

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2020-142

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

债券代码：149192

债券简称：20 中交债

## 中交地产股份有限公司 2020 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。

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）	6,002,221,100.16	1,747,648,532.56	1,747,648,532.56	243.45%
归属于上市公司股东的净利润（元）	124,759,093.57	92,926,286.29	92,926,286.29	34.26%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-66,988,308.55	-20,237,126.11	-20,237,126.11	231.02%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,685,388,729.78	-3,689,747,707.42	-3,688,746,097.15	162.57%
基本每股收益（元/股）	0.18	0.13	0.13	38.46%
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.13	0.13	38.46%
加权平均净资产收益率	4.47%	4%	4%	增加 0.47 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）	73,732,963,973.34	47,492,384,708.27	47,721,460,787.82	54.51%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,812,548,932.49	2,734,610,344.23	2,738,365,763.44	2.71%

### 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	10,042		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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%	370,796,949	85,568,527		370,796,949		
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	74,309,608	17,148,371		74,309,608	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	38,605,091	8,908,867		38,605,091	质押	30,875,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	5,398,836		23,394,955		
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	2.98%	20,739,176			20,739,176		
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	2,428,776		10,524,696		
华润深国投信托有限公司—华润信托—工银量化 3 号富恩德集合资金信托计划	其他	0.53%	3,672,686			3,672,686		
屈月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000			3,120,000		
孙其寿	境内自然人	0.41%	2,871,052			2,871,052		
冯洪燕	境内自然人	0.35%	2,402,712			2,402,712		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的	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							

说明	股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中交房地产集团有限公司	370,796,949	人民币普通股	370,796,949
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	74,309,608	人民币普通股	74,309,608
湖南华夏投资集团有限公司	38,605,091	人民币普通股	38,605,091
西安紫薇地产开发有限公司	23,394,955	人民币普通股	23,394,955
浙江开元股权投资有限公司	20,739,176	人民币普通股	20,739,176
彭程	10,524,696	人民币普通股	10,524,696
华润深国投信托有限公司—华润信托·工银量化 3 号富恩德集合资金信托计划	3,672,686	人民币普通股	3,672,686
屈月莲	3,120,000	人民币普通股	3,120,000
孙其寿	2,871,052	人民币普通股	2,871,052
冯洪燕	2,402,712	人民币普通股	2,402,712
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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股东情况说明	彭程通过信用证券账户持有 10,524,696 股，合计持有 10,524,696 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

#### 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	发行日	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	2015 年 08 月 12 日	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	2016 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 06 日	47,000	3.69%
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 中交 01	114438	2019 年 02 月 20 日	2022 年 02 月 20 日	70,000	4.87%
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）	19 中交债	114547	2019 年 08 月 23 日	2022 年 08 月 23 日	100,000	4.28%

## （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	88.14%	86.86%	增加 1.28 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	0.93	1.03	-9.28%

## 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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （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

2020 年伊始，新冠疫情对我国经济发展及房地产市场运行造成较大冲击，房地产市场量价短期均有所回落，3 月以来，为应对疫情带来的影响，我国宏观政策调节力度明显加大，随着中央和地方政策的逐渐显效，流动性保持合理充裕，疫情缓和后前期积压的购房需求积极释放，与此同时，房地产企业紧抓销售窗口，加大推盘力度，创新销售模式，房地产市场在持续恢复中。房地产政策方面，中央仍坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严，地方政府为应对新冠疫情带来的影响，因城施策更加灵活，以促进房地产市场平稳运行。面对常态化的疫情防控以及经济发展的较大压力，房地产市场仍面临一些不确定因素。房地产开发企业需要密切关注经营环境以及宏观环境的变化，精准把握市场机遇，应对行业新挑战。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （二）报告期公司经营情况回顾

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。

2020 年上半年，突如其来的新冠肺炎疫情给公司正常生产经营带来了极大挑战，公司全力落实防控要求，抓实疫情防控，有序全面推动复工复产，努力确保疫情防控和复工复产两不误，坚持以高目标导向推动各项工作发展。公司 2020 年半年度业绩较上年同期稳步增长，各项经营工作呈现良好发展态势。在传统房地产开发业务稳健发展的基础上，公司持续探索新航道业务，充分发挥央企的品牌优势，协同优势，上市公司平台优势，充分整合利用各方优质资源，实施差异化战略，推动公司特质特色新发展。

