

股票简称：中交地产

股票代码：000736



中交地产股份有限公司

CCCCG REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

(重庆市江北区观音桥建新北路86号)

2020年面向专业投资者公开发行人公司债券 募集说明书

牵头主承销商、债券受托管理人



华融证券股份有限公司
HUARONG SECURITIES CO., LTD.

(北京市西城区金融大街8号)

联席主承销商



CICC
中金公司

(北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

签署日期：2020年7月30日

发行人声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的确认，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且可存续期公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、主承销商及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理声明

履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券投资风险或投资收益等作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡经认购、受让并合法持有本次债券的投资者，均视同自愿接受并同意本募集说明书、债券持有人会议规则、受托管理协议对本期债券各项权利义务的相关约定。上述文件及债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他单位或个人提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和/或对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎考虑本募集说明书所述各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人本次发行规模不超过 7.00 亿元（含 7.00 亿元）。本次债券上市前，发行人 2019 年末的净资产为 62.61 亿元（经审计），截至 2020 年 3 月 31 日的净资产为 66.87 亿元（未经审计）。本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 64,828.12 万元（2019 年、2018 年和 2017 年为合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次公司债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、凡通过认购、购买或以其他合法方式持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。

三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

五、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的

交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于本期债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于本期债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、公司目前资信状况良好，根据联合信用评级有限公司出具的联合评字【2020】369 号债券信用评级报告，经综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。由于本期公司债券的期限较长，在本期债券评级的信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，公司主体信用评级和/或本期债券的信用评级可能发生负面变化，可能对债券持有人的利益造成一定影响。资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内，对其进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，资信评级机构可能调低公司信用级别或本期债券信用级别，进而会对投资者利益产生不利影响。

七、我国房地产业受国家宏观经济政策和行业政策变化影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

八、2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，中交地产经营性净现金流量净额分别为-345,640.36 万元、579,648.94 万元、-461,172.19 万元和-901,875.92 万元，存在一定波动性。主要系公司房地产业务规模扩大，获取较多土地储备，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。因此，受项目开发进度以及宏观经济环境等因素影响，未来中交地产的经营活动现金流量

净额可能面临阶段性波动的风险。如果公司未来经营性净现金流量净额不及预期或者波动较大将会对其偿债能力产生不利影响。

九、截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额合计 388,024.77 万元，占发行人所有者权益的比例为 61.97%，占归属于母公司股东权益的比例为 141.89%。如果被担保人到期不能及时偿还债务，则发行人将可能被要求依法承担连带责任，可能对本期债券的偿还带来不利影响。

十、截至 2019 年 12 月末，担保人对外担保余额为人民币 295.90 亿元，担保人对外担保余额占其 2019 年 12 月 31 日经审计的合并报表中净资产的 38.88%。地产集团目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。在本期债券存续期内，本公司无法保证其担保人的资产状况及支付能力不会发生负面变化。如出现上述负面变化，可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

十一、本次债券拟发行金额为不超过 7.00 亿元（含 7.00 亿元），期限为 5 年，截至 2019 年末，公司有息债务总额为 210.66 亿元，在本期债券存续期内面临一定的集中偿付压力。根据公司项目开发经营状况，预计可以如期偿付上述有息债务及本期债券本息。但若公司在未来业务经营过程中出现严重盈利下滑或现金流状况不佳，可能对本期债券的偿付造成不利影响。

十二、截至 2020 年 3 月 31 日，公司合并口径资产负债率为 88.47%，母公司口径资产负债率为 91.19%。公司合并口径扣除预收账款后的资产负债率为 69.80%，流动比率为 1.77，速动比率为 0.63，公司流动比率较高，资产流动性较好，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。本期债券发行成功后，资产负债率水平仍维持在较高水平，如果发生资金周转困难，可能对本期债券本息的及时偿付产生一定的不利影响。

十三、公司在重庆市、长沙市、苏州市、宁波市、昆明市及天津市等地均开展了业务，不同地方房地产行业发展特点与具体政策规范均有所差异，跨地区的投资和经营可能会给公司的经营管理带来一定的困难，导致经营成本的增加和经营效率的降低。

十四、房地产业是中国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，但是

该行业受国民经济发展周期的影响较大。2016 年-2019 年，国内生产总值年均增长率近 6.60%，国民经济的快速发展，带动了房地产行业快速发展。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益下降。公司 2019 年房地产销售收入占主营业务收入 99.36%，对经济发展周期预期的准确程度，以及能否在经济发展周期各个阶段相应调整公司的经营行为，对公司未来的盈利和发展前景至关重要。

十五、2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应收款账面价值分别为 98,399.79 万元、420,809.26 万元、449,905.19 万元和 547,770.85 万元，主要由应收关联方借款、保证金、押金和代垫款组成。公司报告期末其他应收款金额较大，如果未来往来方经营状况受到宏观经济与国家政策的不利影响，可能会给公司带来一定的其他应收款无法收回的风险。

十六、2019 年末，公司存货（合并财务报表口径）共计 295.08 亿元，占发行人资产总额的 62.13%。截至 2020 年 3 月 31 日，公司存货（合并财务报表口径）共计 356.82 亿元，占发行人资产总额的 61.58%。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对差额部分计提存货减值准备，为此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。如果影响存货减值的因素在短期内没有发生变化，可能使得存货的变现能力也受到不利影响，进而影响公司的经营活动现金流量。

十七、本期债券由中交房地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。提供担保期限为本次发行各期债券发行首日至本次发行各期债券到期之日起六个月止。截至 2019 年 12 月末，担保人对外担保余额为人民币 295.90 亿元，担保人对外担保余额占其 2019 年 12 月 31 日经审计的合并报表中净资产的 38.88%。地产集团目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。

在本次债券存续期内，本公司无法保证其担保人的资产状况及支付能力不会发生负面变化。如出现上述负面变化，可能影响到担保人对本次债券履行其应承

担的担保责任，甚至丧失履行其为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

十八、公司目前有诉讼尚在处理当中，尚未判决。如果公司败诉，可能对本期债券的偿付造成不利影响。

十九、公司业务主要集中在重庆、长沙、南京、天津等二线城市，由于 2016 年和 2017 年的房地产过热现象的出现，上述城市在前两年中陆续颁布了限购、限贷政策，对于房地产市场的供需关系以及价格产生了一定的影响。公司 2019 年销售均价为 13,874.74 万元，相较于公司 2018 年销售均价 12,057.79 万元有所上升。公司 2017-2019 年度营业收入分别为 62.61 亿元、89.48 亿元和 140.63 亿元，虽然处于增长状态，但这是主要受益于公司目前开发的楼盘目标客户为刚性需求人群，受到政府限购、限贷政策影响较小，公司整体去化率高。公司布局以二线为主、一三线为辅，布局较为合理，但如果上述区域的经济环境发生不利变化，出现人口流入减少，刚性需求人口数量减少，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

二十、公司 2018 年实现净利润 11.52 亿元，其中投资收益 1.40 亿元，较上年减少，主要系处置长期股权投资产生的投资收益大幅减少、权益法核算的长期股权投资投资收益增减变动及分步实现非同一控制下企业合并下，购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量产生利得综合作用所致。2017 年度因长期股权投资产生的投资收益主要是华通置业处置原持有的子公司中交舟山部分股权导致丧失控制权而产生的投资收益。由于处置长期股权投资产生的投资收益可能不具备可持续性，因此发行人净利润水平可能因此产生波动，提醒投资者注意。

二十一、2018 年 9 月 19 日，公司召开第七届董事会第七十一次会议审议通过《关于中交地产股份有限公司更换会计师事务所的议案》，公司原审计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）在执业过程中坚持独立审计原则，切实履行了审计机构应尽的职责，从专业角度维护了公司及股东的合法权益。因其审计团队已连续多年为公司提供审计服务，为确保公司审计工作的独立性与客观性，更好的适应公司发展需要，公司董事会同意改聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2018 年度审计及内控审计机构，具体审计费用提请股东大会授权

经营管理层根据市场情况和 2018 年度实际工作量具体协商确定。2018 年 10 月 8 日，公司召开 2018 年第七次临时股东大会，审议通过《关于中交地产股份有限公司更换会计师事务所的议案》，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2018 年度财务报告和内部控制审计机构。

二十二、质押式回购安排。根据联合信用评级公司出具的《中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AA+、本期债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。根据《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）》中规定“发行人公开发行、且在上海证券交易所或深圳证券交易所上市交易或挂牌转让的债券存在两只及以上情形的，各只债券发行人指定评级机构给出的最新评级结果为基础，选取最低的主体评级作为该发行人所有债券的主体评级”，发行人主体信用等级选取最低评级 AA+，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA，债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

二十三、2017-2019年度，中交地产合并口径营业收入为626,081.18万元、894,756.79万元及1,406,326.83万元；净利润为75,590.16万元、115,209.18万元及112,193.78万元。整体呈上升趋势，但起伏波动较大。同时，中交地产各季度的营业收入也存在波动较大的情况，2019年各季度分别为96,164.28万元、78,600.57万元、284,399.65万元和947,162.33万元，四季度营业收入显著上升。房地产企业往往经过建设完工，验收合格，达到约定的交付条件，周期较长，四季度确认销售收入往往高于其他季度，这也符合发行人从事的房地产开发业务回收期长的行业特性。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

二十四、根据中交地产于2020年7月8日公告的《中交地产股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》（公告编号：2020-115）相关事项进展情况如下：2019年末合并口径（以下同）净资产：62.6105亿元；2019年末借款余额：213.4755亿元；2020年6月末借款余额：413.7772亿元；累计新增借款金额：200.3017亿元；

累计新增借款占2019年末净资产比例：319.92%。发行人2020年度累计新增借款均符合中交地产公司章程等相关的规定，属于发行人正常经营活动范围，对公司生产经营情况和偿债能力无重大影响。

二十五、2020年7月8日，本次发行获得中国证监会证监许可【2020】1373号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过7亿元公司债券的注册申请。

二十六、本期债券上市前，公司财务情况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌\单边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌\单边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

二十七、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，公众投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者中的机构投资者参与交易，公众投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

发行人声明.....	2
重大事项提示.....	4
目 录.....	11
释 义.....	14
第一节 发行概况.....	18
一、本次发行的基本情况.....	18
二、本期债券发行的有关机构.....	23
三、本公司与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	26
四、认购人承诺.....	27
第二节 风险因素.....	28
一、与本期债券相关的投资风险.....	28
二、发行人的相关风险.....	30
第三节 发行人及本次债券的资信状况.....	37
一、本次债券的信用评级情况.....	37
二、信用评级报告主要事项.....	37
三、发行人主体历史评级情况.....	39
四、发行人的资信情况.....	40
五、债项评级高于主体评级的合理性.....	43
第四节 担保情况.....	44
一、担保人基本情况.....	44
二、担保的授权情况.....	50
三、担保函的主要内容.....	51
四、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	52
第五节 偿债机制、偿债计划及其他保障措施.....	53
一、偿债计划.....	53
二、偿债资金来源.....	53

三、偿债保障措施.....	53
四、违约责任及解决措施.....	56
第六节 发行人基本情况.....	58
一、发行人概况.....	58
二、发行人历史沿革及历次股本变化.....	59
三、报告期内重大资产重组情况.....	62
四、发行人重要权益投资情况.....	62
五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	68
六、发行人董事、监事及高级管理人员的情况.....	71
七、发行人业务及主要产品情况.....	76
八、发行人所在行业情况.....	93
九、发行人的竞争优势.....	111
十、发行人法人治理结构及其运行情况.....	113
十一、发行人合法合规经营情况.....	117
十二、发行人独立性情况.....	118
十三、发行人关联交易情况.....	118
十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	153
十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理.....	154
十六、发行人对房地产业务自查及相关承诺情况.....	155
第七节 财务会计信息.....	157
一、最近三年及一期财务报表.....	158
二、报告期内合并报表范围的变化情况.....	166
三、重要会计政策和会计估计变更情况.....	170
四、最近三年及一期的主要财务指标.....	177
五、管理层讨论与分析.....	179
六、有息债务分析.....	216
七、投资控股型架构对偿债能力的影响.....	217
八、发行本次公司债券后发行人资产负债结构的变化.....	221

九、其他重要事项.....	221
第八节 募集资金运用.....	229
一、募集资金运用的具体安排.....	229
二、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	229
第九节 债券持有人会议.....	231
一、债券持有人行使权利的形式.....	231
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	231
第十节 债券受托管理人.....	241
一、债券受托管理人.....	241
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	242
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	256
一、发行人声明.....	256
二、发行人董事声明.....	257
三、发行人监事声明.....	265
四、发行人高级管理人员声明.....	268
五、牵头主承销商声明.....	275
六、受托管理人声明.....	276
七、发行人律师声明.....	277
八、承担资信评级业务机构声明.....	278
九、承担审计业务的会计师事务所声明.....	279
十、联席主承销商声明.....	281
第十二节 备查文件.....	284
一、查阅文件.....	284
二、查阅地点.....	284

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中交地产	指	中交地产股份有限公司
中住地产	指	中住地产开发有限公司（原名中住地产开发公司）
中房集团	指	中国房地产开发集团有限公司
地产集团、控股股东、担保人	指	中交房地产集团有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中国交建	指	中国交通建设股份有限公司
本次债券、本期债券	指	公司本次拟面向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币7.00亿元（含7.00亿元）的公司债券
本次发行	指	公司本次拟面向专业投资者公开发行总金额不超过人民币7.00亿元（含7.00亿元）公司债券的行为
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中交地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中交地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、华融证券	指	华融证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院国资委、国资委、发行人实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部或自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部（原中华人民共和国国土资源部）
商务部	指	中华人民共和国商务部
深交所	指	深圳证券交易所

登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《中交地产股份有限公司与华融证券股份有限公司关于公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中交地产股份有限公司公开发行公司债券持有人会议规则》
《担保函》	指	《中交房地产集团有限公司关于中交地产股份有限公司公开发行公司债券之担保函》
《担保协议》	指	《中交房地产集团有限公司与中交地产股份有限公司关于中交地产股份有限公司公开发行公司债券之担保协议书》
投资人、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一含义
发行人律师	指	北京市中洲律师事务所
资信评级机构、评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
安永会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中交温州置业	指	中交温州置业有限公司
苏州华投	指	苏州华投投资有限公司
惠州中交	指	惠州中交地产开发有限公司
中交昆明	指	中交昆明置业有限公司
中交嘉兴	指	中交（嘉兴）置业有限公司
昆明金汇	指	昆明中交金汇置业有限公司
宁波中交城市未来	指	宁波中交城市未来置业有限公司
深圳中交	指	深圳中交房地产有限公司
华通置业	指	华通置业有限公司
中交汇锦	指	中交汇锦置业宜兴有限公司
中交大丰	指	中交地产大丰有限公司
中交天津	指	中交（天津）置业有限公司
中房嘉润	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
杭州中庐	指	中交美庐（杭州）置业有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
天津美庐	指	天津市中交美庐置业有限公司
深圳汇智	指	深圳市中住汇智实业有限公司
重庆西南	指	重庆中交西南置业有限公司

湖南修和	指	湖南修合地产实业有限责任公司
中交南京	指	中交地产南京有限公司（曾用名中房（南京）地产有限公司）
中交苏州	指	中交地产（苏州）有限公司（曾用名中房（苏州）地产有限公司）
长沙兆嘉	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
中房嘉汇	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
中交宁波	指	中交（宁波）置业有限公司
苏州华运	指	苏州华运地产有限公司
中交慈溪	指	慈溪中交房地产开发有限公司
中房天津	指	中房（天津）置业有限公司
成都美庐	指	成都中交花源美庐置业有限公司
佛山香颂	指	佛山香颂置业有限公司
佛山中交	指	佛山中交房地产开发有限公司
武汉中交德禄香颂	指	武汉中交德禄香颂置业有限公司
中交美郡	指	宁波中交美郡置业有限公司
中交雅郡	指	苏州中交雅郡地产有限公司
北京联合置业	指	北京联合置业有限公司
中交富力和美	指	中交富力和美（北京）置业有限公司
中交海口	指	中交地产（海口）有限公司
中交石家庄	指	中交石家庄房地产开发有限公司
信达公司	指	中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司
长竹公司	指	重庆长江竹业发展有限公司
宇鸣公司	指	重庆宇鸣实业有限公司
重庆路桥	指	重庆路桥股份有限公司
重庆市一中院	指	重庆市第一中级人民法院
重庆市五中院	指	重庆市第五中级人民法院
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《中交地产股份有限公司公司章程》
最近三年	指	2017年、2018年和2019年
报告期	指	2017年、2018年和2019年
工作日	指	中华人民共和国北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）

交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

特别说明：本募集说明书中对相关单项数据进行了四舍五入处理，可能导致有关数据计算结果产生尾数差异。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

- | | |
|-------------|---|
| 1、中文名称： | 中交地产股份有限公司 |
| 英文名称： | CCCC Real Estate Corporation Limited |
| 2、法定代表人： | 李永前 |
| 3、注册地址： | 重庆市江北区观音桥建新北路 86 号 |
| 4、邮政编码： | 401147 |
| 5、成立日期： | 1993 年 2 月 3 日 |
| 6、注册资本： | 534,948,992 元 |
| 7、统一社会信用代码： | 915000002028133840 |
| 8、股票上市地： | 深圳证券交易所 |
| 9、股票简称： | 中交地产 |
| 10、股票代码： | 000736 |
| 11、董事会秘书： | 田玉利 |
| 12、联系电话： | 023-67530016 |
| 13、传真： | 023-67530016 |
| 14、互联网网址： | http://www.china-propertyholding.com |

（二）核准情况

1、2020 年 2 月 28 日，公司召开第八届董事会第三十七次会议，以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《中交地产股份有限公司关于符合公开发行公司债券条件的议案》；以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》；以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《中交地产股份有限公司关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公开发行公司

债券全部事宜的议案》，以上三项议案提交股东大会审议；同时以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于召开 2018 年第八次临时股东大会的议案》，决定于 2020 年 3 月 16 日召开 2020 年第五次临时股东大会。

本次董事会决议公告于 2020 年 2 月 29 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露，并已刊登在 2020 年 2 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》。

2、2020 年 3 月 16 日，公司召开 2020 年第五次临时股东大会，审议通过了《中交地产股份有限公司关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》和《中交地产股份有限公司关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公开发行公司债券全部事宜的议案》，同意公开发行规模不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）的公司债券。

3、2020 年 7 月 8 日，本次发行获得中国证监会证监许可【2020】1373 号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 7 亿元公司债券的注册申请。

（三）本期债券的主要条款

- 1、发行主体：中交地产股份有限公司。
- 2、债券名称：中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券
- 3、债券简称：20 中交债
- 4、债券代码：149192
- 5、发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币 7.00 亿元（含 7.00 亿元）
- 6、债券票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 7、票面利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，最终票面利率由发行人和承销商根据市场询价结果协商确定。
- 8、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行

人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

9、发行人赎回选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末行使赎回选择权。发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本次债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则将继续在第4、5年存续。

10、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末上调本次债券后2年的票面利率，即在本次债券原票面年利率基础上上调0-100个基点（每个基点0.01%）；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

11、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

12、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

13、还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本

期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

14、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

15、利息登记日：本次债券付息的利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

16、起息日：本次债券的起息日为 2020 年 8 月 5 日。

17、付息日：本次债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2023 年每年的 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 5 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），顺延期间付息款项不另计利息。

18、到期日：本次债券的到期日为 2025 年 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的到期日为 2023 年 8 月 5 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2023 年 8 月 5 日。

19、兑付日：本次债券的兑付日为 2025 年 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的兑付日为 2023 年 8 月 5 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 5 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），顺延期间兑付款项不另计利息。

20、计息期限：本次债券的计息期限为 2020 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的计息期限为 2020 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 5 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 5 日。

21、担保安排：本次债券由控股股东中交房地产集团有限公司提供全额无条

件不可撤销的连带责任保证担保。

22、募集资金用途：本次债券在扣除发行费用后的募集资金净额将用于偿还 2020 年 8 月到期的“15 中房债”债券本金。

23、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

24、募集资金专项账户：

本次公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，具体信息如下：

户名：中交地产股份有限公司

账号：91380078801700001461

开户行：浦发银行北京富力城支行

大额支付系统行号：310100000382

25、债券受托管理人：华融证券股份有限公司。

26、发行方式与发行对象：本次债券采用公开发行的方式向专业机构投资者发行。

27、向公司股东配售的安排：本次债券向专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

28、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

29、上市交易场所：在满足上市条件的前提下，发行人在本期公司债券发行后将向深圳证券交易所提出关于本期公司债券上市交易的申请。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

31、根据联合信用评级有限公司出具的联合评字【2020】369 号债券信用评级报告，经综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。

32、质押式回购安排：本次债券为面向专业机构投资者公开发行，发行人主体评级 AA+，债项评级 AAA，评级展望为“稳定”，符合债券质押式回购基本

条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

（四）本期债券发行及上市安排

1、 本次债券发行时间安排

发行公告日：2020 年 7 月 31 日。

发行首日：2020 年 8 月 4 日。

预计发行期限：2020 年 8 月 4 日至 2020 年 8 月 5 日。

2、 本次债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：中交地产股份有限公司
住所：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号
法定代表人：李永前
联系人：张颖
电话：023-6753 0016
传真：023-6753 0016

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：华融证券股份有限公司
住所：北京市西城区金融大街 8 号
法定代表人：张海文
联系人：高培、张昕艺、王劭阳、周得龙
电话：010-8555 6351
传真：010-8555 6405

（三）联席主承销商

名称：中国国际金融股份有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27及28层
法定代表人：毕明建
联系人：程达明、杨妍、尚菲、孙霁璇
电话：010-6505 1166
传真：010-6505 9092

（四）发行人律师

名称：北京市中洲律师事务所
住所：北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦C座3单元11层
负责人：艾海峰
经办律师：赵志军、焦健
电话：010-5126 6607
传真：010-5873 2091

（五）审计机构

1、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人：刘贵彬、杨荣华、冯忠
联系人：周稳
电话：010-8809 5588
传真：010-8809 1190

2、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市东城区东长安街1号

执行事务合伙人： 毛鞍宁
联系人： 张宁宁
电话： 010-5815 3000
传真： 010-8518 8298

（六）担保人

名称： 中交房地产集团有限公司
住所： 北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层
法定代表人： 赵晖
联系人： 何海洪
电话： 010-8224 3685
传真： 010-8224 3685

（七）资信评级机构

名称： 联合信用评级有限公司
住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508
法定代表人： 万华伟
联系人： 康佳
电话： 010-8517 2818
传真： 010-8517 1273

（八）募集资金专项账户开户银行

开户行： 浦发银行北京富力城支行
住所： 北京市朝阳区东三环中路 61 号浦发银行
法定代表人： 夏云平
联系人： 靳永强
电话： 010-5903 7530
传真： 010-5903 7530

（九）公司债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所
住所：深圳市福田区深南大道 2012 号
总经理：王建军
电话：0755-8208 3333
传真：0755-8208 3667

（十）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所
广场 25 楼
法定代表人：周宁
电话：0755-2593 8000
传真：0755-2598 8122

三、本公司与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间，除联席主承销商中金公司外，不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

本次发行的联席主承销商中金公司与本公司存在如下关系：

截至 2019 年 12 月 31 日，中金公司自营业务、中金公司衍生品业务自营性质账户合计持有发行人 48,300 股，占发行人已发行股份的 0.009%。

中金公司已严格遵守相关法律法规和公司各项规章制度，切实执行内部信息隔离制度，充分保障了职业操守和独立性。中金公司建立了严格的信息隔离墙机制，包括各业务、境内外子公司之间在机构设置、人员、信息系统、资金账户、业务运作、经营管理等方面的独立隔离机制及保密信息的管理和控制机制等，以防范内幕交易及避免因利益冲突发生的违法违规行为。中金公司自营业务账户、衍生品业务自营性质账户买卖中交地产股票是依据其自身独立投资研究作出的

决策，属于其日常市场化行为。中金公司与发行人不存在关联关系。

四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）接受本募集说明书对担保安排的约定；

（三）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（四）本次债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（五）同意华融证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于本期债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于本期债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环

境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性,这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益,本公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全或无法完全得到履行,进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司在最近三年与主要客户发生的重要业务往来中,未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中,公司亦将秉承诚信经营的原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内,本公司自身的相关风险或市场环境等不可控制的因素,可能导致公司资信状况发生不利变化,进而影响本次债券本息的按期兑付。

（六）担保风险

截至2019年12月31日,担保人对外担保余额为人民币295.90亿元,担保人对外担保余额占其2019年12月31日经审计的合并报表中净资产的38.88%。地产集团目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。

在本次债券存续期内,本公司无法保证其担保人的资产状况及支付能力不会发生负面变化。如出现上述负面变化,可能影响到担保人对本次债券履行其应承担的担保责任,甚至丧失履行其为本次债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

（七）评级风险

根据联合信用评级有限公司出具的联合评字【2020】369 号债券信用评级报告，经综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本债券的信用等级为 AAA。联合信用评级就“2015 中房债”和“2016 中房债”进行了跟踪评级，于 2019 年 6 月 10 日出具了联合评字【2019】971 号跟踪评级报告，发行主体长期信用等级为 AA+。资信评级机构对本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资做出了任何判断。

虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券存续期内，公司无法保证发行人主体信用等级和本次债券的信用等级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用等级和本次债券的信用等级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、经营业绩波动的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为 59,247.39 万元、80,986.94 万元、54,250.03 万元和-2,108.05 万元。由于近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控，受国家宏观调控政策和市场需求等因素的影响，公司未来经营业绩可能发生较大幅度波动，对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

2、负债率水平较高的风险

公司近年来资产负债率处于较高水平，截至 2019 年 12 月末，公司合并口径资产负债率为 86.82%，扣除预收账款后的资产负债率为 62.01%，流动比率为 1.58，速动比率为 0.53，公司流动比率较高，资产流动性较好，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。本次债券发行成功后，资产负债率水平仍维持在较高水平，如果发生资金周转困难，可能对本期债券本息的及时偿付产生一定的不利影响。

3、流动资产中存货变现的风险

2019 年末，发行人流动资产构成情况如下表：

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比
货币资金	788,962.47	17.70%
应收账款	2,200.05	0.05%
预付款项	85,079.36	1.91%
其他应收款	449,905.19	10.09%
存货	2,950,799.13	66.20%
一年内到期的非流动资产	79,461.55	1.78%
其他流动资产	101,170.81	2.27%
流动资产合计	4,457,578.56	100.00%

2019 年末，公司货币资金、存货及其他应收款合计占流动资产的比例为 93.99%，占比较高。公司存货主要由开发产品、开发成本等构成。如发生偿债风险，公司可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现。公司存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长。公司其他应收款主要是应收关联方借款、各类保证金及押金等，如关联方到期无法归还，可能会对发行人应急偿债能力产生一定的不利影响。

4、存货减值风险

2019 年末，公司存货净额为（合并财务报表口径）295.08 亿元，占发行人资产总额的 62.13%。截至 2020 年 3 月 31 日，公司存货（合并财务报表口径）共计 356.82 亿元，占发行人资产总额的 61.58%。截至 2019 年末，公司存货跌价准备余额为 43,333.05 万元，占该年末存货净额的比例为 1.47%。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对差额部分计提存货减值准备，为此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。如果影响存货减值的因素在短期内没有发生变化，可能使得存货的变现能力也受到不利影响，进而影响公司的经营活动现金流量。

5、对外担保风险

截至 2019 年末，发行人对外担保余额合计 388,024.77 万元，占发行人所有者权益的比例为 61.97%，占归属于母公司股东权益的比例为 141.89%。上述担保为发行人对参股公司中交世茂（北京）置业有限公司、苏州中交路劲地产有限公司、佛山香颂置业有限公司、佛山中交房地产开发有限公司和昆明中交金盛置业有限公司等公司的担保。考虑到近年来公司合联营项目增多，对外担保金额有所上升，且未来仍有较大规模的在拟建项目，或有负债及资本支出压力值得关注。如果被担保人到期不能及时偿还债务，则发行人将可能被要求依法承担连带责任，对发行人生产经营带来不利影响。

6、其他应收款无法收回风险

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应收款账面价值分别为 98,399.79 万元、420,809.26 万元、449,905.19 万元和 547,770.85 万元，主要由应收关联方借款、保证金、押金和代垫款组成。公司报告期末其他应收款金额较大，如果未来往来方经营状况受到宏观经济与国家政策的不利影响，可能会给公司带来一定的其他应收款无法收回的风险。

7、经营活动净现金流波动较大风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，中交地产经营性净现金流量净额分别为 -345,640.36 万元、579,648.94 万元、-461,172.19 万元和 -901,875.92 万元，存在一定波动性。主要系公司房地产业务规模扩大，获取较多土地储备，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。因此，受项目开发进度以及宏观经济环境等因素影响，未来中交地产的经营活动现金流量净额可能面临阶段性波动的风险。如果公司未来经营性净现金流量净额不及预期或者波动较大将会对其偿债能力产生不利影响。

8、部分并表子公司及参股公司亏损风险

截至 2019 年 12 月 31 日，中交地产控股子公司 46 家，参股公司 16 家，其中部分子公司和参股公司因在建项目尚未完工交付并确认收入等原因，存在报告期净利润暂时为负的现象。如果未来中交地产子公司及参股公司不能顺利完成项目交付并实现盈利，则会对发行人盈利能力产生不利影响。

9、投资收益波动较大风险

公司的投资收益主要包括：（1）处置长期股权投资产生的投资收益；（2）权益法核算的长期股权投资收益；（3）分步实现非同一控制下企业合并下，购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量产生的利得。2017-2019 年度，中交地产投资收益分别为 28,011.71 万元、13,970.89 万元和 4,361.85 万元，存在一定波动。由于近年来公司获取合作项目较多，通过合作方成立联营、合营企业共同开发项目，公司对该部分项目产生的收益，通过投资收益体现在公司的净利润中。如果未来房地产行业出现不景气的情形，共同开发项目利润下滑，发行人将面临投资损失，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

10、债务规模较大，存在一定的短期偿债压力

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司负债总额分别为 2,983,315.86 万元、3,599,933.08 万元、4,123,133.13 万元和 5,125,773.60 万元，债务规模较大。公司负债规模增长较快，主要系公司为扩大业务规模，土地储备及在建项目投资额不断增长，购买原材料等短期营运资金需求和补充项目建设等长期营运资金需求增长较快，若房地产市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将导致偿债压力较大。其中，7.00 亿元公司债券“15 中房债”于 2020 年 8 月到期，存在一定的短期偿债压力。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

房地产业是中国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，但是该行业受国民经济发展周期的影响较大。2015 年-2019 年，国内生产总值年均增长率近 6.60%，国民经济的快速发展，带动了房地产行业快速发展。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益下降。公司 2019 年末房地产销售收入占主营业务收入 99.36%，对经济发展周期预期的准确程度，以及能否在经济发展周期各个阶段相应调整公司的经营行为，对公司未来的盈利和发展前景至关重要。

2、项目开发投资大、环节多、周期长的风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。房地产项目开发过程，需要接受发改委、国土资源、规划、城建、环保、交通、人防及园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度较大，一旦某个环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响，从而导致公司营业成本增加、收益降低甚至出现亏损。

3、土地、原材料、劳动力成本上升风险

近年来，由于经济的持续增长以及竞争加剧等因素，作为房地产企业主要成本的土地价格和其他生产要素价格上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地成本、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动，原有设计方案的改变以及施工企业的成本控制能力等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

4、工程质量风险

在房地产项目的开发过程中，如果产品的设计质量、施工质量不能满足客户需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌形象造成负面影响；如果发生重大质量问题，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的品牌造成重大损害；如果管理不到位或承包商未能保证项目的开发进度和开发质量，也会给公司带来产品延期交付和质量风险。

5、销售风险

房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。

此外，由于住房属于居民消费中特殊的大宗商品，在房地产行业不景气或购房人预期房价下跌的情况下，购房人往往出现延迟购买、延迟付款的现象，这会

进一步抑制公司产品的销售，给公司的经营带来困难。

6、市场较为集中风险

公司目前储备项目和开发项目中，位于重庆的在建及待建项目占比较大。截至2019年底，公司在建在售项目中，重庆总可售面积204.25万平方米，待售面积105.44万平方米，占总待售面积66.85%，占比较大。公司在售项目区域集中度较高，易受重庆房地产市场波动影响。从项目去化率看，位于重庆的中交·漫山项目与中交·中央公园项目都是分期开发，截至2019年底，中交·漫山仍在开发中，该项目分期开发目前已开发至第五期，但由于户型主要为独栋别墅、联排别墅、业态中包含商业部分等，因此整体去化相对较缓慢；重庆中交·中央公园分九期开发，目前已开发至第四期，已开发部分去化率为93.58%，剩余部分暂未开发因此整体去化较缓慢。整体看，公司在售和待建项目集中度较高，重庆房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响，进而对本期债券本息偿付能力造成较大影响。

（三）管理风险

1、公司治理的风险

公司已经建立了较为健全的上市公司治理结构和符合《企业内部控制基本规范》规定的内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果公司不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响公司的持续发展。

2、跨地区经营的管理风险

公司在重庆市、成都市、长沙市、苏州市、昆明市及天津市等地均开展了业务，不同地方房地产行业发展特点与具体政策规范均有所差异，跨地区的投资和经营可能会给公司的经营管理带来一定的困难，可能导致经营成本的增加和经营效率的降低。

3、人力资源管理的风险

公司一直致力于培养和锻炼人才，经过多年来的发展，公司已储备了一批管理人才和技术人才。但总体来说，公司人力资源开发、人才培养和培训系统

仍有待进一步完善，员工激励有待进一步强化，人力资源问题已一定程度地制约着公司未来的发展。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和居民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。金融政策的变化可能对公司的生产经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张，预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力较强，违约风险较低，本次债券到期不能偿还的风险较小。

（二）评级报告的主要内容

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对中交地产的评级反映了公司作为央企中交房地产集团有限公司的下属唯一房地产 A 股上市平台，具有很强的股东背景和品牌优势；公司土地储备成本较为合理，项目区域布局较好，签约销售面积、签约销售金额逐年大幅增长，为未来收益提供了一定保障。同时，联合评级也关注到，公司所在房地产行业受国家宏观经济政策影响较大、商业项目去化较慢、待售项目区域较为集中、在建项目未来资本支出压力较大、债务规模快速扩张且负担重等因素对公司信用水平带来不利影响。

未来随着公司在建项目的开发和销售，以及预售项目的完工结转，公司收入规模和盈利水平有望提高。

本次债券由中交房地产集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中交房地产集团作为大型央企中国交通建设集团有限公司发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道、银行授信规模等方面具有很强的竞争优势，其提供的担保对本次债券的信用状况具有显著的提升作用。

综上，基于对公司主体长期信用状况以及本次债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次债券到期不能偿还的风险较低。

1、优势

（1）公司可持续获得控股股东在各方面的支持。公司作为中交房地产集团在房地产板块唯一 A 股上市平台，可持续获得股东中交房地产集团在经营管理、项目获取以及融资等方面的支持。2019 年初至 2020 年 3 月末，公司共获得中交地产集团累计 57.5 亿元的借款支持以及 150 亿元的担保支持。

（2）公司不断优化投资布局，土地储备位置较好。近三年，公司新拓展多个城市，项目储备主要位于二三线城市，项目区域布局较好。

（3）公司销售金额持续增长。近三年，公司签约金额保持较快增长，同时结转金额逐年增长，盈利水平提升。

（4）担保方是中交集团发展房地产业务的唯一平台，其提供的担保对本次债券的信用状况有显著提升作用。中交房地产集团作为大型央企中交集团发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道、银行授信等方面具有很强的优势，其提供的担保对本次债券的信用状况具有显著的提升作用。

2、关注

（1）公司房地产业务集中度较高，且部分项目去化较慢。公司部分项目因业态原因去化较慢，未来存在一定的去化压力；主要在建及待售项目的区域集中度高，易受重庆区域房地产市场影响。

（2）公司权益稳定性一般，债务负担较重。公司所有者权益中未分类利润和少数股东权益占比较高，权益稳定性一般；公司全部债务规模增长较快，整体债务负担重。

（3）公司及担保方资本支出压力较大。公司及担保方在建项目尚需投入较大规模的资金，未来存在较大的资本支出压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，于每年中交地产股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中交地产应按联合评级跟踪评级资料清单的要求,提供有关财务报告以及其他相关资料。中交地产如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中交地产的相关状况,如发现中交地产或本次债券相关要素出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本期债券的信用等级。

如中交地产不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级,必要时,可宣布信用等级暂时失效,直至中交地产提供相关资料。

联合评级对本次债券的跟踪评级报告将在联合评级和交易所网站公告,且在交易所网站公告的时间不晚于在联合评级网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间;同时,跟踪评级报告将报送中交地产、监管部门等。

三、发行人主体历史评级情况

报告期内,发行人主体历史评级情况如下:

评级标准	发布日期	主体信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2016-5-17	AA	稳定	16 中房私跟踪评级	联合评级
主体评级	2016-5-17	AA	稳定	15 中房债跟踪评级	
主体评级	2017-6-29	AA	稳定	15 中房债、16 中房债跟踪评级	
主体评级	2017-6-29	AA	稳定	16 中房私跟踪评级	
主体评级	2018-6-12	AA	稳定	15 中房债、16 中房债跟踪评级	
主体评级	2019-2-13	AA	稳定	19 中交 01	
主体评级	2019-6-10	AA+	稳定	15 中房债、16 中房债跟踪评级	
主体评级	2019-6-10	AA+	稳定	19 中交 01 跟踪评级	

中交地产主体信用评级在2019年度跟踪评级中由AA上调至AA+,原因如下:

公司作为央企中交集团的下属重要房地产上市平台,仍保持很强的股东背景和品牌优势;2018年,公司新增一定规模的土地储备,土地成本较为合理,项目

区域布局良好，为未来收益提供了一定保障；同时，公司实现签约销售面积、签约销售金额和预收售房款的大幅增长，经营活动净现金流状况大幅改善。同时，联合评级也关注到，目前公司规模扩张较快，对公司资金形成压力；公司目前债务负担重，以上因素对公司信用水平带来不利影响。

未来随着公司在建项目的开发和销售，以及预售项目的完工结转，公司收入规模和盈利水平有望提高。

“15 中房债”和“16 中房债”由中交集团提供无条件不可撤销连带责任保证担保。2018 年，中交集团依靠大规模基础设施建设主业继续保持突出竞争力，经营情况良好，盈利能力强，其提供的担保对“15 中房债”和“16 中房债”的信用状况仍具有显著的提升作用。

“19 中交 01”由中交房地产集团提供无条件不可撤销连带责任保证担保。中交房地产集团作为大型央企中交集团发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道多元化、银行授信规模等方面具有很强的竞争优势，其提供的担保对“19 中交 01”的信用状况仍具有显著的提升作用。

综上，联合评级上调公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，同时维持“15 中房债”、“16 中房债”和“19 中交 01”信用等级为“AAA”。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况和使用情况

公司与中国建设银行、中国银行等多家商业银行保持长期合作关系，截至 2019 年 12 月末，公司获得银行授信总额为人民币 171.68 亿元。其中，尚未使用的授信额度为人民币 43.81 亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，公司与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，公司除已发行公司债券和资产支持证券外，无其他债券和债务融资工具。基本情况如下：

（1）公开发行

报告期内，公司公开发行公司债券，具体情况如下表所示：

债券名称	发行规模	债券余额	票面利率	期限	起息日	到期日	主体评级	募集资金用途
15中房债	7.00 亿元	7.00 亿元	4.22%	5 年	2015-8-12	2020-8-12	AA	偿还银行借款、补充流动资金
16中房债	4.70 亿元	4.7 亿元	3.69%	5 年	2016-7-6	2021-7-6	AA	偿还银行借款、补充流动资金

2019年6月10日，联合信用评级就“15中房债”和“16中房债”进行了跟踪评级并出具了联合评字【2019】971号跟踪评级报告，发行主体长期信用等级为AA+。

公司已发行的公开发行公司债券所募集资金均已严格按照募集说明书中约定的用途，用于偿还银行借款、补充流动资金。

（2）非公开发行

报告期内，公司非公开发行公司债券，具体情况如下表所示：

债券名称	发行规模	债券余额	票面利率	期限	起息日	到期日	主体评级	募集资金用途
19中交01	7.00 亿元	7.00 亿元	4.87%	3 年	2019-2-20	2022-2-20	AA	偿还 2019 年 3 月到期的“16中房私”公司债券本息
19中交债	10.00 亿元	10.00 亿元	4.28%	3 年	2019-8-23	2022-8-23	AA	偿还 2019 年 9 月到期的“16中房02”公司债券本息

2018年12月28日，公司获得深圳证券交易所《关于中交地产股份有限公司

2018年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2018]801号）无异议函，核准公司非公开发行17亿元公司债。公司于2019年2月20日完成中交地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）的发行工作，在2019年2月15日向中国证券业协会指定备案机构备案，未收到异议反馈。公司于2019年8月23日完成中交地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）的发行工作，在2019年8月27日向中国证券业协会指定备案机构备案，未收到异议反馈。

公司已发行的非公开发行公司债券所募集资金均已严格按照募集说明书中约定的用途，用于偿还到期公司债券本息。

（3）资产支持证券专项计划基本情况

证券代码	证券简称	发行规模	债券余额	期限（天）	票面利率
139885.SZ	中交5优A	2.9亿元	2.9亿元	364	3.90%
138383.SZ	中交6优A	8.07亿元	8.07亿元	364	3.89%
138673.SZ	中交7优A	1.10亿元	1.10亿元	364	2.30%
138892.SZ	中交8优A	4.04亿元	4.04亿元	364	2.98%

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对已发行的公司债券或其他债务有违约或延迟支付本息的情况。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至2020年3月末，公司总资产5,794,447.32万元，净资产668,673.72万元。公司在本次公司债券拟募集资金7亿元，债券发行后，公司公开发行债券余额18.7亿元，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额占公司2020年3月末合并口径净资产比例为27.96%。

（五）最近三年的主要偿债指标（合并报表口径）

财务指标	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率（倍）	1.77	1.58	1.43	1.59

速动比率（倍）	0.63	0.53	0.49	0.36
资产负债率（%）	88.47	86.82	89.48	86.77
财务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.05	1.77	1.39
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产÷流动负债；

速动比率=（流动资产－存货）÷流动负债；

资产负债率=总负债÷总资产；

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+资本化利息+计入当期损益的利息支出+折旧与摊销）÷（资本化利息+计入当期损益的利息支出）；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息÷应付利息

五、债项评级高于主体评级的合理性

联合信用评级有限公司通过全方面、多方位考虑发行人整体情况，尤其针对发行人突出优势，对本次债券债项评级测评为 AAA。理由如下：1、发行人作为中交集团在房地产板块主要 A 股上市平台，能持续获得股东中交集团在经营管理、项目获取以及融资等方面的支持；2、近三年，发行人新拓展多个城市，目前公司土地储备成本较为合理，项目区域布局较好；3、近三年，公司签约销售面积和签约金额保持较快增长，同时结转金额逐年增长，盈利水平提升；4、中交房地产集团作为大型央企中交集团发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道、银行授信等方面具有很强的优势，其提供的担保对本次债券的信用状况仍有显著的提升作用。

因此，针对本次债券的债项评级高于主体评级，主要系地产集团为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。地产集团作为大型国有集团中交集团发展房地产业务的唯一平台，其综合实力和股东背景对中交地产本次债券的偿付提供有力的保障。故本次债项评级高于主体评级具备合理性。

