

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2020-053

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：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。

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

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 534,948,992 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.1 元（含税），送红股 1 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。

### 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、报告期主要业务或产品简介

### （一）主营业务及经营模式简述

公司从事的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养老地产、TOD城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产、融资代建等新兴业务。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、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。在投资布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划，重点布局在9个国家中心城市，及京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群。

### （二）行业发展阶段、周期性特点，公司在行业中的地位简述

房地产业是国民经济的重要行业，2019年度房地产行业面临的宏观经济环境更加复杂，房地产行业总体调控基调也依然未发生变化，但从长远看，城市的更新升级、人口结构的调整 and 变化、住房改善的需求等因素影响，房地产行业发展的基础依然存在，房地产行业发展依然具有广阔和长远的空间。党的十九大提出“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”，推动高质量发展是一段时期内确定发展思路、制定经济政策、实施宏观调控的根本要求，在当前的宏观大背景下，房地产行业和企业既要着眼于经济社会发展的大局，也要做好全行业进入提质发展的新阶段的准备，积极探索行业创新和企业提质转型。

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，坚持特色特质差异化发展，协同内外资源，优化资源配置，积极增加土地储备，在规模化发展的同时持续提升产品的质量和品质。近年来公司经营规模迅速扩大，经营业绩显著增长，盈利能力达业内较好水平，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。

## 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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	14,063,268,311.16	8,947,567,912.60	57.17%	6,260,811,825.25
归属于上市公司股东的净利润	542,500,319.33	809,869,355.55	-33.01%	592,473,854.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	258,884,132.33	286,169,403.41	-9.53%	163,973,820.94
经营活动产生的现金流量净额	-4,611,721,889.59	5,796,489,385.73	-179.56%	-3,456,403,621.79
基本每股收益（元/股）	1.01	1.51	-33.11%	1.33
稀释每股收益（元/股）	1.01	1.51	-33.11%	1.33
加权平均净资产收益率	21.70%	26.57%	下降 4.87 个百分点	19.05%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	47,492,384,708.27	40,229,785,544.89	18.05%	34,381,972,511.11
归属于上市公司股东的净资产	2,734,610,344.23	2,284,986,905.65	19.68%	2,874,958,311.64

### （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	961,642,844.95	786,005,687.61	2,843,996,507.71	9,471,623,270.89
归属于上市公司股东的净利润	90,825,698.64	2,100,587.65	70,481,122.32	379,092,910.72

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,784,198.63	-60,021,324.74	20,373,248.36	258,748,010.12
经营活动产生的现金流量净额	-3,431,330,553.23	-258,417,154.19	-1,520,499,449.25	598,525,267.08

