

证券代码：000736	证券简称：中交地产	公告编号：2023-048
债券代码：149192	债券简称：20 中交债	
债券代码：149610	债券简称：21 中交债	
债券代码：148162	债券简称：22 中交 01	
债券代码：148208	债券简称：23 中交 01	
债券代码：148235	债券简称：23 中交 02	

中交地产股份有限公司 2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 695,433,689 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），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	

传真	023-67530016	023-67530016
电话	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

2、报告期主要业务及经营情况简介

(1) 报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司从事的主营业务未发生重大变化，公司主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓融资代建、特色小镇、TOD 城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产等新兴业务。公司产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、特色小镇、城市综合体等；产品以“美好生活营造者”为品牌愿景，以“产品向美、始于颜值、终于体验”为产品理念，打造中交地产特色产品谱系，形成产品力+服务力的竞争优势。

公司作为中交集团旗下唯一 A 股地产上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，近年来公司土地储备和销售业绩显著增长，逐步构建起多元化的产品体系，展现了公司“美好生活营造者”的优势和决心，公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

(2) 报告期内公司所处行业情况

2022 年国际政治、经济形势在变局中深刻发展，国内经济增速阶段性放缓，投资端和消费端增速均有较大幅度回落，房地产行业也面临严峻考验和挑战。受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，中长期住房需求动能释放减弱。2022 年下半年以来调控政策及信贷环境不断优化，多个监管部门接连释放重磅利好稳定市场预期，国家采取一系列措施，保持房地产融资合理适度，保证个人住房贷款合理需求、政策性“保交楼”专项借款、房地产并购金融支持、优化住房租赁信贷服务等多项政策，保交楼稳民生，以促进房地产市场平稳健康发展，政策颁布和调整更加精准、科学、有效，多项政策利好提振市场信心，但居民收入预期弱、购房观望情绪仍较重，短期政策传导至市场端尚需时间，房地产市场调整压力仍在。但我国构建新发展格局的要素条件较为充足，有效需求恢复的势头日益明显，经济韧性强、潜力大、回旋余地广，长期向好的基本面没有改变。

(3) 报告期经营情况回顾

报告期内，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。

财务指标方面：截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产 1,373.07 亿元，较上年末降低 3.28%，归属于上市公司股东的净资产 32.93 亿元，较上年末增长 1.05%；2022 年 1-12 月实现营业收入 384.67 亿元，较上年增长 164.52%，实现利润总额 21.83 亿元，较上年同期增长 43.36%，实现归属于上市公司股东净利润 0.34 亿元，较上年同期减少 85.60%。

经营指标方面：公司在 2022 年 1-12 月实现签约销售面积 195.78 万平方米，较上年同期降低 14.32%，实现签约销售金额 458.82 亿元，较上年同期降低 18.07%，销售回款 450.84 亿元，较上年同期降低 23.72%；公司在 2022 年 1-12 月（权益口径）实现签约销售金额 296.65 亿元，较上年同期降低 25.46%，销售回款 291.32 亿元，较上年同期降低 30.47%；代建业务在 2022 年度签约销售面积 8.77 万平方米，签约销售金额 13.63 亿元。

投资拓展方面：公司坚持效益导向，丰富投资方式，控制合作风险，优选合作企业，选择市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块，资源配置向投资质量效益好的城市及团队倾斜，报告期内共获取自有股权项目 11 个，多个项目位于城市核心区位，销售去化有足够支撑和保证，确保项目投资精准度和运营高效性。

融资工作方面：积极拓展多元化的融资方式，开展创新性融资产品，优化融资结构，降低融资成本。强化资金的全面统筹和精准到日的资金动态管控动作，持续保持 AA+ 以上信用评级，支持公司可持续发展。

回款工作方面：细化回款管理，加快回款节奏，分类施策，强化发生端费用管控；报告期内“中交优家”线上购房平台全面升级，基本实现“营销业务场景线上化”；开展整合营销活动，通过全国多盘联动、直播等形式，创新新媒体营销，助力项目销售去化；启动全国客户服务热线，各城市公司设立属地客户服务热线，积极推进客服体系建设。

运营管理方面：积极应对市场变化，进一步优化项目产、销、售、回的现金流平衡安排，系统开展以销定产工作；一企一策落实提效方案，不断提升主营业务经营质量；优化计划管理体系和流程，提高管理效和开发效率；强化业绩考核，实现横向

到边、纵向到底、全面覆盖；完成资金、人力、成本、招采、费控、设计、案场等信息化系统开发上线，为公司管理提供有力抓手。

品质管控方面：全面升级产品价值体系，持续增强产品影响力；不断推进设计标准化，加强工程管控，运用多种手段开展项目安全质量环保检查，针对项目重点问题、重点区域和专项工程开展多维度排查整治；进一步完善工程管理体系建设，实现管理动作明确、考核标准量化；全力推进品质提升专项工作，通过编制品质管控手册、开展示范区、交付区综合巡检、开展内部项目品质对标交流活动、完善工程质量管控标准、开展工程维保专项行动等举措不断推动品质提升工作走深走实。

