证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-050
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:118858 债券简称:16中房02
债券代码:114438 债券简称:19中交01

中交地产股份有限公司

[2019] 第一季度报告

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。

公司负责人耿忠强、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)	961,642,844.95	439,506,848.29	118.80%
归属于上市公司股东的净利润(元)	90,825,698.64	-2,367,293.90	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)	39,784,198.63	-35,498,531.59	扭亏为盈
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,431,330,563.23	-17,311,307.06	-19,721.33%
基本每股收益(元/股)	0.200	-0.010	扭亏为盈
稀释每股收益(元/股)	0.200	-0.010	扭亏为盈
加权平均净资产收益率	3.90%	-0.06%	扭亏为盈
	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)	42,221,152,353.57	40,229,785,544.89	4.95%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,376,812,604.29	2,284,986,905.65	3.97%

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)	11,784.44	
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)	104,305.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	72,806,769.15	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-663,541.56	
减:所得税影响额	18,090,364.49	
少数股东权益影响额(税后)	3,237,452.79	
合计	51,041,500.01	--

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		11,224	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%	237,690,352		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	47,634,364		质押 18,196,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	24,746,853		质押 10,750,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	14,996,766		
彭程	境内自然人	1.64%	7,322,850		
北京鼎汇科技有限公司	境内非国有法人	0.87%	3,888,900		
冯胜燕	境内自然人	0.47%	2,080,200		
邵月莲	境内自然人	0.45%	2,000,000		
张丕	境内自然人	0.45%	2,000,000		
叶富祥	境内自然人	0.32%	1,440,000		
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		237,690,352		人民币普通股	237,690,352
重庆渝富资产经营管理集团有限公司		47,634,364		人民币普通股	47,634,364
湖南华夏投资集团有限公司		24,746,853		人民币普通股	24,746,853
西安紫薇地产开发有限公司		14,996,766		人民币普通股	14,996,766
彭程		7,322,850		人民币普通股	7,322,850
北京鼎汇科技有限公司		3,888,900		人民币普通股	3,888,900
冯胜燕		2,080,200		人民币普通股	2,080,200
邵月莲		2,000,000		人民币普通股	2,000,000
张丕		2,000,000		人民币普通股	2,000,000
叶富祥		1,440,000		人民币普通股	1,440,000
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378,300股,通过信用证券账户持有3,510,600股,合计持有3,888,900股;彭程通过普通证券账户持有4,542,850股,通过信用证券账户持有2,780,000股,合计持有7,322,850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
预付账款	989,179,924.52	2,014,479,202.50	103.65%	主要为公司预付土地款增加
应付职工薪酬	103,686,719.81	39,117,773.12	-62.28%	主要为公司支付了去年年末计提的绩效工资等
其他应付款	1,911,407,920.09	2,632,282,566.26	37.71%	主要为公司取得的短期股东借款增加
一年内到期的非流动负债	3,310,382,598.38	1,499,136,697.47	-54.71%	主要为公司偿还了部分一年内到期的债款及债券
其他流动负债	9,771,939.38	16,024,413.82	63.98%	主要为待转销项税增加
应付债券	1,162,345,626.46	1,859,504,629.99	59.98%	主要为公司发行了2019年公开公司债
长期应付款	2,146,967,025.58	3,448,032,177.50	60.60%	主要为公司取得的长期股东借款增加