第四节 担保情况

本期债券由控股股东中交房地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

（一）担保人概况

担保人名称：中交房地产集团有限公司

英文名称：CCCCG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

法定代表人：赵晖

成立日期：2015 年 3 月 24 日

注册资本：135,000 万元

住所：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

经营范围：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

地产集团成立于 2015 年 3 月，是中交集团为推进内部房地产板块整合，打造新的业务增长引擎，尽快实现“五商中交”战略目标而设立的专业化子集团。中交集团是国务院国资委直属的特大型中央企业，位列世界 500 强的 103 位，是中国最大的港口设计及建设企业，世界领先的公路、桥梁设计及建设企业，世界第一疏浚企业，全球最大的集装箱起重机制造商，中国最大的设计公司。

2015 年，中交集团将中交地产有限公司、中国房地产开发集团有限公司、中住地产开发有限公司无偿划给地产集团。2017 年，中交集团将中交中桥物业管理有限公司无偿划给地产集团。作为房地产专业子集团，地产集团负责中交集团房地产业务的运营和管理，业务涵盖房地产开发、资产运营管理、房地产金融

等领域，足迹遍及北京、天津、重庆、广东、浙江、江苏等省市，境外重点投资美国、澳大利亚、印尼、肯尼亚等国家。

地产集团正在着力打造国内房地产、海外房地产、资产运营管理、房地产金融、物业管理五大产业布局，控股绿城中国控股有限公司（HK.03900）和中交地产股份有限公司（SZ.000736）两家上市公司，以及中交置业有限公司，大力发展国内房地产业务；在新加坡注册成立中交海外房地产有限公司作为海外房地产开发平台；地产集团正以中国房地产开发集团有限公司和中交鼎信股权投资管理有限公司为主，分别打造资产运营平台和房地产金融支持平台。

（二）担保人最近一年的主要财务数据和指标

地产集团 2019 年合并财务报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具安永华明（2020）审字第 61197092_A02 号标准无保留意见审计报告。

地产集团最近一年主要财务数据和指标如下：

单位：亿元

合并报表项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产	4,072.99
总负债	3,312.00
所有者权益	760.98
归属于母公司所有者权益	95.28
资产负债率	81.32%
流动比率（倍）	1.55
速动比率（倍）	0.58
营业收入	776.92
利润总额	70.59
净利润	43.49
归属于母公司所有者的净利润	2.26
净资产收益率	6.13%

注：上述财务指标的计算方法如下：

- （1）资产负债率=总负债/总资产
- （2）流动比率=流动资产/流动负债
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （4）净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

（三）担保人资信情况

地产集团股东背景强大，可获多方位支持。股东系中交集团，是国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业之一，也是 21 家以房地产为主业的央企之一，实力雄厚。地产集团作为中交集团唯一的房地产开发运营平台，在经营管理、项目获取以及融资等多个方面得到中交集团的有力支持。从营运环境、代偿能力、风险管理能力、经营和盈利能力、发展前景等方面综合评定，地产集团具有国内资本市场最高级别 AAA 评级，该等级反映公司代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强、风险最小。同时，担保人与多家商业银行均保持长期良好的合作关系，拥有良好的融资能力。

（四）担保人累计对外担保余额及其占净资产的比重

截至 2019 年 12 月 31 日，地产集团对外担保余额为人民币 295.90 亿元。担保单位主要为公司关联方，主要对外担保情况如下：

单位：亿元

被担保单位名称	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间
浙江绿城材料设备有限公司	保证担保、质押担保	28.85	2021/11/4
杭州绿城橱柜有限公司	保证担保、质押担保	14.28	2021/11/4
青岛绿城华景置业有限公司	保证担保	39.76	2022/6/25
沈阳全运村建设有限公司	保证担保	9.99	2037/3/12
山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	保证担保	5	2021/8/28
绿城养老服务集团有限公司	保证担保	0.12	2021/12/24
杭州绿城凤起置业有限公司	保证担保	14.38	2020/5/30
杭州余杭绿城颐居养老服务有限公司	保证担保	0.15	2028/1/2
佛山绿康置业有限公司	保证担保	7.39	2020/9/28
南京绿城置业有限公司	保证担保	17.79	2021/3/19
杭州龙坞茶镇建设管理有限公司	保证担保	9.97	2037/6/23
绿城商业保理（上海）有限公司	保证担保	10.75	2022/11/27
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	保证担保	4.04	2020/9/26
杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	保证担保	3.88	2022/11/2

嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	保证担保	8.47	2022/11/19
杭州滨绿房地产开发有限公司	保证担保	4.5	2021/3/19
杭州百大置业有限公司	保证担保	1.2	2029/12/30
佛山市顺德区益丰房产有限公司	保证担保	8.6	2023/3/30
杭州绿城银湖置业有限公司	保证担保	14.76	2021/11/1
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	保证担保	8.48	2022/3/5
北京谊诚置业有限公司	保证担保	14.26	2021/2/27
武汉滨江臻毅置业有限公司	保证担保	1.86	2022/11/21
杭州西投绿城置业有限公司	保证担保	0.39	2020/12/10
重庆绿华置业发展有限公司	保证担保	2.43	2022/4/20
广州绿栢房地产开发有限公司	保证担保	2.1	2022/9/25
福州祯泰置业有限公司	保证担保	1.31	2022/12/30
广州绿嶸房地产开发有限公司	保证担保	4.61	2022/10/31
西安文豪实业有限公司	保证担保	4.44	2022/1/31
河南绿恒房地产开发有限公司	保证担保	4.19	2022/6/20
安徽舜鸿房地产开发有限公司	保证担保	3.2	2022/12/25
德清绿城浙朗置业有限公司	保证担保	0.35	2020/5/12
杭州绿城致延城市发展有限公司	保证担保	0.11	2020/10/26
天津佳意房地产开发有限公司	保证担保	0.06	2020/10/27
仟金顶网络科技有限公司	保证担保	1.87	2020/12/21
苏州中交路劲地产有限公司	保证担保	5.73	2020/9/15
佛山中交房地产开发有限公司	保证担保	6.18	2021/9/2
佛山香颂置业有限公司	保证担保	6.43	2021/9/2
中交富力(北京)置业有限公司	保证担保	4.04	2020/5/10
中交世茂(北京)置业有限公司	保证担保	12.6	2021/3/20
长沙金地金泰置业有限公司	保证担保	1.19	2022/5/30
四川雅恒房地产开发有限公司	保证担保	0.49	2022/4/29
杭州康欣置业有限公司	保证担保	2	2022/5/31
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	反担保	0.13	2029/1/31
中交住总联合置业（北京）有限公司	保证担保	3.57	2023/12/12
合计	-	295.9	-

截至 2019 年 12 月 31 日，担保人对外担保余额为人民币 295.90 亿元，担保

人对外担保余额占其 2019 年 12 月 31 日经审计合并报表中净资产的 38.88%，担保对象主要为对关联单位的担保。

若本次债券按照 7.00 亿元的发行规模测算，本次债券全部发行后，担保人对外担保余额占其 2019 年 12 月 31 日经审计合并报表中净资产的 39.80%。

（五）偿债能力分析

1、盈利能力分析

地产集团营业收入主要来源于房地产开发、酒店及其他设施类、建筑业收入、房产租赁及物业管理等业务。2019 年实现营业收入 776.92 亿元，较去年同期增长 4.32%；期末预收款项金额为 137.92 亿元，同比减少 23.20%。从毛利空间来看，2019 年营业毛利率为 25.69%，较上年上升 1.66 个百分点；其中房地产板块毛利率为 25.21%，同比上升 2.42 个百分点。

从期间费用方面，2019 年地产集团合计发生期间费用 70.70 亿元，较上年下降 3.39%，其中销售费用、管理费用和财务费用较上年末分别增长 13.94%、增长 7.37%和下降 73.09%，公司三费控制能力略有提升。担保人 2019 年取得利润总额 70.59 亿元，较上年增长 46.43%。总体来看，2019 年收入规模和利润水平均有所增长。

2、偿债能力分析

从偿债指标来看，得益于结转项目盈利性的不断好转，以及投资收益的增长，担保人 EBITDA 逐年增长。担保人部分偿债指标如下：

指标	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度
EBITDA（亿元）	72.61	76.98	102.19
EBITDA 利息倍数（X）	1.41	1.09	1.34
流动比率（倍）	1.55	1.57	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.60	0.58
资产负债率（%）	82.43	80.90	81.32

从主要偿债能力指标来看，2019 年地产集团 EBITDA 同比增长 32.75%，

EBITDA 对债务本息的保障能力较好。

地产集团能够通过企业债券、票据等多种工具在资本市场进行直接融资，同时，担保人与多家商业银行均保持长期良好的合作关系，拥有良好的间接融资能力。担保人近年来在偿还银行债务、与客户往来方面从未存在重大违约行为。

整体来看，地产集团作为中交集团唯一的房地产开发运营平台，能够在经营管理、项目获取以及融资等多个方面得到中交集团的有力支持；2018 年随房地产业务整合，其资产及负债规模均保持增长，杠杆处于较高水平，但同时担保人通过加大销售力度，加快开发周转，加强存量去化等方式，实现销售业绩的持续增长，其整体偿债能力较强，能够为公司本次债券的偿付提供有力的保障。

（六）担保人其他主要资产及资产权利限制情况

截至 2019 年 12 月 31 日，地产集团其他主要资产及资产权利限制情况如下：

项目	账面价值(亿元)	受限原因
货币资金	77.15	提供担保、承兑汇票保证金、信用证保证金、履约保证金以及房地产企业用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金、按揭保证金等
其他应收款	1.24	资产质押以取得银行借款
存货	968.68	
长期股权投资	16.39	
投资性房地产	19.07	
固定资产	30.65	
无形资产	3.60	
合计	1,116.79	

（七）担保人及剔除发行人后主要财务数据

地产集团、中交地产及地产集团剔除中交地产后的主要财务数据和指标如下：

合并报表项目	地产集团 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	中交地产 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	地产集团剔除中交地产后 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度
--------	--------------------------------------	--------------------------------------	---

合并报表项目	地产集团 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	中交地产 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	地产集团剔除中交地产后 2019 年 12 月 31 日 /2019 年度
总资产（亿元）	4,072.99	474.92	3,598.07
总负债（亿元）	3,312.00	359.99	2,952.01
所有者权益（亿元）	760.98	62.61	698.37
资产负债率	81.32%	86.82%	82.04%
流动比率（倍）	1.55	1.58	1.54
速动比率（倍）	0.58	0.53	0.60
营业收入（亿元）	776.92	140.63	636.29
利润总额（亿元）	70.59	17.91	52.68
净利润（亿元）	43.39	11.22	32.17
净资产收益率	6.13%	21.70%	3.90%

根据上述财务数据及指标，地产集团收入规模、资产体量、业务规模均远大于中交地产，地产集团业务覆盖房地产开发、酒店、房产租赁、物业管理项目，旗下其它子公司较强的盈利能力、资产规模优势及销售业绩的持续增长，让地产集团对中交地产本次债券的偿付提供有力的保障。

二、担保的授权情况

2020 年 2 月 18 日，中国交通建设集团有限公司向中交房地产集团有限公司出具了《关于中交地产注册 7 亿元公募债担保方案的批复》（中交财便【2020】20 号），同意中交地产股份有限公司启动面向专业投资者公开发行公司债券工作，并由地产集团提供担保。

2020 年 2 月 25 日，中交房地产集团有限公司向中交地产股份有限公司出具了《关于中交地产注册 7 亿元公募债担保方案的批复》（中交房财发【2020】91 号），同意中交地产股份有限公司启动面向专业投资者公开发行公司债券工作，同时地产集团为本次债券提供担保。

2020 年 3 月 10 日，地产集团与本公司签署《担保协议书》，并出具《担保函》。

本期债券相关担保流程，已取得中国交通建设集团有限公司同意批复和中交

房地产集团有限公司同意批复。地产集团与本公司于2020年3月10日签署《担保协议书》和《担保函》后，担保手续已办理完毕。

本期债券担保人承担保证责任的期间为本次发行各期债券发行首日至本次发行各期债券到期之日起六个月止，其担保期限已覆盖本期债券存续期限，因此不会存在存续期内增信措施过期失效的情况。

三、担保函的主要内容

（一）被担保的债券种类、数额及期限

被担保的本次债券为期限不超过5年（含5年，可以是单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种）、发行面额总计为不超过人民币7.00亿元（含7.00亿元，以债券持有人实际发行额为准）公开发行公司债券，本次债券的具体发行规模、期限和品种以债券发行人披露的债券《募集说明书》为准。

（二）担保期限

本担保函项下的各期债券到期日依据本次发行各期债券《募集说明书》的约定确定。债券发行人应在各期债券付息期限内和兑付期限内清偿全部债券本金和利息（除本担保函另有规定外，有关利息支付和本金清偿的具体时间表以债券《募集说明书》规定的内容为准）。

（三）担保方式

担保人承担担保责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证范围

担保人保证的范围包括本次发行各期债券本金（总额不超过人民币7.00亿元），以及该款项至实际偿付日的所有应付利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依据法律法规应由担保人支付的费用。于保证期间内，若债券发行人未能按照任一期债券《募集说明书》承诺的时间和数额按期兑付相应债券的

本金和/或利息，担保人将在上述保证范围内对债券发行人当期债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

（五）保证责任的承担

如债券发行人未能按照本次债券《募集说明书》承诺的时间和数额按期兑付本次债券的本金和/或利息，担保人应依据法律、法规的规定主动承担担保责任，将本担保函第六条约定保证范围内应兑付的资金及应承担的费用和款项全部划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债券受托管理人有权代理未受偿付的债券持有人要求担保人履行保证义务。

（六）终止情形

若发生以下情形之一的，本担保函自动终止：

- 1、经本次发行各期债券持有人会议同意，解除本次发行各期债券的担保；
- 2、本次发行各期债券本息全部偿付完毕。

四、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

根据《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《管理办法》和本募集说明书等的有关规定，持续监督的安排如下：1、债券受托管理人持续关注发行人和担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；2、在债券受托管理事务报告中，债券受托管理人将定期披露担保人的资信状况；3、预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人有权要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。具体安排见本募集说明书“第九节 债券持有人会议、第十节 债券受托管理人”。

第五节 偿债机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，本公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

本期债券的起息日为【】年【】月【】日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为【】年【】月【】日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券本息支付将按照本期间债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

二、偿债资金来源

本期债券的还款资金来源主要为公司房地产销售回款。2019 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 104.82 亿元。2020 年 1-3 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 19.85 亿元。销售回款情况较好。随着公司房地产业务未来持续发展，在本期债券存续期内公司房地产销售回款预计将持续增加，可以对本期债券还款形成有力保障。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括拓宽融资渠道、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）设立募集资金专户专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金运用，确保专款专用。募集资金专户由债券受托管理人监管。

（二）设立偿债保障金专户并严格监督运作

1、资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的现金流。

2、提取时间、频率及金额

发行人应确保在每个付息日前三个交易日，专项偿债账户的资金余额不少于应偿还本期债券的当期应付利息金额。

发行人承诺：在债券付息日五个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日十个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户，并在到期日二个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

3、管理方式

发行人指定专人负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付本期债券本金及利息，不得挪作他用。

到期未能足额提取偿债保障金时，发行人将不以现金方式进行利润分配。

4、监督安排

专项偿债账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他

用途。偿债保障金专户由债券受托管理人监管。本期债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会、深交所的有关规定进行重大事项信息披露。

（三）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付作了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》，具体情况请参见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”。

（四）设立专门的偿付工作小组

公司将指定专门部门负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期公司债券利息和本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将专门成立偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（五）地产集团为本期债券提供保证担保

地产集团为公司本次债券发行出具了《担保函》，为公司本次面向专业投资者公开发行不超过 7.00 亿元（含 7.00 亿元）公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（六）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（七）聘请受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，具体情况请参见本募集说明书“第十节 债券受托管理人”。

（八）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及深圳证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露。

四、违约责任及解决措施

（一）构成债券违约的情形、违约责任及其承担方式

当本公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，对于逾期未付的利息或本金，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托

管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（二）发生违约后的争议解决机制

公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。当本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取一切可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索。

对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不能达成一致意见的，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对各方均具有法律约束力。在仲裁过程中，除协议双方有争议的、正在进行仲裁的事项外，双方仍应继续履行《债券受托管理协议》中的其他条款。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:	中交地产股份有限公司
英文名称:	CCCCG Real Estate Corporation Limited
法定代表人:	李永前
成立日期:	1993 年 2 月 3 日
注册资本:	534,948,992 元
实缴资本:	534,948,992 元
住所:	重庆市江北区观音桥建新北路 86 号
邮政编码:	401147
信息披露事务负责人:	田玉利
联系方式:	023-67530016
公司网址:	www.china-propertyholding.com
股票上市地:	深圳证券交易所
股票简称:	中交地产
股票代码:	000736
统一社会信用代码:	915000002028133840
经营范围:	从事房地产开发经营业务,实业投资,物业管理,高科技开发,设备租赁,代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务;销售矿产品(不含国家规定产品),化工产品、建筑材料、装饰材料(以上不含危险化学品),汽车(不含九座及九座以下乘用车),摩托车及零部件,五金,交电,木材,钢材,日用百货,纺织品,工艺美术品(不含金银饰品)。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务(国家有专项管理规定的除外)。
所属行业:	房地产业-房地产业(K70)(2019 年 4 季度上市公司行业分类结果)

二、发行人历史沿革及历次股本变化

1、1992 年设立

重庆国际实业投资股份有限公司（发行人前身，以下简称为“重庆实业”）系根据重庆市经济体制改革委员会 1992 年 10 月 29 日“渝改委[1992]148 号”文件《关于同意设立重庆国际实业投资股份有限公司的批复》以定向募集方式设立的股份有限公司，设立时公司总股本 5000 万元人民币，其中发起人认购 2300 万股，占总股本的 46%，向社会法人定向募集 1700 万股，占总股本的 34%；内部职工认购 1000 万股，占总股本的 20%。

根据重庆审计事务所 1992 年 12 月 20 日出具的“重审事验（1992）第 292 号”《募股资金验证报告书》，截至 1992 年 12 月 10 日，重庆实业全部股金 5000 万元已募齐到位。

2、1997 年公开发行股票及上市

1997 年 4 月，经中国证监会“证监发字[1997]119 号”文件和“证监发字[1997]120 号”文件批准，重庆实业于 1997 年 4 月 10 日在深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股 1000 万股，每股面值 1 元人民币，发行后股本总额 6000 万元。

根据重庆会计师事务所 1997 年 4 月 18 日出具的“重会所验字（97）第 056 号”《验资报告》，截至 1997 年 4 月 18 日，重庆实业已收到向社会公开募集资金 30,110,000.00 元，其中股本 10,000,000.00 元，资本公积 20,110,000.00 元。

该次公开发行的 1000 万股和全部内部职工股 1000 万股于 1997 年 4 月 25 日在深圳证券交易所上市。

3、2000 年配股

2000 年 11 月，经中国证监会“证监公司字[2000]161 号”文批准，重庆实业向社会公众股股东配售 600 万股。

根据重庆天健会计师事务所 2000 年 11 月 28 日出具的“重天健验字（2000）第 019 号”《验资报告》，截至 2000 年 11 月 28 日，重庆实业已收到股东增加投入资本人民币 85,812,430.35 元，其中股本 66,000,000.00 元，资本公积 79,812,430.35 元。

4、2008 年重大资产重组及股权分置改革

2008 年 5 月，经中国证监会“证监许可字【2008】637 号”《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》文件批准，重庆实业向中住地产开发公司等特定对象合计发行人民币普通股 220,624,755.00 股购买相关资产。

根据天职国际会计师事务所有限公司 2008 年 11 月 7 日出具的“天职京验字【2008】42 号”《验资报告》验证，截至 2008 年 4 月 30 日，中住地产已收到上述募集资金净额 1,289,222,084.53 元，其中股本人民币 220,624,755.00 元，资本公积人民币 1,068,597,329.53 元。定向增发后，中住地产注册资本由 6,600 万元变更为 286,624,755.00 元。

2008 年 12 月，中住地产实施股权分置改革方案，以公司现有流通股股本 2600 万股为基数，以资本公积金向全体流通股股东转增 10,569,130.00 股，即流通股股东每 10 股获得 4.07 股转增股份。除中住地产开发公司外的其他定向增发的特定对象向全体流通股股东送股，送股数为 2,278,510.00 股，即流通股股东每 10 股获送 0.8764 股。

根据天职国际会计师事务所有限公司 2008 年 12 月 19 日出具的“天职京验字【2008】44 号”《验资报告》验证，截至 2008 年 12 月 19 日，中住地产已将资本公积 10,569,130.00 元转增实收资本，非流通股股东已向流通股股东送股 2,278,510.00 股。增资后，注册资本由 286,624,755.00 元变更为 297,193,885.00 元。

2008 年 12 月 30 日，经重庆市工商行政管理局核准变更登记，中住地产注册资本变更为人民币 297,193,885.00 元。

5、2009 年股权分置改革追送股份

根据发行人 2008 年实施的股权分置改革方案中中住地产做出的关于追送股份的承诺，由于发行人 2008 年扣除非经常损益后的净利润低于 4200 万元，触发了追送股份的条件，由中住地产向全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董事、监事及高管人员追送股份。

本次追送股份总数为 1,300,000.00 股，按现有的公司 A 股流通股股份

38,847,640.00 股计算，每 10 股流通股获得追送 0.334640 股。实际追送股份共计 1,299,997.00 股。

6、2012 年名称变更

2012 年 11 月 9 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“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”。

7、2013 年名称变更

2013 年 12 月 4 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房重地产股份有限公司”变更为“中房地产股份有限公司”。

8、2015 年法定代表人变更

2015 年 11 月 24 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“沈东进”变更为“吴文德”。

9、2017 年名称变更

2017 年 10 月 19 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房地产股份有限公司”变更为“中交地产股份有限公司”。

10、2018 年法定代表人变更

2018 年 1 月 8 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“吴文德”变更为“蒋灿明”。

11、2017 年度分红派股

2018 年 5 月 2 日，公司召开 2017 年度股东大会，审议并通过《2017 年度利润分配方案》。根据该方案，按年末总股本 297,193,885.00 股为基数，每 10 股派送 5.20 元（含税）现金红利，送红股 5 股，不以公积金转增股本。共派发现金 154,540,820.20 元，送红股 148,596,942.00 股。公司注册资本变更为人民币 445,790,827.00 元。

12、控股股东变更

2018 年 7 月 18 日，中交集团作出批复，同意地产集团吸收合并其全资子公司中住地产。吸收合并完成后，中交房地产集团有限公司存续并承继取得中住地产持有的本公司全部股份，公司的控股股东由中住地产变更为地产集团。2018 年 12 月 5 日，本次吸收合并已完成股份过户登记。

13、2018 年度分红派股

公司于 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》，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，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。公司注册资本由 445,790,827 元变更为 534,948,992.00 元。

14、2019 年法定代表人变更

2019 年 7 月 22 日，公司召开第八届董事会第十七次会议，审议通过《关于聘任李永前先生为公司总裁的议案》，聘任李永前先生为公司总裁（法定代表人）。2019 年 8 月 14 日，经重庆市工商行政管理局核准，完成工商变更登记。

三、报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及其他重大资产重组情况。

四、发行人重要权益投资情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司控股子公司 46 家，参股公司 16 家，具体情况如下：

1、公司控股子公司

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的控股子公司情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本	主营业务
1	中交地产产业发展有限公司（原深圳市中住汇智实业有限公司）	中交地产持股 100%	5,000	工业厂房租赁
2	上海中住置业开发有限公司	中交地产持股 100%	1,500	房地产开发
3	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交地产持股 39.2% 上海中住持股 40.8%	10,000	房地产开发
4	湖南修合地产实业有限公司	中交地产持股 55% 上海中住持股 45%	5,000	房地产开发
5	中交地产（苏州）有限公司	中交地产持股 70%	95,000	房地产开发

序号	公司名称	持股比例	注册资本	主营业务
6	中交地产南京有限公司	中交苏州持股 100%	20,000	房地产开发
7	苏州华运地产有限公司	中交苏州持股 51%	20,000	房地产开发
8	苏州中交雅郡地产有限公司	中交苏州持股 99.8%	20,000	房地产开发
9	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（注 1）	中交地产持股 40%	83,000	房地产开发
10	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	中交地产持股 70%	10,000	房地产开发
11	中房（天津）置业有限公司	中交地产持股 51%	10,000	房地产开发
12	天津市中交美庐置业有限公司	中房天津持股 100%	5,000	房地产开发
13	重庆中交西南置业有限公司	中交地产持股 59% 深圳汇智持股 12%	25,000	房地产开发
14	中交（宁波）置业有限公司	中交地产持股 70%	10,000	房地产开发
15	慈溪中交房地产开发有限公司	宁波置业持股 100%	7,000	房地产开发
16	中交温州置业有限公司	中交地产持股 70%	2,000	房地产开发
17	苏州华投投资有限公司	中交地产持股 93%	5,000	股权投资
18	惠州中交房地产开发有限公司	中交地产持股 51%	3,000	房地产开发
19	昆明中交金汇置业有限公司	中交地产持股 52%	7,500	股权投资
20	深圳中交房地产有限公司	中交地产持股 100%	30,000	物业管理、房地产经纪
21	华通置业有限公司	中交地产持股 100%	36,667.2752	房地产开发、物业管理
22	上海远通置业有限公司	华通置业持股 100%	6,055	写字楼租赁
23	中交地产武汉开发有限公司	华通置业持股 51%	45,500	房地产开发
24	中交地产大丰有限公司	华通置业持股 100%	10,000	房地产开发
25	中交（天津）置业有限公司	华通置业持股 100%	9,800	房地产开发
26	武汉中交德禄香颂置业有限公司	华通置业持股 53%	4,000	房地产开发
27	中交地产（海口）有限公司	华通置业持股 61%	40,000	房地产开发

序号	公司名称	持股比例	注册资本	主营业务
28	中交地产舟山置业有限公司	华通置业持股 51%	60,000	房地产开发
29	中交祥松置业无锡有限公司（注 2）	华通置业持股 30%	12,000	房地产开发
30	中交地产舟山开发有限公司	华通置业持 50.75%	80,000	房地产开发
31	中交富力和美（北京）置业有限公司（注 3）	华通置业持股 49.9%	10,000	房地产开发
32	中交昆明置业有限公司	华通置业持股 73%	10,000	房地产开发
33	中交（嘉兴）置业有限公司	华通置业持股 90%	7,000	房地产开发
34	中交美庐（杭州）置业有限公司	中交地产持股 100%	20,000	房地产开发
35	昆明中交东盛房地产有限公司	中交地产持股 99%	10,000	房地产开发
36	宁波中交美庐置业有限公司	中交地产持股 69.80%	30,000	房地产开发
37	中交长沙置业有限公司	中交地产持股 50.90%	40,000	房地产开发
38	宁波中交美郡置业有限公司	中交地产持股 99.25%	5,000	房地产开发
39	中交房地产管理集团有限公司（原北京联合置业有限公司）	中交地产持股 100%	61,994.5841	项目投资管理
40	中交石家庄房地产开发有限公司	联合置业持股 51%	1,000	房地产开发
41	中交地产青岛城阳置业有限公司	联合置业持股 100%	5,000	房地产开发
42	中交（杭州）投资有限公司	联合置业持股 100%	10,000	房地产开发
43	粤东中交地产(惠州)有限公司	中交地产持股 99.50%	10,000	房地产开发
44	合肥中交房地产开发有限公司	中交地产持股 100%	1,000	房地产开发
45	重庆肃品房地产开发有限公司（注 4）	中交地产持股 35%	2,000	房地产开发
46	中交城市发展（山东）有限公司（注 5）	中交地产持股 20%	10,000	房地产开发

注1：本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司40%的股权，与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中国房地产开发集团有限公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司30%的股权。根据本公司与中国房地产开发集团有限公司的约定，中国房地产开发集团有限公司在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股

东会上就议案（除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项）行使提案权和表决权时，与本公司派出的股东代表保持一致。此外，根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注2：本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司30%的股权，江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其39%、1%和30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派两人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司之子公司华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定由本公司主导项目开发（操盘）；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注3：公司全资子公司华通置业持有中交富力和美（北京）置业有限公司49.9%的股权，北京嘉晨合伙企业（有限合伙）持有中交富力和美（北京）置业有限公司0.2%的股权。根据华通置业与北京嘉晨合伙企业（有限合伙）一致行动协议，双方作为一致行动人行使股东权利，共同参与公司经营管理。除关联交易需要回避的情形外，双方在公司股东会上行使股东提案及表决权时，应按照双方事先协调所达成的一致意见采取一致行动。非经双方协商一致或另有约定，任意一方不得擅自解除一致行动协议。因此，公司拥有对中交富力和美（北京）置业有限公司的控制权，相应将其纳入合并范围。

注4：本公司持有重庆肃品房地产开发有限公司35%的股权，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司35%和30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议（除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式）经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注5：本公司持有中交城市发展（山东）有限公司20%的股权，本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展（山东）有限公司40%的股权。中交城市发展（山东）有限公司股东会由股东按出资比例行使表决权，股东会决议经全体股东一致表决同意通过；董事会成员共五名，中交房地产集团委派两人，本公司委派一人。董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过。由于中交城市发展（山东）有限公司股东会仅就特殊事项进行决议，中交城市发展（山东）有限公司的日常经营决策权下放至董事会。根据本公司与中交房地产集团的约定，中交房地产集团在中交城市发展（山东）有限公司股东会及董事会上就议案行使提案权和表决权时，以本公司的投票意愿为表达，与本公司派出的股东代表或董事代表保持一致。因此，本公司可通过控制董事会，从而控制中交城市发展（山东）有限公司全部的生产、经营、投融资活动，进而改变自身的可变回报。在日常经营中，本公司主导项目开发（操盘）。因此中交地产拥有对中交城市发展（山东）有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

2019 年度发行人控股子公司主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	-----	-----	------	------	-----

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中交地产产业发展有限公司(原深圳市中住汇智实业有限公司)	5,000	57,767.61	47,221.20	6,065.67	5,616.38	4,753.21
上海中住置业开发有限公司	1,500	56,791.82	51,069.46	-	4,376.03	4,376.03
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	10,000	306,683.25	87,742.18	51,445.46	16,072.16	12,558.08
湖南修合地产实业有限责任公司	5,000	6,252.83	5,223.31	3,056.95	-582.20	-757.08
中交地产(苏州)有限公司	95,000	870,048.22	202,500.39	209,235.82	42,670.50	32,832.18
中交地产南京有限公司	20,000	360,255.43	34,766.16	146,420.42	22,816.56	17,107.05
苏州华运地产有限公司	20,000	244,122.13	22,072.89	53,230.61	3,271.78	2,442.67
苏州中交雅郡地产有限公司	20,000	106,054.83	19,549.37	-	-581.17	-442.84
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	83,000	89,041.38	86,773.62	4,915.67	3,239.24	2,433.17
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	10,000	266,316.25	7,212.16	83,116.65	5,141.95	4,751.42
中房(天津)置业有限公司	10,000	81,246.19	30,702.22	92,562.93	25,312.67	18,949.01
天津市中交美庐置业有限公司	5,000	45,189.80	3,772.84	-	-1,190.02	-890.30
重庆中交西南置业有限公司	25,000	790,464.46	53,361.08	115,394.07	34,002.46	25,517.21
中交(宁波)置业有限公司	10,000	254,436.35	15,988.23	243,261.73	12,441.29	9,366.28
慈溪中交房地产开发有限公司	7,000	220,478.92	7,320.83	7.98	2,298.49	1,776.40
中交温州置业有限公司	2,000	30,824.81	20,341.67	147,787.29	23,340.69	17,495.38
苏州华投投资有限公司	5,000	42,013.20	13,746.02	207.55	18,342.00	18,153.67
惠州中交房地产开发有限公司	3,000	40,117.11	17,457.08	86,837.44	23,420.31	16,386.38
中交(嘉兴)置业有限公司	7,000	77,100.64	4,512.66	113,734.66	296.48	199.09
昆明中交金汇置业有限公司	7,500	3,694.13	3,694.13	-	-1,846.40	-1,903.05
深圳中交房地产有限公司	30,000	74,685.33	-2,426.34	460.13	-3,406.96	-3,893.56
华通置业有限公司	36,667.27 52	900,639.49	183,014.78	318,434.86	33,456.75	13,909.61
上海远通置业有限公司	6,055	6,660.13	6,464.53	704.72	253.87	188.45
中交地产武汉开发有限公司	45,500	49,380.68	46,464.54	1,828.43	599.32	372.86
中交地产大丰有限公司	10,000	17,427.98	9,967.54	4,142.56	759.49	-1,295.46
中交(天津)置业有限公司	9,800	130,716.37	-18,648.69	-	-28,298.31	-28,334.20
武汉中交德禄香颂置业有限公司	4,000	43,703.30	3,328.27	-	-820.30	-617.44
中交地产(海口)有限公司	40,000	2,170.08	2,107.26	-	-1,888.52	-1,888.53

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中交地产舟山置业有限公司	60,000	66,518.59	59,679.06	-	-427.91	-320.94
中交祥松置业无锡有限公司	12,000	12,044.60	11,957.80	-	-54.43	-42.20
中交地产舟山开发有限公司	80,000	80,319.11	79,934.71	-	-87.06	-65.29
中交富力和美（北京）置业有限公司	10,000	129,475.57	8,614.03	-	-1,847.29	-1,385.97
中交昆明置业有限公司	10,000	237,929.74	63,567.76	196,484.35	70,536.42	52,904.63
中交美庐（杭州）置业有限公司	20,000	212,780.42	18,912.06	-	-1,219.72	-924.08
昆明中交东盛房地产有限公司	10,000	206,588.14	8,694.38	-	-1,739.43	-1,305.62
宁波中交美庐置业有限公司	30,000	160,103.98	29,797.21	-	-267.41	-202.79
中交长沙置业有限公司	40,000	183,504.18	22,458.81	-	-187.36	-141.19
宁波中交美郡置业有限公司	5,000	105,638.62	3,980.96	14.57	-1,355.81	-1,019.15
中交房地产管理集团有限公司 （原北京联合置业有限公司）	61,994.58	188,863.64	73,569.52	43,197.26	3,779.90	3,099.12
中交石家庄房地产开发有限公司	1,000	27,402.41	6,115.00	11,866.16	2,530.93	2,502.11
中交地产青岛城阳置业有限公司	5,000	12,908.67	3,947.15	7,858.65	-132.30	-101.50
中交（杭州）投资有限公司	10,000	75,203.23	9,920.04	21,976.88	3,265.45	2,822.75
粤东中交地产（惠州）有限公司	10,000	84,774.45	9,985.01	-	-19.70	-14.99
重庆肃品房地产开发有限公司	2,000	408.45	-7.06	-	-9.29	-7.06
中交城市发展（山东）有限公司	10,000	201,917.97	9,556.47	-	-580.15	-443.53

注：合肥中交房地产开发有限公司于2019年12月设立，未有2019年末及2019年度主要财务数据。

2、参股公司

截至 2019 年末，公司参股公司共 16 家，具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务
1	苏州中交路劲地产有限公司	中交苏州持股 49%	80,000	房地产开发
2	昆明中交金盛置业有限公司（注 1）	昆明金汇持股 70%	10,000	房地产开发
3	常熟中南香缇苑房地产有限公司	苏州华投持股 33.3%	5,000	房地产开发
4	佛山香颂置业有限公司	中交地产持股 47.37%	19,000	房地产开发
5	佛山中交房地产开发有限公司	中交地产持股 47.37%	19,000	房地产开发
6	成都中交花源美庐置业有限公司	中交地产持股 50%	10,000	房地产开发

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务
	司			
7	中交富力(北京)置业有限公司	中交地产持股 50%	10,000	房地产开发
8	杭州康欣置业有限公司	中交地产持股 50%	20,000	房地产开发
9	长沙金地金泰置业有限公司	中交地产持股 48.51%	20,000	房地产开发
10	中交城市更新(深圳)有限公司	深圳中交持股 30%	10,000	房地产开发
11	中交地产舟山有限公司	华通置业持股 34%	10,000	房地产开发
12	首铸二号(东莞)房地产有限公司(注 2)	深圳中交持股 9.25%	100	房地产开发
13	东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	深圳中交持股 39.6%	100	房地产开发
14	四川雅恒房地产开发有限公司	中交地产持股 33%	30,303.0303	房地产开发
15	中交世茂(北京)置业有限公司	华通置业持股 45%	50,000	房地产开发
16	中交立达(天津)房地产开发有限公司	华通置业持股 40%	20,000	房地产开发

注：1、中交金盛的重大生产经营相关的事项决议需经全体股东一致通过或经持有表决权的三分之二以上的董事通过，昆明金汇派出董事占比不足三分之二，对中交金盛不具有控制权。

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

五、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

(一) 发行人控股股东情况

截至 2019 年 12 月末，地产集团直接持有本公司股份 285,228,422 股，占总股本的 53.32%，是本公司控股股东。

1、控股股东基本信息

公司名称：中交房地产集团有限公司

成立日期：2015 年 3 月 24 日

注册资本：135,000 万元

法定代表人：赵晖

注册地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

经营范围：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构情况

截至报告期末，地产集团股权结构为：

序号	股东名称	股本总额	出资比例（%）
1	中国交通建设集团有限公司	135,000.00 万元	100.00

3、最近一年经审计报表的主要财务数据

地产集团 2019 年经审计的合并口径以及母公司口径财务报表主要数据如下：

（1）合并报表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
流动资产	36,542,446.15
非流动资产	4,187,422.39
资产合计	40,729,868.54
流动负债	23,619,756.44
非流动负债	9,500,287.07
负债合计	33,120,043.51
所有者权益	7,609,825.03
营业收入	7,769,199.30
营业利润	688,757.57
利润总额	705,922.11
净利润	434,922.97
经营活动产生的现金流量净额	-1,477,250.77
投资活动产生的现金流量净额	-2,113,357.76

筹资活动产生的现金流量净额	3,758,121.37
现金及现金等价物净增加额	171,756.89

(2) 母公司报表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
流动资产	787,764.58
非流动资产	1,089,769.84
资产合计	1,877,534.42
流动负债	27,125.14
非流动负债	947,082.90
负债合计	974,208.04
所有者权益	903,326.38
营业收入	-
营业利润	1,080.90
利润总额	1,000.90
净利润	1,000.90
经营活动产生的现金流量净额	-6,540.11
投资活动产生的现金流量净额	-419,539.30
筹资活动产生的现金流量净额	385,889.50
现金及现金等价物净增加额	-40,189.92

4、所持中交地产股份质押情况

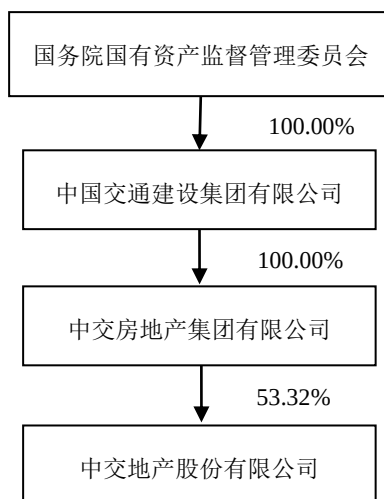
截至本募集说明书签署日，地产集团持有的中交地产 285,228,422 股股份不存在质押情况。

(二) 发行人实际控制人情况

截至报告期末，中交集团持有中交房地产集团有限公司 100.00%的股权，国务院国资委持有中交集团 100.00%的股权，因此，国务院国资委为公司的实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权及控制关系

截至报告期末，公司、公司控股股东及实际控制人的股权及控制关系如下：



六、发行人董事、监事及高级管理人员的情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期日期	持股数量
李永前	董事长、总裁	男	45	2019 年 08 月 15 日-2021 年 12 月 11 日	0
薛四敏	董事	男	52	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
梁运斌	董事	男	53	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
周 健	董事	男	54	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
周 济	董事	男	53	2019 年 12 月 25 日-2021 年 12 月 11 日	0
刘洪跃	独立董事	男	57	2020 年 06 月 01 日-2021 年 12 月 11 日	0
胡必亮	独立董事	男	58	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
马江涛	独立董事	男	48	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
陈 玲	监事长	女	44	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
秦丽娟	监事	女	45	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
叶瑞佳	职工监事	女	39	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0

姓名	职务	性别	年龄	任期日期	持股数量
祝宏毅	副总裁	男	47	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
钟 瑾	副总裁	女	52	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
周 冬	副总裁	女	51	2019 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0
高慎豪	副总裁	男	51	2019 年 06 月 25 日-2021 年 12 月 11 日	0
刘 兵	财务总监	女	51	2018 年 06 月 25 日-2021 年 12 月 11 日	0
田玉利	董事会秘书	男	42	2018 年 12 月 12 日-2021 年 12 月 11 日	0

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

李永前，男，1974 年 10 月生，中共党员，博士学位，高级工程师。最近五年工作经历如下：2014 年 1 月至 2015 年 4 月，任中国交通建设集团有限公司房地产事业部副总经理；2015 年 4 月至 2016 年 1 月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理；2016 年 1 月至 2016 年 7 月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城中国控股有限公司执行董事、绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理；2016 年 7 月至 2018 年 8 月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁；2018 年 8 月至 2019 年 7 月，任绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁；2019 年 7 月至今，任中交房地产集团有限公司董事、临时党委委员，2019 年 7 月至 2019 年 8 月，中交地产股份有限公司临时党委委员、临时党委书记、总裁、董事；2019 年 7 月至今，任中交地产股份有限公司临时党委书记、董事长、总裁。

薛四敏，男，1967 年 11 月生，中共党员，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2009 年 2 月至 2011 年 1 月任中国房地产开发集团公司总会计师；2011 年 2 月至 2015 年 4 月任中交置业有限公司董事、总会计师、临时党委委员。2015 年 4 月至今任中交房地产集团有限公司董事、总会计师、临时党委委员；2015 年 9 月至今任中交地产股份有限公司董事。

梁运斌，男，1967 年 1 月生，中共党员，博士研究生学历，副研究员。最近五年工作经历：2011 年 2 月至 2015 年 4 月任中交地产有限公司临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席；2015 年 4 月至 2017 年 2 月任中交房地产集团有限公司临时党委委员，中交地产有限公司临时党委书记、董事、副

总经理；2017年2月至今任中交房地产集团有限公司临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席；2018年12月至今任中交地产股份有限公司董事。

周健，男，1965年7月生，中共党员，大专学历，工程师。最近五年工作经历：2011年7月至2013年12月任重庆渝富地产管理部部长；2013年12月至2016年5月任重庆渝富土地经营事业部部长，2016年1月任土地经营事业部党支部书记；2016年5月至2016年8月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理兼樵坪公司筹备组组长，兼重庆渝富土地资本运营事业部部长；2016年8月至2017年3月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理，重庆渝泓土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年3月至2017年5月任重庆渝富土地资本投资运营公司党委书记、董事长，重庆渝富城市新区建设发展有限公司执行董事，重庆渝泓土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年5月至2018年7月任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富土地资本投资运营公司党委书记；2018年7月至今任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富城市建设发展有限公司党委书记、执行董事。周健先生自2012年8月起至今任中交地产股份有限公司董事。

