

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2018-035

债券代码：112263

债券简称：15 中房债

债券代码：112410

债券简称：16 中房债

债券代码：118542

债券简称：16 中房私

债券代码：118858

债券简称：16 中房 02

中交地产股份有限公司 2017 年年度报告摘要

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 297193885 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.20 元（含税），送红股 5 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

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2017年底，我公司共有房地产项目23个，其中报告期内新进入8个城市，业务主要分布于长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。

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

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	5,793,578,805.33	2,094,012,046.13	4,729,700,021.39	22.49%	1,112,269,246.23	2,124,283,765.26
归属于上市公司股东的净利润	617,165,221.61	11,867,291.22	115,900,279.15	432.50%	28,424,001.41	72,920,924.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	163,973,820.94	15,829,319.95	15,829,319.95	935.89%	28,239,409.14	28,239,409.14
经营活动产生的现金流量净额	-3,614,017,892.32	-2,023,110,921.24	157,226,253.68	-2,398.61%	-581,700,401.37	383,467,889.76
基本每股收益（元/股）	2.080	0.04	0.390	433.33%	0.10	0.0474
稀释每股收益（元/股）	2.080	0.04	0.390	433.33%	0.10	0.0474
加权平均净资产收益率	21.27%	0.72%	4.34%	16.93%	1.68%	5.48%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	32,722,664,602.22	17,325,780,141.28	23,948,819,416.12	36.64%	8,126,938,033.56	16,878,410,792.69
归属于上市公司股东的净资产	2,095,494,182.48	1,457,768,741.98	2,594,869,321.77	-19.24%	1,709,020,270.35	2,745,256,172.48

(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	339,324,532.10	485,683,765.60	605,320,944.10	4,363,249,563.53
归属于上市公司股东的净利润	-43,020,673.65	32,382,855.07	154,935,231.56	472,867,808.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,439,372.47	-55,585,409.86	-34,749,361.36	283,747,964.63
经营活动产生的现金流量净额	1,058,808,742.51	-1,747,013,234.55	-2,252,185,658.22	-673,627,742.06

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2017年12月完成收购华通置业有限公司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

