证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021-067

债券代码:112410　债券简称:16中房债
债券代码:114438　债券简称:19中交01
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

中交地产股份有限公司

【2020】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
梁运斌	董事	工作原因	薛丙敏

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0.5元(含税),送红股0股(含税),以资本公积金向全体股东每10股转增0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	zfdc@00073368163.com	zfdc@00073368163.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

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、城市综合体等产品品。"美好生活资造者"为品牌愿景,以"产品向美,始于细节,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,公司项目位于京津冀、长三角、长江经济带、粤港澳大湾区及成渝城市群等核心区域一二线城市,项目遍布全国19个省、自治区、直辖市,进入城市33个,在重庆、苏州、宁波、昆明等10个城市实现了深耕,2020年房地产销售进入百亿、百亿、百亿俱乐部的全国业务布局已经基本形成。

(二)行业发展阶段、周期性特点、公司在行业中的地位简述

2020年对房地产行业而言,是充满变局的特殊一年。疫情对行业造成巨大波动,对应金的风险控制能力、投资布局、产品品质、投融资能力、成本控制等核心竞争力提出了更高要求。2020年房地产行业的政策变动频繁连续多轮调控"房住不炒"的顶层设计,中央经济工作会议精神继续保持"房住不炒",同时增强住房金融市场在房问题提升到重要战略位置,租赁市场和城市更新项目将获得更大力度的支持,这将给行业带来新的机遇。2020年房地产市场受疫情影响短暂受挫后复苏进程较快,同时疫情也催生行业变化,促使房地产企业的产品需要迭代升级,房地产市场平稳健康发展对经济复苏、系统性风险防控意义重大,房地产行业是连接国内经济内循环的关键环节,行业发展的基础优势存在,优势具有广阔和长远的空间。

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,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"美好生活资造者"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

追溯调整或重述原因

会计政策变更:同一控制下企业合并

	2020年	2019年		本年比上年增减	2018年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	12,299,998,319.56	14,063,268,311.16	14,063,268,311.16	-12.54%	8,947,567,912.60	8,947,567,912.60
归属于上市公司股东的净利润(元)	347,489,417.57	542,500,319.33	542,255,738.54	-35.92%	809,869,355.55	809,869,355.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	21,157,212.51	258,884,132.33	258,639,551.54	-91.82%	286,169,403.41	286,169,403.41
经营活动产生的现金流量净额(元)	-18,740,017.67	-4,611,721.88	-4,829,369.000.73	288.04%	5,796,489,385.73	5,796,489,385.73
基本每股收益(元/股)	0.50	1.01	0.78	-35.90%	1.51	1.51
稀释每股收益(元/股)	0.50	1.01	0.78	-35.90%	1.51	1.51
加权平均净资产收益率	12.02%	21.70%	21.66%	减少9.64个百分点	26.57%	26.57%

	2020年末	2019年末		本年末比上年末增减	2018年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	99,503,326,150.10	47,492,384,708.27	47,721,460,787.82	108.51%	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,061,440,109.07	2,734,610,344.23	2,738,365,763.44	11.80%	2,284,986,906.65	2,284,986,906.65

(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	2,099,452,481.37	3,902,768,618.79	2,024,963,117.93	4,272,814,101.47
归属于上市公司股东的净利润	-21,080,465.89	145,839,559.46	161,347,192.00	61,383,132.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-89,105,853.50	22,117,544.95	-136,562,684.14	224,708,205.20
经营活动产生的现金流量净额	-9,018,759,201.38	-666,629,528.40	-4,517,389,838.66	-4,537,239,105.90

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%	370,796,949	-	-	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	10.69%	74,309,608	-	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	-	质押	15,795,000
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	4.26%	29,599,860	-	-	-
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	-	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	-	-	-
彭兰乔	境内自然人	0.57%	3,929,200	-	-	-
邱月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000	-	-	-
孙其芬	境内自然人	0.41%	2,831,052	-	-	-
冯拱燕	境内自然人	0.37%	2,562,712	-	-	-

