证券代码:000736
债券代码:112263
债券代码:112410
债券代码:118858
债券代码:114438

证券简称:中交地产
债券简称:15中房债
债券简称:16中房债
债券简称:16中房02
债券简称:19中交01

公告编号:2019-043

中交地产股份有限公司

【2018】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以445,790,827为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.90元(含税),送红股2股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1.公司简介

股票简称	中交地产	股票代码	000736
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼	重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼
传真	023-67530016	023-67530016
电话	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

2.报告期主要业务或产品简介

(一)主营业务及经营模式简述

报告期内,公司从事主要业务为房地产开发业务,产品以刚需及改善住宅为主,主要产品、经营模式等未发生重大变化。截止2018年底,我公司共持有及参与房地产项目44个(包括并表项目和参股项目),业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀和西南城市群等区域。

(二)行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

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

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

公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品,项目布局集中于经济较为发达的重点二线城市,2018年度,公司坚持深化机制,强化效率,进一步优化战略布局及对外合作,公司规模继续扩张,各项经营指标较2017年度有较大幅度的增长。公司品牌队向发展水平上取得了明显成绩,但与行业内标杆企业相比较,整体规模仍相对偏小,市场占有率及行业影响力较为有限,需进一步加强规模化发展,稳健、积极扩大经营规模,提升规模效益。

3.主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位:人民币元

	2018年	2017年		本年比上年增减	2016年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	8,947,567,912.60	5,793,578,805.33	6,260,811,825.25	42.91%	4,729,700,021.39	5,391,664,833.27
归属于上市公司股东的净利润	809,869,355.55	617,165,221.61	592,473,854.33	36.69%	115,900,279.15	140,004,349.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	286,169,403.41	163,973,820.94	163,973,820.94	74.52%	15,829,319.95	15,829,319.95
经营活动产生的现金流量净额	5,796,489,385.73	-3,614,017,892.32	-3,456,403,621.79	-267.70%	157,226,253.68	302,678,121.40
基本每股收益(元/股)	1.82	2.080	1.33	36.84%	0.390	0.31
稀释每股收益(元/股)	1.82	2.080	1.33	36.84%	0.390	0.31
加权平均净资产收益率	26.57%	21.27%	19.05%	增加7.52个百分点	4.34%	4.04%

	2018年末	2017年末		本年末比上年末增减	2016年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	40,229,785,544.89	32,722,664,602.22	34,381,972,511.11	17.01%	23,948,819,416.12	25,824,507,062.59
归属于上市公司股东的净资产	2,284,986,905.65	2,095,494,182.48	2,874,958,311.64	-20.52%	2,594,869,321.77	3,399,024,818.21

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	465,663,598.60	4,279,183,175.76	638,900,864.32	3,563,820,273.92
归属于上市公司股东的净利润	-2,367,293.90	543,804,465.69	-421,261.69	268,853,445.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,606,177.57	251,672,343.04	-31,577,308.36	119,680,546.30
经营活动产生的现金流量净额	-17,311,307.06	2,779,147,723.53	1,065,172,352.89	1,969,480,616.37

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

√ 是 □ 否

由于公司在2018年12月完成收购北京联合置业有限公司100%股权属同一控制下企业合并,需追溯调整报表数据,因此上述财务指标较已披露季度报告及半年度报告相关财务指标有较大变化。

4.股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	10,877	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,224	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	237,690,352	237,690,352		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	47,634,364	47,634,364	质押	18,195,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	24,746,853	24,746,853	质押	11,850,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	14,996,766	14,996,766		
彭程	境内自然人	1.64%	7,322,850	7,322,850		
北京鼎汇科技有限公司	境内非国有法人	0.87%	3,888,900	3,888,900		
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,000,000	2,000,000		
张丕	境内自然人	0.45%	2,000,000	2,000,000		
张蕾	境内自然人	0.44%	1,941,423	1,941,423		
北京石煜扬帆投资管理有限公司	境内非国有法人	0.41%	1,847,805	1,847,805		
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外,公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	北京鼎汇科技有限公司通过普通证券账户持有378,300股,通过信用证券账户持有3,510,600股,合计持有3,888,900股。					

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制权关系

5.公司债券情况

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

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
中房地产股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券	15中房债	112263	2020年08月12日	70,000	4.22%
中房地产股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券	16中房债	112410	2021年07月06日	47,000	3.69%
中房地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券	16中房私	118542	2019年03月11日	65,300	6.30%
中房地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16中房02	118858	2019年09月13日	100,000	3.94%
报告期内公司债券的付息兑付情况	上述公司债券在报告期内均正常付息。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

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

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	89.48%	86.77%	增加2.71个百分点
EBITDA全部债务比	5.18%	4.34%	增加0.84个百分点
利息保障倍数	1.72	1.33	29.32%