财务管控方面：科学强化预算管控，全面落实降本增效；刚性执行费控预算约束，最大限度压减非经营性支出，有效管控三项费用占营收比重；全力推进财务云上线，集约构建财务共享；通过业务标准的建设统一、业财集成的持续推进，进一步加速实现会计核算标准化与业财融合效率。

成本管控方面：加大全员、全要素、全过程成本管控力度，提高成本管理体系的有效性和高效性，优化资源配置，促进成本管控水平的提高；持续优化成本管理体系，推动招采管理平台建设，加强集中采购管理和全过程成本管控，通过前端成本优化，项目招采全面上线，严控签证变更发生率，全面推行结算复审及三审抽查等管控措施。

党建工作方面：公司党委以学习宣传贯彻落实党的二十大精神为主题主线，深入贯彻落实党中央和上级党委决策部署，统筹抓好改革发展，统筹推进党群工团各项工作有条不紊、齐头并进；推动各级党组织在践行央企使命担当、保交付稳民生、提质增效筑品牌以及推动防疫复工、定点帮扶等重、难点任务上持续发力，汇聚高质量发展动能，发挥党建引领作用，赋能生产经营。

（4）未来发展的展望

2023 年度，宏观政策方面，宏观调控力度加大，国家把发展放在首要任务，围绕扩大内需、助企纾困、保供稳价等举措密集出台，有效提振了市场信心，推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长；金融政策方面，金融端继续加大和深化对实体经济的支持力度，企业融资、资产盘活等方面预计将有更多的政策支持；区域政策方面，围绕京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等重大区域，预计国家将进一步出台支持政策，加快推动重大区域发展战略落地；行业政策方面，房地产是国民经济的支柱产业，国家将进一步确保房地产市场平稳发展，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债情况，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。但政策端传导至需求端需要时间，短期市场调整压力仍在，房地产行业机遇和挑战都有新的发展变化，市场信心的恢复、供给出清和销售回暖都需要一定的时间，企业需要增强机遇意识和风险意识，准确识变、科学应变、主动求变，靠管理运营取胜、靠品牌品质取胜。

（5）发展战略和未来一年经营计划

新的一年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神和中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，以高质量发展深化为主题，凝心聚力、共谋发展，全力推进公司平稳运行，推动高质量可持续发展。

提升经营质效，支撑利润达成。投资方面，优选市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块，进一步提升市场研判、合作谈判能力和资源嫁接能力，充分规避投资风险，提高投资质量，以资金投入产出效率高的市场化商品房项目为主，适度布局城市更新项目，择机选择政策性住房项目，谨慎获取持有型物业类项目；销售方面，根据快周转型和利润型项目的不同，统筹平衡售价和去化的关系，坚持市场导向，积极灵活把握销售价格和开盘节奏，因城、因项目制定销售策略，盘活处置低效资产，拓宽客户途径，创新营销手段，分阶段逐步消化、盘活、处置，提升资产质量和创效能力；回款方面，加快资金周转速度，保障经营性现金流，制定促回款策略，落实精细化、标准化管理动作，进一步提升回款效率；交付方面，在确保工程质量的前提下，落实应交尽交、抢交付、早交付原则，合理安排目标和工期，全力保生产、保品质、保服务、保安全，努力将公司项目打造成为优质工程、精品工程和民心工程，不断提升公司业绩指标和客户口碑，有力支持公司利润指标的达成。

提升管理质效，提升运营效率。进一步完善公司治理基本制度，实现制度体系全面覆盖，全面实施项目全生命周期管理，加强项目全过程跟踪和纠偏，把控好项目实施过程中的关键节点，确保全生命周期目标不偏航；加强项目成本管控，持续推进成本标准化，优化战略集采范围及标准化产品，有效降低成本、节约资源；提升运营效率，实现“经营预算-运营监控-业绩考核”三位一体的运营管理，推动运营管理横向协同、纵向贯通；以全面预算为统领，提升预算对公司的业务引导、资源配置、计划落地的能力；深挖融资渠道，加强资产负债率管控，科学安排债务融资，降低公司整体融资成本，切实提高资金质效。

激发内在动力，创新机制建设。进一步健全公司治理和管控体系，优化公司资本结构，稳定财务状况，全面梳理党委会、董事会、经理层权责范围，划清权责边界，加快建立各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡的公司治理机制，全面推进企业合规定、合规范、合规律、合规则运行决策；根据行业发展规律及公司所处发展阶段，进一步完善适应性组织管控模式，增强组织活力；做实做细任期制和契约化管理，完善市场化薪酬分配机制，积极推进制度改革，在企业管理、商业模式构建、人才激励等体制机制上不断革故鼎新，创新机制建设。

