

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2019-050

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：118858

债券简称：16 中房 02

债券代码：114438

债券简称：19 中交 01

## 中交地产股份有限公司 2019 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。

公司负责人耿忠强、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）                   | 961,642,844.95    | 439,506,848.29    | 118.80%      |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 90,825,698.64     | -2,367,293.90     | 扭亏为盈         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 39,784,198.63     | -35,498,531.59    | 扭亏为盈         |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -3,431,330,553.23 | -17,311,307.06    | -19,721.33%  |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.200             | -0.010            | 扭亏为盈         |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.200             | -0.010            | 扭亏为盈         |
| 加权平均净资产收益率                | 3.90%             | -0.08%            | 扭亏为盈         |
|                           | 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）                    | 42,221,152,353.57 | 40,229,785,544.89 | 4.95%        |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 2,375,812,604.29  | 2,284,986,905.65  | 3.97%        |

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 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）                   | 11,784.44     |    |
| 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） | 104,205.26    |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                         | 72,806,769.15 |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | -553,541.56   |    |
| 减：所得税影响额                                      | 18,090,264.49 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                                 | 3,237,452.79  |    |
| 合计  | 51,041,500.01 | -- |

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《公开发行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       | 11,224      | 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%                | 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  |              | 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  |              | 质押      | 10,750,000 |
| 西安紫薇地产开发有限公司      | 国有法人        | 3.36%                 | 14,996,766  |              |         |            |
| 彭程                | 境内自然人       | 1.64%                 | 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   |              |         |            |
| 冯洪燕               | 境内自然人       | 0.47%                 | 2,080,200   |              |         |            |
| 屈月莲               | 境内自然人       | 0.45%                 | 2,000,000   |              |         |            |
| 张丕                | 境内自然人       | 0.45%                 | 2,000,000   |              |         |            |
| 叶富祥               | 境内自然人       | 0.32%                 | 1,440,000   |              |         |            |
| 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       | 237,690,352 | 人民币普通股                | 237,690,352 |              |         |            |
| 重庆渝富资产经营管理集团有限公司  | 47,634,364  | 人民币普通股                | 47,634,364  |              |         |            |
| 湖南华夏投资集团有限公司      | 24,746,853  | 人民币普通股                | 24,746,853  |              |         |            |
| 西安紫薇地产开发有限公司      | 14,996,766  | 人民币普通股                | 14,996,766  |              |         |            |
| 彭程                | 7,322,850   | 人民币普通股                | 7,322,850   |              |         |            |
| 北京鼎汇科技有限公司        | 3,888,900   | 人民币普通股                | 3,888,900   |              |         |            |
| 冯洪燕               | 2,080,200   | 人民币普通股                | 2,080,200   |              |         |            |
| 屈月莲               | 2,000,000   | 人民币普通股                | 2,000,000   |              |         |            |
| 张丕                | 2,000,000   | 人民币普通股                | 2,000,000   |              |         |            |

|                             |  |        |           |
|-----------------------------|--|--------|-----------|
| 叶富祥                         | 1,440,000  | 人民币普通股 | 1,440,000 |
| 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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（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；彭程通过普通证券账户持有 4,542,850 股，通过信用证券账户持有 2,780,000 股，合计持有 7,322,850 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

