

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2022-047

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

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

中交地产股份有限公司 2021 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 695,433,689 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），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	
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

(1) 报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司从事的主营业务未发生重大变化，公司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融资代建、特色小镇、TOD 城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产等新兴业务。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、特色小镇、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。

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，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，近年来公司土地储备和销售业绩显著增长，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。

(2) 报告期经营情况回顾

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。2021 年，面对行业深度调整，政策调控持续等诸多考验，公司上下齐心、凝心聚力，确保公司健康持续稳定发展。

财务指标方面：截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 1419.62 亿元，较上年末增长 42.67%，归属于上市公司股东的净资产 32.59 亿元，较上年末增长 6.44%；2021 年 1-12 月实现营业收入 145.42 亿元，较上年增长 18.23%，实现利润总额 15.22 亿元，较上年同期增长 4.00%，实现归属于上市公司股东净利润 2.36 亿元，较上年同期减少 32.19%。

经营指标方面：公司在 2021 年 1-12 月（全口径）实现签约销售面积 228.51 万平方米，较上年同期降低 5.79%；签约销售金额 560 亿元，较上年同期增长 5.07%；销售回款金额 591 亿元，较上年同期增长 56.35%；2021 年 1-12 月（权益口径）实现签约销售金额 398 亿元，较上年同期增长 7.28%；销售回款金额 419 亿元，较上年同期增长 51.26%。代建业务在 2021 年度签约销售面积 2.23 万平方米，签约销售金额 10.24 亿元。

投资拓展方面：2021 年，在“两集中”供地新政下，公司坚守“价值投资、理性投资、高质量投资”理念，内部高效协同，简化优化流程，提高资金筹措和调配效率，紧抓市场机会积极获取新项目 24 个；坚持以深耕城市为主，充分发挥在市场、开发、运营端的经验和优势，确保项目投资精准度和运营高效性；基于市场现状审慎开展项目研判，严格投资风控，优选优质企业为合作单位，确保项目资金链和公司信用安全。

营销工作方面：公司建立了营销全流程管理作业指引，精细化营销动作，提升营销管理效率，精准把握销售回暖窗口期，围绕价值营销，放大项目价值，深入挖掘品牌内涵，以新媒体手段提高品牌曝光度及品牌影响力，通过央企品牌背书不断提升客户购买信心，在多个项目保持定力，实现销售溢价双突破，在 2021 年度，公司签约销售额逆势上扬，销售回款指标同比大幅增长。

融资工作方面：在 2021 年度房地产企业融资环境趋严的形势下，公司进一步加强资金管控和使用效率，以 AA+信用首次成功注册储架 20 亿元，通过购房尾款 ABS 业务提前变现应收购房尾款，成功发行 21 中交债 11 亿元，不断拓展融资新局面，强有力地支持公司可持续发展。

项目品质提升方面：持续践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，聚焦产品和服务能力建设，迭代升级产品线及产品谱系；设计管理平台全面上线，进一步提升评审效率，细化管理流程，基本实现了全面数字化设计管控；通过建立品质管理红线、产品品质密码等一系列管理标准，持续健全品质管控体系；加大工程飞行检查、远程督查力度，对现场安全文明施工、工程质量进行常态化管理，全面促进公司产品力进一步提升。

确保竣工交付方面：2021 年度公司交付项目相较往年数量多，规模大，任务重，公司克服新冠疫情持续反复、暴雨高温等恶劣气候增多等不利因素，公司上下协同一致，针对项目交付风险密切跟踪、提前预判，实施分级管理，科学调配资源，拿出有针对性的方案逐一化解，对项目质量风险加强督导、落实整改，运用智慧工程平台等专业化、信息化手段，保证项目有品质的交付。

