

# 中交地产股份有限公司

## 2018 年年度报告

2019 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。

公司负责人耿忠强、主管会计工作负责人刘兵及会计机构负责人(会计主管人员)陈少国声明：保证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 445,790,827 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.90 元（含税），送红股 2 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 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况 .....	53
第七节 优先股相关情况 .....	59
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	60
第九节 公司治理.....	68
第十节 公司债券相关情况 .....	75
第十一节 财务报告.....	79
第十二节 备查文件目录.....	253

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
中住地产	指	中住地产开发有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2018 年 1 月 1 至 2018 年 12 月 31 日
本报告	指	本公司 2018 年度报告

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中交地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中交地产股份有限公司		
公司的中文简称	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCCG Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	耿忠强		
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	<a href="http://www.cccgrealestate.com/">http://www.cccgrealestate.com/</a>		
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	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
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； 2018 年 12 月：控股股东变更为中交房地产集团有限公司。

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

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

	2018 年	2017 年		本年比上年增减	2016 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	8,947,567,912.60	5,793,578,805.33	6,260,811,825.25	42.91%	4,729,700,021.39	5,391,664,833.27
归属于上市公司股东的净利润（元）	809,869,355.55	617,165,221.61	592,473,854.33	36.69%	115,900,279.15	140,004,349.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	286,169,403.41	163,973,820.94	163,973,820.94	74.52%	15,829,319.95	15,829,319.95
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,796,489,385.73	-3,614,017,892.32	-3,456,403,621.79	-267.70%	157,226,253.68	302,678,121.40
基本每股收益（元/股）	1.82	2.080	1.33	36.84%	0.390	0.31
稀释每股收益（元/股）	1.82	2.080	1.33	36.84%	0.390	0.31
加权平均净资产收益率	26.57%	21.27%	19.05%	增加 7.52 个百分点	4.34%	4.04%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	40,229,785,544.89	32,722,664,602.22	34,381,972,511.11	17.01%	23,948,819,416.12	25,824,507,052.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,284,986,905.65	2,095,494,182.48	2,874,958,311.64	-20.52%	2,594,869,321.77	3,399,024,818.21

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	465,663,598.60	4,279,183,175.76	638,900,864.32	3,563,820,273.92
归属于上市公司股东的净利润	-2,367,293.90	543,804,465.69	-421,261.69	268,853,445.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,606,177.57	251,672,343.04	-31,577,308.36	119,680,546.30

经营活动产生的现金流量净额	-17,311,307.06	2,779,147,723.53	1,065,172,352.89	1,969,480,616.37
---------------	----------------	------------------	------------------	------------------

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2018年12月完成收购北京联合置业有限公司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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	634,840.46	80,332.37	187,800.80	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	39,055,166.07	542,630.46		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	292,585,027.74	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	312,900.00	476,298.77		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	293,068,590.92	400,732,010.61	179,282,216.95	公司在 2018 年内收购北京联合置业有限公司、在 2017 年内收购华通置业有限公司均构成同一控制下企业合并。
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	1,774,863.83			
受托经营取得的托管费收入	2,830,188.68	2,574,308.53		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,233,692.32	399,127.52	-4,019,924.46	
其他	65,812,454.67			
减：所得税影响额	100,583,013.12	17,388,131.67	111,935.77	
少数股东权益影响额（税后）	74,024,759.43	27,556,524.84	51,163,128.02	
合计	523,699,952.14	428,500,033.39	124,175,029.50	--

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

## 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2018年底，我公司共持有及参与房地产项目44个（包括并表项目和参股项目），业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀和西南城市群等区域。

#### （二）行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

从宏观经济形势来看，我国经济发展在经历了多年增量扩能的高速增长后，仍处于并将长期处于重要战略机遇期，并转入以质量提升为主的高质量发展阶段。从房地产行业形势来看，国家对房地产行业的整体调控思路没有变化，但调整政策的靶向性、科学性以及自主性将进一步增强，核心导向是促进房地产行业平稳健康发展。从房地产业发展趋势来看，我国城市化率不断提升，生育政策逐步放开，家庭小型化和结构变化日趋显著，上述因素将进一步催生刚性需求，使得改善型居住需求进一步释放。房地产行业将呈现由高速增长转向高质量发展，行业细分市场进一步分化，城市分化加剧的特点，稳定的利润和现金流将成为发展趋势。

房地产行业周期转为缓慢，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，短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等影响。

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，2018年度，公司坚持深化机制，强化效率，进一步优化战略布局及对外合作，公司规模继续扩张，各项经营指标较2017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	无重大变化。
固定资产	无重大变化。
无形资产	无重大变化。
在建工程	无重大变化。

应收账款	同比增加 3640.54%，主要为公司应收购房款增加。
预付账款	同比增加 2239.92%，主要为公司预付土地款增加。
其他应收款	同比增加 327.65%，主要为公司应收合联营项目借款本金及利息增加。
递延所得税资产	同比增加 63.07%，主要为本期项目公司可抵扣暂时性差异增加

## 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，先后成功开发的业态涵盖普通住宅、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；项目品牌在已深耕的城市建立了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，为实现效益提供了保障。

二是坚持深化市场机制，加强市场化的运作能力。公司一方面进行组织机构调整，深化权责流程梳理、实施跟投机制，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，利用优势资源搭建业务平台，并同市场上的优势资源进行资源积极对接，以保障公司主营业务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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （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

2018年度，全国房地产调控政策频繁，中央和地方政策对楼市调控基调仍是促进房地产行业稳健发展。中央经济工作会议和全国住房和城乡建设工作会议的核心导向是促进房地产行业平稳健康发展，构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房住不炒”定位，因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。虽然国家对房地产行业的整体调控思路没有变化，但调整政策的靶向性、科学性以及自主性将进一步增强。报告期内的房地产行业呈现以下特点：一是房地产行业整体由高速增长转向高质量发展，企业追求规模和质量的均衡成长，高品质的产品、服务能力及精益化管理将成为决定房企发展的重要要素。二是房地产行业细分市场进一步分化，房企开始向投资商、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。三是房地产告别暴利时代，稳定的利润和现金流成为发展趋势。四是城市间的分化加剧，优质的工作岗位和教育、医疗、景观等资源将吸引更多的人口聚集，具备这些条件的城市将成为房企争夺的重点。五是短期来看，在限价政策下，通过高溢价实现盈利的模式遇到瓶颈，保持稳定的现金回流将成为房地产企业的最优选择。

#### （二）报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至2018年12月31日，公司总资产402.30亿元，较上年末增长17.00%，归属于上市公司股东的净资产22.85亿元，较上年末减少20.52%；2018公司实现营业总收入89.48亿元，较上年同期增长42.91%，实现利润总额15.42亿元，较上年同期增长47.07%，实现归属于上市公司股东净利润8.10亿元，较上年同期增长36.69%。

经营指标方面：公司在2018年1-12月（合并报表范围项目）实现签约销售面积123.38万平方米，签约销售金额1,487,690万元，回款金额1,613,312万元。

报告期内，公司经营规模及经营业绩较上一年度均有大幅增长，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。

业务拓展及建设方面：报告期内，公司进一步优化战略布局，北京、天津、宁波、苏州、长沙、武汉等深耕区域再有斩获，新进入杭州、东莞、石家庄和青岛等经济较为发达城市，总计进入城市达22个，规模效应初步显现；公司进一步丰富投资方式，加大对外合作力度，在招拍挂取得土地方式之外，通过收并购获取新项目，并与行业内知名企业进一步深化了合作关系；面对房地产行业调控持续的情况，公司各项目团队扛住压力，坚定信心，控成本，提收益，确保项目经营目标的达成，有力地支撑了公司业绩的提升。

管理提升方面：一是公司根据当前所处发展阶段、规模体量和管理成熟度，启动了组织架构优化工作，将管理体系调整为二级组织架构，公司总部要求专业高效，突出管理的精细化和专业化，城市公司要求执行力强，实现城市深耕和经营目标达成；二是进一步提高信息化管理水平，优化信息化管理工具，强化管控深度，有效提升管理效率，实现动态反映项目运营情况，达到实时监控、提前预警的目的；三是进一步提升管理人员专业化程度，通过人才引进、内部交流和培养，盘活了人力资源，为公司管理专业化的提升提供了人才保障；四是进一步夯实财务基础管理，完善预算管理规范体系建设，保障年度业绩目标的科学分解；五是进一步整合资源，降低管理成本，提高经营效益；六是加大对已清盘项目公司的压减力度，实现资源的优化集中管理。

资金统筹方面：报告期内，由于政策调控原因，房地产企业融资渠道大幅受限，公司一方面强化融资能力，在报告期内首次获得供应链ABS发债20亿元审批，非公开发行公司债券17亿元取得深交所无异议函，有效支撑了公司投资拓展及项目开发建设的资金需求；二是提升资金管理效率，报告期内完成公司资金池搭建，集中管理资金，全面提升资金使用效率。

产品研发方面：报告期内，公司围绕建立产品标准化、品质控制、制度流程体系展开各项工作，提升产品的标准化和可复制性，以品质助销售，以销售强品牌，以品牌促项目，实现了公司品牌与项目品质的有效联动。

风险防控方面：报告期内，公司一是严防法律风险，重要经济决策、内控制度、合同及授权委托书实现法律审核全覆盖；二是严防经营风险，2018年内开展了对部分项目公司的专项内控审计和绩效审计，对发现的问题及时整改纠偏，对收购类和合作类项目加强前期风险防范工作；三是严防安全质量风险。

### （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（包含参股项目）：

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	74.97	45.65
2		金地·中交麓谷香颂	是	48.51%	住宅、商业	4.53	20.35	0	20.35
3	重庆	中房·那里	否	40%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0
4		中交·漫山	否	70%	住宅、商业	37.19	75.65	26.41	49.24
5		中交·中央公园	否	71%	住宅、商业	51.85	197.39	22.93	174.46
6	苏州	中房·颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0
7		中交·璟庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	21.01	0
8		大河华章花园	否	35.7%	住宅	5.25	18.06	0	18.06
9		常熟及第阁	否	30.97%	住宅	6.67	20.20	0	20.20
10		浒关璞玉风华苑	否	34.3%	住宅	9.45	25.84	0	25.84
11		运东037号地块	是	69.86%	住宅	4.95	12.23	0	12.23
12	天津	中交·金梧桐公馆	否	51%	住宅	9.90	20.45	9.97	10.48
13		中交·美庐	否	51%	住宅、商业	2.11	5.02	0	5.02
14		中交·香颂	是	100%	住宅	8.39	18.31	0	18.31
15	宁波	中交·君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	5.90	7.27
16		中交·月湖美庐	否	70%	住宅	5.83	14.94	0	14.94
17		奉化M0一号地块	否	100%	工业	2.39	4.83	0	4.83
18		奉化M0二号地块	是	100%	工业	3.77	8.88	0	8.88
19		鄞州长丰L1地块	是	99.25%	住宅	1.18	3.47	0	3.47
20	舟山	中交·南山美庐	否	34%	住宅	15.88	46.43	46.43	0

21	温州	中交·御墅	否	70%	住宅	2.39	8.57	0	8.57
22	南京	中交·荣域	否	70%	住宅	17.53	61.29	0	61.29
23	嘉兴	中交·四季美庐	否	90%	住宅、商业	8.18	16.18	0	16.18
24	成都	牧山美庐项目	否	50%	住宅、商业	6.58	13.43	0	13.43
25		新津团结岛项目	是	33%	住宅、商业	7.00	19.97	0	19.97
26	佛山	中雅江湾豪园	否	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0	19.23
27		中雅江湾豪庭	否	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0	22.62
28	惠州	中交·香颂花园	否	51%	住宅、商业	6.22	16.88	0	16.88
29	昆明	中交·锦绣雅郡	否	73%	住宅、商业	11.78	41.34	0	41.34
30		中交金地·中央公园	否	36.4%	住宅、商业	6.55	42.98	0	42.98
31	武汉	中交·江锦湾	否	51%	住宅、商业	5.16	25.37	24.94	0
32		中交·香颂	是	53%	住宅、商业	7.76	16.20	0	16.20
33	宜兴	中交·上东湾	否	84.62%	住宅	2.73	9.63	9.63	0
34	大丰	中交·美庐城	否	100%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
35	北京	中交·富力雅郡	否	50%	住宅	9.40	34.03	0	34.03
36		延庆03街区项目	是	49.9%	住宅、商业	5.95	17.30	0	17.30
37	杭州	临平A-3-07号地块	是	100%	住宅	4.77	14.21	0	14.21
38		中交财富大厦	是	100%	商业	1.41	8.12	0	8.12
39		中交·理想时代芳华	是	50%	住宅	3.77	12.52	0	12.52
40	石家庄	中交财富中心	是	51%	其他商服	2.00	18.30	18.30	0
41	青岛	中交·阳光屿岸	是	100%	住宅	14.46	24.72	24.58	0.14
42	东莞	万科四季华城	是	39.6%	住宅、商业	5.03	13.84	0	13.84
43		万科首铸翡翠东望	是	9.25%	商住	6.75	33.75	0	33.75
44	西安	中交科技城	是	15%	工业	8.54	16.50	0	16.50
合计						396.04	1229.08	360.25	868.33

注：权益比例为截止报告期末的数据，公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。本报告的权益比例概念下同。

#### （四）截至本报告期末主要房地产项目开发情况（并表项目）

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	74.97	2012-4	689,748	311,226
2	重庆	中房·那里	住宅、商业	40%	3.98	21.25	21.25	2014-7	146,309	147,537
3		中交·漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	26.41	2015-12	551,313	315,004

4		中交·中央公园	住宅、商业	71%	51.85	197.39	22.93	2017-9	1,802,367	748,697
5	苏州	中房·颐园	住宅	70%	10.45	31.59	31.52	2014-4	286,809	303,935
6		中交·璟庭	住宅	70%	6.21	21.01	21.01	2016-9	127,600	157,740
7		大河华章花园	住宅	35.7%	5.25	18.06	0	2018-3	254,427	156,745
8		运东037号地块	住宅	69.86%	4.95	12.23	0	--	176,207	83,634
9	天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51%	9.90	20.45	9.97	2016-6	148,876	118,181
10		中交·美庐	住宅、商业	51%	2.11	5.02	0	2018-6	55,179	29,304
11		中交·香颂	住宅	100%	8.39	18.31	0	2018-10	215,057	101,877
12	宁波	中交·君玺	住宅	70%	4.61	13.17	5.90	2017-1	264,000	227,515
13		中交·月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	140,787
14		奉化M0一号地块	工业	100%	2.39	4.83	0	--	23,699	2,004
15		奉化M0二号地块	工业	100%	3.77	8.88	0	--	43,096	2,958
16		鄞州长丰L1地块	住宅	99.25%	1.18	3.47	0	--	73,240	39,919
17	温州	中交·御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	124,733
18	南京	中交·荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	180,635
19	嘉兴	中交·四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	116,795
20	惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-11	75,006	48,994
21	昆明	中交·锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	243,422	116,623
22	武汉	中交·江锦湾	住宅、商业	51%	5.16	25.37	24.94	2013-4	176,115	167,705
23		中交·香颂	住宅、商业	53%	7.76	16.20	0	--	81,098	19,084
24	宜兴	中交·上东湾	住宅	84.62%	2.73	9.63	9.63	2015-6	57,281	55,696
25	大丰	中交·美庐城	住宅、商业	100%	6.75	22.41	22.41	2015-4	141,315	126,760
26	北京	延庆03街区项目	住宅、商业	49.9%	5.95	17.30	0	--	277,109	16,250
27	杭州	临平A-3-07号地块	住宅	100%	4.77	14.21	0	--	305,000	91,216
28		中交财富大厦	商业	100%	1.41	8.12	0	2016-12	109,700	61,591
29	石家庄	中交财富中心	其他商服	51%	2.00	18.30	18.30	2014-12	180,784	144,309
30	青岛	中交·阳光屿岸	住宅	100%	14.46	24.72	24.58	2012-12	155,933	149,726
合计					294.81	887.39	313.82	-	7,443,367	4,307,180

注：上表中涉及项目建筑面积、投资金额的相关数据可能根据项目具体开发情况进行动态调整。

(五) 本报告期主要房地产项目销售情况（并表项目）

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	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	2013-12
				商业及其他	其他（车位等）	32		
2		中交·中央公园	80%	住宅	17.59	126,681	18.03	2022-7
				商业及其他	商业：1.36 其他（车位等）	21,297		
3	重庆	中房·千寻	71%	住宅	0	0	0	2013-5
				商业及其他	其他（车位等）	2,137		
4		中房·那里	40%	住宅	0	0	0.01	2017-1
				商业及其他	商业：0.01 其他（车位等）	1,823		
5		中交·漫山	70%	住宅	4.29	56,274	3.55	2021-12
				商业及其他	商业：0.05 其他（车位等）	3,459		
6		中交·中央公园	71%	住宅	25.35	329,280	15.80	2025-3
				商业及其他	商业：0.24 其他（车位等）	6,768		
7	苏州	中房·颐园	70%	住宅	0.04	672	0.22	2017-11
				商业及其他	其他（车位等）	159		
8		中交·璟庭	70%	住宅	0.55	8,678	14.31	2018-6
				商业及其他	其他（车位等）	629		
9	天津	中交·金梧桐公馆	51%	住宅	0.26	3,261	6.57	2019-2
				商业及其他	其他（车位等）	296		
10	宁波	中交·君玺	70%	住宅	2.52	74,328	0	2019-1
				商业及其他	其他（车位等）	3,605		
11		中交·月湖美庐	70%	住宅	7.69	144,471	0	2019-11
				商业及其他	其他（车位等）	7,799		
12	温州	中交·御墅	70%	住宅	0.08	2,561	0	2019-5
				商业及其他	其他（车位等）	244		
13	南京	中交·荣域	70%	住宅	16.88	141,939	0	2021-8
				商业及其他	其他（车位等）	3,983		
14	嘉兴	中交·四季美庐	90%	住宅	3.41	87,840	0	2019-12
				商业及其他	其他（车位等）	0		
15	惠州	中交·香颂花园	51%	住宅	11.40	83,980	0	2019-12

				商业及其他	0	0		
16	昆明	中交·锦绣雅郡	73%	住宅	23.07	237,685	0	2020-5
				商业及其他	0.28	3,856		
17	武汉	中交·江锦湾	51%	住宅	0	0	3.49	2016-12
				商业及其他	2.83	33,194		
18	宜兴	中交·上东湾	84.62%	住宅	0.03	174	0.05	2017-8
				商业及其他	其他（车位等）	305		
19	大丰	中交·美庐城	100%	住宅	0.11	668	2.78	2017-10
				商业及其他	0.54	11,034		
20	杭州	中交财富大厦	100%	住宅	0	0	0	2019-10
				商业及其他	1.55	41,561		
21	石家庄	中交财富中心	51%	住宅	0	0	10.42	2018-5
				商业及其他	1.30	23,921		
22	青岛	中交·阳光屿岸	100%	住宅	1.56	21,550	2.33	2019-1
				商业及其他	其他（车位等）	1,546		
合计					123.38	1,487,690	77.56	

## (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	91.89%
2	重庆	中房·那里	商业	40%	2.91	76%
3	北京	华通大厦A座	写字楼	100%	1.10	100%
4	北京	华通大厦B座	写字楼	100%	0.57	100%

## (七) 跟投项目情况

序号	地区	项目名称	各类别主体的投资金额及占比	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6300万元，占比90%；嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）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	中雅江湾豪园	中交地产股份有限公司出资9000万元，占比47.37%；上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）出资500万元，占比2.63%；广州番禺雅居乐房地产开发有限公司出资9482.9万元，占比49.91%；广州同兴企业管理有限公司出资7.6万元，占比0.04%；广州恒泰企业	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

			管理有限公司出资9.5万元，占比0.05%。			
3		中雅江湾豪庭	中交地产股份有限公司出资9000万元，占比47.37%；上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）出资500万元，占比2.63%；广州番禺雅居乐房地产开发有限公司出资9482.9万元，占比49.91%；广州同兴企业管理有限公司出资7.6万元，占比0.04%；广州恒泰企业管理有限公司出资9.5万元，占比0.05%。	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7300万元，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（有限合伙）出资800万元，占比8%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
5	苏州	常熟及第阇	苏州华投投资有限公司（其中中交地产股份有限公司股权占比93%，苏州华凯投资有限公司股权占比7%）认缴出资1665万元，占比33.3%；苏州中南世纪城房地产开发有限公司认缴出资1581.75万元，占比31.64%；苏州恒熠企业管理咨询有限公司出资1670万元，占比33.4%；苏州中南锦府投资中心（有限合伙）认缴出资83.25万元，占比1.67%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
6		运东037号地块	中房（苏州）地产有限公司出资19960万元，占比99.8%；苏州华凯投资有限公司出资400万元，占比0.2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
7	长沙	金地·中交麓谷香颂	中交地产股份有限公司出资9702万元，占比48.51%；长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）出资98万元，占比0.49%；金地（集团）湖南置业有限公司出资9392万元，占比46.96%；嘉兴稳投五号投资合伙企业（有限合伙）出资808万，占比4.04%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
8	武汉	中交·香颂	华通置业有限公司认缴出资2120万元，占比53%；武汉德禄房地产开发有限公司认缴出资1800万元，占比45%；武汉嘉晨置业合伙企业认缴出资80万元，占比2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
9	宁波	鄞州长丰L1地块	中交地产股份有限公司出资4962.5万元，占比99.25%；宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）企业出资37.5万元，占比0.75%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
10	北京	延庆03街区项目	华通置业有限公司认缴出资4990万元，占比49.9%；北京富力通达房地产开发有限公司认缴出资4990万元，占比49.9%；北京嘉晨置业合伙企业认缴出资20万元，占比0.2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

11		万科四季华城	深圳中交房地产有限公司出资39.6万元，占比39.6%；中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）出资0.4万元，占比0.4%；东莞市中万创诚实业投资有限公司出资20万元，占比20%；东莞市科岑实业投资有限公司出资40万元，占比40%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
12	东莞	万科首铸翡翠东望	首铸一号(东莞)房地产有限公司出资68万元，占比68%；广东宏远投资有限公司出资17万元，占比17%；深圳中交房地产有限公司出资9.25万元，占比9.25%；中交鼎信股权投资管理有限公司出资5万元，占比5%；中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）出资0.75万元，占比0.75%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

#### （八）截止2018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	63.49	1.5-15年	4.99%-7.60%
信托融资	3.00	3年	5.23%-8.00%
融资租入固定资产租赁借款	6.73	1-5年	7.01%-8.17%
关联方借款	30.97	0.5-5年	5.60%-9.63%
公开发行公司债	11.70	5年	4.03%-4.61%
非公开发行公司债	16.53	不超过3年	4.18%-6.81%
其他	10.80	2年	8.00%

（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766,320.59万元，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

	2018 年		2017 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	8,947,567,912.60	100%	6,260,811,825.25	100%	42.91%
分行业					
地产销售	8,837,271,978.57	98.77%	6,148,304,803.31	98.20%	43.74%
租赁收入	78,479,475.77	0.88%	71,183,593.45	1.14%	10.25%
物业管理	8,001,149.23	0.09%	6,897,244.82	0.11%	16.01%
其他	23,815,309.03	0.27%	34,426,183.67	0.55%	-30.82%
分产品					
地产销售	8,837,271,978.57	98.77%	6,148,304,803.31	98.20%	43.74%
租赁收入	78,479,475.77	0.88%	71,183,593.45	1.14%	10.25%
物业管理	8,001,149.23	0.09%	6,897,244.82	0.11%	16.01%
其他	23,815,309.03	0.27%	34,426,183.67	0.55%	-30.82%
分地区					
华中	1,682,012,000.76	18.80%	744,517,082.59	11.89%	125.92%
华东	2,667,904,424.59	29.82%	4,529,702,108.43	72.35%	-41.10%
西南	2,098,633,018.73	23.45%	801,698,934.65	12.81%	161.77%
华南	62,205,857.64	0.70%	128,807,587.74	2.06%	-51.71%
华北	2,436,812,610.88	27.23%	56,086,111.84	0.90%	4,244.77%

## (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	8,837,271,978.57	6,144,605,477.63	30.47%	43.74%	36.06%	增加 3.92 个百分点
租赁收入	78,479,475.77	30,127,470.78	61.61%	10.25%	10.16%	增加 0.03 个百分点
物业管理	8,001,149.23	6,474,830.08	19.08%	16.01%	4.26%	增加 9.12 个百分点
其他	23,815,309.03	3,027,600.66	87.29%	-30.82%	-41.77%	增加 2.39 个百分点
分产品						

地产销售	8,837,271,978.57	6,144,605,477.63	30.47%	43.74%	36.06%	增加 3.92 个百分点
租赁收入	78,479,475.77	30,127,470.78	61.61%	10.25%	10.16%	增加 0.03 个百分点
物业管理	8,001,149.23	6,474,830.08	19.08%	16.01%	4.26%	增加 9.12 个百分点
其他	23,815,309.03	3,027,600.66	87.29%	-30.82%	-41.77%	增加 2.39 个百分点
分地区						
华中	1,682,012,000.76	1,076,351,429.16	36.01%	125.92%	101.28%	增加 7.83 个百分点
华东	2,667,904,424.59	1,265,172,309.12	52.58%	-41.10%	-60.27%	增加 22.88 个百分点
西南	2,098,633,018.73	1,635,255,057.72	22.08%	161.77%	105.52%	增加 21.33 个百分点
华南	62,205,857.64	11,101,682.31	82.15%	-51.71%	-20.19%	减少 7.05 个百分点
华北	2,436,812,610.88	2,196,354,900.83	9.87%	4,244.77%	8,333.90%	减少 43.71 个百分点

变更口径的理由

同一控制下合并。

### (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	2018 年	2017 年	同比增减
地产销售	销售量	元	8,837,271,978.57	6,148,304,803.31	43.74%
	生产量	元	7,060,752,748.38	5,340,108,947.26	32.22%
	库存量	元	2,547,390,376.78	1,788,086,121.42	42.46%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

销售量同比增加主要因为本期多项目达到交付条件，结转收入增加。

生产量、库存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。

### (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

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 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	2,041,552,923.48	33.01%	1,565,401,175.68	34.37%	30.42%
地产销售	建筑安装工程费	2,945,672,495.97	47.63%	2,105,918,459.05	46.24%	39.88%
地产销售	其它成本	1,157,380,058.18	18.72%	852,862,088.40	18.72%	35.71%
房屋租赁、管理	折旧费	15,883,499.96	0.26%	15,320,505.03	0.34%	3.67%
房屋租赁、管理	职工薪酬	3,859,148.95	0.06%	3,413,656.52	0.07%	13.05%
房屋租赁、管理	其他	19,887,252.61	0.32%	11,855,627.07	0.26%	67.75%

说明

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1、本年发生的非同一控制下的企业合并：公司通过与北京中润建科投资有限公司签订一致行动协议，取得对中交石家庄房地产开发有限公司的控制权；华通置业有限公司通过与北京远乾置业有限公司签订一致行动协议书，取得对中交地产(海口)有限公司的控制权。

2、同一控制下的企业合并：2018年12月，公司收购北京联合置业有限公司100%股权，北京联合置业有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中交集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为12月31日。

3、引入外部投资者，股权比例减少，不再纳入合并范围的公司：佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司。

4、新设立成立子公司：中交(天津)置业有限公司、武汉中交德禄香颂置业有限公司、宁波中交城市未来置业有限公司、深圳中交房地产有限公司、中交美庐(杭州)置业有限公司、宁波中交美郡置业有限公司、苏州中交雅郡地产有限公司。

5、清算注销子公司：中交汇锦置业宜兴有限公司。

## (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)	257,882,939.47
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.86%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.70%

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	96,507,819.20	0.70%
2	客户二	67,073,760.35	0.48%
3	客户三	32,021,792.45	0.23%
4	客户四	31,529,842.00	0.23%

5	客户五	30,749,725.47	0.22%
合计	--	257,882,939.47	1.86%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,898,598,499.41
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	35.39%
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	9.32%

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	500,133,030.47	9.32%
2	供应商二	491,748,973.51	9.17%
3	供应商三	450,129,560.93	8.39%
4	供应商四	249,508,916.75	4.65%
5	供应商五	207,078,017.75	3.86%
合计	--	1,898,598,499.41	35.39%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	298,295,402.11	285,169,183.58	4.60%	
管理费用	357,559,437.35	299,863,561.39	19.24%	
财务费用	-65,558,863.20	62,889,691.10	-204.24%	本期对联营企业利息收入增加

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	16,689,614,512.90	12,918,353,316.94	29.19%

经营活动现金流出小计	10,893,125,127.17	16,374,756,938.73	-33.48%
经营活动产生的现金流量净额	5,796,489,385.73	-3,456,403,621.79	-267.70%
投资活动现金流入小计	4,580,087,536.94	1,193,461,214.82	283.77%
投资活动现金流出小计	4,656,940,714.22	2,685,803,975.94	73.39%
投资活动产生的现金流量净额	-76,853,177.28	-1,492,342,761.12	-94.85%
筹资活动现金流入小计	10,527,893,384.46	14,459,239,923.66	-27.19%
筹资活动现金流出小计	15,227,576,912.83	8,391,743,414.09	81.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,699,683,528.37	6,067,496,509.57	-177.46%
现金及现金等价物净增加额	1,019,952,680.08	1,118,750,126.66	-8.83%

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

经营活动现金流出较上期变动-33.48%，主要原因：本期新增项目较上年减少，支付的土地款及保证金减少。

投资活动现金流入较上期变动283.77%，主要原因：本期收回合营项目借款本金及利息增加；全资子公司华通公司、联合置业非同一控制下合并下属项目公司。

投资活动现金流出较上期变动73.39%，主要原因：本期向合营项目提供的借款增加。

筹资活动现金流出较上期变动81.46%，主要原因：本期偿还债务、支付利息增加；本期收购联合置业100%股权。

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

	2018 年末		2017 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	6,197,272,575.71	15.40%	5,446,592,944.03	15.84%	减少 0.44 个百分点	-
存货	24,582,989,441.63	61.11%	24,444,616,875.31	71.10%	减少 9.99 个百分点	-