三、经营情况讨论与分析

1.报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

(一)报告期全国房地产宏观经济形势、行业政策环境变化简要分析

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

(二)报告期公司经营情况回顾

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

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

报告期内,公司经营规模及经营业绩较上一年度均有大幅增长,公司主营业务利润主要来源于房地产业务,主营业务构成未发生重大变化。

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

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

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

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

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

(三)土地储备情况

截至报告期末,我公司房地产业务土地储备情况如下(包含参股项目):

序号	地区	项目名称	是否报告期内新增	权益比例	土地用途	占地面积(万㎡)	规划总建筑面积(万㎡)	期末累计已竣工面积(万㎡)	在建及待建面积(万㎡)
1	长沙	中交·中央公园	否	80%	住宅、商业	39.66	120.62	74.97	45.65
2		金地·中交麓谷香颂	是	48.51%	住宅、商业	4.53	20.35	0	20.35
3	重庆	中房·那里	否	40%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0
4		中交·漫山	否	70%	住宅、商业	37.19	75.65	26.41	49.24
5		中交·中央公园	否	71%	住宅、商业	51.85	197.39	22.93	174.46
6	苏州	中房·颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0
7		中交·瑞庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	21.01	0
8		大河华章花园	否	35.7%	住宅	5.25	18.06	0	18.06
9		常熟及第阁	否	30.97%	住宅	6.67	20.20	0	20.20
10		浒关璞玉风华苑	否	34.3%	住宅	9.45	25.84	0	25.84
11		运东037号地块	是	69.86%	住宅	4.95	12.23	0	12.23
12	天津	中交·金梧桐公馆	否	51%	住宅	9.90	20.45	9.97	10.48
13		中交·美庐	否	51%	住宅、商业	2.11	5.02	0	5.02
14		中交·香颂	是	100%	住宅	8.39	18.31	0	18.31
15	宁波	中交·君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	5.90	7.27
16		中交·月湖美庐	否	70%	住宅	5.83	14.94	0	14.94
17		奉化M0一号地块	否	100%	工业	2.39	4.83	0	4.83
18		奉化M0二号地块	是	100%	工业	3.77	8.88	0	8.88
19		鄞州长丰L1地块	是	99.25%	住宅	1.18	3.47	0	3.47
20	舟山	中交·南山美庐	否	34%	住宅	15.88	46.43	46.43	0
21	温州	中交·御墅	否	70%	住宅	2.39	8.57	0	8.57
22	南京	中交·荣域	否	70%	住宅	17.53	61.29	0	61.29
23	嘉兴	中交·四季美庐	否	90%	住宅、商业	8.18	16.18	0	16.18
24	成都	牧山美庐项目	否	50%	住宅、商业	6.58	13.43	0	13.43
25		新津团结岛项目	是	33%	住宅、商业	7.00	19.97	0	19.97
26	佛山	中雅江湾豪园	否	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0	19.23
27		中雅江湾豪庭	否	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0	22.62
28	惠州	中交·香颂花园	否	51%	住宅、商业	6.22	16.88	0	16.88
29	昆明	中交·锦绣雅郡	否	73%	住宅、商业	11.78	41.34	0	41.34
30		中交金地·中央公园	否	36.4%	住宅、商业	6.55	42.98	0	42.98
31	武汉	中交·江锦湾	否	51%	住宅、商业	5.16	25.37	24.94	0
32		中交·香颂	是	53%	住宅、商业	7.76	16.20	0	16.20
33	宜兴	中交·上东湾	否	84.62%	住宅	2.73	9.63	9.63	0
34	大丰	中交·美庐城	否	100%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
35	北京	中交·富力雅郡	否	50%	住宅	9.40	34.03	0	34.03
36		延庆03街区项目	是	49.9%	住宅、商业	5.95	17.30	0	17.30
37	杭州	临平A-3-07号地块	是	100%	住宅	4.77	14.21	0	14.21
38		中交财富大厦	是	100%	商业	1.41	8.12	0	8.12
39		中交·理想时代芳华	是	50%	住宅	3.77	12.52	0	12.52
40	石家庄	中交财富中心	是	51%	其他商服	2.00	18.30	18.30	0
41	青岛	中交·阳光屿岸	是	100%	住宅	14.46	24.72	24.58	0.14
42	东莞	万科四季华城	是	39.6%	住宅、商业	5.03	13.84	0	13.84
43		万科首铸翡翠东望	是	9.25%	商住	6.75	33.75	0	33.75
44	西安	中交科技城	是	15%	工业	8.54	16.50	0	16.50
合计						396.04	1229.08	360.25	868.33

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

(四)截至本报告期末主要房地产项目开发情况(并表项目)

