)	-	1,010,270,888.84	14,956,989.26	995,313,899.58
合计	48.7亿元			48.7亿元	2,813,089,494.17	1,700,000,000.00	126,571,758.12	(4,106,416.05)	1,713,265,402.71	2,922,289,433.53	762,543,708.09	2,159,745,725.44

27. 应付债券(续)

应付债券的增减变动情况如下(续):

2018 年

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	一年内到期的应付债券	年末净值
中房地产2015年公司债(一期)	7亿元	2015/8/12	五年	7亿元	693,575,090.58	2,433,811.66	-	696,008,902.24	-	696,008,902.24
中房地产2016年非公开债(一期)	10亿元	2016/3/11	三年	10亿元	996,306,541.13	3,092,993.78	347,000,000.00	652,399,534.91	652,399,534.91	-
中房地产2016年公司债(二期)	4.7亿元	2016/7/8	五年	4.7亿元	464,942,539.82	1,394,184.40	-	466,336,724.22	-	466,336,724.22
中房地产2016年非公开债(二期)	10亿元	2016/9/13	三年	10亿元	996,087,450.26	2,256,882.54	-	998,344,332.80	998,344,332.80	-
合计	31.7亿元			31.7亿元	3,150,911,621.79	9,177,872.38	347,000,000.00	2,813,089,494.17	1,650,743,867.71	1,162,345,626.46

28. 长期应付款

	2019年12月31日	2018年12月31日
非关联方借款	1,018,849,561.84	162,500,000.00
关联方借款	4,157,329,556.51	2,407,586,618.90
其他	9,600,728.55	12,319,137.35
小计	5,185,779,846.90	2,582,405,756.25
减：一年内到期的部分(附注五、24)	1,084,871,598.16	435,438,730.67
合计	4,100,908,248.74	2,146,967,025.58

于 2019 年 12 月 31 日，上述非关联方借款的年利率为 7.70%(2018 年 12 月 31 日：8.17%)，以及关联方借款的年利率为 5.51%-9.00%(2018 年 12 月 31 日：5.60%-9.63%)。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团的非关联方长期应付款为向国新融资租赁有限公司取得的借款，融资用于中交地产产业发展有限公司（原深圳市中住汇智实业有限公司）及中交地产股份有限公司生产经营，抵押物为中交地产产业发展有限公司（原深圳市中住汇智实业有限公司）账面价值为人民币 1,983,370.01 元的固定资产以及账面价值为人民币 33,487,807.85 元的投资性房地产。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团为取得关联方长期应付款而提供的质押为本公司持有的中房(苏州)地产有限公司 70% 股权。于 2018 年 12 月 31 日，本集团为取得关联方长期应付款而抵押的存货账面价值为人民币 155,840,103.25 元，以及提供的质押为本公司持有的中房(苏州)地产有限公司 70% 股权。

29. 长期应付职工薪酬

	2019年12月31日	2018年12月31日
其他长期福利	521,153.91	355,847.50

30. 预计负债

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	-	74,238,406.11	-	74,238,406.11
未决诉讼	1,482,321.88	1,064,245.91	1,482,321.88	1,064,245.91
合计	1,482,321.88	75,302,652.02	1,482,321.88	75,302,652.02

本集团未决诉讼主要为本集团物业的承租方起诉本公司相关子公司违约并要求赔偿经济损失，本集团根据案件审理情况预计的可能赔付金额。

31. 递延收益

	2019年12月31日	2018年12月31日
车库配套财政补贴	2,966,954.22	3,226,603.47

2019年涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
车库配套财政补贴	3,226,603.47	259,649.25	2,966,954.22	与资产相关

2018年涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
车库配套财政补贴	3,654,369.54	427,766.07	3,226,603.47	与资产相关

32. 其他非流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
待转销项税	499,879.23	410,264.14

33. 股本

2019年

	年初余额	送股	年末余额
人民币普通股	445,790,827.00	89,158,165.00	534,948,992.00

2018年

	年初余额	送股	年末余额
人民币普通股	297,193,885.00	148,596,942.00	445,790,827.00

2019年，本公司股份变动情况见附注五、37。

34. 资本公积

2019年

	股本溢价
年初余额	221,133,504.99
加：其他	189,097.84
年末余额	221,322,602.83

2018年

	股本溢价
上年年末余额	465,913,702.99
加：同一控制下企业合并	819,945,841.00
本年年初余额	1,285,859,543.99
减：同一控制下企业的企业于合并日前股东减少资本	200,000,000.00
减：同一控制下企业合并	866,346,200.00
加：其他	1,620,161.00
本年年末余额	221,133,504.99

35. 其他综合收益

于2019年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	上年年末余额	会计政策变更	本年初余额	增减变动	本年年末余额
其他权益工具投资公允价值变动	-	(53,228,912.67)	(53,228,912.67)	(2,494,494.83)	(55,723,407.50)

2019年其他综合收益当期发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
其他权益工具投资公允价值变动	(3,325,993.11)	(831,498.28)	(2,494,494.83)	-

36. 盈余公积

2019年

	上年年末余额	会计政策变更	本年初余额	本年增加	本年年末余额
法定盈余公积	100,910,324.07	5,406,039.87	106,316,363.94	880,756.28	107,197,120.22

2018年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	95,262,916.77	5,647,407.30	100,910,324.07

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

37. 未分配利润

	2019年	2018年
上年年末未分配利润	1,517,152,249.59	1,237,123,677.72
加：会计政策变更(注1)	41,951,646.17	-
同一控制下企业合并	-	(40,481,711.84)
年初未分配利润	1,559,103,895.76	1,196,641,965.88
归属于母公司股东的净利润	542,500,319.33	809,869,355.55
减：购买子公司少数股东权益	-	80,573,902.34
提取法定盈余公积	880,756.28	5,647,407.30
分配现金股利(注2)	84,700,257.13	154,540,820.20
分配股票股利(注2)	89,158,165.00	148,596,942.00
同一控制下合并的企业于合并日前分配原股东利润	-	100,000,000.00
年末未分配利润	1,926,865,036.68	1,517,152,249.59

注1： 2019年度，本集团适用财政部2017年颁布的新金融工具准则，根据衔接规定，调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关科目。

注2： 根据本公司于2019年5月6日召开的2018年度股东大会审议通过的《2018年度利润分配方案》，本公司按2018年末总股本445,790,827股为基数，每10股派发现金股利人民币1.90元(含税)，派送股票股利2股，共派发现金股利人民币84,700,257.13元，派送股票股利89,158,165股。

38. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,033,957,101.00	10,492,356,777.28	8,931,299,773.38	6,181,207,778.49
其他业务	29,311,210.16	4,310,095.59	16,268,139.22	3,027,600.66
合计	14,063,268,311.16	10,496,666,872.87	8,947,567,912.60	6,184,235,379.15

营业收入列示如下：

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	13,943,922,574.91	10,456,955,872.95	8,837,271,978.57	6,144,605,477.63
房产租赁	75,129,286.02	25,979,000.37	78,479,475.77	30,127,470.78
物业管理	7,879,864.65	6,861,104.47	8,001,149.23	6,474,830.08
其他	36,336,585.58	6,870,895.08	23,815,309.03	3,027,600.66
合计	14,063,268,311.16	10,496,666,872.87	8,947,567,912.60	6,184,235,379.15

营业收入前五大项目列示如下：

项目名称	本年发生额	占营业收入比例 (%)
宁波中交君玺府	2,432,533,101.92	17.30
昆明中交锦绣雅郡	1,964,843,495.41	13.97
温州中交御墅	1,477,872,921.17	10.51
南京中交荣域一期	1,464,204,233.15	10.41
嘉兴中交四季美庐	1,137,346,615.64	8.09
合计	8,476,800,367.29	60.28

39. 税金及附加

	2019年	2018年
土地增值税	491,201,254.37	723,201,926.60
营业税	110,463.00	1,428,723.33
城市维护建设税	30,452,377.16	28,352,414.35
教育费附加	13,390,596.10	13,898,234.57
地方教育费附加	8,915,425.69	6,444,152.41
房产税	5,960,644.20	8,044,807.76
土地使用税	5,700,066.67	2,833,306.75
其他	12,625,924.67	13,823,419.42
合计	568,356,751.86	798,026,985.19

40. 销售费用

	2019年	2018年
销售服务费	89,097,289.70	65,023,609.05
广告宣传费	69,164,161.09	74,155,972.56
委托代销手续费	62,534,293.11	58,589,610.12
职工薪酬	29,011,626.69	31,028,912.71
物业管理费	13,302,834.17	7,408,957.46
营销设施建造费	11,150,451.66	13,659,813.57
劳务费	10,834,501.43	1,428,362.17
展览费	14,769,167.33	7,915,096.00
办公费	3,791,509.24	4,034,302.83
其他	42,799,369.96	35,050,765.64
合计	346,455,204.38	298,295,402.11

41. 管理费用

	2019年	2018年
职工薪酬	250,922,679.69	243,668,350.31
办公费	33,407,544.58	37,016,982.54
差旅交通费	20,135,930.19	18,491,714.04
咨询审计费	19,331,496.50	20,936,572.39
业务招待费	9,920,351.31	8,986,691.75
折旧费	8,524,928.36	7,462,441.57
物业管理费	6,866,970.58	3,816,699.34
无形资产摊销	1,810,235.19	1,540,559.41
其他	19,409,082.87	15,639,426.00
合计	370,329,219.27	357,559,437.35

42. 财务费用

	2019年	2018年
利息支出	1,100,961,512.12	1,051,047,478.82
减：利息收入	394,825,771.98	349,020,243.43
减：利息资本化金额	686,733,798.90	782,680,135.39
手续费支出	1,702,085.78	1,516,473.44
其他支出	2,285,649.41	13,577,563.36
合计	23,389,676.43	(65,558,863.20)

2019年，借款费用资本化金额人民币686,733,798.90元(2018年：人民币782,680,135.39元)已计入存货开发成本。

43. 其他收益

	2019年	2018年	与资产/收益相关
产业发展扶持基金	38,809,000.00	38,627,400.00	与收益相关
车库配套费财政补贴	259,649.25	427,766.07	与资产相关
个人所得税手续费返还	253,465.07	141,909.55	与收益相关
其他	174,089.79	30,048.00	与收益相关
合计	39,496,204.11	39,227,123.62	

44. 投资收益

	2019年	2018年
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	2,865,674.42	58,836,554.67
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	40,752,776.65	(162,478,820.96)
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	-	236,375,218.86
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	6,975,900.00
		-
合计	43,618,451.07	139,708,852.57

45. 信用减值损失

	2019年
应收账款坏账损失	(12,087.96)
其他应收款坏账损失	57,569,696.64
财务担保合同减值损失	74,238,406.11
长期应收款坏账损失	(3,274,516.85)
合计	128,521,497.94

46. 资产减值损失

	2019年	2018年
坏账损失	-	4,944,760.95
存货跌价损失	421,325,790.06	12,004,661.91
固定资产减值损失	385,632.96	-
合计	421,711,423.02	16,949,422.86

47. 资产处置收益

	2019年	2018年
处置固定资产利得	33,002.80	795,601.57
处置其他长期资产利得	19,827.59	-
合计	52,830.39	795,601.57

48. 营业外收入

	2019年	2018年	计入本年 非经常性损益
罚没利得	200,561.60	2,171,755.21	200,561.60
与日常活动无关的政府补助	-	2,382.00	-
违约金收入	1,877,395.19	2,740,282.71	1,877,395.19
其他	1,645,973.85	2,951,094.05	1,645,973.85
合计	3,723,930.64	7,865,513.97	3,723,930.64

计入营业外收入的政府补助：

	2019年	2018年	与资产/收益相关
其他	-	2,382.00	与收益相关

49. 营业外支出

	2019年	2018年	计入本年 非经常性损益
罚没及滞纳金支出	489,394.58	429,613.81	489,394.58
捐赠支出	1,980,000.00	200,000.00	1,980,000.00
违约金支出	-	2,803,948.16	-
预计未决诉讼损失	1,064,245.91	352,744.37	1,064,245.91
其他	468,420.22	23,400.00	468,420.22
合计	4,002,060.71	3,809,706.34	4,002,060.71

50. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2019年	2018年
房地产销售成本	10,456,955,872.95	6,144,605,477.63
职工薪酬	279,934,306.38	274,697,263.02
销售服务费	89,097,289.70	65,023,609.05
广告宣传费	69,164,161.09	74,155,972.56
委托代销手续费	62,534,293.11	58,589,610.12
办公费	37,199,053.82	41,051,285.37
差旅交通费	20,135,930.19	18,491,714.04
审计咨询费	19,331,496.50	20,936,572.39
固定资产折旧费	9,198,376.21	8,208,581.53
无形资产摊销	1,896,285.50	1,634,274.47
其他	168,004,231.07	132,695,858.43
合计	11,213,451,296.52	6,840,090,218.61

51. 所得税费用

	2019年	2018年
当期所得税费用	814,533,551.44	462,130,373.73
递延所得税费用	(145,744,367.55)	(72,374,631.56)

