

中交地产股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人李永前、主管会计工作负责人刘兵及会计机构负责人(会计主管人员)陈少国声明：保证本半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了公司所面临的风险，敬请查阅本报告“经营情况讨论与分析”等章节中关于公司未来发展可能面临的风险因素。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、释义.....	4
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论分析.....	9
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况.....	41
第七节 优先股相关情况.....	44
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	45
第九节 公司债相关情况.....	46
第十节 财务报告	49
第十一节 备查文件目录.....	182

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中交地产股份有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
地产集团	指	中交房地产集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2019 年 1 月 1 至 2019 年 6 月 30 日
本报告	指	本公司 2019 年半年度报告

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	中交地产		
公司的外文名称（如有）	CCCC Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	李永前		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同 期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	1,747,648,532.56	3,177,104,852.38	4,623,114,344.08	-62.20%
归属于上市公司股东的净利润（元）	92,926,286.29	303,168,096.25	541,437,171.79	-82.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-20,237,126.11	195,049,923.97	195,049,923.97	-110.38%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,689,747,707.42	2,492,339,885.21	2,761,836,416.47	-233.60%
基本每股收益（元/股）	0.170	0.57	1.010	-83.17%
稀释每股收益（元/股）	0.170	0.57	1.010	-83.17%
加权平均净资产收益率	4.00%	13.49%	17.89%	减少 13.89 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	45,719,329,259.46	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89	13.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,287,530,806.02	2,284,986,905.65	2,284,986,905.65	0.11%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	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）	31,926.50	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,463.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	163,873,493.43	
受托经营取得的托管费收入	943,396.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,916,471.22	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	386,935.44	
减：所得税影响额	40,787,176.09	
少数股东权益影响额（税后）	9,370,154.88	
合计	113,163,412.40	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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，截止2019年6月末，公司房地产业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域，报告期内公司主要产品、经营模式等未发生重大变化。

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

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

否

公司核心竞争力较上年末未发生重大变化。

一是积累了较为丰富的项目开发经验及较强的品牌效应。公司通过多年的耕耘，已成功开发涵盖普通住宅、别墅、商业、综合体等业态的多个项目，积累了较为丰富的房地产开发实战经验，已完成“中央公馆、中央公园、美庐、雅郡、香颂、和风小镇”六大产品系梳理工作，中交地产的项目品牌在已深耕的城市和地区拥有较高的认可度和品牌影响力，行业地位持续提升。

二是坚持深化市场机制，加强市场化的运作能力。公司通过组织架构的调整，加强了总部对项目一线的统筹、协调、指导能力，进一步进专业、高效、务实、担当的方向大步迈进；公司加强大运营体系的建设，开展大运营体系调研诊断及优化方案工作，大运营体系成效初现；同时在投资拓展、产品设计、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

（一）报告期全国房地产宏观经济形势、行业政策环境变化简要分析

2019年上半年中央层面的房地产政策调控基调未发生变化，仍然坚持“房住不炒”定位，以稳地价、稳房价、稳预期为核心，同时落实楼市调控的城市主体责任，因城施策；地方层面上，基本面变化的差异导致各地在政策方向上有所分化，各地以精准调整为主，持续完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平争健康发展；金融政策方面，银保监会、央行密集强调加强房地产金融风险防范力度，进一步加强对房地产贷款的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款则严格控制。

（二）报告期内经营情况概述

- 1.投资工作方面。报告期内，公司把握市场机会，明确产品定位原则优选标的项目，通过招拍挂获取开发项目7个，总土地价款约97.4亿元，其中我方投资约73.6亿元；报告期内公司同时加强内外部协同，在持续与原有的多家行业知名企业保持良好合作关系之外，继续与行业内优秀企业和中交集团内部单位寻求合作，以充分发挥强强联合、优势互补的作用。
- 2.融资工作方面。2019年2月，公司完成非公开发行公司债券“19中交01”首期7亿元，发行利率4.87%，期限三年；2019年6月，公司信用评级上调至AA+，为公司下一步的融资工作夯实了基础；在房地产整体金融政策维持高压态势下，公司积极创新融资模式与拓展融资渠道，保证了公司生产经营对资金的需求。
- 3.内部管理提升方面。一是进一步优化组织架构，相继完成了组织管理手册、组织权责手册、一阶段流程指引及表单模板的编制修订，BPM流程中心建设工作完成了同步设计和建设实施；二是大运营体系成效初现，报告期内公司内部召开了大运营体系调研诊断及优化方案的专题会议，正式开始了大运营体系的建设并初步完成一阶段工作，更好地适应了公司快速发展需要；三是通过责任目标制定、各专业线数据及时上报，核心经营指标分析等措施，强化对非控盘项目的管理；四是根据公司实际管理需求，从制度内容适用性出发，进一步完善公司制度体系；五是继续提升信息化水平，搭建BPM流程中心，解决了流程及数据孤岛的问题，实现了业务全生命周期的作业指导。
- 4.产品设计方面。公司一是以“定策略、提质量、控节点、强沟通”为核心进行设计管理升级；二是进行产品品类划分，完成了“中央公馆、中央公园、美庐、雅郡、香颂、和风小镇”六大产品系梳理工作；三是搭建设计标准化，完成了新亚洲风格景观标准化及精装标准化的成果发布；四是完成设计供方库的精简和更新，提升了设计供方库的质量。
- 5.人才队伍结构方面。随着公司业务的快速扩张，结合管控模式变化和业务发展的需要，公司一是积极推进公司组织架构调整后的人员平稳落位，保证了核心人员的稳定；二是稳妥做好新收购公司团队的平稳过渡，确保并购企业稳定发展。三是加强专业业务的培训，切实提升了项目关键岗位人员的业务水平，加强公司在市场中的人才竞争优势。
- 6、党建工作方面，2019年上半年，面对趋紧的宏观形势和加速规模化发展的内在要求，公司党委坚持增强党建工作的政治性，紧紧围绕生产经营中心工作，不断提升党建工作效能，严格落实全面从严治党责任，充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”核心作用，在抢抓改革发展机遇，坚强干部队伍、严格正风肃纪、凝聚发展合力、提升品牌价值上积极作为，务求实效，以高质量党建引领和推动公司改革发展、提质增效。

（三）报告期公司经营情况回顾

截至2019年6月30日，公司总资产4,571,932.93万元，总负债4,132,114.26万元，归属于上市公司股东的净资产228,753.08万元；2019年1-6月公司实现营业收入174,764.85万元，实现利润总额29,598.34万元，实现归属于上市公司股东净利润9,292.63万元。2019年1-6月全口径签约销售金额932,403万元，销售回款金额711,986万元；2019年1-6月权益口径（并表公司加参股公司权益比例）签约销售金额571,946万元，销售回款金额481,570万元；报告期内，公司地产销售毛利率为37.93%，较上年同期增加11.17%。

（四）土地储备情况

1、2019年1-6月新增的房地产项目

序号	地区	地块名称	获取时间	权益比例	土地用途	占地面积（万m ² ）	计容面积（万m ² ）	土地取得方式	总价款（万元）
1	北京	北京市朝阳区将台乡1016-030地块、1016-033地块	2019年2月1日	45%	居住用地、 公建混合住宅用地	6.07	16.01	招拍挂	340,800
2	昆明	昆明市盘龙区KCPL2018-10-A2地块	2019年5月13日	99%	居住用地	2.03	2.44	招拍挂	23,975.35
		昆明市盘龙区KCPL2018-10-A3地块			居住用地	8.16	20.4	招拍挂	152,387.68
3	宁波	鄞州区YZ07-03-h3（钟公庙地段）地块	2019年5月13日	99.8%	居住用地	3.78	6.80	招拍挂	141,014.925
4	舟山	舟山市新城惠民桥单元LC-07-02-20地块	2019年5月28日	100%	居住用地	3.73	9.325	招拍挂	54,133.4873
5	长沙	长沙县011号宗地	2019年6月3日	99.9%	居住用地	13.0157	23.428	招拍挂	149,696
6	无锡	宜地（2019）11号地块	2019年6月5日	30%	居住用地	3.3845	3.723	招拍挂	8,860
7	舟山	舟山市新城LC-03-03-01地块	2019年6月21日	50.75%	居住用地兼容 商业用地	3.65	9.125	招拍挂	71,286.71

2、截至报告期末，我司持有的房地产项目土地情况如下

序号	地区	项目名称	是否报告期内新增	权益比例	业态	占地面积（万m ² ）	规划总建筑面积（万m ² ）	期末累计已竣工面积（万m ² ）	在建及待建面积（万m ² ）
1	长沙	中交·中央公园	否	80%	住宅、商业	39.66	120.62	75.39	45.23
2		金地·中交麓谷香颂	否	48.51%	住宅、商业	4.53	20.61	0	20.61
3		长沙县011号宗地	是	99.9%	住宅	13.02	30.50	0	30.50
4	重庆	中房·那里	否	40%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0
5		中交·漫山	否	70%	住宅、商业	37.19	73.91	26.41	47.5
6		中交·中央公园	否	71%	住宅、商业	51.85	197.39	22.93	174.46
7	苏州	中房·颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0
8		中交·璟庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	21.01	0
9		大河华章花园	否	35.7%	住宅	5.25	18.06	0	18.06
10		常熟及第阁	否	30.97%	住宅	6.67	20.20	0	20.20

11		浒关璞玉风华苑	否	34.3%	住宅	9.45	25.84	6.09	19.75
12		运东037号地块	否	69.86%	住宅	4.95	12.23	0	12.23
13	天津	中交·金梧桐公馆	否	51%	住宅	9.90	20.45	20.45	0
14		中交·美庐	否	51%	住宅、商业	2.11	5.02	0	5.02
15		中交·香颂	否	100%	住宅	8.39	18.31	0	18.31
16	宁波	中交·君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	13.17	0
17		中交·月湖美庐	否	70%	住宅	5.83	14.94	0	14.94
18		奉化M0一号地块	否	100%	工业	2.39	4.83	0	4.83
19		奉化M0二号地块	否	100%	工业	3.77	8.88	0	8.88
20		中交·雅郡	否	99.25%	住宅	1.18	3.47	0	3.47
21		鄞州区YZ07-03-h3(钟公庙地段)地块	是	99.8%	住宅	3.78	9.35	0	9.35
22	舟山	中交·南山美庐	否	34%	住宅	15.88	46.43	46.43	0
23		舟山市新城惠民桥单元LC-07-02-20地块	是	100%	住宅	3.73	12.83	0	12.83
24		舟山市新城LC-03-03-01地块	是	50.75%	住宅	3.65	12.56	0	12.56
25	温州	中交·御墅	否	70%	住宅	2.39	8.57	0	8.57
26	南京	中交·荣域	否	70%	住宅	17.53	61.29	0	61.25
27	嘉兴	中交·四季美庐	否	90%	住宅、商业	8.18	16.18	0	16.18
28	成都	牧山美庐项目	否	50%	住宅	6.58	13.43	0	13.43
29		花屿岛项目	否	33%	住宅	7.00	19.97	0	19.97
30	佛山	中雅江湾豪园	否	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0	19.23
31		中雅江湾豪庭	否	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0	22.62
32	惠州	中交·香颂花园	否	51%	住宅	6.22	16.88	0	16.88
33	昆明	中交·锦绣雅郡	否	73%	住宅、商业	11.78	41.34	0	41.34
34		中交金地·中央公园	否	36.4%	住宅、商业	6.55	43.07	0	43.07
35		昆明市盘龙区KCPL2018-10-A2地块、KCPL2018-10-A3地块	是	99%	住宅	10.19	30.85	0	30.85
36	武汉	中交·江锦湾	否	51%	住宅	5.16	25.37	24.94	0
37		中交·香颂	否	53%	住宅、商业	7.76	16.15	0	16.15
38	无锡	宜地(2019)11号地块	是	30%	住宅	3.38	5.62	0	5.62
39	大丰	中交·美庐城	否	100%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
40	北京	中交·富力雅郡	否	50%	住宅	9.95	34.03	0	34.03

41		延庆 03 街区项目	否	49.9%	住宅、商业	5.95	18.16	0	18.16
42		北京市朝阳区将台乡 1016-030 地块、 1016-033 地块	是	45%	住宅	6.07	25.68	0	25.68
43		中交·悦美庐	否	100%	住宅	4.77	14.21	0	14.21
44	杭州	中交财富大厦	否	100%	商业	1.41	8.12	0	8.12
45		中交理想·时代芳华	否	50%	住宅	3.77	12.52	0	12.52
46	石家庄	中交财富中心	否	51%	商业	2.00	18.30	18.30	0
47	青岛	中交·阳光屿岸	否	100%	住宅	14.46	24.72	24.72	0
48	东莞	万科四季华城	否	39.6%	住宅、商业	5.03	13.84	0	13.84
49		万科首铸翡翠东望	否	9.25%	商住	6.75	33.75	0	33.75
50	西安	中交科技城	否	15%	工业	8.54	16.50	0	16.50

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。

（五）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	开工时间	开发进度	占地面积 (万m ²)	规划总建 筑面积(万 m ²)	期末累 计已竣 工面积 (万m ²)	预计总投资 额(万元)	实际已投资 额(万元)
1	长沙	中交·中央公园	住宅、商业	80%	2012-4	在建	39.66	120.62	75.39	689,748	319,687
2		长沙县011号宗地	住宅	99.9%	--	前期	13.02	30.50	0	309,855	2,000
3	重庆	中房·那里	住宅、商业	40%	2014-7	竣工	3.98	21.25	21.25	161,025	148,739
4		中交·漫山	住宅、商业	70%	2015-12	在建	37.19	73.91	26.41	551,313	354,599
5		中交·中央公园	住宅、商业	71%	2017-9	在建	51.85	197.39	22.93	1,802,367	767,403
6	苏州	中房·颐园	住宅	70%	2014-4	竣工	10.45	31.59	31.52	286,809	322,475
7		中交·璟庭	住宅	70%	2016-9	竣工	6.21	21.01	21.01	127,600	161,793
8		大河华章花园	住宅	35.7%	2018-3	在建	5.25	18.06	0	254,427	172,929
9		运东037号地块	住宅	69.86%	--	前期	4.95	12.23	0	176,207	88,980
10	天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51%	2016-6	竣工	9.90	20.45	20.45	148,876	122,315
11		中交·美庐	住宅、商业	51%	2018-6	在建	2.11	5.02	0	55,179	29,849
12		中交·香颂	住宅	100%	2018-10	在建	8.39	18.31	0	215,057	109,445
13	宁波	中交·君玺	住宅	70%	2017-1	竣工	4.61	13.17	13.17	264,000	234,443
14		中交·月湖美庐	住宅	70%	2017-12	在建	5.83	14.94	0	183,540	150,734
15		奉化M0一号地块	工业	100%	--	前期	2.39	4.83	0	23,699	5,170

16		奉化M0二号地块	工业	100%	--	前期	3.77	8.88	0	43,096	
17		中交·雅郡	住宅	99.25%	2019-3	在建	1.18	3.47	0	73,240	45,372
18		鄞州区 YZ07-03-h3(钟公 庙地段)地块	住宅	99.8%	--	前期	3.78	9.35	0	241,638	141,554
19	舟山	舟山市新城惠民 桥单元 LC-07-02-20地块	住宅	100%	--	前期	3.73	12.83	0	125,267	10,850
20		舟山市新城 LC-03-03-01地块	住宅	50.75%	--	前期	3.65	12.56	0	146,552	13,420
21	温州	中交·御墅	住宅	70%	2017-3	在建	2.39	8.57	0	150,000	125,405
22	南京	中交·荣域	住宅	70%	2017-8	在建	17.53	61.29	0	356,819	195,917
23	嘉兴	中交·四季美庐	住宅	90%	2017-12	在建	8.18	16.18	0	169,137	132,897
24	惠州	中交·香颂花园	住宅	51%	2017-11	在建	6.22	16.88	0	75,006	62,189
25		中交·锦绣雅郡	住宅、商业	73%	2017-9	在建	11.78	41.34	0	243,422	139,451
26	昆明	昆明市盘龙区 KCPL2018-10-A2 地块、 KCPL2018-10-A3 地块	住宅	99%	--	前期	10.19	30.85	0	369,684	181,742
27	武汉	中交·江锦湾	住宅、商业	51%	2013-4	竣工	5.16	25.37	24.94	176,115	170,047
28		中交·香颂	住宅、商业	53%	2019-5	在建	7.76	16.15	0	81,098	25,837
29	无锡	宜地(2019)11号 地块	住宅	30%	--	前期	3.38	5.62	0	41,876	9,239
30	大丰	中交·美庐城	住宅、商业	100%	2015-4	竣工	6.75	22.41	22.41	141,315	129,395
31	北京	延庆03街区项目	住宅、商业	49.9%	2019-6	在建	5.95	18.16	0	277,109	84,349
32	杭州	中交·悦美庐	住宅	100%	2019-3	在建	4.77	14.21	0	305,010	191,852
33		中交财富大厦	商业	100%	2016-12	在建	1.41	8.12	0	120,513	67,503
34	石家庄	中交财富中心	商业	51%	2014-12	竣工	2.00	18.30	18.30	180,784	160,551
35	青岛	中交·阳光屿岸	住宅	100%	2012-12	竣工	14.46	24.72	24.72	155,933	155,070

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。

(六) 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	规划总建筑面积(万m ²)	2019年初可售面积(万m ²)	业态	本报告期销售面积(万m ²)	经营期累计销售面积(万m ²)	本报告期销售金额(万元)	本报告期结算面积(万m ²)	经营期累计结算面积(万m ²)	本报告期结算金额(万元)
1	长沙	中房·F联邦	100%	44.19	0.30	住宅、	0.27	37.03	2,578	0.27	37.03	2,447

						商业						
2		中交·中央公园	80%	120.62	0.87	住宅、商业	0.42	58.99	10,685	5.21	58.24	40,784
3	重庆	中房·千寻	71%	15.71	车位95个	住宅	车位	13.1	467	车位	13.1	1,147
4		中房·那里	40%	21.25	2.83	住宅、商业	车位	13.32	273	0.01 车位	13.32	1,158
5		中交·漫山	70%	73.91	3.26	住宅、商业	0.97	16.65	14,601	4.67	14.73	46,982
6		中交·中央公园	71%	197.39	2.10	住宅、商业	1.98	41.40	32,841	0.05	15.77	2,811
7	苏州	中房·颐园	70%	31.59	0.07	住宅	0.06	24.91	1,148	0	24.78	0
8		中交·璟庭	70%	21.01	0.14	住宅	0.12	14.68	2,419	0.40	14.72	5,592
9		大河华章花园	35.7%	18.06	0	住宅	3.40	3.40	60,023	0	0	0
10	天津	中交·金梧桐公馆	51%	20.45	0.02	住宅	0.02	14.19	194	5.17	11.75	62,707
11	宁波	中交·君玺	70%	13.71	0.02	住宅	0.02	9.11	674	0	0	0
12		中交·月湖美庐	70%	14.94	2.6	住宅	2.17	9.8	35,193	0	0	0
13	温州	中交·御墅	70%	8.57	车位511个	住宅	车位	6.50	128	0	0	0
14	南京	中交·荣域	70%	61.29	2.9	住宅	5.07	28.95	42,769	0	0	0
15	嘉兴	中交·四季美庐	90%	16.18	2.72	住宅	1.29	4.70	36,581	0	0	0
16	惠州	中交·香颂花园	51%	16.88	1.43	住宅	0.95	12.36	10,351	0	0	0
17	昆明	中交·锦绣雅郡	73%	41.34	3.64	住宅、商业	1.77	27.96	27,111	0	0	0
18	武汉	中交·江锦湾	51%	25.37	1.28	住宅、商业	0.01 车位	18.03	234	0.04	17.77	514
19	大丰	中交·美庐城	100%	22.41	2.02	住宅、商业	0.01 车位	15.74	345	0.08	12.89	619
20	杭州	中交财	100%	8.12	3.94	商业	0.29	1.92	7,081	0	0	0

		富大厦										
21	石家庄	中交财富中心	51%	18.30	2.08	商业	0.46	11.04	9,585	0	10.3	0
22	青岛	中交·阳光屿岸	100%	24.72	0.68	住宅	0.11	18.87	1,380	0.33	18.84	4,432

(七) 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 ²)	出租率
1	深圳	深圳百门前工业区	工业厂房及宿舍	100%	19.44	90.18%
2	重庆	中房·那里	商业	40%	2.88	83%
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%

(八) 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
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		昆明市盘龙区KCPL2018-10-A2地	中交地产股份有限公司出资9900万元, 占比99%; 昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

