

# 中交地产股份有限公司

## 2017 年年度报告

2018 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。

公司负责人蒋灿明、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 297193885 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.20 元（含税），送红股 5 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介和主要财务指标.....	11
第三节 公司业务概要.....	13
第四节 经营情况讨论与分析.....	35
第五节 重要事项.....	51
第六节 股份变动及股东情况.....	56
第七节 优先股相关情况.....	56
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	57
第九节 公司治理.....	65
第十节 公司债券相关情况.....	72
第十一节 财务报告.....	18
第十二节 备查文件目录.....	123

## 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
中交房地产	指	中交房地产集团有限公司
中住地产	指	中住地产开发有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
汇智公司	指	深圳市中住汇智实业有限公司
修合公司	指	湖南修合地产实业有限责任公司
兆嘉公司	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
苏州公司	指	中房（苏州）地产有限公司
嘉汇公司	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
嘉润公司	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
天津公司	指	中房（天津）置业有限公司
西南置业	指	重庆中交西南置业有限公司
宁波公司	指	中交（宁波）置业有限公司
温州公司	指	中交温州置业有限公司
南京公司	指	中房（南京）地产有限公司
华投公司	指	苏州华投投资有限公司
惠州公司	指	惠州中交房地产开发有限公司
昆明置业	指	中交昆明置业有限公司
苏州华运	指	苏州华运地产有限公司
嘉兴公司	指	中交（嘉兴）置业有限公司
天津美庐	指	天津市中交美庐置业有限公司
成都美庐	指	成都中交花源美庐置业有限公司
慈溪公司	指	慈溪中交房地产开发有限公司
佛山香颂	指	佛山香颂置业有限公司
佛山中交	指	佛山中交房地产开发有限公司
昆明金汇	指	昆明中交金汇置业有限公司
华通置业	指	华通置业有限公司
上海远通	指	上海远通置业有限公司

武汉公司	指	中交地产武汉开发有限公司
大丰公司	指	中交地产大丰有限公司
汇锦公司	指	中交汇锦置业宜兴有限公司
宁波未来置业	指	宁波中交城市未来置业有限公司
苏州路劲	指	苏州中交路劲地产有限公司
舟山公司	指	中交地产舟山有限公司
昆明金盛	指	昆明中交金盛置业有限公司

## 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	蒋灿明		
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	建设中		
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）	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）。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）。
历次控股股东的变更情况（如有）	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； 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； 2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司。

#### 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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区西滨河路中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	张天福、周稳

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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	5,793,578,805.33	2,094,012,046.13	4,729,700,021.39	22.49%	1,112,269,246.23	2,124,283,765.26
归属于上市公司股东的 净利润（元）	617,165,221.61	11,867,291.22	115,900,279.15	432.50%	28,424,001.41	72,920,924.48
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润（元）	163,973,820.94	15,829,319.95	15,829,319.95	945.89%	28,239,409.14	28,239,409.14
经营活动产生的现金流 量净额（元）	-3,614,017,892.32	-2,023,110,921.24	157,226,253.68	-2,398.61%	-581,700,401.37	383,467,889.76
基本每股收益（元/股）	2.080	0.04	0.390	433.33%	0.10	0.0474
稀释每股收益（元/股）	2.080	0.04	0.390	433.33%	0.10	0.0474
加权平均净资产收益率	21.27%	0.72%	4.34%	16.93%	1.68%	5.48%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上 年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	32,722,664,602.22	17,325,780,141.28	23,948,819,416.12	36.64%	8,126,938,033.56	16,878,410,792.69
归属于上市公司股东的 净资产（元）	2,095,494,182.48	1,457,768,741.98	2,594,869,321.77	-19.24%	1,709,020,270.35	2,745,256,172.48

## 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

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	339,324,532.10	485,683,765.60	605,320,944.10	4,363,249,563.53



归属于上市公司股东的净利润	-43,020,673.65	32,382,855.07	154,935,231.56	472,867,808.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,439,372.47	-55,585,409.86	-34,749,361.36	283,747,964.63
经营活动产生的现金流量净额	1,058,808,742.51	-1,747,013,234.55	-2,252,185,658.22	-673,627,742.06

单位：元

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

由于公司在 2017 年 12 月完成收购华通置业有限公司 100%股权属同一控制 下企业合并，需追溯调整报表数据，因此上述财务指标较已披露季度报告及半年度报告相关财务指标有较大变化。

## 九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 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）	80,332.37	187,800.8	-9,552.13	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
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）	542,630.46			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	68,639,981.64			
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	476,298.77			
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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	428,001,028.25	155,178,146.65	64,082,571.48	按照华通公司年初至合并日的净利润填列

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入	2,574,308.53			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	399,127.52	-4,019,924.46	275,176.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	17,388,131.68	111,935.77	66,406.17	
少数股东权益影响额（税后）	30,134,175.20	51,163,128.02	19,600,274.66	
合计	453,191,400.67	100,070,959.20	44,681,515.34	

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

#### （一）主营业务及经营模式简述

报告期内，公司从事主要业务为房地产开发业务，产品以刚需及改善住宅为主，主要产品、经营模式等未发生重大变化。截止2017年底，我公司共有房地产项目23个，其中报告期内新进入8个城市，业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。

#### （二）行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

中国房地产行业经过二十来年的发展，市场规模已接近峰值，城市化速度已经放缓，2017年党的十九大对房地产行业的发展给出了新的明确定位，即“房子是用来住的，不是用来炒的”，提出了建立多主体供给、多渠道保障，租购并举的新时期住房制度，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立，这些因素的叠加，将促使房地产行业发生显著的变化。

房地产行业周期缓慢，短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等影响，长周期主要受经济增长、人口数量及结构、城市化因素等影响。

公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，项目布局集中于经济较为发达的重点二线城市，2017年度，公司坚持深化机制，强化效率，加快项目开发节奏和去化速度，公司规模实现了快速扩张，各项经营指标较2016年度有较大幅度的增长。公司虽在纵向发展水平上取得了明显成绩，但与行业内标杆企业相比较，整体规模仍相对偏小，市场占有率及行业影响力较为有限，需进一步加强规模化发展，稳健、积极扩大经营规模，提升规模效益。

### 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	重大变化说明
股权资产	较上年同期增长 892.51%，主要原因为报告期限内新增合营联营企业。
固定资产	不适用
无形资产	较上年同期增长 57.21%，主要原因为报告期内 OA 及 ERP 软件更新。
在建工程	不适用
货币资金	较上年同期增长 48.83%，主要原因为本期因销售回款增加和外部借款增加。
应收账款	较上年同期减少 79.61%，主要原因为项目公司收回销售款。

预付款项	较上年同期减少 91.86%，主要原因为华通公司本期处置子公司导致此数据较期初减少。
应收利息	较上年同期增长 100%，主要原因为控股子公司对其参股公司的借款利息。
一年内到期的非流动资产	较上年同期减少 100%，主要原因为期初存在长期应收款一年内到期的重分类事项，期末不存在，另按照财会【2017】30 号文要求，一年内到期的长期待摊费用不再重分类，本期进行了调整。
其他流动资产	较上年同期增长 80.87%，主要原因为预缴税款及待抵扣税金增加。
长期应收款	较上年同期增长 186.30%，主要原因为主要为控股子公司对其参股公司的借款。
投资性房地产	较上年同期增长 461.14%，主要原因为部分项目商业在本年转为投资性房地产。
长期待摊费用	较上年同期增长 205.63%，主要原因为本期临时设施增加。
递延所得税资产	较上年同期减少 40.61%，主要原因为按相关监管规定，预收账款预交所得税不确认递延资产，本期进行了调整。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

较上年同期，公司核心竞争力未发生重大变化。

一是积累了较为丰富的项目开发经验及较强的品牌效应。公司具备十余年房地产开发经验，先后成功开发了业态涵盖住宅、别墅、商业、综合体的多个项目，积累了一定的房地产开发和商品房出租出售实战经验；项目品牌在已深耕城市建立较高的认可度及知名度，在当地口碑良好，形成了较强的品牌优势；同时，公司在多年房地产开发过程中，专业人才队伍的数量及质量逐年提升，为实现效益提供保障。

二是引入了市场化经营理念与管理思路。公司引入战略投资方，引入市场化管理手段，一方面逐步开展组织机构调整、权责流程梳理、股权激励机制建立等工作增强企业经营管理效率；另一方面在投资拓展、品牌建设等业务工作重点环节加强市场化手段运用，以公司原有优势为基础进一步提升专业能力，全面增强公司市场化运作能力与专业化管理水平。

三是具备较强的发展资源平台优势。一方面公司作为中国交通建设集团有限公司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，可以促进公司业务整体持续发展；另一方面公司具备整体发展战略方向及资源优势，公司加大一、二线城市及有较大成长性城市布局力度的战略部署，从战略角度着手搭建资源建设平台，并同市场上的优势资源进行资源积极对接，保障主业持续发展和产业链延伸。

## 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

我国房地产行业经过二十来年的发展，市场规模已接近峰值，加上人口红利消退，城市化速度放缓，房地产行业也在发生变革。2017年党的十九大对房地产行业的发展给出了新的明确的定位，即“房子是用来住的，不是用来炒的”，提出了建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的新时期住房制度。政府层面将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。随着我国社会经济发展进入新时代，房地产行业也将进入“新常态”，行业分化进一步加剧，行业激烈竞争加剧了区域分化、企业分化和产品分化。区域经济发展的不均衡和地区差异的扩大，人口向经济发达区域流入、向大中城市不断集聚，企业开始向投资商、开发商、服务商相分离的方向转变，新产品、新业态不断涌现，消费者进一步细分，房地产业态也更加丰富和多元化。行业集中度持续快速提升，业内企业间大规模整合、并购事件频繁出现，大型房地产企业强者恒强，具有品牌优势和资本实力的房地产企业，将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，行业的集中度也将逐步提高，房地产业挑战与机遇并存。

#### （二）报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至2017年12月31日，公司总资产3,272,266.46万元，归属于上市公司股东的净资产209,549.42万元；2017公司实现营业收入579,357.88万元，实现利润总额107,821.43万元，实现归属于上市公司股东净利润61,716.52万元。报告期内，公司实现归属于上市公司股东净利润较去年相比有较大幅度增长，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。

业务拓展方面：报告期内，公司坚持以深化机制、强化效率、充分实现经营业绩增长为整体目标，强化管理，加快项目开发节奏和去化速度，提前预判并积极应对市场风险变化，公司规模实现了快速扩张，各项财务及经营指标较上一报告期有较大幅度的增长。报告期内，公司新进入惠州、佛山、成都、昆明等8个城市，均为重点城市或经济较为发达地区，同时加强了京津冀、长三角原有城市群的深耕，进一步优化了公司的投资结构。公司还积极响应国家政策，顺应行业发展趋势和政策导向，探索新型业务模式，拓展持续发展空间。

管理提升方面：公司遵循科学合理、协同提效的原则，持续优化细化管控架构，科学设定管理半径、提升组织专业成熟度，依托信息化手段，提高审批决策效率，保障公司快速发展和项目高效运营。

财务管控方面：在地产融资收紧的宏观环境下，公司积极拓展融资渠道，通过银行贷款、信托、融资租赁等多种方式组合获取资金，加强财务与投资的联动，平衡拿地节奏与资金配置，加强企业内部资金归集和资金计划，最大限度提高资金使用效率，节省融资成本，控制偿债风险，保障了公司整体现金流的稳定。

运营管理方面：公司以业绩为导向，以提效增速为目的，强化运营管控手段，项目运营周转效率明显加速；公司定期开展工程质量、安全监督检查，重视安全生产和质量管控，全年未发生质量、安全事故。

商业管理方面：报告期内，公司着力推进商业项目全过程管理体系，积极引入商业合作资源，为商业项目后续发展奠定基础。

人力资源和团队建设方面：公司积极打造各组织核心管理团队，优化培训管理，强化劳动关系维护，推进团队建设、企业文化建设等核心模块的专项梳理，为公司的发展提供了有力的保障。

信息化建设方面：报告期内，公司大力推进信息化系统建设，依托信息化工具，挖掘信息化系统价值，促进各组织和管理

人员关注公司及项目各业务的实现状态，提升项目运营效率和效果。

### （三）土地储备情况

截至报告期末，我公司房地产业务土地储备情况如下：

序号	地区	项目名称	是否报告期内新增	权益比例	土地用途	占地面积（万m <sup>2</sup> ）	规划总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	期末累计已竣工面积（万m <sup>2</sup> ）	在建及待建面积（万m <sup>2</sup> ）
1	长沙	中交·中央公园	否	80%	住宅 商业	39.66	120.62	46	74.62
2	重庆	中房·那里	否	40%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0
3		中交·漫山	否	70%	住宅、商业	37.19	75.65	12.22	63.43
4		中交·中央公园	否	71%	住宅、商业	51.85	192.15	0	192.15
5	苏州	中房·颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0
6		中交·璟庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	0	21.01
7		运东项目	是	35.7%	住宅	5.25	18.06	0	18.06
8	天津	中交·金梧桐公馆	否	51%	住宅	9.9	20.45	0	20.45
9		中交·美墅花园	是	51%	住宅、商业	2.11	5.17	0	5.17
10	宁波	中交·君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	0	13.17
11		中交·月湖美庐	是	70%	住宅	5.83	14.94	0	14.94
12		奉化项目	是	100%	工业	2.39	4.98	0	4.98
13	温州	中交·御墅	否	70%	住宅	2.39	8.57	0	8.57
14	南京	中交·荣域	否	70%	住宅	17.53	61.29	0	61.29
15	嘉兴	中交·四季美庐	是	90%	住宅、商业	8.18	16.18	0	16.18
16	成都	新津花源项目	是	100%	住宅、商业	6.58	13.44	0	13.44
17	佛山	0018号地块	是	90%	住宅、商业	5.07	19.04	0	19.04
18		0019号地块	是	90%	住宅、商业	6.01	22.23	0	22.23
19	惠州	中交·香颂花园	是	51%	住宅、商业	6.22	16.88	0	16.88
20	昆明	中交·锦绣雅郡	是	73%	住宅、商业	11.78	41.34	0	41.34
21	武汉	中交·江锦湾	否	51%	住宅/公寓 混合用地	5.16	25.37	24.94	0
22	宜兴	中交·上东湾	否	84.62 %	住宅	2.73	9.63	9.63	0
23	大丰	中交·美庐城	否	100%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
合计					-	257.83	795.42	167.97	626.95

### （四）房地产项目开发情况

## 1、报告期内竣工项目

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积(万m <sup>2</sup> )	规划总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	期末累计已竣工面积(万m <sup>2</sup> )
1	长沙	中交·中央公园	住宅、商业	80%	39.66	120.62	46
2	重庆	中房·那里	住宅、商业	40%	3.98	21.25	21.25
3	重庆	中交·漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	12.22
4	苏州	中房·颐园	住宅	70%	10.45	31.59	31.52
5	宜兴	中交·上东湾	住宅	84.62%	2.73	9.63	9.63
6	大丰	中交·美庐城	商住	100%	6.75	22.41	22.41

## 2、报告期内在建项目

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积(万m <sup>2</sup> )	规划总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	期末累计已竣工面积(万m <sup>2</sup> )	开工时间	预计总投资额(万元)	实际投资额(万元)
1	长沙	中交·中央公园	住宅、商业	80%	39.66	120.62	46	2012-4	689,748	285,525
2	苏州	中交·璟庭	住宅	70%	6.21	21.01	0	2016-9	127,600	106,309
3	天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51%	9.9	20.45	0	2016-6	148,876	93,676
4	宁波	中交·君玺	住宅	70%	4.61	13.17	0	2017-1	246,000	184,443
5	宁波	中交·月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	107,120
6	温州	中交·御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	113,197
7	南京	中交·荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	117,797
8	嘉兴	中交·四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	91,631
9	惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-8	75,006	18,829
10	昆明	中交·锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	243,422	69,151
11	重庆	中交·漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	12.22	2015-12	551,313	257,463
12	重庆	中交·中央公园	住宅、商业	71%	51.85	192.15	0	2017-9	1,802,367	529,205

## 3、报告期内新开工项目

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积(万m <sup>2</sup> )	规划总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	期末累计已竣工面积(万m <sup>2</sup> )	开工时间	预计总投资额(万元)	实际投资额(万元)
1	宁波	中交·君玺	住宅	70%	4.61	13.17	0	2017-1	246,000	184,443
2	宁波	中交·月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	107,120
3	温州	中交·御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	113,197
4	南京	中交·荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	117,797

5	嘉兴	中交·四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	91,631
6	惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-8	75,006	18,829
7	昆明	中交·锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	253,462	69,151
8	重庆	中交·中央公园	住宅、商业	71%	51.85	192.15	0	2017-9	1,802,367	529,205

## (五) 2017年度主要房地产项目销售情况

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	本报告期间可供出售面积(万m <sup>2</sup> )	本报告期预售面积(万m <sup>2</sup> )	本报告期预售金额(万元)	本报告期结算面积(万m <sup>2</sup> )	竣工时间
1	长沙	中房·F联邦	100%	住宅	0	0	0	0.14	2013-12
				商业及其它	商业: 0.44 其他(车位等)	商业: 0.14 其他(车位等)	707.3		
2	长沙	中交中央公园	80%	住宅	2.5	2.2	18,898	10.96	2022-7
				商业及其它	商业: 1.4 其他(车位等)	商业: 0.6	12,693		
3	重庆	中房·千寻	100%	住宅	0	0	0	0	2013-5
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	2,152		
4	重庆	中房·那里	40%	住宅	0.82	0.82	5,810	3.39	2017-1
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	1,689		
5	苏州	中房·颐园	70%	住宅	0.41	0.32	8,673	13.80	2017-11
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	5,257		
6	苏州	中交·璟庭	70%	住宅	14.70	14.06	218,137		2018-5
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	4,669		
7	重庆	中交·漫山	70%	住宅	8.87	8.07	89,730	6.48	2021-12
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	2,368		
8	天津	中交·金梧桐公馆	51%	住宅	7.63	7.36	90,373	0	2018-12
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	7396		
9	南京	中交·荣域	70%	住宅	6.68	6.61	54,122	0	2021-8
				商业及其它	商业: 0.46	0	0		
10	温州	中交·御墅	70%	住宅	6.50	6.42	151,508	0	2019-5
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	6,644		
11	宁波	中交·君玺	70%	住宅	9.13	6.61	182,439	0	2019-4
				商业及其它	其他(车位等)	其他(车位等)	4,086		



12	重庆	中央公园	71%	住宅	14.72	13.84	154,873	0	2023-11
				商业及其它	0	0	0		
13	昆明	中交·锦绣雅郡	73%	住宅	5.03	2.84	25,234	0	2020-5
				商业及其它	0.33	0	0		
14	武汉	中交·江锦湾	51%	住宅	0	0	0	2.03	2016-12
				商业及其它	商业：6.37 其他（车位等）	商业2.27 其他（车位等）	21,948		
15	宜兴	中交·上东湾	84.62 %	住宅	0.33	0.33	2,881	6.03	2017-8
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	756		
16	大丰	中交·美庐城	100%	住宅	2.79	2.06	10,537	7.68	2017-10
				商业及其它	商业2.94	商业0.97	20,489		

## (六) 房地产出租情况

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	楼面面积（万 m <sup>2</sup> ）	出租率
1	深圳	深圳百门前工业区	工业厂房及宿舍	100%	18.99	91%
2	重庆	中房·那里	商业	40%	2.24	65.6%
3	北京	华通大厦A座	写字楼	100%	1.15	100%
4	北京	华通大厦B座	写字楼	100%	0.27	100%

## (七) 跟投项目情况

序号	地区	项目名称	各类别主体的实际投资金额及占比	收益分配金额	实际投资金额与收益分配金额之间的匹配性	退出情况
1	嘉兴	中交·四季美庐	中交地产股份有限公司出资6300万，占比90%；嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业出资700万元，占比10%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
2	佛山	0018号地块	中交地产股份有限公司出资9000万，占比90%；上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）出资1000万，占比10%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
3	佛山	0019号地块	中交地产股份有限公司出资9000万，占比90%；上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）出资1000万，占比10%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
4	昆明	中交·锦绣雅郡	中交地产股份有限公司出资7300万，占比73%；中交置业有限公司出资1900万元，占比19%；昆明众垚建设项目管理合伙企业出资800万，占比8%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

## (八) 截止2017年12月31日的融资情况

融资途径	融资余额(亿元)	期限	成本区间
银行贷款	50.30	5年以内	4.51%-6.65%
信托融资	17.50	1-2年	6.9%-7%
融资租入固定资产租赁借款	7.38	1-5年	7%-8.17%
关联方借款	50.68	1-5年	不超过8%
公开发行公司债	11.70	5年	4.03%-4.61%
非公开发行公司债	20.00	3年	4.18%-4.33%
其他	10.80	2年	6.5%

(九) 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 758,018.01 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。

## 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

	2017 年		2016 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	5,793,578,805.33	100%	4,729,700,021.39	100%	22.49%
分行业					
地产销售	5,562,601,701.73	97.20%	4,411,553,284.69	93.27%	26.09%
房屋租赁、管理	78,080,838.27	1.35%	77,492,771.34	1.64%	0.76%
BT 项目	68,371,791.35	1.18%	231,764,065.17	4.90%	-70.50%
其它	84,524,473.98	0.27%	8,889,900.19	0.19%	850.79%
分产品					
地产销售	5,562,601,701.73	97.20%	4,411,553,284.69	93.27%	26.09%
房屋租赁、管理	78,080,838.27	1.35%	77,492,771.34	1.64%	0.76%
BT 项目	68,371,791.35	1.18%	231,764,065.17	4.90%	-70.50%
其它	84,524,473.98	0.27%	8,889,900.19	0.19%	850.79%

分地区					
华中地区	743,167,024.95	12.83%	684,553,863.57	14.47%	8.56%
华东地区	4,003,466,262.55	70.23%	3,061,915,682.36	64.74%	30.75%
西南地区	801,003,049.31	13.88%	390,802,279.61	8.26%	104.96%
华南地区	122,682,089.70	2.12%	277,379,959.50	5.86%	-55.77%
华北地区	38,735,904.84	0.67%	306,158,336.16	6.47%	-87.35%
其它	84,524,473.98	0.27%	8,889,900.19	0.19%	850.79%

## (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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	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						
地产销售	5,562,601,701.73	4,033,030,896.86	27.50%	19.80%	9.23%	7.01%
房屋租赁、管理	78,080,838.27	33,560,035.16	57.02%	0.76%	40.31%	-12.12%
BT 项目	68,371,791.35	3,470,470.26	94.92%	-70.50%	-98.21%	78.74%
分产品						
地产销售	5,562,601,701.73	4,033,030,896.86	27.50%	19.80%	9.23%	7.01%
房屋租赁、管理	78,080,838.27	33,560,035.16	57.02%	0.76%	40.31%	-12.12%
BT 项目	68,371,791.35	3,470,470.26	94.92%	-70.50%	-98.21%	78.74%
分地区						
华中地区	743,167,024.95	534,284,909.54	28.11%	8.56%	1.87%	20.19%
华东地区	4,003,466,262.55	2,701,450,378.10	32.52%	30.75%	13.88%	44.38%
西南地区	801,003,049.31	795,502,255.09	0.69%	104.96%	110.24%	-78.41%
华南地区	122,682,089.70	13,796,472.92	88.75%	-55.77%	-93.27%	240.55%
华北地区	38,735,904.84	25,027,386.63	35.39%	-87.35%	-89.39%	54.25%

地产销售毛利率变动 5 个百分点以上的原因：本期苏州公司、长沙公司项目毛利率增加。

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	2017 年	2016 年	同比增减
地产销售	销售量	元	5,562,601,701.73	4,411,553,284.69	26.09%
	生产量	元	4,204,862,653.30	1,836,379,605.39	128.98%
	库存量	元	1,545,079,090.56	2,460,615,530.88	-37.21%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

生产量同比增加主要因为本期达到交付条件的房屋增加，产成品增加。

库存量同比减少主要因为本期房屋交付增加，同时因为本期华通公司处置子公司导致库存量减少。

**(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**

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 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	1,391,199,766.24	34.50%	1,300,411,158.11	37.18%	6.98%
地产销售	建筑安装工程费	1,915,804,921.43	47.50%	1,574,189,686.28	45.00%	21.70%
地产销售	其它成本	726,026,209.19	18.00%	623,264,787.80	17.82%	16.49%
房屋租赁、管理	折旧费	15,320,505.03	45.65%	4,103,762.01	17.16%	273.33%
房屋租赁、管理	职工薪酬	3,413,656.52	10.17%	3,212,564.55	13.43%	6.26%
房屋租赁、管理	其他	14,825,873.61	44.18%	16,601,795.78	69.41%	-10.70%
BT 项目	开发间接费	3,470,470.26	100.00%	194,261,894.10	100.00%	-98.21%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

报告期内，公司因收购、新设子公司，合并范围增加下列公司：

- 1、本年发生的非同一控制下的企业合并：公司于2017年2月收购苏州华投投资有限公司93%股权；于2017年4月收购惠州中交房地产开发有限公司51%的股权。
- 2、同一控制下的企业合并：公司于2017年12月收购华通置业有限公司100%股权，合并范围增加华通置业有限公司及其下属并表企业。

3、新设立成立子公司：中交昆明置业有限公司、中交（嘉兴）置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司、佛山香颂置业有限公司、佛山中交房地产开发有限公司、昆明中交金汇置业有限公司、天津市中交美庐置业有限公司、中房（南京）地产有限公司、苏州华运地产有限公司、慈溪中交房地产开发有限公司。

