

中交地产股份有限公司

2020 年第一季度报告

2020 年 04 月

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李永前、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：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	2,099,452,481.37	961,642,844.95	118.32%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-21,080,465.89	90,825,698.64	亏损
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-89,105,853.50	39,784,198.63	亏损
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,018,759,201.38	-3,431,330,553.23	162.84%
基本每股收益（元/股）	-0.040	0.170	亏损
稀释每股收益（元/股）	-0.040	0.170	亏损
加权平均净资产收益率	-0.77%	3.90%	-4.67%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	57,944,473,155.95	47,492,384,708.27	22.01%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,726,850,502.94	2,734,610,344.23	-0.28%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
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）	1,907,135.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	102,065,590.77	对关联企业收取的资金占用费
受托经营取得的托管费收入	471,698.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-183,544.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,783,476.09	
减：所得税影响额	16,417,186.73	
少数股东权益影响额（税后）	28,601,781.87	
合计	68,025,387.61	--

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

说明原因

适用 不适用

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

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	11,861	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	285,228,422	-	-	-
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	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	-	质押	23,750,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119	-	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	8,095,920	-	-	-
韩玮	境内自然人	0.53%	2,859,100	-	-	-
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000	-	-	-
孙其寿	境内自然人	0.41%	2,208,040	-	-	-
李海水	境内自然人	0.33%	1,785,498	-	-	-
冯洪燕	境内自然人	0.32%	1,718,240	-	-	-
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
中交房地产集团有限公司	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	8,095,920	人民币普通股	8,095,920
韩玮	2,859,100	人民币普通股	2,859,100
屈月莲	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
孙其寿	2,208,040	人民币普通股	2,208,040
李海水	1,785,498	人民币普通股	1,785,498
冯洪燕	1,718,240	人民币普通股	1,718,240
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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	彭程通过信用证券账户持有 8,095,920 股，合计持有 8,095,920 股。韩玮通过普通证券账户持有 2,599,100 股，通过信用证券账户持有 260,000 股,合计持有 2,859,100 股。李海水通过信用证券账户持有 1,785,498 股，合计持有 1,785,498 股。		

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

是 否

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

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位:元

1、资产负债表				
项目	上年末余额	期末余额	变化比率	变动原因
预付账款	850,793,620.25	2,934,536,986.09	244.92%	主要为预付土地款的增加
其他流动资产	1,011,708,143.21	3,141,198,947.30	210.48%	主要为本期预付的合联营企业土地款增加
其他非流动资产	537,681,833.64	3,114,683.64	-99.42%	主要为上年末支付的合联营企业投资款，本期在其公司成立后转为长期股权投资及借款
短期借款	-	1,630,000,000.00	100.00%	主要为本期金融机构短期借款增加
预收账款	11,780,545,465.30	1,488,785.01	-99.99%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款由预收账款调整到合同负债
合同负债	-	10,815,876,910.78	100.00%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款由预收账款调整到合同负债
其他应付款	4,724,156,938.49	7,717,025,396.96	63.35%	主要为本期应付合作方土地款增加
其他流动负债	25,662,856.79	983,835,863.81	3733.70%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款在计入合同负债的同时确认了待转销项税，重分类至其他流动负债
长期借款	6,576,155,672.87	13,444,902,888.93	104.45%	主要为本期金融机构长期借款增加
递延所得税负债	25,343,960.12	48,308,769.60	90.61%	主要为本期公司执行新收入准则，销售佣金由销售费用调整到了合同取得成本，同时确认递延所得税负债导致
2、利润表				
项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	2,099,452,481.37	961,642,844.95	118.32%	主要为本期结利项目增加，收入结转增加
营业成本	1,632,104,606.13	589,963,701.95	176.64%	主要为本期结利项目增加，成本结转增加
营业税金及附加	73,716,276.49	42,807,973.39	72.20%	主要为本期结利项目增加，税金相应增加
财务费用	138,430,740.76	9,922,084.18	1295.18%	本期外部借款增加，费用化利息增加
其他收益	1,958,109.00	105,867.84	1749.58%	主要杭州投资公司因建设公共停车位收到政府补助
投资收益	7,433,675.66	-29,147,935.85	125.50%	上期合联营企业暂处于亏损阶段，本期部分合联营企业结利，产生收益
信用减值损失	4,816,250.43	-	100.00%	本期按照金融工具准则对应收款项确认信用减值损失

