

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2018-044

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：118542

债券简称：16 中房私

债券代码：118858

债券简称：16 中房 02

中交地产股份有限公司 2018 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。

公司负责人蒋灿明、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

因公司在 2017 年度收购华通置业有限公司 100% 股权事项属于同一控制下企业合并，公司按相关会计准则规定对 2017 年度相关财务指标进行了追溯调整。

	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）	465,581,487.72	204,259,788.88	339,324,532.10	37.21%
归属于上市公司股东的净利润（元）	15,653,857.41	-24,500,116.77	-43,020,673.65	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）	-35,498,531.59	-29,439,372.47	-29,439,372.47	20.58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-100,563,622.59	889,885,544.88	1,058,808,742.51	-109.50%
基本每股收益（元/股）	0.050	-0.082	-0.140	扭亏为盈
稀释每股收益（元/股）	0.050	-0.082	-0.140	扭亏为盈
加权平均净资产收益率	0.74%	-1.69%	-1.67%	2.41%
	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）	34,206,539,824.63	21,640,142,701.31	32,722,664,602.22	4.53%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,112,281,039.89	1,433,268,625.21	2,095,494,182.48	0.80%

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）	-16,464.46	
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）	136,536.32	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,203,067.19	合营项目的借款利息收入

受托经营取得的托管费收入	707,547.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-152,319.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	50,174,721.80	本期期末因佛山香颂置业有限公司和佛山中交房地产开发有限公司不再纳入合并范围，上述两家公司 2017 年至本期末发生的未实现内部损益在本期确认。
减：所得税影响额	19,513,272.15	
少数股东权益影响额（税后）	7,387,427.46	
合计	51,152,389.00	--

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	9,824	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
中住地产开发有限公司	国有法人	53.32%	158,460,235			
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243		质押	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	6.45%	19,164,569		质押	13,250,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844			
彭程	境内自然人	1.64%	4,881,900			
北京盛泽鑫科技发展有限公司	境内非国有法人	0.55%	1,628,700			

北京鼎汇科技有限公司	境内非国有法人	0.51%	1,508,300			
周海群	境内自然人	0.50%	1,487,255			
张蕾	境内自然人	0.48%	1,414,282			
北京泰鼎盛信息技术有限公司	境内非国有法人	0.46%	1,373,300			
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			
中住地产开发有限公司	158,460,235	人民币普通股	158,460,235			
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243	人民币普通股	31,756,243			
湖南华夏投资集团有限公司	19,164,569	人民币普通股	19,164,569			
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	人民币普通股	9,997,844			
彭程	4,881,900	人民币普通股	4,881,900			
北京盛泽鑫科技发展有限公司	1,628,700	人民币普通股	1,628,700			
北京鼎汇科技有限公司	1,508,300	人民币普通股	1,508,300			
周海群	1,487,255	人民币普通股	1,487,255			
张蕾	1,414,282	人民币普通股	1,414,282			
北京泰鼎盛信息技术有限公司	1,373,300	人民币普通股	1,373,300			
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 0 股，通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,508,300 股，合计持有 1,508,300 股。北京泰鼎盛信息技术有限公司通过普通证券账户持有 0 股，通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,373,300 股，合计持有 1,373,300 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
应收账款	2,385,606.43	1,203,160.06	-49.57%	主要为公司收合营企业咨询服务费款项
预付账款	19,725,896.71	1,103,762,163.53	5495.50%	主要为公司支付合营项目土地款
应收利息	62,639,178.08	140,120,493.13	123.69%	主要为公司应收合营项目借款利息
其他应收款	820,468,651.61	3,096,141,252.69	277.36%	主要为公司应收合营项目借款
其他流动资产	612,220,226.68	824,397,952.68	34.66%	主要为预缴税费的增加
应付职工薪酬	85,421,052.14	27,282,087.33	-68.06%	主要为公司支付了去年年末计提的奖金
其他流动负债	9,759,207.97	18,516,130.11	89.73%	主要为待转销项税增加
长期应付款	1,068,610,325.76	1,537,269,605.76	43.86%	主要为项目公司新增小股东借款
递延所得税负债	19,458,651.53	35,753,112.45	83.74%	主要为本期已确认但未实际收到利息收入产生应纳税暂时性差异
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	465,581,487.72	339,324,532.10	37.21%	本期同比交房面积增加导致结转的营业收入增加
营业税金及附加	45,661,632.02	5,431,678.30	740.65%	本期同比营业收入增加导致税费增加
财务费用	50,754,936.35	19,962,809.77	154.25%	本期费用化利息增加
投资收益	21,268,150.64	-1,029,606.76	2165.66%	本期期末因佛山香颂置业有限公司和佛山中交房地产开发有限公司不再纳入合并范围，2017年至本期末发生的未实现内部损益在本期确认
所得税费用	18,254,618.26	-7,383,484.36	347.24%	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
购买商品、接受劳务支付的现金	1,495,117,040.61	990,774,917.28	50.90%	本期支付土地款及工程款
支付给职工以及	110,167,478.66	51,565,377.37	113.65%	本期支付职工薪酬增加