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积(万㎡)	规划总建筑面积(万㎡)	期末累计已竣工面积(万㎡)	开工时间	预计总投资额(万元)	实际投资额(万元)
1	长沙	中交·中央公园	住宅、商业	80%	39.66	120.62	74.97	2012-4	689,748	311,226
2	重庆	中房·郎里	住宅、商业	40%	3.98	21.25	21.25	2014-7	146,309	147,537
3		中交·漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	26.41	2015-12	551,313	315,004
4		中交·中央公园	住宅、商业	71%	51.85	197.39	22.93	2017-9	1,802,367	748,697
5	苏州	中房·颐园	住宅	70%	10.45	31.59	31.52	2014-4	286,809	303,935
6		中交·瑞庭	住宅	70%	6.21	21.01	21.01	2016-9	127,600	157,740
7		大河华章花园	住宅	35.7%	5.25	18.06	0	2018-3	254,427	156,745
8		运东037号地块	住宅	69.86%	4.95	12.23	0	--	176,207	83,634
9	天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51%	9.90	20.45	9.97	2016-6	148,876	118,181
10		中交·美庐	住宅、商业	51%	2.11	5.02	0	2018-6	55,179	29,304
11		中交·香颂	住宅	100%	8.39	18.31	0	2018-10	215,057	101,877
12	宁波	中交·君玺	住宅	70%	4.61	13.17	5.90	2017-1	264,000	227,515
13		中交·月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	140,787
14		奉化M0一号地块	工业	100%	2.39	4.83	0	--	23,699	2,004
15		奉化M0二号地块	工业	100%	3.77	8.88	0	--	43,096	2,958
16		鄞州长丰L1地块	住宅	99.25%	1.18	3.47	0	--	73,240	39,919
17	温州	中交·御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	124,733
18	南京	中交·荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	180,635
19	嘉兴	中交·四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	116,795
20	惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-11	75,006	48,994
21	昆明	中交·锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	243,422	116,623
22	武汉	中交·江锦湾	住宅、商业	51%	5.16	25.37	24.94	2013-4	176,115	167,705
23		中交·香颂	住宅、商业	53%	7.76	16.20	0	--	81,098	19,084
24	宜兴	中交·上东湾	住宅	84.62%	2.73	9.63	9.63	2015-6	57,281	55,696
25	大丰	中交·美庐城	住宅、商业	100%	6.75	22.41	22.41	2015-4	141,315	126,760
26	北京	延庆03街区项目	住宅、商业	49.9%	5.95	17.30	0	--	277,109	16,250
27	杭州	临平A-3-07号地块	住宅	100%	4.77	14.21	0	--	305,000	91,216
28		中交财富大厦	商业	100%	1.41	8.12	0	2016-12	109,700	61,591
29	石家庄	中交财富中心	其他商服	51%	2.00	18.30	18.30	2014-12	180,784	144,309
30	青岛	中交·阳光屿岸	住宅	100%	14.46	24.72	24.58	2012-12	155,933	149,726
合计					294.81	887.39	313.82	-	7,443,367	4,307,180

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

(五)本报告期主要房地产项目销售情况(并表项目)

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	本报告期预售面积(万㎡)	本报告期预售金额(万元)	本报告期结算面积(万㎡)	竣工时间
1	长沙	中房·F联邦	100%	住宅	0	0	0	Dec-13
				商业及其他	其他(车位等)	32		
2		中交·中央公园	80%	住宅	17.59	126,681	18.03	Jul-22
				商业及其他	商业:1.36	21,297		
3	重庆	中房·千寻	71%	住宅	0	0	0	May-13
				商业及其他	其他(车位等)	2,137		
4		中房·那里	40%	住宅	0	0	0.01	Jan-17
				商业及其他	商业:0.01	1,823		
5		中交·漫山	70%	住宅	4.29	56,274	3.55	Dec-21
				商业及其他	商业:0.05	3,459		
6		中交·中央公园	71%	住宅	25.35	329,280	15.8	Mar-25
				商业及其他	商业:0.24	6,768		
7	苏州	中房·颐园	70%	住宅	0.04	672	0.22	Nov-17
				商业及其他	其他(车位等)	159		
8		中交·瑞庭	70%	住宅	0.55	8,678	14.31	Jun-18
				商业及其他	其他(车位等)	629		
9	天津	中交·金梧桐公馆	51%	住宅	0.26	3,261	6.57	Feb-19
				商业及其他	其他(车位等)	296		
10	宁波	中交·君玺	70%	住宅	2.52	74,328	0	Jan-19
				商业及其他	其他(车位等)	3,605		
11		中交·月湖美庐	70%	住宅	7.69	144,471	0	Nov-19
				商业及其他	其他(车位等)	7,799		
12	温州	中交·御墅	70%	住宅	0.08	2,561	0	May-19
				商业及其他	其他(车位等)	244		
13	南京	中交·荣域	70%	住宅	16.88	141,939	0	Aug-21
				商业及其他	0.39	3,983		
14	嘉兴	中交·四季美庐	90%	住宅	3.41	87,840	0	Dec-19
				商业及其他	0	0		
15	惠州	中交·香颂花园	51%	住宅	11.4	83,980	0	Dec-19
				商业及其他	0	0		
16	昆明	中交·锦绣雅郡	73%	住宅	23.07	237,685	0	May-20
				商业及其他	0.28	3,856		
17	武汉	中交·江锦湾	51%	住宅	0	0	3.49	Dec-16
				商业及其他	2.83	33,194		
18	宜兴	中交·上东湾	84.62%	住宅	0.03	174	0.05	Aug-17
				商业及其他	其他(车位等)	305		
19	大丰	中交·美庐城	100%	住宅	0.11	668	2.78	Oct-17
				商业及其他	0.54	11,034		
20	杭州	中交财富大厦	100%	住宅	0	0	0	Oct-19
				商业及其他	1.55	41,561		
21	石家庄	中交财富中心	51%	住宅	0	0	10.42	May-18
				商业及其他	1.3	23,921		
22	青岛	中交·阳光屿岸	100%	住宅	1.56	21,550	2.33	Jan-19
				商业及其他	其他(车位等)	1,546		
合计					123.38	1,487,690	77.56	

