

中交地产股份有限公司

财务报表

2020年6月30日

目 录

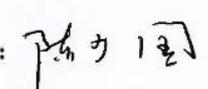
	页 次
一、财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并股东权益变动表	4 - 5
合并现金流量表	6 - 7
公司资产负债表	8 - 9
公司利润表	10
公司股东权益变动表	11 - 12
公司现金流量表	13 - 14
财务报表附注	15 - 190
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2

中交地产股份有限公司
合并资产负债表
2020年6月30日

人民币元

资产	附注五	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	12,196,041,512.16	7,890,922,350.98
应收账款	2	4,371,865.33	22,000,451.42
预付款项	3	651,797,925.84	850,793,620.25
其他应收款	4	7,597,099,068.44	4,499,051,911.42
存货	5	48,634,691,646.13	29,735,535,621.35
合同资产	6	7,106,751.17	-
一年内到期的非流动资产	7	848,258,724.23	794,615,450.16
其他流动资产	8	1,211,342,258.13	1,011,746,656.75
流动资产合计		71,150,709,751.43	44,804,666,062.33
非流动资产			
长期应收款	9	211,520,085.00	325,943,763.29
长期股权投资	10	1,559,302,512.11	1,229,201,663.36
其他权益工具投资	11	49,468,790.00	49,468,790.00
投资性房地产	12	289,953,819.37	295,154,103.93
固定资产	13	61,392,525.10	62,936,892.80
无形资产	14	6,030,767.55	6,392,166.65
长期待摊费用	15	33,451,939.47	36,988,953.33
递延所得税资产	16	368,019,099.67	373,026,558.49
其他非流动资产	17	3,114,683.64	537,681,833.64
非流动资产合计		2,582,254,221.91	2,916,794,725.49
资产总计		73,732,963,973.34	47,721,460,787.82

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

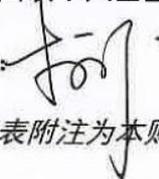
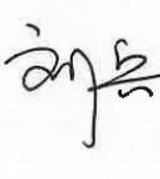
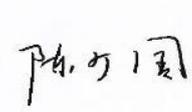
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并资产负债表(续)
2020年6月30日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债			
短期借款	19	2,735,000,000.00	-
应付账款	20	7,217,543,013.71	6,036,500,698.84
预收款项	21	278,424.56	11,780,545,465.30
合同负债	22	10,103,769,663.57	-
应付职工薪酬	23	77,255,383.63	106,450,376.90
应交税费	24	831,341,920.60	1,145,996,893.48
其他应付款	25	7,263,380,805.48	4,943,759,470.02
一年内到期的非流动负债	26	6,176,875,786.90	4,470,658,832.35
其他流动负债	27	930,668,226.00	25,662,856.79
流动负债合计		35,336,113,224.45	28,509,574,593.68
非流动负债			
长期借款	28	20,973,542,947.49	6,576,155,672.87
应付债券	29	3,198,028,247.26	2,159,745,725.44
长期应付款	30	5,332,448,328.89	4,100,908,248.74
长期应付职工薪酬	31	521,153.91	521,153.91
预计负债	32	84,937,975.05	75,302,652.02
递延收益	33	2,742,660.82	2,966,954.22
递延所得税负债	16	59,546,166.22	25,343,960.12
其他非流动负债	34	499,879.23	499,879.23
非流动负债合计		29,652,267,358.87	12,941,444,246.55
负债总计		64,988,380,583.32	41,451,018,840.23
股东权益			
股本	35	695,433,689.00	534,948,992.00
资本公积	36	113,280,644.83	225,322,602.83
其他综合收益	37	(55,723,407.50)	(55,723,407.50)
盈余公积	38	107,197,120.22	107,197,120.22
未分配利润	39	1,952,360,885.94	1,926,620,455.89
归属于母公司股东权益合计		2,812,548,932.49	2,738,365,763.44
少数股东权益		5,932,034,457.53	3,532,076,184.15
股东权益合计		8,744,583,390.02	6,270,441,947.59
负债和股东权益总计		73,732,963,973.34	47,721,460,787.82

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

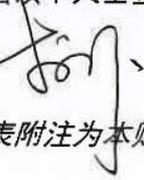
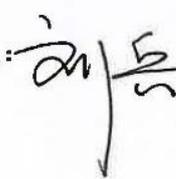
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并利润表
截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注五	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
营业收入	40	6,002,221,100.16	1,747,648,532.56
减：营业成本	40	4,445,327,569.81	1,066,869,268.25
税金及附加	41	214,496,992.10	105,098,640.35
销售费用	42	150,289,397.86	85,159,799.41
管理费用	43	186,890,228.46	135,046,222.15
财务费用	44	232,962,728.78	(10,004,326.96)
其中：利息费用		494,644,079.30	174,987,986.48
利息收入		273,362,408.23	185,868,341.31
加：其他收益	45	2,720,822.33	386,935.44
投资收益	46	(52,216,454.00)	(66,237,065.06)
其中：对联营企业和合营企业的投资损益		(91,158,648.25)	(66,237,065.06)
信用减值损失	47	(8,884,387.70)	(1,762,268.85)
资产减值损失	48	(425,065.59)	
资产处置收益	49	83,393.91	31,926.50
营业利润		713,532,492.10	297,898,457.39
加：营业外收入	50	1,189,414.01	739,637.45
减：营业外支出	51	2,342,705.78	2,654,645.67
利润总额		712,379,200.33	295,983,449.17
减：所得税费用	53	304,515,818.25	86,756,841.75
净利润		407,863,382.08	209,226,607.42
按经营持续性分类			
持续经营净利润		407,863,382.08	209,226,607.42
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		124,759,093.57	92,926,286.29
少数股东损益		283,104,288.51	116,300,321.13
综合收益总额		407,863,382.08	209,226,607.42
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		124,759,093.57	92,926,286.29
归属于少数股东的综合收益总额		283,104,288.51	116,300,321.13
基本每股收益	54	0.18	0.13
稀释每股收益	54	0.18	0.13

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：陈少国

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表
截至2020年6月30日止6个月期间

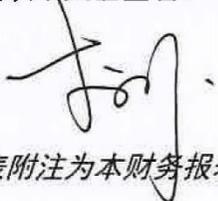
人民币元

截至2020年6月30日止6个月期间

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上期期末余额	534,948,992.00	221,322,602.83	(55,723,407.50)	107,197,120.22	1,926,865,036.68	2,734,610,344.23	3,526,443,055.34	6,261,053,399.57
加：会计政策变更	-	-	-	-	13,320,624.60	13,320,624.60	3,822,195.82	17,142,820.42
同一控制下企业合并	-	4,000,000.00	-	-	(244,580.79)	3,755,419.21	5,633,128.81	9,388,548.02
二、本期期初余额	534,948,992.00	225,322,602.83	(55,723,407.50)	107,197,120.22	1,939,941,080.49	2,751,686,388.04	3,535,898,379.97	6,287,584,768.01
三、本期增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	124,759,093.57	124,759,093.57	283,104,288.51	407,863,382.08
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的资本	-	-	-	-	-	-	1,756,120,560.01	1,756,120,560.01
2. 同一控制下企业合并		(5,052,160.00)	-	-	-	(5,052,160.00)	-	(5,052,160.00)
3. 收购子公司							356,911,229.04	356,911,229.04
(三) 利润分配								
1. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(58,844,389.12)	(58,844,389.12)	-	(58,844,389.12)
2. 分配股票股利	53,494,899.00	-	-	-	(53,494,899.00)	-	-	-
3. 资本公积转增股本	106,989,798.00	(106,989,798.00)	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	695,433,689.00	113,280,644.83	(55,723,407.50)	107,197,120.22	1,952,360,885.94	2,812,548,932.49	5,932,034,457.53	8,744,583,390.02

本财务报表由以下人士签署：

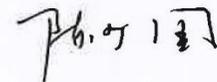
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并股东权益变动表(续)
截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

2019年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上期期末余额	445,790,827.00	221,133,504.99	-	100,910,324.07	1,517,152,249.59	2,284,986,905.65	1,945,467,866.11	4,230,454,771.76
加：会计政策变更	-	-	(53,228,912.67)	5,406,039.87	41,951,646.17	(5,871,226.63)	(2,512,941.93)	(8,384,168.56)
二、本期期初余额	445,790,827.00	221,133,504.99	(53,228,912.67)	106,316,363.94	1,559,103,895.76	2,279,115,679.02	1,942,954,924.18	4,222,070,603.20
三、本期增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	(2,494,494.83)	-	542,255,738.54	539,761,243.71	579,070,646.48	1,118,831,890.19
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	1,204,330,000.00	1,204,330,000.00
2. 所有者奖励	-	189,097.84	-	-	-	189,097.84	-	189,097.84
3. 同一控制下合并的企业收购日前出资	-	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00	6,000,000.00	10,000,000.00
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	880,756.28	(880,756.28)	-	-	-
2. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(84,700,257.13)	(84,700,257.13)	(200,279,386.51)	(284,979,643.64)
3. 分配股票股利	89,158,165.00	-	-	-	(89,158,165.00)	-	-	-
四、本期期末余额	534,948,992.00	225,322,602.83	(55,723,407.50)	107,197,120.22	1,926,620,455.89	2,738,365,763.44	3,532,076,184.15	6,270,441,947.59

本财务报表由以下人士签署：

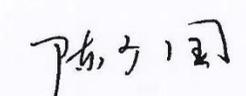
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表
截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注五	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间
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		5,779,585,562.22	3,262,689,542.67
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	2,189,541,346.37	593,176,823.22
经营活动现金流入小计		7,969,126,908.59	3,855,866,365.89
购买商品、接受劳务支付的现金		12,299,413,049.22	5,994,761,858.85
支付给职工以及为职工支付的现金		227,438,359.07	200,107,979.37
支付的各项税费		1,419,989,291.25	978,850,959.46
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	3,707,674,938.83	370,891,665.36
经营活动现金流出小计		17,654,515,638.37	7,544,612,463.04
经营活动产生的现金流量净额	56	(9,685,388,729.78)	(3,688,746,097.15)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,339,511,224.22	1,584,474,310.03
取得投资收益收到的现金		90,420,251.86	175,471,807.45
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额		76,472.12	23,330.00
收到其他与投资活动有关的现金		3,736,575.32	-
投资活动现金流入小计		1,433,744,523.52	1,759,969,447.48
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金		7,203,467.08	4,613,636.50
投资支付的现金		3,419,435,543.28	2,289,035,639.96
支付其他与投资活动有关的现金		-	2,989,603.89
投资活动现金流出小计		3,426,639,010.36	2,296,638,880.35
投资活动产生的现金流量净额		(1,992,894,486.84)	(536,669,432.87)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

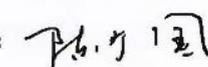
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
合并现金流量表(续)
截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注五	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		660,356,238.80	65,230,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		660,356,238.80	65,230,000.00
取得借款所收到的现金		24,737,855,475.28	8,774,181,103.00
收到其他与筹资活动有关的现金	55(3)	-	5,500,000.00
筹资活动现金流入小计		25,398,211,714.08	8,844,911,103.00
偿还债务支付的现金		8,289,403,041.33	5,972,034,057.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		993,895,873.62	492,093,672.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		52,200,000.00	13,829,386.51
支付其他与筹资活动有关的现金	55(4)	98,403,991.79	92,976,237.54
筹资活动现金流出小计		9,381,702,906.74	6,557,103,968.41
筹资活动产生的现金流量净额		16,016,508,807.34	2,287,807,134.59
四、现金及现金等价物净增加额	56	4,338,225,590.72	(1,937,608,395.43)
加：期初现金及现金等价物余额	56	6,339,010,746.78	5,281,437,980.26
五、期末现金及现金等价物余额	56	10,677,236,337.50	3,343,829,584.83

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

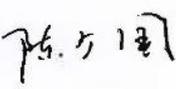
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 资产负债表
 2020年6月30日

人民币元

资产	附注十四	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金		7,027,819,094.36	1,283,718,841.52
应收账款	1	-	55,810.44
预付款项		737,712,691.81	743,819,138.98
其他应收款	2	12,695,616,868.98	7,313,093,883.86
一年内到期的非流动资产		600,700,923.60	952,055,227.81
其他流动资产		7,436.95	102,805.08
流动资产合计		21,061,857,015.70	10,292,845,707.69
非流动资产			
长期应收款		85,712,285.00	7,960,000.00
长期股权投资	3	7,380,849,328.53	5,107,790,256.31
固定资产		3,082,983.77	3,666,085.03
无形资产		4,075,000.27	4,608,672.63
长期待摊费用		468,101.10	710,859.96
其他非流动资产		-	534,567,150.00
非流动资产合计		7,474,187,698.67	5,659,303,023.93
资产总计		28,536,044,714.37	15,952,148,731.62

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

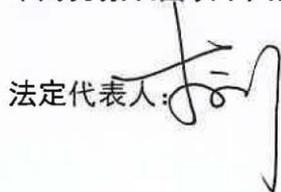
中交地产股份有限公司
资产负债表(续)
2020年6月30日

人民币元

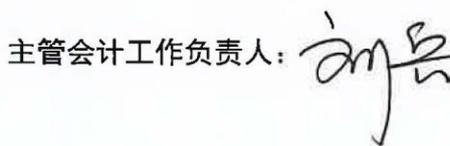
负债和股东权益	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债		
短期借款	2,090,000,000.00	-
预收款项	-	675,926.51
应付职工薪酬	24,398,920.91	33,037,803.15
应交税费	1,534,660.25	23,337,462.76
其他应付款	5,694,841,245.31	6,771,130,652.48
一年内到期的非流动负债	1,089,034,740.44	1,582,596,073.22
其他流动负债	23,588,637.27	4,624,062.22
流动负债合计	8,923,398,204.18	8,415,401,980.34
非流动负债		
长期借款	11,164,120,000.00	1,492,000,000.00
应付债券	3,198,028,247.26	2,159,745,725.44
长期应付款	3,545,041,702.23	1,802,775,122.07
预计负债	82,771,245.90	73,135,922.87
非流动负债合计	17,989,961,195.39	5,527,656,770.38
负债总计	26,913,359,399.57	13,943,058,750.72
股东权益		
股本	695,433,689.00	534,948,992.00
资本公积	1,140,409,081.77	1,248,585,159.44
其他综合收益	(56,900,000.00)	(56,900,000.00)
盈余公积	105,987,016.99	105,987,016.99
未分配利润	(262,244,472.96)	176,468,812.47
股东权益合计	1,622,685,314.80	2,009,089,980.90
负债和股东权益总计	28,536,044,714.37	15,952,148,731.62

本财务报表由以下人士签署：

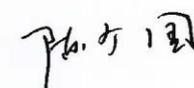
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

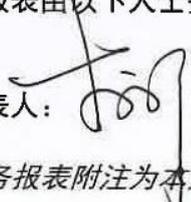
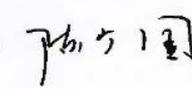


中交地产股份有限公司
 利润表
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注 十四	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间
营业收入	4	9,527,374.95	1,687,535.50
减：营业成本	4	-	714,771.06
税金及附加		368,387.34	270,785.61
管理费用		62,080,553.79	39,120,910.33
财务费用		168,264,064.51	35,906,818.93
其中：利息费用		558,181,862.50	246,636,967.36
利息收入		399,439,986.07	210,660,915.08
加：其他收益		122,042.96	-
投资收益	5	(105,042,848.11)	(29,617,478.22)
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		(105,042,848.11)	(29,617,478.22)
信用减值损失		1,640,438.53	1,000,152.35
资产处置收益		70,601.94	-
营业利润		(324,395,395.37)	(102,943,076.30)
加：营业外收入		1,398.06	-
减：营业外支出		1,980,000.00	1,880,000.00
利润总额		(326,373,997.31)	(104,823,076.30)
减：所得税费用		-	(18,801,399.51)
净利润		(326,373,997.31)	(86,021,676.79)
其中：持续经营净利润		(326,373,997.31)	(86,021,676.79)
综合收益总额		(326,373,997.31)	(86,021,676.79)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
利润表
截至2020年6月30止6个月期间

人民币元

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2020年6月30日止6个月期间

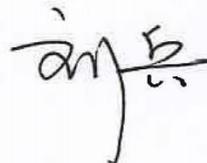
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	534,948,992.00	1,248,585,159.44	(56,900,000.00)	105,987,016.99	176,468,812.47	2,009,089,980.90
二、本期期初余额	534,948,992.00	1,248,585,159.44	(56,900,000.00)	105,987,016.99	176,468,812.47	2,009,089,980.90
三、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(326,373,997.31)	(326,373,997.31)
(二) 股东投入和减少资本						
1. 同一控制下企业合并	-	(1,186,279.67)	-	-	-	(1,186,279.67)
(三) 利润分配						
1. 分配现金股利和利润	-	-	-	-	(58,844,389.12)	(58,844,389.12)
2. 分配股票股利	53,494,899.00	-	-	-	(53,494,899.00)	-
3. 资本公积转增资本	106,989,798.00	(106,989,798.00)	-	-	-	-
四、本期期末余额	695,433,689.00	1,140,409,081.77	(56,900,000.00)	105,987,016.99	(262,244,472.96)	1,622,685,314.80

本财务报表由以下人士签署：

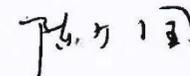
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 股东权益变动表(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

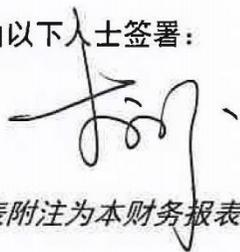
人民币元

2019年度

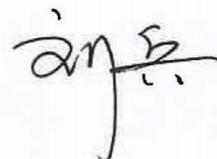
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	445,790,827.00	1,248,585,159.44	-	99,700,220.84	293,746,069.24	2,087,822,276.52
加：会计政策变更	-	-	(56,900,000.00)	5,406,039.87	48,654,358.80	(2,839,601.33)
二、本年初余额	445,790,827.00	1,248,585,159.44	(56,900,000.00)	105,106,260.71	342,400,428.04	2,084,982,675.19
三、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	8,807,562.84	8,807,562.84
(二) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	880,756.28	(880,756.28)	-
2. 分配现金股利	-	-	-	-	(84,700,257.13)	(84,700,257.13)
3. 分配股票股利	89,158,165.00	-	-	-	(89,158,165.00)	-
四、本年年末余额	534,948,992.00	1,248,585,159.44	(56,900,000.00)	105,987,016.99	176,468,812.47	2,009,089,980.90

本财务报表由以下人士签署：

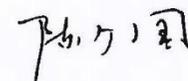
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

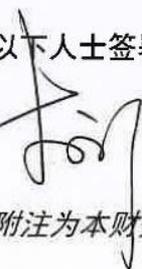
中交地产股份有限公司
现金流量表
截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	1,819,249,153.39	1,437,422,849.45
经营活动现金流入小计	1,819,249,153.39	1,437,422,849.45
支付给职工以及为职工支付的现金	57,665,155.42	38,599,321.44
支付的各项税费	21,942,624.59	14,751,776.10
支付其他与经营活动有关的现金	2,990,696,957.87	1,068,843,916.66
经营活动现金流出小计	3,070,304,737.88	1,122,195,014.20
经营活动产生的现金流量净额	(1,251,055,584.49)	315,227,835.25
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	22,938,924,095.25	2,572,786,035.03
取得投资收益收到的现金	237,680,369.02	126,543,444.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	72,000.00	
投资活动现金流入小计	23,176,676,464.27	2,699,329,479.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,835,356.00	1,416,448.98
投资支付的现金	28,719,135,150.00	4,936,648,068.69
投资活动现金流出小计	28,720,970,506.00	4,938,064,517.67
投资活动产生的现金流量净额	(5,544,294,041.73)	(2,238,735,038.64)

本财务报表由以下人士签署：

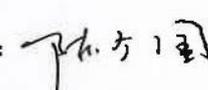
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中交地产股份有限公司
 现金流量表(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款所收到的现金	16,179,990,000.00	6,661,985,000.00
筹资活动现金流入小计	16,179,990,000.00	6,661,985,000.00
偿还债务支付的现金	3,091,210,000.00	4,823,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	485,976,129.15	248,160,749.09
支付其他与筹资活动有关的现金	63,353,991.79	5,621,617.54
筹资活动现金流出小计	3,640,540,120.94	5,076,882,366.63
筹资活动产生的现金流量净额	12,539,449,879.06	1,585,102,633.37
四、现金及现金等价物净增加额	5,744,100,252.84	(338,404,570.02)
加：年初现金及现金等价物余额	1,282,713,278.56	677,669,697.98
五、年末现金及现金等价物余额	7,026,813,531.40	339,265,127.96

本财务报表由以下人士签署：

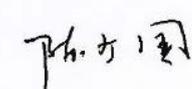
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

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

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

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

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

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

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

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

2008年5月5日,中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可字[2008]637号文),核准本公司以每股面值人民币1元,发行价格每股人民币5.77元,向中住地产开发有限公司(以下简称“中住地产”)、湖南华夏科技投资发展有限公司(现更名为湖南华夏投资集团有限公司)、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股人民币普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商登记变更后,本公司的股本变更为人民币286,624,755.00元。

2008年12月5日,本公司实施股权分置改革方案,以方案实施股权登记日本公司流通股股份2,600万股为基数,以资本公积金转增10,569,130股,转增比例为每10股转增4.06505股,股权分置改革方案实施后,本公司的股本变更为人民币297,193,885.00元。

一、 基本情况(续)

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

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

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

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

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

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

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

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

2019年5月, 本公司派送股票股利, 按2018年末总股本 445,790,827 股为基数, 每10股派送股票股利2股, 共派送股票股利89,158,165股。派送完成后, 本公司股本变更为人民币534,948,922.00元。

2020年 4 月, 本公司按2019年末总股本534,948,992股为基数, 每 10 股派送股票股利 1 股, 共派送股票股利53,494,899 股。以资本公积金转增106,989,798股, 转增比例为每 10 股转增 2 股。派送及转增资本完成后, 本公司股本变更为人民币 695,433,689.00元。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发及经营业务。

本财务报表经本公司董事会于2020年8月26日决议批准报出。

一、 基本情况(续)

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

二、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据生产经营特点制定了具体会计政策及会计估计，具体如下所述：

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年6月30日的财务状况以及截至2020年6月30日止6个月期间的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

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

4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

4. 企业合并(续)

同一控制下企业合并(续)

合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积中的股本溢价, 不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的, 对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资, 按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期损益; 购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益, 采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动, 转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资, 该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 合并财务报表(续)

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

6. 合营安排分类及共同经营

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

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

7. 现金及现金等价物

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具 (续)

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

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

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

三、重要会计政策及会计估计(续)

8. 金融工具(续)

财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

9. 存货

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

三、重要会计政策及会计估计(续)

9. 存货(续)

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

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

10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 长期股权投资(续)

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

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 长期股权投资(续)

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

11. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19 资产减值。

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

12. 固定资产

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

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

三、重要会计政策及会计估计(续)

12. 固定资产(续)

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

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

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

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

13. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

14. 借款费用

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

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

14. 借款费用(续)

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

15. 无形资产

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

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

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

16. 长期待摊费用

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

19. 预计负债

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

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

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

20. 维修基金

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

21. 质量保证金

与施工方的质量保证金

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

22. 与客户之间的合同产生的收入(自2020年1月1日起适用)

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 与客户之间的合同产生的收入(自2020年1月1日起适用)(续)

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品房的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以某一时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含咨询等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益/客户能够控制本集团履约过程中的在建商品资产/本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据时间进度、发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含代建等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

可变对价

本集团部分与客户之间的合同存在违约罚款金的安排，形成可变对价。本集团按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 与客户之间的合同产生的收入(自2020年1月1日起适用)(续)

