

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。

重要内容提示:

1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度报告是否经过审计

是 否

一、主要财务数据

(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	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	2,008,189,119.32	170.87%	15,250,285,906.57	154.77%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-258,438,997.68	-61.72%	-174,182,571.32	-9,730.64%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-281,436,999.43	-62.32%	-326,903,512.68	37.77%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	3,770,949,542.84	128.14%
基本每股收益(元/股)	-0.07	-60.67%	-0.25	-8,433.33%
稀释每股收益(元/股)	-0.07	-60.67%	-0.25	-8,433.33%
加权平均净资产收益率	-7.90%	减少2.81个百分点	-5.51%	减少9.57个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减	
总资产(元)	147,482,010,772.65	141,962,471,769.04	3.89%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	3,058,576,219.81	3,258,671,293.56	-61.94%	

(二)非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	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)	290,940.70	461,726.69	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	412,670.59	3,687,528.43	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	46,671,588.43	128,992,994.34	主要为本期对合众汽车提供的借款收取的罚息与违约金
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损益	-	245,013,112.41	收购项目公司股权
长期股权投资处置产生的损益	566,027.73	5,794,716.97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-56,818.27	2,738,665.91	
购买日至前期持有期间于购买日公允价值重新计量的投资收益	509,696.21	-156,723,732.96	收购项目公司股权
减:所得税影响额	10,284,872.33	31,481,721.20	
少数股东权益影响额(税后)	15,021,040.28	42,482,328.23	
合计	22,999,401.78	152,720,941.36	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在将符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将在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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

适用 不适用

项目	上年末余额	期末余额	变化比率	变动原因
应收账款	47,281,748.27	126,065,687.76	266.26%	主要为本期销售回款
合同资产	3,849,438.38	6,396,023.30	66.21%	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	56,745,288.43	1,695,449,020.06	2897.82%	主要为本期一年内到期的应收相关款项增加
长期应收款	2,876,911,261.07	1,446,695,955.64	-49.71%	主要为公司将部分应收出租类单位款项重分类到一年内到期
短期借款	889,133,949.81	3,585,176,389.80	303.22%	主要为本期新增金融机构短期借款
应付账款	379,980,636.33	639,086,877.88	68.19%	主要为本期支付工程款增加
预收款项	2,765,954.86	383,384.00	-86.14%	主要为本期预收账款减少
应付职工薪酬	188,304,190.28	89,189,121.31	-52.64%	主要为本年支付上年未计提薪酬及对部分相关人员进行优化调整
应交税费	1,433,991,795.17	681,400,377.05	-52.48%	主要为本期汇算清缴支付上年计提
其他应付款	2,400,784,048.46	5,428,493,468.20	126.03%	主要为应付相关款项增加
应付债券	4,134,686,369.42	1,793,866,116.00	-56.61%	主要为本期债券达到偿债期

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	15,250,285,906.57	5,985,970,564.21	154.77%	主要为本期多项目集中交付结转
营业成本	13,503,965,443.94	4,672,375,379.70	189.02%	主要为本期多项目集中交付结转
销售费用	576,102,995.93	410,598,872.42	40.31%	主要为本期多项目集中交付结转导致销售相关费用增加
财务费用	220,616,434.29	446,323,859.55	-50.79%	主要为本期借款减少导致利息费用
其他收益	4,402,818.94	1,446,461.50	204.28%	主要为本期收到政府补助增加
投资收益	-185,525,662.51	675,536,630.50	-127.66%	主要为本期公允价值变动损益,对前期股权投资收益计入公允价值变动损益调整所致
信用减值损失	6,041,697.30	-11,869,273.78	150.90%	主要为本期信用损失转回增加
资产减值损失	-451,365.01	13,683,527.12	-104.76%	主要为本期合并范围变更,对前期损益影响
资产处置收益	461,726.69	49,268.05	837.17%	主要为本期处置资产增加
营业外收入	250,388,122.63	9,172,211.83	2629.86%	主要为收购项目公司股权所致
营业外支出	3,196,344.31	1,116,386.79	186.32%	主要为本期向定点帮扶项目捐赠资金

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
经营活动现金流量流入小计	20,485,598,074.33	31,525,016,680.10	-35.02%	主要为本期销售回款减少
经营活动现金流量流出小计	16,714,736,531.49	44,504,642,643.53	-62.79%	主要为本期支付的土地款减少
筹资活动现金流量流入小计	29,969,591,215.56	44,454,134,517.85	-32.61%	主要为本期取得的外债借款减少
筹资活动现金流量流出小计	35,631,433,806.78	26,325,180,763.21	35.35%	主要为本期偿还的外债借款增加

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	62,220	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0			
前10名普通股股东持股情况						
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、冻结或冻结情况	数量
中交地产集团控股有限公司	境内法人	52.32%	383,946,949	-	质押	28,394,200
重庆渝康资本运营集团有限公司	境内法人	7.48%	52,015,980	-		
湖南华菱钢铁股份有限公司	境内非国有法人	4.03%	29,034,161	-		
西安新城市地产开发有限公司	境内法人	3.26%	23,294,966	-		
中国工商银行股份有限公司-兴银澳理动力灵活配置证券投资基金	其他	1.11%	7,719,800	-		
中融国际信托有限公司-融创中国融创资管证券投资基金	境内自然人	0.98%	6,849,898	-		
UBS AG	境外法人	0.42%	2,890,240	-		
兴业银行股份有限公司-南方基金	其他	0.41%	2,862,300	-		
前8名	境内自然人	0.36%	2,440,000	-		
前10名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股数量	股份种类	数量			
中交地产集团控股有限公司	383,946,949	人民币普通股	383,946,949			
重庆渝康资本运营集团有限公司	52,015,980	人民币普通股	52,015,980			
湖南华菱钢铁股份有限公司	28,034,161	人民币普通股	28,034,161			
西安新城市地产开发有限公司	23,294,966	人民币普通股	23,294,966			
中国工商银行股份有限公司-兴银澳理动力灵活配置证券投资基金	7,719,800	人民币普通股	7,719,800			
中融国际信托有限公司-融创中国融创资管证券投资基金	6,849,898	人民币普通股	6,849,898			
UBS AG	2,890,240	人民币普通股	2,890,240			
兴业银行股份有限公司-南方基金	2,862,300	人民币普通股	2,862,300			
前8名	2,440,000	人民币普通股	2,440,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明						
湖南华菱钢铁股份有限公司与公司存在一致行动关系。除此之外,公司未知其他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)						
融资融券业务:融资融券客户持有股份,通过信用证券账户持有6,849,898股,合计持有69,898,896股。						