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

刘洪跃，男，1963年2月生，硕士学位，持有中国注册会计师执业资格，独立董事任职资格。最近五年任职经历如下：2010年4月至2016年3月，任北汽福田汽车股份有限公司独立董事；2012年3月至2016年2月，任北京当升材料科技股份有限公司独立董事；2010年8月至2016年7月，任北京京能热电股份有限公司独立董事；2013年7月至2018年6月，任江苏吴中

实业股份有限公司独立董事；2013年5月至2019年12月任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2016年5月至今，任北京科拓恒通生物技术股份有限公司独立董事；2019年11月，至今任中合利华（海南）农业科技开发有限公司董事长；2019年12月至今任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。现任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，兼任北京科拓恒通生物技术股份有限公司独立董事，中合利华（海南）农业科技开发有限公司董事长，自2020年6月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

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

马江涛，男，1972年1月生，法学博士，最近5年工作经历：曾任北京大成律师事务所律师，部门主任，现任大成律师事务所高级合伙人、副主任；自2015年9月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

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

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

有限公司监事。

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

祝宏毅，男，1973年4月生，中共党员，硕士学历，工程师。最近五年工作经历：2010年3月至2011年10月任中冶置业集团有限公司营销策划总监；2011年10月至2015年6月任中冶置业集团有限公司南京分公司副总经理。2015年6月至2016年9月任中交房地产集团有限公司总经理助理兼投资管理部总经理。2015年9月至今任中交地产股份有限公司董事；2016年9月至今任中交地产股份有限公司副总裁。

刘兵，女，1968年9月生，中共党员，汉族。大学本科学历，工科学士，高级会计师，注册会计师。最近五年工作经历：2011年3月至2013年9月任中交置业有限公司任财务部部长；2013年9月至2015年3月任中交置业有限公司任财务部部长，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年3月至2015年4月任中交置业有限公司财务资金部总经理，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年4月至2016年2月任中交置业有限公司副总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、总经理、财务总监；2016年2月至2016年8月任中交置业有限公司临时党委委员、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司总会计师；2016年9月至今任中交地产股份有限公司财务总监。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，硕士学位，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。最近五年工作经历：2009年3月至2011年8月任中交地产股份有限公司风险控制部经理，2011年8月至今任中交地产股份有限公司董事会秘书。

钟瑾，女，1967年7月生，致公党党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2001年4月至2014年1月任嘉铭投资(集团)有限公司财务总监、副总裁；2014年1月至2016年9月任中交置业有限公司副总经理；2016

年 9 月至今，任中交地产股份有限公司副总裁。

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

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

（三）发行人董事、监事及高级管理人员持有发行人股票及债券情况以及最近三年存在的违法违规情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员无持有本公司股票及债券的情况，且最近三年上述人员均不存在违法违规情况。

七、发行人业务及主要产品情况

（一）经营范围

公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，经营范围为：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木

材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

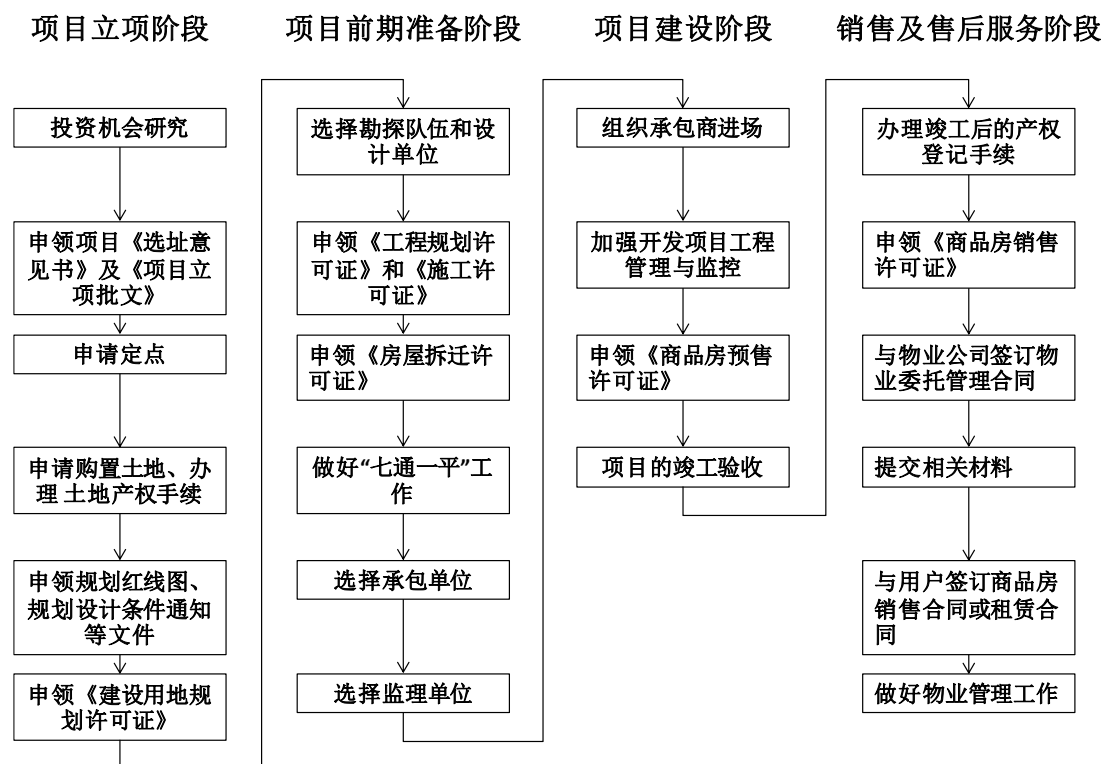
公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，经营范围变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

当前公司的主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。

（二）公司主要业务、产品及资质

公司主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。

房地产开发业务流程主要包括以下四个阶段：1、项目立项阶段；2、项目前期准备阶段；3、项目建设阶段；4、销售及售后服务阶段，相关内容依据不同地区有关部门规定有所变化，具体流程图如下所示：



1、项目立项阶段

(1) 投资机会研究

首先对投资地区和投资环境进行研究、分析，根据对自然资源的了解和市场情况的调查以及对国家的经济政策和政治环境等情况进行综合分析预测，找到最有利的投资机会，为投资机会的选择提供依据。

(2) 申领项目《选址意见书》及《项目立项批文》

《选址意见书》是项目进行设计、开发和管理的重要依据；申领《项目选址意见书》时需向主管部门提交地址申请报告、有效的项目建议书等。

《项目立项批文》是由计划管理部门颁发，确认开发项目通过审核，是可以进行开发建设的文件；申领《项目立项批文》的时候需向主管部门提交可行性报告、立项申请书、资金来源说明、房地产开发物业类型说明等。

(3) 申请定点

到城市规划管理部门申请定点，需向规划部门提交有效的项目立项批文、选址意见书、申请定点报告、申请用地报告；企业的资质证明、营业执照、法人代表委托书等文件或证书。

(4) 申请购置土地、办理土地产权手续

到土地管理部门办理土地出让或转让手续，签订土地使用权出让或转让合同，并缴纳土地使用权出让金。

(5) 申领规划红线图、规划设计条件通知等文件

根据开发项目的性质和所处地段条件提出用地范围，外部限制条件；提出规划设计要点，包括建筑密度、容积率、建筑层数、高度、体量红线等。

(6) 申领《建设用地规划许可证》

提交建设用地规划设计总图，供规划管理部门审核，然后由规划管理部门核定用地面积，报经政府批准，发给开发商《建设用地规划许可证》。

2、项目前期准备阶段

(1) 选择勘探队伍和设计单位

通过招标选择勘察队伍进行地质勘察和设计单位进行建筑设计。

(2) 申领《建设工程规划许可证》和《施工许可证》

《建设工程规划许可证》是由规划管理部门审批颁发；《施工许可证》是由建设单位（即开发商）负责申领，在开工前办理。未经许可，不得擅自开工。

(3) 申领《房屋拆迁许可证》

房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门经过审查后，为符合条件的拆迁人颁发的据以实施拆迁的有关证书。

拆迁程序为：拆迁调查、制定拆迁安置计划、申领房屋拆迁许可证、发布拆迁公告、与被拆迁人签订协议、动迁验收、办理拆迁房屋产权灭籍和土地使用证。

(4) 做好“七通一平”工作

使土地（生地）在通过一级开发后，能达到具备上水、雨污水、电力、暖气、电信和道路通以及场地平整的条件，使二级开发商可以进场后迅速开发建设。主要包括：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

(5) 选择承包单位

通过招标选择承包商，招标一般流程：拟定招标方式，准备文件、编制标底、向招标主管部门申请招标、发布招标通告、对承包企业的资格进行预审、发送招标文件、招标工程交底与解答、开标、评标、决标发出中标通知及签订合同。

(6) 选择监理单位

通过招标方式选择监理单位（接受建设单位的委托，承担其项目管理工作）。

3、项目建设阶段

（1）组织承包商进场

A、组织监理单位进行监理；B、组织供应的材料、设备订货。

（2）加强开发项目工程管理与监控

A、配合承包商做好各项工作；B、按时提供施工现场，完成场地的“七通一平”；C、及时提供以约定数量的图纸，组织以约定的由开发商负责订购的材料设备及时进场；D、协助承包商做好接受验收工作；E、对项目的投资、进度和施工质量进行监控；F、进行合同管理；G、有效地协调参与项目单位的关系。

（3）申领《商品房预售许可证》

在具备以下条件的情况下向房地产市场管理部门申请：A、建设项目各种批准手续齐备，且已确定竣工交付使用日期；B、已完成建设项目投资的 25%或已完成单体项目的主体结构（即结构封顶）；C、已确定预售的监管机构和监管方案；D、已制定房屋使用维修公约。

提交的材料包括：A、开发商的营业执照，建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件；B、工程施工进度计划；C、投入开发建设的资金已达工程建设总投资的 25%以上的证明材料；D、商品房的预售方案，方案应说明商品房位置、装修标准、交付使用日期、预售总面积和交付使用后的物业管理等内容；应附有商品房预售总平面图。

（4）项目的竣工验收

建设工程竣工验收应当具备下列条件：A、完成建设工程全部设计和合同约定的各项内容，达到使用要求；B、有完整的技术档案和施工管理资料；C、有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；D、有勘察、设计、施工、工程监理单位分别签署的质量合格文件；E、有施工单位签署的工程保修书。不符合上述条件的工程，建设单位不得组织工程的竣工验收。

提交的材料包括：项目开工报告、竣工报告、分部分项工程技术人员名单、图纸会审及交底记录、设计变更通知、技术变更核定单、工程质量事故调查处理资料、测量放线资料、材料构件设备合格证明、试验检验报告、隐蔽工程验收记

录、施工日志、竣工图、质量检验评定资料、竣工验收资料等。

4、项目销售及售后服务阶段

（1）办理竣工后的产权登记手续

新房竣工后 3 个月内申请办理所有权登记，登记时需提交建设许可证和建筑图纸等图件。

（2）申领《商品房销售许可证》

向主管部门交验主要的证明文件及相关资料（如：项目批文、规划红线图、土地权属证明文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收资料及平面图、价格申请表等）。

（3）与物业公司签订物业委托管理合同

物业管理服务是物业管理企业受物业产权人、使用人委托，以有偿方式对物业项目进行日常维护、修缮与整治等服务。

（4）提交相关材料

开发企业将新物业交付物业管理公司接管时，应提交以下资料：房屋建设的各项批准文件、竣工总平面图、房屋及配套基础设施、设备的竣工图，地下管网图及其他必要资料

（5）与用户签订商品房销售合同或租赁合同

购买人应当自销售合同签订日起 90 天内，办理土地使用权和房屋所有权登记手续。

（6）做好物业管理工作

物业管理工作包括管理和服务两方面。管理工作包括掌握物业的变动、使用状况，使房屋设备和配套设施及时得到修复、更新及保养。服务主要为充分保障产权所有人、居住者和使用人的各种需求，及时提供各类服务，以方便用户。

物业管理范围一般包括以下内容：A、治安消防服务；B、环境卫生服务；C、维修保养服务；D、绿化养护服务；E、家居服务。

（三）报告期内，发行人主要业务经营情况

1、公司报告期内主要业务指标（合并口径）

项目	2019 年	2018 年	2017 年
新开工面积（万平方米）	190.25	124.53	184.43
竣工面积（万平方米）	203.88	121.27	68.95
签约销售额（亿元）	163.93	148.77	110.41
签约销售面积（万平方米）	118.15	123.38	75.52
签约销售均价（元/平方米）	13,874.74	12,057.79	14,619.56
结转收入面积（万平方米）	103.58	77.56	50.51
结转收入（亿元）	127.24	88.37	55.63
结转均价（元/平方米）	12,284.22	11,393.76	11,012.90

2、房地产业务收入结构

根据公司 2019 年主营业务收入构成及相关经营情况，确认公司行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

发行人名称			中交地产股份有限公司		
是否沪深上市公司	是		股票代码	000736.SZ	
			上市公司行业分类	房地产业-房地产业（K70）	
最近一年主营业务收入构成			最近一年房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
房地产销售	1,394,392.26	99.36	普通住宅地产	1,360,676.58	97.58
租赁	7,512.93	0.53	商业地产	33,715.68	2.42
物业管理	787.99	0.06	工业地产	-	-
其他	702.54	0.05	保障性住宅地产	-	-
合计	1,403,395.71	100.00	合计	1,394,392.26	100.00

2019 年，公司普通住宅地产收入在房地产业务收入中占比 97.58%，公司房地产类型为普通住宅地产。

3、发行人报告期内主要客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。报告期内，本公司前五大客户情况如下：

2019 年公司前五大客户情况

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

2018 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	96,507,819.20	0.70%
2	客户二	67,073,760.35	0.48%
3	客户三	32,021,792.45	0.23%
4	客户四	31,529,842.00	0.23%
5	客户五	30,749,725.47	0.22%
合计		257,882,939.47	1.86%

2017 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	48,412,140.00	0.43%
2	客户二	16,253,127.00	0.15%
3	客户三	10,372,018.00	0.09%
4	客户四	8,108,856.00	0.07%
5	客户五	6,118,480.00	0.05%
合计		89,264,621.00	0.80%

4、发行人报告期内主要供应商情况

2019 年度公司前五大供应商情况

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

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

2018 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	500,133,030.47	9.32%
2	供应商二	491,748,973.51	9.17%
3	供应商三	450,129,560.93	8.39%
4	供应商四	249,508,916.75	4.65%
5	供应商五	207,078,017.75	3.86%
合计		1,898,598,499.41	35.39%

2017 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	515,266,202.32	15.35%
2	供应商二	303,081,265.24	9.03%
3	供应商三	194,831,930.56	5.80%
4	供应商四	178,697,521.79	5.32%
5	供应商五	165,657,051.00	4.93%
合计		1,357,533,970.91	40.43%

根据报告期内客户及供应商情况来看，公司不存在对单一客户或单一供应商过度依赖的情况。

5、发行人报告期内房地产开发业务情况

（1）截至 2019 年 12 月 31 日，公司房地产业务累计土地储备情况如下：

单位：万平方米

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	占地面积	总建筑面积	期末累计已竣工面积	在建及待建面积
1	长沙	中交 中央公园	80.00%	住宅、商业	39.67	120.62	75.39	45.23
2		金地 中交麓谷香颂	48.51%	住宅、商业	4.53	20.61	0	20.61
3		长沙县 011 号宗地	50.90%	住宅	13.02	30.5	0	30.5

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	占地面积	总建筑面积	期末累计已竣工面积	在建及待建面积
4	重庆	中房 那里	40.00%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0
5		中交 漫山	70.00%	住宅、商业	37.19	73.91	26.41	47.5
6		中交 中央公园	71.00%	住宅、商业	51.85	197.39	22.93	174.46
7		大学城	35.00%	住宅、商业	9.01	18.52	0	18.52
8	苏州	中房 颐园	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0
9		中交 璟庭	70%	住宅	6.21	21.01	21.01	0
10		大河华章花园	35.70%	住宅	5.25	18.06	18.06	0
11		常熟及第阁	30.97%	住宅	6.67	20.2	20.2	0
12		浒关璞玉风华苑	34.30%	住宅	9.45	25.84	18.09	7.75
13		中交雅郡项目	69.86%	住宅	4.95	12.23	0	12.23
14		029 地块	60.00%	住宅	2.97	7.27	0	7.27
15	天津	中交 金梧桐公馆	51.00%	住宅	9.9	20.45	20.45	0
16		中交 美庐	51.00%	住宅、商业	2.11	5.02	0	5.02
17		中交 香颂	100.00%	住宅	8.39	18.31	0	18.31
18		滨海项目	40.00%	住宅	7.24	20.49	0	20.49
19	宁波	中交 君玺	70%	住宅	4.61	13.17	13.17	0
20		中交 月湖美庐	70%	住宅	5.83	14.94	14.94	0
21		中交 雅郡	99.25%	住宅	1.18	3.47	0	3.47
22		宁波美庐项目	99.80%	住宅	3.78	9.7	0	9.7
23	舟山	中交 南山美庐	34.00%	住宅	15.88	46.43	46.43	0
24		中交 成均雅院	100.00%	住宅	3.73	12.83	0	12.83
25		中交 成均云庐	50.75%	住宅、商业	3.65	12.56	0	12.56
26	温州	中交 御墅	70%	住宅	2.39	8.55	8.55	0
27	南京	中交 荣域	70%	住宅、商业	17.53	61.13	26.97	34.16
28	嘉兴	中交 四季美庐	90%	住宅、商业	8.18	16.18	16.18	0

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	占地面积	总建筑面积	期末累计已竣工面积	在建及待建面积
29	成都	牧山美庐项目	50.00%	住宅	6.58	13.43	0	13.43
30		花屿岛项目	33.00%	住宅	7	19.97	0	19.97
31	佛山	中雅江湾豪园	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0	19.23
32		中雅江湾豪庭	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0	22.62
33	惠州	中交·香颂花园	51.00%	住宅、商业	6.22	16.88	0	16.88
34		江北项目	100.00%	住宅、商业	4.12	16.55	0	16.44
35	厦门	集美项目	33.93%	住宅、商业	3.62	18.81	0	18.81
36	昆明	中交·锦绣雅郡	73%	住宅、商业	11.78	41.34	36.92	4.42
37		中交金地·中央公园	36.40%	住宅、商业	6.55	43.07	0	43.07
38		中交碧桂园·映象美庐	99%	住宅	10.19	31.17	0	31.17
39		021 地块	47%	住宅、商业、幼儿园	9.66	41.77	0	41.77
40	武汉	中交·江锦湾	51.00%	住宅、商业	5.16	25.37	24.94	0
41		中交·香颂	53.00%	住宅、商业	7.76	16.15	0	16.15
42	无锡	宜地（2019）11 号地块	30.00%	住宅	3.38	5.62	0	5.62
43	大丰	中交·美庐城	100.00%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
44	北京	中交·富力雅郡	50.00%	住宅	9.95	34.03	0	34.03
45		中交富力·樾熙府	49.90%	住宅、商业	5.95	18.16	0	18.16
46		朝阳上东郡	45.00%	住宅	6.07	23.44	0	23.44
47	杭州	中交·悦美庐	100%	住宅	4.77	14.21	0	14.21
48		中交财富大厦	100%	商业	1.41	8.12	8.12	0
49		中交理想·时代芳华	50%	住宅	3.77	12.52	0	12.52

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	占地面积	总建筑面积	期末累计已竣工面积	在建及待建面积
50	石家庄	中交财富中心	51.00%	商业	2.24	18.3	18.3	0
51	青岛	中交 阳光屿岸	100.00%	住宅	14.46	24.72	24.72	0
52	东莞	万科四季华城	39.60%	住宅、商业	5.03	13.84	0	13.84
53		万科首铸翡翠东望	9.25%	商住	6.75	33.75	0	33.75
54	合肥	FD19-17 号地块	100%	住宅	5.81	11.62	0	11.62
55	西安	中交科技城	15.00%	工业	8.54	16.5	0	16.5

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，公司房地产业务主要在建项目的情况如下：

单位：万平方米、亿元

城市	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	完工进度	土地面积	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额
重庆	中交 中央公园（重庆）	住宅、商业	71.00%	在建	51.85%	51.85	140.66	29.2	52.13	180.2673	76.40
长沙	中交 中央公园（长沙）	住宅、商业	80.00%	在建	39.67%	39.67	99.15	0.41	75.39	68.97	32.31
重庆	中交 漫山	住宅、商业	70.00%	在建	37.19%	37.19	49.13	3.96	30.36	55.13	38.21
昆明	中交碧桂园 映象美庐	住宅	99.00%	在建	10.19%	10.19	23.2	0	0	39.51	20.21
南京	中交 荣域	住宅、商业	70.00%	在建	17.53%	17.53	61.13	26.97	26.97	36.50	24.89
长沙	长沙县 011 号地块	住宅	50.90%	在建	13.02%	13.02	23.43	0	0	28.33	16.16
杭州	中交 悦美庐	住宅	100.00%	在建	4.77%	4.77	14.21	0	0	30.50	19.99
苏州	中房 颐园	住宅	70.00%	竣工	10.45%	10.45	31.52	0	31.52	28.68	26.17
北京	中交富力 樾熙	住宅	49.90%	在建	18.16%	18.16	12.63	0	0	27.71	11.61

城市	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	完工进度	土地面积	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额
	府										
宁波	中交 君玺	住宅	70.00%	在建	4.61%	4.61	13.17	7.28	13.17	24.60	23.65
温州	中交 御墅	住宅	70.00%	竣工	2.39%	2.39	8.55	8.55	8.55	15.00	12.89
天津	中交 金梧桐公馆	住宅	51.00%	竣工	9.90%	9.9	20.45	20.45	20.45	14.89	11.44
苏州	大河华章花园	住宅	35.70%	竣工	5.25%	5.25	18.06	18.06	18.06	25.44	18.59
惠州	中交 香颂花园	住宅、商业	51.00%	竣工	6.21%	6.21	17.25	17.25	17.25	7.50	6.63

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日，公司房地产业务主要在售项目的情况如下：

单位：万平方米、%

城市	项目名称	项目业态	权益比例	计容建筑面积	累计预售（销售）面积	本期预售（销售）面积	累计结算面积	本期结算面积
重庆	中交 中央公园（重庆）	住宅、商业	71.00%	140.66	60.28	20.86	24.39	8.57
长沙	中交 中央公园（长沙）	住宅、商业	80.00%	99.15	81.17	22.61	58.50	7.75
重庆	中交 漫山	住宅、商业	70.00%	49.13	20.24	4.04	17.11	7.09
昆明	中交碧桂园 映象美庐	住宅	99.00%	23.20	2.02	2.02	0.00	0.00
南京	中交 荣域	住宅、商业	70.00%	61.13	34.15	10.79	19.11	19.11
长沙	长沙县 011 号地块	住宅	50.90%	23.43	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州	中交 悦美庐	住宅	100.00%	14.21	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	中房 颐园	住宅	70.00%	31.59	24.91	0.17	24.91	0.13

城市	项目名称	项目业态	权益比例	计容建筑面积	累计预售（销售）面积	本期预售（销售）面积	累计结算面积	本期结算面积
北京	中交富力樾熙府	住宅	49.90%	12.63	3.38	3.38	0.00	0.00
宁波	中交君玺	住宅	70.00%	13.17	9.13	0.1	9.79	9.79
温州	中交御墅	住宅	70.00%	8.55	6.50	0.01	6.50	6.50
天津	中交金梧桐公馆	住宅	51.00%	16.20	14.19	0.02	14.00	7.65
苏州	大河华章花园	住宅	35.70%	13.65	13.08	13.08	3.28	5.22
惠州	中交香颂花园	住宅、商业	51.00%	12.81	12.61	1.29	12.39	12.39

（4）报告期内，公司新增土地储备情况如下：

单位：万平方米、亿元

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”
2017 年	苏州	运东项目	35.7%	住宅	5.25	18.06	12.62	否
	天津	中交美墅花园	51%	住宅、商业	2.11	5.17	2.16	否
	宁波	中交·月湖美庐	70%	住宅	5.83	14.94	10.47	否
	宁波	奉化项目	100%	工业	2.39	4.98	0.17	否
	嘉兴	中交四季美庐	90%	住宅、商业	8.18	16.18	8.68	否
	成都	新津花源项目	100%	住宅、商业	6.58	13.44	5.27	否
	佛山	0018 号地块	90%	住宅、商业	5.07	19.04	16.14	否
	佛山	0019 号地块	90%	住宅、商业	6.01	22.23	15.51	否
	惠州	中交香颂花园	51%	住宅、商业	6.22	16.88	1.12	否
	昆明	中交锦绣雅郡	73%	住宅、商业	11.78	41.34	5.39	否
2018 年	长沙	金地·中交麓谷香颂	48.51%	住宅、商业	4.53	20.35	6.49	否
	苏州	运东 037 号地块	69.86%	住宅	4.95	12.23	8.36	否
	天津	中交香颂	100%	住宅	8.39	18.31	8.21	否
	宁波	奉化 M0 二号地块	100%	工业	3.77	8.88	0.28	否
	宁波	鄞州长丰 L1 地块	99.25%	住宅	1.18	3.47	3.96	否
	成都	新津团结岛项目	33%	住宅、商业	7.00	19.97	7.35	否
	武汉	中交香颂	53%	住宅、商业	7.76	16.20	1.79	否

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”
	北京	延庆 03 街区项目	49.9%	住宅、商业	5.95	17.30	8.17	否
	杭州	临平 A-3-07 号地块	100%	住宅	4.77	14.21	17.55	否
	杭州	中交财富大厦	100%	商业	1.41	8.12	3.71	否
	杭州	中交理想时代芳华	50%	住宅	3.77	12.52	14.37	否
	石家	中交财富中心	51%	其他商服	2.00	18.30	3.50	否
	青岛	中交阳光屿岸	100%	住宅	14.46	24.72	3.67	否
	东莞	万科四季华城	39.6%	住宅、商业	5.03	13.84	17.08	否
	东莞	万科首铸翡翠东望	9.25%	商住	6.75	33.75	25.48	否
	西安	中交科技城	15%	工业	8.54	16.50	0.35	否
2019 年	长沙	中交雅颂美庐	50.90%	住宅、商业	13.02	23.43	14.97	否
	宁波	钟公庙项目	99.80%	住宅	3.78	9.70	14.10	否
	舟山	成均雅院	100%	住宅、商业	3.73	9.33	5.41	否
	舟山	成均云庐	50.75%	住宅、商业	3.65	9.13	7.13	否
	昆明	昆明市盘龙区 KCPL2018-10-A2 地块	99%	住宅、商业	2.03	4.50	2.40	否
	昆明	昆明市盘龙区 KCPL2018-10-A3 地块	99%	住宅、商业	8.16	26.67	15.24	否
	无锡	宜地 11 号地项目	30%	住宅、商业	3.38	3.72	0.89	否
	北京	北京市朝阳区将台乡 1016-030、033 地块	45%	住宅、商业	6.07	23.44	34.08	否
	天津	津滨高（挂）2019-5 号地块	40%	住宅	7.24	20.49	7.52	否
	惠州	惠城区汝湖金石四路南侧 JBD62-09 地块	99.50%	住宅、商业	4.12	12.36	7.95	否
	重庆	重庆市沙坪坝区西永组团 U 分区 U7-1-2/04 号地块	35%	住宅	9.01	13.51	7.46	否
	吴江	吴地网挂【2019】15 号 WJ-J-2019-029 号地块	60%	住宅	2.97	7.27	7.35	否
	合肥	FD19-17 号地块	100%	住宅	5.81	11.62	6.27	否
	昆明	昆明呈政储【2019】021 号地块	100%	住宅	9.66	41.77	19.31	否
	厦门	厦门 J2019P02 号地块	33.93%	住宅、商业	3.62	12.60	31.51	否

公司对最近三年获取的土地情况均进行核查，主要通过查询所获取土地的价格、所在城市或区域的土地价格，以及网站查询新闻报道等方式。

2016年11月，国家住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会，明确的要把房价稳定在现有水平上的重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州和成都共16个。

2017年2月，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，明确房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等16个，与住建部和银监会认定的热点城市保持一致。

根据监管部门所列的重点调控热点城市，公司在上述重点调控的热点城市不存在“地王”报道。公司以互联网信息检索的方式核查“地王”媒体报道，涉及的项目为宁波市鄞州区钟公庙项目。此项目取得时间为2019年5月13日，占地面积3.78万平方米，计容建筑面积6.80万平方米，总价141,014.93万元，平均楼面价20,750元/平方米。经查询宁波市鄞州区在此日期前的土地出让信息，具体如下：

单位	地块名称	获取时间	土地用途	出让面积 (万m ²)	计容面积 (万m ²)	楼面价(元/ 平方米)
绿城	鄞州区东部新城核心区以东片区C1-3#地块	2017年10月19日	城镇住宅用地	8.57	-	20,750
奥克斯	鄞州区A1-6（宁波市江东片宁穿路地段）地块	2019年3月12日	城镇住宅用地	1.78	-	20,750
绿城	鄞州区东部新城核心区H2-1#/6#/7#地块	2019年4月3日	城镇住宅用地	5.41	-	20,740
宁波中海海富房地产有限公司	海曙区II-4g/4j地块（原高塘四村）地块	2019年4月30日	居住用地、公建混合住宅用地	7.12	16.37	20,750

上述鄞州区三地块与公司获取的钟公庙项目为同一行政区域。同时，选取具有可比性的同为市区热点区域海曙区土地出让案例作比较。上述地块成交时间均在公司取得地块之前，公司竞拍价格在同时期、同区域处在合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

综上所述，公司已对最近三年获取的土地情况均进行核查，不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

6、公司报告期内营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,394,392.26	99.15	883,727.20	98.77	614,830.48	98.20
租赁	7,512.93	0.53	7,847.95	0.88	7,118.36	1.14
物业管理	787.99	0.06	800.11	0.09	689.72	0.11
其他	3,633.66	0.26	2,381.53	0.27	4,442.62	0.55
合计	1,406,326.83	100.00	894,756.79	100.00	626,081.18	100.00

7、发行人报告期内营业毛利率变动情况

2017-2019 年度，公司营业毛利率基本情况如下：

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产销售	25.01	30.47	26.55
租赁	65.42	61.61	61.58
物业管理	12.93	19.08	9.96
其他	81.09	87.29	84.90

2017-2019 年度，公司房地产销售业务毛利率分别为 26.55%、30.47%和 25.01%。2017 年度和 2018 年度，公司房地产销售毛利率保持稳定且持续增长趋势，这是由于公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，项目布局集中于经济较为发达的重点二线城市，房地产发展趋势较好，同时公司强化效率，加快项目开发节奏和去化速度，实现规模的快速扩张。具体来看，2018 年，公司地产销售毛利率为 30.47%，较上年同期增长较大，主要系部分项目加快去化速度以及收购华通置业共同影响所致。

2019 年度，公司房地产销售毛利率下降主要系 2019 年度房地产销售业务土地成本增加所致，2019 年度土地成本较上年同期增加 288,915.76 万元，增幅 141.52%。公司由于随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值

不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。

中交地产作为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品在已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，但公司对项目的开发节奏以及去化速度的不同也会导致房地产销售毛利率出现波动。同时，房地产销售毛利率还取决于所在城市的房地产市场价格走势、市场供求以及宏观调控政策等因素，上述原因共同导致了房地产销售毛利率的波动。

八、发行人所在行业情况

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门。根据我国的有关规定，房地产业属于第三产业的第二层次。其运行的全过程可以分为生产、流通、消费三个环节。按照国民经济分类标准，房地产业可分为 4 类，包括：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务和其他房地产活动。

房地产业是综合性的长链条产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等多个相关产业有直接的拉动作用，和广大人民群众的生产生活息息相关，在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。房地产业具有优化产业结构从而实现产业结构升级和优化城市空间结构从而提高城市集聚效益的双重作用。

（一）行业管理体制与法律法规体系

1、我国房地产行业的管理体制

目前，国家对房地产行业进行监督管理所涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部、商务部等部门。其中，住建部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。地方政府对房地产行业进行管理的主要机构是地方发展和改革委员会、国土

资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

具体而言，房地产行业的监管体制主要分为对房地产开发企业的监管和对房地产开发项目的监管两个方面。

房地产开发企业的监管，统一由住建部负责。住建部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的监管，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

2、与房地产行业相关的法律、法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

（二）近年来房地产行业的宏观调控政策

我国的宏观调控政策在商品房市场发展的最近二十年间经历了多个阶段的政策转变，包括两次的政策扶持期及两次的行业调控期。在过去十年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节，我国房地产行业主要调控政策如下：

2005 年 3 月 26 日，为抑制住房价格过快上涨，促进房地产市场健康发展，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（简称“国八条”），通知要求地方政府及相关部门抑制价格过快上涨，促进房地产市场健康发展，并对此提出了八条意见：高度重视稳定住房价格；切实负起稳定住房价格的责任；大力调整住房供应结构；严格控制被动性住房需求；正确引导居民合理消费需求；全面监测房地产市场运行；积极贯彻调控住房供求的各项政策措施；认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。

2006 年 5 月 24 日，为切实解决房地产市场存在的少数城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱的问题，国务院办公厅发布了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（简称“国六条”），通知中提出六条意见：切实调整住房供应结构；进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用；合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长；进一步整顿和规范房地产市场秩序；加快城镇廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难；完善房地产统计和信息披露制度，增强房地产市场信息透明度，全面、及时、准确地发布市场供求信息，坚持正确的舆论导向。

2010 年 1 月 7 日，为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，

促进房地产市场平稳健康发展，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称“国十一条”），通知中提出了十一条意见：加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率；加大差别化信贷政策执行力度；继续实施差别化的住房税收政策；进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。

2010 年 4 月 17 日，为坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，国务院办公厅发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（简称“新国十条”），通知中提出了十条意见：统一思想，提高认识；建立考核问责机制；实行更为严格的差别化住房信贷政策；发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用；增加居住用地有效供应；调整住房供应结构；加强对房地产开发企业购地和融资的监管；加大交易秩序监管力度；完善房地产市场信息披露制度。

2011 年 1 月 26 日，为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，国务院常务会议研究部署了进一步做好房地产市场调控的工作，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（简称“新国八条”），通知提出八项政策措施：进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管；强化差别化住房信贷政策；严格住房用地供应管理；合理引导住房需求；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，提出坚决抑制投机投资性购房，严格执行商品住房限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围。同时，会议确定了五项政策措施（简称“新国五条”）：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。

2013 年 11 月 15 日，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》发布，内容包括肯定市场在资源配置中的决定性作用，多层次住房需求主要依靠市场满足；有序建设城乡统一的建设用地市场；推进以人为核心的城镇化，提振房地产需求；加快推进房地产税立法并适时推进改革等，对房地产行业产生较长期的积极正面影响。

2014 年 3 月 5 日，十二届全国人大二次会议上作的政府报告中对房地产业的态度是，一是推进以人为核心的新型城镇化，二是统筹做好保障和改善民生工作。报告仍把城镇化作为 2014 年以及今后的工作之一，为中国房地产市场提供坚实的需求基础，对房地产行业的中长期发展仍产生着正面和积极的影响。城镇化推进促使配套用地需求激增，新型城镇化、土地改革以及消费结构持续升级带来的稳定人口涌入及改善性需求增加。

2014 年 9 月 30 日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策，并鼓励银行通过发行 MBS 和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。

2015 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十二届全国人大三次会议上做出的《政府工作报告》中明确提出：“稳定住房消费”；“坚持分类指导，因地制宜，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，并未出现“调控”、“抑制”等词汇，而是用了“支持”和“促进”。

2016 年，为抑制资产泡沫，房地产政策趋于紧缩，大面积重启限购限贷。3 月底上海、深圳等四城市同一天出台调控政策，7 月份政治局会议表态“抑制资产泡沫”，9 月份核心二线城市陆续重启限购，十一期间近 20 城市出台调控政策。政策紧缩力度甚至超过市场预期。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推

动长效机制的建立健全。

2018 年 3 月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。

2018 年 12 月中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019 年 1 月 21 日，习近平总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。

2019 年 5 月住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。

2019 年 7 月中央政治局会议提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

2019 年 12 月中央经济工作会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”。

总体看，2018 年，“房住不炒”总基调未变，但开始体现“因城施策”调控思路，2019 年房地产以“稳”为主，继续推进长效机制方案。

（三）行业现状分析

1、国房景气指数情况

国房景气指数是“全国房地产开发业综合景气指数”的简称，是综合反映全国房地产业发展景气状况的总体指数，“国房景气指数”可以从土地、资金、开发量、市场需求等角度显示全国房地产业基本运行状况，波动幅度，预测未来趋势，为国家宏观调控提供预警机制，为投资者选择投资机遇提供统计信息。

我国国房景气指数于 2012 年 9 月 30 日跌至 94.39 后，呈现了阶段性反弹态势，2013 年 2 月 28 日涨至 97.92。随着 2013 年 2 季度“新国五条”细则正式实施，主要城市新推楼盘价格的行政管控力度不断加大，商品房新增供给低位运行，需求高位回落，主要城市房价涨幅有所放缓，房地产开发综合景气指数开始逐步下滑，至 2015 年 5 月的 92.43，为 2011 年以来历史最低。2015 年三、四季度数据开始反弹，2016 年一季度呈现高速增长，从 2016 年 6 月达到 100.92 后至 2018 年，指数表现稳定缓慢增长状态，之后指数略有回落，2019 年开始有所反弹。

2011年以来房地产开发综合景气指数



数据来源：Wind资讯

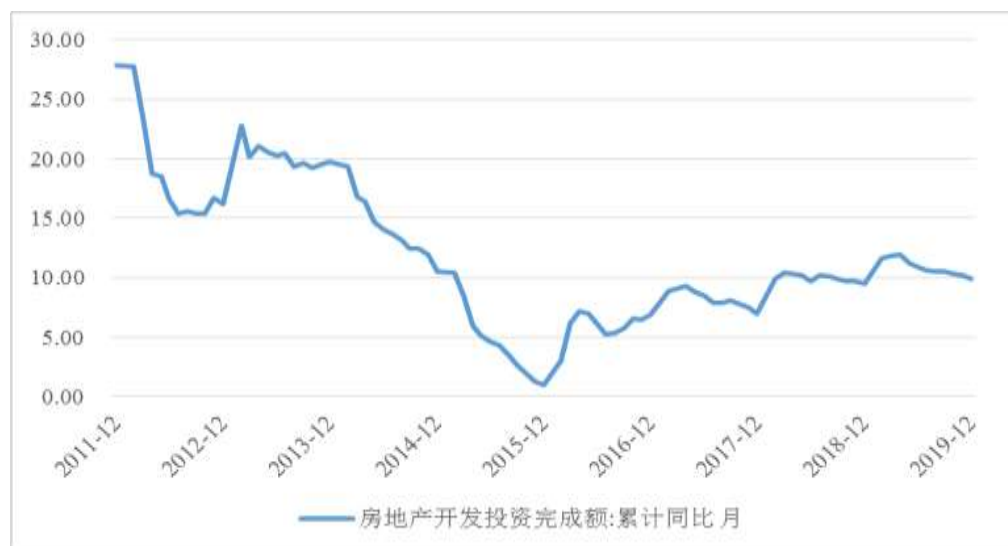
2、房地产投融资情况

（1）投资：房地产企业投资趋于谨慎，主要地区投资维持热度

2013 年 2 季度“新国五条”正式实施以来，多轮次调控力度已显著作用于房地产投资领域，房地产开发投资增速逐步下降。2015 年 12 月末，房地产开发

投资额当年累计 9.6 万亿元，同比增长 1%，低于同期全社会固定资产投资增速 10%，均创 2012 年以来新低。2016 年年初得益于中央出台的一系列房地产刺激政策，房地产开发投资累计同比增速出现反弹趋势。2016 年至今，受政策宏观调控，房地产开发投资累计同比增速呈现波动并缓慢上升的趋势。

2011年以来房地产开发投资累计同比增速（单位：%）



数据来源：Wind资讯

分地区来看，发行人经营所在直辖市、省份的房地产投资较全国范围稳定并保持了一定的热度。

2011年以来部分地区房地产开发投资累计同比增速（1）（单位：%）



2011年以来部分地区房地产开发投资累计同比增速（2）（单位：%）



数据来源：Wind资讯

（2）融资：开发贷款规模收紧、自筹资金增速逐步升高

随着房地产调控升级，信贷资金对房地产领域的支持力度不断减少，2017年5月以来已呈现出断崖式下跌。自筹资金是房地产开发投资最主要的资金来源，在房地产贷款收紧的同时，开发企业自筹资金困难也在逐渐加大，2016年底以来自筹资金规模开始呈现同比负增长，2017年累计同比增幅下降至-17.2%，出现近年来最低值；2018年，房地产开发企业到位资金165,962.89亿元，同比增长6.40%。其中，国内贷款同比下降4.90%，主要系银行信贷受到监管，银行资金流入房地产市场受限所致；自筹资金同比增长9.70%，主要系房企发债及资产证券化规模增长所致。2019年至今，自筹资金累计同比增幅开始回升，但依旧呈现上下波动状态，融资依然较紧张，资金压力依然较大。

2011年以来房地产开发投资资金来源累计同比增速（单位：%）



数据来源：Wind资讯

3、土地市场情况

(1) 供给：土地财政情况改善，住宅用地供应量波动明显

2019 年全国重点城市宅地市场分化明显，一二线城市供应走高，三四线城市供需下滑。一线城市供应走高，出让金增加，全年宅地供应面积 1,495.94 万平方米，环比上涨 16%，出让金环比增加 24%，约 4,818 亿元，楼板价环比上涨 5%。二线城市随着土拍政策的持续优化，宅地供应量和出让金同比均走高，宅地供应面积、出让金、楼板价环比分别上涨 21%、34%和 12%。三四线城市在热点城市需求外溢的影响下“量跌价升”，住宅地供应面积环比下跌 6%，约 27,864 万平方米，出让金环比上涨 7%，楼板价环比上涨 12%，约 2248 元平方米。

2020 年“稳房价、稳地价、稳预期”的房地产调控基调仍将延续，金融监管不会放松，预计 2020 年宅地市场会低热度运行。

(2) 需求：房地产开发土地购置面积持续负增长状态，但已出现反弹

2013 年 2 季度以来，房地产开发土地购置面积降幅明显，自 2014 年 2、3 季度开始趋于稳定，但 2014 年末以来又呈现加速下降趋势。根据国家统计局的数据，截至 2015 年末，房地产开发土地购置面积累计 2.28 亿平方米，同比下降 31.70%。2015 年 11 月开始，购置土地面积累计同比增幅开始增长，并于 2018 年初开始摆脱负增长的局面。2019 年 2 月份，购置土地面积累计同比增幅再次呈现负增长。6 月开始，房地产开发企业土地购置面积呈现反弹向上趋势，但整

体继续处于负增长。12 月份同比下降 11.40%。

2011年以来房地产开发土地购置面积累计同比增速（单位：%）



数据来源：Wind资讯

（3）价格：土地市场价格回升，各用途地价环比呈现增长态势。

2012 年，全国平均地价增幅触及底部，之后经过一波增长和下跌后于 2015 年 3 月开始稳定增长。商业、住宅、工业地价分别围绕平均地价波动，波动趋势与平均地价保持一致。