		块、KCPL2018-10-A3地块	限合伙) 出资100万元, 占比1%。			
6	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%) 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出资1670万元, 占比33.4%; 苏州恒熠企业管理咨询有限公司出资1665万元, 占比33.3%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
7		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40万元, 占比0.2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
8	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
9		长沙县011号宗地	中交地产股份有限公司认缴出资19980万元, 已经实缴2997万元, 占比99.9%; 长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙) 认缴出资20万元, 已经实缴3万元, 占比0.1%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
10	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
11	宁波	中交·雅郡	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
12		鄞州区YZ07-03-h3(钟公庙地段)地块	中交地产股份有限公司出资20000万元, 占比99.8%; 宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙) 企业出资40万元, 占比0.2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
13	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
14	无锡	宜地(2019)11号地块	项目公司注册资本金12000万元, 华通置业有限公司占比30%; 江苏祥松贸易发展有限公司占比39%; 宜兴市新双龙建材有限公司占比30%; 宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙) 占比1%。	0	拟按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

15		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
16	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

（九）截止2019年6月30日的融资情况

在房地产整体金融政策维持高压态势下，公司积极创新融资模式与拓展融资渠道，有效控制了融资成本。

融资途径	融资余额（亿元）	期限	成本区间
银行贷款	80.73	1.5-15年	4.75%-7.60%
信托融资	13.60	1.5-3年	5.23%-9.45%
融资租入固定资产租赁借款	1.75	3-5年	7.01%-8.17%
关联方借款	50.68	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	17.00	3年	4.18%-5.01%

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,747,648,532.56	4,623,114,344.08	-62.20%	本期同比交房面积减少导致结转的营业收入减少
营业成本	1,066,869,268.25	3,371,592,499.26	-68.36%	本期同比交房面积减少导致结转的营业成本减少
销售费用	85,159,799.41	107,668,958.85	-20.91%	--
管理费用	135,046,222.15	141,681,894.09	-4.68%	--
财务费用	-10,004,326.96	-6,853,014.58	-45.98%	本期对合联营企业利息收入的增加
所得税费用	86,756,841.75	214,316,949.97	-59.52%	本期利润减少导致所得税费用减少

经营活动产生的现金流量净额	-3,689,747,707.42	2,761,836,416.47	-233.60%	本期预售购房款减少以及支付的土地款增加。
投资活动产生的现金流量净额	-536,669,432.87	429,370,449.20	-224.99%	本期向合营项目提供的借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,287,807,134.59	-2,364,062,361.99	-196.77%	主要为本期发行了 2019 非公开公司债及取得的金融机构和股东借款增加
现金及现金等价物净增加额	-1,938,610,005.70	827,144,503.68	-334.37%	--

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	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	1,688,164,552.72	1,047,777,230.73	37.93%	-63.10%	-68.73%	11.17%
租赁与物业管理	44,254,554.73	18,182,399.89	58.91%	4.97%	-9.03%	6.32%
分产品						
地产销售	1,688,164,552.72	1,047,777,230.73	37.93%	-63.10%	-68.73%	11.17%
租赁与物业管理	44,254,554.73	18,182,399.89	58.91%	4.97%	-9.03%	6.32%
分地区						
华中地区	437,441,808.18	254,019,003.75	41.93%	-12.84%	-26.19%	10.50%
华东地区	110,080,842.42	70,424,631.00	36.02%	-95.07%	-94.91%	-2.01%
西南地区	520,974,845.49	337,593,863.99	35.20%	35.40%	2.45%	20.84%
华南地区	29,261,146.91	5,419,073.62	81.48%	-1.65%	17.17%	-2.97%
华北地区	634,660,464.45	398,503,058.26	37.21%	-56.79%	-69.56%	26.34%

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

适用 不适用

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		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	4,097,072,190.12	8.96%	5,737,825,372.35	14.80%	-5.84%	--
应收账款	75,736,271.02	0.17%	291,151,737.67	0.75%	-0.58%	--
存货	31,171,339,100.90	68.18%	24,481,939,277.15	63.15%	5.03%	--
投资性房地产	368,172,514.78	0.81%	387,536,286.32	1.00%	-0.19%	--
长期股权投资	1,122,131,821.65	2.45%	858,613,968.44	2.21%	0.24%	--
固定资产	54,672,580.14	0.12%	58,169,581.71	0.15%	-0.03%	--
在建工程	--	0.00%	81,620.69	0.00%	0.00%	--
短期借款	--	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	--
长期借款	6,949,306,945.97	15.20%	4,350,713,902.56	11.22%	3.98%	--

2、以公允价值计量的资产和负债

√适用□不适用

单位：人民币元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）							
2.衍生金融资产							
3.其他债权投资							
4. 其他权益工具投资	52,794,783.11		7,294,783.11				52,794,783.11
金融资产小计							
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							

上述合计	52,794,783.11		7,294,783.11				52,794,783.11
金融负债							

3、截至报告期末的资产权利受限情况

所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	8,470,995,378.81	注 2
货币资金	754,244,215.56	注 1
投资性房地产	35,095,684.42	注 2
固定资产	2,206,059.75	注 2
合 计	9,262,541,338.54	

注 1：于 2019 年 6 月 30 日，人民币 754,244,215.56 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 915,834,595.45 元)的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金以及个人贷款客户备偿资金等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。

五、投资状况分析

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
907,500,000.00	1,033,000,000.00	-12.15%

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	预计收益	本期盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
---------	------	------	------	------	------	-----	------	------	--------------	------	------	------	----------	----------

中交世茂（北京）置业有限公司	房地产	新设	225,000,000.00	45.00%	自筹	北京茂康企业管理有限公司	房地产	已设立	--	-2,001,388.85	否	2019年03月07日	2019-21号公告
合计	--	--	225,000,000.00	--	--	--	--	--	--	-2,001,388.85	--	--	--

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。

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：人民币元

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	子公司	房地产开发	100,000,000	2,552,951,996.08	1,083,720,443.14	407,893,031.91	128,524,634.23	92,196,663.87
中交地产(苏州)有限公司	子公司	房地产开发	950,000,000	8,123,516,291.58	1,925,317,110.47	55,917,989.93	45,267,291.10	28,634,950.50
中房(天津)置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	1,052,756,781.28	318,377,119.73	627,072,052.10	174,826,682.56	130,844,958.69
重庆中房嘉汇房地产开发有限公	子公司	房地产开发	830,000,000	869,479,608.52	849,246,595.14	11,576,242.41	7,746,375.48	5,842,066.43
重庆中房嘉润地产开发有限公	子公司	房地产开发	100,000,000	2,496,494,454.32	143,157,102.95	469,937,005.82	139,301,433.69	118,549,698.56
重庆中交西南置业有限公	子公司	房地产开发	250,000,000	6,536,802,161.33	453,639,604.63	39,720,836.03	-5,883,273.33	-4,799,067.20
中交地产武汉开发有限公	子公司	房地产开发	455,000,000	497,893,592.46	466,543,499.76	5,470,418.81	7,504,780.99	5,626,633.69

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中交富力和美(北京)置业有限公司	新设	经营情况正常, 有利于扩大公司主营业务规模, 保持公司可持续发展。
昆明中交东盛房地产有限公司	新设	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。
宁波中交美庐置业有限公司	新设	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(长沙)置业有限公司	新设	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、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

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未见放松，预期未来整体调控基调将持续，房地产发展将面临政策不确定性的风险；经营方面，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大以及较强的地域特征，房地产行业竞争日益加剧，近期融资形势变化又给公司带来的更多的不确定性。

应对措施：面对政策的不确定性，公司将积极针对政策和市场变化提前做好研判，快速反应，灵活应对；面对经营风险，下半年公司将合理安排土地获取节奏，确保现金流稳健，找准开发定位、产品定位，在有效防控风险的前提下加强创新、开拓业务，实现稳健经营、快速发展。

2、内部风险：公司土地储备在近年来虽然增长较快，但与行业内标杆企业相比，规模仍偏小，难以形成多项目规模开发的优势；近年来公司业务发展迅速，对企业的管理能力、治理结构、风险控制能力也提出了更高的要求。

应对措施：公司将按业务战略的布局，进一步增加储备优质土地资源，优化产品结构，提升产品质量，确保公司房地产业务规模发展，平稳发展；根据市场情况和自身发展，持续完善内部管理体系，从项目设计、成本控制、产品质量、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，保证公司快速发展的可持续性。

第五节 重要事项

一、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
中交地产股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	64.19%	2019 年 01 月 14 日	2019 年 01 月 15 日	2019-004 号公告
中交地产股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	67.58%	2019 年 01 月 31 日	2019 年 02 月 01 日	2019-014 号公告
中交地产股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.23%	2019 年 02 月 20 日	2019 年 02 月 21 日	2019-016 号公告
中交地产股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	53.44%	2019 年 04 月 12 日	2019 年 04 月 13 日	2019-046 号公告
中交地产股份有限公司 2018 年年度股东大会	年度股东大会	64.01%	2019 年 05 月 06 日	2019 年 05 月 07 日	2019-055 号公告
中交地产股份有限公司 2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 05 月 15 日	2019 年 05 月 16 日	2019-060 号公告
中交地产股份有限公司 2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	64.01%	2019 年 06 月 12 日	2019 年 06 月 13 日	2019-071 号公告
中交地产股份有限公司 2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	64.06%	2019 年 06 月 26 日	2019 年 06 月 27 日	2019-081 号公告

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

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期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	履行情况
------	-----	------	------	------	----	------

					期限	
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；自其持有的我公司股份锁定期满之日起，若我公司股价未达到20元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008年05月19日	持续履行	2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司（注：2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。）		对于上海中住，中住地产承诺如下：A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于2007年5月31日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从2007年5月31日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。	2008年05月19日	持续履行	2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
	中国房地产开发集团公司（注：2015年7月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产100%股权，中交房地产成为我公司间接控股股东；2018年12月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。）		通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 我公司重组完成后，在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接或以合作、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	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

			<p>或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知我公司，我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。</p>			<p>2016年2月筹划与我公司的重大资产重组事项，并拟在此次重大资产重组过程中，根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案，后由于重组方案存在重大不确定事项，我公司于2016年6月终止本次重大资产重组。为尽量减少和避免同业竞争情况,2017年4月，中交房地产与我公司于签订《托管协议》，将中交置业有限公司的经营管理权委托给我公司行使。2017年12月，中交置业与我公司签订《股权转让协议》，将华通置业有限公司100%股权转让给我公司。对于中交房地产及下属控股子公司与我公司业务的内同业竞争事项，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>
	中交房地产集团有限公司		<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、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违</p>	2018年08月07日	持续履行	按承诺履行

		<p>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>			
	<p>中交房地产集团有限公司</p>	<p>除中交地产外，地产集团下属中交置业、中房集团、中交海外及绿城中国存在房地产开发业务和资产。为最大限度保障上市公司中交地产的利益、解决同业竞争，地产集团承诺如下：“1、本公司承诺，根据本公司的发展规划，上市公司将作为本公司下属除绿城中国外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与上市公司之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全</p>	<p>2018 年 08 月 07 日</p>	<p>持续履行</p>	<p>按承诺履行</p>

		<p>体股东利益的经营活动。2、本公司承诺中交置业除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日，本公司已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由上市公司对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入上市公司。3、综合考虑上市公司和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。4、本公司承诺中房集团下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司不再从事新的房地产开发项目，本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。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。”</p>			
	中交房地产集团	本次合并完成后，为保证中交地产	2018 年 08 月	持续	按承诺履行

	有限公司	<p>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:</p> <p>“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、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>	07 日	履行	
	中交房地产集团有限公司	<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</p>	2018 年 10 月 22 日	持续履行	按承诺履行

			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						
承诺是否及时履行	是					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、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。

八、诉讼事项

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	6,402.34	否	中止审理。	尚未判决	尚未判决	2017 年 08 月 11 日	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

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。							
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

其他诉讼事项

√ 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（以下简称“信达公司”）针对宇鸣公司和中交地产提起“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼，其诉讼理由是：认为宇鸣公司和本公司在设立长竹公司的出资做账时存在虚假手段，抽逃了相应出资；故请求一中院判令两被告在抽逃出资本息范围内向信达公司承担相互连带清偿责任，诉讼请求金额为 3,545.29 万元	3,545.29	否	本案经由重庆市第一中级人民法院开庭审理，一审判决原告诉讼请求不成立，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并提起上诉，现案件已进入二审阶段，尚未判决。	本案二审尚未判决。	本案二审尚未判决。		

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十一、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。

十二、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)(如有)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
中交城市投资控股有限公司	同一实际控制人	股权出售	协议转让宁波中交城市未来置业 100% 股权	资产评估	909.86	1,050.58	1,050.58	转账		2019 年 04 月 30 日	2019-053
对公司经营成果与财务状况的影响情况				对我司整体经营状况和财务状况无重大影响							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期内与关联方的债权债务往来见“5、其他重大关联交易”中的描述。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1. 接受关联方提供劳务

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

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

2. 2019年向关联方借款额度80亿元及相关情况

为提高决策效率,保证中交地产股份有限公司在参加土地竞拍和项目建设中的资金需求,公司拟向中交房地产集团(包括下属控股子公司)借入款项不超过80 亿元人民币,借款年利率不超过 10%,借款期限为 6 个月-60 个月,上述借款额度使用有效期至2018 年 12 月 31 日止。

2019年1月,我司向中交房地产集团有限公司借款5亿元,由我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供连带责任担保;2019年3月,我司向中交房地产集团有限公司借款8亿元,由我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供连带责任担保;2019年6月,我司向中交房地产集团有限公司借款5.2亿元。

3. 关联人向公司购买商品

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

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

4. 全资子公司北京联合置业有限公司为关联方提供装修项目管理服务

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

5. 向关联方提供反担保

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

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

6. 2019年度日常关联交易

我司及部分控股子公司基于日常经营需要,预计在 2019 年与间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属企业发生日常关联交易总金额约为 1452 万元。

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
2019-018 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年02月27日	巨潮资讯网
2019-019 中交地产股份有限公司关于控股子公司因公开招标形成关联交易的公告	2019年03月06日	巨潮资讯网
2019-011 中交地产股份有限公司关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易公告	2019年01月26日	巨潮资讯网
2019-034 中交地产股份有限公司关于向中交房地产集团有限公司借款暨为控股子公司提供担保的关联交易公告	2019年03月28日	巨潮资讯网
2019-075 中交地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易公告	2019年06月19日	巨潮资讯网

2019-024 中交地产股份有限公司关于关联人向公司购买商品房的关联交易公告	2019 年 03 月 07 日	巨潮资讯网
2019-074 中交地产股份有限公司关于关联方购买公司商品房的关联交易公告	2019 年 06 月 19 日	巨潮资讯网
2019-031 关于全资子公司北京联合置业有限公司为关联方提供装修项目管理服务的关联交易公告	2019 年 03 月 19 日	巨潮资讯网
2019-051 中交地产股份有限公司关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的公告	2019 年 04 月 30 日	巨潮资讯网
2019-069 中交地产股份有限公司关于全资子公司北京联合置业有限公司为其参股公司中交高新科技产业发展有限公司融资事项提供反担保的公告	2019 年 06 月 11 日	巨潮资讯网
2019-068 中交地产股份有限公司关于预计 2019 年日常关联交易的公告	2019 年 06 月 11 日	巨潮资讯网

十三、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。

十四、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。

报告期内,我司对中交置业有限公司所属项目进行托管。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

(2) 承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生日期（协 议签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
苏州中交路劲地产 有限公司	2017年10 月30日	107,800	2017年11月11日	78,400	连带责任保证	36个月	否	否
佛山香颂置业有限 公司	2018年08 月28日	82,000	2018年09月21日	64,500	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21日	44,500	连带责任保证	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	77,000	连带责任保 证;抵押	18个月	否	否
昆明中交金盛置业 有限公司	2018年12 月11日	32,760	2019年05月24日	26,877.76	连带责任保 证;抵押	36个月	否	否
中交世贸（北京） 置业有限公司	2019年05 月28日	136,800	2019年06月14日	126,000	连带责任保 证;质押	18个月	否	否
中交高新科技产业 发展有限公司	2019年06 月11日	2,700			连带责任保证	118个月		是
四川雅恒房地产开 发有限公司	2019年06 月26日	26,235			连带责任保证	36个月		是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			165,735	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）				152,877.76
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			543,295	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）				417,277.76

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生日期（协 议签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
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	7,500	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2019年03月28日	40,000	2019年04月02日	40,000	连带责任保证	36个月	否	是
中交（宁波）置业有限公司	2016年12月30日	75,600	2017年01月24日	0	连带责任保证	24个月	是	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年03月17日	55,000	2018年03月20日	0	连带责任保证	36个月	是	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年11月27日	35,000	2018年11月29日	35,000	连带责任保证	36个月	否	是
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2018年12月27日	48,000	2019年01月04日	48,000	连带责任保证	36个月	否	是
中交（天津）置业有限公司	2019年04月30日	70,000	2019年04月30日	38,300	连带责任保证	24个月	否	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年02月12日	0	连带责任保证	24个月	是	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年03月27日	0	连带责任保证	24个月	是	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年05月11日	0	连带责任保证	24个月	是	否
惠州中交地产开发有限公司	2018年01月17日	20,400	2018年08月17日	0	连带责任保证	24个月	是	否
中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2018年07月23日	40,000	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
中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2019年01月01日	7,000	连带责任保证	36个月	否	否

中交（嘉兴）置业有限公司	2018年07月20日	65,000	2019年01月21日	3,000	连带责任保证	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年03月17日	50,000	2018年08月29日	28,000	连带责任保证	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	7,000	连带责任保证	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	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	6,500	连带责任保证	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	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	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	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2019年01月01日	5,000	连带责任保证	36个月	否	否
中房（南京）地产有限公司	2018年08月30日	134,000	2019年03月12日	6,400	连带责任保证	36个月	否	否
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2019年03月20日	40,000			连带责任保证	36个月		否
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	2019年04月30日	16,800			连带责任保证	48个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			166,800	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				147,700
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			701,800	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				367,400
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	14,250	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	29,995	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

报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	77,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	74,245
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)	332,535	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	300,577.76
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,322,095	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	858,922.76
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	375.48%		
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)	775,922.76		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	744,546.22		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	858,922.76		

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、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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

(2) 半年度精准扶贫概要

我司为积极履行社会责任，回馈社会，在2019年5月向云南省怒江州泸水市进行扶贫捐赠188万元人民币。

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

(4) 后续精准扶贫计划

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

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

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

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

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

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

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

	总股本（股）	2018年度每股收益（元）	2018年末每股净资产（元）
变动前	445,790,827	1.82	5.12
变动后	534,948,992	1.51	4.27

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,759		报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限售 条件的普通 股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团 有限公司	国有法人	53.32%	285,228,422	47538070		285,228,422		
重庆渝富资产 经营管理集团 有限公司	国有法人	10.69%	57,161,237	9526873		57,161,237	质押	21,834,000
湖南华夏投资 集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	29,696,224	4949371		29,696,224	质押	12,900,000
西安紫薇地产 开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119	2999353		17,996,119		
彭程	境内自然人	1.64%	8,787,420	1464570		8,787,420		
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000			2,400,000		
张丕	境内自然人	0.45%	2,400,000			2,400,000		
魏素民	境内自然人	0.40%	2,145,180			2,145,180		
冯洪燕	境内自然人	0.39%	2,088,240			2,088,240		
北京石煜扬帆 投资管理有限 公司	境内非国有法人	0.33%	1,778,046			1,778,046		
战略投资者或一般法人因配售新	不适用							

股成为前 10 名普通股股东的情况 (如有)(参见注 3)			
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 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中交房地产集团有限公司	285,228,422	人民币普通股	285,228,422
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	57,161,237	人民币普通股	57,161,237
湖南华夏投资集团有限公司	29,696,224	人民币普通股	29,696,224
西安紫薇地产开发有限公司	17,996,119	人民币普通股	17,996,119
彭程	8,787,420	人民币普通股	8,787,420
屈月莲	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
张丕	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
魏素民	2,145,180	人民币普通股	2,145,180
冯洪燕	2,088,240	人民币普通股	2,088,240
北京石煜扬帆投资管理有限公司	1,778,046	人民币普通股	1,778,046
前 10 名无限售条件普通股股东之 间,以及前 10 名无限售条件普通 股股东和前 10 名普通股股东之间 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 业务股东情况说明(如有)(参见 注 4)	彭程通过信用证券账户持有 8,787,420 股,合计持有 8,787,420 股。		

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

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。

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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

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
耿忠强	总裁	辞职	2019 年 07 月 09 日	因工作原因辞职
耿忠强	董事	辞职	2019 年 08 月 15 日	因工作原因辞职
李永前	总裁	聘任	2019 年 07 月 22 日	经公司第八届董事会第十七次会议审议通过聘任
李永前	董事	选举	2019 年 08 月 15 日	经公司 2019 年第十次临时股东大会选举
周冬	副总裁	聘任	2019 年 06 月 25 日	经公司第八届董事会第十六次会议审议通过聘任
高慎豪	副总裁	聘任	2019 年 06 月 25 日	经公司第八届董事会第十六次会议审议通过聘任