合计	668,789,183.89	389,755,742.17
----	----------------	----------------

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019年	2018年
利润总额	1,790,727,020.89	1,541,847,534.53
按法定税率25%计算的所得税费用	447,681,755.22	385,461,883.63
子公司适用不同税率或按收入定率征收的影响	-	(105,111,173.91)
对以前期间当期所得税的调整	(6,296,523.71)	4,186,671.65
归属于合营企业和联营企业的损益	(10,188,194.17)	40,619,705.24
无须纳税的收入	(1,210,985.55)	(69,377,276.63)
不可抵扣的费用	6,735,036.56	107,960,333.13
税率变动对期初递延所得税余额的影响	(23,180,001.09)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	260,459,532.27	15,948,609.14
利用以前年度可抵扣亏损	(5,211,435.64)	(7,948,735.21)
非同一控制下企业合并形成的评估增值	-	18,015,725.13
按本集团实际税率计算发生所得税费用	668,789,183.89	389,755,742.17

52. 每股收益

	2019年	2018年
	元/股	元/股
基本每股收益		
持续经营	1.01	1.51
稀释每股收益		
持续经营	1.01	1.51

每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2019年	2018年
--	-------	-------

收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	542,500,319.33	809,869,355.55
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数(注)	534,948,992	534,948,992

注：于 2019 年 5 月，本公司派发股票股利 89,158,165 股，派发后本公司发行在外普通股股数为 534,948,992 股。因此，以调整后的股数为基础计算各列报期间的每股收益。

53. 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2019年	2018年
收到的存款利息收入	48,051,056.32	54,046,048.27
收到的退回的土地增值税和所得税	1,479,958.69	23,025,600.15
代收维修基金和契税	178,349,879.52	155,003,308.66
收到的押金和其他保证金	145,280,155.44	222,510,844.84
收到的往来款	207,630,054.90	137,625,716.85
受限资金的减少	73,274,684.28	312,128,927.89
收到的政府补助	38,809,000.00	38,799,357.55
合计	692,874,789.15	943,139,804.21

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2019年	2018年
受限资金的增加	709,351,693.03	127,298,262.06
支付的往来款	379,441,540.68	208,451,131.67
支付的押金和其他保证金	59,003,704.28	178,247,911.76
支付的委托代销手续费和销售服务费	151,631,582.81	123,613,219.17
支付的广告宣传费	69,164,161.09	74,155,972.56
支付的其他费用	154,138,234.57	162,358,918.59
支付的代收维修基金和契税	164,883,190.00	133,280,448.90
支付的代垫款项		35,489,769.83
合计	1,687,614,106.46	1,042,895,634.54

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2019年	2018年
收回信托借款保证金	5,500,000.00	17,500,000.00
其他	-	1,400,000.00
合计	5,500,000.00	18,900,000.00

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2019年	2018年
同一控制下企业合并中交房地产管理集团有限公司支付的对价	86,634,620.00	779,711,580.00
支付中交房地产管理集团有限公司减资款	-	200,000,000.00
支付中交石家庄房地产开发有限公司少数股东减资款	24,500,000.00	147,000,000.00
支付中交汇锦置业宜兴公司少数股东减资款	-	15,367,102.56
支付贷款顾问费等相关费用	71,113,799.24	48,475,704.63
合计	182,248,419.24	1,190,554,387.19

54. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:

	2019年	2018年
净利润	1,121,937,837.00	1,152,091,792.36
加: 资产减值损失	421,711,423.02	16,949,422.86
信用减值损失	128,521,497.94	-
投资性房地产折旧及摊销	18,068,309.87	18,391,941.63
固定资产折旧	9,795,646.64	9,072,574.01
无形资产摊销	2,130,468.79	1,673,513.77
长期待摊费用摊销	21,742,854.09	25,780,537.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(52,830.39)	(795,601.57)
营业外收入	-	(2,162,129.99)
财务费用	60,911,330.88	(25,409,470.48)
投资收益	(43,618,451.07)	(139,708,852.57)
递延所得税资产增加	(129,973,526.56)	(93,038,583.63)
递延所得税负债增加/(减少)	(15,770,840.99)	20,663,952.08
存货的增加	(4,014,707,420.70)	(1,413,253,891.98)
经营性应收项目的增加	(166,848,256.85)	(1,283,962,019.21)
经营性应付项目的增加/(减少)	(2,025,569,931.26)	7,510,196,201.15
经营活动产生的现金流量净额	(4,611,721,889.59)	5,796,489,385.73

(2) 现金及现金等价物

	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	6,337,713,096.92	5,281,437,980.26
其中: 库存现金	55,575.04	118,911.47
可随时用于支付的银行存款	6,337,622,892.32	5,281,284,548.32
可随时用于支付的其他货币资金	34,629.56	34,520.47
年末现金及现金等价物余额	6,337,713,096.92	5,281,437,980.26

	2019年	2018年
现金的年末余额	6,337,713,096.92	5,281,437,980.26
减：现金的年初余额	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18
现金及现金等价物净增加额	1,056,275,116.66	1,019,952,680.08

(3) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位信息

	2019年	2018年
取得子公司的价格	-	-
取得子公司支付的现金	-	-
减：取得子公司持有的现金	-	415,233,765.84
取得子公司（收到）/支付的现金净额	-	(415,233,765.84)

处置子公司及其他营业单位信息

	2019年	2018年
处置子公司的价格	10,505,800.00	-
处置子公司收到的现金	10,505,800.00	-
减：被处置子公司持有的现金和现金等价物	2,989,603.89	74,524,400.11
处置子公司（支付）/收到的现金净额	7,516,196.11	(74,524,400.11)

55. 所有权或使用权受限的资产

	2019年12月31日	2018年12月31日	
货币资金	1,551,911,604.20	915,834,595.45	注1
存货	10,553,941,384.95	7,035,190,968.77	注2
投资性房地产	33,487,807.85	36,975,631.06	注2
固定资产	1,983,370.01	2,447,103.39	注2
合计	12,141,324,167.01	7,990,448,298.67	

注1：于2019年12月31日，人民币1,551,911,604.20元(2018年12月31日：人民币915,834,595.45元)的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

注2：该等资产用于抵押或质押以取得银行借款或其他借款而所有权或使用权受到限制。

六、合并范围的变动

1. 处置子公司

2019年7月1日，本公司关联方中交城市投资控股有限公司以人民币10,505,800.00元的对价收购本公司持有的宁波中交城市未来置业有限公司100%股权，本公司自此丧失了对宁波中交城市未来置业有限公司的控制权。故自2019年7月1日起，本公司不再将宁波中交城市未来置业有限公司纳入合并范围。宁波中交城市未来置业有限公司的相关财务信息列示如下：

	2019年7月1日	2018年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	53,493,132.90	53,456,138.61
非流动资产	816,306.38	841,330.37
流动负债	(46,669,313.70)	(45,117,878.64)
净资产	7,640,125.58	9,179,590.34
处置收益	2,865,674.42	

处置对价	10,505,800.00
------	---------------

宁波中交城市未来置业有限公司自本年初至本公司丧失控制权日的盈利信息：

	2019年1月1日至7月1日期间
营业收入	-
营业成本	-
净亏损	149,292.50

2. 其他原因的合并范围变动

2019 年新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
中交富力和美(北京)置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 49.90%
中交地产舟山置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 51.00%
中交祥松置业无锡有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 30.00%
中交地产舟山开发有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 50.75%
中交(长沙)置业有限公司	设立	50.90%
昆明中交东盛房地产有限公司	设立	99.00%
宁波中交美庐置业有限公司	设立	69.80%
中交城市发展(山东)有限公司	设立	20.00%
粤东中交地产(惠州)有限公司	设立	99.50%
重庆肃品房地产开发有限公司	设立	35.00%
合肥中交房地产开发有限公司	设立	100.00%

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股比 例(%)	间接持股 比例(%)	取得方式
中交地产产业发展有限公司(注1)	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
上海中住置业开发有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
中交地产(苏州)有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华运地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	设立
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
中房(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司(注3)	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交(宁波)置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下企 业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企 业合并
华通置业有限公司	北京	房地产开发、物业 管理	100.00	-	同一控制下企业 合并
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	
中交(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产(海口)有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下企 业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	90.00	设立
中交富力和美(北京)置业有限公司(注4)	北京	房地产开发	-	49.90	设立
中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司(注5)	无锡	房地产开发	-	30.00	设立
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立

深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产(惠州)有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立

子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	取得方式
中交房地产管理集团有限公司(注2)	北京	项目投资管理及代建服务	100.00	-	
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	同一控制下企业合并
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	
中交(杭州)投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	
重庆肃品房地产开发有限公司(注6)	重庆	房地产开发	35.00	-	设立
中交城市发展(山东)有限公司(注7)	济南	房地产开发	20.00	-	同一控制下企业合并
中交长沙置业有限公司	长沙	房地产开发	50.90	-	设立
昆明中交东盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	99.00	-	设立
合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100.00	-	设立

注 1： 中交地产产业发展有限公司原名深圳市中住汇智实业有限公司，于 2020 年 3 月 27 日变更名称。

注 2： 中交房地产管理集团有限公司原名北京联合置业有限公司，于 2020 年 3 月 14 日变更名称。

注 3： 本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 40%的股权，与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中国房地产开发集团有限公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 30%的股权。根据本公司与中国房地产开发集团有限公司的约定，中国房地产开发集团有限公司在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东会上就议案(除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项)行使提案权和表决权时，与本公司派出的股东代表保持一致。此外，根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注 4： 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交富力和美(北京)置业有限公司 49.9%的股权，北京富力通达房地产开发有限公司和北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)分别持有其 49.9%和 0.2%的股权。根据中交富力和美(北京)置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司之子公司华通置业有限公司与北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)签署协议，约定北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)在股东会上行使提案权和表决权时，均按照本公司的意愿进行提案和表决，与本公司保持一致。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交富力和美(北京)置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

- 注 5: 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司 30%的股权,江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其 39%、1%和 30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定,股东会按出资比例行使表决权,股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过;董事会共五人,本公司委派两人,董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司之子公司华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)签署协议,约定由本公司主导项目开发(操盘);在股东会和董事会行使提案权和表决权时,如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的,以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此,本公司管理层认为,本公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。
- 注 6: 本公司持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%的股权,重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%和 30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议,重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有 51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议(除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保,以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式)经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人,本公司委派三人,董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此,本公司管理层认为,本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。
- 注 7: 本公司持有中交城市发展(山东)有限公司 20%的股权,本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展(山东)有限公司 40%的股权。

中交城市发展(山东)有限公司股东会由股东按出资比例行使表决权,股东会决议经全体股东一致表决同意通过;董事会成员共五名,中交房地产集团委派两人,本公司委派一人。董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过。由于中交城市发展(山东)有限公司股东会仅就特殊事项进行决议,中交城市发展(山东)有限公司的日常经营决策权下放至董事会。根据本公司与中交房地产集团的约定,中交房地产集团在中交城市发展(山东)有限公司股东会及董事会上就议案行使提案权和表决权时,以本公司的投票意愿为表达,与本公司派出的股东代表或董事代表保持一致。因此,本公司可通过控制董事会,从而控制中交城市发展(山东)有限公司全部的生产、经营、投融资活动,进而改变自身的可变回报。在日常经营中,本公司主导项目开发(操盘)。因此中交地产拥有对中交城市发展(山东)有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2019 年

	少数股东持股比例 (%)	归属少数股东损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
中房(苏州)地产有限公司	30.00	100,150,647.85	(60,000,000.00)	662,608,326.06
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	10,749,775.86	-	495,338,305.10
中交地产舟山开发有限公司	49.25	(321,573.76)	-	393,678,426.24
中交地产舟山置业有限公司	49.00	(1,572,587.50)	-	292,427,412.50
中交地产武汉开发有限公司	49.00	1,817,334.02	(13,829,386.51)	227,666,598.42

2018 年

	少数股东持股比例 (%)	归属少数股东损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
中房(苏州)地产有限公司	30.00	128,766,379.61	(78,000,000.00)	623,704,593.91
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	(191,993.52)	-	484,774,878.05
中交地产武汉开发有限公司	49.00	14,287,063.03	-	239,745,347.92
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00	46,948,146.74	-	197,960,814.27
重庆中交西南置业有限公司	29.00	69,916,298.63	-	132,955,724.83

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2019 年 12 月 31 日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中房(苏州)地产有限公司	8,195,565,776.98	504,916,455.84	8,700,482,232.82	4,687,130,126.02	1,988,348,159.69	6,675,478,285.71
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	627,038,979.02	263,374,855.91	890,413,834.93	19,710,655.22	2,966,954.22	22,677,609.44
中交地产舟山开发有限公司	802,922,148.05	268,930.41	803,191,078.46	3,844,020.11	-	3,844,020.11
中交地产舟山置业有限公司	664,052,340.95	1,133,577.98	665,185,918.93	68,395,281.17	-	68,395,281.17
中交地产武汉开发有限公司	491,139,819.81	2,666,960.73	493,806,780.54	28,097,111.23	1,064,245.91	29,161,357.14