2011年以来全国重点城市土地价格环比增速（单位：%）



数据来源：Wind资讯

4、房地产市场情况

(1) 供给：房屋新开工面积增幅、施工面积稳定，商品房待售面积持续下降

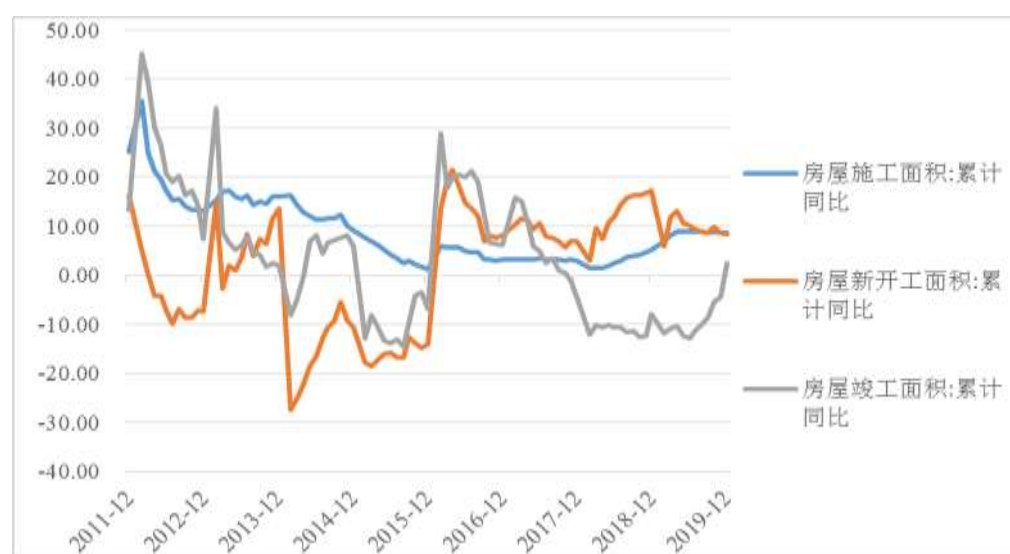
1) 新开工面积波动上升，施工速度总体保持平稳，竣工面积降幅显著。

截至 2019 年 12 月，房屋新开工面积累计 22.72 亿平方米，同比增长 8.70%。

截至 2019 年 12 月，房屋施工面积累计 89.34 亿平方米，同比增长 8.50%。

截至 2019 年 12 月，房屋竣工面积累计 9.59 亿平方米，同比增长 2.60%。

2011年以来商品房新开工、施工、竣工面积累计同比增速



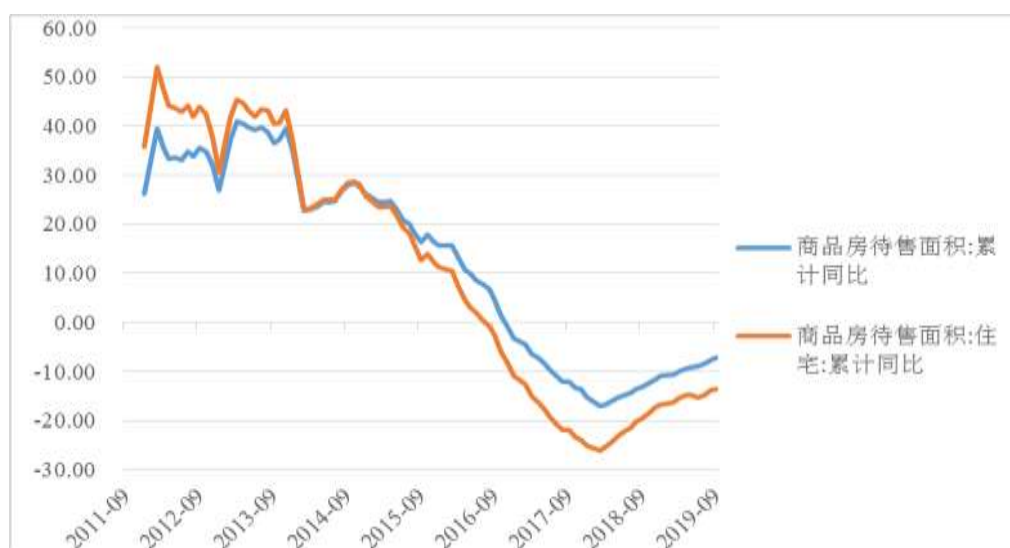
数据来源：Wind资讯

2) 全国商品房及商品住宅待售面积持续下降

2018 年初，商品房新开工面积增幅持续上升，但得益于销售面积增长速度迅速，商品房库存减少。

2016 年 3 月，全国商品房待售面积到达最高值 7.39 亿平方米；其中，住宅待售面积 4.60 亿平方米，同比增长 7.40%。自 2015 年，全国商品房待售面积呈持续下滑，虽然有反弹，但仍处于下行趋势。2018 年 2 月，趋势触底开始反弹。截至 2019 年 12 月，全国商品房待售面积为 4.98 亿平方米；其中住宅待售面积 2.25 亿平方米。

2011年以来全国商品房及商品住宅待售面积（单位：万平方米）



数据来源: Wind资讯

(2) 需求: 商品房销售形势严峻, 商品房销售面积、销售额处于下跌的趋势。

2016 年 4 月, 商品房销售额同比增幅达到 55.90%后开始回落, 至 2019 年 12 月, 商品房销售额同比增幅仅为 6.50%。

2016 年 2 月, 商品房销售面积同比增幅到达峰值 36.50%后开始下跌, 至 2019 年 12 月回落至-0.10%。

2011年以来商品房销售面积和销售额累计增速 (单位: %)



数据来源: Wind资讯

5、发行人项目所在区域基本情况

公司业务主要集中在重庆、长沙、南京和昆明等二线城市, 2018 年年初,

我国多座二线城市陆续放宽落户限制，人口吸附能力以及区域竞争力得到提升。长期来看，加大人才引进会对相关二线城市的房地产需求起到提振作用。

销售方面，2018年一二三线城市百城住宅价格指数增速均有所放缓，2018年末，一线城市同比增速0.40%，二线城市同比增速7.08%，三线城市同比增速8.71%。重庆上半年增速上行明显，下半年受调控影响有所放缓，但仍维持高位，2018年销售额累计同比增速分别为18.50%。2019年末，一线城市同比增速0.71%，二线城市同比增速4.24%，三线城市同比增速4.60%。2019年度重庆重庆住宅销售额4457.78亿元，增长0.3%。

投资方面，2017年二线城市房地产开发投资完成额同比增长7.06%。2018年，房地产投资同比增速4.62%，增速较2017年下降2.44个百分点。2019年，全国房地产开发住宅投资完成额累计达97,071亿元，同比增长13.9%。其中，宁波、苏州和南京维持较高增速，2018年房地产开发投资同比增速分别为14.50%、13.10%和15.70%。重庆市在2018年度房地产行业开发投资完成额同比增长6.8%；在2019年度房地产行业开发投资完成额累计达4,439.3亿元，同比增长4.5%。

公司涉及的城市中，目前除重庆以外，宁波、苏州、武汉及南京均有限购政策，房地产市场多为本地自住需求，投资投机性需求较少。2018年上半年，涉及的城市在销售方面整体呈量稳价增的趋势，下半年受调控升级影响，地产市场趋于平稳，但销售额仍维持较高增速。目前公司涉及城市的库存均处于合理范围，整体来看其房地产市场风险较小。

从公司在建及待建项目规模来看，占比高的区域为重庆，所以下面着重介绍重庆的房地产行业基本情况：

1) 重庆房地产政策

2018年3月，《重庆市城市规划管理技术规定（修订）》于2017年12月13日经市政府第191次常务会议审议通过。新规自2018年3月1日起施行。新修订的《技术规定》以党的十九大精神及习近平总书记关于城市规划建设管理系列讲话精神为指引，体现了党中央关于城市规划工作的新理念、新要求。《技术规定》调减了土地开发强度，优化了容积率计算方式及停车位配建标准，强化了空间形态的管控，优化了路网密度与交通组织，增强了山、水、绿系保护和历史文

化名城保护等相关工作，在立足现代化、提升城市宜居度、注重城市美、推广街区制等方面强化了相关规划管控要求。随着新规的颁布施行，重庆市区的城市品质、特色魅力将得到相应提升。

2018 年 6 月，《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，要求各部门协同配合，进一步加强房地产市场调控，遏制炒房。于 7 月 1 日同时，执行对在主城区从事房地产开发经营的企业，其企业所得税计税毛利率由 15%调整为 20%；执行对非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由 2%调整为 3.50%；执行停止执行对投资性房地产房产税按就低原则从价计征或从租计征政策；于 8 月 1 日起执行对房产交易过程中的契税、个人所得税缴纳和优惠环节涉及的住房套数以全市范围认定（此前首套房退契税政策按区执行）；并停止主城区首次购房按揭财政补贴。

2019 年 2 月，住房和城乡建设部官方网站发布《关于等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》，其中指出，住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

2019 年 4 月，住建部《住房和城乡建设部关于别墅项目建设审批有关事项的通知》，重庆住建部下发《关于梳理别墅项目建设情况的通知》，暂停办理别墅项目预售许可证及报送统计数据。

2) 重庆房地产市场情况

2019 年，在“房住不炒”的政策基调下，各地“因城施策”促进房地产市场平稳发展。在经历 2017、2018 年的量价齐飞后，市场需求增长略显乏力，重庆楼市热度逐渐褪去，2019 年重庆楼市先后经历了平淡期-小阳春-冷淡期三个阶段。在成交量连续两年领跑各城市之后，2019 年小幅落后于武汉，但销售价格受土地成本上涨、产品结构调整等因素影响仍保持稳中有升。

2019 年重庆主城区住宅市场上半年延续“高温”趋势，下半年市场转向，9 月开始供需关系出现逆转，四季度企业年中冲刺供应加码，成交放缓，价格整体趋稳。2019 年，重庆商品房成交均价为 12,118 元/平方米，较 2018 年再提升 868 元/平方米。此外，2019 年重庆改善型住房占比增大，小幅度拉高平均水平。

（四）行业主要竞争状况及经营方针、战略

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势；前四大房地产开发企业销售金额占比从 2013 年的 6.93% 上升至 2019 年的 14.17%。

2019 年度中国房地产开发企业销售金额前 10 强企业

排名	企业简称	排名	企业简称
1	碧桂园	6	绿地控股
2	万科地产	7	中海地产
3	中国恒大	8	新城控股
4	融创中国	9	世茂房地产
5	保利发展	10	华润置地

数据来源：CRIC

公司主要业务所在地的前三甲房地产企业大部分被前 10 强所占据。虽然房地产行业竞争比较激烈，但是公司营业收入一直处于增长态势，根据中指权威发布数据，2019 年度，中交地产在中国房地产销售额百亿企业排行榜中处于第 69 名。公司将以稳健的运营理念，多元化的经营模式加上强力的股东支持，在行业强者恒强的趋势下占有一席之地。

2019 年重点二线城市前三名房地产企业（销售金额排名）

排名	苏州	重庆	宁波	武汉	南京
1	招商蛇口	融创	万科地产	武汉万科	中海地产
2	绿地控股	龙湖	绿地控股	保利集团	龙湖集团
3	碧桂园	金科	中海地产	金地集团	万科地产

数据来源：CRIC

中国房地产市场在前几年的人口红利、住房货币改革红利以及政策制度红利的背景下，经历了近十年的爆发性增长，行业规模有了很大发展，且现已成为中国经济发展中最重要经济增长点。但随着三大红利不同程度的减弱，挑战日益凸显；而另一方面，中国经济的稳步快速发展，居民生活水平的不断提高，城镇化建设的持续推进，也表明中国房地产业仍处于快速发展期。因此，中国房地产业未来的发展，将呈现出挑战与机遇并存的较复杂发展态势。综合考虑中国宏观经济环境、政策环境以及房地产行业自身发展的情况下，未来几年的房地产

市场将主要表现为以下几个趋势：

1、房地产调控将会持续存在，调整住房供应结构是未来主基调

2018 年房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。

中央明确表态调控不放松，多城落实地方主体责任，政策密集出台。自 2018 年以来，全国房地产调控次数已经高达 405 次。2019 年，房地产调控高峰过去，“稳定地价、稳定房价、稳定预期”为主要调控目标。

上海、北京、深圳等城市在未来住房供给规划中扩大政策性支持住房、租赁住房的比重，住房供应基本体现为普通商品住房、政策性支持住房、租赁住房 4:4:2 的三分结构。同时，开拓渠道保证“有效供给”。一是供地端的保证（规定租赁住房、共有产权住房用地占比；集体建设用地建租赁住房）；二是开发端的转化（北京提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于 85%的，收购转化为共有产权住房）；三是存量端的激活（包括集体性闲置资产的盘活、土地出让主体的扩充、各类闲置物业盘活等）。

2、经济增长和居民收入增加将支撑房地产行业的持续运行

进入 20 世纪以来，中国经济全面进入快速稳定增长时期。2017 年，国内生产总值（GDP）达到 82.71 万亿元，健康发展的中国经济是房地产行业能够继续在高景气运行的根基所在。

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一国人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期，当人均 GDP 进入 8,000-13,000 美元左右，进入房地产业平稳发展期；当人均 GDP 超过 13,000 美元时，房地产业就会开始衰退。2017 年，中国人均 GDP 已达到 9,261 美元，表明我国房地产行业已经进入平稳发展期，商品房需求仍将保持稳定水平。2019 年中国人均 GDP 突破 1 万美元。

3、城镇化为房地产行业未来发展的最大驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。

世界城镇化发展有一个共同规律，即“纳瑟姆曲线”。纳瑟姆曲线表明发达国家的城镇化大体上都经历了类似正弦波曲线上升的过程。这个过程包括二个拐点：当城镇化水平在 30% 以下，代表经济发展势头较为缓慢的准备阶段；当城镇化水平超过 30% 时，第一个拐点出现，代表经济发展势头极为迅猛的高速阶段；城镇化水平继续提高到超过 70% 之后，出现第二个拐点，代表经济发展势头再次趋于平缓的成熟阶段。

依此规律，中国在 1996 年城镇化水平达到 30.5%，城镇化跨越第一个拐点，进入加速阶段。从统计数据来看，从 1996 年至 2011 年，城镇化速度每年平均提高 1.35%，明显高于之前十年 0.54% 的增速，符合纳瑟姆曲线规律。当前中国城镇化率过 50% 的城市只有十五个，发展空间巨大。最新一期全国人口统计数据显示，中国 2017 年城镇化水平为 58.52%，正处于城镇化水平 30%-70% 的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。未来在 2020 年这近十年间，每年会有近 2,000 万农村人口向城镇转移，城镇化率将超过 60%。城镇化给住宅带来了两方面的需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿需求。

4、告别红利，市场化的竞争促使行业出现全方位的变革

尽管经历了近二十年的发展，但相比于发达国家的成熟市场，中国的房地产行业仍处在一个比较初级的阶段，很多方面尚待成熟。但也需要看到，这一情况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将继续进行下去。

从竞争环境上看，不断深入的宏观调控和市场竞争下的自我淘汰将促进行业秩序的进一步建立和规范；从居住模式上看，住房保障日益得到重视，未来将会出现廉租房、公共租赁住房、经济适用房以及商品住房（包括限价商品房）多元并存的局面；从产品结构上看，伴随着我国各年龄人口结构的变动，尤其是改善性人群增长及其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；从商业模式上看，行业资源将进一步得到整合，市场会涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化。

5、宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业更注重运营效率提升

近年房地产行业的飞速发展，市场不断热化，造成土地价格的持续上涨，占

房价比例也在不断上升。自 2006 年年底以来，宏观调控重点便由房价转向土地和资金面。而在面临着高土地成本和资金成本的双重压力下，以往的开发商依靠低价拿地、捂地囤地的盈利模式难以为继，高周转逐渐成为主流的盈利模式。

受到清理闲置土地的有关调控政策的影响，银行在房地产开发贷款上将继续执行保大放小的政策导向。在当前房地产企业开发的资金来源渠道中，企业自筹资金与销售回款仍然占到了主要作用，资金链条紧绷的压力使中小房地产企业由于无力进行开发而面临土地被政府收回的困境；另一方面，二级市场收购价格必然高于政府收回价格，所以中小企业手中的闲置土地将更多地将通过兼并整合进入具有竞争优势的龙头公司。

因此，可以预见未来具有品牌优势和资本实力的上市公司将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，而综合实力较弱的企业将逐步被收购兼并而退出；行业的集中度也因此将逐步提高，进而整个市场趋向良性、有序的竞争。

公司将利用自身积累的较为丰富的项目开发经验、较强的品牌效应及较强的发展资源平台优势，积极与市场上的优势资源进行资源对接，来促进公司业务整体持续发展，保障主业持续发展和产业链延伸。

九、发行人的竞争优势

（一）股东背景实力雄厚

国务院国资委通过中交集团实际控制本公司，中交集团由中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司以强强联合、新设合并方式组建。公司将依托中交集团的资源优势和强有力支持，做大做强房地产业务，获得更大的发展空间。

（二）经营模式多元化

经多年发展，公司业务结构已经由原来的单一房地产开发转变为房地产开发、房屋租赁等多元经营结构，两大主业“房地产开发+资产经营”发展成效凸显。公司的主营业务除了成长收益型的房地产开发业务，还有稳定收益型的房屋

租赁业务，公司的房屋租赁业务在数年内都将为公司提供较为稳定的现金流入。多样的经营模式为公司提供了多渠道的利润来源，有利于公司抵御经营管理风险和经济周期风险，可以保证公司的经营业绩稳定增长。

（三）稳健的经营理念

公司形成了比较完善的治理结构和管理体系，内部控制制度完善。为进一步提升公司运营管理水平，公司落实完成了组织机构调整、权责划分优化、工作流程细化等工作；实行财务对标分析，完善公司财务对标分析的体系及工作思路，为公司发展提供合理化建议；改进成本管理，转变成本管理模式为“目标成本、合约规划、招标计划”为完整体系的主动管理模式；加强设计和营销管理，为应对激烈的市场竞争，公司高度重视产品设计优化和营销定价工作，新设产品营销部，积极主动参与各项目公司的产品策划、设计优化及定价工作；公司继续建设和完善房地产项目管理 EPR 系统及办公自动化 OA 系统，提高工作效率。公司通过管理提升，提高了公司业务规范化、专业化管理水平，增强项目的运营管控能力，为公司扩大经营、规模化发展打下基础。

（四）具备较强的融资能力

公司凭借其长期稳定的经营收益和丰富的财务资源，已经成为重庆市资产规模和经营实力最强的企业之一。经过多年的探索和努力，公司建立起成熟和完善的投融资体制，利用上市公司平台的优势，结合股权、债权融资工具来拓宽公司融资渠道。此外，公司与国内大型金融机构建立了多年密切和广泛的合作，多家金融机构为公司开展针对性的融资专业服务，大大提升公司融资效率。

（五）土地储备具有区域优势

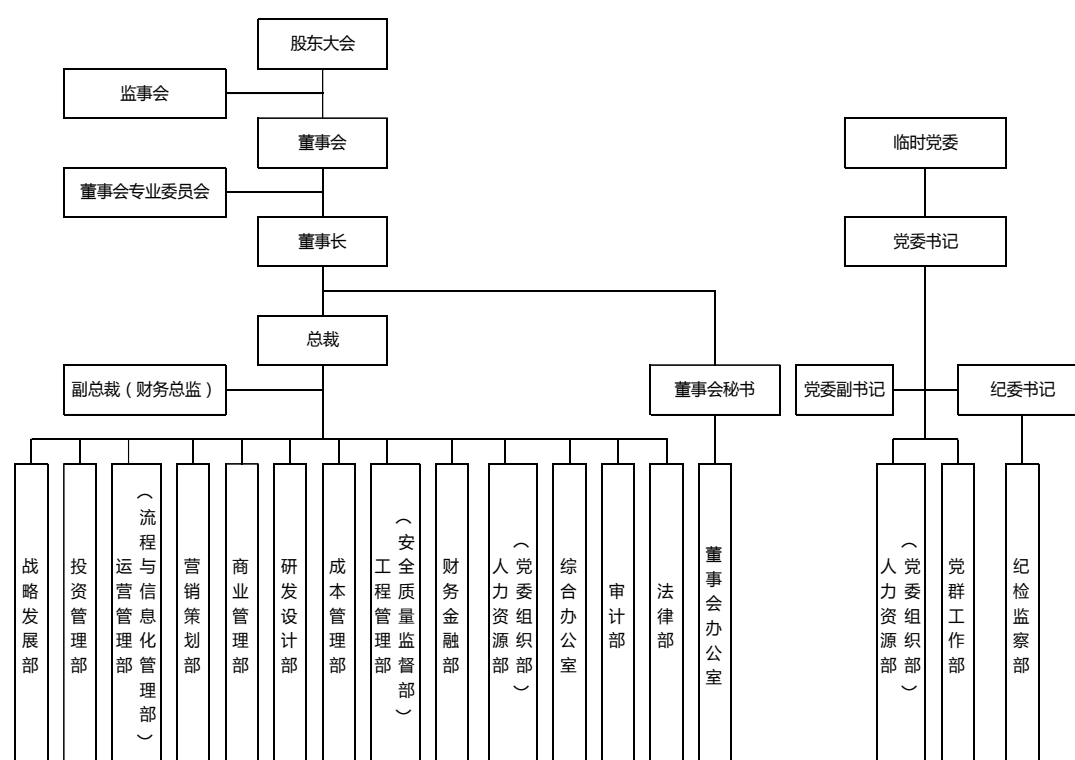
公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则，土地储备主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。目前，公司已开发和待开发项目遍及北京、南京、天津、成都、长沙、重庆、武汉、苏州和宁波等多个城市，上述城市经济总量大，核心竞争力强，吸引人才流入，将有利于支撑当地房地产的发

展。

十、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）公司组织架构

根据《公司法》等有关法律、法规的规定，发行人建立了较完整的内部组织架构。发行人的组织架构关系如下图所示：



（二）公司治理机制介绍

1、治理结构

发行人按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律，制定了《中交地产股份有限公司章程》，建立了严格的法人治理结构，对公司的经营宗旨和范围、股东会、董事会、监事会、经营管理机构、财务会计制度、利润分配等做出了明确的规定。

2、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使决定公司的经营方针和投资计划；选

举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十二条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章、监管机构、证券交易所或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

3、董事会

董事会由 8 名董事组成，设董事长 1 人，并可设副董事长 1-2 人。董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定除公司章程或深圳证券交易所上市规则规定的应提交股东大会审议以外的对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保事项、向银行贷款、以信托计划融资、关联交易等交易事项；决定单笔金额不超过公司最近一年经审计净资产 5% 的资产核销事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

4、监事会

监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

5、公司总裁及其他高级管理人员

公司设总裁1名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。公司设副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。

总裁对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等有关高级管理人员；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；行使董事会授予的投资或资金运用的限额审批权；公司章程或董事会授予的其他职权。

（三）发行人内部管理机构设置及其主要部门职能介绍

1、战略发展部

战略发展部职能包括：战略研究、战略规划、战略实施、资源整合、新业务研究、相关业务协同配合等。

2、投资管理部

投资管理部职能包括：土地市场研究、土地资源拓展、项目可研论证、项目获取、拓展工作管控、收并购重组整合、相关业务协同配合等。

3、营销策划部

营销策划部职能包括：市场研究、客户研究、品牌管理、营销策划管理、客服管理、物业管理、相关业务协同配合等。

4、研发设计部

研发设计部职能包括：产品线研发、设计管理、品质管理、设计技术研究、设计供方库管理、相关业务协同配合等。

5、成本管理部

成本管理部职能包括：成本管理标准、目标成本管理、动态成本管理、项目成本管控、采购管理、招投标管理、合约管理等。

6、工程管理部（安全质量监督部）

工程管理部职能包括：工程技术管理、工程安全文明管理、工程质量管理、工程进度管理、环保和节能减排管理、工程管理标准、工程知识管理、相关业务协同配合等。

7、运营管理部（流程与信息管理部）

运营管理部职能包括：战略运营管理、公司经营管理、组织绩效考核、项目运营管理、项目经营定位管理、组织发展管理、业务流程管理、会议、信息及成果管理、跟投及奖金激励管理、预算管理、信息化运营管理等。

8、商业管理部

商业管理部职能包括：商管体系建设、商业市场研究、项目可行性研究、定位策划、招商管理、企划推广、规划设计配合、资产管理、商业运营管理、相关业务协同配合等。

9、人力资源部（党委组织部）

人力资源部职能包括：人力资源规划与招聘管理、绩效薪酬管理、奖金激励管理、培训发展管理、员工关系管理、干部管理、外事管理、相关业务协同配合等。

10、财务金融部

财务金融部职能包括：财务综合管理、预算管理、会计核算、税务管理、资金管理、投融资管理、奖金激励管理等。

11、审计部

审计部职能包括：全面风险防控、企业内控管理、审计管理、相关业务协同支持等。

12、法律部

法律部职能包括：公司法制建设、法律专业审核、法务纠纷处理、外聘律师管理、相关业务协同支持等。

13、综合办公室

综合办公室职能包括：总裁办公会管理、公文、会务、印鉴、证照、档案管理、行政后勤管理、公共关系管理、企业资质管理、应急管理、办公用品管理、相关业务协同支持等。

14、董事会办公室

董事会办公室职能包括：董事会建设、公司治理、信息披露、投资者关系管理、证券事务管理、资本运作等。

15、党群工作部

党群工作部职能包括：党委服务工作、党建党务工作、企业文化、新闻宣传管理、工会群团管理、协同支持等。

16、纪检监察部

纪检监察部职能包括：纪检、监察、追责。

（四）公司治理结构运行情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及相关职能部门均严格按照《公司法》、《公司章程》、相关议事规则及相关公司制度运行。

十一、发行人合法合规经营情况

发行人在报告期内不存在任何违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

十二、发行人独立性情况

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

最近三年，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十三、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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	北京市	房地产开发	135,000.00	53.32%	53.32%

2、本公司的子公司情况

详见本募集说明书“第六节、发行人基本情况之二、发行人重要权益投资情况之 1、公司控股子公司”。

3、本公司的参股公司

本公司的参股公司详见本募集说明书“第六节、发行人基本情况之二、发行人重要权益投资情况之 2、参股公司”。

4、其他关联方情况

关联公司名称	关联方关系
中国交通建设股份有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制

关联公司名称	关联方关系
中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第四工程有限公司	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交财务有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交石家庄实业有限公司	同受中交集团控制
中交融资租赁(广州)有限公司	同受中交集团控制
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	同受中交集团控制
中交国际(香港)控股有限公司	同受中交集团控制
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	同受中交集团控制
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	同受中交集团控制
中交资产管理有限公司	同受中交集团控制
中交公路规划设计院有限公司	同受中交集团控制
中交华东投资有限公司	同受中交集团控制
中交豪生城市建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交(厦门)信息有限公司	同受中交集团控制
中交昆明建设发展有限公司	同受中交集团控制
中交城市投资控股有限公司	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交高新科技产业发展有限公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交鼎信股权投资管理有限公司	同受中交房地产集团控制
中国房地产开发集团有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产北京物业有限公司	同受中交房地产集团控制

关联公司名称	关联方关系
中交置业有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产(呼和浩特)有限公司	同受中交房地产集团控制
中交地产宜兴有限公司	同受中交房地产集团控制
中天房地产有限公司	同受中交房地产集团控制
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	对本公司施加重大影响的股东
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
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司其他股东之子公司
温州中梁顺置业有限公司	子公司的其他股东
上海希盟资产经营管理有限公司	子公司的其他股东
苏州华凯投资有限公司	子公司的其他股东
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	子公司的其他股东
广州市飞骏物流有限公司	子公司的其他股东
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	子公司的其他股东
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
武汉德禄房地产开发有限公司	子公司的其他股东
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
金地(集团)股份有限公司	子公司其他股东的控股股东
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
昆明金地云盛房地产开发有限公司	子公司的其他股东
国电华北电力有限公司	子公司的其他股东
北京中润建科投资有限公司	子公司的其他股东
北京富力通达房地产开发有限公司	子公司的其他股东
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	子公司的其他股东
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
济南市中控股集团有限公司	子公司的其他股东
阳光城集团浙江置业有限公司	子公司的其他股东的控股股东
宜兴市新双龙建材有限公司	子公司的其他股东
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
江苏祥松贸易发展有限公司	子公司的其他股东
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东

关联公司名称	关联方关系
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	子公司的其他股东
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	子公司投资的公司
温州德欣投资有限公司	其执行董事为本公司前总裁杨剑平先生
浙江天剑置业有限公司（原浙江中梁置业有限公司）	其最终控制人杨剑先生为本公司前总裁杨剑平先生的家庭成员
胡佳荫、祝宏毅	本公司关键管理人员的家庭成员

（二）关联方交易情况

公司近三年的关联交易具体如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询服务	2,075,471.70	2,264,150.95	1,886,792.46
中交房地产集团有限公司	托管服务	3,773,584.91	2,830,188.60	2,574,308.60
中交石家庄实业有限公司	房产销售	-	1,331,428,570.79	-
国电华北电力有限公司	房产销售	-	91,912,208.76	-
中交财务有限公司	办公室装修管理服务	983,010.03	500,000.00	-
中国交通建设股份有限公司	代管服务	3,251,790.51	7,547,169.81	17,382,915.64
中交一航局第二工程有限公司	房产销售	-	-	3,907,959.00
中交地产北京物业有限公司	车位销售	-	1,773,907.02	-
胡佳荫	房产销售	-	1,502,695.00	-
中国房地产开发集团有限公司	托管服务	1,886,792.44	-	-
胡佳荫、祝宏毅	房产销售	1,746,515.78	-	-

（2）采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中交第二航务工程局有限公司	接受建造服务	165,544,876.09	230,676,077.45	245,153,956.95
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造服务	80,028,328.12	129,637,834.35	79,090,462.46

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中交一航局第四工程有限公司	接受建造服务	-	-	49,357,169.56
中交一航局第二工程有限公司	接受建造服务	-	67,214,793.03	8,972,044.91
中交第四公路工程局有限公司	接受建造服务	53,247,706.41	72,604,325.65	141,664,613.35
中交郴州筑路机械有限公司	窗体辅材制作与安装	-	327,708.00	2,287,379.31
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	1,766,036.19	1,429,449.20	490,995.32
中交地产北京物业有限公司	物业管理	633,579.30	3,558,149.49	6,079,918.79
中交一公局集团有限公司	接受建造服务	134,005,133.38	-	-
中交第三航务工程局有限公司	接受建造服务	45,871,559.63	-	-
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	5,300,000.00	-	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	咨询服务费	3,018,867.92	-	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	销售代理服务	4,980,402.38	-	-
中交第四公路工程局有限公司	接受工程建设管理服务	1,333,392.06	-	-
中交（厦门）信息有限公司	采购固定资产等	1,600,661.88	-	-
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	采购办公用品	4,247.79	-	-

2、关联租赁情况

（1）本公司作为出租人

单位：元

承租方名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室租赁收入	1,488,278.52	1,849,244.50	1,817,988.12
成都中交花源美庐置业有限公司	车辆租赁收入	13,918.97	37,037.94	-
中交房地产集团	车辆租赁收入	182,813.26	-	-

（2）本公司作为承租人

单位：元

出租方名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中交地产舟山有限公司	办公室租赁支出	125,000.00	-	-
中天房地产有限公司	大厦租赁支出	211,641.76	-	-
中交第四航务工程局有限公司房地产开发分公司	办公室租赁支出	47,534.34	-	-

3、关联担保情况

(1) 向关联方提供担保

① 2019 年情况

单位：元

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

注 1：苏州中交路劲地产有限公司向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，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公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，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对本公司进行现金补偿。

注 4：中交富力（北京）置业有限公司向公司提供反保证担保。

注 5：中交世贸（北京）置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注 6：长沙金地金泰置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注 7：四川雅恒房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。

注 8：杭州康欣置业有限公司向本公司提供反保证担保。

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

② 2018 年情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司（注 1）	808,500,000.00	2017/9/27	2020/9/15	否
	佛山中交房地产开发有限公司（注 2）	193,250,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	佛山香颂置业有限公司（注 3）	266,750,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	中交富力(北京)置业有限公司（注 4）	770,000,000.00	2018/9/19	2020/5/10	否
合计		2,038,500,000.0			

注 1：苏州中交路劲地产有限公司向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，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公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，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，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公司出具承诺函，承诺一旦公司承担担保责任，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）置业有限公司向公司提供反保证担保。

③ 2017 年情况

单位：元

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

(2) 接受关联方提供担保

① 2019 年情况

单位：元

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

② 2018 年情况

单位：元

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
广州市飞骏物流有限公司及惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	惠州中交地产开发有限公司	2,450,000.00	2018/2/8	2021/2/7	否
		58,800,000.00	2018/3/21	2021/2/7	否
		24,500,000.00	2018/5/11	2021/2/7	否
		110,250,000.00	2018/8/17	2021/2/7	否
浙江天剑置业有限公司	中交（宁波）置业有限公司	324,000,000.00	2017/1/20	2019/1/19	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	345,400,000.00	2018/7/24	2023/7/23	否
		290,000,000.00	2018/11/30	2019/11/29	否
中交集团	中交地产股份有限公司	653,000,000.00	2016/3/11	2019/3/11	是
		1,000,000,000.00	2016/9/13	2019/9/13	是
		700,000,000.00	2015/8/12	2020/8/12	否
		470,000,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
合计		3,978,400,000.00			

③ 2017 年情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国交通建设集团有限公司	中交地产股份有限公司	700,000,000.00	2015/8/12	2020/8/12	否
		1,000,000,000.00	2016/3/11	2019/3/11	是
		470,000,000.00	2016/7/6	2021/7/6	否
		1,000,000,000.00	2016/9/13	2019/9/13	是
中交置业有限公司	中交地产（呼和浩特）有限公司	45,000,000.00	2015/6/28	2017/9/30	是
		290,000,000.00	2016/8/30	2017/9/30	是
	中交地产舟山有限公司	230,000,000.00	2015/10/19	2017/7/19	是
		23,000,000.00	2016/1/19	2017/7/19	是
	中交地产大丰有限公司	20,000,000.00	2015/6/19	2017/1/14	是
		63,100,000.00	2016/6/22	2017/4/17	是
上海希盟资产经营管理有限公司	中交温州置业有限公司	195,000,000.00	2017/3/22	2020/3/19	否
		120,000,000.00	2017/2/15	2017/7/24	是
温州中梁顺置业有限公司	中交（宁波）置业有限公司	209,985,000.00	2017/7/7	2019/7/6	是
浙江天剑置业有限公司		324,000,000.00	2017/1/20	2019/1/19	是
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	中交昆明置业有限公司	28,000,000.00	2017/8/2	2020/8/2	否
合计		4,718,085,000.00			

4、关联方资金拆入情况

① 2019 年情况

单位：元

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

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	773,878.88	2019/8/21	2019/10/7
	1,450,715.33	2019/8/21	2019/10/8
	676,857.01	2019/8/21	2019/10/9
	2,407,143.45	2019/8/21	2019/10/29
	649,605.33	2019/8/21	2020/5/27
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	2019/9/10	2020/7/31
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	1,633,000.02	2019/1/18	2021/1/17
金广文旅产业发展（山东）有限公司	375,000,000.00	2019/9/20	2020/7/31
金地（集团）股份有限公司	17,400,000.00	2018/1/2	2019/1/21
	25,698,591.00	2018/1/2	2019/3/3
	28,591,550.17	2018/1/2	2019/3/19
	34,800,000.00	2018/1/2	2019/4/18
	23,200,000.00	2018/1/2	2019/5/29
	14,500,000.00	2018/1/2	2019/9/23
	7,830,000.00	2018/1/2	2019/9/27
	6,670,000.00	2018/1/2	2019/9/28
	7,000,000.00	2018/1/2	2019/9/27
	14,500,000.00	2018/1/2	2019/10/13
	34,457,747.06	2018/1/2	2019/11/5
	24,500,000.00	2018/8/1	2019/7/31
	24,500,000.00	2019/1/30	2019/9/2
	14,700,000.00	2019/6/20	2019/9/20
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	165,000,000.00	2019/12/11	2020/12/10
	15,000,000.00	2019/12/11	2019/12/12
	211,522,387.50	2019/7/8	未约定还款期
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	1,410,149.25	2019/6/3	2019/8/8
	1,410,149.25	2019/8/9	2020/6/2
	1,100,000.00	2019/8/7	2020/8/6
	100,000.00	2019/8/7	2019/12/12
	2,969,820.00	2018/11/29	2019/1/31
	2,969,820.00	2019/2/1	2019/7/9
	2,040,302.00	2019/7/10	2019/8/6

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	1,586,902.00	2019/8/7	2019/10/31
	1,586,902.00	2019/11/1	2019/12/5
	1,057,935.00	2019/12/6	2020/5/28
	173,803.00	2019/9/18	2019/11/19
惠州市交融企业管理合伙企业（有限合伙）	1,019,850.00	2019/11/4	2020/11/3
	2,716,100.00	2019/12/4	2020/12/1
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	527,140.00	2019/6/11	2020/6/10
	270,000.00	2019/7/29	2020/7/28
	760,000.00	2019/9/27	2020/9/26
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
	149,438,730.67	2014/1/6	2019/1/28
	76,000,000.00	2014/3/26	2019/4/3
	40,000,000.00	2014/12/5	2019/7/10
	20,000,000.00	2014/12/5	2019/7/11
北京富力通达房地产开发有限公司	40,000,000.00	2019/1/18	2019/9/4
	150,000,000.00	2019/1/18	2019/9/16
	20,000,000.00	2019/1/18	2019/9/26
	197,433,499.99	2019/1/18	2021/1/17
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	9,800,000.00	2018/6/22	2019/9/19
重庆银海融资租赁有限公司	62,500,000.00	2017/9/23	2020/9/22
	12,500,000.00	2017/9/23	2019/3/19
	12,500,000.00	2017/9/23	2019/9/19
中交融资租赁（广州）有限公司	150,000,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/5/2
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	2019/1/2	2020/10/25
	141,858,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	99,900,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	28,242,000.00	2019/1/2	2019/1/25
	16,650,000.00	2019/1/2	2019/7/4
	31,698,000.00	2019/1/2	2020/2/28
	79,920,000.00	2019/1/31	2019/12/31
	61,938,000.00	2019/1/31	2020/2/7

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	56,610,000.00	2019/1/31	2019/2/6
	13,320,000.00	2019/1/31	2019/8/15
	29,970,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	28,242,000.00	2019/1/31	2020/2/28
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	81,604.38	2019/1/1	2019/10/31
	1,580,000.00	2018/9/19	2019/10/31
	2,000,000.00	2018/9/19	2019/9/10
	2,000,000.00	2019/9/11	2020/3/10
	204,795.62	2019/9/19	2019/10/31
武汉德禄房地产开发有限公司	3,447,981.37	2019/1/1	2019/10/31
	35,550,000.00	2018/8/30	2019/10/31
	45,000,000.00	2018/8/30	2019/8/29
	45,000,000.00	2019/8/30	2020/2/29
	4,254,805.48	2019/8/30	2019/10/31
宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）	886,000.00	2019/7/10	2019/8/7
宜兴市新双龙建材有限公司	26,580,000.00	2019/7/10	2019/8/7
江苏祥松贸易发展有限公司	34,554,000.00	2019/7/10	2019/8/7
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	5,399,845.00	2018/8/9	2019/1/17
中交鼎信股权投资管理有限公司	80,000,000.00	2019/12/11	2021/12/10

② 2018 年情况

单位：元

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
重庆银海融资租赁有限公司	12,500,000.00	2017/9/23	2018/9/19
	87,500,000.00	2017/9/23	2020/9/22
中交融资租赁（广州）有限公司	350,000,000.00	2017/8/3	2018/8/2
	150,000,000.00	2018/2/12	2019/2/11
	273,000,000.00	2018/5/3	2019/5/3
中交房地产集团有限公司	350,000,000.00	2018/11/29	2021/11/29
	600,000,000.00	2017/2/16	2020/9/14
	300,000,000.00	2017/12/19	2018/12/11

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	300,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	350,000,000.00	2017/12/21	2019/6/30
	500,000,000.00	2017/2/16	2018/9/14
	400,000,000.00	2017/8/18	2018/9/14
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	70,000,000.00	2018/12/29	2021/11/14
	280,000,000.00	2017/12/15	2018/1/11
	200,000,000.00	2017/12/15	2018/6/14
	300,000,000.00	2018/12/14	2019/12/13
中国交通建设股份有限公司	351,000,000.00	2017/12/15	2018/12/15
	50,000,000.00	2017/12/15	2018/5/1
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014/1/6	2019/1/5
	76,000,000.00	2014/3/26	2019/3/25
	60,000,000.00	2014/12/5	2019/12/4
	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
	29,400,000.00	2015/3/3	2018/3/3
	100,000,000.00	2017/10/24	2018/9/4
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	3,580,000.00	2018/9/19	2019/9/10
武汉德禄房地产开发有限公司	80,550,000.00	2018/8/30	2019/8/29
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	270,839,351.00	2017/6/16	2018/5/31
	14,153,926.00	2017/7/14	2018/5/31
	10,346,074.00	2017/7/24	2018/5/31
	49,000,000.00	2017/6/16	2018/5/2
	147,000,000.00	2017/6/16	2018/5/3
	9,800,000.00	2018/6/20	2019/6/19
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	2,969,820.00	2018/11/29	2019/1/31
昆明金地云盛房地产开发有限公司	225,374,897.56	2017/10/20	2018/6/30
	29,040,000.00	2017/12/20	2018/8/6
	2,194,643.24	2017/10/20	2018/8/5
金地（集团）股份有限公司	110,200,000.00	2018/1/2	2018/1/3
	37,700,000.00	2018/1/2	2018/7/16
	20,300,000.00	2018/1/2	2018/7/26

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	58,000,000.00	2018/1/2	2018/7/31
	58,000,000.00	2018/1/2	2018/8/6
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/8/13
	66,659,155.00	2018/1/2	2018/8/13
	40,845,070.77	2018/1/2	2018/8/21
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/9/4
	102,112,676.00	2018/1/2	2018/9/14
	10,000,000.00	2018/1/2	2018/11/26
	40,845,070.00	2018/1/2	2018/11/1
	142,957,747.06	2018/1/2	2020/12/31
	71,690,141.17	2018/1/2	2020/12/31
	24,500,000.00	2017/8/18	2018/2/12
	9,800,000.00	2017/12/29	2018/2/12
	19,600,000.00	2018/2/11	2018/2/12
	49,000,000.00	2018/2/11	2018/4/28
	34,300,000.00	2018/2/11	2018/5/31
	24,500,000.00	2018/8/1	2019/7/30
	9,800,000.00	2018/9/20	2018/9/26
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	5,399,845.00	2018/8/9	2019/8/9
	21,407,000.00	2017/11/16	2018/8/9
	37,492,845.00	2017/10/6	2018/8/9
	19,000,000.00	2017/9/7	2018/9/5
	4,000,000.00	2017/10/16	2018/9/5
	2,000,000.00	2018/1/22	2018/12/22
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	14,775,913.50	2017/2/23	2018/9/17
广州市飞骏物流有限公司	21,425,075.00	2017/2/23	2018/9/17
温州中梁顺置业有限公司	110,640,720.00	2016/9/9	2018/2/1
	114,000,000.00	2016/9/9	2018/1/30
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	2017/10/26	2018/12/29
	141,858,000.00	2017/11/8	2018/4/23
	99,900,000.00	2017/12/14	2018/4/23
	31,242,000.00	2017/12/29	2018/4/23

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	45,348,000.00	2017/12/29	2018/12/29
	19,980,000.00	2018/2/6	2018/11/5
	141,858,000.00	2018/5/3	2018/12/29
	99,900,000.00	2018/5/3	2018/12/29
	31,242,000.00	2018/5/3	2018/12/29