所得税费用	76,927,514.17	50,779,831.49	51.49%	本期部分单位亏损，预期无足够利润弥补因此未确认递延所得税资产，导致所得税费用增加
3、现金流量表				
项 目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
经营活动现金流 入小计	2,689,500,687.53	1,753,761,108.97	53.36%	主要为本期销售回款的增加
经营活动现金流 出小计	11,708,259,888.91	5,185,091,662.20	125.81%	主要为本期新增项目增加，支付的土地款等增加
筹资活动现金流 入小计	10,661,264,358.80	6,116,987,150.00	74.29%	主要为本期取得的金融机构借款增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内主要经营指标

公司在2020年1-3月实现全口径签约销售金额 201,949万元，签约销售面积 8.97万平方米；

公司在2020年1-3月实现权益口径签约销售金额 162,674万元，签约销售面积 7.12万平方米。

2、报告期内新增土地储备情况

序号	地区	地块名称	获取时间	权益比例	土地用途	占地面积 (万m ²)	计容建筑 面积(万 m ²)	土地取得 方式	总价款(万 元)	权益价款 (万元)
1	武汉	东西湖区金山大道以南，金南二路以西，编号为P(2019)214号	2020年1月 15日	100%	二类居住用地	2.54	8.14	招拍挂	86,940	86,940
2	北京	北京市通州区马驹桥镇亦庄新城0500街区YZ00-0500-6007地块	2020年2月 11日	51%	住宅、托幼用地	9.9	21.59	招拍挂	467,000	238,170
3	郑州	郑州市经开区滨河国际新城22号地块	2020年2月 13日	100%	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	2.4	6.01	招拍挂	45,200	45,198
		郑州市经开区滨河国际新城23号地块		100%	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	2.56	6.39	招拍挂	52,500	52,466
4	北京	北京市海淀区西北旺镇西北旺镇HD00-0403-0043、0049地块二类居住等地块	2020年2月 14日	20%	二类居住用地、基础教育用地	4.87	10.08	招拍挂	544,000	108,800

5	温州	温州瑞安市塘下片区 T8-2-4-1、T8-1-11地 块	2020年2月 24日	59%	住宅、商业、 教育用地	4.32	11.58	招拍挂	94,600	55,820
6	北京	海淀区西北旺镇 HD00-0403-0061、 0050、0031、0040、0046 地块	2020年2月 25日	10%	二类居住用 地、其他类多 功能用地、医 院用地、机构 养老设施用 地；	6.73	15.26	招拍挂	760,000	76,000
7	重庆	重庆两江新区水土组 团C分区C39-1号	2020年3月 10日	49.6%	二类居住用 地	5.78	8.09	招拍挂	40,700	20,187.2
8	重庆	九龙坡区中梁山组团L 分区L16-01/04 地块	2020年3月 31日	99.5%	二类居住用 地	1.95	2.93	招拍挂	17,900	17,810.5
合计						41.05	90.06	-	2,108,840	706,328.31

注：上述权益比例有可能因为引入合作方或跟投企业有所变动。

3、公开发行公司债券工作的进展

2020年2月28日，公司召开第八届董事会第三十七次会议审议通过了《中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》，并于2020年3月16日召开2020年第五次临时股东大会审议通过了上述议案。公司拟公开发行公司债券7亿元，期限不超过5年。本次公开发行公司债券事宜尚需报中国证券监督管理委员会核准后实施。

4、会计政策变更事项

财政部于2017年修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行该会计准则。根据文件要求，公司对相关会计政策相应进行变锡。本次变更后，公司于2020年1月1日开始执行修订后的《企业会计准则第 14号—收入》。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。公司于2020年4月28日召开第八届董事会第四十一次会议、第八届监事会第七次会议审议通过了该事项。

5、相关索引

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的公告	2020年02月29日	巨潮资讯网
中交地产股份有限公司关于会计政策变更的公告	2020年04月29日	巨潮资讯网