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

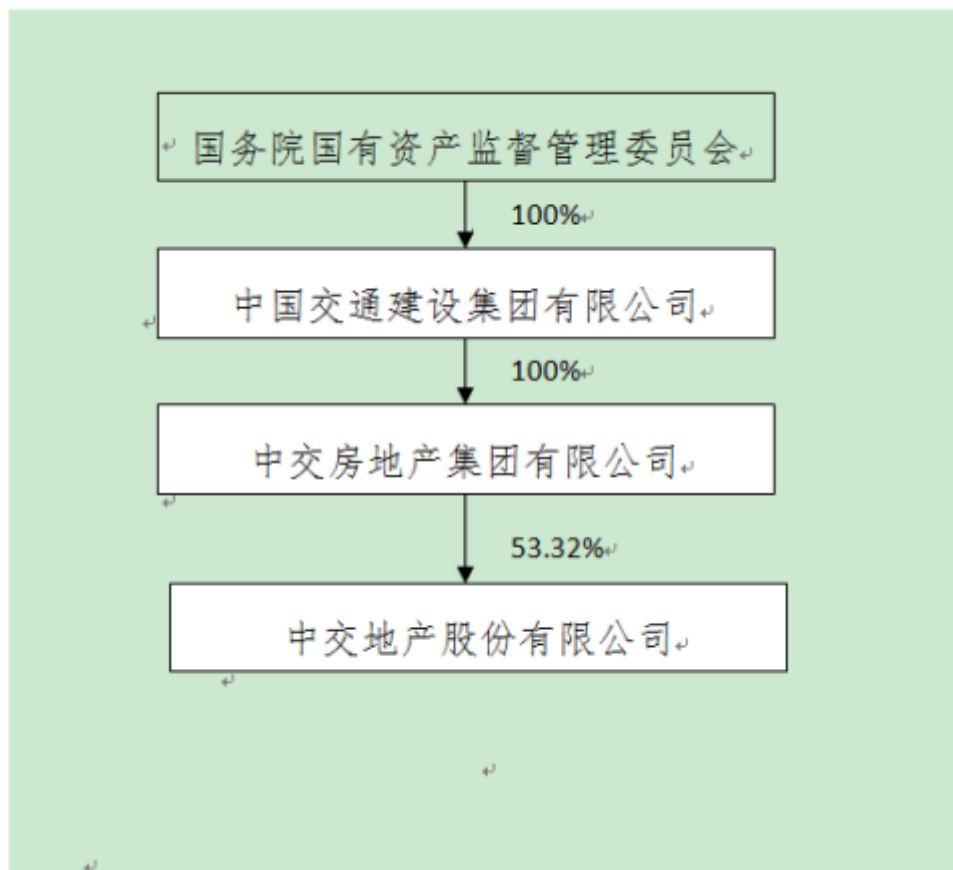
报告期末普通股股东总数	11,198	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,861	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	285,228,422	47,538,070	-	-	
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	57,161,237	9,526,873	质押	21,834,000	
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	29,696,224	4,949,371	质押	24,500,000	
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119	2,999,353	-	-	
彭程	境内自然人	1.64%	8,787,420	1,464,570	-	-	
高建芳	境内自然人	0.82%	4,410,000	-	-	-	
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000	-	-	-	
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	境内非国有法人	0.42%	2,260,040	-	-	-	
孙其寿	境内自然人	0.40%	2,155,040	-	-	-	
平安资产-工商银行-MOM1号资产管理产品	境内非国有法人	0.39%	2,077,880	-	-	-	
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	彭程通过信用证券账户持有 8,787,420 股, 合计持有 8,787,420 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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(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、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	-
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	0	-
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	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	2022 年 08 月 23 日	100,000	4.28%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司对“15 中房债”、“16 中房债”进行了付息，对“16 中房私”“16 中房 02”进行了兑付及付息。				

## （2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2019年6月，经联合信用评级有限公司综合评估，本公司长期信用等级为AA+，本公司发行的15中房债、16中房债信用等级为AAA。

联合信用将在债券存续期内，每年发行人公告年报后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在联合信用网站和深圳证券交易所网站予以公布，提醒投资者关注。

## （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	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	86.82%	89.48%	-2.66%
EBITDA 全部债务比	5.47%	5.18%	0.29%
利息保障倍数	2	1.72	16.28%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

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

2019年度，房地产市场政策环境整体仍然偏紧的背景下，行业整体运行平稳。政策方面，中央经济工作会议提出“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，住建部座谈会上进一步强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，“房住不炒”的总体调控基调依然未发生变化，2019年虽然整体上流动性较为宽松，但对于房企融资更是针对各个渠道仍然全面收紧；同时，中央加强住房、土地、财税等制度建设，房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效机制奠定了更加坚实的基础。市场方面，在房地产金融监管持续收紧，受行业调整预期强化及企业融资压力加大等因素影响，土地竞拍热度有所下降；房地产市场销售面积、销售额同比增速均收窄，但在合理自住需求的支撑下，住房改善性需求积极释放，全年销售面积、销售额仍高位运行。房企发展方面，企业分化进一步加剧，房企整体融资规模保持高位，融资成本上升，大型房企运用自身优势，开拓多种融资渠道，销售整体销售业绩继续保持增长，销售业绩增速高于全国平均水平，强者恒强态势延续，房地产开发企业需要密切关注宏观环境新变化，精准把握市场机遇，聚焦主流需求，以应对新旧动能转换下房地产业的新挑战。

(二) 报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至2019年12月31日，公司总资产474.92亿元，较上年末增长18.07%，归属于上市公司股东的净资产27.35亿元，较上年末增长19.68%；2019年公司实现营业总收入140.63亿元，较上年同期增长57.16%，实现利润总额17.91亿元，较上年同期增长16.14%，实现归属于上市公司股东净利润5.43亿元，较上年同期下降33.01%。

经营指标方面：公司在2019年1-12月（全口径）实现签约销售面积188.52万平方米，签约销售金额293.87亿元，销售回款金额221.74亿元，2019年1-12月（权益口径）实现签约销售金额192.26亿元，销售回款金额145亿元。

