

证券代码：000736	证券简称：中交地产	公告编号：2020-184
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 年第三季度报告正文

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。

公司负责人李永前、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

会计政策变更;同一控制下企业合并

	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)	93,127,332,327.25		47,492,384,708.27	47,721,460,787.82		95.15%		
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,990,700,612.07		2,734,610,344.23	2,738,365,763.44		9.21%		
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后			调整后	调整前	
营业收入(元)	2,024,963,117.93	2,843,996,507.71	2,843,996,507.71	-28.80%	8,027,184,218.09	4,591,645,040.27	4,591,645,040.27	74.82%
归属于上市公司股东的净利润(元)	161,347,192.00	70,481,122.32	70,481,122.32	128.92%	286,106,285.57	163,407,408.61	163,407,408.61	75.09%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-136,562,654.14	20,373,248.36	20,373,248.36	-770.30%	-203,550,962.69	136,122.25	136,122.25	-149,635.41%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-	-	-14,202,778,568.44	-5,427,823,690.52	-5,427,823,690.52	161.67%
基本每股收益(元/股)	0.23	0.1	0.10	130.00%	0.41	0.23	0.23	78.26%
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.1	0.10	130.00%	0.41	0.23	0.23	78.26%
加权平均净资产收益率	5.71%	3.03%	3.03%	增加 2.68 个百分点	10.00%	7.01%	7.01%	增加 2.99 个百分点

调整原因:

- 1、我公司从 2020 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年修订发布的《企业会计准则第 14 号—收入》准则，因此按照相关规定对财务报表 2020 年 1 月 1 日数据进行重述，我司已于 2020 年 4 月 29 日《关于会计政策变更的公告》，公告编号 2020-078。
- 2、报告期内，我司通过增资扩股将广西中交城市投资发展有限公司纳入合并范围，由于我司和广西中交城市投资发展有限公司同受中国交通建设集团有限公司控制，本次收购属于同一控制下企业合并，需要再次调整 2020 年 1 月 1 日数据。我司已于 2020 年 8 月 28 日披露《关于同一控制下企业合并追溯调整前期财务数据的公告》（公告编号 2020-141）。

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）	189,276.92	
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）	41,453,846.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	372,360,586.48	对联营企业收取的资金占用费
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	276,152.80	
受托经营取得的托管费收入	1,415,094.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,096,569.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	376,602,610.84	主要为本期将原合营企业昆明金盛纳入合并，合并日股权按照公允价值重新计量，确认投资收益。
减：所得税影响额	51,535,097.52	
少数股东权益影响额（税后）	250,008,652.80	
合计	489,657,248.26	--

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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,098	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%	370,796,949			
重庆渝富资本运营集团有限	国有法人	10.69%	74,309,608		质押	28,384,200

公司						
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	38,605,091		质押	30,875,000
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	3.59%	24,994,276			
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	23,394,955			
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696			
屈月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000			
彭兰乔	境内自然人	0.44%	3,027,700			
中国工商银行股份有限公司—中欧时代先锋股票型发起式证券投资基金	其他	0.43%	2,999,898			
孙其寿	境内自然人	0.41%	2,841,052			

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	370,796,949	人民币普通股	370,796,949
重庆渝富资本运营集团有限公司	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
浙江开元股权投资有限公司	24,994,276	人民币普通股	24,994,276
西安紫薇地产开发有限公司	23,394,955	人民币普通股	23,394,955
彭程	10,524,696	人民币普通股	10,524,696
屈月莲	3,120,000	人民币普通股	3,120,000
彭兰乔	3,027,700	人民币普通股	3,027,700
中国工商银行股份有限公司—中欧时代先锋股票型发起式证券投资基金	2,999,898	人民币普通股	2,999,898
孙其寿	2,841,052	人民币普通股	2,841,052
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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	彭程通过信用证券账户持有 10,524,696 股，合计持有 10,524,696 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、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