合同变更

本集团与客户之间的合同发生合同变更时：

- (1) 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本集团将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；
- (2) 如果合同变更不属于上述第(1)种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本集团将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；
- (3) 如果合同变更不属于上述第(1)种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本集团将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- (1) 房地产销售合同。房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。
- (2) 物业服务合同。本集团在提供物业服务过程中确认收入。
- (3) 建造合同及代建服务。本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

22. 收入(适用于2019年度)

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

销售商品收入

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 收入(适用于2019年度)(续)

销售商品收入(续)

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

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

提供劳务收入

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

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

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

租赁收入

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

24. 合同资产与合同负债(自2020年1月1日起适用)

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

25. 与合同成本有关的资产(自2020年1月1日起适用)

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

26. 政府补助

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

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

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

27. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

27. 所得税(续)

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

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

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

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

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

28. 租赁

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

29. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

30. 公允价值计量

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

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

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

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

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

31. 重大会计判断和估计

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

判断

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

投资性房地产与存货的划分

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

投资性房地产与自用房地产的划分

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

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异。对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

三、重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

土地增值税

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

固定资产、投资性房地产和无形资产的可使用年限

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

32. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》(简称“新收入准则”)。本集团自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，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本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

新收入准则

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。在执行新收入准则时，本集团仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。对于最早可比期间期初(即2020年1月1日)之前发生的合同变更，本集团予以简化处理，根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更(续)

新收入准则(续)

执行新收入准则对2020年1月1日资产负债表项目的影响如下:

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响	
			重分类	重新计量
流动资产				
存货	30,094,731,390.01	29,735,535,621.35		359,195,768.66
应收账款	16,553,553.48	22,000,451.42	(5,446,897.94)	-
合同资产	5,446,897.94	-	5,446,897.94	-
其他流动资产	1,082,303,692.15	1,011,746,656.75	-	70,557,035.40
非流动资产				
递延所得税资产	375,935,145.44	373,026,558.49	-	2,908,586.95
流动负债				
预收款项	1,335,456.34	11,780,545,465.30	(11,779,210,008.96)	-
合同负债	11,209,937,666.89	-	11,779,210,008.96	(569,272,342.07)
应交税费	1,141,778,991.52	1,145,996,893.48		(4,217,901.96)
其他流动负债	997,040,709.68	25,662,856.79		971,377,852.89
非流动负债				
递延所得税负债	42,974,921.85	25,343,960.12	-	17,630,961.73
股东权益				
未分配利润	1,939,941,080.49	1,926,620,455.89	-	13,320,624.60
少数股东权益	3,535,898,379.97	3,532,076,184.15	-	3,822,195.82

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策和会计估计变更(续)

会计政策变更(续)

新收入准则(续)

执行新收入准则对2020年1至6月财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
流动资产			
存货	48,634,691,646.13	48,227,410,624.13	407,281,022.00
应收账款	4,371,865.33	11,478,616.50	(7,106,751.17)
合同资产	7,106,751.17	-	7,106,751.17
其他流动资产	1,211,342,258.13	1,142,793,563.42	68,548,694.71
非流动资产			
递延所得税资产	368,019,099.67	365,102,215.56	2,916,884.11
流动负债			
预收账款	278,424.56	10,536,712,488.75	(10,536,434,064.19)
合同负债	10,103,769,663.57	-	10,103,769,663.57
应交税费	831,341,920.60	835,559,822.56	(4,217,901.96)
其他流动负债	930,668,226.00	50,646,577.27	880,021,648.73
非流动负债			
递延所得税负债	59,546,166.22	42,408,992.54	17,137,173.68
股东权益			
未分配利润	1,952,360,885.94	1,939,163,107.82	13,197,778.12
少数股东权益	5,932,034,457.53	5,926,762,154.66	5,272,302.87

三、重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策和会计估计变更(续)

会计政策变更(续)

新收入准则(续)

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	6,002,221,100.16	5,732,872,513.29	269,348,586.87
营业成本	4,445,327,569.81	4,247,971,319.61	197,356,250.20
销售费用	150,289,397.86	148,281,057.16	2,008,340.70
财务费用	232,962,728.78	163,803,908.16	69,158,820.62
所得税费用	304,515,818.25	305,017,903.47	(502,085.22)

本集团存在取得合同发生的、预计能够收回的增量成本，2020年1月1日之前本集团将其计入销售费用。2020年1月1日起，本集团将该部分销售费用计入合同取得成本中，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

本集团存在客户取得商品控制权与客户支付价款间隔超过一年的销售合同，需要考虑合同中存在的重大融资成分。本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团房地产开发业务，属于销售商品业务，2020年1月1日之前本集团在综合考虑各项因素的基础上，以房屋交接时点确认收入。2020年1月1日起，本集团分析，在满足本集团履约的同时，客户在支付合同违约金的条件下可退房，该合同条款不满足商品的不可替代用途要求。故本集团以房屋交接时点确认收入。

四、 税项

本集团 2020 年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税
- 本公司及下属公司凡被认定为增值税一般纳税人，于2019年4月1日前按照应税收入的6%、10%或16%的税率计算销项税，于2019年4月1日后按应税收入6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣进项税额后的差额缴纳增值税；下属子公司中为小规模纳税人的，增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。
- 根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团房地产开发企业销售老项目按照简易计税方法计税，按应税收入的5%计算应纳税额。
- 城市维护建设税
- 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。
- 企业所得税
- 按应纳税所得额的25%计缴。
- 土地增值税
- 按增值额的超率累进税率计缴。本公司下属子公司中交石家庄房地产开发有限公司按照定率计缴，为营业收入金额的5%。
- 个人所得税
- 按应纳税所得额的3%- 45%超额累进税率计缴。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年6月30日	2019年12月31日
库存现金	59,665.53	55,575.04
银行存款	12,195,947,217.07	7,890,832,146.38
其他货币资金	34,629.56	34,629.56
合计	12,196,041,512.16	7,890,922,350.98
其中：因抵押、质押或冻结等而使用受限的 款项总额(附注五、57)	1,518,805,174.66	1,551,911,604.20

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

2. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
6个月内	3,940,868.44	20,636,384.74
6个月至1年	472,779.41	1,446,897.94
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	4,632,473.84	22,302,108.67
减：坏账准备	260,608.51	301,657.25
净值	4,371,865.33	22,000,451.42

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款坏账准备的变动如下:

	2020年6月30日	2019年12月31日
上年年末余额	301,657.25	218,825.99
会计政策变更	-	94,919.22
本年年初余额	301,657.25	313,745.21
本年计提	85,566.83	82,831.26
本年转回	(120,115.57)	(94,919.22)
其他	(6,500.00)	-
本年年末余额	260,608.51	301,657.25

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,632,473.84	100.00	260,608.51	5.63

	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	22,302,108.67	100.00	301,657.25	1.35

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

于2020年6月30日,对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
6个月以内	3,940,868.44	0.50	19,704.34
6个月至1年	472,779.41	4.67	22,078.18
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	4,632,473.84	5.63	260,608.51

于2019年12月31日,对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
6个月以内	20,636,384.74	0.40	82,831.26
6个月至1年	1,446,897.94	-	-
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	22,302,108.67	1.35	301,657.25

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

于2020年6月30日,按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	占应收账款 余额的比例(%)	坏账准备
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	23.75	5,500.00
深圳市宝福和文化传播有限公司	852,131.41	18.39	4,260.66
深圳市佳百隆实业有限公司	815,615.42	17.61	4,078.08
顾晓庆、顾祥	438,095.24	9.46	21,904.76
深圳市迈威迅电子有限公司	296,265.04	6.40	1,481.33
合计	3,502,107.11	75.61	37,224.83

于2019年12月31日,按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下:

债务人名称	账面余额	占应收账款 余额的比例(%)	坏账准备
华夏人寿保险股份有限公司	6,041,372.00	27.09	30,206.86
中交房地产集团	4,014,326.53	18.00	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	2,200,000.00	9.86	11,000.00
南京溧水中山保障房建设有限公司	2,012,086.11	9.02	10,060.43
徐祥付	1,740,000.00	7.80	8,700.00
合计	16,007,784.64	71.77	59,967.29

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	648,001,344.87	99.42	847,127,080.88	99.57
1至2年	835,517.41	0.13	3,017,740.56	0.36
2至3年	2,817,450.56	0.43	535,185.81	0.06
3年以上	143,613.00	0.02	113,613.00	0.01
合计	651,797,925.84	100.00	850,793,620.25	100.00

账龄超过1年的重要预付款项为预付工程款，合同尚未履行完毕，列示如下：

债务单位	账面余额
天津市恒安供热发展有限公司	2,075,630.00
长沙供水有限公司	600,000.00
国网江苏省电力公司南京市高淳区供电公司	500,000.00
国网重庆市电力公司	250,635.79
绿城物业服务集团有限公司湖南分公司	96,000.00

于2020年6月30日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下：

	账面余额	占预付账款总额比例(%)
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	356,590,000.00	54.71
贵安新区公共资源交易中心	168,840,000.00	25.90
中建科技有限公司	36,924,505.12	5.67
中建三局集团有限公司	36,875,043.89	5.66
湖南省第六工程有限公司	8,486,870.99	1.30
合计	607,716,420.00	93.24

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 预付款项(续)

于2019年12月31日,按欠款方归集的余额前五名的预付款项情况如下:

	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	264,708,000.00	31.11
重庆市规划和自然资源局	261,100,000.00	30.69
肥东县自然资源和规划局	120,000,000.00	14.10
昆明市公共资源交易中心	92,608,800.00	10.88
中建科技有限公司	36,924,505.12	4.34
合计	775,341,305.12	91.12

4. 其他应收款

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2020年6月30日	2019年12月31日
6个月内	4,696,308,107.52	3,333,466,319.64
6个月至1年	2,472,250,459.69	413,222,065.65
1年至2年	458,029,737.65	756,052,311.99
2至3年	23,641,830.81	31,669,591.89
3至4年	5,018,732.50	17,379,313.56
4至5年	8,842,599.80	16,489,347.02
5年以上	14,552,996.99	12,808,537.97
小计	7,678,644,464.96	4,581,087,487.72
减: 其他应收款坏账准备	81,545,396.52	82,035,576.30
净值	7,597,099,068.44	4,499,051,911.42

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下:

	2020年6月30日	2019年12月31日
关联方往来款及借款	6,147,197,030.44	4,182,635,309.14
关联方利息	306,869,900.23	160,338,741.04
押金及保证金	1,120,773,048.43	182,579,505.45
代垫款	72,273,157.54	31,782,073.98
员工备用金及借款	2,390,357.06	776,982.08
其他	29,140,971.26	22,974,876.03
合计	7,678,644,464.96	4,581,087,487.72

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2020年1至6月，其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计	
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
期初余额	43,068,567.74	23,211,300.00	3,664,054.92	12,091,653.64	82,035,576.30
期初余额在本期					
—转入第二阶段	(19,548,258.22)	19,544,951.30	3,306.92	-	-
本期计提	15,194,563.51	668,836.69	880,560.13	-	16,743,960.33
本期转回	(7,741,692.26)	(7,823,375.50)	(1,569,283.36)	(100,633.00)	(17,234,984.12)
本期核销	(4,000.00)	-	-	-	(4,000.00)
收购子公司	4,844.01	-	-	-	4,844.01
期末余额	30,974,024.78	35,601,712.49	2,978,638.61	11,991,020.64	81,545,396.52

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2020年1至6月，影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动如下：

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
期初余额	4,320,811,411.65	232,113,000.00	16,071,422.43	12,091,653.64	4,581,087,487.72
期初余额在本期					
—转入第二阶段	(591,860,386.16)	591,199,001.19	661,384.97	-	-
本期新增	4,671,948,356.68	19,028,593.30	4,362,355.29	-	4,695,339,305.27
终止确认	(1,407,386,829.80)	(188,685,000.00)	(2,574,667.48)	(100,633.00)	(1,598,747,130.28)
本期核销	(4,000.00)	-	-	-	(4,000.00)
收购子公司	968,802.25	-	-	-	968,802.25
期末余额	6,994,477,354.62	653,655,594.49	18,520,495.21	11,991,020.64	7,678,644,464.96

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2019年，其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	9,988,706.68	-	1,730,128.04	12,757,648.44	24,476,483.16
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(871,460.03)	824,616.96	46,843.07	-	-
—转入第三阶段	(53.00)	-	(261,207.20)	261,260.20	-
本年计提	38,467,142.26	22,386,683.04	2,247,341.18	75,848.80	63,177,015.28
本年转回	(4,515,764.67)	-	(99,050.17)	(992,503.80)	(5,607,318.64)
本年核销	-	-	-	(10,600.00)	(10,600.00)
处置子公司	(3.50)	-	-	-	(3.50)
年末余额	43,068,567.74	23,211,300.00	3,664,054.92	12,091,653.64	82,035,576.30

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

2019年，影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动如下：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计	
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	已发生信用减值金融资产		
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	3,955,476,996.08	-	8,006,454.01	12,757,648.44	3,976,241,098.53
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(494,433,169.24)	485,068,800.00	9,364,369.24	-	-
—转入第三阶段	(10,600.00)	-	(326,509.00)	337,109.00	-
本年新增	3,514,573,095.29	232,113,000.00	2,290.00	-	3,746,688,385.29
终止确认	(2,654,778,867.48)	(485,068,800.00)	(975,181.82)	(992,503.80)	(3,141,815,353.10)
本年核销	-	-	-	(10,600.00)	(10,600.00)
处置子公司	(16,043.00)	-	-	-	(16,043.00)
年末余额	4,320,811,411.65	232,113,000.00	16,071,422.43	12,091,653.64	4,581,087,487.72

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

于2020年6月30日,按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	账面余额	占其他应收款账面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账准备
济南市中控股集团 有限公司	2,023,253,424.63	26.35	关联方借款 及利息	12个月以内	10,116,267.12
厦门润悦雅颂房地 产有限公司	923,686,782.80	12.03	关联方借款 及利息	6个月以内	1,570,267.54
北京铭海置业有 限公司	774,566,805.56	10.09	关联方借款 及利息	6个月以内	3,872,834.03
北京毓秀置业有 限公司	747,322,287.17	9.73	关联方借款 及利息	6个月以内	3,736,611.44
苏州市自然资源和 规划局	742,000,000.00	9.66	保证金	6个月以内	3,710,000.00
合计	5,210,829,300.16	67.86			23,005,980.13

于2019年12月31日,按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况如下:

	账面余额	占其他应收款账面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账准备
济南市中控股集团 有限公司	1,929,760,273.96	42.12	关联方借款 及利息	6个月以内	9,648,801.37
东莞市万科中交中 天创合房地产有 限公司	639,541,422.79	13.96	关联方借款 及利息	1-2年	1,087,220.42
杭州康欣置业有 限公司	591,199,001.19	12.91	关联方借款 及利息	12个月以内	19,544,951.30
中交富力(北京)置 业有限公司	330,074,155.73	7.21	关联方借款 及往来款	12个月以内	561,370.78
佛山中交房地产开 发有限公司	279,483,000.00	6.10	关联方借款	6个月以内	9,239,666.53
合计	3,770,057,853.67	82.30			40,082,010.40

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

	2020年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	45,658,559,243.32	198,302,366.50	45,460,256,876.82
开发产品	3,369,409,463.26	194,974,693.95	3,174,434,769.31
	49,027,968,706.58	393,277,060.45	48,634,691,646.13

	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	24,158,618,742.63	197,877,300.91	23,960,741,441.72
开发产品	6,010,247,330.69	235,453,151.06	5,774,794,179.63
	30,168,866,073.32	433,330,451.97	29,735,535,621.35

存货跌价准备变动如下：

	期初余额	本期计提	本期减少	期末余额
2020年1-6月	433,330,451.97	425,065.59	40,478,457.11	393,277,060.45

	年初余额	本年计提	年末余额
2019年	12,004,661.91	421,325,790.06	433,330,451.97

于2020年6月30日，存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币2,571,594,366.40元(2019年12月31日：人民币1,500,344,215.63元)，其中本年资本化金额为人民币826,233,730.28元(2019年：人民币686,733,798.90元)。2020年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为7.42%(2019年：平均资本化率为6.11%)。

于2020年6月30日，账面价值人民币20,436,919,621.38元(2019年12月31日：人民币10,553,941,384.95元)的存货由于用于银行借款抵押而所有权受到限制，参见附注五、57。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
重庆中交中央公园	2017年9月	2025年3月	180.27亿元	4,700,604,925.63	476,377,220.66	71,745,595.76	5,105,236,550.53	-
杭州悦美庐	2019年4月	2021年8月	30.50亿元	1,998,693,047.46	85,823,273.71	-	2,084,516,321.17	-
昆明映像美庐	2019年9月	2022年11月	39.51亿元	1,976,075,737.15	116,790,441.15	-	2,092,866,178.30	-
慈溪中交月湖美庐	2017年12月	2020年5月	16.48亿元	1,620,172,498.05	18,134,792.21	1,638,307,290.26	-	-
长沙中交雅颂美庐	2019年9月	2021年8月	28.33亿元	1,673,189,558.77	175,991,268.35	-	1,849,180,827.12	-
长沙中房瑞致	2012年4月	2022年7月	68.97亿元	741,840,091.32	183,713,945.49	-	925,554,036.81	-
重庆中交漫山	2015年12月	2021年12月	55.13亿元	1,577,500,746.16	125,400,992.10	-	1,702,901,738.26	-
宁波春风景里	2019年10月	2022年5月		1,536,413,552.19	102,805,189.54	-	1,639,218,741.73	-
天津中交香颂理想花园	2018年10月	2021年10月	22.00亿元	1,327,322,478.16	107,654,836.76	-	1,434,977,314.92	182,287,429.53
南京中交荣域	2017年8月	2022年4月	36.50亿元	1,070,333,290.38	174,250,987.22	-	1,244,584,277.60	-
北京中交富力樾熙府	2019年3月	2021年11月	27.71亿元	1,052,599,407.38	89,195,423.92	-	1,141,794,831.30	-
苏州九雅花园	2019年9月	2020年10月	18.16亿元	930,467,158.28	102,906,812.77	-	1,033,373,971.05	-
粤东中交和风春岸花园	2020年4月	2021年11月	16.68亿元	823,312,751.11	90,341,443.91	-	913,654,195.02	-
舟山成均云庐	2019年11月	2022年9月	14.95亿元	742,083,481.49	32,281,097.38	-	774,364,578.87	-
舟山成均雅院	2019年10月	2022年6月	12.98亿元	617,079,206.79	68,402,281.70	-	685,481,488.49	-
武汉中交香颂	2019年1月	2021年3月	8.39亿元	377,928,774.89	9,106,956.43	-	387,035,731.32	-
宁波中交雅郡	2019年3月	2021年5月	6.19亿元	516,551,731.54	54,589,124.06	-	571,140,855.60	-

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发成本明细情况如下(续):

项目名称	开工时间	预计/已竣工时间	预计总投资	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
天津美墅花园	2018年6月	2020年10月	5.52亿元	358,371,652.60	25,988,148.23	-	384,359,800.83	-
中交雅郡项目	2020年3月	2022年11月	13.97亿元	227,544,320.15	9,390,923.58	-	236,935,243.73	-
昆明中交锦绣雅郡	2017年9月	2020年5月	24.34亿元	180,426,571.64	40,908,883.94	212,531,682.44	8,803,773.14	-
宜兴中交花溪山庭	2020年4月	2021年9月	3.92亿元	94,517,890.12	19,931,586.39	-	114,449,476.51	-
重庆中交云栖	2020年3月	2021年12月	4.28亿元	-	198,718,983.43	-	198,718,983.43	-
重庆中交金科辰光	2020年6月	2022年9月	10.00亿元	-	459,248,588.77	-	459,248,588.77	-
重庆翰澜天辰	2020年3月	2022年10月	14.00亿元	-	939,321,007.68	-	939,321,007.68	-
郑州滨河春晓晓月苑		2023年4月	9.97亿元	-	571,677,708.87	-	571,677,708.87	-
郑州滨河春晓春熙苑		2023年4月	9.32亿元	-	497,004,402.85	-	497,004,402.85	-
武汉锦绣雅郡	2020年5月	2022年11月	16.69亿元	-	922,436,639.47	-	922,436,639.47	-
温州塘河上品苑	2020年5月	2022年8月	17.28亿元	-	959,332,375.28	-	959,332,375.28	-
苏州和风春岸花园	2020年5月	2022年9月	14.00亿元	-	781,155,030.84	-	781,155,030.84	-
昆明中交锦澜府	2020年3月	2023年3月	38.83亿元	-	2,102,023,638.33	-	2,102,023,638.33	-
合肥美庐悦苑	2020年6月	2022年4月	14.72亿元	-	677,149,365.88	-	677,149,365.88	-
北京亦庄橡树湾	2020年10月	2022年10月	80.59亿元	-	4,853,187,229.44	-	4,853,187,229.44	-
北京上东郡	2019年5月	2023年2月	54.87亿元	-	4,194,128,192.05	-	4,194,128,192.05	-
绍兴春风十里	2020年5月	2022年9月	14.00亿元	-	4,156,731,211.70	-	4,156,731,211.70	-
其他				15,589,871.37	30,977,327.91	30,552,262.32	16,014,936.96	16,014,936.96
合计				24,158,618,742.63	23,453,077,332.00	1,953,136,830.78	45,658,559,243.85	198,302,366.49

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发产品明细情况如下:

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
苏州大河华章	2019年12月	1,589,935,160.99	-	1,415,848,379.02	174,086,781.97	-
重庆中交中央公园	2018年12月	1,288,440,661.66	71,745,595.67	749,662,586.01	610,523,671.32	-
杭州中交财富大厦	2019年11月	618,523,066.23	28,336,735.94	48,122,302.96	598,737,499.21	-
重庆中交漫山	2018年12月	577,223,561.57	-	14,486,782.32	562,736,779.25	116,392,806.58
昆明中交锦绣雅郡	2020年5月	463,115,998.82	212,531,682.53	371,762,770.22	303,884,911.13	-
嘉兴中交四季美庐	2019年12月	414,100,767.53	72,545.43	286,160,131.03	128,013,181.93	1,539,305.02
武汉中交江锦湾	2016年12月	192,984,795.46	-	5,976,207.57	187,008,587.89	8,808,820.63
石家庄中交财富中心	2018年5月	204,116,766.52	-	-	204,116,766.52	-
重庆中房那里	2017年1月	131,348,379.93	-	5,373,554.97	125,974,824.96	-
青岛中交阳光屿岸	2018年12月	107,496,631.62	-	33,399,302.88	74,097,328.74	18,926,959.00
南京中交荣域	2019年8月	99,144,746.34	-	7,807,001.01	91,337,745.33	-
大丰中交美庐城	2017年10月	98,394,501.46	-	-105,900.50	98,500,401.96	37,866,421.66
长沙中房瑞致	2018年12月	60,841,444.60	-	17,557,571.67	43,283,872.93	-
中交香颂花园	2019年11月	46,957,211.63	25,617.02	20,466,931.99	26,515,896.66	-
君玺府	2019年4月	43,702,826.39	-	5,447,804.96	38,255,021.43	-
长沙中房F联邦	2013年12月	39,569,951.56	-	1,524,044.73	38,045,906.83	11,049,904.59
汇锦上东湾车位	2017年8月	18,825,000.00	-	300,000.00	18,525,000.00	390,476.48
金梧桐花园	2018年12月	10,310,905.88	-	931,781.48	9,379,124.40	-
苏州中交璟庭	2018年5月	1,674,935.58	128.93	-	1,675,064.51	-

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

开发产品明细情况如下(续):