投资性房地产	378,494,935.30	0.94%	396,614,807.96	1.15%	减少 0.21 个百分点	-
长期股权投资	882,819,494.49	2.19%	864,433,425.25	2.51%	减少 0.32 个百分点	-
固定资产	57,522,365.42	0.14%	58,790,481.72	0.17%	减少 0.03 个百分点	-
短期借款			1,451,000,000.00	4.22%	减少 4.22 个百分点	-
长期借款	6,504,592,287.02	16.17%	5,683,773,902.56	16.53%	减少 0.36 个百分点	-

## 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

项目	2018年	2017年	备注
货币资金	915,834,595.45	1,185,107,643.85	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。
存货	7,035,190,968.77	7,964,230,338.03	本公司下属房地产项目公司以所开发的土地作为抵押物进行融资。
固定资产	2,447,103.39	2,929,190.67	本公司下属公司以房屋建筑物作为抵押物进行融资。
投资性房地产	36,975,631.06	41,360,651.47	
合计	7,990,448,298.67	9,193,627,824.02	

## 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
2,222,617,200.00	1,863,594,892.62	19.27%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
中交富力（北京）	房地产开	新设	50,000,0	50.00%	自筹	北京富力城房地	长期	房地产	已设立	-	-	否	2018年01月26	2018-012

置业有限公司	发		00.00			产开发有限公司		开发					日	号公告
宁波中交城市未来置业有限公司	房地产开发	新设	250,000,000.00	100.00%	自筹	无	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年01月26日	2018-013号公告
深圳中交房地产有限公司	房地产开发	新设	300,000,000.00	100.00%	自筹	无	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年02月09日	2018-023号公告
中交(天津)置业有限公司	房地产开发	新设	98,000,000.00	100.00%	自筹	无	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年05月12日	2018-052号公告
中交城市更新(深圳)有限公司	房地产开发	新设	30,000,000.00	30.00%	自筹	中国建基控股有限公司	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年06月26日	2018-065号公告
中交美庐(杭州)置业有限公司	房地产开发	新设	200,000,000.00	100.00%	自筹	无	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年06月26日	2018-065号公告
杭州康欣置业有限公司	房地产开发	收购	5,000,000.00	50.00%	自筹	理想四维地产集团有限公司	长期	房地产开发	已完成工商变更	-	-	否	2018年06月26日	2018-066号公告
四川雅恒房地产开发有限公司	房地产开发	增资	100,000,000.00	33.00%	自筹	四川雅居乐房地产开发有限公司、金融街成都置业有限公司	长期	房地产开发	已完成工商变更	-	-	否	2018年06月26日	2018-065号公告
长沙金地金泰置业有限公司	房地产开发	新设	97,020,000.00	48.51%	自筹	金地(集团)湖南置业有限公司、长沙雅颂房地产咨询合伙企业、嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年08月30日	2018-098号公告
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	房地产开发	新设	396,000,000.00	39.60%	自筹	东莞市科岑实业投资有限公司、东莞市中万创诚实业投资有限公司、中致(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年08月30日	2018-090号公告
首铸二号(东莞)房地产有限公司	房地产开发	新设	92,500,000.00	9.25%	自筹	广东宏远投资有限公司、首铸一号(东莞)房地产有限公司、中	长期	房地产开发	已设立	-	-	否	2018年08月30日	2018-100号公告

						交鼎信股权投资 管理有限公司								
武汉中交德禄香 颂置业有限公司	房地 产开 发	新设	21,200,0 00.00	53.00%	自筹	武汉德禄房地 产开发有限公司、 武汉嘉晨置业合 伙企业（有限合 伙）	长期	房地 产 开 发	已设立	-	-	否	2018年 08月30 日	2018-090 号公告
苏州中交雅郡地 产有限公司	房地 产开 发	新设	199,600, 000.00	99.8%	自筹	苏州华凯投资有 限公司（有限合 伙）	长期	房地 产 开 发	已设立	-	-	否	2018年 11月27 日	2018-130 号公告
宁波中交美郡置 业有限公司	房地 产开 发	新设	4,962,50 0.00	99.25%	自筹	宁波中旻投资管 理合伙企业（有 限合伙）	长期	房地 产 开 发	已设立	-	-	否	2018年 11月27 日	2018-130 号公告
北京联合置业有 限公司	房地 产开 发	收购	866,346, 200.00	100.00%	自筹	无	长期	房地 产 开 发	已完成 工商变 更	-	-	否	2018年 12月12 日	2018-142 号公告
合计	--	--	2,222,61 7,200.00	--	--	--	--	--	--	-	-	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	2,474,432,480.84	991,879,026.13	1,330,749,919.77	333,875,799.66	236,700,930.13
中房(苏州)地产有限公司	子公司	房地产开发	950000000	7,488,367,710.21	1,900,833,289.82	2,104,379,332.17	623,183,858.00	457,126,770.20
中房(天津)置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	1,629,923,931.84	187,634,371.53	666,479,146.17	162,918,225.77	122,031,339.94
重庆中交西南置业有限公司	子公司	房地产开发	250000000	6,237,585,201.60	458,468,016.65	1,656,128,179.86	283,640,719.39	241,090,684.94
北京联合置业有限公司(本部)	子公司	房地产开发	619945841	1,050,699,355.83	723,034,682.50	11,707,547.19	179,440,783.85	181,290,538.84
中交石家庄房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	403,168,197.35	72,480,670.36	1,740,912,498.43	510,252,976.05	451,475,383.15

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
佛山中交房地产开发有限公司	引入外部投资者使得我司对佛山中交房地产开发有限公司的股权由 90%稀释为 47.37%。	引入外部投资者有利于与我方实现优势互补，提升项目开发及运营效率，提升资金使用效率。

佛山香颂置业有限公司	引入外部投资者使得我司对佛山香颂置业有限公司的股权由 90%稀释为 47.37%。	引入外部投资者有利于与我方实现优势互补，提升项目开发及运营效率，提升资金使用效率。
成都中交花源美庐置业有限公司	引入外部投资者使得我司对成都中交花源美庐置业有限公司的股权由 100%稀释为 50%。	引入外部投资者有利于与我方实现优势互补，提升项目开发及运营效率，提升资金使用效率。
中交汇锦置业宜兴有限公司	注销。	该公司开发的地产项目近尾声，注销该公司有利于整合资源，提高整体资产运营效率。
中交(天津)置业有限公司	新设公司，持股比例 100%。	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。
武汉中交德禄香颂置业有限公司	新设公司，持股比例 53%。	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。
宁波中交城市未来置业有限公司	新设公司，持股比例 100%。	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。
深圳中交房地产有限公司	新设公司，持股比例 100%。	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。
中交美庐(杭州)置业有限公司	新设公司，持股比例 100%。	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。
宁波中交美郡置业有限公司	新设公司，持股比例 99.25%。	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。
苏州中交雅郡地产有限公司	新设公司，持股比例 99.8%。	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。
中交富力(北京)置业有限公司	新设公司，持股比例 50%。	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。
中交城市更新(深圳)有限公司	新设公司，持股比例 30%。	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。
杭州康欣置业有限公司	新设公司，持股比例 50%。	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。
四川雅恒房地产开发有限公司	新设公司，持股比例 33%。	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。
长沙金地金泰置业有限公司	新设公司，持股比例 48.51%。	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。
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	新设公司，持股比例 39.6%。	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。
首铸二号（东莞）房地产有限公司	新设公司，持股比例 9.25%。	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。
北京联合置业有限公司	收购其 100%股权，纳入合并范围。	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

## 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

2019年，在房地产市场保持稳定运行前提下，预计各项调控政策仍将以“稳”为主，同时也将增加因城施策、理性施策的结构优化。短期来看，受“稳”的调控总基调影响，市场预期逐步回归理性，长期来看，城镇化进程、人口结构等房地产行业的基础性因素并未发生根本改变。随我国城市化率不断提升，生育政策逐步放开，家庭小型化和结构变化日趋显著，上述因素将进一步催生刚性需求，使得改善型居住需求进一步释放，未来房地产行业仍存在发展空间。特别是伴随着人们对美好生活的消费升级，城市更新、改善性住房、健康养老等需求将日趋旺，不同区域的房地产市场差异加大，居民购房更加理性。面对市场需求的变化，房地产业发展逐渐由普遍规模化扩张向结构优化转变，房地产企业迫切需要以进一步满足“人”的生活及生产需求为中心，提供更广、更多、更好的服务，提升更高的物业价值，从而在市场竞争中占据优势，实现从单纯销售赢利到依靠服务升级和资产增值赢利的转变，实现从同质化供给到个性化、差异化供给的转变。

### （二）公司发展思路

2019年，在对外部形势、行业发展和公司情况进行科学研判的基础上，公司各项工作将围绕以下几个方面开展：聚集一个目标，以公司战略目标为导向，聚焦传统房地产开发业务，确立“规模化、专业化、标准化和快速化”的发展方向；坚持两个方向，即坚持市场化改革方向和资本运作方向；提升三项能力，即投资能力、融资能力和运营能力；强化四项建设，不断加强组织体系建设、产品体系建设、成本管理体系建设和人才体系建设；争取五大突破，做到发展理念突破口、开发模式突破、资本市场突破、体制机制突破和业务创新突破。

### （三）2019年重点工作安排

1、主业拓展方面：密切关注市场变化，优化投资布局和投资结构，提高公司项目数量、资产规模和抗风险能力，借助城市深耕基础，强化投资靶向性和准确性，降低风险；继续深化与现有合作伙伴的合作关系，适度增加收购项目，实现优势协

同，收益共享。

2、运营效率方面：坚持项目优先的工作思路，总部各部门强化经营意识，加强专业能力，各城市公司强化执行意识，确保目标节点的达成。通过高效资金周转，提升运营效率，推进公司规模化发展。

3、融资拓展方面：继续发掘各类提升资金规模的渠道，推进融资拓展，探索融资创新，寻求可匹配、能落地的各种融资模式；积极研究利用资本市场，拓展创新融资渠道。

4、成本控制方面：以项目全周期开展全成本管控，建立与品牌线统一的产品线标准化手册，以目标成本为抓手，优化设计方案，完善供应商库，合理控制采购成本，利用信息化手段及时收集整理成本数据，提高动态成本准确性，确保目标成本的实现。

5、信息化管理方面：从内部精益化管理的角度，通过信息化手段提高管理的科学性和规范性。一是进一步完善EPR系统建设，强化系统管理强度，细化数据管控，为决策提供更精准的数据支撑；二是进一步优化流程体系，提升协同效能；三是建立数据中心，实现数据共享；四是开展系统安全等级保护工作，提高信息安全水平。

6、组织建设方面：一是进一步完善两级管理模式，明确总部和城市公司的权责边界，确保运转高效；二是深化制度流程体系建设，深化各专业的制度、流程、指引文件；三是加强人才队伍建设，满足公司快速发展对人才的需求；四是打造“务实、高效、创新、担当”的工作作风；五是加大风险防范力度，建议部门的联合检查机制，做好风险防范及应急机制优化工作。

7、党建工作方面：严格落实党建工作，助推基层党组织标准化建设，创新党建工作方式、方法，提升党建工作效率，强化监督检查工作，做好党风廉政建设及反腐败工作。

8、安全质量方面：落实设立安全总监制度，加大对项目安全巡检和项目外检频次，督办安全隐患的整改工作，继续实施安全生产一票否决制；进一步完善公司质量安全体系建设，通过质量策划、控制、保证和改进，不断提高质量管理能力和水平。

#### （四）公司面临的风险及应对措施

1、外部风险：政策方面，房地产行业受政府宏观政策影响较大，中央及地方陆续出台的调控政策及相关金融调控政策，将对房地产开发企业的经营发展产生直接影响；宏观经济方面，房地产受宏观经济发展周期影响较大，在宏观经济周期上升阶段，房地产行业的投资及市场需求都将看好，反之则经营风险加大；市场竞争方面，房地产行业竞争日趋激烈，同时购房者更加理性和成熟，对于产品品质、附属服务等提出更高的要求。

应对措施：加强对宏观经济周期、行业调控政策的研究和判断，及时采取有效的经营策略，针对宏观经济的发展阶段和行业周期转换相应调整公司的经营策略和投资行为，以快速适应外部环境的变化。

2、内部风险：与行业内优秀企业相比，我司现有规模仍偏小，抗市场风险能力较差；土地储备虽然在近两年增长较快，但总体来看仍然偏少，难以发挥多项目规模化开发的的优势；在专业管理水平方面与行业内先进企业尚存在差距；资产负债率较高，偿债压力可能较大。

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

## 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
2018年01月02日	书面问询	个人	问询经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018年01月15日	书面问询	个人	问询股东情况。提供已披露的定期报告及信息

			披露相关资料。
2018 年 01 月 24 日	电话沟通	个人	问询公司年度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 05 日	电话沟通	个人	问询公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 06 日	书面问询	个人	子公司股权转事项进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 06 日	电话沟通	个人	对公司分红提出建议。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 08 日	电话沟通	个人	问询公司业绩预告情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 04 月 12 日	电话沟通	个人	问询公司季报情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 07 月 04 日	电话沟通	个人	问询半年报业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 07 月 05 日	电话沟通	个人	问询项目开发进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 07 月 13 日	书面问询	个人	公司是否涉及国企混改。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 07 月 16 日	电话沟通	个人	问询业绩预披露情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 09 月 13 日	电话沟通	个人	公司定增进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 10 月 09 日	书面问询	个人	更换会计师事务所情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 11 月 09 日	电话沟通	个人	公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 11 月 26 日	电话沟通	个人	销售情况的披露。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 12 月 12 日	电话沟通	个人	控股股东吸收合并进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 12 月 26 日	书面问询	个人	收购联合置业进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
接待次数			132
接待机构数量			0
接待个人数量			132
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2018年度利润分配方案如下：按年末总股本 445,790,827股为基数，每10股派送1.9元（含税）现金红利，每10股送红股2股，共派发现金84,700,257.13元，送红股89,158,165股，不以资本公积金转增股本。

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

公司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。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018年	84,700,257.13	809,869,355.55	10.46%	0.00	0.00%	84,700,257.13	10.46%
2017年	154,540,820.20	592,473,854.33	26.08%	0.00	0.00%	154,540,820.20	26.08%
2016年	5,943,877.70	140,004,349.45	4.25%	0.00	0.00%	5,943,877.70	4.25%

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)	2
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.90
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	445,790,827
现金分红金额 (元) (含税)	84,700,257.13
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0
现金分红总额 (含其他方式) (元)	84,700,257.13
可分配利润 (元)	293,746,069.24
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	48.72%
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 445,790,827 股为基数, 每 10 股派送 1.9 元 (含税) 现金红利, 送红股 2 股, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 0 股。共派发现金 84,700,257.13 元, 送红股 89,158,165 股, 转增股本 0 股。	

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司 (注: 2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。)		公司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	2018 年 12 月, 中交房地产吸收合并中住地产, 中住地产持有的我司股份已完成过户登记, 中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。

收购报告书 或权益变动 报告书中所 作承诺	中住地产开发有限公司（注：2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。）	对于上海中住，中住地产承诺如下：A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于2007年5月31日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从2007年5月31日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。	2008年05月19日	持续履行	2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
	中国房地产开发集团公司（注：2015年7月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产100%股权，中交房地产成为我公司间接控股股东；2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。）	通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 我公司重组完成后，在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B. 对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完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	2008年05月19日	持续履行	2015年7月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产100%股权，成为我公司的间接控股股东。2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。2015年，公司就中房集团承诺事项向中交房地产进行了问询，中交房地产回函表示：根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适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

			<p>在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。</p>			<p>行的同业竞争问题解决方案，后由于重组方案存在重大不确定事项，我公司于 2016 年 6 月终止本次重大资产重组。为尽量减少和避免同业竞争情况,2017 年 4 月，中交房地产与我公司于签订《托管协议》，将中交置业有限公司的经营管理权委托给我公司行使。2017 年 12 月，中交置业与我公司签订《股权转让协议》，将华通置业有限公司 100%股权转让给我公司。对于中交房地产及下属控股子公司与我公司业务同业竞争事项，中交房地产将继续按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。</p>
	<p>中交房地产集团有限公司</p>		<p>为了保证上市公司在本次合并后的独立性，地产集团承诺如下：“一、保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司任职并领取薪酬，不会在本公司及本公司控制的其他企业（不含上市公司及其下属企业，下同）担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不</p>	<p>2018 年 08 月 07 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

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

		<p>司下属除绿城中国外唯一的国内房地产业务开发平台。</p> <p>在梳理、整合本公司控制的与上市公司之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。</p> <p>2、本公司承诺中交置业除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日，本公司已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由上市公司对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入上市公司。</p> <p>3、综合考虑上市公司和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。</p> <p>4、本公司承诺中房集团下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资有限公司、中国住房投资有限公司不再</p>		
--	--	--	--	--

			从事新的房地产开发项目， 本公司未来拟变更其经营范围 或将其注销或转让给与本公司 无关联的第三方。5、本公司承 诺中交海外不会在中国境内从 事房地产开发项目，不会从事 与上市公司构成竞争的业务。除 上述情况以外，本公司及本公 司控制的其他企业的主营业务 不存在与上市公司主营业务相 同或相近的情况。在房地产开发 业务为上市公司主营业务期间， 本公司及本公司控制的其他企 业将逐步规范和避免从事与其 构成竞争的业务。本承诺函一 经签署即在本公司作为上市公 司控股股东期间持续有效且不可 撤销。”			
	中交房地产集团有限公司		本次合并完成后，为保证中交 地产业务的持续发展，规范地 产集团及其控制的其他企业与 中交地产的关联交易，地产集 团承诺如下：“一、本公司将 诚信和善意履行作为上市公司 控股股东的义务，本公司及本 公司控制的其他企业将采取措 施规范与上市公司之间的关联 交易。二、对于正常经营范围 内无法避免或有合理理由存在 的关联交易，将本着公开、公 平、公正的原则确定交易价格， 依法与上市公司签订规范的关 联交易合同，保证关联交易价 格的公允性。三、严格按照有 关法律、法规和公司章程的规 定履行批准程序，包括但不限于 必要的关联董事/关联股东回 避表决等义务，并按照有关法 律、法规和公司章程的规定履 行关联交易的信息披露义务。四、	2018年08月07日	持续履行	按承诺履行

		<p>保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>			
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，地产集团补充承诺如下：“一、本公司将继续深入推进国有企业改革，落实国企改革‘双百行动’部署，并以此为契机，在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前，本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公司违反本承诺而实际遭受的损失。本承</p>	<p>2018 年 10 月 22 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

			诺函一经签署即在本公司作为中交地产控股股东期间持续有效且不可撤销。”			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)要求，本公司将“应收票据”和“应收账款”汇总列示为“应收票据及应收账款”，将“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”汇总列示于“其他应收款”，将“固定资产”和“固定资产清理”汇总列示于“固定资产”，将“在建工程”和“工程物资”汇总列示于“在建工程”；本公司将“应付票据”和“应付账款”汇总列示为“应付票据及应付账款”，将“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”汇总列示于“其他应付款”，将“长期应付款”和“专项应付款”汇总列示于“长期应付款”；本公司在“财务费用”项目下增加“利息收入”和“利息支出”，反映本公司确认的利息收入和为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出。本公司相应追溯调整了比较数据，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

## 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

1 本年发生的非同一控制下的企业合并：公司通过与北京中润建科投资有限公司签订一致行动协议，取得对中交石家庄房地产开发有限公司的控制权，购买日为2018年4月30日；华通置业有限公司通过与北京远乾置业有限公司签订一致行动协议，取得对中交地产(海口)有限公司的控制权，购买日为2018年12月10日。

2、同一控制下的企业合并：2018年12月，公司收购北京联合置业有限公司100%股权，北京联合置业有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中交集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为12月31日。

3、引入外部投资者，股权比例减少，不再纳入合并范围的公司：佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司。

4、新设立成立子公司：中交（天津）置业有限公司、武汉中交德禄香颂置业有限公司、宁波中交城市未来置业有限公司、深圳中交房地产有限公司、中交美庐(杭州)置业有限公司、宁波中交美郡置业有限公司、苏州中交雅郡地产有限公司。

5、清算注销子公司：中交汇锦置业宜兴有限公司。

## 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	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	258
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	张宁宁、王玲风
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司2018年第七次临时股东大会审议通过，聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任 2018 年度审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

本年度，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2018年内部控制审计机构

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司拥有对重庆长江竹业发展有限公司(以下简称“长竹公司”)的债权约 14651.83 万元,长竹公司已于 2005 年 3 月被吊销营业执照,无法清偿上述债务。宇鸣公司、中交地产、路桥公司、成都鸣升贸易有限公司四家公司作为发起人于 2000 年 5 月设立长竹公司,设立时长竹公司注册资本 5000 万元,其中宇鸣公司应以其相关土地使用权作价 3100 万元出资。原告方认为,宇鸣公司未履行其出资义务本金 3100 万元,另自 2000 年 7 月 13 日(履行出资义务之日)至 2017 年 6 月 30 日(起诉之日)出资义务利息累计金额 3302.34 万元,宇鸣公司应在未出资本息范围内对长竹公司债务不能清偿的部分承担补充赔偿责任,在认定宇鸣公司对原告承担补充赔偿责任的基础上,作为长竹公司发起人的中交地产、路桥公司应承担连带责任。	6,402.34	否	中止审理。	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
中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司(以下简称“信达公司”)针对宇鸣公司和中交地产提	3,545.29	否	本案经由重庆市第一中级人民法院开庭审理,一	一审我司已胜诉,对方不	判决尚未生效		-

起“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼，其诉讼理由是：认为宇鸣公司和本公司在设立长竹公司的出资做账时存在虚假手段，抽逃了相应出资；故请求一中院判令两被告在抽逃出资本息范围内向信达公司承担相互连带清偿责任，诉讼请求金额为 3,545.29 万元			审判决原告诉讼请求理由不成立，驳回中国信达资产管理公司重庆市分公司诉讼请求。中国信达资产管理公司重庆市分公司不服，已提起上诉。上诉案尚未开庭。	服，已提起上诉，尚未终审判决。			
--	--	--	---	-----------------	--	--	--

### 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

### 十六、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

#### 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
中国交通建设股份有限公司	同一实际控制人	股权收购	收购北京联合置业有限公司 100% 股权	评估值	65,448.07	86,634.62	86,634.62	转账		2018 年 12 月 12 日	2018-142、2018-165、2019-001

转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）	转让价格与评估值一致。
对公司经营成果与财务状况的影响情况	有利于减少同业竞争；增强公司主营业务，扩大经营规模；有利于提升公司主营业务的整体协同发展；易有利于优化我司资产结构，提升资产规模和经营业绩，对我司主营业务经营发展产生积极的影响。
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况	不适用

### 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）
中交鼎信股权投资管理有限公司	同一控股股东	首铸二号(东莞)房地产有限公司	房地产开发经营；商铺、写字楼租赁；物业管理；实业投资。	1000000	306,321.43	-514.56	-614.56
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		该公司正在对东莞市南城街道建设路项目地块进行开发建设，进展情况正常。					

### 4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

报告期内我司向关联方借款额度及进展情况详见"5、其他重大关联交易"。

### 5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

#### 1、向关联方借款额度400000万元及进展。

为提高决策效率，保证中交地产股份有限公司在参加土地竞拍和项目建设中的资金需求，公司向中交房地产集团（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10%，借款期限为6个月-36个月，上述借款额度使用有效期至2018年12月31日止。

2018年9月，我司向中交房地产集团有限公司借款到期续借60000万元。

2018年11月，我司及下属公司向中交房地产集团有限公司借款100000万元。

2018年12月，我司向中交房地产集团有限公司借款到期续借35000万元。

2018年12月，控股子公司嘉润公司向中国房地产开发集团有限公司借款到期续借22543.873067万元。

2018年12月，控股子公司西南置业向中交房地产集团有限公司借款7000万元，兆嘉公司向中交房地产集团有限公司借款48000万元。

## 2、控股子公司与中交融资租赁（广州）有限公司开展融资租赁业务

2018年1月，我公司控股子公司成都中交花源美庐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30,000万元，期限1年。

2018年1月，我公司控股子公司中房（天津）置业有限公司、天津市中交美庐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15,000万元，期限1年。

2018年4月，我公司控股子公司昆明中交金汇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27,300万元，期限1年。

## 3、放弃西安中交金尧房地产开发有限公司控股权商业机会。

中房集团根据 2008 年我司重组时的承诺，告知我司关于收购西安中交金尧房地产开发有限公司控股权商业机会相关事宜。通过对上述商业机会的考察，结合公司目前的经营情况，我司放弃本次商业机会。

## 4、收购北京联合置业有限公司100%股权

为进一步扩大我司主营业务经营规模，同时尽量减少我司与实际控制人的同业竞争，我司出资 86,634.62 万元收购中国交通建设股份有限公司持有的北京联合置业有限公司 100%股权。

## 5、确认北京联合置业公司关联交易事项

由于我司收购北京联合置业有限公司100%股权，确认联合置业与中国交通建设集团有限公司及其下属企业之间存在共同投资、借贷、工程承包、产品购销、资产托管等交易为关联交易。

## 6、关联人向公司购买商品

公司副总裁祝宏毅先生之配偶胡佳荫女士因个人需求于报告期内购买公司控股子公司中交昆明置业有限公司开发的“中交·锦绣雅郡”项目商品房一套，金额为150.2695万元。

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
2018-005 关于全资子公司成都中交花源美庐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的关联交易公告	2018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
2018-006 关于控股子公司中房（天津）置业有限公司、天津市中交美庐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的关联交易公告	2018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
2018-009 关于向关联方借款额度的关联交易公告	2018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
2018-037 关于控股子公司昆明中交金汇置业与中交融资租赁（广州）有限公司开展融资租赁业务的关联交易公告	2018年04月12日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-058 关于控股子公司重庆中房嘉汇房	2018年06月06日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券

地产开发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的关联交易公告		报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-059 关于控股子公司中交（宁波）置业有限公司、慈溪中交房地产开发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的关联交易公告	2018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
2018-070 关于放弃西安中交金尧房地产开发有限公司控股权商业机会的公告	2018年06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
2018-105 关于向中交房地产集团有限公司借款到期续借的关联交易公告	2018年09月13日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-133 关于中交地产及下属公司向关联方借款及相关担保的公告	2018年11月27日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-142 关于收购北京联合置业有限公司100%股权的关联交易公告	2018年12月12日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-143 关于确认北京联合置业公司关联交易事项的公告	2018年12月12日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-154 关于向中交房地产集团有限公司借款到期续借的关联交易公告	2018年12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
2018-155 关于关联人向公司购买商品房的关联交易公告	2018年12月21日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-160 关于控股子公司嘉润公司向中国房地产开发集团有限公司借款到期续借的公告	2018年12月28日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018-161 关于控股子公司向中交房地产集团有限公司借款暨相关担保的公告	2018年12月28日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用  不适用

托管情况说明

2018年12月，由于中交置业有限公司股权从中交房地产集团有限公司划转至中国房地产开发集团有限公司，我司与地产集团、中房集团签署《托管协议补充协议（二）》，主要内容为：（1）原《托管协议》及《托管协议补充协议》的委托方由地产集团变更为中房集团；（2）由于托管项目减少，托管费用由300万元调整为200万元。

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	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09月30日	4,900	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2017年11月17日	19,600	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年03月30日	9,800	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年06月22日	17,150	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年06月28日	2,450	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年07月25日	12,250	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年08月23日	6,860	连带责任保证	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年10月24日	3,920	连带责任保证; 抵押	36个月	否	否
苏州中交路劲地产有限公司	2017年10月30日	107,800	2018年11月19日	3,920	连带责任保证; 抵押	36个月	否	否

佛山香颂置业有限公司	2018年08月28日	82,000	2018年09月28日	26,000	连带责任保证;抵押	48个月	否	否
佛山香颂置业有限公司	2018年08月28日	82,000	2018年12月19日	675	连带责任保证;抵押	48个月	否	否
中交富力(北京)置业有限公司	2018年07月19日	77,000	2018年09月19日	16,900	连带责任保证;抵押	18个月	否	否
中交富力(北京)置业有限公司	2018年07月19日	77,000	2018年10月11日	19,785	连带责任保证;抵押	18个月	否	否
中交富力(北京)置业有限公司	2018年07月19日	77,000	2018年11月01日	30,740	连带责任保证;抵押	18个月	否	否
中交富力(北京)置业有限公司	2018年07月19日	77,000	2018年12月04日	9,575	连带责任保证;抵押	18个月	否	否
昆明中交金盛置业有限公司	2018年12月11日	32,760		0	连带责任保证;抵押	36个月	否	否
佛山中交房地产开发有限公司	2018年08月28日	78,000	2018年09月21日	5,000	连带责任保证	48个月	否	否
佛山中交房地产开发有限公司	2018年08月28日	78,000	2018年09月28日	9,000	连带责任保证	48个月	否	否
佛山中交房地产开发有限公司	2018年08月28日	78,000	2018年12月19日	825	连带责任保证	48个月	否	否
佛山中交房地产开发有限公司	2018年08月28日	78,000	2018年12月26日	4,500	连带责任保证	48个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			269,760	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				179,350
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			377,560	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				203,850
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆中交西南置业有限公司	2016年06月29日	156,390	2016年07月22日	70,000	连带责任保证	60个月	是	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	50,000	连带责任保证	14个月	是	否
重庆中交西南置业有限公司	2017年07月26日	90,000	2017年08月18日	40,000	连带责任保证	14个月	是	否
重庆中交西南置业有限公司	2017年10月26日	10,000	2017年10月25日	10,000	连带责任保证	12个月	是	否