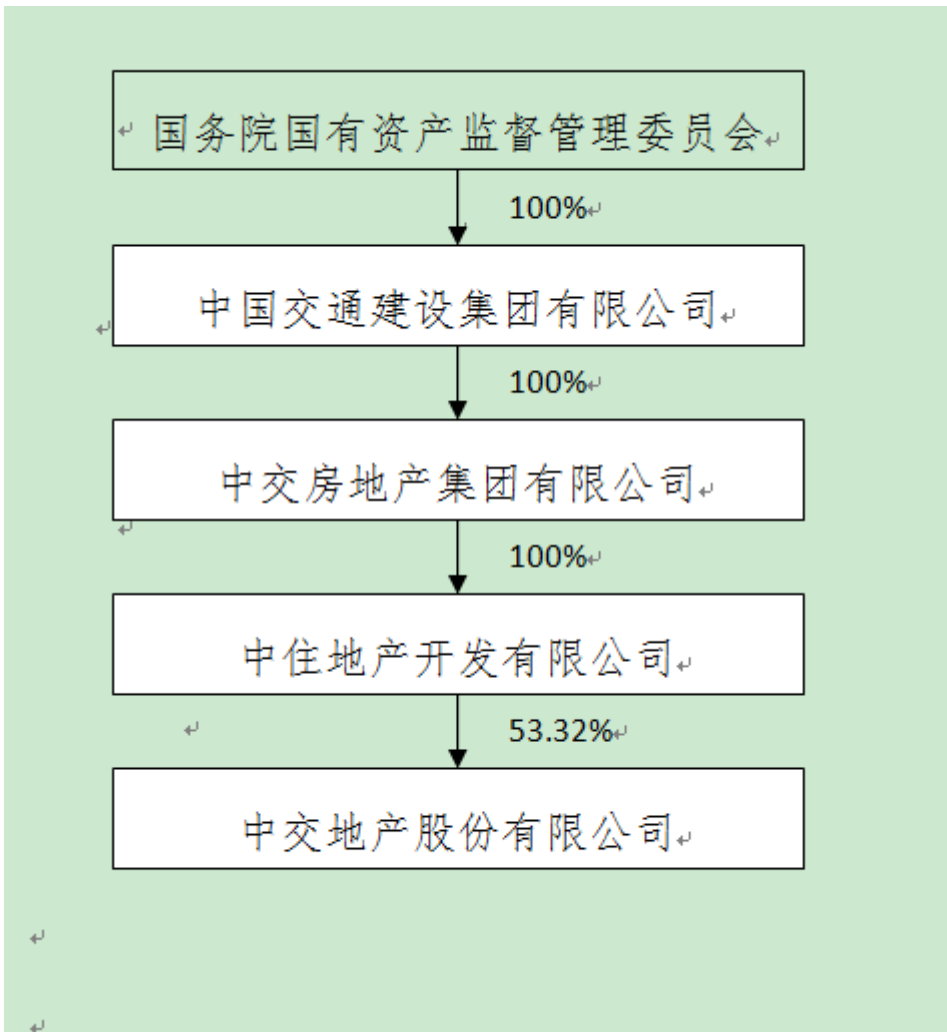
报告期末普通股股东总数	13,024	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	9,824	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中住地产开发有限公司	国有法人	53.32%	158,460,235	0			
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243	0	质押	12,130,000	
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	6.45%	19,164,569	0	质押	5,350,000	
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844	0			
彭程	境内自然人	1.64%	4,881,900	0			
周海群	境内自然人	0.49%	1,465,555	0			
张蕾	境内自然人	0.48%	1,414,282	0			
上海其蓁实业发展有限公司	境内非国有法人	0.43%	1,279,600	0			
黄战静	境内自然人	0.35%	1,034,300	0			
杨明	境内自然人	0.31%	918,000	0			
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）	黄战静通过普通证券账户持有 2,200 股，通过浙商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,032,100 股，合计持有 1,034,300 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	100,000	4.00%
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

2017年6月27日，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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	88.56%	82.52%	6.04%
EBITDA 全部债务比	4.48%	1.90%	2.58%
利息保障倍数	1.4	0.71	97.18%

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

我国房地产行业经过二十来年的发展，市场规模已接近峰值，加上人口红利消退，城市化速度放缓，房地产行业也在发生变革。2017年党的十九大对房地产行业的发展给出了新的明确的定位，即“房子是用来住的，不是用来炒的”，提出了建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的新时期住房制度。政府层面将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。随着我国社会经济发展进入新时代，房地产行业也将进入“新常态”，行业分化进一步加剧，行业激烈竞争加剧了区域分化、企业分化和产品分化。区域经济发展的不均衡和地区差异的扩大，人口向经济发达区域流入、向大中城市不断集聚，企业开始向投资商、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。行业集中度持续快速提升，业内企业间大规模整合、并购事件频繁出现，大型房地产企业强者恒强，具有品牌优势和资本实力的房地产企业，将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，行业的集中度也将逐步提高，房地产业挑战与机遇并存。

(二) 报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至2017年12月31日，公司总资产3,272,266.46万元，归属于上市公司股东的净资产209,549.42万元；2017年公司实现营业收入579,357.88万元，实现利润总额107,821.43万元，实现归属于上市公司股东净利润61,716.52万元。报告期内，公司实现归属于上市公司股东净利润较去年相比有较大幅度增长，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。

业务拓展方面：报告期内，公司坚持以深化机制、强化效率、充分实现经营业绩增长为整体目标，强化管理，加快项目开发节奏和去化速度，提前预判并积极应对市场风险变化，公司规模实现了快速扩张，各项财务及经营指标较上一报告期有较大幅度的增长。报告期内，公司新进入惠州、佛山、成都、昆明等8个城市，均为重点城市或经济较为发达地区，同时加强了京津冀、长三角原有城市群的深耕，进一步优化了公司的投资结构。公司还积极响应国家政策，顺应行业发展趋势和政策导向，探索新型业务模式，拓展持续发展空间。