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。

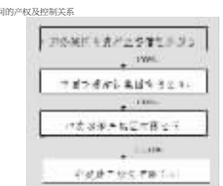
参与融资融券业务股东情况说明(如有)　　彭程通过信用证券账户持有10,524,696股,合计持有10,524,696股。

(2)公司优先发行股东总数及前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

公司是否在交易所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	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
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	2015年08月12日	2020年08月12日	0	4.22%	单利按年计息,不计复利,按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	112410	2016年07月06日	2021年07月06日	47,000	3.69%	单利按年计息,不计复利,按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	2022年02月20日	70,000	4.87%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	2022年08月23日	100,000	4.28%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	2025年08月05日	70,000	3.80%	单利按年计息,到期一次还本,附第3年末发行人赎回选择权和投资者回售选择权的债券。

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"进行了兑付和2020年度付息,对"16中房债"、"19中交01"和"19中交债"进行了2020年度付息。

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2020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、19中交01、19中交债的债券信用等级为AA+;"20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公布,供投资者参阅。

(3)最新信用评级时公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2020年	2019年	同期变动率
资产负债率	87.04%	86.82%	0.21%
EBITDA全部债务比	3.04%	5.44%	-44.09%
利息保障倍数	-5.54	-3.40	-63.24%

三、经营情况讨论与分析

1.报告期经营情况简介

公司渝富7亿保证金及公司所在位总被离报引渝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、行业政策环境变化除要分析

2020年是极不平凡的一年,在变革中的不断演绎下,我国成功取得了新冠疫情阻击战和经济保卫战的双重胜利,成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体,尚风雨于"特色社会主义制度的显著优势和经济的韧性"。总的来看,国内经济增长长期向好,内在向上的趋势没有改变,但同时产业链、供应链安全性问题更加凸显,发展不平衡不充分问题仍然存在。政策调控方面:2020年房地产行业的政策变动依旧以有脱离"房住不炒"的整体框架,调控越来越精准和科学,"三道红线"政策的出台和高负债、高杠杆的房企的持续调控杠杆减负债,在城镇行业整顿同时,也有进了行业的健康发展;中央经济工作会议继续强调"房住不炒",将"因城施策"进一步细化为"因地制宜、多策并举",避免了调控政策一刀切,工作会议同时将解决大城市住房问题提升到重要战略位置,总结最被企业文化价值体系,推进企业文化建设,租赁市场将获得更大力度的支持;城市更新是行业进入存量时代的必然产物,中央经济工作会议和全国住房和城乡建设工作会议大篇幅阐确强调要"全力实施城市更新行动"、"全面推进城镇老旧小区改造",这将给行业发展带来新的机遇。疫情影响方面:2020年房地产市场能暂受挫后复苏较快,从行业发展情况来看,区域分化尤为明显,长三角区域明显优于其他区域,高能级城市明显优于其他城市,核心板块明显优于其他板块,同时疫情也催生行业变化,激发了新的改善型购房需求,促使房地产企业的产品需要迭代升级。行业发展方面:房地产市场平稳健康发展对经济复苏、系统性风险防控意义重大,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",而房地产行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、区域发展调变等行业发展的基础和根本驱动力没有变,行业仍有较大发展空间。

(二)报告期公司经营情况回顾

财务指标方面:概况2020年12月31日,公司总资产995.03亿元,较上年末增长108.51 %,归属于上市公司股东的净资产30.61亿元,较上年末增长11.80%;2020公司实现营业总收入123.00亿元,较上年同期减少12.54%,实现利润总额14.64亿元,较上年同期减少18.26%,实现归属于上市公司股东净利润3.47亿元,较上年同期下降35.87%。

经营指标方面:公司在2020年1-12月(全口径)实现签约销售面积242万平方米,实现签约销售金额533 亿元,较上年增长81.37%,销售回款278亿元,较上年增长28.63%;2020年1-12月(权益口径)实现签约销售金额371亿元,较上年增长92.97%,销售回款277亿元,较上年增长91.03%;代建业务签约销售面积187万平方米,签约销售金额1,380亿元。

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。

在极不平凡和充满挑战之2020年,面对新冠疫情大考和行业深度调整,公司上下同款、攻坚克难,在危机中寻新机,在变局中开新局,坚持打造"轻重并举"发展格局,坚定不移走特色房地产差异化发展之路,取好地应对"多变的世界"。