### （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）	89,264,621.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.80%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	48,412,140.00	0.43%
2	客户二	16,253,127.00	0.15%
3	客户三	10,372,018.00	0.09%
4	客户四	8,108,856.00	0.07%
5	客户五	6,118,480.00	0.05%
合计	--	89,264,621.00	0.80%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司与前五名客户不存在关联关系。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,357,533,970.91	948,607,937.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	40.43%	28.64%
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	15.35%	0.00%

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：中交一航局第四工程有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中	515,266,202.32	15.35%

	交第四公路工程局有限公司		
2	供应商二	303,081,265.24	9.03%
3	供应商三	194,831,930.56	5.80%
4	供应商四	178,697,521.79	5.32%
5	供应商五	165,657,051.00	4.93%
合计	--	1,357,533,970.91	40.43%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

公司与中交一航局第四工程有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中交第四公路工程局有限公司提实际控制人均为中国交通建设集团有限公司，存在关联关系。

除此以外，公司与其它四名供应商不存在关联关系。

### 3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	265,518,200.31	158,965,022.04	67.03%	主要原因为预售项目增加，委托代销手续费及广告宣传费的增加
管理费用	260,237,237.78	174,651,616.41	49.00%	主要原因为本期新项目增加，人员配置增加，导致人工成本等费用增加
财务费用	124,567,561.94	70,383,275.18	76.98%	主要原因为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	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,276,990,071.63	9,921,015,694.91	23.75%
经营活动现金流出小计	15,891,007,963.95	9,763,789,441.23	62.75%
经营活动产生的现金流量净额	-3,614,017,892.32	157,226,253.68	-2398.61%
投资活动现金流入小计	849,767,248.41	931,027.94	91171.94%
投资活动现金流出小计	2,398,747,862.00	45,264,607.86	5199.39%
投资活动产生的现金流量净额	-1,548,980,613.59	-44,333,579.92	3393.92%

筹资活动现金流入小计	13,358,239,923.66	8,975,828,483.05	48.82%
筹资活动现金流出小计	7,266,426,907.14	7,538,081,851.43	-3.60%
筹资活动产生的现金流量净额	6,091,813,016.52	1,437,746,631.62	323.71%
现金及现金等价物净增加额	928,814,510.61	1,550,639,305.38	-40.10%

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

经营活动现金流入较上年同期增长23.75%，主要原为本期预收购房款增加。

经营活动现金流出较上年同期增长62.75%，主要原因为本期支付土地款及工程款增加。

投资活动现金流入较上年同期增长91171.94%，主要原因为本期参股公司路劲公司归还部分借款，及华通公司收到项目分红款增加。

投资活动现金流出较上年同期增长5199.39%，主要原因为主要为本期购买惠州公司、苏州华投股权，参股设立路劲公司，并提供股东借款。

筹资活动现金流入较上年同期增长48.82%，主要原因为本期处置西南置业29%股权及取得借款收到的现金增加。

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

	2017 年末		2016 年末		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	5,012,638,752.26	15.32%	3,367,936,449.04	14.06%	1.26%	
应收账款	2,385,606.43	0.01%	11,697,026.80	0.05%	-0.04%	
存货	23,622,977,717.61	72.19%	18,646,966,188.36	77.86%	-5.67%	
投资性房地产	396,614,807.96	1.21%	70,679,878.46	0.30%	0.91%	
长期股权投资	681,430,717.47	2.08%	68,657,619.47	0.29%	1.79%	
固定资产	56,808,391.16	0.17%	55,197,872.43	0.23%	-0.06%	
在建工程			595,289.94	0.00%	0.00%	

短期借款	1,050,000,000.00	3.12%	23,000,000.00	0.10%	3.11%	
长期借款	5,403,773,902.56	16.51%	2,875,107,299.00	12.01%	4.50%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

### 所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,098,707,643.85	本公司及控股子公司按规定缴存住房基金、项目保证金、按揭保证金、偿债受限资金以及预售监管资金等
存货	7,581,856,928.43	控股子公司抵押借款
固定资产	2,929,190.67	控股子公司抵押借款
投资性房地产	41,360,651.47	控股子公司抵押借款
子公司股权	苏州公司、宁波置业与温州置业70%股权	本公司为控股子公司借款提供质押担保
合 计	8,724,854,414.42	

## 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
1,863,594,892.62	809,581,630.00	130.19%

### 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）
中房（南京）地产有限	房地产开发	新设	100,000,000.00	间接持股70.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年01月16日	公告编号2017-03



公司														
苏州中交路劲地产有限公司	房地产开发	新设	392,000,000.00	49.00%	自筹	苏州隼泽房地产开发有限公司	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年01月19日	公告编号 2017-10
苏州华投投资有限公司	投资	收购	46,500,000.00	93.00%	自筹	苏州华凯投资有限公司	持续	房地产投资	已过户	-	注	否	2017年01月26日	公告编号 2017-16
惠州中交地产开发有限公司	房地产开发	收购	2,693,300.00	51.00%	自筹	广州市飞骏物流有限公司、惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	持续	房地产开发	已过户	-	注	否	2017年01月26日	公告编号 2017-17
中交温州置业有限公司	房地产开发	增资	7,000,000.00	70.00%	自筹	上海希盟资产经营管理有限公司	持续	房地产开发	已完成工商变更	-	注	否	2017年04月07日	公告编号 2017-42
中交昆明置业有限公司	房地产开发	新设	73,000,000.00	73.00%	自筹	中交置业有限公司、昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年05月19日	公告编号 2017-69
苏州华运地产有限公司	房地产开发	新设	102,000,000.00	51.00%	自筹	苏州金鸿悦房地产开发有限公司	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年06月15日	公告编号 2017-78
中交（嘉	房地产开发	新设	63,000,000.00	90.00%	自筹	嘉兴雅颂企业	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年06月	公告编号

兴)置业有限公司						管理咨询合伙企业(有限合伙)							03日	2017-73
惠州中交地产开发有限公司	房地产开发	增资	13,770,000.00	51.00%	债权转股权	广州市飞骏物流有限公司、惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	持续	房地产开发	已完成工商变更	-	注	否	2017年07月26日	公告编号2017-104
天津市中交美庐置业有限公司	房地产开发	新设	50,000,000.00	间接持股70.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年07月26日	公告编号2017-104
成都中交花源美庐置业有限公司	房地产开发	新设	50,000,000.00	100.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年09月08日	公告编号2017-120
慈溪中交房地产开发有限公司	房地产开发	新设	70,000,000.00	间接持股70.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年09月08日	公告编号2017-120
佛山香颂置业有限公司	房地产开发	新设	90,000,000.00	90.00%	自筹	上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年10月11日	公告编号2017-132
佛山中交房地产开发有限公司	房地产开发	新设	90,000,000.00	90.00%	自筹	上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年10月11日	公告编号2017-132

昆明中交金汇置业有限公司	投资	新设	5,200,000.00	52.00%	自筹	昆明金地云盛房地产开发有限公司	持续	房地产投资	已设立	-	注	否	2017年10月17日	公告编号 2017-137
昆明中交金盛置业有限公司	房地产开发	新设	70,000,000.00	间接持股 36.40%	自筹	中交云南建设投资发展有限公司	持续	房地产开发	已设立	-	注	否	2017年12月09日	公告编号 2017-170
华通置业有限公司	房地产开发	收购	638,431,592.62	100.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已过户	-	注	否	2017年10月30日	公告编号 2017-149
合计	--	--	1,863,594,892.62	--	--	--	--	--	--	-	--	--	--	--

注：上述被投资企业财务指标见本报告“主要控股参股公司分析”部分。

### 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

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
金地(集团)股份有限公司	重庆中交西南置业有限公司29%股权	2017年12月14日	81,018	-2987.98	本次挂牌转让西南置业29%股权后,我公司仍持有西南置业股权比例71%,不会影响我公司财务合并报表范围,成交价格溢价部份扣除企业所得税影	0%	以评估值为基础公开挂牌成交价确定。	否	无	是	是	2017年11月10日	公告编号2017-158

					响将增加公司资本公积，对公司当期损益无重大影响。								
--	--	--	--	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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
上海中住置业开发有限公司	子公司	房地产开发	15,000,000.00	412,745,711.78	382,560,241.54	1,211,597.31	1,739,922.49	1,739,922.49
深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	工业地产租赁管理	50,000,000.00	195,349,063.74	165,930,584.83	62,613,103.13	41,427,066.93	31,067,588.49
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	80,722,958.79	63,068,989.61	6,719,701.49	6,465,010.52	1,185,178.02
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,782,277,226.17	755,178,096.00	519,316,976.94	79,981,139.92	51,295,582.61
中房（苏州）地产有限公司	子公司	房地产开发	950,000,000.00	7,135,236,107.34	1,675,638,651.04	2,635,676,787.59	963,262,936.40	713,759,774.97
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	830,000,000.00	880,371,223.29	833,474,358.05	248,683,185.58	30,540,574.34	25,353,789.81
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	2,518,047,486.90	19,191,736.81	558,478,855.02	-75,226,951.14	-65,695,518.72
中房（天津）置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,994,657,971.85	69,266,272.80	7,769,844.16	-15,728,958.74	-11,952,177.82
重庆中交西南置业有限公司	子公司	房地产开发	250,000,000.00	5,934,632,103.32	217,077,331.71	20,596,456.78	-32,249,493.03	-29,879,822.46

中交(宁波)置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	4,441,274,806.50	83,367,708.58	20,463,520.31	-18,800,678.98	-14,166,524.90
中交温州置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,918,979,670.16	10,044,867.53	9,658,154.56	-12,810,021.58	-9,642,982.47
中房(南京)地产有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,490,658,493.45	87,944,929.07	0.00	-16,024,134.92	-12,055,070.93
苏州华投投资有限公司	子公司	投资	50,000,000.00	485,534,654.05	35,071,287.46	3,306,810.55	-18,088,791.72	-15,440,861.76
惠州中交房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	245,268,296.56	25,029,540.47	0.00	-9,597,837.83	-7,251,389.20
中交昆明置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	987,261,364.24	89,935,886.81	0.00	-13,397,163.71	-10,064,113.19
苏州华运地产有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	1,308,930,925.87	198,772,018.60	0.00	-16,024,134.92	-12,055,070.93
中交(嘉兴)置业有限公司	子公司	房地产开发	70,000,000.00	927,315,788.71	61,427,588.68	0.00	-11,325,158.61	-8,572,411.32
天津市中交美庐置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000,000.00	249,810,806.64	49,720,270.11	0.00	-367,499.85	-279,729.89
成都中交花源美庐置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	522,201,763.97	48,856,316.38	0.00	-1,507,564.16	-1,143,683.62
慈溪中交房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	70,000,000.00	1,105,276,449.73	67,272,328.42	0.00	-3,614,589.11	-2,727,671.58
佛山香颂置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,632,706,247.82	99,989,806.38	0.00	-13,591.50	-10,193.62
佛山中交房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,569,127,073.01	99,841,036.97	0.00	-194,541.71	-158,963.03
昆明中交金汇置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	544,888,296.39	6,420,658.50	3,026,593.17	-4,772,455.33	-3,579,341.50
华通置业有限公司	子公司	房地产开发	250,000,000.00	931,950,144.13	381,945,406.23	17,192,867.20	240,705,563.03	276,211,641.02
上海远通置业有限公司	子公司	房地产开发	60,550,000.00	67,639,068.06	64,436,790.62	7,017,743.19	4,501,596.00	4,706,754.44
中交地产武汉开发有限公司	子公司	房地产开发	455,000,000.00	596,863,651.20	460,118,948.71	219,198,214.05	6,239,746.10	4,688,928.86

中交地产大丰有限公司	子公司	房地产开发	300,000,000.00	715,405,818.20	317,247,600.12	660,760,646.62	91,226,345.01	68,431,382.20
中交汇锦置业宜兴有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	243,722,642.81	145,636,143.62	562,719,703.24	82,697,539.28	62,304,909.24
苏州中交路劲地产有限公司	参股公司	房地产开发	300,000,000.00	3,991,680,821.21	795,373,867.83	16,749.10	-6,165,024.72	-4,746,301.54
中交地产舟山有限公司	参股公司	房地产开发	800,000,000.00	1,455,914,100.13	362,556,701.22	1,092,530,453.70	99,043,335.61	73,855,036.40
昆明中交金盛置业有限公司	参股公司	房地产开发	100,000,000.00	1,448,103,791.78	100,000,625.00	0.00	833.33	625.00
中交地产(海口)有限公司	参股公司	房地产开发	30,000,000.00	44,745,641.35	44,425,884.04	0.00	4,549,470.24	-4,549,546.27
常熟中南香缇苑房地产有限公司	参股公司	房地产开发	50,000,000.00	2,558,268,822.98	27,960,585.22	39,380.34	-29,490,850.54	-22,039,414.78

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
中房(南京)地产有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
苏州中交路劲地产有限公司	新设	系我司参股公司, 主营房地产开发, 有利于支持公司主营业务的发展。
苏州华投投资有限公司	收购	主营房地产项目投资, 其投资的参股公司为房地产项目公司, 有利于支持公司主营业务的发展。
惠州中交地产开发有限公司	收购	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
中交昆明置业有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
苏州华运地产有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
中交(嘉兴)置业有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
天津市中交美庐置业有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
成都中交花源美庐置业有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
慈溪中交房地产开发有限公司	新设	主营房地产开发, 报告期内经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。

佛山香颂置业有限公司	新设	主营房地产开发，报告期内经营情况正常，有利于扩大公司主营业务规模，保持公司可持续发展。
佛山中交房地产开发有限公司	新设	主营房地产开发，报告期内经营情况正常，有利于扩大公司主营业务规模，保持公司可持续发展。
昆明中交金汇置业有限公司	新设	主营房地产项目投资，其投资的参股公司为房地产项目公司，有利于支持公司主营业务的发展。
华通置业有限公司	收购	主营房地产开发，报告期内经营情况正常，有利于扩大公司主营业务规模，保持公司可持续发展。

主要控股参股公司情况说明

无

## 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

十九大报告坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，奠定了今后房地产调控的主基调。目前来看，政策面、资金面、市场面均已开启房地产市场长效机制建设的窗口。政策层面，房地产调控的逻辑起点在于住房功能定位，围绕着政策基本取向实施有针对性的措施，政府多渠道增加市场供应，限购、限售、限价等一系列机制组合实施、因城施策；资金层面，金融整体去杠杆的要求，监管日趋严格，对房地产行业资金的限制会越来越多。

在发展规模上，千亿房企数量已增加至十余家，百强门槛也在不断提高，整个行业强者恒强、大象起舞的竞争格局愈演愈烈，行业集中度进一步上升，大企业领先优势继续扩大，中型企业不进则退，小企业逐步被淘汰。公司需要对市场周期、市场趋势进行预判，对当前的房地产市场背景、形势有清晰的认识。

### （二）公司发展思路

2018年，面对市场形势的变化，公司各项工作将紧密围绕高质量增长、市场化发展为主题开展。继续坚持从深耕城市和区域战略布局两个方面进行拓展，深耕城市指现具有开发项目的城市进行快速周转的规模扩张和市场占有份额的投资举措，区域战略布局指依据中国五大城市群的区域为主导准入来实现投资举措，在原有城市基础上，继续拓展新进城市，并战略性进入北、上、广、深一线城市，合理安排一二三四线城市配比，住宅市场重点在人口、资金流入，经济增长较快的一线城市和长三角、珠三角、京津冀、长江中游、成渝等城市群和都市圈进行布局深耕。产品选择上，以高周转的产品为主，同时，也要利用公司的央企背景，肩负社会责任，积极介入国家政策引导的租赁性、共有产权类保障性住房，关注城市旧改和城市更新项目机会。

### （三）关于2018年重点工作安排

1、目标管理：加强宣导贯彻目标管理、结果导向的理念。通过目标分解、压力传递来促进工作有序开展。重视年度目标、月度目标、项目目标的管理，强调目标的严肃性和挑战性，加强计划和考核的力度，动态跟踪、过程预警，充分发挥目标、计划、考核的指挥棒作用。激励和促进各组织共同推进完成工作，确保经营目标达成。

2、投资管理：要紧密围绕战略规划，充分研究预判市场形势，积极稳妥推进区域深耕，优化投资布局。时机选择上，充分关注政策周期、城市周期及区域发展的周期，保持投资节奏。区域选择上，围绕五大城市群布局。目前已进入城市均为市场发展良好的地区予以深耕，在积极加快销售的基础上，要按比例转化为投资，实现滚动循环的良性发展。关注核心财务指标，对项目进行细致测算和精准研判，提高决策的科学性和准确度，提高拓展项目投资回报水平，加强项目的投资风险控制。



3、人力资源管理：优化和完善人才培养机制，改善员工的知识结构，提高工作技能和效率，满足公司的快速发展需要。推进人才培养和储备，强化团队建设，加大人才市场化改革力度，提升公司在行业内的优秀人才吸引力，提高广大在职员工的忠诚度、满意度，保障优秀人才的市场吸引力，共享发展果实。

4、运营管理：随着行业发展，项目开发运营管理呈现出从计划运营到大运营的演变，从计划、节点管理向现金流管理、货值管理、利润管理等财务经营指标为导向的运营模式转变，企业需要针对不同的项目属性，制定匹配的项目运营策略，强调策划先行，加强内部沟通，规避决策风险，提高分析精细度、实时性，提升综合运营管理能力。

5、资源整合：加强内外部资源合作，通过收并购、合作等多种方式，引入合作资源，通过与外部知名或资源类企业进行合作，充分利用各方资源，扩大项目规模和区域分布，提升公司品牌影响力，培养公司项目开发和管理团队，提高公司的专业化水平和运营效率。

## 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
2017年01月10日	电话沟通	个人	询问2016年销售情况，是否业绩预告。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年02月24日	电话沟通	个人	询问定增情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年03月13日	书面问询	个人	询问销售情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年03月27日	书面问询	个人	询问托管中交地产进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年04月12日	书面问询	个人	询问公司土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年04月20日	电话沟通	个人	询问年报、季报披露时间。提供已经披露的信息披露资料。
2017年05月11日	电话沟通	个人	询问股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年05月18日	电话沟通	个人	询问公司业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年07月12日	电话沟通	个人	询问半年度经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年07月14日	电话沟通	个人	定增进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年07月17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。
2017年08月11日	电话沟通	个人	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。
2017年09月30日	书面问询	个人	股东人数情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年10月10日	电话沟通	个人	更名进展。提供已经披露的信息披露资料。
2017年11月13日	电话沟通	个人	公司是否有资产注入事项。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017年12月18日	电话沟通	个人	西南置业项目转让进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
接待次数			80
接待机构数量			0
接待个人数量			80
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2016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0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元。

公司2015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0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元。

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	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	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	154,540,820.20	617,165,221.61	25.04%	148,596,942.00	49.02%
2016年	5,943,877.70	115,900,279.15	5.13%	0.00	0.00%
2015年	5,943,877.70	72,920,924.48	8.15%	0.00	0.00%

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预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	5
每 10 股派息数 (元) (含税)	5.20
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	297,193,885
现金分红总额 (元) (含税)	154,540,820.2
可分配利润 (元)	556,948,094.82
现金分红占利润分配总额的比例	50.98%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但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 297,193,885 股为基数, 每 10 股派送 5.20 元 (含税) 现金红利, 送红股 5 股, 不进行资本公积金转增股本。共派发现金 154,540,820.2 元 (含税), 送红股 148,596,942 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		公司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	按承诺履行
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		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	2008 年 05 月 19 日	持续履行	按承诺履行

		<p>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。</p>		
	<p>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）</p>	<p>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</p>	<p>2008年05月19日</p>	<p>持续履行</p> <p>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。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</p>

			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。			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。
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

### (1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。2017 年 12 月 25 日财政部下发《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和《通知》要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，再按照合理的方法摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司选择以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，按照《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》等相关规定，对可比期间的比较数据按照规定进行调整。

对报表的影响如下：

会计政策变更的内容	对报表的影响
自 2017 年 1 月 1 日起，与公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目，比较数据不调整。	增加 2017 年利润表“其他收益”项目金额 542,630.46 元； 减少 2017 年利润表“营业外收入”金额 542,630.46 元。
在利润表中分别列式“持续经营净利润”，和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	增加 2017 年利润表“持续经营净利润”项目金额 783,070,611.63 元，增加 2016 年利润表“持续经营净利润”项目金额 181,112,132.45 元。
在利润表中新增“资产处置收益”项目，将原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，比较数据相应调整。	增加 2017 年利润表“资产处置收益”项目 5,931,344.95 元， 减少“营业外收入”项目 5,954,649.35 元，减少“营业外支出”项目 23,304.40 元；增加 2017 年利润表“资产处置收益”项目 338,727.85 元，减少“营业外收入”项目 459,233.67

会计政策变更的内容	对报表的影响
	元，减少“营业外支出”项目 120,505.82 元。

## (2) 会计估计变更

公司本期不存在重要的会计估计变更。

## 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

报告期内，公司因收购、新设下属公司，合并范围增加下列公司：

- 1、本年发生的非同一控制下的企业合并：公司于2017年2月收购苏州华投投资有限公司93%股权；于2017年4月收购惠州中交地产有限公司51%的股权。
- 2、同一控制下的企业合并：公司于2017年12月收购华通置业有限公司100%股权，合并范围增加华通置业有限公司及其下属公司。
- 3、新设立成立子公司：中交昆明置业有限公司、中交（嘉兴）置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司、佛山香颂置业有限公司、佛山中交房地产开发有限公司、昆明中交金汇置业有限公司、天津市中交美庐置业有限公司、中房（南京）地产有限公司、苏州华运地产有限公司、慈溪中交房地产开发有限公司。

## 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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	140
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	张天福、周稳
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

公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所，支付审计费55万元。

## 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。	6402.34		审理中	尚未判决	尚未判决	2017 年 08 月 11 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

## 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中交第二航务工程局有限公司	同一实际控制人	日常经营	提供建造服务	市场定价	32,424.45	32,424.45	62.61%	45,353.61	否	按施工进度结算	不适用	2017年04月20日、7月19日、12月8日	2017-51、101、168号公告
中交一航局第四工程有限公司	同一实际控制人	日常经营	提供建造服务	市场定价	4,935.72	4,935.72	9.53%	50,526.4	否	按施工进度结算	不适用	2017年10月30日	2017-150号公告
中交第四公路工程局有限公司	同一实际控制人	日常经营	提供建造服务	市场定价	14,166.46	14,166.46	27.36%	34,606.97	否	按施工进度结算	不适用	2017年03月22日	2017-38号公告
中交房地产集团有限公司	同一实际控制人	托管资产	托管资产	协议约定	257.43	257.43	0.50%	300	否	按合同约定方式结算	不适用	2017年01月02日	2017-02号公告
合计				--	--	51,784.06	--	130,786.98	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大				不适用									

的原因（如适用）	
----------	--

## 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
中交置业有限公司	同一实际控制人	收购股权	收购华通置业有限公司100%股权	评估值	39,570.13	63,843.16	63,843.16	转账	0	2017年10月30日、12月20日、12月26日	2017-149、183、185号公告
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				固定资产：账面价值 635.77 万元，评估价值 2269.51 万元，评估增值 256.97%，主要是因为建筑物评估增值所致。 非流动负债：账面价值 3195.98 万元，评估价值 0 万元，评估减值 100%，主要是由于递延所得税负债评估减值所致。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				增强公司主营业务，扩大经营规模；提升公司整体盈利能力，增加现金回流；减少同业竞争，进一步规范公司治理。							
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							

## 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	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)
中交置业有限公司	同一实际控制人	中交昆明置业有限公司	房地产开发	10000	98,726.14	8,993.59	-1,006.41
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		中交昆明置业有限公司正在对“中交·锦绣雅郡”项目进行开发建设，进展情况正常。					

## 4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

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

### 1、受托管理中交置业有限公司。

为减少和避免同业竞争情况，我公司与中交房地产集团、中交置业有限公司签订《托管协议》，中交房地产集团将其全资子公司中交置业有限公司委托我公司代为经营管理，我公司每年收取托管费用400万元，对中交置业不合并报表。《托管协议》于2017年4月21日生效。2017年12月28日，经我司第七届董事会五十八次会议审议通过，鉴于托管范围发生变更，托管资产减少，托管费用变更为每年300万元。

### 2、向关联方借款额度40亿元。

为提高决策效率，保证我公司在参加土地竞拍和项目建设中的资金需求，我公司（包括下属控股子公司）向中交房地产集团（包括下属控股子公司）借入款项不超过40亿元人民币，借款年利率不超过9%，借款期限为6个月-36个月，上述借款额度使用有效期至2017年12月31日止。

### 3、向关联方支付过渡期间费用1502万元。

我公司与浙江新中梁房地产开发有限公司（以下简称“新中梁”）曾于2016年8月11日签订《关于中房地产股份有限公司混合所有制改革过渡期间相关费用代付协议》，协议约定为妥善做好过渡期间企业相关管理和人才选拔、储备等工作，在2016年9月1日至2016年12月31日的过渡期中，我公司在新中梁推荐的人员范围内选拔员工投入我公司工作，并根据经营情况需要，由新中梁为上述人员提供正常办公所需工作场地，开展生产经营工作。过渡期内发生的相关管理费用等暂由新中梁负责安排指定单位代为支付，自2017年1月起双方启动结算工作，并依据双方最终确认结果，据实结清。双方已于2017年1月启动结算工作，经据实结算，双方确认涉及费用包括代付人工成本、办公场地费用、行政费用、委托开发支出合计15,026,656.49元。双方就上述结算内容签订了《结算备忘录》予以确认。

### 4、与中交财务公司签订《金融服务协议》。

为充分利用中交财务有限公司（以下简称“财务公司”）的平台及渠道，我公司与财务公司签订《金融服务协议》，接受财务公司为本公司及下属单位提供金融服务。其中吸收我公司及下属单位的存款，每日存款结余（包括相关已发生应计利息）不超过人民币2.5亿元，对我公司及下属单位办理贷款及融资租赁，提供可循环使用的综合授信额度为人民币5亿元。