管理提升方面：公司遵循科学合理、协同提效的原则，持续优化细化管控架构，科学设定管理半径、提升组织专业成熟度，依托信息化手段，提高审批决策效率，保障公司快速发展和项目高效运营。

财务管控方面：在地产融资收紧的宏观环境下，公司积极拓展融资渠道，通过银行贷款、信托、融资租赁等多种方式组合获取资金，加强财务与投资的联动，平衡拿地节奏与资金配置，加强企业内部资金归集和资金计划，最大限度提高资金使用效率，节省融资成本，控制偿债风险，保障了公司整体现金流的稳定。

运营管理方面：公司以业绩为导向，以提效增速为目的，强化运营管控手段，项目运营周转效率明显加速；公司定期开展工

程质量、安全监督检查，重视安全生产和质量管控，全年未发生质量、安全事故。

商业管理方面：报告期内，公司着力推进商业项目全过程管理体系，积极引入商业合作资源，为商业项目后续发展奠定基础。

人力资源和团队建设方面：公司积极打造各组织核心管理团队，优化培训管理，强化劳动关系维护，推进团队建设、企业文化建设等核心模块的专项梳理，为公司的发展提供了有力的保障。

信息化建设方面：报告期内，公司大力推进信息化系统建设，依托信息化工具，挖掘信息化系统价值，促进各组织和管理人员关注公司及项目各业务的实现状态，提升项目运营效率和效果。

（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：

序号	地区	项目名称	是否报告期内新增	权益比例	土地用途	占地面积（万m ² ）	规划总建筑面积（万m ² ）	期末累计已竣工面积（万m ² ）	在建及待建面积（万m ² ）
1	长沙	中交 中央公园	否	80%	住宅 商业	39.66	120.62	46	74.62
2	重庆	中房 那里	否	40%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0
3		中交 漫山	否	70%	住宅、商业	37.19	75.65	12.22	63.43
4		中交 中央公园	否	71%	住宅、商业	51.85	192.15	0	192.15
5	苏州	中房 颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0
6		中交 璟庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	0	21.01
7		运东项目	是	35.7%	住宅	5.25	18.06	0	18.06
8	天津	中交 金梧桐公馆	否	51%	住宅	9.9	20.45	0	20.45
9		中交 美墅花园	是	51%	住宅、商业	2.11	5.17	0	5.17
10	宁波	中交 君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	0	13.17
11		中交 月湖美庐	是	70%	住宅	5.83	14.94	0	14.94
12		奉化项目	是	100%	工业	2.39	4.98	0	4.98
13	温州	中交 御墅	否	70%	住宅	2.39	8.57	0	8.57
14	南京	中交 荣域	否	70%	住宅	17.53	61.29	0	61.29
15	嘉兴	中交 四季美庐	是	90%	住宅、商业	8.18	16.18	0	16.18
16	成都	新津花源项目	是	100%	住宅、商业	6.58	13.44	0	13.44
17	佛山	0018号地块	是	90%	住宅、商业	5.07	19.04	0	19.04
18		0019号地块	是	90%	住宅、商业	6.01	22.23	0	22.23
19	惠州	中交 香颂花园	是	51%	住宅、商业	6.22	16.88	0	16.88
20	昆明	中交 锦绣雅郡	是	73%	住宅、商业	11.78	41.34	0	41.34
21	武汉	中交 江锦湾	否	51%	住宅/公寓混合用地	5.16	25.37	24.94	0
22	宜兴	中交 上东湾	否	84.62%	住宅	2.73	9.63	9.63	0
23	大丰	中交 美庐城	否	100%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
合计					-	257.83	795.42	167.97	626.95

（四）房地产项目开发情况

1、报告期内竣工项目

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积（万m ² ）	规划总建筑面积（万m ² ）	期末累计已竣工面积（万m ² ）
1	长沙	中交 中央公园	住宅、商业	80%	39.66	120.62	46
2	重庆	中房 那里	住宅、商业	40%	3.98	21.25	21.25