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	961,642,844.95	439,506,848.29	118.80%	本期同比交房面积增加导致结转的营业收入增加
营业成本	589,963,701.95	280,749,760.96	110.14%	本期同比交房面积增加导致结转的营业成本增加
财务费用	9,922,084.18	27,248,087.68	-63.59%	本期对合联营企业利息收入的增加
投资收益	-29,147,935.85	21,268,150.64	-237.05%	上期处置部分子公司股权产生投资收益,本期无此因素影响
所得税费用	50,779,831.49	18,284,618.26	177.81%	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
经营活动现金流入小计	1,753,761,108.97	3,236,435,979.65	-45.81%	主要为本期预售回款减少
经营活动现金流出小计	5,185,091,672.20	3,253,747,286.71	59.36%	主要为本期支付的土地款增加
投资活动现金流入小计	869,632,963.92	184,887,459.25	370.45%	主要为本期收回合营项目借款本金及利息增加
投资活动现金流出小计	466,329,750.54	162,999,969.37	179.96%	主要为本期向合营项目提供的借款增加
筹资活动现金流入小计	6,116,987,150.00	2,678,520,000.00	128.37%	主要为本期发行了2019年公开公司债及取得的金融机构和股东借款增加
筹资活动现金流出小计	4,247,497,256.72	2,199,497,781.22	93.11%	主要为公司偿还的公司债、金融机构及关联方借款增加

二、重要事项进展情况及其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:

2019年1-3月公司房地产项目(合并报表范围)新开工面积45.57万平方米,竣工面积18.31万平方米。

2019年1-3月实现签约销售面积17.8万平方米,权益签约销售金额170,056万元,权益销售回款金额196,723万元。

2、非公开发行A股工作的进展

2019年1月23日,我司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》([2019]10号),中国证监会根据《行政许可法》及《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定,决定终止对我司该行政许可申请的审查。上述事项已于2018年10月23日、2019年1月24日披露, 公告编号2018-122号、2019-009号。

3、报告期内其它重大事项审议及披露索引详见下表。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2019年1月11日,公司召开第八届董事会第四次会议,审议通过了《关于为中交置力(北京)置业有限公司提供财务资助的议案》。	2019年01月15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:2019-002,003。
2019年1月14日,公司召开第八届董事会第六次会议,审议通过了《关于2019年度融资计划的议案》、《关于2019年度为所属项目公司提供担保额度的议案》、《关于全资子公司作为置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于为中交置力(北京)置业有限公司提供财务资助的议案》。	2019年01月16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:2019-006,006,007。
2019年1月25日,公司召开第八届董事会第八次会议,审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对所属项目公司提供财务资助的议案》、《关于调整公司组织架构的议案》。	2019年01月26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:2019-010,011,012。
2019年3月1日,公司召开第八届董事会第七次会议,审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于全资子公司中交美声(杭州)置业有限公司开展委托融资租赁业务的议案》、《关于为中交置力(北京)置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于关联人购买公司商品房暨关联交易议案》。	2019年03月07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:2019-020-024。
2019年3月18日,公司召开第八届董事会第八次会议,审议通过了《关于全资子公司北京联合置业有限公司为关联方提供融资租赁项目管理服务的关联交易议案》、《关于为控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供担保的议案》。	2019年03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:2019-030-032

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、对2019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
2019年01月03日	书面问询	个人	2018年业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年02月18日	书面问询	个人	业务发展情况、股价波动情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年02月21日	电话沟通	个人	发行公司债情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年02月28日	书面问询	个人	持有参股企业情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019年03月15日	电话沟通	个人	股东减持情况。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
法定代表人:耿忠强
2019年4月29日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-047
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:118858 债券简称:16中房02
债券代码:114438 债券简称:19中交01

中交地产股份有限公司第八届董事会第十一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中交地产股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年4月22日以书面方式发出了召开第八届董事会第十一次会议的通知,2019年4月29日,公司第八届董事会第十一次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事9人,实到董事9人。本次会议由董事长赵晖先生主持。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》。

本议案详细情况于2019年4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2019-049号。

二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于(2019年第一季度报告)的议案》。

公司2019年第一季度报告全文于2019年4月30日在巨潮资讯网上披露,2019年第一季度报告正文于2019年4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2019-050号。

三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于放弃重庆中交西南置业有限公司0.1%股权优先购买权的议案》

我司现持有重庆中交西南置业有限公司(以下简称“西南置业”)71%股权,金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)持有西南置业29%股权。金地集团拟将其持有的0.1%的西南置业股权转让给其员工投资的跟投企业嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)。我司作为西南置业的股东,拥有该部分股权的优先受让权。现我司根据西南置业及其股东方的实际情况,拟放弃上述股权的优先受让权。本次放弃优先收购权后,我公司持有西南置业71%股权比例不变,我公司财务报表合并范围不会发生变化,对公司现有经营情况和财务状况不会产生重大影响。

