

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2020-079

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：114438

债券简称：19 中交 01

债券代码：114547

债券简称：19 中交债

## 中交地产股份有限公司 2020 年第一季度报告正文

### 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李永前、主管会计工作负责人刘兵及会计机构负责人(会计主管人员)陈少国声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	2,099,452,481.37	961,642,844.95	118.32%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-21,080,465.89	90,825,698.64	亏损
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-89,105,853.50	39,784,198.63	亏损
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,018,759,201.38	-3,431,330,553.23	162.84%
基本每股收益（元/股）	-0.040	0.170	亏损
稀释每股收益（元/股）	-0.040	0.170	亏损
加权平均净资产收益率	-0.77%	3.90%	-4.67%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	57,944,473,155.95	47,492,384,708.27	22.01%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,726,850,502.94	2,734,610,344.23	-0.28%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家 统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,907,135.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	102,065,590.77	对合联企业收取的资金占用 费
受托经营取得的托管费收入	471,698.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-183,544.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,783,476.09	
减：所得税影响额	16,417,186.73	
少数股东权益影响额（税后）	28,601,781.87	
合计	68,025,387.61	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东总数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	11,861	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
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	285,228,422	-	-	-
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	57,161,237	-	质押	21,834,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	29,696,224	-	质押	23,750,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119	-	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	8,095,920	-	-	-
韩玮	境内自然人	0.53%	2,859,100	-	-	-
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000	-	-	-
孙其寿	境内自然人	0.41%	2,208,040	-	-	-
李海水	境内自然人	0.33%	1,785,498	-	-	-
冯洪燕	境内自然人	0.32%	1,718,240	-	-	-
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
中交房地产集团有限公司	285,228,422	人民币普通股	285,228,422			
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	57,161,237	人民币普通股	57,161,237			
湖南华夏投资集团有限公司	29,696,224	人民币普通股	29,696,224			

西安紫薇地产开发有限公司	17,996,119	人民币普通股	17,996,119
彭程	8,095,920	人民币普通股	8,095,920
韩玮	2,859,100	人民币普通股	2,859,100
屈月莲	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
孙其寿	2,208,040	人民币普通股	2,208,040
李海水	1,785,498	人民币普通股	1,785,498
冯洪燕	1,718,240	人民币普通股	1,718,240
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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	彭程通过信用证券账户持有 8,095,920 股，合计持有 8,095,920 股。韩玮通过普通证券账户持有 2,599,100 股，通过信用证券账户持有 260,000 股，合计持有 2,859,100 股。李海水通过信用证券账户持有 1,785,498 股，合计持有 1,785,498 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位:元

1、资产负债表				
项目	上年末余额	期末余额	变化比率	变动原因
预付账款	850,793,620.25	2,934,536,986.09	244.92%	主要为预付土地款的增加
其他流动资产	1,011,708,143.21	3,141,198,947.30	210.48%	主要为本期预付的合联营企业土地款增加
其他非流动资产	537,681,833.64	3,114,683.64	-99.42%	主要为上年末支付的合联营企业投资款，本期在其公司成立后转为长期股权投资及借款
短期借款	-	1,630,000,000.00	100.00%	主要为本期金融机构短期借款增加
预收账款	11,780,545,465.30	1,488,785.01	-99.99%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款由预收账款调整到合同负债
合同负债	-	10,815,876,910.78	100.00%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款由预收账款调整到合同负债
其他应付款	4,724,156,938.49	7,717,025,396.96	63.35%	主要为本期应付合作方土地款增加
其他流动负债	25,662,856.79	983,835,863.81	3733.70%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款在计入合同负债的同时确认了待转销项税，重分类至其他流动负债
长期借款	6,576,155,672.87	13,444,902,888.93	104.45%	主要为本期金融机构长期借款增加
递延所得税负债	25,343,960.12	48,308,769.60	90.61%	主要为本期公司执行新收入准则，销售佣金由销售费用调整到了合同取得成本，同时确认递延所得税负债导致
2、利润表				
项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	2,099,452,481.37	961,642,844.95	118.32%	主要为本期结利项目增加，收入结转增加
营业成本	1,632,104,606.13	589,963,701.95	176.64%	主要为本期结利项目增加，成本结转增加
营业税金及附加	73,716,276.49	42,807,973.39	72.20%	主要为本期结利项目增加，税金相应增加
财务费用	138,430,740.76	9,922,084.18	1295.18%	本期外部借款增加，费用化利息增加
其他收益	1,958,109.00	105,867.84	1749.58%	主要杭州投资公司因建设公共停车位收到政府补助
投资收益	7,433,675.66	-29,147,935.85	125.50%	上期合联营企业暂处于亏损阶段，本期部分合联营企业结利，产生收益
信用减值损失	4,816,250.43		100.00%	本期按照金融工具准则对应收款项确认信用减值损失