疫情防控和复工复产:面对突发的疫情,公司全力国家防控要求,在公司党委的坚强领导和董事会的战略部署下,第一时间建立了统一指挥、及时响应、高效协同的组织体系和工作机制,压实责任,坚决落实防疫各项具体举措,抓紧抓实抓控疫情防控,将常态化防疫有机嵌入生产经营全过程,疫情得到基本控制后,在充分评估风险和进一步完善防控措施的基础上,有序全面推动复工复产。

投资机遇方面:公司坚守"价值投资、理性投资、高质量投资"理念,围绕"大城市、大交通",聚焦4大城市群和9个国家中心城市布局投资,强化资源和战略进入并重,在全国范围内实现多城布局、多点开花。公司在"轻重并举"的发展战略下,以"产品向美,始于细节,终于体验"为产品理念,在重庆、苏州、宁波、昆明等10个城市实现了深耕,2020年房地产销售进入百亿、百亿、百亿俱乐部的全国业务布局已经基本形成。

(三)行业发展阶段、周期性特点、公司在行业中的地位简述

2020年对房地产行业而言,是充满变局的特殊一年。疫情对行业造成巨大波动,对应金的风险控制能力、投资布局、产品品质、投融资能力、成本控制等核心竞争力提出了更高要求。2020年房地产行业的政策变动频繁连续多轮调控"房住不炒"的顶层设计,中央经济工作会议精神继续保持"房住不炒",同时增强住房金融市场在房问题提升到重要战略位置,租赁市场和城市更新项目将获得更大力度的支持,这将给行业带来新的机遇。2020年房地产市场受疫情影响短暂受挫后复苏进程较快,同时疫情也催生行业变化,促使房地产企业的产品需要迭代升级,房地产市场平稳健康发展对经济复苏、系统性风险防控意义重大,房地产行业是连接国内经济内循环的关键环节,行业发展的基础优势存在,优势具有广阔和长远的空间。

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,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"美好生活资造者"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

追溯调整或重述原因

会计政策变更:同一控制下企业合并

	2020年	2019年		本年比上年增减	2018年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	12,299,998,319.56	14,063,268,311.16	14,063,268,311.16	-12.54%	8,947,567,912.60	8,947,567,912.60
归属于上市公司股东的净利润(元)	347,489,417.57	542,500,319.33	542,255,738.54	-35.92%	809,869,355.55	809,869,355.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	21,157,212.51	258,884,132.33	258,639,551.54	-91.82%	286,169,403.41	286,169,403.41
经营活动产生的现金流量净额(元)	-18,740,017.67	-4,611,721.88	-4,829,369.000.73	288.04%	5,796,489,385.73	5,796,489,385.73
基本每股收益(元/股)	0.50	1.01	0.78	-35.90%	1.51	1.51
稀释每股收益(元/股)	0.50	1.01	0.78	-35.90%	1.51	1.51
加权平均净资产收益率	12.02%	21.70%	21.66%	减少9.64个百分点	26.57%	26.57%

	2020年末	2019年末		本年末比上年末增减	2018年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	99,503,326,150.10	47,492,384,708.27	47,721,460,787.82	108.51%	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,061,440,109.07	2,734,610,344.23	2,738,365,763.44	11.80%	2,284,986,906.65	2,284,986,906.65

(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	2,099,452,481.37	3,902,768,618.79	2,024,963,117.93	4,272,814,101.47
归属于上市公司股东的净利润	-21,080,465.89	145,839,559.46	161,347,192.00	61,383,132.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-89,105,853.50	22,117,544.95	-136,562,684.14	224,708,205.20
经营活动产生的现金流量净额	-9,018,759,201.38	-666,629,528.40	-4,517,389,838.66	-4,537,239,105.90

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%	370,796,949	-	-	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	10.69%	74,309,608	-	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	-	质押	15,795,000
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	4.26%	29,599,860	-	-	-
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	-	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	-	-	-
彭兰乔	境内自然人	0.57%	3,929,200	-	-	-
邱月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000	-	-	-
孙其芬	境内自然人	0.41%	2,831,052	-	-	-
冯拱燕	境内自然人	0.37%	2,562,712	-	-	-