### 5、放弃郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会。

我公司获悉中房集团拟将其持有的中交（郑州）投资发展有限公司（以下简称“郑州公司”）55%股权挂牌转让，转让底价为44490.292万元。我公司综合考虑现有经营模式以及资金情况，放弃上述股权的优先购买权。

### 6、控股子公司与中交融资租赁（广州）有限公司开展业务

2017年8月，我公司控股子公司中交昆明置业有限公司与中交融资租赁（广州）有限公司开展融资租赁业务，融资金额35,000万元，期限1年。

### 7、控股子公司与重庆银海融资租赁有限公司开展融资租赁业务

2017年7月，我公司控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司与重庆银海融资租赁有限公司开展融资租赁业务，融资金额4亿元，期限3年。

2017年7月，我公司控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司与重庆银海融资租赁有限公司开展融资租赁业务，融资金额1亿元，期限3年。

上述重大关联交易事项均已经过公司董事会或股东大会审议批准，并及时进行了披露，相关公告名称、日期、媒体情况见下表。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2017-02 关于受托管理中交地产有限公司的关联交易公告	2017年01月16日	巨潮资讯网

2017-18 关于公司及下属公司向中交房地产集团有限公司借款的关联交易公告	2017 年 01 月 26 日	巨潮资讯网
2017-27 关于子公司向关联方借款的关联交易公告	2017 年 03 月 01 日	巨潮资讯网
2017-038 关于因公开招标形成关联交易的公告	2017 年 03 月 22 日	巨潮资讯网
2017-43 关于向关联方借款额度的关联交易公告	2017 年 04 月 07 日	巨潮资讯网
2017-45 关于向关联方支付相关费用的公告	2017 年 04 月 07 日	巨潮资讯网
2017-51 关于公开招标形成关联交易的公告	2017 年 04 月 20 日	巨潮资讯网
2017-69 关于与关联方共同投资的关联交易公告（昆明公司）	2017 年 05 月 19 日	巨潮资讯网
2017-79 关于放弃中交（郑州）投资发展有限公司 55%股权优先购买权的关联交易公告	2017 年 06 月 15 日	巨潮资讯网
2017-80 关于与中交财务公司签订《金融服务协议》的关联交易公告	2017 年 06 月 15 日	巨潮资讯网
2017-91 关于控股子公司开展融资租赁业务暨为控股子公司提供担保的关联交易公告	2017 年 07 月 05 日	巨潮资讯网
2017-99 关于控股子公司中交昆明有限公司开展融资租赁业务的关联交易公告	2017 年 07 月 18 日	巨潮资讯网
2017-101 因公开招标形成关联交易的公告	2017 年 07 月 19 日	巨潮资讯网
2017-105 关于公司及子公司向中交房地产集团有限公司借款的关联交易公告	2017 年 07 月 26 日	巨潮资讯网
2017-143 关于全资子公司向关联方借款的关联交易公告	2017 年 10 月 25 日	巨潮资讯网
2017-149 关于收购华通置业有限公司 100%股权的关联交易公告	2017 年 10 月 30 日	巨潮资讯网
2017-150 关于确认华通置业有限公司有关关联交易的公告	2017 年 10 月 30 日	巨潮资讯网
2017-168 关于公开招标形成关联交易的公告	2017 年 12 月 08 日	巨潮资讯网
2017-180 关于确认华通置业有限公司向中交房地产集团有限公司借款形成关联交易的公告	2018 年 12 月 16 日	巨潮资讯网
2017-185 关于收购华通置业有限公司 100%股权进展的公告	2017 年 12 月 26 日	巨潮资讯网
2017-189 关于与中交房地产集团有限公司就受托管理资产事宜签订《补充协议》的关	2017 年 12 月 29 日	巨潮资讯网

关联交易公告		
--------	--	--

## 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，我公司与中交房地产集团、中交置业有限公司签订《托管协议》，中交房地产集团将其全资子公司中交置业有限公司委托我公司代为经营管理，我公司每年收取托管费用400万元，对中交置业不合并报表。《托管协议》于2017年4月21日生效。2017年12月28日，经我司第七届董事会五十八次会议审议通过，鉴于托管范围发生变更，托管资产减少，托管费用变更为每年300万元。

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 (协议签署日)	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	24,500	连带责任保证	36个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合		107,800		报告期内对外担保实际发		24,500		

计 (A1)		生额合计 (A2)							
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		107,800		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		24,500			
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 (协议签署日)	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	
中交 (温州) 置业有限公司	2017 年 01 月 26 日	28,000	2017 年 02 月 15 日	28,000	连带责任保证	160 天	是	否	
重庆中交西南置业有限公司	2017 年 01 月 26 日	50,000	2017 年 02 月 16 日	50,000	连带责任保证	160 天	是	否	
中交温州置业有限公司	2017 年 03 月 01 日	49,000	2017 年 03 月 22 日	45,500	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 03 月 01 日	10,000		0	连带责任保证	6 个月	是	否	
重庆中交西南置业有限公司	2017 年 03 月 01 日	10,000		0	连带责任保证	6 个月	是	否	
中房 (苏州) 地产有限公司	2017 年 05 月 19 日	85,000	2017 年 05 月 31 日	85,000	连带责任保证	24 个月	否	否	
中交 (宁波) 置业有限公司	2017 年 06 月 03 日	49,000	2017 年 07 月 07 日	48,996.5	质押	24 个月	否	否	
中房 (苏州) 地产有限公司	2017 年 07 月 05 日	90,000	2017 年 09 月 01 日	90,000	连带责任保证	24 个月	否	否	
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	2017 年 07 月 05 日	40,000		0	连带责任保证	36 个月	是	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	10,000	连带责任保证	36 个月	否	否	
重庆中交西南置业有限公司	2017 年 07 月 26 日	90,000	2017 年 07 月 25 日	90,000	连带责任保证	14 个月	否	否	
重庆中交西南置业有限公司	2017 年 10 月 25 日	10,000	2017 年 10 月 24 日	10,000	连带责任保证	12 个月	否	否	
中房 (南京) 地产有限公司	2017 年 12 月 09 日	60,000		0	连带责任保证	24 个月	否	否	
重庆中交西南置业有限公司	2016 年 06 月 29 日	156,390	2016 年 07 月 22 日	125,373	连带责任保证	60 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	75,600	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 (B1)	581,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		483,096.5				

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	812,990	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	580,469.5					
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 (协议签署日)	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
中房 (苏州) 地产有限公司	2017 年 05 月 19 日	85,000	2017 年 05 月 31 日	85,000	抵押	24 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	85,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	85,000				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	85,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	85,000				
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)	773,800		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	592,596.5				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,005,790		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	689,969.5				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	329.26%							
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0							
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)	604,969.5							
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	500,222							
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	604,969.5							
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)	不适用							
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用							

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。努力做到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。

### 2、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

### (一) 非公开发行A股工作的进展

1、报告期内，收于本次非公开发行工作保荐代表人发生变更，我公司于2017年8月18日向中国证券监督管理委员会提交中止审查我股份有限公司非公开发行A股股票申请文件，并于2017年9月5日收到《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》（163290号）。2017年12月18日，公司收到《中国证监会行政许可申请恢复审查通知书》，公司本次非公开发行A股股票恢复审查。公司本次发行事项能否获得中国证监会的核准仍然存在不确定性。

2、根据公司2016年第九次临时股东大会决议，本次非公开发行股票决议的有效期及股东大会授权董事会及获授权人士全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期在2017年10月24日到期。为保持本次非公开发行股票工作的延续性和有效性，我公司将本次非公开发行股票决议有效期和授权董事会及获授权人士全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期自届满之日起延长12个月（即延长至2018年10月23日）。该事项已经公司第七届董事会第四十九次会议、2017年第十次临时股东大会审议通过。

### (二) 公司更名

我公司于2017年9月29日召开2017年第九次临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称、证券简称的议案》，公司中文名

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”；英文名称由“China Real Estate Corporation Limited”变更为“CCCG Real Estate Corporation Limited”；公司证券简称由“中房地产”变更为“中交地产”。公司变更名称的工商变更登记手续已经办理完毕，并取得了变更名称后的营业执照。公司简称自2017年10月27日起启用新名称。

## 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
一、有限售条件股份	0	0						0	0
二、无限售条件股份	297,193,885	100.00%						297,193,885	100.00%
1、人民币普通股	297,193,885	100.00%						297,193,885	100.00%
三、股份总数	297,193,885	100.00%						297,193,885	100.00%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 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

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

## 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	13,024	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	9,824	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	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)	0	
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
中住地产开发有限公司	国有法人	53.32%	158,460,235	0		158,460,235		
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243	0		31,756,243	质押	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	6.45%	19,164,569			19,164,569	质押	5,350,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844	0		9,997,844		
彭程	境内自然人	1.64%	4,881,900			4,881,900		
周海群	境内自然人	0.49%	1,465,555			1,465,555		
张蕾	境内自然人	0.48%	1,414,282			1,414,282		
上海其蓁实业发展有限公司	境内非国有法人	0.43%	1,279,600			1,279,600		
黄战静	境内自然人	0.35%	1,034,300			1,034,300		
杨明	境内自然人	0.31%	918,000			918,000		
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
中住地产开发有限公司	158,460,235	人民币普通股	158,460,235
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243	人民币普通股	31,756,243
湖南华夏投资集团有限公司	19,164,569	人民币普通股	19,164,569
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	人民币普通股	9,997,844
彭程	4,881,900	人民币普通股	4,881,900
周海群	1,465,555	人民币普通股	1,465,555
张蕾	1,414,282	人民币普通股	1,414,282
上海其蓁实业发展有限公司	1,279,600	人民币普通股	1,279,600
黄战静	1,034,300	人民币普通股	1,034,300
杨明	918,000	人民币普通股	918,000
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）	黄战静通过普通证券账户持有 2,200 股，通过浙商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,032,100 股，合计持有 1,034,300 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
中住地产开发有限公司	蒋灿明	1992 年 03 月 28 日	91310115775787734F	房地产经营；中住地产房地产经营业务下的建筑材料的销售（国家有专项专营规定的除外）；物业管理；与上述业务有关的咨询服务（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的	无			

股权情况	
------	--

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、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

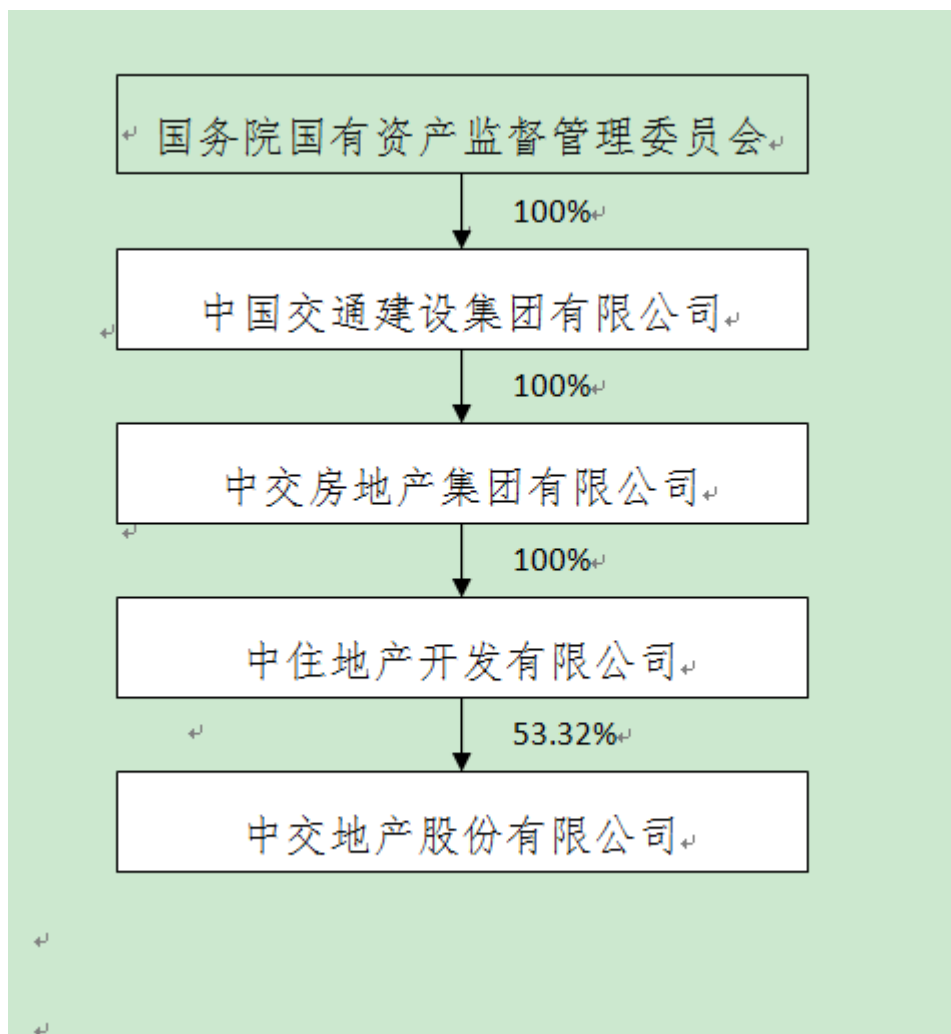
实际控制人名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	刘起涛	2005 年 12 月 08 日	710933809	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
中交房地产集团有限公司	孙国强	2016 年 03 月 24 日	91110000335501 5281	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。
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（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（代码：600320）46.23%股权。 中交房地产集团有限公司持有绿城中国（代码：03900）28.91%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

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 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）
蒋灿明	董事长、党委书记	现任	男	48	2017年12月25日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
吴文德	董事长	离任	男	54	2015年05月14日	2017年12月10日	0	0	0	0	0
史强军	副董事长、党委副书记	现任	男	58	2008年12月19日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
薛四敏	董事	现任	男	50	2015年09月10日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
祝宏毅	董事	现任	男	45	2015年09月10日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
孙卫东	董事	现任	男	48	2011年05月31日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
周健	董事	现任	男	52	2012年08月16日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
郭海兰	独立董事	现任	女	44	2014年04月25日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
马江涛	独立董事	现任	男	46	2015年09月10日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
胡必亮	独立董事	现任	男	56	2015年09月10日	2018年09月10日	0	0	0	0	0
陈玲	监事长	现任	女	42	2015年	2018年	0	0	0	0	0

					09月10日	09月10日						
李晋生	监事	离任	男	55	2015年09月10日	2017年04月24日	0	0	0	0	0	0
夏青松	监事	现任	男	44	2017年04月24日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
叶瑞佳	监事	现任	女	37	2012年08月16日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
杨剑平	总裁	现任	男	45	2016年08月04日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
田玉利	董事会秘书	现任	男	40	2011年08月10日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
刘兵	财务总监	现任	女	50	2016年09月08日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
祝宏毅	副总裁	现任	男	45	2016年09月30日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
钟瑾	副总裁	现任	女	51	2016年09月30日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0
周林亮	副总裁	现任	男	37	2016年10月28日	2018年09月10日	0	0	0	0	0	0

## 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
吴文德	董事、董事长	离任	2017年12月25日	因工作原因主动离职，不再担任公司任何职务。
李晋生	监事	离任	2017年4月24日	因工作原因主动离职，不再担任公司任何职务。

### 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

蒋灿明，男，1969年11月出生，中共党员，硕士学历，高级工程师。最近五年工作经历：历任深圳市振业（集团）股份有限公司副总裁，深圳市振业（集团）股份有限公司董事、总裁、党委副书记，主持董事会、党委工作，深圳市人才安居集团有限公司总经理、党委副书记。自2017年11月起至今任中交房地产集团有限公司董事、总经理、临时党委委员。自2017年12月至今任中交地产股份有限公司董事长、党委书记。

史强军，男，1959年7月生，中共党员，研究生学历。最近五年工作经历：2000年8月至2015年4月任中国房地产开发集团公司纪律检查委员会副书记；2009年6月至2014年1月任中交地产股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2014年1月至2017年12月任中交地产股份有限公司副董事长、党委书记；2017年12月至今任中交地产股份有限公司副董事长、党委副书记、纪委书记。

薛四敏，男，1967年11月生，中共党员，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2009年2月至2011年1月任中国房地产开发集团公司总会计师；2011年2月至2015年4月任中交置业有限公司董事、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月至今任中交地产股份有限公司董事。

祝宏毅，男，1973年4月生，中共党员，硕士学历，工程师。最近五年工作经历：2010年3月至2011年10月任中冶置业集团有限公司营销策划总监；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月至今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。

孙卫东，男，1969年9月生，经济学硕士学位，助理研究员。最近五年工作经历：2011年3月至2014年1月任中国房地产开发集团公司总经理助理、中住地产开发有限公司副总经理；2011年5月至今任中交地产股份有限公司董事；2014年1月至2016年8月任中交地产股份有限公司总裁。2016年8月至今任中交房地产集团有限公司总经理助理，中交地产股份有限公司董事。

周健，男，1965年8月生，中共党员，大专，工程师。最近五年工作经历：2004年10月至2013年12月任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长，2014年1月至今任重庆渝富资产经营管理集团有限公司土地经营事业部部长；2012年8月16日至今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。最近五年工作经历：2010年11月至2013年3月任中磊会计师事务所有限责任公司合伙人，2013年3月至今任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。自2015年9月至今任中交地产股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员。目前兼任华扬联众数字技术股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员；正源控股股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员；2017年4月29日起任航锦科技股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员；中信海洋直升机股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员；北京注册会计师协会财报审计专业委员会委员；东北财经大学国际商学院硕士研究生兼职导师。

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2015年9月至今任中交地产股份有限公司独立董事、兼任四川双马水泥股份有限公司独立董事。

马江涛，男，1972年1月生，法学博士，最近五年工作经历：曾任北京大成律师事务所律师，部门主任，现任大成律师事务所高级合伙人、副主任；自2015年9月至今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，注册会计师。最近五年工作经历：2011年3月至2013年1月任中交置

业有限公司财务部副部长；2013年1月至2015年3月任中交置业有限公司审计部部长；2015年3月至2015年6月任中交置业有限公司审计部总经理；2015年6月至今任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；自2015年9月至今任中交地产股份有限公司监事长。

夏青松，男，1974年9月生，中共党员，硕士学位，高级工程师。最近五年工作经历：2012年12月至2014年1月任重庆中交丽景公司总经理、党委书记；2014年1月至2015年4月任中国房地产开发集团公司副总经理；2015年4月至2017年2月任中交置业有限公司董事、副总经理、临时党委委员；2017年2月至今任中交置业有限公司执行董事、总经理、法定代表人。2017年4月24日起至今任中交地产股份有限公司监事。

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。2008年12月至今任中交地产股份有限公司综合管理部副经理、经理，办公室主任、人力行政中心（党群工作部）副总经理、综合办公室（党群工作部）副主任、党群工作部主任；2012年8月至今任中交地产股份有限公司监事。

杨剑平，男，1973年9月生，汉族，大专学历，2003年至2005年就读于复旦大学房地产总裁班。最近五年工作经历：2007年12月至2016年6月任浙江中梁置业有限公司副董事长、总裁。2010年12月至2016年6月任浙江新中梁房地产开发有限公司董事长、总裁。2016年4月至今，任温州德欣投资有限公司董事长、总裁；任温州嘉顺投资管理有限公司董事长、总裁；任温州欣顺投资管理有限公司董事长、总裁。2016年8月至今任中交地产股份有限公司总裁。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，硕士学位，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：2009年3月至2011年8月任中交地产股份有限公司风险控制部经理，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：2011年3月至2013年9月任中交置业有限公司任财务部部长；2013年9月至2015年3月任中交置业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月任中交置业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月任中交置业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月任中交置业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8月至今任中交地产股份有限公司财务总监。

钟瑾，女，1967年7月生，致公党党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：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月任中交置业有限公司副总经理。2016年9月至今，任中交地产股份有限公司副总裁。

周林亮，男，1981年11月生，工学学士学位，工程师。最近五年工作经历：2009年5月至2012年10月任浙江中梁置业有限公司项目总经理；2012年11月至2015年11月任温州中梁城置业有限公司总经理；2015年11月至2016年6月任浙江新中梁房地产开发有限公司区域董事长；2016年6月至2016年7月任浙江新中梁房地产开发有限公司集团副总裁。2016年4月至今任温州德欣投资有限公司监事、温州嘉顺投资管理有限公司监事、温州欣顺投资管理有限公司监事；2016年10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

蒋灿明	中交房地产集团有限公司	董事、总经理、临时党委委员	2017年11月01日		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01日		是
孙卫东	中交房地产集团有限公司	总经理助理	2016年8月1日		是
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	土地经营事业部部长	2014年01月01日		是
陈玲	中交房地产集团有限公司	财务资金部总经理	2015年06月01日		是
夏青松	中交置业有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2017年02月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

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	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2013年03月31日		是
	华扬联众数字技术股份有限公司	独立董事	2012年08月31日		是
	中信海洋直升机股份有限公司	独立董事	2014年01月31日		是
	正源控股股份有限公司	独立董事	2017年5月15日		是
	航锦科技股份有限公司	独立董事	2017年4月29日		是
	北京注册会计师协会	财务审计专业委员会委员	2018年2月7日		否
	东北财经大学国际商学院	硕士研究生兼职导师	2017年7月1日		否
胡必亮	北京师范大学新兴市场研究院	教授	2009年06月30日		是
	四川双马水泥股份有限公司独立董事	独立董事	2017年8月11日		

马江涛	大成律师事务所	高级合伙人、副主任	2013年04月30日		是
杨剑平	温州德欣投资有限公司	董事长	2016年04月30日		否
	温州嘉顺投资管理有限公司	董事长	2016年04月30日		否
	温州欣顺投资管理有限公司	董事长	2016年04月30日		否
周林亮	温州德欣投资有限公司	监事	2016年04月30日		否
	温州嘉顺投资管理有限公司	监事	2016年04月30日		否
	温州欣顺投资管理有限公司	监事	2016年04月30日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

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2017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12人，从公司获得的报酬总额为1,146.95万元。

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
蒋灿明	董事长	男	48	现任	0	是
吴文德	董事长	男	54	离任	0	是
史强军	副董事长	男	58	现任	183.41	否
薛四敏	董事	男	50	现任	0	是
祝宏毅	董事	男	45	现任	0	否
孙卫东	董事	男	48	现任	0	是
周健	董事	男	52	现任	0	否
郭海兰	独立董事	女	44	现任	12.6	否

胡必亮	独立董事	男	56	现任	12.6	否
马江涛	独立董事	男	46	现任	12.6	否
陈玲	监事长	女	42	现任	0	是
叶瑞佳	职工监事	女	37	现任	70.89	否
孙卫东	总裁	男	48	离任	37.56	是
杨剑平	总裁	男	45	现任	173.49	否
田玉利	董事会秘书	男	40	现任	158.07	否
刘兵	财务总监	女	50	现任	125.04	否
祝宏毅	副总裁	男	45	现任	121.09	否
钟瑾	副总裁	女	51	现任	123.67	否
周林亮	副总裁	男	36	现任	115.93	否
合计	--	--	--	--	1,146.95	--

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）	89
主要子公司在职员工的数量（人）	691
在职员工的数量合计（人）	780
当期领取薪酬员工总人数（人）	780
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	119
技术人员	347
财务人员	73
行政人员	108
其它人员	133
合计	780
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	98

本科	429
大专	197
中专及以下	56
合计	780

## 2、薪酬政策

公司根据实际情况，在薪酬福利方面已建立“总部-区域-城市”三级管控体系，通行并应用《目标（绩效）考核管理手册》、《薪酬管理手册》。根据行业内同等规模市场化经营业绩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

公司根据战略规划和业务发展需要，结合公司实际工作需要和现有人员结构，从专业技能、综合管理、上市规则、管理提升等多角度务实开展教育培训工作，打造公司人才教育氛围。公司严格筛选培训课程，确保培训质量，采用战略引导，内外相结合的方式，一方面着力培养运营、财务等管理条线的内部讲师，另一方面引入外部优秀的培训机构，在原有年度培训计划的基础上，将培训方向重点选择在新思想、新体系、新制度、新方法的学习贯彻层面。培训标准化上，建立员工入职培训标准化模板，有针对性地开展上市公司规则、项目收并购法务问题、房地产市场分析等多门专项培训课程，为提升员工综合素质建立了常规、健康的渠道

## 4、劳务外包情况

适用  不适用



## 第九节 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。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	中国房地产开发集团公司 (注：2015年7月，中交房地产集团有限公司通过无偿划转方式受让取得中国房地产开发集团有限公司持有的中住地产开有限公司100%股权，成为我公司间接控股股东。)	国资委	定向增发暨重大资产重组	承诺通过划分地域等方式解决	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。

同业竞争	中交房地产集团有限公司	国资委	资产划转	承接原实际控制人承诺;其它同业竞争事项按照实际情况和证券监管部门的要求,逐步规范和解决。	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
2017年第一次临时股东大会	临时股东大会	53.00%	2017年01月16日	2017年01月17日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-05
2017年第二次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017年02月10日	2017年02月11日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-024
2017年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017年03月16日	2017年03月17日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-037
2017年第四次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017年04月24日	2017年04月25日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-054
2016年年度股东大会	年度股东大会	53.00%	2017年05月19日	2017年05月20日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-072
2017年第五次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017年06月05日	2017年06月06日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-075
2017年第六次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017年06月30日	2017年07月01日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》,巨潮资讯网,公告编号2017-088
2017年第七次临时	临时股东大会	53.00%	2017年07月20日	2017年07月21日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、