四、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的议案》。

关联董事赵晖、蒋灿明、耿忠强、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案。本项议案需提交股东大会审议。

本议案详细情况于2019年4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2019-051号。

五、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为全资子公司中交(天津)置业有限公司提供担保的议案》。

本议案详细情况于2019年4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2019-052号。

六、审议通过了《关于修订公司部分管理制度的议案》,本项议案有8项子议案。

1、修订《中交地产股份有限公司财务管理制度》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

2、修订《中交地产股份有限公司全面预算管理制度》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

3、修订《中交地产股份有限公司关联方资金往来管理制度》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

4、修订《中交地产股份有限公司对外捐赠管理办法》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

5、修订《中交地产股份有限公司筹资管理办法》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

6、修订《中交地产股份有限公司关联交易管理制度》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

7、修订《中交地产股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

8、修订《中交地产股份有限公司董事会提名委员会实施细则》的子议案

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

七、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于修订(中交地产股份有限公司年度审计机构选聘及评价制度)的议案》。

具体修订内容如下:

修订前	修订后
第六条 公司财务部门的职责: (一)负责组织招聘审计机构的前期工作;按规定向审计委员会报送近年来公司聘用审计机构情况及审计业务招聘文件	第六条 公司财务部门的职责: (一)负责组织选聘审计机构的前期工作;按规定向审计委员会报送近年来公司聘用审计机构情况及审计业务选聘文件

本项议案需提交股东大会审议。

八、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于修订(中交地产股份有限公司董事会议事规则)的议案》。

具体修订内容如下:

修订前	修订后
第十条 董事薪酬的具体事宜由董事会下设的专门委员会负责根据实际情况制定具体实施细则,必须在股东大会通过后执行。独立董事津贴12万元/年/人。独立董事按照公司《独立董事工作制度》履行职责。	第十条董事薪酬的具体事宜由董事会下设的专门委员会负责根据实际情况制定具体实施细则,必须在股东大会通过后执行。独立董事津贴经公司股东大会审议通过后执行。独立董事按照公司《独立董事工作制度》履行职责。
第二十五条 召开董事会定期会议和临时会议,董事会秘书应当分别提前十日或二个工作以书面通知(即时,传真)方式通知全体董事。	第二十五条 召开董事会定期会议和临时会议,董事会秘书应当分别提前2-10个工作日以书面通知(选达,即时,传真,电子邮件等)方式通知全体董事。
第二十六条 董事会会议通知至少应包括会议时间、地点、期限、事由、议题及拟出通知的日期等内容。	第二十六条 董事会会议通知至少应包括会议时间、地点、期限、事由、议题及拟出通知的日期等内容。董事会应当按规定的时间事先通知所有董事,并提供足够的资料。两名及以上独立董事认为资料不完整或者论证不充分的,可以联名书面向董事会提出延期召开会议或者延期审议该事项,董事会应当予以采纳。
第三十条 ……被委托人出席会议时,应出具委托书,并在授权范围内行使董事的权利;……	第三十条 ……被委托人出席会议时,应出具委托书,并在授权范围内行使董事的权利。委托人应当独立承担法律责任。独立董事不得委托非独立董事代为投票……

本项议案需提交股东大会审议。

九、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于修订(中交地产股份有限公司独立董事工作制度)的议案》。

具体修订内容如下:

修订前	修订后
第二十三条后面增加一条	第二十四条 上市公司股东间或者董事间发生冲突,对公司经营管理造成重大影响的,我立董事应当主动履行职责,维护上市公司整体利益。

本项议案需提交股东大会审议。

十、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于转让宁波中交城市未来置业有限公司100%股权的关联交易议案》。