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。

参与融资融券业务股东情况说明(如有)　　彭程通过信用证券账户持有10,524,696股,合计持有10,524,696股。

(2)公司优先发行股东总数及前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

公司是否在交易所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	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
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	2015年08月12日	2020年08月12日	0	4.22%	单利按年计息,不计复利,按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	112410	2016年07月06日	2021年07月06日	47,000	3.69%	单利按年计息,不计复利,按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	2022年02月20日	70,000	4.87%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	2022年08月23日	100,000	4.28%	按年付息、到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	2025年08月05日	70,000	3.80%	单利按年计息,到期一次还本,附第3年末发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

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"进行了兑付和2020年度付息,对"16中房债"、"19中交01"和"19中交债"进行了2020年度付息。

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2020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、19中交01、19中交债的债券信用等级为AA+;"20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公布,供投资者参阅。

(3)最近两年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2020年	2019年	同期变动率
资产负债率	87.04%	86.82%	0.21%
EBITDA全部债务比	3.04%	5.44%	-44.09%
利息保障倍数	-5.54	-3.40	-63.24%

三、经营情况讨论与分析

1.报告期经营情况简介

公司渝富7亿保证金及公司所在位总被离报引渝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、行业政策环境变化除要分析

2020年是极不平凡的一年,在变革中的不断演绎下,我国成功取得了新冠疫情阻击战和经济保卫战的双重胜利,成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体,尚风雨于"特色社会主义制度的显著优势和经济的韧性"。总的来看,国内经济增长长期向好,内在向上的趋势没有改变,但同时产业链、供应链安全性问题更加凸显,发展不平衡不充分问题仍然存在。政策调控方面:2020年房地产行业的政策变动依旧以有脱离"房住不炒"的整体框架,调控越来越精准和科学,"三道红线"政策的出台和高负债、高杠杆的房企的持续调控杠杆减负债,在城镇行业整顿同时,也有进了行业的健康发展;中央经济工作会议继续强调"房住不炒",将"因城施策"进一步细化为"因地制宜、多策并举",避免了调控政策一刀切,工作会议同时将解决大城市住房问题提升到重要战略位置,总结最被企业文化价值体系,推进企业文化建设,租赁市场将获得更大力度的支持;城市更新是行业进入存量时代的必然产物,中央经济工作会议和全国住房和城乡建设工作会议大篇幅阐确强调要"全力实施城市更新行动"、"全面推进城镇老旧小区改造",这将给行业发展带来新的机遇。疫情影响方面:2020年房地产市场能暂受挫后复苏较快,从行业发展情况来看,区域分化尤为明显,长三角区域明显优于其他区域,高能级城市明显优于其他城市,核心板块明显优于其他板块,同时疫情也催生行业变化,激发了新的改善型购房需求,促使房地产企业的产品需要迭代升级。行业发展方面:房地产市场平稳健康发展对经济复苏、系统性风险防控意义重大,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",而房地产行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、区域发展调变等行业发展的基础和根本驱动力没有变,行业仍有较大发展空间。

(二)报告期公司经营情况回顾

财务指标方面:概况2020年12月31日,公司总资产995.03亿元,较上年末增长108.51 %,归属于上市公司股东的净资产30.61亿元,较上年末增长11.80%;2020公司实现营业总收入123.00亿元,较上年同期减少12.54%,实现利润总额14.64亿元,较上年同期减少18.26%,实现归属于上市公司股东净利润3.47亿元,较上年同期下降35.87%。

经营指标方面:公司在2020年1-12月(全口径)实现签约销售面积242万平方米,实现签约销售金额533 亿元,较上年增长81.37%,销售回款278亿元,较上年增长28.63%;2020年1-12月(权益口径)实现签约销售金额371亿元,较上年增长92.97%,销售回款277亿元,较上年增长91.03%;代建业务签约销售面积187万平方米,签约销售金额1,380亿元。