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
苏州中房颐园	2017年11月	1,550,144.55	2,117,235.00	-	3,667,379.55	-
重庆千寻	2012年12月	1,039,748.05	-	322,241.12	717,506.93	-
温州中交御墅	2019年9月	950,124.32	-	950,124.32	-	-
中交月湖美庐	2020年5月	-	1,638,307,290.26	1,607,981,080.98	30,326,209.28	-
合计		6,010,247,330.69	1,953,136,830.78	4,593,974,698.74	3,369,409,462.73	194,974,693.96

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 合同资产(自2020年1月1日起适用)

	2020年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	7,118,901.23	12,150.06	7,106,751.17

本期合同资产减值准备的变动如下:

期初余额	本期计提	其他转入	本期转回	本期核销	期末余额
-	5,650.06	6,500.00	-	-	12,150.06

合同资产及减值准备按类别披露如下:

	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,118,901.23	100.00	12,150.06	0.17

于2020年6月30日,对合同资产按信用风险特征组合一账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
6个月以内	2,933,873.38	0.19	5,650.06
6个月至1年	4,185,027.85	0.16	6,500.00
合计	7,118,901.23	0.17	12,150.06

7. 一年内到期的非流动资产

	2020年6月30日	2019年12月31日
一年内到期的长期应收款(附注五、9)	852,713,481.39	798,912,549.65
减: 减值准备	4,454,757.16	4,297,099.49
净值	848,258,724.23	794,615,450.16

五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 其他流动资产

	2020年6月30日	2019年12月31日
预缴税金	992,799,469.15	862,588,512.03
待抵扣税金	149,979,341.64	149,158,144.72
合同取得成本	68,548,694.71	-
其他	14,752.63	-
合计	1,211,342,258.13	1,011,746,656.75

本期合同取得成本的变动如下：

期初余额	政策变更	本期增加	本期摊销	计提减值	期末余额
-	70,557,035.40	20,379,651.08	22,387,991.77	-	68,548,694.71

9. 长期应收款

	2020年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	86,143,000.00	430,715.00	85,712,285.00
关联方借款	979,153,481.39	5,086,957.16	974,066,524.23
小计	1,065,296,481.39	5,517,672.16	1,059,778,809.23
减：一年内到期的长期应收款	852,713,481.39	4,454,757.16	848,258,724.23
合计	212,583,000.00	1,062,915.00	211,520,085.00

	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
履约保证金	8,000,000.00	40,000.00	7,960,000.00
关联方借款	1,118,307,898.47	5,708,685.02	1,112,599,213.45
小计	1,126,307,898.47	5,748,685.02	1,120,559,213.45
减：一年内到期的长期应收款	798,912,549.65	4,297,099.49	794,615,450.16
合计	327,395,348.82	1,451,585.53	325,943,763.29

2020年6月30日，长期应收款按照折现后净值列示，折现率为4.75%(2019年12月30日：4.75%)。

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期应收款(续)

2020年1至6月,长期应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
期初余额	5,748,685.02	-	-	-	5,748,685.02
本期计提	1,099,778.12	-	-	-	1,099,778.12
本期转回	(1,330,790.98)	-	-	-	(1,330,790.98)
期末余额	5,517,672.16	-	-	-	5,517,672.16

2020年1至6月,影响坏账准备变动的长期应收款账面余额变动如下:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
期初余额	1,126,307,898.47	-	-	-	1,126,307,898.47
本期新增	222,345,265.04	-	-	-	222,345,265.04
终止确认	(283,356,682.12)	-	-	-	(283,356,682.12)
期末余额	1,065,296,481.39	-	-	-	1,065,296,481.39

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 长期应收款(续)

2019年，长期应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	9,023,201.87	-	-	-	9,023,201.87
本年计提	1,568,397.30	-	-	-	1,568,397.30
本年转回	(4,842,914.15)	-	-	-	(4,842,914.15)
年末余额	5,748,685.02	-	-	-	5,748,685.02

2019年影响坏账准备变动的长期应收款账面余额变动如下：

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	1,222,717,753.01	-	-	-	1,222,717,753.01
本年新增	299,001,882.12	-	-	-	299,001,882.12
终止确认	(395,411,736.66)	-	-	-	(395,411,736.66)
年末余额	1,126,307,898.47	-	-	-	1,126,307,898.47

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 长期股权投资

	2020年6月30日	2019年12月31日
合营企业		
苏州中交路劲地产有限公司	347,310,367.44	352,654,378.37
常熟中南香缇苑房地产有限公司	110,102,413.61	95,966,772.83
中交立达(天津)房地产开发有限公司	79,547,224.28	80,000,000.00
长沙金地金泰置业有限公司	72,893,996.46	76,524,314.82
佛山中交房地产开发有限公司	41,193,780.86	57,622,460.00
昆明中交金盛置业有限公司	39,092,505.07	29,168,399.20
成都中交花源美庐置业有限公司	34,114,828.54	37,385,198.19
中交富力(北京)置业有限公司	23,415,120.75	23,720,978.30
中交城市更新(深圳)有限公司	8,999,395.12	8,999,395.12
杭州康欣置业有限公司	3,680,779.47	84,587,465.50
佛山香颂置业有限公司	-	-
小计	760,350,411.60	846,629,362.33
联营企业		
北京毓秀置业有限公司	398,946,024.11	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,517,244.03	-
四川雅恒房地产开发有限公司	91,722,575.58	93,836,122.82
中交地产舟山有限公司	68,765,228.24	69,115,422.93
北京铭海置业有限公司	26,001,028.55	-
中交世茂(北京)置业有限公司	-	219,620,755.28
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	-	-
小计	798,952,100.51	382,572,301.03
合计	1,559,302,512.11	1,229,201,663.36

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 长期股权投资(续)

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	期初余额	本期变动			期末余额
			增加投资	权益法下收益/(损失)	合营企业转子公司	
合营企业						
苏州中交路劲地产有限公司	392,000,000.00	352,654,378.37	-	(5,344,010.93)	-	347,310,367.44
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	76,524,314.82	-	(3,630,318.36)	-	72,893,996.46
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	57,622,460.00	-	(16,428,679.14)	-	41,193,780.86
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	37,385,198.19	-	(3,270,369.65)	-	34,114,828.54
昆明中交金盛置业有限公司	70,000,000.00	29,168,399.20	-	9,924,105.87	-	39,092,505.07
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	23,720,978.30	-	(305,857.55)	-	23,415,120.75
中交城市更新(深圳)有限公司	9,000,000.00	8,999,395.12	-	-	-	8,999,395.12
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	84,587,465.50	-	(80,906,686.03)	-	3,680,779.47
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	95,966,772.83	-	14,135,640.78)	-	110,102,413.61
中交立达(天津)房地产开发有限 公司	80,000,000.00	80,000,000.00	-	(452,775.72)	-	79,547,224.28
小计	1,047,105,621.20	846,629,362.33	-	(86,278,950.73)	-	760,350,411.60

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 长期股权投资(续)

截至2020年6月30日止六个月期间长期股权投资变动明细(续):

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额
			增加/(减少)投资	权益法下 投资收益/(损失)	联营企业 转子公司	
联营企业						
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	93,836,122.82	-	(2,113,547.24)	-	91,722,575.58
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	69,115,422.93	-	(350,194.69)	-	68,765,228.24
东莞市万科中交中天创合房地产 有限公司	396,000.00	-	-	-	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	-	-	-	-	-
中交世茂(北京)置业有限公司	-	219,620,755.28	(39,043,689.82)	(1,121,252.28)	(179,455,813.18)	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	-	213,759,000.00	(241,755.97)	-	213,517,244.03
北京毓秀置业有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00	(1,053,975.89)	-	398,946,024.11
北京铭海置业有限公司	26,000,000.00	-	26,000,000.00	1,028.55	-	26,001,028.55
小计	795,607,500.00	382,572,301.03	600,715,310.18	(4,879,697.52)	(179,455,813.18)	798,952,100.51
合计	1,842,713,121.20	1,229,201,663.36	600,715,310.18	(91,158,648.25)	(179,455,813.18)	1,559,302,512.11

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 长期股权投资(续)

2019 年长期股权投资变动明细:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	宣告现金股利	
合营企业						
苏州中交路劲地产有限公司	392,000,000.00	318,223,259.45	-	34,431,118.92	-	352,654,378.37
常熟中南香缇苑房地产有限公司	19,085,621.20	-	-	175,886,772.83	(79,920,000.00)	95,966,772.83
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	1,914,851.09	95,000,000.00	(12,327,385.59)	-	84,587,465.50
中交立达(天津)房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	96,168,211.99	-	(19,643,897.17)	-	76,524,314.82
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	76,156,490.21	-	(18,534,030.21)	-	57,622,460.00
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	50,350,256.28	-	(12,965,058.09)	-	37,385,198.19
昆明中交金盛置业有限公司	70,000,000.00	49,898,295.31	-	(20,729,896.11)	-	29,168,399.20
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	31,053,629.92	-	(7,332,651.62)	-	23,720,978.30
中交城市更新(深圳)有限公司	9,000,000.00	8,999,395.12	-	-	-	8,999,395.12
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	72,194,259.95	-	(72,194,259.95)	-	-
小计	1,047,105,621.20	704,958,649.32	175,000,000.00	46,590,713.01	(79,920,000.00)	846,629,362.33

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 长期股权投资(续)

2019 年长期股权投资变动明细(续):

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额
			增加投资	权益法下 投资收益/(损失)	宣告现金股利	
联营企业						
中交世茂(北京)置业有限公司	225,000,000.00	-	225,000,000.00	(5,379,244.72)	-	219,620,755.28
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	98,838,504.26	-	(5,002,381.44)	-	93,836,122.82
中交地产舟山有限公司	55,360,000.00	79,022,340.91	-	4,543,689.80	(14,450,607.78)	69,115,422.93
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	396,000.00	-	-	-	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	92,500.00	-	-	-	-	-
小计	380,848,500.00	177,860,845.17	225,000,000.00	(5,837,936.36)	(14,450,607.78)	382,572,301.03
合计	1,427,954,121.20	882,819,494.49	400,000,000.00	40,752,776.65	(94,370,607.78)	1,229,201,663.36

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 其他权益工具投资

2020年6月30日

	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
按公允价值计量的对未上市公司的股权投资				
中交高新科技产业发展有限公司	45,000,000.00	3,968,790.00	48,968,790.00	战略投资
万通投资控股股份有限公司	500,000.00	-	500,000.00	战略投资
合计	45,500,000.00	3,968,790.00	49,468,790.00	

本集团已选择将这些权益工具投资指定为按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，原因为本集团认为于损益确认该投资公允价值短期波动不符合本集团以长期目的持有该投资、以期实现其长远表现潜力的策略。

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产

截至2020年6月30日止6个月期间

	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
期初余额	482,500,484.45	420,000.00	482,920,484.45
改造工程	2,734,693.80	-	2,734,693.80
期末余额	485,235,178.25	420,000.00	485,655,178.25
累计折旧和摊销			
期初余额	186,682,430.47	152,532.05	186,834,962.52
计提	7,927,939.72	7,038.64	7,934,978.36
期末余额	194,610,370.19	159,570.69	194,769,940.88
减值准备			
期初余额	931,418.00	-	931,418.00
期末余额	931,418.00	-	931,418.00
账面价值			
期末	289,693,390.06	260,429.31	289,953,819.37
期初	294,886,635.98	267,467.95	295,154,103.93

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产(续)

2019年

	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	554,240,511.95	420,000.00	554,660,511.95
处置	(16,446,285.40)	-	(16,446,285.40)
转出至存货	(55,293,742.10)	-	(55,293,742.10)
年末余额	482,500,484.45	420,000.00	482,920,484.45
累计折旧和摊销			
年初余额	175,095,703.85	138,454.80	175,234,158.65
计提	18,054,232.62	14,077.25	18,068,309.87
处置	(1,552,515.15)	-	(1,552,515.15)
转出至存货	(4,914,990.85)	-	(4,914,990.85)
年末余额	186,682,430.47	152,532.05	186,834,962.52
减值准备			
年初余额	931,418.00	-	931,418.00
年末余额	931,418.00	-	931,418.00
账面价值			
年末	294,886,635.98	267,467.95	295,154,103.93
年初	378,213,390.10	281,545.20	378,494,935.30

未办妥产权证书的投资性房地产情况：

	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳119号宗地土地	260,429.31	办理中
幼儿园	3,024,918.24	办理中
合计	3,285,347.55	

于2020年6月30日，账面价值为人民币31,607,862.67元(2019年12月31日：人民币33,487,807.85元)的投资性房地产用于银行借款抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、57。

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产

截至2020年6月30日止6个月期间

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
期初余额	71,746,052.27	828,045.59	30,543,605.89	30,447,565.17	133,565,268.92
购置	-	-	1,102,679.97	2,419,585.76	3,522,265.73
购入子公司	-	-	-	144,999.99	144,999.99
评估增值	-	-	-	15,354.15	15,354.15
报废、毁损	-	-	(578,881.00)	(98,658.00)	(677,539.00)
出售	-	-	-	(278,046.50)	(278,046.50)
盘亏	-	-	-	(4,741.38)	(4,741.38)
期末余额	71,746,052.27	828,045.59	31,067,404.86	32,646,059.19	136,287,561.91
累计折旧					
期初余额	23,381,282.13	360,365.71	23,440,753.75	20,119,231.53	67,301,633.12
计提	1,161,322.18	66,648.12	1,243,378.07	2,724,442.94	5,195,791.31
购入子公司	-	-	-	28,134.14	28,134.14
报废、毁损	-	-	(578,881.00)	(98,658.00)	(677,539.00)
出售	-	-	-	(278,046.50)	(278,046.50)
盘亏	-	-	-	(1,679.26)	(1,679.26)
期末余额	24,542,604.31	427,013.83	24,105,250.82	22,493,424.85	71,568,293.81
减值准备					
期初余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
期末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
期末	44,577,138.96	401,031.76	6,962,154.04	9,452,200.34	61,392,525.10
期初	45,738,461.14	467,679.88	7,102,852.14	9,627,899.64	62,936,892.80

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

2019年

	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公及电子设备	合计
原价					
年初余额	61,905,342.19	816,245.59	30,057,259.39	26,306,969.57	119,085,816.74
购置	-	11,800.00	1,095,198.20	5,111,173.64	6,218,171.84
存货转入	9,840,710.08	-	-	-	9,840,710.08
处置	-	-	-	(422,193.35)	(422,193.35)
出售	-	-	(258,085.00)	(335,434.70)	(593,519.70)
处置子公司	-	-	(350,766.70)	(212,949.99)	(563,716.69)
年末余额	71,746,052.27	828,045.59	30,543,605.89	30,447,565.17	133,565,268.92
累计折旧					
年初余额	21,353,790.11	227,757.78	21,174,873.89	15,865,919.50	58,622,341.28
计提	2,027,492.02	132,607.93	2,594,118.18	5,041,428.51	9,795,646.64
处置	-	-	-	(419,152.87)	(419,152.87)
出售	-	-	(258,085.00)	(329,922.74)	(588,007.74)
处置子公司	-	-	(70,153.32)	(39,040.87)	(109,194.19)
年末余额	23,381,282.13	360,365.71	23,440,753.75	20,119,231.53	67,301,633.12
减值准备					
年初余额	2,240,676.04	-	-	700,434.00	2,941,110.04
计提	385,632.96	-	-	-	385,632.96
年末余额	2,626,309.00	-	-	700,434.00	3,326,743.00
账面价值					
年末	45,738,461.14	467,679.88	7,102,852.14	9,627,899.64	62,936,892.80
年初	38,310,876.04	588,487.81	8,882,385.50	9,740,616.07	57,522,365.42

暂时闲置的固定资产情况如下：

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,326,475.04	549,306.55	1,777,168.49	雅景湾会所102房

于2020年6月30日，账面价值为人民币1,739,000.63元(2019年12月31日：人民币1,983,370.01元)的房屋及建筑物用于银行借款抵押而所有权或使用权受限，参见附注五、57。

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产

截至2020年6月30日止6个月期间

	软件	其他	合计
原价			
期初余额	15,343,595.08	26,000.00	15,369,595.08
购置	936,327.78	-	936,327.78
收购子公司	9,734.50	-	9,734.50
期末余额	16,289,657.36	26,000.00	16,315,657.36
累计摊销			
期初余额	8,951,428.43	26,000.00	8,977,428.43
计提	1,304,486.98	-	1,304,486.98
收购子公司	2,974.40	-	2,974.40
期末余额	10,258,889.81	26,000.00	10,284,889.81
账面价值			
期末	6,030,767.55	-	6,030,767.55
期初	6,392,166.65	-	6,392,166.65

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产(续)

2019年

	软件	其他	合计
原价			
年初余额	13,071,595.39	26,000.00	13,097,595.39
购置	2,271,999.69	-	2,271,999.69
年末余额	15,343,595.08	26,000.00	15,369,595.08
累计摊销			
年初余额	6,820,959.64	26,000.00	6,846,959.64
计提	2,130,468.79	-	2,130,468.79
年末余额	8,951,428.43	26,000.00	8,977,428.43
账面价值			
年末	6,392,166.65	-	6,392,166.65
年初	6,250,635.75	-	6,250,635.75

五、 财务报表主要项目注释(续)

15. 长期待摊费用

截至2020年6月30日止6个月期间

	期初余额	本年增加	本期转入	本期摊销	期末余额
装修费用	10,682,425.16	1,761,153.85	6,027,643.49	2,405,497.40	16,065,725.10
房租租金	422,455.52	-	-	422,455.52	-
营销设施建造费	24,428,792.31	602,657.82	-	8,490,755.49	16,540,694.64
租入固定资产改良支出	41,080.58	-	-	7,951.08	33,129.50
融资顾问费	1,125,000.00	-	-	750,000.00	375,000.00
其他	289,199.76	13,207.55	296,031.74	161,048.82	437,390.23
合计	36,988,953.33	2,377,019.22	6,323,675.23	12,237,708.31	33,451,939.47

2019年

	年初余额	本年增加	本年摊销	本年转出	年末余额
装修费用	12,572,429.59	2,365,252.51	3,379,023.27	876,233.67	10,682,425.16
房租租金	-	950,525.00	528,069.48	-	422,455.52
营销设施建造费	20,990,672.59	14,588,571.38	11,150,451.66	-	24,428,792.31
租入固定资产改良支出	-	47,706.42	6,625.84	-	41,080.58
融资顾问费	7,666,666.67	-	6,541,666.67	-	1,125,000.00
其他	364,141.46	62,075.47	137,017.17	-	289,199.76
合计	41,593,910.31	18,014,130.78	21,742,854.09	876,233.67	36,988,953.33

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产明细如下：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	151,125,616.52	37,781,404.13	187,498,902.12	46,874,725.53
可抵扣亏损	773,775,724.04	193,443,931.01	139,408,537.53	34,852,134.38
未实现内部销售利润	591,414,260.34	147,853,565.09	657,933,288.58	164,483,322.14
已计提未支付的利息费用	-	-	56,636,142.79	14,159,035.70
已计提未支付的土地增值税	614,220,443.18	153,555,110.79	632,932,446.43	158,233,111.61
其他	42,788,323.84	10,697,080.96	16,965,027.75	4,241,256.94
合计	2,173,324,367.92	543,331,091.98	1,691,374,345.20	422,843,586.30

递延所得税负债明细如下：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	162,085,982.00	40,521,495.50	60,535,298.07	15,133,824.52
已计提未收取的利息收入	705,453,699.74	176,363,424.93	235,826,963.63	58,956,740.91
其他	71,875,966.37	17,973,238.10	4,281,690.00	1,070,422.50
合计	939,415,648.11	234,858,158.53	300,643,951.70	75,160,987.93

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 递延所得税资产/负债(续)

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	175,311,992.31	368,019,099.67	49,817,027.81	373,026,558.49
递延所得税负债	175,311,992.31	59,546,166.22	49,817,027.81	25,343,960.12

未确认递延所得税资产的明细如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
可抵扣暂时性差异	842,323,405.79	649,793,306.81
可抵扣亏损	836,664,447.67	577,139,561.62
合计	1,678,987,853.46	1,226,932,868.43

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

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020年6月30日	2019年12月31日
2020年	3,577,908.28	4,558,757.31
2021年	943,166.63	-
2022年	25,675,786.10	25,040,545.27
2023年	263,702,713.71	258,394,005.94
2024年	298,850,412.73	289,146,253.10
2025年	243,914,460.22	-
合计	836,664,447.67	577,139,561.62

17. 其他非流动资产

	2020年6月30日	2019年12月31日
预付土地款	-	534,567,150.00
其他	3,114,683.64	3,114,683.64
合计	3,114,683.64	537,681,833.64

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 资产减值准备

截至2020年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	收购子公司	转回	转销/核销	
坏账准备	88,085,918.57	17,934,955.34	4,844.01	(18,685,890.67)	(4000.00)	87,335,827.25
存货跌价准备	433,330,451.97	425,065.59	-	-	(40,478,457.11)	393,277,060.45
投资性房地产减值准备	931,418.00	-	-	-	-	931,418.00
固定资产减值准备	3,326,743.00	-	-	-	-	3,326,743.00
合计	525,674,531.54	18,360,020.93	4,844.01	(18,685,890.67)	(40,482,457.11)	484,871,048.70

五、 财务报表主要项目注释(续)

18. 资产减值准备(续)

2019年

	上年年末余额	会计政策变更	年初余额	本年计提	本年减少			年末余额
					转回	转销/核销	处置子公司	
坏账准备	15,350,899.38	18,462,530.86	33,813,430.24	64,828,243.84	(10,545,152.01)	(10,600.00)	(3.50)	88,085,918.57
存货跌价准备	12,004,661.91	-	12,004,661.91	421,325,790.06	-	-	-	433,330,451.97
可供出售金融资产减值准备	59,300,000.00	(59,300,000.00)	-	-	-	-	-	-
投资性房地产减值准备	931,418.00	-	931,418.00	-	-	-	-	931,418.00
固定资产减值准备	2,941,110.04	-	2,941,110.04	385,632.96	-	-	-	3,326,743.00
合计	90,528,089.33	(40,837,469.14)	49,690,620.19	486,539,666.86	(10,545,152.01)	(10,600.00)	(3.50)	525,674,531.54

五、 财务报表主要项目注释(续)

19. 短期借款

	2020年6月30日	2019年12月31日
信用借款	2,090,000,000.00	-
抵押且保证借款(注1)	645,000,000.00	-
合计	2,735,000,000.00	-

于2020年6月30日，上述借款的年利率为7.50%-9.50%。

注1：于2020年6月30日，本集团抵押且保证借款以账面价值人民币1,562,612,043.00元的存货(包括土地使用权)为抵押，且由本公司为子公司提供保证担保。

20. 应付账款

应付账款不计息。通常在12个月内清偿。

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付工程款	4,616,626,237.96	5,969,164,201.43
应付土地款	2,551,054,300.00	-
应付工程保留金	22,981,062.16	10,433,422.06
应付营销费用款	4,118,348.91	33,998,129.25
应付设备采购款	3,886,915.52	5,207,699.93
应付材料款	1,650,963.60	970,415.91
其他	17,225,185.56	16,726,830.26
合计	7,217,543,013.71	6,036,500,698.84

账龄超过1年的重要应付账款如下：

	2020年6月30日	未偿还原因
重庆万泰建设(集团)有限公司	32,826,645.21	尚未最终结算，未到支付时点
中兴建设有限公司	29,615,531.35	尚未最终结算，未到支付时点
江苏省苏中建设集团股份有限公司	28,201,630.12	尚未最终结算，未到支付时点
江苏南通三建集团有限公司	26,311,109.64	尚未最终结算，未到支付时点
重庆嘉逊建筑营造工程有限公司	21,116,991.41	尚未最终结算，未到支付时点
合计	138,071,907.73	