股东大会						《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-103
2017 年第八次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017 年 08 月 02 日	2017 年 08 月 03 日		《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-108
2017 年第九次临时股东大会	临时股东大会	53.00%	2017 年 09 月 29 日	2017 年 09 月 30 日		《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-131
2017 年第十次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017 年 10 月 10 日	2017 年 10 月 11 日		《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-133
2017 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2017 年 11 月 14 日	2017 年 11 月 15 日		《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-160
2017 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	53.00%	2017 年 12 月 07 日	2017 年 12 月 08 日		《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-169
2017 年第十三次临时股东大会	临时股东大会	53.00%	2017 年 12 月 25 日	2017 年 12 月 26 日		《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》，巨潮资讯网，公告编号 2017-184

## 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	26	3	23	0	0	否	0
胡必亮	26	3	23	0	0	否	0

马江涛	26	3	23	0	0	否	1
-----	----	---	----	---	---	---	---

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 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4次。

2017年4月18日，公司第七届董事会审计委员会召开第七次会议，审议通过了《关于<2016年度财务报告>的议案》、《关于<瑞华会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告>的议案》、《关于<2017年一季度财务报表>的议案》。

2017年6月27日，公司第七届董事会审计委员会召开第八次会议，审议通过了《关于续聘瑞华会计师事务所为公司2017年度审计中介机构的议案》。

2017年8月14日，公司第七届董事会审计委员会召开第九次会议，审议通过了《关于<中房地产股份有限公司2017年半年度财务报告>的议案》。

2017年10月20日，公司第七届董事会审计委员会召开第十次会议，审议通过了《关于<中房地产股份有限公司2017年三季度财务报告>的议案》。

2016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2016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2017年度审计策略书及相关资料，与年审注册会计师就公司2017年度财务报告有关会计事项进行了初步沟通。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2016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，并出具书面意见。

(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) 在瑞华会计师事务所出具2016年度审计报告后，审计委员会召开会议，对瑞华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

## 2.薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由独立董事胡必亮先生担任，报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，召开薪酬与考核委员会会议2次。2017年8月14日，公司第七届薪酬与考核委员会第四次会议通过《关于<中房地产股份有限公司2017年度经营业绩考核指标及目标值>的议案》。2017年9月22日，公司第七届薪酬与考核委员会第五次会议审议通过了《关于中房地产股份有限公司高级管理人员2016年度绩效工资分配方案的议案》、《关于发放中房地产股份有限公司高级管理人员2016年9-12月项目奖金的议案》。

## 3. 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，委员会召集人由公司独立董事马江涛担任。报告期内，提名委员召开1次会议。2017年12月1日，公司第七届董事会提名委员会第五次会议审议通过了《关于选举蒋灿明先生为公司第七届董事会董事候选人的议案》。

## 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的确定总裁、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	2018年04月12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	100.00%
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	100.00%

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。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；违反国家法律、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	
非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

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（以下简称“中交地产”）2017 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。

#### 一、中交地产对内部控制的责任

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 2017 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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：张天福

中国·北京 中国注册会计师：周稳

2018 年 4 月 10 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	2018 年 04 月 12 日
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	100,000	4.00%	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	100,000	3.94%	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场所	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	上述公司债券在报告期内均正常付息。						
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	不适用。						



的执行情况（如适用）。	
-------------	--

## 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	曹智强、张听 艺	联系人电话	010-85556451、 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

公司债券募集资金使用情况及履行的程 序	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用于开发建设；48,000万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司用于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。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用于开发建设；17,000万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司用于归还原借款及开发建设，符合债券募集说明书约定。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。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。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
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	是

## 四、公司债券信息评级情况

2017年6月27日，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，16中房私信用等级为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

2017年，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，在项目存续期内持续关注发行人资信状况并出具临时受托报告。2017年，受托人共出具21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或对外担保超过上年末净资产的20%、关联交易等重大事项。

投资者可以在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上查询上述受托管理报告。

## 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	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	129,858.00	37,830.58	243.26%
流动比率	1.56	1.84	-0.28%
资产负债率	88.56%	82.52%	6.04%
速动比率	0.34	0.35	-0.01%
EBITDA 全部债务比	4.48%	1.90%	2.58%
利息保障倍数	1.4	0.71	97.18%
现金利息保障倍数	-2.69	1.47	-282.99%
EBITDA 利息保障倍数	1.44	0.77	87.01%
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

- 1、息税折旧摊销前利润同比增加，主要原因为本期利润总额及费用化利息增加导致
- 2、EBITDA全部债务比、EBITDA利息保障倍数同比增加，主要原因为息税折旧摊销前利润增加较多导致

3、利息保障倍数同比增加，主要原因为本期利润增加较多导致

4、现金利息保障倍数同比减少，主要原因为本期项目增加较多，支付土地款、工程款较多，导致经营活动产生的现金流量净额减少，因此此比例减少。

## 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

2017年度内获得银行授信40.10亿，使用银行授信约33.11亿，偿还银行贷款约10.55亿。

## 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

- 1、发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 2、发行人变更公司名称；
- 3、发行人董事会成员发生变动；
- 4、发行人定向增发恢复审查。

上述重大事项的发生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2017年披露的公告：为2017-22、2017-23、2017-32、2017-33、2017-47、2017-48、2017-63、2017-76、2017-77、2017-94、2017-109、2017-118、2017-119、2017-134、2017-135、2017-139、2017-155、2017-167、2017-170、2017-182。

## 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

## 第十一节 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	2018 年 04 月 10 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2018]01590002 号
注册会计师姓名	张天福、周稳

审计报告正文

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（以下简称“中交地产”）财务报表，包括2017年12月31日的合并及公司资产负债表，2017年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产2017年12月31日合并及公司的财务状况以及2017年度合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中交地产，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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、事项描述

房地产开发是中交地产的核心业务，房地产销售收入是中交地产收入的主要来源。中交地产在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：

- （1）项目已经竣工并验收合格，达到了合同约定的交付条件；
- （2）签订了销售合同，并取得了买方付款证明；
- （3）已经办理了房屋交付手续或买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，已过书面交房通知确定的交付使用时限。

由于房地产项目销售收入对中交地产财务报表的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对中交地产的利润产生重大影响，因此，我们将中交地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

（1）评价与房地产项目销售收入确认相关的内部控制制度的设计，测试与房地产项目销售收入确认相关的关键内部控制运行的有效性；

（2）就本年确认收入的项目，检查竣工备案证、面积实测报告、合同中约定的其他交付条件等支持性文件，评价项目是否已达到交付条件；

(3) 就本年确认收入的明细, 检查房屋交付业主使用的支持证据、业主的付款及证明资料等, 评价收入确认是否符合中交地产收入确认政策;

(4) 就资产负债表日前后确认收入的项目, 选取样本, 检查房屋交付的支持性证据, 并结合开发产品监盘程序, 检查房屋的使用状态, 评价相关房产销售收入是否记录在恰当的期间。

## (二) 土地增值税的计提

### 1、事项描述

土地增值税为房地产项目的主要税费之一, 资产负债表日, 管理层需要对土地增值税的计提金额进行判断和估计, 在作出估算的判断时, 主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释, 预计的销售房地产取得的收入、预计的可扣除的土地成本、房地产开发成本、房地产开发费用等, 中交地产在土地增值税汇算清缴时, 实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且管理层确认计提金额时涉及重大会计估计, 因此我们将中交地产土地增值税的计提识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

(1) 评价与土地增值税计提相关的内部控制制度的设计, 测试与土地增值税计提相关的关键内部控制运行的有效性;

(2) 根据我们的经验、知识、对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解及结合以前年度项目土地增值税清算报告, 对中交地产计提土地增值税的假设和判断进行评估;

(3) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目的金额的估计, 评估管理层的假设与判断; 评价管理层是否已经按照相关规定, 全面考虑各项成本、费用的扣除调整因素, 并检查房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、相关抵扣凭据, 检查扣除项目金额是否准确性;

(4) 检查土地增值税汇算清缴鉴证报告(若有)及缴款证明, 并将我们计算结果与中交地产记录的金额进行比较。

## 四、其他信息

中交地产公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中交地产2017年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

中交地产管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估中交地产的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算中交地产、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:

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中交地产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不能持续经营。

（五）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。

（六）就中交地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：张天福

中国·北京

中国注册会计师：周稳

2018 年 4 月 10 日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,012,638,752.26	3,367,936,449.04
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,385,606.43	11,697,026.80
预付款项	19,725,896.71	242,260,306.66

应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	62,639,178.08	
应收股利		
其他应收款	820,468,651.61	395,264,289.29
买入返售金融资产		
存货	23,622,977,717.61	18,646,966,188.36
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		65,886,691.74
其他流动资产	612,220,226.68	338,479,402.00
流动资产合计	30,153,056,029.38	23,068,490,353.89
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	500,000.00	500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	1,234,066,257.71	431,045,755.67
长期股权投资	681,430,717.47	68,657,619.47
投资性房地产	396,614,807.96	70,679,878.46
固定资产	56,808,391.16	55,197,872.43
在建工程		595,289.94
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,854,941.83	3,088,106.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	57,738,940.90	18,891,659.37
递延所得税资产	137,594,515.81	231,672,880.04
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,569,608,572.84	880,329,062.23
资产总计	32,722,664,602.22	23,948,819,416.12
流动负债：		
短期借款	1,050,000,000.00	23,000,000.00
向中央银行借款		

吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,047,024,188.11	4,356,118,999.18
预收款项	8,993,492,575.33	5,523,204,039.48
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	85,421,052.14	36,342,518.71
应交税费	555,186,197.60	196,199,295.39
应付利息	108,927,174.21	77,191,994.33
应付股利	2,874,750.00	52,874,750.00
其他应付款	4,918,070,484.76	1,031,128,316.15
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,560,400,000.00	1,256,900,000.00
其他流动负债	9,759,207.97	188,553.32
流动负债合计	19,331,155,630.12	12,553,148,466.56
非流动负债：		
长期借款	5,403,773,902.56	2,875,107,299.00
应付债券	3,150,911,621.79	3,142,062,778.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,068,610,325.76	1,146,494,263.47
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	3,176,437.90	4,113,910.00
递延收益	3,654,369.54	4,197,000.00
递延所得税负债	19,458,651.53	37,094,698.53
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,649,585,309.08	7,209,069,949.11



负债合计	28,980,740,939.20	19,762,218,415.67
所有者权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	465,913,702.99	1,067,308,010.35
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	95,262,916.77	45,044,270.50
一般风险准备		
未分配利润	1,237,123,677.72	1,185,323,155.92
归属于母公司所有者权益合计	2,095,494,182.48	2,594,869,321.77
少数股东权益	1,646,429,480.54	1,591,731,678.68
所有者权益合计	3,741,923,663.02	4,186,601,000.45
负债和所有者权益总计	32,722,664,602.22	23,948,819,416.12

法定代表人：蒋灿明  
陈少国

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	269,008,835.04	184,727,851.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,995,328.64	248,613.99
应收利息	30,095,720.13	3,331,108.60
应收股利		
其他应收款	2,538,024,215.73	247,370,134.31
存货		
持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产	30,600,000.00	137,700,000.00
其他流动资产	527,930.17	728,097.81
流动资产合计	2,870,252,029.71	574,105,806.36
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	2,043,819,700.91	2,989,174,818.62
长期股权投资	3,563,094,032.81	2,703,495,349.14
投资性房地产		
固定资产	4,331,605.32	3,510,290.15
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,642,099.45	2,696,177.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,169,435.58	17,728,548.41
递延所得税资产	16,330,773.24	19,471,222.73
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,642,387,647.31	5,736,076,406.62
资产总计	8,512,639,677.02	6,310,182,212.98
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	757,495.02	2,575,483.14
应付职工薪酬	23,154,641.33	10,333,959.11
应交税费	154,137,906.59	998,970.00
应付利息	65,156,853.83	65,044,161.33
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	2,122,652,169.95	607,792,020.73

持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	125,000,000.00	125,000,000.00
其他流动负债	1,713,591.18	188,553.32
流动负债合计	2,495,447,407.90	814,807,897.63
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,150,911,621.79	3,142,062,778.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	452,743,148.43	287,832,812.80
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,098,048.20	785,639.82
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,610,752,818.42	3,430,681,230.73
负债合计	6,106,200,226.32	4,245,489,128.36
所有者权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,457,034,554.11	1,611,530,773.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	95,262,916.77	45,044,270.50
未分配利润	556,948,094.82	110,924,156.06
所有者权益合计	2,406,439,450.70	2,064,693,084.62
负债和所有者权益总计	8,512,639,677.02	6,310,182,212.98

### 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	5,793,578,805.33	4,729,700,021.39

其中：营业收入	5,793,578,805.33	4,729,700,021.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,017,698,011.89	4,469,532,376.06
其中：营业成本	4,074,554,779.37	3,718,481,426.29
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	292,814,892.49	305,737,441.44
销售费用	265,518,200.31	158,965,022.04
管理费用	260,237,237.78	174,651,616.41
财务费用	124,567,561.94	70,383,275.18
资产减值损失	5,340.00	41,313,594.70
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	293,565,203.97	-188,674.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-57,192,558.13	-188,674.03
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,931,344.95	338,727.85
其他收益	542,630.46	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,075,919,972.82	260,317,699.15
加：营业外收入	2,622,596.09	8,100,445.82
减：营业外支出	328,249.63	4,553,607.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,078,214,319.28	263,864,537.47
减：所得税费用	295,143,707.65	82,752,405.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	783,070,611.63	181,112,132.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	783,070,611.63	181,112,132.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		

归属于母公司所有者的净利润	617,165,221.61	115,900,279.15
少数股东损益	165,905,390.02	65,211,853.30
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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.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	783,070,611.63	181,112,132.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	617,165,221.61	115,900,279.15
归属于少数股东的综合收益总额	165,905,390.02	65,211,853.30
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	2.080	0.390
（二）稀释每股收益	2.080	0.390

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：428,001,028.25 元，上期被合并方实现的净利润为：155,178,146.65 元。

法定代表人：蒋灿明  
陈少国

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：

## 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	218,643,269.21	152,732,961.53
减：营业成本	241,047,642.36	153,664,559.53
税金及附加	1,876,263.92	3,907,427.77
销售费用		
管理费用	106,902,578.22	59,321,054.26
财务费用	-1,485,111.36	-1,454,047.34
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	783,980,000.00	63,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	654,281,896.07	293,967.31
加：营业外收入	1.07	29,323.19
减：营业外支出		20,500.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	654,281,897.14	302,790.50
减：所得税费用	152,095,434.41	-15,518,359.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	502,186,462.73	15,821,150.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	502,186,462.73	15,821,150.09
（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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	502,186,462.73	15,821,150.09
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	10,972,780,324.00	8,611,807,819.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		205.48
收到其他与经营活动有关的现金	1,304,209,747.63	1,309,207,670.39

经营活动现金流入小计	12,276,990,071.63	9,921,015,694.91
购买商品、接受劳务支付的现金	12,603,501,838.44	6,849,305,932.11
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		
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	246,574,412.14	148,576,962.53
支付的各项税费	1,210,759,610.21	603,269,400.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,830,172,103.16	2,162,637,146.50
经营活动现金流出小计	15,891,007,963.95	9,763,789,441.23
经营活动产生的现金流量净额	-3,614,017,892.32	157,226,253.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	275,878,605.34	
取得投资收益收到的现金	292,501,369.34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	687,984.21	931,027.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	280,699,289.52	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	849,767,248.41	931,027.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,231,501.27	14,764,607.86
投资支付的现金	2,308,103,210.00	30,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	48,413,150.73	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,398,747,862.00	45,264,607.86
投资活动产生的现金流量净额	-1,548,980,613.59	-44,333,579.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	972,980,000.00	30,000,000.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	162,800,000.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金	12,385,259,923.66	8,915,733,019.00
发行债券收到的现金		



收到其他与筹资活动有关的现金		30,095,464.03
筹资活动现金流入小计	13,358,239,923.66	8,975,828,483.05
偿还债务支付的现金	4,858,742,344.37	6,563,764,277.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,382,693,556.20	427,197,843.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,523,900.71	49,960,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,024,991,006.57	547,119,729.84
筹资活动现金流出小计	7,266,426,907.14	7,538,081,851.43
筹资活动产生的现金流量净额	6,091,813,016.52	1,437,746,631.62
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	928,814,510.61	1,550,639,305.38
加：期初现金及现金等价物余额	2,985,116,597.80	1,434,477,292.42
六、期末现金及现金等价物余额	3,913,931,108.41	2,985,116,597.80

## 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	383,234,883.37	234,770,480.29
经营活动现金流入小计	383,234,883.37	234,770,480.29
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	68,526,755.99	17,758,893.15
支付的各项税费	981,019.47	16,487,983.52
支付其他与经营活动有关的现金	373,890,042.99	489,056,765.69
经营活动现金流出小计	443,397,818.45	523,303,642.36
经营活动产生的现金流量净额	-60,162,935.08	-288,533,162.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,748,817,547.00	1,891,920,256.00
取得投资收益收到的现金	983,940,311.86	215,485,979.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	2,732,757,858.86	2,107,406,235.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,925,695.65	2,343,844.08
投资支付的现金	4,048,939,566.02	3,912,501,310.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,052,865,261.67	3,914,845,154.08
投资活动产生的现金流量净额	-1,320,107,402.81	-1,807,438,919.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		0.02
取得借款收到的现金	8,269,000,000.00	7,233,985,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		30,095,464.03
筹资活动现金流入小计	8,269,000,000.00	7,264,080,464.05
偿还债务支付的现金	6,573,000,000.00	4,923,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,222,193.93	83,783,164.54
支付其他与筹资活动有关的现金	8,231,205.95	12,448,099.84
筹资活动现金流出小计	6,804,453,399.88	5,019,931,264.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,464,546,600.12	2,244,149,199.67
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	84,276,262.23	148,177,118.52
加：期初现金及现金等价物余额	183,737,725.37	35,560,606.85
六、期末现金及现金等价物余额	268,013,987.60	183,737,725.37

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配			
	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润				

一、上年期末余额	297,193,885.00				1,067,308,010.35				45,044,270.50		1,185,323,155.92	1,591,731,678.68	4,186,601,000.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	297,193,885.00				1,067,308,010.35				45,044,270.50		1,185,323,155.92	1,591,731,678.68	4,186,601,000.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-601,394,307.36				50,218,646.27		51,800,521.80	54,697,801.86	-444,677,337.43
（一）综合收益总额											617,165,221.61	165,905,390.02	783,070,611.63
（二）所有者投入和减少资本					-601,394,307.36						-59,202,175.84	-83,665,345.52	-744,261,828.72
1. 股东投入的普通股												-81,115,400.00	-81,115,400.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-601,394,307.36						-59,202,175.84	-2,549,945.52	-663,146,428.72
（三）利润分配									50,218,646.27		-506,162,523.97	-27,542,242.64	-483,486,120.34
1. 提取盈余公积									50,218,646.27		-50,218,646.27		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-5,943,877.70	-27,542,242.64	-33,486,120.34
4. 其他											-450,000,000.00		-450,000,000.00

											0		0
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	297,193,885.00				465,913,702.99				95,262,916.77		1,237,123,677.72	1,646,429,480.54	3,741,923,663.02

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	297,193,885.00				508,969,568.93				43,456,274.31		859,400,542.11	1,262,477,632.47	2,971,497,902.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					815,513,383.33						217,554,208.53	559,408,880.98	1,592,476,472.84
其他													
二、本年期初余额	297,193,885.00				1,324,482,952.26				43,456,274.31		1,076,954,750.64	1,821,886,513.45	4,563,974,375.66
三、本期增减变动金额(减少以“—”)					-257,174,941.9				1,587,996.19		108,368,405.28	-230,154,834.7	-377,373,375.2

号填列)					1						7	1
(一)综合收益总额										115,900,279.15	65,211,853.30	181,112,132.45
(二)所有者投入和减少资本					-257,174,941.91						-245,406,688.07	-502,581,629.98
1. 股东投入的普通股											30,000,000.00	30,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-257,174,941.91						-275,406,688.07	-532,581,629.98
(三)利润分配								1,587,996.19	-7,531,873.87		-49,960,000.00	-55,903,877.68
1. 提取盈余公积								1,587,996.19	-1,587,996.19			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-5,943,877.68		-49,960,000.00	-55,903,877.68
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	297,193,885.00				1,067,308,010.35			45,044,270.50		1,185,323,155.92	1,591,731,678.68	4,186,601,000.45

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	297,193,885.00				1,611,530,773.06				45,044,270.50	110,924,156.06	2,064,693,084.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	297,193,885.00				1,611,530,773.06				45,044,270.50	110,924,156.06	2,064,693,084.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-154,496,218.95				50,218,646.27	446,023,938.76	341,746,366.08
（一）综合收益总额										502,186,462.73	502,186,462.73
（二）所有者投入和减少资本					-154,496,218.95						-154,496,218.95
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-154,496,218.95						-154,496,218.95
（三）利润分配									50,218,646.27	-56,162,523.97	-5,943,877.70
1．提取盈余公积									50,218,646.27	-50,218,646.27	
2．对所有者（或股东）的分配										-5,943,877.70	-5,943,877.70
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	297,193,885.00				1,457,034,554.11				95,262,916.77	556,948,094.82	2,406,439,450.70

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	297,193,885.00				1,611,530,773.04				43,456,274.31	102,576,068.06	2,054,757,000.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	297,193,885.00				1,611,530,773.04				43,456,274.31	102,576,068.06	2,054,757,000.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					0.02				1,587,996.19	8,348,088.00	9,936,084.21
（一）综合收益总额										15,879,961.87	15,879,961.87
（二）所有者投入和减少资本					0.02						0.02
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金											

额											
4. 其他					0.02						0.02
(三) 利润分配									1,587,996.19	-7,531,873.87	-5,943,877.68
1. 提取盈余公积									1,587,996.19	-1,587,996.19	
2. 对所有者（或股东）的分配										-5,943,877.68	-5,943,877.68
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	297,193,885.00				1,611,530,773.06				45,044,270.50	110,924,156.06	2,064,693,084.62



**中交地产股份有限公司**  
**2017 年度财务报表附注**  
**(除特别说明外, 金额单位为人民币元)**

### 一、公司基本情况

中交地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)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。

公司成立于 1993 年 2 月 3 日,设立时公司股本为人民币 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,公司在深圳证券交易所发行普通股 1,000 万股,每股面值人民币 1 元,发行后股本总额人民币 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 万股股权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,并于 2000 年 12 月办理了工商变更登记。

2004 年 8 月,公司的全部资产根据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》,将公司前四大股东持有的合计 47.87% 的公司股份以人民币 300 万元转让给重庆渝富,转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007 年 10 月 29 日,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),核准公司以每股面值人民币 1 元,发行价格 5.77 元/股,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合计发行 220,624,755 股购买相关资产。交易事项完成并进行工商变更后,公司的股本变更为人民币 286,624,755 元。

2008 年 12 月 5 日,公司实施股权分置改革方案,以方案实施股权登记日公司流通股股份 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,公司的股本变更为 297,193,885 元。

2008 年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，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公司的最终控制人。

2012 年 12 月，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，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公司的实际控制人。中交集团为公司最终控制人。

2017 年 9 月，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。

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 4 月 10 日决议批准报出。

本公司 2017 年度纳入合并范围的子（孙）公司共 28 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 17 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及经营业务。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事房地产开发及经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计

准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司及下属公司主要从事房地产开发及经营，正常营业周期超过一年。但因正常营业周期不能确定，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、记账本位币

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

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净

资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成

果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同

持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### ③ 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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

#### （3）金融资产减值

本公司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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。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。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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。

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均持续下跌期间。

可供出售金融资产发生减值时，将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并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其



相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③ 财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### （6）金融负债的终止确认

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

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

#### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期

高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②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）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### （2）坏账准备的计提方法

##### ①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将应收第三方客户款项的前五位确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

##### ②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项以及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，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。

## ③按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

## A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，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：

项目	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
员工个人借款、备用金	发生坏账的损失风险较低
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

## B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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：

项目	计提方法
保证金（不含质量保证金）	无特别风险，一般不需要计提坏账准备
员工个人借款、备用金	无特别风险，一般不需要计提坏账准备
账龄组合	按照挂账账龄计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-6 个月（含 6 个月）		
7-12 个月（含 1 年）	1.00	1.00
1 年-2 年（含 2 年）	15.00	15.00
2 年-3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3-4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4-5 年（含 5 年）	75.00	75.00
5 年以上	100.00	100.00

## (3) 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。

## 10、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品于领用时按一次摊销法。

## 11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

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

投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

## 12、投资性房地产

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

报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

### 13、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物				
其中：钢结构房屋	平均年限法	30	0.00	3.33
钢筋混凝土结构房屋	平均年限法	30	0.00	3.33
其他房屋及建筑物	平均年限法	20	0.00	5
机器设备	平均年限法	5	0.00	20
运输设备	平均年限法	5	0.00	20
电子及办公设备	平均年限法	3-5	0.00	20.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处

置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

### (4) 其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 14、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

## 15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产准备活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 16、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。



取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

## 17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不

存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 19、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

## 20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 21、维修基金核算方法

出售商品房时，按照国家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。按照国家规定，向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。其间维修基金产生的利息净收入转入本金，不得挪作他用。

## 22、质量保证金核算方法

### (1) 与业主的质量保证金

开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。

### (2) 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。

## 23、收入

### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### ①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办理房屋交付手续时确认销售收入的实现。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销售收入的实现。

#### ②出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### ③其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司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

但不能单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 24、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入其他收益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入其他收益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 25、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂

时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 26、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 27、重要会计政策、会计估计的变更

### （1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。2017 年 12 月 25 日财政部下发《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和《通知》要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，再按照合理的方法摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司选择以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）在利润表中新增“资产处置收益”