财务指标方面：截至 2020 年 6 月 30 日，公司总资产 737.33 亿元，较上年末增长 54.51%，归属于上市公司股东的净资产 28.13 亿元，较上年末增长 2.74%；2020 年 1-6 月实现营业总收入 60.02 亿元，较上年同期增长 243.36%，实现利润总额 7.12 亿元，较上年同期增长 140.68%，实现归属于上市公司股东净利润 1.25 亿元，较上年同期增长 34.26%。

经营指标方面：公司在 2020 年 1-6 月（全口径）实现签约销售面积 65.45 万平方米，签约销售金额 122.80 亿元，销售回款金额 100.22 亿元，2020 年 1-6 月（权益口径）实现签约销售金额 88.19 亿元，销售回款金额 72.87 亿元。

运营工作方面：明确了从土地获取到交付的项目全周期运营会议体系，确立三级会议管理地图；实现全景计划系统上线，通过自动输出项目全周期、全过程、全业务链条的经营管理指标，线上及时预警项目经营风险，为经营管理决策提供有效管理工具。

投资拓展方面：上半年共获取13个优质项目，新获取的土地均位于一线城市、准一线城市、省会城市或强二线城市，有力支撑了公司未来收益预期，代建业务亦取得实质进展。

融资工作方面：融资工具和渠道运用更加多元化，优化了债务结构和融资成本，为公司业务可持续发展提供了强有力的保障。

销售工作方面：充分借助直播平台、短视频、微信公众号等媒介进行网上营销，利用大数据、云技术对客户进行精准定位，助推销售复苏；精准把握疫情后销售回暖窗口期，提前谋划，抢收客户资源，实现疫情期间服务不断、销售不停。

项目管控方面：上半年通过召开启动会、全景会等举措确保投资决策目标不出现偏差；狠抓节点进度，全力减少疫情对开发节点的影响；加强工程管理，开展“工程质量提升年”活动，深化全过程质量管理，实现全周期质量提升；加强成本管控，严格审核付款节点及支付比例，有效优化了成本管控。

党建工作方面：一是党建经营，双促双融。公司党委坚持党建融入经营，各级党组织和广大党员充分发挥战斗堡垒和先锋模范作用，压实党建工作，为公司高质量发展增添助力。二是主动作为，助力扶贫。在确保公司扶贫计划全面完成的基础上，探索扶贫开发与品牌建设双赢新模式。三是榜样塑造，凝心聚力。深化基层党建标杆创建和身边榜样挖掘，凝心聚力，外彰显形象。充分发挥了党建对经营的“助推剂”作用。

#### 报告期内新增土地储备项目

2020年1-6月，公司新增土地（项目）共13宗，新增计容建筑面积194.12万平方米，土地购置总价款272.17亿元，权益价款101.39亿元。

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(万m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
武汉东西湖区P(2019)214号地块	武汉	居住用地	2.54	8.13	招拍挂	100.00%	86,940	86,940
北京市通州区马驹桥镇亦庄新城0500街区YZ00-0500-6007地块	北京	居住用地	9.90	22.01	招拍挂	51.00%	467,000	238,170
郑州市经开区滨河国际新城22号地块	郑州	城镇住宅	2.40	6.0	招拍挂	100.00%	48,453	48,453
郑州市经开区滨河国际新城23号地块	郑州	城镇住宅	2.56	6.38	招拍挂	100.00%	56,178	56,178
北京市海淀区西北旺镇西北旺镇HD00-0403-0043、0049地块	北京	居住用地	4.87	10.08	招拍挂	20.00%	544,000	108,800
温州瑞安市塘下片区T8-2-4-1、T8-1-11地块	温州	居住用地	5.69	15.48	招拍挂	59.00%	114,007	67,264
北京市海淀区西北旺镇HD00-0403-0061、0050、0031、0040、0046地块	北京	居住用地	6.73	16.28	招拍挂	10.00%	760,000	76,000
重庆两江新区水土组团C分区C39-1号	重庆	居住用地	5.78	8.09	招拍挂	49.60%	40,700	20,391
九龙坡区华岩L16-01/04地块	重庆	居住用地	1.95	2.93	招拍挂	99.50%	17,900	17,900
绍兴越城区镜湖官渡4号地块	绍兴	居住用地	19.72	23.67	招拍挂	51.00%	415,600	211,956
贵安新区高铁新城Z1-01-01-1地块	贵州	居住用地	18.38	45.96	招拍挂	35.00%	106,115	37,140
重庆九龙坡区中梁山组团L分区L15/04地块	重庆	居住用地	4.67	7.00	招拍挂	85.00%	42,200	35,659
广西玉林中交雅郡项目	广西	居住用地	5.59	22.11	增资	40.00%	22,674	9,070
合计			90.78	194.12			<b>2,721,767</b>	<b>1,013,921</b>