关联董事赵晖、蒋灿明、耿忠强、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案。

本议案详细情况于2019年4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2019-053号。

十一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于召开2019年第五次临时股东大会的议案》。

本议案详细情况于2019年4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2019-054号。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2019年4月29日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-048
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:118858 债券简称:16中房02
债券代码:114438 债券简称:19中交01

中交地产股份有限公司第八届监事会第三次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2018年4月22日,中交地产股份有限公司(以下简称“公司”)以书面方式发出了召开第八届监事会第三次会议的通知,2018年4月29日,公司第八届监事会第三次会议在公司会议室召开,会议应到监事3人,实到监事3人,公司监事均亲自出席本次会议。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。会议由监事长陈玲女士主持。经与会全体监事审议,形成了如下决议:

一、以3票同意、0票反对、0票弃权的审议结果通过《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》。

监事会认为公司本次执行新修订的金融工具会计准则是根据财政部颁布的相关会计准则规定进行的合理变更和调整,本次执行新修订的金融工具会计准则事项符合财政部的相关规定。

二、以3票同意、0票反对、0票弃权的审议结果通过《关于(2019年第一季度报告)的议案》。

监事会对公司2019年第一季度报告发表书面审核意见如下:

1、公司2019年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和内部管理制度的规定;

2、公司2019年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各方面反映公司2019年第一季度的经营管理和财务状况。

特此公告。

中交地产股份有限公司监事会
2019年4月29日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-049
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:118858 债券简称:16中房02
债券代码:114438 债券简称:19中交01

中交地产股份有限公司关于执行新修订的金融工具会计准则的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次执行新修订的金融工具会计准则概述

财政部于2017年修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)和《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2018年1月1日起执行新金融工具准则;其他境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

根据上述规定,中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)及子公司将于2019年1月1日开始执行上述新金融工具准则。

二、本次执行新修订的金融工具会计准则的主要内容

1、我司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价的权益工具投资,原在“可供出售金融资产”中列示的,依据新金融工具准则规定,分类调整至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”,在其他权益工具投资中列示。

2、我司金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”。

3、根据新金融工具准则的衔接规定,我司无需重述前期可比数,首日执行新准则与原准则的差异调整计入2019年期初其他综合收益,不重述2018年末可比数。

三、本次执行新修订的金融工具会计准则对公司的影响

上述新金融工具准则实施不会对本公司财务状况、经营成果和现金流产生重大影响。

四、董事会关于会计政策变更的说明

2019年4月29日,我司召开第八届董事会第十一次会议审议通过了《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》,董事会认为:我司本次执行新修订的金融工具会计准则是根据财政部颁布的相关会计准则规定对会计政策进行的合理变更和调整,符合财政部的相关规定;本次公司执行新修订的金融工具会计准则,对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。董事会同意公司按规定执行新修订的金融工具会计准则。

四、监事会关于会计政策变更的说明

2019年4月29日,我司召开第八届监事会第三次会议审议通过了《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》,监事会认为:公司本次执行新修订的金融工具会计准则是根据财政部颁布的相关会计准则规定对会计政策进行的合理变更和调整,符合财政部的相关规定;本次公司执行新修订的金融工具会计准则,对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。监事会同意公司按规定执行新修订的金融工具会计准则。

五、独立董事关于会计政策变更的说明

我司独立董事郭海兰、胡必亮、马江涛对《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》发表独立意见如下:公司本次执行新修订的金融工具会计准则是根据财政部颁布的相关会计准则规定对会计政策进行的合理调整,符合财政部规定;中交地产执行新修订的金融工具会计准则,对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响;本项议案审议程序符合法律、法规及公司《章程》的规定。我们同意《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》的表决结果。

六、备查文件

1、公司第八届董事会第十一次会议决议

2、公司第八届监事会第三次会议决议

3.独立董事意见

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2019年4月29日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-051
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:118858 债券简称:16中房02
债券代码:114438 债券简称:19中交01

中交地产股份有限公司关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示:

中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)及控股子公司对外担保总额已超过最近一期经审计归母净资产的100%,请投资者充分关注担保风险。