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。

2019年是房地产行业转型升级寻找可持续发展的关键一年，也是公司突出战略引领、推进高质量发展的开局之年，在机遇与挑战并重的情形下，公司力求规模与品质双重并举，坚持以高目标导向推动各项工作发展，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，实现特质特色的发展。

业务拓展方面：报告期内，公司进一步优化投资布局，新获取15个项目，新获取的项目分别位于北京、天津、昆明、宁波、舟山、长沙、无锡、惠州、重庆、合肥、厦门，均位于国家城市群发展规划范围，除在已深耕城市进一步拓展以外，新进入合肥、厦门两座城市，规模效应初步显现。报告期内，公司与行业内知名企业进一步深化了合作关系，充分实现优势互补，增强项目市场竞争能力，有力地支撑了公司经营目标的达成。

融资工作方面：报告期内，在政策调控持续，房地产企业融资渠道大幅受限的背景下，公司积极开展创新型融资业务，强化融资能力，在报告期内获得供应链ABS发债20亿元审批，发行非公开公司债券17亿元；报告期内，国内权威信用评级机构联合信用评估有限公司对公司主体长期信用等级由AA上调至AA+，公司进一步取得了投资人的认可，与多家大型金融机构建立了诚信互利的长期合作关系，有效支撑了公司投资拓展及项目开发建设的资金需求。

销售工作方面：2019年公司以“盘活存量、去化库存、加速签约、快速回款”为重点狠抓销售工作，根据市场变化灵活及时调整营销策略，针对长库存产品进行精准营销，取得了较好的销售业绩。

项目管控方面：报告期内，公司建立了项目全生命周期计划管理，通过高效的会议体系搭建，实现从立项之初到交付之后全过程、全专业、全生命周期的管理和开发周期全过程管控，完成全景计划系统上线，实现公司战略目标到经营计划、经营指标的线上分解，实现项目风险的监控和预警，保证项目投资收益指标的有效达成，进而保证了公司的经营计划落实，为公司战略目标的实现提供有效的管理抓手。

成本管控方面：完成所属全部项目的成本梳理工作，明确成本管理思路，在保证项目产品品质基础上，狠抓目标成本管理和动态成本监控，对重点项目成本再精细化梳理，提炼个性和共性问题，制定有针对性的措施，整体优化了成本管控。

安全质量工作方面：通过现场检查和专题会议等形式，强化安全工作指导及落实，严格执行领导干部现场带班制度，确保安全生产无重大事故。对于项目重要节点环节，采取现场巡查、日报和定期会议等形式进行进度过程监控和督促，针对重难点项目及环节有针对性地开展进度管理工作，确保公司生产经营安全有序开展。

党建工作方面：2019年面对趋紧的宏观形势和加速规模化发展的内在要求，公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，以“不忘初心、牢记使命”的责任感立足于落实全面从严治党责任，充分发挥党委把方向、管大局、保落实的作用，不断提升公司党建工作效能。一方面结合企业股权结构多元化、利益主体多元化、价值取向差异化、经营方式市场化的企业特点，创新党建工作方法，发挥党组织的政治优势，不断探索加强国有控股上市公司党建工作新路径，重在维护企业各方主体的合法利益，发挥“纵览全局、协调各方、促进合作、推动发展”的独特作用；一方面紧紧围绕企业改革发展，持续将政治建设在改革发展中深入推进，思想文化建设在宣传引领中凝心聚力，干部队伍建设在全面从严治党中整体优化，组织建设的强基固本中织密建强，党风廉政建设的正风肃纪中持续巩固，以高质量党建引领、融入和推动公司改革发展，用发展成果检验党建，有效促进了各项目标任务的顺利完成。

(三) 土地储备情况

1、报告期内新增土地储备项目

报告期内，公司新增土地 15 宗，计容建筑面积 229.54 万平方米，土地购置总价款 181.59 亿元，权益价款 118.00 亿元。新增土地储备具体情况如下：