(二)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

三、其他重要事项

适用 不适用

1.2022年7-9月新增土地储备情况

序号	地区	地块名称	权益比例	土地用途	占地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	土地取得方式	总价(亿元)	权益价款(亿元)
1	合肥	合肥新站区2022106地块	33%	居住、教育用地	8.91	12.28	收购	1250	4.13
合计					8.91	12.28	-	1250	4.13

注:上述权益比例有可能因为引入合作方或股权投资有所变动。

2.报告期内主要财务及经营指标

截至本报告期末,公司总资产1,474.82亿元,较上年末增加3.89%,归属于上市公司股东的净资产30.59亿元,较上年末减少6.14%,2022年1-9月,公司实现营业收入152.50亿元,较上年同期增加154.77%,实现归属于上市公司股东的净利润-1.74亿元。

公司在2022年1-9月实现全口径签约销售金额346.88亿元,权益口径签约销售金额239.89亿元;2022年1-9月实现签约销售面积156.34万平方米。

四、季度财务报表

(一)财务报表

1.合并资产负债表

编制单位:中交地产股份有限公司

项目	2022年9月30日	2022年7月1日
流动资产:		
货币资金	8,077,334,564.70	12,309,906,874.74
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	126,886,687.76	47,281,748.27

证券代码:000736 证券代码:149192 证券代码:149610 证券简称:中交地产 债券简称:20中交债 债券简称:21中交债

中交地产股份有限公司

2022 第三季度报告

高流动资产项目	本期发生额	上期发生额
货币资金	1,524,712,172.96	1,309,936,391.42
应收票据	-	-
应收账款	126,886,687.76	47,281,748.27
应收分拆账款	-	-
应收分拆合同资产	-	-
其他应收款	6,385,906,963.15	6,002,216,598.17
其中:应收关联方	42,314,332.81	76,286,565.43
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存贷款	116,882,005,967.41	106,894,002,110.29
合同资产	6,389,023.30	3,849,438.38
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	1,695,449,020.06	56,745,288.43
其他流动资产	3,273,689,198.31	2,433,196,670.90
流动资产合计	137,972,431,588.64	131,425,265,630.60
非流动资产:	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
其他债权投资	1,446,695,955.64	2,876,911,261.17
长期股权投资	5,583,543,616.38	5,009,327,294.10
其他权益工具投资	16,223,623.48	16,223,623.48
其他非流动资产	-	-
投资性房地产	309,720,156.46	357,608,890.00
固定资产	88,587,736.71	86,644,808.21
在建工程	488,749.83	488,749.83
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	61,766,934.27	67,180,470.44
无形资产	7,580,228.03	6,958,003.17
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	33,694,950.86	44,261,320.48
递延所得税资产	413,378,793.82	564,689,428.22
其他非流动资产	1,417,928,418.42	1,400,022,085.21
非流动资产合计	9,509,579,174.01	10,537,266,128.71
资产总计	147,482,010,772.65	141,962,471,769.04
负债:	-	-
短期借款	3,585,176,389.80	889,133,949.81
应付票据	639,086,877.88	379,980,636.33
应付账款	11,761,267,858.69	9,585,622,044.31
预收款项	383,384.00	2,765,954.86
合同负债	46,261,339,620.39	42,029,218,772.85
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	89,189,121.31	188,304,190.28
应交税费	681,400,377.05	1,433,991,795.17
其他应付款	5,428,493,468.20	2,400,784,048.46
其中:应付利息	7,045,988.33	4,228,889.80
应付股利	164,889,689.80	356,639,761.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分拆账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	19,273,829,734.42	17,796,054,746.83
其他流动负债	2,481,989,265.39	2,272,426,368.04
合同负债合计	90,389,739,523.80	77,288,232,044.94
非流动负债:	-	-
短期公司债券	21,886,288,867.14	29,634,215,096.01
其中:优先股	1,793,866,116.00	4,134,686,369.42
永续债	-	-
租赁负债	20,481,066.98	38,404,175.26
长期应付款	13,623,314,868.69	12,072,043,258.44
长期应付款-应付利息	821,353.81	821,353.81
预计负债	56,046,191.87	64,269,132.15
递延收益	2,567,019.88	2,567,284.00
递延所得税负债	301,376,619.31	319,871,896.14
其他非流动负债	1,217,572,791.08	1,491,106,494.54
非流动负债合计	38,909,023,764.65	46,748,223,006.46
负债合计	129,379,760,287.88	124,016,506,163.29
所有者权益:	-	-
其他权益工具	-	-
资本公积	696,433,689.00	696,433,689.00
其他综合收益	-	-
盈余公积	621,353.81	621,353.81
未分配利润	132,637,698.53	130,732,913.40
专项储备	-	-
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	15,102,250,484.77	17,945,965,785.11
负债和所有者权益总计	147,482,010,772.65	141,962,471,769.04

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		