五、 财务报表主要项目注释(续)

21. 预收款项

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内	278,424.56	9,455,368,324.94
1年以上	-	2,325,177,140.36
合计	278,424.56	11,780,545,465.30

预收款项按性质分类如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
租赁费	278,424.56	1,210,456.34
预收购房款	-	11,779,122,150.92
物业、停车管理费	-	84,090.00
其他	-	128,768.04
合计	278,424.56	11,780,545,465.30

22. 合同负债(自2020年1月1日起适用)

	2020年6月30日
预收购房款	10,103,603,303.57
其他	166,360.00
合计	10,103,769,663.57

合同负债本年变动

	预收款项变动
期初余额	-
会计政策变动	11,209,937,666.89
收到现金增加金额(不包括本年收到金额本年结转收入的部分)	4,043,467,143.63
年初合同负债本年确认收入金额	-5,149,635,146.95
合计	10,103,769,663.57

五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 合同负债(自2020年1月1日起适用)(续)

合同负债按主要项目列示如下:

隶属公司	项目名称	2020年6月30日	预计/已竣工时间	预售比例(%)
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园一期	40,179,042.32	2019年5月	77.00
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园二期	1,157,394,213.76	2019年11月	90.03
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园三期	746,877,699.71	2021年5月	100.00
重庆中交西南置业有限公司	重庆中交中央公园四期	1,497,587,615.50	2022年10月	95.46
中交地产南京有限公司	南京中交荣域一期	16,898,700.00	2019年6月	94.46
中交地产南京有限公司	南京中交荣域二期	1,266,291,265.72	2021年8月	67.74
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致1号地	2,498,032.81	2018年12月	100.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致2号地	387,072.86	2015年12月	100.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致3号地	959,697,031.00	2020年12月	99.55
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致4号地	-	2017年12月	100.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致6号地	636,572.73	2015年6月	99.95
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙中房瑞致6号地集中商业	38,485,057.46	2020年10月	100.00
宁波中交美郡置业有限公司	宁波中交美郡	742,520,038.88	2020年5月	90.07
昆明中交东盛房地产有限公司	昆明映像美庐	646,103,043.34	2022年5月	23.22
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山一期	185,809.52	2017年12月	75.64
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山二期	128,440.37	2018年6月	64.26
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山三期	5,732,038.82	2018年12月	70.06
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山四期	88,599,271.94	2021年6月	8.44
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山五期	398,700,545.74	2021年10月	25.10
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆中交漫山六期	89,876,692.10	2022年9月	5.55
中交(杭州)投资有限公司	杭州中交财富大厦	519,594,296.98	2019年11月	63.44
中交富力和美(北京)置业有限公司	北京中交富力樾熙府	456,415,392.38	2021年12月	90.01
中交昆明置业有限公司	昆明中交锦绣雅郡-A1	53,350,156.45	2020年5月	100.00
中交昆明置业有限公司	昆明中交锦绣雅郡-A2	195,634,875.77	2019年10月	100.00
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州中交悦美庐	216,818,467.99	2021年9月	32.39
中交长沙(置业)有限公司	中交雅颂美庐	207,795,483.54	2021年6月	16.19
中交(天津)置业有限公司	天津香颂理想花园	172,756,043.73	2022年5月	10.90
重庆肃品房地产开发有限公司	重庆翰胤天辰	167,600,245.97	2020年10月	10.06
天津市中交美庐置业有限公司	天津美墅花园	97,275,222.79	2020年10月	21.66
中交地产舟山置业有限公司	舟山成均雅院	85,223,357.02	2022年6月	19.02
中交地产舟山开发有限公司	舟山成均云庐	63,895,649.40	2022年9月	15.12
中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴中交四季美庐	56,610,099.80	2019年12月	99.32

五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 合同负债(自2020年1月1日起适用)(续)

合同负债按主要项目列示如下：(续)

隶属公司	项目名称	2020年6月30日	预计/已竣工 时间	预售比例 (%)
苏州华运地产有限公司	苏州大河华章	56,757,516.63	2019年12月	96.53
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉中交德禄香颂	15,023,689.24	2021年3月	1.92
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪中交房地产开发有限公司	9,549,236.00	2019年10月	98.39
中交地产武汉开发有限公司	武汉中交江锦湾	8,143,474.00	2016年12月	93.85
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄中交财富中心	6,723,809.52	2018年5月	87.14
惠州中交地产开发有限公司	惠州中交香颂花园	4,856,829.29	2019年11月	90.89
中交地产(苏州)有限公司(本部)	苏州中房颐园一期	2,497,980.97	2016年7月	99.87
中交地产(苏州)有限公司(本部)	苏州中房颐园二期	58,303.70	2017年11月	100.00
中交地产(苏州)有限公司(本部)	苏州中交璟庭	1,601,559.34	2018年5月	99.93
中交地产大丰有限公司	大丰中交美庐城	3,970,979.88	2017年10月	85.04
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛中交阳光屿岸	2,672,448.40	2019年1月	98.62
中房(天津)置业有限公司	天津中交金梧桐花园	-	2019年3月	97.97
中交宁波置业有限公司	宁波中交君玺府	-	2019年1月	96.33
合计		10,103,603,303.57		

五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬

截至2020年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	105,562,906.58	197,516,752.32	226,278,259.75	76,801,399.15
离职后福利(设定 提存计划)	887,470.32	3,723,875.90	4,158,031.74	453,314.48
辞退福利		1,941,294.05	1,941,294.05	-
其他短期薪酬		2,543,917.79	2,543,247.79	670.00
合计	106,450,376.90	205,725,840.06	234,920,833.33	77,255,383.63

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	101,625,551.58	377,735,137.77	373,797,782.77	105,562,906.58
离职后福利(设定 提存计划)	2,002,445.23	26,562,979.16	27,677,954.07	887,470.32
辞退福利	70,723.00	1,862,286.65	1,933,009.65	-
其他短期薪酬	-	153,399.67	153,399.67	-
合计	103,698,719.81	406,313,803.25	403,562,146.16	106,450,376.90

五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

截至2020年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	98,254,386.44	164,292,298.72	190,393,364.46	72,153,320.70
职工福利费	81,747.20	7,856,306.08	7,869,833.28	68,220.00
社会保险费	543,892.98	7,074,093.96	7,169,142.60	448,844.34
其中: 医疗保险费	480,860.26	6,505,595.07	6,586,720.34	399,734.99
工伤保险费	21,769.34	102,123.03	99,657.38	24,234.99
生育保险费	41,263.38	315,362.32	331,751.34	24,874.36
其他	-	151,013.54	151,013.54	-
住房公积金	382,496.02	11,302,539.60	11,355,629.03	329,406.59
工会经费和职工教育经费	2,797,930.69	2,192,049.41	1,764,823.63	3,225,156.47
其他短期薪酬	3,502,453.25	4,799,464.55	7,725,466.75	576,451.05
合计	105,562,906.58	197,516,752.32	226,278,259.75	76,801,399.15

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	96,398,647.46	306,070,004.30	304,214,265.32	98,254,386.44
职工福利费	-	18,528,860.85	18,447,113.65	81,747.20
社会保险费	586,255.86	15,546,020.40	15,588,383.28	543,892.98
其中: 医疗保险费	528,498.38	13,857,750.43	13,905,388.55	480,860.26
工伤保险费	19,544.93	617,435.29	615,210.88	21,769.34
生育保险费	38,212.55	1,067,974.68	1,064,923.85	41,263.38
其他	-	2,860.00	2,860.00	-
住房公积金	151,728.10	19,279,499.43	19,048,731.51	382,496.02
工会经费和职工教育经费	3,636,881.34	4,075,964.43	4,914,915.08	2,797,930.69
其他短期薪酬	852,038.82	14,234,788.36	11,584,373.93	3,502,453.25
合计	101,625,551.58	377,735,137.77	373,797,782.77	105,562,906.58

五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下:

截至2020年6月30日止6个月期间

	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
基本养老保险费	739,807.83	3,551,864.09	3,990,948.10	300,723.82
失业保险费	36,278.83	172,011.81	162,960.98	45,329.66
企业年金缴费	111,383.66	-	4,122.66	107,261.00
合计	887,470.32	3,723,875.90	4,158,031.74	453,314.48

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,018,353.55	24,716,724.35	24,995,270.07	739,807.83
失业保险费	37,178.68	948,827.19	949,727.04	36,278.83
企业年金缴费	946,913.00	897,427.62	1,732,956.96	111,383.66
合计	2,002,445.23	26,562,979.16	27,677,954.07	887,470.32

24. 应交税费

	2020年6月30日	2019年12月31日
增值税	7,083,989.19	56,644,423.79
所得税	36,672,194.61	293,746,665.95
土地增值税	779,078,006.62	776,862,336.35
城市维护建设税	1,086,180.31	3,529,532.68
教育费附加	485,202.86	1,527,063.46
地方教育费附加	332,691.42	1,028,439.76
房产税	474,729.46	506,890.38
土地使用税	145,506.43	2,016,117.05
个人所得税	1,742,422.66	8,310,115.49
其他	4,240,997.04	1,825,308.57
合计	831,341,920.60	1,145,996,893.48

五、 财务报表主要项目注释(续)

25. 其他应付款

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付股利	93,244,132.50	145,444,132.50
其他应付款	7,170,136,672.98	4,798,315,337.52
合计	7,263,380,805.48	4,943,759,470.02

应付股利

	2020年6月30日	2019年12月31日
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
应付少数股东股利	90,369,382.50	142,569,382.50
合计	93,244,132.50	145,444,132.50

其他应付款

	2020年6月30日	2019年12月31日
关联方往来款	3,185,216,244.44	59,415,486.47
关联方借款	2,362,856,224.75	4,307,504,031.08
关联方借款利息	113,149,168.73	58,997,759.40
非关联方往来款	41,370,672.79	14,037,661.10
非关联方借款	762,998,600.00	-
非关联方借款利息	34,497,478.47	-
保证金	336,073,735.51	153,690,420.77
员工款项	1,359,982.88	1,340,273.51
代收契税和维修基金等款项	121,560,068.71	116,798,611.51
客户订金和诚意金	179,457,212.27	34,017,166.80
其他	31,597,284.43	52,513,926.88
合计	7,170,136,672.98	4,798,315,337.52

于2020年6月30日,上述关联方借款的年利率为4.35%-10.00%(2019年12月31日:4.35%-9.98%)。

五、 财务报表主要项目注释(续)

26. 一年内到期的非流动负债

	2020年6月30日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款(附注五、28)	4,183,013,366.37	2,623,243,526.10
一年内到期的应付债券(附注五、29)	794,240,896.27	762,543,708.09
一年内到期的长期应付款(附注五、30)	1,199,621,524.26	1,084,871,598.16
合计	6,176,875,786.90	4,470,658,832.35

27. 其他流动负债

	2020年6月30日	2019年12月31日
待转销项税	930,668,226.00	25,662,856.79

五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 长期借款

	2020年6月30日	2019年12月31日
抵押借款(注1)	6,791,994,729.67	5,404,314,693.86
质押借款(注2)	2,406,581,255.20	495,708,595.89
保证借款(注3)	11,547,247,212.72	1,403,249,766.69
抵押且保证借款(注4)	4,410,733,116.27	1,896,126,142.53
小计	25,156,556,313.86	9,199,399,198.97
减：一年内到期的长期借款(附注五、24)	4,183,013,366.37	2,623,243,526.10
合计	20,973,542,947.49	6,576,155,672.87

于2020年6月30日，上述借款的年利率为4.75%-9.55%(2019年12月31日：4.75%-8.80%)。

注1：于2020年6月30日，本集团抵押借款以账面价值为人民币11,341,310,191.47元(2019年12月31日：人民币9,196,229,319.43元)的存货(包括土地使用权)为抵押取得，此外，本集团从五矿国际信托有限公司借入的长期借款由托管项目北京致平房地产开发有限公司的账面价值为人民币6,360,000,000.00元的存货为抵押取得。

注2：于2020年6月30日，本集团质押借款以本公司所持有的厦门润悦雅颂房地产有限公司人民币884,567,150.00元债权、中交房地产管理集团有限公司100%股权、中交世茂(北京)置业有限公司45%股权以及该公司其他股东55%股权为质押取得。于2019年12月31日，本集团质押借款以本公司所持有的中交房地产管理集团有限公司100%股权为质押取得。

注3：于2020年6月30日，本集团保证借款中人民币9,072,790,000.00元(2019年12月31日：人民币1,076,200,000.00元)为关联方为本集团提供保证担保，见附注十、5(5)，人民币1,175,000,000.00元(2019年12月31日：人民币325,000,000.00元)为本公司为子公司提供保证担保。

注4：于2020年6月30日，本集团抵押且保证借款以账面价值人民币7,532,997,386.91元(2019年12月31日：人民币1,357,712,065.52元)的存货(包括土地使用权)为抵押，且由本公司为子公司或子公司为其下属公司提供保证担保人民币1,246,142,195.56元，及关联方为本集团提供保证担保人民币1,166,985,360.01元，见附注十、5(5)，及非关联方建发房地产集团有限公司为本集团提供保证担保人民币392,800,000.00元。

五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 应付债券

	2020年6月30日	2019年12月31日
中房地产2015年公司债(一期)	725,927,322.80	709,928,323.70
中房地产2016年公司债(二期)	485,636,891.08	476,225,489.38
中交地产2019年非公开债(一期)	709,221,967.77	725,864,731.61
中交地产2019年非公开债(二期)	1,032,111,272.84	1,010,270,888.84
北金所2020年债权融资(一期)	351,740,410.96	-
北金所2020年债权融资(二期)	687,631,278.08	-
小计	3,992,269,143.53	2,922,289,433.53
减：一年内到期的应付债券(附注五、26)	794,240,896.27	762,543,708.09
合计	3,198,028,247.26	2,159,745,725.44

五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 应付债券(续)

应付债券的增减变动情况如下:

2020年1至6月

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额	一年内到期的 应付债券	期末净值
中房地产2015年公司债(一期)	7亿元	2015/8/12	五年	7亿元	709,928,323.70	-	14,770,000.02	1,228,999.08	-	725,927,322.80	725,927,322.80	-
中房地产2016年公司债(二期)	4.7亿元	2016/7/8	五年	4.7亿元	476,225,489.38	-	8,671,500.00	739,901.70	-	485,636,891.08	17,109,895.16	468,526,995.92
中交地产2019年非公开债(一期)	7亿元	2019/2/20	三年	7亿元	725,864,731.61	-	17,045,000.02	402,236.14	34,090,000.00	709,221,967.77	12,174,999.99	697,046,967.78
中交地产2019年非公开债(二期)	10亿元	2019/8/23	三年	10亿元	1,010,270,888.84	-	21,400,000.02	440,383.98	-	1,032,111,272.84	36,356,989.28	995,754,283.56
北金所2020年债权融资(一期)	3.5亿元	2020/05/29	两年	3.5亿元	-	350,000,000.00	1,740,410.96	-	-	351,740,410.96	1,740,410.96	350,000,000.00
北金所2020年债权融资(二期)	6.9亿元	2020/06/22	三年	6.9亿元	-	686,700,000.00	931,278.08	-	-	687,631,278.08	931,278.08	686,700,000.00
合计	39.1亿元			39.1亿元	2,922,289,433.53	1,036,700,000.00	64,558,189.10	2,811,520.90	34,090,000.00	3,992,269,143.53	794,240,896.27	3,198,028,247.26

五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 应付债券(续)

应付债券的增减变动情况如下(续):

2019年

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	年末余额	一年内到期的 应付债券	年末净值
中房地产2015年 公司债(一期)	7亿元	2015/8/12	五年	7亿元	696,008,902.24	-	29,540,000.00	2,484,582.73	18,105,161.27	709,928,323.70	709,928,323.70	-
中房地产2016年 非公开债(一期)	10亿元	2016/3/11	三年	10亿元	652,399,534.91	-	7,931,768.89	-	660,331,303.80	-	-	-
中房地产2016年 公司债(二期)	4.7亿元	2016/7/8	五年	4.7亿元	466,336,724.22	-	17,343,000.00	1,450,370.00	8,904,604.84	476,225,489.38	8,438,395.16	467,787,094.22
中房地产2016年 非公开债(二期)	10亿元	2016/9/13	三年	10亿元	998,344,332.80	-	27,580,000.00	-	1,025,924,332.80	-	-	-
中交地产2019年 非公开债(一期)	7亿元	2019/2/20	三年	7亿元	-	700,000,000.00	29,219,999.97	(3,355,268.36)	-	725,864,731.61	29,219,999.97	696,644,731.64
中交地产2019年 非公开债(二期)	10亿元	2019/8/23	三年	10亿元	-	1,000,000,000.00	14,956,989.26	(4,686,100.42)	-	1,010,270,888.84	14,956,989.26	995,313,899.58
合计	48.7亿元			48.7亿元	2,813,089,494.17	1,700,000,000.00	126,571,758.12	(4,106,416.05)	1,713,265,402.71	2,922,289,433.53	762,543,708.09	2,159,745,725.44

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 长期应付款

	2020年6月30日	2019年12月31日
非关联方借款	1,031,556,142.00	1,018,849,561.84
关联方借款	5,493,012,982.60	4,157,329,556.51
其他	7,500,728.55	9,600,728.55
小计	6,532,069,853.15	5,185,779,846.90
减：一年内到期的部分(附注五、24)	1,199,621,524.26	1,084,871,598.16
合计	5,332,448,328.89	4,100,908,248.74

于2020年6月30日，上述非关联方借款的年利率为7.70%(2019年12月31日：7.70%)，以及关联方借款的年利率为5.51%-9.00%(2019年12月31日：5.51%-9.00%)。

于2020年6月30日，本集团的非关联方长期应付款为向国新融资租赁有限公司取得的借款，融资用于中交地产产业发展有限公司及中交地产股份有限公司生产经营，抵押物为中交地产产业发展有限公司账面价值为人民币1,739,000.63元的固定资产(2019年12月31日：人民币1,983,370.01元)以及账面价值为人民币31,607,862.67元的投资性房地产(2019年12月31日：人民币33,487,807.85元)。

于2020年6月30日，本集团为取得关联方长期应付款而提供的质押为本公司持有的中房(苏州)地产有限公司70%股权。

31. 长期应付职工薪酬

	2020年6月30日	2019年12月31日
其他长期福利	521,153.91	521,153.91

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 预计负债

2020年

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
财务担保合同	74,238,406.11	9,635,323.03	-	83,873,729.14
未决诉讼	1,064,245.91	-	-	1,064,245.91
合计	75,302,652.02	9,635,323.03	-	84,937,975.05

本集团未决诉讼主要为本集团物业的承租方起诉本公司相关子公司违约并要求赔偿经济损失，本集团根据案件审理情况预计的可能赔付金额。

33. 递延收益

	2020年6月30日	2019年12月31日
车库配套财政补贴	2,742,660.82	2,966,954.22

2020年1至6月涉及政府补助的负债项目如下：

	期初余额	期年计入其他收益	期末余额	与资产/收益相关
车库配套财政补贴	2,966,954.22	224,293.40	2,742,660.82	与资产相关

2019年涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
车库配套财政补贴	3,226,603.47	259,649.25	2,966,954.22	与资产相关

34. 其他非流动负债

	2020年6月30日	2019年12月31日
待转销项税	499,879.23	499,879.23

五、 财务报表主要项目注释(续)

35. 股本

截至2020年6月30日止6个月期间

	期初余额	送股	期末余额
人民币普通股	534,948,992.00	160,484,697.00	695,433,689.00

2019年

	年初余额	送股	年末余额
人民币普通股	445,790,827.00	89,158,165.00	534,948,992.00

36. 资本公积

截至2020年6月30日止6个月期间

	股本溢价
上期期末余额	221,322,602.83
加：同一控制下企业合并	4,000,000.00
本期期初余额	225,322,602.83
减：资本公积转增股本	-106,989,798.00
减：同一控制下企业合并	-5,052,160.00
本期期末余额	113,280,644.83

2019年

	股本溢价
年初余额	221,133,504.99
加：其他	189,097.84
年末余额	221,322,602.83

五、 财务报表主要项目注释(续)

37. 其他综合收益

于2020年6月30日，合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	上期期末余额	本期期末余额
其他权益工具投资公允价值变动	(55,723,407.50)	(55,723,407.50)

于2019年12月31日，合并资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	增减变动	本年年末余额
其他权益工具投资公允价值变动	-	(53,228,912.67)	(53,228,912.67)	(2,494,494.83)	(55,723,407.50)

2019年其他综合收益当期发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
其他权益工具投资公允价值变动	(3,325,993.11)	(831,498.28)	(2,494,494.83)	-

38. 盈余公积

截至2020年6月30日6个月期间内

	上期期末余额	本期期末余额
法定盈余公积	107,197,120.22	107,197,120.22

2019年

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年增加	本年年末余额
法定盈余公积	100,910,324.07	5,406,039.87	106,316,363.94	880,756.28	107,197,120.22

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

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

五、 财务报表主要项目注释(续)

39. 未分配利润

	截至2020年6月30 日止6个月期间	2019年
上年年末未分配利润	1,926,865,036.68	1,517,152,249.59
加：会计政策变更(注1)	13,320,624.60	41,951,646.17
同一控制下企业合并	(244,580.79)	-
年初未分配利润	1,939,941,080.49	1,559,103,895.76
归属于母公司股东的净利润	124,759,093.57	542,255,738.54
减：提取法定盈余公积	-	880,756.28
分配现金股利(注2)	58,844,389.12	84,700,257.13
分配股票股利(注2)	53,494,899.00	89,158,165.00
年末未分配利润	1,952,360,885.94	1,926,620,455.89

注 1： 2020 年度，本集团适用财政部颁布的新收入准则，根据衔接规定，调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关科目。

注 2： 根据本公司于 2020 年 4 月 27 日召开的 2019 年度股东大会审议通过的《2019 年度利润分配方案》，本公司按 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 1.10 元(含税)，派送股票股利 1 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。

五、 财务报表主要项目注释(续)

40. 营业收入及成本

	截至2020年6月30日止6个月期间		截至2019年6月30日止6个月期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,986,958,355.65	4,443,842,666.25	1,732,419,107.45	1,065,959,630.62
其他业务	15,262,744.51	1,484,903.56	15,229,425.11	909,637.63
合计	6,002,221,100.16	4,445,327,569.81	1,747,648,532.56	1,066,869,268.25

营业收入列示如下:

截至2020年6月30日止6个月期间

	与客户之间的合同产生的收入		其他收入	合计
	在某一时点确认	在一段时间内确认		
房地产开发	5,956,759,078.48	-	-	5,956,759,078.48
房产租赁	-	-	20,931,359.67	20,931,359.67
物业管理	-	3,872,138.89	-	3,872,138.89
代建项目管理 费收入	-	6,804,078.71	-	6,804,078.71
其他	930,843.10	12,923,601.31	-	13,854,444.41
合计	5,957,689,921.58	23,599,818.91	20,931,359.67	6,002,221,100.16

	截至2019年6月30日止6个月期间
地产销售	1,688,164,552.72
租赁与物业管理	44,254,554.73
其他	15,229,425.11
合计	1,747,648,532.56

当期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入如下:

	截至2020年6月30日止6个月期间
房地产开发	5,149,635,146.95

五、 财务报表主要项目注释(续)

40. 营业收入及成本(续)

前期已经履行(或部分履行)的履约义务在当期确认的收入如下：

	截至2020年6月30日止6个月期间
房地产开发	5,693,886,051.76

本集团与履约义务相关的信息如下：

	截至2020年6月30日止6个月期间
1年以内	5,032,225,541.21
1年以上	8,201,123,171.99
合计	13,233,348,713.20