2018 年 12 月 31 日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中房(苏州)地产有限公司	6,183,463,774.49	1,304,903,935.72	7,488,367,710.21	3,234,534,420.39	2,353,000,000.00	5,587,534,420.39
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	532,491,998.24	340,658,633.82	873,150,632.06	26,208,918.54	3,226,603.47	29,435,522.01
中交地产武汉开发有限公司	541,217,355.98	49,306.78	541,266,662.76	51,990,442.57	-	51,990,442.57
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2,440,364,106.14	34,068,374.70	2,474,432,480.84	752,553,454.71	730,000,000.00	1,482,553,454.71
重庆中交西南置业有限公司	6,215,399,165.35	22,186,036.25	6,237,585,201.60	3,727,433,994.16	2,051,683,190.79	5,779,117,184.95

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额(续)：

2019年

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中房(苏州)地产有限公司	2,092,358,206.58	328,321,787.14	328,321,787.14	(232,316,766.87)
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	49,156,712.78	24,331,696.78	24,331,696.78	258,328,884.01
中交地产舟山开发有限公司	-	(652,941.65)	(652,941.65)	(739,318,723.25)
中交地产舟山置业有限公司	-	(3,209,362.24)	(3,209,362.24)	(283,169,427.56)
中交地产武汉开发有限公司	18,284,342.38	3,728,557.33	3,728,557.33	2,069,046.16

2018年

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中房(苏州)地产有限公司	2,104,379,332.17	457,126,770.20	457,126,770.20	(998,485,425.07)
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	20,418,476.04	10,240,752.00	10,240,752.00	(308,275,258.11)
中交地产武汉开发有限公司	350,958,842.89	29,157,271.48	29,157,271.48	150,303,733.43
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,330,749,919.77	236,700,930.13	236,700,930.13	746,581,872.22
重庆中交西南置业有限公司	1,656,128,179.86	241,090,684.94	241,090,684.94	2,553,461,631.35

2、在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地及注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	80,000万	-	49.00	权益法
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	5,000万	-	33.30	权益法
昆明中交金盛置业有限公司 (注1)	昆明	房地产开发	10,000万	-	70.00	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000万	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000万	48.51	-	权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	19,000万	47.37	-	权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000万	47.37	-	权益法
中交富力(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	10,000万	50.00	-	权益法
中交城市更新(深圳)有限公司	深圳	房地产开发	10,000万	-	30.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	10,000万	50.00	-	权益法
中交立达(天津)房地产开发有限公司	天津	房地产开发	20,000万	-	40	权益法
联营企业						
中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000万	-	34.00	权益法
首铸二号(东莞)房地产有限公司 (注2)	东莞	房地产开发	100万	-	9.25	权益法
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	东莞	房地产开发	100万	-	39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	30,303万	33.00	-	权益法
中交世茂(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	50,000万	-	45.00	权益法

注1：本公司之子公司昆明中交金汇置业有限公司(以下简称“中交金汇”)2017年参与投资设立昆明中交金盛置业有限公司(以下简称“中交金盛”)，持股比例为70%，中交金盛的重大生产经营相关的事项决议需经全体股东一致通过及经持有三分之二以上表决权的董事通过。由于中交金汇部分持股且派出董事占比不足三分之二，对中交金盛不具有控制权，而与中交金盛其他股东对中交金盛实施共同控制，因此将中交金盛作为合营企业管理和核算。

注2：本公司之子公司深圳中交房地产有限公司2018年参与投资设立首铸二号(东莞)房地产有限公司，持股比例为9.25%，深圳中交房地产有限公司与持股首铸二号(东莞)房地产有限公司5%的股东本公司关联方中交鼎信股权投资管理有限公司及持股0.75%的股东中致(深圳)咨询管理有限公司签订股东一致行动人协议，在行使股东和董事权利开展日常经营管理活动时保持一致，如三方出现分歧，由持股多数决定，三方共同在该项目公司委派一位董事，本公司对首铸二号(东莞)房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。

重要合营企业的主要财务信息如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
苏州中交路劲地产有限公司		
流动资产	3,935,840,864.56	4,815,333,288.04
非流动资产	6,254.85	6,172,230.80
资产合计	3,935,847,119.41	4,821,505,518.84
流动负债	3,094,444,946.33	972,106,537.84
非流动负债	-	3,074,964,898.00
负债合计	3,094,444,946.33	4,047,071,435.84
股东权益	841,402,173.08	774,434,083.00
按持股比例计算的净资产份额	412,287,064.81	379,472,700.67
调整事项		
顺流交易影响	(59,632,686.44)	(61,249,441.22)
对合营企业权益投资的账面价值	352,654,378.37	318,223,259.45
	2019年	2018年
营业收入	1,637,618,241.62	12,496.30
净利润/(亏损)	66,968,090.08	(20,819,615.46)
综合收益/(亏损)总额	66,968,090.08	(20,819,615.46)

重要合营企业的主要财务信息如下(续)：

	2019年12月31日	2018年12月31日
佛山香颂置业有限公司		
流动资产	1,980,125,066.65	1,870,304,853.42
非流动资产	43,769.88	523,029.06
资产合计	1,980,168,836.53	1,870,827,882.48
流动负债	699,086,754.29	1,148,864,933.52
非流动负债	1,287,000,000.00	533,500,000.00
负债合计	1,986,086,754.29	1,682,364,933.52
股东权益	(5,917,917.76)	188,462,948.96
按持股比例计算的净资产份额	(2,803,317.64)	89,274,898.92
调整事项		
顺流交易影响	(20,857,603.88)	(17,080,638.97)
其他	23,660,921.52	-
对合营企业权益投资的账面价值	-	72,194,259.95
	2019年	2018年
营业收入	-	-
净亏损	194,380,866.72	1,526,857.42
综合亏损总额	194,380,866.72	1,526,857.42

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2019年12月31日	2018年12月31日
常熟中南香缇苑房地产有限公司		
流动资产	1,028,661,676.36	2,669,994,352.51
非流动资产	94,144.90	31,146,507.16
资产合计	1,028,755,821.26	2,701,140,859.67
流动负债	740,567,314.25	2,745,063,810.15
负债合计	740,567,314.25	2,745,063,810.15
股东权益	288,188,507.01	(43,922,950.48)
按持股比例计算的净资产份额	95,966,772.83	(14,626,342.51)
调整事项		
顺流交易影响	-	(893,068.00)
评估增值	-	3,281,770.42
其他	-	12,237,640.09
对合营企业权益投资的账面价值	95,966,772.83	-
	2019年	2018年
营业收入	2,358,611,519.35	118,067.63
净利润/亏损	572,111,457.49	(71,883,535.70)
综合收益/亏损总额	572,111,457.49	(71,883,535.70)
本年收到的来自合营企业的股利	79,920,000.00	-

重要联营企业的主要财务信息如下：

	2019年12月31日
中交世茂(北京)置业有限公司	
流动资产	3,881,975,311.97
非流动资产	7,729,770.46
资产合计	3,889,705,082.43
流动负债	596,267,100.40
非流动负债	2,800,000,000.00
负债合计	3,396,267,100.40
股东权益	493,437,982.03
按持股比例计算的净资产份额	222,047,091.91
调整事项	
顺流交易影响	(2,426,336.63)
对联营企业权益投资的账面价值	219,620,755.28
	2019年
营业收入	-
净亏损	6,562,017.97
综合亏损总额	6,562,017.97

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2019年	2018年
合营企业		
投资账面价值合计	398,008,211.13	314,541,129.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	91,532,918.79	67,974,922.11
综合亏损总额	91,532,918.79	67,974,922.11
联营企业		
投资账面价值合计	162,951,545.75	177,860,845.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	458,691.64	24,313,959.08
综合亏损总额	458,691.64	24,313,959.08

本集团投资合营企业佛山香颂置业有限公司人民币90,000,000.00元，由于对佛山香颂置业有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认佛山香颂置业有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团2019年及累计未确认的投资损失金额为人民币23,660,921.52元。

本集团投资联营企业东莞市万科中交中天创合房地产有限公司人民币396,000.00元，由于对东莞市万科中交中天创合房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认东莞市万科中交中天创合房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团2019年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币5,062,848.36元（2018年：人民币11,739,837.63元）和人民币16,802,685.99元（2018年12月31日：人民币11,739,837.63元）。

本集团投资联营企业首铸二号(东莞)房地产有限公司人民币92,500.00元，由于对首铸二号(东莞)房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认首铸二号(东莞)房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团2019年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币784,428.40元（2018年：人民币 475,963.41元）和人民币1,260,391.81元（2018年12月31日：人民币 475,963.41元）。

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年12月31日

金融资产

	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	合计
货币资金	7,889,624,701.12	-	7,889,624,701.12
应收账款	22,000,451.42	-	22,000,451.42
其他应收款	4,499,051,911.42	-	4,499,051,911.42
其他权益工具投资	-	49,468,790.00	49,468,790.00
一年内到期的非流动资产	794,615,450.16	-	794,615,450.16
长期应收款	325,943,763.29	-	325,943,763.29
合计	13,531,236,277.41	49,468,790.00	13,580,705,067.41

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	以摊余成本计量的 金融负债	合计
应付账款	-	6,036,415,698.84	6,036,415,698.84
其他应付款	-	4,724,156,938.49	4,724,156,938.49
一年内到期的非流动负债	-	4,470,658,832.35	4,470,658,832.35
长期借款	-	6,576,155,672.87	6,576,155,672.87
应付债券	-	2,159,745,725.44	2,159,745,725.44
长期应付款	-	4,100,908,248.74	4,100,908,248.74
预计负债—财务担保合同	74,238,406.11	-	74,238,406.11
合计	74,238,406.11	28,068,041,116.73	28,142,279,522.84

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下(续)：

2018年12月31日

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	6,197,272,575.71	-	6,197,272,575.71
应收账款	89,234,533.70	-	89,234,533.70
其他应收款	4,208,092,644.44	-	4,208,092,644.44
可供出售金融资产	-	45,500,000.00	45,500,000.00
一年内到期的非流动资产	65,000,000.00	-	65,000,000.00
长期应收款	1,157,717,753.01	-	1,157,717,753.01
合计	11,717,317,506.86	45,500,000.00	11,762,817,506.86

金融负债

	其他金融负债	合计
应付账款	3,431,803,092.38	3,431,803,092.38
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
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
合计	18,467,498,549.91	18,467,498,549.91

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，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集团的运营融资。本集团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。本集团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。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的企业进行交易。本集团制定政策以确保房屋购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。本集团持续监测联营企业及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保借出款项的可收回性。

本集团货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括其他应收款、其他权益工具投资等，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。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的 42.12%(2018 年 12 月 31 日：19.37%)和 82.30%(2018 年 12 月 31 日：75.40%)分别源于其他应收款余额最大和前五大对方单位。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.(4)、附注十一、2 中披露。

2019年

信用风险显著增加判断标准

本集团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，本集团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，包括基于本集团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。本集团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，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- (1) 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；
- (2) 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化等；

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，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。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 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；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 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；
- (6) 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，本集团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。本集团考虑历史统计数据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：

(1) 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。本集团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；

(2) 违约损失率是指本集团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；

(3) 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，本集团应被偿付的金额。

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。本集团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。

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及9。

本集团内部信用风险等级评估包括以下类别：

内部信贷评级	描述	发生信用减值的阶段
正常	交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项	未来 12 个月的预期信用损失
关注	逾期款项超过 30 天但尚未超过 90 天，交易方违约风险低及具有支付合同现金流量的良好能力	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)
次级	逾期款项超过 90 天或有证据显示信用风险增加；债务人具有于到期日后偿还的记录	整个存续期的预期信用损失 (尚未发生信用减值)
可疑	通过内部获取的信息或外部资源显示信用风险自初始确认以来有大幅增加	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)
损失	有证据显示该资产出现信用减值	整个存续期的预期信用损失 (发生信用减值)
核销	有证据显示债务人正面临严重财政困难且本集团实际收回款项的前景渺茫	有关款项已核销

2018年

于 2018 年 12 月 31 日，认为单独或组合均未发生减值的金融资产的期限分析如下：

	合计	未逾期未减值	已逾期未减值	
			6个月以内	6个月以上
货币资金	6,197,272,575.71	6,197,272,575.71	-	-
应收账款	89,234,533.70	89,234,533.70	-	-
其他应收款	3,718,032,650.39	3,718,032,650.39	-	-
一年内到期的非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	-	-
长期应收款	1,157,717,753.01	1,157,717,753.01	-	-

合计	11,227,257,512.81	11,227,257,512.81	-	-
----	-------------------	-------------------	---	---

流动性风险

本集团的目标是运用银行借款、公司债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019 年 12 月 31 日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	6,036,415,698.84	-	-	-	6,036,415,698.84
其他应付款	4,960,567,271.49	-	-	-	4,960,567,271.49
长期借款(含一年内)	3,082,069,562.25	3,692,874,150.48	3,345,458,222.66	40,605,577.16	10,161,007,512.55
应付债券(含一年内)	876,492,812.16	555,870,347.95	1,732,319,424.66	-	3,164,682,584.77
长期应付款(含一年内)	1,432,251,971.04	1,895,557,746.22	2,660,797,531.66	-	5,988,607,248.92
合计	16,387,797,315.78	6,144,302,244.65	7,738,575,178.98	40,605,577.16	30,311,280,316.57