一、融资租赁暨反担保情况简介

为保证项目开发建设的资金需求,中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司(以下简称“嘉汇公司”)拟与国新融资租赁有限公司签订《融资租赁合同》,开展售后回租业务,融资金额不超过42,000万元,融资总成本不超过我司年度融资计划利率额度,期限不超过48个月,本次融资由中交房地产集团有限公司提供担保。同时嘉汇公司各股东方按持股比例向中交房地产集团有限公司提供反担保,其中我司按持有嘉汇公司40%比例提供反担保金额为16,800万元。

我司于2019年4月29日召开第八届董事会第十一次会议以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的议案》。关联董事赵晖、蒋灿明、耿忠强、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案,本项议案需提交我司股东大会审议。

二、交易各方介绍

(一)重庆中房嘉汇房地产开发有限公司

成立时间:2013年10月

注册资本:83000万元人民币

法定代表人:曾伏凡

注册地址:重庆市渝北区洪湖东路9号

经营范围:房地产开发。

股东构成:我公司持股比例40%,中国房地产开发集团有限公司持股比例30%,中国路桥工程有限责任公司持股比例30%。

嘉汇公司正在开发重庆市“中房那里”项目,该项目占地面积39,781平方米,规划总建筑面积21.23万平方米,项目进展情况正常。最近一年及一期财务指标如下(单位:万元):

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年末/2018年	87,315.06	84,371.51	2,041.85	1,353.90	1,024.08
2019年3月末/2013年1-3月	86,759.00	84,503.42	511.44	171.59	131.91

(二)国新融资租赁有限公司

注册资本:500000万元人民币

法定代表人:郑则鹏

成立时间:2016年11月

住 所:天津自贸试验区(东疆保税港区)重庆道以南,呼伦贝尔路以西铭海中心2号楼

经营范围:融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁资产;租赁财产的残值处理及维修;兼营与主营业务有关的商业保理业务

主要股东:国新资本有限公司,持有其75%股权。

国新融资租赁有限公司与我司无关联关系,不是失信被执行人。

(三)中交房地产集团有限公司

注册资本:135,000万元人民币

法定代表人:赵晖

成立时间:2015年3月

住 所:北京市西城区德外大街5号2号楼

统一社会信用代码:91110000335015281

经营范围:房地产开发;物业管理;建设工程项目管理;销售自行开发的商品房;出租商业用房;出租办公用房;项目投资;投资管理;资产管理;投资咨询。

主要股东:中国交通建设集团有限公司,持有中交房地产集团有限公司100%股权。

实际控制人:国务院国资委

与我公司的关联关系:地产集团持有我司53.32%股权,是我司控股股东。

地产集团不是失信被执行人。

地产集团自成立以来主营业务发展正常。最近一个会计年度和最近一个会计期末的主要财务指标如下(单位:万元):

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年末/2017年	29,424,937	5,134,449	5,402,307	242,369
2018年1-9月末/2018年1-9月	33,486,349	5,564,740	4,404,863	223,507

三、委托融资租赁合同主要内容

1、租赁物:商铺、车位等资产。

2、融资金额:不超过42000万元。

3、租赁期限:不超过48个月。

4、租赁方式:售后回租。

5、租金支付方式:每三个月支付一次。

6、留购价格:1元。

四、担保情况

中交房地产集团有限公司为本次融资租赁提供担保,同时嘉汇公司各股东方按持股比例向中交房地产集团有限公司提供反担保,其中我司按持有嘉汇公司40%比例提供反担保16,800万元。

五、本次进行融资租赁交易的目的以及对公司的影响

本次嘉汇公司进行融资租赁交易,有助于进一步拓宽融资渠道,优化融资结构,满足公司资金需求以及经营发展需要。

六、董事会对反担保事项的意见

嘉汇公司各股东方按持股比例提供反担保,公平合理;嘉汇公司经营及财务状况良好,具备偿债能力;嘉汇公司是我司并表范围内控股子公司,我司对嘉汇公司的经营和财务具有决策权,本次提供反担保风险可控。