所得税费用	76,927,514.17	50,779,831.49	51.49%	本期部分单位亏损，预期无足够利润弥补因此未确认递延所得税资产，导致所得税费用增加
<b>3、现金流量表</b>				
项 目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
经营活动现金流 入小计	2,689,500,687.53	1,753,761,108.97	53.36%	主要为本期销售回款的增加
经营活动现金流 出小计	11,708,259,888.91	5,185,091,662.20	125.81%	主要为本期新增项目增加，支付的土地款等增加
筹资活动现金流 入小计	10,661,264,358.80	6,116,987,150.00	74.29%	主要为本期取得的金融机构借款增加

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、报告期内主要经营指标

公司在2020年1-3月实现全口径签约销售金额 201,949万元，签约销售面积 8.97万平方米；

公司在2020年1-3月实现权益口径签约销售金额 162,674万元，签约销售面积 7.12万平方米。

### 2、报告期内新增土地储备情况

序号	地区	地块名称	获取时间	权益比例	土地用途	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑 面积(万 m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	总价款(万 元)	权益价款 (万元)
1	武汉	东西湖区金山大道以南，金南二路以西，编号为P(2019)214号	2020年1月15日	100%	二类居住用地	2.54	8.14	招拍挂	86,940	86,940
2	北京	北京市通州区马驹桥镇亦庄新城0500街区YZ00-0500-6007地块	2020年2月11日	51%	住宅、托幼用地	9.9	21.59	招拍挂	467,000	238,170
3	郑州	郑州市经开区滨河国际新城22号地块	2020年2月13日	100%	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	2.4	6.01	招拍挂	45,200	45,198
		郑州市经开区滨河国际新城23号地块		100%	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	2.56	6.39	招拍挂	52,500	52,466
4	北京	北京市海淀区西北旺镇西北旺镇HD00-0403-0043、0049地块二类居住等地块	2020年2月14日	20%	二类居住用地、基础教育用地	4.87	10.08	招拍挂	544,000	108,800

5	温州	温州瑞安市塘下片区 T8-2-4-1、T8-1-11地 块	2020年2月 24日	59%	住宅、商业、 教育用地	4.32	11.58	招拍挂	94,600	55,820
6	北京	海淀区西北旺镇 HD00-0403-0061、 0050、0031、0040、0046 地块	2020年2月 25日	10%	二类居住用 地、其他类多 功能用地、医 院用地、机构 养老设施用 地；	6.73	15.26	招拍挂	760,000	76,000
7	重庆	重庆两江新区水土组 团C分区C39-1号	2020年3月 10日	49.6%	二类居住用 地	5.78	8.09	招拍挂	40,700	20,187.2
8	重庆	九龙坡区中梁山组团L 分区L16-01/04 地块	2020年3月 31日	99.5%	二类居住用 地	1.95	2.93	招拍挂	17,900	17,810.5
合计						41.05	90.06	-	2,108,840	706328.31

注：上述权益比例有可能因为引入合作方或跟投企业有所变动。

### 3、公开发行公司债券工作的进展

2020年2月28日，公司召开第八届董事会第三十七次会议审议通过了《中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》，并于2020年3月16日召开2020年第五次临时股东大会审议通过了上述议案。公司拟公开发行公司债券7亿元，期限不超过5年。本次公开发行公司债券事宜尚需报中国证券监督管理委员会核准后实施。

### 4、会计政策变更事项

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

### 5、相关索引

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
中交地产股份有限公司关于拟公开发行公司债券的公告	2020年02月29日	巨潮资讯网
中交地产股份有限公司关于会计政策变更的公告	2020年04月29日	巨潮资讯网

### 6、股份回购的实施进展情况

适用  不适用

### 7、采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 五、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 六、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2020 年 01 月 23 日	电话沟通	个人	公司业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2020 年 02 月 17 日	书面问询	个人	同业竞争情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2020 年 03 月 02 日	电话沟通	个人	公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

### 八、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

中交地产股份有限公司董事会

2020 年 4 月 28 日