第九节 公司债相关情况

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

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中房地产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中房债	112263	2015 年 08 月 12 日	2020 年 08 月 12 日	70,000	4.22%	单利按年计息，不计复利；按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 中房债	112410	2016 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 06 日	47,000	3.69%	单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 中房私	118542	2016 年 03 月 11 日	2019 年 03 月 11 日	0	0.00%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券附债券发行后第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 中房 02	118858	2016 年 09 月 13 日	2019 年 09 月 13 日	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。
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司	19 中交 01	114438	2019 年 02 月 20 日	2022 年 02 月 20 日	70,000	4.87%	按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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	报告期内，公司对“16 中房私”进行了兑付及付息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	不适用						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	华融证券股份 有限公司	办公地址	北京市朝阳区 朝阳门北大街 18号中国人保 寿险大厦	联系人	张昕艺	联系人电话	010-85556450
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 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	<p>15 中房债募集资金净额为 68,970 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 20,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司开发建设；48,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司归还原借款及开发建设，剩余募集资金用于总部补充流动资金，符合债券募集说明书约定。</p> <p>16 中房债募集资金净额为 46,318.5 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 30,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司开发建设；17,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司归还原借款及开发建设，符合债券募集说明书约定。</p> <p>16 中房私募集资金净额为 99,130 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 56411.62 万元募集资金用于归还总部原有借款；41,400 万元用于重庆中交西南置业有限公司的投资建设，符合债券募集说明书约定。</p> <p>16 中房 02 募集资金净额为 99,300 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 53,258.16 万元用于收购中房苏州地产有限公司的 30% 股权；26,000 万元用于投资宁波项目；20,000 万元用于投资南京项目，符合债券募集说明书约定。</p> <p>19 中交 01 募集资金净额为 69,778.5 万元，截至报告期末，募集资金已使用完毕，用于偿还 16 中房私本金及利息，符合债券募集说明书的约定。</p>
期末余额（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

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

为AAA。

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

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人根据《公司债券受托管理人职业行为准则》中受托管理人权利与义务要求，持续关注发行人资信状况并出具年度受托报告和临时受托报告。报告期内，受托人共出具4份债券项目年度受托管理报告和3份公司债券项目临时受托管理报告，内容涵盖发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的20%、发行人信用评级等重大事项。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.45	1.43	0.02
资产负债率	90.38%	89.48%	增加 0.90 个百分点
速动比率	0.35	0.49	-0.14
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.84	1.61	-47.83%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0
利息偿付率	100.00%	100.00%	0

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

本期 EBITDA 利息保障倍数减少较多主要系本期利润总额较上年同期减少较多，导致息税折旧摊销前利润减少所致。

九、公司逾期未偿还债项

适用 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、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。

十一、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62.90亿元，使用26.08亿元，偿还银行贷款3.96亿元。

十二、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。

十三、报告期内发生的重大事项

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

十四、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上半年度结束之日起 2 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

是 否

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

合并资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2019年6月30日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	4,097,072,190.12	6,197,272,575.71	6,197,272,575.71
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	75,736,271.02	89,139,614.48	89,234,533.70
应收款项融资			
预付款项	793,114,716.58	989,179,924.52	989,179,924.52
其他应收款	3,277,281,538.13	4,198,748,234.67	4,208,092,644.44
其中：应收利息		246,265,151.90	246,983,619.30
应收股利			
存货	31,171,339,100.90	24,582,989,441.63	24,582,989,441.63
持有待售资产	54,656,967.31		
一年内到期的非流动资产	4,991,500.00	64,889,500.00	65,000,000.00
其他流动资产	1,725,754,062.68	1,289,575,951.44	1,289,575,951.44
流动资产合计	41,199,946,346.74	37,411,795,242.45	37,421,345,071.44
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			45,500,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	2,525,753,850.89	1,148,805,051.14	1,157,717,753.01
长期股权投资	1,122,131,821.65	882,819,494.49	882,819,494.49
其他权益工具投资	52,794,783.11	52,794,783.11	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	368,172,514.78	378,494,935.30	378,494,935.30
固定资产	54,672,580.14	57,522,365.42	57,522,365.42
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	5,909,644.90	6,250,635.75	6,250,635.75
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	36,404,616.46	41,593,910.31	41,593,910.31
递延所得税资产	353,543,100.79	243,148,654.14	238,541,379.17
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,519,382,912.72	2,811,429,829.66	2,808,440,473.45
资产总计	45,719,329,259.46	40,223,225,072.11	40,229,785,544.89

合并资产负债表（续）

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2019年6月30日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,420,415,873.98	3,431,803,092.38	3,431,803,092.38
预收款项	17,905,485,613.74	16,590,759,366.23	16,590,759,366.23
应付职工薪酬	48,984,227.46	103,698,719.81	103,698,719.81
应交税费	609,169,327.49	782,004,557.20	782,004,557.20
其他应付款	1,440,948,993.61	1,911,407,920.09	1,911,407,920.09
其中：应付利息		89,576,041.42	89,576,041.42
应付股利	96,544,132.50	96,544,132.50	96,544,132.50
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,863,707,678.76	3,310,382,598.38	3,310,382,598.38
其他流动负债	29,609,099.15	9,771,939.38	9,771,939.38
流动负债合计	28,318,320,814.19	26,139,828,193.47	26,139,828,193.47
非流动负债：			
长期借款	6,949,306,945.97	6,504,592,287.02	6,504,592,287.02
应付债券	1,860,681,670.09	1,162,345,626.46	1,162,345,626.46
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	4,094,992,628.56	2,146,967,025.58	2,146,967,025.58
长期应付职工薪酬	541,834.03	355,847.50	355,847.50
预计负债	1,129,577.51	1,482,321.88	1,482,321.88
递延收益	3,089,947.70	3,226,603.47	3,226,603.47
递延所得税负债	92,668,912.45	41,946,299.39	40,122,603.61
其他非流动负债	410,264.14	410,264.14	410,264.14
非流动负债合计	13,002,821,780.45	9,861,326,275.44	9,859,502,579.66
负债合计	41,321,142,594.64	36,001,154,468.91	35,999,330,773.13
股东权益：			
股本	534,948,992.00	445,790,827.00	445,790,827.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	221,322,602.83	221,133,504.99	221,133,504.99
减：库存股			
其他综合收益	-53,228,912.67	-53,228,912.67	
专项储备			
盈余公积	106,316,363.94	106,316,363.94	100,910,324.07
一般风险准备			
未分配利润	1,478,171,759.92	1,559,103,895.76	1,517,152,249.59
归属于母公司股东权益合计	2,287,530,806.02	2,279,115,679.02	2,284,986,905.65
少数股东权益	2,110,655,858.80	1,942,954,924.18	1,945,467,866.11
股东权益合计	4,398,186,664.82	4,222,070,603.20	4,230,454,771.76
负债和股东权益总计	45,719,329,259.46	40,223,225,072.11	40,229,785,544.89

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并利润表

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,747,648,532.56	4,623,114,344.08
其中：营业收入	1,747,648,532.56	4,623,114,344.08
二、营业总成本	1,382,169,603.20	3,978,438,370.74
其中：营业成本	1,066,869,268.25	3,371,592,499.26
税金及附加	105,098,640.35	364,348,033.12
销售费用	85,159,799.41	107,668,958.85
管理费用	135,046,222.15	141,681,894.09
研发费用		
财务费用	-10,004,326.96	-6,853,014.58
其中：利息费用	174,987,986.48	135,044,331.99
利息收入	185,868,341.31	142,789,918.77
加：其他收益	386,935.44	38,822,984.98
投资收益（损失以“-”号填列）	-66,237,065.06	215,408,347.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-66,237,065.06	-87,734,578.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,762,268.85	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		227,166.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	31,926.50	245,711.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	297,898,457.39	899,380,183.59
加：营业外收入	739,637.45	1,152,994.87
减：营业外支出	2,654,645.67	2,325,251.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	295,983,449.17	898,207,927.05
减：所得税费用	86,756,841.75	214,316,949.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	209,226,607.42	683,890,977.08
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	209,226,607.42	683,890,977.08
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	92,926,286.29	541,437,171.79
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	116,300,321.13	142,453,805.29
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
3、其他权益工具投资公允价值变动		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
5、其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8、外币财务报表折算差额		
9、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	209,226,607.42	683,890,977.08
归属于母公司股东的综合收益总额	92,926,286.29	541,437,171.79
归属于少数股东的综合收益总额	116,300,321.13	142,453,805.29
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.17	1.01
（二）稀释每股收益（元/股）	0.17	1.01

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并现金流量表

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,262,689,542.67	7,378,249,542.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	381,231,496.09	911,892,670.76
经营活动现金流入小计	3,643,921,038.76	8,290,142,212.76
购买商品、接受劳务支付的现金	5,783,917,097.85	3,167,727,045.52
支付给职工以及为职工支付的现金	200,107,979.37	193,964,877.08
支付的各项税费	978,797,071.96	1,143,115,732.55
支付其他与经营活动有关的现金	370,846,597.00	1,023,498,141.14
经营活动现金流出小计	7,333,668,746.18	5,528,305,796.29
经营活动产生的现金流量净额	-3,689,747,707.42	2,761,836,416.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,584,474,310.03	1,464,327,818.71
取得投资收益收到的现金	175,471,807.45	59,382,630.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,330.00	7,342,220.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		389,106,161.57
投资活动现金流入小计	1,759,969,447.48	1,920,158,831.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,613,636.50	8,403,886.76
投资支付的现金	2,289,035,639.96	1,407,860,095.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,989,603.89	74,524,400.11
投资活动现金流出小计	2,296,638,880.35	1,490,788,381.87
投资活动产生的现金流量净额	-536,669,432.87	429,370,449.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	65,230,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	65,230,000.00	
取得借款收到的现金	8,774,181,103.00	4,823,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,500,000.00	10,400,000.00
筹资活动现金流入小计	8,844,911,103.00	4,834,390,000.00
偿还债务支付的现金	5,972,034,057.89	6,510,664,907.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	492,093,672.98	644,282,389.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,829,386.51	
支付其他与筹资活动有关的现金	92,976,237.54	43,505,065.13
筹资活动现金流出小计	6,557,103,968.41	7,198,452,361.99
筹资活动产生的现金流量净额	2,287,807,134.59	-2,364,062,361.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,938,610,005.70	827,144,503.68
加：期初现金及现金等价物余额	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18
六、期末现金及现金等价物余额	3,342,827,974.56	5,088,629,803.86

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

合并股东权益变动表

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额													少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	445,790,827.00				221,133,504.99				100,910,324.07		1,517,152,249.59		2,284,986,905.65	1,945,467,866.11	4,230,454,771.76
加：会计政策变更									5,406,039.87		41,951,646.17		-5,871,226.63	-2,512,941.93	-8,384,168.56
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	445,790,827.00				221,133,504.99				106,316,363.94		1,559,103,895.76		2,279,115,679.02	1,942,954,924.18	4,222,070,603.20
三、本年年末余额(减：以“+”号填列)	89,158,165.00				189,097.84						-80,932,135.84		8,415,127.00	167,700,934.62	176,116,061.62
(一) 综合收益总额											92,926,286.29		92,926,286.29	116,300,321.13	209,226,607.42
(二) 股东投入和减少资本					189,097.84								189,097.84	65,230,000.00	65,419,097.84
1、股东投入的普通股														65,230,000.00	65,230,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本															
3、股份支付计入股东权益的金额															
4、其他					189,097.84								189,097.84		189,097.84
(三) 利润分配											-173,858,422.13		-84,700,257.13	-13,829,386.51	-98,529,643.64
1、提取盈余公积															
2、提取一般风险准备															
3、对股东的分配	89,158,165.00										-173,858,422.13		-84,700,257.13	-13,829,386.51	-98,529,643.64
4、其他															
(四) 股东权益内部结转															
1、资本公积转增资本(或股本)															
2、盈余公积转增资本(或股本)															
3、盈余公积弥补亏损															
4、设定受益计划变动额结转留存收益															
5、其他综合收益结转留存收益															
6、其他															
(五) 专项储备															
1、本期提取															
2、本期使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额	534,948,992.00				221,322,602.83				106,316,363.94		1,478,171,759.92		2,287,530,806.02	2,110,655,858.80	4,398,186,664.82

合并股东权益变动表（续）

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	148,596,942.00				-1,064,726,039.00				5,647,407.30		320,510,283.71	-589,971,405.99	271,612,287.91	-318,359,118.08
（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					-1,064,726,039.00						-80,573,902.34	-1,145,299,941.34	169,987,068.58	-975,312,872.76
1、股东投入的普通股													-197,794,057.11	-197,794,057.11
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他					-1,064,726,039.00						-80,573,902.34	-1,145,299,941.34	367,781,125.69	-777,518,815.65
（三）利润分配	148,596,942.00								5,647,407.30		-408,785,169.50	-254,540,820.20	-240,597,217.48	-495,138,037.68
1、提取盈余公积									5,647,407.30		-5,647,407.30			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配	148,596,942.00										-303,137,762.20	-154,540,820.20	-240,597,217.48	-395,138,037.68
4、其他											-100,000,000.00	-100,000,000.00		-100,000,000.00
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	445,790,827.00				221,133,504.99				100,910,324.07		1,517,152,249.59	2,284,986,905.65	1,945,467,866.11	4,230,454,771.76

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

资产负债表

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2019年6月30日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	340,265,797.45	678,670,367.47	678,670,367.47
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	55,810.45	62,011.61	62,011.61
应收款项融资			
预付款项	532,303,180.87	3,525,237.44	3,525,237.44
其他应收款	6,533,212,846.93	3,402,310,076.51	3,401,422,099.75
其中：应收利息		78,554,076.48	78,690,733.24
应收股利	182,000,000.00	182,000,000.00	182,000,000.00
存货			
持有待售资产	10,000,000.00		
一年内到期的非流动资产		681,000,000.00	681,000,000.00
其他流动资产	747,977.95	761,320.14	761,320.14
流动资产合计	7,416,585,613.65	4,766,329,013.17	4,765,441,036.41
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,013,784,980.85	1,271,445,641.14	1,276,119,753.01
长期股权投资	4,879,972,308.05	4,737,829,786.27	4,737,829,786.27
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	3,665,575.32	4,165,755.55	4,165,755.55
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4,208,373.87	4,205,803.90	4,205,803.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,869,167.90	5,760,576.86	5,760,576.86
递延所得税资产	106,700,916.83	65,834,941.53	64,888,407.75
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,011,201,322.82	6,089,242,505.25	6,092,970,083.34
资产总计	13,427,786,936.47	10,855,571,518.42	10,858,411,119.75

资产负债表（续）

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2019年6月30日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	675,926.51	725,242.47	725,242.47
应付职工薪酬	13,247,237.48	23,590,039.48	23,590,039.48
应交税费	916,769.01	13,554,791.48	13,554,791.48
其他应付款	4,621,987,181.64	4,492,361,915.14	4,492,361,915.14
其中：应付利息		68,012,276.26	68,012,276.26
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00	2,874,750.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,529,316,421.60	1,844,943,867.71	1,844,943,867.71
其他流动负债	13,864,949.96	552,888.57	552,888.57
流动负债合计	7,180,008,486.20	6,375,728,744.85	6,375,728,744.85
非流动负债：			
长期借款	731,600,000.00	276,200,000.00	276,200,000.00
应付债券	1,860,681,670.09	1,162,345,626.46	1,162,345,626.46
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	1,700,534,101.89	937,677,110.69	937,677,110.69
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	40,701,937.02	18,637,361.23	18,637,361.23
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,333,517,709.00	2,394,860,098.38	2,394,860,098.38
负债合计	11,513,526,195.20	8,770,588,843.23	8,770,588,843.23
股东权益：			
股本	534,948,992.00	445,790,827.00	445,790,827.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44	1,248,585,159.44
减：库存股			
其他综合收益	-56,900,000.00	-56,900,000.00	
专项储备			
盈余公积	105,106,260.71	105,106,260.71	99,700,220.84
一般风险准备			
未分配利润	82,520,329.12	342,400,428.04	293,746,069.24
股东权益合计	1,914,260,741.27	2,084,982,675.19	2,087,822,276.52
负债和股东权益总计	13,427,786,936.47	10,855,571,518.42	10,858,411,119.75

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

利润表

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,687,535.50	2,200,296.76
减：营业成本	714,771.06	570,032.20
税金及附加	270,785.61	474,864.96
销售费用		
管理费用	39,120,910.33	45,875,151.06
研发费用		
财务费用	35,906,818.93	-2,212,961.89
其中：利息费用	246,636,967.36	159,641,450.11
利息收入	210,660,915.08	161,894,543.07
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-29,617,478.22	-35,193,828.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,617,478.22	-35,193,828.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,000,152.35	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		122,281.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-102,943,076.30	-77,578,336.67
加：营业外收入		7,928.78
减：营业外支出	1,880,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-104,823,076.30	-77,570,407.89
减：所得税费用	-18,801,399.51	-10,612,573.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-86,021,676.79	-66,957,833.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-86,021,676.79	-66,957,833.99
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		
3、其他权益工具投资公允价值变动		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
5、其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8、外币财务报表折算差额		
9、其他		
六、综合收益总额	-86,021,676.79	-66,957,833.99

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

现金流量表

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,437,422,849.45	540,503,660.41
经营活动现金流入小计	1,437,422,849.45	540,503,660.41
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	38,599,321.44	42,150,051.93
支付的各项税费	14,751,776.10	157,070,146.34
支付其他与经营活动有关的现金	1,068,843,916.66	590,677,346.14
经营活动现金流出小计	1,122,195,014.20	789,897,544.41
经营活动产生的现金流量净额	315,227,835.25	-249,393,884.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,572,786,035.03	1,879,922,794.10
取得投资收益收到的现金	126,543,444.00	76,552,388.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,699,329,479.03	1,956,475,182.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,416,448.98	2,713,433.27
投资支付的现金	4,936,648,068.69	1,345,090,095.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,938,064,517.67	1,347,803,528.27
投资活动产生的现金流量净额	-2,238,735,038.64	608,671,653.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,661,985,000.00	3,253,000,000.00
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	6,661,985,000.00	3,253,500,000.00
偿还债务支付的现金	4,823,100,000.00	3,233,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	248,160,749.09	268,471,684.43
支付其他与筹资活动有关的现金	5,621,617.54	3,117,078.13
筹资活动现金流出小计	5,076,882,366.63	3,505,088,762.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,585,102,633.37	-251,588,762.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-338,404,570.02	107,689,007.41
加：期初现金及现金等价物余额	677,669,697.98	268,013,987.60
六、期末现金及现金等价物余额	339,265,127.96	375,702,995.01

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

股东权益变动表

2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续 债	其 他								
一、上年年末余额	445,790,827.00				1,248,585,159.44				99,700,220.84		293,746,069.24	2,087,822,276.52
加：会计政策变更							-56,900,000.00		5,406,039.87		48,654,358.80	-2,839,601.33
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	445,790,827.00				1,248,585,159.44		-56,900,000.00		105,106,260.71		342,400,428.04	2,084,982,675.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	89,158,165.00										-259,880,098.92	-170,721,933.92
（一）综合收益总额											-86,021,676.79	-86,021,676.79
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配	89,158,165.00										-173,858,422.13	-84,700,257.13
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配	89,158,165.00										-173,858,422.13	-84,700,257.13
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	534,948,992.00				1,248,585,159.44		-56,900,000.00		105,106,260.71		82,520,329.12	1,914,260,741.27

股东权益变动表（续）
2019 年 1-6 月

编制单位：中交地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先 股	永续 债	其 他								
一、上年年末余额	297,193,885.00				1,457,034,554.11				94,052,813.54		546,057,165.76	2,394,338,418.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	297,193,885.00				1,457,034,554.11				94,052,813.54		546,057,165.76	2,394,338,418.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	148,596,942.00				-208,449,394.67			5,647,407.30			-252,311,096.52	-306,516,141.89
（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					-208,449,394.67							-208,449,394.67
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他					-208,449,394.67							-208,449,394.67
（三）利润分配	148,596,942.00							5,647,407.30			-308,785,169.50	-154,540,820.20
1、提取盈余公积								5,647,407.30			-5,647,407.30	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配	148,596,942.00										-303,137,762.20	-154,540,820.20
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	445,790,827.00				1,248,585,159.44			99,700,220.84			293,746,069.24	2,087,822,276.52

法定代表人：李永前

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：陈少国

中交地产股份有限公司

2019 年 1-6 月财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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