重庆中交西南置业有限公司	2018年11月27日	35,000	2018年11月29日	35,000	连带责任保证	36个月	否	是
重庆中交西南置业有限公司	2018年12月27日	7,000	2018年12月29日	7,000	连带责任保证	36个月	否	是
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	8,750	连带责任保证	36个月	否	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年02月12日	255	连带责任保证	36个月	否	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年03月27日	6,120	连带责任保证	36个月	否	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年05月11日	2,550	连带责任保证	36个月	否	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年08月17日	11,475	连带责任保证	36个月	否	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	是	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	60,000	连带责任保证	24个月	是	否
中房（苏州）地产有限公司	2017年07月05日	90,000	2017年09月08日	30,000	连带责任保证	24个月	是	否
中房（南京）地产有限公司	2018年03月17日	50,000	2018年08月29日	40,000	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年09月04日	13,500	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年03月17日	50,000	2018年09月05日	10,000	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年09月06日	6,600	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年09月30日	3,400	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年10月09日	1,800	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2018年12月03日	20,000	连带责任保证； 抵押	36个月	否	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年03月17日	55,000	2018年03月20日	20,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交（宁波）置业有限公司	2016年12月30日	75,600	2017年01月24日	75,600	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	12,946.5	质押	24个月	是	否
中交（宁波）置业有限公司	2017年06月03日	49,000	2017年09月30日	12,250	质押	24个月	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	21,000	连带责任保证	36个月	是	否
中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年07月23日	20,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年08月07日	20,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年09月26日	7,000	连带责任保证	36个月	否	否
中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年11月20日	8,000	连带责任保证	36个月	否	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年11月27日	35,000	2018年11月29日	35,000	连带责任保证	36个月	否	是
慈溪中交房地产开发有限公司	2018年03月17日	62,000			连带责任保证			
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年12月27日	48,000			连带责任保证	36个月		是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			511,400	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				267,700
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,126,390	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				352,050
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	是	是
天津市中交美庐置业有限公司	2018年08月18日	15,000	2018年09月29日	5,500	连带责任保证；抵押	36个月	否	否
慈溪中交房地产开发有限公司	2018年03月17日	62,000	2018年07月13日	30,000	质押	36个月	否	否
慈溪中交房地产开发有限公司	2018年03月17日	62,000	2018年09月07日	30,000	质押	36个月	否	否
慈溪中交房地产开发有限公司	2018年03月17日	60,000						

报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	137,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	65,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	222,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	65,500
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)	918,160	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	512,550
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,725,950	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	621,400
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			271.95%
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)			566,400
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			393,959.31
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			960,359.31
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

#### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十八、社会责任情况

#### 1、履行社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件和公司《章程》的规定，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。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、履行精准扶贫社会责任情况

适用  不适用

#### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

适用  不适用

### 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

#### （一）公司终止非公开发行A股股票事宜

2018年10月22日，我司召开第七届董事会第七十三次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于终止公司2016年非公开发行股票事项并撤回申请文件的议案》，随后我司向中国证监会申请撤回文件。2019年1月23日，我司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2019]10号），中国证监会根据《行政许可法》及《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，决定终止对我司该行政许可申请的审查。

#### （二）公司控股股东变更

中交房地产集团有限公司在报告期内吸收合并中住地产开发有限公司，中住地产开发有限公司持有的我司237,690,352股A股股份已过户至地产集团，中交房地产集团有限公司成为我司控股股东，持股比例53.32%。

### 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	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	297,193,885	100.00%		148,596,942			148,596,942	445,790,827	100.00%
1、人民币普通股	297,193,885	100.00%		148,596,942			148,596,942	445,790,827	100.00%
三、股份总数	297,193,885	100.00%		148,596,942			148,596,942	445,790,827	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司于2018年6月22日实施完毕2017年度利润分配方案，具体方案为：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，不以公积金转增股本。共派发现金154,540,820.20元，送红股148,596,942股。公司总股本因此增加。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2018年4月10日召开第七届董事会第六十三次会议审议通过了《2017年度利润分配方案》，于2018年5月2日召开2017年度股东大会审议通过了《2017年度利润分配方案》，2017年度股东大会决议公告已于2018年5月3日在《中国证券报》、《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2018年6月22日实施完毕2017年度利润分配方案，公司总股本变更为445,790,827股。

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

	总股本（股）	2017年度每股收益（元）	2017年末每股净资产（元）
变动前	297,193,885	2.08	7.05

变动后	445,790,827	1.38	4.70
-----	-------------	------	------

注:上述股份变动对最近一年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的影响未考虑同一控制下合并北京联合置业有限公司的影响。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

公司于2018年6月22日实施完毕2017年度利润分配方案，具体方案为：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，不以公积金转增股本。共派发现金154,540,820.20元，送红股148,596,942股。公司总股本因此增加。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	10,877	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	11,224	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(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

中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	237,690,352	79,230,117		237,690,352		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	47,634,364	15,878,121		47,634,364	质押	18,195,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	24,746,853	5,582,284		24,746,853	质押	11,850,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	14,996,766	4,998,922		14,996,766		
彭程	境内自然人	1.64%	7,322,850	2,440,950		7,322,850		
北京鼎汇科技有限公司	境内非国有法人	0.87%	3,888,900			3,888,900		
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,000,000			2,000,000		
张丕	境内自然人	0.45%	2,000,000			2,000,000		
张蕾	境内自然人	0.44%	1,941,423	527,141		1,941,423		
北京石煜扬帆投资管理有限公司	境内非国有法人	0.41%	1,847,805			1,847,805		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外，公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中交房地产集团有限公司	237,690,352	人民币普通股	237,690,352					
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	47,634,364	人民币普通股	47,634,364					
湖南华夏投资集团有限公司	24,746,853	人民币普通股	24,746,853					
西安紫薇地产开发有限公司	14,996,766	人民币普通股	14,996,766					
彭程	7,322,850	人民币普通股	7,322,850					
北京鼎汇科技有限公司	3,888,900	人民币普通股	3,888,900					
屈月莲	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
张丕	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
张蕾	1,941,423	人民币普通股	1,941,423					
北京石煜扬帆投资管理有限公司	1,847,805	人民币普通股	1,847,805					

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）	北京鼎汇科技有限公司通过普通证券账户持有 378,300 股，通过信用证券账户持有 3,510,600 股，合计持有 3,888,900 股。

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用  不适用

新控股股东名称	中交房地产集团有限公司
变更日期	2018 年 12 月 05 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网
指定网站披露日期	2018 年 12 月 06 日

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	刘起涛	2005 年 12 月 08 日	710933809	承包境外工程和境内国际招标

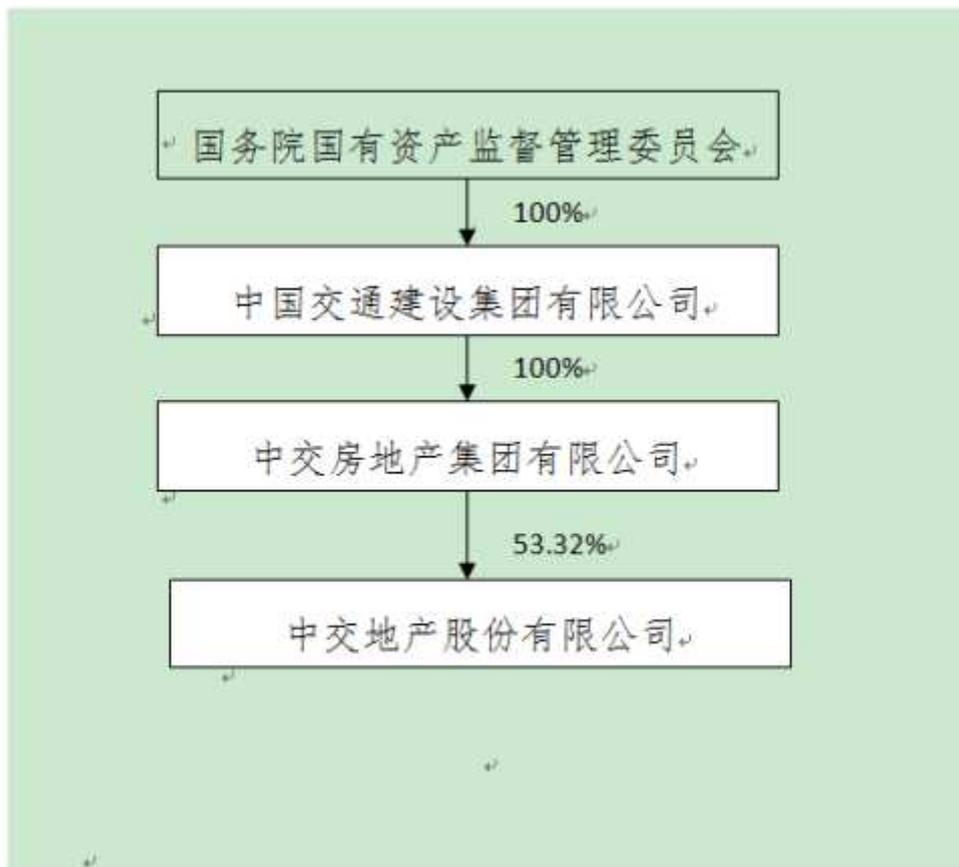
				工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中国交通建设集团有限公司持有中国交建（上海证券交易所上市，代码：601800）63.83%股权。 中国交通建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

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

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

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

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）
赵晖	董事长	现任	男	52	2018年12月12日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
蒋灿明	董事	现任	男	49	2017年12月25日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
耿忠强	董事	现任	男	46	2018年12月12日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
薛四敏	董事	现任	男	51	2015年09月10日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
梁运斌	董事	现任	男	51	2018年12月12日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
周健	董事	现任	男	53	2012年08月16日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
郭海兰	独立董事	现任	女	45	2014年04月25日	2020年04月24日	0	0	0	0	0
马江涛	独立董事	现任	男	47	2015年09月10日	2021年09月09日	0	0	0	0	0
胡必亮	独立董事	现任	男	57	2015年09月10日	2021年09月09日	0	0	0	0	0
史强军	副董事长	离任	男	59	2008年12月19日	2018年12月12日	0	0	0	0	0
祝宏毅	董事	离任	男	46	2015年09月10日	2018年12月12日	0	0	0	0	0
孙卫东	董事	离任	男	49	2011年05月31日	2018年12月12日	0	0	0	0	0
陈玲	监事长	现任	女	43	2015年09月10日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
秦丽娟	监事	现任	女	44	2018年12月12日	2021年12月12日	0	0	0	0	0
叶瑞佳	监事	现任	女	38	2012年08月16日	2021年12月12日	0	0	0	0	0

夏青松	监事	离任	男	45	2017年04月24日	2018年12月12日	0	0	0	0	0
耿忠强	总裁	现任	男	46	2018年09月12日	2021年12月17日	0	0	0	0	0
田玉利	董事会秘书	现任	男	41	2011年08月10日	2021年12月17日	0	0	0	0	0
刘兵	财务总监	现任	女	51	2016年09月08日	2021年12月17日	0	0	0	0	0
祝宏毅	副总裁	现任	男	46	2016年09月30日	2021年12月17日	0	0	0	0	0
钟瑾	副总裁	现任	女	52	2016年09月30日	2021年12月17日	0	0	0	0	0
周林亮	副总裁	离任	男	38	2016年10月28日	2019年12月17日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	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
史强军	副董事长	任期满离任	2018年12月12日	任期满离任
祝宏毅	董事	任期满离任	2018年12月12日	任期满离任
孙卫东	董事	任期满离任	2018年12月12日	任期满离任
夏青松	监事	任期满离任	2018年12月12日	任期满离任
杨剑平	总裁	离任	2018年05月21日	因个人原因辞职
周林亮	副总裁	任期满离任	2018年12月17日	任期满离任

## 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

赵晖，男，1967年1月生，中共党员，博士研究生学历，教授级高级工程师。最近五年工作经历：2013年6月至2013年10月任中交三航局有限公司副总经理、党委委员、党委常委；2013年10月至2016年1月任中国交建华东区域总部总经理、党委书记，中国交建江苏分公司总经理，中交华东投资公司执行董事（法定代表人）、总经理；2016年1月至2018年8月任中交投资有限公司董事、总经理、党委副书记；2018年8月至今任中交房地产集团有限公司董事长（法定代表人）、临时党委书记；2018年8月至2019年1月任中交海外房地产有限公司董事长（法定代表人）；2018年11月起任中交地产股份有限公司临时党委委员、临时党委书记。2018年12月至今任中交地产股份有限公司董事长、党委书记。

蒋灿明，男，1969年11月生，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师。最近五年工作经历：2013年5月至2015年8月任深圳市振业（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2015年8月至2016年8月任深圳市振业（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记（主持董事会、党委工作）；2016年8月至2017年1月任深圳市人才安居集团有限公司董事、总经理、党委副书记兼深圳市振业（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记（主持董事会、党委工作）；2017年1月至2017年11

月任深圳市人才安居集团有限公司董事、总经理、党委副书记；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，中住地产开发有限公司执行董事、总经理（法定代表人）；2017年12月至2018年11月任中交地产股份有限公司临时党委书记；2017年12月至2018年12月任中交地产股份有限公司董事长（法定代表人）；2018年12月至今任中交地产股份有限公司董事。

耿忠强，男，1972年8月生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历如下：2012年4月至2015年4月任中国房地产开发集团公司临时党委委员、中国房地产开发集团公司总会计师；2013年4月至2015年9月任中交地产股份有限公司监事会监事长；2015年4月至2017年2月任中国房地产开发集团有限公司董事、总经理、临时党委副书记；2017年2月至2018年8月任中交房地产集团有限公司董事、中国房地产开发集团有限公司副董事长、总经理、临时党委副书记；2018年8月至2018年9月任中交房地产集团有限公司董事、临时党委委员；2018年9月至今任中交房地产集团有限公司董事、临时党委委员，中交地产股份有限公司临时党委委员、临时党委副书记、总裁。2018年12月至今任中交地产股份有限公司董事。

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

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

周健，男，1965年7月生，中共党员，大专学历，工程师。最近五年工作经历：2011年7月至2013年12月任重庆渝富资产管理集团有限公司（以下简称“重庆渝富”）地产管理部部长；2013年12月至2016年5月任重庆渝富土地经营事业部部长，2016年1月任土地经营事业部党支部书记；2016年5月至2016年8月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理兼樵坪公司筹备组组长，兼重庆渝富土地资本运营事业部部长；2016年8月至2017年3月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理，重庆渝富土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年3月至2017年5月任重庆渝富土地资本投资运营公司党委书记、董事长，重庆渝富城市新区建设发展有限公司执行董事，重庆渝富土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年5月至2018年7月任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富土地资本投资运营公司党委书记；2018年7月至今任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富城市建设发展有限公司党委书记、执行董事。周健先生自2012年8月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5年工作经历：2010年至2016年任铜陵精达特种电磁线股份有限公司独立董事；2010年至2016年任山西仟源制药股份有限公司独立董事；2012年至2018年任华扬联众数字技术股份有限公司独立董事；2016年至2017年任北京新东方迅程网络科技股份有限公司独立董事；2013年3月至2017年10月任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2017年11月至今任大信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2012年11月至今任北京注册会计师协会财务报表审计专业技术委员会委员；2014年1月至今任中信海洋直升机股份有限公司独立董事；2017年4月至今任正源控股股份有限公司独立董事；2017年10月至今任航锦科技股份有限公司独立董事；自2014年4月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

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

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

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

司监事长；2018年7月至2018年11月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务资金部总经理、中交地产股份有限公司监事长；2018年11月至今任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务金融部总经理、中交地产股份有限公司监事长。。（注：经历中提及的“中交地产有限公司”已于2017年更名为“中交置业有限公司”）

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

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

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

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

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

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

#### 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
赵晖	中交房地产集团有限公司	董事长（法定代表人）、临时党委书记	2018年08月31日	-	是
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
耿忠强	中交房地产集团有限公司	董事、临时党委委员	2018年08月31日	-	否
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
梁运斌	中交房地产集团有限公司	临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席	2017年02月28日	-	是
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限	土地资本运营事业部	2014年01月01日	-	是

	公司	部长			
陈玲	中交房地产集团有限公司	副总会计师、财务金融部总经理	2018年11月30日	-	是
秦丽娟	中交房地产集团有限公司	审计部总经理	2018年11月30日	-	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郭海兰	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2017年11月30日	-	是
郭海兰	中信海洋直升机股份有限公司	独立董事	2014年01月31日	-	是
郭海兰	正源控股股份有限公司	独立董事	2017年04月30日	-	是
郭海兰	航锦科技股份有限公司	独立董事	2017年10月30日	-	是
郭海兰	北京注册会计师协会	财务审计专业委员会委员	2018年02月07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
胡必亮	四川双马水泥股份有限公司	独立董事	2017年08月11日	-	是
马江涛	大成律师事务所	高级合伙人、律师	2013年04月30日	-	是
马江涛	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2008年05月30日	-	-
马江涛	北京国联视讯信息技术股份有限公司	独立董事	2017年05月31日	-	是
马江涛	中铝融资租赁有限公司	董事	2017年12月31日	-	-

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2018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13人，从公司获得的报酬总额为1505.41万元。

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
赵晖	董事长	男	52	现任	0	是
蒋灿明	董事	男	49	现任	0	是
耿忠强	董事	男	46	现任	0	否
薛四敏	董事	男	51	现任	0	是
梁运斌	董事	男	52	现任	0	是
周健	董事	男	53	现任	0	是
郭海兰	独立董事	女	45	现任	12.4	否
胡必亮	独立董事	男	57	现任	12.4	否
马江涛	独立董事	男	47	现任	12.2	否
史强军	董事	男	59	离任	222.21	否
孙卫东	董事	男	49	离任	0	是
祝宏毅	董事	男	46	离任	0	否
陈玲	监事长	女	43	现任	0	是
秦丽娟	监事	女	44	现任	0	是
叶瑞佳	职工监事	女	38	现任	90.37	否
夏青松	监事	女	44	离任	0	是
耿忠强	总裁	男	46	现任	29.7	否
田玉利	董事会秘书	男	41	现任	192.25	否
刘兵	财务总监	女	51	现任	192.97	否
祝宏毅	副总裁	男	46	现任	200.34	否
钟瑾	副总裁	女	52	现任	184.4	否
杨剑平	总裁	男	46	离任	186.35	否
周林亮	副总裁	男	37	离任	169.82	否
合计	--	--	--	--	1,505.41	--

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）	103
主要子公司在职员工的数量（人）	836
在职员工的数量合计（人）	929
当期领取薪酬员工总人数（人）	929
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	11
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	121
技术人员	309
财务人员	98
行政人员	80
其它人员	321
合计	929
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	118
本科	532
大专	210
中专及以下	69
合计	929

### 2、薪酬政策

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

### 3、培训计划

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。围绕战略，完成管理规定及工作规范培训。2018年教育培训工作按照公司战略发展总体要求和部署，稳步推进、扎实开展，已经进入良性运行轨道，逐步优化公司人力资源类制度及成果标

准，完成《中层管理人员管理办法》、《员工管理制度》、《区域核心公司人员编制工作规范》、《考勤及休假管理办法》、项目跟投、奖金分配、月度考核等10余项制度的编制、完善和修订工作，并通过人力条线的专项培训，逐一将上述管理规定和实施细则进行宣贯和讲解。结合实际，进行组织架构调整相关培训。配合组织架构调整相关事项，对于组织管理手册、权责手册及相关管理规范进行适时调整和完善，培训工作也适时组织完成。2018年全年共组织完成教育培训137次，其中业务类培训83次，通用类培训31次，继续教育等专业培训23次。2018年全年教育培训参与人数836人，共1904人次，2018年度教育培训计划达成率为100%。

#### 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。2018年5月2日，我司召开2017年度股东大会，审议通过了《关于修订公司<章程>》的议案，在公司《章程》中加入了党建相关内容。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，公司治理的实际状况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

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

是  否

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

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

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

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

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

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 02 月 01 日	2018 年 02 月 02 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 2018-017
2017 年度股东大会	年度股东大会	64.00%	2018 年 05 月 02 日	2018 年 05 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 2018-017
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	53.32%	2018 年 05 月 14 日	2018 年 05 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 2018-053
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 06 月 21 日	2018 年 06 月 22 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 2018-064
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 07 月 11 日	2018 年 07 月 12 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 2018-074
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 08 月 06 日	2018 年 08 月 07 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 2018-083
2018 年第六次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 09 月 14 日	2018 年 09 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 2018-106
2018 年第七次临时股东大会	临时股东大会	53.32%	2018 年 10 月 08 日	2018 年 10 月 09 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 2018-115
2018 年第八次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 10 月 15 日	2018 年 10 月 16 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 2018-119
2018 年第九次临时股东大会	临时股东大会	64.00%	2018 年 12 月 12 日	2018 年 12 月 13 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 2018-150
2018 年第十次临时股东大会	临时股东大会	64.36%	2018 年 12 月 27 日	2018 年 12 月 28 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 2018-164

## 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	21	4	17	0	0	否	2
胡必亮	21	4	17	0	0	否	1
马江涛	21	2	19	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

### 1、董事会审计委员会工作情况

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

2018年3月30日，公司第七届董事会审计委员会召开第十一次会议，审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数

据的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于<2017年度财务报告>的议案》、《关于<瑞华会计师事务所从事2017年度审计工作的总结报告>的议案》。

2018年4月19日，公司第七届董事会审计委员会召开第十二次会议，审议通过了《关于<2018年一季度财务报告>的议案》。

2018年8月20日，公司第七届董事会审计委员会召开第十三次会议，审议通过了《关于<中房地产股份有限公司2018年半年度财务报告>的议案》。

2018年9月12日，公司第七届董事会薪酬与考核委员会召开第六次会议，审议通过了《关于中交地产股份有限公司2018年度业绩考核指标及目标值的议案》。

2018年10月23日，公司第七届董事会审计委员会召开第十四次会议，审议通过了《关于<中房地产股份有限公司2018年三季度财务报告>的议案》。

2017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2017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。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2017年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通。

(3) 认真审阅了年审注册会计师出具的初步审计意见, 并出具书面意见。

(4) 在瑞华会计师事务所出具2017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. 提名委员会履职情况

公司提名委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成, 提名委员会召集人由公司独立董事胡必亮担任。报告期内, 提名委员召开2次会议。

2018年9月7日, 公司第七届董事会提名委员会召开第六次会议审议通过了《关于提名耿忠强先生为中交地产股份有限公司总裁的议案》。

2018年11月19日, 公司第七届董事会提名委员会召开第七次会议审议通过了《关于换届提名第八届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于换届提名第八届董事会独立董事候选人的议案》。

## 3、薪酬与考核委员会履职情况

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

2018年9月12日, 公司第七届董事会薪酬与考核委员会召开第六次会议, 审议通过了《关于中交地产股份有限公司2018年度业绩考核指标及目标值的议案》。

2018年11月13日, 公司第七届董事会薪酬与考核委员会召开第七次会议, 审议通过了《关于中交地产股份有限公司高级管理人员2017年度绩效工资发放方案的议案》、《关于中交地产股份有限公司高级管理人员2017年度项目奖分配方案的议案》。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 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	79.00%	
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	92.00%	
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	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。公司按规定定期公布财务报告（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	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违犯国家法律、法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

	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。	
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	
<p>中交地产股份有限公司全体股东：</p> <p>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 2018 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>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，并评价其有效性是企业董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>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。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>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。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为，中交地产股份有限公司于 2018 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。</p>	
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	中国注册会计师：张宁宁 中国注册会计师：王玲凤
中国 北京	2019 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	2019 年 04 月 12 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具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	65,300	6.30%	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，报告期内相关条款的执行情况（如适	根据《中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”），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。2018 年 3 月，“16 中房私”进行了利率调整及投资者回售。调整后的利率为 6.3%，此次的回售数量为 3,470,000 张，回售金额为人民币 3.47 亿元（不含利息），剩余数量为 6,530,000 张。						

用)。	
-----	--

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

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

## 三、公司债券募集资金使用情况

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

2018年6月，经联合信用评级有限公司综合评估，本公司长期信用等级为AA，本公司发行的15中房债、16中房债信用等级为AAA，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

2018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年度受托报告和临时受托报告。2017年，受托人共出具4份债券项目年度受托管理报告和8份公司债券项目临时受托管理报告，内容涵盖发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的20%、发行人高级管理人员辞职等重大事项。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	186,513.34	129,530.33	43.99%
流动比率	1.43	1.59	-10.06%
资产负债率	89.48%	86.77%	增加 2.71 个百分点
速动比率	0.49	0.36	36.11%
EBITDA 全部债务比	5.18%	4.34%	增加 0.84 个百分点
利息保障倍数	1.72	1.33	29.32%
现金利息保障倍数	7.69	-2.47	411.34%
EBITDA 利息保障倍数	1.77	1.39	27.34%
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

息税折旧摊销前利润同比增加，主要因为本期利润总额及费用化利息增加导致。

速动比率同比增加，主要因为本期应收合联营企业借款增加，导致流动资产增加；

现金利息保障倍数同比增加，主要原因为本期预售购房款增加，以及新增项目较上年减少，支付的土地保证金及土地款相应减少，导致本期经营活动现金流净额增加。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司无其他债券和债务融资工具。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司（包括控股子公司）获得银行授信74.1亿元，使用61.78亿元，偿还银行贷款48.59亿元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

## 十二、报告期内发生的重大事项

发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十,对公司经营情况和偿债能力无重大影响，并已按照规定予以披露，详见公司于报告期内披露的公告：2018-003、2018-020。

## 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	2019 年 04 月 10 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明(2019)审字第 61377727_A01 号
注册会计师姓名	张宁宁、王玲凤

#### 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的财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中交地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中交地产股份有限公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
房地产开发项目的收入确认	

<p>2018年度，中交地产股份有限公司确认的房地产销售收入为人民币8,837,271,978.57元，占总收入的98.77%。</p> <p>房地产销售收入确认通常需要同时满足以下条件：项目已经竣工并验收合格达到合同约定的交付条件；签订正式房屋销售合同，并取得销售合同中约定的购买方付款证明；购买方已办理房屋交付手续，或收到书面入住交房通知后，对于无正当理由拒绝接受房屋交付的，已过书面交房通知书中约定的交付时限。</p> <p>由于房地产销售收入对中交地产股份有限公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对中交地产股份有限公司的盈利有可能产生重大影响，因此，我们将中交地产股份有限公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、23 收入和附注五、33 营业收入及成本。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；</li> <li>2. 检查中交地产股份有限公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产销售收入确认的会计政策；</li> <li>3. 就2018年确认的收入，抽取样本，并： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 检查竣工备案证、面积实测报告以及销售合同中其他约定，评价项目是否已达到交付条件；</li> <li>(2) 检查购买方付款文件；</li> <li>(3) 检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等；</li> </ol> </li> <li>4. 就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确；</li> <li>5. 对各主要房地产项目销售收入、销售成本、毛利及毛利率执行分析程序；</li> <li>6. 检查财务报表附注三、23以及附注五、33与收入有关的披露是否恰当。</li> </ol>
---	---

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<i>土地增值税的计提</i>	
<p>土地增值税为房地产项目的主要税费之一。根据财政部的相关规定，土地增值税采用预征与清算相结合的缴纳方式。中交地产股份有限公司管理层在取得预收款时根据预征比例缴纳土地增值税，在竣工结利时结转至利润表科目。</p> <p>于资产负债表日，中交地产股份有限公司管理层对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，中交地产股份有限公司管理层主要考虑的要素包括预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等。</p> <p>在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与中交地产股份有限公司预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提涉及重大的管理层判断与估计，因此我们将土地增值税的计提作为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、29 重大会计判断和估计和附注五、34 税金及附加。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 测试中交地产股份有限公司与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；</li> <li>2. 了解房地产项目所在地税务局对土地增值税预缴比例及清算实务操作的规定；</li> <li>3. 取得中交地产股份有限公司管理层编制的清算口径土地增值税计算表，评价中交地产股份有限公司管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计；评价中交地产股份有限公司管理层是否已经按照相关规定，考虑各项成本、费用的扣除调整因素，并检查房地产销售项目的立项文件、支付的土地出让金及建安费等合同和相关抵扣凭据，检查扣除项目金额是否准确；</li> <li>4. 取得土地增值税清算报告及缴纳税款的记录；</li> <li>5. 重新计算应计提的土地增值税，并将计算结果与中交地产股份有限公司所记录的金额进行比较；</li> <li>6. 检查财务报表附注三、29以及附注五、34与土地增值税有关的披露是否恰当。</li> </ol>

#### 四、其他信息

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

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中交地产股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中交地产股份有限公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 张宁宁  
(项目合伙人)

中国注册会计师： 王玲凤

中国 北京

2019年4月10日

## 二、财务报表

中交地产股份有限公司  
合并资产负债表

2018年12月31日

人民币：元

资产	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	6,197,272,575.71	5,446,592,944.03
应收票据及应收账款	2	89,234,533.70	2,385,606.43
预付款项	3	989,179,924.52	42,274,003.10
其他应收款	4	4,208,092,644.44	983,997,896.16
存货	5	24,582,989,441.63	24,444,616,875.31
一年内到期的非流动资产	8	65,000,000.00	-
其他流动资产	6	1,289,575,951.44	636,341,143.79
<b>流动资产合计</b>		<b>37,421,345,071.44</b>	<b>31,556,208,468.82</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	7	45,500,000.00	45,500,000.00
长期应收款	8	1,157,717,753.01	1,250,141,057.71
长期股权投资	9	882,819,494.49	864,433,425.25
投资性房地产	10	378,494,935.30	396,614,807.96
固定资产	11	57,522,365.42	58,790,481.72
无形资产	12	6,250,635.75	5,228,241.13
长期待摊费用	13	41,593,910.31	58,777,418.69
递延所得税资产	14	238,541,379.17	146,278,609.83
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,808,440,473.45</b>	<b>2,825,764,042.29</b>
<b>资产总计</b>		<b>40,229,785,544.89</b>	<b>34,381,972,511.11</b>

中交地产股份有限公司  
合并资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

人民币：元

负债和股东权益	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	16	-	1,451,000,000.00
应付票据及应付账款	17	3,431,803,092.38	2,102,712,983.02
预收款项	18	16,590,759,366.23	9,045,311,287.13
应付职工薪酬	19	103,698,719.81	87,334,533.57
应交税费	20	782,004,557.20	562,796,842.98
其他应付款	21	1,911,407,920.09	5,063,937,808.47
一年内到期的非流动负债	22	3,310,382,598.38	1,580,400,000.00
其他流动负债	23	9,771,939.38	9,759,207.97
<b>流动负债合计</b>		<b>26,139,828,193.47</b>	<b>19,903,252,663.14</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	24	6,504,592,287.02	5,683,773,902.56
应付债券	25	1,162,345,626.46	3,150,911,621.79
长期应付款	26	2,146,967,025.58	1,068,610,325.76
长期应付职工薪酬		355,847.50	-
预计负债	27	1,482,321.88	3,176,437.90
递延收益	28	3,226,603.47	3,654,369.54
递延所得税负债	14	40,122,603.61	19,458,651.53
其他非流动负债		410,264.14	320,649.05
<b>非流动负债合计</b>		<b>9,859,502,579.66</b>	<b>9,929,905,958.13</b>
<b>负债总计</b>		<b>35,999,330,773.13</b>	<b>29,833,158,621.27</b>
<b>股东权益</b>			
股本	29	445,790,827.00	297,193,885.00
资本公积	30	221,133,504.99	1,285,859,543.99
盈余公积	31	100,910,324.07	95,262,916.77
未分配利润	32	1,517,152,249.59	1,196,641,965.88
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>2,284,986,905.65</b>	<b>2,874,958,311.64</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>1,945,467,866.11</b>	<b>1,673,855,578.20</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>4,230,454,771.76</b>	<b>4,548,813,889.84</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>40,229,785,544.89</b>	<b>34,381,972,511.11</b>