七、独立董事关于反担保的意见

公司独立董事郭海兰、胡必亮、马江涛对本次提供反担保事项进行了事前认可,并发表独立意见如下:中交地产本次提供反担保有利于项目公司融资,中交地产对融资方嘉汇公司合并报表,对其经营和财务决策有控制权,反担保风险处于可控范围内,没有损害公司利益或中小股东利益的情况。董事会审议上述事项时,会议的召开、表决程序符合法律、法规及公司《章程》的规定,关联董事回避表决,我们同意《关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的议案》的表决结果。

八、当年年初至披露日与关联方累计发生的关联交易情况

使用向中交房地产集团有限公司借款额度170,000万元;控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司因公开招标确定中交第二航务工程局有限公司为建设工程中标单位,合同金额43,250.59万元;控股子公司中交美庐(杭州)置业有限公司因公开招标确定中交第四公路工程局有限公司为建设工程中标单位,合同金额30,090.2693万元;全资子公司联合置业为中国交通建设股份有限公司提供办公楼装修服务,金额约1350万元(以最终结算金额为准);控股子公司武汉中交德昼香颂置业有限公司与中交第二航务工程勘察设计院有限公司发生建筑工程设计费用280万元。

九、累计对外担保数量

截止2019年3月31日我司对外担保情况如下:为控股子公司及控股子公司之间提供担保余额388,200万元,占2018年末归母净资产的169.89%;对参股公司担保余额为242,350万元,占2018年末归母净资产的106.06%。无逾期担保,无涉诉担保。

十、备查文件

1、公司第八届董事会第十一次会议决议

2、公司第八届监事会第三次会议决议

3.独立董事意见

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2019年4月29日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-052
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:118858 债券简称:16中房02
债券代码:114438 债券简称:19中交01

中交地产股份有限公司关于为全资子公司中交(天津)置业有限公司提供担保公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示:

中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)及控股子公司对外担保总额已超过最近一期经审计归母净资产的100%,请投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

为保证项目开发建设的资金需求,中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)全资子公司中交(天津)置业有限公司(以下简称“天津置业”)拟向大连银行天津分行东丽支行申请开发贷款总额70,000万元,期限不超过2年,利率为基准利率上浮30%,该笔贷款由天津置业以项目土地及在建工程提供抵押,我司提供连带责任保证担保,同时天津置业对我司提供全额反担保。

我司于2019年4月29日召开第八届董事会第十一次会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为全资子公司中交(天津)置业有限公司提供担保的议案》。

我司曾于2019年2月1日召开2019年第二次临时股东大会,审议通过了《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》,其中为天津置业提供担保额度为100,000万元,本次担保前,我司已使用为天津置业担保额度0万元,本次担保后,我司已使用为天津置业担保额度为70,000万元,未超过上述担保额度,本项议案不需提交股东大会审议。

二、被担保人基本情况

名称:中交(天津)置业有限公司

成立时间:2018年5月

注册资本:9800万元人民币

法定代表人:谢志刚

注册地址:天津市宝坻区宝平街道南关大街111号

经营范围:房地产开发经营。

股东构成:我公司全资子公司华通置业有限公司持股比例100%。

天津置业为我司并表子公司,不是失信被执行人。

天津置业经营情况正常,最近一年财务指标如下(单位:万元):

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年/2018年1-12月	103,315.40	9,704.63	0	-124.88	-95.37
2019年3月/2019年1-3月	109,596.03	9,581.50	0	-16.47	-123.13

三、担保合同主要内容

1、担保金额:70,000万元。

2、保证方式:连带责任保证。

3、保证范围:主债权本金以及实现债权的相关费用等。

4、保证期间:自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年。

五、董事会对担保事项的意见

本次为天津置业提供担保事项有利于保障天津置业开发项目建设对资金的需求,符合我司整体利益;被担保的天津置业经营状况正常,具备偿还到期债务的能力;我公司对天