为职工支付的现金				
支付的各项税费	434,922,908.50	222,630,274.24	95.36%	本期销售回款增加，相应预缴的税费增加
支付其他与经营活动有关的现金	1,115,962,399.09	212,765,042.59	424.50%	本期支付合营项目土地款
收回投资收到的现金	119,372,400.00		100.00%	本期收回合营项目借款本金
取得投资收益收到的现金	2,223,924.18		100.00%	本期收回合营项目借款利息
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7,341,820.00	190,000.00	3764.12%	本期处置部分车辆及电脑
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,299,323.09	11,724,243.98	-63.33%	上期公司房屋建筑物装修费较多
投资支付的现金	40,000,000.00	1,809,641,889.00	-97.79%	本期公司新增合营项目投资款减少
支付其他与投资活动有关的现金	31,825,801.60		100.00%	本期因通过增资形式引入战略投资者导致佛山香颂置业有限公司和佛山中交房地产开发有限公司不再纳入合并范围
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	-100.00%	上期收到少数股东投资款
偿还债务所支付的现金	1,949,925,062.11	552,000,000.00	253.25%	主要为公司偿还金融机构及关联方借款
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	224,573,137.61	128,269,430.87	75.08%	主要为公司偿还金融机构及关联方借款利息
支付其他与筹资活动有关的现金	17,156,044.00	212,602,000.00	-91.93%	上期华通公司购买大丰项目少数股权

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：

2018年1-3月年公司房地产项目新开工面积33.17万平方米，期末在建及待建总面积585.64万平方米，报告期内竣工面积0万平方米，2018年1-3月实现签约销售面积12.82万平方米，签约销售金额144,126万元；房屋租赁、管理业务实现主营业务收入2,119万元。

2、非公开发行A股工作的进展

我司已经于2017年12月18日收到《中国证监会行政许可申请恢复审查通知书》，公司本次非公开发行A股股票恢复审查。公司本次发行事项能否获得中国证监会的核准仍然存在不确定性。

3、报告期内对外投资事项及进展

2018年1月19日，经公司第七届董事会第六十次会议审议通过，公司出资15000万元设立全资子公司宁波中交城市未来置业有限公司；出资5000万元参股设立中交富力（北京）置业有限公司，我司持股比例50%。宁波中交城市未来置业有限公司、中交富力（北京）置业有限公司已于2018年1月完成工商设立手续。

2018年2月5日，经公司第七届董事会第六十一次会议审议通过，公司出资30000万元设立全资子公司深圳中交房地产开发有限公司；通过北京产权交易所公开挂牌方式对成都中交花源美庐置业有限公司引入战略投资方，拟募集资金不低于人民币5000万元，增资完成后我司持股比例将降至50%。深圳中交房地产开发有限公司已经于2018年2月完成工商设立手续，截止报告期末成都中交花源美庐置业有限公司挂牌工作尚在进行中。