于2020年6月30日，本集团已签订合同，但尚未履行履约义务的交易价格预计为人民币13,233,348,713.20元，为尚未达到商品房销售合同约定交付条件的合同交易价格。本集团预计在未来房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现，其中：人民币5,032,225,541.21元预计将于一年以内确认收入；人民币8,201,123,171.99元预计将于一年以后确认收入。

41. 税金及附加

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
土地增值税	167,470,010.38	87,234,014.69
城市维护建设税	16,978,204.18	5,206,804.58
教育费附加	7,805,830.39	2,231,187.58
地方教育费附加	5,198,561.47	1,480,233.34
房产税	2,381,582.73	2,525,101.43
土地使用税	4,690,267.26	1,626,116.12
其他	9,972,535.69	4,795,182.61
合计	214,496,992.10	105,098,640.35

五、 财务报表主要项目注释(续)

42. 销售费用

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
广告宣传费	38,725,144.21	19,228,036.47
销售服务费	27,187,497.13	15,902,672.63
委托代销手续费	22,195,526.69	17,297,179.32
职工薪酬	21,371,662.55	11,295,634.06
物业管理费	12,608,309.78	1,024,292.31
展览费	5,609,627.10	3,525,126.46
营销设施摊销费	4,535,519.59	4,683,523.76
办公费	3,196,417.14	4,317,781.23
其他	14,859,693.67	7,885,553.17
合计	150,289,397.86	85,159,799.41

43. 管理费用

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
职工薪酬	129,679,070.05	90,313,654.23
办公费	22,080,329.10	12,813,047.28
咨询审计费	12,083,235.30	8,007,964.55
差旅交通费	6,185,519.59	6,221,672.21
折旧费	4,077,906.23	4,046,458.48
业务招待费	3,312,106.14	3,674,164.20
物业管理费	2,519,767.26	1,851,065.30
长期待摊费用摊销	1,621,844.30	1,220,708.61
无形资产摊销	1,178,032.43	839,873.28
其他	4,152,418.06	6,057,614.01
合计	186,890,228.46	135,046,222.15

五、 财务报表主要项目注释(续)

44. 财务费用

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间
利息支出	1,320,877,809.58	481,467,628.90
减：利息收入	273,362,408.23	185,868,341.31
减：利息资本化金额	826,233,730.28	306,479,642.42
手续费支出	556,210.12	933,333.66
其他支出	11,124,847.59	(57,305.79)
合计	232,962,728.78	(10,004,326.96)

截至2020年6月30日止6个月期间，借款费用资本化金额人民币826,233,730.39元(截至2019年6月30日止6个月期间：人民币306,479,642.42元)已计入存货开发成本。

45. 其他收益

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间	与资产/收益相关
政府补助	1,916,830.60	244,300.00	与收益相关
车库配套费财政补贴	224,293.40	136,655.77	与资产相关
个人所得税手续费返还	541,114.89	-	与收益相关
其他	38,583.44	5,979.67	与收益相关
合计	2,720,822.33	386,935.44	

46. 投资收益

	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
处置权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	8,783,476.09	-
权益法核算的长期股权投资因被投资单位损益变动确认的投资收益	(91,158,648.25)	(66,237,065.06)
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	30,158,718.16	-
合计	(52,216,454.00)	(66,237,065.06)

五、 财务报表主要项目注释(续)

47. 信用减值损失

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
应收账款坏账损失	(34,548.74)	(65,205.44)
合同资产坏账损失	5,650.06	-
应收利息坏账准备	-	(7,094.45)
其他应收款坏账损失	(491,023.79)	(3,687,815.48)
财务担保合同减值损失	9,635,323.03	-
长期应收款坏账损失	(231,012.86)	5,522,384.22
合计	8,884,387.70	1,762,268.85

48. 资产减值损失

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
存货跌价损失	425,065.59	-

49. 资产处置收益

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间
处置固定资产利得	83,393.91	12,098.91
处置其他长期资产利得	-	19,827.59
合计	83,393.91	31,926.50

50. 营业外收入

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间	计入本期 非经常性损益
罚没利得	247,830.00	309,858.40	247,830.00
与日常活动无关的政府补助	690,772.00	1,463.00	690,772.00
违约金收入	169,958.63	151,646.51	169,958.63
其他	80,853.38	276,669.54	80,853.38

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

合计	1,189,414.01	739,637.45	1,189,414.01
----	--------------	------------	--------------

五、 财务报表主要项目注释(续)

50. 营业外收入(续)

计入营业外收入的政府补助:

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间	与资产/收益相关
与日常活动无关的政府补助	690,772.00	1,463.00	与收益相关

51. 营业外支出

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间	计入本期 非经常性损益
捐赠支出	1,980,000.00	1,880,000.00	1,980,000.00
违约金支出	362,705.78	484,488.30	362,705.78
其他	-	290,157.37	-
合计	2,342,705.78	2,654,645.67	2,342,705.78

52. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下:

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日止 6个月期间
房地产销售成本	4,429,770,420.65	1,065,959,630.62
职工薪酬	151,050,732.60	101,609,288.29
广告宣传费	38,725,144.21	19,228,036.47
销售服务费	27,187,497.13	15,902,672.63
办公费	25,276,746.24	17,130,828.51
委托代销手续费	22,195,526.69	17,297,179.32
审计咨询费	12,083,235.30	8,007,964.55
差旅交通费	6,185,519.59	6,221,672.21
固定资产折旧费	4,366,225.12	4,046,458.48
长期待摊费用摊销	1,621,844.30	1,220,708.61
其他	64,044,304.30	30,450,850.12
合计	4,782,507,196.13	1,287,075,289.81

五、 财务报表主要项目注释(续)

53. 所得税费用

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
当期所得税费用	302,210,574.24	147,069,421.57
递延所得税费用	2,305,244.01	(60,312,579.82)
合计	304,515,818.25	86,756,841.75

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2020年6月30 日止6个月期间	截至2019年6月30 日止6个月期间
利润总额	712,379,200.33	295,983,449.17
按法定税率25%计算的所得税费用	178,094,800.08	73,995,862.29
子公司适用不同税率或按收入定率征收的影响	-	(12,366,520.57)
对以前期间当期所得税的调整	(47,607.36)	275,053.22
归属于合营企业和联营企业的损益	22,789,662.06	16,559,266.28
无须纳税的收入	(7,544,893.60)	-
不可抵扣的费用	564,584.45	1,374,211.74
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	111,972,552.20	8,190,794.12
利用以前年度可抵扣亏损	(1,074,202.04)	(1,271,825.33)
直接计入所有者权益的处置股权交易的投资收益按照所得税税率确认的所得税费用金额与该事项对本年所得税费用影响金额之差	(239,077.54)	-
按本集团实际税率计算发生所得税费用	304,515,818.25	86,756,841.75

五、 财务报表主要项目注释(续)

54. 每股收益

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
	元/股	元/股
基本每股收益		
持续经营	0.18	0.13
稀释每股收益		
持续经营	0.18	0.13

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

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	截至2020年6月30日 止6个月期间	截至2019年6月30日 止6个月期间
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	124,759,093.57	92,926,286.29
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数(注)	695,433,689	695,433,689

注：于2020年6月，本公司派发股票股利53,494,899股，资本公积转增股本106,989,798股，本公司发行在外普通股股数为695,433,689股。因此，以调整后的股数为基础计算各列报期间的每股收益。

五、 财务报表主要项目注释(续)

55. 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
收到的存款利息收入	36,650,814.81	26,843,711.67
收到的往来款、客户定金、保证金、代收购房相关税费等	2,119,784,102.02	330,786,230.95
受限资金的减少	33,106,429.54	235,302,580.60
收到的政府补助	-	244,300.00
合计	2,189,541,346.37	593,176,823.22

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
受限资金的增加	-	73,712,200.71
支付的往来款、代垫款、保证金、契税及维修基金等	3,552,350,098.22	127,402,561.76
支付的委托代销手续费和销售服务费	49,383,023.82	28,220,933.08
支付的广告宣传费	38,725,144.21	32,886,772.45
支付的其他费用	67,216,672.58	108,669,197.36
合计	3,707,674,938.83	370,891,665.36

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
取得中交世茂收到的现金净额	3,736,575.32	-

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
处置宁波未来置业收到的现金负数金额	-	2,989,603.89

五、 财务报表主要项目注释(续)

55. 现金流量表项目注释(续)

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
收到信托公司退回的信托业保障基金	-	5,500,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
支付贷款顾问费等相关费用	63,353,991.79	5,341,617.54
中交昆明置业有限公司少数股东减资	21,600,000.00	-
建行开发贷放款承诺费	7,000,000.00	-
平安银行借款保障金	6,450,000.00	-
支付 2018 年度分红款自派保证金	-	1,000,000.00
支付收购联合置业 10% 股权尾款	-	86,634,620.00
合计	98,403,991.79	92,976,237.54

五、 财务报表主要项目注释(续)

56. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
净利润	407,863,382.08	209,226,607.42
加：资产减值损失	425,065.59	-
信用减值损失	8,884,387.70	1,762,268.85
投资性房地产折旧及摊销	7,934,978.36	-
固定资产折旧	5,195,791.31	13,861,457.16
无形资产摊销	1,304,486.98	1,009,482.86
长期待摊费用摊销	12,237,708.31	9,386,137.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(83,393.91)	(31,926.50)
财务费用	286,614,001.54	11,114,493.04
投资收益	52,216,454.00	66,237,065.06
递延所得税资产增加	(164,190,321.69)	(111,033,192.88)
递延所得税负债增加	166,495,565.70	50,722,613.06
存货的增加	(9,604,089,079.76)	(6,543,020,673.14)
经营性应收项目的增加/(减少)	(620,107,534.88)	384,968,648.91
经营性应付项目的增加	(246,090,221.11)	2,217,050,921.74
经营活动产生的现金流量净额	(9,685,388,729.78)	(3,688,746,097.15)

(2) 现金及现金等价物

	2020年6月30日	2019年12月31日
现金	10,677,236,337.50	6,337,713,096.92
其中：库存现金	59,665.53	55,575.04
可随时用于支付的银行存款	10,677,142,042.41	6,337,622,892.32
可随时用于支付的其他货币资金	34,629.56	34,629.56
期末现金及现金等价物余额	10,677,236,337.50	6,337,713,096.92

五、 财务报表主要项目注释(续)

56. 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物(续)

	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
现金的年末余额	10,677,236,337.50	3,343,829,584.83
减: 现金的年初余额	6,339,010,746.78	5,281,437,980.26
现金及现金等价物净增加额	4,338,225,590.72	(1,937,608,395.43)

(3) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位信息

	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
取得子公司的价格	-	-
取得子公司支付的现金	-	-
减: 取得子公司持有的现金	3,736,575.32	-
取得子公司支付的现金净额	(3,736,575.32)	-

57. 所有权或使用权受限的资产

	2020年6月30日	2019年12月31日	
货币资金	1,518,805,174.66	1,551,911,604.20	注1
其他应收款	884,567,150.00	-	注2
存货	20,436,919,621.38	10,553,941,384.95	注2
投资性房地产	31,607,862.67	33,487,807.85	注2
固定资产	1,739,000.63	1,983,370.01	注2
合计	22,873,638,809.34	12,141,324,167.01	

注1: 于2020年6月30日, 人民币1,518,805,174.66元(2019年12月31日: 人民币1,551,911,604.20元)的货币资金用作按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

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

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

本期，本公司子公司华通置业有限公司通过与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署一致行动人协议，取得对持股 37%的中交世茂(北京)置业有限公司的控制权，购买日为2020年4月9日。自此，中交世茂(北京)置业有限公司由华通置业有限公司的联营企业变更为子公司，纳入本集团合并范围。

中交世茂(北京)置业有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2020年4月9日 公允价值	2020年4月9日 账面价值
货币资金	3,736,575.32	3,736,575.32
预付账款	473,717.59	473,717.59
其他应收款	963,958.24	963,958.24
存货	4,063,000,000.00	3,961,464,670.23
其他流动资产	4,925,896.80	4,925,896.80
固定资产	132,220.00	116,865.85
无形资产	6,760.10	6,760.10
长期待摊费用	6,323,675.23	6,323,675.23
递延所得税资产	3,205,624.85	3,205,624.85
应付账款	(19,850,386.89)	(19,850,386.89)
应付职工薪酬	(367,429.39)	(367,429.39)
应交税费	(1,129,903.25)	(1,129,903.25)
其他应付款	(660,598,143.91)	(660,598,143.91)
一年内到期的非流动负债	(8,909,133.33)	(8,909,133.33)
长期借款	(2,800,000,000.00)	(2,800,000,000.00)
递延所得税负债	(25,387,670.98)	-
小计	566,525,760.38	490,362,747.44
减：少数股东权益	356,911,229.04	
购买日之前所持股权于购买日的公允价值	209,614,531.34	

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并

2020年5月,本公司以现金出资人民币10,505.12万元取得了广西中交城市投资发展有限公司40%股权,广西中交城市投资发展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2020年5月19日。

广西中交城市投资发展有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下:

	2020年5月19日	2019年12月31日
货币资金	251,809,082.20	1,297,649.86
存货	232,713,090.70	227,544,320.15
其他流动资产	38,009.26	38,513.54
递延所得税资产	80,369.60	195,596.00
应付账款	-	(85,000.00)
其他应付款	(224,978,250.94)	(219,602,531.53)
小计	259,662,300.82	9,388,548.02
减: 少数股东权益	155,797,380.49	5,633,128.81
	103,864,920.33	3,755,419.21
加: 合并差额(计入权益)	1,186,279.67	
合并对价	105,051,200.00	

六、 合并范围的变动(续)

3. 其他原因的合并范围变动

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
中交华创地产(苏州)有限公司	设立	60.00%
中交地产(郑州)有限公司	设立	100.00%
郑州滨悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
郑州祥悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
重庆美宸房地产开发有限公司	设立	49.60%
昆明中交熙盛房地产有限公司	设立	62.00%
重庆中交云栖美庐置业有限公司	设立	99.50%
武汉锦绣雅郡置业有限公司	设立	100.00%
温州中交梁辉置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 59.00%
中交润致(北京)置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 51.00%
中交花创(绍兴)置业有限公司	设立	通过中交美庐(杭州)置业有限公司 持股 51.00%

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	取得方式
中交地产产业发展有限公司(注1)	深圳	工业厂房租赁	100.00	-	反向购买
上海中住置业开发有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	反向购买
湖南修合地产实业有限责任公司	长沙	房地产开发	55.00	45.00	反向购买
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	39.20	40.80	反向购买
中交地产(苏州)有限公司	苏州	房地产开发	70.00	-	设立
中交地产南京有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	设立
苏州华运地产有限公司	苏州	房地产开发	-	51.00	设立
苏州中交雅郡地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.80	设立
中房(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	51.00	-	设立
天津市中交美庐置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	40.00	-	设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	70.00	-	设立
重庆中交西南置业有限公司	重庆	房地产开发	59.00	12.00	设立
中交(宁波)置业有限公司	宁波	房地产开发	70.00	-	设立
慈溪中交房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00	设立
中交温州置业有限公司	温州	房地产开发	70.00	-	设立
苏州华投投资有限公司	苏州	股权投资	93.00	-	非同一控制下企业合并
惠州中交地产开发有限公司	惠州	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企业合并
华通置业有限公司	北京	房地产开发、物业管理	100.00	-	同一控制下企业合并
上海远通置业有限公司	上海	写字楼租赁	-	100.00	同一控制下企业合并
中交地产武汉开发有限公司	武汉	房地产开发	-	51.00	
中交地产大丰有限公司	大丰	房地产开发	-	100.00	
中交(天津)置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	设立
武汉中交德禄香颂置业有限公司	武汉	房地产开发	-	53.00	设立
中交地产(海口)有限公司	海口	房地产开发	-	61.00	非同一控制下企业合并
中交昆明置业有限公司	昆明	房地产开发	-	73.00	设立
中交(嘉兴)置业有限公司	嘉兴	房地产开发	-	90.00	设立
中交富力和美(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	-	49.90	设立
中交地产舟山置业有限公司	舟山	房地产开发	-	51.00	设立
中交地产舟山开发有限公司	舟山	房地产开发	-	50.75	设立
中交祥松置业无锡有限公司	无锡	房地产开发	-	30.00	设立
中交世茂(北京)置业有限公司(注4)	北京	房地产开发	-	37%	非同一控制下企业合并
昆明中交金汇置业有限公司	昆明	股权投资	52.00	-	设立
深圳中交房地产有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	设立
中交美庐(杭州)置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	设立
中交花创(绍兴)置业有限公司	绍兴	房地产开发	51	-	设立

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	取得方式
宁波中交美郡置业有限公司	宁波	房地产开发	99.25	-	设立
粤东中交地产(惠州)有限公司	惠州	房地产开发	99.50	-	设立
宁波中交美庐置业有限公司	宁波	房地产开发	69.80	-	设立
中交房地产管理集团有限公司(注2)	北京	项目投资管理及 代建服务	100.00	-	
中交石家庄房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	51.00	同一控制下 企业合并
中交地产青岛城阳置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00	
中交(杭州)投资有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	
重庆肃品房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	35.00	-	设立
中交城市发展(山东)有限公司	济南	房地产开发	20.00	-	同一控制下 企业合并
中交长沙置业有限公司	长沙	房地产开发	50.90	-	
昆明中交东盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	99.00	-	设立
合肥中交房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	100.00	-	设立
温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	-	59.00	设立
中交润致(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	-	51.00	设立
中交华创地产(苏州)有限公司	苏州	房地产开发	60.00	-	设立
中交地产(郑州)有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
郑州祥悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00	-	设立
重庆美宸房地产开发有限公司(注3)	重庆	房地产开发	49.60	-	设立
昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明	房地产开发	62.00	-	设立
重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆	房地产开发	99.50	-	设立
武汉锦绣雅郡置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00	-	设立
广西中交城市投资发展有限公司(注5)	玉林	房地产开发	40.00	-	同一控制下 企业合并

注 1： 中交地产产业发展有限公司原名深圳市中住汇智实业有限公司，于 2020 年 3 月 27 日变更名称。

注 2： 中交房地产管理集团有限公司原名北京联合置业有限公司，于 2020 年 3 月 14 日变更名称。

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

注 3: 本公司持有重庆美宸房地产开发有限公司 49.6%的股权,重庆市金科宸居置业有限公司与重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)分别持有其 49.9%和 0.5%的股权。根据重庆美宸房地产开发有限公司章程约定,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。董事会共三人,本公司委派二人,董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)签署协议,约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动;无法达成一致意见时,按“持股多数决定”,即,本公司决定;如重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙),需支付违约金及赔偿损失。因此,本公司管理层认为,本公司拥有对重庆美宸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 4: 本公司通过华通置业有限公司间接持有中交世茂(北京)置业有限公司 37%的股权,北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有其 35%和 28%的股权。根据中交世茂(北京)置业有限公司章程约定,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 7 人,华通置业有限公司委派两人,北京金地致远企业管理咨询有限公司委派 1 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北京金地致远企业管理咨询有限公司签署协议,约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动;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,本公司拥有对中交世茂(北京)置业有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。

注 5: 本公司持有广西中交城市投资发展有限公司 40%的股权,中交城市投资控股有限公司和中交一航局城市投资发展(天津)有限公司分别持有广西中交城市投资发展有限公司 30%的股权。根据广西中交城市投资发展有限公司章程约定,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 5 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。本公司与中交一航局城市投资发展(天津)有限公司签署协议,约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动;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,本公司拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权,相应将其纳入本集团合并范围。

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下：

截至2020年6月30日止六个月期间

	少数股东持股 比例(%)	归属少数股东 损益	向少数股东 支付股利	年末累计少数 股东权益
昆明中交熙盛房地产有限公司	38.00	(775,744.04)	-	789,624,255.96
中交地产(苏州)有限公司	30.00	83,206,220.95	-	747,099,564.83
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	(485,861.32)	-	494,852,443.78
中交地产舟山开发有限公司	49.25	(1,218,616.38)	-	392,459,809.86
中交花创(绍兴)置业有限公司	49.00	(138,600.46)	-	391,861,399.54
中交世茂(北京)置业有限公司	63.00	(2,417,717.72)	-	354,493,511.32
中交华创地产(苏州)有限公司	40.00	(161,180.28)	-	319,838,819.72

2019 年

	少数股东持股 比例(%)	归属少数股东 损益	向少数股东 支付股利	年末累计少数 股东权益
中房(苏州)地产有限公司	30.00	100,150,647.85	(60,000,000.00)	662,608,326.06
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	10,749,775.86	-	495,338,305.10
中交地产舟山开发有限公司	49.25	(321,573.76)	-	393,678,426.24
中交地产舟山置业有限公司	49.00	(1,572,587.50)	-	292,427,412.50
中交地产武汉开发有限公司	49.00	1,817,334.02	(13,829,386.51)	227,666,598.42

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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

2020年6月30日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
昆明中交熙盛房地产有限公司	2,136,813,477.00	705,182.49	2,137,518,659.49	59,560,091.16	-	59,560,091.16
中交地产(苏州)有限公司	1,495,389,032.46	961,493,308.09	2,456,882,340.55	584,848,255.47	-	584,848,255.47
中交地产舟山开发有限公司	1,161,982,931.92	1,086,043.52	1,163,068,975.44	100,196,265.08	266,000,000.00	366,196,265.08
中交花创(绍兴)置业有限公司	4,168,247,710.27	132,326.62	4,168,380,036.89	3,368,662,894.98	-	3,368,662,894.98
中交世茂(北京)置业有限公司	4,104,702,173.20	10,384,205.51	4,115,086,378.71	2,403,533,722.88	1,225,027,555.56	3,628,561,278.44
中交华创地产(苏州)有限公司	1,117,468,527.03	124,123.13	1,117,592,650.16	17,995,600.83	300,000,000.00	317,995,600.83
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	641,388,746.54	258,438,138.24	899,826,884.78	21,622,957.29	2,742,660.82	24,365,618.11

2019年12月31日

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中房(苏州)地产有限公司	8,195,565,776.98	504,916,455.84	8,700,482,232.82	4,687,130,126.02	1,988,348,159.69	6,675,478,285.71
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	627,038,979.02	263,374,855.91	890,413,834.93	19,710,655.22	2,966,954.22	22,677,609.44
中交地产舟山开发有限公司	802,922,148.05	268,930.41	803,191,078.46	3,844,020.11	-	3,844,020.11
中交地产舟山置业有限公司	664,052,340.95	1,133,577.98	665,185,918.93	68,395,281.17	-	68,395,281.17
中交地产武汉开发有限公司	491,139,819.81	2,666,960.73	493,806,780.54	28,097,111.23	1,064,245.91	29,161,357.14

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
昆明中交熙盛房地产有限公司	-	(2,041,431.67)	(2,041,431.67)	(80,177,484.75)
中交地产(苏州)有限公司	-	3,616,472.07	3,616,472.07	(269,913,612.34)
中交地产舟山开发有限公司	-	(2,474,347.99)	(2,474,347.99)	13,442,410.13
中交花创(绍兴)置业有限公司	-	(282,858.09)	(282,858.09)	(1,510,375,577.11)
中交世茂(北京)置业有限公司	-	(6,910,196.44)	(6,910,196.44)	(32,644,737.90)
中交华创地产(苏州)有限公司	-	(402,950.67)	(402,950.67)	(30,317,361.87)
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	7,529,011.56	7,725,041.18	7,725,041.18	(26,608,020.04)

截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中房(苏州)地产有限公司	55,917,989.93	36,903,347.32	36,903,347.32	(229,936,516.17)
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	11,576,242.41	5,842,066.43	5,842,066.43	268,702,803.41
中交地产舟山开发有限公司	-	-	-	-
中交地产舟山置业有限公司	-	-	-	-
中交地产武汉开发有限公司	5,470,418.81	5,626,633.69	5,626,633.69	(2,629,129.15)