3	重庆	中交 漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	12.22
4	苏州	中房 颐园	住宅	70%	10.45	31.59	31.52
5	宜兴	中交 上东湾	住宅	84.62%	2.73	9.63	9.63
6	大丰	中交 美庐城	商住	100%	6.75	22.41	22.41

2、报告期内在建项目

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积 (万 m ²)	规划总建筑面积 (万 m ²)	期末累计已竣工面积 (万 m ²)	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	46	2012-4	689,748	285,525
2	苏州	中交 璟庭	住宅	70%	6.21	21.01	0	2016-9	127,600	106,309
3	天津	中交 金梧桐公馆	住宅	51%	9.9	20.45	0	2016-6	148,876	93,676
4	宁波	中交 君玺	住宅	70%	4.61	13.17	0	2017-1	246,000	184,443
5	宁波	中交 月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	107,120
6	温州	中交 御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	113,197
7	南京	中交 荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	117,797
8	嘉兴	中交 四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	91,631
9	惠州	中交 香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-8	75,006	18,829
10	昆明	中交 锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	243,422	69,151
11	重庆	中交 漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	12.22	2015-12	551,313	257,463
12	重庆	中交 中央公园	住宅、商业	71%	51.85	192.15	0	2017-9	1,802,367	529,205

3、报告期内新开工项目

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	占地面积 (万 m ²)	规划总建筑面积 (万 m ²)	期末累计已竣工面积 (万 m ²)	开工时间	预计总投资额 (万元)	实际投资额 (万元)
1	宁波	中交 君玺	住宅	70%	4.61	13.17	0	2017-1	246,000	184,443
2	宁波	中交 月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	107,120
3	温州	中交 御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	113,197
4	南京	中交 荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	117,797
5	嘉兴	中交 四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	91,631
6	惠州	中交 香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-8	75,006	18,829
7	昆明	中交 锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	253,462	69,151
8	重庆	中交 中央公园	住宅、商业	71%	51.85	192.15	0	2017-9	1,802,367	529,205

(五) 2017年度主要房地产项目销售情况

序号	地区	项目名称	权益比例	业态	本报告期间可供出售面积 (万 m ²)	本报告期预售面积 (万 m ²)	本报告期预售金额 (万元)	本报告期结算面积 (万 m ²)	竣工时间
1	长沙	中房 F联邦	100%	住宅	0	0	0	0.14	2013-12
				商业及其它	商业: 0.44 其他 (车位等)	商业: 0.14 其他 (车位等)	707.3		
2	长沙	中交中央公园	80%	住宅	2.5	2.2	18,898	10.96	2022-7
				商业及其它	商业: 1.4	商业: 0.6	12,693		

					其他（车位等）				
3	重庆	中房·千寻	100%	住宅	0	0	0	0	2013-5
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	2,152		
4	重庆	中房·那里	40%	住宅	0.82	0.82	5,810	3.39	2017-1
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	1,689		
5	苏州	中房·颐园	70%	住宅	0.41	0.32	8,673	13.80	2017-11
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	5,257		
6	苏州	中交·璟庭	70%	住宅	14.70	14.06	218,137		2018-5
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	4,669		
7	重庆	中交·漫山	70%	住宅	8.87	8.07	89,730	6.48	2021-12
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	2,368		
8	天津	中交·金梧桐公馆	51%	住宅	7.63	7.36	90,373	0	2018-12
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	7396		
9	南京	中交·荣域	70%	住宅	6.68	6.61	54,122	0	2021-8
				商业及其它	商业：0.46	0	0		
10	温州	中交·御墅	70%	住宅	6.50	6.42	151,508	0	2019-5
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	6,644		
11	宁波	中交·君玺	70%	住宅	9.13	6.61	182,439	0	2019-4
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	4,086		
12	重庆	中央公园	71%	住宅	14.72	13.84	154,873	0	2023-11
				商业及其它	0	0	0		
13	昆明	中交·锦绣雅郡	73%	住宅	5.03	2.84	25,234	0	2020-5
				商业及其它	0.33	0	0		
14	武汉	中交·江锦湾	51%	住宅	0	0	0	2.03	2016-12
				商业及其它	商业：6.37 其他（车位等）	商业2.27 其他（车位等）	21,948		
15	宜兴	中交·上东湾	84.62% %	住宅	0.33	0.33	2,881	6.03	2017-8
				商业及其它	其他（车位等）	其他（车位等）	756		
16	大丰	中交·美庐城	100%	住宅	2.79	2.06	10,537	7.68	2017-10
				商业及其它	商业2.94	商业0.97	20,489		