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：耿忠强

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

中交地产股份有限公司  
合并利润表  
2018年度

人民币：元

	附注五	2018年	2017年
营业收入	33	8,947,567,912.60	6,260,811,825.25
减：营业成本	33	6,184,235,379.15	4,554,771,511.75
税金及附加	34	798,026,985.19	299,491,956.11
销售费用	35	298,295,402.11	285,169,183.58
管理费用	36	357,559,437.35	299,863,561.39
财务费用	37	(65,558,863.20)	62,889,691.10
其中：利息费用		268,367,343.43	195,124,892.54
利息收入		349,020,243.43	138,178,848.22
资产减值损失	38	16,949,422.86	5,340.00
加：其他收益	39	39,227,123.62	664,859.96
投资收益	40	139,708,852.57	280,117,111.69
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(162,478,820.96)	(70,640,650.41)
资产处置收益	41	795,601.57	5,930,362.96
营业利润		1,537,791,726.90	1,045,332,915.93
加：营业外收入	42	7,865,513.97	3,711,299.62
减：营业外支出	43	3,809,706.34	664,785.06
利润总额		1,541,847,534.53	1,048,379,430.49
减：所得税费用	45	389,755,742.17	292,577,836.50
净利润		1,152,091,792.36	755,801,593.99
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		293,068,590.92	400,732,010.61
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,152,091,792.36	755,801,593.99
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		809,869,355.55	592,473,854.33
少数股东损益		342,222,436.81	163,327,739.66
综合收益总额		1,152,091,792.36	755,801,593.99
归属于母公司股东的综合收益总额		809,869,355.55	592,473,854.33
归属于少数股东的综合收益总额		342,222,436.81	163,327,739.66
基本每股收益	46	1.82	1.33
稀释每股收益	46	1.82	1.33

中交地产股份有限公司  
合并股东权益变动表  
2018年度

人民币：元

	2018年度					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	归属于母公司股东权益 盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	297,193,885.00	465,913,702.99	95,262,916.77	1,237,123,677.72	2,095,494,182.48	1,646,429,480.54	3,741,923,663.02
同一控制下企业合并 (附注六、1)	-	819,945,841.00	-	( 40,481,711.84)	779,464,129.16	27,426,097.66	806,890,226.82
二、本年初余额	297,193,885.00	1,285,859,543.99	95,262,916.77	1,196,641,965.88	2,874,958,311.64	1,673,855,578.20	4,548,813,889.84
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	809,869,355.55	809,869,355.55	342,222,436.81	1,152,091,792.36
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	36,675,000.00	36,675,000.00
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	( 234,469,057.11)	( 234,469,057.11)
3. 同一控制下合并的企业于合 并日前减少资本	-	( 200,000,000.00)	-	-	(200,000,000.00)	-	(200,000,000.00)
4. 同一控制下企业合并	-	( 866,346,200.00)	-	-	( 866,346,200.00)	-	( 866,346,200.00)
5. 购买子公司少数股东权益	-	-	-	( 80,573,902.34)	( 80,573,902.34)	( 27,426,097.66)	( 108,000,000.00)
6. 收购子公司(附注六、2)	-	-	-	-	-	414,896,673.74	414,896,673.74
7. 处置子公司(附注六、3)	-	-	-	-	-	( 19,956,450.39)	( 19,956,450.39)
8. 其他	-	1,620,161.00	-	-	1,620,161.00	267,000.00	1,887,161.00
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	5,647,407.30	( 5,647,407.30)	-	-	-
2. 分配现金股利	-	-	-	( 154,540,820.20)	( 154,540,820.20)	( 240,597,217.48)	( 395,138,037.68)
3. 分配股票股利(附注五、32)	148,596,942.00	-	-	( 148,596,942.00)	-	-	-
4. 同一控制下合并的企业于合 并日前分配现金股利	-	-	-	( 100,000,000.00)	( 100,000,000.00)	-	( 100,000,000.00)
四、本年年末余额	445,790,827.00	221,133,504.99	100,910,324.07	1,517,152,249.59	2,284,986,905.65	1,945,467,866.11	4,230,454,771.76

中交地产股份有限公司  
合并股东权益变动表（续）  
2018年度

人民币：元

2017年度

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 上年年末余额	297,193,885.00	1,067,308,010.35	45,044,270.50	1,185,323,155.92	2,594,869,321.77	1,591,731,678.68	4,186,601,000.45
2018年度发生的同一控制下企业合并	-	819,945,841.00	-	( 15,790,344.56)	804,155,496.44	30,003,748.02	834,159,244.46
二、 本年年初余额	297,193,885.00	1,887,253,851.35	45,044,270.50	1,169,532,811.36	3,399,024,818.21	1,621,735,426.70	5,020,760,244.91
三、 本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	592,473,854.33	592,473,854.33	163,327,739.66	755,801,593.99
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	176,029,965.54	176,029,965.54
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	( 73,615,400.00)	( 73,615,400.00)
3. 2017年发生的同一控制下企业合并	-	(1,181,013,063.39)	-	-	(1,181,013,063.39)	-	( 1,181,013,063.39)
4. 购买子公司少数股东权益	-	( 15,513,383.33)	-	( 42,314,375.84)	( 57,827,759.17)	( 212,572,240.83)	( 270,400,000.00)
5. 出售子公司部分股权	-	595,132,139.36	-	-	595,132,139.36	62,952,426.20	658,084,565.56
6. 收购子公司	-	-	-	-	-	6,123,540.43	6,123,540.43
7. 处置子公司	-	-	-	-	-	( 42,583,636.86)	( 42,583,636.86)
8. 其他	-	-	-	( 16,887,800.00)	( 16,887,800.00)	-	( 16,887,800.00)
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	50,218,646.27	( 50,218,646.27)	-	-	-
2. 分配现金股利	-	-	-	( 5,943,877.70)	( 5,943,877.70)	( 27,542,242.64)	( 33,486,120.34)
3. 同一控制下合并的企业于合并日前分配现金股利	-	-	-	( 450,000,000.00)	( 450,000,000.00)	-	( 450,000,000.00)
四、 本年年末余额	297,193,885.00	1,285,859,543.99	95,262,916.77	1,196,641,965.88	2,874,958,311.64	1,673,855,578.20	4,548,813,889.84

中交地产股份有限公司  
合并现金流量表

2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
一、 经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,746,474,708.69	11,499,333,697.50
收到其他与经营活动有关的现金	47	943,139,804.21	1,419,019,619.44
经营活动现金流入小计		16,689,614,512.90	12,918,353,316.94
购买商品、接受劳务支付的现金		7,502,438,753.37	12,712,708,156.40
支付给职工以及为职工支付的现金		362,679,668.58	276,757,343.90
支付的各项税费		1,985,111,070.68	1,255,249,028.16
支付其他与经营活动有关的现金	47	1,042,895,634.54	2,130,042,410.27
经营活动现金流出小计		10,893,125,127.17	16,374,756,938.73
经营活动产生的现金流量净额	48	5,796,489,385.73	( 3,456,403,621.79)
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		3,951,853,922.10	595,878,605.34
取得投资收益收到的现金		204,092,957.89	315,688,933.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,906,891.11	1,194,386.78
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	50	415,233,765.84	-
投资活动现金流入小计		4,580,087,536.94	1,193,461,214.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,977,111.69	44,287,615.21
投资支付的现金		4,565,439,202.42	2,593,103,210.00
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	50	74,524,400.11	-
投资活动现金流出小计		4,656,940,714.22	2,685,803,975.94
投资活动产生的现金流量净额		( 76,853,177.28)	( 1,492,342,761.12)

中交地产股份有限公司  
合并现金流量表（续）

2018 年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
三、 筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		36,675,000.00	972,980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		36,675,000.00	162,800,000.00
取得借款所收到的现金		10,472,318,384.46	13,486,259,923.66
收到其他与筹资活动有关的现金	47	18,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计		10,527,893,384.46	14,459,239,923.66
偿还债务支付的现金		12,736,420,156.62	5,949,742,344.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,300,602,369.02	1,417,010,063.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		62,861,093.16	26,523,900.71
支付其他与筹资活动有关的现金	47	1,190,554,387.19	1,024,991,006.57
筹资活动现金流出小计		15,227,576,912.83	8,391,743,414.09
筹资活动产生的现金流量净额		( 4,699,683,528.37)	6,067,496,509.57
四、 现金及现金等价物净增加额	49	1,019,952,680.08	1,118,750,126.66
加：年初现金及现金等价物余额	49	4,261,485,300.18	3,142,735,173.52
五、 年末现金及现金等价物余额	49	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18

## 中交地产股份有限公司

## 资产负债表

2018 年 12 月 31 日

人民币元

资产	附注十四	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产			
货币资金		678,670,367.47	269,008,835.04
应收票据及应收账款	1	62,011.61	-
预付款项		3,525,237.44	1,995,328.64
其他应收款	2	3,401,422,099.75	2,568,119,935.86
一年内到期的非流动资产		681,000,000.00	30,600,000.00
其他流动资产		761,320.14	527,930.17
流动资产合计		4,765,441,036.41	2,870,252,029.71
非流动资产			
长期应收款		1,276,119,753.01	2,043,819,700.91
长期股权投资	3	4,737,829,786.27	3,550,993,000.52
固定资产		4,165,755.55	4,331,605.32
无形资产		4,205,803.90	3,642,099.45
长期待摊费用		5,760,576.86	11,169,435.58
递延所得税资产		64,888,407.75	16,330,773.24
非流动资产合计		6,092,970,083.34	5,630,286,615.02
资产总计		10,858,411,119.75	8,500,538,644.73

中交地产股份有限公司  
资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

完

人民币元

负债和股东权益	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债		
预收款项	725,242.47	757,495.02
应付职工薪酬	23,590,039.48	23,154,641.33
应交税费	13,554,791.48	154,137,906.59
其他应付款	4,492,361,915.14	2,190,683,773.78
一年内到期的非流动负债	1,844,943,867.71	125,000,000.00
其他流动负债	552,888.57	1,713,591.18
流动负债合计	6,375,728,744.85	2,495,447,407.90
非流动负债		
长期借款	276,200,000.00	-
应付债券	1,162,345,626.46	3,150,911,621.79
长期应付款	937,677,110.69	452,743,148.43
递延所得税负债	18,637,361.23	7,098,048.20
非流动负债合计	2,394,860,098.38	3,610,752,818.42
负债总计	8,770,588,843.23	6,106,200,226.32
股东权益		
股本	445,790,827.00	297,193,885.00
资本公积	1,248,585,159.44	1,457,034,554.11
盈余公积	99,700,220.84	94,052,813.54
未分配利润	293,746,069.24	546,057,165.76
股东权益合计	2,087,822,276.52	2,394,338,418.41
负债和股东权益总计	10,858,411,119.75	8,500,538,644.73

中交地产股份有限公司  
 利润表  
 2018年度

人民币元

	附注十四	2018年	2017年
营业收入	4	4,679,433.18	4,392,296.65
减：营业成本	4	1,470,977.76	1,368,077.27
税金及附加		2,784,222.13	1,876,263.92
管理费用		119,354,777.96	106,902,578.22
财务费用		25,914,894.73	23,943,481.17
其中：利息费用		350,491,415.89	239,679,565.09
利息收入		331,114,744.12	215,367,136.17
资产减值损失		4,950,100.95	-
加：投资收益	5	168,682,080.42	771,878,967.71
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(41,317,919.58)	(12,101,032.29)
资产处置收益		122,281.56	-
营业利润		19,008,821.63	642,180,863.78
加：营业外收入		428,500.76	1.07
利润总额		19,437,322.39	642,180,864.85
减：所得税费用		(37,036,750.59)	152,095,434.41
净利润		56,474,072.98	490,085,430.44
综合收益总额		56,474,072.98	490,085,430.44

## 中交地产股份有限公司

## 股东权益变动表

2018年度

人民币：元

2018年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	297,193,885.00	1,457,034,554.11	94,052,813.54	546,057,165.76	2,394,338,418.41
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	56,474,072.98	56,474,072.98
(二) 股东投入和减少资本					
1. 同一控制下企业合并	-	( 211,865,494.67)	-	-	( 211,865,494.67)
2. 权益法核算的被投资公司资本公积变动	-	2,916,100.00	-	-	2,916,100.00
3. 其他	-	500,000.00	-	-	500,000.00
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	5,647,407.30	( 5,647,407.30)	-
2. 分配现金股利	-	-	-	( 154,540,820.20)	( 154,540,820.20)
3. 分配股票股利(附注五、32)	148,596,942.00	-	-	( 148,596,942.00)	-
三、 本年年末余额	445,790,827.00	1,248,585,159.44	99,700,220.84	293,746,069.24	2,087,822,276.52

中交地产股份有限公司  
股东权益变动表（续）

2018年度

人民币：元

2017 年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年年初余额	297,193,885.00	1,611,530,773.06	45,044,270.50	110,924,156.06	2,064,693,084.62
二、 本年增减变动金额					
（一） 综合收益总额	-	-	-	490,085,430.44	490,085,430.44
（二） 股东投入和减少资本					
1. 同一控制下企业合并	-	( 154,496,218.95)	-	-	( 154,496,218.95)
（三） 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	49,008,543.04	( 49,008,543.04)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	( 5,943,877.70)	( 5,943,877.70)
三、 本年年末余额	297,193,885.00	1,457,034,554.11	94,052,813.54	546,057,165.76	2,394,338,418.41

中交地产股份有限公司  
现金流量表  
2018 年度

人民币元

	2018年	2017年
一、 经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	1,906,293,715.01	383,234,883.37
经营活动现金流入小计	1,906,293,715.01	383,234,883.37
支付给职工以及为职工支付的现金	83,898,344.28	68,526,755.99
支付的各项税费	161,834,763.50	981,019.47
支付其他与经营活动有关的现金	57,854,163.19	373,890,042.99
经营活动现金流出小计	303,587,270.97	443,397,818.45
经营活动产生的现金流量净额	1,602,706,444.04	( 60,162,935.08)
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	4,804,296,634.40	1,748,817,547.00
取得投资收益收到的现金	321,738,428.87	983,940,311.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	125,000.00	-
投资活动现金流入小计	5,126,160,063.27	2,732,757,858.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,100,918.09	3,925,695.65
投资支付的现金	6,972,387,785.96	4,048,939,566.02
投资活动现金流出小计	6,976,488,704.05	4,052,865,261.67
投资活动产生的现金流量净额	(1,850,328,640.78)	(1,320,107,402.81)

中交地产股份有限公司  
现金流量表（续）

2018 年度

人民币元

	2018年	2017年
三、 筹资活动产生的现金流量		
取得借款所收到的现金	5,761,412,700.00	8,269,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	5,761,912,700.00	8,269,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,620,600,000.00	6,573,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	471,601,825.19	223,222,193.93
支付其他与筹资活动有关的现金	12,432,967.69	8,231,205.95
筹资活动现金流出小计	5,104,634,792.88	6,804,453,399.88
筹资活动产生的现金流量净额	657,277,907.12	1,464,546,600.12
四、 现金及现金等价物净增加额	409,655,710.38	84,276,262.23
加：年初现金及现金等价物余额	268,013,987.60	183,737,725.37
五、 年末现金及现金等价物余额	677,669,697.98	268,013,987.60

中交地产股份有限公司  
财务报表附注

2018年度

人民币元

## 一、基本情况

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

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

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

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

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

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

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

2008年5月5日,中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可字[2008]637号文),核准本公司以每股面值人民币1元,发行价格每股人民币5.77元,向中住地产开发有限公司(以下简称“中住地产”)、湖南华夏科技投资发展有限公司(现更名为湖南华夏投资集团有限公司)、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股人民币普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商变更后,本公司的股本变更为人民币286,624,755元。

2008年12月5日，本公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增10,569,130股，转增比例为每10股转增4.06505股，股权分置改革方案实施后，本公司的股本变更为人民币297,193,885元。

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

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

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

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

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

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

2018年5月，本公司派送股票股利，按2017年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送股票股利 5 股，派送股票股利 148,596,942 股，派送完成后，本公司股本变更为人民币445,790,827元。

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

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发及经营业务。

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月10日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

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

## 二、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

## 三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2018年12月31日的财务状况以及2018年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3. 记账本位币

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

### 4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 同一控制下企业合并

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

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并

日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的资本溢价,不足冲减的则调整留存收益。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 4. 企业合并(续)

##### 非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,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损益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益的,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动,转为购买日所属当期损益。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股

东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

## 6. 合营安排分类及共同经营

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

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 7. 现金及现金等价物

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

## 8. 金融工具

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

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

## 8. 金融工具(续)

### 金融资产分类和计量

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### *贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### *可供出售金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 8. 金融工具(续)

##### 财务担保合同

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

##### 金融资产减值

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

##### *以摊余成本计量的金融资产*

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 8. 金融工具(续)

##### 金融资产减值(续)

###### *可供出售金融资产*

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

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

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

###### *以成本计量的金融资产*

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

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 9. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

##### 坏账准备的计提方法

##### *单项金额重大并单项计提坏账准备的确认标准、计提方法*

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

##### *单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法*

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

##### *具有类似信用风险特征组合计提坏账准备的确定依据、计提方法*

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

##### 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 9. 应收款项(续)

根据信用风险特征组合确定的计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

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

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

#### 坏账准备的转回

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

#### 坏账损失的确认标准

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 10. 存货

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时,按照单个存货项目计提存货跌价准备。

#### 11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 11. 长期股权投资(续)

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

除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

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

本集团对被投资单位实施共同控制或具有重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 11. 长期股权投资(续)

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外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股东权益。

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 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。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18 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。

#### 13. 固定资产

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

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

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

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业提供经济利益的，适用不同折旧率。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 13. 固定资产(续)

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

#### 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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 15. 借款费用

借款费用,是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:

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

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

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 16. 无形资产

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

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

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

#### 17. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出、装修费、和预付的租赁费等。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

#### 18. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 19. 职工薪酬

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

##### 短期薪酬

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

##### 离职后福利(设定提存计划)

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

##### 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 20. 预计负债

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 21. 维修基金

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

#### 22. 质量保证金

##### 与施工方的质量保证金

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

#### 23. 收入

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

##### 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 23. 收入(续)

##### 提供劳务收入

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

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

##### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

##### 使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

##### 租赁收入

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 24. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 25. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 25. 所得税(续)

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

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

#### 26. 租赁

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

##### 作为经营租赁承租人

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

##### 作为经营租赁出租人

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 27. 利润分配

本公司的现金股利与股票股利，于股东大会批准后确认为负债。

#### 28. 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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

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

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

#### 29. 重大会计判断和估计

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

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 29. 重大会计判断和估计(续)

##### 判断

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

##### *投资性房地产与存货的划分*

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

##### *投资性房地产与自用房地产的划分*

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

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 29. 重大会计判断和估计(续)

##### 估计的不确定性

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

##### *应收账款及其他应收款减值*

应收账款及其他应收款的减值乃根据对应收账款及其他应收款的可收回性的评估而作出。确认应收账款及其他应收款减值时，管理层须作出判断及估计。有客观证据显示本集团将无法收回该等款项时，方会计提减值准备。倘实际结果或未来预期与原始估计存在差异，则该等差异将影响于该估计变动期间应收账款及其他应收款的账面价值及坏账准备的计提与转回。

##### *存货跌价准备*

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

##### *除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)*

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

##### *递延所得税资产*

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

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 29. 重大会计判断和估计(续)

##### 估计的不确定性(续)

###### 土地增值税

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

###### 在建房地产开发成本的确认及分摊

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

###### 固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

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

#### 30. 会计政策变更

##### 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)要求，本集团将“应收票据”和“应收账款”汇总列示为“应收票据及应收账款”，将“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”汇总列示于“其他应收款”，将“固定资产”和“固定资产清理”汇总列示于“固定资产”，将“在建工程”和“工程物资”汇总列示于“在建工程”；本集团将“应付票据”和“应付账款”汇总列示为“应付票据及应付账款”，将“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”汇总列示于“其他应付款”，将“长期应付款”和“专项应付款”汇总列示于“长期应付款”；本集团在“财务费用”项目下增加“利息收入”和“利息支出”，反映本集团确认的利息收入和为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出。根据《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，“利息收入”主要记录银行存款产生的利息收入以及根据《企业会计准则第 14 号—收入》的相关规定确认的利息收入。基于上述财务报表列报方式的变更，本集团相应追溯调整了比较数据，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

## 四、 税项

本集团 2018 年度主要税项及其税率列示如下：

增值税

- 本公司及下属公司凡被认定为增值税一般纳税人，于2018年5月1日前按照应税收入的6%、11%或17%的税率计算销项税，于2018年5月1日后按应税收入6%、10%或16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。

根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。

城市维护建设税

- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。

企业所得税

- 按应纳税所得额的25%或15%计缴。本集团下属中交石家庄房地产开发有限公司的应纳税所得额按照定率计缴，为营业收入金额的13%。

土地增值税

- 按增值额的超率累进税率计缴。本集团下属中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。

### 税收优惠

根据《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号第二条，本集团下属重庆中房嘉润房地产开发有限公司与重庆中交西南置业有限公司企业所得税适用15%的优惠税率。

## 五、财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	2018年12月31日	2017年12月31日
库存现金	118,911.47	223,301.81
银行存款	6,197,119,143.77	5,446,322,114.14
其他货币资金	34,520.47	47,528.08
合计	6,197,272,575.71	5,446,592,944.03

于2018年12月31日，受到限制的货币资金为人民币915,834,595.45元(2017年12月31日：人民币1,185,107,643.85元)，参见附注五、51。

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

### 2. 应收票据及应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

	2018年12月31日	2017年12月31日
应收账款	89,453,359.69	2,609,772.42
减：坏账准备	218,825.99	224,165.99
净值	89,234,533.70	2,385,606.43

应收账款的账龄分析如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
6个月内	89,234,533.70	2,355,346.43
1年至2年	-	35,600.00
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	89,453,359.69	2,609,772.42
减：坏账准备	218,825.99	224,165.99
净值	89,234,533.70	2,385,606.43

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 2. 应收票据及应收账款(续)

应收账款坏账准备的变动如下:

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2018年	224,165.99	-	5,340.00	218,825.99
2017年	218,825.99	5,340.00	-	224,165.99

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	89,453,359.69	100.00	218,825.99	0.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
合计	89,453,359.69	100.00	218,825.99	

	2017年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,609,772.42	100.00	224,165.99	8.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
合计	2,609,772.42	100.00	224,165.99	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 2. 应收票据及应收账款(续)

按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下:

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月以内	89,234,533.70	99.76	-	-
5年以上	218,825.99	0.24	218,825.99	100.00
合计	89,453,359.69	100.00	218,825.99	

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月以内	2,355,346.43	90.26	-	-
1年至2年	35,600.00	1.36	5,340.00	15.00
5年以上	218,825.99	8.38	218,825.99	100.00
合计	2,609,772.42	100.00	224,165.99	

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

对方单位	与本集团关系	账面价值	占应收账款账面价值的比例(%)	款项性质
中交石家庄实业有限公司	关联方	69,900,000.00	78.33	房款
李明	第三方	1,250,000.00	1.40	房款
天津新润房地产开发有限公司	第三方	288,679.27	0.32	服务费
吴琛	第三方	270,366.00	0.30	房款
唐建彬	第三方	44,510.70	0.05	租赁款
合计		71,753,555.97	80.40	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 2. 应收票据及应收账款(续)

于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

对方单位	与本集团 关系	账面价值	占应收账款账面 价值的比例(%)	款项性质
常熟中南香缇苑房地产有限公司	关联方	2,000,000.00	83.84	服务费
上海金吉鸟企业投资管理有限公司	第三方	187,930.83	7.88	租赁款
重庆润德物业管理有限责任公司	第三方	113,560.00	4.76	租赁款
重庆南岸三色幼儿园	第三方	53,855.60	2.26	租赁款
长沙市雨花区万婴蒙氏幼稚园	第三方	30,260.00	1.26	租赁款
合计		2,385,606.43	100.00	

### 3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	987,641,393.59	99.85	41,051,209.66	97.10
1年至2年	1,424,917.93	0.14	1,203,699.44	2.85
2年至3年	94,519.00	0.01	19,094.00	0.05
3年以上	19,094.00	-	-	-
合计	989,179,924.52	100.00	42,274,003.10	100.00

账龄超过1年的重要预付款项为预付工程款，合同尚未履行完毕。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 3. 预付款项(续)

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

对方单位	与本集团关系	账面余额	账龄
杭州市国土资源局余杭分局	第三方	877,520,000.00	6个月以内
北京市土地整理储备中心	第三方	81,087,500.00	6个月以内
南京供水工程有限公司	第三方	7,225,800.70	6个月以内
中交融资租赁(广州)有限公司	关联方	3,736,026.26	7至12个月
天津市恒安供热发展有限公司	第三方	2,075,630.00	7至12个月
合计		971,644,956.96	

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

于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下：

对方单位	与本集团关系	账面余额	账龄
中交融资租赁(广州)有限公司	关联方	5,437,945.21	6个月以内
浙江立波装饰工程有限公司	第三方	2,596,492.00	6个月以内
北京合生兴业房地产开发有限公司	第三方	1,557,836.03	6个月以内
黄领通	第三方	1,300,813.78	6个月以内
北京搜房科技发展有限公司华东分公司	第三方	564,786.00	1年至2年
合计		11,457,873.02	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 4. 其他应收款

	2018年12月31日	2017年12月31日
应收利息		
关联方借款利息	246,983,619.30	62,639,178.08
其他应收款		
关联方往来款及借款	3,761,402,711.36	562,809,118.61
押金及保证金	185,542,674.49	330,384,317.07
代垫款	18,439,008.61	21,388,440.77
员工备用金及借款	613,245.07	430,717.03
其他	10,243,459.00	16,528,097.04
小计	4,223,224,717.83	994,179,868.60
减：坏账准备	15,132,073.39	10,181,972.44
净值	4,208,092,644.44	983,997,896.16

其他应收款的账龄分析如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
6个月内	3,289,525,408.45	769,677,713.97
6个月至1年	584,966,739.05	14,092,890.14
1年至2年	46,332,918.68	85,916,733.66
2年至3年	23,047,546.16	20,949,246.33
3年至4年	17,423,837.02	27,976,910.58
4年至5年	2,017,453.33	2,719,983.40
5年以上	12,927,195.84	10,207,212.44
小计	3,976,241,098.53	931,540,690.52
减：坏账准备	15,132,073.39	10,181,972.44
净值	3,961,109,025.14	921,358,718.08

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2018年	10,181,972.44	4,950,100.95	-	15,132,073.39
2017年	10,181,972.44	-	-	10,181,972.44

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 4. 其他应收款(续)

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

	2017年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备				
其中：保证金(不含质量保证金)	330,384,317.07	35.47	-	-
员工备用金及借款	430,717.03	0.04	-	-
账龄分析法	592,725,656.42	63.63	2,181,972.44	0.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备	8,000,000.00	0.86	8,000,000.00	100.00
合计	931,540,690.52	100.00	10,181,972.44	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 4. 其他应收款(续)

按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下:

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月以内	3,284,893,111.53	86.85	-	-
7至12个月	495,010,095.00	13.09	4,950,100.95	1.00
5年以上	2,181,972.44	0.06	2,181,972.44	100.00
合计	3,782,085,178.97	100.00	7,132,073.39	

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月以内	590,543,683.98	99.63	-	-
5年以上	2,181,972.44	0.37	2,181,972.44	100.00
合计	592,725,656.42	100.00	2,181,972.44	-

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日, 单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况如下:

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

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 4. 其他应收款(续)

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

	性质	账龄	账面价值	占其他应收款 账面价值比例 (%)
杭州康欣置业有限公司	关联方借款	6个月内	770,273,034.90	19.45
东莞市万科中交中天创合房地产 有限公司	关联方借款	6个月内	696,821,750.46	17.59
佛山中交房地产开发有限公司	关联方借款	12个月内	575,881,463.57	14.54
佛山香颂置业有限公司	关联方借款	12个月内	484,957,935.48	12.24
中交富力(北京)置业有限公司	关联方借款	7-12个月	465,448,500.00	11.75
合计			2,993,382,684.41	75.57

于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下：

	性质	账龄	账面价值	占其他应收款 账面价值比例 (%)
昆明中交金盛置业有限公司	关联方借款	6个月内	469,585,071.35	50.97
北京市土地整理储备中心	土地投标 保证金	6个月内	195,000,000.00	21.16
中交石家庄房地产开发有限公司	关联方借款	6个月内	55,000,000.00	5.97
中国交通建设股份有限公司	关联方 往来款	6个月内	37,483,904.86	4.07
苏州市住房置业担保有限公司	住房贷款 保证金	3年以内	17,232,600.00	1.87
合计			774,301,576.21	84.04

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 5. 存货

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

	2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	22,656,530,753.89	-	22,656,530,753.89
开发产品	1,788,086,121.42	-	1,788,086,121.42
合计	24,444,616,875.31	-	24,444,616,875.31

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
2018年	-	12,004,661.91	-	12,004,661.91

于2018年12月31日，存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币1,605,041,725.39元(2017年12月31日：人民币1,176,224,956.14元)，其中本期资本化金额为人民币782,680,135.39元(2017年：人民币740,086,506.63元)。2018年用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.43%(2017年：5.41%)。

于2018年12月31日，账面价值人民币7,035,190,968.77元(2017年12月31日：人民币7,964,230,338.03元)存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，参见附注五、51。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 5. 存货(续)

