

证券代码：000736
 债券代码：112263
 债券代码：112410
 债券代码：118542
 债券代码：118858

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 中房私
 债券简称：16 中房 02

公告编号：2018-092

中交地产股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	
电话	023-67530016	023-67530016	
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	3,177,104,852.38	356,450,043.96	825,008,297.74	285.10%
归属于上市公司股东的净利润（元）	303,168,096.25	-70,278,468.86	-10,637,818.58	2,949.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	195,049,923.97	-85,882,006.41	-85,024,782.33	329.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,492,339,885.21	-1,191,319,177.21	-688,204,492.04	462.15%
基本每股收益（元/股）	0.68	-0.24	-0.04	1,800.00%
稀释每股收益（元/股）	0.68	-0.24	-0.04	1,800.00%
加权平均净资产收益率	13.49%	-4.94%	-3.04%	增加 16.53 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	36,081,805,160.70	25,573,406,269.95	32,722,664,602.22	10.26%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,245,254,458.53	1,381,546,395.42	2,095,494,182.48	7.15%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	8,887		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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%	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	6.45%	28,746,853	28,746,853	质押	19,875,000
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		
南华期货股份有限公司—南华期货银叶 2 号资产管理计划	其他	1.02%	4,542,544	4,542,544		
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		
北京盛泽鑫科	境内非国有法	0.55%	2,443,050	2,443,050		

技发展有限公司	人					
周海群	境内自然人	0.52%	2,299,082	2,299,082		
张蕾	境内自然人	0.48%	2,121,423	2,121,423		
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。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

（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	6.70%
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%

单位：万元

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
否

（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

报告期内，全国宏观经济形势复杂多变，各大城市持续对地产行业管控加码，行业资金面及融资形势均较为紧张，不断出台的限制政策对市场潜在风险影响加大，在政府调控不放松的大背景下，房地产市场受政策调控影响逐步回归理性。随着市场环境的趋紧，城市间、企业间分化进一步加剧，企业之间规模深度分化，强者愈强态势更加明显。为应对政策和市场的潜在风险，房地产企业在不断做优做强传统房地产开发业务的同时，需要不断尝试和探索新的发展模式，加快培育和形成新格局、新动能、新优势，为未来发展积极布局。

（二）报告期公司经营情况回顾

截至2018年6月30日，公司总资产3,608,180.52万元，总负债3,208,696.78万元，归属于上市公司股东的净资产224,525.45万元；2018年1-6月公司实现营业收入317,710.49万元，实现利润总额61,153.71万元，实现归属于上市公司股东净利润30,316.81万元。2018年1-6月公司房地产项目实现签约销售面积50.57万平方米，签约销售金额595,956万元，回款金额685,613万元；房屋租赁、管理业务实现主营业务收入4,216万元。报告期内，公司实现归属于上市公司股东净利润较去年同期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。

（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	59.26	61.36
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	19.53	56.12
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	21.01	0
7		大河华章花园	否	35.7%	住宅	5.25	18.06	0	18.06
8		常熟及第阁	否	30.97%	住宅	6.67	20.20	0	20.20
9		浒关璞玉风华苑	否	34.3%	住宅	9.45	25.84	0	25.84
10	天津	中交 金梧桐公馆	否	51%	住宅	9.9	20.45	0	20.45
11		中交·美庐	否	51%	住宅、商业	2.11	5.02	0	5.02
12		宝坻71号地	是	100%	住宅	8.39	17.5	0	17.5
13	宁波	中交 君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	0	13.17
14		中交 月湖美庐	否	70%	住宅	5.83	14.94	0	14.94
15		奉化M0一号地块	否	100%	工业	2.39	4.83	0	4.83
16		奉化M0二号地块	是	100%	工业	3.77	8.88	0	8.88

17	舟山	中交 南山美庐	否	34%	住宅	15.88	46.43	46.43	0
18	温州	中交 御墅	否	70%	住宅	2.39	8.57	0	8.57
19	南京	中交 荣域	否	70%	住宅	17.53	61.29	0	61.29
20	嘉兴	中交 四季美庐	否	90%	住宅、商业	8.18	16.18	0	16.18
21	成都	新津花源项目	否	50%	住宅、商业	6.58	13.43	0	13.43
22	佛山	0018号地块	否	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0	19.23
23		0019号地块	否	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0	22.62
24	惠州	中交 香颂花园	否	51%	住宅、商业	6.22	16.88	0	16.88
25	昆明	中交 锦绣雅郡	否	73%	住宅、商业	11.78	41.34	0	41.34
26		中交金地 中央公园	否	36.4%	住宅、商业	6.55	41.62	0	41.62
27	武汉	中交 江锦湾	否	51%	住宅/公寓混 合用地	5.16	25.37	24.94	0
28		新洲汪集地块	是	55%	住宅、商业	7.76	16.2	0	16.2
29	宜兴	中交 上东湾	否	84.62%	住宅	2.73	9.63	9.63	0
30	大丰	中交 美庐城	否	100%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0
31	北京	中交·富力雅郡	否	50%	住宅	9.95	34.5	0	34.5
32	杭州	临平A-3-07号地块	是	100%	住宅	4.77	12.59	0	12.59