项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，按照《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》等相关规定，对可比期间的比较数据按照规定进行调整。

对报表的影响如下：

会计政策变更的内容	对报表的影响
自 2017 年 1 月 1 日起，与公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目，比较数据不调整。	增加 2017 年利润表“其他收益”项目金额 542,630.46 元； 减少 2017 年利润表“营业外收入”金额 542,630.46 元。
在利润表中分别列式“持续经营净利润”，和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	增加 2017 年利润表“持续经营净利润”项目金额 783,070,611.63 元，增加 2016 年利润表“持续经营净利润”项目金额 181,112,132.45 元。
在利润表中新增“资产处置收益”项目，将原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，比较数据相应调整。	增加 2017 年利润表“资产处置收益”项目 5,931,344.95 元，减少“营业外收入”项目 5,954,649.35 元，减少“营业外支出”项目 23,304.40 元；增加 2017 年利润表“资产处置收益”项目 338,727.85 元，减少“营业外收入”项目 459,233.67 元，减少“营业外支出”项目 120,505.82 元。

## (2) 会计估计变更

公司本期不存在重要的会计估计变更。

## 28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而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。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### (1) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### (2) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提

存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### (3) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。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。

### (4) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，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。

### (5) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

### (6) 土地增值税

公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等有关规定，管理层需要对土地增值税进行估算，在估算时，需要预计销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本等。在估算在土地增汇算清缴时，实际的缴纳税额可能高于或低于资产负债表日估计的金额，估计金额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

### (7) 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对预计诉讼损失等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
----	--------



税种	具体税率情况
增值税	2016年4月30日之前取得施工许可证的房地产开发项目按简易征收方法，采用5%的征收率缴纳增值税，之后取得施工许可证的项目按应税收入11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税； 子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“深圳中住”）电费收入按17%的税率、物业管理收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；水费按照应税收入3%、租赁收入按照应税收入5%采用简易办法征收。 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。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加及地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%、2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%计缴。
房产税	房产原值*70%*1.2%计缴或房产租赁按租金收入12%征收。
土地增值税	按照增值额采用超率累计税率。

#### 不同纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
重庆中房嘉润房地产开发有限公司（以下简称：“重庆嘉润”）	15%
重庆中交西南置业有限公司（以下简称：“西南置业”）	15%

## 2、税收优惠及批文

根据国家税务总局《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），本公司之子公司重庆嘉润与西南置业，属于西部地区鼓励类产业目录—产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）（国家发展改革委令2013年第21号）中“二十二、13、城镇园林绿化及生态小区建设的类别”，重庆嘉润与西南置业于2018年3月22日在重庆市两江新区地方税务局进行备案，享受优惠期间自2017年1月1日至2017年12月31日。

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2017年1月1日，“年末”指2017年12月31日；“本年”指2017年度，“上年”指2016年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	200,849.62	171,468.84
银行存款	3,913,682,730.71	3,060,771,436.38
其他货币资金	1,098,755,171.93	306,993,543.82
合 计	5,012,638,752.26	3,367,936,449.04
其中：存放在境外的款项总额		

注：本公司无存放在境外的款项，年末其他货币资金中受限金额 1,098,707,643.85 元，详见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”。

## 2、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	2,609,772.42	100.00	224,165.99	8.59	2,385,606.43
组合小计	2,609,772.42	100.00	224,165.99	8.59	2,385,606.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	2,609,772.42	100.00	224,165.99	8.59	2,385,606.43

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
准备的应收账款					
其中：账龄组合	11,915,852.79	100.00	218,825.99	1.84	11,697,026.80
组合小计	11,915,852.79	100.00	218,825.99	1.84	11,697,026.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	11,915,852.79	100.00	218,825.99	1.84	11,697,026.80

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：6 个月以内	2,355,346.43		
7-12 个月			
1 年以内小计	2,355,346.43		
1 至 2 年	35,600.00	5,340.00	15.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00
合计	2,609,772.42	224,165.99	—

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 5,340 元；本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 本年无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 2,574,172.42 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 98.64%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 218,825.99 元。

### 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	18,503,103.27	93.80	241,878,419.29	99.84
1 至 2 年	1,203,699.44	6.10	285,887.37	0.12
2 至 3 年	19,094.00	0.10	96,000.00	0.04
3 年以上				
合 计	19,725,896.71	100.00	242,260,306.66	100.00

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 11,457,873.02 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 58.09%。

## 4、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
应收关联方借款利息	62,639,178.08	
合 计	62,639,178.08	

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	311,593,656.02	37.51			311,593,656.02
员工借款、备用金	61,087.88	0.01			61,087.88
账龄组合	510,995,880.15	61.52	2,181,972.44	0.43	508,813,907.71
组合小计	822,650,624.05	99.04	2,181,972.44	0.27	820,468,651.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备	8,000,000.00	0.96	8,000,000.00	100.00	

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
的其他应收款					
合 计	830,650,624.05	100.00	10,181,972.44	1.23	820,468,651.61

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	1.97	8,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	369,302,575.89	91.09			369,302,575.89
员工借款、备用金	230,681.09	0.06			230,681.09
账龄组合	27,913,004.75	6.88	2,181,972.44	7.82	25,731,032.31
组合小计	397,446,261.73	98.03	2,181,972.44	0.55	395,264,289.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	405,446,261.73	100.00	10,181,972.44	2.51	395,264,289.29

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：6 个月以内	508,813,907.71		
7-12 个月			
1 年以内小计	508,813,907.71		
1 至 2 年			

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上	2,181,972.44	2,181,972.44	100.00
合计	510,995,880.15	2,181,972.44	—

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
保证金（不含质量保证金）	311,593,656.02		
员工借款、备用金	61,087.88		
合计	311,654,743.90		

(2) 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收关联方借款	469,585,071.35	
各类保证金、押金	311,593,656.02	369,788,653.03
代垫款项	25,703,875.13	6,886,775.59
应收资产转让款	15,180,020.00	8,000,000.00
员工借款、备用金等其他	8,588,001.55	20,770,833.11
合计	830,650,624.05	405,446,261.73

(5) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
昆明中交金盛置业有限公司	关联方借款	469,585,071.35	0-6个月	56.53%	
北京市土地整理储备中心	土地投标保证金	195,000,000.00	0-6个月	23.48%	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
苏州市住房置业担保有限公司	住房贷款保证金	17,232,600.00	3 年以内	2.07%	
江苏南通三建集团第三建筑安装工程有限公司	代垫款	12,610,579.68	0-6 个月	1.52%	
江苏省苏中建设集团股份有限公司	农民工工资保证金	9,853,513.00	1-2 年	1.19%	
合 计	—	704,281,764.03	—	84.79%	

## 6、存货

### (1) 存货明细情况

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	22,077,898,627.05	1,062,713,807.45		22,077,898,627.05
开发产品	1,545,079,090.56	68,176,055.05		1,545,079,090.56
合 计	23,622,977,717.61	1,130,889,862.50		23,622,977,717.61

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	16,186,350,657.48	767,203,172.53		16,186,350,657.48
开发产品	2,501,929,125.58	80,080,203.83	41,313,594.70	2,460,615,530.88
合 计	18,688,279,783.06	847,283,376.36	41,313,594.70	18,646,966,188.36

注：①存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 1,130,889,862.50 元，其中本年资本化金额为 723,392,512.86 元。

②公司本年利息资本化率为 5.41%，上年利息资本化率为 5.73%。

③上述存货中用于借款抵押的存货年末账面价值 7,581,856,928.43 元，年初账面价值 3,455,041,223.45 元。详见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”。

### (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
长沙中房瑞致	2012年4月	2022年7月	6,897,480,000.00
重庆中房那里	2014年3月	2017年3月	1,249,485,403.82
重庆中交漫山	2015年12月	2021年12月	5,513,130,000.00
天津中交金梧桐花园	2016年5月	2018年12月	1,488,760,000.00
天津美墅花园	2017年7月	2020年8月	550,000,000.00
重庆中交中央公园	2016年10月	2023年11月	18,023,670,000.00
温州中交御墅	2016年12月	2019年5月	1,500,000,000.00
苏州中交璟庭	2016年6月	2018年5月	1,276,000,000.00
苏州中房颐园	2014年2月	2017年11月	2,807,000,000.00
南京中交荣域	2017年1月	2021年8月	2,800,000,000.00
苏州大河华章	2017年6月	2019年5月	2,544,270,000.00
惠州中交香颂花园	2017年8月	2019年12月	750,060,000.00
昆明中交锦绣雅郡	2017年6月	2020年5月	2,534,620,000.00
嘉兴中交四季美庐	2017年12月	2019年12月	1,691,370,000.00
成都中交花源美庐	2017年9月	2019年11月	975,353,849.00
宁波中交君玺府	2016年11月	2019年4月	2,460,000,000.00
慈溪中交明月湖	2017年10月	2019年10月	1,835,400,000.00
佛山香颂项目	2017年10月	2020年7月	2,697,180,000.00
佛山中交项目	2017年10月	2020年7月	2,993,120,000.00
舟山中交南山美庐	2013年9月	2017年9月	4,071,490,000.00
呼市中交上东国际	2016年4月	2018年6月	1,519,000,000.00
宜兴中交上东湾	2015年6月	2017年8月	588,400,000.00
大丰中交美庐城	2014年10月	2017年10月	1,371,700,000.00
合计			68,137,489,252.82

(续)

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
长沙中房瑞致	974,051,272.79	515,462,641.99	350,081,471.53	1,139,432,443.25



项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
重庆中房那里	182,542,318.68		182,542,318.68	
重庆中交漫山	1,998,834,015.40	673,433,563.69	880,770,834.71	1,791,496,744.38
天津中交金梧桐花园	538,795,492.77	252,860,568.37		791,656,061.14
天津美墅花园		214,009,768.44		214,009,768.44
重庆中交中央公园	4,768,498,230.00	490,755,880.65		5,259,254,110.65
温州中交御墅	878,009,398.71	210,760,208.08		1,088,769,606.79
苏州中交璟庭	692,512,943.45	270,030,567.38		962,543,510.83
苏州中房颐园	1,197,352,030.44	304,351,703.44	1,501,703,733.88	
南京中交荣域	941,890,000.00	178,298,541.45		1,120,188,541.45
苏州大河华章		1,270,222,856.96		1,270,222,856.96
惠州中交香颂花园		185,311,968.40		185,311,968.40
昆明中交锦绣雅郡		693,000,318.48		693,000,318.48
嘉兴中交四季美庐		891,705,364.56		891,705,364.56
成都中交花源美庐		512,245,321.87		512,245,321.87
宁波中交君玺府	1,514,944,122.02	390,098,282.16		1,905,042,404.18
慈溪中交明月湖		1,074,263,468.42		1,074,263,468.42
佛山香颂项目		1,621,166,840.46		1,621,166,840.46
佛山中交项目		1,557,589,296.79		1,557,589,296.79
舟山中交南山美庐	1,076,249,997.23	215,884,324.68	1,292,134,321.91	
呼市中交上东国际	402,143,799.01	137,209,726.77	539,353,525.78	
宜兴中交上东湾	409,625,923.58	78,189,600.56	487,815,524.14	
大丰中交美庐城	610,901,113.40	69,706,143.83	680,607,257.23	
合计	16,186,350,657.48	11,806,556,957.43	5,915,008,987.86	22,077,898,627.05

## (3) 开发产品明细情况

项目名称	最近一期 竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
长沙中房瑞致 2、4、6	2017 年 12 月	190,144,403.40	350,081,471.53	343,659,950.95	196,565,923.98

项目名称	最近一期 竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
号地					
长沙中房 F 联邦	2013 年 12 月	64,114,334.41		4,750,373.74	59,363,960.67
重庆中房那里	2016 年 12 月	487,938,164.17	146,995,803.86	535,917,351.11	99,016,616.92
重庆中交漫山一期	2017 年 12 月		880,770,834.71	577,258,523.14	303,512,311.57
重庆中房千寻	2012 年 12 月	15,925,106.89		6,846,860.13	9,078,246.76
苏州中房颐园	2017 年 11 月	14,200,107.98	1,501,703,733.88	1,469,398,729.89	46,505,111.97
舟山中交南山美庐	2016 年 8 月	562,024,558.02	1,292,134,321.91	1,854,158,879.93	
呼市中交上东国际	2016 年 6 月	327,034,650.08		327,034,650.08	
武汉中交江锦湾	2016 年 12 月	700,523,182.65		197,674,584.78	502,848,597.87
宜兴中交上东湾	2017 年 8 月		487,815,524.14	457,142,587.08	30,672,937.06
大丰中交美庐城	2017 年 10 月	98,711,023.28	680,607,257.23	481,802,896.75	297,515,383.76
合计		2,460,615,530.88	5,340,108,947.26	6,255,645,387.58	1,545,079,090.56

注：本公司之子公司华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）本年处置其子公司中交地产舟山有限公司（以下简称“舟山公司”）股权，合并范围变化导致“中交南山美庐”开发产品减少 156,097.72 万元；处置其子公司中交地产（呼和浩特）有限公司（以下简称“呼和浩特”）股权，合并范围变化导致“中交上东国际”开发成本减少 53,935.35 万元，开发产品减少 31,364.73 万元，存货跌价准备减少 4,131.36 万元。

#### （4）存货跌价准备

项 目	年初数	本年计 提数	本年减少数		年末 数
			合并范围变化	转销数	
开发产品（附注六 6、（3）注）	41,313,594.70		41,313,594.70		
合 计	41,313,594.70		41,313,594.70		

#### 7、一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的长期应收款等		65,886,691.74	
合 计		65,886,691.74	

#### 8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税款	467,238,574.07	309,891,687.22
待抵扣税金	141,866,968.97	25,473,031.14
其他	3,114,683.64	3,114,683.64
合 计	612,220,226.68	338,479,402.00

## 9、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按成本计量的	59,880,000.00	59,380,000.00	500,000.00
合计	59,880,000.00	59,380,000.00	500,000.00

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按成本计量的	59,880,000.00	59,380,000.00	500,000.00
合计	59,880,000.00	59,380,000.00	500,000.00

### (2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00
万通投资控股股份有限公司	500,000.00			500,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00			80,000.00
合计	59,880,000.00			59,880,000.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
东方人寿保险股份有限公司	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	3.26	
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00	20.00	
万通投资控股股份有限公司					小于 1.00	8,250.00
重庆市金属材料股份有限公司	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	小于 1.00	
合计	59,380,000.00			59,380,000.00		8,250.00

## 10、长期应收款

项 目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
应收保证金	9,066,257.71		9,066,257.71	8,655,138.62		8,655,138.62	4.75%
BT 项目应收款项				422,390,617.05		422,390,617.05	
关联方借款	1,225,000,000.00		1,225,000,000.00				
合 计	1,234,066,257.71		1,234,066,257.71	431,045,755.67		431,045,755.67	

## 11、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
苏州中交路劲地产有限公司		392,000,000.00		-33,832,439.37		
常熟中南香缇苑房地产有限公司		19,085,870.42		-7,491,871.88		
中交地产(海口)有限公司(注(1))	29,875,012.49			-2,775,223.22		
昆明中交金盛置业有限公司(注(2))		70,000,000.00		-2,118,177.72		

被投资单位	年初余额	本年增减变动				其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	
小计	29,875,012.49	481,085,870.42		-46,217,712.19		
二、联营企业						
北京盛世新业房地产有限公司	38,782,606.98			914,091.60		
中交地产舟山有限公司（注（3））				-11,888,937.54		
小计	38,782,606.98			-10,974,845.94		
合计	68,657,619.47	481,085,870.42		-57,192,558.13		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
苏州中交路劲地产有限公司				358,167,560.63	
常熟中南香缇苑房地产有限公司			845,900.00	12,439,898.54	
中交地产（海口）有限公司（注（1））				27,099,789.27	
昆明中交金盛置业有限公司（注（2））				67,881,822.28	
小计			845,900.00	465,589,070.72	
二、联营企业					
北京盛世新业房地产有限公司	-9,696,698.58			30,000,000.00	
中交地产舟山有限公司（注（3））			197,730,584.29	185,841,646.75	
小计	-9,696,698.58		197,730,584.29	215,841,646.75	
合计	-9,696,698.58		198,576,484.29	681,430,717.47	

注：（1）华通置业 2016 年参与投资设立中交地产（海口）有限公司（以下简称“海口公司”），持股比例为 61%，海口公司的重大生产经营相关事项决议需要经持有表决权三分之二以上的董事通过，华通置业派出董事占比不足三分之二，对海口公司不具有控制权。

（2）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”）本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

致通过或经持有表决权的三分之二以上的董事通过，中交金汇派出董事占比不足三分之二，对中交金盛不具有控制权。

(3) 华通置业本年处置其持有的舟山公司的 51% 股权，处置后仍持有舟山公司 34% 股权，对舟山公司具有重大影响，剩余股权按照权益法核算，处置日评估值 19,773.06 万元，处置日至年末对剩余股权按照公允价值持续计量确认的投资收益的金额为-1,188.89 万元。

## 12、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	216,245,449.40	420,000.00	216,665,449.40
2、本年增加金额	340,994,732.58		340,994,732.58
(1) 开发产品转入	338,406,851.40		338,406,851.40
(2) 其他增加	2,587,881.18		2,587,881.18
3、本年减少金额	3,271,739.00		3,271,739.00
其他减少	3,271,739.00		3,271,739.00
4、年末余额	553,968,442.98	420,000.00	554,388,442.98
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	144,943,852.54	110,300.40	145,054,152.94
2、本年增加金额	14,330,155.70	14,077.20	14,344,232.90
计提或摊销	14,330,155.70	14,077.20	14,344,232.90
3、本年减少金额	2,556,168.82		2,556,168.82
其他减少	2,556,168.82		2,556,168.82
4、年末余额	156,717,839.42	124,377.60	156,842,217.02
三、减值准备			
1、年初余额	931,418.00		931,418.00
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额	931,418.00		931,418.00
四、账面价值			

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
1、年末账面价值	396,319,185.56	295,622.40	396,614,807.96
2、年初账面价值	70,370,178.86	309,699.60	70,679,878.46

注：上述投资性房地产中用于借款抵押的情况详见“附注六 52、所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
那里项目商业 7 号楼及超市	274,050,006.13	尚未完成办理手续
那里项目商业 4 号楼	73,198,891.45	尚未完成办理手续
那里项目出租幼儿园	3,194,499.40	尚未完成办理手续
临建厂房、食堂等	1,125,516.39	临建未办理
第 119 号宗地土地使用权	295,622.40	重新规划后未办理
合计	351,864,535.77	

### 13、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	63,741,381.81	323,745.28	27,658,224.67	17,521,218.36	109,244,570.12
2、本年增加金额		46,153.85	4,551,909.45	6,178,060.49	10,776,123.79
购置		46,153.85	4,551,909.45	6,178,060.49	10,776,123.79
3、本年减少金额	1,836,039.62	24,600.00	6,068,326.65	2,763,200.23	10,692,166.50
(1) 处置		24,600.00	625,054.00	815,234.73	1,464,888.73
(2) 出售	1,836,039.62		2,933,614.04	45,950.00	4,815,603.66
(3) 合并范围变化			2,509,658.61	1,902,015.50	4,411,674.11
4、年末余额	61,905,342.19	345,299.13	26,141,807.47	20,936,078.62	109,328,527.41
二、累计折旧					
1、年初余额	17,476,320.00	157,210.40	22,374,132.59	11,097,924.66	51,105,587.65
2、本年增加金额	2,114,948.35	31,859.86	2,116,797.37	2,683,160.49	6,946,766.07

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
计提	2,114,948.35	31,859.86	2,116,797.37	2,683,160.49	6,946,766.07
3、本年减少金额	280,506.05	24,600.00	5,451,176.31	2,717,045.15	8,473,327.51
(1) 处置		24,600.00	625,054.00	811,276.22	1,460,930.22
(2) 出售	280,506.05		2,802,091.52	45,950.00	3,128,547.57
(3) 合并范围变化			2,024,030.79	1,859,818.93	3,883,849.72
4、年末余额	19,310,762.30	164,470.26	19,039,753.65	11,064,040.00	49,579,026.21
三、减值准备					
1、年初余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
四、账面价值					
1、年末账面价值	40,353,903.85	180,828.87	7,102,053.82	9,171,604.62	56,808,391.16
2、年初账面价值	44,024,385.77	166,534.88	5,284,092.08	5,722,859.70	55,197,872.43

注：上述固定资产中用于借款抵押的情况详见“附注六、52、所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	3,863,012.40	590,182.45		3,272,829.95	雅景湾会所 102 房
合计	3,863,012.40	590,182.45		3,272,829.95	

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
宝龙大厦	449,024.64	抵债房产未办理竣工结算
合计	449,024.64	

14、在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工业区给水工程				595,289.94		595,289.94
合 计				595,289.94		595,289.94

**15、无形资产**

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1、年初余额	7,594,510.67	26,000.00	7,620,510.67
2、本年增加金额	2,799,031.43		2,799,031.43
购置	2,799,031.43		2,799,031.43
3、本年减少金额	646,488.00		646,488.00
(1) 处置	66,000.00		66,000.00
(2) 合并范围变化	580,488.00		580,488.00
4、年末余额	9,747,054.10	26,000.00	9,773,054.10
二、累计摊销			
1、年初余额	4,530,670.46	1,733.36	4,532,403.82
2、本年增加金额	876,256.96	24,266.64	900,523.60
摊销	876,256.96	24,266.64	900,523.60
3、本年减少金额	514,815.15		514,815.15
(1) 处置	66,000.00		66,000.00
(2) 合并范围变化	448,815.15		448,815.15
4、年末余额	4,892,112.27	26,000.00	4,918,112.27
三、减值准备			
四、账面价值			
1、年末账面价值	4,854,941.83		4,854,941.83
2、年初账面价值	3,063,840.21	24,266.64	3,088,106.85

**16、长期待摊费用**

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少 金额	年末余额
各项目营销设施建造费		47,292,135.30	12,660,741.03		34,631,394.27
康富国际融资顾问费	16,041,666.67		5,500,000.00		10,541,666.67
银海租赁手续费		4,500,000.00	375,000.00		4,125,000.00
办公室装修费	1,535,378.41	4,279,680.07	2,207,668.79	49,299.84	3,558,089.85
办公室租金		2,123,264.85	400,513.55		1,722,751.30
其他	1,314,614.29	2,238,971.99	393,547.47		3,160,038.81
合计	18,891,659.37	60,434,052.21	21,537,470.84	49,299.84	57,738,940.90

### 17、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产
未实现内部损益	290,170,347.06	60,971,620.33	256,211,261.84	64,052,815.46
可抵扣亏损	258,875,044.95	53,070,494.84	134,707,196.05	33,676,799.01
已计提未到支付期的利息费用	63,951,302.32	15,987,825.58	66,526,781.48	16,631,695.37
分期抵扣的诉讼支出	12,004,590.00	3,001,147.50	23,085,750.00	5,771,437.50
未来可抵扣的广告宣传费	8,086,874.02	2,021,718.50	1,245,772.59	311,443.15
资产减值准备	5,140,676.04	1,285,169.01	46,454,270.75	11,613,567.69
车库配套费递延收益	3,654,369.56	913,592.39	4,197,000.00	1,049,250.00
长期应收款折现	933,742.19	233,435.55	1,344,861.36	336,215.34
预结利润产生的暂时性差异			392,898,151.21	98,224,537.80
其他	438,048.45	109,512.11	20,474.88	5,118.72
合计	643,254,994.59	137,594,515.81	926,691,520.16	231,672,880.04

#### (2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	3,954,335.04	988,583.76	5,272,446.68	1,318,111.67
舟山公司评估增值	42,986,139.80	10,746,534.95		
已计提未到收款期的利息收入	30,894,131.29	7,723,532.82	143,106,347.44	35,776,586.86
合 计	77,834,606.13	19,458,651.53	148,378,794.12	37,094,698.53

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	78,933,125.65	198,355,051.98
可抵扣亏损	37,093,907.11	22,921,001.30
合 计	116,027,032.76	221,276,053.28

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2017		417,328.17	
2018	235,333.15	2,387,656.34	
2019	15,726,384.44	19,335,455.14	
2020	780,561.65	780,561.65	
2021			
2022	20,351,627.87		
合 计	37,093,907.11	22,921,001.30	

## 18、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,050,000,000.00	23,000,000.00
合 计	1,050,000,000.00	23,000,000.00

注：公司年末抵押借款余额 105,000 万元，其中 85,000 万元抵押情况参见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”，公司之子公司中房（苏州）地产有限公司（以下简称“苏州公司”）与上海国际信托有限公司的借款余额 90,000 万元，其中短期借款余额 20,000 万元，一年内到期的长期借款余额 70,000 万元，借款抵押物为苏州中交路劲地产有限公司的土地使用权。

**19、应付账款**

## (1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程及工程暂估款	1,795,560,331.80	1,683,013,412.66
应付土地款	142,138,224.00	2,592,734,000.00
应付营销费用款	43,896,042.93	10,749,073.81
设备材料采购款	42,657,820.34	45,497,332.42
应付劳务款	16,188,031.43	10,156,089.41
质量保证金等其他	6,583,737.61	13,969,090.88
合 计	2,047,024,188.11	4,356,118,999.18

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建集团有限公司	66,706,029.31	尚未最终结算，未到支付时点
中国建筑第八工程局有限公司	23,230,000.00	尚未最终结算，未到支付时点
宜兴市永固地基工程有限公司	22,761,158.10	尚未最终结算，未到支付时点
重庆万泰建设（集团）有限公司	14,902,995.08	尚未最终结算，未到支付时点
湖南东方建设股份有限公司	10,380,832.84	尚未最终结算，未到支付时点
合 计	137,981,015.33	