加强能力建设，增强发展动能。充分发挥央企优势，提升战略协同能力，着力增强传统房地产开发业务的一体化运作能力；打造专业团队，加大优秀人才的引进和培养力度；强化资源配备，与行业内优秀企业加强合作，创新中交健康科技体系，以科技创新能力提升赋能产品溢价和品牌影响力扩大；加快信息化建设，将数字化建设全面融入经营与管理，把握科技革命和产业变革新机遇，增强高质量发展新动能；挖掘存量资产价值，盘活扩大有效投资，实现存量资产和增量投资的良性循环。

筑牢安全底线，加强风险防范。加强风险培训，完善全面风险管理体系建设，切实提高全员的风险防范意识和防范能力，着力构建法律、风控、合规、审计四位一体的“大风控”体系，严防财务、安全生产、法律合规廉洁风险，坚决守住不发生系统性风险的底线，加大对各类风险的预判研判，有序排除长期积累的风险隐患，有效应对外部不确定性的冲击，实现企业发展质量、规模、风险三者平衡，为高质量发展创造有利条件和环境。

发挥党建引领作用，汇聚发展合力。公司党委将持续以“围绕中心、服务大局”为根本，持续发挥党建引领作用，将凝聚思想共识、汇聚发展合力作为党建工作目标，强化国有企业使命担当，充分发挥国有企业政治优势和组织优势，从严治党，持续打造高素质干部队伍，助力生产经营持续向好，实现以高质量党建引领公司高质量发展。

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

单位：元

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	38,467,048,797.06	14,542,468,950.72	164.52%	12,299,998,319.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	33,939,531.69	235,645,387.84	-85.60%	347,489,417.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-186,304,312.77	-432,390,724.28	减少亏损 56.91%	21,157,212.51
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,934,839,946.48	-4,451,995,692.73	-165.92%	-18,740,017,674.34
基本每股收益（元/股）	0.05	0.34	-85.29%	0.50
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.34	-85.29%	0.50
加权平均净资产收益率	1.03%	7.47%	减少 6.44 个百分点	12.02%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	137,307,213,180.51	141,962,471,759.40	-3.28%	99,503,326,150.10
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,292,885,709.07	3,258,671,253.56	1.05%	3,061,440,109.07

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,948,055,288.36	8,494,021,498.89	2,808,189,119.32	23,216,782,890.49
归属于上市公司股东的净利润	-41,544,138.85	125,798,165.18	-258,436,597.65	208,122,103.01

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,385,593.67	7,918,080.42	-281,435,999.43	140,599,199.91
经营活动产生的现金流量净额	1,706,336,489.15	1,106,439,701.48	958,073,352.21	-836,009,596.36

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

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

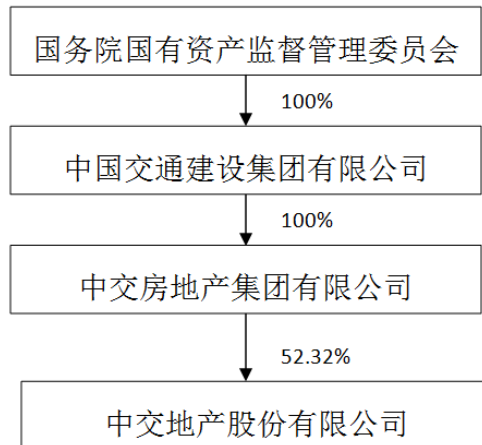
报告期末普通股 股东总数	73,282	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	65,762	报告期末表决权恢复 的优先股股东总数	0	年度报告披露日前 上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售条 件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限 公司	国有法人	52.32%	363,846,949	-6,950,000	-	363,846,949	-	-
重庆渝富资本运营集 团有限公司	国有法人	6.49%	45,115,980	-23,887,828	-	45,115,980	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有 限公司	境内非国有法人	4.02%	27,921,761	-10,683,330	-	27,921,761	-	-
西安紫薇地产开发有 限公司	境内有法人	2.36%	16,394,998	-6,999,957	-	16,394,998	-	-
兴业银行股份有限公 司—广发睿毅领先混 合型证券投资基金	其他	0.47%	3,273,700	-	-	3,273,700	-	-
香港中央结算有限公 司	其他	0.46%	3,186,626	-	-	3,186,626	-	-
彭程	境内自然人	0.38%	2,664,173	-7,860,523	-	2,664,173	-	-
中国建设银行股份有 限公司—广发价值领 先混合型证券投资基 金	其他	0.34%	2,397,300	-	-	2,397,300	-	-
安信证券股份有限公 司	国有法人	0.29%	2,000,043	-	-	2,000,043	-	-
宁波梅山保税港区凌 顶投资管理有限公司 —凌顶岱宗五号私募 证券投资基金	其他	0.29%	1,999,957	-	-	1,999,957	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为 前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表 决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明 （如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	报告期末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	363,846,949	人民币普通股	363,846,949
重庆渝富资本运营集团有限公司	45,115,980	人民币普通股	45,115,980
湖南华夏投资集团有限公司	27,921,761	人民币普通股	27,921,761
西安紫薇地产开发有限公司	16,394,998	人民币普通股	16,394,998
兴业银行股份有限公司—广发睿毅领先混合型证券投资基金	3,273,700	人民币普通股	3,273,700
香港中央结算有限公司	3,186,626	人民币普通股	3,186,626
彭程	2,664,173	人民币普通股	2,664,173
中国建设银行股份有限公司—广发价值领先混合型证券投资基金	2,397,300	人民币普通股	2,397,300
安信证券股份有限公司	2,000,043	人民币普通股	2,000,043
宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司—凌顶岱宗五号私募证券投资基金	1,999,957	人民币普通股	1,999,957
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股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 2,664,173 股，合计持有 2,664,173 股。宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司—凌顶岱宗五号私募证券投资基金通过信用证券账户持有 1,999,957 股，合计持有 1,999,957 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