2018 年 12 月 31 日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付票据及应付账款	3,431,803,092.38	-	-	-	3,431,803,092.38
其他应付款	1,954,742,670.82	-	-	-	1,954,742,670.82
长期借款(含一年内)	1,604,074,452.72	1,691,346,265.04	5,339,581,810.67	7,157,017.89	8,642,159,546.32
应付债券(含一年内)	1,732,526,287.67	735,552,589.04	478,980,347.95	-	2,947,059,224.66
长期应付款(含一年内)	613,731,695.84	1,207,213,146.00	1,138,296,788.64	-	2,959,241,630.48
合计	9,336,878,199.43	3,634,112,000.08	6,956,858,947.26	7,157,017.89	19,935,006,164.66

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对税前利润产生的影响。

2019年	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(75,825,520.87)

2018年	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(63,487,922.87)

3. 资本管理

本集团采用资产负债比率来管理资本，资产负债率是指负债总额和资产总额的比率。本集团于资产负债表日的资产负债比率如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	47,492,384,708.27	40,229,785,544.89
负债总额	41,231,331,308.70	35,999,330,773.13
资产负债率	86.82%	89.48%

九、公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资			49,468,790.00	49,468,790.00

合计		49,468,790.00	49,468,790.00
----	--	---------------	---------------

以公允价值计量的负债：

2019 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
预计负债-财务担保合同		74,238,406.11		74,238,406.11
合计		74,238,406.11		74,238,406.11

以公允价值披露的负债：

2019 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款		9,301,781,076.51		9,301,781,076.51
应付债券	2,881,049,630.00			2,881,049,630.00
长期应付款		5,487,227,217.43		5,487,227,217.43
合计	2,881,049,630.00	14,789,008,293.94		17,670,057,923.94

2018 年 12 月 31 日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款		7,735,388,052.05		7,735,388,052.05

应付债券	2,814,900,070.00	-	2,814,900,070.00
长期应付款	-	2,732,313,733.41	2,732,313,733.41
合计	2,814,900,070.00	10,467,701,785.46	13,282,601,855.46

3. 公允价值估值

以下是本集团除账面价值与金融工具公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	账面价值		公允价值	
	2019年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
长期借款	9,199,399,198.97	7,728,792,287.02	9,301,781,076.51	7,735,388,052.05
应付债券	2,922,289,433.53	2,813,089,494.17	2,881,049,630.00	2,814,900,070.00
长期应付款	5,185,779,846.90	2,582,405,756.25	5,487,227,217.43	2,732,313,733.41
合计	17,307,468,479.40	13,124,287,537.44	17,670,057,923.94	13,282,601,855.46

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由财务总经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期借款、长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2019年12月31日，针对这些长期负债等自身不履约风险评估为不重大。

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量(包括预计未来股利和处置收入)作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)	注册资本人民币万元
中交房地产集团	北京市	房地产开发	53.32	53.32	135,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业与联营企业

本公司的合营和联营企业详见附注七、2。

4 其他关联方

关联方名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	同受中交集团控制
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制
中交石家庄实业有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁(广州)有限公司	同受中交集团控制
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制

湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	同受中交集团控制
关联方名称	关联方关系
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交华东投资有限公司	同受中交集团控制
中交豪生城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交(厦门)信息有限公司	同受中交集团控制
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交石家庄实业有限公司	同受中交集团控制
中交城市投资控股有限公司	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交高新科技产业发展有限公司	子公司的参股企业、同受中交集团控制
中交鼎信股权投资管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中国房地产开发集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产北京物业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中天房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	对本公司施加重大影响的股东 与对本公司施加重大影响的股东 受同一控制
重庆银海融资租赁有限公司	
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东之子公司
温州中梁顺置业有限公司	子公司的其他股东
上海希盟资产经营管理有限公司	子公司的其他股东
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	子公司的其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司的其他股东
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
北京富力通达房地产开发有限公司	子公司的其他股东

北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	子公司的其他股东
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东

关联方名称	关联方关系
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
江苏祥松贸易发展有限公司	子公司的其他股东
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宜兴市新双龙建材有限公司	子公司的其他股东
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	子公司投资的公司
金地(集团)股份有限公司	子公司其他股东的控股股东
阳光城集团浙江置业有限公司	子公司其他股东的控股股东
温州德欣投资有限公司	其执行董事为本公司前总裁杨剑平先生
浙江中梁置业有限公司	其最终控制人杨剑先生为本公司前总裁杨剑平先生的家庭成员
祝宏毅、胡佳荫	本公司关键管理人员及其家庭成员

5. 本集团与关联方的主要交易

本集团向关联方销售房地产和提供服务及关联方向本集团提供建造、租赁和其他服务的价格以一般商业条款作为定价基础。关联方股权转让以转让标的公允价值作为对价依据。吸收存款及提供借款参考银行同期存贷款利率，经双方协商后确定。

(1) 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2019年	2018年
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询服务	2,075,471.70	2,264,150.95
中交房地产集团	托管服务	3,773,584.91	2,830,188.68
中国房地产开发集团有限公司	托管服务	1,886,792.44	-
中交石家庄实业有限公司	房产销售	-	1,331,428,570.79

国电华北电力有限公司	房产销售	-	91,912,208.76
中交财务有限公司	办公室装修管理服务	983,010.03	500,000.00
中国交通建设股份有限公司	代管服务	3,251,790.51	7,547,169.81
中交地产北京物业有限公司	车位销售	-	1,773,907.02
胡佳荫、祝宏毅	房产销售	1,746,515.78	-
胡佳荫	房产销售	-	1,502,695.00

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	2019年	2018年
中交第二航务工程局有限公司	接受建造服务	165,544,876.09	230,676,077.45
中交一公局集团有限公司	接受建造服务	134,005,133.38	-
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造服务	80,028,328.12	129,637,834.35
中交第四公路工程局有限公司	接受建造服务	53,247,706.41	72,604,325.65
中交第三航务工程局有限公司	接受建造服务	45,871,559.63	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	5,300,000.00	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	咨询服务费	3,018,867.92	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	销售代理服务	4,980,402.38	-
中交第四公路工程局有限公司	接受工程建设管理服务	1,333,392.06	-
中交一航局第四工程有限公司	接受建造服务	-	-
中交一航局第二工程有限公司	接受建造服务	-	67,214,793.03
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	1,766,036.19	1,429,449.20
中交郴州筑路机械有限公司	窗体辅材制作与安装	-	327,708.00
中交地产北京物业有限公司	物业管理	633,579.30	3,558,149.49
中交(厦门)信息有限公司	采购固定资产等	1,600,661.88	-
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	采购办公用品	4,247.79	-
			-

(3) 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2019年度	2018年度
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室租赁收入	1,488,278.52	1,849,244.50

成都中交花源美庐置业有限公司	车辆租赁收入	13,918.97	37,037.94
中交房地产集团	车辆租赁收入	182,813.26	-

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	2019年度	2018年度
中交地产舟山有限公司	办公室租赁支出	125,000.00	-
中天房地产有限公司	大厦租赁支出	211,641.76	-
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	办公室租赁支出	47,534.34	-

(4) 向关联方提供担保

2019 年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司(注1)	573,300,000.00	2017/9/27	2020/9/15	否
	佛山中交房地产开发有限公司(注2)	617,500,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	佛山香颂置业有限公司(注3)	643,500,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	中交富力(北京)置业有限公司(注4)	404,400,000.00	2018/9/19	2020/5/10	否
	中交世贸(北京)置业有限公司(注5)	1,260,000,000.00	2019/9/21	2021/3/20	否
	长沙金地金泰置业有限公司(注6)	119,306,741.19	2019/6/14	2022/5/30	否
	四川雅恒房地产开发有限公司(注7)	48,741,000.00	2019/4/29	2022/4/29	否
	杭州康欣置业有限公司(注8)	200,000,000.00	2019/5/31	2022/5/31	否
中交房地产管理集团有限公司	中交高科技产业发展有限公司(注9)	13,500,000.00	2019/4/2	2029/1/31	否
合计		3,880,247,741.19			

注1：苏州中交路劲地产有限公司向本公司提供反保证担保。

注2：佛山中交房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%

股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时，额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函，承诺一旦本公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对本公司进行现金补偿。

注3：佛山香颂置业有限公司向本公司提供反保证担保。此外，由于持有佛山香颂置业有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件，本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时，额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函，承诺一旦本公司承担担保责任，上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分对本公司进行现金补偿。

注4：中交富力(北京)置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注5：中交世贸(北京)置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注6：北京联合置业有限公司为保证人中交第一公路勘察设计研究院有限公司提供反担保。中交第一公路勘察设计研究院有限公司为借款人中交高新科技产业发展有限公司提供担保。

注7：四川雅恒房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。

注8：杭州康欣置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注9：中交第一公路勘察设计研究院有限公司为其子公司中交高新科技产业发展有限公司的银行借款提供担保。中交房地产管理集团有限公司持有中交高新科技产业发展有限公司15%的股权，按该持股比例为保证人中交第一公路勘察设计研究院有限公司提供反担保。

2018 年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	808,500,000.00	2017/9/27	2020/9/15	否
	佛山中交房地产开发有限公司	193,250,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	佛山香颂置业有限公司	266,750,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	中交富力(北京)置业有限公司	770,000,000.00	2018/9/19	2020/5/10	否
合计		2,038,500,000.00			

(5) 接受关联方提供担保

2019年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	800,000,000.00	2019/12/27	2021/12/27	否
		276,200,000.00	2018/7/24	2023/7/23	否
		700,000,000.00	2019/2/20	2022/2/20	否
		1,000,000,000.00	2019/8/23	2022/8/23	否
		695,000,000.00	2019/1/18	2020/1/17	否
		146,000,000.00	2019/4/26	2020/4/24	否
		575,000,000.00	2019/6/28	2020/6/24	否
中交集团	中交地产股份有限公司	290,000,000.00	2019/8/30	2020/8/28	否
		700,000,000.00	2015/8/12	2020/8/12	否
		470,000,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
合计		5,652,200,000.00			

2018年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
浙江中梁置业有限公司	中交(宁波)置业有限公司	324,000,000.00	2017/1/20	2019/1/19	否
广州市飞骏物流有限公司及惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	惠州中交地产开发有限公司	2,450,000.00	2018/2/8	2021/2/7	否
		58,800,000.00	2018/3/21	2021/2/7	否
		24,500,000.00	2018/5/11	2021/2/7	否
		110,250,000.00	2018/8/17	2021/2/7	否
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	345,400,000.00	2018/7/24	2023/7/23	否
		290,000,000.00	2018/11/30	2019/11/29	否
中交集团	中交地产股份有限公司	653,000,000.00	2016/3/11	2019/3/11	否
		1,000,000,000.00	2016/9/13	2019/9/13	否
		700,000,000.00	2015/8/12	2020/8/12	否
		470,000,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
合计		3,978,400,000.00			

(6) 关联方资金拆入

2019年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	480,000,000.00	2019/1/4	2021/11/14
	300,000,000.00	2019/9/5	2020/7/31
	450,000,000.00	2019/9/16	2020/7/31
	350,000,000.00	2019/11/29	2021/9/30
	70,000,000.00	2019/12/29	2021/11/14
	60,000,000.00	2019/9/9	2020/9/8
	350,000,000.00	2019/8/30	2022/7/8
	300,000,000.00	2018/12/14	2020/12/13
	400,000,000.00	2019/4/2	2022/2/18
中交房地产集团	90,000,000.00	2019/9/9	2022/7/8
	600,000,000.00	2018/9/15	2020/9/14
	350,000,000.00	2018/12/20	2019/6/19
	200,000,000.00	2018/11/29	2019/7/10
	100,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	400,000,000.00	2019/1/25	2019/4/22
	100,000,000.00	2019/3/7	2019/6/5
	620,000,000.00	2019/3/27	2019/8/27
	180,000,000.00	2019/3/27	2022/2/18
	500,000,000.00	2019/8/22	2022/7/8
	520,000,000.00	2019/8/22	2020/9/10
	1,000,000,000.00	2019/12/17	2020/12/16
中交富力(北京)置业有限公司	77,000,000.00	2019/3/7	2019/3/31
	123,000,000.00	2019/3/7	2019/3/27
	150,000,000.00	2019/3/7	2019/3/21
昆明中交金盛置业有限公司	109,200,000.00	2019/6/6	2020/6/5
	72,800,000.00	2019/10/15	2020/10/14
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	5,958,200.00	2019/5/28	2019/8/20
	11,678,103.00	2019/6/11	2020/6/10
	773,878.88	2019/8/21	2019/10/7
	1,450,715.33	2019/8/21	2019/10/8

	676,857.01	2019/8/21	2019/10/9
	2,407,143.45	2019/8/21	2019/10/29
	649,605.33	2019/8/21	2020/5/27
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	2019/9/10	2020/7/31
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	2019/1/18	2021/1/17
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	2019/9/20	2020/7/31