公司成立于 1993 年 2 月 3 日, 设立时公司股本为人民币 5,000 万元。1997 年 4 月经中国证监会证监发字[1997]119 号文和证监发字[1997]120 号文批准, 公司在深圳证券交易所发行普通股 1,000 万股, 每股面值人民币 1 元, 发行后股本总额人民币 6,000 万元。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2019 年 6 月，公司实施利润分配方案，按本公司总股本 445,790,827 股为基数，每 10 股派送 1.90 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。派送完成后，本公司股本变更为人民币 534,948,992.00 元。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 8 月 28 日决议批准报出。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司纳入合并范围的子（孙）公司共 40 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上年年末增加 4 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及所属公司主要从事房地产开发及经营业务。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 6 月 30 日的财务状况及

2019 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发及经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、25“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、30“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担

的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，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，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本

公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

9、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计

提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

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

（2）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

10、 应收款项

本公司应收款项包括应收账款、其它应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

除基于单项为基础评估逾期信用损失之外，本公司以账龄组合及逾期账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失，详细信息，参见附注六、2、4 及 10。

11、 存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品于领用时按一次摊销法。

12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流

动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位实施控制、共同控制或具有重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关

的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的

当期损益。

14、投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物				
其中：钢结构房屋	平均年限法	30	0.00	3.33
钢筋混凝土结构房屋	平均年限法	30	0.00	3.33
其他房屋及建筑物	平均年限法	20	0.00	5

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	平均年限法	5	0.00	20
运输设备	平均年限法	5	0.00	20
电子及办公设备	平均年限法	3-5	0.00	20.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。

（5）其他说明

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

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

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

19、长期待摊费用

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

20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

22、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

23、维修基金核算方法

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

24、质量保证金核算方法

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。

25、收入

（1）商品销售收入

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

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并办理房屋交付手续时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

②出租物业收入确认方法

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

③其他业务收入确认方法

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务

交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

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

（3）让渡资产使用权

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

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

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

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

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

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

29、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司第八届董事会第十一次会议于 2019 年 4 月 29 日决议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评

估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	89,234,533.70	应收账款	摊余成本	89,139,614.48
应收利息	摊余成本	246,983,619.30	应收利息	摊余成本	246,265,151.90
其他应收款	摊余成本	3,961,109,025.14	其他应收款	摊余成本	3,952,483,082.77
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	45,500,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,794,783.11
长期应收款	摊余成本	1,222,717,753.01	长期应收款	摊余成本	1,213,694,551.14

b、对公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	62,011.61	应收账款	摊余成本	62,011.61
应收利息	摊余成本	78,690,733.24	应收利息	摊余成本	78,554,076.48
其他应收款	摊余成本	3,140,731,366.51	其他应收款	摊余成本	3,141,756,000.03
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）		其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入	

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
融资产	益工具)		具投资	其他综合收益	
长期应收款	摊余成本	1,957,119,753.01	长期应收款	摊余成本	1,952,445,641.14

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款账面余额	89,453,359.69			89,453,359.69
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备			313,745.21	313,745.21
按新金融工具准则列示的余额				89,139,614.48
应收利息账面余额	246,983,619.30			246,983,619.30
重新计量：预计信用损失准备			718,467.40	718,467.40
按新金融工具准则列示的余额				246,265,151.90
其他应收款账面余额	3,976,241,098.53			3,976,241,098.53
重新计量：预计信用损失准备			23,758,015.76	23,758,015.76
按新金融工具准则列示的余额				3,952,483,082.77
长期应收款账面余额	1,222,717,753.01			1,222,717,753.01
重新计量：预计信用损失准备			9,023,201.87	9,023,201.87
按新金融工具准则列示的余额				1,213,694,551.14
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	45,500,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		45,500,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他权益工具投资	—			

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
加：自可供出售金融资产（原准则） 转入		45,500,000.00		45,500,000.00
重新计量：按公允价值重新计量			7,294,783.11	7,294,783.11
按新金融工具准则列示的余额				52,794,783.11

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款账面余额	280,837.60			280,837.60
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备			218,825.99	218,825.99
按新金融工具准则列示的余额				62,011.61
应收利息账面余额	78,690,733.24			78,690,733.24
重新计量：预计信用损失准备			136,656.76	136,656.76
按新金融工具准则列示的余额				78,554,076.48
其他应收款账面余额	3,154,114,698.28			3,154,114,698.28
重新计量：预计信用损失准备			12,358,698.25	12,358,698.25
按新金融工具准则列示的余额				3,141,756,000.03
长期应收款账面余额	1,957,119,753.01			1,957,119,753.01
重新计量：预计信用损失准备			4,674,111.87	4,674,111.87
按新金融工具准则列示的余额				1,952,445,641.14
以公允价值计量且其变动计入其他综合 收益：				
可供出售金融资产（原准则）				
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				—
其他权益工具投资	—			

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
加：自可供出售金融资产（原准则）转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	218,825.99		94,919.22	313,745.21
应收利息减值准备			718,467.40	718,467.40
其他应收款减值准备	15,132,073.39		8,625,942.37	23,758,015.76
长期应收款减值准备			9,023,201.87	9,023,201.87
可供出售的金融资产减值准备	59,300,000.00		-59,300,000.00	

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	218,825.99			218,825.99
应收利息减值准备			136,656.76	136,656.76
其他应收款减值准备	13,383,331.77		-1,024,633.52	12,358,698.25
长期应收款减值准备			4,674,111.87	4,674,111.87
可供出售的金融资产减值准备	56,900,000.00		-56,900,000.00	

D、对 2019 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	1,517,152,249.59	100,910,324.07	
1、将可供出售金融资产重分类为其他	52,830,000.00	5,870,000.00	-53,228,912.67

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
权益工具投资并重新计量			
2、应收款项减值的重新计量	-10,878,353.83	-463,960.13	
2019年1月1日	1,559,103,895.76	106,316,363.94	-53,228,912.67

②其他会计政策变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化外，公司对财务报表格式进行以下主要变动：

A、资产负债表：

- a、将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目；
- b、将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目；
- c、增加“应收款项融资项目”项目。

B、利润表：

- a、将“资产减值损失”、“信用减值损失”项目位置移至“公允价值变动收益”之后；
- b、将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”；
- c、将利润表“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”项目；
- d、增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”。

C、现金流量表：

现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列。

D、所有者权益变动表：

明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的填列口径，“其他权益工具持有者投入资本”项目，反映企业发行在外的除普通股以外分类为权益工具的金融工具持有者投入资本的金额。

执行上述新财务报表格式仅影响财务报表的列报项目，对公司总资产、负债总额、净资产及净利润无影响。

(2) 会计估计变更

本公司 2019 年 1-6 月无其他应披露的会计估计变更事项。

30、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）投资性房地产与存货的划分

本公司建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金或资本增值。本公司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，而用于赚取租金或资本增值的物业转入投资性房地产。

（2）投资性房地产与自用房地产的划分

本公司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。本公司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，本公司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公司持有的其他资产。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，本公司对该部分单独核算。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。本公司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。

（3）金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本公司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。

（5）除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本公司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。

(6) 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。

(7) 土地增值税

本公司须缴纳土地增值税。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。

(8) 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，该等成本需要本公司管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本公司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。

(9) 固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

本公司对固定资产、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。本公司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。资产使用寿命是本公司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。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>2016年4月30日之前取得施工许可证的房地产开发项目按简易征收方法，采用5%的征收率缴纳增值税，之后取得施工许可证的项目按应税收入9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；</p> <p>子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“深圳中住”）电费收入按13%的税率、物业管理收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；</p> <p>水费按照应税收入3%并扣除当期支付的水费差额简易征收；停车管理费按照应税收入3%简易征收；租赁收入按照应税收入5%采用简易办法征收；</p> <p>下属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</p>

税种	具体税率情况
	计缴。
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%、15%计缴。本公司之孙公司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%。
房产税	房产原值*70%*1.2%计缴或房产租赁按租金收入12%征收。
土地增值税	按照增值额采用超率累进税率。本公司之孙公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%。根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。

2、税收优惠及批文

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，本公司之子公司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。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“期末”指 2019 年 6 月 30 日，“上年年末”指 2018 年 12 月 31 日，“本期”指 2019 年 1-6 月，“上期”指 2018 年 1-6 月。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	110,257.04	118,911.47
银行存款	4,096,927,412.61	6,197,119,143.77
其他货币资金	34,520.47	34,520.47
合 计	4,097,072,190.12	6,197,272,575.71
其中：存放在境外的款项总额		

于 2019 年 6 月 30 日，受到限制的货币资金为人民币 754,244,215.56 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 915,834,595.45 元），参见附注五、53。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	
其中：6 个月以内	5,697,079.11
7-12 个月	70,068,905.69
1 年以内小计	75,765,984.80
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	218,825.99
小 计	75,984,810.79
减：坏账准备	248,539.77
合 计	75,736,271.02

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	75,984,810.79	100.00	248,539.77	0.33	75,736,271.02
合 计	75,984,810.79	100.00	248,539.77	0.33	75,736,271.02

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	89,453,359.69	100.00	218,825.99	0.24	89,234,533.70

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	89,453,359.69	100.00	218,825.99	0.24	89,234,533.70

①按预期信用损失计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年6月30日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率	整个存续期预期信用损失
1年以内	5,690,755.39	0.52	29,713.78
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	5,909,581.38	4.21	248,539.77

(续)

账龄	2018年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率	整个存续期预期信用损失
1年以内	89,234,533.70		-
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	89,453,359.69	0.24	218,825.99

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	313,745.21	28,907.91	94,113.35		248,539.77
合计	313,745.21	28,907.91	94,113.35		248,539.77

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额重大应收账款汇总金额为 74,372,697.20 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 97.88%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 22,363.49 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	788,513,418.33	99.43	987,641,393.59	99.85
1 至 2 年	4,477,452.16	0.56	1,424,917.93	0.14
2 至 3 年	10,233.09	0.00	94,519.00	0.01
3 年以上	113,613.00	0.01	19,094.00	
合计	793,114,716.58	100.00	989,179,924.52	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 760,489,436.48 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 95.89%。

4、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		246,983,619.30
应收股利		
其他应收款	3,277,281,538.13	3,961,109,025.14
合计	3,277,281,538.13	4,208,092,644.44

(1) 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
应收关联方利息		246,983,619.30
合计		246,983,619.30

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	
其中：6 个月以内	737,242,407.19
7-12 个月	2,451,419,347.78
1 年以内小计	3,188,661,754.97
1 至 2 年	48,641,169.09
2 至 3 年	12,452,504.90
3 至 4 年	18,689,257.76
4 至 5 年	16,256,541.02
5 年以上	12,902,257.57
小 计	3,297,603,485.31
减：坏账准备	20,321,947.18
合 计	3,277,281,538.13

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款及借款	2,937,952,793.97	3,761,402,711.36
押金及保证金	155,567,676.25	185,542,674.49
关联方借款利息	146,398,635.17	
员工备用金及垫付职工款	444,920.60	613,245.07
其他	48,334,357.52	28,682,467.61
中交集团内部款项	8,528,296.89	
应收购房款	27,487.00	
待确认增值税	349,317.91	
小 计	3,297,603,485.31	3,976,241,098.53
减：坏账准备	20,321,947.18	15,132,073.39
合 计	3,277,281,538.13	3,961,109,025.14

③坏账准备计提情况

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2019 年 1 月 1 日余额	9,270,166.87	1,730,200.45	12,757,648.44	23,758,015.76
2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段	-61,932.10	61,932.10		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	414,040.17	415,709.28		829,749.45
本期转回	3,764,519.37	58,297.41	701,842.60	4,524,659.38
本期转销				
本期核销				
其他变动	258,841.35			258,841.35
2019 年 6 月 30 日余额	6,116,596.92	2,149,544.42	12,055,805.84	20,321,947.18

本期影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2019 年 1 月 1 日余额	3,955,459,515.74	8,023,934.35	12,757,648.44	3,976,241,098.53
2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段	-10,811,415.09	10,811,415.09		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转回第一阶段				
本期新增	221,139,755.64			221,139,755.64
终止确认	1,145,481,742.76	576,702.80	701,842.60	1,146,760,288.16
本期核销				
其他变动	246,982,919.30			246,982,919.30
2019 年 6 月 30 日余额	3,267,289,032.83	18,258,646.64	12,055,805.84	3,297,603,485.31

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	23,758,015.76	829,749.45	4,524,659.38		258,841.35	20,321,947.18
合计	23,758,015.76	829,749.45	4,524,659.38		258,841.35	20,321,947.18

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
昆明中交金盛置业有限公司	2,375,100.00	款项收回
商品房维修基金	701,842.60	款项收回
杭州康欣置业有限公司	390,341.95	款项收回
佛山香颂置业有限公司	395,980.42	款项收回
佛山中交房地产开发有限公司	297,957.30	款项收回
合计	4,161,222.27	——

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
佛山中交房地产开发有限公司	借款及利息	416,648,454.51	7-12 个月	12.63	708,302.37
中交富力（北京）置业有限公司	借款及利息	488,505,375.34	0-6 个月	14.81	830,459.14

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州康欣置业有限公司	借款及利息	569,394,844.88	7-12 个月	17.27	967,971.23
佛山香颂置业有限公司	借款及利息	290,570,435.18	7-12 个月	8.81	493,969.74
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	借款及利息	743,224,284.31	7-12 个月	22.54	1,263,481.29
合计	—	2,508,343,394.22	—	76.06	4,264,183.77

5、存货

(1) 存货明细情况

项目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	29,105,708,295.52	1,686,324,267.34		29,105,708,295.52
开发产品	2,077,635,467.29	134,887,315.05	12,004,661.91	2,065,630,805.38
合计	31,183,343,762.81	1,821,211,582.39	12,004,661.91	31,171,339,100.90

(续)

项目	上年年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	22,035,599,064.85	1,398,977,802.93		22,035,599,064.85
开发产品	2,559,395,038.69	206,063,922.46	12,004,661.91	2,547,390,376.78
合计	24,594,994,103.54	1,605,041,725.39	12,004,661.91	24,582,989,441.63

注：① 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 1,821,211,582.39 元，其中本期资本化金额为 306,479,642.42 元。

② 公司本期利息资本化率为 5.99%，上年利息资本化率为 5.43%。

③ 上述存货中用于借款抵押的存货期末账面价值 8,470,995,378.81 元，期初账面价值 7,035,190,968.77 元。详见“附注六、53 所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	上年年末数	期末数
------	------	--------	-------	-------	-----

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	上年年末数	期末数
长沙中房瑞致	2012年5月	2022年12月	6,897,480,000.00	477,661,661.19	555,052,094.33
重庆中交漫山	2015年12月	2021年12月	5,513,130,000.00	1,359,980,859.24	1,558,319,341.39
天津中交金梧桐花园	2016年6月	2019年3月	1,489,000,000.00	606,420,689.54	
天津美墅花园	2018年6月	2020年11月	552,000,000.00	276,263,201.22	322,483,046.67
重庆中交中央公园	2017年10月	2025年3月	18,024,000,000.00	5,113,932,336.20	5,373,504,242.40
温州中交御墅	2017年1月	2019年8月	1,500,000,000.00	1,245,563,133.99	1,258,967,618.60
南京中交荣域	2017年8月	2021年8月	3,568,000,000.00	1,712,979,948.64	1,865,808,395.64
苏州大河华章	2017年6月	2020年3月	2,544,270,000.00	1,746,029,638.21	1,912,081,985.96
苏州中交雅郡	2019年9月	2021年10月	1,762,070,000.00	836,051,402.96	900,434,786.16
惠州中交香颂花园	2017年7月	2019年12月	750,060,000.00	437,700,949.81	507,745,335.31
昆明中交锦绣雅郡	2017年9月	2019年12月	2,434,220,000.00	1,268,951,122.74	1,390,676,767.74
嘉兴中交四季美庐	2017年12月	2019年11月	1,691,370,000.00	1,150,002,560.60	1,252,862,260.31
宁波中交君玺府	2017年1月	2019年12月	2,640,000,000.00	2,190,978,167.29	2,334,772,749.69
慈溪中交月湖美庐	2017年12月	2019年11月	1,835,400,000.00	1,374,801,593.01	1,456,681,297.79
天津香颂理想花园	2018年10月	2021年5月	215,057,000.00	945,332,157.11	1,025,360,699.85
武汉中交香颂	2019年5月	2021年3月	810,980,000.00	192,499,862.33	259,105,668.44
海口海甸干休所合作 改造项目	待定	待定	205,000,000.00	14,136,603.57	14,819,662.53
北京和美酒店项目	2019年6月	2020年12月	2,771,090,000.00		866,448,801.94
宁波中交未来城	2018年8月	2022年5月	667,950,000.00	48,967,069.69	
杭州中交悦美庐	2019年3月	2021年1月	3,050,100,000.00	14,904,461.88	1,887,519,048.61
宁波中交美郡	2019年3月	2021年6月	732,397,274.00	409,949,086.07	446,282,131.12
杭州中交财富大厦	2016年12月	2019年12月	1,205,130,000.00	612,492,559.56	662,043,581.68
昆明美庐小区	待定	待定	3,696,840,000.00		1,821,788,512.82
宁波中交美庐钟公庙 地块项目	2019年5月	2022年2月	2,416,380,000.00		1,412,950,266.54
长沙中交雅颂美庐	2019年12月	待定	3,098,550,000.00		20,000,000.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	上年年末数	期末数
合 计				22,035,599,064.85	29,105,708,295.52

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
长沙中房瑞致小区	2018 年 12 月	332,439,688.36	1,326,827.75	236,416,402.20	97,350,113.91
长沙中房 F 联邦	2013 年 12 月	59,179,715.56		15,546,662.32	43,633,053.24
重庆中房那里	2017 年 1 月	87,948,517.55		3,273,958.35	84,674,559.20
重庆中交漫山	2018 年 12 月	889,943,152.75		334,691,417.26	555,251,735.49
天津金梧桐花园	2019 年 3 月	7,021,999.34	618,781,232.00	413,198,354.30	212,604,877.04
重庆中房千寻	2012 年 12 月	6,635,154.27		4,028,089.87	2,607,064.40
重庆中交中央公园	2018 年 12 月	283,663,926.40		19,550,670.31	264,113,256.09
苏州中交璟庭	2018 年 5 月	40,341,426.25		32,668,867.23	7,672,559.02
苏州中房颐园	2017 年 11 月	15,833,934.35	189,674.82		16,023,609.17
宜兴中交上东湾	2017 年 8 月	19,950,000.00		525,000.00	19,425,000.00
武汉中交江锦湾	2016 年 12 月	207,475,663.86		4,298,788.78	203,176,875.08
大丰中交美庐城	2017 年 10 月	150,119,146.44		4,605,136.67	145,514,009.77
青岛中交阳光屿岸	2018 年 12 月	169,258,721.14		33,273,758.68	135,984,962.46
石家庄中交财富中心	2018 年 5 月	289,583,992.42	19,800.00		289,603,792.42
合 计		2,559,395,038.69	620,317,534.57	1,102,077,105.97	2,077,635,467.29

(4) 存货跌价准备

项 目	年初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
开发产品	12,004,661.91				12,004,661.91
合 计	12,004,661.91				12,004,661.91

6、持有待售资产

项 目	期末账面价值
持有待售的处置组——宁波中交城市未来置业有限公司中的资产	
其中：货币资金	2,989,603.89

项 目	期末账面价值
其他应收款	696.50
存货	50,305,895.29
其他流动资产	196,937.23
固定资产	454,522.50
长期待摊费用	70,565.67
递延所得税资产	638,746.23
总 计	54,656,967.31

7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的长期应收款（附注六、10）	5,000,000.00	8,500.00	4,991,500.00
合 计	5,000,000.00	8,500.00	4,991,500.00

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的长期应收款（附注六、10）	65,000,000.00		65,000,000.00
合 计	65,000,000.00		65,000,000.00

8、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	1,317,106,067.54	1,038,550,749.88
待抵扣进项税	405,533,311.50	247,910,517.92
其他	3,114,683.64	3,114,683.64
合 计	1,725,754,062.68	1,289,575,951.44

9、可供出售金融资产

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			

项 目	上年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量的	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

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	期末余额			折现率区 间
	账面余额	减值准备	账面价值	
履约保证金	9,717,986.30	48,589.93	9,669,396.37	4.75
关联方借款	2,536,032,573.23	14,956,618.71	2,521,075,954.52	4.75
小 计	2,545,750,559.53	15,005,208.64	2,530,745,350.89	
减：一年内到期的长期应收款（附注六、7）	5,000,000.00	8,500.00	4,991,500.00	
合 计	2,540,750,559.53	14,996,708.64	2,525,753,850.89	—

(续)

项 目	上年年末余额			折现率区 间
	账面余额	减值准备	账面价值	
履约保证金	9,496,904.95		9,496,904.95	4.75
关联方借款	1,213,220,848.06		1,213,220,848.06	4.75
小 计	1,222,717,753.01		1,222,717,753.01	
减：一年内到期的长期应收款（附注六、7）	65,000,000.00		65,000,000.00	
合 计	1,157,717,753.01		1,157,717,753.01	—