管理效能提升方面：公司各部门、各专业条线正视现有管理短板，切实推进管理精细化，向管理要效益，对公司现行各项制度、规范指引进行了全面梳理，进一步完善公司制度体系；严格管控各个项目运营节点切实落地执行，运营效率持续提高；2021 年上线招采平台、设计管理平台等多项信息化系统，稳定、高效地支撑日常经营工作开展；严控财务、法务、审计风险，有效规范公司业务合规开展。

党建工作方面：公司党委坚持把党的建设融入公司治理和经营管理，充分发挥党委领导核心作用，为企业发展举旗定向；结合公司实际开展系列党建活动，充分发挥国有企业政治优势、组织优势和人才优势，不断提升基层党建工作质效，促进党建工作系统化、科学化、规范化、常态化水平不断提升；围绕高质量发展，加强党风廉政建设，健全全面从严治党体制机制，坚持互融共进，释放发展动能。

(3) 发展战略和未来一年经营计划

面向新的一年，公司将继续聚焦房地产开发主业，把准战略定位、严抓经营质效、深化改革创新、细化管理颗粒、坚持党建引领，落实高质量发展要求，打造国内领先的城市开发和运营商，2022 年重点工作安排如下：

严抓经营质效，对标行业领先。投资工作进一步主动契合国家战略，以价值投资为龙头，做好重点城市政策、市场的研究预判，进一步向核心城市和区域聚焦，加大收并购及增资合作力度，持续践行多元化投资模式，努力在城市综合体、TOD、特色小镇等领域实现新突破；强化品牌辨识度，结合央企实力，进行产品创新和服务升级，提高品牌美誉，助力项目溢价能力提升；加强费效分析，严格费率标准化管控，加速销售回款，提升回款效率；及时应对金融政策变化，采取多元化融资方式，严控有息负债规模的增长速度，减轻短期偿债压力，做好资金动态监测，为投资拓展提供坚实保障；坚持问题导向和目标导向，加强运营管理精细化、标准化和流程化水平，突出对净利润、利润总额、滞重资产盘活等指标的考核；建立健全项目风险分级管控机制，对有竣备交付任务的项目严密跟踪，提前预判，全力保障供货与交付任务。

紧跟市场变化，深化改革创新。根据行业发展及公司所处发展阶段，围绕职能更加优化、权责更加协同、考核更加有力、运行更加高效原则，进一步明确各管理主体权责界面。规范企业管理，优化组织架构，持续提升总部的管控能力和决策能力，提升各城市公司战略执行力和市场竞争力，全面提升管理质效，迅速应对市场环境变化。依托央企品牌影响力和全产业链资源，发挥主业协同优势，持续整合内外部资源，扩大收并购战略成果，进一步夯实新航道业务能力，加强多元化拓展的能力建设。

细化管理，全面提质增效。优化体系建设，不断迭代优化制度和流程体系，持续提升公司治理、管控体系的质量和运行效率，形成纵向贯通、横向协调、标准清晰、流程明确的制度体系；加强产品标准化和体系化建设，继续推进现有城市产品设计标准化工作，完善城市产品适配标准及成本限额，持续挖掘产品价值点，深度融入各产品线，将品质高、服务优、成果可复制作为项目开发运营的重要目标；落实成本管控，坚持开源节流、精打细算，做到严管资金、严控成本，推进战采实施，加强目标成本管理，做好内外对标及特殊项目的调研分析，做好项目交付阶段成本后评估，推动成本数据库建设，实现线上信息化，全面提升招标质量及效率，助力项目经济指标提升；强化财务管理，刚性预算管理，坚持无预算不开支，加强统筹，结合政策做好资金计划和管控，提高资金周转效率；做好风险防控，重视法律合规风险，持续开展法律风险防范宣传，健全完善合作项目风险防范标准和规范体系，加强审计追责联动，及时排查风险隐患，严防现金流风险，以现金流管理和价值创造为导向，加强全面预算管理，以现金流管理为核心，防范各类财务资金风险；加快资金周转，优化顶层设计，尊重市场规律，以市场需求和目标客户为导向，提升资产价值，提高项目收益。