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	17,400,000.00	2018/1/2	2019/1/21
	25,698,591.00	2018/1/2	2019/3/3
	28,591,550.17	2018/1/2	2019/3/19
	34,800,000.00	2018/1/2	2019/4/18
	23,200,000.00	2018/1/2	2019/5/29
	14,500,000.00	2018/1/2	2019/9/23
	7,830,000.00	2018/1/2	2019/9/27
金地(集团)股份有限公司	6,670,000.00	2018/1/2	2019/9/28
	7,000,000.00	2018/1/2	2019/9/27
	14,500,000.00	2018/1/2	2019/10/13
	34,457,747.06	2018/1/2	2019/11/5
	24,500,000.00	2018/8/1	2019/7/31
	24,500,000.00	2019/1/30	2019/9/2
	14,700,000.00	2019/6/20	2019/9/20
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	165,000,000.00	2019/12/11	2020/12/10
	15,000,000.00	2019/12/11	2019/12/12
	211,522,387.50	2019/7/8	未约定还款期
	1,410,149.25	2019/6/3	2019/8/8
	1,410,149.25	2019/8/9	2020/6/2
	1,100,000.00	2019/8/7	2020/8/6
	100,000.00	2019/8/7	2019/12/12
	2,969,820.00	2018/11/29	2019/1/31
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	2,969,820.00	2019/2/1	2019/7/9
	2,040,302.00	2019/7/10	2019/8/6
	1,586,902.00	2019/8/7	2019/10/31
	1,586,902.00	2019/11/1	2019/12/5
	1,057,935.00	2019/12/6	2020/5/28
	173,803.00	2019/9/18	2019/11/19

惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	1,019,850.00	2019/11/4	2020/11/3
	2,716,100.00	2019/12/4	2020/12/1
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	527,140.00	2019/6/11	2020/6/10
	270,000.00	2019/7/29	2020/7/28
	760,000.00	2019/9/27	2020/9/26
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
	149,438,730.67	2014/1/6	2019/1/28
	76,000,000.00	2014/3/26	2019/4/3
	40,000,000.00	2014/12/5	2019/7/10
	20,000,000.00	2014/12/5	2019/7/11

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
北京富力通达房地产开发有限公司	40,000,000.00	2019/1/18	2019/9/4
	150,000,000.00	2019/1/18	2019/9/16
	20,000,000.00	2019/1/18	2019/9/26
	197,433,499.99	2019/1/18	2021/1/17
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	9,800,000.00	2018/6/22	2019/9/19
重庆银海融资租赁有限公司	62,500,000.00	2017/9/23	2020/9/22
	12,500,000.00	2017/9/23	2019/3/19
	12,500,000.00	2017/9/23	2019/9/19
中交融资租赁(广州)有限公司	150,000,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/5/2
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	2019/1/2	2020/10/25
	141,858,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	99,900,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	28,242,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	16,650,000.00	2019/1/2	2019/7/4
	31,698,000.00	2019/1/2	2020/2/28
	79,920,000.00	2019/1/31	2019/12/31
	61,938,000.00	2019/1/31	2020/2/7
	56,610,000.00	2019/1/31	2019/2/6
	13,320,000.00	2019/1/31	2019/8/15
武汉德禄房地产开发有限公司	29,970,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	28,242,000.00	2019/1/31	2020/2/28
	3,447,981.37	2019/1/1	2019/10/31
	35,550,000.00	2018/8/30	2019/10/31

	45,000,000.00	2018/8/30	2019/8/29
	45,000,000.00	2019/8/30	2020/2/29
	4,254,805.48	2019/8/30	2019/10/31
	81,604.38	2019/1/1	2019/10/31
	1,580,000.00	2018/9/19	2019/10/31
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00	2018/9/19	2019/9/10
	2,000,000.00	2019/9/11	2020/3/10
	204,795.62	2019/9/19	2019/10/31
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	886,000.00	2019/7/10	2019/8/7
宜兴市新双龙建材有限公司	26,580,000.00	2019/7/10	2019/8/7
江苏祥松贸易发展有限公司	34,554,000.00	2019/7/10	2019/8/7
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	5,399,845.00	2018/8/9	2019/1/17
中交鼎信股权投资管理有限公司	80,000,000.00	2019/12/11	2021/12/10

2018年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	12,500,000.00	2017/9/23	2018/9/19
重庆银海融资租赁有限公司	87,500,000.00	2017/9/23	2020/9/22
	350,000,000.00	2017/8/3	2018/8/2
中交融资租赁(广州)有限公司	150,000,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/5/3
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/11/29
	600,000,000.00	2017/2/16	2020/9/14
	300,000,000.00	2017/12/19	2018/12/11
	300,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	350,000,000.00	2017/12/21	2019/6/30
中交房地产集团	500,000,000.00	2017/2/16	2018/9/14
	400,000,000.00	2017/8/18	2018/9/14
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	70,000,000.00	2018/12/29	2021/11/14
	280,000,000.00	2017/12/15	2018/1/11
	200,000,000.00	2017/12/15	2018/6/14
	300,000,000.00	2018/12/14	2019/12/13
中国交通建设股份有限公司	351,000,000.00	2017/12/15	2018/12/15
	50,000,000.00	2017/12/15	2018/5/1
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014/1/6	2019/1/5
	76,000,000.00	2014/3/26	2019/3/25

	60,000,000.00	2014/12/5	2019/12/4
	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
	29,400,000.00	2015/3/3	2018/3/3
	100,000,000.00	2017/10/24	2018/9/4
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	3,580,000.00	2018/9/19	2019/9/10
武汉德禄房地产开发有限公司	80,550,000.00	2018/8/30	2019/8/29
	270,839,351.00	2017/6/16	2018/5/31
	14,153,926.00	2017/7/14	2018/5/31
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	10,346,074.00	2017/7/24	2018/5/31
	49,000,000.00	2017/6/16	2018/5/2
	147,000,000.00	2017/6/16	2018/5/3
	9,800,000.00	2018/6/20	2019/6/19
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	2,969,820.00	2018/11/29	2019/1/31
	225,374,897.56	2017/10/20	2018/6/30
昆明金地云盛房地产开发有限公司	29,040,000.00	2017/12/20	2018/8/6
	2,194,643.24	2017/10/20	2018/8/5

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	110,200,000.00	2018/1/2	2018/1/3
	37,700,000.00	2018/1/2	2018/7/16
	20,300,000.00	2018/1/2	2018/7/26
	58,000,000.00	2018/1/2	2018/7/31
	58,000,000.00	2018/1/2	2018/8/6
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/8/13
	66,659,155.00	2018/1/2	2018/8/13
	40,845,070.77	2018/1/2	2018/8/21
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/9/4
金地(集团)股份有限公司	102,112,676.00	2018/1/2	2018/9/14
	10,000,000.00	2018/1/2	2018/11/26
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/11/1
	142,957,747.06	2018/1/2	2020/12/31
	71,690,141.17	2018/1/2	2020/12/31
	24,500,000.00	2017/8/18	2018/2/12
	9,800,000.00	2017/12/29	2018/2/12
	19,600,000.00	2018/2/11	2018/2/12
	49,000,000.00	2018/2/11	2018/4/28
	34,300,000.00	2018/2/11	2018/5/31

	24,500,000.00	2018/8/1	2019/7/30
	9,800,000.00	2018/9/20	2018/9/26
	5,399,845.00	2018/8/9	2019/8/9
	21,407,000.00	2017/11/16	2018/8/9
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	37,492,845.00	2017/10/6	2018/8/9
	19,000,000.00	2017/9/7	2018/9/5
	4,000,000.00	2017/10/16	2018/9/5
	2,000,000.00	2018/1/22	2018/12/22
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	14,775,913.50	2017/2/23	2018/9/17
广州市飞骏物流有限公司	21,425,075.00	2017/2/23	2018/9/17
	110,640,720.00	2016/9/9	2018/2/1
温州中梁顺置业有限公司	114,000,000.00	2016/9/9	2018/1/30

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	129,870,000.00	2017/10/26	2018/12/29
	141,858,000.00	2017/11/8	2018/4/23
	99,900,000.00	2017/12/14	2018/4/23
	31,242,000.00	2017/12/29	2018/4/23
常熟中南香缇苑房地产有限公司	45,348,000.00	2017/12/29	2018/12/29
	19,980,000.00	2018/2/6	2018/11/5
	141,858,000.00	2018/5/3	2018/12/29
	99,900,000.00	2018/5/3	2018/12/29
	31,242,000.00	2018/5/3	2018/12/29

2019 年度，本集团从关联方拆入资金支付资金使用费，年利率为 4.35%-10%(2018 年度：5.60%-9.63%)。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5(8)。

(7) 关联方资金拆出

2019年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	30,000,000.00	2017/11/24	2019/4/28
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/8/28
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/9/8
	5,000,000.00	2019/1/25	2019/9/18
	5,000,000.00	2019/1/25	2019/7/25
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/7/11
	5,000,000.00	2017/11/24	2019/7/11
	20,000,000.00	2017/11/24	2019/5/4
成都中交花源美庐置业有限公司	10,000,000.00	2017/11/24	2019/6/27
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/8/6
	5,000,000.00	2019/2/3	2019/10/11
	5,000,000.00	2019/2/3	2019/10/28
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/12/19
	25,000,000.00	2019/2/3	2019/5/20
	15,000,000.00	2019/2/3	2019/5/28
	30,000,000.00	2019/2/3	2019/6/3
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/6/27
	5,174,357.00	2018/11/5	2019/2/17
	13,773,643.00	2018/6/4	2019/2/17
	85,266,000.00	2018/11/5	2019/5/15
	71,055,000.00	2018/11/5	2019/6/11
	18,375,200.00	2018/11/5	2019/10/24
佛山中交房地产开发有限公司	40,602,200.00	2018/11/27	2020/5/24
	572,800.00	2018/11/27	2019/10/24
	102,319,200.00	2018/10/16	2019/12/30
	130,680,800.00	2018/10/16	2020/6/18
	108,200,000.00	2018/12/20	2020/6/18
	270,150,000.00	2018/2/12	2019/1/25
	70,150,000.00	2018/2/12	2019/7/29
	50,000,000.00	2018/2/12	2019/9/23
中交富力(北京)置业有限公司	20,000,000.00	2018/2/12	2019/9/4
	270,150,000.00	2019/1/31	2020/1/30
	29,850,000.00	2018/2/12	2020/2/11
	30,000,000.00	2018/9/18	2020/9/17

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	99,928,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	72,425.13	2018/10/10	2019/6/11
四川雅恒房地产开发有限公司	87,311,774.87	2018/10/10	2020/7/31
	8,992,731.00	2019/1/11	2019/5/12
	1,237,269.00	2019/1/11	2019/6/11
	4,851,000.00	2019/1/9	2019/10/9
	14,553,000.00	2019/4/16	2019/4/18
	2,425,500.00	2019/2/1	2019/10/9
	16,008,300.00	2019/4/16	2019/10/9
	12,127,500.00	2019/5/15	2020/3/30
长沙金地金泰置业有限公司	128,392,200.00	2018/9/30	2019/9/29
	128,392,200.00	2019/9/30	2020/3/30
	24,255,000.00	2018/9/30	2019/10/31
	970,200.00	2018/9/30	2019/10/10
	41,718,600.00	2018/9/30	2019/9/29
	48,510,000.00	2018/9/30	2019/6/18
	95,000,000.00	2018/9/30	2019/3/28
	20,000,000.00	2018/10/31	2019/6/18
	15,254,084.90	2018/12/29	2019/6/10
	24,000,000.00	2018/9/30	2019/6/10
杭州康欣置业有限公司	21,000,000.00	2018/9/30	2019/6/11
	20,000,000.00	2018/9/30	2019/6/18
	50,000,000.00	2018/9/30	2019/6/25
	525,018,950.00	2018/9/30	2020/3/31
	5,000,000.00	2019/5/17	2019/6/18
	15,641,175.94	2019/1/31	2020/1/30
	306,000,000.00	2019/1/31	2019/3/28
	777,144,150.00	2019/3/8	2019/3/28
	176,855,850.00	2019/3/8	2019/4/11
中交世茂(北京)置业有限公司	162,000,000.00	2019/3/8	2019/5/28
	77,819,445.00	2019/3/8	2021/3/7
	33,780,555.00	2019/3/27	2021/3/26
	27,073,164.02	2019/6/20	2021/6/19
	30,736,510.00	2019/9/20	2021/9/19

24,391,065.52	2019/10/28	2021/10/27
21,600,000.00	2019/11/6	2021/11/5
30,402,417.50	2019/12/20	2021/12/19