开发成本明细情况如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长沙中房瑞致	2012年4月	2022年7月	68.97亿元	1,139,432,443.24	264,816,856.93	926,587,638.98	477,661,661.19
苏州大河华章	2018年3月	2019年5月	25.44亿元	1,270,222,856.96	475,806,781.25	-	1,746,029,638.21
南京中交荣域	2017年8月	2021年8月	28.00亿元	1,120,188,541.45	592,791,407.19	-	1,712,979,948.64
苏州中交璟庭	2016年9月	2018年6月	12.76亿元	962,543,510.83	196,210,805.31	1,158,754,316.14	-
苏州雅郡	尚未施工	2020年10月	18.16亿元	-	836,051,402.96	-	836,051,402.96
天津中交金梧桐花园	2016年6月	2019年3月	11.18亿元	791,656,061.14	319,601,569.08	504,836,940.68	606,420,689.54
天津美墅花园	2018年6月	2020年11月	5.52亿元	214,009,768.44	62,253,432.78	-	276,263,201.22
重庆中交漫山	2015年12月	2021年12月	55.13亿元	1,791,496,744.39	532,310,500.36	963,826,385.51	1,359,980,859.24
重庆中交中央公园	2017年9月	2025年3月	180.24亿元	5,259,254,110.65	1,448,869,239.21	1,594,191,013.66	5,113,932,336.20
温州中交御墅	2017年1月	2019年5月	15.00亿元	1,088,769,606.79	156,793,527.20	-	1,245,563,133.99
惠州中交香颂花园	2017年11月	2019年12月	7.50亿元	185,311,968.40	252,388,981.41	-	437,700,949.81
昆明中交锦绣雅郡	2017年9月	2020年5月	24.34亿元	693,000,318.48	575,950,804.26	-	1,268,951,122.74
武汉中交德禄	尚未施工	2021年3月	8.39亿元	-	192,499,862.33	-	192,499,862.33
天津香颂理想花园	2018年10月	2021年3月	21.51亿元	-	945,332,157.11	-	945,332,157.11
青岛中交阳光屿岸	2012年12月	2018年12月	15.59亿元	83,377,075.52	75,892,994.31	159,270,069.83	-
杭州中交财富大厦	2016年12月	2019年10月	10.97亿元	495,255,051.32	117,237,508.24	-	612,492,559.56
石家庄中交财富中心	2014年12月	2018年5月	18.08亿元	-	1,756,206,692.45	1,756,206,692.45	-
宁波美郡	尚未施工	2021年12月	7.32亿元	-	409,949,086.07	-	409,949,086.07

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 5. 存货(续)

开发成本明细情况如下(续):

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
嘉兴中交四季美庐	2017年12月	2019年12月	16.91亿元	891,705,364.56	258,297,196.04	-	1,150,002,560.60
宁波中交君玺府	2017年1月	2019年12月	24.60亿元	1,905,042,404.18	285,935,763.11	-	2,190,978,167.29
慈溪中交月湖美庐	2017年12月	2019年10月	18.35亿元	1,074,263,468.42	300,538,124.59	-	1,374,801,593.01
成都中交花源美庐(注)	2017年9月	2019年11月	9.75亿元	512,245,321.87	13,743,966.86	525,989,288.73	-
佛山中雅江湾豪园(注)	2017年9月	2020年7月	26.97亿元	1,621,166,840.46	12,800,150.97	1,633,966,991.43	-
佛山中雅江湾豪庭(注)	2017年9月	2020年7月	29.93亿元	1,557,589,296.79	12,515,615.41	1,570,104,912.20	-
其他				-	75,087,826.27	(2,920,308.87)	78,008,135.14
合计				22,656,530,753.89	10,169,882,251.70	10,790,813,940.74	22,035,599,064.85

注： 开发成本本年减少人民币 10,790,813,940.74 元，其中，由于本集团处置三家子公司佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司，导致中交花源美庐、中雅江湾豪园项目、中雅江湾豪庭项目开发成本合计减少人民币 3,730,061,192.36 元，除去此差异，开发成本本年减少金额与开发产品本年增加金额人民币 7,060,752,748.38 元一致。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 5. 存货(续)

开发产品明细情况如下:

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年从开发成本转入	本年减少	年末余额	存货跌价准备
长沙中房瑞致	2018年12月	196,565,923.98	926,587,638.98	790,713,874.60	332,439,688.36	-
苏州中交环庭	2018年5月	-	1,158,754,316.14	1,118,412,889.89	40,341,426.25	-
苏州中房颐园	2017年11月	46,505,111.97	-	30,671,177.62	15,833,934.35	-
天津中交金梧桐花园	2018年12月	-	504,836,940.68	497,814,941.34	7,021,999.34	-
重庆中交漫山	2018年12月	303,512,311.57	963,826,385.51	377,395,544.33	889,943,152.75	-
重庆中房那里	2017年1月	99,016,616.92	-	11,068,099.37	87,948,517.55	-
重庆中房千寻	2012年12月	9,078,246.76	-	2,443,092.49	6,635,154.27	-
重庆中交中央公园	2018年12月	-	1,594,191,013.66	1,310,527,087.26	283,663,926.40	-
武汉中交江锦湾	2016年12月	502,848,597.87	( 2,622,292.90 )	292,750,641.11	207,475,663.86	-
宜兴中交上东湾	2017年8月	30,672,937.06	( 358,015.97 )	10,364,921.09	19,950,000.00	-
大丰中交美庐城	2017年10月	297,515,383.76	60,000.00	147,456,237.32	150,119,146.44	-
青岛中交阳光屿岸	2018年12月	243,007,030.86	159,270,069.83	233,018,379.55	169,258,721.14	12,004,661.91
石家庄中交财富中心	2018年5月	-	1,756,206,692.45	1,466,622,700.03	289,583,992.42	-
长沙中房F联邦	2013年12月	59,363,960.67	-	184,245.11	59,179,715.56	-
合计		1,788,086,121.42	7,060,752,748.38	6,289,443,831.11	2,559,395,038.69	12,004,661.91

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 6. 其他流动资产

	2018年12月31日	2017年12月31日
预缴税金	1,038,550,749.88	507,349,706.37
待抵扣税金	247,910,517.92	125,876,753.78
其他	3,114,683.64	3,114,683.64
合计	1,289,575,951.44	636,341,143.79

## 7. 可供出售金融资产

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

	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
以成本计量			
可供出售权益工具	104,880,000.00	59,380,000.00	45,500,000.00
合计	104,880,000.00	59,380,000.00	45,500,000.00

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 7. 可供出售金融资产(续)

以成本计量的可供出售金融资产情况如下:

2018 年

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

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 7. 可供出售金融资产(续)

以成本计量的可供出售金融资产情况如下(续):

2017 年

	账面余额			减值准备			持股比例 (%)	本年现金红利
	年初余额	本年变动	年末余额	年初余额	本年变动	年末余额		
中交高新科技产业发展有限公司	45,000,000.00	-	45,000,000.00	-	-	-	15.00	-
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00	5.00	-
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00	-	16,800,000.00	16,800,000.00	-	16,800,000.00	3.26	-
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00	-	2,400,000.00	2,400,000.00	-	2,400,000.00	20.00	-
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	500,000.00	-	-	-	小于1.00	8,250.00
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00	-	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	小于1.00	-
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00	-	80,000.00	80,000.00	-	80,000.00	小于1.00	-
合计	104,880,000.00	-	104,880,000.00	59,380,000.00	-	59,380,000.00		8,250.00

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 8. 长期应收款

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

	2017年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
履约保证金	9,066,257.71	-	9,066,257.71
关联方借款	1,241,074,800.00	-	1,241,074,800.00
合计	1,250,141,057.71	-	1,250,141,057.71

2018年12月31日，长期应收款按照折现后净值列示，折现率为4.75%(2017年12月31日：4.75%)。

长期应收款的账龄分析如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内	188,392,953.01	1,194,400,000.00
1年至2年	1,008,250,000.00	42,164,657.71
2年至3年	12,498,400.00	13,576,400.00
3年以上	13,576,400.00	-
合计	1,222,717,753.01	1,250,141,057.71

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 9. 长期股权投资

	2018年12月31日	2017年12月31日
合营企业		
苏州中交路劲地产有限公司	318,223,259.45	358,167,560.63
长沙金地金泰置业有限公司	96,168,211.99	-
佛山中交房地产开发有限公司	76,156,490.21	-
佛山香颂置业有限公司	72,194,259.95	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,350,256.28	-
昆明中交金盛置业有限公司	49,898,295.31	67,881,822.28
中交富力(北京)置业有限公司	31,053,629.92	-
中交城市更新(深圳)有限公司	8,999,395.12	-
杭州康欣置业有限公司	1,914,851.09	-
中交石家庄房地产开发有限公司	-	183,002,707.78
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	12,439,898.54
中交地产(海口)有限公司	-	27,099,789.27
小计	704,958,649.32	648,591,778.50
联营企业		
四川雅恒房地产开发有限公司	98,838,504.26	-
中交地产舟山有限公司	79,022,340.91	185,841,646.75
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	-	-
北京盛世新业房地产有限公司	-	30,000,000.00
小计	177,860,845.17	215,841,646.75
合计	882,819,494.49	864,433,425.25

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 9. 长期股权投资(续)

2018 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动					年末余额
			增加/(减少)投资	权益法下 投资损失	宣告现金股利	子公司转 合营企业	合营企业 转子公司	
合营企业								
苏州中交路劲地产有限公司	392,000,000.00	358,167,560.63	-	( 39,944,301.18)	-	-	-	318,223,259.45
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	-	97,020,000.00	( 851,788.01)	-	-	-	96,168,211.99
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	-	-	( 13,843,509.79)	-	90,000,000.00	-	76,156,490.21
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	( 17,805,740.05)	-	90,000,000.00	-	72,194,259.95
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	-	-	( 6,625,643.72)	-	50,000,000.00	6,975,900.00	50,350,256.28
昆明中交金盛置业有限公司	70,000,000.00	67,881,822.28	-	( 17,983,526.97)	-	-	-	49,898,295.31
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	( 18,946,370.08)	-	-	-	31,053,629.92
中交城市更新(深圳)有限公司	9,000,000.00	-	9,000,000.00	( 604.88)	-	-	-	8,999,395.12
杭州康欣置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	( 3,398,048.91)	-	-	312,900.00	1,914,851.09
中交石家庄房地产开发有限公司	233,141,400.00	183,002,707.78	-	( 4,097,271.78)	-	-	(178,905,436.00)	-
中交地产(海口)有限公司	30,500,000.00	27,099,789.27	-	( 2,228,157.97)	-	-	( 24,871,631.30)	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	12,439,898.54	-	( 12,439,898.54)	-	-	-	-
小计	1,135,747,021.20	648,591,778.50	161,020,000.00	(138,164,861.88)	-	230,000,000.00	(203,777,067.30)	704,958,649.32
联营企业								
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	( 1,161,495.74)	-	-	-	98,838,504.26

中交地产舟山有限公司	123,360,000.00	185,841,646.75	(68,000,000.00)	(22,663,963.34)	(16,155,342.50)	-	-	-	79,022,340.91
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	-	396,000.00	( 396,000.00)	-	-	-	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	-	92,500.00	( 92,500.00)	-	-	-	-	-
北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)	-	-	-	-	-	-
小计	253,848,500.00	215,841,646.75	2,488,500.00	( 24,313,959.08)	(16,155,342.50)	-	-	-	177,860,845.17
合计	1,389,595,521.20	864,433,425.25	163,508,500.00	(162,478,820.96)	(16,155,342.50)	230,000,000.00	(203,777,067.30)	7,288,800.00	882,819,494.49

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 9. 长期股权投资(续)

2017 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动					年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	宣告现金股利	子公司转联营企业	其他	
<b>合营企业</b>								
苏州中交路劲地产有限公司	392,000,000.00	-	392,000,000.00	(33,832,439.37)	-	-	-	358,167,560.63
中交石家庄房地产开发有限公司	233,141,400.00	207,194,011.43	-	(24,191,303.65)	-	-	-	183,002,707.78
昆明中交金盛置业有限公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	(2,118,177.72)	-	-	-	67,881,822.28
中交地产(海口)有限公司	30,500,000.00	29,875,012.49	-	(2,775,223.22)	-	-	-	27,099,789.27
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	-	19,085,870.42	(7,491,871.88)	-	-	-845,900.00	12,439,898.54
小计	744,727,021.20	237,069,023.92	481,085,870.42	(70,409,015.84)	-	-	-845,900.00	648,591,778.50
<b>联营企业</b>								
中交地产舟山有限公司	123,360,000.00	-	-	(11,888,937.54)	-	197,730,584.29	-	185,841,646.75
北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	38,782,606.98	-	914,091.60	(9,696,698.58)	-	-	30,000,000.00
小计	153,360,000.00	38,782,606.98	-	(10,974,845.94)	(9,696,698.58)	197,730,584.29	-	215,841,646.75
合计	898,087,021.20	275,851,630.90	481,085,870.42	(81,383,861.78)	(9,696,698.58)	197,730,584.29	-845,900.00	864,433,425.25

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 10. 投资性房地产

2018年

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

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 10. 投资性房地产(续)

2017年

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	216,245,449.40	420,000.00	216,665,449.40
开发产品转入	338,406,851.40	-	338,406,851.40
在建工程转入	2,587,881.18	-	2,587,881.18
转出在建工程	(3,271,739.00)	-	(3,271,739.00)
年末余额	553,968,442.98	420,000.00	554,388,442.98
累计折旧和摊销			
年初余额	144,943,852.54	110,300.40	145,054,152.94
计提	14,330,155.70	14,077.20	14,344,232.90
转出在建工程	(2,556,168.82)	-	(2,556,168.82)
年末余额	156,717,839.42	124,377.60	156,842,217.02
减值准备			
年初余额	931,418.00	-	931,418.00
年末余额	931,418.00	-	931,418.00
账面价值			
年末	396,319,185.56	295,622.40	396,614,807.96
年初	70,370,178.86	309,699.60	70,679,878.46

未办妥产权证书的投资性房地产情况

	账面价值	未办妥产权证书 原因
土地	281,545.20	办理中
房屋建筑物	3,078,550.24	办理中
合计	3,360,095.44	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 10. 投资性房地产(续)

于2018年12月31日，账面价值为人民币36,975,631.06元(2017年12月31日：人民币41,360,651.47元)的投资性房地产用于银行借款抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、51。

### 11. 固定资产

2018年

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

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 11. 固定资产(续)

2017年

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	63,741,381.81	323,745.28	32,725,524.02	20,019,070.89	116,809,722.00
购置	-	46,153.85	5,183,764.15	6,331,365.24	11,561,283.24
处置	-	(24,600.00)	(625,054.00)	(961,765.13)	(1,611,419.13)
出售	(1,836,039.62)	-	(3,775,329.04)	(366,066.60)	(5,977,435.26)
处置子公司	-	-	(2,509,658.61)	(1,902,015.50)	(4,411,674.11)
年末余额	61,905,342.19	345,299.13	30,999,246.52	23,120,588.90	116,370,476.74
累计折旧					
年初余额	17,476,320.00	157,210.40	25,773,976.44	12,577,806.37	55,985,313.21
计提	2,114,948.35	31,859.86	2,667,878.97	3,113,189.54	7,927,876.72
处置	-	(24,600.00)	(625,054.00)	(948,431.87)	(1,598,085.87)
出售	(280,506.05)	-	(3,254,444.06)	(257,419.25)	(3,792,369.36)
处置子公司	-	-	(2,024,030.79)	(1,859,818.93)	(3,883,849.72)
年末余额	19,310,762.30	164,470.26	22,538,326.56	12,625,325.86	54,638,884.98
减值准备					
年初余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	2,941,110.04
年末余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	2,941,110.04
账面价值					
年末	40,353,903.85	180,828.87	8,460,919.96	9,794,829.04	58,790,481.72
年初	44,024,385.77	166,534.88	6,951,547.58	6,740,830.52	57,883,298.75

暂时闲置的固定资产情况如下:

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	718,949.53	-	3,144,062.87	雅景湾会所102房

于 2018 年 12 月 31 日, 账面价值为人民币 2,447,103.39 元(2017 年 12 月 31 日: 人民币 2,929,190.67 元)的房屋及建筑物用于银行借款抵押而所有权或使用权受限, 参见附注五、51。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 12. 无形资产

2018年

	软件	其他	合计
<b>原价</b>			
年初余额	10,404,148.12	26,000.00	10,430,148.12
购置	2,741,991.71	-	2,741,991.71
收购子公司	6,000.00	-	6,000.00
出售及报废	( 11,100.00 )	-	( 11,100.00 )
处置子公司	( 69,444.44 )	-	( 69,444.44 )
年末余额	13,071,595.39	26,000.00	13,097,595.39
<b>累计摊销</b>			
年初余额	5,175,906.99	26,000.00	5,201,906.99
计提	1,673,513.77	-	1,673,513.77
出售及报废	( 11,100.00 )	-	( 11,100.00 )
处置子公司	( 17,361.12 )	-	( 17,361.12 )
年末余额	6,820,959.64	26,000.00	6,846,959.64
<b>账面价值</b>			
年末	6,250,635.75	-	6,250,635.75
年初	5,228,241.13	-	5,228,241.13

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 12. 无形资产(续)

2017年

	软件	其他	合计
<b>原价</b>			
年初余额	8,251,604.69	26,000.00	8,277,604.69
购置	2,799,031.43	-	2,799,031.43
出售及报废	(66,000.00)	-	(66,000.00)
处置子公司	(580,488.00)	-	(580,488.00)
年末余额	10,404,148.12	26,000.00	10,430,148.12
<b>累计摊销</b>			
年初余额	4,683,046.46	1,733.36	4,684,779.82
摊销	1,007,675.68	24,266.64	1,031,942.32
出售及报废	(66,000.00)	-	(66,000.00)
处置子公司	(448,815.15)	-	(448,815.15)
年末余额	5,175,906.99	26,000.00	5,201,906.99
<b>账面价值</b>			
年末	5,228,241.13	-	5,228,241.13
年初	3,568,558.23	24,266.64	3,592,824.87

## 13. 长期待摊费用

2018年

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

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 13. 长期待摊费用(续)

2017年

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
装修费用	2,851,853.98	9,371,494.98	2,915,172.05	49,299.84	9,258,877.07
房租租金	-	665,814.29	400,513.55	-	265,300.74
营销设施建造费	-	47,048,217.67	12,660,741.03	-	34,387,476.64
融资顾问费	22,291,666.71	4,500,000.00	12,125,000.04	-	14,666,666.67
其他	314,614.29	278,030.75	393,547.47	-	199,097.57
合计	25,458,134.98	61,863,557.69	28,494,974.14	49,299.84	58,777,418.69

## 14. 递延所得税资产/负债

递延所得税资产明细如下:

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,090,776.99	2,522,694.25	5,140,676.04	1,285,169.01
可抵扣亏损	416,560,637.35	95,455,004.47	261,355,095.76	53,690,507.55
未实现内部销售利润	529,302,648.62	117,836,505.62	322,426,672.29	69,035,701.63
已计提未支付的利息费用	68,496,912.56	17,124,228.14	64,389,350.77	16,097,337.69
其他	22,411,786.70	5,602,946.69	24,679,575.72	6,169,893.95
合计	1,046,862,762.22	238,541,379.17	677,991,370.58	146,278,609.83

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 14. 递延所得税资产/负债(续)

递延所得税负债明细

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	85,940,969.52	21,485,242.38	46,940,474.84	11,735,118.71
已计提未收取的利息收入	74,236,544.92	18,559,136.23	30,894,131.28	7,723,532.82
其他	312,900.00	78,225.00	-	-
合计	160,490,414.44	40,122,603.61	77,834,606.12	19,458,651.53

未确认递延所得税资产的明细如下:

	2018年12月31日	2017年12月31日
可抵扣暂时性差异	101,433,313.71	94,180,464.34
可抵扣亏损	113,565,247.65	88,818,601.30
合计	214,998,561.36	182,999,065.64

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

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2018年12月31日	2017年12月31日
2018年	-	7,517,138.75
2019年	12,920,970.02	19,408,740.81
2020年	7,187,035.63	18,638,656.72
2021年	5,210,224.21	5,210,224.21
2022年	34,185,481.41	38,043,840.81
2023年	54,061,536.38	-
合计	113,565,247.65	88,818,601.30

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 15. 资产减值准备

2018年

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

2017年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	10,400,798.43	5,340.00	-	-	10,406,138.43
可供出售金融资产减值准备	59,380,000.00	-	-	-	59,380,000.00
投资性房地产减值准备	931,418.00	-		-	931,418.00
固定资产减值准备	2,941,110.04		-	-	2,941,110.04
合计	73,653,326.47	5,340.00	-	-	73,658,666.47

## 16. 短期借款

	2018年	2017年
信用借款	-	401,000,000.00
抵押借款	-	1,050,000,000.00
合计	-	1,451,000,000.00

2017年12月31日，上述借款的年利率为6.9%-7.00%。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 17. 应付票据及应付账款

应付账款不计息。通常在12个月内清偿。

	2018年12月31日	2017年12月31日
应付账款		
应付工程款	3,386,993,867.97	2,041,290,166.78
应付营销费用款	11,744,721.59	28,683,309.95
应付材料款	850,404.87	1,094,294.40
应付工程保留金	3,854,296.60	6,257,692.47
应付设备采购款	5,036,031.50	11,222,204.80
其他	23,323,769.85	14,165,314.62
合计	3,431,803,092.38	2,102,712,983.02

账龄超过1年的重要应付账款如下：

	2018年12月31日	未偿还原因
重庆万泰建设(集团)有限公司	41,723,047.20	尚未最终结算，未到支付时点
中铁建工集团有限公司	25,919,049.00	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	9,410,858.27	尚未最终结算，未到支付时点
重庆(香港)中原营销策划顾问有限公司	5,940,523.00	尚未最终结算，未到支付时点
中国中安消防安全工程湖南有限公司	3,200,476.77	尚未最终结算，未到支付时点
合计	86,193,954.24	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 18. 预收款项

	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内	12,287,424,542.06	8,384,261,984.97
1年以上	4,303,334,824.17	661,049,302.16
合计	16,590,759,366.23	9,045,311,287.13

于2018年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项如下：

	预收金额	未结转原因
宁波中交君玺购房款	1,540,647,597.00	尚未交付
温州中交御墅购房款	1,220,098,694.00	尚未交付
天津中交金梧桐花园购房款	842,421,283.00	尚未交付
南京中交荣域购房款	241,230,995.00	尚未交付
重庆中交漫山购房款	193,795,862.00	尚未交付
合计	4,038,194,431.00	

预收款项按性质分类如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
预收购房款	16,580,540,399.36	9,043,746,298.21
租赁费	1,261,456.67	1,384,108.92
其他	8,957,510.20	180,880.00
合计	16,590,759,366.23	9,045,311,287.13

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 18. 预收款项(续)

预收款项按主要项目列示如下:

项目名称	2018年12月31日	2017年12月31日	预计/已竣工 时间	预售比例 (%)
重庆中交中央公园二期	2,680,653,420.00	-	2021年4月	54.67
重庆中交中央公园一期	13,446,457.00	899,928,308.00	2019年5月	61.20
昆明中交锦绣雅郡一期	2,626,787,754.00	178,054,122.40	2020年5月	73.94
宁波中交君玺府	2,606,641,297.00	1,540,647,597.00	2019年12月	99.38
温州中交御墅	1,590,809,605.00	1,220,098,694.00	2019年5月	100.00
南京中交荣域一期	1,503,913,177.00	241,230,995.00	2019年6月	91.20
南京中交荣域二期	167,196,342.00	-	2021年8月	19.16
慈溪中交月湖美庐	1,477,408,470.00	-	2019年10月	74.60
天津中交金梧桐花园	1,008,014,508.25	1,647,067,023.32	2019年3月	98.51
嘉兴中交四季美庐	770,390,566.00	-	2019年12月	50.94
惠州中交香颂花园	736,418,886.07	-	2019年12月	83.35
重庆中交漫山三期	649,603,976.00	193,795,862.00	2018年12月	54.84
重庆中交漫山二期	28,350,159.00	251,852,922.00	2018年6月	55.52
重庆中交漫山一期	16,207,418.41	31,437,497.30	2017年12月	71.72
杭州中交财富大厦	434,099,353.00	-	2019年12月	29.09
长沙中房瑞致1号地	122,055,711.00	-	2018年12月	95.57
长沙中房瑞致4号地	50,041,062.27	377,670,032.00	2017年12月 -2018年6月	90.86
长沙中房瑞致6号地	1,081,612.98	4,160,835.84	2015年6月	94.57
长沙中房瑞致2号地	315,277.42	4,198,445.22	2015年12月	96.43
苏州中交璟庭	32,916,343.24	2,165,838,256.93	2018年5月	98.01
青岛中交阳光屿岸	16,132,736.80	51,818,711.80	2018年12月	
石家庄中交财富中心	14,944,377.00	-	2017年8月	83.96
武汉中交江锦湾	12,272,303.21	86,633,887.01	2016年12月	76.66
大丰中交美庐城	8,549,838.37	136,987,247.60	2017年12月	79.02
其他	12,289,748.34	12,325,860.79		
合计	16,580,540,399.36	9,043,746,298.21		

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 19. 应付职工薪酬

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	35,843,520.79	296,607,485.37	246,069,144.69	86,381,861.47
离职后福利(设定提存计划)	1,425,830.68	22,285,457.74	22,758,616.32	952,672.10
辞退福利	-	220,304.00	220,304.00	-
其他	-	44,693.32	44,693.32	-
合计	37,269,351.47	319,157,940.43	269,092,758.33	87,334,533.57

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 19. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	31,627,500.79	255,133,204.84	204,852,894.53	81,907,811.10
职工福利费	-	11,652,127.67	11,652,127.67	-
社会保险费				
其中: 医疗保险费	256,627.22	10,064,519.20	9,893,350.01	427,796.41
工伤保险费	10,183.25	534,915.74	527,502.55	17,596.44
生育保险费	12,834.87	763,186.41	747,863.69	28,157.59
住房公积金	71,826.10	12,382,566.40	12,344,360.40	110,032.10
工会经费和职工教育经费	3,730,659.86	3,325,470.57	3,299,551.30	3,756,579.13
其他短期薪酬	133,888.70	2,751,494.54	2,751,494.54	133,888.70
合计	35,843,520.79	296,607,485.37	246,069,144.69	86,381,861.47

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 19. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下:

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	493,219.05	19,372,097.85	19,049,533.00	815,783.90
失业保险费	19,982.39	718,293.75	708,648.94	29,627.20
企业年金缴费	912,629.24	2,195,066.14	3,000,434.38	107,261.00
合计	1,425,830.68	22,285,457.74	22,758,616.32	952,672.10

## 20. 应交税费

	2018年12月31日	2017年12月31日
增值税	100,035,128.39	71,321,836.67
所得税	93,043,636.79	375,830,732.14
土地增值税	557,072,825.37	104,677,998.71
城市维护建设税	6,137,229.32	2,381,316.23
教育费附加	2,641,012.86	1,031,854.55
地方教育费附加	1,780,232.91	708,315.39
房产税	823,911.29	490,773.73
土地使用税	1,391,774.86	795,167.69
个人所得税	3,721,492.08	3,667,695.04
其他	15,357,313.33	1,891,152.83
合计	782,004,557.20	562,796,842.98

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 21. 其他应付款

	2018年12月31日	2017年12月31日
应付利息		
分期付息到期还本的长期借款利息	12,884,852.64	12,006,898.10
企业债券利息	64,900,465.00	63,951,298.27
短期借款利息	-	2,812,229.83
关联方拆借利息	11,790,723.78	30,592,164.68
应付股利		
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他股利	93,669,382.50	18,098,452.16
其他应付款		
应付关联单位借款及往来款项	1,396,948,758.41	4,664,571,550.75
应付其他单位往来款项	18,228,633.22	6,564,482.42
代收契税维修基金等款项	103,331,921.99	137,619,382.66
保证金和押金	70,277,138.65	31,642,285.43
客户订金、诚意金	80,914,476.06	46,230,532.83
其他	55,586,817.84	46,973,781.34
合计	1,911,407,920.09	5,063,937,808.47

于 2018 年 12 月 31 日，上述关联方借款的年利率为 5.80%-8.90%(2017 年 12 月 31 日：5.60%-8.00%)。

账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

	2018年12月31日	未偿还原因
温州德欣投资有限公司	30,000,000.00	股权认购押金，尚未退还
工业区厂家租房押金	12,520,150.32	客户押金未退房
河北中国大酒店	15,072,459.59	尚未结算
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	7,248,000.00	借款尚未到期
臻合聚美房地产公司	5,000,000.00	销售履约保证金，销售尚未完成
合计	69,840,609.91	

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 22. 一年内到期的非流动负债

	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的长期借款(附注五、24)	1,224,200,000.00	1,426,000,000.00
一年内到期的应付债券(附注五、25)	1,650,743,867.71	-
一年内到期的长期应付款(附注五、26)	435,438,730.67	154,400,000.00
合计	3,310,382,598.38	1,580,400,000.00

## 23. 其他流动负债

	2018年12月31日	2017年12月31日
待转销项税	9,771,939.38	9,759,207.97

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 24. 长期借款

	2018年12月31日	2017年12月31日
抵押借款(注1)	4,809,392,287.02	5,127,058,902.56
质押借款(注2)	600,000,000.00	1,253,730,000.00
保证借款(注3)	1,995,400,000.00	-
抵押且保证借款(注4)	324,000,000.00	728,985,000.00
小计	7,728,792,287.02	7,109,773,902.56
减：一年内到期的长期借款(附注五、22)	1,224,200,000.00	1,426,000,000.00
合计	6,504,592,287.02	5,683,773,902.56

于2018年12月31日，上述借款的年利率为4.75%-8.00%(2017年12月31日：4.51%-7.60%)。

注1：于2018年12月31日，本集团抵押借款以账面价值为人民币5,382,756,465.52元(2017年12月31日：人民币5,721,597,838.03元)的存货(包括土地使用权)为抵押取得。

注2：于2018年12月31日，本集团质押借款以本公司子公司中交(宁波)置业有限公司以其持有的慈溪中交房地产开发有限公司100%股权为质押取得。于2017年12月31日，以重庆中交西南置业有限公司的中央公园项目资产收益权质押取得。