注：公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。

#### 累计土地储备情况

截至报告期末，公司持有项目68个，项目总建筑面积1739.99万平方米，期末累计已竣工面积566.18万平方米，在建及待建面积1174.18万平方米。

地区	项目名称	权益比例	占地面积(万m <sup>2</sup> )	总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	期末累计已竣工面积(万m <sup>2</sup> )	在建及待建面积(万m <sup>2</sup> )
----	------	------	------------------------	-------------------------	-----------------------------	---------------------------

长沙	中交·中央公园	80.00%	39.67	120.62	75.39	45.23
	金地·中交麓谷香颂	48.51%	4.53	20.61	0	20.61
	长沙县 011 号宗地	50.90%	13.02	30.5	0	30.50
重庆	中房·那里	40.00%	3.98	21.25	21.25	0.00
	中交·漫山	70.00%	37.19	73.91	26.41	47.50
	中交·中央公园	71.00%	51.85	197.39	22.93	174.46
	大学城	35.00%	9.01	18.52	0	18.52
	九龙坡区华岩 L16-01/04 地块	100%	1.95	4.02	0	4.02
	重庆两江新区水土组团 C 分区 C39-1 号	50%	5.78	11.07	0	11.07
	重庆九龙坡区中梁山组团 L 分区 L15/04 地块	85%	4.67	9.79	0	9.79
苏州	中房·颐园	70%	10.45	31.59	31.52	0.07
	中交·璟庭	70%	6.21	21.01	21.01	0.00
	大河华章花园	35.70%	5.25	18.06	18.06	0.00
	常熟及第阁	30.97%	6.67	20.2	20.2	0.00
	浒关璞玉风华苑	34.30%	9.45	25.84	25.21	0.63
	中交雅郡项目	69.86%	4.95	12.23	0	12.23
	029 地块	60.00%	2.97	7.27	0	7.27
天津	中交·金梧桐公馆	51.00%	9.9	20.45	20.45	0.00
	中交·美庐	51.00%	2.11	5.02	0	5.02
	中交·香颂	100.00%	8.39	18.31	0	18.31
	滨海项目	40.00%	7.24	20.49	0	20.49
宁波	中交·君玺	70%	4.61	13.17	13.17	0.00
	中交·月湖美庐	70%	5.83	14.94	14.94	0.00
	中交·雅郡	99.25%	1.18	3.47	0	3.47
	宁波美庐项目	99.80%	3.78	9.7	0	9.70
舟山	中交·南山美庐	34.00%	15.88	46.43	46.43	0.00
	中交·成均雅院	100.00%	3.73	12.83	0	12.83
	中交·成均云庐	50.75%	3.65	12.56	0	12.56
温州	中交·御墅	70%	2.39	8.55	8.55	0.00
	温州瑞安市塘下片区 T8-2-4-1、T8-1-11 地块	59%	5.69	20.14	0	20.14
南京	中交·荣域	70%	17.53	61.13	26.97	34.16
嘉兴	中交·四季美庐	90%	8.18	16.18	16.18	0.00
成都	牧山美庐项目	50.00%	6.58	13.43	0	13.43
	花屿岛项目	33.00%	7	19.97	0	19.97
佛山	中雅江湾豪园	47.37%	5.07	19.23	0	19.23
	中雅江湾豪庭	47.37%	6.01	22.62	0	22.62
惠州	中交·香颂花园	51.00%	6.22	17.25	17.25	0.00
	江北项目	100.00%	4.12	16.55	0	16.55
厦门	集美项目	33.93%	3.62	18.81	0	18.81
昆明	中交·锦绣雅郡	73%	11.78	41.34	41.34	0.00
	中交金地·中央公园	36.4%	6.55	42.43	0	42.43
	中交碧桂园·映象美庐	99%	10.2	31.62	0	31.62
	021 地块	62%	9.66	43.78	0	43.78
武汉	中交·江锦湾	51.00%	5.16	25.37	25.37	0.00
	中交·香颂	53.00%	7.76	16.15	0	16.15
	东西湖区金山大道以南,金南二路	100%	2.54	11.72	0	11.72