(六) 房地产出租情况

序号	地区	项目名称	业态	权益比例	楼面面积（万m ² ）	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%
2	重庆	中房·那里	商业	40%	2.24	65.6%
3	北京	华通大厦A座	写字楼	100%	1.15	100%
4	北京	华通大厦B座	写字楼	100%	0.27	100%

(七) 跟投项目情况

序号	地区	项目名称	各类别主体的实际投资金额及占比	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, 占比90%; 嘉兴雅颂企业管理咨询合伙企业出资700万元, 占比10%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
2	佛山	0018号地块	中交地产股份有限公司出资9000万, 占比90%; 上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)出资1000万, 占比10%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出
3	佛山	0019号地块	中交地产股份有限公司出资9000万, 占比90%; 上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)出资1000万, 占比10%	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, 占比73%; 中交置业有限公司出资1900万元, 占比19%; 昆明众垚建设项目管理合伙企业出资800万, 占比8%	0	按投资比例及公司跟投政策匹配	未退出

(八) 截止2017年12月31日的融资情况

融资途径	融资余额(亿元)	期限	成本区间
银行贷款	50.30	5年以内	4.51%-6.65%
信托融资	17.50	1-2年	6.9%-7%
融资租入固定资产租赁借款	7.38	1-5年	7%-8.17%
关联方借款	50.68	1-5年	不超过8%
公开发行公司债	11.70	5年	4.03%-4.61%
非公开发行公司债	20.00	3年	4.18%-4.33%
其他	10.80	2年	6.5%

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

(九) 截至本报告期末, 公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 758,018.01 万元, 无已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润 10% 以上的情况。

(十) 公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

十九大报告坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位, 奠定了今后房地产调控的主基调。目前来看, 政策面、资金面、市场面均已开启房地产市场长效机制建设的窗口。政策层面, 房地产调控的逻辑起点在于住房功能定位, 围绕着政策基本取向实施有针对性的措施, 政府多渠道增加市场供应, 限购、限售、限价等一系列机制组合实施、因城施策; 资金层面, 金融整体去杠杆的要求, 监管日趋严格, 对房地产行业资金的限制会越来越多。

在发展规模上, 千亿房企数量已增加至十余家, 百强门槛也在不断提高, 整个行业强者恒强、大象起舞的竞争格局愈演愈烈, 行业集中度进一步上升, 大企业领先优势继续扩大, 中型企业不进则退, 小企业逐步被淘汰。公司需要对市场周期、市场趋势进行预判, 对当前的房地产市场背景、形势有清晰的认识。

2、公司发展思路

2018年, 面对市场形势的变化, 公司各项工作将紧密围绕高质量增长、市场化发展为主题开展。继续坚持从深耕城市和区域战略布局两个方面进行拓展, 深耕城市指现具有开发项目的城市进行快速周转的规模扩张和市场占有份额的投资举措, 区域战略布局指依据中国五大城市群的区域为主导准入来实现投资举措, 在原有城市基础上, 继续拓展新进城市, 并战略性进入北、上、广、深一线城市, 合理安排一二三四线城市配比, 住宅市场重点在人口、资金流入, 经济增长较快的一线城市和长三角、珠三角、京津冀、长江中游、成渝等城市群和都市圈进行布局深耕。产品选择上, 以高周转的产品为主, 同时, 也要利用公司的央企背景, 肩负社会责任, 积极介入国家政策引导的租赁性、共有产权类保障性住房, 关注城市旧改和城市更新项目机会。