6、股份回购的实施进展情况

适用 不适用

7、采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

四、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2020年01月23日	电话沟通	个人	公司业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2020年02月17日	书面问询	个人	同业竞争情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2020年03月02日	电话沟通	个人	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。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,445,658,078.71	7,889,624,701.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	20,391,010.80	22,000,451.42
应收款项融资		
预付款项	2,934,536,986.09	850,793,620.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,477,708,532.64	4,499,051,911.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	35,682,260,777.91	29,507,991,301.20
合同资产	3,263,600.47	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	870,733,739.68	794,615,450.16
其他流动资产	3,141,198,947.30	1,011,708,143.21
流动资产合计	55,575,751,673.60	44,575,785,578.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	310,460,280.90	325,943,763.29
长期股权投资	1,222,738,173.10	1,229,201,663.36
其他权益工具投资	49,468,790.00	49,468,790.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	291,121,599.81	295,154,103.93
固定资产	60,664,958.85	62,936,892.80
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,021,305.20	6,392,166.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	32,854,133.57	36,988,953.33
递延所得税资产	392,277,557.28	372,830,962.49
其他非流动资产	3,114,683.64	537,681,833.64
非流动资产合计	2,368,721,482.35	2,916,599,129.49
资产总计	57,944,473,155.95	47,492,384,708.27
流动负债：		
短期借款	1,630,000,000.00	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,456,673,968.92	6,036,415,698.84
预收款项	1,488,785.01	11,780,545,465.30
合同负债	10,815,876,910.78	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

应付职工薪酬	43,368,677.14	106,450,376.90
应交税费	1,191,630,814.61	1,145,996,893.48
其他应付款	7,717,025,396.96	4,724,156,938.49
其中：应付利息		
应付股利	146,244,132.50	145,444,132.50
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,608,740,236.58	4,470,658,832.35
其他流动负债	983,835,863.81	25,662,856.79
流动负债合计	31,448,640,653.81	28,289,887,062.15
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,444,902,888.93	6,576,155,672.87
应付债券	2,160,533,736.23	2,159,745,725.44
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,076,122,929.43	4,100,908,248.74
长期应付职工薪酬	521,153.91	521,153.91
预计负债	75,302,652.02	75,302,652.02
递延收益	2,903,321.99	2,966,954.22
递延所得税负债	48,308,769.60	25,343,960.12
其他非流动负债	499,879.23	499,879.23
非流动负债合计	19,809,095,331.34	12,941,444,246.55
负债合计	51,257,735,985.15	41,231,331,308.70
所有者权益：		
股本	534,948,992.00	534,948,992.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	221,322,602.83	221,322,602.83
减：库存股		
其他综合收益	-55,723,407.50	-55,723,407.50

专项储备		
盈余公积	107,197,120.22	107,197,120.22
一般风险准备		
未分配利润	1,919,105,195.39	1,926,865,036.68
归属于母公司所有者权益合计	2,726,850,502.94	2,734,610,344.23
少数股东权益	3,959,886,667.86	3,526,443,055.34
所有者权益合计	6,686,737,170.80	6,261,053,399.57
负债和所有者权益总计	57,944,473,155.95	47,492,384,708.27

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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,137,117,848.10	1,283,718,841.52
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	55,810.44	55,810.44
应收款项融资		
预付款项	3,175,032,404.81	743,819,138.98
其他应收款	10,734,268,483.82	7,313,093,883.86
其中：应收利息		
应收股利	253,000,000.00	380,800,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	783,743,118.22	952,055,227.81
其他流动资产	19,046.59	102,805.08
流动资产合计	15,830,236,711.98	10,292,845,707.69
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	26,815,500.00	7,960,000.00

长期股权投资	5,801,320,375.62	5,107,790,256.31
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,286,459.47	3,666,085.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,211,821.59	4,608,672.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	591,667.08	710,859.96
递延所得税资产		
其他非流动资产		534,567,150.00
非流动资产合计	5,836,225,823.76	5,659,303,023.93
资产总计	21,666,462,535.74	15,952,148,731.62
流动负债：		
短期借款	1,630,000,000.00	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	675,926.51	675,926.51
合同负债		
应付职工薪酬	16,049,479.78	33,037,803.15
应交税费	731,367.79	23,337,462.76
其他应付款	7,727,274,385.33	6,771,130,652.48
其中：应付利息		
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,590,838,997.17	1,582,596,073.22
其他流动负债	11,032,683.68	4,624,062.22
流动负债合计	10,976,602,840.26	8,415,401,980.34

