证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2020-053
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:114438　债券代码:19中交01
债券代码:114547　债券简称:19中交债

中交地产股份有限公司

【2019】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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

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534,948,992为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.1元(含税),送红股1股(含税),以资本公积金向全体股东每10股转增2股。

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	zdjc000736@163.com	zdjc000736@163.com	

2.报告期主要业务或产品简介

(一)主营业务及经营模式简述

公司从事的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养老地产、TOD城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产、融资代建等新兴业务。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、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。在投资布局上,公司紧紧围绕国家城市群发展规划,重点布局在9个国家中心城市,及京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群。

(二)行业发展阶段、周期性特点、公司在行业中的地位简述

房地产业是国民经济的重要行业,2019年度房地产行业面临的宏观经济环境更加复杂,房地产行业总体调控基调也依然未发生变化,但从长远看,城市的更新升级、人口结构的调整和变化、住房改善的需求等因素影响,房地产行业发展的基础依然存在,房地产行业发展依然具有广阔和长远的空间。党的十九大提出“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”,推动高质量发展是一段时期内确定发展思路、制定经济政策、实施宏观调控的根本要求,在当前的宏观大背景下,房地产行业和企业既要着眼于经济社会发展的大局,也要做好全行业进入提质发展的新阶段的准备,积极探索行业创新和企业提质转型。

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,坚持特色特质差异化发展,协同内外资源,优化资源配置,积极增加土地储备,在规模化发展的同时持续提升产品的质量和服务品质。近年来公司经营规模迅速扩大,经营业绩显著增长,盈利能力达业内较好水平,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。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	14,063,268,311.16	8,947,567,912.60	57.17%	6,260,811,825.25
归属于上市公司股东的净利润	542,500,319.33	809,869,365.55	-33.01%	592,473,854.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	258,884,132.33	296,169,403.41	-9.53%	163,973,820.94
经营活动产生的现金流量净额	-4,611,721,889.59	5,796,489,385.73	-179.56%	-3,456,403,621.79
基本每股收益(元/股)	1.01	1.51	-33.11%	1.33
稀释每股收益(元/股)	1.01	1.51	-33.11%	1.33
加权平均净资产收益率	21.70%	26.57%	下降4.87个百分点	19.05%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	47,492,384,708.27	40,229,798,544.89	18.05%	34,381,972,511.11
归属于上市公司股东的净资产	2,734,610,344.23	2,284,986,905.65	19.68%	2,874,958,311.64

(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	961,642,844.96	786,005,687.61	2,843,996,507.71	9,471,623,270.89
归属于上市公司股东的净利润	90,825,698.64	2,100,587.65	70,481,122.32	379,092,910.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,794,198.63	-60,021,324.74	20,373,248.36	258,798,010.12
经营活动产生的现金流量净额	-3,431,330,553.23	-258,417,154.19	-1,520,499,449.25	598,525,267.08

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	11,198	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,861	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

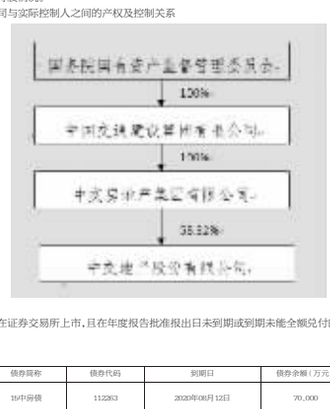
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	285,228,422	47,538,070	–	–
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	57,161,237	9,526,873	质押	21,834,000
湖南华菱投资集团有限公司	境内非国有法人	5.56%	29,696,224	4,949,371	质押	24,500,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119	2,999,353	–	–
彭程	境内自然人	1.64%	8,787,420	1,464,570	–	–
高建芳	境内自然人	0.82%	4,410,000	–	–	–
邵月圣	境内自然人	0.48%	2,400,000	–	–	–
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	境内非国有法人	0.42%	2,260,040	–	–	–
孙其海	境内自然人	0.40%	2,155,040	–	–	–
平安资产-工商银行-MGM马赛资管理产品	境内非国有法人	0.29%	2,077,880	–	–	–
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	彭程通过信用证券账户持有8,787,420股,合计持有8,787,420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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(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.公司债券情况

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

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
中房地产股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券	15中房债	112263	2020年08月12日	70,000	4.22%
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	2021年07月06日	47,000	3.69%
中房地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券	16中房私	118542	2019年03月11日	0	–
中房地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16中房02	118858	2019年09月13日	0	–
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	2022年02月20日	70,000	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	2022年08月23日	100,000	4.28%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内,公司对“15中房债”、“16中房债”进行了付息,对“16中房私”“16中房02”进行了兑付及付息。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2019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15中房债、16中房债信用等级为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	2019年	2018年	同期变动率
资产负债率	86.82%	89.48%	-2.66%
EBITDA全部债务比	5.47%	5.18%	0.29%
利息保障倍数	2	1.72	16.28%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(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

2019年度,房地产市场政策环境整体仍然偏紧的背景下,行业整体运行平稳。政策方面,中央经济工作会议提出“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”,住建部座谈会上进一步强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,“房住不炒”的总体调控基调