(2) 减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019 年 1 月 1 日余额	9,023,201.87			9,023,201.87
2019 年 1 月 1 日长期应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	6,197,513.12			6,197,513.12
本期转回	675,128.90			675,128.90
本期转销				
本期核销				
其他变动	459,622.55			459,622.55
2019 年 6 月 30 日余额	15,005,208.64			15,005,208.64

11、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
佛山中交房地产开发有限公司	76,156,490.21			-5,078,582.23		
佛山香颂置业有限公司	72,194,259.95			-3,064,617.24		
中交富力（北京）置业有限公司	31,053,629.92			-5,559,362.00		
成都中交花源美庐置业有限公司	50,350,256.28			-7,532,824.97		

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
杭州康欣置业有限公司	1,914,851.09	95,000,000.00		-5,301,232.24		
长沙金地金泰置业有限公司	96,168,211.99			-7,297,599.77		
苏州中交路劲地产有限公司	318,223,259.45			-21,458,645.18		
常熟香缇苑房地产有限公司						
中交世茂（北京）置业有限公司		225,000,000.00		-1,580,367.51		
昆明中交金盛置业有限公司	49,898,295.31			-8,939,732.12		
中交城市更新（深圳）有限公司	8,999,395.12					
小 计	704,958,649.32	320,000,000.00		-65,812,963.26		
二、联营企业						
中交地产舟山有限公司	79,022,340.91			1,799,368.23		
四川雅恒房地产开发有限公司	98,838,504.26			-2,223,470.03		
首铸二号（东莞）房地产有限公司						
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司						
小 计	177,860,845.17			-424,101.80		
合 计	882,819,494.49	320,000,000.00		-66,237,065.06		

(续)

被投资单位	本期增减变动	期末余额	减值准备期末
-------	--------	------	--------

	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他	余额
一、合营企业				
佛山中交房地产开发有限 公司				71,077,907.98
佛山香颂置业有限公司				69,129,642.71
中交富力（北京）置业有限 公司				25,494,267.92
成都中交花源美庐置业有 限公司				42,817,431.31
杭州康欣置业有限公司				91,613,618.85
长沙金地金泰置业有限公 司				88,870,612.22
苏州中交路劲地产有限公 司				296,764,614.27
常熟香缇苑房地产有限公 司				
中交世茂（北京）置业有限 公司				223,419,632.49
昆明中交金盛置业有限公 司				40,958,563.19
中交城市更新（深圳）有限 公司				8,999,395.12
小 计				959,145,686.06
二、联营企业				
中交地产舟山有限公司	14,450,607.78			66,371,101.36
四川雅恒房地产开发有限 公司				96,615,034.23
首铸二号（东莞）房地产有 限公司				

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
东莞市万科中交中天创合 房地产有限公司					
小 计	14,450,607.78			162,986,135.59	
合 计	14,450,607.78			1,122,131,821.65	

12、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额
中交高新科技产业发展有限公司	52,294,783.11
重庆市金属材料股份有限公司	
东方人寿保险股份有限公司	
新疆金新信托投资有限公司	
深圳凌龙装饰股份有限公司	
万通投资控股股份有限公司	500,000.00
合 计	52,794,783.11

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期确 认的股 利收入	累计利得	累计损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	指定为以公允价值 计量且其变动计入 其他综合收益的原 因	其他综合收 益转入留存 收益的原因
中交高新科技产业 发展有限公司		7,294,783.11			战略投资需要	
重庆市金属材料股 份有限公司			100,000.00		战略投资需要	
东方人寿保险股份 公司			40,000,000.00		战略投资需要	
新疆金新信托投资			16,800,000.00		战略投资需要	

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
有限公司						
深圳凌龙装饰股份有限公司			2,400,000.00		战略投资需要	
万通投资控股股份有限公司					战略投资需要	
合计		7,294,783.11	59,300,000.00			

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	554,240,511.95	420,000.00	554,660,511.95
2、本期增加金额			
3、本期减少金额	1,284,178.52		1,284,178.52
4、期末余额	552,956,333.43	420,000.00	553,376,333.43
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	175,095,703.85	138,454.80	175,234,158.65
2、本期增加金额	9,120,382.46	7,038.60	9,127,421.06
计提或摊销	9,120,382.46	7,038.60	9,127,421.06
3、本期减少金额	89,179.06		89,179.06
4、期末余额	184,126,907.25	145,493.40	184,272,400.65
三、减值准备			
1、年初余额	931,418.00		931,418.00
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额	931,418.00		931,418.00

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
四、账面价值			
1、期末账面价值	367,898,008.18	274,506.60	368,172,514.78
2、年初账面价值	378,213,390.10	281,545.20	378,494,935.30

注：上述投资性房地产中用于借款抵押的情况详见“附注六 53、所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	3,140,520.24	尚未完成办理手续
土地使用权	274,506.60	尚未完成办理手续
合 计	3,415,026.84	

14、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	54,672,580.14	57,522,365.42
固定资产清理		
合 计	54,672,580.14	57,522,365.42

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	61,905,342.19	816,245.59	30,057,259.39	26,306,969.57	119,085,816.74
2、本期增加金额				2,341,717.80	2,341,717.80
购置				2,341,717.80	2,341,717.80
3、本期减少金额			350,766.70	493,826.99	844,593.69
处置或报废				280,877.00	280,877.00
其他			350,766.70	212,949.99	563,716.69
4、期末余额	61,905,342.19	816,245.59	29,706,492.69	28,154,860.38	120,582,940.85
二、累计折旧					
1、年初余额	21,353,790.11	227,757.78	21,174,873.79	15,865,919.60	58,622,341.28
2、本期增加金额	1,014,010.66	66,058.14	1,391,118.84	2,262,848.46	4,734,036.10

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合 计
计提	1,014,010.66	66,058.14	1,391,118.84	2,262,848.46	4,734,036.10
3、本期减少金额			70,153.32	316,973.39	387,126.71
处置或报废				277,932.52	277,932.52
其他			70,153.32	39,040.87	109,194.19
4、期末余额	22,367,800.77	293,815.92	22,495,839.31	17,811,794.67	62,969,250.67
三、减值准备					
1、年初余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
四、账面价值					
1、期末账面价值	37,296,865.38	522,429.67	7,210,653.38	9,642,631.71	54,672,580.14
2、年初账面价值	38,310,876.04	588,487.81	8,882,385.60	9,740,615.97	57,522,365.42

注：上述固定资产中用于借款抵押的情况详见“附注六、53、所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	3,863,012.40	793,233.03		3,069,779.37	雅景湾会所 102 房
合 计	3,863,012.40	793,233.03		3,069,779.37	

15、无形资产

项 目	软件	其他	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	13,071,595.39	26,000.00	13,097,595.39
2、本期增加金额	857,171.26		857,171.26
购置	857,171.26		857,171.26
3、本期减少金额	188,679.25		188,679.25

项 目	软件	其他	合 计
其他减少	188,679.25		188,679.25
4、期末余额	13,740,087.40	26,000.00	13,766,087.40
二、累计摊销			
1、年初余额	6,820,959.64	26,000.00	6,846,959.64
2、本期增加金额	1,009,482.86		1,009,482.86
计提	1,009,482.86		1,009,482.86
3、本期减少金额			
其他减少			
4、期末余额	7,830,442.50	26,000.00	7,856,442.50
三、减值准备			
四、账面价值			
1、期末账面价值	5,909,644.90		5,909,644.90
2、年初账面价值	6,250,635.75		6,250,635.75

16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少 金额	期末数
营销设施建造费	20,990,672.59	2,829,055.62	4,449,707.74		19,370,020.47
装修费用	12,572,429.59	1,376,278.00	1,305,497.20	70,565.67	12,572,644.72
融资顾问费	7,666,666.67		3,500,000.00		4,166,666.67
其他	364,141.46	62,075.47	130,932.33		295,284.60
合 计	41,593,910.31	4,267,409.09	9,386,137.27	70,565.67	36,404,616.46

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	21,716,870.69	5,423,447.28	10,090,776.99	2,522,694.25
公允价值变动	2,400,000.00	600,000.00		

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	496,111,944.40	123,472,719.37	416,560,637.35	95,455,004.47
未实现内部销售利润	655,293,927.71	149,369,410.92	529,302,648.62	117,836,505.62
已计提未支付的利息费用	126,683,853.48	31,670,963.37	68,496,912.56	17,124,228.14
已计提未缴纳的土地增值税	150,516,740.20	37,629,185.05		
其他	21,509,499.15	5,377,374.80	22,411,786.70	5,602,946.69
合 计	1,474,232,835.63	353,543,100.79	1,046,862,762.22	238,541,379.17

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	83,330,562.01	20,832,640.50	85,940,969.52	21,485,242.38
已计提未收取的利息收入	280,050,304.71	70,012,576.17	74,236,544.92	18,559,136.23
其他权益工具投资变动计入其他综合收益的公允价值变动	7,294,783.11	1,823,695.78		
其他			312,900.00	78,225.00
合 计	370,675,649.83	92,668,912.45	160,490,414.44	40,122,603.61

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	100,296,289.61	101,433,313.71
可抵扣亏损	144,448,153.03	113,565,247.65
合 计	244,744,442.64	214,998,561.36

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2019 年	12,474,859.87	12,920,970.02	

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2020 年	7,187,035.63	7,187,035.63	
2021 年	5,210,224.21	5,210,224.21	
2022 年	29,544,290.24	34,185,481.41	
2023 年	54,061,536.38	54,061,536.38	
2024 年	35,970,206.70		
合 计	144,448,153.03	113,565,247.65	

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	3,683,075,622.39	3,386,993,867.97
应付土地款	705,074,625.00	
应付营销费用款	10,884,492.44	11,744,721.59
应付材料款	1,020,550.30	850,404.87
应付工程保留金	3,578,437.85	3,854,296.60
应付设备采购款	2,783,215.92	5,036,031.50
其他	13,998,930.08	23,323,769.85
合 计	4,420,415,873.98	3,431,803,092.38

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁建工集团有限公司	48,253,209.82	未完成结算
中兴建设有限公司	35,856,656.92	未完成结算
江苏南通三建集团第三建筑安装工程有限公司	25,347,500.15	未完成结算
四川天府消防工程有限公司	5,799,225.61	未完成结算
昆明靖尚达建设工程有限公司	5,459,089.18	未完成结算
合 计	120,715,681.68	—

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	17,902,207,979.50	16,580,540,399.36
租赁费	1,449,139.24	1,261,456.67
其他	1,828,495.00	8,957,510.20
合 计	17,905,485,613.74	16,590,759,366.23

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波中交君玺府	2,606,641,297.00	尚未交付
温州中交御墅	1,539,063,605.00	尚未交付
南京中交荣域	1,144,936,034.00	尚未交付
天津中交金梧桐花园	325,269,184.93	尚未交付
昆明中交锦绣雅郡	178,054,122.40	尚未交付
杭州中交财富大厦	99,137,902.00	尚未交付
合 计	5,893,102,145.33	—

(3) 预收房款

项目名称	上年年末数	期末数	竣工/预计竣工时 间	预售比例 (%)
大丰中交美庐城	8,549,838.37	7,125,980.28	2017 年 10 月	82.22
武汉中交江锦湾	12,272,303.21	11,289,484.76	2016 年 12 月	95.13
惠州中交香颂花园	736,418,886.07	910,020,847.07	2019 年 12 月	74.55
重庆中房那里	4,703,223.36	2,295,013.36	2017 年 1 月	70.00
重庆中交漫山一期	16,207,418.41	15,953,902.41	2017 年 12 月	72.22
重庆中交漫山二期	28,350,159.00	24,702,131.00	2018 年 6 月	56.08
重庆中交漫山三期	649,603,976.00	322,323,240.11	2018 年 12 月	65.38
重庆中交漫山五期		1,975,046.00	2021 年 12 月	0.10
昆明中交锦绣雅郡	2,626,787,754.00	2,883,739,232.00	2019 年 12 月	88.00
嘉兴中交四季美庐	770,390,566.00	1,089,135,946.00	2019 年 11 月	72.95

项目名称	上年年末数	期末数	竣工/预计竣工时间	预售比例 (%)
苏州中房颐园	4,791,098.82	9,891,868.16	2017 年 11 月	99.94
苏州中交璟庭	32,916,343.24	26,213,121.73	2018 年 5 月	99.45
南京中交荣域	1,671,109,519.00	2,163,999,426.00	2021 年 8 月	65.52
苏州大河华章		268,591,057.40	2020 年 3 月	31.05
温州中交御墅	1,590,809,605.00	1,608,403,605.00	2019 年 8 月	100.00
长沙中房 F 联邦	304,926.16	304,926.14	2013 年 12 月	98.86
长沙中房瑞致 1 号地	122,055,711.00	25,066,186.00	2018 年 12 月	96.87
长沙中房瑞致 4 号地	50,041,062.27	16,651,561.27	2017 年 12 月 -2018 年 6 月	99.93
长沙中房瑞致 6 号地	1,081,612.98	911,600.16	2015 年 6 月	99.28
长沙中房瑞致 2 号地	315,277.42	2,969,350.00	2015 年 12 月	98.72
重庆中交中央公园	2,694,099,877.00	3,306,298,780.68	2025 年 3 月	61.37
天津中交金梧桐花园	1,008,014,508.25	325,269,184.93	2019 年 3 月	100.00
宁波中交君玺府	2,606,641,297.00	2,624,141,059.00	2019 年 12 月	97.54
慈溪中交月湖美庐	1,477,408,470.00	1,733,623,457.00	2019 年 11 月	91.08
杭州中交财富大厦	434,099,353.00	488,817,365.00	2019 年 12 月	31.98
石家庄中交财富中心	14,944,377.00	26,595,490.00	2018 年 5 月	83.68
青岛中交阳光屿岸	16,132,736.80	5,216,725.80	2018 年 12 月	95.13
其他	2,490,500.00	682,392.24		
合计	16,580,540,399.36	17,902,207,979.50		

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	101,625,551.58	132,610,549.07	186,758,230.72	47,477,869.93
二、离职后福利-设定提存计划	2,002,445.23	13,691,735.51	14,187,823.21	1,506,357.53
三、辞退福利	70,723.00	145,760.00	216,483.00	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		183,300.00	183,300.00	
合 计	103,698,719.81	146,631,344.58	201,345,836.93	48,984,227.46

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	96,398,647.46	106,414,208.53	160,082,692.21	42,730,163.78
2、职工福利费		6,162,082.89	6,162,082.89	
3、社会保险费	586,255.86	7,081,114.70	7,128,240.50	539,130.06
其中：医疗保险费	528,498.38	6,311,714.01	6,361,292.65	478,919.74
工伤保险费	19,544.93	293,648.79	291,141.82	22,051.90
生育保险费	38,212.55	475,751.90	475,806.03	38,158.42
4、住房公积金	151,728.10	8,528,622.62	8,530,245.62	150,105.10
5、工会经费和职工教育经费	3,636,881.34	1,815,382.70	1,592,523.75	3,859,740.29
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	852,038.82	2,609,137.63	3,262,445.75	198,730.70
合 计	101,625,551.58	132,610,549.07	186,758,230.72	47,477,869.93

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,018,353.55	12,194,154.53	12,281,402.91	931,105.17
2、失业保险费	37,178.68	433,170.50	433,641.82	36,707.36
3、企业年金缴费	946,913.00	1,064,410.48	1,472,778.48	538,545.00
合 计	2,002,445.23	13,691,735.51	14,187,823.21	1,506,357.53

21、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	22,101,216.00	100,035,128.39

项 目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	17,105,396.29	93,043,636.79
土地增值税	563,245,516.47	557,072,825.37
城市维护建设税	1,457,708.99	6,137,229.32
教育费附加	644,599.90	2,641,012.86
地方教育费附加	444,849.76	1,780,232.91
房产税	816,112.85	823,911.29
土地使用税	800,200.16	1,391,774.86
个人所得税	1,196,215.20	3,721,492.08
其他	1,357,511.87	15,357,313.33
合 计	609,169,327.49	782,004,557.20

22、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		89,576,041.42
应付股利	96,544,132.50	96,544,132.50
其他应付款	1,344,404,861.11	1,725,287,746.17
合 计	1,440,948,993.61	1,911,407,920.09

(1) 应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息		12,884,852.64
公司债券利息		64,900,465.00
关联方拆借利息		11,790,723.78
合 计		89,576,041.42

(2) 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00

项 目	期末余额	上年年末余额
其他股利	93,669,382.50	93,669,382.50
合 计	96,544,132.50	96,544,132.50

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付关联单位借款及往来款项	1,001,703,289.70	1,396,948,758.41
应付关联单位借款利息	20,727,783.72	
应付其他单位往来款项	500,938.42	18,228,633.22
代收契税维修基金等款项	62,833,954.45	103,331,921.99
保证金和押金	104,257,609.43	70,277,138.65
客户订金、诚意金	112,821,131.96	80,914,476.06
其他	41,560,153.43	55,586,817.84
合 计	1,344,404,861.11	1,725,287,746.17

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
温州德欣投资有限公司	30,000,000.00	股权认购押金，尚未退还
工业区厂家租房押金	12,403,707.78	客户押金未退房
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	5,664,800.00	借款尚未到期
臻合聚美房地产公司保证金	5,000,000.00	销售履约保证金，销售尚未完成
合 计	53,068,507.78	—

23、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款（附注六、25）	2,491,952,309.41	1,224,200,000.00
1 年内到期的应付债券（附注六、26）	1,086,538,796.02	1,650,743,867.71
1 年内到期的长期应付款（附注六、27）	285,216,573.33	435,438,730.67
合 计	3,863,707,678.76	3,310,382,598.38

24、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	29,609,099.15	9,771,939.38
合 计	29,609,099.15	9,771,939.38

25、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,859,950,000.00	600,000,000.00
抵押借款	5,762,276,945.97	4,809,392,287.02
保证借款	1,810,800,000.00	1,995,400,000.00
抵押且保证借款		324,000,000.00
分期付息到期还本的长期借款利息	8,232,309.41	
减：一年内到期的长期借款（附注六、23）	2,491,952,309.41	1,224,200,000.00
合 计	6,949,306,945.97	6,504,592,287.02

注 1：借款的抵押、质押资产类别以及金额，参见“附注六、53 所有权或使用权受限制的资产”。

注 2：于 2019 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 4.75%-7.6%。

26、应付债券**(1) 应付债券**

项 目	期末余额	上年年末余额
中房地产 2015 年公司债（一期）	697,259,588.74	696,008,902.24
中房地产 2016 年公司债（二期）	467,047,963.02	466,336,724.22
中房地产 2019 年非公开债（一期）	696,374,118.33	
合 计	1,860,681,670.09	1,162,345,626.46

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
中房地产 2015 年公司债（一期）	700,000,000.00	2015-08-12	5 年	700,000,000.00	696,008,902.24
中房地产 2016 年公司债（二期）	470,000,000.00	2016-07-06	5 年	470,000,000.00	466,336,724.22
中房地产 2019 年非公开债（一期）	700,000,000.00	2019-02-21	3 年	700,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
中房地产 2016 年非公开债 (一期)	1,000,000,000.00	2016-03-11	3 年	1,000,000,000.00	652,399,534.91
中房地产 2016 年非公开债 (二期)	1,000,000,000.00	2016-09-13	3 年	1,000,000,000.00	998,344,332.80
应付债券计提利息					
小 计	3,870,000,000.00			3,870,000,000.00	2,813,089,494.17
减：一年内到期部分期末余 额（附注六、23）	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	1,650,743,867.71
合 计	1,870,000,000.00			1,870,000,000.00	1,162,345,626.46

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中房地产 2015 年公司 债（一期）		26,204,838.75	-1,250,686.50		723,464,427.49
中房地产 2016 年公司 债（二期）		17,109,895.16	-711,238.80		484,157,858.18
中房地产 2019 年非公 开债（一期）	700,000,000.00	12,174,999.99	3,625,881.67		708,549,118.32
中房地产 2016 年非公 开债（一期）			-600,465.09	653,000,000.00	
中房地产 2016 年非公 开债（二期）		31,519,999.98	-1,184,729.34		1,031,049,062.12
小 计	700,000,000.00	87,009,733.88	-121,238.06	653,000,000.00	2,947,220,466.11
减：一年内到期部分期 末余额（附注六、23）		87,009,733.88	-1,785,194.43	653,000,000.00	1,086,538,796.02
合 计	700,000,000.00		1,663,956.37		1,860,681,670.09

27、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	4,094,992,628.56	2,146,967,025.58

项 目	期末余额	上年年末余额
专项应付款		
合 计	4,094,992,628.56	2,146,967,025.58

长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
非关联方借款	100,000,000.00	162,500,000.00
关联方借款及利息	4,274,153,073.34	2,407,586,618.90
其他	6,056,128.55	12,319,137.35
减：一年内到期部分（附注六、23）	285,216,573.33	435,438,730.67
合 计	4,094,992,628.56	2,146,967,025.58