非流动负债：		
长期借款	4,632,000,000.00	1,492,000,000.00
应付债券	2,160,533,736.23	2,159,745,725.44
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,915,539,802.76	1,802,775,122.07
长期应付职工薪酬		
预计负债	73,135,922.87	73,135,922.87
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,781,209,461.86	5,527,656,770.38
负债合计	19,757,812,302.12	13,943,058,750.72
所有者权益：		
股本	534,948,992.00	534,948,992.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44
减：库存股		
其他综合收益	-56,900,000.00	-56,900,000.00
专项储备		
盈余公积	105,987,016.99	105,987,016.99
未分配利润	76,029,065.19	176,468,812.47
所有者权益合计	1,908,650,233.62	2,009,089,980.90
负债和所有者权益总计	21,666,462,535.74	15,952,148,731.62

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,099,452,481.37	961,642,844.95
其中：营业收入	2,099,452,481.37	961,642,844.95
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,947,853,153.28	727,739,939.03
其中：营业成本	1,632,104,606.13	589,963,701.95
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	73,716,276.49	42,807,973.39
销售费用	35,634,384.98	26,559,106.38
管理费用	67,967,144.92	58,487,073.13
研发费用		
财务费用	138,430,740.76	9,922,084.18
其中：利息费用	222,547,301.66	98,762,637.25
利息收入	119,632,567.47	89,222,897.88
加：其他收益	1,958,109.00	105,867.84
投资收益（损失以“-”号填列）	7,433,675.66	-29,147,935.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,349,800.43	-29,147,935.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,816,250.43	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-131,537.47	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,183.50	11,784.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	165,682,009.21	204,872,622.35

加：营业外收入	79,161.55	219,104.11
减：营业外支出	262,705.78	772,645.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	165,498,464.98	204,319,080.79
减：所得税费用	76,927,514.17	50,779,831.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,570,950.81	153,539,249.30
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,570,950.81	153,539,249.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-21,080,465.89	90,825,698.64
2.少数股东损益	109,651,416.70	62,713,550.66
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	88,570,950.81	153,539,249.30

归属于母公司所有者的综合收益总额	-21,080,465.89	90,825,698.64
归属于少数股东的综合收益总额	109,651,416.70	62,713,550.66
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.040	0.170
（二）稀释每股收益	-0.040	0.170

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

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,547,331.48	843,767.74
减：营业成本		357,385.53
税金及附加	207,501.50	67,164.86
销售费用		
管理费用	19,675,733.88	17,619,416.02
研发费用		
财务费用	76,249,206.13	17,094,685.56
其中：利息费用	219,575,462.81	127,226,615.73
利息收入	150,536,536.88	110,062,603.79
加：其他收益	12,390.09	
投资收益（损失以“-”号填列）	-11,029,880.69	-15,167,207.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,029,880.69	-15,167,207.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,162,853.35	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-100,439,747.28	-49,462,091.71
加：营业外收入		

减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-100,439,747.28	-49,462,091.71
减：所得税费用		-8,573,721.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-100,439,747.28	-40,888,370.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-100,439,747.28	-40,888,370.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-100,439,747.28	-40,888,370.65
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,985,191,800.52	1,411,848,353.82

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	704,308,887.01	341,912,755.15
经营活动现金流入小计	2,689,500,687.53	1,753,761,108.97
购买商品、接受劳务支付的现金	4,873,904,576.60	2,260,127,394.55
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	132,535,817.98	127,884,919.54
支付的各项税费	452,628,424.84	441,134,634.91
支付其他与经营活动有关的现金	6,249,191,069.49	2,355,944,713.20
经营活动现金流出小计	11,708,259,888.91	5,185,091,662.20
经营活动产生的现金流量净额	-9,018,759,201.38	-3,431,330,553.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	527,027,028.86	727,893,000.00
取得投资收益收到的现金	53,446,980.42	131,716,963.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,522.12	23,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	580,477,531.40	859,632,963.92