序号	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)
1	北京市朝阳区将台乡1016-030、033地块	北京	居住用地、公建混合住宅用地	6.07	23.44	招拍挂	45.00%	340,800	153,360
2	津滨高(挂)2019-5号地块	天津	居住用地	7.24	20.49	招拍挂	40.00%	75,200	30,080
3	昆明市盘龙区KCPL2018-10-A2地块	昆明	居住用地	2.03	4.50	招拍挂	99.00%	23,975.35	23,735.6
4	昆明市盘龙区KCPL2018-10-A3地块	昆明	居住用地	8.16	26.67	招拍挂	99.00%	152,387.68	150,863.8

5	鄞州区 YZ07-03-h3 (钟公庙地段) 地块	宁波	居住用地	3.78	9.70	招拍挂	99.80%	141,014.93	140,733
6	舟山市新城惠民桥单元 LC-07-02-20 地块	舟山	居住用地	3.73	9.33	招拍挂	100.00%	54,133.49	54,133
7	长沙县 011 号宗地	长沙	居住用地	13.02	23.43	招拍挂	50.90%	149,696	76,195.26
8	宜地 (2019) 11 号地块	无锡	居住用地	3.38	3.72	招拍挂	30.00%	8,860	2,658
9	舟山市新城 LC-03-03-01 地块	舟山	居住用地兼容商业用地	3.65	9.13	招拍挂	50.75%	71,286.71	36,178
10	惠城区汝湖金石四路南侧 JBD62-09 地块	惠州	住宅、商服用地	4.12	12.36	招拍挂	99.50%	79,490	79,092.55
11	重庆市沙坪坝区西永组团 U 分区 U7-1-2/04 号地块	重庆	居住用地	9.01	13.51	招拍挂	35.00%	74,600	26,110
12	吴地网挂【2019】15 号 WJ-J-2019-029 号地块	吴江	居住用地	2.97	7.27	招拍挂	60.00%	73,528.56	44,117.14
13	FD19-17 号地块	合肥	居住用地	5.81	11.62	招拍挂	100.00%	62,720	62,720
14	昆明呈政储【2019】021 号地块	昆明	居住用地	9.66	41.77	招拍挂	100.00%	193,078.4	193,078.4
15	厦门 J2019P02 号地块	厦门	居住和商业用地	3.62	12.60	招拍挂	33.93%	315,100	106,913.43
合计				86.25	229.54	-	-	1,815,871.12	1,179,968.18

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。

## 2、截至报告期末累计土地储备情况

报告期，公司及所投资的公司期末持有项目 55 个，总建筑面积 1465.83 万平方米，期末累计已竣工面积 536.96 万平方米，在建及待建面积 928.87 万平方米。具体情况见下表：

序号	地区	项目名称	是否报告期内新增	权益比例	业态	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> )
1	长沙	中交·中央公园	否	80.00%	住宅、商业	39.67	120.62	75.39	45.23
2		金地·中交麓谷香颂	否	48.51%	住宅、商业	4.53	20.61	0.00	20.61
3		长沙县 011 号宗地	是	50.90%	住宅	13.02	30.50	0.00	30.50
4	重庆	中房·那里	否	40.00%	住宅、商业	3.98	21.25	21.25	0.00
5		中交·漫山	否	70.00%	住宅、商业	37.19	73.91	26.41	47.50
6		中交·中央公园	否	71.00%	住宅、商业	51.85	197.39	22.93	174.46
7		大学城	是	35.00%	住宅、商业	9.01	18.52	0.00	18.52
8	苏州	中房·颐园	否	70%	住宅	10.45	31.59	31.52	0.00
9		中交·璟庭	否	70%	住宅	6.21	21.01	21.01	0.00

