

证券代码：000736	证券简称：中交地产	公告编号：2019-112
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	
债券代码：114547	债券简称：19 中交债	

中交地产股份有限公司 2019 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）	1,747,648,532.56	3,177,104,852.38	4,623,114,344.08	-62.20%
归属于上市公司股东的净利润（元）	92,926,286.29	303,168,096.25	541,437,171.79	-82.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-20,237,126.11	195,049,923.97	195,049,923.97	-110.38%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,689,747,707.42	2,492,339,885.21	2,761,836,416.47	-233.60%
基本每股收益（元/股）	0.170	0.57	1.010	-83.17%
稀释每股收益（元/股）	0.170	0.57	1.010	-83.17%
加权平均净资产收益率	4.00%	13.49%	17.89%	减少 13.89 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）	45,719,329,259.46	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89	13.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,287,530,806.02	2,284,986,905.65	2,284,986,905.65	0.11%

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	13,759	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	12,900,000
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	1.64%	8,787,420			
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000			
张丕	境内自然人	0.45%	2,400,000			
魏素民	境内自然人	0.40%	2,145,180			
冯洪燕	境内自然人	0.39%	2,088,240			
北京石煜扬帆投资管理有限公司	境内非国有法人	0.33%	1,778,046			
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	彭程通过信用证券账户持有 8,787,420 股，合计持有 8,787,420 股。					

明（如有）

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	0	0.00%
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%
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司	19 中交 01	114438	2022 年 02 月 20 日	70,000	4.87%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	90.38%	89.48%	增加 0.90 个百分点
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.84	1.61	-47.83%

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

2019年上半年中央层面的房地产政策调控基调未发生变化，仍然坚持“房住不炒”定位，以稳地价、稳房价、稳预期为核心，同时落实楼市调控的城市主体责任，因城施策；地方层面上，基本面变化的差异导致各地在政策方向上有所分化，各地以精准调整为主，持续完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平争健康发展；金融政策方面，银保监会、央行密集强调加强房地产金融风险防范力度，进一步加强对房地产贷款的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款则严格控制。

（二）报告期内经营情况概述

1.投资工作方面。报告期内，公司把握市场机会，明确产品定位原则优选标的项目，通过招拍挂获取开发项目7个，总土地价款约97.4亿元，其中我方投资约73.6亿元；报告期内公司同时加强内外部协同，在持续与原有的多家行业知名企业保持良好合作关系之外，继续与行业内优秀企业和中交集团内部单位寻求合作，以充分发挥强强联合、优势互补的作用。

2.融资工作方面。2019年2月，公司完成非公开发行公司债券“19中交01”首期7亿元，发行利率4.87%，期限三年；2019年6月，公司信用评级上调至AA+，为公司下一步的融资工作夯实了基础；在房地产整体金融政策维持高压态势下，公司积极创新融资模式与拓展融资渠道，保证了公司生产经营对资金的需求。

3.内部管理提升方面。一是进一步优化组织架构，相继完成了组织管理手册、组织权责手册、一阶段流程指引及表单模板的编制修订，BPM流程中心建设工作完成了同步设计和建设实施；二是大运营体系成效初现，报告期内公司内部召开了大运营体系调研诊断及优化方案的专题会议，正式开始了大运营体系的建设并初步完成一阶段工作，更好地适应了公司快速发展需要；三是通过责任目标制定、各专业线数据及时上报，核心经营指标分析等措施，强化对非控盘项目的管理；四是根据公司实际管理需求，从制度内容适用性出发，进一步完善公司制度体系；五是继续提升信息化水平，搭建BPM流程中心，解决了流程及数据孤岛的问题，实现了业务全生命周期的作业指导。

4.产品设计方面。公司一是以“定策略、提质量、控节点、强沟通”为核心进行设计管理升级；二是进行产品品类划分，完成了“中央公馆、中央公园、美庐、雅郡、香颂、和风小镇”六大产品系梳理工作；三是搭建设计标准化，完成了新亚洲风格景观标准化及精装标准化的成果发布；四是完成设计供方库的精简和更新，提升了设计供方库的质量。

5.人才队伍结构方面。随着公司业务快速扩张，结合管控模式变化和业务发展的需要，公司一是积极推进公司组织架构调整后的人员平稳落位，保证了核心人员的稳定；二是稳妥做好新收购公司团队的平稳过渡，确保并购企业稳定发展。三是加强专业业务的培训，切实提升了项目关键岗位人员的业务水平，加强公司在市场中的人才竞争优势。

6.党建工作方面，2019年上半年，面对趋紧的宏观形势和加速规模化发展的内在要求，公司党委坚持增强党建工作的政治性，紧紧围绕生产经营中心工作，不断提升党建工作效能，严格落实全面从严治党责任，充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”核心作用，在抢抓改革发展机遇，坚强干部队伍、严格正风肃纪、凝聚发展合力、提升品牌价值上积极作为，务求实效，以高质量党建引领和推动公司改革发展、提质增效。

（三）报告期公司经营情况回顾

截至2019年6月30日，公司总资产4,571,932.93万元，总负债4,132,114.26万元，归属于上市公司股东的净资产228,753.08万元；2019年1-6月公司实现营业收入174,764.85万元，实现利润总额29,598.34万元，实现归属于上市公司股东净利润9,292.63万元。2019年1-6月全口径签约销售金额932,403万元，销售回款金额711,986万元。2019年1-6月权益口径（并表公司加参股公司权益比例）签约销售金额571,946万元，销售回款金额481,570万元。

报告期内，公司地产销售毛利率为37.93%，较上年同期增加11.17%。

（四）2019年1-6月新增的房地产项目

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 ² ）	计容面积（万m ² ）	土地取得方式	总价款（万元）
1	北京	北京市朝阳区将台乡1016-030地块、1016-033地块	2019年2月1日	45%	居住用地、公建混合住宅用地	6.07	16.01	招拍挂	340,800
2	昆明	昆明市盘龙区KCPL2018-10-A2地块	2019年5月13日	99%	居住用地	2.03	2.44	招拍挂	23,975.35
		昆明市盘龙区KCPL2018-10-A3地块			居住用地	8.16	20.4	招拍挂	152,387.68
3	宁波	鄞州区YZ07-03-h3（钟公	2019年5月	99.8%	居住用地	3.78	6.80	招拍挂	141,014.925

		庙地段) 地块	13日						
4	舟山	舟山市新城惠民桥单元 LC-07-02-20地块	2019年5月28日	100%	居住用地	3.73	9.325	招拍挂	54,133.4873
5	长沙	长沙县011号宗地	2019年6月3日	99.9%	居住用地	13.0157	23.428	招拍挂	149,696
6	无锡	宜地(2019)11号地块	2019年6月5日	30%	居住用地	3.3845	3.723	招拍挂	8,860
7	舟山	舟山市新城LC-03-03-01地块	2019年6月21日	50.75%	居住用地兼容商业用地	3.65	9.125	招拍挂	71,286.71

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

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，根据以上通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照通知附件中的报表格式编制公司的财务报表。

(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

本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
中交富力和美(北京)置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股49.90%
昆明中交东盛房地产有限公司	设立	99.00%
宁波中交美庐置业有限公司	设立	99.80%
中交(长沙)置业有限公司	设立	99.90%

中交地产股份有限公司董事会
2019年8月29日