(六)房地产出租情况

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	楼面面积(万㎡)	出租率
1	深圳	深圳百门前工业区	工业厂房及宿舍	100%	18.99	91.89%
2	重庆	中房·那里	商业	40%	2.91	76%
3	北京	华通大厦A座	写字楼	100%	1.10	100%
4	北京	华通大厦B座	写字楼	100%	0.57	100%

(七)融投项目情况

序号	地区	项目名称	各类别主体的投资金额及占比	收益分配金额	实际投资金额与收益分配金额之间的匹配性	退出情况
1	嘉兴	中交·四季美庐	中交地产股份有限公司出资6300万元,占比90%;嘉兴鲁颂企业管理咨询合伙企业(有限合伙)出资700万元,占比10%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
2	佛山	中雅江湾豪园	中交地产股份有限公司出资9000万元,占比47.37%;上海凝宇企业管理服务中心(有限合作)出资500万元,占比2.63%;广州番禺雅居乐房地产开发有限公司出资9482.9万元,占比49.91%;广州同兴企业管理有限公司出资7.6万元,占比0.04%;广州恒泰企业管理有限公司出资9.5万元,占比0.05%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
3		中雅江湾豪庭	中交地产股份有限公司出资9000万元,占比47.37%;上海凝宇企业管理服务中心(有限合作)出资500万元,占比2.63%;广州番禺雅居乐房地产开发有限公司出资9482.9万元,占比49.91%;广州同兴企业管理有限公司出资7.6万元,占比0.04%;广州恒泰企业管理有限公司出资9.5万元,占比0.05%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
4	昆明	中交·锦绣雅郡	中交地产股份有限公司出资7300万元,占比73%;中交置业有限公司出资1900万元,占比19%;昆明众共建设项目管理合伙企业(有限合伙)出资800万元,占比8%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
5	苏州	常熟及第阁	苏州华投投资有限公司(其中中交地产股份有限公司股权占比33%,苏州华凯投资有限公司股权占比7%)认缴出资1665万元,占比33.3%;苏州中南世纪城房地产开发有限公司认缴出资1581.75万元,占比31.64%;苏州恒硕企业管理咨询有限公司出资1670万元,占比33.4%苏州中南锦邦投资中心(有限合伙)认缴出资83.25万元,占比1.67%。。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
6		运东037号地块	中房(苏州)地产有限公司出资19960万元,占比99.8%;苏州华凯投资有限公司出资40万元,占比0.2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
7	长沙	金地·中交麓谷香颂	中交地产股份有限公司出资9702万元,占比48.51%;长沙雅颂房地产咨询合伙企业(有限合作)出资98万元,占比0.49%;金地(集团)湖南置业有限公司出资9392万元,占比46.96%;嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)出资808万,占比4.04%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
8	武汉	中交·香颂	华通置业有限公司认缴出资2120万元,占比53%;武汉德禄房地产开发有限公司认缴出资1880万元,占比47%;武汉嘉晨置业合伙企业出资60万元,占比2%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
9	宁波	鄞州长丰L1地块	中交地产股份有限公司出资4962.5万元,占比99.25%;宁波中旻投资管理合伙企业(有限合伙)公业出资37.5万元,占比0.75%。	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
10	北京	延庆03街区项目	华通置业有限公司认缴出资4990万元,占比49.9%;北京鑫力通达房地产开发有限公司认缴出资4990万元,占比49.9%;北京嘉晨置业合伙企业认缴出资20万元,占比0.2%?	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
11	东莞	万科四季华城	深圳中交房地产有限公司出资39.6万元,占比39.6%;中致(深