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地 及注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
苏州中交路劲地产有限公司	苏州	房地产开发	80,000		49.00	权益法
常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	5,000		33.30	权益法
昆明中交金盛置业有限公司	昆明	房地产开发	10,000		70.00	权益法
杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000	50.00	-	权益法
长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000	48.51	-	权益法
佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	19,000	47.37	-	权益法
佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000	47.37	-	权益法
中交富力(北京)置业有限公司	北京	房地产开发	10,000	50.00	-	权益法
中交城市更新(深圳)有限公司	深圳	房地产开发	10,000		30.00	权益法
成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	10,000	50.00	-	权益法
中交立达(天津)房地产开发有限 公司	天津	房地产开发	20,000		40	权益法
联营企业						
中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000		34.00	权益法
首铸二号(东莞)房地产有限公司	东莞	房地产开发	100		9.25	权益法
东莞市万科中交中天创合房地 产有限公司	东莞	房地产开发	100		39.60	权益法
四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	30,303	33.00	-	权益法
北京中交实地置业有限公司	北京	房地产开发	10,000		20.00	权益法
厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门	房地产开发	40,000		33.93	权益法
北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	200,000		20.00	权益法
北京铭海置业有限公司(注1)	北京	房地产开发	280,000		10.00	权益法

注 1： 本公司之子公司华通置业有限公司本期参与投资设立北京铭海置业有限公司，持股比例为 10%。根据北京铭海置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，董事会共五人，华通置业有限公司委派一人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司对北京铭海置业有限公司经营管理能够产生重大影响。

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
苏州中交路劲地产有限公司		
流动资产	2,787,570,538.12	3,935,840,864.56
非流动资产	3,629.73	6,254.85
资产合计	2,787,574,167.85	3,935,847,119.41
流动负债	1,974,604,778.52	3,094,444,946.33
非流动负债	-	-
负债合计	1,974,604,778.52	3,094,444,946.33
股东权益	812,969,389.33	841,402,173.08
按持股比例计算的净资产份额	398,355,000.77	412,287,064.81
调整事项		
顺流交易影响	(51,044,633.33)	(59,632,686.44)
对合营企业权益投资的账面价值	347,310,367.44	352,654,378.37
	截至2020年6月30日止 六个月期间	2019年
营业收入	1,036,581,204.07	1,637,618,241.62
净利润/(亏损)	(28,432,783.75)	66,968,090.08
综合收益/(亏损)总额	(28,432,783.75)	66,968,090.08

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2020年6月30日	2019年12月31日
佛山中交房地产开发有限公司		
流动资产	2,243,661,134.80	2,248,058,785.09
非流动资产	395,454.85	480,171.60
资产合计	2,244,056,589.65	2,248,538,956.69
流动负债	562,670,308.05	855,386,476.47
非流动负债	1,550,673,924.28	1,235,000,000.00
负债合计	2,113,344,232.33	2,090,386,476.47
股东权益	130,712,357.32	158,152,480.22
按持股比例计算的净资产份额	61,918,443.66	74,916,829.88
调整事项		
顺流交易影响	(17,856,554.05)	(17,294,369.88)
其他	(2,868,108.75)	-
对合营企业权益投资的账面价值	41,193,780.86	57,622,460.00
	截至2020年6月30日止 六个月期间	2019年
营业收入	87,246.08	780,211.86
净亏损	(33,494,817.33)	(26,688,526.71)
综合亏损总额	(33,494,817.33)	(26,688,526.71)

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2020年6月30日	2019年12月31日
常熟中南香缇苑房地产有限公司		
流动资产	728,677,601.79	1,028,661,676.36
非流动资产	86,300.18	94,144.90
资产合计	728,763,901.97	1,028,755,821.26
流动负债	398,126,023.25	740,567,314.25
负债合计	398,126,023.25	740,567,314.25
股东权益	330,637,878.72	288,188,507.01
按持股比例计算的净资产份额	110,102,413.61	95,966,772.83
调整事项		
顺流交易影响	-	-
评估增值	-	-
其他	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	110,102,413.61	95,966,772.83
	截至2020年6月30日止 六个月期间	2019年
营业收入	59,523,166.49	2,358,611,519.35
净利润	42,449,371.71	572,111,457.49
综合收益总额	42,449,371.71	572,111,457.49
本年收到的来自合营企业的股利	-	79,920,000.00

八、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要合营企业的主要财务信息如下(续):

	2020年6月30日	2019年12月31日
杭州康欣置业有限公司		
流动资产	2,217,571,646.56	1,835,574,023.59
非流动资产	1,669,225.76	5,777,939.11
资产合计	2,219,240,872.32	1,841,351,962.70
流动负债	1,386,348,963.93	1,250,138,807.78
非流动负债	800,000,000.00	400,000,000.00
负债合计	2,186,348,963.93	1,650,138,807.78
股东权益	32,891,908.39	191,213,154.92
按持股比例计算的净资产份额	16,445,954.20	95,606,577.46
调整事项		
顺流交易影响	(13,078,074.73)	(11,332,011.96)
其他	312,900.00	312,900.00
对合营企业权益投资的账面价值	3,680,779.47	84,587,465.50
	截至2020年6月30日止 六个月期间	2019年
营业收入	-	-
净亏损	(158,321,246.53)	(7,666,293.71)
综合亏损总额	(158,321,246.53)	(7,666,293.71)

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

重要联营企业的主要财务信息如下：

	2020年6月30日
北京毓秀置业有限公司	
流动资产	5,731,700,056.82
非流动资产	
资产合计	5,731,700,056.82
流动负债	3,736,969,936.26
非流动负债	
负债合计	3,736,969,936.26
股东权益	1,994,730,120.56
按持股比例计算的净资产份额	398,946,024.11
调整事项	
顺流交易影响	-
对联营企业权益投资的账面价值	398,946,024.11
	截至2020年6月30日止 六个月期间
营业收入	-
净亏损	(5,269,879.44)
综合亏损总额	(5,269,879.44)

七、在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	截至2020年6月30日止 六个月期间	2019年
合营企业		
投资账面价值合计	258,063,070.22	255,798,285.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	2,264,784.59	(132,865,762.94)
综合收益/(亏损)总额	2,264,784.59	(132,865,762.94)
联营企业		
投资账面价值合计	400,006,076.40	382,572,301.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(3,825,721.63)	(5,837,936.36)
综合亏损总额	(3,825,721.63)	(5,837,936.36)

本集团投资合营企业佛山香颂置业有限公司人民币 90,000,000.00 元，由于对佛山香颂置业有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认佛山香颂置业有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间未确认的投资收益金额为人民币 152,387.28 元 (2019 年：人民币-23,660,921.52 元)，累计未确认的投资损失为人民币 23,508,534.24 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 23,660,921.52 元)。

本集团投资联营企业东莞市万科中交中天创合房地产有限公司人民币 396,000.00 元，由于对东莞市万科中交中天创合房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认东莞市万科中交中天创合房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间及累计未确认的投资损失金额分别为人民币 6,085,720.60 元(2019 年：人民币 5,062,848.36 元)和人民币 22,888,406.59 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 16,802,685.99 元)。

本集团投资联营企业首铸二号(东莞)房地产有限公司人民币 92,500.00 元，由于对首铸二号(东莞)房地产有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认首铸二号(东莞)房地产有限公司发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值减记至零为限，本集团 2019 年截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间未确认的投资收益金额为人民币 73,527.89 元(2019 年：人民币 -784,428.40 元)，累计未确认的投资损失金额为人民币 1,186,863.92 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,260,391.81 元)。

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年6月30日

金融资产

	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	合计
货币资金	12,196,041,512.16	-	12,196,041,512.16
应收账款	4,371,865.33	-	4,371,865.33
其他应收款	7,597,099,068.44	-	7,597,099,068.44
其他权益工具投资	-	49,468,790.00	49,468,790.00
一年内到期的非流动资产	848,258,724.23	-	848,258,724.23
长期应收款	211,520,085.00	-	211,520,085.00
合计	20,857,291,255.16	49,468,790.00	20,906,760,045.16

金融负债

	以公允价值计量且其变 动计入当期损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
短期借款	-	2,735,000,000.00	2,735,000,000.00
应付账款	-	7,217,543,013.71	7,217,543,013.71
其他应付款	-	7,263,380,805.48	7,263,380,805.48
一年内到期的非流动负债	-	6,176,875,786.90	6,176,875,786.90
长期借款	-	20,973,542,947.49	20,973,542,947.49
应付债券	-	3,198,028,247.26	3,198,028,247.26
长期应付款	-	5,332,448,328.89	5,332,448,328.89
预计负债—财务担保合同	83,873,729.14	-	83,873,729.14
合计	83,873,729.14	52,896,819,129.73	52,980,692,858.87

八、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下(续):

2019年12月31日

金融资产

	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	合计
货币资金	7,889,624,701.12	-	7,889,624,701.12
应收账款	22,000,451.42	-	22,000,451.42
其他应收款	4,499,051,911.42	-	4,499,051,911.42
其他权益工具投资	-	49,468,790.00	49,468,790.00
一年内到期的非流动资产	794,615,450.16	-	794,615,450.16
长期应收款	325,943,763.29	-	325,943,763.29
合计	13,531,236,277.41	49,468,790.00	13,580,705,067.41

金融负债

	以公允价值计量且其变 动计入当期损益的 金融负债	以摊余成本计量的 金融负债	合计
应付账款	-	6,036,415,698.84	6,036,415,698.84
其他应付款	-	4,724,156,938.49	4,724,156,938.49
一年内到期的非流动负债	-	4,470,658,832.35	4,470,658,832.35
长期借款	-	6,576,155,672.87	6,576,155,672.87
应付债券	-	2,159,745,725.44	2,159,745,725.44
长期应付款	-	4,100,908,248.74	4,100,908,248.74
预计负债—财务担保合同	74,238,406.11	-	74,238,406.11
合计	74,238,406.11	28,068,041,116.73	28,142,279,522.84

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险

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

信用风险

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

本集团货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括其他应收款、其他权益工具投资等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

于2020年06月30日，本集团具有特定风险集中，本集团的其他应收款的26.35%(2019年12月31日：42.12%)和67.86%(2019年12月31日：82.30%)分别源于其他应收款余额最大和前五大对方单位。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5.(4)、附注十一、2中披露。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- (1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- (2) 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化等；

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- (2) 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- (3) 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

应收账款、其他应收款、长期应收款风险敞口信息见附注五、2、4及9。

本集团内部信用风险等级评估包括以下类别：

内部信贷评级	描述	发生信用减值的阶段
正常	交易方违约风险低及并无任何逾期 30 天款项	未来 12 个月的 预期信用损失
关注	逾期款项超过 30 天但尚未超过 90 天，交易方违约风险低及具有支付合同现金流量的良好能力	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
次级	逾期款项超过 90 天或有证据显示信用风险增加；债务人具有于到期日后偿还的记录	整个存续期的 预期信用损失 (尚未发生信用减值)
可疑	通过内部获取的信息或外部资源显示信用风险自初始确认以来有大幅增加	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
损失	有证据显示该资产出现信用减值	整个存续期的 预期信用损失 (发生信用减值)
核销	有证据显示债务人正面临严重财政困难且本集团实际收回款项的前景渺茫	有关款项已核销

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020年6月30日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	2,907,135,273.97	-	-	-	2,907,135,273.97
应付账款	7,217,543,013.71	-	-	-	7,217,543,013.71
其他应付款	7,341,669,353.46	-	-	-	7,341,669,353.46
长期借款(含一年内)	5,637,528,531.81	5,703,360,231.15	17,698,705,953.60	37,628,632.31	29,077,223,348.87
应付债券(含一年内)	949,249,967.01	1,640,406,565.75	1,729,869,276.71	-	4,319,525,809.47
长期应付款(含一年内)	1,629,854,099.84	2,815,748,890.19	2,988,786,334.19	-	7,434,389,324.21
合计	25,682,980,239.80	10,159,515,687.09	22,417,361,564.50	37,628,632.31	58,297,486,123.69

2019年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	6,036,415,698.84	-	-	-	6,036,415,698.84
其他应付款	4,960,567,271.49	-	-	-	4,960,567,271.49
长期借款(含一年内)	3,082,069,562.25	3,692,874,150.48	3,345,458,222.66	40,605,577.16	10,161,007,512.55
应付债券(含一年内)	876,492,812.16	555,870,347.95	1,732,319,424.66	-	3,164,682,584.77
长期应付款(含一年内)	1,432,251,971.04	1,895,557,746.22	2,660,797,531.66	-	5,988,607,248.92
合计	16,387,797,315.78	6,144,302,244.65	7,738,575,178.98	40,605,577.16	30,311,280,316.57

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

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

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

2020年6月30日	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(56,555,500.00)

2019年12月31日	基点	税前利润
	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100	(75,825,520.87)

3. 资本管理

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

	2020年6月30日	2019年12月31日
资产总额	73,732,963,973.34	47,721,460,787.82
负债总额	64,988,380,583.32	41,451,018,840.23
资产负债率	88.14%	86.86%

九、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的资产：

2020年6月30日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资	-	-	49,468,790.00	49,468,790.00
合计	-	-	49,468,790.00	49,468,790.00

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资	-	-	49,468,790.00	49,468,790.00
合计	-	-	49,468,790.00	49,468,790.00

九、 公允价值(续)

1. 以公允价值计量的资产和负债(续)

以公允价值计量的负债：

2020年6月30日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
预计负债-财务担保 合同		83,873,729.14	-	83,873,729.14
合计		83,873,729.14	-	83,873,729.14

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
预计负债-财务担保 合同		74,238,406.11	-	74,238,406.11
合计		74,238,406.11	-	74,238,406.11

九、 公允价值(续)

1. 以公允价值披露的资产和负债

以公允价值披露的负债：

2020年6月30日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款		26,261,380,462.60	-	26,261,380,462.60
应付债券	4,020,827,412.22	-	-	4,020,827,412.22
长期应付款		6,835,284,971.23	-	6,835,284,971.23
合计	4,020,827,412.22	33,096,665,433.83	-	37,117,492,846.05

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
长期借款		9,301,781,076.51	-	9,301,781,076.51
应付债券	2,881,049,630.00	-	-	2,881,049,630.00
长期应付款		5,487,227,217.43	-	5,487,227,217.43
合计	2,881,049,630.00	14,789,008,293.94	-	17,670,057,923.94

九、 公允价值(续)

3. 公允价值估值

以下是本集团除账面价值与金融工具公允价值相差很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	账面价值		公允价值	
	2020年6月30日	2019年12月31日	2020年6月30日	2019年12月31日
长期借款	25,156,556,313.86	9,199,399,198.97	26,261,380,462.60	9,301,781,076.51
应付债券	3,992,269,143.53	2,922,289,433.53	4,020,827,412.22	2,881,049,630.00
长期应付款	6,532,069,853.15	5,185,779,846.90	6,835,284,971.23	5,487,227,217.43
合计	35,680,895,310.54	17,307,468,479.40	37,117,492,846.05	17,670,057,923.94

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

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

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

长期借款、长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。应付债券以市场报价确定市场价值。2020年6月30日，针对该些长期负债等自身不履约风险评估为不重大。

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量(包括预计未来股利和处置收入)作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本人民币万元
中交房地产集团	北京市	房地产开发	53.32	53.32	500,000

本公司的最终控制方为中交集团。

2. 子公司

本公司的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业与联营企业

本公司的合营和联营企业详见附注七、2。

4 其他关联方

关联方名称	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
中交第一航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交一航局第二工程有限公司	同受中交集团控制
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交二航局建筑工程有限公司	同受中交集团控制
中交二航局城市投资发展有限公司	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
中交第三公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
中交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
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械有限公司	同受中交集团控制

十、 关联方关系及其交易(续)

4 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
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
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
中交财务有限公司	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
中交投资基金管理(北京)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
中交城市投资控股有限公司	同受中交集团控制
中交园林(山东)有限公司	同受中交集团控制
民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制
中国交通信息科技集团有限公司	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
中交公路规划设计院有限公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交豪生城市建设发展有限公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交华东投资有限公司	子公司的其他股东、同受中交集团控制
中交昆明建设发展有限公司	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	子公司的参股企业、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
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	对本公司施加重大影响的股东 与对本公司施加重大影响的股东
重庆银海融资租赁有限公司	受同一控制
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	子公司的其他股东
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
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
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
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

十、 关联方关系及其交易(续)

4 其他关联方(续)

关联方名称	关联方关系
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
嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)	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
金广文旅产业发展(山东)有限公司	子公司的其他股东
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
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
宜兴市新双龙建材有限公司	子公司的其他股东
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
北京茂康企业管理有限公司	子公司的其他股东
北京润置商业运营管理有限公司	子公司的其他股东
苍南县梁辉置业有限公司	子公司的其他股东
华润置地控股有限公司	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
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
厦门大唐房地产集团有限公司	子公司的其他股东
上海花样年房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	子公司的其他股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司的其他股东
金地(集团)股份有限公司	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
北京金地致远企业管理有限公司	子公司的其他股东
深圳威新软件科技有限公司	子公司其他股东的控股股东
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	子公司投资的公司
祝宏毅、胡佳荫	本公司关键管理人员及其家庭成员

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

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

(1) 向关联方销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
中交房地产集团	托管服务	1,886,792.47	-
中国交通建设股份有限公司	托管服务	1,438,129.91	3,663,737.40
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	咨询服务	1,415,094.30	-
中国房地产开发集团有限公司	托管服务	943,396.22	943,396.22
首铸二号(东莞)房地产有限公司	咨询服务	566,037.72	-
祝宏毅、胡佳荫	房屋销售	-	1,921,167.36
中交财务有限公司	办公室装修管理服务	-	226,415.09
常熟中南香缇苑房地产有限公司	咨询服务	-	1,037,735.84

(2) 自关联方购买商品或接受服务

关联方	关联交易内容	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
中交第四公路工程局有限公司	接受工程建设管理服务	115,230,715.18	-
中交一公局集团有限公司	接受建造服务	95,400,756.42	-
中交第三航务工程局有限公司	接受建造服务	86,359,951.92	-
中交二航局建筑工程有限公司	接受建造服务	31,731,028.11	28,608,015.22
民航机场建设工程有限公司	接受建造服务	13,761,467.89	-
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	2,577,300.00	-
中交投资基金管理(北京)有限公司	财务顾问费	2,122,641.52	-
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	965,162.37	583,331.50
中交(厦门)信息有限公司	采购固定资产等	683,605.43	352,482.31
深圳威新软件科技有限公司	接受建造服务咨询	540,000.00	-
中国交通信息科技集团有限公司	信息费用	328,679.25	-
中交地产北京物业有限公司	物业管理	135,094.00	267,251.00
湖北中交咸通高速公路有限公司置业分公司	采购办公用品等	4,849.55	3,200.00
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	方案设计费	-	4,800,000.00

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 租赁

本集团作为出租人

承租方名称	关联交易内容	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
中交鼎信股权投资管理有限公司	办公室租赁收入	22,765.95	744,139.28
成都中交花源美庐置业有限公司	车辆租赁收入		13,918.87
中交房地产集团	车辆租赁收入	110,673.47	28,000.00

本集团作为承租人

出租方名称	关联交易内容	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
中交地产舟山有限公司	办公室租赁支出	175,000.00	-
中交第四航务工程局有限公司	办公室租赁支出	133,583.13	-
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		20,338.60

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交地产股份有限公司	苏州中交路劲地产有限公司(注1)	183,260,000.00	2017/9/27	2020/9/15	否
	佛山中交房地产开发有限公司(注2)	777,250,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	佛山香颂置业有限公司(注3)	640,000,000.00	2018/9/3	2021/9/2	否
	长沙金地金泰置业有限公司(注4)	146,804,925.75	2019/6/14	2022/5/30	否
	四川雅恒房地产开发有限公司(注5)	114,741,000.00	2019/4/29	2022/4/29	否
	杭州康欣置业有限公司(注6)	400,000,000.00	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7)	16,500,000.00	2019/4/2	2029/1/31	否
合计		2,278,555,925.75			

注1：苏州中交路劲地产有限公司向本公司提供反保证担保。

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

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。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 向关联方提供担保(续)

注4：长沙金地金泰置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注5：四川雅恒房地产开发有限公司向本公司提供反保证担保。

注6：杭州康欣置业有限公司向本公司提供反保证担保。

注7：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。

2019年

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

十、 关联方关系及其交易(续)

(5) 接受关联方提供担保

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交房地产集团	中交地产股份有限公司	700,000,000.00	2019/2/20	2022/2/20	否
		1,000,000,000.00	2019/8/23	2022/8/23	否
		290,000,000.00	2019/8/30	2020/8/28	否
		1,500,000,000.00	2019/12/27	2021/12/27	否
		1,000,000,000.00	2020/5/7	2023/5/6	否
		2,390,000,000.00	2020/6/16	2023/6/15	否
		592,800,000.00	2020/6/30	2022/6/29	否
		2,689,990,000.00	2020/6/30	2025/6/29	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
武汉德禄房地产开发有限公司	武汉中交德禄香颂置业有限公司	67,230,000.00	2019/10/25	2021/10/24	否
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)		2,988,000.00	2019/10/25	2021/10/24	否
北京金地致远企业管理有限公司	中交世茂(北京)置业有限公司	343,007,715.56	2020/5/25	2023/5/24	否
北京茂康企业管理有限公司		428,759,644.45	2020/5/25	2023/5/24	否
厦门大唐房地产集团有限公司	重庆肃品房地产开发有限公司	150,000,000.00	2020/4/1	2026/3/31	否
重庆金科房地产开发有限公司		175,000,000.00	2020/4/1	2026/3/31	否
合计		13,399,775,360.01			

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 接受关联方提供担保(续)

2019年

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中交房地产集团	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			

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入

截至2020年6月30日止6个月期间

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	30,000,000.00	2019/1/18	2020/1/1
	35,000,000.00	2019/1/18	2020/6/9
北京富力通达房地产开发有限公司	15,000,000.00	2019/1/18	2020/6/27
	117,433,499.99	2019/1/18	2021/1/17
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	2019/1/18	2021/1/17
	45,512,655.00	2019/3/8	2020/5/26
	41,287,345.00	2019/3/27	2020/5/26
	33,089,422.69	2019/6/20	2020/5/26
	37,566,845.56	2019/9/20	2020/5/26
	18,970,828.73	2019/10/28	2020/5/26
	16,800,000.00	2019/11/6	2020/5/26
	16,772,903.02	2019/12/20	2020/5/26
北京茂康企业管理有限公司	6,873,421.70	2019/12/20	2020/5/27
	3,500,000.00	2020/1/16	2020/5/27
	23,646,324.72	2020/3/20	2020/5/27
	2,450,000.00	2020/4/22	2020/5/27
	180,530,253.58	2020/5/19	2020/5/27
	190,469,746.42	2020/5/19	2022/5/18
	5,902,300.83	2020/5/19	2022/5/18
	4,550,000.00	2020/5/27	2022/5/18
	56,000,000.00	2020/5/29	2022/5/18
	14,314,084.47	2020/6/19	2022/5/18
苍南县梁辉置业有限公司	72,728,720.00	2020/3/20	2021/3/19
	116,493,000.00	2020/4/29	2021/4/28
	31,698,000.00	2019/1/2	2020/9/28
	63,270,000.00	2019/1/31	2020/1/14
常熟中南香缇苑房地产有限公司	9,990,000.00	2019/1/31	2020/4/30
	16,650,000.00	2019/1/31	2020/5/29
	1,998,000.00	2019/1/31	2020/6/12
	28,242,000.00	2019/1/31	2020/9/28
	129,870,000.00	2019/1/2	2020/10/25
华润置地控股有限公司	69,580,000.00	2020/5/12	2021/4/23
	7,350,000.00	2020/6/15	2021/4/23
	9,800.00	2020/4/24	2021/4/23
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
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	2019/9/10	2020/7/31