3、关于2018年重点工作安排

(1) 目标管理: 加强宣导贯彻目标管理、结果导向的理念。通过目标分解、压力传递来促进工作有序开展。重视年度目标、月度目标、项目目标的管理, 强调目标的严肃性和挑战性, 加强计划和考核的力度, 动态跟踪、过程预警, 充分发挥目标、计划、考核的指挥棒作用。激励和促进各组织共同推进完成工作, 确保经营目标达成。

(2) 投资管理: 要紧密围绕战略规划, 充分研究预判市场形势, 积极稳妥推进区域深耕, 优化投资布局。时机选择上, 充分关注政策周期、城市周期及区域发展的周期, 保持投资节奏。区域选择上, 围绕五大城市群布局。目前已进入城市均为市场

发展良好的地区予以深耕，在积极加快销售的基础上，要按比例转化为投资，实现滚动循环的良性发展。关注核心财务指标，对项目进行细致测算和精准研判，提高决策的科学性和准确度，提高拓展项目投资回报水平，加强项目的投资风险控制。

(3)人力资源管理：优化和完善人才培养机制，改善员工的知识结构，提高工作技能和效率，满足公司的快速发展需要。推进人才培养和储备，强化团队建设，加大人才市场化改革力度，提升公司在行业内的优秀人才吸引力，提高广大在职员工的忠诚度、满意度，保障优秀人才的市场吸引力，共享发展果实。

(4)运营管理：随着行业发展，项目开发运营管理呈现出从计划运营到大运营的演变，从计划、节点管理向现金流管理、货值管理、利润管理等财务经营指标为导向的运营模式转变，企业需要针对不同的项目属性，制定匹配的项目运营策略，强调策划先行，加强内部沟通，规避决策风险，提高分析精细度、实时性，提升综合运营管理能力。

(5)资源整合：加强内外部资源合作，通过收并购、合作等多种方式，引入合作资源，通过与外部知名或资源类企业进行合作，充分利用各方资源，扩大项目规模和区域分布，提升公司品牌影响力，培养公司项目开发和管理团队，提高公司的专业化水平和运营效率。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
地产销售	5,562,601,701.73	4,033,030,896.86	27.50%	19.80%	9.23%	7.01%
房屋租赁、管理	78,080,838.27	33,560,035.16	57.02%	0.76%	40.31%	-12.12%
BT 项目	68,371,791.35	3,470,470.26	94.92%	-70.50%	-98.21%	78.74%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

- 1、本期营业总收入较上期增加22.49%，主要原因是我司下属房地产项目在报告期内房屋交付面积增加，营业收入增加。
- 2、本期营业总成本较上期增加12.26%，主要原因是我司下属房地产项目在报告期内房屋交付面积增加，相应结转成本增加。
- 3、本期我司收购华通置业有限公司100%股权，该项收购的工商变更手续于2017年12月完成。本次收购属于同一控制下企业合并，按照会计准则规定核算，增加了我司本期归母净利润。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

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

适用 不适用

- (1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

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

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

对报表的影响如下：

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

(2) 会计估计变更

公司本期不存在重要的会计估计变更。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司因收购、新设下属公司，合并范围增加下列公司：

- 1、本年发生的非同一控制下的企业合并：公司于2017年2月收购苏州华投投资有限公司93%股权；于2017年4月收购惠州中交地产有限公司51%的股权。
- 2、同一控制下的企业合并：公司于2017年12月收购华通置业有限公司100%股权，合并范围增加华通置业有限公司及其下属公司。
- 3、新设立成立子公司：中交昆明置业有限公司、中交（嘉兴）置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司、佛山香颂置业有限公司、佛山中交房地产开发有限公司、昆明中交金汇置业有限公司、天津市中交美庐置业有限公司、中房（南京）地产有限公司、苏州华运地产有限公司、慈溪中交房地产开发有限公司。

中交地产股份有限公司
2018年4月11日