	以西, 编号为 P (2019) 214 号					
无锡	宜地 (2019) 11 号地块	30.00%	3.38	5.62	0	5.62
大丰	中交·美庐城	100.00%	6.75	22.41	22.41	0.00
北京	中交·富力雅郡	50.00%	9.95	34.03	0	34.03
	中交富力·樾熙府	49.90%	5.95	18.16	0	18.16
	朝阳上东郡	45.00%	6.07	23.44	0	23.44
	北京市通州区马驹桥镇亦庄新城 0500 街区 YZ00-0500-6007 地块	51%	9.90	31.45	0	31.45
	北京市海淀区西北旺镇西北旺镇 HD00-0403-0043、0049 地块	20%	4.87	15.54	0	15.54
	北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403-0061、0050、0031、0040、0046 地块	10%	6.73	23.62	0	23.62
杭州	中交·悦美庐	100%	4.77	14.21	0	14.21
	中交财富大厦	100%	1.41	8.12	8.12	0.00
	中交理想·时代芳华	50%	3.77	12.52	0	12.52
石家庄	中交财富中心	51.00%	2.24	18.3	18.3	0.00
青岛	中交·阳光屿岸	100.00%	14.46	24.72	24.72	0.00
东莞	万科四季华城	39.60%	5.03	13.84	0	13.84
	万科首铸翡翠东望	9.25%	6.75	33.75	0	33.75
合肥	FD19-17 号地块	100%	5.81	11.62	0	11.62
西安	中交科技城	15.00%	8.54	16.5	0	16.50
郑州	郑州市经开区滨河国际新城 22 号地块	100%	2.40	8.09	0	8.09
郑州	郑州市经开区滨河国际新城 23 号地块	100%	2.56	8.38	0	8.38
绍兴	绍兴越城区镜湖官渡 4 号地块	51%	19.72	38.04	0	38.04
贵州	贵安新区高铁新城 Z1-01-01-1 地块	35%	18.38	60.44	0	60.44
广西	中交雅郡	40%	5.59	30.04	0	30.04
合计			<b>564.99</b>	<b>1739.99</b>	<b>566.18</b>	<b>1174.18</b>

注：公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。

#### 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	中交中央公园 (重庆)	重庆	住宅、商业	71.00%	2017年04月10日	在建	37.06%	51.85	140.66	0	52.13	1,802,673	821,141.14
长沙	中交中央公园 (长沙)	长沙	住宅、商业	80.00%	2012年05月10日	在建	76.04%	39.67	99.15	0	75.39	689,748	345,013.25
重庆	中交漫山	重庆	住宅、商业	70.00%	2015年11月26日	在建	61.80%	37.19	49.13	0	30.36	551,313	393,601.25
昆明	中交碧桂园映象美庐	昆明	住宅	99.00%	2019年09月18日	在建	0.00%	10.2	23.20	0	0	395,128	210,188.61
南京	中交荣域	南京	住宅、商业	70.00%	2017年03月30日	在建	44.12%	17.53	61.13	0	26.97	365,000	266,331
长沙	长沙县011号地块	长沙	住宅	50.90%	2020年02月05日	在建	0.00%	13.02	23.43	0	0	283,345	172,356