28、长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬表

项 目	期末余额	上年年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利		
三、其他长期福利	541,834.03	355,847.50
合 计	541,834.03	355,847.50

29、预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额	形成原因
未决诉讼	1,129,577.51	1,482,321.88	赔偿商品房业主款项，详见注
合 计	1,129,577.51	1,482,321.88	

注：本公司预计负债主要为本公司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，本公司根据判决结果或者案件审理情况预计的可能赔付金额。

30、递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
车库配套费财政补贴	3,226,603.47		136,655.77	3,089,947.70	重庆政府财政政策
合 计	3,226,603.47		136,655.77	3,089,947.70	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业外 收入金额	本期计入其他 收益金额	其他变 动	期末余额	与资产/收 益相关
车库配套费财政补贴	3,226,603.47			136,655.77		3,089,947.70	与资产相关
合计	3,226,603.47			136,655.77		3,089,947.70	—

31、其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	410,264.14	410,264.14
合 计	410,264.14	410,264.14

32、股本

项目	年初余额	本期增减变动 (+、-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	445,790,827.00		89,158,165.00			89,158,165.00	534,948,992.00

33、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	221,133,504.99	189,097.84		221,322,602.83
合 计	221,133,504.99	189,097.84		221,322,602.83

注：本期资本公积增加系所属公司收到中交房地产集团奖励款。

34、其他综合收益

项目	上年末 余额	年初余额	本期发生金额	
			本期 所得税前发生 额	减：前期计入其他综合 收益当期转入损益（或 留存收益）
不能重分类进损益的其他综合收益		-53,228,912.67		
其他权益工具投资公允价值变动		-53,228,912.67		

(续)

项目	本期发生金额		期末 余额
	减：所得税费用	税后归属于母公 司	
不能重分类进损益的其他综合收益			-53,228,912.67
其他权益工具投资公允价值变动			-53,228,912.67

35、盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	100,910,324.07	106,316,363.94			106,316,363.94
合计	100,910,324.07	106,316,363.94			106,316,363.94

36、未分配利润

项目	本期	上年数
调整前上期末未分配利润	1,517,152,249.59	1,196,641,965.88
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	41,951,646.17	
调整后期初未分配利润	1,559,103,895.76	1,196,641,965.88
加：本期归属于母公司股东的净利润	92,926,286.29	809,869,355.55
减：提取法定盈余公积		5,647,407.30
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	84,700,257.13	154,540,820.20
转作股本的普通股股利	89,158,165.00	148,596,942.00
购买子公司少数股东权益		80,573,902.34
同一控制下合并的企业于合并日前分配原股东利润		100,000,000.00
期末未分配利润	1,478,171,759.92	1,517,152,249.59

37、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,732,419,107.45	1,065,959,630.62	4,617,029,168.10	3,370,334,773.01
其他业务	15,229,425.11	909,637.63	6,085,175.98	1,257,726.25
合 计	1,747,648,532.56	1,066,869,268.25	4,623,114,344.08	3,371,592,499.26

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产销售	1,688,164,552.72	1,047,777,230.73	4,574,871,562.51	3,350,347,722.30
租赁与物业管理	44,254,554.73	18,182,399.89	42,157,605.59	19,987,050.71
合 计	1,732,419,107.45	1,065,959,630.62	4,617,029,168.10	3,370,334,773.01

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中地区	437,441,808.18	254,019,003.75	501,869,397.67	344,150,275.79
华东地区	110,080,842.42	70,424,631.00	2,231,987,765.61	1,383,020,303.93
西南地区	520,974,845.49	337,593,863.99	384,767,597.18	329,528,965.05
华南地区	29,261,146.91	5,419,073.62	29,751,672.64	4,625,071.62
华北地区	634,660,464.45	398,503,058.26	1,468,652,735.00	1,309,010,156.62
合 计	1,732,419,107.45	1,065,959,630.62	4,617,029,168.10	3,370,334,773.01

(4) 重要项目的营业收入情况

项目名称	本期发生额	占营业收入比例（%）
天津中交金梧桐花园	627,072,052.10	35.88
重庆中交漫山	469,823,301.66	26.88
长沙中房瑞致	407,838,260.47	23.34
苏州中交璟庭	55,917,989.93	3.20
青岛中交阳光屿岸	44,321,808.58	2.54
合 计	1,604,973,412.74	91.84

38、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,206,804.58	9,414,564.16
教育费附加	2,231,187.58	5,496,967.20
土地增值税	87,234,014.69	338,223,669.15
房产税	2,525,101.43	2,490,847.15
土地使用税	1,626,116.12	1,312,367.37
水利建设基金（堤防费）	178,934.96	260,208.81
地方教育费附加	1,480,233.34	1,187,214.20
其他	4,616,247.65	5,962,195.08
合 计	105,098,640.35	364,348,033.12

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

39、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	19,228,036.47	35,993,319.50
委托代销手续费	17,297,179.32	18,047,609.68
销售服务费	15,902,672.63	15,960,044.89
职工薪酬	11,295,634.06	11,963,539.56
营销设施摊销费	4,683,523.76	6,449,761.22
办公费	4,317,781.23	2,085,072.27
展览费	3,525,126.46	5,360,348.30
制作费	3,018,968.95	4,157,877.96
物业管理费	1,024,292.31	3,040,599.94
其他	4,866,584.22	4,610,785.53
合 计	85,159,799.41	107,668,958.85

40、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	90,313,654.23	92,961,398.96

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费用	12,813,047.28	12,488,939.99
聘请中介机构费用	6,778,692.07	6,718,802.06
差旅交通费	6,221,672.21	7,749,736.15
固定资产使用费	4,281,305.00	3,918,410.94
业务招待费	3,674,164.20	3,793,853.78
物业管理费	1,851,065.30	1,191,224.56
信息化费用	1,324,571.77	341,116.45
咨询费	1,229,272.48	6,543,919.65
其他	6,558,777.61	5,974,491.55
合 计	135,046,222.15	141,681,894.09

41、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	174,987,986.48	135,044,331.99
减：利息收入	185,868,341.31	142,789,918.77
金融机构手续费	1,096,709.22	1,102,728.38
长期应收款折现	-220,681.35	-210,156.18
合 计	-10,004,326.96	-6,853,014.58

42、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
产业发展扶持基金		38,627,400.00	
政府奖励款	244,300.00		244,300.00
车库配套费返还	136,655.77	165,859.54	
其他	5,979.67	29,725.44	5,979.67
合 计	386,935.44	38,822,984.98	250,279.67

43、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-66,237,065.06	-87,734,578.31
处置长期股权投资产生的投资收益		66,767,706.78
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		236,375,218.86
合 计	-66,237,065.06	215,408,347.33

44、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收利息坏账损失	-7,094.45	
应收账款坏账损失	-65,205.44	
其他应收款坏账损失	-3,687,815.48	
长期应收款坏账损失	5,522,384.22	
合 计	1,762,268.85	

45、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-227,166.17
合 计		-227,166.17

46、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
处置固定资产利得	31,926.50	245,711.77	31,926.50
合 计	31,926.50	245,711.77	31,926.50

47、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚没利得	309,858.40	117,000.00	309,858.40
违约金收入	151,646.51	770,247.94	151,646.51
政府补助	1,463.00		1,463.00
其他	276,669.54	265,746.93	276,669.54
合 计	739,637.45	1,152,994.87	739,637.45

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额			上期发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
稳岗补贴	1,463.00						收益
政府奖励款		244,300.00					收益
车位补贴款		136,655.77			165,859.54		资产
产业发展扶持基金					38,627,400.00		收益
合计	1,463.00	380,955.77			38,793,259.54		

48、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
捐赠支出	1,880,000.00	200,000.00	1,880,000.00
罚没及滞纳金支出	484,488.30	429,503.11	484,488.30
其他	290,157.37	1,695,748.30	290,157.37
合计	2,654,645.67	2,325,251.41	2,654,645.67

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	147,069,421.57	237,854,920.71
递延所得税费用	-60,312,579.82	-23,537,970.74
合计	86,756,841.75	214,316,949.97

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	295,983,449.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	73,995,862.29
子公司适用不同税率的影响	-12,366,520.57
调整以前期间所得税的影响	275,053.22
非应税收入的影响	16,559,266.28

项 目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,374,211.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,271,825.33
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,190,794.12
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	86,756,841.75

50、其他综合收益

详见附注六、34。

51、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的存款利息收入	26,843,711.67	21,337,078.28
上年支付本期退回的土地竞买保证金		199,900,000.00
收到的往来款、客户定金、保证金、代收购房相关税费等	118,840,903.82	112,116,741.96
受限资金的减少	235,302,580.60	539,911,450.52
昆明公司收到的政府补助款项	244,300.00	38,627,400.00
合 计	381,231,496.09	911,892,670.76

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限资金的增加	73,712,200.71	89,016,287.30
支付的往来款、代垫款、保证金、契税及维修基金等	127,357,493.40	92,200,421.93
已支付未退回的土地竞买保证金		709,780,000.00
支付的委托代销手续费、销售服务费等	28,220,933.08	29,635,975.21
支付的广告宣传、展览费	32,886,772.45	39,124,784.51
支付扶贫款项	1,880,000.00	
支付的其他费用	106,789,197.36	63,740,672.19
合 计	370,846,597.00	1,023,498,141.14

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额		389,106,161.57
合 计		389,106,161.57

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置宁波未来置业收到的现金负数金额	2,989,603.89	
处置成都公司、佛山中交与佛山香颂收到的现金负数金额		74,524,400.11
合 计	2,989,603.89	74,524,400.11

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到信托公司退回的信托业保障基金	5,500,000.00	9,000,000.00
收到中交房地产集团有限公司奖励		1,400,000.00
合 计	5,500,000.00	10,400,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付银行、信托公司等贷款相关费用	5,341,617.54	31,197,365.13
支付汇锦置业少数股东减资款		12,307,700.00
支付 2018 年度分红款自派保证金	1,000,000.00	
支付收购联合置业 10% 股权尾款	86,634,620.00	
合 计	92,976,237.54	43,505,065.13

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	209,226,607.42	683,890,977.08
加：资产减值准备		-227,166.17
信用减值损失	1,762,268.85	—

补充资料	本期金额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,861,457.16	13,939,399.14
无形资产摊销	1,009,482.86	756,814.15
长期待摊费用摊销	9,386,137.27	14,219,333.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-31,926.50	-245,711.77
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	11,114,493.04	9,973,519.73
投资损失（收益以“—”号填列）	66,237,065.06	-215,408,347.33
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-111,033,192.88	-72,533,648.53
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	50,722,613.06	21,880,276.15
存货的减少（增加以“—”号填列）	-6,332,175,912.14	-3,375,358,298.29
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	384,968,648.91	-314,260,091.94
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,005,204,550.47	5,995,209,361.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,689,747,707.42	2,761,836,416.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,342,827,974.56	5,088,629,803.86
减：现金的年初余额	5,281,437,980.26	4,261,485,300.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,938,610,005.70	827,144,503.68

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	3,342,827,974.56	5,281,437,980.26
其中：库存现金	110,257.04	118,911.47
可随时用于支付的银行存款	3,342,683,197.05	5,281,284,548.32
可随时用于支付的其他货币资金	34,520.47	34,520.47
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,342,827,974.56	5,281,437,980.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

53、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	8,470,995,378.81	注 2
货币资金	754,244,215.56	注 1
长期股权投资	223,419,632.49	注 2
投资性房地产	35,095,684.42	注 2
固定资产	2,206,059.75	注 2
合 计	9,485,960,971.03	

注 1：于 2019 年 6 月 30 日，人民币 754,244,215.56 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 915,834,595.45 元)的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金以及个人贷款客户备偿资金等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。

54、政府补助

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	1,463.00	人才市场稳岗补贴项目	1,463.00

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
车位补贴款	136,655.77	车位补贴款	136,655.77
政府奖励款	244,300.00	推动全区经济持续健康快速发展的政策措施的通知	244,300.00

七、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
中交富力和美（北京）置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 49.90
昆明中交东盛房地产有限公司	设立	99.00
宁波中交美庐置业有限公司	设立	99.80
中交（长沙）置业有限公司	设立	99.90

注：华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）、北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）（以下简称“北京嘉晨”）、北京富力通达房地产开发有限公司（以下简称“北京富力通达”）共同出资设立中交富力和美（北京）置业有限公司（以下简称“中交富力和美”），其中华通置业持股 49.90%、北京嘉晨持股 0.2%、北京富力通达持股 49.9%。华通置业与北京嘉晨签订一致行动协议，双方作为一致行动人行使股东权力，共同参与中交富力和美的经营管理。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子（孙）公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
1、深圳市中住汇智实业有限公司	深圳	深圳	工业厂房租赁	100.00		反向购买
2、上海中住置业开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		反向购买
3、湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
4、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
5、中交地产（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	70.00		设立

子(孙)公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
5-1、中交地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	设立
5-2、苏州华运地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00	设立
5-3、苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.80	设立
6、中房(天津)置业有限公司	天津	天津	房地产开发	51.00		设立
6-1、天津市中交美庐置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	设立
7、重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	40.00		设立
8、重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	70.00		设立
9、重庆中交西南置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
10、中交(宁波)置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	70.00		设立
10-1、慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发		100.00	设立
11、中交温州置业有限公司	温州	温州	房地产开发	70.00		设立
12、苏州华投投资有限公司	苏州	苏州	股权投资	93.00		非同一控制
13、惠州中交地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	51.00		下企业合并
14、中交昆明置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	73.00		设立
15、中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	90.00		设立
16、华通置业有限公司	北京	北京	房地产开发、 物业管理	100.00		
16-1、上海远通置业有限公司	上海	北京	写字楼租赁		100.00	同一控制下 企业合并
16-2、中交地产武汉开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		51.00	
16-3、中交地产大丰有限公司	大丰	大丰	房地产开发		100.00	
16-4、中交(天津)置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	设立
16-5、武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		53.00	设立
16-6、中交地产(海口)有限公司	海口	海口	房地产开发		61.00	非同一控制 下企业合并
16-7、中交富力和美(北京)置业有限公司	北京	北京	房地产开发		49.90	设立

子(孙)公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
17、昆明中交金汇置业有限公司	昆明	昆明	股权投资	52.00		设立
18、宁波中交城市未来置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100.00		设立
19、深圳中交房地产有限公司	深圳	深圳	物业管理、房 地产经纪	100.00		设立
20、中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
21、宁波中交美郡置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	99.25		设立
22、北京联合置业有限公司	北京	北京	项目投资管理	100.00		
22-1、中交石家庄房地产开发有限公司	石家 庄	石家 庄	房地产开发		51.00	同一控制 下企业合 并
22-2、中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	
22-3、中交(杭州)投资有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	
23、昆明中交东盛房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	99.00		设立
24、宁波中交美庐置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	99.80		设立
25、中交(长沙)置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	99.90		设立

注：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。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股 比例(%)	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东 分派的股利	期末少数股东权 益余额
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00	15,503,423.06		213,393,187.97
中交地产(苏州)有限公司	30.00	4,315,646.16		530,185,359.07
中房(天津)置业有限公司	49.00	63,626,290.82		152,612,921.61
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	1,273,220.06		485,861,811.10

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	30.00	35,564,924.70		42,929,595.10
重庆中交西南置业有限公司	29.00	-1,391,729.49		131,555,485.34
中交地产武汉开发有限公司	49.00	2,757,050.51	13,829,386.51	228,606,314.88

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2,481,610,735.53	71,341,260.55	2,552,951,996.08	544,231,552.94	925,000,000.00	1,469,231,552.94
中交地产(苏州)有限公司	6,849,193,196.52	1,274,323,095.06	8,123,516,291.58	4,776,846,086.65	1,421,353,094.46	6,198,199,181.11
中房(天津)置业有限公司	1,045,750,025.89	7,006,755.39	1,052,756,781.28	602,879,661.55	131,500,000.00	734,379,661.55
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	535,510,472.55	333,969,135.97	869,479,608.52	17,143,065.68	3,089,947.70	20,233,013.38
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2,494,052,443.52	2,442,010.80	2,496,494,454.32	1,257,480,366.91	1,095,856,984.46	2,353,337,351.37
重庆中交西南置业有限公司	6,517,435,761.22	19,366,400.11	6,536,802,161.33	4,310,712,556.70	1,772,450,000.00	6,083,162,556.70
中交地产武汉开发有限公司	497,726,774.03	166,818.43	497,893,592.46	29,385,243.90	1,964,848.80	31,350,092.70

(续)

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
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
中交地产(苏州)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

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2,684,827,187.04	16,013,788.09	2,700,840,975.13	2,062,857,568.81	613,356,984.46	2,676,214,553.27
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

(续)

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	407,893,031.91	92,196,663.87	92,196,663.87	-820,052,802.37	340,414,409.23	65,649,828.27	65,649,828.27	-116,769,094.02
中房(苏州)地产有限公司	55,917,989.93	28,634,950.50	28,634,950.50	140,186,407.40	2,002,246,749.45	440,670,900.86	440,670,900.86	-12,203,981.73
中房(天津)置业有限公司	627,072,052.10	130,844,958.69	130,844,958.69	-29,146,998.12		253,511.57	253,511.57	-195,949,034.17
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	11,576,242.41	5,842,066.43	5,842,066.43	268,702,803.41	8,153,890.86	5,336,119.29	5,336,119.29	-15,435,808.70
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	469,937,005.82	118,549,698.56	118,549,698.56	10,898,570.15	372,792,568.16	15,553,625.31	15,553,625.31	161,128,550.37
重庆中交西南置业有限公司	39,720,836.03	-4,799,067.20	-4,799,067.20	502,649,740.93	3,901,580.94	-12,296,307.79	-12,296,307.79	1,229,818,056.40
中交地产武汉开发有限公司	5,470,418.81	5,626,633.69	5,626,633.69	-2,629,129.15	162,225,319.32	10,742,214.64	10,742,214.64	151,737,027.28

(4) 使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		49.00	权益法
中交世茂(北京)置业有限公司	北京	北京	房地产开发		45.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	成都	房地产开发	50.00		权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	50.00		权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	48.51		权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	47.37		权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	47.37		权益法
中交地产舟山有限公司	舟山	舟山	房地产开发		34.00	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	33.00		权益法
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		70.00	权益法

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	苏州中交路劲地产有限公司	中交世茂(北京)置业有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	中交世茂(北京)置业有限公司
流动资产	5,284,107,026.12	3,638,240,609.47	4,815,333,288.04	
其中：现金和现金等价物	360,016,236.71	33,326,722.66	201,010,737.11	
非流动资产	6,169,605.68	72,818.33	6,172,230.80	
资产合计	5,290,276,631.8	3,638,313,427.80	4,821,505,518.84	

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	苏州中交路劲地产有限公司	中交世茂（北京）置业有限公司	苏州中交路劲地产有限公司	中交世茂（北京）置业有限公司
流动负债	1,773,680,119.30	3,140,314,816.65	972,106,537.84	
非流动负债	2,759,964,898.00		3,074,964,898.00	
负债合计	4,533,645,017.30	3,140,314,816.65	4,047,071,435.84	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	756,631,614.50	497,998,611.15	774,434,083.00	
按持股比例计算的净资产份额	370,749,491.11	224,099,375.02	379,472,700.67	
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润	-73,984,876.84	-679,742.53	-61,249,441.22	
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	296,764,614.27	223,419,632.49	318,223,259.45	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	943.40		10,232.14	
财务费用	-633,433.68	-54,921.61		
所得税费用	484,795.47			
净利润	-17,802,468.50	-2,001,388.85	-5,522,898.93	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-17,802,468.50	-2,001,388.85	-5,522,898.93	

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	苏州中交路劲地 产有限公司	中交世茂（北京）置 业有限公司	苏州中交路劲地 产有限公司	中交世茂（北京）置 业有限公司
本期收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	成都中交花源美庐 置业有限公司	杭州康欣置业有限 公司	成都中交花源美庐 置业有限公司	杭州康欣置业有 限公司
流动资产	842,955,541.98	1,739,905,128.86	768,187,034.51	1,594,497,591.38
其中：现金和现金等价物	27,006,721.81	82,645,106.67	26,512,838.12	12,508,113.53
非流动资产	6,486,682.71	1,091,778.39	3,443,715.93	491,255.09
资产合计	849,442,224.69	1,740,996,907.25	771,630,750.44	1,594,988,846.47
流动负债	392,275,562.07	1,147,341,732.69	376,490,209.01	1,586,109,397.84
非流动负债	369,990,259.23	400,000,000.00	297,407,459.63	
负债合计	762,265,821.30	1,547,341,732.69	673,897,668.64	1,586,109,397.84
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	87,176,403.39	193,655,174.56	97,733,081.80	8,879,448.63
按持股比例计算的净资产份额	43,588,201.70	96,827,587.28	48,866,540.90	4,439,724.32
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润	-4,830,570.39	-5,526,868.43	-2,576,084.62	-2,837,773.23
—其他	4,059,800.00	312,900.00	4,059,800.00	312,900.00
对合营企业权益投资的账面价值	42,817,431.31	91,613,618.85	50,350,256.28	1,914,851.09