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

注4：于2018年12月31日，本集团抵押且保证借款以账面价值人民币1,496,594,400.00元(2017年12月31日：人民币1,496,594,400.00元)的存货(包括土地使用权)为抵押，且由关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5(5)。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 25. 应付债券

	2018年12月31日	2017年12月31日
中房地产2015年公司债(一期)	696,008,902.24	693,575,090.58
中房地产2016年非公开债(一期)	652,399,534.91	996,306,541.13
中房地产2016年公司债(二期)	466,336,724.22	464,942,539.82
中房地产2016年非公开债(二期)	998,344,332.80	996,087,450.26
小计	2,813,089,494.17	3,150,911,621.79
减：一年内到期的应付债券(附注五、22)	1,650,743,867.71	-
合计	1,162,345,626.46	3,150,911,621.79

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 25. 应付债券(续)

应付债券的增减变动情况如下:

2018年

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	一年内到期的应付债券	年末净值
中房地产2015年公司债(一期)	7亿元	2015年8月12日	五年	7亿元	693,575,090.58	2,433,811.66	-	696,008,902.24	-	696,008,902.24
中房地产2016年非公开债(一期)	10亿元	2016年3月11日	三年	10亿元	996,306,541.13	3,092,993.78	347,000,000.00	652,399,534.91	652,399,534.91	-
中房地产2016年公司债(二期)	4.7亿元	2016年7月08日	五年	4.7亿元	464,942,539.82	1,394,184.40	-	466,336,724.22	-	466,336,724.22
中房地产2016年非公开债(二期)	10亿元	2016年9月13日	三年	10亿元	996,087,450.26	2,256,882.54	-	998,344,332.80	998,344,332.80	-
合计	31.7亿元			31.7亿元	3,150,911,621.79	9,177,872.38	347,000,000.00	2,813,089,494.17	1,650,743,867.71	1,162,345,626.46

2017年

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	折溢价摊销	本年偿还	年末余额
中房地产2015年公司债(一期)	7亿元	2015年8月12日	五年	7亿元	691,234,872.07	2,340,218.51	-	693,575,090.58
中房地产2016年非公开债(一期)	10亿元	2016年3月11日	三年	10亿元	993,291,921.97	3,014,619.16	-	996,306,541.13
中房地产2016年公司债(二期)	4.7亿元	2016年7月08日	五年	4.7亿元	463,598,091.61	1,344,448.21	-	464,942,539.82
中房地产2016年非公开债(二期)	10亿元	2016年9月13日	三年	10亿元	993,937,892.46	2,149,557.80	-	996,087,450.26
合计	31.7亿元			31.7亿元	3,142,062,778.11	8,848,843.68	-	3,150,911,621.79

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 26. 长期应付款

	2018年12月31日	2017年12月31日
非关联方借款	162,500,000.00	287,500,000.00
关联方借款	2,407,586,618.90	919,349,450.67
其他	12,319,137.35	16,160,875.09
小计	2,582,405,756.25	1,223,010,325.76
减：一年内到期的长期应付款(附注五、22)	435,438,730.67	154,400,000.00
合计	2,146,967,025.58	1,068,610,325.76

于 2018 年 12 月 31 日，上述关联方借款的年利率为 5.60%-9.63%(2017 年 12 月 31 日：5.60%-9.63%)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的非关联方长期应付款为向康富国际融资取得的借款，抵押物为账面价值为人民币 2,447,103.39 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 2,929,190.67 元)的固定资产以及账面价值为人民币 36,975,631.06 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 41,360,651.47 元)的投资性房地产。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团为取得关联方长期应付款而抵押的存货账面价值为人民币 155,840,103.25 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 224,638,100.00 元)，以及提供的质押为本公司持有的中房(苏州)地产有限公司 70%股权(2017 年 12 月 31 日：中房(苏州)地产有限公司 70%股权)。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 27. 预计负债

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
未决诉讼	3,176,437.90	352,744.37	2,046,860.39	1,482,321.88	

注：本集团预计负债主要为本集团的购房业主起诉本公司相关子公司违约并要求赔偿经济损失，本集团根据判决结果或者案件审理情况预计的可能赔付金额。

## 28. 递延收益

	2018年12月31日	2017年12月31日
车库配套费财政补贴	3,226,603.47	3,654,369.54

于2018年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

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

于2017年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入 其他收益金额	年末余额	与资产/收益相关
车库配套费财政补贴	4,197,000.00	542,630.46	3,654,369.54	资产

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 29. 股本

2018年

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

2017年

	年初余额	年末余额
人民币普通股	297,193,885.00	297,193,885.00

2018年,本公司股份变动情况见附注五、32。

## 30. 资本公积

2018年

	股本溢价
上年年末余额	465,913,702.99
加: 同一控制下企业合并	819,945,841.00
本年年初余额	1,285,859,543.99
减: 同一控制下合并的企业于合并日前股东减少资本	200,000,000.00
减: 同一控制下企业合并(附注六、1)	866,346,200.00
加: 其他	1,620,161.00
本年年末余额	221,133,504.99

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 30. 资本公积(续)

2017年

	股本溢价
上年年末余额	1,067,308,010.35
加：2018年度发生的同一控制下企业合并	819,945,841.00
本年年初余额	1,887,253,851.35
减：2017年发生的同一控制下企业合并	1,181,013,063.39
减：购买子公司少数股东权益	15,513,383.33
加：出售子公司部分股权	595,132,139.36
本年年末余额	1,285,859,543.99

## 31. 盈余公积

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	45,044,270.50	50,218,646.27	95,262,916.77

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

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

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 32. 未分配利润

	2018年	2017年
上年年末余额	1,237,123,677.72	1,185,323,155.92
加：同一控制下企业合并	( 40,481,711.84)	( 15,790,344.56)
本年初余额	1,196,641,965.88	1,169,532,811.36
归属于母公司股东的净利润	809,869,355.55	592,473,854.33
减：购买子公司少数股东权益(附注七、2)	80,573,902.34	42,314,375.84
提取盈余公积	5,647,407.30	50,218,646.27
分配现金股利(注)	154,540,820.20	5,943,877.70
分配股票股利(注)	148,596,942.00	-
同一控制下合并的企业于合并日前应付股利	100,000,000.00	450,000,000.00
其他	-	16,887,800.00
本年年末余额	1,517,152,249.59	1,196,641,965.88

注：根据本公司于 2018 年 5 月 2 日召开的 2017 年度股东大会审议通过的《2017 年度利润分配方案》，本公司按 2017 年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派发现金股利人民币 5.20 元(含税)，派送股票股利 5 股，共派发现金股利人民币 154,540,820.20 元，派送股票股利 148,596,942 股。

## 33. 营业收入及成本

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,931,299,773.38	6,181,207,778.49	6,243,768,557.22	4,549,572,189.16
其他业务	16,268,139.22	3,027,600.66	17,043,268.03	5,199,322.59
合计	8,947,567,912.60	6,184,235,379.15	6,260,811,825.25	4,554,771,511.75

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 33. 营业收入及成本(续)

营业收入列示如下：

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	8,837,271,978.57	6,144,605,477.63	6,148,304,803.31	4,516,012,154.00
租赁	78,479,475.77	30,127,470.78	71,183,593.45	27,349,988.54
物业管理	8,001,149.23	6,474,830.08	6,897,244.82	6,210,046.62
其他	23,815,309.03	3,027,600.60	34,426,183.67	5,199,322.59
合计	8,947,567,912.60	6,184,235,379.15	6,260,811,825.25	4,554,771,511.75

营业收入前五大项目列示如下：

项目名称	本年发生额	占营业收入比例
中交璟庭(苏州)	2,065,892,912.47	23.09
中交财富中心	1,740,912,498.43	19.46
中央公园一期	1,644,389,722.73	18.38
中房瑞致	1,330,673,291.19	14.87
金梧桐花园	666,479,146.17	7.45
合计	7,448,347,570.99	83.25

## 34. 税金及附加

	2018年	2017年
土地增值税	723,201,926.60	199,775,892.67
营业税	1,428,723.33	46,656,871.83
城市维护建设税	28,352,414.35	22,428,917.73
教育费附加	13,898,234.57	9,967,282.61
地方教育费附加	6,444,152.41	5,642,789.57
房产税	8,044,807.76	4,019,420.00
土地使用税	2,833,306.75	1,638,700.63
其他	13,823,419.42	9,362,081.07
合计	798,026,985.19	299,491,956.11

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 35. 销售费用

	2018年	2017年
广告宣传费	74,155,972.56	80,170,923.97
销售服务费	65,023,609.05	51,448,820.13
委托代销手续费	58,589,610.12	62,217,534.58
职工薪酬	31,028,912.71	25,295,794.49
营销设施建造费	13,659,813.57	12,660,741.03
物业费	7,408,957.46	6,868,322.98
办公费	4,034,302.83	3,646,057.59
其他	44,394,223.81	42,860,988.81
合计	298,295,402.11	285,169,183.58

## 36. 管理费用

	2018年	2017年
职工薪酬	243,668,350.31	201,939,179.44
办公费	37,016,982.54	27,092,140.44
中介机构费	20,936,572.39	16,307,547.90
差旅交通费	18,491,714.04	18,600,289.02
业务招待费	8,986,691.75	9,346,439.97
折旧费	7,462,441.57	6,695,392.24
物业管理费	3,816,699.34	3,754,999.60
长期待摊费用摊销	3,482,416.23	2,708,209.46
其他	13,697,569.18	13,419,363.32
合计	357,559,437.35	299,863,561.39

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 37. 财务费用

	2018年	2017年
利息支出	1,051,047,478.82	935,211,399.17
减：利息收入	349,020,243.43	138,178,848.22
减：利息资本化金额	782,680,135.39	740,086,506.63
金融机构手续费	1,516,473.44	2,166,860.60
其他支出	13,577,563.36	3,776,786.18
合计	(65,558,863.20)	62,889,691.10

2018年，借款费用资本化金额人民币782,680,135.39元(2017年：人民币740,086,506.63元)已计入存货开发成本。

## 38. 资产减值损失

	2018年	2017年
坏账损失	4,944,760.95	5,340.00
存货跌价损失	12,004,661.91	-
合计	16,949,422.86	5,340.00

## 39. 其他收益

	2018年	2017年
产业发展扶持基金	38,627,400.00	-
车库配套费财政补贴	427,766.07	542,630.46
其他	171,957.55	122,229.50
合计	39,227,123.62	664,859.96

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 40. 投资收益

	2018年	2017年
处置子公司产生的投资收益	58,836,554.67	249,291,468.71
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的净投资损失	( 162,478,820.96)	( 70,640,650.41)
可供出售金融资产持有期间取得的股利	-	8,250.00
分步实现非同一控制下企业合并下,购买日之前所持股于购买日按公允价值重新计量产生的利得	236,375,218.86	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	6,975,900.00	101,458,043.39
合计	139,708,852.57	280,117,111.69

## 41. 资产处置收益

	2018年	2017年
处置固定资产利得	795,601.57	5,930,362.96

## 42. 营业外收入

	2018年	2017年	计入2018年度非经常性损益
罚没利得	2,171,755.21	447,263.00	2,171,755.21
与日常活动无关的政府补助	2,382.00	977,377.95	2,382.00
违约金收入	2,740,282.71	424,260.92	2,740,282.71
其他	2,951,094.05	1,862,397.75	2,951,094.05
合计	7,865,513.97	3,711,299.62	7,865,513.97

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 42. 营业外收入(续)

计入营业外收入的政府补助:

	2018年	2017年	与资产/收益相关
车辆报废环保补助	-	34,000.00	与收益相关
二星绿建设计能源节约政府补助	-	400,000.00	与收益相关
税费补贴	-	543,377.95	与收益相关
其他	2,382.00	-	与资产/收益相关
合计	2,382.00	977,377.95	

### 43. 营业外支出

	2018年	2017年	计入2018年度非经常性损益
罚没及滞纳金支出	429,613.81	399,397.72	429,613.81
捐赠支出	200,000.00	200,000.00	200,000.00
预计未决诉讼损失	352,744.37	-	352,744.37
违约金支出	2,803,948.16	-	2,803,948.16
其他	23,400.00	65,387.34	23,400.00
合计	3,809,706.34	664,785.06	3,809,706.34

### 44. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下:

	2018年	2017年
房地产销售成本	6,144,605,477.63	4,516,012,154.00
职工薪酬	274,697,263.02	227,234,973.93
销售服务费及代销手续费	123,613,219.17	113,666,354.71
广告宣传费	74,155,972.56	80,170,923.97
办公费	41,051,285.37	30,738,198.03
中介机构费	20,936,572.39	16,307,547.90
差旅交通费	18,491,714.04	18,600,289.02
固定资产折旧费	8,208,581.53	7,270,281.50
其他	134,330,132.90	129,803,533.66
合计	6,840,090,218.61	5,139,804,256.72

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 45. 所得税费用

	2018年	2017年
当期所得税费用	462,130,373.73	339,551,107.35
递延所得税费用	( 72,374,631.56)	( 46,973,270.85)
合计	389,755,742.17	292,577,836.50

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2018年	2017年
利润总额	1,541,847,534.53	1,048,379,430.49
按法定税率25%计算的所得税费用	385,461,883.63	262,094,857.62
子公司适用不同税率或按收入定率征收的影响	( 105,111,173.91)	16,009,986.45
对以前期间当期所得税的调整	4,186,671.65	3,706,147.54
归属于合营企业和联营企业的损益	40,619,705.24	17,660,162.60
无须纳税的收入	( 69,377,276.63)	( 42,660,697.65)
不可抵扣的费用	107,960,333.13	6,259,381.37
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-	7,765,535.62
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	15,948,609.14	7,607,675.76
利用以前年度可抵扣亏损	( 7,948,735.21)	( 18,189,778.40)
直接计入所有者权益的处置股权交易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
非同一控制下企业合并形成的评估增值	18,015,725.13	-
按本集团实际税率计算的所得税费用	389,755,742.17	292,577,836.50

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 46. 每股收益

	2018年	2017年
	元/股	元/股
基本每股收益		
持续经营	1.82	1.33
稀释每股收益		
持续经营	1.82	1.33

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

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2018年	2017年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	809,869,355.55	592,473,854.33
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数(注)	445,790,827	445,790,827

注：于 2018 年 6 月，本公司派发股票股利 148,596,942 股，派发后的发行在外普通股股数为 445,790,827 股。因此，以调整后的股数为基础计算各列报期间的每股收益。

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 47. 现金流量表项目注释

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2018年	2017年
收到的存款利息收入	54,046,048.27	36,760,957.72
收到的退回的土地增值税和所得税	23,025,600.15	54,254,633.08
代收维修基金和契税	155,003,308.66	148,074,849.59
退回的土地竞买保证金	-	242,800,000.00
收到的押金和其他保证金	222,510,844.84	61,647,505.00
收到的往来款	137,625,716.85	675,377,522.52
受限资金的减少	312,128,927.89	106,262,454.51
收到的政府补助	38,799,357.55	-
其他	-	93,841,697.02
合计	943,139,804.21	1,419,019,619.44

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2018年	2017年
受限资金的增加	127,298,262.06	822,150,247.12
支付的往来款	208,451,131.67	560,889,705.03
支付的土地竞买保证金	-	200,700,000.00
支付的押金和其他保证金	178,247,911.76	72,341,540.35
支付的委托代销手续费和销售服务费	123,613,219.17	116,808,087.95
支付的广告宣传、展览费	74,155,972.56	73,156,623.67
支付的其他费用	162,358,918.59	116,732,428.56
支付BT项目分包工程款等款项	-	66,000,000.00
支付的维修基金和契税	133,280,448.90	66,047,363.06
支付的代垫款项	35,489,769.83	35,216,414.53
合计	1,042,895,634.54	2,130,042,410.27

## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2018年	2017年
收回信托借款保证金	17,500,000.00	-
其他	1,400,000.00	-
合计	18,900,000.00	-

## 五、财务报表主要项目注释(续)

## 47. 现金流量表项目注释(续)

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2018年	2017年
同一控制合并华通置业支付的对价	-	638,431,592.62
同一控制合并联合置业支付的对价	779,711,580.00	-
购买大丰公司少数股权支付的现金	-	136,000,000.00
购买舟山公司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
支付联合置业减资款	200,000,000.00	-
支付石家庄公司少数股东减资款	147,000,000.00	-
支付汇锦置业少数股东减资款	15,367,102.56	24,615,400.00
支付贷款顾问费等相关费用	48,475,704.63	42,544,013.95
合计	1,190,554,387.19	1,024,991,006.57

## 48. 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018年	2017年
净利润	1,152,091,792.36	755,801,593.99
加：资产减值准备(附注五、15)	16,949,422.86	5,340.00
投资性房地产折旧及摊销(附注五、10)	18,391,941.63	14,344,232.90
固定资产折旧(附注五、11)	9,072,574.01	7,927,876.72
无形资产摊销(附注五、12)	1,673,513.77	1,031,942.32
长期待摊费用摊销(附注五、13)	25,780,537.30	28,494,974.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益(附注五、41)	(795,601.57)	(5,930,362.96)
营业外收入	(2,162,129.99)	-
财务费用	(25,409,470.48)	179,473,698.38
投资收益(附注五、40)	(139,708,852.57)	(280,117,111.69)
递延所得税资产(增加)	(93,038,583.63)	(29,337,223.85)
递延所得税负债增加/(减少)	20,663,952.08	(17,636,047.00)
存货的(增加)	(1,413,253,891.98)	(6,514,488,778.05)
经营性应收项目的(增加)	(1,283,962,019.21)	(1,008,579,104.95)
经营性应付项目的增加	7,510,196,201.15	3,412,605,348.26
经营活动产生的现金流量净额	5,796,489,385.73	(3,456,403,621.79)

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 49. 现金及现金等价物

	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18
其中：库存现金	118,911.47	223,301.81
可随时用于支付的银行存款	5,281,284,548.32	4,261,214,470.29
可随时用于支付的其他货币资金	34,520.47	47,528.08
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18

	2018年	2017年
现金的年末余额	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18
减：现金的年初余额	4,261,485,300.18	3,142,735,173.52
现金及现金等价物净增加额	1,019,952,680.08	1,118,750,126.66

## 50. 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位信息

	2018年	2017年
取得子公司及其他营业单位的价格	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	49,193,310.00
减：取得子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	415,233,765.84	780,159.27
取得子公司及其他营业单位(收到)/支付的现金净额	( 415,233,765.84)	48,413,150.73

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

### 50. 取得或处置子公司及其他营业单位信息(续)

处置子公司及其他营业单位信息

	2018年	2017年
处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	547,531,106.62
减: 处置子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	74,524,400.11	266,831,817.10
处置子公司及其他营业单位(支付)/收到的现金净额	( 74,524,400.11)	280,699,289.52

### 51. 所有权或使用权受限的资产

	2018年12月31日	2017年12月31日	
货币资金	915,834,595.45	1,185,107,643.85	注1
存货	7,035,190,968.77	7,964,230,338.03	注2
投资性房地产	36,975,631.06	41,360,651.47	注2
固定资产	2,447,103.39	2,929,190.67	注2
合计	7,990,448,298.67	9,193,627,824.02	

注1: 于2018年12月31日,人民币915,834,595.45元(2017年12月31日:人民币1,185,107,643.85元)的货币资金用作按规定缴存的住房公积金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

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

## 六、 合并范围的变动

### 1. 同一控制下企业合并

2018年12月,本公司以现金对价人民币866,346,200.00元取得了北京联合置业有限公司100%股权,北京联合置业有限公司系中国交通建设股份有限公司的子公司,由于合并前后合并双方均受中交集团控制且该控制并非暂时性,故本合并属同一控制下的企业合并,合并日确定为2018年12月31日。截至2018年12月31日,本公司已支付90%对价,即人民币789,711,580.00元。

## 六、 合并范围的变动(续)

### 1. 同一控制下企业合并(续)

北京联合置业有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下:

	2018年12月31日	2017年12月31日
货币资金	678,065,069.50	433,954,191.77
应收票据及应收账款	88,494,859.27	-
预付款项	897,601.20	22,548,106.39
其他应收款	5,999,783.66	100,890,066.47
存货	1,059,330,611.21	821,639,157.70
其他流动资产	73,900,618.47	24,120,917.11
可供出售金融资产	45,000,000.00	45,000,000.00
长期应收款	17,658,000.00	16,074,800.00
长期股权投资	-	183,002,707.78
固定资产	3,365,743.77	1,982,090.56
无形资产	241,880.58	373,299.30
长期待摊费用	704,760.95	1,038,477.79
递延所得税资产	13,674,879.44	8,684,094.02
短期借款	-	(401,000,000.00)
应付账款	(219,184,715.36)	(55,688,794.91)
预收款项	(470,276,466.80)	(51,818,711.80)
应付职工薪酬	(16,940,776.37)	(1,913,481.43)
应交税费	(26,805,646.76)	(7,610,645.38)
其他应付款	(418,407,464.90)	(34,065,399.50)
一年内到期的非流动负债	-	(20,000,000.00)
长期借款	(100,000,000.00)	(280,000,000.00)
长期应付职工薪酬	(355,847.50)	-
预计负债	(352,744.37)	-
递延所得税负债	(18,015,725.13)	-
其他非流动负债	(410,264.14)	(320,649.05)
小计	716,584,156.72	806,890,226.82
减: 少数股东权益	62,103,451.39	27,426,097.66
	654,480,705.33	779,464,129.16
加: 合并差额(计入权益)	211,865,494.67	
合并对价	866,346,200.00	

## 六、 合并范围的变动(续)

## 1. 同一控制下企业合并(续)

北京联合置业有限公司自年初至合并日的经营成果和现金流量列示如下:

	2018年1月1日 至12月31日期间
营业收入	2,052,494,302.84
净利润	293,068,590.92
现金流量净额	329,135,533.31

## 2. 非同一控制下企业合并

中交石家庄房地产开发有限公司

如附注六、1所述,2018年12月,本公司通过同一控制下企业合并收购了北京联合置业有限公司。本年,北京联合置业有限公司通过与北京中润建科投资有限公司签订股东协议,取得对持股51%的中交石家庄房地产开发有限公司的控制权,合并日为2018年4月30日,自此,中交石家庄房地产开发有限公司由北京联合置业有限公司的合营企业变更为子公司,纳入本集团合并范围。

中交石家庄房地产开发有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	2018年4月30日 公允价值	2018年4月30日 账面价值
货币资金	391,063,779.00	391,063,779.00
其他应收款	2,093,139.76	2,093,139.76
存货	1,779,350,000.00	1,342,318,425.34
其他流动资产	30,565,535.65	30,565,535.65
固定资产	525,660.00	278,861.80
无形资产	6,000.00	-
递延所得税资产	40,439,626.03	40,439,626.03
应付账款	(142,733,516.83)	(142,733,516.83)
预收款项	(1,262,684,462.38)	(1,262,684,462.38)
应交税费	(7,215,431.80)	(7,215,431.80)
其他应付款	(17,134,535.59)	(17,134,535.59)
小计	814,275,793.84	376,991,420.98
减:少数股东权益	398,995,138.98	
购买日之前所持股于购买日的公允价值	415,280,654.86	

## 六、合并范围的变动(续)

## 2. 非同一控制下企业合并(续)

### 中交石家庄房地产开发有限公司(续)

中交石家庄房地产开发有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

	2018年4月30日至12月31日
营业收入	1,740,912,498.43
净利润	459,509,249.38
现金流量净额	( 285,178,510.87)

### 中交地产(海口)有限公司

本年,本公司子公司华通置业有限公司通过与北京远乾置业有限公司签订股东协议,取得对持股 61%的中交地产(海口)有限公司的控制权,合并日为 2018 年 12 月 10 日,自此,中交地产(海口)有限公司由华通置业有限公司的合营企业变更为子公司,纳入本集团合并范围。

中交地产(海口)有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	2018年12月10日 公允价值	2018年12月10日 账面价值
货币资金	26,127,604.27	26,127,604.27
预付款项	30,000.00	30,000.00
其他应收款	181,091.50	181,091.50
其他流动资产	467,344.64	467,344.64
存货	13,886,408.36	13,886,408.36
固定资产	123,715.44	123,715.44
应付职工薪酬	( 16,982.66)	( 16,982.66)
应交税费	( 205.98)	( 205.98)
其他应付款	( 25,809.51)	( 25,809.51)
小计	40,773,166.06	40,773,166.06
减:少数股东权益	15,901,534.76	
购买日之前所持股于购买日的公允价值	24,871,631.30	

## 六、 合并范围的变动(续)

## 2. 非同一控制下企业合并(续)

### 中交地产(海口)有限公司(续)

中交地产(海口)有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

	2018年12月10日至12月31日
营业收入	-
净亏损	814,788.24
现金流量净额	(534,596.50)

## 3. 处置子公司

2018年,本集团处置以下子公司:

	注册地	业务性质	处置前持股比例(%)	处置后持股比例(%)	不再成为子公司的原因
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	90.00	47.37	引入外部投资者,导致持有股权比例被稀释
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	90.00	47.37	引入外部投资者,导致持有股权比例被稀释
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	100.00	50.00	引入外部投资者,导致持有股权比例被稀释

## 六、 合并范围的变动(续)

### 3. 处置子公司(续)

#### 佛山中交房地产开发有限公司

2018年3月31日,广州番禺雅居乐房地产开发有限公司以人民币90,000,000.00元对本公司的子公司佛山中交房地产开发有限公司增资,使得本公司对佛山中交房地产开发有限公司的股权由90%稀释为47.37%,本公司相应丧失了对佛山中交房地产开发有限公司的控制权。故自2018年3月31日起,本公司不再将佛山中交房地产开发有限公司纳入合并范围。佛山中交房地产开发有限公司的相关财务信息列示如下:

	2018年3月31日	2017年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	1,524,602,278.28	1,569,091,494.33
非流动资产	614,796.93	35,578.68
流动负债	(1,449,638,178.43)	(1,469,286,036.04)
净资产	75,578,896.78	99,841,036.97
减:少数股东权益	9,959,127.27	
归属本公司净资产	65,619,769.51	
剩余股权的公允价值	90,000,000.00	
处置收益	24,380,230.49	

自本年初至丧失控制权日的盈利信息:

	2018年1月1日至3月31日期间
营业收入	-
营业成本	-
净亏损	249,764.26

处置子公司的现金流信息:

	2018年
处置子公司的价格	-
处置子公司收到的现金和现金等价物	-
子公司持有的现金和现金等价物	18,431,973.47
处置子公司支付的现金净额	18,431,973.47

## 六、 合并范围的变动(续)

### 3. 处置子公司(续)

#### 佛山香颂置业有限公司

2018年3月31日,广州番禺雅居乐房地产开发有限公司以人民币90,000,000.00元对本公司的子公司佛山香颂置业有限公司增资,使得本公司对佛山香颂置业有限公司的股权由90%稀释为47.37%,本公司相应丧失了对佛山香颂置业有限公司的控制权。故自2018年3月31日起,本公司不再将佛山香颂置业有限公司纳入合并范围。佛山香颂置业有限公司的相关财务信息列示如下:

	2018年3月31日	2017年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	1,583,263,859.74	1,632,702,849.94
非流动资产	17,010.38	3,397.88
流动负债	(1,508,112,802.60)	(1,532,716,441.44)
	75,168,067.52	99,989,806.38
减:少数股东权益	9,997,323.12	
归属本公司净资产	65,170,744.40	
剩余股权的公允价值	90,000,000.00	
处置收益	24,829,255.60	

自本年初至丧失控制权日的盈利信息:

	2018年1月1日至3月31日期间
营业收入	-
营业成本	-
净亏损	16,575.21

处置子公司的现金流信息:

	2018年
处置子公司的价格	-
处置子公司收到的现金和现金等价物	-
子公司持有的现金和现金等价物	13,393,828.13
处置子公司支付的现金净额	13,393,828.13

## 六、 合并范围的变动(续)

### 3. 处置子公司(续)

#### 成都中交花源美庐置业有限公司

2018 年 4 月 30 日，成都招商龙城房地产开发有限公司以人民币 50,000,000.00 元对本公司的子公司成都中交花源美庐置业有限公司增资，使得本公司对成都中交花源美庐置业有限公司的股权由 100% 稀释为 50%，本公司相应丧失了对成都中交花源美庐置业有限公司的控制权。故自 2018 年 4 月 30 日起，本公司不再将成都中交花源美庐置业有限公司纳入合并范围。成都中交花源美庐置业有限公司的相关财务信息列示如下：

	2018 年 4 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值
流动资产	578,136,154.21	521,490,494.76
非流动资产	1,287,466.50	711,269.21
流动负债	(308,673,068.95)	(142,953,684.39)
非流动负债	(230,391,763.20)	(330,391,763.20)
净资产	40,358,788.56	48,856,316.38
剩余股权的公允价值	56,975,900.00	
处置收益	16,617,111.44	

自本年初至丧失控制权日的盈利信息：

	2018 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间
营业收入	-
营业成本	-
净亏损	892,206.18

处置子公司的现金流信息：

	2018 年
处置子公司的价格	-
处置子公司收到的现金和现金等价物	-
子公司持有的现金和现金等价物	42,698,598.51
处置子公司支付的现金净额	42,698,598.51

## 六、 合并范围的变动(续)

### 4. 其他原因的合并范围变动

2018 年新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
中交(天津)置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 100.00%
武汉中交德禄香颂置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 53.00%
宁波中交城市未来置业有限公司	设立	100.00%
深圳中交房地产有限公司	设立	100.00%
中交美庐(杭州)置业有限公司	设立	100.00%
宁波中交美郡置业有限公司	设立	99.25%
苏州中交雅郡地产有限公司	设立	通过中房(苏州)地产有限公司持股 99.80%

2018 年减少子公司

公司名称	未纳入合并范围的原因	持股比例
中交汇锦置业宜兴有限公司	注销	通过华通置业有限公司持股 84.62%

## 七、 在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	直接持股比 例(%)	间接持股 比例(%)	取得方式
深圳市中住汇智实业有限公司	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
上海中住置业开发有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
中房(苏州)地产有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中房(南京)地产有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华运地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	设立
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
中房(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司(注1)	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交(宁波)置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下企 业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企 业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	73.00	-	设立
中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴	房地产开发	90.00	-	设立
华通置业有限公司	北京	房地产开发、物 业管理	100.00	-	
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	同一控制下企 业合并
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	
中交(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产(海口)有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下企 业合并
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立
宁波中交城市未来置业有限公司	宁波	房地产开发	100.00	-	设立
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
北京联合置业有限公司	北京	项目投资管理	100.00	-	
中交石家庄房地产开发有限公司(注2)	石家庄	房地产开发	-	51.00	同一控制下企 业合并
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	
中交(杭州)投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	