杭州	中交 悦美庐	杭州	住宅	100.00%	2018年10月02日	在建	0.00%	4.77	14.21	0	0	305,010	216,980
苏州	中房 颐园	苏州	住宅	70.00%	2014年04月01日	竣工	100.00%	10.45	31.52	0	31.52	286,809	263,510.48
北京	中交富力 樾熙府	北京	住宅	49.90%	2019年07月04日	在建	0.00%	18.16	12.63	0	0	292,850	126,957.2
宁波	中交 君玺	宁波	住宅	70.00%	2016年11月23日	在建	0.00%	4.61	13.17	0	13.17	246,000	236,513
温州	中交 御墅	温州	住宅	70.00%	2020年03月01日	竣工	100.00%	2.39	8.55	0	8.55	150,000	128,526
天津	中交 金梧桐公馆	天津	住宅	51.00%	2016年06月04日	竣工	100.00%	9.9	20.45	0	20.45	148,876	125,505.12
苏州	大河华章花园	苏州	住宅	35.70%	2017年12月30日	竣工	100.00%	5.25	18.06	0	18.06	254,427	197,760.7
惠州	中交 香颂花园	惠州	住宅、商业	51.00%	2017年04月13日	竣工	100.00%	6.21	17.25	0	17.25	75,006	69,487

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (万m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (万m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	中交 中央公园 (重庆)	重庆	住宅、商业	71.00%	140.66	63.81	3.53	51,298	34.84	10.45	133,605
长沙	中交 中央公园 (长沙)	长沙	住宅、商业	80.00%	99.15	82.06	0.98	9,122	59.54	0.17	2,907
重庆	中交 漫山	重庆	住宅、商业	70.00%	49.13	27.90	7.66	90,080	17.49	0.08	2,007
昆明	中交碧桂园 映象美庐	昆明	住宅	99.00%	23.20	5.26	3.24	48,988	0	0	0
南京	中交 荣域	南京	住宅、商业	70.00%	61.13	37.26	3.11	27,119	19.11	0	0
长沙	长沙县 011号地块	长沙	住宅	50.90%	23.43	3.75	3.75	38,833	0	0	0
杭州	中交 悦美庐	杭州	住宅	100.00%	14.21	2.01	2.01	51,042	0	0	0
苏州	中房 颐园	苏州	住宅	70.00%	31.59	24.91	0.00	30	24.91	0	0
北京	中交富力 樾熙府	北京	住宅	49.90%	12.63	6.11	2.73	92,237	0	0	0
宁波	中交 君玺	宁波	住宅	70.00%	13.17	9.15	0.02	275	9.79	0	0
温州	中交 御墅	温州	住宅	70.00%	8.55	6.52	0.02	134	6.5	(车位)	166
天津	中交 金梧桐公馆	天津	住宅	51.00%	16.20	14.21	0.02	144	14	0	0
苏州	大河华章花园	苏州	住宅	35.70%	13.65	14.06	0.98	9,225	13.98	10.70	171,038
惠州	中交 香颂花园	惠州	住宅、商业	51.00%	12.81	12.88	0.27	998	12.39	0	0

## 项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
深圳百门前工业区	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	194,400	151,243.20	77.80%
中房 那里	重庆	商业	40.00%	22,600	16,226.80	71.80%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	5,700	5,700	100.00%

土地一级开发情况

适用  不适用

融资途径 (单位: 元)

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	12,851,866,303.79	4.75%-6.32%	35,238,600.00	2,309,218,384.46	4,419,021,763.77	6,088,387,555.56
债券	2,870,000,000.00	4.03%-5.01%	700,000,000.00	470,000,000.00	1,700,000,000.00	/
非银行类贷款	2,145,000,000.00	6.2%-7.7%	50,000,000.00	/	1,395,000,000.00	700,000,000.00
信托融资	14,999,120,000.00	7%-9.5%	1,580,000,000.00	4,035,000,000.00	3,304,130,000.00	6,079,990,000.00
其他	8,511,738,079.65	0-10%	2,374,498,486.75	3,391,860,099.36	1,745,379,493.54	1,000,000,000.00
合计	41,377,724,383.44	/	4,739,737,086.75	10,206,078,483.82	12,563,531,257.31	13,868,377,555.56