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	成都中交花源美庐置业有限公司	杭州康欣置业有限公司	成都中交花源美庐置业有限公司	杭州康欣置业有限公司
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-164,625.34	-57,884.77	-416,627.91	
所得税费用	-3,486,468.17		-524,627.91	
净利润	-10,556,678.41	-2,869,991.10	-1,663,904.41	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-10,556,678.41	-2,869,991.10	-1,663,904.41	
本期收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	长沙金地金泰置业有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	长沙金地金泰置业有限公司	佛山中交房地产开发有限公司
流动资产	804,258,432.69	2,018,898,686.05	707,539,123.97	1,893,493,072.98
其中：现金和现金等价物	24,508,979.42	80,603,251.61	445,544.99	67,575,419.80
非流动资产	2,508,051.99	3,416,315.41	553,905.50	2,201,316.58
资产合计	806,766,484.68	2,022,315,001.46	708,093,029.47	1,895,694,389.56
流动负债	614,167,377.69	951,332,603.86	509,754,745.96	1,324,353,382.63
非流动负债		890,000,000.00		386,500,000.00
负债合计	614,167,377.69	1,841,332,603.86	509,754,745.96	1,710,853,382.63

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	长沙金地金泰置业有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	长沙金地金泰置业有限公司	佛山中交房地产开发有限公司
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	192,599,106.99	180,982,397.60	198,338,283.51	184,841,006.93
按持股比例计算的净资产份额	93,429,826.80	85,731,361.74	96,213,901.33	87,559,184.98
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润	-4,559,214.58	-14,653,453.76	-45,689.34	-11,402,694.77
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	88,870,612.22	71,077,907.98	96,168,211.99	76,156,490.21
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	66,650.82	-492,265.64		-154,455.96
所得税费用	-1,894,968.84	-1,259,362.02		-186,769.66
净利润	-5,739,176.52	-3,858,609.33		-610,495.31
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-5,739,176.52	-3,858,609.33		-610,495.31
本期收到的来自合营企业的股利				
(续)				
项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	

	佛山香颂置业有限 公司	昆明中交金盛置业 有限公司	佛山香颂置业有限 公司	昆明中交金盛置 业有限公司
流动资产	2,161,003,177.77	2,748,149,119.58	1,870,304,853.42	2,218,010,483.39
其中：现金和现金等价物	177,512,157.94	522,906,186.79	9,043,282.44	542,819,436.79
非流动资产	1,129,453.50	31,966,951.24	523,029.06	4,993,935.82
资产合计	2,162,132,631.27	2,780,116,070.82	1,870,827,882.48	2,223,004,419.21
流动负债	685,512,464.08	1,967,811,635.02	1,148,864,933.52	1,357,028,937.53
非流动负债	1,290,000,000.00	738,400,000.00	533,500,000.00	779,300,000.00
负债合计	1,975,512,464.08	2,706,211,635.02	1,682,364,933.52	2,136,328,937.53
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	186,620,167.19	73,904,435.80	188,462,948.96	86,675,481.68
按持股比例计算的净资产份额	88,401,973.20	51,733,105.06	89,274,898.92	60,672,837.18
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润	-19,272,330.49	-10,774,541.87	-17,080,638.97	-10,774,541.87
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	69,129,642.71	40,958,563.19	72,194,259.95	49,898,295.31
存在公开报价的合营企业权益投资的 公允价值				
营业收入				
财务费用	-1,009,779.47	-1,501,641.49	-147,691.03	
所得税费用	-599,877.53	-4,257,015.31	-24,413.56	-707,960.47
净利润	-1,842,781.77	-12,771,045.88	-88,274.66	-2,123,673.01

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	佛山香颂置业有限 公司	昆明中交金盛置业 有限公司	佛山香颂置业有限 公司	昆明中交金盛置 业有限公司
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,842,781.77	-12,771,045.88	-88,274.66	-2,123,673.01
本期收到的来自合营企业的股利				

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	中交地产舟山有限公 司	四川雅恒房地产开发 有限公司	中交地产舟山有限 公司	四川雅恒房地产开发 有限公司
流动资产	331,807,595.59	966,992,536.94	443,134,655.35	876,918,968.44
非流动资产	680.40	2,018,659.37	5,111.10	648,596.87
资产合计	331,808,275.99	969,011,196.31	443,139,766.45	877,567,565.31
流动负债	199,074,938.52	569,960,869.81	280,874,570.02	576,268,741.40
非流动负债		102,000,000.00		
负债合计	199,074,938.52	671,960,869.81	280,874,570.02	576,268,741.40
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	132,733,337.47	297,050,326.50	162,265,196.43	301,298,823.91
按持股比例计算的净资产份额	45,129,334.74	98,026,607.75	55,170,166.79	99,428,611.89
调整事项				
—内部交易未实现利润		-1,411,573.52		-590,107.63
—其他	21,241,766.62		23,852,174.12	
对联营企业权益投资的账面价值	66,371,101.36	96,615,034.23	79,022,340.91	98,838,504.26

项 目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	中交地产舟山有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司	中交地产舟山有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	99,143,436.00		125,382,349.73	
净利润	12,969,928.64	-4,248,497.41	39,765.44	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	12,969,928.64	-4,248,497.41	39,765.44	
本季度收到的来自联营企业的股利	14,450,607.78		16,155,342.50	

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	34,493,663.04	40,053,025.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-17,536,213.53	-19,342,185.06
—其他综合收益		
—综合收益总额	-17,536,213.53	-19,342,185.06
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	6,857,174.90	
—净利润	6,857,174.90	
—其他综合收益		
—综合收益总额	6,857,174.90	

(5) 合营企业或联营企业不存在向本公司转移资金的能力不存在重大限制的情况。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	年初累积未确认的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
首铸二号(东莞)房地产有限公司	-475,963.41	-61,466.56	-537,429.97
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	-11,739,837.63	6,918,641.46	-4,821,196.17
常熟香缇苑房地产有限公司	-12,237,640.09	-15,301,196.49	-27,538,836.58

(7) 无与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

九、与金融工具相关的风险

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

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险—利率风险

本公司面临的利率变动风险主要来自借款、应付债券与其他应付款等带息负债。浮动利率的借款令本公司面临现金流量变动风险。固定利率的借款令本公司面临公允价值利率风险。于 2019 年 6 月 30 日，本公司的带息负债共约为人民币约 171.15 亿元，主要系向金融机构与关联方取得的借款、应付债券等。本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2019 年 1-6 月本公司并无利率互换安排。

2、信用风险

2019 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 本附注十一、5（3）中披露的财务担保合同金额。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

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

本公司将银行借款、发行债券及向关联方借款作为主要资金来源。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资			52,794,783.11	52,794,783.11

2、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

期末本公司所持有的不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况如下：

项 目	账面价值	公允价值			备注
		年初数	期末数	所属的层次	
未以公允价值计量的金融资产					
长期借款	9,433,026,945.97	7,735,388,052.05	9,436,355,789.42	第二层次	
应付债券	2,860,210,732.23	2,814,900,070.00	2,870,001,530.00	第一层次	
长期应付款	4,364,950,375.62	2,732,313,733.41	4,377,138,023.11	第二层次	

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。

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

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

长期借款、长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2019年6月30日，针对长期借款等自身不履约风险评

估为不重大。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中交房地产集团有限公司	北京	房地产开发	135,000 万元	53.32	53.32

注：本公司的最终控制方是中交集团。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
四川雅恒房地产开发有限公司	联营单位
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营单位
首铸二号（东莞）房地产有限公司	联营单位
中交地产舟山有限公司	联营单位
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营单位
佛山香颂置业有限公司	合营单位
佛山中交房地产开发有限公司	合营单位
杭州康欣置业有限公司	合营单位
昆明中交金盛置业有限公司	合营单位
成都中交花源美庐置业有限公司	合营单位
苏州中交路劲地产有限公司	合营单位
长沙金地金泰置业有限公司	合营单位
中交富力（北京）置业有限公司	合营单位
中交城市更新（深圳）有限公司	合营单位
中交世茂（北京）置业有限公司	合营单位

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京富力通达房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
湖北中交咸通高速公路有限公司	同受中交集团控制
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
金地（集团）股份有限公司	子公司其他股东的母公司
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
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
中国房地产开发集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交财务有限公司	同受中交集团控制
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
温州中梁顺置业有限公司	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
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
武汉中交德禄香颂置业有限公司	子公司的其他股东
中交一公局集团集团有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第四工程有限公司	同受中交集团控制
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	子公司投资的公司
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制
中交（厦门）信息有限公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制
中交地产北京物业有限公司	同受中交房地产集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	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
中交融资租赁（广州）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
中交置业有限公司	同受中交集团控制
重庆银海融资租赁有限公司	与对本公司施加重大影响的股东受同一控制
重庆渝富资产管理公司	对本公司施加重大影响的股东
重庆中交物业管理有限公司	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
祝宏毅	本公司关键管理人员
胡佳荫	本公司关键管理人员的家庭成员

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交第二航务工程局有限公司	提供建造服务	6,697,247.74	118,889,738.19
中交二航局建筑工程有限公司	提供建造服务		31,500,000.00
中交一航局第二工程有限公司	提供建造服务		47,600,965.57
中交第四公路工程局有限公司	提供建造服务		73,900,000.00
中交郴州筑路机械有限公司	窗体辅材制作与安装		327,708.00
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	583,331.50	483,112.40
湖北中交咸通高速公路有限公司	购买办公用品	3,200.00	
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	提供建造服务	4,800,000.00	
中交（厦门）信息有限公司	购买办公用品等	274,878.18	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交地产北京物业有限公司	物业管理费	267,251.00	585,047.67

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询、开发建造服务	1,037,735.84	1,132,075.47
中交石家庄实业有限公司	销售商品		1,331,428,570.79
中交房地产集团有限公司	托管服务		1,415,094.34
中国房地产开发集团有限公司	托管服务	943,396.22	
中交财务有限公司	办公室装修工程	226,415.09	273,584.91
中国交通建设股份有限公司	管理服务费	3,663,737.40	
祝宏毅、胡佳荫	销售商品	1,921,167.36	

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中交房地产集团有限公司	车辆	28,000.00	
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室	744,139.28	757,495.02
成都中交花源美庐置业有限公司	车辆	13,918.97	9,239.66
中交地产(海口)有限公司	车辆		32,327.59

②本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中交第四航务工程局有限公司	办公室	20,338.60	

(3) 关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州中交路劲地产有限公司 (注 1)	784,000,000.00	2017-9-27	2020-9-15	否
佛山中交房地产开发有限公	445,000,000.00	2018-9-3	2021-9-2	否

司(注 2)				
佛山香颂置业有限公司(注 3)	645,000,000.00	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
昆明中交金盛置业有限公司(注 5)	268,777,600.00	2018-9-17	2021-9-16	否

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。

注 5: 昆明中交金盛置业有限公司向本公司提供反保证担保。

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	470,000,000.00	2016-7-6	2021-7-6	否
		1,000,000,000.00	2016-9-13	2019-9-13	否
		700,000,000.00	2015-8-12	2020-8-12	否
中交房地产集团有限公司	中交地产股份有限公司	310,800,000.00	2018-7-24	2023-7-23	否
	中交地产股份有限公司	290,000,000.00	2018-11-30	2019-11-28	否
	中交地产股份有限公司	695,000,000.00	2019-1-18	2020-1-17	否
	中交地产股份有限公司	146,000,000.00	2019-4-26	2020-4-24	否
	中交地产股份有限公司	575,000,000.00	2019-6-28	2020-6-24	否
	中交地产股份有限公司	700,000,000.00	2019-2-20	2022-2-20	否

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入：				
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	3,580,000.00	2018-09-19	2019-09-10	
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	81,604.38	2019-01-01	2019-12-31	
武汉德禄房地产开发有限公司	80,550,000.00	2018-08-30	2019-08-29	
武汉德禄房地产开发有限公司	3,447,981.37	2019-01-01	2019-12-31	
北京富力通达房地产开发有限公司	407,433,499.99	2019-01-18	2021-01-17	
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	2019-01-18	2021-01-17	
中国房地产开发集团有限公司	60,000,000.00	2014-12-05	2019-12-04	
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015-08-19	2020-08-18	
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014-01-06	2019-01-29	已归还
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	2014-03-26	2019-04-04	已归还
中交房地产集团有限公司	350,000,000.00	2018-11-29	2021-09-30	
中交房地产集团有限公司	480,000,000.00	2019-01-04	2021-11-14	
中交房地产集团有限公司	400,000,000.00	2019-04-02	2022-03-18	
中交房地产集团有限公司	350,000,000.00	2018-11-29	2021-09-30	
中交房地产集团有限公司	70,000,000.00	2018-12-29	2021-11-14	
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	2018-12-14	2019-12-13	
中交房地产集团有限公司	350,000,000.00	2018-12-21	2019-06-19	
中交房地产集团有限公司	400,000,000.00	2019-01-25	2019-04-22	已归还
中交房地产集团有限公司	100,000,000.00	2019-03-07	2019-06-05	
中交房地产集团有限公司	600,000,000.00	2017-02-16	2020-09-14	
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	2018-11-29	2021-9-30	
中交房地产集团有限公司	800,000,000.00	2019-03-27	2022-2-18	
重庆银海融资租赁有限公司	12,500,000.00	2017-09-22	2019-09-19	
重庆银海融资租赁有限公司	12,500,000.00	2017-09-22	2020-03-19	
重庆银海融资租赁有限公司	50,000,000.00	2017-09-22	2020-09-19	
重庆银海融资租赁有限公司	12,500,000.00	2017-09-22	2019-03-19	已归还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
中交融资租赁(广州)有限公司	273,000,000.00	2018-05-3	2019-05-03	已归还
中交融资租赁(广州)有限公司	150,000,000.00	2018-02-12	2019-02-11	已归还
昆明众鑫建设项目管理合伙企业 (有限合伙)	5,958,200.00	2019-05-28	2020-05-27	
昆明众鑫建设项目管理合伙企业 (有限合伙)	11,678,103.00	2019-06-11	2020-06-10	
宁波中旻投资管理合伙企业(有限 合伙)	1,410,149.25	2019-06-03	2020-06-02	
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合 伙)	2,969,820.00	2018-11-29	2019-11-28	
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	9,800,000.00	2018-06-20	2019-12-19	
金地(集团)股份有限公司	24,500,000.00	2018-08-01	2019-07-31	
金地(集团)股份有限公司	24,500,000.00	2019-01-30	2020-01-29	
金地(集团)股份有限公司	14,700,000.00	2019-06-20	2020-06-19	
金地(集团)股份有限公司	17,400,000.00	2018-01-02	2019-01-21	
金地(集团)股份有限公司	25,698,591.00	2018-01-02	2019-03-04	
金地(集团)股份有限公司	28,591,550.17	2018-01-02	2019-03-19	已归还
金地(集团)股份有限公司	34,800,000.00	2018-01-02	2019-04-22	
金地(集团)股份有限公司	23,200,000.00	2018-01-02	2019-05-27	
金地(集团)股份有限公司	84,957,747.06	2018-01-02	2020-12-31	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	2019-01-02	2020-10-25	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	141,858,000.00	2019-01-02	2019-01-25	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	99,900,000.00	2019-01-02	2019-01-25	已归还
常熟中南香缇苑房地产有限公司	28,242,000.00	2019-01-02	2019-01-25	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	48,348,000.00	2019-01-02	2019-12-28	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	141,858,000.00	2019-01-31	2019-08-07	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	73,260,000.00	2019-01-31	2019-12-13	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	28,242,000.00	2019-01-31	2019-12-28	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
常熟中南香缇苑房地产有限公司	26,640,000.00	2019-01-31	2019-02-16	已归还
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	5,399,845.00	2018-09-06	2019-01-17	已归还
昆明中交金盛置业有限公司	109,200,000.00	2019-06-06	2020-06-06	
中交富力(北京)置业有限公司	350,000,000.00	2019-03-07	2019-04-04	已归还
拆出:				
中交世茂(北京)置业有限公司	1,337,819,445.00	2019-03-12	2021-03-12	
中交世茂(北京)置业有限公司	33,780,555.00	2019-03-27	2021-03-12	
中交世茂(北京)置业有限公司	162,000,000.00	2019-03-12	2019-05-28	已收回
中交世茂(北京)置业有限公司	27,073,164.02	2019-06-20	2021-03-12	
中交富力(北京)置业有限公司	270,150,000.00	2018-02-12	2019-01-25	已收回
中交富力(北京)置业有限公司	170,000,000.00	2018-02-12	2019-09-27	
中交富力(北京)置业有限公司	30,000,000.00	2018-09-28	2019-09-27	
中交富力(北京)置业有限公司	270,150,000.00	2019-01-31	2020-01-30	
成都中交花源美庐置业有限公司	30,000,000.00	2017-11-24	2019-04-29	已收回
成都中交花源美庐置业有限公司	20,000,000.00	2017-11-24	2019-05-05	已收回
成都中交花源美庐置业有限公司	10,000,000.00	2017-11-24	2019-06-28	已收回
成都中交花源美庐置业有限公司	5,000,000.00	2017-11-24	2019-11-14	
成都中交花源美庐置业有限公司	40,000,000.00	2019-01-25	2020-01-24	
成都中交花源美庐置业有限公司	25,000,000.00	2019-02-03	2019-05-20	
成都中交花源美庐置业有限公司	15,000,000.00	2019-02-03	2019-05-28	
成都中交花源美庐置业有限公司	30,000,000.00	2019-02-03	2019-06-03	已收回
成都中交花源美庐置业有限公司	10,000,000.00	2019-02-03	2019-06-27	
成都中交花源美庐置业有限公司	30,000,000.00	2019-01-25	2020-01-24	
苏州中交路劲地产有限公司	41,400,000.00	2017-02-16	2020-02-15	
苏州中交路劲地产有限公司	50,000,000.00	2017-02-16	2019-06-03	
苏州中交路劲地产有限公司	50,000,000.00	2017-02-16	2019-06-04	已收回

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
苏州中交路劲地产有限公司	7,800,000.00	2017-02-16	2019-06-05	
苏州中交路劲地产有限公司	22,050,000.00	2017-02-16	2019-06-17	
苏州中交路劲地产有限公司	660,000,000.00	2017-02-16	2020-02-16	
苏州中交路劲地产有限公司	57,000,000.00	2017-03-08	2020-03-07	
苏州中交路劲地产有限公司	55,000,000.00	2017-07-10	2020-07-09	
长沙金地金泰置业有限公司	195,336,000.00	2018-09-30	2019-09-29	
长沙金地金泰置业有限公司	48,510,000.00	2018-09-30	2019-06-18	已收回
长沙金地金泰置业有限公司	12,127,500.00	2019-05-10	2020-05-09	
长沙金地金泰置业有限公司	14,553,000.00	2019-04-16	2019-04-17	已收回
长沙金地金泰置业有限公司	4,851,000.00	2019-01-09	2020-01-08	
长沙金地金泰置业有限公司	2,425,500.00	2019-02-01	2020-01-31	
长沙金地金泰置业有限公司	16,008,300.00	2019-04-16	2020-04-15	
昆明中交金盛置业有限公司	130,000,000.00	2018-05-03	2019-01-08	
昆明中交金盛置业有限公司	52,000,000.00	2018-05-03	2019-01-17	已收回
昆明中交金盛置业有限公司	62,400,000.00	2018-05-03	2019-02-01	
昆明中交金盛置业有限公司	28,600,000.00	2018-05-03	2019-03-01	
四川雅恒房地产开发有限公司	99,928,648.06	2018-08-07	2020-07-31	
四川雅恒房地产开发有限公司	72,425.13	2018-10-10	2019-06-11	已收回
四川雅恒房地产开发有限公司	87,311,774.87	2018-10-10	2020-07-31	
四川雅恒房地产开发有限公司	8,992,731.00	2019-01-01	2019-05-12	
四川雅恒房地产开发有限公司	1,237,269.00	2019-01-01	2019-06-11	
杭州康欣置业有限公司	95,000,000.00	2018-09-30	2019-03-28	
杭州康欣置业有限公司	24,000,000.00	2018-09-30	2019-06-10	已收回
杭州康欣置业有限公司	21,000,000.00	2018-09-30	2019-06-11	
杭州康欣置业有限公司	20,000,000.00	2018-09-30	2019-06-18	
杭州康欣置业有限公司	50,000,000.00	2018-09-30	2019-06-25	
杭州康欣置业有限公司	525,018,950.00	2018-09-30	2019-09-30	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
杭州康欣置业有限公司	20,000,000.00	2018-10-31	2019-06-18	已收回
杭州康欣置业有限公司	15,254,084.90	2018-12-29	2019-06-10	已收回
杭州康欣置业有限公司	15,641,175.94	2019-01-31	2020-01-30	
杭州康欣置业有限公司	5,000,000.00	2019-05-17	2019-06-18	已收回
佛山中交房地产开发有限公司	5,174,357.00	2018-11-05	2019-02-17	
佛山中交房地产开发有限公司	13,773,643.00	2018-06-04	2019-02-17	
佛山中交房地产开发有限公司	85,266,000.00	2018-11-05	2019-05-15	已收回
佛山中交房地产开发有限公司	71,055,000.00	2018-11-05	2019-06-11	
佛山中交房地产开发有限公司	18,375,200.00	2018-11-05	2019-11-04	
佛山中交房地产开发有限公司	41,175,000.00	2018-11-26	2019-11-25	
佛山中交房地产开发有限公司	233,000,000.00	2018-10-16	2019-12-19	
佛山中交房地产开发有限公司	108,200,000.00	2018-12-20	2019-12-19	
佛山香颂置业有限公司	11,086,452.00	2018-06-04	2019-02-17	
佛山香颂置业有限公司	31,546,548.00	2018-12-20	2019-02-17	
佛山香颂置业有限公司	90,003,000.00	2018-12-20	2019-02-28	已收回
佛山香颂置业有限公司	33,159,000.00	2018-12-20	2019-03-05	
佛山香颂置业有限公司	39,790,800.00	2018-12-20	2019-05-05	
佛山香颂置业有限公司	279,483,000.00	2018-12-20	2019-12-19	
首铸二号（东莞）房地产有限公司	242,865,225.00	2018-10-08	2019-10-07	
首铸二号（东莞）房地产有限公司	3,358,701.00	2018-12-25	2019-12-24	
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	118,800,000.00	2018-09-07	2019-09-06	
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	578,021,750.46	2018-09-18	2019-09-17	
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	2,376,000.00	2019-03-08	2020-03-07	