③ 2017 年情况

单位：元

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
中交房地产集团有限公司	500,000,000.00	2017/2/16	2018/9/15
	400,000,000.00	2017/8/18	2018/9/15
	400,000,000.00	2017/2/15	2017/7/24
	600,000,000.00	2017/2/16	2018/9/15
	300,000,000.00	2017/12/19	2018/12/18
	350,000,000.00	2017/12/21	2018/12/20
	280,000,000.00	2017/12/15	2018/1/31
	200,000,000.00	2017/12/15	2018/6/14
中国房地产开发集团有限公司	100,000,000.00	2017/3/30	2017/9/29
	100,000,000.00	2017/10/24	2018/9/29
	132,300,000.00	2014/7/24	2017/7/23
	29,400,000.00	2015/2/13	2018/2/12
	149,438,730.67	2014/1/6	2019/1/5
	76,000,000.00	2014/3/26	2019/3/25
	60,000,000.00	2014/12/5	2019/12/4
	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	466,839,351.00	2017/6/16	2018/6/15
	14,153,926.00	2017/7/14	2018/7/13
	10,346,074.00	2017/7/24	2018/7/23
金地（集团）股份有限公司	24,500,000.00	2017/8/18	2018/8/17
	9,800,000.00	2017/12/29	2018/8/17
温州中梁顺置业有限公司	224,640,720.00	2016/9/9	2019/9/8
	114,000,000.00	2017/1/24	2017/1/24

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	16,000,000.00	2017/6/23	2017/6/26
	114,000,000.00	2017/6/26	2017/6/26
	300,000,000.00	2017/9/20	2017/9/20
苏州华凯投资有限公司	1,102,500.00	2017/2/27	2017/9/26
	11,907,786.30	2017/2/28	2017/9/26
	1,165,500.00	2017/3/17	2017/10/26
	466,200.00	2017/7/5	2017/10/26
常熟中南香缇苑房地产有限公司	41,958,000.00	2017/10/26	2020/10/25
	87,912,000.00	2017/11/8	2020/10/25
	141,858,000.00	2017/11/8	2018/11/7
	99,900,000.00	2017/12/14	2018/12/13
	76,590,000.00	2017/12/29	2018/12/28
昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）	21,208,800.00	2017/6/8	2017/12/27
中交融资租赁（广州）有限公司	350,000,000.00	2017/8/3	2018/8/2
上海希盟资产经营管理有限公司	169,182,000.00	2016/11/9	2017/4/6
广州市飞骏物流有限公司	21,425,075.00	2017/2/23	2018/2/22
	7,830,000.00	2017/2/23	2017/8/1
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	97,500,000.00	2016/6/1	2017/2/23
	14,775,913.50	2017/2/23	2018/2/22
	5,400,000.00	2017/2/23	2017/8/1
苏州华凯投资有限公司	21,407,000.00	2017/6/21	2017/10/30
	37,492,845.00	2017/6/21	2017/10/30
	19,000,000.00	2017/9/7	2017/10/30
	4,000,000.00	2017/10/16	2017/10/30
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	21,407,000.00	2017/11/1	2018/6/20
	37,492,845.00	2017/11/1	2018/6/20
	19,000,000.00	2017/11/1	2018/9/6
	4,000,000.00	2017/11/1	2018/10/15
重庆银海融资租赁有限公司	100,000,000.00	2017/9/22	2020/9/21
上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）	46,775,500.00	2017/10/26	2018/10/25
	21,290,000.00	2017/10/26	2018/10/29
	4,762,000.00	2017/11/27	2018/11/26

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	80,400,000.00	2017/12/21	2018/12/20
	40,241,000.00	2017/10/26	2018/10/25
	25,259,000.00	2017/11/6	2018/11/5
	4,575,000.00	2017/11/27	2018/11/26
	76,800,000.00	2017/12/21	2018/12/20
昆明金地云盛房地产开发有限公司	227,569,540.80	2017/10/19	2018/10/18
	29,040,000.00	2017/12/20	2018/12/20
中交置业有限公司	150,000,000.00	2016/3/10	2017/10/24
	118,535,280.07	2016/1/1	2017/10/24
	50,370,900.00	2017/6/8	2017/12/27
	139,080,000.00	2016/3/5	2017/10/24
	100,000,000.00	2017/1/20	2017/10/24
	100,000,000.00	2017/5/24	2017/10/24

5、关联方资金拆出情况

① 2019 年情况

单位：元

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
成都中交花源美庐置业有限公司	30,000,000.00	2017/11/24	2019/4/28
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/8/28
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/9/8
	5,000,000.00	2019/1/25	2019/9/18
	5,000,000.00	2019/1/25	2019/7/25
	10,000,000.00	2019/1/25	2019/7/11
	5,000,000.00	2017/11/24	2019/7/11
	20,000,000.00	2017/11/24	2019/5/4
	10,000,000.00	2017/11/24	2019/6/27
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/8/6
	5,000,000.00	2019/2/3	2019/10/11
	5,000,000.00	2019/2/3	2019/10/28
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/12/19
	25,000,000.00	2019/2/3	2019/5/20

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	15,000,000.00	2019/2/3	2019/5/28
	30,000,000.00	2019/2/3	2019/6/3
	10,000,000.00	2019/2/3	2019/6/27
佛山中交房地产开发有限公司	5,174,357.00	2018/11/5	2019/2/17
	13,773,643.00	2018/6/4	2019/2/17
	85,266,000.00	2018/11/5	2019/5/15
	71,055,000.00	2018/11/5	2019/6/11
	18,375,200.00	2018/11/5	2019/10/24
	40,602,200.00	2018/11/27	2020/5/24
	572,800.00	2018/11/27	2019/10/24
	102,319,200.00	2018/10/16	2019/12/30
	130,680,800.00	2018/10/16	2020/6/18
	108,200,000.00	2018/12/20	2020/6/18
中交富力（北京）置业有限公司	270,150,000.00	2018/2/12	2019/1/25
	70,150,000.00	2018/2/12	2019/7/29
	50,000,000.00	2018/2/12	2019/9/23
	20,000,000.00	2018/2/12	2019/9/4
	270,150,000.00	2019/1/31	2020/1/30
	29,850,000.00	2018/2/12	2020/2/11
	30,000,000.00	2018/9/18	2020/9/17
四川雅恒房地产开发有限公司	99,928,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	72,425.13	2018/10/10	2019/6/11
	87,311,774.87	2018/10/10	2020/7/31
	8,992,731.00	2019/1/11	2019/5/12
	1,237,269.00	2019/1/11	2019/6/11
长沙金地金泰置业有限公司	4,851,000.00	2019/1/9	2019/10/9
	14,553,000.00	2019/4/16	2019/4/18
	2,425,500.00	2019/2/1	2019/10/9
	16,008,300.00	2019/4/16	2019/10/9
	12,127,500.00	2019/5/15	2020/3/30
	128,392,200.00	2018/9/30	2019/9/29
	128,392,200.00	2019/9/30	2020/3/30
	24,255,000.00	2018/9/30	2019/10/31

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	970,200.00	2018/9/30	2019/10/10
	41,718,600.00	2018/9/30	2019/9/29
	48,510,000.00	2018/9/30	2019/6/18
杭州康欣置业有限公司	95,000,000.00	2018/9/30	2019/3/28
	20,000,000.00	2018/10/31	2019/6/18
	15,254,084.90	2018/12/29	2019/6/10
	24,000,000.00	2018/9/30	2019/6/10
	21,000,000.00	2018/9/30	2019/6/11
	20,000,000.00	2018/9/30	2019/6/18
	50,000,000.00	2018/9/30	2019/6/25
	525,018,950.00	2018/9/30	2020/3/31
	5,000,000.00	2019/5/17	2019/6/18
	15,641,175.94	2019/1/31	2020/1/30
中交世茂（北京）置业有限公司	306,000,000.00	2019/1/31	2019/3/28
	777,144,150.00	2019/3/8	2019/3/28
	176,855,850.00	2019/3/8	2019/4/11
	162,000,000.00	2019/3/8	2019/5/28
	77,819,445.00	2019/3/8	2021/3/7
	33,780,555.00	2019/3/27	2021/3/26
	27,073,164.02	2019/6/20	2021/6/19
	30,736,510.00	2019/9/20	2021/9/19
	24,391,065.52	2019/10/28	2021/10/27
	21,600,000.00	2019/11/6	2021/11/5
佛山香颂置业有限公司	30,402,417.50	2019/12/20	2021/12/19
	11,086,452.00	2018/6/4	2019/2/17
	31,546,548.00	2018/12/20	2019/2/17
	90,003,000.00	2018/12/20	2019/2/28
	33,159,000.00	2018/12/20	2019/3/5
	39,790,800.00	2018/12/20	2019/5/5
	47,370,000.00	2018/12/20	2019/7/10
苏州中交路劲地产有限公司	232,113,000.00	2018/12/20	2020/6/18
	50,000,000.00	2017/2/16	2019/6/3
	50,000,000.00	2017/2/16	2019/6/4

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	7,800,000.00	2017/2/16	2019/6/5
	12,050,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	10,000,000.00	2017/2/16	2019/6/17
	41,400,000.00	2017/2/16	2019/7/7
	7,600,000.00	2017/2/17	2019/7/7
	39,200,000.00	2017/2/17	2019/9/2
	39,200,000.00	2017/2/17	2019/9/2
	49,000,000.00	2017/2/17	2019/11/13
	49,000,000.00	2017/2/17	2019/12/11
	20,580,000.00	2017/2/17	2019/12/25
	455,420,000.00	2017/2/17	2020/8/16
	57,000,000.00	2017/3/8	2020/9/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2021/1/9
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	2019/9/26	2020/9/25
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	2019/9/17	2020/9/16
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	2019/8/16	2020/8/15
昆明中交金盛置业有限公司	130,000,000.00	2018/5/3	2019/1/8
	52,000,000.00	2018/5/3	2019/1/17
	62,400,000.00	2018/5/3	2019/2/1
	28,600,000.00	2018/5/3	2019/3/1
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	19,317,132.31	2018/8/6	2019/9/18
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/10/31
	578,021,750.46	2018/9/18	2020/9/17
	2,376,000.00	2019/3/8	2020/3/7
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/12/19
	4,442,867.69	2018/8/6	2020/8/5
首铸二号（东莞）房地产有限公司	3,358,701.00	2018/12/25	2019/12/24
	242,865,225.00	2018/10/8	2019/10/7
	80,866,573.06	2019/10/8	2020/10/7
中交立达（天津）房地产开发有限公司	21,800,000.00	2019/12/20	2020/12/19
广州市飞骏物流有限公司	26,100,000.00	2019/8/16	2020/8/15
济南市中控股集团有限公司	675,000,000.00	2019/9/10	2020/9/9
	1,200,000,000.00	2019/9/20	2020/9/19

② 2018 年情况

单位：元

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

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	59,686,200.00	2017/11/6	2018/3/26
	55,313,289.47	2017/11/20	2018/2/2
	22,241,652.00	2017/11/20	2018/5/17
	227,376,000.00	2017/11/20	2018/10/15
	473,982,348.00	2017/11/20	2018/12/20
中交富力（北京）置业有限公司	440,150,000.00	2018/2/12	2019/1/25
	30,000,000.00	2018/9/28	2019/9/27
	38,500,000.00	2018/1/26	2018/12/10
	160,000,000.00	2018/2/12	2018/11/22
	74,500,000.00	2018/1/26	2018/11/4
	57,450,000.00	2018/1/26	2018/10/22
	31,000,000.00	2018/1/26	2018/10/11
	104,400,000.00	2018/1/26	2018/10/11
	164,000,000.00	2018/1/26	2018/9/24
长沙金地金泰置业有限公司	200,000,000.00	2018/9/30	2019/9/29
	43,846,000.00	2018/10/9	2019/9/29
	84,566,700.00	2018/10/9	2018/12/26
	128,412,700.00	2018/9/30	2018/10/8
苏州中交路劲地产有限公司	660,000,000.00	2017/2/17	2020/2/16
	171,250,000.00	2017/2/16	2020/2/15
	57,000,000.00	2017/3/8	2020/3/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2020/7/9
	29,400,000.00	2017/2/16	2018/4/9
	50,000,000.00	2017/2/16	2018/6/28
	72,500,000.00	2017/2/16	2018/7/3
	24,500,000.00	2017/2/16	2018/7/17
	73,500,000.00	2017/2/16	2018/8/7
	31,850,000.00	2017/2/16	2018/9/26
成都中交花源美庐置业有限公司	195,881.60	2017/11/24	2018/12/6
	20,000,000.00	2017/11/24	2018/10/25
	64,391,763.20	2017/11/24	2018/5/21
	39,804,118.40	2017/11/24	2018/5/21
	11,000,000.00	2017/11/24	2018/5/21

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	40,000,000.00	2018/4/23	2018/4/23
	100,000,000.00	2017/9/26	2018/2/28
	30,000,000.00	2017/11/24	2018/12/6
	65,000,000.00	2017/11/24	2019/11/23
杭州康欣置业有限公司	735,018,950.00	2018/9/30	2019/9/30
	20,000,000.00	2018/10/31	2019/4/29
	15,254,084.90	2018/12/29	2019/12/28
中交石家庄房地产开发有限公司	55,000,000.00	2017/12/5	2018/3/5

③ 2017 年情况

单位：元

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
苏州中交路劲地产有限公司	660,000,000.00	2017/2/17	2020/2/16
	453,000,000.00	2017/2/16	2020/2/15
	147,000,000.00	2017/2/16	2017/11/29
	57,000,000.00	2017/3/8	2020/3/7
	55,000,000.00	2017/7/10	2020/7/9
常熟中南香缇苑房地产有限公司	16,650,000.00	2017/3/17	2017/9/28
	6,660,000.00	2017/7/6	2017/9/28
昆明中交金盛置业有限公司	469,585,071.35	2017/12/8	2018/12/7
	4,518,138.65	2017/12/8	2017/12/28
中交石家庄房地产开发有限公司	55,000,000.00	2017/12/7	2018/3/6

6、支付资金使用费（利息支出）

单位：元

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中国房地产开发集团有限公司	16,775,886.09	43,650,914.23	51,025,014.10
重庆银海融资租赁有限公司	4,142,065.97	6,889,468.74	6,030,555.56
中交房地产集团有限公司	308,185,601.20	130,637,157.52	82,430,222.22
中交置业有限公司	-	-	34,654,104.85
温州中梁顺置业有限公司	-	1,476,353.39	16,866,491.29
上海希盟资产管理有限公司	-	-	2,939,305.75

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
苏州华凯投资有限公司	-	-	584,448.49
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)	-	-	2,565,491.74
广州市飞骏物流有限公司	-	915,701.84	1,633,683.78
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	631,518.49	1,126,678.45
中交融资租赁(广州)有限公司	8,538,289.85	39,289,350.47	15,480,842.39
昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)	-	-	921,186.19
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	422,071.23	11,575,765.81	15,947,912.89
金地(集团)股份有限公司	8,501,459.41	43,115,229.07	547,726.03
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	17,752.92	4,547,494.47	3,343,968.90
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	10,432,835.96	3,767,370.09
中国交通建设股份有限公司	-	14,426,557.50	15,917,193.75
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	295,995.43	23,896.88	-
武汉德禄房地产开发有限公司	6,257,192.13	3,447,981.37	-
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	272,643.06	81,604.38	-
北京富力通达房地产开发有限公司	26,136,297.64	-	-
济南市中控股集团有限公司	9,287,671.23	-	-
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	8,968,649.33	-	-
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	747,589.20	-	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	414,246.58	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	1,481,205.48	-	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	8,465,753.42	-	-
江苏祥松贸易发展有限公司	219,630.90	-	-
宜兴市新双龙建材有限公司	168,946.85	-	-
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	124,555.40	-	-
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	50,410.16	-	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	32,843.71	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	3,628,910.44		
宜兴市嘉优企业管理合伙企业(有限合伙)	5,631.56		
合计	413,141,299.19	311,141,830.12	255,782,196.47

7、收到资金使用费（利息收入）

单位：元

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中交财务有限公司	98,779.29	8,639,039.09	8,064,298.24
苏州中交路劲地产有限公司	45,860,799.18	61,833,070.57	65,613,388.47
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	-	3,026,593.17
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	51,604,532.74	15,398,931.78	-
佛山香颂置业有限公司	22,377,152.13	37,691,095.38	-
佛山中交房地产开发有限公司	34,906,045.77	37,161,042.11	-
杭州康欣置业有限公司	47,678,184.21	14,400,108.47	-
昆明中交金盛置业有限公司	1,240,805.03	44,434,530.03	-
成都中交花源美庐置业有限公司	7,048,849.83	5,902,756.80	-
四川雅恒房地产开发有限公司	14,399,517.23	4,537,068.98	-
长沙金地金泰置业有限公司	16,886,459.04	6,245,358.34	-
中交富力（北京）置业有限公司	31,443,939.00	64,981,065.27	-
中交石家庄房地产开发有限公司	-	895,582.52	11,131,848.85
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	1,493,584.91	1,493,584.91	1,493,584.91
中国交通建设股份有限公司	93.90	1,496.64	1,006.84
济南市中控股集团有限公司	51,660,635.82	-	-
中交世茂（北京）置业有限公司	20,174,210.83	-	-
合计	346,873,588.91	303,614,730.89	89,330,720.48

8、存放关联方的货币资金

单位：元

关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------	------------------

中交财务有限公司	249,346,123.63	245,287,960.10	1,023,397,019.61
----------	----------------	----------------	------------------

9、其他关联交易

① 2019 年度情况

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

本公司子公司华通置业有限公司与中交第三航务工程局有限公司、北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）共同成立中交地产舟山开发有限公司，持股比例分别为 50.75%、49.00%和 0.25%。其中，中交第三航务工程局有限公司出资人民币 392,000,000.00 元。中交地产舟山开发有限公司为华通置业有限公司子公司。此外，华通置业有限公司与中交第三航务工程局有限公司共同成立中交地产舟山置业有限公司，持股比例分别为 51.00%、49.00%。中交第三航务工程局有限公司出资人民币 294,000,000.00 元。中交地产舟山置业有限公司为华通置业有限公司子公司。

本公司与中交房地产集团、济南市中控股集团有限公司及金广文旅产业发展（山东）有限公司共同成立中交城市发展（山东）有限公司，持股比例分别为 20%、40%、20%及 20%。中交房地产集团出资金额为人民币 40,000,000.00 元。本公司通过控制董事会将中交城市发展（山东）有限公司纳入合并范围。

2019 年，公司支付给公司关键管理人员的薪酬为人民币 2,045.66 万元。

② 2018 年度情况

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

2018 年，公司支付给公司关键管理人员的薪酬为人民币 1,320.57 万元。

③ 2017 年情况

关联方	关联交易内容	2017 年发生额（元）	说明
苏州中交路劲地产有	为苏州公司借款提供	900,000,000.00	抵押借款金额

关联方	关联交易内容	2017 年发生额（元）	说明
限公司	质押		
中交置业有限公司	共同设立昆明置业	19,000,000.00	中交置业出资额
中交置业有限公司	处置舟山公司与呼和浩特股权	547,531,106.62	处置股权价款
中交置业有限公司	无偿划转广西公司股权	566,887,800.00	划转时广西公司净资产
中交置业有限公司	购买华通置业股权	638,431,592.62	购买价款
中交置业有限公司	承担华通公司收购基准日前的绩效考核等	7,418,529.20	承担的绩效考核金额

（三）关联方应收应付款项

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	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	-	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	-	-	-	2,000,000.00	-
中交房地产集团	4,014,326.53	-	-	-	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	2,200,000.00	11,000.00	-	-	-	-
中国交通建设股份有限公司	1,446,897.94	-	-	-	-	-
合计	7,661,224.47	11,000.00	69,900,000.00	-	2,000,000.00	-
预付款项						
中交融资租赁（广州）有限公司	-	-	3,736,026.26	-	5,437,945.21	-
其他应收款—应收利息						
济南市中控股集团有限公司	54,760,273.96	273,801.37	-	-	-	-
苏州中交路劲地产有限公司	-	-	104,459,671.20	-	62,639,178.08	-
中交富力（北京）置业有限公司	-	-	68,879,929.19	-	-	-

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	54,700,804.64	92,991.37	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	338,787.19	2,954.14	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	50,538,875.25	1,670,807.72	10,030.08	-	-	-
合计	160,338,741.04	2,040,554.60	246,983,619.30	-	62,639,178.08	-
其他应收款—应收借款和往来款						
济南市中控股集团有限公司	1,875,000,000.00	9,375,000.00	-	-	-	-
杭州康欣置业有限公司	540,660,125.94	17,874,143.58	770,273,034.90	-	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	584,840,618.15	994,229.05	696,821,750.46	-	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	279,483,000.00	9,239,666.53	576,019,200.00	137,736.43	-	-
佛山香颂置业有限公司	232,113,000.00	23,211,300.00	485,068,800.00	110,864.52	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	330,000,000.00	561,000.00	470,150,000.00	4,701,500.00	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	-	-	273,000,000.00	-	469,585,071.35	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	80,866,573.06	137,473.17	246,223,926.00	-	-	-
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	144,153.00	-	-	-	-
广州市飞骏物流有限公司	26,100,000.00	130,500.00	-	-	-	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	21,800,000.00	108,000.00	-	-	-	-
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	104,846.50	-	-	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	140,519,700.00	1,225,295.20	243,846,000.00	-	-	-

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	90,000.00	-	-	-	-
中交财务有限公司	561,990.64	-	-	-	-	-
中交富力（北京）置业有限公司	74,155.73	370.78	-	-	-	-
中交石家庄房地产开发有限公司	-	-	-	-	55,000,000.00	-
中国交通建设股份有限公司	-	-	-	-	37,483,904.86	-
中交第二航务工程局有限公司	2,816,245.62	-	-	-	552,091.89	-
中交第四公路工程局有限公司	-	-	-	-	188,050.51	-
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	-	-	-	-	-	-
中交地产北京物业有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	4,182,635,309.14	63,195,977.81	3,761,402,711.36	4,950,100.95	562,809,118.61	-
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	567,420,000.00	2,496,648.00	943,250,000.00	-	1,225,000,000	-
中交世茂（北京）置业有限公司	245,803,157.04	1,081,533.89	-	-	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	187,240,422.93	1,632,687.74	187,312,848.06	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	-	-	65,000,000.00	-	-	-
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	10,410,000.00	52,050.00	17,658,000.00	-	16,074,800.00	-
合计	1,010,873,579.97	5,262,919.63	1,213,220,848.06	-	1,241,074,800	-
长期应收款-利息						
中交世茂（北京）置业有限公司	10,702,096.12	18,193.56	-	-	-	-
苏州中交路劲地产有限公司	96,280,793.42	423,635.49	-	-	-	-

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
四川雅恒房地产开发有限公司	451,428.96	3,936.34	-	-	-	-
合计	107,434,318.50	445,765.39	-	-	-	-

(续)

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款			
中国交通建设股份有限公司	-	-	401,000,000.00
应付票据及应付账款			
中交第二航务工程局有限公司	240,421,629.46	100,907,245.27	95,359,136.63
中交一公局集团有限公司	95,971,625.27	-	-
中交第四公路工程局有限公司	91,845,990.00	66,931,112.63	59,916,401.35
中交第三航务工程局有限公司	50,000,000.00	-	-
中交二航局建筑工程有限公司	-	43,684,051.57	52,105,517.12
中交一航局第二工程有限公司	6,363,189.14	39,963,892.59	17,527,459.59
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	4,214,198.02	-	-
中交（厦门）信息有限公司	40,000.00	-	-
中交地产北京物业有限公司	96,472.00	440,783.00	495,582.19
中交一航局第四工程有限公司	-	73,174.26	2,034,486.70
中交郴州筑路机械有限公司	181,110.00	9,665.51	119,807.28
重庆中交物业管理有限公司	-	-	116,167.10
合计	489,134,213.89	252,009,924.83	227,674,557.96
预收款项			
中交资产管理有限公司	28,389,246.00	-	-
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	757,495.02
成都中交花源美庐置业有限公司	-	245,572.00	-
中交房地产集团	125,000.00	-	-
合计	29,190,172.51	4,551,774.67	757,495.02

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款—应付利息			
中交房地产集团有限公司	21,446,575.33	4,991,400.31	2,751,055.56
济南市中控股集团有限公司	9,287,671.24	-	-
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	8,968,649.33	-	-
金广文旅产业发展（山东）有限公司	8,465,753.43	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	271,339.54	-	-
武汉德禄房地产开发有限公司	-	3,447,981.37	-
中交融资租赁（广州）有限公司	-	2,799,823.91	2,399,592.39
温州中梁顺置业有限公司	-	309,205.48	309,205.48
重庆银海融资租赁有限公司	-	160,708.33	183,666.67
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	-	81,604.38	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	-	-	15,947,912.89
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	-	3,767,370.09
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	-	-	3,343,968.90
中国房地产开发集团有限公司	-	-	1,341,666.67
金地（集团）股份有限公司	-	-	547,726.03
合计	48,439,988.87	11,790,723.78	30,592,164.68
其他应付款—应付股利			
中国路桥工程有限责任公司	60,000,000.00	78,000,000.00	-
金地（集团）股份有限公司	52,020,000.00	-	-
嘉兴稳投五号投资合伙企业（有限合伙）	180,000.00	-	-
北京中润建科投资有限公司	4,200,000.00	-	-
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	15,669,382.50	-
中交国际（香港）控股有限公司	-	-	18,098,452.16
合计	142,569,382.50	93,669,382.50	18,098,452.16
其他应付款—应付借款和往来款			
中交房地产集团有限公司	2,570,156,581.35	650,000,000.00	2,630,000,000.00
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	376,522,387.50	-	-
金广文旅产业发展（山东）有限公司	375,000,000.00	-	-
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	-	-

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
昆明中交金盛置业有限公司	182,000,000.00	-	-
中交融资租赁（广州）有限公司	-	423,000,000.00	350,000,000.00
中国交通建设股份有限公司	-	86,634,620.00	-
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	80,550,000.00	-
国电华北电力有限公司	33,999,000.00	51,499,000.00	-
北京中润建科投资有限公司	13,599,600.00	20,599,600.00	-
昆明众鑫建设项目管理合伙企业（有限合伙）	12,327,708.33	-	-
温州德欣投资有限公司	-	30,256,315.07	30,000,000.00
金地（集团）股份有限公司	-	24,500,000.00	34,300,000.00
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	7,798,742.13	14,579,874.21	493,100,357.29
惠州市交融企业管理合伙企业（有限合伙）	3,735,950.00	-	-
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	5,399,845.00	81,899,845.00
武汉嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	3,580,000.00	-
宁波中旻投资管理合伙企业（有限合伙）	3,568,084.25	2,969,820.00	-
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	1,557,140.00	-	-
中交第四公路工程局有限公司	1,333,392.06	-	-
阳光城集团浙江置业有限公司	1,319,500.20	-	-
中交置业有限公司	-	2,605,842.80	3,093,003.80
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68	496,425.68
中交第二航务工程局有限公司	200,000.00	-	-
中交第二公路工程局有限公司	200,000.00	-	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	177,415.65	177,415.65	-
中交一公局集团有限公司北京建筑分公司	100,000.00	100,000.00	-
中交（厦门）信息有限公司	34,829.40	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	151,848,000.00	-	318,348,000.00
上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）	-	-	300,102,500.00
昆明金地云盛房地产开发有限公司	-	-	256,609,540.80
中国房地产开发集团有限公司	-	-	100,000,000.00
北京盛世新业房地产有限公司	-	-	30,000,000.00

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
广州市飞骏物流有限公司	-	-	21,425,075.00
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	-	-	14,775,913.50
中交二航局建筑工程有限公司	-	-	200,000.00
中交郴州筑路机械有限公司	-	-	100,000.00
中交地产宜兴有限公司	-	-	115,807.85
中交地产（呼和浩特）有限公司	-	-	34,731.43
中交地产舟山有限公司	-	-	20,350.40
中交一航局第二工程有限公司	-	-	50,000.00
合计	4,157,974,756.55	1,396,948,758.41	4,664,671,550.75
长期应付款			
中交房地产集团有限公司	3,530,000,000.00	1,670,000,000.00	-
北京富力通达房地产开发有限公司	197,433,499.99	-	-
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	435,438,730.67	464,838,730.67
中交鼎信股权投资管理有限公司	80,000,000.00	-	-
金地（集团）股份有限公司	-	214,647,888.23	-
重庆银海融资租赁有限公司	62,500,000.00	87,500,000.00	100,000,000.00
温州中梁顺置业有限公司	-	-	224,640,720.00
北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）	1,633,000.02	-	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	-	129,870,000.00
合计	4,151,436,500.01	2,407,586,618.90	919,349,450.67
长期应付款-利息			
中交房地产集团	5,778,264.83	-	-
重庆银海融资租赁有限公司	114,791.67	-	-
合计	5,893,056.50	-	-

（四）对关联交易决策权力和程序规范的制度安排及履行情况

1、公司章程对关联交易决策权限和程序的规定

为保证公司可能产生的关联交易合法、公允，公司章程就关联交易决策权限

与程序作了如下规定：

“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会有关关联关系股东回避和表决程序：

（1）股东大会审议的某一事项与某股东存在关联关系，该关联股东应当在股东大会召开前向董事会详细披露其关联关系；

（2）股东大会在审议关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东与关联交易事项的关联关系；大会主持人明确宣布关联股东回避而由非关联股东对关联交易事项进行审议表决；

（3）关联交易事项形成决议须由非关联股东具有表决权股份数的二分之一以上通过。

公司与关联人发生的关联交易金额在 3,000 万元人民币以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上；对股东、实际控制人及其关联方提供的担保应提交股东大会审议。”

2、《关联交易管理制度》对关联交易的规范

公司通过的《关联交易管理制度》对关联交易中关联方的认定标准、关联交易的决策权限、关联交易的审议程序等事项作出了具体的规定。

该制度规定：

“公司与关联自然人发生交易金额在 30 万元以下的事项，由董事会授权经营管理层审批。

公司与关联法人发生交易金额在 300 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以下的关联交易，由董事会授权经营管理层审批。

公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易；公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易，应由公司董事会审议，董事会审议结果应当及时披露。

公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，除应当

及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

公司或所属企业为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过提交股东大会审议。”

3、报告期内关联交易决策权限与程序的履行情况

报告期内公司与关联方之间的关联交易均出于生产经营的需要，按照一般商业交易条件公允地进行，不存在损害公司及其他股东利益的情况；公司与关联方的关联交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情况；公司按照关联交易相关规定已履行了审批程序，关联交易的决策程序合法有效。

4、独立董事对关联交易的意见

公司独立董事对公司与关联方发生的重大关联交易发表了独立意见，认为公司关联交易公平、合理，未损害广大股东尤其是中小股东的利益。

十四、发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人在公司章程中明确了公司董事会与总裁的权利与义务，为实施内部控制制度提供了基础。

根据《公司章程》，发行人内部组织机构的设置由董事会决定；董事会有权聘任公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，有权聘任公司副总裁；其他高级管理人员由总裁任命。

发行人自成立以来，已制定了与内部控制相关的有关制度，主要包括：

1、股东会、董事会、监事会制度；

2、经营管理制度。包括：综合管理制度、人力资源制度、财务管理制度、规划发展制度、业务管理制度、风险管理制度、企业文化制度。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引的相关规定，积极完善内部控制制度，规范内控制度执行，强化内控制度检查工作，保证了公司各项生产经营管理活动有序进行，提高了经营效率和效果。公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2018 年度及 2019 年度内部控制审计机构，出具了安永华明（2019）专字第 61377727_A01 号《内

部控制审计报告》和安永华明（2020）专字第 61377727_A01 号《内部控制审计报告》，公司内部控制评价报告及内部控制审计报告已在深圳证券交易所网站公告。

十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理

发行人为进一步加强与投资者和潜在投资者之间的信息沟通，增进投资者对公司的了解和认同，完善公司治理结构，提升公司投资价值，根据《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司与投资者关系指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规定，结合公司实际情况，特制定了投资者关系管理制度。

投资者关系管理的基本原则：

（一）充分披露信息原则。除强制的信息披露以外，公司可主动披露投资者关心的其他相关信息。

（二）合规披露信息原则。公司应遵守国家法律、法规及证券监管部门、证券交易所对公司信息披露的规定，保证信息披露真实、准确、完整、及时。在开展投资者关系工作时应注意尚未公布信息及其他内部信息的保密，一旦出现泄密的情形，公司应当按有关规定及时予以披露。

（三）投资者机会均等原则。公司应公平对待公司的所有股东及潜在投资者，避免进行选择性信息披露。

（四）诚实守信原则。公司的投资者关系工作应客观、真实和准确，避免过度宣传和误导。

（五）高效低耗原则。选择投资者关系工作方式时，公司应充分考虑提高沟通效率，降低沟通成本。

（六）互动沟通原则。公司应主动听取投资者的意见、建议，实现公司与投资者之间的双向沟通，形成良性互动。

投资者关系管理的工作内容：

（一）公司的发展战略，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；

（二）法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等。

（三）公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配等；

（四）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；

（五）企业文化建设；

（六）公司的其他相关信息。

十六、发行人对房地产业务自查及相关承诺情况

（一）关于是否涉及闲置用地

公司依据国发[2008]3 号《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“通知”）、国发[2010]10 号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国十条”）、国办发[2013]17 号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国五条”）及其他法律、法规和规范性文件的规定，对公司及其下属直接或间接控股子公司完工、在建、拟建房地产开发项目的土地使用情况及项目开发情况进行了自查，出具了自查报告。

经自查，公司认为截至自查报告出具日公司及其直接或间接控股子公司的完工、在建、拟建房地产开发项目土地的使用不存在闲置土地和炒地行为等违法违规行为，公司的完工、在建项目已按规定取得商品房预售许可证，履行了房源和价格备案手续，一次性公开全部房源，按照申报价格明码标价对外销售，在销售过程中，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的情形，公司拟建项目仍处于总体规划阶段，未曾出现因违反《通知》、《国十条》、《国五条》及其他法律、法规和规范性文件的规定被房地产主管机关行政处罚的情形。

（二）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及下属公司

在自查范围内如存在未披露的土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，对公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

第七节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了本公司截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日的财务状况和本公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度及 2020 年 1-3 月的经营成果和现金流量。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2017 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的瑞华审字[2018]01590002 号的《审计报告》。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2018 年度和 2019 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的安永华明（2019）审字第 61377727_A01 号《审计报告》和及安永华明（2020）审字第 61377727_A01 号《审计报告》。

公司于 2018 年 12 月完成收购北京联合置业有限公司 100%股权，该收购属同一控制下企业合并，因此公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对 2018 年度期初数进行了追溯调整。

除有特别注明外，本募集说明书中 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务数据均引自经审计的 2017-2019 年度财务报告，2020 年 1-3 月财务数据未经审计。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、最近三年及一期财务报表

(一) 最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
货币资金	744,565.81	788,962.47	619,727.26	544,659.29
应收账款	2,039.10	2,200.05	8,923.45	238.56
预付款项	293,453.70	85,079.36	98,917.99	4,227.40
其他应收款	547,770.85	449,905.19	420,809.26	98,399.79
存货	3,568,226.08	2,950,799.13	2,458,298.94	2,444,461.69
一年内到期的非流动资产	87,073.37	79,461.55	6,500.00	-
其他流动资产	314,119.89	101,170.81	128,957.60	63,634.11
流动资产合计	5,557,248.81	4,457,578.56	3,742,134.51	3,155,620.85
可供出售金融资产	-	-	4,550.00	4,550.00
长期应收款	31,046.03	32,594.38	115,771.78	125,014.11
长期股权投资	122,273.82	122,920.17	88,281.95	86,443.34
其他权益工具投资	4,946.88	4,946.88	-	0.00
投资性房地产	29,112.16	29,515.41	37,849.49	39,661.48
固定资产	6,066.50	6,293.69	5,752.24	5,879.05
无形资产	602.13	639.22	625.06	522.82
长期待摊费用	3,285.41	3,698.90	4,159.39	5,877.74
递延所得税资产	39,227.76	37,283.10	23,854.14	14,627.86
其他非流动资产	311.47	53,768.18	-	-
非流动资产合计	236,872.15	291,659.91	280,844.05	282,576.40
资产总计	5,794,120.96	4,749,238.47	4,022,978.55	3,438,197.25
短期借款	163,000.00	-	-	145,100.00
应付账款	445,667.40	603,641.57	343,180.31	210,271.30
预收款项	148.88	1,178,054.55	1,659,075.94	904,531.13
合同负债	1,081,587.69	-	-	-
应付职工薪酬	4,336.87	10,645.04	10,369.87	8,733.45
应交税费	119,163.08	114,599.69	78,200.46	56,279.68

项目	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其他应付款	771,702.54	472,415.69	191,140.79	506,393.78
一年内到期的非流动负债	460,874.02	447,065.88	331,038.26	158,040.00
其他流动负债	98,383.59	2,566.29	977.19	975.92
流动负债合计	3,144,864.07	2,828,988.71	2,613,982.82	1,990,325.27
长期借款	1,344,490.29	657,615.57	650,459.23	568,377.39
应付债券	216,053.37	215,974.57	116,234.56	315,091.16
长期应付款	407,612.29	410,090.82	214,696.70	106,861.03
长期应付职工薪酬	52.12	52.12	35.58	-
预计负债	7,530.27	7,530.27	148.23	317.64
递延收益	290.33	296.70	322.66	365.44
递延所得税负债	4,830.88	2,534.40	4,012.26	1,945.87
其他非流动负债	49.99	49.99	41.03	32.06
非流动负债合计	1,980,909.53	1,294,144.42	985,950.26	992,990.60
负债总计	5,125,773.60	4,123,133.13	3,599,933.08	2,983,315.86
股本	53,494.90	53,494.90	44,579.08	29,719.39
资本公积	22,132.26	22,132.26	22,113.35	128,585.95
其他综合收益	-5,572.34	-5,572.34	-	-
盈余公积	10,719.71	10,719.71	10,091.03	9,526.29
未分配利润	191,910.52	192,686.50	151,715.22	119,664.20
归属于母公司股东权益合计	272,685.05	273,461.03	228,498.69	287,495.83
少数股东权益	395,988.67	352,644.31	194,546.79	167,385.56
股东权益合计	668,673.72	626,105.34	423,045.48	454,881.39
负债和股东权益总计	5,794,447.32	4,749,238.47	4,022,978.55	3,438,197.25

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	209,945.25	1,406,326.83	894,756.79	626,081.18
减：营业成本	163,210.46	1,049,666.69	618,423.54	455,477.15
税金及附加	7,371.63	56,835.68	79,802.70	29,949.20
销售费用	3,563.44	34,645.52	29,829.54	28,516.92
管理费用	6,796.71	37,032.92	35,755.94	29,986.36

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财务费用	13,843.07	2,338.97	-6,555.89	6,288.97
其中：利息费用	22,254.73	41,422.77	26,836.73	19,512.49
利息收入	11,963.26	39,482.58	34,902.02	13,817.88
加：其他收益	195.81	3,949.62	3,922.71	66.49
投资收益	743.37	4,361.85	13,970.89	28,011.71
其中：对联营企业和合营企业的投资损益	-134.98	4,075.28	-16,247.88	-7,064.07
信用减值损失	481.63	-12,852.15	-	-
资产减值损失	-13.15	-42,171.14	-1,694.94	-0.53
资产处置收益	0.62	5.28	79.56	593.04
营业利润	16,568.20	179,100.52	153,779.17	104,533.29
加：营业外收入	7.92	372.39	786.55	371.13
减：营业外支出	26.27	400.21	380.97	66.48
利润总额	16,549.85	179,072.70	154,184.75	104,837.94
减：所得税费用	7,692.75	66,878.92	38,975.57	29,257.78
净利润	8,857.10	112,193.78	115,209.18	75,580.16
按经营持续性分类				
持续经营净利润	8,857.10	112,193.78	115,209.18	75,580.16
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	-2,108.05	54,250.03	80,986.94	59,247.39
少数股东损益	10,965.14	57,943.75	34,222.24	16,332.77
其他综合收益的税后净额	-	-249.45	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-249.45	-	-
不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-249.45	-	-
综合收益总额	8,857.10	111,944.33	115,209.18	75,580.16
其中：				
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,108.05	54,000.58	80,986.94	59,247.39
归属于少数股东的综合收益总额	10,965.14	57,943.75	34,222.24	16,332.77
基本每股收益	-0.04	1.01	1.51	1.33

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
稀释每股收益	-0.04	1.01	1.51	1.33

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	198,519.18	1,048,241.27	1,574,647.47	1,149,933.37
收到的税费返还	-	1,617.92	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	70,430.89	69,287.48	94,313.98	141,901.96
经营活动现金流入小计	268,950.07	1,119,146.66	1,668,961.45	1,291,835.33
购买商品、接受劳务支付的现金	487,390.46	1,217,257.21	750,243.88	1,271,270.82
支付给职工以及为职工支付的现金	13,253.58	38,684.55	36,267.97	27,675.73
支付的各项税费	45,262.84	155,615.68	198,511.11	125,524.90
支付其他与经营活动有关的现金	624,919.11	168,761.41	104,289.56	213,004.24
经营活动现金流出小计	1,170,825.99	1,580,318.85	1,089,312.51	1,637,475.69
经营活动产生的现金流量净额	-901,875.92	-461,172.19	579,648.94	-345,640.36
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	52,702.70	388,911.46	395,185.39	59,587.86
取得投资收益收到的现金	5,344.70	35,824.26	20,409.30	31,568.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.35	6.40	890.69	119.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	751.62	-	28,069.93
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	41,523.38	0.00
投资活动现金流入小计	58,047.75	425,493.74	458,008.75	119,346.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	184.96	2,483.78	1,697.71	4,428.76
投资支付的现金	41,892.75	500,143.27	456,543.92	259,310.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	4,841.32

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	7,452.44	-
投资活动现金流出小计	42,077.71	502,627.05	465,694.07	268,580.40
投资活动产生的现金流量净额	15,970.04	-77,133.31	-7,685.32	-149,234.28
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	4,745.58	120,433.00	3,667.50	97,298.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,745.58	120,433.00	3,667.50	16,280.00
取得借款所收到的现金	1,061,380.86	2,075,924.85	1,047,231.84	1,348,625.99
收到其他与筹资活动有关的现金	-	550.00	1,890.00	-
筹资活动现金流入小计	1,066,126.44	2,196,907.85	1,052,789.34	1,445,923.99
偿还债务支付的现金	178,252.41	1,412,862.60	1,273,642.02	594,974.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,383.24	121,887.39	130,060.24	141,701.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	15,137.94	6,286.11	2,652.39
支付其他与筹资活动有关的现金	5,245.17	18,224.84	119,055.44	102,499.10
筹资活动现金流出小计	223,880.82	1,552,974.84	1,522,757.69	839,174.34
筹资活动产生的现金流量净额	842,245.61	643,933.01	-469,968.35	606,749.65
四、现金及现金等价物净增加额	-43,660.27	105,627.51	101,995.27	111,875.01
加：年初现金及现金等价物余额	633,771.31	528,143.80	426,148.53	314,273.52
五、年末现金及现金等价物余额	590,111.04	633,771.31	528,143.80	426,148.53

（二）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
货币资金	113,711.78	128,371.88	67,867.04	26,900.88
应收账款	5.58	5.58	6.2	-
预付款项	317,503.24	74,381.91	352.52	199.53