(四) 截至本报告期末, 主要房地产项目开发情况

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	59.26	2012-4	689,748	298,173
2	苏州	中房·颐园	住宅	70%	10.45	31.59	31.52	2014-4	286,809	302,408
3		中交 璟庭	住宅	70%	6.21	21.01	21.01	2016-9	127,600	128,420
4		大河华章花园	住宅	35.7%	5.25	18.06	0	2018-3	254,427	142,059
5	天津	中交 金梧桐公馆	住宅	51%	9.9	20.45	0	2016-6	148,876	102,319
6		中交·美庐	住宅、商业	51%	2.11	5.02	0	2018-6	55,179	26,868
7		宝坻71号地	住宅	100%	8.39	17.5	0	--	215,057	43,809
8	宁波	中交 君玺	住宅	70%	4.61	13.17	0	2017-1	264,000	205,113
9		中交 月湖美庐	住宅	70%	5.83	14.94	0	2017-12	183,540	124,700
10		奉化M0一号地块	工业	100%	2.39	4.83	0	--	23,699	1,850
11		奉化M0二号地块	工业	100%	3.77	8.88	0	--	43,096	0
12	温州	中交 御墅	住宅	70%	2.39	8.57	0	2017-1	150,000	117,726
13	南京	中交 荣域	住宅	70%	17.53	61.29	0	2017-8	280,000	148,088
14	嘉兴	中交 四季美庐	住宅、商业	90%	8.18	16.18	0	2017-12	169,137	104,350
15	惠州	中交 香颂花园	住宅、商业	51%	6.22	16.88	0	2017-8	75,006	30,844
16	昆明	中交 锦绣雅郡	住宅、商业	73%	11.78	41.34	0	2017-9	243,422	86,947

17	重庆	中房·那里	住宅、商业	40%	3.98	21.25	21.25	2014-7	146,309	146,459
18		中交 漫山	住宅、商业	70%	37.19	75.65	19.53	2015-12	551,313	284,256
19		中交 中央公园	住宅、商业	71%	51.85	192.15	0	2017-9	1,802,367	581,731
20	武汉	中交 江锦湾	住宅/公寓 混合用地	51%	5.16	25.37	24.94	2013-4	176,115	166,407
21		新洲汪集地块	住宅、商业	55%	7.76	16.2	0	--	83,578	17,900
22	宜兴	中交·上东湾	住宅	84.62%	2.73	9.63	9.63	2015-6	57,281	50,202
23	大丰	中交 美庐城	住宅、商业	100%	6.75	22.41	22.41	2015-4	141,315	117,961
24	杭州	临平A-3-07号地块	住宅	100%	4.77	12.59	0	--	270,000	25,781

(五) 本报告期，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	0.02	2013-12
				商业及其它	商业：0.02 其他（车位等）	32		
2	长沙	中交 中央公园	80%	住宅	0.05	290	4.74	2022-7
				商业及其它	商业：0.67 其他（车位等）	10,594		
3	重庆	中房 千寻	100%	住宅	0	0	0	2013-5
				商业及其它	其他（车位等）	448		
4	重庆	中房 那里	40%	住宅	0	0	0	2017-1
				商业及其它	其他（车位等）	439		
5	苏州	中房 颐园	70%	住宅	0.02	452	0	2017-11
				商业及其它	其他（车位等）	57		
6	苏州	中交·璟庭	70%	住宅	0.22	3,467	13.90	2018-6
				商业及其它	其他（车位等）	29		
7	重庆	中交 漫山	70%	住宅	2.83	35,785	3.30	2021-12
				商业及其它	其他（车位等）	1,851		
8	天津	中交 金梧桐公 馆	51%	住宅	0.24	3,016	0	2018-12
				商业及其它	其他（车位等）	284		
9	南京	中交 荣域	70%	住宅	10.54	86,375	0	2021-8
				商业及其它	0	0		
10	温州	中交 御墅	70%	住宅	0.08	2,561	0	2019-5
				商业及其它	其他（车位等）	126		
11	宁波	中交 君玺	70%	住宅	2.49	73,407	0	2019-4
				商业及其它	0.25	3,231		
12	重庆	中交 中央公园	71%	住宅	6.48	88,468	0	2023-11

				商业及其它	其他（车位等）	608		
13	昆明	中交 锦绣雅郡	73%	住宅	11.95	115,971	0	2020-5
				商业及其它	0	0		
14	武汉	中交 江锦湾	51%	住宅	0	0	1.49	2016-12
				商业及其它	商业：2.58 其他（车位等）	29,167		
15	宜兴	中交·上东湾	84.62%	住宅	0.03	234	0.03	2017-8
				商业及其它	其他（车位等）	204		
16	大丰	中交 美庐城	100%	住宅	0.11	669	0.31	2017-10
				商业及其它	商业：0.33 其他（车位等）	6,385		
17	惠州	中交·香颂花园	51%	住宅	7.38	50,485	0	2019-12
				商业及其它	0	0		
18	宁波	中交·月湖美庐	70%	住宅	4.3	81,321	0	2019-11
				商业及其它	0	0		

（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%	19.13	92%
2	重庆	中房 那里	商业	40%	2.24	78%
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）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47.37%；上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）出资500万，占比2.63%；广州番禺雅居乐房地产开发有限公司出资9500万，占比50%	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47.37%；上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）出资500万，占比2.63%；广州番禺雅居乐房地产开发有限公司出资9500万，占比50%	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

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、减少合并范围的情形：报告期内，公司因引入投资者对子公司增资，导致我司持股比例减少，不再将佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、成都中交花源美庐置业有限公司纳入合并报表范围。

2、增加合并范围的情形：报告期内，公司因投资新设子公司，新增加将深圳中交房地产有限公司、中交（天津）置业有限公司、宁波中交城市未来置业有限公司纳入合并报表范围。

中交地产股份有限公司董事会
2018年8月29 日