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

截至2020年6月30日止6个月期间(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	49,600,000.00	2019/10/10	2020/5/26
	10,840,473.56	2019/10/28	2020/5/26
	9,600,000.00	2019/11/6	2020/5/26
	13,512,185.56	2019/12/20	2020/5/26
	2,000,000.00	2020/1/15	2020/5/26
	38,293,464.81	2020/3/4	2020/5/26
	6,204,874.22	2020/3/5	2020/5/26
金地(集团)股份有限公司	18,917,059.78	2020/3/20	2020/5/26
	1,960,000.00	2020/4/22	2020/5/26
	17,071,942.07	2020/5/19	2020/5/26
	173,600,000.00	2020/5/19	2020/5/27
	106,128,057.93	2020/5/19	2022/5/18
	4,721,840.67	2020/5/19	2022/5/18
	3,640,000.00	2020/5/27	2022/5/18
	44,800,000.00	2020/5/29	2022/5/18
	11,451,267.57	2020/6/19	2022/5/18
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	2019/9/20	2020/7/31
	109,200,000.00	2019/6/6	2020/5/25
昆明中交金盛置业有限公司	72,800,000.00	2019/10/15	2020/10/14
	36,400,000.00	2020/3/2	2021/2/24
	109,200,000.00	2020/5/26	2021/5/25
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015/8/19	2020/8/18
	1,000,000.00	2019/6/11	2020/1/7
	1,000,000.00	2019/6/11	2020/1/13
	500,000.00	2019/6/11	2020/1/19
	300,000.00	2019/6/11	2020/3/1
	294,500.00	2019/6/11	2020/3/15
	981,710.60	2019/6/11	2020/3/25
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	1,960,047.26	2019/6/11	2020/4/2
	489,276.14	2019/6/11	2020/4/9
	585,373.68	2019/6/11	2020/4/23
	3,257,886.60	2019/6/11	2020/5/8
	485,734.06	2019/6/11	2020/5/13
	485,114.30	2019/6/11	2020/5/19
	338,460.36	2019/6/11	2020/5/25
	649,605.33	2019/8/21	2020/5/25

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

截至2020年6月30日止6个月期间(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	302,267.49	2019/12/6	2020/1/2
	755,667.51	2019/12/6	2020/1/3
	1,000,000.00	2019/8/7	2020/1/20
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	100,000.00	2019/8/7	2020/3/18
	200,000.00	2019/8/9	2020/4/1
	260,000.00	2019/8/9	2020/4/7
	220,000.00	2019/8/9	2020/6/4
	730,149.25	2019/8/9	2020/8/8
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	1,818,218.00	2020/3/20	2021/3/19
	2,912,325.00	2020/4/29	2021/4/28
	5,030,543.00	2020/6/30	2021/6/30
厦门大唐房地产集团有限公司	29,796,984.00	2020/1/9	2021/1/8
	6,600,000.00	2020/2/25	2021/1/8
	8,100,000.00	2020/3/9	2021/1/8
	6,000,000.00	2020/3/30	2021/1/8
	38,100,000.00	2020/1/9	2020/4/8
	30,000,000.00	2020/1/9	2020/4/14
	15,000,000.00	2020/1/9	2020/4/23
	18,900,000.00	2020/1/9	2020/6/16
	11,100,000.00	2020/1/9	2020/6/21
	42,000,000.00	2020/1/9	2020/6/23
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	2019/8/30	2020/2/29
	45,000,000.00	2020/3/1	2020/8/29
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00	2019/9/11	2020/3/10
	2,000,000.00	2020/3/11	2020/9/11
阳光城集团浙江置业有限公司	112,700,000.00	2019/7/8	2020/2/25
	15,000,000.00	2019/7/8	2020/3/18
	30,000,000.00	2019/7/8	2020/4/1
	39,000,000.00	2019/7/8	2020/4/7
	14,822,387.50	2019/7/8	2020/6/4
	18,177,612.50	2019/12/11	2020/6/4
	146,822,387.50	2019/12/11	2020/12/10
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	527,140.00	2019/6/11	2020/5/17
	270,000.00	2019/7/29	2020/5/17
	760,000.00	2019/9/27	2020/5/17
中交鼎信股权投资管理有限公司	80,000,000.00	2019/12/11	2021/12/10
	20,000,000.00	2020/4/3	2022/4/2

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

截至2020年6月30日止6个月期间(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	350,000,000.00	2018/11/29	2021/9/30
	480,000,000.00	2019/1/4	2021/11/14
	750,000,000.00	2019/9/5	2020/7/31
	480,000,000.00	2018/9/15	2020/6/27
	120,000,000.00	2018/9/15	2020/9/14
	100,000,000.00	2018/11/29	2020/5/10
	180,000,000.00	2019/3/27	2022/2/18
	520,000,000.00	2019/8/22	2020/6/27
	500,000,000.00	2019/8/22	2022/7/8
	400,000,000.00	2019/12/17	2020/3/22
中交房地产集团	600,000,000.00	2019/12/17	2020/5/10
	300,000,000.00	2020/1/6	2020/3/16
	500,000,000.00	2020/4/21	2023/2/27
	500,000,000.00	2020/4/29	2023/2/27
	500,000,000.00	2020/5/27	2021/5/26
	350,000,000.00	2019/8/30	2022/7/8
	300,000,000.00	2018/12/14	2020/6/27
	400,000,000.00	2019/4/2	2022/2/18
	90,000,000.00	2019/9/9	2022/7/8
	60,000,000.00	2019/9/9	2020/9/8
	350,000,000.00	2019/11/29	2021/9/30
	70,000,000.00	2019/12/29	2021/11/14
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	200,550,000.00	2019/1/15	2020/6/21
	294,761.00	2019/1/24	2020/6/21
	100,000.00	2019/3/14	2020/6/21
	1,000,000.00	2019/6/19	2020/6/21
	7,000,000.00	2019/8/12	2020/6/21
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	895,000.00	2020/5/8	2021/5/7
重庆银海融资租赁有限公司	12,500,000.00	2017/9/23	2020/3/19
	50,000,000.00	2017/9/23	2020/9/22

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

截至2020年6月30日止6个月期间(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	34,763,148.00	2020/1/9	2021/1/8
	7,700,000.00	2020/2/25	2021/1/8
	9,450,000.00	2020/3/9	2021/1/8
	7,000,000.00	2020/3/30	2021/1/8
重庆金科房地产开发有限公司	44,450,000.00	2020/1/9	2020/4/8
	35,000,000.00	2020/1/9	2020/4/14
	17,500,000.00	2020/1/9	2020/4/23
	22,050,000.00	2020/1/9	2020/6/16
	12,950,000.00	2020/1/9	2020/6/21
	49,000,000.00	2020/1/9	2020/6/23

2019年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	200,550,000.00	2019/1/15	2020/6/21
	294,761.00	2019/1/24	2020/6/21
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	100,000.00	2019/3/14	2020/6/21
	1,000,000.00	2019/6/19	2020/6/21
	7,000,000.00	2019/8/12	2020/6/21
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	2019/9/10	2020/7/31
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
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	2019/1/18	2021/1/17

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2019年

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	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
中交房地产集团	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
	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
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	2019/9/20	2020/7/31

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2019年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
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
	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
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	173,803.00	2019/9/18	2019/11/19
	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

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关联方资金拆入(续)

2019年(续)

关联方	资金拆入金额	起始日	到期日
	40,000,000.00	2019/1/18	2019/9/4
北京富力通达房地产开发有限公司	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
	56,610,000.00	2019/1/31	2019/2/6
	13,320,000.00	2019/1/31	2019/8/15
武汉德禄房地产开发有限公司	29,970,000.00	2019/1/31	2020/2/13
	28,242,000.00	2019/1/31	2020/2/28
	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
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	45,000,000.00	2019/8/30	2020/2/29
	4,254,805.48	2019/8/30	2019/10/31
	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
中交鼎信股权投资管理有限公司	2,000,000.00	2019/9/11	2020/3/10
	204,795.62	2019/9/19	2019/10/31
	80,000,000.00	2019/12/1	2021/12/10

2020年度, 本集团从关联方拆入资金支付资金使用费, 年利率为4.35%-10.00%(2019年度: 4.35%-10.00%)。本集团支付的资金使用费的详情见附注十、5(8)。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出

截至2020年6月30日止6个月期间

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
北京铭海置业有限公司	121,000,000.00	2020/2/24	2021/2/23
	639,000,000.00	2020/3/30	2021/2/23
	172,400,000.00	2020/2/13	2020/5/27
北京毓秀置业有限公司	191,600,000.00	2020/3/20	2020/5/27
	535,178,463.52	2020/3/20	2021/2/12
	188,821,536.48	2020/3/25	2021/2/12
	21,800,000.00	2019/12/20	2020/12/19
中交立达(天津)房地产开发有限公司	200,000,000.00	2020/2/13	2021/2/12
	12,000,000.00	2020/3/10	2021/3/9
广州市飞骏物流有限公司	26,100,000.00	2019/8/16	2020/8/15
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
	38,293,464.81	2019/3/8	2020/3/3
	6,204,874.22	2019/3/8	2020/3/4
	33,321,105.97	2019/3/27	2020/4/8
	33,780,555.00	2019/3/27	2020/4/8
	27,073,164.02	2019/6/20	2020/4/8
中交世茂(北京)置业有限公司(注1)	30,736,510.00	2019/9/20	2020/4/8
	24,391,065.52	2019/10/28	2020/4/8
	21,600,000.00	2019/11/6	2020/4/8
	30,402,417.50	2019/12/20	2020/4/8
	4,500,000.00	2020/1/15	2020/4/8
	16,195,181.99	2020/3/20	2020/4/8
	8,802,361.29	2020/3/20	2020/4/8
	4,442,867.69	2018/8/6	2020/1/13
	86,637,132.31	2018/9/18	2020/1/13
	44,299,195.36	2018/9/18	2020/4/28
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	59,400,000.00	2018/9/18	2020/5/27
	39,600,000.00	2018/9/18	2020/6/22
	348,085,422.79	2018/9/18	2020/9/17
	2,376,000.00	2019/3/8	2020/9/17

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

截至2020年6月30日止6个月期间(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
首铸二号(东莞)房地产有限公司	9,250,000.00	2019/10/8	2020/1/20
	32,375,000.00	2019/10/8	2020/3/24
	18,500,000.00	2019/10/8	2020/5/28
	20,741,573.06	2019/10/8	2020/10/7
长沙金地金泰置业有限公司	12,127,500.00	2019/5/15	2020/1/21
	7,276,500.00	2019/9/30	2020/1/21
	24,255,000.00	2019/9/30	2020/3/23
	14,553,000.00	2019/9/30	2020/4/28
	14,553,000.00	2019/9/30	2020/5/22
	38,808,000.00	2019/9/30	2020/6/28
	28,946,700.00	2019/9/30	2020/9/29
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	2019/9/26	2020/9/25
济南市中控股集团有限公司	1,875,000,000.00	2019/9/10	2020/9/19
苏州中交路劲地产有限公司	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
佛山香颂置业有限公司	23,685,000.00	2018/12/20	2020/6/15
	208,428,000.00	2018/12/20	2020/6/17
	208,428,000.00	2020/6/18	2021/6/17
佛山中交房地产开发有限公司	130,680,800.00	2018/10/16	2020/2/9
	20,903,200.00	2018/11/27	2020/2/9
	19,699,000.00	2018/11/27	2020/5/20
	8,723,000.00	2018/12/20	2020/5/20
	23,685,000.00	2018/12/20	2020/6/15
	75,792,000.00	2018/12/20	2020/6/25
	75,792,000.00	2020/6/26	2021/6/25
杭州康欣置业有限公司	50,000,000.00	2018/9/30	2020/3/17
	35,000,000.00	2018/9/30	2020/3/23
	360,018,954.00	2018/9/30	2020/3/31
	37,675,000.00	2018/9/30	2020/4/16
	42,325,000.00	2018/9/30	2020/4/26
	15,641,175.94	2019/1/31	2020/1/30
	15,641,175.94	2020/1/31	2020/7/30
	360,018,950.00	2020/4/1	2020/9/30
厦门润悦雅颂房地产有限公司	30,537,000.00	2020/2/6	2020/3/29
	504,030,150.00	2020/2/6	2021/2/5
	407,160,000.00	2020/6/29	2021/4/6

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

截至2020年6月30日止6个月期间(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	26,400,000.00	2020/5/22	2020/5/22
	14,850,000.00	2018/8/7	2020/4/21
四川雅恒房地产开发有限公司	11,550,000.00	2018/8/7	2020/4/26
	73,528,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	87,311,774.87	2018/10/10	2020/7/31
	29,850,000.00	2018/2/12	2020/2/11
	270,150,000.00	2019/1/31	2020/1/30
中交富力(北京)置业有限公司	270,150,000.00	2020/1/31	2020/7/30
	30,000,000.00	2019/9/18	2020/9/17
	29,850,000.00	2020/2/12	2020/7/25
	100,000,000.00	2020/3/20	2020/9/19
	20,000,000.00	2020/4/13	2020/10/12
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	2019/9/17	2020/9/16
	43,500,000.00	2020/3/20	2023/3/19
金地(集团)股份有限公司	17,400,000.00	2020/4/22	2023/3/19
	58,000,000.00	2020/5/13	2023/3/19
	7,540,000.00	2020/6/30	2023/3/19

2019年

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	19,317,132.31	2018/8/6	2019/9/18
	47,520,000.00	2018/8/6	2019/10/31
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	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
	3,358,701.00	2018/12/25	2019/12/24
首铸二号(东莞)房地产有限公司	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
	675,000,000.00	2019/9/10	2020/9/9
济南市中控股集团有限公司	1,200,000,000.00	2019/9/20	2020/9/19

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出

2019年

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
	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

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2019年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	99,928,648.06	2018/8/7	2020/7/31
	72,425.13	2018/10/10	2019/6/11
四川雅恒房地产开发有限公司	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
	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
长沙金地金泰置业有限公司	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
	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
	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
杭州康欣置业有限公司	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
	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
中交世茂(北京)置业有限公司	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
	30,402,417.50	2019/12/20	2021/12/19

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资金拆出(续)

2019年(续)

关联方	资金拆出金额	起始日	到期日
	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
佛山香颂置业有限公司	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
	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
	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
苏州中交路劲地产有限公司	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
	130,000,000.00	2018/5/3	2019/1/8
昆明中交金盛置业有限公司	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

2020年度,本集团向关联方拆出资金收取资金使用费,年利率为4.35%-10.00%(2019年度:6.00%-10.00%)。本集团收取的资金使用费的详情见附注十、5(9)。

注1:中交世茂(北京)置业有限公司于2020年4月9日合并入本集团,合并前于华通置业有限公司的资金拆借及利息收入未抵消。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(8) 支付资金使用费(利息支出)

关联方	截至2020年6月30日 止六个月期间 (人民币万元)	截至2019年6月30日 止六个月期间 (人民币万元)
中交房地产集团	24,379.09	13,200.50
济南市中控股集团有限公司	1,495.89	-
金广文旅产业发展(山东)有限公司	1,495.89	-
阳光城集团浙江置业有限公司	1,001.71	-
重庆金科房地产开发有限公司	873.91	-
厦门大唐房地产集团有限公司	749.07	-
北京富力通达房地产开发有限公司	651.46	1,464.53
北京茂康企业管理有限公司	561.27	-
中国房地产开发集团有限公司	533.28	1,121.86
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	532.17	-
昆明中交金盛置业有限公司	501.43	19.52
中交鼎信股权投资管理有限公司	402.90	-
苍南县梁辉置业有限公司	364.00	-
金地(集团)股份有限公司	356.78	632.57
武汉德禄房地产开发有限公司	179.51	333.23
重庆银海融资租赁有限公司	154.39	285.07
华润置地控股有限公司	79.94	-
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	25.18	10.66
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	15.16	-
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	9.10	-
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	7.98	14.53
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	6.51	4.24
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	5.26	13.25
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	4.71	-
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	1.32	-
中交富力(北京)置业有限公司	-	148.12
中交融资租赁(广州)有限公司	-	853.83
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	-	29.16
嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	-	1.78
合计	34,387.91	18,132.85

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(9) 收取资金使用费(利息收入)

关联方	截至2020年6月30日 止六个月期间 (人民币万元)	截至2019年6月30日 止六个月期间 (人民币万元)
济南市中控股集团有限公司	8,820.11	-
北京毓秀置业有限公司	2,200.22	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	1,771.76	2,613.55
杭州康欣置业有限公司	1,739.12	2,331.59
苏州中交路劲地产有限公司	1,601.51	2,599.07
中交富力(北京)置业有限公司	1,487.52	1,731.64
北京铭海置业有限公司	1,374.23	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	1,178.93	-
佛山香颂置业有限公司	866.15	1,344.82
四川雅恒房地产开发有限公司	668.16	727.58
佛山中交房地产开发有限公司	575.25	1,994.67
中交世茂(北京)置业有限公司	488.33	1,359.03
长沙金地金泰置业有限公司	382.26	963.65
中交立达(天津)房地产开发有限公司	353.92	-
金地(集团)股份有限公司	139.24	-
中交财务有限公司	26.44	7.88
成都中交花源美庐置业有限公司	-	597.68
昆明中交金盛置业有限公司	-	124.08
中国交通建设股份有限公司	-	0.01
合计	23,673.15	16,395.25

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(10) 其他主要关联交易

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团支付给本集团关键管理人员的薪酬为人民币 382.22 万元(2019 年度：人民币 2,045.66 万元)。

2020 年，本公司与中交一航局城市投资发展(天津)有限公司、中交城市投资控股有限公司共同对广西中交城市投资发展有限公司增资扩股。增资扩股前，广西中交城市投资发展有限公司注册资本为人民币 10,000,000.00 元，中交一航局城市投资发展(天津)有限公司持有 100%股权。增资扩股后，广西中交城市投资发展有限公司注册资本为人民币 253,860,000.00 元，其中本公司出资人民币 105,051,200.00 元，其中含资本公积 3,507,200.00 元，持有 40%股权；原股东中交一航局城市投资发展(天津)有限公司原持有注册资本 10,000,000.00 元，新增出资人民币 66,158,000.00 元，持有 30%股权；中交城市投资控股有限公司出资人民币 78,788,400.00 元，其中含资本公积 2,630,400.00 元，持有 30%股权。本公司与中交一航局城市投资发展(天津)有限公司签署一致行动人协议，在作为项目公司股东行使股东(大)会提案权时，双方应共同协商确认提案内容。本公司将广西中交城市投资发展有限公司纳入合并范围，参见附注七、1。

2020 年，本公司与中交第二航务工程局有限公司、中交昆明建设发展有限公司共同成立昆明中交熙盛房地产有限公司，持股比例分别为 62%、30%及 8%，公司注册资本 2,080,000,000.00 元。本公司出资金额为人民币 1,289,600,000.00 元，中交昆明建设发展有限公司出资金额为人民币 166,400,000.00 元，中交第二航务工程局有限公司出资金额为人民币 624,000,000.00 元。本公司通过控制董事会将昆明中交熙盛房地产有限公司纳入合并范围，参见附注七、1。

2020 年，本公司与中交豪生城市建设发展有限公司、中交华东投资有限公司、中交公路规划设计院有限公司、中交第四航务工程局有限公司共同成立中交华创地产(苏州)有限公司，持股比例分别为 60%、10%、10%、10%及 10%，公司注册资本 800,000,000.00 元。本公司出资金额为人民币 480,000,000.00 元、中交豪生城市建设发展有限公司出资金额为人民币 80,000,000.00 元、中交华东投资有限公司出资金额为人民币 80,000,000.00 元、中交公路规划设计院有限公司出资金额为人民币 80,000,000.00 元、中交第四航务工程局有限公司出资金额为人民币 80,000,000.00 元。本公司通过控制董事会将中交华创地产(苏州)有限公司纳入合并范围，参见附注七、1。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
常熟中南香缇苑房地产有限公司	1,100,000.00	5,500.00	2,200,000.00	11,000.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	250,000.00	1,250.00	-	-
首铸二号(东莞)房地产有限公司	100,000.00	500.00	-	-
中交房地产集团	-	-	4,014,326.53	-
中国交通建设股份有限公司	-	-	1,446,897.94	-
合计	1,450,000.00	7,250.00	7,661,224.47	11,000.00
合同资产				
中国交通建设股份有限公司	2,885,027.85	-	-	-
中交房地产集团	1,886,792.47	-	-	-
合计	4,771,820.32	-	-	-
其他应收款—利息				
济南市中控股集团有限公司	148,253,424.63	741,267.12	54,760,273.96	273,801.37
杭州康欣置业有限公司	68,973,591.51	2,280,256.70	50,538,875.25	1,670,807.72
北京毓秀置业有限公司	23,322,287.17	116,611.44	-	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	18,780,678.14	31,927.15	54,700,804.64	92,991.37
中交富力(北京)置业有限公司	15,767,671.24	26,805.04	-	-
北京铭海置业有限公司	14,566,805.56	72,834.03	-	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	12,496,632.80	21,244.28	-	-
中交立达(天津)房地产开发有限公司	3,751,536.67	18,757.68	-	-
佛山香颂置业有限公司	593,877.04	59,387.71	-	-
佛山中交房地产开发有限公司	215,955.29	7,139.45	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	147,440.18	1,285.65	338,787.19	2,954.14
合计	306,869,900.23	3,377,516.25	160,338,741.04	2,040,554.60

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款—借款本金和往来款:				
济南市控股集团有限公司	1,875,000,000.00	9,375,000.00	1,875,000,000.00	9,375,000.00
厦门润悦雅颂房地产有限公司	911,190,150.00	1,549,023.26		-
北京铭海置业有限公司	760,000,000.00	3,800,000.00		-
北京毓秀置业有限公司	724,000,000.00	3,620,000.00		-
中交富力(北京)置业有限公司	450,074,155.73	765,370.78	330,074,155.73	561,370.78
杭州康欣置业有限公司	375,660,125.94	12,419,268.08	540,660,125.94	17,874,143.58
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	350,461,422.79	595,784.42	584,840,618.15	994,229.05
中交立达(天津)房地产开发有限公司	233,800,000.00	1,169,000.00	21,800,000.00	108,000.00
佛山香颂置业有限公司	208,428,000.00	20,842,800.00	232,113,000.00	23,211,300.00
佛山中交房地产开发有限公司	75,850,888.89	2,505,672.28	279,483,000.00	9,239,666.53
昆明众森建设项目管理合伙企业(有限合伙)	37,584,000.00	-		-
长沙金地金泰置业有限公司	29,506,814.03	252,407.70	140,519,700.00	1,225,295.20
上海希盟资产经营管理有限公司	28,830,600.00	144,153.00	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	26,100,000.00	130,500.00
温州中梁顺置业有限公司	20,969,300.00	104,846.50	20,969,300.00	104,846.50
首铸二号(东莞)房地产有限公司	20,741,573.06	35,260.67	80,866,573.06	137,473.17
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	18,000,000.00	90,000.00	18,000,000.00	90,000.00
中国房地产开发集团有限公司	1,000,000.00	-		-
中交第二航务工程局有限公司	-	-	2,816,245.62	-
中交财务有限公司	-	-	561,990.64	-
合计	6,147,197,030.44	57,399,086.69	4,182,635,309.14	63,195,977.81