10		大河华章花园	否	35.70%	住宅	5.25	18.06	18.06	0.00
11		常熟及第阁	否	30.97%	住宅	6.67	20.20	20.20	0.00
12		浒关璞玉风华苑	否	34.30%	住宅	9.45	25.84	18.09	7.75
13		中交雅郡项目	否	69.86%	住宅	4.95	12.23	0.00	12.23
14		029 地块	是	60.00%	住宅	2.97	7.27	0.00	7.27
15	天津	中交·金梧桐公馆	否	51.00%	住宅	9.90	20.45	20.45	0.00
16		中交·美庐	否	51.00%	住宅、商业	2.11	5.02	0.00	5.02
17		中交·香颂	否	100.00%	住宅	8.39	18.31	0.00	18.31
18		滨海项目	是	40.00%	住宅	7.24	20.49	0.00	20.49
19	宁波	中交·君玺	否	70%	住宅	4.61	13.17	13.17	0.00
20		中交·月湖美庐	否	70%	住宅	5.83	14.94	14.94	0.00
21		中交·雅郡	否	99.25%	住宅	1.18	3.47	0.00	3.47
22		宁波美庐项目	是	99.80%	住宅	3.78	9.70	0.00	9.70
23	舟山	中交·南山美庐	否	34.00%	住宅	15.88	46.43	46.43	0.00
24		中交·成均雅院	是	100.00%	住宅	3.73	12.83	0.00	12.83
25		中交·成均云庐	是	50.75%	住宅、商业	3.65	12.56	0.00	12.56
26	温州	中交·御墅	否	70%	住宅	2.39	8.55	8.55	0.00
27	南京	中交·荣域	否	70%	住宅、商业	17.53	61.13	26.97	34.16
28	嘉兴	中交·四季美庐	否	90%	住宅、商业	8.18	16.18	16.18	0.00
29	成都	牧山美庐项目	否	50.00%	住宅	6.58	13.43	0.00	13.43



30		花屿岛项目	否	33.00%	住宅	7.00	19.97	0.00	19.97
31	佛山	中雅江湾豪园	否	47.37%	住宅、商业	5.07	19.23	0.00	19.23
32		中雅江湾豪庭	否	47.37%	住宅、商业	6.01	22.62	0.00	22.62
33	惠州	中交·香颂花园	否	51.00%	住宅、商业	6.22	16.88	0.00	16.88
34		江北项目	是	100.00%	住宅、商业	4.12	16.55	0.00	16.44
35	厦门	集美项目	是	33.93%	住宅、商业	3.62	18.81	0.00	18.81
36	昆明	中交·锦绣雅郡	否	73%	住宅、商业	11.78	41.34	36.92	4.42
37		中交金地·中央公园	否	36.40%	住宅、商业	6.55	43.07	0.00	43.07
38		中交碧桂园·映象美庐	是	99%	住宅	10.19	31.17	0.00	31.17
39		021 地块	是	47%	住宅、商业、幼儿园	9.66	41.77	0.00	41.77
40	武汉	中交·江锦湾	否	51.00%	住宅、商业	5.16	25.37	24.94	0.00
41		中交·香颂	否	53.00%	住宅、商业	7.76	16.15	0.00	16.15
42	无锡	宜地(2019)11号地块	是	30.00%	住宅	3.38	5.62	0.00	5.62
43	大丰	中交·美庐城	否	100.00%	住宅、商业	6.75	22.41	22.41	0.00
44	北京	中交·富力雅郡	否	50.00%	住宅	9.95	34.03	0.00	34.03
45		中交富力·樾熙府	否	49.90%	住宅、商业	5.95	18.16	0.00	18.16
46		朝阳上东郡	是	45.00%	住宅	6.07	23.44	0.00	23.44
47	杭州	中交·悦美庐	否	100%	住宅	4.77	14.21	0.00	14.21
48		中交财富大厦	否	100%	商业	1.41	8.12	8.12	0.00
49		中交理想·时代芳华	否	50%	住宅	3.77	12.52	0.00	12.52

50	石家庄	中交财富中心	否	51.00%	商业	2.24	18.30	18.30	0.00
51	青岛	中交·阳光海岸	否	100.00%	住宅	14.46	24.72	24.72	0.00
52	东莞	万科四季华城	否	39.60%	住宅、商业	5.03	13.84	0.00	13.84
53		万科首铸翡翠东望	否	9.25%	商住	6.75	33.75	0.00	33.75
54	合肥	FD19-17 号地块	是	100%	住宅	5.81	11.62	0.00	11.62
55	西安	中交科技城	否	15.00%	工业	8.54	16.50	0.00	16.50
<b>合计</b>						<b>474.20</b>	<b>1465.83</b>	<b>536.96</b>	<b>928.87</b>