单位：元

1、资产负债表				
项目	上年末余额	期末余额	变化比率	变动原因
应收账款	22,000,451.42	4,583,518.03	-79.17%	主要为本期收回购房款
预付账款	850,793,620.25	2,436,941,846.28	186.43%	主要为本期预付土地款增加
其他应收款	4,499,051,911.42	8,265,916,955.02	83.73%	主要为本期对合联营企业提供的借款增加
存货	29,507,991,301.20	64,453,264,676.48	118.43%	主要为本期新增项目公司
合同资产		6,916,551.58	100.00%	主要为应收代建业务工程款
一年内到期的非流动资产	794,615,450.16		-100.00%	主要为本期收回合联营企业借款
其他流动资产	1,011,708,143.21	1,804,501,616.40	78.36%	主要为预缴税金增加
固定资产	62,936,892.80	85,374,552.30	35.65%	主要为项目公司部分商业存货转为自用
长期待摊费用	36,988,953.33	55,278,742.46	49.45%	主要为临建营销设施费增加
其他非流动资产	537,681,833.64	3,114,683.64	-99.42%	主要为上年末支付的合联营企业投资款，本期在其公司成立后转为长期股权投资及借款
短期借款		2,816,828,692.23	100.00%	主要为本期新增金融机构短期借款
预收账款	11,780,545,465.30	625,428.95	-99.99%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款由预收账款调整到合同负债
合同负债		18,613,633,116.12	100.00%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款由预收账款调整到合同负债
应付职工薪酬	106,450,376.90	61,961,373.87	-41.79%	主要为本期支付了上年末计提的奖金
其他应付款	4,724,156,938.49	9,787,287,069.35	107.18%	主要为本期应付小股东借款增加
一年内到期的非流动负债	4,470,658,832.35	6,116,614,522.69	36.82%	主要为本期一年内到期的外部借款增加
其他流动负债	25,662,856.79	1,557,180,983.80	5967.84%	主要为本期公司执行新收入准则，预收房款在计入合同负债的同时确认了待转销项税，重分类至其他流动负债
长期借款	6,576,155,672.87	26,966,338,893.64	310.06%	主要为本期新增金融机构长期借款
应付债券	2,159,745,725.44	3,873,707,178.14	79.36%	主要为本期在北京金融资产交易所发行债券
递延所得税负债	25,343,960.12	212,167,031.63	737.15%	主要为本期公司执行新收入准则，销售佣金由销售费用调整到了合同取得成本，同时确认递

				延所得税负债导致
实收资本	534,948,992.00	695,433,689.00	30.00%	主要本期送红股及资本公积转增股本
资本公积	221,322,602.83	130,085,132.41	-41.22%	主要为本期资本公积转增股本
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	8,027,184,218.09	4,591,645,040.27	74.82%	主要为本期结利项目增加，收入结转增加
营业成本	6,037,263,333.05	3,521,814,211.23	71.42%	主要为本期结利项目增加，成本结转增加
营业税金及附加	239,114,837.82	140,830,780.64	69.79%	主要为本期结利项目增加，税金相应增加
销售费用	281,710,480.17	148,602,230.19	89.57%	主要为本期预售项目增加，广告宣传及策划费增加
管理费用	283,322,731.18	213,294,510.25	32.83%	主要为本期新增项目增加，人员相关费用增加
财务费用	408,313,188.94	9,694,061.54	4111.99%	本期外部借款增加，费用化利息增加
其他收益	42,221,108.70	469,708.31	8888.79%	主要为昆明置业收到政府产业发展扶持基金
投资收益	315,693,858.30	-61,522,707.34	613.13%	主要为本期将原合营企业昆明金盛纳入合并，合并日股权按照公允价值重新计量，确认投资收益
信用减值损失	10,470,563.23	4,754,802.30	120.21%	主要为本期按照金融工具准则对应收款项确认信用减值损失
营业外收入	1,779,205.11	1,045,831.74	70.12%	主要为本期项目公司收到科技园扶持资金
所得税费用	362,856,371.23	143,244,410.94	153.31%	主要为本期结利项目增加，利润总额增加，所得税费用相应增加
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	17,024,827,364.08	5,853,107,076.40	190.87%	主要为本期销售回款的增加
经营活动现金流出小计	31,318,842,330.63	11,280,930,766.92	177.63%	主要为本期新增项目增加，支付的土地款等增加
投资活动现金流入小计	2,217,568,030.96	3,562,100,367.25	-37.75%	主要为本期合联营企业偿还的借款减少
投资活动现金流出小计	3,865,057,741.21	2,819,439,767.42	37.09%	主要为本期向合联营企业提供的借款增加
筹资活动现金流入小计	43,059,253,158.07	16,341,663,478.86	163.49%	主要为本期取得的金融机构借款增加
筹资活动现金流出小计	22,059,053,121.95	12,505,042,602.51	76.40%	主要为本期偿还的金融机构借款增加