**20、预收款项**

## (1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
购房款	8,991,927,586.41	5,518,052,495.31
租赁款及其他	1,564,988.92	5,151,544.17
合 计	8,993,492,575.33	5,523,204,039.48

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中交金梧桐花园购房款	325,541,105.00	尚未交付
中交璟庭购房款	165,064,703.00	尚未交付

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中房瑞致购房款	135,763,240.00	尚未交付
中交金梧桐花园车位款	20,050,000.00	尚未交付
中交金梧桐花园储藏室款	14,325,328.00	尚未交付
合 计	660,744,376.00	

## (3) 预收房款

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
重庆中交漫山一期	146,822,528.00	31,437,497.30	2017 年 12 月	88.05
重庆中交漫山二期		251,852,922.00	2018 年 6 月	83.66
重庆中交漫山三期		193,795,862.00	2018 年 12 月	92.46
重庆中交中央公园一期		899,928,308.00	2019 年 5 月	94.83
重庆中房千寻		24,800.00	2012 年 12 月	0.31
重庆中房那里	57,563,289.36	3,151,693.36	2017 年 3 月	21.67
天津中交金梧桐花园	359,916,433.00	1,647,067,023.32	2018 年 12 月	98.28
苏州中房颐园	2,323,351,169.69	7,902,776.37	2017 年 12 月	74.36
苏州中交璟庭	165,064,703.00	2,165,838,256.93	2018 年 6 月	95.66
长沙中房瑞致 6 号地	3,974,877.49	4,160,835.84	2015 年 6 月	44.71
长沙中房瑞致 2 号地	16,614,966.93	4,198,445.22	2015 年 12 月	20.69
长沙中房瑞致 4 号地	445,322,221.00	377,670,032.00	2017 年 12 月/2018 年 5 月	49.21
长沙中房 F 联邦	304,926.16	304,926.16	2013 年 12 月	18.24
南京中交荣域一期		241,230,995.00	2019 年 6 月	29.16
昆明中交锦绣雅郡一期		178,054,122.40	2020 年 5 月	19.52
大丰中交美庐城	585,823,257.63	136,987,247.60	2017 年 10 月	28.29
宜兴中交上东湾	543,189,328.00	941,664.90	2017 年 8 月	50.07
武汉中交江锦湾	18,673,283.04	86,633,887.01	2016 年 12 月	26.67
呼市中交上东国际	100,757,228.00			
舟山中交南山美庐	750,674,284.01			

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
宁波中交君玺府		1,540,647,597.00	2019 年 4 月	68.83
温州中交御墅		1,220,098,694.00	2019 年 5 月	98.73
合计	5,518,052,495.31	8,991,927,586.41		

注：预售比例计算公式为：（已签约面积—交房面积）/（可售面积—交房面积）。

## 21、应付职工薪酬

### （1）应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	35,175,659.00	268,779,032.66	219,215,952.45	84,738,739.21
二、离职后福利-设定提存计划	1,166,859.71	18,971,720.52	19,456,267.30	682,312.93
三、辞退福利		660,550.81	660,550.81	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	36,342,518.71	288,411,303.99	239,332,770.56	85,421,052.14

### （2）短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	31,627,500.79	233,149,192.74	183,628,471.43	81,148,222.10
2、职工福利费		10,182,816.99	10,182,816.99	
3、社会保险费	145,065.06	9,795,628.84	9,610,623.76	330,070.14
其中：医疗保险费	127,499.10	8,668,353.70	8,505,322.59	290,530.21
工伤保险费	7,273.68	482,789.73	475,448.25	14,615.16
生育保险费	10,292.28	644,485.41	629,852.92	24,924.77
4、住房公积金	47,512.00	10,781,602.40	10,743,396.40	85,718.00
5、工会经费和职工教育经费	3,221,692.45	2,759,064.29	2,939,916.47	3,040,840.27
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	133,888.70	2,110,727.40	2,110,727.40	133,888.70
合 计	35,175,659.00	268,779,032.66	219,215,952.45	84,738,739.21

### （3）设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	240,753.27	16,893,777.53	16,582,789.13	551,741.67
2、失业保险费	13,477.20	610,851.50	601,018.44	23,310.26
3、企业年金缴费	912,629.24	1,467,091.49	2,272,459.73	107,261.00
合 计	1,166,859.71	18,971,720.52	19,456,267.30	682,312.93

注：本公司及下属公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 19%或 20%、0.5%或 1%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 22、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	64,894,758.16	35,913,840.21
企业所得税	375,830,732.14	110,581,102.34
个人所得税	3,424,296.42	3,015,775.92
城市维护建设税	1,946,290.13	632,673.39
房产税	490,773.73	595,552.93
教育费附加	1,429,437.02	486,144.63
土地增值税	104,677,998.71	44,198,157.99
其他	2,491,911.29	776,047.98
合 计	555,186,197.60	196,199,295.39

## 23、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	44,975,875.94	12,596,065.88
企业债券利息	63,951,298.27	63,951,298.31
短期借款应付利息		644,630.14
合 计	108,927,174.21	77,191,994.33

## 24、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	2,874,750.00	52,874,750.00

项 目	年末余额	年初余额
合 计	2,874,750.00	52,874,750.00

注：超过一年未支付金额约 287.48 万元，为以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额。

## 25、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付关联单位借款及往来款项	4,664,821,550.75	676,480,127.28
应付其他单位往来款项	43,036,583.09	190,024,426.49
代收契税维修基金等款项	95,482,337.63	30,879,169.08
保证金和押金	56,245,114.73	59,175,390.91
客户订金、诚意金	40,901,432.19	27,656,782.74
咨询费、租赁费等其他	17,583,466.37	46,912,419.65
合 计	4,918,070,484.76	1,031,128,316.15

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
温州德欣投资有限公司	30,000,000.00	定增保证金，尚未完成
北京盛世新业房地产开发有限公司	30,000,000.00	未到支付时点
工业区厂家租房押金	11,040,095.71	客户押金未退房
咨询费	2,000,000.00	历史遗留款项
华通大厦房租押金	1,835,096.37	客户押金未退房
合 计	74,875,192.08	

## 26、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、28）	1,406,000,000.00	999,600,000.00
1 年内到期的长期应付款（附注六、30）	154,400,000.00	257,300,000.00
合 计	1,560,400,000.00	1,256,900,000.00

## 27、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------



项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	9,759,207.97	188,553.32
合 计	9,759,207.97	188,553.32

## 28、长期借款

### (1) 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	1,253,730,000.00	1,616,400,000.00
抵押借款	4,827,058,902.56	1,868,307,299.00
保证与抵押借款	728,985,000.00	
保证借款		110,000,000.00
信用借款		280,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、26）	1,406,000,000.00	999,600,000.00
合 计	5,403,773,902.56	2,875,107,299.00

注：借款的抵押、质押资产类别以及金额，参见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”。

### (2) 年末长期借款明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率（%）	利率种类	年末余额
中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行	2016-10-10	2019-10-09	本年 5.23	浮动利率	80,000,000.00
第一创业证券股份有限公司	2017-01-20	2019-01-19	6.50	固定利率	1,080,000,000.00
浙商银行温州分行	2017-03-22	2020-03-19	6.20	固定利率	650,000,000.00
中信银行股份有限公司重庆南坪支行	2017-05-24	2020-05-23	本年 5.94	浮动利率	140,000,000.00
中国民生银行股份有限公司宁波市分行	2017-07-07	2019-05-09	本年 6.65	浮动利率	524,950,000.00
	2017-09-30	2019-05-09	本年 6.65	浮动利率	175,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	2017-07-31	2020-07-30	本年 5.23	浮动利率	180,000,000.00
中国银行股份有限公司天津宝坻支行	2017-08-17	2020-08-13	本年 5.23	浮动利率	155,200,000.00
中国建设银行股份有限公司重庆渝	2016-07-26	2021-07-26	6.00	固定利率	1,253,730,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	利率种类	年末余额
中支行	2017-08-22	2020-08-21	本年 4.75	浮动利率	80,409,400.00
	2017-10-23	2020-08-21	本年 4.75	浮动利率	59,049,200.00
	2017-10-26	2020-10-26	本年 4.75	浮动利率	525,435,302.56
	2017-12-20	2020-10-26	本年 4.75	浮动利率	200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司昆明滇龙支行	2017-12-21	2021-12-21	本年 4.75	浮动利率	300,000,000.00
合计					5,403,773,902.56

## 29、应付债券

### (1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
中交地产 2015 年公司债（一期）	693,575,090.58	691,234,872.07
中交地产 2016 年非公开债（一期）	996,306,541.13	993,291,921.97
中交地产 2016 年公司债（二期）	464,942,539.82	463,598,091.61
中交地产 2016 年非公开债（二期）	996,087,450.26	993,937,892.46
合 计	3,150,911,621.79	3,142,062,778.11

### (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
中交地产 2015 年公司债（一期）	700,000,000.00	2015-08-12	5 年	700,000,000.00	691,234,872.07
中交地产 2016 年非公开债（一期）	1,000,000,000.00	2016-03-11	3 年	1,000,000,000.00	993,291,921.97
中交地产 2016 年公司债（二期）	470,000,000.00	2016-07-08	5 年	470,000,000.00	463,598,091.61
中交地产 2016 年非公开债（二期）	1,000,000,000.00	2016-09-13	3 年	1,000,000,000.00	993,937,892.46
合计	3,170,000,000.00			3,170,000,000.00	3,142,062,778.11

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
中交地产 2015 年公司债（一期）			-2,340,218.51		693,575,090.58

债券名称	本年 发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本年 偿还	年末余额
中交地产 2016 年非公开债（一期）			-3,014,619.16		996,306,541.13
中交地产 2016 年公司债（二期）			-1,344,448.21		464,942,539.82
中交地产 2016 年非公开债（二期）			-2,149,557.80		996,087,450.26
合计			-8,848,843.68		3,150,911,621.79

### 30、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
中房集团借款	464,838,730.67	597,138,730.67
温州中梁顺房地产有限公司借款	224,640,720.00	224,640,720.00
上海希盟资产管理有限公司借款		169,182,000.00
康富国际融资租入固定资产租赁借款	287,500,000.00	412,500,000.00
联合信用评级有限公司	243,148.43	332,812.80
重庆银海融资租赁有限公司借款	100,000,000.00	
常熟中南香缇苑房地产有限公司借款	129,870,000.00	
盐城大丰哥伦布商业运营管理有限公司	15,917,726.66	
减：一年内到期部分（附注六、26）	154,400,000.00	257,300,000.00
合 计	1,068,610,325.76	1,146,494,263.47

### 31、预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	3,176,437.90	4,113,910.00	赔偿商品房业主款项，详见注
合 计	3,176,437.90	4,113,910.00	

注：本公司之子公司湖南修合地产实业有限责任公司（以下简称“修合公司”）被购房业主以未按期办理国土证违约为由起诉，截止年末，修合公司对已起诉尚未判决的 39 户和未起诉的 379 户国土证逾期事项按照 2016 年 12 月一审判决书的判决，计提预计负债 307.64 万元；另被段蓉以《认购书》为由起诉，请求法院判令退还购房“诚意金”本息及赔偿经济损失，修和公司根据一审判决书的判决，计提预计负债 10 万元。

### 32、政府补助

#### 1、本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关	与收益相关	是否实
------	----	-------	-------	-----

	递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	实际收到
税费补助	543,377.95				543,377.95		是
绿色建筑示范项目专项引导资金	400,000.00				400,000.00		是
报废老旧汽车补贴	34,000.00				34,000.00		是
合计	977,377.95				977,377.95		

## 2、计入本年损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
税费补助	与收益相关		543,377.95	
绿色建筑示范项目专项引导资金	与收益相关		400,000.00	
报废老旧汽车补贴	与收益相关		34,000.00	
合计	—		977,377.95	

## 33、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
车库配套费财政补贴	4,197,000.00		542,630.46	3,654,369.54	重庆政府财政政策
合计	4,197,000.00		542,630.46	3,654,369.54	—

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	4,197,000.00		542,630.46		3,654,369.54	与资产相关
合计	4,197,000.00		542,630.46		3,654,369.54	

## 34、股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	297,193,885.00						297,193,885.00

## 35、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	818,479,838.46	595,132,139.36	947,698,274.83	465,913,702.99
其他资本公积	248,828,171.89		248,828,171.89	
合 计	1,067,308,010.35	595,132,139.36	1,196,526,446.72	465,913,702.99

注：(1)本公司在不丧失控制权的情况下处置了持有的西南置业 29%股权，收到的处置对价为 810,180,000 元，29%股权在处置日相对应的自合并日开始持续计算的净资产的金额 62,952,426.2 元，处置价款与 29%股权持续计算的净资产之间的差额扣除公司确认的与此次直接计入所有者权益的处置股权交易事项对本年所得税费用影响后的金额为 595,132,139.36 元，调增资本公积。

(2) 华通置业本年购买其子公司中交地产大丰有限公司（以下简称“大丰公司”）少数股东持有的 40%股权，购买少数股东股权支付的对价 136,000,000 元与 40%股权按照持股比例计算的应享有大丰公司自合并日开始持续计算的净资产 111,163,310.58 元之间的差额调减资本公积 15,513,383.33 元，调减未分配利润 9,323,306.09 元。

(3) 公司本年同一控制下企业合并华通置业，支付的股权收购对价 638,431,592.62 元与华通置业归属于母公司净资产 483,935,373.67 元之间的差额调减资本公积 154,496,218.95 元；抵销年初计入期初资本公积的华通置业实收资本，调减资本公积 800,000,000 元；还原华通置业合并日留存收益，调减资本公积 226,516,844.44 元。

### 36、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	45,044,270.50	50,218,646.27		95,262,916.77
合 计	45,044,270.50	50,218,646.27		95,262,916.77

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

### 37、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	1,185,323,155.92	859,400,542.11
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		217,554,208.53
调整后年初未分配利润	1,185,323,155.92	1,076,954,750.64
加：本年归属于母公司股东的净利润	617,165,221.61	115,900,279.15
减：提取法定盈余公积	50,218,646.27	1,587,996.19
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	5,943,877.70	5,943,877.68

项 目	本 年	上 年
转作股本的普通股股利		
华通公司合并日前应付股东股利	450,000,000.00	
购买少数股东股权调减金额（注（1）、（2））	42,314,375.84	
其他（注（3））	16,887,800.00	
年末未分配利润	1,237,123,677.72	1,185,323,155.92

注：（1）华通置业购买大丰公司少数股权调减未分配利润 9,323,306.09 元，详见“附注六 35、资本公积、注（2）”；

（2）华通置业购买其原子公司舟山公司少数股东持有的 32% 股权，购买少数股东股权支付的对价为 134,400,000 元与 32% 股权按照持股比例计算的应享有舟山公司自合并日开始持续计算的净资产 101,408,930.25 元之间的差额 32,991,069.75 元，调减未分配利润；

（3）华通置业本年向中交置业有限公司（以下简称“中交置业”）无偿划转其原子公司广西中交惠民有限公司（以下简称“广西公司”）全部股权，华通置业无偿划转同时减资 550,000,000 元，与划转日广西公司净资产 566,887,800 元之间的差额 16,887,800 元，调减未分配利润；

（4）上年期初调整数系同一控制下企业合并华通置业所致。

### 38、营业收入和营业成本

#### （1）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,709,054,331.35	4,070,061,402.28	4,720,810,121.20	3,716,045,648.63
其他业务	84,524,473.98	4,493,377.09	8,889,900.19	2,435,777.66
合 计	5,793,578,805.33	4,074,554,779.37	4,729,700,021.39	3,718,481,426.29

#### （2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产销售	5,562,601,701.73	4,033,030,896.86	4,411,553,284.69	3,497,865,632.19
租赁与物业管理	78,080,838.27	33,560,035.16	77,492,771.34	23,918,122.34
BT 项目	68,371,791.35	3,470,470.26	231,764,065.17	194,261,894.10
合计	5,709,054,331.35	4,070,061,402.28	4,720,810,121.20	3,716,045,648.63

## (3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中地区	743,167,024.95	534,284,909.54	684,553,863.57	524,473,705.20
华东地区	4,003,466,262.55	2,701,450,378.10	3,061,915,682.36	2,372,196,779.03
西南地区	801,003,049.31	795,502,255.09	390,802,279.61	378,369,894.53
华南地区	122,682,089.70	13,796,472.92	277,379,959.50	205,088,156.69
华北地区	38,735,904.84	25,027,386.63	306,158,336.16	235,917,113.18
合计	5,709,054,331.35	4,070,061,402.28	4,720,810,121.20	3,716,045,648.63

## (4) 重要项目的营业收入情况

项目名称	本年发生额	占营业收入比例
苏州中房颐园	2,429,604,670.17	41.94%
大丰中交美庐城	660,760,646.62	11.41%
宜兴中交上东湾	562,719,703.24	9.71%
重庆中交漫山	556,980,898.24	9.61%
长沙中房瑞致	518,599,167.05	8.95%
合计	4,728,665,085.32	81.62%

## 39、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	199,395,939.99	84,625,433.81
营业税	44,968,295.73	180,678,395.42
城市维护建设税	20,433,516.97	16,671,811.97
教育费附加	9,112,110.84	8,969,086.27
地方教育费附加	5,072,675.01	2,926,999.51
房产税	3,995,825.09	3,877,666.64
土地使用税	1,139,546.21	1,307,399.23
水利建设基金（堤防费）	417,964.04	2,678,201.89
其他	8,279,018.61	4,002,446.70

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	292,814,892.49	305,737,441.44

注：重要税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 40、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	69,060,071.92	43,006,072.77
委托代销手续费	61,246,826.97	38,902,062.50
销售服务费	41,497,977.21	34,134,176.75
职工薪酬	23,213,815.14	13,345,347.51
展览费	12,979,152.67	2,302,103.08
物业管理费	10,564,771.01	8,741,191.17
营销设施摊销费等	13,375,754.11	1,495,045.12
咨询费	9,133,570.38	3,896,884.00
制作费	8,682,626.59	2,110,247.00
其他	15,763,634.31	11,031,892.14
合 计	265,518,200.31	158,965,022.04

#### 41、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	177,671,663.08	106,222,270.15
业务招待及差旅交通费	24,575,183.05	17,843,092.28
办公及会议费	22,094,228.23	16,265,666.23
聘请中介机构费用	11,303,745.05	9,058,209.95
固定资产使用费	6,417,251.50	7,822,596.84
物业费	3,294,346.85	3,192,943.00
咨询费	2,610,665.84	2,480,422.26
长期待摊费用摊销	2,350,529.25	1,899,690.99
信息化费用	1,691,613.78	575,528.30
其他	8,228,011.15	9,291,196.41



项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	260,237,237.78	174,651,616.41

**42、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	174,462,105.62	87,311,636.59
减：利息收入	51,611,710.94	19,737,782.08
金融机构手续费	2,119,250.49	1,551,891.80
长期应收款折现	-402,083.23	-382,471.13
其他		1,640,000.00
合 计	124,567,561.94	70,383,275.18

**43、资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	5,340.00	
存货跌价损失		41,313,594.70
合 计	5,340.00	41,313,594.70

**44、投资收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-57,192,558.13	-188,674.03
处置长期股权投资产生的投资收益	249,291,468.71	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,250.00	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	101,458,043.39	
合 计	293,565,203.97	-188,674.03

**45、资产处置收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置固定资产利得	5,931,344.95	157,637.25	5,931,344.95
处置其他长期资产利得		181,090.60	
合 计	5,931,344.95	338,727.85	5,931,344.95

**46、其他收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
车库配套费返还	542,630.46		542,630.46
合 计	542,630.46		542,630.46

**47、营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚没利得	267,263.00	94,000.00	267,263.00
与日常活动无关的政府补助	977,377.95	7,346,720.43	977,377.95
违约金收入	424,260.92	209,464.00	424,260.92
取得子公司的投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值收入	476,298.77		476,298.77
其他	477,395.45	450,261.39	477,395.45
合 计	2,622,596.09	8,100,445.82	2,622,596.09

注：营业外收入中其他系废品销售款、客户违约金、个税手续费返还等。

**48、营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚没及滞纳金支出	52,242.22	49,087.27	52,242.22
对外捐赠支出	200,000.00	230,000.00	200,000.00
预计未决诉讼损失		4,234,116.00	
其他	76,007.41	40,404.23	76,007.41
合 计	328,249.63	4,553,607.50	328,249.63

**49、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	337,623,639.17	152,571,168.18
递延所得税费用	-42,479,931.52	-69,818,763.16

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	295,143,707.65	82,752,405.02

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	1,078,214,319.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	269,553,579.82
子公司适用不同税率的影响	17,588,335.64
调整以前期间所得税的影响	2,248,761.86
非应税收入的影响	-31,000,006.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,694,778.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,724,869.50
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	7,693,025.77
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	7,765,535.62
直接计入所有者权益的处置股权投资的投资收益按照所得税税率确认的所得税费用金额与该事项对本年所得税费用影响金额之差	32,324,565.59
所得税费用	295,143,707.65

## 50、现金流量表项目

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到的存款利息收入	36,760,957.72	31,905,734.78
收退回的土地增值税、所得税	54,254,633.08	
代收维修金、契税等	148,074,849.59	53,384,516.57
收到履约保证金、投标保证金及其他保证金、押金	61,647,505.00	66,398,156.67
上年支付本年退回的土地竞买保证金	242,800,000.00	
收到的往来款	560,567,650.71	602,793,758.95
受限资金的减少	106,262,454.51	96,237,285.62
其他	93,841,697.02	458,488,217.80
合 计	1,304,209,747.63	1,309,207,670.39

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
受限资金的增加	822,150,247.12	248,716,141.26
支付的往来款	278,519,229.16	550,000,000.00
已支付未退回的土地竞拍保证金	200,700,000.00	242,800,000.00
支付的押金、其他保证金等	72,341,540.35	36,929,932.63
支付的委托代销手续费、销售服务费等	105,886,537.42	73,036,239.25
支付的广告宣传、展览费	70,765,521.08	45,308,175.85
支付 BT 项目分包工程款等款项	66,000,000.00	217,085,389.46
支付的其他费用	112,545,250.44	95,704,605.69
支付的契税、维修基金	66,047,363.06	45,197,630.54
支付的代垫款项等	35,216,414.53	607,859,031.82
合 计	1,830,172,103.16	2,162,637,146.50

## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收温州德欣公司股份认购保证金		30,000,000.00
债券专户利息		45,464.03
收中国康富退回公证费		50,000.00
合 计		30,095,464.03

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
同一控制合并华通置业支付的对价	638,431,592.62	
购买大丰公司少数股权支付的现金	136,000,000.00	
购买舟山少数股权支付的现金	134,400,000.00	
支付武汉公司少数股东减资款	49,000,000.00	
支付汇锦置业少数股东减资款	24,615,400.00	
支付银行、信托公司等贷款相关费用	42,544,013.95	14,538,099.84
购买苏州公司少数股权支付的现金		532,581,630.00

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	1,024,991,006.57	547,119,729.84

**51、现金流量表补充资料**

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	783,070,611.63	181,112,132.45
加：资产减值准备	5,340.00	41,313,594.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,276,921.77	14,087,956.72
无形资产摊销	914,600.8	3,110,865.31
长期待摊费用摊销	21,586,770.68	9,930,754.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-5,931,344.95	-338,727.85
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	174,462,105.62	120,598,695.39
投资损失（收益以“—”号填列）	-293,565,203.97	188,674.03
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-24,843,884.52	-67,295,858.34
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-17,636,047.00	-2,522,904.83
存货的减少（增加以“—”号填列）	-6,895,231,539.65	-6,066,117,732.67
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-991,368,164.13	2,348,647,359.03
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	3,613,241,941.40	3,574,511,445.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,614,017,892.32	157,226,253.68
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本年金额	上年金额
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	3,913,931,108.41	2,985,116,597.80
减：现金的年初余额	2,985,116,597.80	1,434,477,292.42
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	928,814,510.61	1,550,639,305.38

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	49,193,310.00
其中：苏州华投投资有限公司	46,500,000.00
惠州中交地产有限公司	2,693,310.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	780,159.27
其中：苏州华投投资有限公司	679,239.09
惠州中交地产有限公司	100,920.18
取得子公司支付的现金净额	48,413,150.73

## (3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	547,531,106.62
其中：中交地产舟山有限公司	268,355,843.85
中交地产（呼和浩特）有限公司	279,175,262.77
广西中交惠民有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	266,831,817.10
其中：中交地产舟山有限公司	89,112,461.90
中交地产（呼和浩特）有限公司	22,138,208.03
广西中交惠民有限公司	155,581,147.17
处置子公司收到的现金净额	280,699,289.52

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	3,913,931,108.41	2,985,116,597.80
其中：库存现金	200,849.62	171,468.84
可随时用于支付的银行存款	3,913,682,730.71	2,984,905,679.24
可随时用于支付的其他货币资金	47,528.08	39,449.72
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,913,931,108.41	2,985,116,597.80
四、使用受限制的现金和现金等价物	1,098,707,643.85	382,819,851.24

#### 52、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,098,707,643.85	见注（1）
存货	7,581,856,928.43	见注（2）①、②、③、④、⑤、⑥、⑦
固定资产	2,929,190.67	见注（3）
投资性房地产	41,360,651.47	见注（3）⑦、⑧、⑨
子公司股权	苏州公司、宁波置业与温州置业 70%股权	见注（2）
合 计	8,724,854,414.42	

注：（1）截至 2017 年 12 月 31 日，货币资金中受限金额为 1,098,707,643.85 元，其中包括：本公司及下属公司按规定缴存的住房基金、项目保证金、按揭保证金、偿债受限资金以及预售监管资金等。