(四) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	完工进度	土地面积 (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)	住宅、商业	71.00%	在建	51.85%	51.85	140.66	29.20	52.13	1,802,673	763,990.52
长沙	中交·中央公园 (长沙)	住宅、商业	80.00%	在建	39.67%	39.67	99.15	0.41	75.39	689,748	323,085.69
重庆	中交·漫山	住宅、商业	70.00%	在建	37.19%	37.19	49.13	3.96	30.36	551,313	382,141
昆明	中交碧桂园·映象美庐	住宅	99.00%	在建	10.19%	10.19	23.20	0.00	0.00	395,128	202,082.79
南京	中交·荣域	住宅、商业	70.00%	在建	17.53%	17.53	61.13	26.97	26.97	365,000	248,906
长沙	长沙县 011 号地块	住宅	50.90%	在建	13.02%	13.02	23.43	0.00	0.00	283,345	161,570.96
杭州	中交·悦美庐	住宅	100.00%	在建	4.77%	4.77	14.21	0.00	0.00	305,010	199,886
苏州	中房·颐园	住宅	70.00%	竣工	10.45%	10.45	31.52	0.00	31.52	286,809	261,652.67
北京	中交富力·樾熙府	住宅	49.90%	在建	18.16%	18.16	12.63	0.00	0.00	277,109	116,105
宁波	中交·君玺	住宅	70.00%	在建	4.61%	4.61	13.17	7.28	13.17	246,000	236,490
温州	中交·御墅	住宅	70.00%	竣工	2.39%	2.39	8.55	8.55	8.55	150,000	128,876
天津	中交·金梧桐公馆	住宅	51.00%	竣工	9.90%	9.90	20.45	20.45	20.45	148,876	114,443
苏州	大河华章花园	住宅	35.70%	竣工	5.25%	5.25	18.06	18.06	18.06	254,427	185,850
惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51.00%	竣工	6.21%	6.21	17.25	17.25	17.25	75,006	66,256

(五) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	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 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
-------	------	------	------	----------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------	-------------

重庆	中交·中央公园(重庆)	住宅、商业	71.00%	140.66	60.28	20.86	280,162	24.39	8.57	113,702
长沙	中交·中央公园(长沙)	住宅、商业	80.00%	99.15	81.17	22.61	231,975	58.50	7.75	48,512.3
重庆	中交·漫山	住宅、商业	70.00%	49.13	20.24	4.04	54,588.5	17.11	7.09	83,089
昆明	中交碧桂园·映象美庐	住宅	99.00%	23.20	2.02	2.02	30,693.72	0.00	0.00	0
南京	中交·荣域	住宅、商业	70.00%	61.13	34.15	10.79	88,476.46	19.11	19.11	146,420
长沙	长沙县 011 号地块	住宅	50.90%	23.43	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
杭州	中交·悦美庐	住宅	100.00%	14.21	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
苏州	中房·颐园	住宅	70.00%	31.59	24.91	0.17	1,726.17	24.91	0.13	3,120
北京	中交富力·樾熙府	住宅	49.90%	12.63	3.38	3.38	114,067	0.00	0.00	0
宁波	中交·君玺	住宅	70.00%	13.17	9.13	0.1	2,248.27	9.79	9.79	243,180
温州	中交·御墅	住宅	70.00%	8.55	6.50	0.01	176.3	6.50	6.50	147,787.29
天津	中交·梧桐公馆	住宅	51.00%	16.20	14.19	0.02	207.47	14.00	7.65	92,563
苏州	大河华章花园	住宅	35.70%	13.65	13.08	13.08	230,448	3.28	5.22	53,231
惠州	中交·香颂花园	住宅、商业	51.00%	12.81	12.61	1.29	1.39	12.39	12.39	8.68

## (六) 主要项目出租情况

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	175,309.92	90.18%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	22,600	18,102.6	80.10%
华通大厦 B 座	北京	写字楼	100.00%	5,700	5,700	100.00%

## (七) 跟投项目情况

为将项目运营效益和核心员工个人收益直接挂钩, 实现收益共享、风险共担, 公司建立《核心员工投资项目公司管理办法》, 至本报告期末, 共有 16 个项目实施了房地产项目跟投, 跟投总金额 3, 426. 65 万元, 根据公司《核心员工投资项目公司管理办法》, 公司董事、高级管理人员未参与跟投。

序号	地区	项目名称	跟投金额(万元)	跟投占权益比例	跟投占资金峰值比例	退出情况
1	嘉兴	中交·四季美庐	700	10.00%	10.00%	未退出
2	佛山	中雅江湾豪园	500	2.63%	2.63%	未退出
3		中雅江湾豪庭	500	2.63%	2.63%	未退出
4	昆明	中交·锦绣雅郡	800	8.00%	8.00%	未退出
5		中交碧桂园·映象美庐	100	1.00%	1.00%	未退出
6	苏州	常熟及第阁	350	2.33%	2.33%	未退出