(5) 支付资金使用费（利息支出）

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额 的比例 (%)
中交房地产集团有限公司	13,200.50	27.28	6,880.99	12.21
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	10.66	0.02		
中国房地产开发集团有限公司	1,121.86	2.32	2,294.63	4.07
金地(集团)股份有限公司	495.80	1.02		
重庆银海融资租赁有限公司	285.07	0.59	335.19	0.59
中交富力(北京)置业有限公司	148.12	0.31		
金地(集团)股份有限公司	136.77	0.28	1,165.24	2.07
中交融资租赁(广州)有限公司	853.83	1.76	2,557.32	4.54
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	29.16	0.06	1,127.93	2.00
昆明中交金盛置业有限公司	19.52	0.04		
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	12.17	0.03		
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1.78		331.92	0.59
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	1.08			
中国交通建设股份有限公司			770.84	1.37
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)			411.71	0.73
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司			368.66	0.65
温州中梁顺置业有限公司			147.64	0.26
广州市飞骏物流有限公司			73.02	0.13
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司			50.36	0.09
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	4.24	0.01		
武汉德禄房地产开发有限公司	333.23	0.69		
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	14.53	0.03		
北京富力通达房地产开发有限公司	1,464.53	3.03		
合计	15,597.37	32.24	16,515.45	29.30

(6) 收到资金使用费（利息收入）

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额 (万元)	占同类交易金 额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金 额的比例 (%)
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	2,613.55	14.06		
苏州中交路劲地产有限公司	2,599.07	13.98	3,398.32	23.80
杭州康欣置业有限公司	2,331.59	12.54		
佛山中交房地产开发有限公司	1,994.67	10.73	1,250.15	8.76
中交富力（北京）置业有限公司	1,731.64	9.32	3,244.05	22.72
中交世茂（北京）置业有限公司	1,359.03	7.31		
佛山香颂置业有限公司	1,344.82	7.24	1,459.71	10.22
长沙金地金泰置业有限公司	963.65	5.18		
四川雅恒房地产开发有限公司	727.58	3.91		
昆明中交金盛置业有限公司	124.08	3.22	2,625.69	18.39
成都中交花源美庐置业有限公司	597.68	0.04	195.32	1.37
中交财务有限公司	7.88	0.04	280.67	1.97
中国交通建设股份有限公司	0.01		0.07	
合计	16,395.25	88.20	12,453.98	87.23

(7) 其他关联交易

①在中交财务公司银行存款余额

关联方	银行存款	
	期末余额	上年年末余额
中交财务有限公司	5,326,197.03	245,287,960.10

②其他

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交融资租赁（广州）有限公司	支付融资手续费		25,245,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
中交石家庄实业有限公司	69,900,000.00		69,900,000.00	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	5,500.00		
中交房地产集团有限公司	34,513.27			
合计	71,034,513.27	5,500.00	69,900,000.00	
预付款项：				
中交融资租赁(广州)有限公司			3,736,026.26	
合计			3,736,026.26	
其他应收款—应收利息：				
苏州中交路劲地产有限公司			104,459,671.20	
中交富力(北京)置业有限公司			68,879,929.19	
佛山香颂置业有限公司			38,431,298.28	
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	
其他应收款—应收押金及保证金：				
中交第四航务工程局有限公司 房地产开发分公司	12,244.00			
中交第二航务工程局有限公司	5,632,491.25			
其他应收款—应收其他业务收				

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
入				
中国交通建设股份有限公司	1,883,561.64			
中国房地产开发集团有限公司	1,000,000.00			
其他应收款—应收代垫款				
中交世茂(北京)置业有限公司	128,074.80	640.37		
苏州中交路劲地产有限公司	478,542.23	2,392.71		
其他应收款—应收借款				
杭州康欣置业有限公司	540,660,125.94	919,122.21	770,273,034.90	
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	699,197,750.46	1,188,636.18	696,821,750.46	
佛山中交房地产开发有限公司	400,750,200.00	681,275.34	576,019,200.00	137,736.43
佛山香颂置业有限公司	279,483,000.00	475,121.10	485,068,800.00	110,864.52
中交富力(北京)置业有限公司	470,282,874.54	799,919.37	470,150,000.00	4,701,500.00
昆明中交金盛置业有限公司			273,000,000.00	
首铸二号(东莞)房地产有限公司	246,223,926.00	418,580.67	246,223,926.00	
长沙金地金泰置业有限公司	230,748,300.00	392,272.11	243,846,000.00	
成都中交花源美庐置业有限公司	70,000,000.00	119,000.00		
其他应收款—应收借款利息				
中交富力(北京)置业有限公司	18,355,375.34	31,204.14		
佛山香颂置业有限公司	11,087,435.18	18,848.64		
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	44,026,533.85	74,845.11		
佛山中交房地产开发有限公司	15,898,254.51	27,027.03		
长沙金地金泰置业有限公司	10,932,293.19	18,584.89		
四川雅恒房地产开发有限公司	410,389.94	3,570.39		

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州康欣置业有限公司	28,734,718.94	48,849.02		
成都中交花源美庐置业有限公司	2,547,945.20	4,331.51		
中交世茂（北京）置业有限公司	14,405,689.02	24,489.67		
合计	3,092,879,726.03	5,248,710.46	3,761,402,711.36	4,950,100.95
长期应收款（含一年内到期部分）				
苏州中交路劲地产有限公司	927,460,986.28	4,080,828.34	943,250,000.00	
四川雅恒房地产开发有限公司	187,240,422.93	4,624,838.45	187,312,848.06	
成都中交花源美庐置业有限公司	5,000,000.00	8,500.00	65,000,000.00	
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	17,658,000.00	88,290.00	17,658,000.00	
中交世茂（北京）置业有限公司	1,398,673,164.02	6,154,161.92		
合计	2,536,032,573.23	14,956,618.71	1,213,220,848.06	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
中交第二航务工程局有限公司	56,589,388.61	100,907,245.27
中交第四公路工程局有限公司	49,799,585.19	66,931,112.63
中交一航局第四工程有限公司	73,174.26	73,174.26
中交一航局第二工程有限公司	6,542,832.14	39,963,892.59
中交（厦门）信息有限公司	4,573.00	
中交地产北京物业有限公司		440,783.00
中交郴州筑路机械有限公司	181,110.00	9,665.51
中交二航局建筑工程有限公司	57,020,891.08	43,684,051.57

项目名称	期末余额	上年年末余额
合 计	170,211,554.28	252,009,924.83
预收款项：		
中交富力（北京）置业有限公司	13,793.07	
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	675,926.51	682,127.67
成都中交花源美庐置业有限公司		245,572.00
合 计	689,719.58	4,551,774.67
其他应付款-应付利息：		
温州中梁顺置业有限公司		309,205.48
武汉中交德禄香颂置业有限公司		3,447,981.37
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）		81,604.38
中交融资租赁（广州）有限公司		2,799,823.91
中交房地产集团有限公司		4,991,400.31
重庆银海融资租赁有限公司		160,708.33
合 计		11,790,723.78
其他应付款—应付股利：		
中国路桥工程有限责任公司	78,000,000.00	78,000,000.00
国电华北电力有限公司	15,669,382.50	15,669,382.50
合 计	93,669,382.50	93,669,382.50
其他应付款—应付借款和往来款		
重庆渝富资产管理公司	496,425.68	496,425.68
温州德欣投资有限公司	30,256,315.07	30,256,315.07
昆明中交金盛置业有限公司	109,200,000.00	
苏州金悦鸿房地产开发有限公司	14,579,874.21	14,579,874.21
金地（集团）股份有限公司	63,700,000.00	24,500,000.00
常熟中南香缇苑房地产有限公司	291,708,000.00	
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		5,399,845.00

项目名称	期末余额	上年年末余额
武汉德禄房地产开发有限公司	83,997,981.37	80,550,000.00
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	3,661,604.38	3,580,000.00
中交融资租赁（广州）有限公司		423,000,000.00
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	4,379,969.25	2,969,820.00
中交一公局集团有限公司	100,000.00	100,000.00
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	650,000,000.00
中交（厦门）信息有限公司	46,056.13	
中交置业有限公司	2,416,744.96	2,605,842.80
中交鼎信股权投资管理有限公司	177,415.65	177,415.65
中国交通建设股份有限公司		86,634,620.00
国电华北电力有限公司	51,499,000.00	51,499,000.00
北京中润建科投资有限公司	20,599,600.00	20,599,600.00
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	7,248,000.00	
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	17,636,303.00	
其他应付款—应付借款利息		
苏州金悦鸿房地产开发有限公司	291,583.56	
金地（集团）股份有限公司	1,367,704.10	
温州中梁顺置业有限公司	309,205.48	
武汉中交德禄香颂置业有限公司	3,332,303.48	
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	145,260.37	
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	42,380.69	
北京富力通达房地产开发有限公司	14,645,280.88	
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	10,790.54	
中交房地产集团有限公司	476,712.33	
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	106,562.29	
合 计	1,022,431,073.42	1,396,948,758.41
长期应付款（含一年内到期部分）：		

项目名称	期末余额	上年年末余额
中交房地产集团有限公司	3,357,050,228.32	1,670,000,000.00
中国房地产开发集团有限公司	218,208,597.95	435,438,730.67
金地（集团）股份有限公司	84,957,747.06	214,647,888.23
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	1,633,000.02	
北京富力通达房地产开发有限公司	407,433,499.99	
重庆银海融资租赁有限公司	75,000,000.00	87,500,000.00
合 计	4,274,153,073.34	2,407,586,618.90

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（1）资本承诺

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司所属子（孙）公司尚有已签合同（主要为房地产项目的大额合同）但未支付的约定金额约为 317,142.03 万元。须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

单位：人民币万元

项 目	期末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—房地产项目的大额合同	319,579.11	400,191.80

（2）与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、2（7）”部分。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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。

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

2018 年 11 月，重庆市第一中级人民法院驳回了信达资管的“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼请求。2018 年 12 月，信达资管向重庆市高级人民法院提起上诉。

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。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注“十一、5(3) 关联担保情况”。

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

参见“附注八、在其他主体中权益”部分。

(4) 其他或有负债及其财务影响

本公司所属子公司按房地产经营惯例和公积金中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交公积金管理中心或银行执管之日止。截止 2019 年 6 月 30 日，共承担的阶段性担保金额约为人民币 778,355.68 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
处置子公司	2019 年 4 月 29 日第八届董事会第十一次会议审议通过了《关于转让宁波中交城市未来置业有限公司 100% 股权的关联交易议案》，同意向关联方中交城市投资控股有限公司转让宁波中交城市未来置业有限公司 100% 股权，转让价格为 1,050.58 万元，工商变更手续已于 2019 年 7 月 8 日办理完毕	147.56 万元	
新增金融机构及股东借款	截至财务报告报出日，公司资产负债表日后新增金融机构及股东借款金额 21.66 亿元，偿还金融机构及股东借款 10.28 亿元	不适用	不适用

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
非公开发行公司债券	2019年8月23日，公司完成2019年非公开发行公司债券（第二期），本期债券发行规模为人民币1,000,000,000.00元，期限为3年，票面利率为4.28%	不适用	不适用

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

十四、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	
其中：6 个月以内	55,810.45
7-12 个月	
1 年以内小计	55,810.45
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	218,825.99
小 计	274,636.44
减：坏账准备	218,825.99
合 计	55,810.45

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	274,636.44	100.00	218,825.99	79.68	55,810.45
合 计	274,636.44	100.00	218,825.99	79.68	55,810.45

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	280,837.60	100.00	218,825.99	77.92	62,011.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	280,837.60	100.00	218,825.99	77.92	62,011.61

①按预期信用损失计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年6月30日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率	整个存续期预期信用损失
1年以内			
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	218,825.99	100.00	218,825.99

(续)

账龄	2018年12月31日		
----	-------------	--	--

	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率	整个存续期预期信用损失
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	218,825.99	100.00	218,825.99

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	218,825.99				218,825.99
合 计	218,825.99				218,825.99

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 274,636.44 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 218,825.99 元。

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		78,690,733.24
应收股利	182,000,000.00	182,000,000.00
其他应收款	6,351,212,846.93	3,140,731,366.51
合 计	6,533,212,846.93	3,401,422,099.75

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项 目	期末余额	上年年末余额
应收关联方借款利息		78,690,733.24
合 计		78,690,733.24

(2) 应收股利

应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
中交地产（苏州）有限公司	182,000,000.00	182,000,000.00
小 计	182,000,000.00	182,000,000.00
减：坏账准备		
合 计	182,000,000.00	182,000,000.00

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	
其中：6 个月以内	4,506,072,340.66
7-12 个月	1,677,623,426.74
1 年以内小计	6,183,695,767.40
1 至 2 年	170,575,934.86
2 至 3 年	1,550.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	8,435,480.82
小 计	6,362,708,733.08
减：坏账准备	11,495,886.15
合 计	6,351,212,846.93

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
中交集团内部款项	4,463,867,532.75	841,334,785.00
关联方往来款及借款	1,714,328,125.94	2,301,511,034.90
关联方借款利息	172,244,534.55	
对业主保证金及押金	3,835,208.22	2,817,651.40
员工备用金及垫付职工款	100.80	17,996.16

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
其他	8,433,230.82	8,433,230.82
小 计	6,362,708,733.08	3,154,114,698.28
减：坏账准备	11,495,886.15	13,383,331.77
合 计	6,351,212,846.93	3,140,731,366.51

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019 年 1 月 1 日余额	3,925,467.43		8,433,230.82	12,358,698.25
2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	124,679.53			124,679.53
本期转回	1,124,148.39			1,124,148.39
本期转销				
本期核销				
其他变动	136,656.76			136,656.76
2019 年 6 月 30 日余额	3,062,655.33		8,433,230.82	11,495,886.15

本期影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019 年 1 月 1 日余额	3,145,681,467.46		8,433,230.82	3,154,114,698.28
2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期新增	3,791,065,865.64			3,791,065,865.64
终止确认	661,162,564.08			661,162,564.08
本期核销				
其他变动	78,690,733.24			78,690,733.24
2019 年 6 月 30 日余额	6,354,275,502.26		8,433,230.82	6,362,708,733.08

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
关联方往来款、借款及利息	3,912,568.76	119,578.50	1,124,045.41		136,656.76	3,044,758.61
对业主保证金及押金	12,898.67	5,101.03	102.98			17,896.72
其他	8,433,230.82					8,433,230.82
合计	12,358,698.25	124,679.53	1,124,148.39		136,656.76	11,495,886.15

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
佛山中交房地产开发有限公司	297,957.30	款项收回

单位名称	转回或收回金额	收回方式
佛山香颂置业有限公司	349,495.86	款项收回
杭州康欣置业有限公司	390,341.95	款项收回
合 计	1,037,795.11	—

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
华通置业有限公司	借款及利息	2,287,836,926.04	0-2 年	36.96	
昆明中交东盛房地产 有限公司	借款及利息	1,050,462,020.67	0-6 个月	16.97	
宁波中交美庐置业有 限公司	借款及利息	709,048,954.88	0-6 个月	11.45	
杭州康欣置业有限公 司	借款及利息	559,015,501.28	7-12 个月	9.03	950,326.35
中交富力（北京）置 业有限公司	借款及利息	498,884,718.94	0-6 个月	8.06	848,104.02
合 计	—	5,105,248,121.81	—	82.47	1,798,430.37

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,490,734,787.75	107,975,049.61	4,382,759,738.14
对联营、合营企业投资	497,212,569.91		497,212,569.91
合计	4,987,947,357.66	107,975,049.61	4,879,972,308.05

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,413,974,787.75	107,975,049.61	4,305,999,738.14

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	431,830,048.13		431,830,048.13
合计	4,845,804,835.88	107,975,049.61	4,737,829,786.27

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市中住汇智实业有限公司(本部机关)	256,693,417.58			256,693,417.58		
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94			570,007,981.94		107,975,049.61
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91			270,641,136.91		
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32			58,546,232.32		
中交地产(苏州)有限公司(本部)	912,581,630.00			912,581,630.00		
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	46,500,000.00			46,500,000.00		

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
公司						
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00			16,463,310.00		
中交温州置业有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
中交昆明置业有限公司	73,000,000.00			73,000,000.00		
中交(嘉兴)置业有限公司	63,000,000.00			63,000,000.00		
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00			39,000,000.00		
华通置业有限公司(本部)	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	3,000,000.00		28,000,000.00		
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(本部)	654,480,705.33			654,480,705.33		
中交(长沙)置业有限公司		29,970,000.00		29,970,000.00		
昆明中交东盛房地产有限公司		53,790,000.00		53,790,000.00		
合计	4,413,974,787.75	86,760,000.00	10,000,000.00	4,490,734,787.75		107,975,049.61

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动
一、合营企业						
佛山中交房地产开发 有限公司	76,761,340.03			-5,078,582.23		
佛山香颂置业有限公 司	82,025,972.52			-3,064,617.24		
中交富力(北京)置业 有限公司	31,053,629.92			-5,559,362.00		
成都中交花源美庐置 业有限公司	45,067,538.32			-5,524,554.11		
杭州康欣置业有限公 司	1,914,851.09	95,000,000.00		-5,301,232.24		
长沙金地金泰置业有 限公司	96,168,211.99			-2,865,660.37		
小 计	332,991,543.87	95,000,000.00		-27,394,008.19		
二、联营企业						
四川雅恒房地产开发 有限公司	98,838,504.26			-2,223,470.03		
小 计	98,838,504.26			-2,223,470.03		
合 计	431,830,048.13	95,000,000.00		-29,617,478.22		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余 额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
佛山中交房地产开发 有限公司				71,682,757.80	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
佛山香颂置业有限公司				78,961,355.28	
中交富力（北京）置业有限公司				25,494,267.92	
成都中交花源美庐置业有限公司				39,542,984.21	
杭州康欣置业有限公司				91,613,618.85	
长沙金地金泰置业有限公司				93,302,551.62	
小 计				457,669,585.70	
二、联营企业					
四川雅恒房地产开发有限公司				400,597,535.68	
小 计				96,615,034.23	
合 计				497,212,569.91	

4、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,687,535.50	714,771.06	2,200,296.76	570,032.20
合 计	1,687,535.50	714,771.06	2,200,296.76	570,032.20

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-29,617,478.22	-35,193,828.66
合 计	-29,617,478.22	-35,193,828.66

十六、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	31,926.50	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	1,463.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	163,873,493.43	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	943,396.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,916,471.22	

项 目	金 额	说 明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	386,935.44	
小 计	163,320,743.37	
所得税影响额	40,787,176.09	
少数股东权益影响额（税后）	9,370,154.88	
合 计	113,163,412.40	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		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	4.00	0.17	0.17
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-0.87	-0.04	-0.04

第十一节 备查文件目录

- 1、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。
- 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中交地产股份有限公司

2019年8月29日