## 七、 在其他主体中的权益(续)

### 1. 在子公司中的权益(续)

注 1: 本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 40%的股权, 与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中国房地产开发集团有限公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 30%的股权。根据本公司与中国房地产开发集团有限公司的约定, 中国房地产开发集团有限公司在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东会上就议案(除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项)行使提案权和表决权时, 与本公司派出的股东代表保持一致。此外, 根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定, 其董事会成员共五名, 本公司委派三人, 董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此, 本公司管理层认为, 本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权, 相应将其纳入本集团合并范围。

注 2: 中交石家庄房地产开发有限公司为北京联合置业有限公司的子公司, 为本公司通过同一控制下企业合并一并取得。由于中交石家庄房地产开发有限公司为北京联合置业有限公司通过非同一控制下收购取得, 因此, 在附注六、2 中披露为非同一控制下企业合并。

存在重要少数股东权益的子公司如下:

2018 年

	少数股东持股比例 (%)	归属少数股东损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00	46,948,146.74	-	197,960,814.27
中房(苏州)地产有限公司	30.00	128,766,379.61	(78,000,000.00)	623,704,593.91
中房(天津)置业有限公司	49.00	56,952,019.35	-	89,036,713.93
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	(191,993.52)	-	484,774,878.05
重庆中交西南置业有限公司	29.00	69,916,298.63	-	132,955,724.83
中交地产武汉开发有限公司	49.00	14,287,063.03	-	239,745,347.92

2017 年

	少数股东持股比例 (%)	归属少数股东损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
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
中房(苏州)地产有限公司	30.00	188,629,929.33	(11,700,000.00)	572,358,214.30
中房(天津)置业有限公司	49.00	(7,712,346.23)	-	32,084,694.58
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
重庆中交西南置业有限公司	29.00	-	-	62,952,426.20
中交地产武汉开发有限公司	49.00	2,297,575.14	-	225,458,284.89

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 1. 在子公司中的权益(续)

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

2018 年 12 月 31 日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2,440,364,106.14	34,068,374.70	2,474,432,480.84	752,553,454.71	730,000,000.00	1,482,553,454.71
中房(苏州)地产有限公司	6,183,463,774.49	1,304,903,935.72	7,488,367,710.21	3,234,534,420.39	2,353,000,000.00	5,587,534,420.39
中房(天津)置业有限公司	1,624,588,486.76	5,335,445.08	1,629,923,931.84	1,394,789,560.31	47,500,000.00	1,442,289,560.31
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	532,491,998.24	340,658,633.82	873,150,632.06	26,208,918.54	3,226,603.47	29,435,522.01
重庆中交西南置业有限公司	6,215,399,165.35	22,186,036.25	6,237,585,201.60	3,727,433,994.16	2,051,683,190.79	5,779,117,184.95
中交地产武汉开发有限公司	541,217,355.98	49,306.78	541,266,662.76	51,990,442.57	-	51,990,442.57

2017 年 12 月 31 日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
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
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
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
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
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
中交地产武汉开发有限公司	596,849,401.11	14,250.09	596,863,651.20	136,744,702.49	-	136,744,702.49

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 1. 在子公司中的权益(续)

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

2018年

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,330,749,919.77	236,700,930.13	236,700,930.13	746,581,872.22
中房(苏州)地产有限公司	2,104,379,332.17	457,126,770.20	457,126,770.20	( 998,485,425.07)
中房(天津)置业有限公司	666,479,146.17	122,031,339.94	122,031,339.94	( 349,798,980.04)
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	20,418,476.04	10,240,752.00	10,240,752.00	( 308,275,258.11)
重庆中交西南置业有限公司	1,656,128,179.86	241,090,684.94	241,090,684.94	2,553,461,631.35
中交地产武汉开发有限公司	350,958,842.89	29,157,271.48	29,157,271.48	150,303,733.43

2017年

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
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)
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)
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
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
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)
中交地产武汉开发有限公司	219,198,214.05	4,688,928.86	4,688,928.86	264,696,222.89

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

2018 年,北京联合置业有限公司购买其子公司中交(杭州)投资有限公司少数股东持有的 33%股权,购买少数股东股权支付的对价为人民币 108,000,000.00 元,购买完成后北京联合置业有限公司持有中交(杭州)投资有限公司 100%股权。该项交易导致合并财务报表中少数股东权益减少人民币 27,426,097.66 元,未分配利润减少人民币 80,573,902.34 元。

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益

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

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

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

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

重要合营企业的主要财务信息如下:

	2018年12月31日	2017年12月31日
苏州中交路劲地产有限公司		
流动资产	4,815,333,288.04	3,990,131,407.05
其中: 现金和现金等价物	201,010,737.11	238,591,115.64
非流动资产	6,172,230.80	1,549,414.16
资产合计	4,821,505,518.84	3,991,680,821.21
流动负债	972,106,537.84	196,342,055.38
非流动负债	3,074,964,898.00	2,999,964,898.00
负债合计	4,047,071,435.84	3,196,306,953.38
股东权益	774,434,083.00	795,373,867.83
按持股比例计算的净资产份额	379,472,700.67	389,733,195.24
调整事项		
顺流交易影响	( 61,249,441.22)	( 31,565,634.61)
对合营企业权益投资的账面价值	318,223,259.45	358,167,560.63
	2018年	2017年
营业收入	12,496.30	16,749.10
净亏损	20,819,615.46	4,746,301.54
综合亏损总额	20,819,615.46	4,746,301.54

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2018年12月31日	2017年12月31日
昆明中交金盛置业有限公司		
流动资产	2,218,010,483.39	1,447,624,383.62
其中: 现金和现金等价物	542,819,436.79	88,550,367.95
非流动资产	4,993,935.82	479,408.16
资产合计	2,223,004,419.21	1,448,103,791.78
流动负债	1,357,028,937.53	1,348,103,166.78
非流动负债	779,300,000.00	-
负债合计	2,136,328,937.53	1,348,103,166.78
股东权益	86,675,481.68	100,000,625.00
按持股比例计算的净资产份额	60,672,837.18	70,000,437.50
调整事项		
顺流交易影响	(10,774,541.87)	(2,118,615.22)
对合营企业权益投资的账面价值	49,898,295.31	67,881,822.28
	2018年	2017年
营业收入	-	-
净(亏损)/利润	(13,325,143.32)	625.00
综合(亏损)/收益总额	(13,325,143.32)	625.00

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2018年12月31日
长沙金地金泰置业有限公司	
流动资产	707,539,123.97
其中: 现金和现金等价物	445,544.99
非流动资产	553,905.50
资产合计	708,093,029.47
流动负债	509,754,745.96
非流动负债	-
负债合计	509,754,745.96
股东权益	198,338,283.51
按持股比例计算的净资产份额	96,213,901.33
调整事项	
顺流交易影响	( 45,689.34)
对合营企业权益投资的账面价值	96,168,211.99
	2018年
营业收入	-
净亏损	1,661,716.49
综合亏损总额	1,661,716.49

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2018年12月31日
佛山中交房地产开发有限公司	
流动资产	1,893,493,072.98
其中: 现金和现金等价物	67,575,419.80
非流动资产	2,201,316.58
资产合计	1,895,694,389.56
流动负债	1,324,353,382.63
非流动负债	386,500,000.00
负债合计	1,710,853,382.63
股东权益	184,841,006.93
按持股比例计算的净资产份额	87,559,184.98
调整事项	
顺流交易影响	( 11,402,694.77)
对合营企业权益投资的账面价值	76,156,490.21
	2018年
营业收入	284,020.47
净亏损	5,000,030.04
综合亏损总额	5,000,030.04

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2018年12月31日
佛山香颂置业有限公司	
流动资产	1,870,304,853.42
其中: 现金和现金等价物	9,043,282.44
非流动资产	523,029.06
资产合计	1,870,827,882.48
流动负债	1,148,864,933.52
非流动负债	533,500,000.00
负债合计	1,682,364,933.52
股东权益	188,462,948.96
按持股比例计算的净资产份额	89,274,898.92
调整事项	
顺流交易影响	( 17,080,638.97)
对合营企业权益投资的账面价值	72,194,259.95
	2018年
营业收入	-
净亏损	1,526,857.42
综合亏损总额	1,526,857.42

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2018年12月31日
成都中交花源美庐置业有限公司	
流动资产	768,187,034.51
非流动资产	3,443,715.93
资产合计	771,630,750.44
流动负债	376,490,209.01
非流动负债	297,407,459.63
负债合计	673,897,668.64
股东权益	97,733,081.80
按持股比例计算的净资产份额	48,866,540.90
调整事项	
顺流交易影响	(2,576,084.62)
评估增值	6,975,900.00
其他	(2,916,100.00)
对合营企业权益投资的账面价值	50,350,256.28
	2018年
营业收入	-
净亏损	6,955,434.58
综合亏损总额	6,955,434.58

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下:

	2018年12月31日	2017年12月31日
中交地产舟山有限公司		
流动资产	443,134,655.35	1,443,781,570.78
非流动资产	5,111.10	12,132,529.35
资产合计	443,139,766.45	1,455,914,100.13
流动负债	280,874,570.02	1,093,357,398.91
非流动负债		-
负债合计	280,874,570.02	1,093,357,398.91
股东权益	162,265,196.43	362,556,701.22
按持股比例计算的净资产份额	55,170,166.79	123,269,278.41
调整事项		
评估增值	23,852,174.12	62,572,368.34
对联营企业权益投资的账面价值	79,022,340.91	185,841,646.75
	2018年	2017年
营业收入	1,144,165,850.11	1,092,530,453.70
净利润	47,224,208.44	73,855,036.40
综合收益总额	47,224,208.44	73,855,036.40
本年收到的来自联营企业的股利	16,155,342.50	-

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下(续):

	2018年12月31日
四川雅恒房地产开发有限公司	
流动资产	876,918,968.44
其中: 现金和现金等价物	29,823,462.79
非流动资产	648,596.87
资产合计	877,567,565.31
流动负债	576,268,741.40
非流动负债	-
负债合计	576,268,741.40
股东权益	301,298,823.91
按持股比例计算的净资产份额	99,428,611.89
调整事项	
顺流交易影响	( 590,107.63)
对联营企业权益投资的账面价值	98,838,504.26
	2018年
营业收入	-
净亏损	1,731,479.09
综合亏损总额	1,731,479.09

## 七、 在其他主体中的权益(续)

## 3. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2018年	2017年
合营企业		
投资账面价值合计	41,967,876.13	222,542,395.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	41,110,352.16	34,458,398.75
综合亏损总额	41,110,352.16	34,458,398.75
联营企业		
投资账面价值合计	-	30,000,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	(488,500.00)	914,091.60
综合收益/(亏损)总额	(488,500.00)	914,091.60

2018年，本集团投资联营企业东莞市万科中交中天创合房地产有限公司人民币396,000.00元，由于对东莞市万科中交中天创合房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认东莞市万科中交中天创合房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团2018年未确认的投资损失金额为人民币11,739,837.63元。

2018年，本集团投资联营企业首铸二号(东莞)房地产有限公司人民币92,500.00元，由于对首铸二号(东莞)房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认首铸二号(东莞)房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团2018年未确认的投资损失金额为人民币475,963.41元。

由于本集团对合营企业常熟中南香缇苑房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认常熟中南香缇苑房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团2018年及累计未确认的投资损失金额为人民币12,237,640.09元。

## 八、与金融工具相关的风险

### 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2018年12月31日

#### 金融资产

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

#### 金融负债

	其他金融负债	合计
应付票据及应付账款	3,431,803,092.38	3,431,803,092.38
其他应付款	1,911,407,920.09	1,911,407,920.09
一年内到期的非流动负债	3,310,382,598.38	3,310,382,598.38
长期借款	6,504,592,287.02	6,504,592,287.02
应付债券	1,162,345,626.46	1,162,345,626.46
长期应付款	2,146,967,025.58	2,146,967,025.58
合计	18,467,498,549.91	18,467,498,549.91

## 八、与金融工具相关的风险(续)

### 1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下(续):

2017年12月31日

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	5,446,592,944.03	-	5,446,592,944.03
应收票据及应收账款	2,385,606.43	-	2,385,606.43
其他应收款	983,997,896.16	-	983,997,896.16
可供出售金融资产	-	45,500,000.00	45,500,000.00
长期应收款	1,250,141,057.71	-	1,250,141,057.71
合计	7,683,117,504.33	45,500,000.00	7,728,617,504.33

金融负债

	其他金融负债	合计
短期借款	1,451,000,000.00	1,451,000,000.00
应付票据及应付账款	2,102,712,983.02	2,102,712,983.02
其他应付款	5,063,937,808.47	5,063,937,808.47
一年内到期的非流动负债	1,580,400,000.00	1,580,400,000.00
长期借款	5,683,773,902.56	5,683,773,902.56
应付债券	3,150,911,621.79	3,150,911,621.79
长期应付款	1,068,610,325.76	1,068,610,325.76
合计	20,101,346,641.60	20,101,346,641.60

### 2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、其他计息借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

## 八、与金融工具相关的风险(续)

### 2. 金融工具风险(续)

#### 信用风险

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

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。于 2018 年 12 月 31 日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的 19.45%(2017 年 12 月 31 日：50.97%)和 75.70%(2017 年 12 月 31 日：84.04%)分别源于其他应收款余额最大和前五大公司。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.(4)、附注十一、2 中披露。

认为单独或组合均未发生减值的金融资产的期限分析如下：

2018年12月31日

	合计	未逾期未减值	已逾期未减值	
			6个月以内	6个月以上
货币资金	6,197,272,575.71	6,197,272,575.71	-	-
应收票据及应收账款	89,234,533.70	89,234,533.70	-	-
其他应收款	3,718,032,650.39	3,718,032,650.39	-	-
一年内到期的长期应收款	65,000,000.00	65,000,000.00	-	-
长期应收款	1,157,717,753.01	1,157,717,753.01	-	-
合计	11,227,257,512.81	11,227,257,512.81	-	-

2017年12月31日

	合计	未逾期未减值	已逾期未减值	
			6个月以内	6个月以上
货币资金	5,446,592,944.03	5,446,592,944.03	-	-
应收票据及应收账款	2,355,346.43	2,355,346.43	-	-
其他应收款	983,997,896.16	983,997,896.16	-	-
长期应收款	1,250,141,057.71	1,250,141,057.71	-	-
合计	7,683,087,244.33	7,683,087,244.33	-	-

## 八、与金融工具相关的风险(续)

## 2. 金融工具风险(续)

## 流动性风险

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2018 年 12 月 31 日

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

2017 年 12 月 31 日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	1,497,768,646.58	-	-	-	1,497,768,646.58
应付票据及应付账款	2,102,712,983.02	-	-	-	2,102,712,983.02
其他应付款	5,235,830,976.08	-	-	-	5,235,830,976.08
长期借款(含一年内到期)	1,857,351,611.02	2,114,161,960.06	4,032,584,382.98	-	8,004,097,954.06
应付债券(含一年内到期)	126,283,000.00	2,254,211,960.06	1,378,760,480.42	-	3,759,255,440.48
长期应付款(含一年内到期)	245,183,749.14	689,916,026.99	437,188,753.09	-	1,372,288,529.22
合计	11,065,130,965.84	5,058,289,947.11	5,848,533,616.49	-	21,971,954,529.44

## 八、与金融工具相关的风险(续)

### 2. 金融工具风险(续)

#### 市场风险

#### 利率风险

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

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

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

2017年	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(43,797,739.03)

### 3. 资本管理

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

	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	40,229,785,544.89	34,381,972,511.11
负债总额	35,999,330,773.13	29,833,158,621.27
资产负债率	89.48%	86.77%

## 九、 公允价值

### 1. 金融工具公允价值

以下是本集团除账面价值与公允价值差异很小的金融工具、活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值差的比较：

	账面价值		公允价值	
	2018年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
长期借款	7,728,792,287.02	7,109,773,902.56	7,735,388,052.05	7,128,986,831.40
应付债券	2,813,089,494.17	3,150,911,621.79	2,814,900,070.00	3,072,191,280.00
长期应付款	2,582,405,756.25	1,223,010,325.76	2,732,313,733.41	1,265,445,817.60
合计	13,124,287,537.44	11,483,695,850.11	13,282,601,855.46	11,466,623,929.00

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

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

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

长期借款、长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2018年12月31日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

## 九、 公允价值(续)

## 2. 公允价值层次

以公允价值披露的负债:

2018 年 12 月 31 日

	公允价值披露使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款	-	7,735,388,052.05	-	7,735,388,052.05
应付债券	2,814,900,070.00	-	-	2,814,900,070.00
长期应付款	-	2,732,313,733.41	-	2,732,313,733.41
合计	2,814,900,070.00	10,467,701,785.46	-	13,282,601,855.46

2017 年 12 月 31 日

	公允价值披露使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款	-	7,128,986,831.40	-	7,128,986,831.40
应付债券	3,072,191,280.00	-	-	3,072,191,280.00
长期应付款	-	1,265,445,817.60	-	1,265,445,817.60
合计	3,072,191,280.00	8,394,432,649.00	-	11,466,623,929.00

## 十、 关联方关系及其交易

### 1. 母公司

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

本公司的最终控制方为中交集团。

### 2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

### 3. 合营企业与联营企业

本公司的合营和联营企业详见附注七、3。

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 4 其他关联方

关联公司名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交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
中交石家庄实业有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁(广州)有限公司	同受中交集团控制
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	同受中交集团控制
中交国际(香港)控股有限公司	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交鼎信股权投资管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中国房地产开发集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产北京物业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产(呼和浩特)有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产宜兴有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	对本公司施加重大影响的股东 与对本公司施加重大影响的股东
重庆银海融资租赁有限公司	受同一控制
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司其他股东之子公司
温州中梁顺置业有限公司	子公司的其他股东
上海希盟资产经营管理有限公司	子公司的其他股东
苏州华凯投资有限公司	子公司的其他股东
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	子公司的其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 4 其他关联方(续)

关联公司名称	关联方关系
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
金地(集团)股份有限公司	子公司其他股东的母公司
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	子公司投资的公司
温州德欣投资有限公司	其执行董事为本公司前总裁杨剑平先生
浙江中梁置业有限公司	其最终控制人杨剑先生为本公司前总裁杨剑平先生的家庭成员
胡佳荫	本公司关键管理人员的家庭成员

## 十、 关联方关系及其交易(续)

### 5. 本集团与关联方的主要交易

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

#### (1) 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	2018年度	2017年度
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询服务	2,264,150.95	1,886,792.46
中交房地产集团有限公司	托管服务	2,830,188.60	2,574,308.60
中交石家庄实业有限公司	房产销售	1,331,428,570.79	-
国电华北电力有限公司	房产销售	91,912,208.76	-
中交财务有限公司	办公室装修管理服务	500,000.00	-
中国交通建设股份有限公司	代管服务	7,547,169.81	17,382,915.64
中交一航局第二工程有限公司	房产销售	-	3,907,959.00
中交地产北京物业有限公司	车位销售	1,773,907.02	-
胡佳荫	房产销售	1,502,695.00	-

#### (2) 自关联方接受服务

关联方	关联交易内容	2018年度	2017年度
中交第二航务工程局有限公司	接受建造服务	230,676,077.45	245,153,956.95
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造服务	129,637,834.35	79,090,462.46
中交一航局第四工程有限公司	接受建造服务	-	49,357,169.56
中交一航局第二工程有限公司	接受建造服务	67,214,793.03	8,972,044.91
中交第四公路工程局有限公司	接受建造服务	72,604,325.65	141,664,613.35
中交郴州筑路机械有限公司	窗体辅材制作 与安装	327,708.00	2,287,379.31
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	1,429,449.20	490,995.32
中交地产北京物业有限公司	物业管理	3,558,149.49	6,079,918.79

## 十、 关联方关系及其交易(续)

### 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

#### (3) 租赁

本公司作为出租人

承租方名称	关联交易内容	2018年度	2017年度
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室租赁收入	1,849,244.50	1,817,988.12
成都中交花源美庐置业有限公司	车辆租赁收入	37,037.94	-

#### (4) 向关联方提供担保

2018 年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司(注1)	808,500,000.00	2017/9/27	2020/9/15	否
	佛山中交房地产开发有限公司(注2)	193,250,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	佛山香颂置业有限公司(注3)	266,750,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	中交富力(北京)置业有限公司(注4)	770,000,000.00	2018/9/19	2020/5/10	否
合计		2,038,500,000.00			

注1: 苏州中交路劲地产有限公司向本公司提供反保证担保。

注2: 佛山中交房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。此外, 由于持有佛山中交房地产开发有限公司2.63%股权的上海凝宇企业管理服务中心不具备担保条件, 本公司在按自有持股比例47.37%承担担保责任的同时, 额外承诺2.63%的担保责任。上海凝宇企业管理服务中心向本公司出具承诺函, 承诺一旦本公司承担担保责任, 上海凝宇企业管理服务中心将就其所持股权比例部分进行现金补偿。

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

注4: 中交富力(北京)置业有限公司向本公司提供反保证担保。

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (4) 向关联方提供担保(续)

2017年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	245,000,000.00	2017/11/14	2020/9/15	否

## (5) 接受关联方提供担保

2018年

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

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (6) 接受关联方提供担保(续)

2017 年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中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
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
合计		4,718,085,000.00			

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (7) 关联方资金拆入

2018年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
重庆银海融资租赁有限公司	12,500,000.00	2017/9/23	2018/9/19
	87,500,000.00	2017/9/23	2020/9/22
中交融资租赁(广州)有限公司	350,000,000.00	2017/8/3	2018/8/2
	150,000,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/5/3
中交房地产集团有限公司	350,000,000.00	2018/11/29	2021/11/29
	600,000,000.00	2017/2/16	2020/9/14
	300,000,000.00	2017/12/19	2018/12/11
	300,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	350,000,000.00	2017/12/21	2019/6/30
	500,000,000.00	2017/2/16	2018/9/14
	400,000,000.00	2017/8/18	2018/9/14
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	70,000,000.00	2018/12/29	2021/11/14
	280,000,000.00	2017/12/15	2018/1/11
	200,000,000.00	2017/12/15	2018/6/14
	300,000,000.00	2018/12/14	2019/12/13
	中国交通建设股份有限公司	351,000,000.00	2017/12/15
50,000,000.00		2017/12/15	2018/5/1
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014/1/6	2019/1/5
	76,000,000.00	2014/3/26	2019/3/25
	60,000,000.00	2014/12/5	2019/12/4
	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
	29,400,000.00	2015/3/3	2018/3/3
	100,000,000.00	2017/10/24	2018/9/4
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	3,580,000.00	2018/9/19	2019/9/10
武汉德禄房地产开发有限公司	80,550,000.00	2018/8/30	2019/8/29
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	270,839,351.00	2017/6/16	2018/5/31
	14,153,926.00	2017/7/14	2018/5/31
	10,346,074.00	2017/7/24	2018/5/31
	49,000,000.00	2017/6/16	2018/5/2
	147,000,000.00	2017/6/16	2018/5/3
	9,800,000.00	2018/6/20	2019/6/19

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (7) 关联方资金拆入(续)

2018年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	2,969,820.00	2018/11/29	2019/1/31
	225,374,897.56	2017/10/20	2018/6/30
昆明金地云盛房地产开发有限公司	29,040,000.00	2017/12/20	2018/8/6
	2,194,643.24	2017/10/20	2018/8/5
	110,200,000.00	2018/1/2	2018/1/3
	37,700,000.00	2018/1/2	2018/7/16
	20,300,000.00	2018/1/2	2018/7/26
	58,000,000.00	2018/1/2	2018/7/31
	58,000,000.00	2018/1/2	2018/8/6
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/8/13
	66,659,155.00	2018/1/2	2018/8/13
	40,845,070.77	2018/1/2	2018/8/21
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/9/4
	102,112,676.00	2018/1/2	2018/9/14
金地(集团)股份有限公司	10,000,000.00	2018/1/2	2018/11/26
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/11/1
	142,957,747.06	2018/1/2	2020/12/31
	71,690,141.17	2018/1/2	2020/12/31
	24,500,000.00	2017/8/18	2018/2/12
	9,800,000.00	2017/12/29	2018/2/12
	19,600,000.00	2018/2/11	2018/2/12
	49,000,000.00	2018/2/11	2018/4/28
	34,300,000.00	2018/2/11	2018/5/31
	24,500,000.00	2018/8/1	2019/7/30
	9,800,000.00	2018/9/20	2018/9/26
	5,399,845.00	2018/8/9	2019/8/9
	21,407,000.00	2017/11/16	2018/8/9
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	37,492,845.00	2017/10/6	2018/8/9
	19,000,000.00	2017/9/7	2018/9/5
	4,000,000.00	2017/10/16	2018/9/5
	2,000,000.00	2018/1/22	2018/12/22
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	14,775,913.50	2017/2/23	2018/9/17
广州市飞骏物流有限公司	21,425,075.00	2017/2/23	2018/9/17
温州中梁顺置业有限公司	110,640,720.00	2016/9/9	2018/2/1
	114,000,000.00	2016/9/9	2018/1/30

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (7) 关联方资金拆入(续)

2018年(续)

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

2017年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	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
中交房地产集团有限公司	600,000,000.00	2017/2/16	2018/9/15
	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
	100,000,000.00	2017/3/30	2017/9/29
	100,000,000.00	2017/10/24	2018/9/29
中国房地产开发集团有限公司	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
	466,839,351.00	2017/6/16	2018/6/15
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	14,153,926.00	2017/7/14	2018/7/13
	10,346,074.00	2017/7/24	2018/7/23
金地(集团)股份有限公司	24,500,000.00	2017/8/18	2018/8/17
	9,800,000.00	2017/12/29	2018/8/17

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (7) 关联方资金拆入(续)

2017年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	224,640,720.00	2016/9/9	2019/9/8
	114,000,000.00	2017/1/24	2017/1/24
温州中梁顺置业有限公司	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
	1,102,500.00	2017/2/27	2017/9/26
苏州华凯投资有限公司	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
	41,958,000.00	2017/10/26	2020/10/25
	87,912,000.00	2017/11/8	2020/10/25
常熟中南香缇苑房地产有限公司	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
	21,425,075.00	2017/2/23	2018/2/22
广州市飞骏物流有限公司	7,830,000.00	2017/2/23	2017/8/1
	97,500,000.00	2016/6/1	2017/2/23
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	14,775,913.50	2017/2/23	2018/2/22
	5,400,000.00	2017/2/23	2017/8/1
	21,407,000.00	2017/6/21	2017/10/30
	37,492,845.00	2017/6/21	2017/10/30
苏州华凯投资有限公司	19,000,000.00	2017/9/7	2017/10/30
	4,000,000.00	2017/10/16	2017/10/30
	21,407,000.00	2017/11/1	2018/6/20
	37,492,845.00	2017/11/1	2018/6/20
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	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

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (7) 关联方资金拆入(续)

2017年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	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
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	80,400,000.00	2017/12/21	2018/12/20
	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

2018 年度, 本集团从关联方拆入资金支付资金使用费, 年利率为 5.60%-9.63%(2017 年度: 5.60%-9.63%)。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5(9)。

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (8) 关联方资金拆出

2018年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	142,290,173.79	2018/7/1	2018/12/6
昆明中交金盛置业有限公司	101,920,000.00	2018/7/1	2018/10/24
	469,585,071.35	2017/12/8	2018/6/30
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/12/31
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	578,021,750.46	2018/9/18	2019/9/17
	118,800,000.00	2018/9/7	2019/9/6
首铸二号(东莞)房地产有限公司	3,358,701.00	2018/12/25	2019/12/24
	242,865,225.00	2018/10/8	2019/10/7
四川雅恒房地产开发有限公司	99,928,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	87,384,200.00	2018/10/10	2020/7/31
	179,870,557.00	2017/12/20	2019/11/4
	41,175,000.00	2017/11/27	2019/11/26
	13,773,643.00	2018/6/4	2019/6/3
	233,000,000.00	2018/10/16	2019/12/19
	108,200,000.00	2018/12/20	2019/12/19
	61,490,557.00	2017/11/6	2018/10/14
佛山中交房地产开发有限公司	47,460,443.00	2017/11/6	2018/10/14
	25,537,681.37	2017/12/20	2018/5/16
	157,132,193.21	2017/12/20	2018/4/3
	59,686,200.00	2017/12/20	2018/3/26
	58,322,368.42	2017/12/20	2018/2/2
	350,000,000.00	2017/12/21	2018/4/19
	233,000,000.00	2017/11/20	2018/10/16
	108,200,000.00	2017/11/20	2018/12/20
	11,086,452.00	2018/6/4	2019/6/3
	473,982,348.00	2018/12/20	2019/12/19
	56,844,000.00	2018/9/17	2018/9/17
	3,294,023.47	2017/11/6	2018/5/16
	305,980,010.53	2017/10/26	2018/4/3
佛山香颂置业有限公司	191,610,000.00	2017/10/26	2018/4/3
	39,563,976.53	2017/11/6	2018/4/3
	59,686,200.00	2017/11/6	2018/3/26
	55,313,289.47	2017/11/20	2018/2/2
	22,241,652.00	2017/11/20	2018/5/17
	227,376,000.00	2017/11/20	2018/10/15
	473,982,348.00	2017/11/20	2018/12/20

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (8) 关联方资金拆出(续)