7		运东 037 号地块	40	0.20%	0.20%	未退出
8	长沙	金地·中交麓谷香颂	98	0.49%	0.49%	未退出
9		长沙县 011 号宗地	20	0.10%	0.10%	未退出
10	武汉	中交·香颂	80	2.00%	2.00%	未退出
11	宁波	中交·雅郡	38	0.75%	0.75%	未退出
12		宁波美庐项目	60	0.20%	0.20%	未退出
13	北京	中交富力·樾熙府	20	0.20%	0.20%	未退出
14	无锡	宜地（2019）11 号地块	120	1.00%	1.00%	未退出
15	东莞	万科四季华城	0.4	0.40%	0.40%	未退出
16		万科首铸翡翠东望	0.75	0.75%	0.75%	未退出
合计			3426.65	—	—	—

#### （八）截止2019年12月31日的融资情况

融资途径	融资余额（亿元）	期限（年）	利率区间
银行贷款	83.83	1.62-15	4.75%-6.32%
非公开发行公司债	17	3	4.28%-4.87%
公开发行公司债	11.70	5	3.69%-4.22%
关联方借款	67.94	0.1-5	0.00%-9.98%
融资租赁借款	11.625	3	7.01%-7.70%
信托融资	8	2	8.80%
其他	13.94	0.92-2	8.00%
合计	214.035	-	-

#### （九）公司面临的风险及应对措施

1、外部风险：宏观经济方面，房地产是整个宏观经济重要的组成部分，对货币、财政等金融政策亦十分敏感，宏观经济的波动对房地产行业的影响较大；政策方面，房地产市场运行面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，政策的变动将对房企的经营发展产生直接影响；经营环境方面，2020年初的新冠肺炎疫情对公司项目的开发进度、产品销售均造成了一定影响；市场竞争方面，行业竞争日趋激烈，购房者更加理性和成熟，对于产品品质、附属服务等提出更高的要求。

应对措施：针对宏观经济及政策方面的风险，公司加强对宏观经济周期、行业调控政策的研究和判断，及时采取有效的经营策略，针对宏观经济的发展阶段和行业周期转换相应调整公司的经营策略和投资行为，以快速适应外部环境的变化；针对突发的疫情风险，公司严格遵循政策规定，切实做好公司及项目的疫情防控工作，同时积极响应各地政策安全有序统筹部署

复工复产，保障公司目标不降、任务不减，高质量可持续健康发展；针对市场竞争风险，公司加强战略布局和节奏把控，有效抢抓土地市场机会，着力扩大土地储备，积极探索和落地创新业务，轻重并举，以轻促重，全面提升产品力和服务力，切实提高公司抗风险能力。

2、内部风险：与知名房企相比，公司净资产规模仍然相对较低，规模化效应体现尚不足；近年来随着公司经营规模逐步扩大，项目运营能力已显著提升，但与标杆房企相比，项目整体周转和运营能力依然还有提升空间；公司现阶段资产负债率较高，偿债压力可能较大。

应对措施：公司将按业务战略的布局，继续在京津冀、长三角、珠三角及重点城市等区域新增房地产开发项目，进一步加强规模化发展，提升规模效益，形成品牌影响力；通过优化企业管控体系，实现科学管理，提升整体运营水平；拓宽市场融资渠道，加大销售回款和融资力度，充分发挥上市公司功能，对接资本市场，保证现金流满足生产经营的需要。

(十)截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为757,410.61万元，无已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

#### (十一) 未来发展的展望

##### 1、行业竞争格局和发展趋势

展望2020年，房地产行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，“房住不炒”的总体调控基调依然未发生变化，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的基本政策将持续，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化空间和灵活性，以确保宏观经济稳定与房地产市场稳定实现较好的平衡。另一方面，虽然整体资金环境趋向宽松，但房企融资形势依旧不容乐观，房企融资能力和销售业绩的分化将加速行业格局变化和集中度的提升，部分具备规模、资金、经营策略优势的企业将会继续保持竞争优势。在新的一年里，房企更需要顺应市场发展大势，围绕国家产业战略政策，升级产品与服务水平，创新多种融资形式，防范资金风险，保障企业生产经营的稳健发展。