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款—本金(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	567,420,000.00	2,496,648.00
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	160,840,422.93	1,402,486.61	187,240,422.93	1,632,687.74
金地(集团)股份有限公司	126,440,000.00	632,200.00	-	-
宜昌中建天诚房地产开发有限公司	10,410,000.00	52,050.00	10,410,000.00	52,050.00
合计	865,110,422.93	4,583,384.61	1,010,873,579.97	5,262,919.63
长期应收款-利息				
苏州中交路劲地产有限公司	113,256,756.16	498,329.73	96,280,793.42	423,635.49
金地(集团)股份有限公司	433,775.34	2,168.88	-	-
四川雅恒房地产开发有限公司	352,526.96	3,073.94	451,428.96	3,936.34
中交世茂(北京)置业有限公司	-	-	10,702,096.12	18,193.56
合计	114,043,058.46	503,572.55	107,434,318.50	445,765.39

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付账款		
中交第二航务工程局有限公司	196,977,808.32	240,421,629.46
中交第四公路工程局有限公司	136,189,853.45	91,845,990.00
中交第三航务工程局有限公司	74,929,246.24	50,000,000.00
中交一公局集团有限公司	84,990,351.34	95,971,625.27
民航机场建设工程有限公司	13,761,467.89	-
中交一航局第二工程有限公司	6,313,827.24	6,363,189.14
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	2,731,938.00	-
深圳威新软件科技有限公司	540,000.00	-
重庆中交物业管理有限公司	182,482.14	-
中交郴州筑路机械有限公司	181,110.00	181,110.00
中交(厦门)信息有限公司	137,087.39	40,000.00
中交地产北京物业有限公司	75,757.00	96,472.00
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	1,030.32	4,214,198.02
合计	517,011,959.33	489,134,213.89
合同负债		
中交资产管理有限公司	28,389,246.00	-
预收账款		
中交资产管理有限公司	-	28,389,246.00
中交鼎信股权投资管理有限公司	-	675,926.51
中交房地产集团	-	125,000.00
合计	-	29,190,172.51

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应付款—利息		
中交房地产集团	48,230,136.98	21,446,575.33
济南市中控股集团有限公司	24,246,575.35	9,287,671.24
金广文旅产业发展(山东)有限公司	23,424,657.54	8,465,753.43
阳光城集团浙江置业有限公司	5,856,805.40	-
苍南县梁辉置业有限公司	3,640,033.24	-
重庆金科房地产开发有限公司	2,398,626.77	-
厦门大唐房地产集团有限公司	2,055,965.81	-
武汉德禄房地产开发有限公司	1,795,068.50	-
华润置地控股有限公司	799,392.53	-
昆明中交金盛置业有限公司	290,053.15	271,339.54
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	151,630.09	-
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	91,000.83	-
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	79,780.82	-
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	47,098.15	-
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	29,128.96	-
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	13,214.61	-
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	-	10,557,770.53
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	-	8,968,649.33
合计	113,149,168.73	58,997,759.40
其他应付款—股利		
中国路桥工程有限责任公司	60,000,000.00	60,000,000.00
国电华北电力有限公司	26,169,382.50	26,169,382.50
北京中润建科投资有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00
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
合计	90,369,382.50	142,569,382.50

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应付款—借款本金和往来款		
北京润置商业运营管理有限公司	2,288,300,000.00	-
中交房地产集团	750,111,346.25	2,570,156,581.35
上海花样年房地产开发有限公司	629,650,000.00	-
济南市中控股集团有限公司	375,000,000.00	375,000,000.00
金广文旅产业发展(山东)有限公司	375,000,000.00	375,000,000.00
昆明中交金盛置业有限公司	218,400,000.00	182,000,000.00
重庆市金科宸居置业有限公司	203,223,867.74	-
苍南县梁辉置业有限公司	189,221,720.00	-
阳光城集团浙江置业有限公司	146,822,387.50	1,319,500.20
华润置地控股有限公司	76,939,800.00	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	59,940,000.00	151,848,000.00
重庆金科房地产开发有限公司	58,913,148.00	-
厦门大唐房地产集团有限公司	50,496,984.00	-
武汉德禄房地产开发有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
国电华北电力有限公司	33,999,000.00	33,999,000.00
中交第四公路工程局有限公司	1,633,392.06	1,333,392.06
北京中润建科投资有限公司	13,599,600.00	13,599,600.00
平阳中润股权投资合伙企业(有限合伙)	9,761,086.00	-
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	7,798,742.13	7,798,742.13
惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)	3,735,950.00	3,735,950.00
重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)	2,931,311.30	-
武汉嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00	2,000,000.00
中交第三公路工程局有限公司	1,300,000.00	-
中交一公局集团有限公司	1,145,774.78	100,000.00
宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)	730,149.25	3,568,084.25
中交第二航务工程局有限公司	800,000.00	200,000.00
中交第二公路工程局有限公司	500,000.00	200,000.00
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
中交一航局第二工程有限公司	300,000.00	-
中交第一航务工程局有限公司	200,000.00	-
中交园林(山东)有限公司	100,000.00	-
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	20,000.00	-
中交二航局城市投资发展有限公司	1,784.50	-
杭州融鼎汇房地产开发有限公司	-	376,522,387.50

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应付款—借款本金和往来款(续)		
中交一航局城市投资发展(天津)有限公司	-	208,944,761.00
昆明众鑫建设项目管理合伙企业(有限合伙)	-	12,327,708.33
长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合伙)	-	1,557,140.00
中交鼎信股权投资管理有限公司	-	177,415.65
中交(厦门)信息有限公司	-	34,829.40
合计	5,548,072,469.19	4,366,919,517.55
长期应付款—本金(含一年内到期部分)		
中交房地产集团	4,450,000,000.00	3,530,000,000.00
北京茂康企业管理有限公司	271,236,131.72	-
金地(集团)股份有限公司	170,741,166.17	-
北京富力通达房地产开发有限公司	117,433,499.99	197,433,499.99
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
常熟中南香缇苑房地产有限公司	129,870,000.00	129,870,000.00
中交鼎信股权投资管理有限公司	100,000,000.00	80,000,000.00
重庆银海融资租赁有限公司	50,000,000.00	62,500,000.00
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	1,633,000.02	1,633,000.02
合计	5,440,913,797.90	4,151,436,500.01
长期应付款—利息		
北京茂康企业管理有限公司	22,500,463.27	-
中交房地产集团	7,388,127.85	5,778,264.83
北京富力通达房地产开发有限公司	6,514,607.56	-
金地(集团)股份有限公司	6,184,774.01	-
中国房地产开发集团有限公司	5,332,849.32	-
中交鼎信股权投资管理有限公司	4,029,041.09	-
重庆银海融资租赁有限公司	84,180.56	114,791.67
北京嘉晨置业合伙企业(有限合伙)	65,141.04	-
合计	52,099,184.70	5,893,056.50

本集团与关联方之间的借款计息，有固定还款期，并且部分借款提供保证担保。其他与关联方的应收应付款项不计息、无抵押，其中，贸易往来的还款期遵从贸易条款规定，非贸易往来无固定还款期。

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 存放关联方的货币资金

	2020年6月30日	2019年12月31日
中交财务有限公司	245,610,570.20	249,346,123.63

十一、 承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

于2020年6月30日，本集团已签约但未支付的房地产项目合同金额约为人民币763,563.19万元(2019年12月31日：人民币659,142.29万元)，将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

2. 或有事项

	2020年6月30日	2019年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	2,278,555,925.75	3,880,247,741.19
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债	6,762,664,020.50	7,574,106,085.64
合计	9,041,219,946.25	11,454,353,826.83

注1：本集团为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十、5.(4)，本集团已根据这些财务担保合同的公允价值确认预计负债人民币83,873,729.14元(附注五、30)，剩余最大风险敞口列为或有负债。

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

十一、承诺及或有事项(续)

2. 或有事项(续)

未决诉讼仲裁形成的或有负债

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

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

2019年12月31日,信达资管提出撤诉申请,重庆市第五中级人民法院出具民事裁定书,准许信达资管撤回起诉。

2020年1月8日,信达资管以“未履行或未全面履行出资义务,损害债权人利益”为由,再次提起诉讼,将重庆宇鸣作为被告、本公司、重庆路桥作为连带责任被告诉至重庆市第五中级人民法院,法院予以受理。

截至本财务报表报出日,对于信达资管再次提起的诉讼,一审尚未开庭。本公司管理层认为,本公司就该案件承担赔偿责任的可能性低,无需确认预计负债。

十二、资产负债表日后事项

2020年7月8日,中国证券监督管理委员会同意本公司向专业投资者公开发行面值总额不超过7.00亿元公司债券的注册申请。于2020年8月4日至2020年8月5日公开发行,最终实际发行数量为7.00亿元。

截至本财务报表批准日,本集团资产负债表日后新增银行及关联方借款人民币102.51亿元,归还银行及关联方借款人民币37.71亿元。

十三、其他重要事项

1. 租赁

作为出租人

经营租赁：于2020年6月30日，用于出租的资产账面价值情况如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
房屋及建筑物	357,910,049.04	387,621,306.42

作为承租人

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

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	14,341,422.89	22,015,226.35
1年至2年(含2年)	1,765,589.22	8,796,803.37
2年至3年(含3年)	1,152,580.46	508,216.00
	17,259,592.57	31,320,245.72

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月至6个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
6个月内	-	55,810.44
5年以上	218,825.99	218,825.99
小计	218,825.99	274,636.43
减：坏账准备	218,825.99	218,825.99
净值	-	55,810.44

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 应收账款(续)

应收账款坏账准备的变动如下:

	2020年	2019年
上期期末余额	218,825.99	218,825.99
会计政策变更	-	-
本期期初余额	218,825.99	218,825.99
本期计提	-	-
本期转回	-	-
本期期末余额	218,825.99	218,825.99

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00

	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	计提金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	274,636.43	100.00	218,825.99	79.68

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 应收账款(续)

于2020年6月30日,对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99

于2019年12月31日,对应收账款按信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备如下:

账龄	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
6个月以内	55,810.44	-	-
5年以上	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	274,636.43	79.68	218,825.99

上述预期平均损失率基于历史实际信用损失率并考虑了当前状况及未来经济状况的预测。

2. 其他应收款

	2020年6月3日	2019年12月31日
应收股利	196,000,000.00	380,800,000.00
其他应收款	12,499,616,868.98	6,932,293,883.86
合计	12,695,616,868.98	7,313,093,883.86

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收账(续)

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2020年6月30日	2019年12月31日
6个月以内	9,591,014,818.26	4,775,714,208.53
6个月至1年	2,945,438,055.30	2,204,851,092.94
1年至2年		4,326,112.28
2年至3年	4,326,112.28	54,050.00
3年以上	8,489,530.82	8,435,480.82
小计	12,549,268,516.66	6,993,380,944.57
减: 坏账准备	49,651,647.68	61,087,060.71
净值	12,499,616,868.98	6,932,293,883.86

其他应收款按性质分类如下:

	2020年6月30日	2019年12月31日
关联方往来款	1,276,367.06	-
关联方借款	12,000,318,833.94	6,906,028,281.19
关联方利息	390,554,091.54	59,251,204.02
押金	4,392,462.28	4,382,262.28
保证金	143,981,550.00	15,000,000.00
员工备用金及借款	311,981.02	285,816.26
其他	8,433,230.82	8,433,380.82
合计	12,549,268,516.66	6,993,380,944.57

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收账款(续)

其他应收款(续)

2020年1至6月其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
期初余额	29,442,529.89	23,211,300.00	-	8,433,230.82	61,087,060.71
期初余额在本期					
—转入第二阶段	(19,544,951.30)	19,544,951.30	-	-	-
本期计提	2,528,120.03	668,836.69	-	-	3,196,956.72
本期转回	(6,808,994.25)	(7,823,375.50)	-	-	(14,632,369.75)
期末余额	5,616,704.37	35,601,712.49	-	8,433,230.82	49,651,647.68

2020年1至6月影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
期初余额	6,752,834,713.75	232,113,000.00	-	8,433,230.82	6,993,380,944.57
期初余额在本期					
—转入第二阶段	(591,199,001.19)	591,199,001.19	-	-	-
本期新增	9,571,986,224.96	19,028,593.30	-	-	9,591,014,818.26
终止确认	(3,846,442,246.17)	(188,685,000.00)	-	-	(4,035,127,246.17)
期末余额	11,887,179,691.35	653,655,594.49	-	8,433,230.82	12,549,268,516.66

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收账款(续)

其他应收款(续)

2019年其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	4,062,124.19	-	-	8,433,230.82	12,495,355.01
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(824,616.96)	824,616.96	-	-	-
本年计提	27,084,046.21	22,386,683.04	-	-	49,470,729.25
本年转回	(879,023.55)	-	-	-	(879,023.55)
年末余额	29,442,529.89	23,211,300.00	-	8,433,230.82	61,087,060.71

2019年影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下:

	第一阶段	第二阶段		第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		已发生信用减值金融资产	
		单项评估	组合评估	整个存续期	
年初余额	3,145,681,467.46	-	-	8,433,230.82	3,154,114,698.28
年初余额在本年					
—转入第二阶段	(485,068,800.00)	485,068,800.00	-	-	-
本年新增	6,748,452,301.47	232,113,000.00	-	-	6,980,565,301.47
终止确认	(2,656,230,255.18)	(485,068,800.00)	-	-	(3,141,299,055.18)
年末余额	6,752,834,713.75	232,113,000.00	-	8,433,230.82	6,993,380,944.57

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

于2020年6月30日,按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下:

	账面余额	占其他应收款账面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账准备
华通置业有限公司	6,407,748,075.64	51.06	关联方借款及利息	12个月以内	-
厦门润悦雅颂房地产有限公司	923,686,782.80	7.36	关联方借款及利息	6个月以内	1,570,267.54
粤东中交地产(惠州)有限公司	776,668,766.37	6.19	关联方借款及利息	12个月以内	-
合肥中交房地产开发有限公司	681,225,078.11	5.43	关联方借款及利息	6个月以内	-
郑州滨悦房地产开发有限公司	573,110,487.49	4.57	关联方借款及利息	6个月以内	-
合计	9,362,439,190.41	74.61			1,570,267.54

于2019年12月31日,按欠款方归集的余额前五名的其他应收款金额情况如下:

	账面余额	占其他应收款账面余额比例(%)	性质或内容	账龄	坏账准备
华通置业有限公司	2,121,433,060.00	30.33	关联方借款	12个月以内	-
中交(长沙)置业有限公司	1,185,852,860.00	16.96	关联方借款	6个月以内	-
粤东中交地产(惠州)有限公司	743,450,150.00	10.63	关联方借款	6个月以内	-
昆明中交东盛房地产有限公司	596,993,997.00	8.54	关联方借款	12个月以内	-
杭州康欣置业有限公司	591,199,001.19	8.45	关联方借款	12个月以内	19,544,951.30
合计	5,238,929,068.19	74.91			19,544,951.30

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

	2020年6月30日	2019年12月31日
对子公司的投资	7,030,293,497.42	4,865,950,577.09
对合营企业的投资	182,727,972.95	285,415,517.85
对联营企业的投资	305,239,819.61	93,836,122.82
小计	7,518,261,289.98	5,245,202,217.76
减：减值准备	137,411,961.45	137,411,961.45
净值	7,380,849,328.53	5,107,790,256.31

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

对子公司的投资明细如下:

截至2020年6月30日止六个月期间

	年初余额	追加投资	年末余额
昆明中交熙盛房地产有限公司	-	1,289,600,000.00	1,289,600,000.00
中交地产(苏州)有限公司	912,581,630.00		912,581,630.00
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33		654,480,705.33
华通置业有限公司	619,935,373.67		619,935,373.67
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94		570,007,981.94
中交华创地产(苏州)有限公司	-	480,000,000.00	480,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00		332,000,000.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91		270,641,136.91
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58		256,693,417.58
宁波中交美庐置业有限公司	209,400,000.00		209,400,000.00
中交(长沙)置业有限公司	29,970,000.00	173,630,000.00	203,600,000.00
中交美庐(杭州)置业有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00		147,500,000.00
广西中交城市投资发展有限公司	-	103,864,920.33	103,864,920.33
粤东中交地产(惠州)有限公司	99,500,000.00		99,500,000.00
昆明中交东盛房地产有限公司	99,000,000.00		99,000,000.00
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32		58,546,232.32
重庆肃品房地产开发有限公司	-	52,500,000.00	52,500,000.00
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00		49,625,000.00
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00		46,500,000.00
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00		39,000,000.00
深圳中交房地产有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00
重庆中交云栖美庐置业有限公司	-	19,900,000.00	19,900,000.00
中交城市发展(山东)有限公司	19,105,789.34		19,105,789.34
重庆美宸房地产开发有限公司	-	18,848,000.00	18,848,000.00
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00		16,463,310.00
中交地产(郑州)有限公司	-	16,000,000.00	16,000,000.00
中交温州置业有限公司	14,000,000.00		14,000,000.00
合肥中交房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	10,000,000.00
小计	4,865,950,577.09	2,164,342,920.33	7,030,293,497.42
减: 减值准备(注)	137,411,961.45		137,411,961.45
净值	4,728,538,615.64		6,892,881,535.97

注: 减值准备为计提的对上海中住置业开发有限公司、湖南修合地产实业有限责任公司的长期股权投资的减值。

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

对子公司的投资明细如下(续):

2019年

	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	2019年宣告 分派股利
中交地产产业发展有限公司	256,693,417.58	-	-	256,693,417.58	77,600,000.00
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94	-	-	570,007,981.94	57,000,000.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91	-	-	270,641,136.91	39,200,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32	-	-	58,546,232.32	-
中房(苏州)地产有限公司	912,581,630.00	-	-	912,581,630.00	140,000,000.00
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00	-	-	332,000,000.00	-
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00	-
中房(天津)置业有限公司	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00	35,700,000.00
重庆中交西南置业有限公司	147,500,000.00	-	-	147,500,000.00	106,200,000.00
中交(宁波)置业有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00	-
苏州华投投资有限公司	46,500,000.00	-	-	46,500,000.00	69,750,000.00
惠州中交地产开发有限公司	16,463,310.00	-	-	16,463,310.00	-
中交温州置业有限公司	14,000,000.00	-	-	14,000,000.00	-
中交昆明置业有限公司	73,000,000.00	-	73,000,000.00	-	-
中交(嘉兴)置业有限公司	63,000,000.00	-	63,000,000.00	-	-
昆明中交金汇置业有限公司	39,000,000.00	-	-	39,000,000.00	-
华通置业有限公司	483,935,373.67	136,000,000.00	-	619,935,373.67	-
宁波中交城市未来置业有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
深圳中交房地产有限公司	25,000,000.00	5,000,000.00	-	30,000,000.00	-
中交美庐(杭州)置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-
宁波中交美郡置业有限公司	49,625,000.00	-	-	49,625,000.00	-
中交房地产管理集团有限公司	654,480,705.33	-	-	654,480,705.33	-
中交(长沙)置业有限公司	-	29,970,000.00	-	29,970,000.00	-
昆明中交东盛房地产有限公司	-	99,000,000.00	-	99,000,000.00	-
宁波中交美庐置业有限公司	-	209,400,000.00	-	209,400,000.00	-
中交城市发展(山东)有限公司	-	19,105,789.34	-	19,105,789.34	-
粤东中交地产(惠州)有限公司	-	99,500,000.00	-	99,500,000.00	-
小计	4,413,974,787.75	597,975,789.34	146,000,000.00	4,865,950,577.09	525,450,000.00
减: 减值准备(注)	107,975,049.61	-	-	137,411,961.45	-
净值	4,305,999,738.14	-	-	4,728,538,615.64	525,450,000.00

注: 减值准备为计提的对上海中住置业开发有限公司、湖南修合地产实业有限责任公司的长期股权投资的减值。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

对合营企业投资明细如下:

截至2020年6月30日止六个月期间

被投资单位	投资成本	年初余额	本期变动		年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	58,227,309.82	-	16,428,679.14	41,798,630.68
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	-	-	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	23,720,978.30	-	305,857.55	23,415,120.75
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	34,646,806.93	-	3,270,369.65	31,376,437.28
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	84,587,465.50	-	80,906,686.03	3,680,779.47
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	84,232,957.30	-	1,775,952.53	82,457,004.77
合计	477,020,000.00	285,415,517.85	-	102,687,544.90	182,727,972.95

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

对合营企业投资明细如下(续):

2019年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动				年末余额
			增加投资	权益法下 投资损失	宣告现金 股利	其他	
杭州康欣置业有限公司	100,000,000.00	1,914,851.09	95,000,000.00	12,327,385.59	-	-	84,587,465.50
长沙金地金泰置业有限公司	97,020,000.00	96,168,211.99	-	11,935,254.69	-	-	84,232,957.30
佛山中交房地产开发有限公司	90,000,000.00	76,761,340.04	-	18,534,030.22	-	-	58,227,309.82
佛山香颂置业有限公司	90,000,000.00	82,025,972.51	-	82,025,972.51	-	-	-
中交富力(北京)置业有限公司	50,000,000.00	31,053,629.92	-	7,332,651.62	-	-	23,720,978.30
成都中交花源美庐置业有限公司	50,000,000.00	45,067,538.32	-	10,420,731.39	-	-	34,646,806.93
合计	477,020,000.00	332,991,543.87	95,000,000.00	142,576,026.02	-	-	285,415,517.85

中交地产股份有限公司
 财务报表附注(续)
 截至2020年6月30日止6个月期间

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

对联营企业投资明细如下:

截至2020年6月30日止六个月期间

被投资单位	投资成本	年初余额	本期变动			年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	联营企业转子公司	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	93,836,122.82	-	2,113,547.24	-	91,722,575.58
厦门润悦雅颂房地产有限公司	213,759,000.00	-	213,759,000.00	241,755.97	-	213,517,244.03
合计	313,759,000.00	93,836,122.82	213,759,000.00	2,355,303.21	-	305,239,819.61

2019年

被投资单位	投资成本	年初余额	本年变动			年末余额
			增加投资	权益法下投资损失	联营企业转子公司	
四川雅恒房地产开发有限公司	100,000,000.00	98,838,504.26	-	5,002,381.44	-	93,836,122.82
中交城市发展(山东)有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	894,210.66	(19,105,789.34)	-
合计	120,000,000.00	98,838,504.26	20,000,000.00	5,896,592.10	(19,105,789.34)	93,836,122.82

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 营业收入及成本

	截至2020年6月30日止6个月期间		截至2019年6月30日止6个月期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	9,527,374.95	-	1,687,535.50	714,771.06
合计	9,527,374.95	-	1,687,535.50	714,771.06

按收入类型披露如下：

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
咨询服务收入	8,561,212.78	-	-	-
托管收入	943,396.22	-	943,396.22	-
转租收入	22,765.95	-	744,139.28	714,771.06
合计	9,527,374.95	-	1,687,535.50	714,771.06

5. 投资收益

	截至2020年6月30日 止六个月期间	截至2019年6月30日 止六个月期间
权益法核算的长期股权投资因被投资 单位损益变动确认的投资收益	(105,042,848.11)	(29,617,478.22)

一、非经常性损益明细表

	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间
非流动性资产处置损益	83,393.91
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	2,831,896.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	236,467,019.05
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	276,152.80
受托经营取得的托管费收入	943,396.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(1,844,063.77)
转让权益法核算的长期股权投资的投资收益	38,942,194.25
合计	277,699,988.46
减：所得税影响额	28,100,393.95
减：少数股东权益影响额(税后)	57,852,192.39
归属于母公司股东的非经常性损益	191,747,402.12

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

二、净资产收益率和每股收益

截至2020年6月30日止6个月期间

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.47	0.18	0.18
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(2.40)	(0.10)	(0.10)

截至2019年6月30日止6个月期间

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.00	0.13	0.13
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(1.87)	(0.03)	(0.03)