2018年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	440,150,000.00	2018/2/12	2019/1/25
	30,000,000.00	2018/9/28	2019/9/27
	38,500,000.00	2018/1/26	2018/12/10
	160,000,000.00	2018/2/12	2018/11/22
中交富力(北京)置业有限公司	74,500,000.00	2018/1/26	2018/11/4
	57,450,000.00	2018/1/26	2018/10/22
	31,000,000.00	2018/1/26	2018/10/11
	104,400,000.00	2018/1/26	2018/10/11
	164,000,000.00	2018/1/26	2018/9/24
	200,000,000.00	2018/9/30	2019/9/29
长沙金地金泰置业有限公司	43,846,000.00	2018/10/9	2019/9/29
	84,566,700.00	2018/10/9	2018/12/26
	128,412,700.00	2018/9/30	2018/10/8
	660,000,000.00	2017/2/17	2020/2/16
	171,250,000.00	2017/2/16	2020/2/15
	57,000,000.00	2017/3/8	2020/3/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2020/7/9
苏州中交路劲地产有限公司	29,400,000.00	2017/2/16	2018/4/9
	50,000,000.00	2017/2/16	2018/6/28
	72,500,000.00	2017/2/16	2018/7/3
	24,500,000.00	2017/2/16	2018/7/17
	73,500,000.00	2017/2/16	2018/8/7
	31,850,000.00	2017/2/16	2018/9/26
	195,881.60	2017/11/24	2018/12/6
	20,000,000.00	2017/11/24	2018/10/25
	64,391,763.20	2017/11/24	2018/5/21
	39,804,118.40	2017/11/24	2018/5/21
成都中交花源美庐置业有限公司	11,000,000.00	2017/11/24	2018/5/21
	40,000,000.00	2018/4/23	2018/4/23
	100,000,000.00	2017/9/26	2018/2/28
	30,000,000.00	2017/11/24	2018/12/6
	65,000,000.00	2017/11/24	2019/11/23
	735,018,950.00	2018/9/30	2019/9/30
杭州康欣置业有限公司	20,000,000.00	2018/10/31	2019/4/29
	15,254,084.90	2018/12/29	2019/12/28
中交石家庄房地产开发有限公司	55,000,000.00	2017/12/5	2018/3/5

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (8) 关联方资金拆出(续)

2017年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	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
	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
中交石家庄房地产开发有限公司	55,000,000.00	2017/12/7	2018/3/6

2018 年度，本集团向关联方拆出资金收取资金使用费，年利率为 8%-8.4%(2017 年度：8%-10%)。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5(10)。

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (9) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	2018年度	2017年度
中国房地产开发集团有限公司	43,650,914.23	51,025,014.10
重庆银海融资租赁有限公司	6,889,468.74	6,030,555.56
中交房地产集团有限公司	130,637,157.52	82,430,222.22
中交置业有限公司	-	34,654,104.85
温州中梁顺置业有限公司	1,476,353.39	16,866,491.29
上海希盟资产经营管理有限公司	-	2,939,305.75
苏州华凯投资有限公司	-	584,448.49
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	-	2,565,491.74
广州市飞骏物流有限公司	915,701.84	1,633,683.78
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	631,518.49	1,126,678.45
中交融资租赁(广州)有限公司	39,289,350.47	15,480,842.39
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	-	921,186.19
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	11,575,765.81	15,947,912.89
金地(集团)股份有限公司	43,115,229.07	547,726.03
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	4,547,494.47	3,343,968.90
昆明金地云盛房地产开发有限公司	10,432,835.96	3,767,370.09
中国交通建设股份有限公司	14,426,557.50	15,917,193.75
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	23,896.88	-
武汉德禄房地产开发有限公司	3,447,981.37	-
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	81,604.38	-
合计	311,141,830.12	255,782,196.47

## 十、 关联方关系及其交易(续)

### 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

#### (10) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	2018年度	2017年度
中交财务有限公司	8,639,039.09	8,064,298.24
苏州中交路劲地产有限公司	61,833,070.57	65,613,388.47
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	3,026,593.17
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	15,398,931.78	-
佛山香颂置业有限公司	37,691,095.38	-
佛山中交房地产开发有限公司	37,161,042.11	-
杭州康欣置业有限公司	14,400,108.47	-
昆明中交金盛置业有限公司	44,434,530.03	-
成都中交花源美庐置业有限公司	5,902,756.80	-
四川雅恒房地产开发有限公司	4,537,068.98	-
长沙金地金泰置业有限公司	6,245,358.34	-
中交富力(北京)置业有限公司	64,981,065.27	-
中交石家庄房地产开发有限公司	895,582.52	11,131,848.85
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	1,493,584.91	1,493,584.91
中国交通建设股份有限公司	1,496.64	1,006.84
合计	303,614,730.89	89,330,720.48

#### (11) 其他主要关联交易

2018年12月,本公司向中国交通建设股份有限公司收购了其持有的北京联合置业有限公司100%的股权,收购对价人民币866,346,200.00元根据第三方评估机构对北京联合置业有限公司权益资本的评估结果确定,收购详情见附注六、1。

2018年,本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为人民币1,320.57万元(2017年度:人民币1,453.93万元)。

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 5. 本集团与关联方的主要交易(续)

## (11) 其他主要关联交易(续)

2017年

关联方	交易性质	2017年发生额	说明
苏州中交路劲地产有限公司	为本集团借款提供抵押	900,000,000.00	抵押借款金额
中交置业有限公司	与本公司共同设立昆明置业公司	19,000,000.00	中交置业有限公司出资额
中交置业有限公司	本集团处置舟山公司与呼和浩特公司股权	547,531,106.62	处置股权价款
中交置业有限公司	本集团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	本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	承担华通置业收购基准日前的绩效考核等	7,418,529.20	绩效考核金额

## 6. 关联方应收应付款项余额

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收票据及应收账款</b>				
中交石家庄实业有限公司	69,900,000.00	-	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	-	2,000,000.00	-
合计	69,900,000.00	-	2,000,000.00	-
<b>预付款项</b>				
中交融资租赁(广州)有限公司	3,736,026.26	-	5,437,945.21	-

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款—应收利息</b>				
苏州中交路劲地产有限公司	104,459,671.20	-	62,639,178.08	-
中交富力(北京)置业有限公司	68,879,929.19	-	-	-
佛山香颂置业有限公司	38,431,298.28	-	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	16,322,867.69	-	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	15,797,295.43	-	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	1,913,275.00	-	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	717,648.85	-	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	451,603.58	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	10,030.08	-	-	-
合计	246,983,619.30	-	62,639,178.08	-
<b>其他应收款—应收借款和往来款</b>				
杭州康欣置业有限公司	770,273,034.90	-	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	696,821,750.46	-	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	576,019,200.00	137,736.43	-	-
佛山香颂置业有限公司	485,068,800.00	110,864.52	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	470,150,000.00	4,701,500.00	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	273,000,000.00	-	469,585,071.35	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	246,223,926.00	-	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	243,846,000.00	-	-	-
中交石家庄房地产开发有限公司	-	-	55,000,000.00	-
中国交通建设股份有限公司	-	-	37,483,904.86	-
中交第二航务工程局有限公司	-	-	552,091.89	-
中交第四公路工程局有限公司	-	-	188,050.51	-
合计	3,761,402,711.36	4,950,100.95	562,809,118.61	-
<b>长期应收款(含一年内到期部分)</b>				
苏州中交路劲地产有限公司	943,250,000.00	-	1,225,000,000.00	-
四川雅恒房地产开发有限公司	187,312,848.06	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	65,000,000.00	-	-	-
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	17,658,000.00	-	16,074,800.00	-
合计	1,213,220,848.06	-	1,241,074,800.00	-

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>短期借款</b>		
中国交通建设股份有限公司	-	401,000,000.00
<b>应付票据及应付账款</b>		
中交第二航务工程局有限公司	100,907,245.27	95,359,136.63
中交第四公路工程局有限公司	66,931,112.63	59,916,401.35
中交二航局建筑工程有限公司	43,684,051.57	52,105,517.12
中交一航局第二工程有限公司	39,963,892.59	17,527,459.59
中交地产北京物业有限公司	440,783.00	495,582.19
中交一航局第四工程有限公司	73,174.26	2,034,486.70
中交郴州筑路机械有限公司	9,665.51	119,807.28
重庆中交物业管理有限公司	-	116,167.10
合计	252,009,924.83	227,674,557.96
<b>预收款项</b>		
昆明中交金盛置业有限公司	3,624,075.00	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	682,127.67	757,495.02
成都中交花源美庐置业有限公司	245,572.00	-
合计	4,551,774.67	757,495.02
<b>其他应付款—应付利息</b>		
中交房地产集团有限公司	4,991,400.31	2,751,055.56
武汉德禄房地产开发有限公司	3,447,981.37	-
中交融资租赁(广州)有限公司	2,799,823.91	2,399,592.39
温州中梁顺置业有限公司	309,205.48	309,205.48
重庆银海融资租赁有限公司	160,708.33	183,666.67
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	81,604.38	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	-	15,947,912.89
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	3,767,370.09
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	-	3,343,968.90
中国房地产开发集团有限公司	-	1,341,666.67
金地(集团)股份有限公司	-	547,726.03
合计	11,790,723.78	30,592,164.68

## 十、 关联方关系及其交易(续)

## 6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>其他应付款—应付股利</b>		
中国路桥工程有限责任公司	78,000,000.00	-
国电华北电力有限公司	15,669,382.50	-
中交国际(香港)控股有限公司	-	18,098,452.16
合计	93,669,382.50	18,098,452.16
<b>其他应付款—应付借款和往来款</b>		
中交房地产集团有限公司	650,000,000.00	2,630,000,000.00
中交融资租赁(广州)有限公司	423,000,000.00	350,000,000.00
中国交通建设股份有限公司	86,634,620.00	-
武汉德禄房地产开发有限公司	80,550,000.00	-
国电华北电力有限公司	51,499,000.00	-
北京中润建科投资有限公司	20,599,600.00	-
温州德欣投资有限公司	30,256,315.07	30,000,000.00
金地(集团)股份有限公司	24,500,000.00	34,300,000.00
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	14,579,874.21	493,100,357.29
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	5,399,845.00	81,899,845.00
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	3,580,000.00	-
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	2,969,820.00	-
中交置业有限公司	2,605,842.80	3,093,003.80
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
中交鼎信股权投资管理有限公司	177,415.65	-
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	100,000.00	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	318,348,000.00
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
中国房地产开发集团有限公司	-	100,000,000.00
北京盛世新业房地产有限公司	-	30,000,000.00
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
中交二航局建筑工程有限公司	-	200,000.00
中交郴州筑路机械有限公司	-	100,000.00
中交地产宜兴有限公司	-	115,807.85
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
中交一航局第二工程有限公司	-	50,000.00
合计	1,396,948,758.41	4,664,671,550.75

## 十、 关联方关系及其交易(续)

### 6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>长期应付款</b>		
中交房地产集团有限公司	1,670,000,000.00	-
中国房地产开发集团有限公司	435,438,730.67	464,838,730.67
金地(集团)股份有限公司	214,647,888.23	-
重庆银海融资租赁有限公司	87,500,000.00	100,000,000.00
温州中梁顺置业有限公司	-	224,640,720.00
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	129,870,000.00
合计	2,407,586,618.90	919,349,450.67

本集团对关联方的应收票据及应收账款、预付款项、应付票据及应付账款、预收款项不计利息、无抵押，其他应收款、长期应收款、其他应付款及长期应付款等关联方借款计利息、无抵押、有固定还款期，非关联方借款的往来款无利息、无抵押、无固定还款期。其中，贸易往来的还款期遵从贸易条款规定，非贸易往来无固定还款期。

### 7. 存放关联方的货币资金

	2018年12月31日	2017年12月31日
中交财务有限公司	245,287,960.10	1,023,397,019.61

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重大承诺事项

于2018年12月31日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为人民币400,191.80万(2017年12月31日：人民币472,676.32万元)，将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

### 2. 或有事项

	2018年12月31日	2017年12月31日
对外提供担保形成的或有负债(注1)	2,038,500,000.00	245,000,000.00
为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债(注2)	7,663,205,912.39	5,459,018,103.52
合计	9,701,705,912.39	5,704,018,103.52

注1：本集团为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十、5.(4)提供担保。

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

未决诉讼仲裁形成的或有负债

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

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

## 十一、 承诺及或有事项(续)

### 2. 或有事项(续)

未决诉讼仲裁形成的或有负债 (续)

截止 2018 年 12 月 31 日, 因案情复杂, 且被告之一重庆路桥已提出另案反向诉讼而并未实际开庭, 该案件被中止审理。本公司管理层认为上述案件不是很可能对本集团的经营成果或财务状况构成重大不利影响, 无需确认预计负债。

基于上述案件中信达资管对重庆长竹拥有人民币 14,651.83 万元的债权, 信达资管向重庆宇鸣和本公司提起“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼, 认为重庆宇鸣和本公司在设立长竹公司的出资做账时存在虚假手段, 抽逃了相应出资, 诉求重庆宇鸣与本公司在抽逃出资本息范围内向信达资管承担相互连带清偿责任, 赔偿金额为人民币 3,545.29 万元。

2018 年 11 月, 重庆市第一中级人民法院驳回了信达资管的上述诉讼请求。2018 年 12 月, 信达资管向重庆市高级人民法院提起上诉。

截至本财务报表报出日, 对于信达资管提出的上诉, 尚无判决结果和其他重大进展。本公司管理层认为, 本公司就该案件承担赔偿责任的可能性低, 无需确认预计负债。

## 十二、 资产负债表日后事项

2019年2月20日, 本公司完成2019年非公开发行公司债券(第一期), 本期债券发行规模为人民币700,000,000.00元, 期限为三年, 票面利率为4.87%。

2019年3月11日, 本公司归还到期的中房地产2016年非公开债(一期), 金额为人民币653,000,000.00元。

截至财务报表报出日, 本公司资产负债表日后新增借款金额人民币XXX元, 归还借款金额为人民币XXX元。

2019年4月10日, 本公司第八届董事会召开第十次会议, 批准2018年度利润分配预案, 按2018年末总股本445,790,827股为基数, 每10股派发现金股利人民币1.9元(含税), 派送股票股利2股, 共派发现金股利人民币84,700,257.13元, 派送股票股利89,158,165股。本次派送股票股利后, 本公司总股本变更为534,948,992股。

### 十三、 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，发行价格为每股人民币14.60元，募集资金总额不超过人民币1,200,000,000.00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，为本公司的关联方。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，本公司收到最终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每股人民币15.46元，发行数量不超过 77,619,663股，募集资金总额不超过1,200,000,000.00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。

2018年10月22日，本公司分别召开了第七届董事会第七十三次会议、第七届监事会第十七次会议，审议通过了《关于终止公司2016年非公开发行股票事项并撤回申请文件的议案》，同意本公司终止2016年非公开发行股票并撤回申请文件。2019年1月23日，本公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》([2019]10号)，中国证监会根据《行政许可法》及《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，决定终止对本公司该发行申请的审查。

## 十三、其他重要事项(续)

### 2. 分部报告

#### 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下3个报告分部：

- (1) 房地产开发与销售分部进行住宅房地产和商用房地产开发及销售；
- (2) 物业与租赁分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务、房产租赁服务；
- (3) 其他分部主要包括本集团的管理机构。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。

## 十三、其他重要事项(续)

## 2. 分部报告(续)

## 经营分部(续)

2018年

	房地产开发与销售	物业与租赁	其他	抵消	合计
对外交易收入	8,837,271,978.57	86,480,625.00	23,815,309.03	-	8,947,567,912.60
其中：华中地区	1,679,745,294.89	-	2,266,705.87	-	1,682,012,000.76
华东地区	2,658,153,372.39	7,157,351.64	2,593,700.56	-	2,667,904,424.59
西南地区	2,091,981,666.69	6,408,076.05	243,275.99	-	2,098,633,018.73
华南地区	-	59,881,211.40	2,324,646.24	-	62,205,857.64
华北地区	2,407,391,644.60	13,033,985.91	16,386,980.37	-	2,436,812,610.88
分部间交易收入	-	43,757.05	-	(43,757.05)	-
	8,837,271,978.57	86,524,382.05	23,815,309.03	(43,757.05)	8,947,567,912.60
对联营和合营企业的投资收益	(44,041,572.96)	43,990,204.75	(65,669,664.89)	(96,757,787.86)	(162,478,820.96)
资产减值损失	11,999,321.91	-	4,950,100.95	-	16,949,422.86
折旧费和摊销费	38,075,059.36	8,113,313.12	8,901,832.98	(171,638.75)	54,918,566.71
利润总额	2,035,011,683.27	81,393,155.70	(10,620,100.21)	(563,937,204.23)	1,541,847,534.53
所得税费用	472,657,444.45	10,733,282.35	(38,486,707.71)	(55,148,276.92)	389,755,742.17
净利润	1,569,717,381.77	70,659,873.35	27,866,607.50	(516,152,070.26)	1,152,091,792.36
资产总额	42,008,673,810.07	2,029,239,038.18	12,585,670,402.50	(16,393,797,705.86)	40,229,785,544.89
负债总额	34,886,884,467.11	1,373,779,222.15	10,015,367,481.68	(10,276,700,397.81)	35,999,330,773.13
对合营和联营企业的长期股权投资	318,223,259.45	77,481,833.74	496,442,623.64	(9,328,222.34)	882,819,494.49
长期股权投资以外的其他非流动资产减少额	360,221,969.22	6,324,233.41	1,011,656,942.30	(1,343,401,051.94)	34,802,092.99

## 十三、 其他重要事项(续)

## 2. 分部报告(续)

## 经营分部(续)

2017年

	房地产开发与销售	物业与租赁	其他	抵消	合计
对外交易收入	6,148,304,803.31	78,080,838.27	34,426,183.67	-	6,260,811,825.25
其中：华中地区	743,167,024.95	-	1,350,057.64	-	744,517,082.59
华东地区	4,520,797,572.78	7,017,743.19	1,886,792.46	-	4,529,702,108.43
西南地区	800,009,157.56	993,891.75	695,885.34	-	801,698,934.65
华南地区	68,371,791.35	54,310,298.35	6,125,498.04	-	128,807,587.74
华北地区	15,959,256.67	15,758,904.98	24,367,950.19	-	56,086,111.84
分部间交易收入	-	-	-	-	-
	6,148,304,803.31	78,080,838.27	34,426,183.67	-	6,260,811,825.25
对联营和合营企业的投资收益	( 47,280,531.65)	37,984,065.08	( 20,796,990.29)	( 40,547,193.55)	( 70,640,650.41)
资产减值损失	5,340.00	-	-	-	5,340.00
折旧费和摊销费	35,638,046.45	7,876,487.53	8,185,948.80	98,543.30	51,799,026.08
利润总额	1,015,762,466.37	286,781,064.68	618,940,062.57	( 873,104,163.13)	1,048,379,430.49
所得税费用	285,855,967.91	( 25,204,919.27)	148,253,090.62	(116,326,302.76)	292,577,836.50
净利润	728,778,661.35	311,985,983.95	470,686,971.95	( 755,650,023.26)	755,801,593.99
资产总额	39,735,987,673.16	1,194,938,275.93	9,940,743,229.23	(16,489,696,667.21)	34,381,972,511.11
负债总额	33,655,066,132.13	582,625,494.25	7,125,316,701.04	(11,529,849,706.15)	29,833,158,621.27
对合营和联营企业的长期股权投资	541,170,268.41	142,518,602.79	327,374,788.53	( 146,630,234.48)	864,433,425.25
长期股权投资以外的其他非流动资产增加/(减少)额	1,218,302,997.04	( 6,907,592.81)	( 399,625,358.75)	267,709,275.74	1,079,479,321.22

### 十三、其他重要事项(续)

#### 2. 分部报告(续)

##### 其他信息

本集团对外交易收入全部来源于中国大陆，非流动资产全部位于中国大陆。

本集团来自某一单个客户的收入达到或超过本集团收入的10%的金额为人民币1,331,428,570.79元(2017年度：无)。

#### 3. 租赁

作为出租人

经营租赁：于 2018 年 12 月 31 日，用于出租的资产账面价值情况如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	406,584,844.95	410,938,303.76

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	23,382,396.84	17,811,479.72
1 年至 2 年	13,043,224.82	6,660,723.27
2 年至 3 年	4,625,259.98	117,238.61
合计	41,050,881.64	24,589,441.60

#### 十四、公司财务报表主要项目注释

##### 1. 应收票据及应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

	2018年12月31日	2017年12月31日
应收账款	280,837.60	218,825.99
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
净值	62,011.61	-

应收账款的账龄分析如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
6个月内	62,011.61	-
3年以上	218,825.9	218,825.99
小计	280,837.60	218,825.99
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
净值	62,011.61	-

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	280,837.60	100.00	218,825.99	77.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
合计	280,837.60	100.00	218,825.99	77.92

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 1. 应收票据及应收账款(续)

	2017年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	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	-	-	-	-
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	

按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下:

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
6个月内	62,011.61	22.08	-	-
5年以上	218,825.99	77.92	218,825.99	100.00
合计	280,837.60	100.00	218,825.99	

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99	

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 2. 其他应收款

	2018年12月31日	2017年12月31日
应收利息	78,690,733.24	30,095,720.13
应收股利	182,000,000.00	-
其他应收款	3,154,114,698.28	2,546,457,446.55
小计	3,414,805,431.52	2,576,553,166.68
减：坏账准备	13,383,331.77	8,433,230.82
净值	3,401,422,099.75	2,568,119,935.86

其他应收款的账龄分析如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内	3,143,154,232.60	2,535,812,045.91
1年至2年	2,524,984.86	2,209,919.82
3年以上	8,435,480.82	8,435,480.82
小计	3,154,114,698.28	2,546,457,446.55
减：坏账准备	13,383,331.77	8,433,230.82
净值	3,140,731,366.51	2,538,024,215.73

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2018年	8,433,230.82	4,950,100.95	-	13,383,331.77
2017年	8,433,230.82	-	-	8,433,230.82

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 2. 其他应收款(续)

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备				
其中：保证金(不含质量保证金)	2,579,835.66	0.08	-	-
员工备用金及借款	52,636.88	0.01	-	-
账龄分析法	3,143,482,225.74	99.66	5,383,331.77	0.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备	8,000,000.00	0.25	8,000,000.00	100.00
	3,154,114,698.28	100.00	13,383,331.77	

	2017年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备				
其中：保证金(不含质量保证金)	199,130,862.53	7.82	-	-
员工备用金及借款	-	-	-	-
账龄分析法	2,339,326,584.02	91.87	433,230.82	0.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备	8,000,000.00	0.31	8,000,000.00	100.00
	2,546,457,446.55	100.00	8,433,230.82	

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 2. 其他应收款(续)

按信用风险特征组合一账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下:

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
6个月以内	2,648,038,899.92	84.24	-	-
7至12个月	495,010,095.00	15.75	4,950,100.95	1.00
5年以上	433,230.82	0.01	433,230.82	100.00
合计	3,143,482,225.74	100.00	5,383,331.77	

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
6个月以内	2,338,893,353.20	99.98	-	-
5年以上	433,230.82	0.02	433,230.82	100.00
合计	2,339,326,584.02	100.00	433,230.82	

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日, 单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况如下:

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	5年以上	100.00	无法收回

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 2. 其他应收款(续)

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

	性质或内容	年限	账面价值	占其他应收款 账面价值比例 (%)
杭州康欣置业有限公司	关联方借款	6个月内	770,273,034.90	24.53
佛山中交房地产开发有限公司	关联方借款	12个月内	575,881,463.57	18.34
佛山香颂置业有限公司	关联方借款	12个月内	484,957,935.48	15.44
中交富力(北京)置业有限公司	关联方借款	6个月内	465,448,500.00	14.82
宁波中交美郡置业有限公司	关联方借款	6个月内	393,006,180.00	12.51
合计			2,689,567,113.95	85.64

于 2017 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下:

	性质或内容	年限	账面价值	占其他应收款 账面余额比例 (%)
中交(嘉兴)置业有限公司	关联方借款	6个月内	737,098,605.00	29.04
昆明中交金汇置业有限公司	关联方借款	6个月内	277,993,669.20	10.95
佛山中交房地产开发有限公司	关联方借款	6个月内	630,675,000.00	24.85
佛山香颂置业有限公司	关联方借款	6个月内	655,447,500.00	25.83
北京市土地整理储备中心	土地保证金	6个月内	195,000,000.00	7.68
合计			2,496,214,774.20	98.35

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 3. 长期股权投资

	2018年12月31日	2017年12月31日
对子公司的投资	4,413,974,787.75	3,441,069,082.42
对合营企业的投资	332,991,543.87	217,898,967.71
对联营企业的投资	98,838,504.26	-
小计	4,845,804,835.88	3,658,968,050.13
减：减值准备	107,975,049.61	107,975,049.61
净值	4,737,829,786.27	3,550,993,000.52

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 3. 长期股权投资(续)

对子公司的投资明细如下:

2018 年

	年初余额	追加投资	年末余额	2018年宣告 分派股利
深圳市中住汇智实业有限公司	256,693,417.58	-	256,693,417.58	28,000,000.00
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94	-	570,007,981.94	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	270,641,136.91	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	58,546,232.32	-
中房(苏州)地产有限公司	912,581,630.00	-	912,581,630.00	182,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00	-	51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	147,500,000.00	-
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	14,000,000.00	-	14,000,000.00	-
中交昆明置业有限公司	73,000,000.00	-	73,000,000.00	-
中交(嘉兴)置业有限公司	63,000,000.00	-	63,000,000.00	-
昆明中交金汇置业有限公司	5,200,000.00	33,800,000.00	39,000,000.00	-
华通置业有限公司	483,935,373.67	-	483,935,373.67	-
宁波中交城市未来置业有限公司	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-
深圳中交房地产有限公司	-	25,000,000.00	25,000,000.00	-
中交美庐(杭州)置业有限公司	-	200,000,000.00	200,000,000.00	-
宁波中交美郡置业有限公司	-	49,625,000.00	49,625,000.00	-
北京联合置业有限公司	-	654,480,705.33	654,480,705.33	-
小计	3,441,069,082.42	972,905,705.33	4,413,974,787.75	210,000,000.00
减: 减值准备(注)	107,975,049.61	-	107,975,049.61	-
净值	3,333,094,032.81	972,905,705.33	4,305,999,738.14	210,000,000.00

注: 减值准备为计提的对上海中住置业开发有限公司的长期股权投资的减值。

## 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 3. 长期股权投资(续)

对子公司的投资明细如下(续):

2017 年

	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	2017年宣告分派股利
深圳市中住汇智实业有限公司	256,693,417.58	-	-	256,693,417.58	19,000,000.00
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94	-	-	570,007,981.94	-
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	-	270,641,136.91	-
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	-	58,546,232.32	-
中房(苏州)地产有限公司	912,581,630.00	-	-	912,581,630.00	27,300,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	-	332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00	-
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	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	-
苏州华投投资有限公司	-	46,500,000.00	-	46,500,000.00	-
惠州中交地产开发有限公司	-	16,463,310.00	-	16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	-	14,000,000.00	-	14,000,000.00	-
中交昆明置业有限公司	-	73,000,000.00	-	73,000,000.00	-
中交(嘉兴)置业有限公司	-	63,000,000.00	-	63,000,000.00	-
昆明中交金汇置业有限公司	-	5,200,000.00	-	5,200,000.00	-
华通置业有限公司	-	483,935,373.67	-	483,935,373.67	-
小计	2,811,470,398.75	702,098,683.67	72,500,000.00	3,441,069,082.42	46,300,000.00
减: 减值准备	107,975,049.61	-	-	107,975,049.61	-
净值	2,703,495,349.14	702,098,683.67	72,500,000.00	3,333,094,032.81	46,300,000.00

## 四、 公司财务报表主要项目注释(续)

## 3. 长期股权投资(续)

对合营企业投资明细如下:

2018 年

被投资单位	投资成本	年初余额	2018年变动				年末余额
			增加投资	权益法下 投资损失	宣告现金股利	其他	
杭州康欣置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	( 3,398,048.91)	-	312,900.00	1,914,851.09
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	-	97,020,000.00	( 851,788.01)	-	-	96,168,211.99
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	85,586,575.30	-	( 8,825,235.26)	-	-	76,761,340.04
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	85,542,188.03	-	( 3,516,215.52)	-	-	82,025,972.51
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	( 18,946,370.08)	-	-	31,053,629.92
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	46,770,204.38	-	( 4,618,766.06)	-	2,916,100.00	45,067,538.32
合计	382,020,000.00	217,898,967.71	152,020,000.00	( 40,156,423.84)	-	3,229,000.00	332,991,543.87

#### 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

##### 3. 长期股权投资(续)

对合营企业投资明细如下(续):

2017年

被投资单位	投资成本	年初余额	2017年变动				年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	宣告现金股利	其他	
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00		90,000,000.00	( 4,413,424.70)	-		85,586,575.30
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00		90,000,000.00	( 4,457,811.97)	-		85,542,188.03
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	( 3,229,795.62)	-		46,770,204.38
合计	230,000,000.00		230,000,000.00	( 12,101,032.29)	-		217,898,967.71

对联营企业投资明细如下:

2018年

被投资单位	投资成本	年初余额	2018年变动				年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	宣告现金股利	其他	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	( 1,161,495.74)	-	-	98,838,504.26

#### 十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

##### 4. 营业收入及成本

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	4,679,433.18	1,470,977.76	4,392,296.65	1,368,077.27
合计	4,679,433.18	1,470,977.76	4,392,296.65	1,368,077.27

按收入类型披露如下:

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
转租收入	1,849,244.50	1,470,977.76	1,817,988.12	1,368,077.27
托管收入	2,830,188.68	-	2,574,308.53	-
合计	4,679,433.18	1,470,977.76	4,392,296.65	1,368,077.27

##### 5. 投资收益

	2018年	2017年
成本法核算的长期股权投资收益	210,000,000.00	46,300,000.00
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	( 41,317,919.58)	( 12,101,032.29)
出售长期股权投资产生的投资收益	-	737,680,000.00
合计	168,682,080.42	771,878,967.71

中交地产股份有限公司  
补充资料  
2018年度

人民币元

## 一、非经常性损益明细表

	2018 年
非流动性资产处置损益	634,840.46
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	39,055,166.07
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	292,585,027.74
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	312,900.00
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	293,068,590.92
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的收益	1,774,863.83
受托经营取得的托管费收入	2,830,188.68
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,233,692.32
处置子公司产生的投资收益	65,812,454.67
合计	698,307,724.69
减：所得税影响额	100,583,013.12
减：少数股东权益影响额(税后)	74,024,759.43
归属于母公司股东的非经常性损益	523,699,952.14

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43 号)的规定执行。

## 二、净资产收益率和每股收益

2018年

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	26.57	1.82	1.82
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	12.46	0.64	0.64

2017年

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.05	1.33	1.33
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	10.50	0.37	0.37

## 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。

法定代表人：耿忠强

中交地产股份有限公司董事会

2019年4月11日