对未来的展望

随着疫情逐渐得到控制以及国家推出一系列恢复经济社会发展的有效举措,国内经济发展逐渐回暖,总的来看,国内经济增长长期向好、内在向上的态势没有改变。随着疫情的逐步缓解,土地市场逐渐升温,多全国商品房销售也经历了由停摆至重启再到复苏的过程。中央政治局会议着重强调,要加快形成“以国内循环为主、国际国内互促的双循环发展的新格局”,而房地产行业能够拉动上下游多项产业,是连接国内经济内循环的关键环节,房地产市场平稳健康发展对经济复苏、系统性风险防控具有重大意义。

尽管疫情给公司的生产经营工作带来一定影响,但公司将以加倍的努力和决心开展好各项工作,把握发展机遇,紧盯关键环节,全力以赴致力于提升公司价值,回报公司股东。公司在下半年重点经营工作安排如下:

保持战略定力,继续加大土地储备。继续积极参与招拍挂项目,同时加大收并购力度,招拍挂和收并购并举,做好内外部协同工作,严肃投资纪律,形成区域投资特色。

优化融资结构,保持现金流稳健。关注融资环境新变化,主动应变,推陈出新,进一步优化公司融资结构和降低融资成本,优选大型金融机构建立长期的战略合作关系,最大限度发挥资金的时间价值。

多方开源节流,狠抓销售回款。确保年内计划结转项目如期交付,对于滞重资产的去化制定专项方案和实施路径;严肃预算执行,严控非必要费用支出,严把项目成本管控;高度重视项目首次开盘,推动多盘联动形成集团效应,积极跟进新获项目的当年销售贡献,狠抓销售回款及时转化现金流。

聚焦特色特质,确保“轻重并举”发展格局更加均衡。围绕城市选择、项目选择、商业模式、盈利模式,进一步优化特色地产项目投资标准,全力推进重点项目,总结经验,升级商业模式,提升运营能力,搭建专业团队参与后期运营。

加强产品管控,确保“产品向美”落到实处。进一步提高项目设计品质,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;积极推进战略集采,在保证产品品质的同时,切实发挥战略集采降本增效的独特作用;严守安全红线和质量底线,压实安全责任,坚决杜绝重大安全事故发生,严守质量底线,确保工程质量和产品品质。

健全内部管理,助力经营支持赋能。健全奖惩机制,进一步提高考核指标的科学性、考核过程的透明度、考核结果运用的合理性,更好地激发团队的价值创造;提升风险意识,确保不发生重大法律风险和客诉风险;紧密围绕公司经营战略,持续提升人才队伍的自身专业素质和管理技能。

固化党建成果,确保汇聚发展力量。健全权威高效的制度执行机制,加强对制度执行的监督;增强基层组织力,充分发挥党组织的组织力和党员的先锋模范作用;高度重视党风廉政建设,着力塑造公正廉洁和风清气正的良好氛围;构建企业与员工命运共同体,做好员工关怀;发挥自身优势,助力脱贫攻坚,为中交地产品牌增添责任分量。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

截至2020年6月30日,我司为购房者提供按揭贷款担保金额为6,762,664,020.50元。

董监高与上市公司共同投资 (适用于投资主体为上市公司董监高)

适用  不适用

## 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

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(简称“新收入准则”)。本公司自 2020 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

### (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

报告期内，公司新增纳入合并范围的子公司有：中交世茂(北京)置业有限公司、广西中交城市投资发展有限公司、中交华创地产(苏州)有限公司、中交地产(郑州)有限公司、郑州滨悦房地产开发有限公司、郑州祥悦房地产开发有限公司、重庆美宸房地产开发有限公司、昆明中交熙盛房地产有限公司、重庆中交云栖美庐置业有限公司、武汉锦绣雅郡置业有限公司、温州中交梁辉置业有限公司、中交润致(北京)置业有限公司、中交花创(绍兴)置业有限公司。

中交地产股份有限公司董事会

2020 年 8 月 27 日