(4) 未来发展的展望

整体来看，2022 年预计房地产行业调控总基调将保持“房住不炒”的定位，房地产政策监管各项措施将继续执行，房地产金融政策将保持连续性、一致性和稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。房地产行业经过数十年高速发展后，行业正从增量开发到存量运营时代转变，企业也需要顺势而为，拓展新的业务模式，实现高质量发展。未来房地产的“消费”属性将越来越突出，金融属性越来越弱化，投资性需求越来越少，房屋回归居住本质，品质住宅将会成为未来房地产市场的主力军。当前，我国推动打造“以国内循环为主、国际国内互促的双循环发展的新格局”，房地产行业能够拉动上下游几十个产业，是连接国内经济内循环的关键环节；城市更新、城镇化进程、人口结构变化、区域发展演变等行业发展的基础和根本驱动力没有变，行业仍有发展空间。房地产企业更要优化城市布局，聚焦主流城市；提升产品力和服务力，提高品牌竞争力，要将品质作为公司发展的突破口，从产品设计、建筑施工、客户体验、物业服务等方面落实高品质标准要求，实现项目溢价，促进利润提升。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	141,962,471,759.40	99,503,326,150.10	42.67%	47,721,460,787.82
归属于上市公司股东的净资产	3,258,671,253.56	3,061,440,109.07	6.44%	2,738,365,763.44
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	14,542,468,950.72	12,299,998,319.56	18.23%	14,063,268,311.16
归属于上市公司股东的净利润	235,645,387.84	347,489,417.57	-32.19%	542,255,738.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-432,390,724.28	21,157,212.51	亏损	258,639,551.54
经营活动产生的现金流量净额	-4,451,995,692.73	-18,740,017,674.34	-76.24%	-4,829,369,000.73

基本每股收益（元/股）	0.34	0.50	-32.00%	0.78
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.50	-32.00%	0.78
加权平均净资产收益率	7.47%	12.02%	减少 4.55 个百分点	21.66%

（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	2,052,604,793.29	2,896,653,179.56	1,036,712,581.36	8,556,498,396.51
归属于上市公司股东的净利润	-141,616,331.22	303,225,352.51	-159,802,080.26	233,838,446.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-165,677,841.77	-186,263,767.32	-173,385,936.25	92,936,821.06
经营活动产生的现金流量净额	-3,310,650,691.06	-8,261,044,070.90	-1,827,931,201.47	8,947,630,270.70