#### （2）存货受限情况的说明

①苏州公司以中交荣域项目的 103,209.2 平方米土地作抵押取得五矿国际信托有限公司短期抵押借款 8.5 亿元，抵押存货账面价值为 52,140 万元；以中房璟庭项目 62,071.5 平方米土地作抵押取得中国银行股份有限公司吴江分行一年内到期长期抵押借款 7.06 亿元，抵押存货账面价值为 50,402.06 万元；

②本公司之子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司以中房瑞致项目 1 号地和 4 号地 52、53 栋的在建工程作抵押取得中国光大银行八一路支行长期抵押借款余额 8 千万元，抵押存货账面价值为 20,362.25 万元；以中房瑞致项目 3 号地 39,815.32 平方米土地作抵押取得中国建设银行长沙湘江长期抵押借款 1.8 亿元，抵押存货账面价值为 12,106.72 万元；

③本公司之子公司中交昆明置业有限公司以中交锦绣雅郡项目 117,824.81 平方米土地作为抵押共取得中交融资租赁(广州)有限公司借款 3.5 亿元、中国建设银行昆明滇龙支行长期质押借款 3 亿元，抵押存货账面价值为 53,022

万元；

④重庆嘉润以中交漫山项目 78,305 平方米作为抵押取得中国建设银行渝中支行长期抵押借款年末金额 13,945.86 万元，抵押存货账面价值为 28,491.33 万元；以中交漫山项目 88,558 平方米土地设定抵押取得中信银行南坪支行长期抵押借款 1.4 亿元，抵押存货账面价值为 32,221.89 万元；以中交漫山项目的底层商业(含营销中心)、配套滨河公园景观工程等作为租赁物取得重庆银海融资租赁有限公司融资 1 亿元，租赁物账面价值为 22,463.81 万元；

⑤本公司之子公司中房（天津）置业有限公司以金梧桐花园 14-19、21 号楼在建工程作为抵押物取与中国银行股份有限公司天津宝坻支行长期借款 15,520 万元，截止年末剩余抵押物为 24-1-102 和 19-2-102 两套住宅，账面价值约为 258.84 万元；

⑥西南置业以中交中央公园项目 285,757 平方米土地为抵押物取得中国建设银行重庆渝中支行长期借款 197,916.53 万元，抵押存货账面价值为 249,657.34 万元；

⑦本公司之子公司中交宁波置业有限公司（以下简称“宁波置业”）以中交君玺府项目 46,088 平方米土地作抵押取得中国民生银行宁波分行、九江银行股份有限公司广州环市支行、第一创业证券股份有限公司长期借款合计为 177,995 万元，所抵押土地账面价值为 149,659.44 万元；另本公司以公司持有的 70%宁波置业股权对中国民生银行宁波分行提供股权质押担保；

⑧本公司之子公司中交温州置业有限公司（以下简称“温州置业”）以中交御野项目 23,873.8 平方米土地做抵押委托浙江浙商证券资产管理有限公司向浙商银行温州分行取得长期借款 7 亿元，期末余额 6.5 亿元，所抵押土地账面价值约为 87,400 万元；另本公司以公司持有的 70%温州置业股权对浙商银行温州分行提供最高额不超过 4.9 亿元股权质押担保；

⑨公司以持有苏州公司 70%股权为质押物向中交房地产集团取得借款金额 6 亿元；

(3) 深圳中住以房屋建筑物作为抵押物取得康富国际融资借款 5 亿元，已归还 21,250 万元，用于抵押的厂房和宿舍投资性房地产账面价值 4,136.06 万元，固定资产账面价值 292.92 万元。

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
苏州华投投资有限公司	2017 年 2 月	46,500,000.00	93.00	现金收购	2017 年 2 月 27 日
惠州中交地产有限公司	2017 年 4 月	2,693,310.00	51.00	现金收购	2017 年 4 月 28 日

(续)



被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
苏州华投投资有限公司	根据股权转让协议约定的完成股东工商核准变更登记之日	3,306,810.55	-15,440,861.76
惠州中交地产有限公司	根据股权转让协议约定的完成股东工商核准变更登记之日		-7,251,389.20

## (2) 合并成本及商誉

项 目	苏州华投投资有限公司	惠州中交地产有限公司
合并成本		
—现金	46,500,000.00	2,693,310.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	46,976,298.77	2,693,310.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-476,298.77	

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	苏州华投投资有限公司		惠州中交地产有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	679,239.09	679,239.09	100,920.18	100,920.18
预付账款			81,109.09	81,109.09
其他应收款	212,985,139.71	212,985,139.71		
存货			105,417,599.90	103,130,058.74
长期股权投资	19,931,770.42	19,085,870.42		
应付利息	334,000.00	334,000.00		
其他应付款	182,750,000.00	182,750,000.00	100,318,629.17	100,318,629.17
净资产	50,512,149.22	49,666,249.22	5,281,000.00	2,993,458.84
减：少数股东权益				
取得的净资产	50,512,149.22	49,666,249.22	5,281,000.00	2,993,458.84

## 2、同一控制下企业合并

## (1) 本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
华通置业有限公司	100%	被合并方与本公司实际控制人同为中交房地产集团	2017年12月18日	完成工商变更登记之日

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
华通置业有限公司	1,901,601,464.84	428,001,028.25	2,635,687,975.26	155,178,146.65

## (2) 合并成本

合并成本	华通置业有限公司
—现金	638,431,592.62
—非现金资产的账面价值	
—发行或承担的债务的账面价值	
—发行的权益性证券的面值	
—或有对价	

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	华通置业有限公司	
	合并日	上年年末
资产：		
货币资金	758,906,029.41	1,356,226,474.24
应收账款		7,953,426.80
预付款项	209,053.61	234,611,607.98
其他应收款	32,686,045.90	70,751,747.83
存货	831,036,918.69	4,187,214,247.25
一年内到期的非流动资产		64,898,394.32
其他流动资产	24,640,863.99	128,082,214.77
可供出售金融资产	500,000.00	500,000.00
长期应收款		422,390,617.05

项 目	华通置业有限公司	
	合并日	上年年末
长期股权投资	212,941,436.02	29,875,012.49
投资性房地产	7,678,535.56	10,238,047.36
固定资产	3,249,350.54	6,109,548.87
无形资产	40,949.99	195,364.57
长期待摊费用	1,065,420.56	1,049,299.84
递延所得税资产		102,943,271.47
负债：		
短期借款		23,000,000.00
应付账款	262,124,539.37	761,053,198.73
预收款项	224,684,513.80	2,001,451,039.62
应付职工薪酬	5,868,246.42	1,426,640.01
应交税费	106,148,745.53	77,443,501.28
应付利息		1,165,745.16
应付股利		50,000,000.00
其他应付款	514,690,616.35	864,895,471.84
一年内到期的非流动负债		735,600,000.00
长期借款		355,000,000.00
长期应付款	15,917,726.66	
递延所得税负债	11,735,118.71	36,309,058.71
净资产	731,785,097.43	1,715,694,619.49
减：少数股东权益	247,849,723.76	578,594,039.70
取得的净资产	483,935,373.67	1,137,100,579.79

(4) 企业合并中无承担的被合并方的或有负债。

### 3、反向购买

公司本年度未发生反向购买。

### 4、处置子公司

## 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
中交地产舟山有限公司	268,355,843.85	51.00	转让	2017年9月30日	见注①	192,712,227.81
中交地产(呼和浩特)有限公司	279,175,262.77	100.00	转让	2017年9月30日	见注①	-17,107,507.43
广西中交惠民有限公司		100.00	无偿划转	2017年7月31日	见注②	-16,887,800.00

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
中交地产舟山有限公司	34%	75,912,999.99	177,371,043.38	101,458,043.39	按照转让基准日2017年7月31日舟山公司评估价值持续计算得出	
中交地产(呼和浩特)有限公司						
广西中交惠民有限公司						

注：①华通置业本年向中交置业转让舟山公司 51% 股权与呼和浩特 100% 股权，截止 2017 年 9 月 30 日，经双方确认股权转让事项已得到相关批准、办理股权转让的文件已准备妥当、已完成必要的财产转移手续且股权转让款拟于 2017 年 10 月支付，自 2017 年 10 月 1 日起，舟山公司与呼和浩特不再纳入华通置业合并报表；

②华通置业向中交置业无偿划转广西公司 100% 股权，以完成股权工商变更之日（2017 年 7 月 31 日）为股权划转交割日，划转日广西公司净资产 56,688.78 万元，其中减少华通置业实收资本 55,000 万元、减少未分配利润 1,688.78 万元。

## 5、其他原因的合并范围变动

本年新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
中交昆明置业有限公司	设立	73.00%
中交（嘉兴）置业有限公司	设立	90.00%
成都中交花源美庐置业有限公司	设立	100.00%
佛山香颂置业有限公司	设立	90.00%
佛山中交房地产开发有限公司	设立	90.00%
昆明中交金汇置业有限公司	设立	52.00%
天津市中交美庐置业有限公司	设立	通过天津置业持股 100.00%
中房（南京）地产有限公司	设立	通过苏州公司持股 100.00%
苏州华运地产有限公司	设立	通过苏州公司持股 51.00%
慈溪中交房地产开发有限公司	设立	通过宁波置业持股 100.00%

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子（孙）公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
1、深圳市中住汇智实业有限公司	深圳	深圳	工业厂房租赁	100.00		反向购买
2、上海中住置业开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		反向购买
3、湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
4、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
5、中房（苏州）地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	70.00		设立
5-1、中房（南京）地产有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	设立
5-2、苏州华运地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00	设立
6、中房（天津）置业有限公司	天津	天津	房地产开发	51.00		设立
6-1、天津市中交美庐置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	设立
7、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	40.00		设立

子(孙)公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
8、重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	70.00		设立
9、重庆中交西南置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
10、中交(宁波)置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	70.00		设立
10-1、慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发		100.00	设立
11、中交温州置业有限公司	温州	温州	房地产开发	70.00		设立
12、苏州华投投资有限公司	苏州	苏州	股权投资	93.00		非同一控制
13、惠州中交地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	51.00		下企业合并
14、中交昆明置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	73.00		设立
15、中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	90.00		设立
16、成都中交花源美庐置业有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00		设立
17、佛山香颂置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	90.00		设立
18、佛山中交房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	90.00		设立
19、华通置业有限公司	北京	北京	房地产开发、 物业管理	100.00		同一控制下 企业合并
19-1、上海远通置业有限公司	上海	北京	物业管理		100.00	
19-2、中交地产武汉开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		51.00	
19-3、中交汇锦置业宜兴有限公司	宜兴	宜兴	房地产开发		84.62	
19-4、中交地产大丰有限公司	大丰	大丰	房地产开发		100.00	
20、昆明中交金汇置业有限公司	昆明	昆明	股权投资	52.00		设立

注：本公司对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的持股比例低于半数，根据章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过即可。

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例(%)	本年归属于少数 股东的损益	本年向少数股东 分派的股利	年末少数股东权 益余额
1、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00	10,254,774.31		151,012,667.53
2、中房(苏州)地产有限公司	30.00	188,629,929.33	-11,700,000.00	572,358,214.30

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	本年归属于少数 股东的损益	本年向少数股东 分派的股利	年末少数股东权 益余额
3、中房（天津）置业有限公司	49.00	-7,712,346.23		32,084,694.58
4、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	4,445,253.29		484,966,871.57
5、重庆中交西南置业有限公司	29.00			62,952,426.20

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
1、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,742,929,883.27	39,347,342.90	1,782,277,226.17	767,099,130.17	260,000,000.00	1,027,099,130.17
2、中房（苏州）地产有限公司	6,489,002,346.26	1,610,458,050.75	8,099,460,397.01	6,396,753,877.39		6,396,753,877.39
3、中房（天津）置业有限公司	1,976,041,144.44	15,044,122.73	1,991,085,267.17	1,770,282,235.58	155,200,000.00	1,925,482,235.58
4、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	436,183,610.08	444,187,613.21	880,371,223.29	43,242,495.70	3,654,369.54	46,896,865.24
5、重庆中交西南置业有限公司	5,900,088,969.76	34,543,133.56	5,934,632,103.32	3,088,189,469.05	2,629,365,302.56	5,717,554,771.61

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
1、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,890,607,430.38	85,664,898.12	1,976,272,328.50	792,389,815.11	480,000,000.00	1,272,389,815.11
2、中房（苏州）地产有限公司	4,676,285,478.96	9,155,702.15	4,685,441,181.11	3,234,562,305.04	450,000,000.00	3,684,562,305.04
3、中房（天津）置业有限公司	827,629,326.50	15,453,377.43	843,082,703.93	701,864,253.31	60,000,000.00	761,864,253.31
4、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	800,796,197.88	273,318,950.87	1,074,115,148.75	223,797,580.51	42,197,000.00	265,994,580.51
5、重庆中交西南置业有限公司	4,942,391,180.44	2,358,623.08	4,944,749,803.52	2,293,892,649.35	2,403,900,000.00	4,697,792,649.35

(续)

子公司名称	本年发生额	上年发生额
-------	-------	-------



	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 量
1、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	519,316,976.94	51,295,582.61	51,295,582.61	-110,937,434.65	585,070,666.84	-13,722,944.78	-13,722,944.78	673,021,479.24
2、中房（苏州）地产有限公司	2,557,686,915.78	642,827,643.55	642,827,643.55	-274,281,730.27	1,050,173,029.58	127,282,927.29	127,282,927.29	1,269,174,176.48
3、中房（天津）置业有限公司	3,258,495.73	-15,615,419.03	-15,615,419.03	568,380,259.39		-10,990,872.96	-10,990,872.96	97,171,465.66
4、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	248,683,185.58	25,353,789.81	25,353,789.81	165,193,255.73	398,439,998.56	-7,044,521.01	-7,044,521.01	253,375,880.54
5、重庆中交西南置业有限公司	20,596,456.78	-29,879,822.46	-29,879,822.46	-1,418,037,243.98		-6,126,404.03	-6,126,404.03	-1,944,298,918.01

## 2、在子（孙）公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### （1）在子（孙）公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①本公司本年在不丧失控制权的情况下处置了持有西南置业的 29% 股权，处置对价为 81,018 万元，处置后公司仍通过直接加间接持有西南置业 71% 股权，对西南置业具有控制权；

②华通置业本年购买其原子公司舟山公司少数股东持有的 32% 股权，支付的对价为 13,440 万元，购买前持有舟山公司 53% 股权，购买后持有舟山公司 85% 股权，购买前后均控制舟山公司；购买其子公司大丰公司少数股东持有的 40% 股权，支付的对价为 13,600 万元，购买前持有大丰公司 60% 股权，购买后持有大丰公司 100% 股权，购买前后均控制大丰公司。

### （2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	西南置业 29% 股权	舟山公司 32% 股权	大丰公司 40% 股权
	处置	购买	购买
购买成本/处置对价			
— 现金	810,180,000.00	134,400,000.00	136,000,000.00
— 非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	810,180,000.00	134,400,000.00	136,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	62,952,426.20	101,408,930.25	111,163,310.58
差额	747,227,573.80	32,991,069.75	24,836,689.42
其中：调整资本公积	747,227,573.80		-15,513,383.33
调整盈余公积			
调整未分配利润		-32,991,069.75	-9,323,306.09

注：处置西南置业 29% 股权扣除与直接计入所有者权益的处置股权交易事项对本年所得税费用影响后对资本公积的影响金额为 595,132,139.36 元。

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

### （1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		49.00	权益法
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		70.00	权益法
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		33.30	权益法
中交地产（海口）有限公司	海口	海口	房地产开发		61.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对合营企业或联营企业投资的会计方法
中交地产舟山有限公司	舟山	舟山	房地产开发	34.00	权益法

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额				年初余额/上年发生额			
	苏州中交路劲地产有限公司	常熟中南香缇苑房地产有限公司	中交地产（海口）有限公司	昆明中交金盛置业有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	常熟中南香缇苑房地产有限公司	中交地产（海口）有限公司	昆明中交金盛置业有限公司
流动资产	3,990,131,407.05	2,550,972,296.52	44,593,059.38	1,447,624,383.62			48,944,845.60	
其中：现金和现金等价物	238,591,115.64	229,214,022.26	33,326,565.39	88,550,367.95			45,809,521.54	
非流动资产	1,549,414.16	7,296,526.46	152,581.97	479,408.16			105,224.92	
资产合计	3,991,680,821.21	2,558,268,822.98	44,745,641.35	1,448,103,791.78			49,050,070.52	
流动负债	196,342,055.38	2,530,308,237.76	319,757.31	1,348,103,166.78			74,640.21	
非流动负债	2,999,964,898.00							
负债合计	3,196,306,953.38	2,530,308,237.76	319,757.31	1,348,103,166.78			74,640.21	
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	795,373,867.83	27,960,585.22	44,425,884.04	100,000,625.00			48,975,430.31	

项 目	年末余额/本年发生额				年初余额/上年发生额			
	苏州中交路劲 地产有限公司	常熟中南香缇苑 房地产有限公司	中交地产（海 口）有限公司	昆明中交金盛置 业有限公司	苏州中交路 劲地产有限 公司	常熟中南香缇 苑房地产有限 公司	中交地产（海 口）有限公司	昆明中交金 盛置业有限 公司
按持股比例计算的净资产份 额	389,733,195.24	9,310,874.88	27,099,789.26	70,000,437.50			29,875,012.49	
调整事项								
—商誉								
—内部交易未实现利润	-31,565,634.61	-152,746.76		-2,118,615.22				
—评估增值		3,281,770.42						
对合营企业权益投资的账面 价值	358,167,560.63	12,439,898.54	27,099,789.26	67,881,822.28			29,875,012.49	
存在公开报价的合营企业权 益投资的公允价值								
营业收入	16,749.10	39,380.34						
净利润	-4,746,301.54	-22,039,414.78	-4,549,546.27	625.00			-1,024,569.69	

项 目	年末余额/本年发生额				年初余额/上年发生额			
	苏州中交路劲地产有限公司	常熟中南香缇苑房地产有限公司	中交地产（海口）有限公司	昆明中交金盛置业有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	常熟中南香缇苑房地产有限公司	中交地产（海口）有限公司	昆明中交金盛置业有限公司
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-4,746,301.54	-22,039,414.78	-4,549,546.27	625.00			-1,024,569.69	
本年度收到的来自合营企业的股利								

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	中交地产舟山有限公司	中交地产舟山有限公司
流动资产	1,443,781,570.78	1,997,801,367.03
非流动资产	12,132,529.35	17,804,338.93
资产合计	1,455,914,100.13	2,015,605,705.96
流动负债	1,093,357,398.91	1,707,050,862.63
非流动负债		
负债合计	1,093,357,398.91	1,707,050,862.63
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	362,556,701.22	308,554,843.33
按持股比例计算的净资产份额	123,269,278.41	
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—评估增值	62,572,368.34	
对联营企业权益投资的账面价值	185,841,646.75	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,092,530,453.70	1,829,474,187.85
净利润	73,855,036.40	117,355,658.14
终止经营的净利润		
其他综合收益		

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	中交地产舟山有限公司	中交地产舟山有限公司
综合收益总额	73,855,036.40	117,355,658.14
本年度收到的来自联营企业的股利		

## (4) 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	30,000,000.00	38,782,606.98
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	914,091.60	436,313.48
—其他综合收益		
—综合收益总额	914,091.60	436,313.48

(5) 合营企业或联营企业不存在向本公司转移资金的能力存在重大限制的情况。

(6) 合营企业或联营企业未发生超额亏损。

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

根据海口公司的章程约定，海口公司的注册资本为 40,000 万元，截止年末的实收资本金额为 5,000 万元，约定 2018 年 8 月 15 日前各股东应认缴出资差额，根据华通置业的持股比例计算，应增加出资的金额为 21,350 万元，截止年末各股东尚未完成增资。

(8) 无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

#### 4、重要的共同经营

公司无重要的共同经营。

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

公司无未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

### 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款与其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到



最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 市场风险—利率风险

本公司面临的利率变动风险主要来自借款、应付债券与其他应付款等带息负债。浮动利率的借款令本公司面临现金流量变动风险。固定利率的借款令本公司面临公允价值利率风险。于 2017 年 12 月 31 日，本公司的带息负债共约为人民币约 166 亿元，主要系向金融机构与关联方取得的借款、应付债券等。本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2017 年度本公司并无利率互换安排。

#### (2) 流动风险

本公司维持充裕的现金水平，减少流动资金风险，并通过维持充裕可使用的承诺信贷额度，以保持资金的灵活性。公司业务属于资本密集型，所以本公司确保维持足够的现金及信贷融资以满足对流动资金的需求。本公司以经营活动产生的资金、银行及其他借款来应对营运资金的需求。

本公司将银行借款、发行债券及向关联方借款作为主要资金来源。2017 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 12.75 亿元(2016 年 12 月 31 日：人民币 4 亿元)。

## 十、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

金额单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中住地产开发有限公司	上海市浦东新区	房地产开发	104,487.06	53.32	53.32

注：本公司之母公司的实际控制人系中交房地产集团有限公司，中交房地产集团持有中住地产的股权比例为 100%。本公司最终控制人为中国交通建设集团有限公司，中交集团持有中交房地产集团的股权比例为 100%。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中交第二航务工程局有限公司	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
中国交通信息中心有限公司	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
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交财务有限公司	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
中交二航局城市投资发展有限公司	孙公司的其他股东、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
绿城房地产集团有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆中交物业管理有限公司	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
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
北京中交思创策划咨询有限公司	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
中交地产（呼和浩特）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产舟山有限公司	同受中交房地产集团控制
中交房地产开发（北京）有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产宜兴有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	本公司第二大股东之全资子公司
重庆银海融资租赁有限公司	本公司第二大股东之控股子公司
温州中梁顺置业有限公司	子公司之其他股东
上海希盟资产经营管理有限公司	子公司之其他股东
苏州华凯投资有限公司	子公司之其他股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）	子公司之其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司之其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司之其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	孙公司之其他股东
金地（集团）股份有限公司	孙公司其他股东之母公司
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司之其他股东
温州德欣投资有限公司	其执行董事即本公司总裁杨剑平先生
重庆渝富资产管理集团有限公司	本公司第二大股东并委派一名董事会成员
浙江中梁置业有限公司	其实际控制人杨剑先生系本公司总裁杨剑平先生的家庭成员
上海宝尊房地产营销策划有限公司	其实际控制人杨剑先生系本公司总裁杨剑平先生的家庭成员
温州新中梁资产管理有限公司	其实际控制人杨剑先生系本公司总裁杨剑平先生的家庭成员
瑞安市恒富中梁置业有限公司	其实际控制人杨剑先生系本公司总裁杨剑平先生的家庭成员
温州恒富中梁置业有限公司	其实际控制人杨剑先生系本公司总裁杨剑平先生的家庭成员

## 5、关联方交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中交第二航务工程局有限公司	提供建造服务	245,153,956.95	32,499,218.00
中交二航局建筑工程有限公司	提供建造服务	79,090,462.46	
中交一航局第四工程有限公司	提供建造服务	49,357,169.56	200,825,889.09
中交第四公路工程局有限公司	提供建造服务	141,664,613.35	
绿城房地产集团有限公司	规划设计咨询服务		2,113,207.55
中交郴州筑路机械有限公司	窗体辅材制作与安装	2,287,379.31	1,158,379.48
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	490,995.32	1,310,011.08
中国交通信息中心有限公司	购买视频设备		171,168.95

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中交地产北京物业有限公司	物业管理	5,084,031.30	6,994,778.74
北京中交思创策划咨询有限公司	咨询服务		166,208.29

## ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询、开发建造服务	1,886,792.46	
中交房地产集团有限公司	托管服务	2,574,308.60	

## (2) 关联租赁情况

## ①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室	1,817,988.12	454,497.03

## ②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	土地		430,050.00
中天房地产有限公司	房屋		47,250.94

## (3) 关联担保情况

## ①本公司及下属企业作为担保方

A、本公司本年年末对子(孙)公司实际担保余额为 580,469.5 万元；

B、本公司及下属企业对关联方的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司(注 A)	245,000,000.00	2017-11-14	2020-9-15	否
中交温州置业有限公司	上海希盟资产经营管理有限公司(注 B)	195,000,000.00	2017-3-22	2020-3-19	否

注：a、本公司在 10.78 亿元的最高额度内对中交路劲与中国工商银行苏州工业园区支行的债务提供连带责任保证，中交路劲向本公司提供了反担保。截止年末，借款余额 5 亿元，本公司按照对中交路劲持股比例承担 2.45 亿元保证担保，中交路劲向本公司提供 2.45 亿元反担保。

b、上海希盟资产经营管理有限公司(以下简称“上海希盟”)在 2.1 亿元最高额度内按照持股比例就温州置业

在浙商银行的 6.5 亿元借款提供的连带责任保证，温州置业向上海希盟提供了同等金额的反担保，截止年末，担保金额为 1.95 亿元。

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	700,000,000.00	2015-8-12	2020-8-12	否
		1,000,000,000.00	2016-3-11	2019-3-11	否
		470,000,000.00	2016-7-6	2021-7-6	否
		1,000,000,000.00	2016-9-13	2019-9-13	否
中交置业有限公司	中交地产(呼和浩特)有限公司	45,000,000.00	2015-6-28	2017-9-30	是
		290,000,000.00	2016-8-30	2017-9-30	是
	中交地产舟山有限公司	230,000,000.00	2015-10-19	2017-7-19	是
		23,000,000.00	2016-1-19	2017-7-19	是
	中交地产大丰有限公司	20,000,000.00	2015-6-19	2017-1-14	是
		63,100,000.00	2016-6-22	2017-4-17	是
苏州中交路劲地产有限公司	中交地产股份有限公司	245,000,000.00	2017-11-14	2020-9-15	否
上海希盟资产经营管理 有限公司	中交温州置业有 限公司	195,000,000.00	2017-3-22	2020-3-19	否
		120,000,000.00	2017-2-15	2017-7-24	是
温州中梁顺置业有限公司	中交(宁波)置业 有限公司	209,985,000.00	2017-7-7	2019-7-6	否
浙江中梁置业有限公司		324,000,000.00	2017-1-20	2019-1-19	否
昆明众垚建设项目管理 合伙企业(有限合伙)	中交昆明置业有 限公司	28,000,000.00	2017-8-2	2020-8-2	否