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
佛山香颂置业有限公司	11,086,452.00	2018/6/4	2019/2/17
	31,546,548.00	2018/12/20	2019/2/17
	90,003,000.00	2018/12/20	2019/2/28
	33,159,000.00	2018/12/20	2019/3/5
	39,790,800.00	2018/12/20	2019/5/5
	47,370,000.00	2018/12/20	2019/7/10
	232,113,000.00	2018/12/20	2020/6/18
苏州中交路劲地产有限公司	50,000,000.00	2017/2/16	2019/6/3
	50,000,000.00	2017/2/16	2019/6/4
	7,800,000.00	2017/2/16	2019/6/5
	12,050,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	10,000,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	41,400,000.00	2017/2/16	2019/7/7
	7,600,000.00	2017/2/17	2019/7/7
	39,200,000.00	2017/2/17	2019/9/2
	39,200,000.00	2017/2/17	2019/9/2
	49,000,000.00	2017/2/17	2019/11/13
	49,000,000.00	2017/2/17	2019/12/11
	20,580,000.00	2017/2/17	2019/12/25
	455,420,000.00	2017/2/17	2020/8/16
57,000,000.00	2017/3/8	2020/9/7	
55,000,000.00	2017/7/10	2021/1/9	
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	2019/9/26	2020/9/25
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	2019/9/17	2020/9/16
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	2019/8/16	2020/8/15
昆明中交金盛置业有限公司	130,000,000.00	2018/5/3	2019/1/8
	52,000,000.00	2018/5/3	2019/1/17
	62,400,000.00	2018/5/3	2019/2/1
	28,600,000.00	2018/5/3	2019/3/1

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	19,317,132.31	2018/8/6	2019/9/18
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/10/31
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	578,021,750.46	2018/9/18	2020/9/17
	2,376,000.00	2019/3/8	2020/3/7
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/12/19
	4,442,867.69	2018/8/6	2020/8/5
首铸二号(东莞)房地产有限公司	3,358,701.00	2018/12/25	2019/12/24
	242,865,225.00	2018/10/8	2019/10/7
	80,866,573.06	2019/10/8	2020/10/7
中交立达(天津)房地产开发有限公司	21,800,000.00	2019/12/20	2020/12/19
广州市飞骏物流有限公司	26,100,000.00	2019/8/16	2020/8/15
济南市中控股集团有限公司	675,000,000.00	2019/9/10	2020/9/9
	1,200,000,000.00	2019/9/20	2020/9/19

2018 年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	142,290,173.79	2018/7/1	2018/12/6
昆明中交金盛置业有限公司	101,920,000.00	2018/7/1	2018/10/24
	469,585,071.35	2017/12/8	2018/6/30
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/12/31
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	578,021,750.46	2018/9/18	2019/9/17
	118,800,000.00	2018/9/7	2019/9/6
首铸二号(东莞)房地产有限公司	3,358,701.00	2018/12/25	2019/12/24
	242,865,225.00	2018/10/8	2019/10/7
四川雅恒房地产开发有限公司	99,928,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	87,384,200.00	2018/10/10	2020/7/31

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	179,870,557.00	2017/12/20	2019/11/4
佛山中交房地产开发有限公司	41,175,000.00	2017/11/27	2019/11/26
	13,773,643.00	2018/6/4	2019/6/3
	233,000,000.00	2018/10/16	2019/12/19

	108,200,000.00	2018/12/20	2019/12/19
	61,490,557.00	2017/11/6	2018/10/14
	47,460,443.00	2017/11/6	2018/10/14
	25,537,681.37	2017/12/20	2018/5/16
	157,132,193.21	2017/12/20	2018/4/3
	59,686,200.00	2017/12/20	2018/3/26
	58,322,368.42	2017/12/20	2018/2/2
	350,000,000.00	2017/12/21	2018/4/19
	233,000,000.00	2017/12/21	2018/10/16
	108,200,000.00	2017/12/21	2018/12/20
	11,086,452.00	2018/6/4	2019/6/3
	473,982,348.00	2018/12/20	2019/12/19
	56,844,000.00	2018/9/17	2018/9/17
	3,294,023.47	2017/11/6	2018/5/16
	305,980,010.53	2017/10/26	2018/4/3
	191,610,000.00	2017/10/26	2018/4/3
	39,563,976.53	2017/11/6	2018/4/3
	59,686,200.00	2017/11/6	2018/3/26
	55,313,289.47	2017/11/20	2018/2/2
	22,241,652.00	2017/12/21	2018/5/17
佛山香颂置业有限公司	227,376,000.00	2017/12/21	2018/10/15
	473,982,348.00	2017/12/21	2018/12/20
	440,150,000.00	2018/2/12	2019/1/25
	30,000,000.00	2018/9/28	2019/9/27
	38,500,000.00	2018/1/26	2018/12/10
	160,000,000.00	2018/2/12	2018/11/22
	74,500,000.00	2018/1/26	2018/11/4
	57,450,000.00	2018/1/26	2018/10/22
	31,000,000.00	2018/1/26	2018/10/11
	104,400,000.00	2018/1/26	2018/10/11
	164,000,000.00	2018/1/26	2018/9/24

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	200,000,000.00	2018/9/30	2019/9/29
长沙金地金泰置业有限公司	43,846,000.00	2018/10/9	2019/9/29
	84,566,700.00	2018/10/9	2018/12/26

	128,412,700.00	2018/9/30	2018/10/8
	660,000,000.00	2017/2/17	2020/2/16
	171,250,000.00	2017/2/16	2020/2/15
	57,000,000.00	2017/3/8	2020/3/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2020/7/9
苏州中交路劲地产有限公司	29,400,000.00	2017/2/16	2018/4/9
	50,000,000.00	2017/2/16	2018/6/28
	72,500,000.00	2017/2/16	2018/7/3
	24,500,000.00	2017/2/16	2018/7/17
	73,500,000.00	2017/2/16	2018/8/7
	31,850,000.00	2017/2/16	2018/9/26
	195,881.60	2017/11/24	2018/12/6
	20,000,000.00	2017/11/24	2018/10/25
	64,391,763.20	2017/11/24	2018/5/21
	39,804,118.40	2017/11/24	2018/5/21
成都中交花源美庐置业有限公司	11,000,000.00	2017/11/24	2018/5/21
	40,000,000.00	2018/4/23	2018/4/23
	100,000,000.00	2017/9/26	2018/2/28
	30,000,000.00	2017/11/24	2018/12/6
	65,000,000.00	2017/11/24	2019/11/23
	735,018,950.00	2018/9/30	2019/9/30
杭州康欣置业有限公司	20,000,000.00	2018/10/31	2019/4/29
	15,254,084.90	2018/12/29	2019/12/28
中交石家庄房地产开发有限公司	55,000,000.00	2017/12/5	2018/3/5

2019 年度，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 6%-10% (2018 年度：8%-8.4%)。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5(9)。

(8) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	2019年	2018年
中交房地产集团	308,185,601.20	130,637,157.52
北京富力通达房地产开发有限公司	26,136,297.64	-
中国房地产开发集团有限公司	16,775,886.09	43,650,914.23
济南市中控股集团有限公司	9,287,671.23	-
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	8,968,649.33	-
中交融资租赁(广州)有限公司	8,538,289.85	39,289,350.47
金地(集团)股份有限公司	8,501,459.41	43,115,229.07
金广文旅产业发展(山东)有限公司	8,465,753.42	-
武汉德禄房地产开发有限公司	6,257,192.13	3,447,981.37
重庆银海融资租赁有限公司	4,142,065.97	6,889,468.74
昆明中交金盛置业有限公司	3,628,910.44	-
中交富力(北京)置业有限公司	1,481,205.48	-
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	747,589.20	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	414,246.58	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	422,071.23	11,575,765.81
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	295,995.43	23,896.88
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	272,643.06	81,604.38
江苏祥松贸易发展有限公司	219,630.90	-
宜兴市新双龙建材有限公司	168,946.85	-
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	124,555.40	-
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	50,410.16	-
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	32,843.71	-
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	17,752.92	4,547,494.47
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	5,631.56	-
中国交通建设股份有限公司	-	14,426,557.50
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	10,432,835.96
温州中梁顺置业有限公司	-	1,476,353.39
广州市飞骏物流有限公司	-	915,701.84
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	631,518.49
合计	413,141,299.19	311,141,830.12

(9) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2019年	2018年
-----	-------	-------

济南市中控股集团有限公司	51,660,635.82	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	51,604,532.74	15,398,931.78
杭州康欣置业有限公司	47,678,184.21	14,400,108.47
苏州中交路劲地产有限公司	45,860,799.18	61,833,070.57
佛山中交房地产开发有限公司	34,906,045.77	37,161,042.11
中交富力(北京)置业有限公司	31,443,939.00	64,981,065.27
佛山香颂置业有限公司	22,377,152.13	37,691,095.38
中交世茂(北京)置业有限公司	20,174,210.83	-
长沙金地金泰置业有限公司	16,886,459.04	6,245,358.34
四川雅恒房地产开发有限公司	14,399,517.23	4,537,068.98
成都中交花源美庐置业有限公司	7,048,849.83	5,902,756.80
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	1,493,584.91	1,493,584.91
昆明中交金盛置业有限公司	1,240,805.03	44,434,530.03
中交财务有限公司	98,779.29	8,639,039.09
中国交通建设股份有限公司	93.90	1,496.64
中交石家庄房地产开发有限公司	-	895,582.52
合计	346,873,588.91	303,614,730.89

(10) 其他主要关联交易

2019 年，本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为人民币 2,045.66 万元(2018 年度：人民币 1,320.57 万元)。

2019 年，中交城市投资控股有限公司以人民币 10,505,800.00 元的对价收购本公司持有的宁波中交城市未来置业有限公司 100%股权，详见附注六、1。

2019 年，本公司子公司华通置业有限公司与中交第三航务工程局有限公司、北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)共同成立中交地产舟山开发有限公司，持股比例分别为 50.75%、49.00%和 0.25%。其中，中交第三航务工程局有限公司出资人民币 392,000,000.00 元。中交地产舟山开发有限公司为华通置业有限公司子公司。

2019 年，本公司子公司华通置业有限公司与中交第三航务工程局有限公司共同成立中交地产舟山置业有限公司，持股比例分别为 51.00%、49.00%。中交第三航务工程局有限公司出资人民币 294,000,000.00 元。中交地产舟山置业有限公司为华通置业有限公司子公司。

2019 年，本公司与中交房地产集团、济南市中控股集团有限公司及金广文旅产业发展(山东)有限公司共同成立中交城市发展(山东)有限公司，持股比例分别为 20%、40%、20%及 20%。中交房地产集团出资金额为人民币 40,000,000.00

元。本公司通过控制董事会将中交城市发展(山东)有限公司纳入合并范围，参见附注七、1。

6. 关联方应收应付款项余额

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
中交房地产集团	4,014,326.53	-	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	2,200,000.00	11,000.00	-	-
中国交通建设股份有限公司	1,446,897.94	-	-	-
中交石家庄实业有限公司	-	-	69,900,000.00	-
合计	7,661,224.47	11,000.00	69,900,000.00	-
预付款项				
中交融资租赁(广州)有限公司	-	-	3,736,026.26	-
其他应收款—利息				
济南市中控股集团有限公司	54,760,273.96	273,801.37	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	54,700,804.64	92,991.37	16,322,867.69	-
杭州康欣置业有限公司	50,538,875.25	1,670,807.72	10,030.08	-
长沙金地金泰置业有限公司	338,787.19	2,954.14	717,648.85	-
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	104,459,671.20	-
中交富力(北京)置业有限公司	-	-	68,879,929.19	-
佛山香颂置业有限公司	-	-	38,431,298.28	-
佛山中交房地产开发有限公司	-	-	15,797,295.43	-
昆明中交金盛置业有限公司	-	-	1,913,275.00	-
四川雅恒房地产开发有限公司	-	-	451,603.58	-
合计	160,338,741.04	2,040,554.60	246,983,619.30	-

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款—借款本金和往来款				
济南市中控股集团有限公司	1,875,000,000.00	9,375,000.00	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	584,840,618.15	994,229.05	696,821,750.46	-
杭州康欣置业有限公司	540,660,125.94	17,874,143.58	770,273,034.90	-
中交富力(北京)置业有限公司	330,000,000.00	561,000.00	470,150,000.00	4,701,500.00
佛山中交房地产开发有限公司	279,483,000.00	9,239,666.53	576,019,200.00	137,736.43
佛山香颂置业有限公司	232,113,000.00	23,211,300.00	485,068,800.00	110,864.52

长沙金地金泰置业有限公司	140,519,700.00	1,225,295.20	243,846,000.00	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	80,866,573.06	137,473.17	246,223,926.00	-
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	144,153.00	-	-
广州市飞骏物流有限公司	26,100,000.00	130,500.00	-	-
中交立达(天津)房地产开发有限公司	21,800,000.00	108,000.00	-	-
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	104,846.50	-	-
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	90,000.00	-	-
中交第二航务工程局有限公司	2,816,245.62	-	-	-
中交财务有限公司	561,990.64	-	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	74,155.73	370.78	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	-	-	273,000,000.00	-
合计	4,182,635,309.14	63,195,977.81	3,761,402,711.36	4,950,100.95

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款—本金(含一年内到期部分)				
苏州中交路劲地产有限公司	567,420,000.00	2,496,648.00	943,250,000.00	-
中交世茂(北京)置业有限公司	245,803,157.04	1,081,533.89	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	187,240,422.93	1,632,687.74	187,312,848.06	-
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	10,410,000.00	52,050.00	17,658,000.00	-
成都中交花源美庐置业有限公司	-	-	65,000,000.00	-
合计	1,010,873,579.97	5,262,919.63	1,213,220,848.06	-
长期应收款—利息				
中交世茂(北京)置业有限公司	10,702,096.12	18,193.56	-	-
苏州中交路劲地产有限公司	96,280,793.42	423,635.49	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	451,428.96	3,936.34	-	-
合计	107,434,318.50	445,765.39	-	-