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、报告期内主要财务及经营指标

截至本报告期末，公司总资产931.27亿元，较上年末增加95.15%，归属于上市公司股东的净资产29.91亿元，较上年末增加9.21%，2020年1-9月，公司实现营业收入80.27亿元，较上年同期增长74.82%，实现归属于上市公司股东的净利润2.86亿元，较上年同期增长75.09%。

公司在2020年1-9月实现全口径签约销售金额300.63亿元，权益口径签约销售金额196.84亿；实现签约销售面积140.67万平方米。

2、2020年7-9月新增土地储备情况

序号	地区	地块名称	权益比例	土地用途	占地面积 (万m ²)	计容建筑 面积(万 m ²)	土地取得 方式	总价款(万 元)	权益价款 (万元)
1	南京	南京江宁G35地块	59.9%	居住用地	8.3	17.95	招拍挂	206000	123394
2	贵州	贵阳市贵安新区马场科技新城GA(20)005-017地块	35%	居住用地	79.47	131.89	招拍挂	228909	80118.15
3	苏州	苏州吴中城区苏地2020-WG-53号地块	100%	居住用地	4.75	10.94	招拍挂	193022	193022
4	厦门	翔安区2020XP09地块	50.99%	居住用地	5.62	16.87	招拍挂	385000	196311.5
5	西安	西安沣西新城ZZFX-ZX03-27-A号地块	100%	居住用地	9.92	23.56	招拍挂	183682	183682
6	济南	济南市中区大涧沟地块	20%	居住用地	12.53	30.08	招拍挂	170364	34072.8
7	宁波	宁波慈溪中横线北侧-A地块	99.95%	居住用地	8.56	18.83	招拍挂	173348	173261.33
8	绍兴	绍兴市越城区洋泾湖11号地块	99.95%	居住用地	4.91	5.01	招拍挂	97000	96951.5
9	福州	福州仓山项目	48.98%	居住用地	3.71	8.54	增资	121000	59265.8
10	郑州	郑州市创意产业园31号地	100%	成住用地	2.39	5.96	招拍挂	28434	28434
11	长沙	长沙市望城区019号金山桥地块	99.9%	居住用地	13.51	30.21	招拍挂	96678	96581.32
合计					153.68	299.84	-	1883437	1265094.4

注：上述权益比例有可能因为引入合作方或跟投企业有所变动。

3、公司债券工作的进展

2020年7月，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2020】1373号）。

2020年8月，公司债券在深圳证券交易所上市，债券简称“20中交债”，债券代码149192，发行总额7亿元。

4、索引

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券获得中国证券监督管理委员会同意注册的公告	2020年07月14日	巨潮资讯网

中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券在深圳证券交易所上市的公告	2020 年 08 月 07 日	巨潮资讯网
---	------------------	-------

5、股份回购的实施进展情况

适用 不适用

6、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、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、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。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2020 年度经营业绩的预计

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

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

九、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。

十、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。

十一、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年07月07日	公司	书面问询	个人	个人	咨询同业竞争解决情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2020年07月10日	公司	书面问询	个人	个人	咨询股东及股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2020年08月14日	公司	书面问询	个人	个人	咨询融资情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-
2020年09月24日	公司	书面问询	个人	个人	咨询公司拿地情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	-

中交地产股份有限公司董事会

2020年10月29日