项目	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款	1,073,426.85	731,309.39	340,142.21	256,811.99
一年内到期的非流动资产	78,374.31	95,205.52	68,100.00	3,060.00
其他流动资产	1.90	10.28	76.13	52.79
流动资产合计	1,583,023.67	1,029,284.57	476,544.10	287,025.20
长期应收款	2,681.55	796	127,611.98	204,381.97
长期股权投资	580,132.04	510,779.03	473,782.98	355,099.30
固定资产	328.65	366.61	416.58	433.16
无形资产	421.18	460.87	420.58	364.21
长期待摊费用	59.17	71.09	576.06	1,116.94
递延所得税资产	-	-	6,488.84	1,633.08
其他非流动资产	-	53,456.72	-	-
非流动资产合计	583,622.58	565,930.30	609,297.01	563,028.66
资产总计	2,166,646.25	1,595,214.87	1,085,841.11	850,053.86
短期借款	163,000.00	-	-	-
预收款项	67.59	67.59	72.52	75.75
应付职工薪酬	1,604.95	3,303.78	2,359.00	2,315.46
应交税费	73.14	2,333.75	1,355.48	15,413.79
其他应付款	772,727.44	677,113.07	449,236.19	219,068.38
一年内到期的非流动负债	159,083.90	158,259.61	184,494.39	12,500.00
其他流动负债	1,103.27	462.41	55.29	171.36
流动负债合计	1,097,660.28	841,540.20	637,572.87	249,544.74
长期借款	463,200.00	149,200.00	27,620.00	-
应付债券	216,053.37	215,974.57	116,234.56	315,091.16
长期应付款	191,553.98	180,277.51	93,767.71	45,274.31
预计负债	7,313.59	7,313.59	-	-
递延所得税负债	-	-	1,863.74	709.8
非流动负债合计	878,120.95	552,765.68	239,486.01	361,075.28
负债总计	1,975,781.23	1,394,305.88	877,058.88	610,620.02
股本	53,494.90	53,494.90	44,579.08	29,719.39
资本公积	124,858.52	124,858.52	124,858.52	145,703.46
其他综合收益	-5,690.00	-5,690.00	-	-
盈余公积	10,598.70	10,598.70	9,970.02	9,405.28
未分配利润	7,602.91	17,646.88	29,374.61	54,605.72

项目	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
股东权益合计	190,865.02	200,909.00	208,782.23	239,433.84
负债和股东权益总计	2,166,646.25	1,595,214.87	1,085,841.11	850,053.86

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	154.73	337.51	467.94	439.23
减：营业成本	-	142.95	147.1	136.81
税金及附加	20.75	279.05	278.42	187.63
管理费用	1,967.57	12,635.29	11,935.48	10,690.26
财务费用	7,624.92	4,458.06	2,591.49	2,394.35
其中：利息费用	21,957.55	52,671.84	35,049.14	23,967.96
利息收入	15,053.65	48,193.19	33,111.47	21,536.71
加：其他收益	1.24	35.08	-	-
投资收益	-1,102.99	37,748.32	16,868.21	77,187.90
其中：对联营企业和合营企业的投资损失	-1,102.99	-14,847.26	-4,131.79	-1,210.10
信用减值损失	516.29	-11,873.01	-	-
资产减值损失	-	-2,943.69	-495.01	-
资产处置收益	-	-	12.23	-
营业利润	-10,043.97	5,788.84	1,900.88	64,218.09
加：营业外收入	-	-	42.85	-
减：营业外支出	-	188.33	-	-
利润总额	-10,043.97	5,600.51	1,943.73	64,218.09
减：所得税费用	-	4,719.76	-3,703.68	15,209.54
净利润	-10,043.97	880.76	5,647.41	49,008.54
其中：持续经营净利润	-10,043.97	880.76	5,647.41	49,008.54
综合收益总额	-10,043.97	880.76	5,647.41	49,008.54

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与经营活动有关的现金	153,518.81	258,119.99	190,629.37	38,323.49
经营活动现金流入小计	153,518.81	258,119.99	190,629.37	38,323.49
支付给职工以及为职工支付的现金	3,319.04	7,697.27	8,389.83	6,852.68
支付的各项税费	2,099.62	1,716.89	16,183.48	98.1
支付其他与经营活动有关的现金	420,136.33	139,490.87	5,785.42	37,389.00
经营活动现金流出小计	425,554.99	148,905.02	30,358.73	44,339.78
经营活动产生的现金流量净额	-272,036.18	109,214.96	160,270.64	-6,016.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	855,445.39	885,482.64	480,429.66	174,881.75
取得投资收益收到的现金	14,434.81	84,331.74	32,173.84	98,394.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	12.5	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,050.58	-	-
投资活动现金流入小计	869,880.19	970,864.96	512,616.01	273,275.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44.53	335.73	410.09	392.57
投资支付的现金	1,129,421.35	1,280,269.82	697,238.78	404,893.96
投资活动现金流出小计	1,129,465.89	1,280,605.55	697,648.87	405,286.53
投资活动产生的现金流量净额	-259,585.69	-309,740.59	-185,032.86	-132,010.74
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	606,660.00	1,259,466.32	576,141.27	826,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	50	-
筹资活动现金流入小计	606,660.00	1,259,466.32	576,191.27	826,900.00
偿还债务支付的现金	70,000.00	935,770.00	462,060.00	657,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,258.05	55,894.15	47,160.18	22,322.22
支付其他与筹资活动有关的现金	2,440.17	6,772.18	1,243.30	823.12
筹资活动现金流出小计	89,698.22	998,436.34	510,463.48	680,445.34
筹资活动产生的现金流量净额	516,961.78	261,029.98	65,727.79	146,454.66
四、现金及现金等价物净增加额	-14,660.10	60,504.36	40,965.57	8,427.63
加：期初现金及现金等价物余额	128,271.33	67,766.97	26,801.40	18,373.77
五、年末现金及现金等价物余额	113,611.23	128,271.33	67,766.97	26,801.40

二、报告期内合并报表范围的变化情况

（一）2017 年合并报表范围

截至 2017 年末，公司纳入合并财务报表范围的主要公司为：深圳汇智、上海中住、湖南修合、长沙兆嘉、中交苏州、中房天津、中房嘉汇、中房嘉润、重庆西南、中交宁波、中交温州置业、苏州华投、惠州中交、华通置业、中交南京、中交昆明、中交嘉兴、苏州华运、天津美庐、成都美庐、中交慈溪、佛山香颂、佛山中交、昆明金汇。

1、因收购导致的合并范围变化

截至 2017 年末，公司因收购合并范围增加苏州华投、惠州中交和华通置业。

公司于 2017 年 2 月通过非同一控制下的企业合并取得苏州华投 93% 股权，公司对其拥有控制权，纳入合并范围。

公司于 2017 年 4 月通过非同一控制下的企业合并取得惠州中交 51% 的股权，公司对其拥有控制权，纳入合并范围。

公司于 2017 年 12 月通过同一控制下的企业合并取得华通置业 100% 股权，合并范围增加华通置业及其下属并表企业。

2、因新设子公司导致的合并范围变化

截至 2017 年末，公司因新设子公司合并范围增加中交南京、中交昆明、中交嘉兴、苏州华运、天津美庐、成都美庐、中交慈溪、佛山香颂、佛山中交、昆明金汇。

公司控股子公司中交苏州 2017 年 1 月投资设立新项目公司中交南京，中交苏州出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2017 年 6 月投资设立新项目公司中交昆明，公司出资额占 73.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2017 年 6 月投资设立新项目公司中交嘉兴，公司出资额占 90.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司控股子公司中交苏州 2017 年 6 月投资设立新项目公司苏州华运，中交苏州出资额占 51.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司控股子公司中房天津 2017 年 7 月投资设立新项目公司天津美庐，中房天津出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2017 年 9 月投资设立新项目公司成都美庐，公司出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司控股子公司中交宁波 2017 年 9 月投资设立新项目公司中交慈溪，中交宁波出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2017 年 10 月投资设立新项目公司佛山香颂，公司出资额占 90.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2017 年 10 月投资设立新项目公司佛山中交，公司出资额占 90.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2017 年 10 月投资设立新项目公司昆明金汇，公司出资额占 52.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

（二）2018 年合并报表范围

截至 2018 年末，除上述已纳入合并报表范围内的子公司外，公司合并报表减少佛山中交、佛山香颂、成都美庐、中交汇锦，增加宁波中交城市未来、深圳中交、中交天津、杭州中庐、武汉中交德禄香颂、中交美郡、中交雅郡、北京联合置业及中交海口。

1、因失去控制权导致的合并范围变化

2018 年 3 月，因引入外部投资者，导致公司持有佛山中交的股权比例被稀释至 47.37%，公司对其失去控制权，佛山中交房地产开发有限公司不再纳入公司合并范围。

2018 年 3 月，因引入外部投资者，导致公司持有佛山香颂的股权比例被稀释至 47.37%，公司对其失去控制权，佛山香颂置业有限公司不再纳入公司合并范围。

2018 年 4 月，因引入外部投资者，导致公司持有成都美庐的股权比例被稀释至 50%，公司对其失去控制权，成都中交花源美庐置业有限公司不再纳入公司合并范围。

2、因新设子公司导致的合并范围变化

公司 2018 年 1 月投资设立新公司宁波中交城市未来，公司出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2018 年 2 月投资设立新公司深圳中交，公司出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司全资子公司华通置业 2018 年 5 月投资设立新公司中交天津，华通置业出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2018 年 5 月投资设立新公司杭州中庐，公司出资额占 100.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司全资子公司华通置业公司 2018 年 8 月投资设立新公司武汉中交德禄香颂，华通置业出资额占 53.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2018 年 11 月投资设立新公司中交美郡，公司出资额占 99.25%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司控股子公司中交苏州 2018 年 11 月投资设立新公司中交雅郡，中交苏州出资额占 99.80%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司全资子公司华通置业通过与北京远乾置业有限公司签订股东协议，取得对持股 61%的中交海口的控制权，合并日为 2018 年 12 月 10 日，中交海口由华通置业的合营企业变更为子公司，纳入合并范围。

3、因清算注销子公司导致的合并范围变化

2018 年度，公司清算注销子公司中交汇锦，不再纳入公司合并范围。

4、因同一控制下企业合并导致的合并范围变化

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

（三）2019 年度合并报表范围

截至 2019 年末，除上述已纳入合并报表范围内的子公司外，公司合并报表

减少宁波中交城市未来置业有限公司，公司因新设子公司合并范围增加中交富力和美（北京）置业有限公司、昆明中交东盛房地产有限公司、宁波中交美庐置业有限公司、中交长沙置业有限公司、中交地产舟山置业有限公司、中交祥松置业无锡有限公司、中交地产舟山开发有限公司、中交城市发展（山东）有限公司、粤东中交地产（惠州）有限公司、重庆肃品房地产开发有限公司、合肥中交房地产开发有限公司。

1、因新设子公司导致的合并范围变化

2019 年 1 月，中交地产全资子公司华通置业与北京富力通达房地产开发有限公司、北京嘉晨置业合伙企业（有限合伙）共同投资成立中交富力和美（北京）置业有限公司，华通公司持有中交富力和美 49.9%的股权。根据华通置业与北京嘉晨合伙企业（有限合伙）一致行动协议，双方作为一致行动人行使股东权利，共同参与公司经营管理。因此，公司拥有对中交富力和美的控制权，将其纳入合并范围。

公司 2019 年 5 月投资设立新公司昆明中交东盛房地产有限公司，公司出资额占 99.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 6 月投资设立新公司宁波中交美庐置业有限公司，公司出资额占 69.80%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 6 月投资设立新公司中交长沙置业有限公司，公司出资额占 50.90%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 7 月投资设立新公司中交地产舟山置业有限公司，华通置业出资额占 51.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 7 月投资设立新公司中交祥松置业无锡有限公司，华通置业出资额占 30.00%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 9 月投资设立中交地产舟山开发有限公司，华通置业出资额占 50.75%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 8 月投资设立新公司中交城市发展（山东）有限公司，公司出资额占 20%、地产集团出资额占 40%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 11 月投资设立新公司粤东中交地产（惠州）有限公司，公司出

资额占 99.50%，拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 11 月投资设立新公司重庆肃品房地产开发有限公司，公司出资额占 35%，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司 35%和 30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有 51%的表决权，故本公司拥有控制权，纳入合并范围。

公司 2019 年 12 月投资设立新公司合肥中交房地产开发有限公司，公司出资额占 100%，拥有控制权，纳入合并范围。

2、因失去控制权导致的合并范围变化

2019 年 7 月，公司转让宁波中交城市未来置业有限公司 100%股权，宁波中交城市未来置业有限公司不再纳入公司合并范围。

三、重要会计政策和会计估计变更情况

（一）2017 年度会计政策及会计估计变更情况

1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。公司 2017 年度财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存

在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

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

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

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

2、会计估计变更

公司 2017 年度不存在重要会计估计变更。

（二）2018 年度会计政策及会计估计变更情况

1、会计政策变更

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

2、会计估计变更

公司 2018 年度不存在重要会计估计变更。

（三）2019 年度会计政策及会计估计变更情况

1、因执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年修订印发《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)和《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号)、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)(以下简称“新金融工具准则”)。

根据上述规定, 本公司及子公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行上述新金融工具准则。根据衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。新金融工具准则改变

了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。本公司于 2019 年 1 月 1 日将持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：元

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

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

单位：元

项目	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2019 年 1 月 1 日
以摊余成本计量的金融资产				
应收账款				

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

在首次执行日，原金融资产减值准备 2018 年 12 月 31 日金额调整为按照修

订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表:

单位: 元

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

2、财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)要求,资产负债表中,“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”,“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”。此外,随本年新金融工具准则的执行,按照《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求,“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),本公司参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下:

单位: 元

项目	会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则影响		财务报表列报方式变 更影响	会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量		
应收账款	-	-	-94,919.22	89,234,533.70	89,139,614.48
应收票据及应收账	89,234,533.70	-	-	-89,234,533.70	-

款					
其他应收款	4,208,092,644.44	-	-9,344,409.77	-	4,198,748,234.67
长期应收款(含一年内到期部分)	1,222,717,753.01	-	-9,023,201.87	-	1,213,694,551.14
可供出售金融资产	45,500,000.00	-45,500,000.00	-	-	-
其他权益工具投资	-	45,500,000.00	7,294,783.11	-	52,794,783.11
递延所得税资产	238,541,379.17	-	4,607,274.97	-	243,148,654.14
应付账款	-	-	-	3,431,803,092.38	3,431,803,092.38
应付票据及应付账款	3,431,803,092.38	-	-	-3,431,803,092.38	-
递延所得税负债	40,122,603.61	-	1,823,695.78	-	41,946,299.39
其他综合收益	-	-58,700,000.00	5,471,087.33	-	-53,228,912.67
盈余公积	100,910,324.07	5,870,000.00	-463,960.13	-	106,316,363.94
未分配利润	1,517,152,249.59	52,830,000.00	-10,878,353.83	-	1,559,103,895.76
少数股东权益	1,945,467,866.11	-	-2,512,941.93	-	1,942,954,924.18

3、会计估计变更

公司 2019 年度不存在重要会计估计变更。

(四) 2020 年 1-3 月会计政策及会计估计变更情况

1、会计政策变更

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

2、会计估计变更

公司 2020 年 1-3 月不存在重要会计估计变更。

四、最近三年及一期的主要财务指标

（一）财务指标

1、合并报表口径

报告期内，公司合并报表口径主要财务指标如下：

财务指标	2020.3.31 /2020 年 1-3 月	2019.12.31 /2019 年度	2018.12.31 /2018 年度	2017.12.31 /2017 年度
流动比率（倍）	1.77	1.58	1.43	1.59
速动比率（倍）	0.63	0.53	0.49	0.36
资产负债率	88.47%	86.82%	89.48%	86.77%
债务资本比率	79.49%	73.43%	75.62%	73.98%
全部债务（万元）	2,592,029.98	1,730,746.85	1,312,428.75	1,293,469.59
归属于母公司股东的每股净资产（元）	5.10	5.11	5.13	9.67
利息倍数	-	2.00	1.72	1.33
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
营业毛利率	22.26%	25.36%	30.88%	27.25%
总资产报酬率	0.74%	5.03%	4.85%	4.26%
EBITDA（万元）	-	225,669.20	186,513.34	129,530.33
EBITDA 全部债务比	-	5.47%	5.18%	4.34%
EBITDA 利息保障倍数	-	2.05	1.77	1.39
应收账款周转率（次）	99.05	252.86	195.32	889.15
存货周转率（次）	0.05	0.39	0.25	0.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-16.86	-8.62	13.00	-11.63
每股净现金流量（元）	-0.82	1.97	2.29	3.76
基本每股收益（元）	-0.04	1.01	1.51	1.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	-	0.48	0.53	0.37
加权平均净资产收益率（%）	-0.77	21.70	26.57	19.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-3.25	10.36	12.46	10.50

2、母公司口径

报告期内，母公司口径主要财务指标如下：

财务指标	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	1.44	1.22	0.75	1.15
速动比率（倍）	1.44	1.22	0.75	1.15
资产负债率	91.19%	87.41%	80.77%	71.83%
财务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	27.73	57.29	150.92	-
存货周转率（次）	-	-	-	-

注 1：发行人母公司无应收账款、存货，因此未计算应收账款周转率、存货周转率

注 2：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

资产负债率=总负债÷总资产×100%

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

全部债务=短期借款+长期借款+长期应付款+应付债券+一年内到期的非流动负债

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益÷期末股本总额

利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（（本年资产总额+上年资产总额）/2）×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流净额÷期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额

基本每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、加权平均净资产收益率与扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 修订）的规定计算。

（二）非经常性损益

根据中国证监会发布的《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》（2008 年修订）的规定，公司最近三年及一期非经常性损益明细

如下表所示：

单位：万元

非经常性损益项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动性资产处置损益	-	5.28	63.48	8.03
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	190.71	3,921.44	3,905.52	54.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,206.56	34,677.47	29,258.50	6,864.00
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	-	-	31.29	47.63
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	-	-	29,306.86	40,073.20
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的收益	-	-13.97	177.49	-
受托经营取得的托管费收入	47.17	188.68	283.02	257.43
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18.35	-13.85	223.37	39.91
处置子公司产生的投资收益	-	286.57	6,581.25	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	878.35	-	-	-
减：所得税影响额	1,641.72	5,293.41	10,058.30	1,738.81
减：少数股东权益影响额（税后）	2,860.18	5,396.60	7,402.48	2,755.65
归属于母公司股东的非经常性损益	6,802.54	28,361.62	52,370.00	42,850.00

五、管理层讨论与分析

公司管理层依据报告期内的财务报表，对报告期内公司的财务状况、现金流量情况、偿债能力、营运能力和盈利能力进行讨论与分析。

（一）报告期内合并报表口径分析

1、资产分析

报告期内，资产构成情况及占总资产的比例情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	744,565.81	12.85	788,962.47	16.61	619,727.26	15.40	544,659.29	15.84
应收账款	2,039.10	0.04	2,200.05	0.05	8,923.45	0.22	238.56	0.01
预付款项	293,453.70	5.06	85,079.36	1.79	98,917.99	2.46	4,227.40	0.12
其他应收款	547,770.85	9.45	449,905.19	9.47	420,809.26	10.46	98,399.79	2.86
存货	3,568,226.08	61.58	2,950,799.13	62.13	2,458,298.94	61.11	2,444,461.69	71.10
一年内到期的非流动资产	87,073.37	1.50	79,461.55	1.67	6,500.00	0.16	-	-
其他流动资产	314,119.89	5.42	101,170.81	2.13	128,957.60	3.21	63,634.11	1.85
流动资产合计	5,557,248.81	95.91	4,457,578.56	93.86	3,742,134.51	93.02	3,155,620.85	91.78
可供出售金融资产	-	-	-	-	4,550.00	0.11	4,550.00	0.13
长期应收款	31,046.03	0.54	32,594.38	0.69	115,771.78	2.88	125,014.11	3.64
长期股权投资	122,273.82	2.11	122,920.17	2.59	88,281.95	2.19	86,443.34	2.51
其他权益工具投资	4,946.88	0.09	4,946.88	0.10	-	-	-	-
投资性房地产	29,112.16	0.50	29,515.41	0.62	37,849.49	0.94	39,661.48	1.15
固定资产	6,066.50	0.10	6,293.69	0.13	5,752.24	0.14	5,879.05	0.17
无形资产	602.13	0.01	639.22	0.01	625.06	0.02	522.82	0.02
长期待摊费用	3,285.41	0.06	3,698.90	0.08	4,159.39	0.10	5,877.74	0.17
递延所得税资产	39,227.76	0.68	37,283.10	0.79	23,854.14	0.59	14,627.86	0.43
其他非流动资产	311.47	0.01	53,768.18	1.13	-	-	-	-
非流动资产合计	236,872.15	4.09	291,659.91	6.14	280,844.05	6.98	282,576.40	8.22
资产总计	5,794,120.96	100.00	4,749,238.47	100.00	4,022,978.55	100.00	3,438,197.25	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 3,438,197.25 万元、4,022,978.55 万元、4,749,238 万元及 5,794,120.96 万元。随着业务发展，公司资产规模不断扩大，公司资产总额呈现逐年增长趋势。

2018 年末公司资产较 2017 年末增长 17.01%，主要系 2018 年度公司应收账款、预付账款及其他应收款增长所致，其中，应收购房款的增加导致应收账款较 2017 年末增加 8,684.89 万元，增幅 3,640.54%；预付土地款的增加导致预付账款较 2017 年末增加 94,690.59 万元，增幅 2,239.92%；应收联营、合营项目借款本金及利息的增加导致其他应收款较上年末增加 322,409.47 万元，增幅 327.65%。

2019 年末，资产总额较 2018 年末增长 18.05%，主要系货币资金、存货及其他非流动资产增加所致，其中货币资金较 2018 年末增加 169,235.21 万元，增幅为 27.31%；存货较上年末增加 492,500.19 万元，增幅为 20.03%；其他非流动资产增加 53,768.18 万元。2020 年 3 月末，资产总额较 2019 年末增加 22.00%，主要系发行人新增土地储备导致预付土地款及预付合联营企业土地款增加，致使预付款项及其他流动资产增加所致，其中预付款项较 2019 年末增加 208,374.34 万元，增幅为 244.92%；其他流动资产较 2019 年末增加 212,949.08 万元，增幅为 210.48%。

报告期内，公司资产结构较为稳定，资产结构呈现流动资产比例相对较高，其中存货所占比例较高，非流动资产比例相对较低的特点。最近三年及一期末，公司流动资产占总资产比重为 91.78%、93.02%、93.86%及 95.91%，公司存货占总资产比重为 71.10%、61.11%、62.13%及 61.58%，符合房地产行业的特点。

（1）货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金等。最近三年及一期末，公司货币资金期末余额分别为 544,659.29 万元、619,727.26 万元、788,962.47 万元及 744,565.81 万元，占同期总资产的比例分别为 15.84%、15.40%、16.61%及 12.85%。

公司 2018 年末货币资金较 2017 年末增加 75,067.97 万元，增幅 13.78%。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 169,235.21 万元，增幅为 27.31%，主要系房地产业务销售回款和外部借款增加所致。报告期内公司货币资金余额较为稳定，流动性较为充足。

（2）应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 238.56 万元、8,923.45 万元、2,200.05 万元及 2,039.10 万元，占同期总资产的比例分别为 0.01%、0.22%、0.05%及 0.04%。应收账款占总资产比重较小，符合房地产行业特征。

单位：万元

项目	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
营业收入	1,406,326.83	894,756.79	626,081.18

应收账款余额期初数	8,923.45	238.56	1,169.70
应收账款余额期末数	2,200.05	8,923.45	238.56
应收账款平均余额	5,561.75	4,581.01	704.13
应收账款周转率（次）	252.86	195.32	889.15

2018 年末应收账款较 2017 年末应收账款大幅增长 3,640.54%，导致应收账款周转率同步大幅波动，主要系 2018 年公司应收购房款增加所致，其中应收关联方中交石家庄实业有限公司房款 6,990 万元。

中交石家庄销售给中交石家庄实业有限公司的商业用房的含税成交价为人民币 139,800 万元，中交石家庄实业有限公司向中交石家庄已支付总购房款的 95%，双方合同约定取得房屋所有权证书 5 个工作日后，中交石家庄实业有限公司向中交石家庄支付总购房款的 5%，即人民币 6,990 万元，截至 2018 年末尚未取得房屋所有权证书，交付确认收入后将剩余总购房款的 5% 的记入应收账款，中交石家庄已于 2019 年 12 月完成产权登记，2019 年 12 月收到全部款项，故 2019 年末公司应收账款较 2018 年末大幅降低，降幅为 75.35%。

（3）预付款项

公司的预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款等。账龄超过一年的预付款项，为预付工程款，合同尚未履行完毕。最近三年及一期末，公司预付款项期末余额分别为 4,227.40 万元、98,917.99 万元、85,079.36 万元及 293,453.70 万元，占同期总资产的比例分别为 0.12%、2.46%、1.79% 及 5.06%，预付款项占总资产比重较小。

2018 年末预付款项较 2017 年末增加 94,690.59 万元，主要原因为公司预付土地款增加所致，其中预付杭州市国土资源局余杭分局土地款 87,752.00 万元。2019 年末预付款项较 2018 年末减少 13,838.63 万元，降幅为 13.99%，主要为公司本年预付土地款转为存货所致。

从账龄上看，公司 99% 以上的预付款项为 1 年以内或 1-2 年，除预付土地款外，主要为预付工程款项。

单位：万元

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	84,712.71	99.57%	98,764.14	99.85%	4,105.12	97.10%
1 年至 2 年	301.77	0.36%	142.49	0.14%	120.37	2.85%
2 年至 3 年	53.52	0.06%	9.45	0.01%	1.91	0.05%
3 年以上	11.36	0.01%	1.91	0.002%	-	-
合计	85,079.36	100.00%	98,917.99	100.00%	4,227.40	100.00%

截至 2019 年末，按欠款方归集的余额前五名的预付款项具体情况如下，前四名预付款项均系预付的土地出让金：

单位：万元

项目	账面余额	占预付账款总额比例（%）
苏州市吴江区财政局土地保证金专户	26,470.80	31.11
重庆市规划和自然资源局	26,110.00	30.69
肥东县自然资源和规划局	12,000.00	14.1
昆明市公共资源交易中心	9,260.88	10.88
中建科技有限公司	3,692.45	4.34
合计	77,534.13	91.12

（4）其他应收款

公司报告期内其他应收款主要为应收关联方往来款及借款、各类保证金等。报告期内公司处于较快发展阶段，随着项目的增加及项目开发的进展，应收合联营项目借款相应增加，同时各项报批报建保证金、履约保证金等也逐年增加。随着销售房源的增加，按揭保证金也相应增加。

最近三年及一期末，公司其他应收款账面净额分别为 98,399.79 万元、420,809.26 万元、449,905.19 万元及 547,770.85 万元。

公司其他应收款具体构成明细如下表所示。

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
关联方往来款及借款	418,263.53	376,140.27	56,280.91
关联方利息	16,033.87	-	-
押金及保证金	18,257.95	18,554.27	33,038.43
代垫款	3,178.21	1,843.90	2,138.84

员工备用金及借款	77.70	61.32	43.07
其他	2,297.49	1,024.35	1,652.81
合计	458,108.75	397,624.11	93,154.07

最近三年，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

2019.12.31				
单位名称	款项性质	账龄	账面价值	占其他应收款账面价值比例（%）
济南市中控股集团有限公司	关联方借款及利息	6 个月以内	192,011.15	42.68
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	关联方借款及利息	1-2 年	63,845.42	14.19
杭州康欣置业有限公司	关联方借款及利息	12 个月以内	57,165.40	12.71
中交富力（北京）置业有限公司	关联方借款及往来款	12 个月以内	32,951.28	7.32
佛山中交房地产开发有限公司	关联方借款	6 个月以内	27,024.33	6.01
合计			372,997.58	82.91
2018.12.31				
单位名称	款项性质	账龄	账面价值	占其他应收款账面价值比例（%）
杭州康欣置业有限公司	关联方借款	6 个月内	77,027.30	19.45
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	关联方借款	6 个月内	69,682.18	17.59
佛山中交房地产开发有限公司	关联方借款	12 个月内	57,588.15	14.54
佛山香颂置业有限公司	关联方借款	12 个月内	48,495.79	12.24
中交富力（北京）置业有限公司	关联方借款	7-12 个月	46,544.85	11.75
合计			299,338.27	75.57
2017.12.31				
单位名称	款项性质	账龄	账面价值	占其他应收款账面价值比例（%）
昆明中交金盛置业有限公司	关联方借款	6 个月内	46,958.51	50.97
北京市土地整理储备中心	土地投标保证金	6 个月内	19,500.00	21.16
中交石家庄房地产开发有限公司	关联方借款	6 个月内	5,500.00	5.97
中国交通建设股份有限公司	关联方往来款	6 个月内	3,748.39	4.07

苏州市住房置业担保有限公司	住房贷款保证金	3 年以内	1,723.26	1.87
合计			77,430.16	84.04

报告期各期末，其他应收款坏账计提情况，如下表所示：

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
账面余额	458,108.75	422,322.47	99,417.99
坏账准备	8,203.56	1,513.21	1,018.20
账面价值	449,905.19	420,809.26	98,399.79

报告期内，中交地产存在与其他方合作开发项目的情况，为满足开发项目建设的资金需求，中交地产向项目开发主体提供资金支持，因此形成应收关联方借款。同时为满足经营中资金需求，中交地产存在向股东或关联方拆借资金的情况。

其他应收款核算的关联方借款、保证金等均与项目开发建设有关，属于经营性款项。报告期内，公司不存在非经营性往来占款。

中交地产与关联方发生的资金拆借均严格遵守公司章程、内控制度的相关规定，履行审批流程，签订了合同或协议，不存在违法违规行为。报告期内能够按照约定正常还款，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。目前相关项目正有序进展中，随着项目的竣工及销售的实现，应收关联方借款可以收回，不存在回款风险。

（5）存货

报告期内，公司存货主要包括开发成本、开发产品等。截至 2019 年末，公司存货账面余额为 2,950,799.13 万元，占总资产比重为 62.13%，占比较高，符合房地产开发企业的一般特征。存货中的开发成本包括土地出让金、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、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，相关项目竣工验收后，相应开发成本转入开发产品。最近三年，公司存货分类明细表如下：

单位：万元

2019.12.31			
单位名称	账面余额	跌价准备	账面价值

开发成本	2,393,107.44	19,787.73	2,373,319.71
开发产品	601,024.73	23,545.32	577,479.42
合计	2,994,132.18	43,333.05	2,950,799.13
2018.12.31			
单位名称	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,203,559.91	-	2,203,559.91
开发产品	255,939.50	1,200.47	254,739.04
合计	2,459,499.41	1,200.47	2,458,298.94
2017.12.31			
单位名称	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,265,653.08	-	2,265,653.08
开发产品	178,808.61	-	178,808.61
合计	2,444,461.69	-	2,444,461.69

最近三年及一期末，存货账面价值分别为 2,444,461.69 万元、2,458,298.94 万元、2,950,799.13 万元及 3,568,226.08 万元，占同期总资产的比例分别为 71.10%、61.11%、62.13%及 61.58%，占比较大且相对稳定。随着公司业务的增加，期末存货余额随之增加。2018 年末存货账面价值较 2017 年末增加 0.57%，增幅较小，主要系 2018 年度公司处置三家子公司佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司，导致中交花源美庐、中雅江湾豪园项目、中雅江湾豪庭项目开发成本减少。2019 年末存货账面余额较 2018 年末增加 492,500.19 万元，增幅为 20.03%，主要系本年度土地储备增加及多个项目陆续开工所致，公司 2019 年度增新土地 15 宗，本年新开工项目 10 个，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计/竣工时间	预计总投资	2019 年初余额	2019 年度增加	2019 年末余额
苏州九雅花园	2019 年 9 月	2020 年 10 月	18.16 亿元	83,605.14	9,441.58	93,046.72
武汉中交德禄香颂	2019 年 1 月	2021 年 3 月	8.39 亿元	19,249.99	18,542.89	37,792.88
宁波中交雅郡	2019 年 3 月	2021 年 5 月	6.19 亿元	40,994.91	10,660.26	51,655.17
杭州悦美庐	2019 年 4 月	2021 年 8 月	30.50 亿元	1,490.45	198,378.86	199,869.30
北京中交富力樾熙府	2019 年 3 月	2021 年 11 月	27.71 亿元	-	105,259.94	105,259.94

项目名称	开工时间	预计/竣工时间	预计 总投资	2019 年初余额	2019 年度增加	2019 年末余额
舟山成均雅院	2019 年 10 月	2022 年 6 月	12.98 亿元	-	61,707.92	61,707.92
舟山成均云庐	2019 年 11 月	2022 年 9 月	14.95 亿元	-	74,208.35	74,208.35
昆明映像美庐	2019 年 9 月	2022 年 11 月	39.51 亿元	-	197,607.57	197,607.57
宁波春风景里	2019 年 10 月	2022 年 5 月	-	-	153,641.36	153,641.36
长沙中交雅颂美庐	2019 年 9 月	2021 年 8 月	28.33 亿元	-	167,318.96	167,318.96
合计	-	-	-	145,340.48	996,767.68	1,142,108.17

2018 年末及 2019 年末，因部分城市房价、地价调整幅度较大，受项目资金投入增加等因素影响，对存在减值风险的项目按成本高于可变现净值的差额分别累计计提存货跌价准备 1,200.47 万元及 43,333.05 万元。公司基于审慎的财务策略，根据市场情况 2018 年末对青岛中交阳光屿岸项目计提了存货跌价准备 1,200.47 万元。

2019 年末计提的存货跌价准备较 2018 年末增加 42,132.58 万元，年末存货跌价准备余额为 43,333.05 万元，增幅较大，主要系公司所持开发产品及部分在建开发项目市场预期所有调整，公司于 2019 年末针对上述项目的可变现净值进行了测试，其中中房嘉润商业产品、中交嘉兴置业有限公司部分剩余产品、中交大丰剩余商业及车位、中交地产青岛城阳置业有限公司售楼处及剩余车位、中交地产武汉开发有限公司、中交温州置业、中交宜兴置业汇锦有限公司、湖南修合剩余车位、中交天津在建项目、中交海口在建项目预测的可变现净值低于账面价值，据此计提存货跌价准备 42,132.58 万元。针对上述事项，公司于 2020 年 4 月 3 日召开第八届董事会第三十九次会议、第八届监事会第六次会议审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》，独立董事亦针对该事项发表了同意意见。公司未来将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.21、0.25、0.39 及 0.05。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

(6) 其他流动资产

公司其他流动资产主要为预缴税款和待抵扣税金。最近三年及一期末，公司其他流动资产期末余额分别为 63,634.11 万元、128,957.60 万元、101,170.81 万元及 314,119.89 万元，占同期总资产的比例分别为 1.85%、3.21%、2.13%及 5.42%。2018 年末较 2017 年末小幅上升，主要系公司之子公司长沙兆嘉、中交苏州、中房嘉润、中房天津、重庆西南、中交宁波、中交昆明等预售房款所预缴的相关税费增加所致。

(7) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产占同期总资产的比例分别为 0.13%、0.11%、0.00%及 0.00%，占比较小。2019 年末可供出售金融资产账面价值调减至 0，主要系公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，将对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价的权益工具投资，原在“可供出售金融资产”中列示的，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，在其他权益工具投资中列示。故截至 2019 年末，公司可供出售金融资产账面价值调减至 0，原可供出售金融资产，调整至其他权益工具投资中列示。

(8) 长期应收款

公司长期应收款，主要由履约保证金及关联方借款组成。最近三年，公司长期应收款账面余额如下：

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
履约保证金	796.00	949.69	906.63
关联方借款	111,259.92	121,322.08	124,107.48
小计	112,055.92	122,271.78	125,014.11
减：一年内到期的长期应收款	79,461.55	6,500.00	-
合计	32,594.38	115,771.78	125,014.11

截至 2019 年末，公司长期应收关联方借款明细如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	账面价值
苏州中交路劲地产有限公司	关联方借款及利息	66,078.05

中交世茂（北京）置业有限公司	关联方借款及利息	25,540.55
四川雅恒房地产开发有限公司	关联方借款及利息款	18,605.52
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	关联方借款	1,035.80
合计	-	111,259.92

最近三年，公司长期应收款占同期总资产比例分别为 3.64%、2.88%及 0.69%。公司长期应收款主要系应收关联方苏州中交路劲地产有限公司的借款。2019 年末公司长期应收款较 2018 年末下降 83,177.40 万元，降幅为 71.85%，主要系部分长期应收款将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动资产列示所致。

（9）长期股权投资

报告期内，长期股权投资主要由对联营、合营企业的投资构成。最近三年及一期末，公司长期股权投资账面价值分别为 86,443.34 万元、88,281.95 万元、122,920.17 万元及 122,273.82 万元，占同期总资产的比例分别为 2.51%、2.19%、2.59%及 2.11%。

2018 年末长期股权投资账面价值较 2017 年末增加 1,838.61 万元，增幅 2.13%，主要原因一是：原公司控股子公司成都美庐、佛山中交与佛山香颂在 2018 年上半年均通过公开挂牌增资扩股方式引入战略投资方，引入战略投资方后，公司丧失对上述公司的控制权，上述公司变为公司的合营、联营企业，公司对上述单位的投资成本转换为对合营、联营企业的投资；二是：2018 年 8 月，公司与长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）、金地（集团）湖南置业有限公司（以下简称“金地湖南公司”）对长沙金地金泰置业有限公司（以下简称“长沙金地金泰公司”）实施增资，公司认缴注册资本 9,702 万元，持有金泰置业 48.51%的股权，作为对合营企业的投资。

2019 年末长期股权投资账面价值较 2018 年末增加 34,638.22 万元，增幅 39.24%，主要系 2019 年度新增对联营及合营企业股权投资及权益法核算的长期股权投资投资收益增减变动所致。

2019 年 3 月，公司全资子公司华通置业与北京茂康企业管理有限公司（以下简称“北京茂康”）、共同出资设立中交世茂（北京）置业有限公司（以下简称“中交世茂”），注册资本为 50,000 万元，其中华通置业出资 22,500 万元，持股比例 45%，未纳入合并范围，为本公司联营企业，采用权益法核算。

2019 年 12 月，公司全资子公司华通置业与天津立达置业发展有限公司（以下简称“立达置业”）、天津农垦海燕有限公司（以下简称“农垦海燕”）共同出资设立中交立达（天津）房地产开发有限公司（以下简称“中交立达”），注册资本为 20,000 万元，其中华通置业出资 8,000 万元，持股比例 40%，未纳入合并范围，为本公司合营企业，采用权益法核算。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
一、合营企业			
苏州中交路劲地产有限公司	35,265.44	31,822.33	35,816.76
常熟中南香缇苑房地产有限公司	9,596.68	-	1,243.99
杭州康欣置业有限公司	8,458.75	191.49	-
中交立达（天津）房地产开发有限公司	8,000.00	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	7,652.43	9,616.82	-
佛山中交房地产开发有限公司	5,762.25	7,615.65	-
成都中交花源美庐置业有限公司	3,738.52	5,035.03	-
昆明中交金盛置业有限公司	2,916.84	4,989.83	6,788.18
中交富力（北京）置业有限公司	2,372.10	3,105.36	-
中交城市更新（深圳）有限公司	899.94	899.94	-
佛山香颂置业有限公司	-	7,219.43	-
中交石家庄房地产开发有限公司	-	-	18,300.27
中交地产（海口）有限公司	-	-	2,709.98
小计	84,662.94	70,495.86	64,859.18
二、联营企业	-	-	-
中交世茂（北京）置业有限公司	21,962.08	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	9,383.61	9,883.85	-
中交地产舟山有限公司	6,911.54	7,902.23	18,584.16
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	-	-	-
首铸二号（东莞）房地产有限公司	-	-	-
北京盛世新业房地产有限公司	-	-	3,000.00
小计	38,257.23	17,786.08	21,584.16
合计	122,920.17	88,281.95	86,443.34

(10) 投资性房地产

报告期内，投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权构成。最近三年及一期末，公司投资性资产账面价值分别为 39,661.48 万元、37,849.49 万元、29,515.41 万元及 29,112.16 万元，公司投资性房地产按成本法计量，占同期总资产的比例分别为 1.15%、0.94%、0.62%及 0.50%。

2019 年末，公司投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	48,250.05	18,668.24	93.14	29,488.66
土地使用权	42.00	15.25	-	26.75
合计	48,292.05	18,683.50	93.14	29,515.41

未办妥产权证书的投资性房地产如下表：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
深圳 119 号宗地土地	26.75	尚未完成办理手续	尚未确定
幼儿园	308.27	重新规划后未办理	尚未确定
合计	335.02		

(11) 固定资产

报告期内，固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及电子设备等构成。2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司固定资产账面价值分别为 5,879.05 万元、5,752.24 万元、6,293.69 万元及 6,066.50 万元，占同期总资产的比例分别为 0.17%、0.14%、0.13%及 0.10%。

2019 年末，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	7,174.61	2,338.13	262.63	4,573.85
机器设备	82.80	36.04	-	46.77
运输设备	3,054.36	2,344.08	-	710.29
电子及办公设备	3,044.76	2,011.92	70.04	962.79
合计	13,356.53	6,730.16	332.67	6,293.69

暂时闲置的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	232.65	51.05	-	181.59
合计	232.65	51.05	-	181.59

（12）其他权益工具投资

公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，将对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价的权益工具投资，原在“可供出售金融资产”中列示的，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，在其他权益工具投资中列示。故截至 2019 年末，公司可供出售金融资产账面价值调减至 0，原可供出售金融资产，调整至其他权益工具投资中列示。截至 2019 年末，其他权益工具投资账面余额 4,946.88 万元，占总资产比重为 0.10%，主要系战略投资中交高新科技产业发展有限公司及万通投资控股股份有限公司。

（13）其他非流动资产

2019 年末，公司其他非流动资产新增 53,768.18 万元，其中预付土地款为 53,456.72 万元，系公司于 2019 年 12 月末与厦门悦丰企业管理咨询有限公司、中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）联合竞得编号为 J2019P02 地块国有建设用地使用权之预付土地款，目前与该地块后期开发相关之参股公司未设立完成，故该预付土地款暂时纳入其他非流动资产核算。

2、负债分析

报告期内，负债构成情况及占总负债的比例情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020.3.31		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	163,000.00	3.18	-	-	-	-	145,100.00	4.86
应付账款	445,667.40	8.69	603,641.57	14.64	343,180.31	9.53	210,271.30	7.05
预收款项	148.88	0.003	1,178,054.55	28.57	1,659,075.94	46.09	904,531.13	30.32
合同负债	1,081,587.69	21.10	-	-	-	-	-	-