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款		
中交第二航务工程局有限公司	240,421,629.46	100,907,245.27
中交一公局集团有限公司	95,971,625.27	-
中交第四公路工程局有限公司	91,845,990.00	66,931,112.63

中交第三航务工程局有限公司	50,000,000.00	-
中交一航局第二工程有限公司	6,363,189.14	39,963,892.59
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	4,214,198.02	-
中交郴州筑路机械有限公司	181,110.00	9,665.51
中交地产北京物业有限公司	96,472.00	440,783.00
中交(厦门)信息有限公司	40,000.00	-
中交二航局建筑工程有限公司	-	43,684,051.57
中交一航局第四工程有限公司	-	73,174.26
合计	489,134,213.89	252,009,924.83
预收款项		
中交资产管理有限公司	28,389,246.00	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	675,926.51	682,127.67
中交房地产集团	125,000.00	-
昆明中交金盛置业有限公司	-	3,624,075.00
成都中交花源美庐置业有限公司	-	245,572.00
合计	29,190,172.51	4,551,774.67

	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款—利息		
中交房地产集团	21,446,575.33	4,991,400.31
济南市中控股集团有限公司	9,287,671.24	-
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	8,968,649.33	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	8,465,753.43	-
昆明中交金盛置业有限公司	271,339.54	-
武汉德禄房地产开发有限公司	-	3,447,981.37
中交融资租赁(广州)有限公司	-	2,799,823.91
温州中梁顺置业有限公司	-	309,205.48
重庆银海融资租赁有限公司	-	160,708.33
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	-	81,604.38
合计	48,439,988.87	11,790,723.78
其他应付款—股利		
中国路桥工程有限责任公司	60,000,000.00	78,000,000.00
金地(集团)股份有限公司	52,020,000.00	-
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	15,669,382.50
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	180,000.00	-
北京中润建科投资有限公司	4,200,000.00	-
合计	142,569,382.50	93,669,382.50

	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款—借款本金和往来款		
中交房地产集团	2,570,156,581.35	650,000,000.00
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	376,522,387.50	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	-
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	-
昆明中交金盛置业有限公司	182,000,000.00	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	151,848,000.00	-
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	80,550,000.00
国电华北电力有限公司	33,999,000.00	51,499,000.00
北京中润建科投资有限公司	13,599,600.00	20,599,600.00
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	12,327,708.33	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	7,798,742.13	14,579,874.21
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	3,735,950.00	-
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	3,568,084.25	2,969,820.00
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00	3,580,000.00
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	1,557,140.00	-
中交第四公路工程局有限公司	1,333,392.06	-
阳光城集团浙江置业有限公司	1,319,500.20	-
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
中交第二航务工程局有限公司	200,000.00	-
中交第二公路工程局有限公司	200,000.00	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	177,415.65	177,415.65
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	100,000.00	100,000.00
中交(厦门)信息有限公司	34,829.40	-
中交融资租赁(广州)有限公司	-	423,000,000.00
中国交通建设股份有限公司	-	86,634,620.00
金地(集团)股份有限公司	-	24,500,000.00
温州德欣投资有限公司	-	30,256,315.07
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	-	5,399,845.00
中交置业有限公司	-	2,605,842.80
合计	4,157,974,756.55	1,396,948,758.41

	2019年12月31日	2018年12月31日
长期应付款—本金(含一年内到期部分)		
中交房地产集团	3,530,000,000.00	1,670,000,000.00
北京富力通达房地产开发有限公司	197,433,499.99	-
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	435,438,730.67
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	80,000,000.00	-
重庆银海融资租赁有限公司	62,500,000.00	87,500,000.00
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	-
金地(集团)股份有限公司	-	214,647,888.23
合计	4,151,436,500.01	2,407,586,618.90
长期应付款—利息		
中交房地产集团	5,778,264.83	-
重庆银海融资租赁有限公司	114,791.67	-
合计	5,893,056.50	-

本集团与关联方之间的借款计息，有固定还款期，并且部分借款提供保证担保。其他与关联方的应收应付款项不计息、无抵押，其中，贸易往来的还款期遵从贸易条款规定，非贸易往来无固定还款期。

7. 存放关联方的货币资金

	2019年12月31日	2018年12月31日
中交财务有限公司	249,346,123.63	245,287,960.10

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2019年12月31日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为人民币659,142.29万元（2018年12月31日：人民币400,191.80万元），将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

2. 或有事项

	2019年12月31日	2018年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	3,880,247,741.19	2,038,500,000.00
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债	7,574,106,085.64	7,663,205,912.39
合计	11,454,353,826.83	9,701,705,912.39

注1：本集团为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十、5.(4)，本集团已根据这些财务担保合同的公允价值确认预计负债人民币74,238,406.11元(附注五、30)，剩余最大风险敞口列为或有负债。

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

未决诉讼仲裁形成的或有负债

2017年，由于本公司原投资的重庆长江竹业发展有限公司(以下简称“重庆长竹”)于2005年3月被吊销营业执照，无法偿还中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司(以下简称“信达资管”)约计人民币14,651.83万元的债务。重庆长竹系重庆宇鸣实业有限公司(以下简称“重庆宇鸣”)、重庆路桥股份有限公司(以下简称“重庆路桥”)、成都鸣升贸易有限公司以及本公司四家公司作为发起人于2000年5月发起设立，设立时重庆长竹注册资本为人民币5,000.00万元，其中重庆宇鸣应以其拥有的相关土地使用权作价人民币3,100.00万元出资。

信达资管认为，重庆宇鸣未履行其出资义务本金人民币3,100万元，自2000年7月13日(履行出资义务之日)至2017年6月30日(信达资管起诉之日)出资义务利息累计金额人民币3,302.34万元，重庆宇鸣应在未出本息范围内对重庆长竹不能清偿的部分承担补充赔偿责任，在认定重庆宇鸣对信达资管承担补充赔偿责任的基础上，作为长竹公司发起人的本公司、重庆路桥应承担连带责任。

2019年12月31日，信达资管提出撤诉申请，重庆市第五中级人民法院出具民事裁定书，准许信达资管撤回起诉。

基于上述案件中信达资管对重庆长竹拥有人民币 14,651.83 万元的债权,信达资管另案向重庆宇鸣和本公司提起“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼,认为重庆宇鸣和本公司在设立长竹公司的出资做账时存在虚假手段,抽逃了相应出资,诉求重庆宇鸣与本公司在抽逃出资本息范围内向信达资管承担相互连带清偿责任,赔偿金额为人民币 3,545.29 万元。

2018 年 11 月,重庆市第一中级人民法院驳回了信达资管的“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼请求。2018 年 12 月,信达资管向重庆市高级人民法院提起上诉。

2019 年 12 月 16 日,重庆市高级人民法院驳回了信达资管的“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼请求,该判决为终审判决。

十二、资产负债表日后事项

2020年2月28日,本公司董事会决议通过了拟发行永续中票的议案,发行规模不超过人民币16亿元。2020年3月9日,本公司提交了2020年度第一期中期票据募集说明书,发行规模为人民币16亿元。

2020年2月28日,本公司董事会决议通过了公开发行人公司债券的议案,发行规模不超过人民币7亿元。2020年3月18日,本公司提交了2020年面向专业投资者公开发行人公司债券募集说明书,发行规模为人民币7亿元。

截至本财务报表批准日,本集团资产负债表日后新增银行及关联方借款人民币98.83亿元,归还银行及关联方借款人民币11.30亿元。

2020年4月3日,本公司第八届董事会召开第三十九次会议,批准2019年度利润分配预案,按2019年末总股本534,948,992股为基数,每10股派发现金股利人民币1.1元(含税),派送股票股利1股,资本公积转增2股,共派发现金股利人民币58,844,389.12元,派送股票股利53,494,899股,资本公积转增股本106,989,798股。本次派送股票股利及资本公积转增股本后,本公司总股本变更为695,433,689股。上述预案尚待股东大会批准。

新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠疫情”)于2020年1月爆发以来,对新冠疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本集团积极响应并严格执行国家各级政府有关防控新冠疫情防控的各项要求,积极配合政府做好疫情防控工作。本集团已预计此次新冠疫情及防控措施将对本集团的经营造成一定的暂时性影响,影响程度取决于新冠疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本集团将密切关注新冠疫情发展情况,评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截止至本报告日,本集团未发现重大不利影响。

十三、 其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下三个报告分部：

- (1) 房地产开发与销售分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售；
- (2) 物业与租赁分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务；
- (3) 其他分部主要包括本集团的管理机构。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。

1. 分部报告(续)

经营分部(续)

2019年

	房地产开发与销售	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	13,943,922,574.91	83,009,150.67	36,336,585.58	-	14,063,268,311.16
其中：华中地区	562,409,627.81	-	802,038.88	-	563,211,666.69
华东地区	7,479,865,029.99	7,003,550.60	2,375,676.83	-	7,489,244,257.42
西南地区	3,988,862,071.54	9,827,416.79	417,997.96	-	3,999,107,486.29
华南地区	868,374,398.23	58,129,968.92	7,128,075.47	-	933,632,442.62
华北地区	1,044,411,447.34	8,048,214.36	25,612,796.44	-	1,078,072,458.14
分部间交易收入	-	43,675.61	-	(43,675.61)	-
	13,943,922,574.91	83,052,826.28	36,336,585.58	(43,675.61)	14,063,268,311.16
对联营和合营企业的投资收益	34,431,118.92	-	6,321,657.73	-	40,752,776.65
信用减值损失	10,274,188.19	(74.48)	118,247,384.23	-	128,521,497.94
资产减值损失	520,997,596.41	385,632.96	29,833,711.84	(129,505,518.19)	421,711,423.02
折旧费和摊销费	34,492,050.58	7,620,927.33	9,624,301.48	-	51,737,279.39
利润总额	2,131,472,751.40	58,883,263.56	60,178,651.21	(459,807,645.28)	1,790,727,020.89
所得税费用	624,702,079.20	9,466,620.45	54,540,923.98	(19,920,439.74)	668,789,183.89
净利润	1,506,770,672.19	49,416,643.11	5,637,727.23	(439,887,205.53)	1,121,937,837.00
资产总额	45,157,612,906.35	644,277,350.05	15,032,286,145.74	(13,341,791,693.87)	47,492,384,708.27
负债总额	36,187,417,646.68	107,420,087.77	14,499,732,790.61	(9,563,239,216.36)	41,231,331,308.70
对合营和联营企业的长期股权投资	310,354,265.49	-	1,332,301,987.88	(413,454,590.01)	1,229,201,663.36
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	(682,733,180.96)	384,694,288.58	(669,988,424.40)	729,803,803.95	(238,223,512.83)

2018年

	房地产开发与销售	物业与租赁	其他	抵销	合计
对外交易收入	8,837,271,978.57	86,480,625.00	23,815,309.03	-	8,947,567,912.60
其中：华中地区	1,679,745,294.89	-	2,266,705.87	-	1,682,012,000.76
华东地区	2,658,153,372.39	7,157,351.64	2,593,700.56	-	2,667,904,424.59
西南地区	2,091,981,666.69	6,408,076.05	243,275.99	-	2,098,633,018.73
华南地区	-	59,881,211.40	2,324,646.24	-	62,205,857.64
华北地区	2,407,391,644.60	13,033,985.91	16,386,980.37	-	2,436,812,610.88
分部间交易收入	-	43,757.05	-	(43,757.05)	-
	8,837,271,978.57	86,524,382.05	23,815,309.03	(43,757.05)	8,947,567,912.60
对联营和合营企业的投资收益	44,041,572.96	43,990,204.75	(65,669,664.89)	96,757,787.86	(162,478,820.96)
资产减值损失	11,999,321.91	-	4,950,100.95	-	16,949,422.86
折旧费和摊销费	38,075,059.36	8,113,313.12	8,901,832.98	(171,638.75)	54,918,566.71
利润总额	2,035,011,683.27	81,393,155.70	(10,620,100.21)	(563,937,204.23)	1,541,847,534.53
所得税费用	472,657,444.45	10,733,282.35	(38,486,707.71)	(55,148,276.92)	389,755,742.17
净利润	1,569,717,381.77	70,659,873.35	27,866,607.50	(516,152,070.26)	1,152,091,792.36
资产总额	42,008,673,810.07	2,029,239,038.18	12,585,670,402.50	(16,393,797,705.86)	40,229,785,544.89
负债总额	34,886,884,467.11	1,373,779,222.15	10,015,367,481.68	(10,276,700,397.81)	35,999,330,773.13
对合营和联营企业的长期股权投资	318,223,259.45	77,481,833.74	496,442,623.64	(9,328,222.34)	882,819,494.49
长期股权投资以外的其他非流动资产减少额	360,221,969.22	6,324,233.41	1,011,656,942.30	(1,343,401,051.94)	34,802,092.99

其他信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。

本集团2019年无来自某一个客户的收入达到或超过本集团收入的10%，本集团2018年来自某一个客户的收入达到或超过本集团收入的10%的金额为人民币1,331,428,570.79元。