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入:</b>				
中交房地产集团有限公司	500,000,000.00	2017-2-16	2018-9-15	
	400,000,000.00	2017-8-18	2018-9-15	
	400,000,000.00	2017-2-15	2017-7-24	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
	600,000,000.00	2017-2-16	2018-9-15	注①
	300,000,000.00	2017-12-19	2018-12-18	
	350,000,000.00	2017-12-21	2018-12-20	
	280,000,000.00	2017-12-15	2018-1-31	
	200,000,000.00	2017-12-15	2018-6-14	
中国房地产开发集团有限公司	100,000,000.00	2017-3-30	2017-9-29	
	100,000,000.00	2017-10-24	2018-9-29	
	132,300,000.00	2014-7-24	2017-7-23	
	29,400,000.00	2015-2-13	2018-2-12	
	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	
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	466,839,351.00	2017-6-16	2018-6-15	
	14,153,926.00	2017-7-14	2018-7-13	
	10,346,074.00	2017-7-24	2018-7-23	
	9,800,000.00	2017-12-29	2018-12-28	
金地（集团）股份有限公司	24,500,000.00	2017-8-18	2018-8-17	
温州中梁顺置业有限公司	224,640,720.00	2016-9-9	2019-9-8	
	114,000,000.00	2017-1-24	2017-1-24	
	16,000,000.00	2017-6-23	2017-6-26	
	114,000,000.00	2017-6-26	2017-6-26	
	300,000,000.00	2017-9-20	2017-9-20	
苏州华凯投资有限公司	1,102,500.00	2017-2-27	2017-9-26	
	11,907,786.30	2017-2-28	2017-9-26	
	1,165,500.00	2017-3-17	2017-10-26	
	466,200.00	2017-7-5	2017-10-26	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
常熟中南香缇苑房地产有限公司	41,958,000.00	2017-10-26	2020-10-25	注②
	87,912,000.00	2017-11-8	2020-10-25	
	141,858,000.00	2017-11-8	2018-11-7	
	99,900,000.00	2017-12-14	2018-12-13	
	76,590,000.00	2017-12-29	2018-12-28	
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	21,208,800.00	2017-6-8	2017-12-27	
中交融资租赁（广州）有限公司	350,000,000.00	2017-8-3	2018-8-2	
上海希盟资产经营管理有限公司	169,182,000.00	2016-11-9	2017-4-6	
广州市飞骏物流有限公司	21,425,075.00	2017-2-23	2018-2-22	
	7,830,000.00	2017-2-23	2017-8-1	
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	97,500,000.00	2016-6-1	2017-2-23	
	14,775,913.50	2017-2-23	2018-2-22	
	5,400,000.00	2017-2-23	2017-8-1	
苏州华凯投资有限公司	21,407,000.00	2017-6-21	2017-10-30	
	37,492,845.00	2017-6-21	2017-10-30	
	19,000,000.00	2017-9-7	2017-10-30	
	4,000,000.00	2017-10-16	2017-10-30	
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	21,407,000.00	2017-11-1	2018-6-20	
	37,492,845.00	2017-11-1	2018-6-20	
	19,000,000.00	2017-11-1	2018-9-6	
	4,000,000.00	2017-11-1	2018-10-15	
重庆银海融资租赁有限公司	100,000,000.00	2017-9-22	2020-9-21	
上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）	46,775,500.00	2017-10-26	2018-10-25	
	21,290,000.00	2017-10-26	2018-10-29	
	4,762,000.00	2017-11-27	2018-11-26	
	80,400,000.00	2017-12-21	2018-12-20	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
	40,241,000.00	2017-10-26	2018-10-25	
	25,259,000.00	2017-11-6	2018-11-5	
	4,575,000.00	2017-11-27	2018-11-26	
	76,800,000.00	2017-12-21	2018-12-20	
昆明金地云盛房地产开发有限公司	227,569,540.80	2017-10-19	2018-10-18	
	29,040,000.00	2017-12-20	2018-12-20	
中交置业有限公司	150,000,000.00	2016-3-10	2017-10-24	
	118,535,280.07	2016-1-1	2017-10-24	
	50,370,900.00	2017-6-8	2017-12-27	
	139,080,000.00	2016-3-5	2017-10-24	
	100,000,000.00	2017-1-20	2017-10-24	
	100,000,000.00	2017-5-24	2017-10-24	
拆出：				
	660,000,000.00	2017-2-17	2020-2-16	
	453,000,000.00	2017-2-16	2020-2-15	
苏州中交路劲地产有限公司	147,000,000.00	2017-2-16	2017-11-29	
	57,000,000.00	2017-3-8	2020-3-7	
	55,000,000.00	2017-7-10	2020-7-9	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	16,650,000.00	2017-3-17	2017-9-28	注②
	6,660,000.00	2017-7-6	2017-9-28	
昆明中交金盛置业有限公司	469,585,071.35	2017-12-8	2018-12-7	
	4,518,138.65	2017-12-8	2017-12-28	

注：①公司以持有苏州公司 70% 股权为质押物向中交房地产集团取得借款金额 60,000 万元；

②本公司之子公司苏州华投投资有限公司向常熟中南香缇苑房地产有限公司拆出资金，合计金额 2,331 万元，苏州华投投资有限公司拆入常熟中南香缇苑房地产有限公司资金，合计金额 12,987 万元，拆入拆出利率均为 0。

(5) 支付资金使用费（利息支出）

关联方	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------



	金额	占同类交易 金额的比例 (%)	金额	占同类交易 金额的比例 (%)
中国房地产开发集团有限公司	51,025,014.10	5.68	66,440,574.22	12.64
重庆银海融资租赁有限公司	6,030,555.56	0.67		
中住地产开发有限公司			5,612,769.97	1.07
中交房地产集团有限公司	80,710,388.89	8.99	29,236,666.67	5.56
中交置业有限公司	34,654,104.85	3.86	34,027,584.25	6.47
中交房地产开发(北京)有限公司			933,333.33	0.18
温州中梁顺置业有限公司	16,866,491.29	1.88	5,005,148.75	0.95
上海希盟资产经营管理有限公司	2,939,305.75	0.33	2,206,647.01	0.42
苏州华凯投资有限公司	584,448.49	0.07		
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	2,565,491.74	0.29		
广州市飞骏物流有限公司	1,633,683.78	0.18		
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	1,126,678.45	0.13		
中交融资租赁(广州)有限公司	15,480,842.39	1.72		
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	921,186.19	0.10		
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	15,947,912.89	1.78		
金地(集团)股份有限公司	547,726.03	0.06		
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	3,343,968.90	0.37		
昆明金地云盛房地产开发有限公司	3,767,370.09	0.42		
合计	238,145,169.39	26.53	143,462,724.20	27.29

## (6) 收到资金使用费(利息收入)

关联方	本年发生额		上年发生额	
	金额(元)	占同类交易金额 的比例(%)	金额(元)	占同类交易金额 的比例(%)
中交财务有限公司	6,183,555.16	8.26	1,696,107.63	100.00
苏州中交路劲地产有限公司	65,613,388.47	87.70		
昆明金地云盛房地产开发有限公司	3,026,593.17	4.04		

关联方	本年发生额		上年发生额	
	金额(元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(元)	占同类交易金额的比例(%)
合计	74,823,536.80	100.00	1,696,107.63	100.00

## (7) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,453.93	599.69

## (8) 其他关联交易

## ①在中交财务公司银行存款余额

关联方	银行存款	
	年末余额	年初余额
中交财务有限公司	733,427,312.69	823,934,548.79

注：年末与年初余额中由于同一控制下企业合并华通置业的增加金额分别为 493,410,810.19 元与 823,934,548.79 元。

## ②其他

关联方	关联交易内容	本年发生额	说明
苏州中交路劲地产有限公司	为苏州公司借款提供质押	900,000,000.00	抵押借款金额
中交置业有限公司	共同设立昆明置业	19,000,000.00	中交置业出资额
中交置业有限公司	处置舟山公司与呼和浩特股权	547,531,106.62	处置股权价款
中交置业有限公司	无偿划转广西公司股权	566,887,800.00	划转时广西公司净资产
中交置业有限公司	购买华通置业股权	638,431,592.62	购买价款
中交置业有限公司	承担华通公司收购基准日前的绩效考核等	7,418,529.20	承担的绩效考核金额

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
常熟中南香缇苑房地产有限公司	2,000,000.00			
合计	2,000,000.00			
应收利息:				
苏州中交路劲地产有限公司	62,639,178.08			
合计	62,639,178.08			
预付款项:				
中交融资租赁(广州)有限公司	5,437,945.21			
合计	5,437,945.21			
其他应收款:				
重庆渝富兴盛土地开发有限公司			75,000.00	
中交第二航务工程局有限公司	552,091.89		49,945.33	
中交第四公路工程局有限公司	188,050.51			
中交地产北京物业有限公司			142,368.04	
昆明中交金盛置业有限公司	469,585,071.35			
合计	470,325,213.75		267,313.37	
长期应收款:				
苏州中交路劲地产有限公司	1,225,000,000.00			
合计	1,225,000,000.00			

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
中交郴州筑路机械有限公司	119,807.28	119,807.28
重庆中交物业管理有限公司	116,167.10	65,000.00
中交第二航务工程局有限公司	95,359,136.63	21,386,399.00
中交二航局建筑工程有限公司	52,105,517.12	

项目名称	年末余额	年初余额
中交第四公路工程局有限公司	59,916,401.35	
中交一航局第四工程有限公司	2,034,486.70	101,417,585.04
中交地产北京物业有限公司	383,490.19	146,404.88
合 计	210,035,006.37	123,135,196.20
应付股利:		
中交置业有限公司		50,000,000.00
合 计		50,000,000.00
预收款项:		
中交鼎信股权投资管理有限公司	757,495.02	2,575,483.14
合 计	757,495.02	2,575,483.14
其他应付款:		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
温州德欣投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
上海宝尊房地产营销策划有限公司		11,245,390.30
温州新中梁资产管理有限公司		3,032,250.56
瑞安市恒富中梁置业有限公司		320,128.48
温州恒富中梁置业有限公司		428,887.15
中国房地产开发集团有限公司	100,000,000.00	
中交郴州筑路机械有限公司	100,000.00	
中交地产(呼和浩特)有限公司	34,731.43	
中交地产舟山有限公司	20,350.40	
中交地产宜兴有限公司	115,807.85	
中交房地产集团有限公司	2,630,000,000.00	
中交融资租赁(广州)有限公司	350,000,000.00	
中交置业有限公司	3,093,003.80	600,957,045.11
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	493,100,357.29	

项目名称	年末余额	年初余额
常熟中南香缇苑房地产有限公司	318,348,000.00	
广州市飞骏物流有限公司	21,425,075.00	
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	14,775,913.50	
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	81,899,845.00	
上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）	300,102,500.00	
昆明金地云盛房地产开发有限公司	256,609,540.80	
金地（集团）股份有限公司	34,300,000.00	
中交第二航务工程局有限公司	200,000.00	
中交二航局建筑工程有限公司	200,000.00	
合 计	4,664,821,550.75	676,480,127.28
<b>应付利息：</b>		
温州中梁顺置业有限公司	309,205.48	5,005,148.75
上海希盟资产经营管理有限公司		2,206,647.01
中国房地产开发集团有限公司	1,341,666.67	
中交房地产集团有限公司	2,751,055.56	
中交融资租赁（广州）有限公司	2,399,592.39	
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,343,968.90	
昆明金地云盛房地产开发有限公司	3,767,370.09	
重庆银海融资租赁有限公司	183,666.67	
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	15,947,912.89	
金地（集团）股份有限公司	547,726.03	
合 计	30,592,164.68	7,211,795.76
<b>长期应付款：</b>		
中国房地产开发集团有限公司	464,838,730.67	597,138,730.67
温州中梁顺置业有限公司	224,640,720.00	224,640,720.00
上海希盟资产经营管理有限公司		169,182,000.00
重庆银海融资租赁有限公司	100,000,000.00	

项目名称	年末余额	年初余额
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	
合计	919,349,450.67	990,961,450.67

## 7、关联方承诺

### 控股股东及关联方重大承诺事项

#### (1) 资产负债表日存在的股改承诺

公司控股股东中住地产在《股权分置改革说明书》中特别承诺，其在 2008 年定向发行中认购的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。自其持有的本公司股份锁定期满之日起，若本公司股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

履行情况：按规定履行。

#### (2) 中住地产在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项及履行情况

对于拟清算的上海中住置业开发有限公司（简称“上海中住”）、北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司，简称“北京华能”）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司，简称“江苏华能”）、北京裕泰房地产开发有限公司（简称“北京裕泰”）、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司（简称“上海华能物业”）、深圳市华汇仓储有限公司（简称“华汇仓储”）等，中住地产承诺如下：**a.** 如果上述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。

履行情况：除上海中住尚未进行清算外，其他履行完毕。

#### (3) 中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中还涉及的承诺事项及履行情况

公司原实际控制人中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中，承诺如下：

通过划分区域市场避免同业竞争，包括：**a.** 中交地产（原简称“重庆实业”）重组完成后，在中交地产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以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对中交地产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.** 对于中交地产重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述中交地产开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对中交地产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.** 中交地产重组完成后，在中交地产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、参与从事可能对中交地产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中交地产，中交地产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，中交地产将享有取得该商业机会的优先权；如果中交地产放弃该商业机会，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。

履行情况：

目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在中房集团开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。广东东莞中房龙域项目是中房集团收购重组中交地产之前下属企业遗留的项目，目前正在进行后期销售。该项目完成销售后，中房集团将不再从事与房地产开发相关的与中房集团产生同业竞争的业务。

2014 年 5 月中房集团向本公司送达了关于《关于河南省郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的函》及项目相关资料，告知本公司关于郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的相关事宜。本公司第六届董事会第二十九次会议审议后拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时本公司再决定是否行使优先收购权。

2017 年本公司获悉中房集团拟将其持有的中交（郑州）投资发展有限公司 55% 股权挂牌转让，转让底价约为 44,490.30 万元。本公司综合考虑现有经营模式以及资金情况，拟放弃上述股权的优先购买权。于 2017 年 6 月 30 日召开 2017 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于放弃郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的议案》。

## 十一、股份支付

本公司本年无股份支付。

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

#### (1) 资本承诺

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司所属子（孙）公司尚有已签合同（主要为房地产项目的大额合同）但未支付的约定金额约为 447,839.65 万元。须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

单位：人民币万元

项 目	年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
—房地产项目的大额合同	447,839.65

#### (2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3（7）”部分。

### 2、或有事项

(1) 本公司所属子公司按房地产经营惯例和公积金中心及银行要求，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公积金管理中心或银行执管之日止。截止 2017 年 12 月 31 日，共承担的阶段性担保金额约为人民币 758,018.01 万元。

#### (2) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2017 年 8 月, 公司收到《民事起诉状》, 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”), 信达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 14,651.83 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。长竹公司系本公司、重庆宇鸣实业有限公司(以下简称“宇鸣公司”)、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四家公司作为发起人于 2000 年 5 月发起设立, 设立时长竹公司注册资本 5,000 万元, 其中宇鸣公司应以其相关土地使用权作价 3,100 万元出资。信达公司认为, 宇鸣公司未履行其出资义务本金 3,100 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 3,302.34 万元, 宇鸣公司应在未出本息范围内对长竹公司不能清偿的部分承担补充赔偿责任, 在认定宇鸣公司对信达公司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、路桥公司应承担连带责任。

本案尚未判决, 尚无法预估可能会产生的预计负债金额及其对财务报表的影响。

(3) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注“十、5(3) 关联担保情况”。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
新设子公司	公司出资设立全资子公司宁波中交城市未来置业有限公司, 开发浙江省宁波市奉化区江口街道孙俞村西南侧地块, 注册资本 2.5 亿元, 该公司于 2018 年 1 月 31 日工商设立手续办理完毕。	不适用	不适用
	公司在深圳出资设立全资子公司深圳中交房地产开发有限公司, 作为深圳地区房地产项目拓展与业务开展平台, 注册资本 3 亿元, 该公司于 2018 年 2 月 13 日工商设立手续办理完毕。	不适用	不适用
丧失子公司控制权	公司通过北京产权交易所公开挂牌增资方式为公司子公司成都美庐引入战略投资方, 募集投资的持股比例为 50%, 募集金额不低于 5,000 万元, 本次增资完成后, 公司将不再合并成都美庐财务报表。	不适用	不适用
	公司通过北京产权交易所公开挂牌增资方式为佛山中交房地产开发有限公司(以下简称“佛山中交”)及佛山香颂置业有限公司(以下简称“佛山香颂”)引进战略投资方, 通过本次增资使佛山中交与佛山香颂的注册资本由 10,000 万元增加至 19,000 万元, 增资完成后, 公司将不再合并佛山中交与佛山香颂报表, 2018 年 3 月 26 日, 根据北京产权交易所挂牌情况, 广州番禺雅居乐	不适用	不适用



项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
	房地产开发有限公司成为此次增资的成交方；2018 年 4 月 3 日，增资扩股涉及的工商手续已办理完毕。		
新增借款	截至审计报告报出日，公司资产负债表日后新增借款金额 30.33 亿元。	不适用	不适用

## 2、利润分配情况

2018 年 4 月 10 日，本公司第七届董事会召开第六十三次会议，批准 2017 年度利润分配预案，每十股派送 5.20 元（含税），每 10 股送红股 5 股；合计分配现金股利人民币 154,540,820.2 元，送红股 148,596,942 股，送股完成后公司总股本变更为 445,790,827 股。

## 十四、其他重要事项

### 1、非公开发行股票

2016 年 8 月 4 日，本公司第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》，拟向温州德欣投资有限公司（以下简称“温州德欣”）非公开发行不超过 82,191,780 股（含本数）A 股股票，发行价格为 14.60 元/股，募集资金总额不超过 12 亿元。温州德欣以现金方式认购。其认购的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让。

2016 年 8 月 4 日，本公司与温州德欣签署了《关于中交地产股份有限公司非公开发行 A 股股票之附条件生效的股份认购合同》，温州德欣为本公司董事会聘任的总经理杨剑平实际控制的企业，为本公司的关联法人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次非公开发行构成关联交易。

2016 年 10 月 18 日本公司收到实际控制人中国交通建设集团有限公司通知，中国交通建设集团有限公司收到国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）《关于中交地产股份有限公司非公开发行 A 股股票有关问题的批复》（国资产权【2016】1121 号）。国务院国资委原则同意本公司非公开发行 A 股股票方案；2016 年 10 月 24 日，本公司 2016 年第九次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》。

2017 年 9 月 22 日，本公司第七届董事会第四十九次会议审议通过了《关于调整非公开发行股票定价基准日的议案》，根据中国证监会关于上市公司非公开发行股票的相关规定，定价基准日调整为第七届董事会第四十九次会议决议公告日，即 2017 年 9 月 25 日，调整后的发行价格为 15.46 元/股，发行数量不超过 77,619,663 股，募集资金总额不超过 12 亿元；审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期及授信有效期的议案》，将有效期自 2017 年 10 月 24 日延长至 2018 年 10 月 23 日。上述事项经本公司 2017 年第十次临时股东大会审议通过；本次发行尚需获得中国证监会核准。

### 2、分部信息

#### （1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为地产业务、物业业务和其他。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币万元

项 目	房地产业务		物业租赁业务		其他		抵销		合计	
	本年 金额	上年 金额	本年 金额	上年 金额	本年 金额	上年 金额	本年 金额	上年 金额	本年 金额	上年 金额
一、营业收入	556,260.17	441,155.33	7,808.08	7,749.28	15,289.63	24,065.39			579,357.88	472,970.00
其中：华中地区	74,316.70	68,455.39			135.01	9.70			74,451.71	68,465.09
华东地区	400,346.63	306,191.57			6,750.01				407,096.64	306,191.57
西南地区	80,000.92	39,080.23	99.39		373.17	85.55			80,473.48	39,165.78
华南地区			5,431.03	4,561.59	7,449.73	23,722.91			12,880.76	28,284.50
华北地区	1,595.92	27,428.14	2,277.66	3,187.69	581.71	247.23			4,455.29	30,863.06
二、营业费用	509,054.58	429,842.73	11,118.62	7,690.40	8,561.26	243.57	-26,964.66	9,176.54	501,769.80	446,953.24
三、营业利润（亏损）	47,205.59	11,312.60	-3,310.54	58.88	6,728.37	23,821.82	26,964.66	-9,176.54	77,588.08	26,016.76
四、资产总额	4,299,813.31	2,403,321.78	119,493.83	306,041.54	102,957.71		-1,263,757.84	-337,648.67	3,258,507.01	2,371,714.65
五、负债总额	3,608,283.24	1,942,206.19	58,262.55	173,489.65	98,893.10		-869,310.67	-143,183.47	2,896,128.22	1,972,512.37
六、补充信息										
折旧和摊销费用	1,350.71	1,107.85	2,161.07	943.67	818.59	661.44	47.46		4,377.83	2,712.96

## 十五、公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收款项					
其中：保证金（不含质量保证金）					
账龄组合	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
组合小计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项					
合 计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	

(续)

类 别	年初余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收款项					
其中：保证金（不含质量保证金）					
账龄组合	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
组合小计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：6 个月以内			
7-12 个月			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00
合计	218,825.99	218,825.99	100.00

(2) 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本年无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 218,825.99 元，占应收账款年末余额合计数的比例 100%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 218,825.99 元。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	0.31	8,000,000.00	100.00	

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	198,916,719.82	7.81			198,916,719.82
账龄组合	2,339,540,726.73	91.88	433,230.82	0.02	2,339,107,495.91
组合小计	2,538,457,446.55	99.69	433,230.82	0.02	2,538,024,215.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,546,457,446.55	100.00	8,433,230.82	0.33	2,538,024,215.73

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	3.13	8,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	244,777,077.16	95.69			244,777,077.16
账龄组合	3,026,287.97	1.18	433,230.82	14.32	2,593,057.15
组合小计	247,803,365.13	96.87	433,230.82	0.17	247,370,134.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	255,803,365.13	100.00	8,433,230.82	3.30	247,370,134.31

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额
------------	------

	其他应收款	坏账准备	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	100.00	预计无法收回
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	—

## ②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：6 个月以内	2,339,107,495.91		
7-12 个月			
1 年以内小计	2,339,107,495.91		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	433,230.82	433,230.82	100.00
合计	2,339,540,726.73	433,230.82	0.02

(2) 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方借款及往来款	2,338,893,353.20	2,593,057.15
土地保证金	196,700,000.00	242,800,000.00
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
押金	2,216,719.82	1,781,054.72
其他	647,373.53	629,253.26
合计	2,546,457,446.55	255,803,365.13

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年 末余额合计 数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
中交(嘉兴)置业有限公司	内部借款	737,098,605.00	1年以内	28.95	
昆明中交金汇置业有限公司	内部借款	277,993,669.20	1年以内	10.92	
佛山中交房地产开发有限公司	内部借款	630,675,000.00	1年以内	24.77	
佛山香颂置业有限公司	内部借款	655,447,500.00	1年以内	25.74	
北京市土地整理储备中心	土地保证金	195,000,000.00	1年以内	7.66	
合计	—	2,496,214,774.20	—	98.04	

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,671,069,082.42	107,975,049.61	3,563,094,032.81
合计	3,671,069,082.42	107,975,049.61	3,563,094,032.81

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,811,470,398.75	107,975,049.61	2,703,495,349.14
合计	2,811,470,398.75	107,975,049.61	2,703,495,349.14

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计 提减值 准备	减值准备年 末余额
深圳市中住汇智实业 有限公司	256,693,417.58			256,693,417.58		
上海中住置业开发有 限公司	570,007,981.94			570,007,981.94		107,975,049.61
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	912,581,630.00			912,581,630.00		



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
公司						
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	220,000,000.00		72,500,000.00	147,500,000.00		
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
中交温州置业有限公司		14,000,000.00		14,000,000.00		
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		
成都中交花源美庐置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
佛山香颂置业有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00		
佛山中交房地产开发有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00		
昆明中交金汇置业有限公司		5,200,000.00		5,200,000.00		
华通置业有限公司		483,935,373.67		483,935,373.67		
合计	2,811,470,398.75	932,098,683.67	72,500,000.00	3,671,069,082.42		107,975,049.61

## 4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	218,643,269.21	241,047,642.36	152,732,961.53	153,664,559.53
合计	218,643,269.21	241,047,642.36	152,732,961.53	153,664,559.53

**5、投资收益**

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	46,300,000.00	63,000,000.00
出售长期股权投资产生的投资收益	737,680,000.00	
合计	783,980,000.00	63,000,000.00

## 十六、补充资料

## 1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	80,332.37	
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	542,630.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	68,639,981.64	
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	476,298.77	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	428,001,028.25	
受托经营取得的托管费收入	2,574,308.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	399,127.52	
小 计	500,713,707.54	
所得税影响额	-17,388,131.67	
少数股东权益影响额（税后）	-30,134,175.20	
合 计	453,191,400.67	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司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。

同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益系公司本年合并华通置业的影响金额，详见“附注七、2、同一控制下企业合并”，华通置业年初至合并日利润总额为502,283,940.16元，净利润428,001,028.25元，其中少数股东损益13,869,204.39元。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元/股）	
		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	21.27	2.08	2.08
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	10.67	0.55	0.55

## 第十二节 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

2018年4月11日