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,849,581.93	656,074.60
投资支付的现金	418,927,543.28	455,673,675.94
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	420,777,125.21	456,329,750.54
投资活动产生的现金流量净额	159,700,406.19	403,303,213.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	47,455,758.80	23,240,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	47,455,758.80	23,240,000.00
取得借款收到的现金	10,613,808,600.00	6,093,747,150.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,661,264,358.80	6,116,987,150.00
偿还债务支付的现金	1,782,524,145.60	4,032,668,716.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	403,832,384.34	210,335,831.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	52,451,704.50	4,492,706.95
筹资活动现金流出小计	2,238,808,234.44	4,247,497,255.72
筹资活动产生的现金流量净额	8,422,456,124.36	1,869,489,894.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-436,602,670.83	-1,158,537,445.57
加：期初现金及现金等价物余额	6,337,713,096.92	5,281,437,980.26
六、期末现金及现金等价物余额	5,901,110,426.09	4,122,900,534.69

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,535,188,055.15	864,247,033.05
经营活动现金流入小计	1,535,188,055.15	864,247,033.05
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	33,190,396.49	26,217,747.50
支付的各项税费	20,996,203.44	13,476,622.96
支付其他与经营活动有关的现金	4,201,363,290.92	708,201,658.78
经营活动现金流出小计	4,255,549,890.85	747,896,029.24
经营活动产生的现金流量净额	-2,720,361,835.70	116,351,003.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,554,453,860.00	556,491,605.00
取得投资收益收到的现金	144,348,061.03	84,630,687.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	8,698,801,921.03	641,122,292.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	445,321.00	285,575.00
投资支付的现金	11,294,213,538.20	2,262,953,675.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,294,658,859.20	2,263,239,250.94
投资活动产生的现金流量净额	-2,595,856,938.17	-1,622,116,958.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,066,600,000.00	5,223,929,150.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,066,600,000.00	5,223,929,150.00
偿还债务支付的现金	700,000,000.00	2,653,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,580,515.05	86,261,717.94
支付其他与筹资活动有关的现金	24,401,704.50	3,772,706.95

筹资活动现金流出小计	896,982,219.55	2,743,534,424.89
筹资活动产生的现金流量净额	5,169,617,780.45	2,480,394,725.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-146,600,993.42	974,628,770.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,282,713,278.56	677,669,697.98
六、期末现金及现金等价物余额	1,136,112,285.14	1,652,298,468.80

二、财务报表调整情况说明

1、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	7,889,624,701.12	7,889,624,701.12	0.00
应收账款	22,000,451.42	16,553,553.48	-5,446,897.94
预付款项	850,793,620.25	850,793,620.25	0.00
其他应收款	4,499,051,911.42	4,499,051,911.42	0.00
存货	29,507,991,301.20	29,867,187,069.86	359,195,768.66
合同资产		5,446,897.94	5,446,897.94
一年内到期的非流动资产	794,615,450.16	794,615,450.16	0.00
其他流动资产	1,011,708,143.21	1,082,265,178.61	70,557,035.40
流动资产合计	44,575,785,578.78	45,005,538,382.84	429,752,804.06
非流动资产：			
长期应收款	325,943,763.29	325,943,763.29	0.00
长期股权投资	1,229,201,663.36	1,229,201,663.36	0.00
其他权益工具投资	49,468,790.00	49,468,790.00	0.00
投资性房地产	295,154,103.93	295,154,103.93	0.00
固定资产	62,936,892.80	62,936,892.80	0.00
无形资产	6,392,166.65	6,392,166.65	0.00
长期待摊费用	36,988,953.33	36,988,953.33	0.00
递延所得税资产	372,830,962.49	375,739,549.44	2,908,586.95
其他非流动资产	537,681,833.64	537,681,833.64	0.00
非流动资产合计	2,916,599,129.49	2,919,507,716.44	2,908,586.95

