

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2021-067

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 2021 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

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
梁运斌	董事	工作原因	薛四敏

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,052,604,793.29	2,099,452,481.37	-2.23%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-141,616,331.22	-21,080,465.89	亏损
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-165,677,841.77	-89,105,853.50	亏损
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,310,650,691.06	-9,018,759,201.38	-63.29%
基本每股收益（元/股）	-0.200	-0.030	亏损
稀释每股收益（元/股）	-0.200	-0.030	亏损
加权平均净资产收益率	-4.74%	-0.77%	-3.97%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	120,270,814,778.26	99,503,326,150.10	20.87%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,919,823,777.85	3,061,440,109.07	-4.63%

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）	-3,073.49	
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）	6,548.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,016,159.34	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	7,614,986.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,072,400.70	
购买日之前所持股于购买日按公允价值重新计量的投资收益	14,542,480.63	
减：所得税影响额	3,149,032.18	
少数股东权益影响额（税后）	4,894,158.19	
合计	24,061,510.55	--

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	10,672	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公司	国有法人	10.69%	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		质押	15,795,000
浙江开元股权投资有限公司	国有法人	4.26%	29,599,860		质押	24,994,276
西安紫薇地产开发有限公司	境内自然人	3.36%	23,394,955			
王心	境内自然人	2.45%	17,046,613			
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696			
紫金信托有限责任公司	国有法人	0.45%	3,133,164			
屈月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000			
孙其寿	境内自然人	0.41%	2,831,052			
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	29,599,860	人民币普通股	29,599,860
西安紫薇地产开发有限公司	23,394,955	人民币普通股	23,394,955
王心	17,046,613	人民币普通股	17,046,613
彭程	10,524,696	人民币普通股	10,524,696
紫金信托有限责任公司	3,133,164	人民币普通股	3,133,164
屈月莲	3,120,000	人民币普通股	3,120,000
孙其寿	2,831,052	人民币普通股	2,831,052
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）	湖南华夏投资集团有限公司通过普通账户持有 20,875,091 股，通过信用证券账户持有 17,730,000 股，合计持有 38,605,091 股；王心通过普通证券账户持有 184,200 股，通过信用证券账户持有 16,862,413 股，合计持有 17,046,613 股；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、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	上年末余额	期末余额	变化比率	变动原因
合同资产	1,284,434.33	3,166,722.24	146.55%	主要为应收代建业务工程款增加
一年内到期的非流动资产	286,488.23	555,671.80	93.96%	主要是项目公司应收项目公司合作方一年内到期借款利息增加
其他流动资产	1,315,865,160.04	1,739,349,854.06	32.18%	主要为一年内预缴税金及合同取得成本增加
长期应收款	323,470,687.10	497,541,231.10	53.81%	主要为项目公司应收项目公司合作方借款增加
其他非流动资产	663,012,552.32	952,636,392.40	43.68%	主要为一年以上预缴税金及合同取得成本增加
短期借款	2,239,458,970.88	889,905,014.63	-60.26%	主要为本年偿还金融机构借款
应付票据	5,487,699.18	37,054,780.66	575.23%	主要为本期新增商业承兑汇票
应付职工薪酬	105,467,077.94	55,870,013.17	-47.03%	主要为本期支付上年末计提的职工薪酬
其他应付款	2,179,621,844.56	6,929,698,584.35	217.93%	主要为本期应付股东方短期借款增加
长期借款	24,863,964,198.75	35,678,875,616.34	43.50%	主要为本期新增金融机构长期借款
应付债券	5,010,742,243.57	8,144,009,019.35	62.53%	主要为本期新发行债券
2、利润表				
项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
税金及附加	133,717,429.07	73,716,276.49	81.39%	主要为本期计提的土增税增加
销售费用	110,782,795.93	35,634,384.98	210.89%	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	105,070,355.45	67,967,144.92	54.59%	主要为本期公司规模较上年同期增加，人员增加，相应管理费用支出增加
其他收益	364,440.77	1,958,109.00	-81.39%	主要上年同期项目公司收到政府补助
投资收益	17,270,204.27	7,433,675.66	132.32%	主要为原合联营企业福州梁颂本期纳入合并，交易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	1,232,763.49	4,816,250.43	-74.40%	主要为本期按照金融工具准则对应收款项及财务担保确认的信用减值损失减少
营业外收入	8,332,170.67	79,161.55	10425.53%	厦门润昀、福州梁颂纳入合并，合并成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值，产生了收益
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	7,961,103,285.18	2,689,500,687.53	196.01%	主要为本期销售回款的增加
投资活动现金流入小计	1,673,634,471.50	580,477,531.40	188.32%	主要为本期合联营企业偿还的借款增加
投资活动现金流出小计	2,147,508,241.57	420,777,125.21	410.37%	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	19,362,477,241.71	10,661,264,358.80	81.62%	主要为本期取得的外部借款增加

筹资活动现金流出小计	7,961,431,905.22	2,238,808,234.44	255.61%	主要为本期偿还的外部借款增加
------------	------------------	------------------	---------	----------------

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、报告期内主要经营指标

2021年1-3月全口径签约销售金额94.06亿元，签约销售面积34.7万平方米；2021年1-3月权益口径签约销售金额 52.63亿元。

2、报告期内新增土地储备情况

序号	地区	项目名称	获取时间	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	土地价款 (万元)
1	天津	天津市河东区海河旁津东大(挂) 2020-022号地块	2021年1月	100%	居住用地	5.37	11.9	招拍挂	213,000
2	昆明	昆明市经济技术开发区清水片区 KCJ2017-14F地块	2021年1月	51%	居住用地	17.02	27.23	收并购	96,094
3	昆明	昆明市泸水新城项目、水云璠项目	2021年1月	30%	居住用地	9.37	19.24	收并购	17,923
4	惠州	惠州市仲恺区ZKC-505-21地块	2021年3月	99.96%	居住用地	12.21	34.18	招拍挂	96,198
合计						43.97	92.55	-	423,215

注：上述权益比例有可能因为引入合作方或跟投资企业有所变动。

3、公开发行公司债券工作的进展

2021年1月22日，公司召开第八届董事会第五十九次会议审议通过了《中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》，并于2021年2月08日召开2021年第三次临时股东大会审议通过了上述议案。公司拟公开发行公司债券不超过12亿元，期限不超过5年。本次公开发行公司债券事宜尚需报中国证券监督管理委员会核准后实施。

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方案的公告	2021年01月23日	巨潮资讯网

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

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 2021 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

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	接待方式	接待对象	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况
------	----	------	------	------	---------------	---------

	地点		类型			索引
2021 年 01 月 15 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	公司融资情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	不适用
2021 年 01 月 11 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	不适用
2021 年 02 月 02 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	项目公司情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	不适用
2021 年 02 月 18 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。	不适用

中交地产股份有限公司

2020 年 4 月 28 日