项目	2020.3.31		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	4,336.87	0.08	10,645.04	0.26	10,369.87	0.29	8,733.45	0.29
应交税费	119,163.08	2.32	114,599.69	2.78	78,200.46	2.17	56,279.68	1.89
其他应付款	771,702.54	15.06	472,415.69	11.46	191,140.79	5.31	506,393.78	16.97
一年内到期的非流动负债	460,874.02	8.99	447,065.88	10.84	331,038.26	9.20	158,040.00	5.30
其他流动负债	98,383.59	1.92	2,566.29	0.06	977.19	0.03	975.92	0.03
流动负债合计	3,144,864.07	61.35	2,828,988.71	68.61	2,613,982.82	72.61	1,990,325.27	66.72
长期借款	1,344,490.29	26.23	657,615.57	15.95	650,459.23	18.07	568,377.39	19.05
应付债券	216,053.37	4.22	215,974.57	5.24	116,234.56	3.23	315,091.16	10.56
长期应付款	407,612.29	7.95	410,090.82	9.95	214,696.70	5.96	106,861.03	3.58
长期应付职工薪酬	52.12	0.001	52.12	0.001	35.58	0.001	-	-
预计负债	7,530.27	0.15	7,530.27	0.18	148.23	0.004	317.64	0.01
递延收益	290.33	0.01	296.70	0.01	322.66	0.01	365.44	0.01
递延所得税负债	4,830.88	0.09	2,534.40	0.06	4,012.26	0.11	1,945.87	0.07
其他非流动负债	49.99	0.001	49.99	0.001	41.03	0.001	32.06	0.001
非流动负债合计	1,980,909.53	38.65	1,294,144.42	31.39	985,950.26	27.39	992,990.60	33.28
负债总计	5,125,773.60	100.00	4,123,133.13	100.00	3,599,933.08	100.00	2,983,315.86	100.00

最近三年及一期末，随着公司业务发展，公司总负债规模也随着总资产的增长有所增加，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日，公司负债总额分别为 2,983,315.86 万元、3,599,933.08 万元、4,123,133.13 万元及 5,125,773.60 万元。公司负债以流动负债为主，与资产结构相匹配，符合公司的主营业务特点。

最近三年及一期末，流动负债主要由应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款等构成。公司流动负债占负债总额的比例分别为 66.72%、72.61%、68.61% 及 61.35%。非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款等构成。最近三年及一期末，非流动负债合计占负债总额的比例分别为 33.28%、27.39%、31.39% 及 38.65%。2020 年 3 月末负债总额较 2019 年末增加 24.32%，主要系短期借款、长期借款及其他应付款大幅增加所致。

报告期内，公司负债的具体情况如下：

（1）短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款期末余额分别为 145,100.00 万元、0.00 万元、0.00 万元及 163,000.00 万元，占同期总负债的比例分别为 4.86%、0.00%、0.00%及 3.18%。公司短期借款比重较小，主要用于经营周转，不存在短贷长用的情况。

（2）应付账款

报告期内，公司应付账款主要由应付工程款、应付土地款、应付营销费用款、设备材料采购款等构成。最近三年及一期末，公司应付账款账面余额分别为 210,271.30 万元、343,180.31 万元、603,641.57 万元及 445,667.40 万元，占同期总负债的比例分别为 7.05%、9.53%、14.64%及 8.69%。报告期内，随着公司土地储备增加，多个项目陆续开工，报告期内应付工程款逐年增加。2018 年末公司应付账款余额较 2017 年末增加 132,909.01 万元，增幅为 63.21%，2019 年末应付账款较 2018 年末增加 260,461.26 万元，增幅为 75.90%，其中应付工程款增加 258,208.53 万元，占比 98.88%。

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付工程款	596,907.92	338,699.39	204,129.02
应付营销费用款	3,399.81	1,174.47	2,868.33
应付材料款	97.04	85.04	109.43
应付工程保留金	1,043.34	385.43	625.77
应付设备采购款	520.77	503.60	1,122.22
其他	1,672.68	2,332.38	1,416.53
合计	603,641.57	343,180.31	210,271.30

截至 2019 年末，账龄超过 1 年的主要应付账款如下：

单位：万元

单位名称	2019.12.31	未偿还原因
江苏省苏中建设集团股份有限公司	12,426.85	尚未最终结算，未到支付时点
重庆万泰建设（集团）有限公司	9,927.41	尚未最终结算，未到支付时点
重庆昌林建筑工程有限公司	9,718.01	尚未最终结算，未到支付时点
广东恒辉建设集团股份有限公司	7,067.30	尚未最终结算，未到支付时点
江苏南通三建集团有限公司	6,079.09	尚未最终结算，未到支付时点

（3）预收款项

公司预收款项主要由预收购房款构成。最近三年及一期末，公司预收款项账面余额分别为 904,531.13 万元、1,659,075.94 万元、1,178,054.55 万元及 148.88 万元，占同期总负债的比例分别为 30.32%、46.09%、28.57%及 0.003%。2020 年 3 月末预收款项大幅下降，主要系公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，预收购房款由预收款项项目调整至合同负债核算所致。从账龄分布来看，报告期内，账龄在一年以内的预收款项较为集中。

报告期各期末，公司预收账款账龄结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1 年以内	945,536.83	1,228,742.45	838,426.20
1 年以上	232,517.71	430,333.48	66,104.93
合计	1,178,054.55	1,659,075.94	904,531.13

2018 年末公司预收账款较 2017 年末增加 754,544.81 万元，增幅 83.42%，主要是公司新建楼盘较多、销售回笼增加预收账款所致；2019 年末较 2018 年末减少 481,021.39 万元，降幅为 28.99%，主要系 2019 年度在建项目陆续竣工交付，并结转收入所致。

截至 2019 年末，公司预收房款明细情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	预计/已竣工时间	预售比例
重庆中交中央公园一期	2,156.17	1,344.65	2019 年 5 月	64.49
重庆中交中央公园二期	244,426.39	268,065.34	2019 年 11 月	68.34
重庆中交中央公园三期	76,145.01	-	2021 年 5 月	51.95
重庆中交中央公园四期	72,407.20	-	2022 年 10 月	28.16
慈溪中交月湖美庐	193,184.68	147,740.85	2020 年 5 月	99.17
苏州大河华章	126,050.45	0.00	2019 年 12 月	87.98
南京中交荣域一期	1,401.90	150,391.32	2019 年 8 月	94.04
南京中交荣域二期	95,816.78	16,719.63	2022 年 4 月	58.5
昆明中交锦绣雅郡-A1	16,302.28	-	2020 年 5 月	90.73
昆明中交锦绣雅郡-A2	68,184.17	262,678.78	2019 年 10 月	90.71
宁波中交雅郡	63,490.70	-	2021 年 5 月	91.31

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	预计/已竣工时间	预售比例
长沙中房瑞致 1 号地	625.03	12,205.57	2018 年 12 月	97.86
长沙中房瑞致 2 号地	263.03	31.53	2015 年 12 月	99.28
长沙中房瑞致 3 号地	63,028.01	-	2020 年 12 月	91.51
长沙中房瑞致 4 号地	291.27	5,004.11	2017 年 12 月-2018 年 6 月	99.64
长沙中房瑞致 6 号地	48.89	108.16	2015 年 6 月	99.89
长沙中房瑞致 6 号地集中商业	11,610.15	-	2020 年 10 月	100
杭州中交财富大厦	52,745.21	43,409.94	2019 年 11 月	58.14
重庆中交漫山一期	6.46	1,620.74	2017 年 12 月	74.95
重庆中交漫山二期	2.60	2,835.02	2018 年 6 月	63.82
重庆中交漫山三期	1,014.14	64,960.40	2018 年 12 月	68.14
重庆中交漫山四期	3,819.96	-	2021 年 6 月	2.89
重庆中交漫山五期	23,172.03	-	2021 年 10 月	16.01
北京中交富力樾熙府	16,415.57	-	2021 年 11 月	83.28
嘉兴中交四季美庐	12,863.34	77,039.06	2019 年 12 月	84.14
天津香颂理想花园	12,749.00	-	2021 年 10 月	17.49
昆明映像美庐	6,865.67	-	2022 年 11 月	4.25
天津美墅花园	6,555.04	-	2020 年 10 月	16.41
惠州中交香颂花园	1,337.68	73,641.89	2019 年 11 月	86.24
青岛中交阳光屿岸	1,198.18	1,613.27	2018 年 12 月	95.03
舟山成均雅院	1,164.58	-	2022 年 6 月	5.51
武汉中交德禄香颂	1,069.98	-	2021 年 3 月	1.53
武汉中交江锦湾	689.56	1,227.23	2016 年 12 月	81.44
大丰中交美庐城	347.55	854.98	2017 年 10 月	82.36
苏州中房颐园一期	211.41	152.82	2016 年 7 月	99.87
苏州中房颐园二期	1.00	326.29	2017 年 11 月	100
苏州中交璟庭	156.79	3,291.63	2018 年 5 月	99.93
天津中交金梧桐花园	-	100,801.45	2019 年 3 月	98.52
石家庄中交财富中心	-	1,494.44	2018 年 5 月	91.39
宁波中交君玺府	-	260,664.13	2019 年 11 月	99.81
温州中交御墅	-	159,080.96	2019 年 11 月	100
其他	94.34	749.86	-	-

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	预计/已竣工时间	预售比例
合计	1,177,912.22	1,658,054.04		

(4) 应付职工薪酬

最近三年及一期末，公司应付职工薪酬账面余额分别为 8,733.45 万元、10,369.87 万元、10,645.04 万元及 4,336.87 万元，占总负债的比重分别为 0.29%、0.29%、0.26%及 0.08%。公司应付职工薪酬的主要内容是短期薪酬，公司合并口径按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，公司分别按员工基本工资的 12%至 20%、0.5%至 1%每月向该等计划缴存费用。

(5) 应交税费

公司应交税费主要由增值税、企业所得税和土地增值税构成。最近三年及一期末，公司应交税费账面余额分别为 56,279.68 万元、78,200.46 万元、114,599.69 万元及 119,163.08 万元，占同期总负债的比例分别为 1.89%、2.17%、2.78%及 2.32%。报告期内，公司土地增值税增长较快，主要系业务扩张，项目公司拿地数量增加、速度加快，同时多个项目陆续竣工交房所致。

(6) 其他应付款

公司其他应付款主要由应付关联单位借款及往来款项、客户定金、代收契税维修基金等构成。最近三年及一期末，公司其他应付款账面余额分别为 506,393.78 万元、191,140.79 万元、472,415.69 万元及 771,702.54 万元，占同期总负债的比例分别为 16.97%、5.31%、11.46%及 15.06%。

2018 年末其他应付款较 2017 年末下降 62.25%，主要系公司为项目公司偿还了部分股东借款及部分股东借款的期限调整等所致。2019 年末较 2018 年末增长 281,274.90 万元，增幅为 147.16%，主要系公司扩大业务规模需要资金支持，因此向关联单位借款大幅增加所致。公司主营房地产业务，在地产集团内部进行关联方借款和往来款属于行业常态，公司关联方借款均履行了必要的决策程序。

报告期内，公司其他应付款构成明细如下：

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付利息			

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	-	1,288.49	1,200.69
企业债券利息	-	6,490.05	6,395.13
短期借款利息	-	-	281.22
关联方拆借利息	-	1,179.07	3,059.22
应付股利			
普通股股利	287.48	287.48	287.48
其他股利	14,256.94	9,366.94	1,809.85
其他应付款			
应付关联单位借款及往来款项	420,641.47	139,694.88	466,457.16
应付其他单位往来款项	1,403.77	1,822.86	656.45
代收契税维修基金等款项	11,679.86	10,333.19	13,761.94
保证金和押金	15,359.04	7,027.71	3,164.23
客户订金、诚意金	3,401.72	8,091.45	4,623.05
其他	5,385.42	5,558.68	4,697.38
合计	472,415.69	191,140.79	506,393.78

(7) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款以及一年内到期的应付债券构成。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债账面余额分别为 158,040.00 万元、331,038.26 万元、447,065.88 万元及 460,874.02 万元，占同期总负债的比例分别为 5.30%、9.20%、10.84%及 8.99%。

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
一年内到期的长期借款	262,324.35	122,420.00	142,600.00
一年内到期的应付债券	76,254.37	165,074.39	-
一年内到期的长期应付款	108,487.16	43,543.87	15,440.00
合计	447,065.88	331,038.26	158,040.00

2018 年末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2017 年末显著增加，增幅 109.46%，主要系公司一年内到期的应付债券增加 165,074.39 万元所致。一年内到期的应付债券为公司 2016 年非公开发行的公司债券“16 中房私”和“16 中房

02”，均已兑付完成摘牌。目前，发行人房地产销售及回款情况良好，且对一年内到期的负债均作了充分预算。2019 年末一年内到期的非流动负债账面余额较 2018 年末增加 116,027.62 万元，主要系公司“15 中房债”将于 2020 年 8 月到期，且部分长期借款将于 2020 年度偿付导致一年内到期的非流动负债增加。

（8）长期借款

发行人长期借款主要为银行借款。最近三年及一期末，发行人长期借款账面余额分别为 568,377.39 万元、650,459.23 万元、657,615.57 万元及 1,344,490.29 万元，占同期总负债的比例分别为 19.05%、18.07%、15.95%及 26.23%。报告期内公司长期借款账面余额呈上升趋势，主要系公司扩大业务规模，需大量资金周转，因此导致负债端银行授信余额提升所致。

报告期各期末，公司长期借款构成明细如下：

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
抵押借款	540,431.47	480,939.23	512,705.89
质押借款	49,570.86	60,000.00	125,373.00
保证借款	140,324.98	199,540.00	-
抵押且保证借款	189,612.61	32,400.00	72,898.50
小计	919,939.92	772,879.23	710,977.39
减：一年内到期的长期借款	262,324.35	122,420.00	142,600.00
合计	657,615.57	650,459.23	568,377.39

（9）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券账面余额分别为 315,091.16 万元、116,234.56 万元、215,974.57 万元及 216,053.37 万元，占同期总负债的比例分别为 10.56%、3.23%、5.24%及 4.22%。

公司 2018 年末应付债券余额较 2017 年末减少 198,856.60 万元，降幅 63.11%，主要系部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。其中“16 中房私”存续余额 6.53 亿元，于 2019 年 3 月到期偿付；“16 中房 02”存续余额 10 亿元，于 2019 年 9 月到期，上述两只债券于 2018 年度划入“一年内到期的非流动负债”。

2019 年末，公司应付债券的账面余额较 2018 年末上升 99,740.01 万元，增

幅 85.81%，主要系公司分别于 2019 年 2 月及 2019 年 9 月非公开发行“19 中交 01”及“19 中交债”所致，同时由于“15 中房债”将于 2020 年 8 月到期，故调整至一年内到期非流动负债列示。公司存续的公司债券明细情况请参见“第三节 发行人及本息债券的资信状况”之“四、发行人的资信情况”之“（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况”。

（10）长期应付款

发行人长期应付款主要包括向关联方地产集团借款。最近三年及一期末，发行人长期应付款账面余额分别为 106,861.03 万元、214,696.70 万元、410,090.82 万元及 407,612.29 万元，占同期总负债的比例分别为 3.58%、5.96%、9.95%及 7.95%，报告期内余额和占比情况比较稳定。其中，2018 年末公司长期应付款余额较 2017 年末增长 100.91%，2019 年末长期应付款余额较 2018 年末增长 91.01%，增幅较大，主要系公司取得的股东借款增加所致。

最近三年，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
非关联方借款	101,884.96	16,250.00	28,750.00
关联方借款	415,732.96	240,758.66	91,934.95
其他	960.07	1,231.91	1,616.09
小计	518,577.98	258,240.58	122,301.03
减：一年内到期的长期应付款	108,487.16	43,543.87	15,440.00
合计	410,090.82	214,696.70	106,861.03

（11）长期应付职工薪酬

截至 2019 年末，公司长期应付职工薪酬为 52.12 万元，主要系计提子公司中交杭州投资项目尚未发放的完工奖金。因中交杭州投资为联合置业直接持股 100%，公司于 2018 年度收购联合置业时，对该笔款项进行了计提，但该项目于 2019 年末尚未完工，尚未到发放时间，因此形成长期应付职工薪酬。

单位：万元

项目	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31
其他长期福利	52.12	52.12	35.58
合计	52.12	52.12	35.58

3、现金流量分析

报告期内，现金流量简要构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-901,875.92	-461,172.19	579,648.94	-345,640.36
投资活动产生的现金流量净额	15,970.04	-77,133.31	-7,685.32	-149,234.28
筹资活动产生的现金流量净额	842,245.61	643,933.01	-469,968.35	606,749.65
现金及现金等价物净增加额	-43,660.27	105,627.51	101,995.27	111,875.01

(1) 经营活动产生的现金流量

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -345,640.36 万元、579,648.94 万元、-461,172.19 万元及 -901,875.92 万元，波动较大。

公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，即商品房预售取得的收入；公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，即支付土地价款、项目工程款及其他各项费用的相关支出。

公司 2017 年度经营活动现金流入合计 1,291,835.33 万元，较上年同期增长 30.21%，系 2017 年预收购房款增加所致；经营活动现金流出合计 1,637,475.69 万元，较上年同期增加 67.71%，系 2017 年支付土地款及工程款增加所致。2017 年度，公司扩大经营规模，项目公司支出的土地款和工程款大幅增加。公司 2017 年内新进入惠州、佛山、成都、昆明等 8 个城市，新拓展项目 10 个，新开工面积 184.43 万平方米，新增土地储备 172.26 万平方米，新增土地投资额 27.83 亿元，均比去年显著上升。重庆西南、中房苏州、中交宁波、佛山香颂、佛山中交等项目公司 2017 年支付的土地款、工程款等均超过 10 亿元，导致公司 2017 年经营活动现金流出同比增速明显高于现金流入增速，因此经营活动现金流量净额出现较大波动。

2018 年度，公司经营活动现金流量净额为 579,648.94 万元，较上年增长显著，主要系预收购房款增加。2018 年度，公司经营活动现金流入较 2017 年度增长 377,126.12 万元，增幅为 29.19%，系公司前期部分储备项目开始预售所致；

公司经营活动现金流出较上年同期减少 548,163.18 万元，降幅为 33.48%，系支付的土地款、工程款等减少所致。

2019 年度，公司经营活动现金流量净额为-461,172.19 万元，主要为部分项目尚未完工导致预收房款及销售回款滞后，且 2019 年度公司增加土地储备 15 宗，导致缴付的土地出让金大幅增加，同时 2019 年度在建及新开工项目开发投入较多所致。

2020 年 1-3 月，公司经营活动现金流量净额为-901,875.92 万元，较 2019 年一季度下降-558,742.86 万元，主要系 2020 年 1-3 月公司新增土地储备 8 宗，主要分布在北京、武汉、郑州、温州及重庆，预付土地款大幅增加导致经营活动现金流出大幅增加所致。

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

综上所述，公司报告期各期经营活动现金流量净额的波动与房地产行业的开发模式、经营模式以及收入确认模式均有较大关联，属于行业常态。公司自 2017 年以来扩大经营规模，在国内经济发展水平处于高位的核心一二线城市开发了商品房项目，上述项目将产生可观的现金流入，为本期债券本息的偿付提供有利保障。

（2）投资活动产生的现金流量

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -149,234.28 万元、-7,685.32 万元、-77,133.31 万元及 15,970.04 万元，主要因为对合营、联营企业投资的增加导致投资活动现金流出金额较大。

2017 年度，公司投资活动现金流入合计 119,346.12 万元，较上年同期增长 128,087.48%；投资活动现金流出合计 268,580.40 万元，较上年同期增长 5,833.56%。发行人 2017 年投资活动现金流入大幅增加的主要原因是参股公司中交路劲归还部分借款，同时华通公司收到项目分红款增加，二者共同导致投资活

动现金流入显著增长。投资活动现金流出大幅增加的主要原因是发行人 2017 年出资设立多个项目公司，如惠州中交、苏州华投等，参股设立中交路劲公司，同时提供股东借款等。

2018 年度，公司投资活动现金流量净额较 2017 年度有所增加，主要系公司本年度收回合营项目借款本金及利息增加；全资子公司华通公司、联合置业非同一控制下合并下属项目公司导致投资活动现金流入增加。同时，由于本年度公司向合营项目提供的借款增加，导致本年度投资活动现金流出增加。

2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-77,133.31 万元，投资活动现金流出合计 502,627.05 万元，较上年同期增长 7.93%，主要系 2019 年度公司参股设立中交立达、中交世茂，向部分合营企业追加投资，同时向合联营企业提供的借款增加所致。

（3）筹资活动产生的现金流量

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 606,749.65 万元、-469,968.35 万元、643,933.01 万元及 842,245.61 万元，为了满足业务扩张而产生的资金需求，公司拓宽了融资渠道，从银行借款、发行债券、关联方借款等多种融资方式筹资，因此导致筹资活动产生的现金流量净额较大。

2017 年度，公司筹资活动现金流入合计 1,445,923.99 万元，较上年同期增长 61.09%；筹资活动现金流出合计 839,174.34 万元，较上年同期增加 11.32%；筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 322.01%，主要系公司处置重庆西南 29%股权及取得借款收到的现金增加。

2018 年度，公司筹资活动现金流量净额较 2017 年度减少 1,076,718.00 万元，降幅为 177.46%，主要系公司本年度偿还金融机构及关联方借款、支付利息增加，同时收购联合置业 100%股权所致。

2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 643,933.01 万元，其中筹资活动现金流入合计 2,196,907.85 万元，较上年同期增长 108.67%，主要系本期取得的金融机构及股东借款增加，同时公司于 2019 年度非公开发行公司债券募集资金所致。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债指标

报告期内，主要偿债能力指标情况如下表所示：

主要财务指标	2020.3.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	1.77	1.58	1.43	1.59
速动比率（倍）	0.63	0.53	0.49	0.36
资产负债率（%）	88.47%	86.82	89.48	86.77
主要财务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息倍数	-	2.00	1.72	1.33

(2) 公司偿债能力的总体评价

短期偿债能力方面，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.59 倍、1.43 倍、1.58 倍及 1.77 倍，速动比率分别为 0.36 倍、0.49 倍、0.53 倍及 0.63 倍。由于发行人存货规模及其所占资产比重均较大，报告期各期末的速动比率处于较低水平，这符合房地产行业的特点。2018 年，中房天津、重庆西南、中交温州置业、中交苏州、中交南京、中交昆明、中交宁波等项目公司的楼盘预售所形成的预收购房款增加，致使发行人预收账款 2018 年末账面余额较 2017 年末大幅增加 83.42%。发行人预收账款的快速增长使得其流动负债账面价值增长显著，进一步导致了发行人流动比率的下降。但由于发行人项目楼盘大多布局国内一二线城市，销售情况可观，每月回款情况良好，对偿债能力起到一定保障作用。速动比率方面，发行人报告期内保持稳定，2018 年末较 2017 年末明显提升。发行人存货规模及其所占资产比重较大，这直接导致了速动资产账面价值较流动资产大幅减少，这符合房地产行业的基本特征。

长期偿债能力方面，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 86.77%、89.48%、86.82%及 88.47%，报告期内呈现逐步上升趋势，处于行业偏高水平。发行人资产负债率提高的一个重要原因是报告期内预收账款的快速增长，导致其负债规模增加进而提高资产负债率。在剔除预收账款及合同负债后，发行人调整后的资产负债率分别为 60.46%、48.24%、62.01%及 69.80%，较调整前显著降低。本期债券并不会进一步提升发行人负债率水平，而是通过发行新债来偿还到期债务。在其他负债不会发生变动的前提下，本期债券发行完成并偿还已到期债券后，

合并口径资产负债率依然维持在现有水平，但短期债务占比会明显下降，减轻了公司短期债务压力，有助于优化公司债务结构。

2017-2019 年度，发行人利息倍数分别为 1.33、1.72 和 2.00，呈现逐步上市态势。发行人优质的业务布局、良好的销售能力以及可观的盈利能力，均为其偿债起到了保障作用。

5、盈利能力分析

报告期内，公司盈利情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	209,945.25	1,406,326.83	894,756.79	626,081.18
减：营业成本	163,210.46	1,049,666.69	618,423.54	455,477.15
税金及附加	7,371.63	56,835.68	79,802.70	29,949.20
销售费用	3,563.44	34,645.52	29,829.54	28,516.92
管理费用	6,796.71	37,032.92	35,755.94	29,986.36
财务费用	13,843.07	2,338.97	-6,555.89	6,288.97
其中：利息费用	22,254.73	41,422.77	26,836.73	19,512.49
利息收入	11,963.26	39,482.58	34,902.02	13,817.88
加：其他收益	195.81	3,949.62	3,922.71	66.49
投资收益	743.37	4,361.85	13,970.89	28,011.71
其中：对联营企业和合营企业的投资损益	-134.98	4,075.28	-16,247.88	-7,064.07
信用减值损失	481.63	-12,852.15	-	-
资产减值损失	-13.15	-42,171.14	-1,694.94	-0.53
资产处置收益	0.62	5.28	79.56	593.04
营业利润	16,568.20	179,100.52	153,779.17	104,533.29
加：营业外收入	7.92	372.39	786.55	371.13
减：营业外支出	26.27	400.21	380.97	66.48
利润总额	16,549.85	179,072.70	154,184.75	104,837.94
减：所得税费用	7,692.75	66,878.92	38,975.57	29,257.78
净利润	8,857.10	112,193.78	115,209.18	75,580.16
按经营持续性分类				
持续经营净利润	8,857.10	112,193.78	115,209.18	75,580.16

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	-2,108.05	54,250.03	80,986.94	59,247.39
少数股东损益	10,965.14	57,943.75	34,222.24	16,332.77
其他综合收益的税后净额	-	-249.45	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-249.45	-	-
不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-249.45	-	-
综合收益总额	8,857.10	111,944.33	115,209.18	75,580.16
其中：				
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,108.05	54,000.58	80,986.94	59,247.39
归属于少数股东的综合收益总额	10,965.14	57,943.75	34,222.24	16,332.77
基本每股收益	-0.04	1.01	1.51	1.33
稀释每股收益	-0.04	1.01	1.51	1.33

（1）营业收入及营业成本分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业收入分别为 626,081.18 万元、894,756.79 万元、1,406,326.83 万元及 209,945.25 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 59,247.39 万元、80,986.94 万元、54,250.03 万元及 -2,108.05 万元。公司 2018 年度营业收入较 2017 年度增长 42.91%，主要是 2018 年发行人中交漫山、中交璟庭、中房瑞致项目交房面积增加，符合收入确认条件，销售收入结转增加。2019 年度营业收入为较上年同期增加 511,570.04 万元，增幅 57.17%，主要系公司 2019 年末宁波中交君玺府、温州中交御墅、嘉兴中交四季美庐等项目陆续竣工，并于年末交付，销售收入结转增加所致。

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业成本分别为 455,477.15 万元、618,423.54 万元、1,049,666.69 万元及 163,210.46 万元。报告期内，营业成本与营业收入的增减基本同步。

报告期内，公司营业收入来源情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	1,403,395.71	99.79	893,129.98	99.82	624,376.86	99.73
其他业务	2,931.12	0.21	1,626.81	0.18	1,704.33	0.27
合计	1,406,326.83	100.00	894,756.79	100.00	626,081.18	100.00

公司营业收入包括房地产销售、租赁与物业管理等。报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,394,392.26	99.15	883,727.20	98.77	614,830.48	98.20
租赁	7,512.93	0.53	7,847.95	0.88	7,118.36	1.14
物业管理	787.99	0.06	800.11	0.09	689.72	0.11
其他	3,633.66	0.26	2,381.53	0.27	3,442.62	0.55
合计	1,406,326.83	100.00	894,756.79	100.00	626,081.18	100.00

2017-2019 年度，房地产销售业务收入合计占营业收入的比重分别为 98.20%、98.77%和 99.15%，比例均保持在 90%以上，主营业务突出，结构分布比较稳定，其他业务比重较小。报告期内，公司的房地产销售业务主要分布在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等地。

2017-2019 年度，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,045,695.59	99.62	614,460.55	99.36	451,601.22	99.15
租赁	2,597.90	0.25	3,012.75	0.49	2,735.00	0.60
物业管理	686.11	0.07	647.48	0.10	621.00	0.14
其他	687.09	0.07	302.76	0.05	519.93	0.11
合计	1,049,666.69	100.00	618,423.54	100.00	455,477.15	100.00

2017-2019 年度，公司房地产销售业务成本占合计营业成本比重分别为 99.15%、99.36%和 99.62%。

(2) 毛利率分析

2017-2019 年度，公司营业毛利率基本情况如下：

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产销售	25.01	30.47	26.55
租赁	65.42	61.61	61.58
物业管理	12.93	19.08	9.96
其他	81.09	87.29	84.90

2017-2019 年度，公司房地产销售业务毛利率分别为 26.55%、30.47%和 25.01%。2017 年度和 2018 年度，公司房地产销售毛利率保持稳定且呈现增长趋势，主要系一是公司在长沙、重庆和苏州在 2016 年取得地块，获取土地成本相对较低。二是公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，且项目布局集中在经济较为发达的重点二线城市，加快项目开发节奏和去化速度。特别是苏州项目在 17 年和 18 年度集中结转，房地产销售业绩突出，公司营业收入增加。

2019 年度，公司毛利率波动下降主要系 2019 年度房地产销售业务土地成本增加，导致部分项目毛利降低所致，2019 年度土地成本较上年同期增加 288,915.76 万元，增幅 141.52%。随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。

单位：万元

产品分类	项目	2019 年度		2018 年度		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	土地成本	493,071.05	46.97%	204,155.29	33.01%	141.52%
地产销售	建筑安装工程费	331,881.75	31.62%	294,567.25	47.63%	12.67%

地产销售	其它成本	220,630.29	21.02%	115,738.01	18.72%	90.63%
房屋租赁、管理	折旧费	1,434.43	0.14%	1,588.35	0.26%	-9.69%
房屋租赁、管理	职工薪酬	456.53	0.04%	385.91	0.06%	18.30%
房屋租赁、管理	其他	2,192.64	0.21%	1,988.73	0.32%	10.25%

(3) 费用分析

报告期内，公司期间费用的构成及占营业收入的比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
期间费用	24,203.23	74,017.41	59,029.60	64,792.24
营业收入	209,945.25	1,406,326.83	894,756.79	626,081.18
期间费用占营业收入比例	11.53	5.26	6.60	10.35
其中：				
销售费用	3,563.44	34,645.52	29,829.54	28,516.92
销售费用占期间费用比例	14.72	46.81	50.53	44.01
销售费用占营业收入比例	1.70	2.46	3.33	4.55
管理费用	6,796.71	37,032.92	35,755.94	29,986.36
管理费用占期间费用比例	28.08	50.03	60.57	46.28
管理费用占营业收入比例	3.24	2.63	4.00	4.79
财务费用	13,843.07	2,338.97	-6,555.89	6,288.97
财务费用占期间费用比例	57.20	3.16	-11.11	9.71
财务费用占营业收入比例	6.59	0.17	-0.73	1.00

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司期间费用占营业收入比重分别为 10.35%、6.60%、5.26%及 11.53%。报告期内，公司期间费用占营业收入的比重较低。

报告期内，公司销售费用主要为广告宣传费、委托代销手续费、销售服务费、职工薪酬、展览费、物业管理费等。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司销售费用占营业收入比重分别为 4.55%、3.33%、2.46%及 1.70%。报告期内公司销售费用占营业收入的比重基本稳定。公司报告期内销售费用增长平缓，主要系各地项目陆续开始预售，委托代销手续费及广告宣传费逐步增加。

报告期内，公司管理费用主要为职工薪酬、业务招待及差旅交通费、办公及会议费、聘请中介机构费用、固定资产使用费、物业费和咨询费等。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司管理费用占营业收入比重分别为 4.79%、4.00%、2.63%及 3.24%。报告期内，公司管理费用占营业收入的比重基本稳定。公司 2017 年管理费用较 2016 年增长 71.69%，2018 年管理费用较 2017 年增长 19.24%，主要是因为中交宁波、中交温州置业、中房苏州、中交嘉兴、惠州中交、中交昆明、重庆西南等公司新项目增加，人员配置增加，导致人工成本等费用增加。

报告期内，公司财务费用主要为利息支出。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司财务费用占营业收入比重分别为 1.00%、-0.73%、0.17%及 57.20%。报告期内，公司财务费用占营业收入的比重较小，这是由于公司大部分借款费用符合资本化条件已经资本化，费用化的利息支出较少。2018 年财务费用较 2017 年财务费用减少 12,844.86 万元，降幅为 204.24%，主要系 2018 年度公司对联营企业利息收入增加所致。2019 年财务费用较上年同期增加 8,894.86 万元、主要系 2019 年度利息资本化金额较上年同期减少 9,594.63 万元。

（4）投资收益分析

2017-2019 年度，公司投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置子公司产生的投资收益	286.57	5,883.66	24,929.15
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的净投资损失	4,075.28	-16,247.88	-7,064.07
可供出售金融资产持有期间取得的股利	-	-	0.83
分步实现非同一控制下企业合并下，购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量产生的利得	-	23,637.52	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	697.59	10,145.80
合计	4,361.85	13,970.89	28,011.71

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 28,011.71 万元、13,970.89 万元、4,361.85 万元及 743.37 万元。

2018 年度投资收益较 2017 年度减少 14,040.82 万元，降幅 50.12%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益大幅减少及权益法核算的长期股权投资投资收益增减变动的原因被投资企业净利润的变动所致。2018 年度因子公司引入战略投资者后股权变动，成都美庐、佛山中交与佛山香颂不再纳入合并范围而产生的投资收益。2017 年度因长期股权投资产生的投资收益主要是华通置业处置原持有的子公司中交舟山部分股权导致丧失控制权而产生的投资收益。

2019 年度投资收益较 2018 年度减少 9,609.04 万元，降幅 68.78%，主要系权益法核算的长期股权投资投资收益增减变动所致，发行人合营企业常熟中南香缇苑房地产有限公司 2019 年度扭亏为盈，权益法核算确认长期股权投资确认投资收益 17,588.68 万元。

（5）营业外收支分析

报告期内，公司营业外收入主要由与日常活动无关的政府补助、违约金收入、取得子公司的投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值收入和罚没利得构成。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业外收入分别为 371.13 万元、786.55 万元、372.39 万元及 7.92 万元，金额较小，公司净利润不存在主要依靠营业外收入的情形。

报告期内，公司营业外支出主要由对外捐赠支出、预计未决诉讼损失、违约金支出、罚没及滞纳金支出构成。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业外支出分别为 66.48 万元 380.97 万元、400.21 万元及 26.27 万元。

（6）税金及附加分析

报告期内，发行人各年度税金及附加分别为 29,949.20 万元、79,802.70 万元、56,835.68 万元及 7,371.63 万元，主要由土地增值税及营业税构成，具体明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------	---------

土地增值税	49,120.13	72,320.19	19,977.59
营业税	11.05	142.87	4,665.69
城市维护建设税	3,045.24	2,835.24	2,242.89
教育费附加	1,339.06	1,389.82	996.73
地方教育费附加	891.54	644.42	564.28
房产税	596.06	804.48	401.94
土地使用税	570.01	283.33	163.87
其他	1,262.59	1,382.34	936.21
合计	56,835.68	79,802.70	29,949.20

其中报告期各年度土地增值税明细表如下所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
湖南修合地产实业有限责任公司	-	-	-917.69
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	6,170.25	15,555.90	6,398.69
中房（苏州）地产有限公司	-	38,527.77	2,554.80
中房（天津）置业有限公司	7,190.31	493.55	-
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	-	1,304.24	1,457.83
重庆中交西南置业有限公司	6,099.43	3,623.03	-
华通置业有限公司	-	4,111.14	10,445.97
北京联合置业有限公司	-	8,704.56	38.00
中交地产南京有限公司	326.87	-	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	1,789.03	-	-
中交地产武汉开发有限公司	63.01	-	-
惠州中交地产开发有限公司	6,577.38	-	-
中交（宁波）置业有限公司	901.87	-	-
中交温州置业有限公司	2,060.71	-	-
中交地产大丰有限公司	-6,077.38	-	-
中交昆明置业有限公司	21,086.82	-	-
中交（嘉兴）置业有限公司	589.99	-	-
中交（杭州）投资有限公司	1,712.00	-	-
中交石家庄房地产开发有限公司	629.85	-	-
合计	49,120.13	72,320.19	19,977.59

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，土地增值税的计税依据为“有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额”，该增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括取得土地使用权所支付的金额、开发土地的成本、费用、新建房屋及配套设施的成本费用等相关房地产开发成本。

公司报告期内土地增值税变动幅度较大，2018 年度土地增值税较 2017 年度增加 52,342.60 万元，主要有两个方面因素：首先从总体来看，公司 2018 年土地储备及建筑开发面积大幅增加，同时多个项目陆续竣工交付，致使当年度营业收入规模较 2017 年度增加 268,675.61 万元，增幅为 42.91%，毛利亦高于去年同期，导致当年度土地增值税金额上升。

其次，发行人 2018 年度土地增值税较 2017 年度增幅较大主要系苏州颐园项目补缴 17,396 万元土地增值税所致。中交苏州缴纳土地增值税较 2017 年增加 35,972 万元，主要包含璟庭项目和颐园项目。颐园项目共分两期开发，一期已于 2016 年 9 月底全部交付，二期于 2017 年 12 月 8 日全部交付，但因在 2018 年项目竣工决算时核减成本 6,763 万元，导致普通住宅的增值率超过 20%，达到 20.88%，需补缴土地增值税 17,396 万元。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称“暂行条例”）规定，房地产开发企业出售房产增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按暂行条例规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴。经核算，颐园项目需补缴土地增值税 17,396 万元。另外璟庭项目 2018 年度结利确认收入 206,589 万元，计提土地增值税 21,131 万元。

综上，由于公司 2018 年度营业收入规模的快速扩张及中交苏州补缴土地增值税金额较大导致 2018 年度土地增值税金额大幅增加。

6、公司业务目标以及盈利能力的可持续性

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

从房地产行业形势来看，国家对房地产行业的整体调控思路没有变化，但调整政策的靶向性、科学性以及自主性将进一步增强，核心导向是促进房地产行业

平稳健康发展。从房地产行业发展趋势来看，我国城市化率不断提升，生育政策逐步放开，家庭小型化和结构变化日趋显著，上述因素将进一步催生刚性需求，使得改善型居住需求进一步释放。房地产行业将呈现由高速增长转向高质量发展，行业细分市场进一步分化，城市分化加剧的特点，稳定的利润和现金流将成为发展趋势。

近年来，土地、建材及人工成本持续上涨，而宏观调控及部分区域供需矛盾变化导致商品房销售价格上涨受限，致使国内房地产企业盈利能力普遍下滑。公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，项目布局集中于经济较为发达的重点二线城市，在行业的波动调整中，公司始终保持较好的盈利能力，且表现出较强的可持续性。

（二）未来业务发展目标

1、总体目标

以房地产开发为主业，做特色房地产商。公司结合传统开发区域的既有优势和有发展潜力的拓展区域的新增优势，整合内部资源，构建以珠三角、长三角、京津冀及西南城市群等区域为重点发展区域的业务布局；加大业务创新力度，在公司现有商品住宅开发业务基础上，形成以商品住宅开发为主，商业物业和工业地产经营为辅、适度开展的创新业务为补充的产业结构，力争在 3-5 年内成为区域市场中具较好成长性、竞争性的房地产开发企业之一。

2、业务发展目标

（1）未来城市价值运营商

彰显公司面向未来的规模诉求、体制机制与产品品质，体现公司对城市价值的重塑与提升，展示公司对面向地产、社区与城市的运营商形象。

（2）未来城市生活服务商

彰显公司独特的战略定位与资源汇集能力，体现公司对城市生活方式的改进与对业主生活的人性化关怀，展示出公司对客户的良好服务形象。

（3）一二级联动的城市建设者

公司依靠中交集团良好的背景，采取基建与一二级开发联动的投资模式，利用协同资源与产品优势，在助力当地城市建设、美化城市形象的同时，提升企业的自身形象，拓宽投资渠道并实现利润水平的提升。

3、资金运营规划

充分利用公司作为上市公司的资本运作条件，做好公司资本市场拓展，完成与业务发展规划相匹配的资金筹措，同时，实行公司资金的统一管理和调配，保证资金的使用效率，并以较好的资产周转率来实现公司的资金良性运转。

依托公司作为上市公司的市场信誉度和自身的经济实力，拓展融资渠道，通过多种形式对外融资，合理调控公司杠杆率和债务结构，保证公司资金的正常运转，充实公司现金流，增强公司经济实力，为项目拓展提供强有力的资金保障。

对公司系统内的资金进行统一管理和调配，保证资金的使用效率，实现资金的最大收益。

根据项目开发周期 3-5 年的时间安排，按照保证市场平均收益水平制订销售价格，以较快市场去化速度完成项目市场销售，实现资金的快速回笼。以较好的资产周转率和市场占有率模式来实现公司的区域市场发展。

4、人才队伍建设规划

规划期内，以加强高素质的项目经理人、急需的专业技术人才及基层管理骨干人才等“三类人才”队伍建设为主要工作目标。以职业素质和专业能力建设为基础，以调整优化人才结构和人才配置为主线，有计划、分阶段建立规范的全过程人才管理机制，健全科学合理的业绩考核评价体系，通过加强对人才的激励与约束，逐步形成责任明确、制度健全、管理循环、符合现代企业制度的人才资源管理体系和管控模式。

5、其他方面规划建设

A、品牌建设规划

企业品牌是公司核心竞争力体现，是一个企业的市场认可程度的重要标志，通过公司品牌在市场的认知度，使公司开发的产品和服务得到市场的接受和认可，同时，通过做细做精产品和服务，来进一步塑造公司品牌，使公司品牌得到推广和市场提升，两者有序良性互动，共生共存。

B、公司管理模式和技术标准建设

按照公司业务发展规划，公司将步入新的发展期，为了保证公司开发的新项目按照业务发展规划逐步实施，确保公司总体开发运营有效良性运转，公司将现有的管理模式基础上加以动态优化完善，形成一套更加适应市场、适合发展的“公司-项目公司”优化的管理模式和业务开发流程；同时，积极做好行业和区域市场的研究，加大产品规范和标准研究，完善公司产品技术标准，提高公司市场竞争能力，提升公司项目开发运营管理的能力，加速公司拓展步伐，从而为公司快速发展提供技术支持。

六、有息债务分析

截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息负债总额为 210.66 亿元，具体情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	401,364.46	-	-	-	401,364.46
短期借款	-	-	-	-	-
应付债券	-	217,000.00	-	-	217,000.00
长期借款	-	625,940.75	48,500.00	4,700.00	679,140.75
其他应付款	394,671.13	-	-	-	394,671.13
长期应付款	-	414,406.65	-	-	414,406.65
合计	796,035.59	1,257,347.40	48,500.00	4,700.00	2,106,582.99

截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他应付款	长期应付款	合计
信用保证借款	190,670.00	100,700.00	217,000.00	394,671.13	320,906.65	1,223,947.78
质押借款	1,000.00	48,500.00	-	-	-	49,500.00
抵押借款	183,914.46	306,720.75	-	-	93,500.00	584,135.21
抵押+保证借款	25,780.00	223,220.00	-	-	-	249,000.00
合计	401,364.46	679,140.75	217,000.00	394,671.13	414,406.65	2,106,582.99

截至最近一期末，发行人有息债务余额为 2,969,513.23 万元，主要构成为长期借款、一年内到期的非流动负债及长期应付款，有息债务期限结构如：

单位：万元

融资方式	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	163,000.00	-	-	-	-	163,000.00
一年内到期的长期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	354,745.00	375,245.75	455,786.00	48,500.00	124,650.00	1,358,926.75
应付债券	-	47,000.00	170,000.00	-	-	-	217,000.00
其他应付款	306,762.51	80,784.86	-	-	-	-	387,547.37
长期应付款	-	159,906.65	251,500.00	-	-	-	411,406.65
一年内到期的非流动负债	431,632.46	-	-	-	-	-	431,632.46
合计	738,394.97	805,436.51	796,745.75	455,786.00	48,500.00	124,650.00	2,969,513.23

