

一、重要提示
本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，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

董秘会秘书室 王婷

证券事务代表

姓名 田玉利

办公地址 重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼

电话 023-67530016

电子邮箱 ztbd@000736.hk.com

ztd@000736.hk.com

2.主要财务数据及财务指标

公司是否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

同一控制下企业合并

	本报告期	上年期间		本报告期比上年同期增减	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	1,747,648,5326	3,177,104,623,114	3,062,284,4408	-62.20%	-62.20%
归属于上市公司股东的净利润(元)	92,026,286.29	303,168,006.26	541,437,171.79	-52.84%	-52.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-20,237,126.11	196,049,023.97	196,049,023.97	-11.03%	-11.03%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,689,747,707.42	2,492,339,276,186,896	416,477	-233.00%	-233.00%
基本每股收益(元/股)	0.170	0.07	0.101	-93.17%	-93.17%
稀释每股收益(元/股)	0.170	0.07	0.101	-93.17%	-93.17%
加权平均净资产收益率	4.00%	13.49%	17.89%	减少13.89个百分点	增加13.89个百分点
本报告期末	上年年末	本报告期未比上年同期增减		本报告期未比上年同期增减	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	45,719,329,259.46	40,229,788,544.99	40,229,788,544.99	13.95%	13.95%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,287,130,806.02	2,284,996,906.65	2,284,996,906.65	0.11%	0.11%

3.公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	13,759	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	股份数状态	质押或冻结情况
中交地产集团有限公司	国有法人	53.32%	295,220,422			
重庆嘉寓房地产经营有限公司	国有法人	10.09%	57,161,237			
华夏幸福基业股份有限公司	境内非国有法人	5.65%	29,696,224			
西安嘉寓房地产有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119			
恒邦国际有限公司	境内自然人	1.64%	8,797,420			
恒邦国际有限公司	境内自然人	0.46%	2,400,000			
恒邦国际有限公司	境内自然人	0.46%	2,400,000			
恒邦国际有限公司	境内自然人	0.40%	2,146,180			
恒邦国际有限公司	境内自然人	0.38%	2,089,240			
北京恒邦国际投资管理有限公司	境内国有法	0.32%	1,778,046			
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，本公司未知前十名股东之间是否存在关联关系。					
参与融资的股东情况说明(如有)	彭程通过信用账户持有8,797,420股，合计持有8,797,420股。					

4.控股股东及实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5.公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况

□适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6.公司债的情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或逾期未能全额支付的公司债券

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
中房集团中期票据	中房中期	112263	2020年06月12日	70,000	4.22%
2016年面向合格投资者公开发行公司债券					
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	中房中期	118542	2019年03月11日	0	0.00%
中房地产股份有限公司	16中房02	118588	2019年09月13日	100,000	3.94%
中房地产股份有限公司	16中房01	114438	2022年02月20日	70,000	4.87%

(2)截至报告期末的财务指标

单位:万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减
资产负债率	90.38%	89.48%	增加0.90个百分点
项目	本报告期	上年期间	本报告期比上年同期增减
EBITDA/利息保障倍数	0.84	1.01	-17.83%

三、经营情况分析与讨论

1.报告期经营情况及展望

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(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

控股股东报告期内未发生变化，仍保持“刚需不炒”定位，以稳地价、稳房价、稳预期为核心，同时对楼市调控的主体责任，因城施策，基本面好的城市适当放松地政政策向市场传导，促进地产业市场竞争健康发展；金融政策方面，银保监会、央行等强调加强房地产金融风险防范力度，进一步加强对房地产贷款的监测，保障房地产贷款的基本需求，对投机性的房地产贷款则严格控制。

(二)报告期经营情况的概述

1.投资开发方面。公司把握市场机会，明确产品定位原则优先选项目的，通过招拍挂获取开发项目个数，土地的购置面积和投资金额，确保资金安全的前提下，加快外部合作进度，在持续与原有多个行业客户保持良好合作关系之外，继续与行业内优秀企业和竞标内部单位寻求合作，以充分共享强强联合、优势互补的作用。

2.融资开发方面。2019年2月，公司完成非公开发行公司债券“19中交01”首期7亿元，发行利率4.87%，期限3年，公司用信额度上调至AA+，为公司下一步的融资工作夯实基础；在房地产业整体金融政策趋紧的情况下，公司通过多种途径筹措资金，确保资金链的安全。

3.内部管理提升方面。一是进一步优化组织架构，形成扁平化管理；二是加强流程建设，进一步提升决策效率，实现决策科学化、精细化；三是通过信息化手段，提升工作效率，降低运营成本，提高决策透明度，实现决策公开化。

4.内部控制方面。公司坚持以“定策略、推质量、强沟通”为核心进行设计管理升级：一是进行产品品类划分，完成了“中央公园、中央公园·美郡、雅郡、香颂、和风小筑”六大产品梳理工作；三是拆墙设计标准化，完善了新亚洲风格景观梳理及精装修类别的成果展示；四是完善供地计划的精耕细作，提升了设计精度，实现了产品全生命周期的精细化管理。

5.企业文化方面。2019年上半年，公司紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的核心任务，严格落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”理念，坚决遏制投机炒房，规范租赁市场秩序，促进住房回归居住属性。

6.党建工作方面。公司党委认真贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，切实提升了党员的党性修养，增强了党组织的凝聚力和战斗力，确保党建工作始终走在前列。

7.企业文化方面。公司党委认真贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，切实提升了党员的党性修养，增强了党组织的凝聚力和战斗力，确保党建工作始终走在前列。

8.公司治理方面。公司严格按照《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》等法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内控机制，规范运作，提升公司治理水平，确保公司规范运作，维护公司利益。

9.公司治理方面。公司严格按照《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》等法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内控机制，规范运作，提升公司治理水平，确保公司规范运作，维护公司利益。

10.公司治理方面。公司严格按照《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》等法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内控机制，规范运作，提升公司治理水平，确保公司规范运作，维护公司利益。

11.公司治理方面。公司严格按照《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》等法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内控机制，规范运作，提升公司治理水平，确保公司规范运作，维护公司利益。