2018年3月16日，经公司第七届董事会第六十二次会议审议通过，公司对全资子公司宁波中交城市未来置业有限公司增资10000万元，增资后，宁波中交城市未来置业有限公司注册资本增加至25000万元。

2018年3月26日，根据北京产权交易所挂牌情况，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司成为佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司增资项目的成交方。2018年3月26日，佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司分别与番禺雅居乐签署了增资协议。我司持有佛山中交房地产开发有限公司的股权比例降至47.37%，持有佛山香颂置业有限公司的股权比例降至47.37%。

4、报告期内其它重大事项披露索引详见下表。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2018年1月15日，公司召开第七届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于全资子公司成都中交花源美庐置业有限公司与中交融资租赁（广州）有限公司开展融资租赁业务的关联交易议案》、《关于控股子公司中房（天津）置业有限公司、天津市中交美庐置业有限公司与中交融资租赁（广州）有限公司开展融资租赁业务的关联交易议案》、《关于控股子公司惠州中交地产开发有限公司向中国光大银行股份有限公司惠州分行申请贷款的议案》、《关于为控股子公司惠州中交地产开发有限公司提供担保的议案》、《关于控股子公司佛山香颂置业有限公司向广州番禺雅居乐房地产开发有限公司借款1.45亿的议案》、《关于控股子公司佛山中交房地产开发有限公司向广州番禺雅居乐房地产开发有限公司借款1.45亿的议案》、《中交地产股份有限公司关于向关联方借款额度的关联交易议案》、《中交地产股份有限公司关于为子公司提供担保额度的议案》、《关于召开2018年第一次临时股东大会的议案》。	2018年01月17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：2018-004~011。
2018年1月19日，公司召开第七届董事会第六十次会议，审议通过了《关于中交地产股份有限公司投资设立全资子公司的议案》、《关于中交地产股份有限公司投资设立合资公司的议案》。	2018年01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：2018-012、013。
2018年2月8日，公司召开第七届董事会第六十一次会议，审议通过了《关于子公司成都中交花源美庐置业有限公司以公开挂牌方式增资扩股暨公司放弃增资扩股优先认缴出资权的议案》、《关于投资设立全资子公司的议案》。	2018年02月08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：2018-022、023。
2018年3月16日，公司召开第七届董事会第六十二次会议，审议通过了《中交地产股份有限公司关于2018年度融资计划的议案》、《关于对全资子公司宁波中交城市未来置业有限公司增资的议案》、《关于控股	2018年03月17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：2018-025~028。

<p>子公司慈溪中交房地产开发有限公司向中国民生银行股份有限公司宁波分行申请开发贷 6.2 亿元暨为其提供担保的议案》、《关于控股子公司中房（南京）地产有限公司向北京银行股份有限公司酒仙桥支行和北京银行股份有限公司南京高淳支行申请 5 亿元开发贷款暨为其提供担保的议案》、《关于控股子公司中交（宁波）置业有限公司转让债权暨为其提供担保的议案》、《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向渤海国际信托股份有限公司申请信托贷款 5.5 亿元暨为其提供担保的议案》。</p>		
---	--	--

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 2018 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
2018 年 01 月 02 日	书面问询	个人	问询经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 01 月 15 日	书面问询	个人	问询股东情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 01 月 24 日	电话沟通	个人	问询公司年度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 05 日	电话沟通	个人	问询公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

2018 年 02 月 06 日	书面问询	个人	子公司股权转事项进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 06 日	电话沟通	个人	对公司分红提出建议。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2018 年 02 月 08 日	电话沟通	个人	问询公司业绩预告情况。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

2018 年 4 月 27 日