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

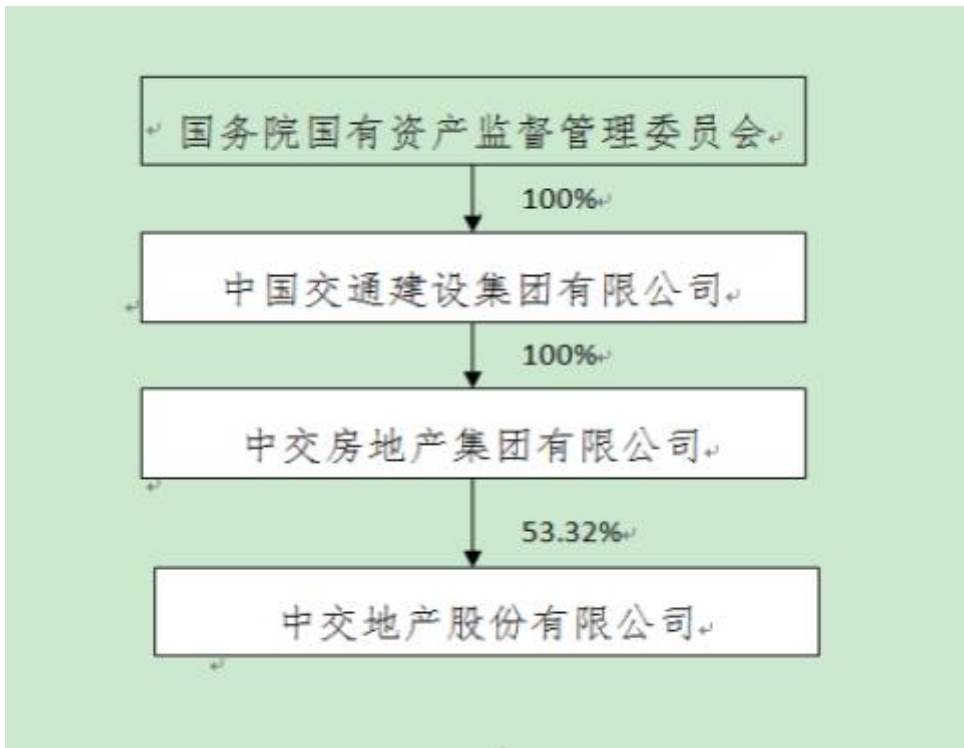
报告期末普通股 股东总数	10,547	年度报告披露日 前上一月末普通股 股东总数	18,665	报告期末表决权恢复 的优先股股东总数	0	年度报告披露日 前上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限 公司	国有法人	53.32%	370,796,949	-	-	370,796,949	-	-
重庆渝富资本运营集 团有限公司	国有法人	9.92%	69,003,808	-5,305,800	-	69,003,808	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	-	-	38,605,091	质押	15,795,000
浙江开元股权投资有 限公司	境内非国有法人	4.21%	29,270,060	-329,800	-	29,270,060	质押	24,994,276
西安紫薇地产开发有 限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	-	-	23,394,955	-	-
中国工商银行股份有 限公司—海富通改革 驱动灵活配置混合型 证券投资基金	其他	1.74%	12,132,882	-	-	12,132,882	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	-	-	10,524,696	-	-
黄力志	境内自然人	1.19%	8,309,930	-	-	8,309,930	-	-
王心	境内自然人	0.98%	6,790,543	-	-	6,790,543	-	-
李瑞兰	境内自然人	0.84%	5,856,903	-	-	5,856,903	-	-
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。							
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证券账户持有 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。彭程通过信用证券账户持有 10,524,696 股，合计持有 10,524,696 股。黄力志通过信用证券账户持有 8,309,930 股，合计持有 8,309,930 股。王心通过普通证券账户持有 90,500 股，通过信							

	用证券账户持有 670,0043 股，合计持有 6,790,543 股。李瑞兰通过普通证券账户持有 20,000 股，通过信用证券账户持有 5,836,903 股，合计持有 5,856,903 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

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	2021 年 12 月 31 日债券余额	利率
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	2016 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 06 日	0.00	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	2019 年 02 月 20 日	2022 年 02 月 20 日	700,000,000.00	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	2019 年 08 月 23 日	2022 年 08 月 23 日	1,000,000,000.00	4.28%
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	20 中交债	149192	2020 年 08 月 05 日	2020 年 08 月 05 日	2025 年 08 月 05 日	700,000,000.00	3.80%
中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 中交债	149610	2021 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 25 日	2026 年 08 月 25 日	1,100,000,000.00	3.52%

报告期内，公司已在各期债券的付息日或兑付日及时完成付息或兑付工作。
19 中交 01 债已于 2022 年 2 月 21 日兑付完毕。

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

适用 不适用

2021 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 16 中房债、19 中交 01、19 中交债、20 中交债的债券信用等级为 AAA；“21 中交债”债券信用等级为 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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	87.36%	87.04%	增加 0.32 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-43,239.07	2,115.72	亏损
EBITDA 全部债务比	2.08%	3.04%	减少 0.96 个百分点
利息保障倍数	0.46	0.67	-31.34%

三、重要事项

报告期内公司主营业务及经营情况无重大变化。

中交地产股份有限公司董事会
2022 年 4 月 14 日