资产总计	47,492,384,708.27	47,925,046,099.28	432,661,391.01
流动负债：			
应付账款	6,036,415,698.84	6,036,415,698.84	0.00
预收款项	11,780,545,465.30	1,335,456.34	-11,779,210,008.96
合同负债		11,209,937,666.89	11,209,937,666.89
应付职工薪酬	106,450,376.90	106,450,376.90	0.00
应交税费	1,145,996,893.48	1,141,778,991.52	-4,217,901.96
其他应付款	4,724,156,938.49	4,724,156,938.49	0.00
应付股利	145,444,132.50	145,444,132.50	0.00
一年内到期的非流动负债	4,470,658,832.35	4,470,658,832.35	0.00
其他流动负债	25,662,856.79	997,040,709.68	971,377,852.89
流动负债合计	28,289,887,062.15	28,687,774,671.01	397,887,608.86
非流动负债：			
长期借款	6,576,155,672.87	6,576,155,672.87	0.00
应付债券	2,159,745,725.44	2,159,745,725.44	0.00
长期应付款	4,100,908,248.74	4,100,908,248.74	0.00
长期应付职工薪酬	521,153.91	521,153.91	0.00
预计负债	75,302,652.02	75,302,652.02	0.00
递延收益	2,966,954.22	2,966,954.22	0.00
递延所得税负债	25,343,960.12	42,974,921.85	17,630,961.73
其他非流动负债	499,879.23	499,879.23	0.00
非流动负债合计	12,941,444,246.55	12,959,075,208.28	17,630,961.73
负债合计	41,231,331,308.70	41,646,849,879.29	415,518,570.59
所有者权益：			
股本	534,948,992.00	534,948,992.00	0.00
资本公积	221,322,602.83	221,322,602.83	0.00
其他综合收益	-55,723,407.50	-55,723,407.50	0.00
盈余公积	107,197,120.22	107,197,120.22	0.00
未分配利润	1,926,865,036.68	1,940,185,661.28	13,320,624.60
归属于母公司所有者权益合计	2,734,610,344.23	2,747,930,968.83	13,320,624.60
少数股东权益	3,526,443,055.34	3,530,265,251.16	3,822,195.82
所有者权益合计	6,261,053,399.57	6,278,196,219.99	17,142,820.42
负债和所有者权益总计	47,492,384,708.27	47,925,046,099.28	432,661,391.01

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,283,718,841.52	1,283,718,841.52	0.00
应收账款	55,810.44	55,810.44	0.00
预付款项	743,819,138.98	743,819,138.98	0.00
其他应收款	7,313,093,883.86	7,313,093,883.86	0.00
应收股利	380,800,000.00	380,800,000.00	0.00
一年内到期的非流动资产	952,055,227.81	952,055,227.81	0.00
其他流动资产	102,805.08	102,805.08	0.00
流动资产合计	10,292,845,707.69	10,292,845,707.69	0.00
非流动资产：			
长期应收款	7,960,000.00	7,960,000.00	0.00
长期股权投资	5,107,790,256.31	5,107,790,256.31	0.00
固定资产	3,666,085.03	3,666,085.03	0.00
无形资产	4,608,672.63	4,608,672.63	0.00
长期待摊费用	710,859.96	710,859.96	0.00
其他非流动资产	534,567,150.00	534,567,150.00	0.00
非流动资产合计	5,659,303,023.93	5,659,303,023.93	0.00
资产总计	15,952,148,731.62	15,952,148,731.62	0.00
流动负债：			
预收款项	675,926.51	675,926.51	0.00
应付职工薪酬	33,037,803.15	33,037,803.15	0.00
应交税费	23,337,462.76	23,337,462.76	0.00
其他应付款	6,771,130,652.48	6,771,130,652.48	0.00
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,582,596,073.22	1,582,596,073.22	0.00
其他流动负债	4,624,062.22	4,624,062.22	0.00
流动负债合计	8,415,401,980.34	8,415,401,980.34	0.00
非流动负债：			
长期借款	1,492,000,000.00	1,492,000,000.00	0.00
应付债券	2,159,745,725.44	2,159,745,725.44	0.00
长期应付款	1,802,775,122.07	1,802,775,122.07	0.00

预计负债	73,135,922.87	73,135,922.87	0.00
非流动负债合计	5,527,656,770.38	5,527,656,770.38	0.00
负债合计	13,943,058,750.72	13,943,058,750.72	0.00
所有者权益：			
股本	534,948,992.00	534,948,992.00	0.00
资本公积	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44	0.00
其他综合收益	-56,900,000.00	-56,900,000.00	0.00
盈余公积	105,987,016.99	105,987,016.99	0.00
未分配利润	176,468,812.47	176,468,812.47	0.00
所有者权益合计	2,009,089,980.90	2,009,089,980.90	0.00
负债和所有者权益总计	15,952,148,731.62	15,952,148,731.62	0.00

2、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

三、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是 否

公司第一季度报告未经审计。

中交地产股份有限公司

2020 年 4 月 28 日