| 1、资产负债表     |                  |                  |          |                            |
|-------------|------------------|------------------|----------|----------------------------|
| 项目          | 期初余额             | 期末余额             | 变化比率     | 变动原因                       |
| 预付账款        | 989,179,924.52   | 2,014,479,202.50 | 103.65%  | 主要为公司预付土地款增加               |
| 应付职工薪酬      | 103,698,719.81   | 39,117,773.12    | -62.28%  | 主要为公司支付了去年年末计提的绩效工资等       |
| 其他应付款       | 1,911,407,920.09 | 2,632,282,566.26 | 37.71%   | 主要为公司取得的短期股东借款增加           |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,310,382,598.38 | 1,499,136,697.47 | -54.71%  | 主要为公司偿还了部分一年内到期的借款及债券      |
| 其他流动负债      | 9,771,939.38     | 16,024,413.82    | 63.98%   | 主要为待转销项税增加                 |
| 应付债券        | 1,162,345,626.46 | 1,859,504,629.99 | 59.98%   | 主要为公司发行了2019非公开公司债         |
| 长期应付款       | 2,146,967,025.58 | 3,448,032,177.50 | 60.60%   | 主要为公司取得的长期股东借款增加           |
| 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        | 961,642,844.95   | 439,506,848.29   | 118.80%  | 本期同比交房面积增加导致结转的营业收入增加      |
| 营业成本        | 589,963,701.95   | 280,749,760.96   | 110.14%  | 本期同比交房面积增加导致结转的营业成本增加      |
| 财务费用        | 9,922,084.18     | 27,248,087.68    | -63.59%  | 本期对合联营企业利息收入的增加            |
| 投资收益        | -29,147,935.85   | 21,268,150.64    | -237.05% | 上期处置部分子公司股权产生投资收益，本期无此因素影响 |
| 所得税费用       | 50,779,831.49    | 18,254,618.26    | 178.18%  | 本期利润增加导致所得税费用增加            |
| 3、现金流量表     |                  |                  |          |                            |
| 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  | 1,753,761,108.97 | 3,236,435,979.65 | -45.81%  | 主要为本期预售购房款减少               |
| 经营活动现金流出小计  | 5,185,091,662.20 | 3,253,747,286.71 | 59.36%   | 主要为本期支付的土地款增加              |
| 投资活动现金流入小   | 859,632,963.92   | 184,887,459.25   | 364.95%  | 主要为本期收回合营项目借               |

|            |                  |                  |         |                                   |
|------------|------------------|------------------|---------|-----------------------------------|
| 计          |                  |                  |         | 款本金及利息增加                          |
| 投资活动现金流出小计 | 456,329,750.54   | 162,999,959.37   | 179.96% | 主要为本期向合营项目提供的借款增加                 |
| 筹资活动现金流入小计 | 6,116,987,150.00 | 2,678,520,000.00 | 128.37% | 主要为本期发行了2019非公开公司债及取得的金融机构和股东借款增加 |
| 筹资活动现金流出小计 | 4,247,497,255.72 | 2,199,497,781.22 | 93.11%  | 主要为公司偿还的公司债、金融机构及关联方借款增加          |

## 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：

2019年1-3月公司房地产项目（合并报表范围）新开工面积45.57万平方米，竣工面积18.31万平方米。

2019年1-3月实现签约销售面积17.8万平方米，权益签约销售金额170,056万元，权益销售回款金额196,723万元。

### 2、非公开发行A股工作的进展

2019年1月23日，我司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》([2019]10号)，中国证监会根据《行政许可法》及《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，决定终止对我司该行政许可申请的审查。上述事项已于2018年10月23日、2019年1月24日披露，公告编号2018-122号、2019-009号。

### 3、报告期内其它重大事项审议及披露索引详见下表。

| 重要事项概述  | 披露日期        | 临时报告披露网站查询索引  |
|---|-------------|---|
| 2019年1月11日，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》。   | 2019年01月15日 | 披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-002、003。     |
| 2019年1月14日，公司召开第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于2019年度融资计划的议案》、《关于2019年度为所属项目公司提供担保额度的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》。 | 2019年01月16日 | 披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-005、006、007。 |
| 2019年1月25日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对所属项目公司提供财务资助的议案》、《关于调整公司组织架构的议案》。                              | 2019年01月26日 | 披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-010、011、012。 |
| 2019年3月5日，公司召开第八届董事会第七次会议，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于全资子公司中交美庐（杭州）  | 2019年03月07日 | 披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-020~024。     |

|   |                  |  |
|---|------------------|--|
| 置业有限公司开展委托融资租赁业务的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》。  |                  |  |
| 2019 年 3 月 18 日，公司召开第八届董事会第八次会议，审议通过了《关于全资子公司北京联合置业有限公司为关联方提供装修项目管理服务的关联交易议案》、《关于为控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供担保的议案》。 | 2019 年 03 月 20 日 | 披露媒体：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号：2019-030~032 |

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

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、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 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                          |
|------------------|------|--------|------------------------------------|
| 2019 年 01 月 03 日 | 书面问询 | 个人     | 2018 年业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。    |
| 2019 年 02 月 18 日 | 书面问询 | 个人     | 业务发展情况、股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2019 年 02 月 21 日 | 电话沟通 | 个人     | 发行公司债情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。       |

|                  |      |    |                               |
|------------------|------|----|-------------------------------|
| 2019 年 02 月 28 日 | 书面问询 | 个人 | 持有参股企业情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2019 年 03 月 15 日 | 电话沟通 | 个人 | 股东减持情况。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

法定代表人：耿忠强

2019 年 4 月 29 日