2. 租赁

作为出租人

经营租赁：于 2019 年 12 月 31 日，用于出租的资产账面价值情况如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
房屋及建筑物	387,621,306.42	406,584,844.95

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	22,015,226.35	23,382,396.84
1年至2年(含2年)	8,796,803.37	13,043,224.82
2年至3年(含3年)	508,216.00	4,625,259.98
	31,320,245.72	41,050,881.64

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
6个月内	55,810.44	62,011.61
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	274,636.43	280,837.60
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
净值	55,810.44	62,011.61

应收账款坏账准备的变动如下：

	2019 年	2018 年
上年年末余额	218,825.99	218,825.99
会计政策变更	-	-
本年年初余额	218,825.99	218,825.99
本年计提	-	-
本年转回	-	-
本年年末余额	218,825.99	218,825.99

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	274,636.43	100.00	218,825.99	79.68

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	280,837.60	100.00	218,825.99	77.92

于 2019 年 12 月 31 日，对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
6 个月以内	55,810.44	-	-
5 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	274,636.43	79.68	218,825.99

上述预期平均损失率基于历史实际信用损失率并考虑了当前状况及未来经济状况的预测。

于 2018 年 12 月 31 日，对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
6个月以内	62,011.61	22.08	-	-
5年以上	218,825.99	77.92	218,825.99	100.00
合计	280,837.60	100.00	218,825.99	

2. 其他应收款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息	-	78,690,733.24
应收股利	380,800,000.00	182,000,000.00
其他应收款	6,932,293,883.86	3,140,731,366.51
合计	7,313,093,883.86	3,401,422,099.75

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	6,980,565,301.47	3,143,154,232.60
1年至2年	4,326,112.28	2,524,984.86
2年至3年	54,050.00	-
3年以上	8,435,480.82	8,435,480.82
小计	6,993,380,944.57	3,154,114,698.28
减：坏账准备	61,087,060.71	13,383,331.77
净值	6,932,293,883.86	3,140,731,366.51

其他应收款按性质分类如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
关联方借款	6,906,028,281.19	3,142,845,819.90
关联方利息	59,251,204.02	-
押金	4,382,262.28	2,578,285.66
保证金	15,000,000.00	1,550.00
员工备用金及借款	285,816.26	52,636.88
其他	8,433,380.82	8,636,405.84
合计	6,993,380,944.57	3,154,114,698.28

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2019 年	2018 年
上年年末	13,383,331.77	8,433,230.82
会计政策变更	(887,976.76)	-
本年年初余额	12,496,355.01	8,433,230.82
本年计提	49,470,729.25	4,950,100.95
本年转回	(879,023.55)	-
本年年末余额	61,087,060.71	13,383,331.77

其他应收款及坏账准备按类别披露如下：

	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
按预期信用损失计提坏账准备	6,993,380,944.57	100.00	61,087,060.71	0.87

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备				
其中：保证金(不含质量保证金)	2,579,835.66	0.08	-	-
员工备用金及借款	52,636.88	0.01	-	-
账龄分析法	3,143,482,225.74	99.66	5,383,331.77	0.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备	8,000,000.00	0.25	8,000,000.00	100.00
	3,154,114,698.28	100.00	13,383,331.77	

2019年其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	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		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	4,062,124.19	-	-	8,433,230.82	12,495,355.01
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(824,616.96)	824,616.96	-	-	-
本年计提	27,084,046.21	22,386,683.04	-	-	49,470,729.25
本年转回	(879,023.55)	-	-	-	(879,023.55)
年末余额	29,442,529.89	23,211,300.00	-	8,433,230.82	61,087,060.71

2019年影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下：

	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		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	3,145,681,467.46	-	-	8,433,230.82	3,154,114,698.28
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(485,068,800.00)	485,068,800.00	-	-	-
本年新增	6,748,452,301.47	232,113,000.00	-	-	6,980,565,301.47
终止确认	(2,656,230,255.18)	(485,068,800.00)	-	-	(3,141,299,055.18)
年初余额	6,752,834,713.75	232,113,000.00	-	8,433,230.82	6,993,380,944.57

于 2018 年 12 月 31 日，按信用风险特征组合一账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
6个月以内	2,648,038,899.92	84.24	-	-
7至12个月	495,010,095.00	15.75	4,950,100.95	1.00
5年以上	433,230.82	0.01	433,230.82	100.00
合计	3,143,482,225.74	100.00	5,383,331.77	

于 2018 年 12 月 31 日，单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

对方单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	5年以上	100.00	无法收回

于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下：

	账面余额	占其他应收款 账面余额比例 (%)	性质或内容	账龄	坏账准备
华通置业有限公司	2,121,433,060.00	30.33	关联方借款	12个月以内	-
中交(长沙)置业有限公司	1,185,852,860.00	16.96	关联方借款	6个月以内	-
粤东中交地产(惠州)有限公司	743,450,150.00	10.63	关联方借款	6个月以内	-
昆明中交东盛房地产有限公司	596,993,997.00	8.54	关联方借款	12个月以内	-
杭州康欣置业有限公司	591,199,001.19	8.45	关联方借款	12个月以内	19,544,951.30
合计	5,238,929,068.19	74.91			19,544,951.30

于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下：

	账面余额	占其他应收款 账面余额比例 (%)	性质或内容	账龄	坏账准备
杭州康欣置业有限公司	770,273,034.90	24.42	关联方借款	6个月以内	-
佛山中交房地产开发有限公司	576,019,200.00	18.26	关联方借款	12个月以内	137,736.43
佛山香颂置业有限公司	485,068,800.00	15.38	关联方借款	12个月以内	110,864.52
中交富力(北京)置业有限公司	470,150,000.00	14.91	关联方借款	12个月以内	4,701,500.00
宁波中交美郡置业有限公司	393,006,180.00	12.46	关联方借款	6个月以内	-
合计	2,694,517,214.90	85.43			4,950,100.95

3. 长期股权投资

	2019年12月31日	2018年12月31日
对子公司的投资	4,865,950,577.09	4,413,974,787.75
对合营企业的投资	285,415,517.85	332,991,543.87
对联营企业的投资	93,836,122.82	98,838,504.26
小计	5,245,202,217.76	4,845,804,835.88
减：减值准备	137,411,961.45	107,975,049.61
净值	5,107,790,256.31	4,737,829,786.27

对子公司的投资明细如下：

2019 年

	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	2019年宣告 分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58			256,693,417.58	77,600,000.00
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94			570,007,981.94	57,000,000.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91			270,641,136.91	39,200,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32			58,546,232.32	
中房(苏州)地产有限公司	912,581,630.00			912,581,630.00	140,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00			332,000,000.00	
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00	35,700,000.00
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00			147,500,000.00	106,200,000.00
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00			46,500,000.00	69,750,000.00
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00			16,463,310.00	
中交温州置业有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00	
中交昆明置业有限公司	73,000,000.00		73,000,000.00	-	
中交(嘉兴)置业有限公司	63,000,000.00		63,000,000.00	-	
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00			39,000,000.00	
华通置业有限公司	483,935,373.67	136,000,000.00		619,935,373.67	
宁波中交城市未来置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	-	
深圳中交房地产有限公司	25,000,000.00	5,000,000.00		30,000,000.00	
中交美庐(杭州)置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00			49,625,000.00	

中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33			654,480,705.33	
中交(长沙)置业有限公司		29,970,000.00		29,970,000.00	
昆明中交东盛房地产有限公司		99,000,000.00		99,000,000.00	
宁波中交美庐置业有限公司		209,400,000.00		209,400,000.00	
中交城市发展(山东)有限公司		19,105,789.34		19,105,789.34	
粤东中交地产(惠州)有限公司		99,500,000.00		99,500,000.00	
小计	4,413,974,787.75	597,975,789.34	146,000,000.00	4,865,950,577.09	525,450,000.00
减: 减值准备(注)	107,975,049.61			137,411,961.45	
净值	4,305,999,738.14			4,728,538,615.64	525,450,000.00

注: 减值准备为计提的对上海中住置业开发有限公司、湖南修合地产实业有限责任公司的长期股权投资的减值。
2018 年

	年初余额	追加投资	年末余额	2018年宣告 分派股利
咬地产业发展有限公司	256,693,417.58		256,693,417.58	28,000,000.00
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94		570,007,981.94	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91		270,641,136.91	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32		58,546,232.32	-
中房(苏州)地产有限公司	912,581,630.00		912,581,630.00	182,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00		332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	-
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00		147,500,000.00	-
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00		46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00		16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	14,000,000.00		14,000,000.00	-
中交昆明置业有限公司	73,000,000.00		73,000,000.00	-
中交(嘉兴)置业有限公司	63,000,000.00		63,000,000.00	-
昆明中交金汇置业有限公司	5,200,000.00	33,800,000.00	39,000,000.00	-
华通置业有限公司	483,935,373.67		483,935,373.67	-
宁波中交城市未来置业有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00	-
深圳中交房地产有限公司		25,000,000.00	25,000,000.00	-
中交美庐(杭州)置业有限公司		200,000,000.00	200,000,000.00	-
宁波中交美郡置业有限公司		49,625,000.00	49,625,000.00	-
中交房地产管理集团有限公司		654,480,705.33	654,480,705.33	-
小计	3,441,069,082.42	972,905,705.33	4,413,974,787.75	210,000,000.00
减: 减值准备(注)	107,975,049.61		107,975,049.61	-
净值	3,333,094,032.81		4,305,999,738.14	210,000,000.00

注: 减值准备为计提的对上海中住置业开发有限公司的长期股权投资的减值。

对合营企业投资明细如下：

2019 年

被投资单位	投资成本	年初余额	2019年变动				年末余额
			增加投资	权益法下 投资损失	宣告现金 股利	其他	
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	1,914,851.09	95,000,000.00	12,327,385.59	-	-	84,587,465.50
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	96,168,211.99	-	11,935,254.69	-	-	84,232,957.30
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	76,761,340.04	-	18,534,030.22	-	-	58,227,309.82
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	82,025,972.51	-	82,025,972.51	-	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	31,053,629.92	-	7,332,651.62	-	-	23,720,978.30
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	45,067,538.32	-	10,420,731.39	-	-	34,646,806.93
合计	477,020,000.00	332,991,543.87	95,000,000.00	142,576,026.02	-	-	285,415,517.85

2018年

被投资单位	投资成本	年初余额	2018年变动				年末余额
			增加投资	权益法下 投资损失	宣告现金股 利	其他	
杭州康欣置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	3,398,048.91	-	312,900.00	1,914,851.09
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	-	97,020,000.00	851,788.01	-	-	96,168,211.99
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	85,586,575.30	-	8,825,235.26	-	-	76,761,340.04
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	85,542,188.03	-	3,516,215.52	-	-	82,025,972.51
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	18,946,370.08	-	-	31,053,629.92
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	46,770,204.38	-	4,618,766.06	-	2,916,100.00	45,067,538.32
合计	382,020,000.00	217,898,967.71	152,020,000.00	40,156,423.84	-	3,229,000.00	332,991,543.87

对联营企业投资明细如下：

2019 年

被投资单位	投资成本	年初余额	2019年变动				年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	宣告现金股利	联营企业 转子公司	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	98,838,504.26	-	5,002,381.44	-	-	93,836,122.82
中交城市发展(山东)有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	894,210.66	-	(19,105,789.34)	-
合计	120,000,000.00	98,838,504.26	20,000,000.00	5,896,592.10	-	(19,105,789.34)	93,836,122.82

2018 年

被投资单位	投资成本	年初余额	2018年变动				年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	宣告现金股利	其他	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	1,161,495.74	-	-	98,838,504.26

4. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	3,375,071.01	1,429,542.12	4,679,433.18	1,470,977.76
合计	3,375,071.01	1,429,542.12	4,679,433.18	1,470,977.76

按收入类型披露如下：

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
转租收入	1,488,278.57	1,429,542.12	1,849,244.50	1,470,977.76
托管收入	1,886,792.44	-	2,830,188.68	-
合计	3,375,071.01	1,429,542.12	4,679,433.18	1,470,977.76

5. 投资收益

	2019年	2018年
成本法核算的长期股权投资收益	525,450,000.00	210,000,000.00
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	(148,472,618.12)	(41,317,919.58)
出售长期股权投资产生的投资收益	505,800.00	-
合计	377,483,181.88	168,682,080.42

补充资料

一、非损益明细表

	2019年

	2019 年
非流动性资产处置损益	52,830.39
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	39,214,395.52
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	346,774,715.72
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的收益	(139,668.40)
受托经营取得的托管费收入	1,886,792.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(138,461.67)
处置子公司产生的投资收益	2,865,674.42
合计	390,516,278.42
减: 所得税影响额	52,934,125.82
减: 少数股东权益影响额(税后)	53,965,965.60
归属于母公司股东的非经常性损益	283,616,187.00

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》(证监会公告[2008]43 号)的规定执行。

二、净资产收益率和每股收益

2019年

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	21.70	1.01	1.01
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	10.36	0.48	0.48

2018年

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	26.57	1.51	1.51
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	12.46	0.53	0.53

第十三节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 截止有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的公司公告。

中交地产股份有限公司董事会

2020 年 4 月 7 日