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	截至年度报告报 出日债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者 公开发行公司债券	20 中交 债	149192	2020 年 08 月 05 日	2020 年 08 月 05 日	2025 年 08 月 05 日	700,000,000.00	3.80%	单利按年计息，到期一次 还本，附第 3 年末发行人 赎回选择权和调整票 面利率选择权及投资者 回售选择权。	深圳证券 交易所
中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者 公开发行公司债券	21 中交 债	149610	2021 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 25 日	2026 年 08 月 25 日	1,100,000,000.00	3.52%	单利按年计息，到期一次 还本，附第 3 年末发行人 赎回选择权、发行人调 整票面利率选择权及投 资者回售选择权。	深圳证券 交易所
中交地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者 公开发行公司债券 (第一期)	22 中交 01	148162	2022 年 12 月 20 日	2022 年 12 月 20 日	2024 年 12 月 20 日	300,000,000.00	5.9%	单利按年计息，到期一次 还本，附第 1 年末发行人 赎回选择权、发行人调 整票面利率选择权及投 资者回售选择权。	深圳证券 交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者 公开发行公司债券 (第一期)	23 中交 01	148208	2023 年 3 月 13 日	2023 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	1,000,000,000.00	4.40%	单利按年计息，到期一次 还本。	深圳证券 交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者 公开发行公司债券 (第二期)	23 中交 02	148235	2023 年 4 月 4 日	2023 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 6 日	700,000,000.00	4.27%	单利按年计息，到期一次 还本。	深圳证券 交易所
投资者适当性安排（如有）						不适用			
适用的交易机制						不适用			
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对 措施						不适用			

报告期内，公司已在各期债券的付息日或兑付日及时完成付息或兑付工作。

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

√适用 □不适用

2022 年 6 月，经联合资信评估股份有限公司综合评估，公司长期信用等级为 AA+，公司发行的 20 中交债的债券信用等级为 AAA；“21 中交债”、“21 中交债”债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

(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	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	86.13%	87.36%	减少 1.23 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-18,630.43	-43,239.07	减少亏损 56.91%
EBITDA 全部债务比	2.49%	2.08%	增加 0.41 个百分点
利息保障倍数	0.53	0.47	12.77%

三、其他重要事项

2023 年 2 月 22 日和 3 月 13 日，公司董事会和股东会分别审议通过了公司向特定对象发行股票相关事项。公司本次向特定对象发行股票事项尚待深圳证券交易所审核，并获得中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施。本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A 股),每股面值为人民币 1.00 元。本次发行采用向符合中国证券监督管理委员会规定的不超过 35 名(含本数)特定对象发行的方式。本次发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定，且不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 208,630,106 股(含本数)，募集资金总额预计不超过人民币 35 亿元(含本数)。

上述事项已于 2023 年 2 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网披露。

2023 年 3 月 13 日，公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，发行规模不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元)，债券期限为 2 年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。本期债券无担保。

上述事项已于 2023 年 3 月 10 日在巨潮资讯网披露。

2023 年 4 月 4 日，公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)，发行规模不超过人民币 7 亿元(含 7 亿元)，本期债券分为 2 个品种，品种一为 2 年期，品种二为 3 年期。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。本期债券无担保。

上述事项已于 2023 年 4 月 3 日在巨潮资讯网披露。

中交地产股份有限公司董事会
2023 年 4 月 7 日