##### 2、公司发展思路及重点工作安排

(1)协同内外部资源，开拓轻重并举的发展格局，实现特色特质差异化发展。充分利用在资源、产品、商业模式、盈利能力等方面的积累和特色，在传统房地产开发业务的基础上，发展创新业务，逐步探索进入高端养老、TOD城市综合体、城市更新、中交产业园、物流地产、融资代建等领域，建设中交地产特色特质“六个一”工程，努力打造具有中交特色、行业领先、国内知名的房地产投资、开发、运营商。

(2)以价值为导向坚持高质量投资。将“精准拿地”作为首要原则，高质量进行投资布局，加大深耕和重点核心城市的投资力度，强调区位，持续深耕京津冀、长三角、成渝、粤港澳4大城市群，布局9个国家中心城市，形成华东、华北、西南、西北、华南、华中六大区域，多措并举扩充土储规模，为公司未来可持续高质量发展奠定坚实基础。

(3)提升产品设计品质。以“定策略、提质量、控节点、强沟通”为基础，加大对城市和项目品质的研究，通过引入优质设计资源、住宅产品线设计标准化、竞品分析比较，结合总部专业方案评审、第三方优化、样板墙评审、设计缺陷管理等管理措施，全面提升设计品质，确保各项目设计高质量推进。

(4)全面提升产品力和服务力。提升公司产品竞争优势，从设计、开发建设、物业管理着手，实现从依靠品牌、价格等优势向提升产品力和服务力的转变。

(5)运用信息化手段提升管理水平。实现全景计划体系系统上线，确保项目收益实时受控；完成费控管理平台的搭建，实现各项费用线上管控；完成基础数据库、成本测算平台的搭建，为成本管理提供完善的数据参考；完成计划管理系统升级，实现主项计划、专项计划、部门月度计划、个人计划有效承接，实现各组织任务计划的线上考核；完成会议管理系统上线，实现不同层级会议闭环管理；完成经营指标体系平台的搭建，实现管理、经营指标的实时输出，为各层级的管理决策提供有效的数据支撑。

(6)优化公司组织架构，加强组织建设。根据公司发展的阶段适时对组织架构进行调整和迭代，围绕做优总部、做实区域、做精项目展开工作，优化和调整公司整体组织架构，完善部门职责，明确权责边界，继续深化制度流程体系建设，确保公司运转高效。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

### 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	13,943,922,574.91	3,486,966,701.96	25.01%	57.79%	70.18%	-5.46%
房产租赁	75,129,286.02	49,150,285.65	65.42%	-4.27%	-13.77%	3.81%
物业管理	7,879,864.65	1,018,760.18	12.93%	-1.52%	5.97%	-6.15%
其他	36,336,585.58	29,465,690.50	81.09%	52.58%	126.94%	-6.20%

### 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

### 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

营业收入较上年同期增加57.17%，主要为本期结利项目增加，收入结转增加。  
 营业成本较上年同期增加69.76%，主要为本期结利项目增加，成本结转增加。  
 归属于上市公司普通股股东的净利润比上年同期减少33.01%，主要原因一是上年同期因同一控制下合并确认投资收益，本年无此项，二是计提资产减值准备和信用减值准备减少了当期净利润，三是少数股东损益的影响。

### 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

### 7、涉及财务报告的相关事项

#### (1) 与上年度财务报告相比，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。2019年8月28日，我司召开第八届董事会第二十一次会议、第八届监事会第四次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，该事项我司已于2019年8月30日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号2019-011。

#### (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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

#### 处置子公司

2019年7月1日，中交城市投资控股有限公司以人民币10,505,800.00元收购本公司持有的宁波中交城市未来置业有限公司

司 100%股权，本公司丧失了对宁波中交城市未来置业有限公司的控制权。故自 2019 年 7 月 1 日起，本公司不再将宁波中交城市未来置业有限公司纳入合并范围。

2019年新增子公司

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%
中交地产舟山置业有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 51.00%
中交祥松置业无锡有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 30.00%
中交地产舟山开发有限公司	设立	通过华通置业有限公司持股 50.75%
中交(长沙)置业有限公司	设立	50.90%
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	69.80%
中交城市发展(山东)有限公司	设立	20.00%
粤东中交地产(惠州)有限公司	设立	99.50%
重庆肃品房地产开发有限公司	设立	35.00%
合肥中交房地产开发有限公司	设立	100.00%

中交地产股份有限公司  
2020年4月7日