截至最近一期末，发行人 1 年以内（含 1 年）、1-2 年（含 2 年）、2-3 年（含 3 年）、3-5 年（含 5 年）以及 5 年以上有息负债规模分别为 738,394.97 万元、805,436.51 万元、796,745.75 万元、455,786.00 万元、48,500.00 万元和 124,650.00 万元，占有息负债比重分别为 25%、27%、27%、15%、2%和 4%。发行人货币资金充裕，可有效化解短期偿债压力，截至最近一期末，发行人货币资金合计 74.64 亿元。发行人中长期有息负债存在一定集中兑付的情况，但相对发行人净资产规模和金融机构授信额度总体可控。此外，控股股东中交房地产集团有限公司对本期债券提供担保，对中交地产的支持力度较大，已给予中交地产 40 多亿元的授信额度。公司经营情况良好，筹资方式多样，对本次债券的偿还形成有利保障，违约风险较小。

七、投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，具体业务主要由子公司负责运营。2019 年度发行人收入规模较大的并表子公司主要为中交苏州、华通置业、中交宁波、中交昆明置业有限公司、中交温州置业有限公司及中交地产南京有限公司。

1、母公司财务状况

从资产构成来看，母公司主要业务由子公司负责运营，因此长期股权投资为母公司主要资产，报告期各期末，母公司长期股权投资账面价值分别为 355,099.30 万元、473,782.98 万元以及 510,779.03 万元，分别占母公司资产总额

41.77%、43.63%以及 32.02%。母公司报告期内投资净收益为 77,187.90 万元、16,868.21 万元以及 37,748.32 万元，报告期内主要营业利润来源于投资收益。

2、发行人子公司财务状况

2019 年度发行人控股子公司主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中交地产产业发展有限公司（原深圳市中住汇智实业有限公司）	5,000	57,767.61	47,221.20	6,065.67	5,616.38	4,753.21
上海中住置业开发有限公司	1,500	56,791.82	51,069.46	-	4,376.03	4,376.03
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	10,000	306,683.25	87,742.18	51,445.46	16,072.16	12,558.08
湖南修合地产实业有限责任公司	5,000	6,252.83	5,223.31	3,056.95	-582.20	-757.08
中交地产（苏州）有限公司	95,000	870,048.22	202,500.39	209,235.82	42,670.50	32,832.18
中交地产南京有限公司	20,000	360,255.43	34,766.16	146,420.42	22,816.56	17,107.05
苏州华运地产有限公司	20,000	244,122.13	22,072.89	53,230.61	3,271.78	2,442.67
苏州中交雅郡地产有限公司	20,000	106,054.83	19,549.37	-	-581.17	-442.84
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	83,000	89,041.38	86,773.62	4,915.67	3,239.24	2,433.17
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	10,000	266,316.25	7,212.16	83,116.65	5,141.95	4,751.42
中房（天津）置业有限公司	10,000	81,246.19	30,702.22	92,562.93	25,312.67	18,949.01
天津市中交美庐置业有限公司	5,000	45,189.80	3,772.84	-	-1,190.02	-890.30
重庆中交西南置业有限公司	25,000	790,464.46	53,361.08	115,394.07	34,002.46	25,517.21
中交（宁波）置业有限公司	10,000	254,436.35	15,988.23	243,261.73	12,441.29	9,366.28
慈溪中交房地产开发有限公司	7,000	220,478.92	7,320.83	7.98	2,298.49	1,776.40
中交温州置业有限公司	2,000	30,824.81	20,341.67	147,787.29	23,340.69	17,495.38
苏州华投投资有限公司	5,000	42,013.20	13,746.02	207.55	18,342.00	18,153.67
惠州中交房地产开发有限公司	3,000	40,117.11	17,457.08	86,837.44	23,420.31	16,386.38
中交（嘉兴）置业有限公司	7,000	77,100.64	4,512.66	113,734.66	296.48	199.09
昆明中交金汇置业有限公司	7,500	3,694.13	3,694.13	-	-1,846.40	-1,903.05
深圳中交房地产有限公司	30,000	74,685.33	-2,426.34	460.13	-3,406.96	-3,893.56
华通置业有限公司	36,667.27 52	900,639.49	183,014.78	318,434.86	33,456.75	13,909.61

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海远通置业有限公司	6,055	6,660.13	6,464.53	704.72	253.87	188.45
中交地产武汉开发有限公司	45,500	49,380.68	46,464.54	1,828.43	599.32	372.86
中交地产大丰有限公司	10,000	17,427.98	9,967.54	4,142.56	759.49	-1,295.46
中交（天津）置业有限公司	9,800	130,716.37	-18,648.69	-	-28,298.31	-28,334.20
武汉中交德禄香颂置业有限公司	4,000	43,703.30	3,328.27	-	-820.30	-617.44
中交地产（海口）有限公司	40,000	2,170.08	2,107.26	-	-1,888.52	-1,888.53
中交地产舟山置业有限公司	60,000	66,518.59	59,679.06	-	-427.91	-320.94
中交祥松置业无锡有限公司	12,000	12,044.60	11,957.80	-	-54.43	-42.20
中交地产舟山开发有限公司	80,000	80,319.11	79,934.71	-	-87.06	-65.29
中交富力和美（北京）置业有限公司	10,000	129,475.57	8,614.03	-	-1,847.29	-1,385.97
中交昆明置业有限公司	10,000	237,929.74	63,567.76	196,484.35	70,536.42	52,904.63
中交美庐（杭州）置业有限公司	20,000	212,780.42	18,912.06	-	-1,219.72	-924.08
昆明中交东盛房地产有限公司	10,000	206,588.14	8,694.38	-	-1,739.43	-1,305.62
宁波中交美庐置业有限公司	30,000	160,103.98	29,797.21	-	-267.41	-202.79
中交长沙置业有限公司	40,000	183,504.18	22,458.81	-	-187.36	-141.19
宁波中交美郡置业有限公司	5,000	105,638.62	3,980.96	14.57	-1,355.81	-1,019.15
中交房地产管理集团有限公司 （原北京联合置业有限公司）	61,994.58	188,863.64	73,569.52	43,197.26	3,779.90	3,099.12
中交石家庄房地产开发有限公司	1,000	27,402.41	6,115.00	11,866.16	2,530.93	2,502.11
中交地产青岛城阳置业有限公司	5,000	12,908.67	3,947.15	7,858.65	-132.30	-101.50
中交（杭州）投资有限公司	10,000	75,203.23	9,920.04	21,976.88	3,265.45	2,822.75
粤东中交地产(惠州)有限公司	10,000	84,774.45	9,985.01	-	-19.70	-14.99
重庆肃品房地产开发有限公司	2,000	408.45	-7.06	-	-9.29	-7.06
中交城市发展（山东）有限公司	10,000	201,917.97	9,556.47	-	-580.15	-443.53

2019 年度，发行人收入规模较大的并表子公司主要为中交苏州、华通置业、中交宁波、中交昆明置业有限公司、中交温州置业有限公司及中交地产南京有限公司。

3、主要子公司分红政策

根据发行人主要子公司《公司章程》规定，公司股东依法享有参与重大决策、

选择管理者及表决等权利，具体包括依照公司章程约定的比例分配收益；董事会负责制定公司的利润分配方案。发行人对主要子公司持股比例如下表所示，发行人主要子公司中除中交宁波、中交昆明置业有限公司及中交温州置业有限公司外，发行人均直接及间接合计持有其他控股子公司 100% 股权，拥有绝对控制权。

根据中交昆明置业有限公司《公司章程》，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，其中“审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案”应由代表三分之二以上表决权的股东表决通过。中交地产间接持股比例达到 92%，故对该子公司拥有控制权。

根据中交宁波及中交温州置业有限公司《公司章程》，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，其中“审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案”必须经代表二分之一以上表决权的股东表决通过。中交地产持股比例达到 70%，故对该子公司拥有控制权。

序号	公司名称	股权结构	直接及间接持股比例合计
1	中交地产（苏州）有限公司	中交地产持股 70% 中国路桥工程有限责任公司持股 30%	100%
2	华通置业有限公司	中交地产持股 100%	100%
3	中交（宁波）置业有限公司	中交地产持股 70% 温州中梁顺置业有限公司持股 30%	70%
4	中交昆明置业有限公司	华通置业有限公司持股 73% 中交置业有限公司持股 19% 昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）8%	92%
5	中交温州置业有限公司	中交地产持股 70% 上海希盟资产经营管理有限公司持股 30%	70%
6	中交地产南京有限公司	中交地产（苏州）有限公司持股 100%	100%

综上所述，发行人对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，发行人下属的经营主体的利润分配政策均在综合考虑整个公司合并报表范围的整体利润情况的前提下，由发行人根据公司整体的考量进行适当调整。未来，发行人将进一步提高公司内部资金统筹效率，优先保障本次债券资金的本息兑付，在合并

范围内统筹安排各经营主体的利润分配事项。

八、发行本次公司债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将会引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 7.00 亿元；
- 3、本次拟公开发行公司债券在扣除发行费用后的募集资金净额将用于偿还于 2020 年 8 月到期的“15 中房债”公司债券本息；
- 4、假设本次债券在 2020 年 3 月 31 日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本次公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于以上假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

发行人本次债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月末（发行前）	2020 年 3 月末（发行后）	模拟增减变动
流动资产	5,557,248.81	5,627,248.81	70,000.00
非流动资产	236,872.15	236,872.15	-
资产总计	5,794,120.96	5,864,120.96	70,000.00
流动负债	3,144,864.07	3,144,864.07	-
非流动负债	1,980,909.53	2,050,909.53	70,000.00
负债合计	5,125,773.60	5,195,773.60	70,000.00
资产负债率	88.47%	88.60%	0.13%

九、其他重要事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2019 年末，公司对外担保余额为 388,024.77 万元，占发行人净资产的 61.97%。具体情况如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际发生时间	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	107,800	2017.11.14	57,330	连带责任保证	36 个月	否	否
佛山香颂置业有限公司	82,000	2018.09.21	64,350	连带责任保证	36 个月	否	否
佛山中交房地产开发有限公司	78,000	2018.09.21	61,750	连带责任保证	36 个月	否	否
中交富力（北京）置业有限公司	77,000	2018.09.19	40,440	连带责任保证;抵押	18 个月	否	否
昆明中交金盛置业有限公司	32,760	2019.05.24	0	连带责任保证;抵押	36 个月	是	否
中交世贸（北京）置业有限公司	136,800	2019.06.14	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	2,700	2019.07.22	1,350	连带责任保证	118 个月	否	是
四川雅恒房地产开发有限公司	26,235	2019.09.23	4,874.1	连带责任保证;抵押	36 个月	否	否
长沙金地金泰置业有限公司	33,957	2019.09.05	11,930.67	连带责任保证;抵押	36 个月	否	否
杭州康欣置业有限公司	40,000	2019.12.12	20,000	连带责任保证;抵押	36 个月	否	否
中交房地产集团有限公司	16,800	-	0	连带责任保证	48 个月	-	是
中交房地产集团有限公司	150,000	-	0	连带责任保证	24 个月	-	是

（二）发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至 2019 年末，公司受限资产主要为本公司及下属公司按规定缴存的住房基金、项目保证金、按揭保证金、偿债受限资金以及预售监管资金等、因借款而抵押的存货、投资性房地产、固定资产等，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	155,191.16	按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。
存货	1,055,394.14	抵押或质押以取得银行借款或其他借款

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	3,348.78	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
固定资产	198.34	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
合计	1,214,132.42	

（三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

2017 年 3 月 23 日，信达公司以宇鸣公司和发行人为被告，向重庆市一中院提起“股东侵犯公司利益损害公司债权人利益”诉讼，以宇鸣公司和发行人在设立长竹公司时抽逃出资为由，请求判令宇鸣公司和发行人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。重庆市一中院于 2018 年 11 月 9 号作出判决，驳回信达公司的诉讼请求。2019 年 4 月，信达公司向重庆市高级人民法院提起上诉，重庆市高级人民法院于 2019 年 12 月 16 日作出终审判决，驳回信达公司上诉，维持原判。

2017 年 7 月 17 日，信达公司以宇鸣公司、发行人及重庆路桥为被告，向重庆市五中院提起诉讼，以长竹公司被吊销营业执照无法清偿信达公司约 14,651.83 万元债务，宇鸣公司作为长竹公司出资人，未履行其出资义务本金 3,100 万元为由，要求判令宇鸣公司支付信达公司赔偿金 3100 万元，截至 2017 年 6 月 30 日利息累计金额 3,302.34 万元，以及未履行出资义务在 2017 年 6 月 30 日后的赔偿金。发行人及重庆路桥作为长竹公司的发起人对上述债务承担连带责任。2019 年 12 月 31 日，信达公司向重庆市五中院提出撤诉申请，重庆市五中院已于当日作出准许信达公司撤回起诉的裁定。

2017 年 9 月 26 日，重庆路桥以宇鸣公司、长竹公司、中国建设银行股份有限公司重庆市分行营业部为被告、发行人为第三人，向重庆市一中院提起诉讼，以上述案件中信达公司对长竹公司债权效力问题，提起确认无效之诉，该案已于 2019 年 9 月 17 日开庭审理，尚未作出终审判决。

中交地产管理层认为，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。

（四）资产负债表日后事项

2020 年 2 月 28 日，公司董事会决议通过了拟发行永续中票的议案，发行规模不超过人民币 16 亿元。2020 年 3 月 9 日，本公司提交了 2020 年度第一期中期票据募集说明书，发行规模为人民币 16 亿元。

2020 年 2 月 28 日，公司董事会决议通过了公开发行公司债券的议案，发行规模不超过人民币 7 亿元。2020 年 3 月 18 日，公司提交了 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书，发行规模为人民币 7 亿元。

2020 年 4 月 3 日，公司第八届董事会召开第三十九次会议，批准 2019 年度利润分配预案，按 2019 年末总股本 534,948,992 股为基数，每 10 股派发现金股利人民币 1.1 元（含税），派送股票股利 1 股，资本公积转增 2 股，共派发现金股利人民币 58,844,389.12 元，派送股票股利 53,494,899 股，资本公积转增股本 106,989,798 股。本次派送股票股利及资本公积转增股本后，公司总股本变更为 695,433,689 股。上述议案已经公司 2019 年度股东大会审议通过。

新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠疫情”)于 2020 年 1 月爆发以来,对新冠疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。公司积极响应并严格执行国家各级政府有关防控新冠疫情防控的各项要求,积极配合政府做好疫情防控工作。公司已预计此次新冠疫情及防控措施将对本集团的经营造成一定的暂时性影响,影响程度取决于新冠疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。公司将密切关注新冠疫情发展情况,评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至目前,公司未发现重大不利影响。

（五）重大承诺事项

1、资产负债表日存在的股改承诺

公司原控股股东中住地产在《股权分置改革说明书》中特别承诺：其在 2008 年定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。自其持有的发行人股份锁定期满之日起，若发行人股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

2018 年 12 月，地产集团吸收合并中住地产，中住地产持有的中交地产股份

已完成过户登记，地产集团成为中交地产控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。

2、中住地产在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项及履行情况

对于拟清算的上海中住置业开发有限公司（简称“上海中住”）、北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司，简称“北京华能”）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司，简称“江苏华能”）、北京裕泰房地产开发有限公司（简称“北京裕泰”）、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司（简称“上海华能物业”）、深圳市华汇仓储有限公司（简称“华汇仓储”）等，中住地产承诺如下：a. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于2007年5月31日评估值，则中住地产以现金补足；b. 上述公司从2007年5月31日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

2018年12月，地产集团吸收合并中住地产，中住地产持有的中交地产股份已完成过户登记，地产集团成为中交地产控股股东。该承诺由地产集团承接并继续履行。

3、中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项

通过划分区域市场避免同业竞争，包括：a、中交地产（原简称“重庆实业”）重组完成后，在中交地产及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对中交地产构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；b、对于中交地产重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述中交地产开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对中交地产构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；c、中交地产重组完成后，在中交地产开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制

的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对中交地产构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知中交地产，中交地产在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，中交地产将享有取得该商业机会的优先权；如果中交地产放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。

4、控股股东变更后，地产集团承诺事项

1) 2018 年 8 月 7 日，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。”

2) 2018 年 8 月 7 日，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。”

3) 2018年8月7日，本次合并完成后，为保证中交地产业务的持续发展，规范地产集团及其控制的其他企业与中交地产的关联交易，地产集团承诺如下：

“一、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范与上市公司之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则

确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。四、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。”

4) 2018 年 10 月 22 日，为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，地产集团补充承诺如下：“一、本公司将继续深入推进国有企业改革，落实国企改革‘双百行动’部署，并以此为契机，在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前，本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公司违反本承诺而实际遭受的损失。本承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。”

第八节 募集资金运用

一、募集资金运用的具体安排

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况和未来资金需求，经公司第八届董事会第三十七次会议审议通过，并经 2020 年第五次临时股东大会批准，公司拟面向专业投资者公开发行不超过 7.00 亿元（含 7.00 亿元）公司债券。本次发行公司债券在扣除发行费用后的募集资金净额将用于偿还 2020 年 8 月到期的“15 中房债”债券本金。

本次债券计划发行规模为不超过人民币 7.00 亿元（含 7.00 亿元），不分期发行。在股东大会批准的用途范围内，本次债券募集资金将用于偿还公司债券。本次债券募集资金不会转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。本次债券发行将显著缓解公司短期还债压力，提升短期偿债能力。

二、募集资金运用对公司财务状况的影响

假设公司相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 12 月 31 日；不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 7.00 亿元，拟全部用于偿还 2020 年 8 月到期的“15 中房债”债券本金。基于上述假设，本次债券发行对本公司财务状况的影响如下：

（一）优化公司债务结构

以 2019 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且募集资金用于补充流动资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，本公司合并财务报表的资产负债率水平将由发行前的 86.82% 增加至发行后 87.01%，由于长期债务融资比例有较大幅度的提高，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）提升公司短期偿债能力

以 2019 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且用于偿还公司债券，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 1.58 和 0.53 增加至发行后的 1.68 和

0.58，均有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

第九节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》约束。债券持有人会议决议对所有本次债券持有人均有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的召集

本规则第六条规定：在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

- （一）发行人拟变更《募集说明书》的约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本次债券利息和/或本金，需要决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序或者其他涉及债券发行人主体变更等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；

（十）募集资金专项账户或偿债保障专项账户发生被国家司法、执法部门依法采取强制性措施的情形，发行人未能履行补救措施的；

（十一）发行人、单独或者合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十二）债券受托管理人书面提议召开的其他情形；

（十三）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（十四）根据法律，行政法规，本次债券挂牌交易场所、募集说明书、受托管理协议及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

本规则第七条规定：受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

（一）单独持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

(二) 其中单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的,应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本次公司债券,锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止。上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

本规则第八条规定:债券持有人会议召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日(召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外)在债券交易场所网站或以其他监管部门认可的信息披露方式发布债券持有人会议通知。通知内容包括但不限于下列事项:

(一) 债券发行情况;

(二) 召集人、会务负责人姓名及联系方式;

(三) 会议时间和地点;

(四) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式;会议以网络投票方式进行的,召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息;

(五) 会议拟审议议案;

(六) 会议议事程序,包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜;

(七) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日[(深交所公开发行适用)债权登记日与会议召开日之间的间隔应当不超过 5 个交易日];有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准;

(八) 委托事项。债券持有人委托参会的,参会人员应当出示授权委托书和身份证明,在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的,不得提交该次债券持有人会议审议。

本规则第九条规定:债券持有人会议通知发出后,如果应召开债券持有人会议的事项消除,召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外,非因不可抗力或者其他正当理由,不得变更债券持有人会议召开时间;因不可抗

力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因。

本规则第十条规定：于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（一）拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 个交易日（紧急召集的持有人会议除外）以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并提供本规则第十六条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

（二）如进行参会登记的债券持有人所代表的本次未偿还债券面值未超过本次未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本次未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

本规则第十二条规定：召开债券持有人会议的地点原则上应在[北京市]。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用）。债券持有人会议的会议场地费、信息披露费、见证律师费由发行人承担。

（二）债券持有人会议的出席人员及其权利

本规则第十二条规定：除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议债权登记日登记在册的本次债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构或人员可以参加债券持有人会议：

- （一）债券发行人；
- （二）债券担保人（如有）；
- （三）持有本次债券且持有债券发行人 10%以上股权的股东；
- （四）债券受托管理人；
- （五）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有

的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额。

本规则第十三条规定：提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善，确保议案符合相关规定或约定，议案内容在债券持有人会议的权限范围内，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

本规则第十四条规定：发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 个交易日内且最晚于债权登记日前在债券交易所网站或以其他监管部门认可的信息披露方式发出债券持有人会议补充通知，并披露临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

本规则第十五条规定：债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

本规则第十六条规定：债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文

件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

本规则第十七条规定：债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名；
- （二）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （三）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （五）委托人签字或盖章。

本规则第十八条规定：投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

（三）债券持有人会议的召开

本规则第十九条规定：债券持有人会议召开可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

本规则第二十条规定：债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始前 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

本规则第二十一条规定：会议召集人或会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

本规则第二十二条规定：持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

本规则第二十三条规定：会议召集人或会议主席及其聘请的律师事务所将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有的有表决权的未偿还的本次债券张数。

本规则第二十四条规定：债券持有人会议须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人出席方可召开。（若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述持有发行人 10%以上股份的股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入债券本金总额。）

本规则第二十五条规定：会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。若经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议、且不得对原议案范围外的事项作出决议。

本规则第二十六条规定：债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用、通讯费用等，均由债券持有人自行承担。

（四）表决、决议及会议记录

本规则第二十七条规定：向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，

其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

本规则第二十八条规定：披露的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

本规则第二十九条规定：债券持有人会议不得就未经披露的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

本规则第三十条规定：债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名有表决权的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。律师负责见证表决过程。

本规则第三十一条规定：会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

本规则第三十二条规定：会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或其代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

本规则第三十三条规定：债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的代表未偿还的本次债券过半数表决权的债券持有人（或其代理人）表决同意方为有效。

（若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东、或发行人及上述持有发行人10%以上股份的股东的关联方，则该等债券持有人无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入债券本金总额。）债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力和约束力。

本规则第三十四条规定：债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

本规则第三十五条规定：债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日次一交易日内将决议于债券交易场所网站或以其他监管部门认可的信息披露方式披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

本规则第三十六条规定：债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；
- （二）召开会议的时间、具体时间、地点；
- （三）召集人、见证律师事务所及其委派律师及监票人；
- （四）会议主席姓名、会议议程；
- （五）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （七）每一表决事项的表决结果；
- （七）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （八）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

本规则第三十七条规定：债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

本规则第三十八条规定：债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师事务所出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保存。上述文件保管期限为本次债券到期之日起五年。

（五）附则

本规则第三十九条规定：债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

本规则第四十条规定：除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息

披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

本规则第四十一条规定：对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议及发生其他与债券持有人会议规则有关的争议，应向中国国际经济贸易仲裁委员会（仲裁地：北京）申请仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的仲裁规则进行。

本规则第四十二条规定：债券持有人会议规则在发行人本次债券债权初始登记日起生效。投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意债券持有人会议规则。

本规则第四十三条规定：债券持有人会议规则的修改应经债券持有人会议根据债券持有人会议规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

第十节 债券受托管理人

为保证本期债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等有关法律、法规的相关规定，公司聘请华融证券作为本期债券的债券受托管理人，并与之签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、购买或以其他合法方式持有本期债券的投资者，均视作同意并接受华融证券作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关约定。

本节仅列示了本期债券《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、债券受托管理人

根据公司与华融证券签署的《债券受托管理协议》，华融证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：华融证券股份有限公司
住所：北京市西城区金融大街 8 号
法定代表人：张海文
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 16 层
联系人：张昕艺
电话：010-85556351
传真：010-85556405

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，条款中甲方指发行人，乙方指债券受托管理人。投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

根据中国法律、行政法规、本次债券募集说明书和本协议的约定以及债券持有人会议的授权，债券受托管理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）发行人的权利和义务

3.1、甲方应当根据相关法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。甲乙双方与偿债保障资金监管银行签署了《中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券账户及资金监管协议》（以下简称《账户及资金监管协议》）的，则本次债券偿债资金的划入转出、金额、时间等相关要求应符合《账户及资金监管协议》相关要求。

甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，不得用于禁止性的业务和行为。甲乙双方与募集资金监管银行签署了《账户及资金监管协议》的，则本次债券募集资金的使用划入和转出应符合《账户及资金监管协议》相关要求。

3.2、甲方应当根据法律、法规和规则的规定以及本协议的约定履行债券信用风险管理职责。

3.3、本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4、本次债券存续期内，发生以下任何重大事项之一时，甲方应当在 2 个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果。其中重大事项涉及披露的应按照证监会、交易所的具体要求在指定的信息媒体上披露。本协议所指的重大事项包括但不限于：

（1）甲方生产经营状况（包括变更公司名称，经营方针、经营范围、生产经营外部条件等发生重大变化）；

（2）甲方主体评级或发行的公司债券信用评级（如有）发生变化；

（3）甲方及其合并范围内子公司的资产被查封、扣押、冻结、报废等，单次涉及的金额或累计余额占甲方上年末净资产 10%以上的，或者该项资产对甲方的生产经营有重要影响或甲方内部有权决策机构判断该项资产为主要资产的，以及上述资产被解除查封、扣押或冻结的；

（4）甲方及其合并范围内子公司出售、转让资产，资产金额占甲方上年末净资产 10%以上（同时存在账面价值和评估价值的，以孰高计算）；

（5）甲方及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一，构成重大资产重组的：购买、出售的资产总额占甲方最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占甲方同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50 以上；或购买、出售的资产净额占甲方最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（6）甲方及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务，单笔数额达到 1000 万元或者上年末净资产的 5%时、一个会计年度内累计达到 5000 万元或者上年末净资产的 10%时，或者甲方发行的公司债券违约；

（7）甲方及其合并范围内子公司债券存续期内的每个自然月月末的当年累计新增借款或者当年累计新增对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的整数倍；

（8）甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产，单独或累计账面金额超过上年末净资产的百分之十；

(9) 甲方及其合并范围内子公司发生安全事故、遭遇自然灾害、债权难以实现、资产发生减值、投资亏损、公允价值发生变动等原因导致损失超过上年末净资产百分之十的；

(10) 甲方及其主要子公司减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序及其他涉及主体变更的；

(11) 甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项，涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占甲方最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大诉讼、仲裁事项；或可能导致的损益达到甲方最近一个会计年度经审计净利润的 10%，且绝对额超过 500 万元人民币的诉讼、仲裁事项；或未达到上述标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，甲方基于案件特殊性认为可能对其生产经营、偿债能力或债券交易价格产生较大影响，或者交易所认为有必要的；

(12) 甲方及其主要子公司受到重大行政处罚、被采取重大行政监管措施、受到证券自律组织纪律处分，包括但不限于中国证监会及其派出机构实施的警告、罚款、没收违法所得等行政处罚；其他行政机关所实施的，金额在 100 万元以上的罚款，或者没收违法所得、没收非法财物、责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照以及法律、行政法规规定的其他行政处罚；

(13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生变更、或重大变化的；

(14) 甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(15) 公司债券被暂停、恢复、终止上市；

(16) 甲方及其主要子公司、甲方控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查；

(17) 甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查；

(18) 甲方实际控制人（以最终的国有控股主体或自然人为准）、控股股东发生变更；

(19) 董事长、总经理、三分之一以上（较年初人数计算，含本数）董事、三分之二以上（较年初人数计算，含本数）监事发生变动的；

(20) 甲方董事长或者总经理，或（根据法律和公司章程不设董事长或总经理职务的）甲方相应履行董事长、总经理同等职责的人员，无法履行职责的；

(21) 甲方拟变更《募集说明书》、《受托管理协议》或《债券持有人会议规则》的约定；

(22) 甲方提出债务重组方案；

(23) 公司募集资金的使用情况与债券募集说明书约定不一致的；

(24) 市场上出现关于甲方及其主要子公司的重大不利报道、负面市场传闻或其他需要说明的传闻或事项；

(25) 甲方聘请的会计师事务所、资信评级机构发生变更；

(26) 甲方遭遇自然灾害，发生生产安全事故；

(27) 甲方对募集资金实际使用情况进行及时准确的信息披露；

(28) 法律、行政法规和中国证监会、深圳证券交易所、证券业协会、国家发改委及其授权单位所认定的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

甲方应根据乙方要求定期对上述事项的发生及披露情况进行核查，并及时向乙方出具核查结果确认函。上述事项定期核查的频率由乙方依据本协议第 4.8 条指定，且不低于季度/次。甲方应于每核查周期的期初 10 个工作日内向乙方出具上一期核查结果确认函。甲方应根据乙方要求向乙方提供相关事项的证明文件。

其中：第（7）项，甲方应于每月初对上一月新增借款或者对外提供担保情况进行复核并于月初 5 个工作日内就第（7）项应披露内容完成披露，同时就需要披露的情况通知乙方。

3.5、甲方应当在每一会计年度的 4 月 30 日前和每一会计年度的 8 月 31 日前，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告（必须经有证券资格的审计机构进行审计）和本年度中期报告，并应根据乙方的合理需要，向乙方提供甲方定期报告、财务报表、审计报告及附注等相关的其他必要文件。

定期报告应当至少记载以下内容：

(1) 发行人概况；

(2) 发行人经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

(3) 已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

(4) 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

(5) 涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

(6) 法律、行政法规、规章和本所要求披露的其他事项。

甲方应督促跟踪评级机构，应当于每一会计年度结束之日起六个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

3.6 甲方应在债券持有人会议通知公告所明确的债权登记日之下一个交易日或乙方因履行其职责需要最新有效的债券持有人名单时，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日或乙方书面通知的交易日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，将该名册提供给乙方，并承担相应费用；

3.7 在本次债券存续期限内，甲方及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、增信主体等相关主体应履行《债券持有人会议规则》以及债券持有人会议决议项下甲方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方应当承担因追加担保、采取其他偿债保障措施、财产保全等产生的费用。在出现预计不能按期偿付本次债券本息的情况时，甲方至少采取以下其他偿债保障措施：

(1) 不向股东分配利润；

- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要负责人不得调离。

3.9 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施做出安排，在该行为发生之日的下一个交易日以公告方式告知全体债券持有人，并应积极配合乙方采取相应的财产保全等偿债措施，因执行偿债保障措施而发生的相关费用由甲方承担。

3.10 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通；人员如有调整，甲方应及时通知乙方。

3.11 受托管理人变更时，在新任债券受托管理人正式任职之日起十五个工作日内，甲方应配合乙方及新受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.13 甲方应当根据本协议第 8.1 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.14 违约事件通知。一旦发现发生本协议第 12.2 条所指的违约事件，甲方应立即书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

3.15 甲方应于本次债券发行前向乙方提供担保权利证明或其他有关文件（如有）。

3.16 若本次债券在存续期内终止上市，则甲方将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.17 甲方发生法律、法规、规则等规定的停牌与复牌事项，应当向交易所申请对其债券停牌与复牌。

3.18 甲方应当按照法律、法规、规则等的规定开展债券信用风险管理工作，及时向交易所报告债券风险管理中的重大事项，并按规定履行相关信息披露义

务。

3.19 甲方的控股股东、实际控制人发生损害债券持有人利益行为时，甲方应当及时向交易所报告并采取措施维护债券持有人利益。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定，制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方及担保人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

4.2 乙方应当根据法律、法规和规则的规定以及本协议的约定履行债券信用风险管理职责。

4.3 乙方应当持续关注和调查了解甲方和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务，有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方、保证人进行现场检查；

（5）约见甲方、保证人进行谈话。

4.4 乙方应当依据《账户及资金监管协议》（要求，对甲方募集专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当定期检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并可以对该事项进行不定期检查。

4.5 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过公告并在主管部门指定的信息披露媒体或深圳证券交易所网站上公布的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿

还情况下的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.6 乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益；

乙方应当（至少）每年对甲方进行全面回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，对甲方的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并做好回访记录，在每年六月三十日前出具上一年度的受托管理事务报告。

4.7 乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.8 出现本协议第 3.4 条且对债券持有人权益有重大影响情形的，或者甲方未按照募集说明书的约定履行义务，以及乙方与甲方发生债权债务等利害关系时，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料。乙方应针对应履行受托管理人报告或披露义务的重大事项，需出具临时受托管理事务报告，说明事项情况、产生的影响以及乙方已采取或者拟采取的应对措施等，向深圳证券交易所报告并根据要求披露。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.9 乙方应督促甲方定期对第 3.4 条情形的发生进行核查。核查周期由乙方根据债券风险程度和监管部门要求进行调整。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者债券出现违约情形或风险的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构及其他责任主体进行谈判，申请仲裁，提起民事诉讼，参与重组或者破产的法律程序等。

4.11 乙方应当根据法律、法规和规则、《账户及资金监管协议》、本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.12 甲方预计或已经不能偿还债务时，乙方应当根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方在合理期限内追加担保，督促甲方履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保、履行本协议约定的偿债保障措施或采取财产保全措施过程中发生的一切费用均由甲方承担。

4.13 本次债券存续期内，乙方应根据债券持有人会议的授权勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.14 甲方为本次债券设定担保的（如有），乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.15 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促甲方、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

4.16 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用提前获知的可能对债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.17 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、《账户及资金监管协议》（若有）、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.18 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

若本次债券在存续期内终止上市，则甲方将委托乙方提供终止上市后债券的

托管、登记等相关服务。

债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.19 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。乙方聘请第三方中介机构所产生的费用由甲方承担。

4.20 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

4.21 乙方应当履行《账户及资金监管协议》（若有）、募集说明书及法律、法规和规则规定的除 4.10 条以外的其他义务。

（四）受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向深圳证券交易所上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及核查情况、专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）甲方偿债意愿和能力分析、增信措施的有效性分析；
- （7）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施；
- （8）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （9）债券持有人会议召开的情况；

(10) 发生本协议第 3.4 条情形的，说明基本情况及处理结果；

(11) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会、中国证券业协会、深圳证券交易所、国家发改委等相关监管部门的规定和要求进行修订、调整。

6.3 债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、或出现法律、法规、规章及《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《深圳证券交易所公司债券临时报告信息披露格式指引》等自律规则等规定的或本协议第 3.4 条约定的其他对债券持有人权益有重大影响的事项，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向监管部门提交并披露临时受托管理事务报告，其中如需召开债券持有人会议的，根据债券持有人会议规则的要求及相关事项进展情况及时披露。

(五) 利益冲突的风险防范机制

7.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制具体如下：

(1) 乙方在其通过自营或作为代理人按照监管规定参与各类投资银行业务活动（包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动）时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致上述业务活动与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于：乙方与甲方之间，一方持有对方或互相持有对方股权、负有债务；或者一方在对方任职或互相在对方任职等情形。

(2) 针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

(3) 截至本协议签署，乙方除同时担任本次债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本

次债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

(4) 当乙方按照相关监管规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人应认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动，包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动等，并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

7.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

7.3 甲方或乙方任何一方违反《受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）受托管理人变更

9.1 在债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行《公司债券受托管理人执业行为准则》或受托协议约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 新任受托管理人应当符合《公司债券受托管理人执业行为准则》关于受托管理人的资格要求，在与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起继承原任受托管理人在《公司债券受托管理人执业行为准则》和原受托协议中的权利和义务。

原任受托管理人在《公司债券受托管理人执业行为准则》和受托协议中的权

利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除原任受托管理人在原受托协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

9.3 原任受托管理人应当在变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起五个工作日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称，新任受托管理人履行职责起始日期，受托管理人变更原因以及资料移交情况。

（七）违约责任

12.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任；如双方均有过错，由双方分别承担各自应负的违约责任。

12.2 以下事件构成本协议项下的违约事件：

- （1）在本次债券到期或回购（若适用）时，甲方未能偿付到期应付本金；
- （2）甲方未能偿付本次债券的到期利息；
- （3）甲方不履行或违反本协议约定，在其资产、财产或股份上设定担保权利以致对甲方对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性所有的资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- （4）甲方不履行或违反本协议项下的相关规定将实质影响甲方对本次债券的还本付息义务，且经乙方书面通知，或经单独或合计持有未偿还的本次债券表决权总数百分之三十以上的债券持有人书面通知后，该违约行为持续三十个工作日仍未停止；
- （5）甲方丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- （6）除本协议另有约定外，其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

12.3 若发生本协议第 12.2 条约定的违约事件且自该违约事件发生之日起持续三十个连续工作日仍未消除，乙方可根据出席会议的代表未偿还的本次债券过

半数表决权的债券持有人（或其代理人）通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息，或强制甲方履行本协议或本次债券项下的义务。其中本次债券未能偿付本金和/或应付利息且一直持续的，乙方可根据债券持有人会议的指示，要求甲方支付违约金，违约金按迟延履行支付的本次债券本金和/或利息的每日万分之二计算。

12.4 若乙方根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），甲方应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因乙方的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议及相关法律法规而造成，则不在赔偿之列。甲方在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

若因乙方的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致甲方产生任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），乙方应负责赔偿并使其免受损失。乙方在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（八）法律适用与争议解决

13.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

13.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不能达成一致意见的，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决具有终局性，对各方均具有法律约束力。在仲裁过程中，除协议双方有争议的、正在进行仲裁的事项外，双方仍应继续履行本协议中的其他条款。

13.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



李永前

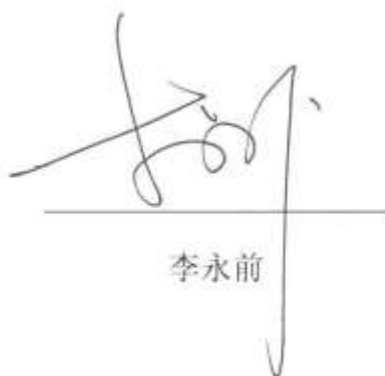
中交地产股份有限公司

2020年7月30日

二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



李永前

中交地产股份有限公司



二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



薛四敏

中交地产股份有限公司

2020年7月30日

二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



梁运斌

中交地产股份有限公司

2022年7月3日

二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



周健



中交地产股份有限公司

2020年7月30日

二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：


周济

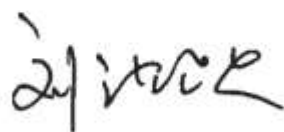
中交地产股份有限公司



二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



刘洪跃



二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：


胡必亮



二、发行人董事声明

本公司董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



马江涛

中交地产股份有限公司

2020年7月30日



三、发行人全体监事声明

本公司监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：

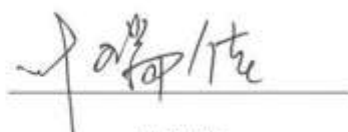

陈玲



三、发行人监事声明

本公司监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：


叶瑞佳



三、发行人全体监事声明

本公司监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：



秦丽娟

中交地产股份有限公司

2020年7月30日



四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：



李永前



四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：



祝宏毅

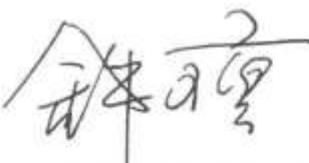
中交地产股份有限公司

2020年7月30日

四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：


钟瑾

中交地产股份有限公司

2020年7月30日

四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：


周冬

中交地产股份有限公司



四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：



高慎豪

中交地产股份有限公司

2020年7月30日

四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：


刘兵

中交地产股份有限公司

2020年7月30日

四、发行人高级管理人员声明

本公司高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

高级管理人员签名：


田玉利



五、牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人：



张昕艺



王劭阳

法定代表人：

(或授权代表)



张海文



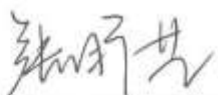
六、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及摘要、受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目主办人：



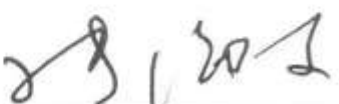
张昕艺



王劭阳

法定代表人：

(或授权代表)



张海文

华融证券股份有限公司

2020年7月30日

1701020328420

七、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

签字律师：

焦 健

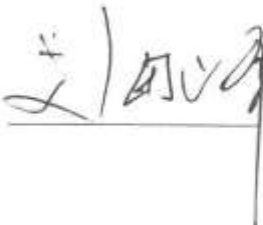


陈思佳



律师事务所负责人：

艾海峰



八、承担资信评级业务的机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：

支西梅

黄慧茹

评级机构负责人：

丁华伟

联合信用评级有限公司



九、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券》（以下称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表内容，包括 2016 年、2017 年数据以及相关披露，其中引用的 2016 年财务报表内容与本所出具的审计报告（报告编号瑞华审字 [2017]01590001 号）的内容无矛盾之处；引用的 2017 年财务报表内容，根据中交地产股份有限公司在深圳证券交易所公开披露的信息，由于 2018 年度其发生了同一控制下企业合并等事项，对 2017 年度财务报表进行了追溯调整，募集说明书及其摘要引用相关内容系追溯调整后内容，其他内容与本所出具的审计报告（报告编号瑞华审字 [2018]01590002 号）无矛盾之处。

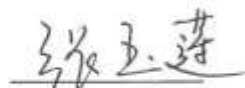
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券事宜之用，不得用作任何其他用途。

签字注册会计师：



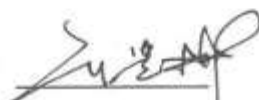
签字注册会计师：



签字注册会计师：



会计师事务所负责人（或授权代表）：



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

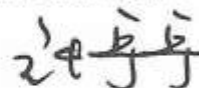


关于中交地产股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书 引用审计报告及其他报告的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读中交地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书及其摘要（“募集说明书及其摘要”），确认募集说明书及其摘要中引用的经审计的中交地产股份有限公司2018年度财务报表的内容，包括2018年数据和上期比较数据即2017年数据以及相关披露，与本所出具的审计报告(报告编号：安永华明(2019)审字第61377727_A01号)的内容无矛盾之处，引用的经审计的中交地产股份有限公司2019年度财务报表的内容，与本所出具的审计报告(报告编号：安永华明(2020)审字第61377727_A01号)的内容无矛盾之处。根据中交地产股份有限公司在深圳证券交易所公开披露的信息，中交地产股份有限公司2017年度财务报表经由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

本所及签字注册会计师对中交地产股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供中交地产股份有限公司本次向深圳证券交易所申请面向专业投资者公开发行公司债券使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。



签字注册会计师：张宁宁



签字注册会计师：王玲风

会计师事务所负责人
授权代表：



张明益

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2020年7月30日

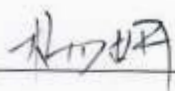


十、联席主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：



法定代表人：

(或授权代表)



2020年7月30日



编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及
的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。



沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日



编号:

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。



中国国际金融股份有限公司

黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

第十二节 备查文件

一、查阅文件

本募集说明书供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告和 2020 年一季度财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）担保协议和担保函；
- （八）担保人 2019 年度审计报告；
- （九）中国证监会接受本次债券注册的文件。

二、查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书。

1、中交地产股份有限公司（发行人）

地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号

电话：023-67530016

传真：023-67530016

联系人：张颖

2、华融证券股份有限公司（牵头主承销商）

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 16 层

电话：010-85556351

传真：010-85556405

联系人：高培、张昕艺、王劭阳、周得龙

3、中国国际金融股份有限公司（联席主承销商）

地 址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

电 话：010-65051166

传 真：010-65059092

联系人：程达明、杨妍、尚菲、孙零璇