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。

在极不平凡和充满挑战之2020年,面对新冠疫情大考和行业深度调整,公司上下同款、攻坚克难,在危机中寻新机,在变局中开新局,坚持打造"轻重并举"发展格局,坚定不移走特色房地产差异化发展之路,取好地应对"多变的世界"。

疫情防控和复工复产:面对突发的疫情,公司全力国家防控要求,在公司党委的坚强领导和董事会的战略部署下,第一时间建立了统一指挥、及时响应、高效协同的组织体系和工作机制,压实责任,坚决落实防疫各项具体举措,抓紧抓实抓控疫情防控,将常态化防疫有机嵌入生产经营全过程,疫情得到基本控制后,在充分评估风险和进一步完善防控措施的基础上,有序全面推动复工复产。

投资机遇方面:公司坚守"价值投资、理性投资、高质量投资"理念,围绕"大城市、大交通",聚焦4大城市群和9个国家中心城市布局投资,强化资源和战略进入并重,在全国范围内实现多城布局、多点开花。公司在"轻重并举"的发展战略下,以"产品向美,始于细节,终于体验"为产品理念,在重庆、苏州、宁波、昆明等10个城市实现了深耕,2020年房地产销售进入百亿、百亿、百亿俱乐部的全国业务布局已经基本全国19个省、自治区、直辖市,进入城市33个,初步形成全国业务布局。

管理工作方面:围绕"树立品牌形象、提升品牌价值、铸新品牌体系、激发品牌活力",着重打造公司"美好生活资造者"品牌形象,确立了"和、璞、春、华、逸、禁"六产品线,管理闭环完善与项目前期定位策划研究体系、工程管理体系、营销管理体系、成本管理体系、市场管理闭环完善与项目前期媒介进行网上营销、线下不停歇,"中交优家"实现了购房场景的云端呈现,改善客户消费体验,精准挖掘客户资源,营销合力更加强劲,取得了优秀的销售成绩。

管理提升方面:公司控股运营管理改革现行动更实,坚持问题导向,标本兼治提升公司管理质效,开发节奏进一步加快,运营效率持续提升;实现全部计划系统、督办任务系统上线,线上划时限管理日计划体风险,完成资金管理系统、审批云系统、移动协同系统等建设及推广,为经营管理决策提供有效管理工具;坚持以产品、体人员成动机制,构建4+1"全周期、分层分级培训体系,优化以业绩为导向的考核机制,强化激励与约束力度,入均效能绩效提高;不断加强动态成本管理,量差提升热略实测拉例,持续加强成本审核,成本管控严漏扎实;多个工地在疫情线缓解后率先复工,移动质检覆盖多个城市公司和在施项目,现场检查效率、实测实量整体合格率等指标处于较好水平,工程管控更加高效高效。

融资工作方面:在房地产融资政策进一步收紧的环境下,公司融资工作不断突破,公司评级持续保持AA+,以资本市场为主,银行为辅,多渠道、多品种、多期限的融资体系,进一步提升资金使用效率,为公司主营业务提供了强劲保障。

设计工作方面:通过对标行业领先企业,精细成熟产品线与明星产品线,梳理产品价值体系,打造特色业务产品系,初步建立了具有中交地产特色的产品线,中交特色业务产品系初具雏形,产品迭代能力持续提升。

风险管控方面:公司控股运营管理风险管理在重加强的出的位置,强化预算刚性执行,加强财务风险管控,持续推进财务体系化、规范化体系建设,防范财务风险;加强内部法律审核、项目投资风险控控,合作协议标准化建设,为经营工作提供全方位法律支持和保障;顺利完成"扩展行动"、网络安全进一步提升;开展"工程质量提升年"、"安全生产月"等专项活动,加强工程巡检和第三方质检,从源头上防范质量安全隐患;加强工程成本的管理,量差提升热略实测拉例,持续加强成本审核,成本管控严漏扎实。

公司内控方面:公司完善"相方向、管人同、保落实",董事会"定战略、作决策、防风险",经理层"谋经营、抓落实、强管理",各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡。随着主营业务需求,优化调整职能部门,明确平台公司定位,充分互联控股权管理,进一步提升了公司经营效率。

党建工作方面:公司党委坚持以党建引领发展,以发展实现初心,自我加压、主动对标、提升管理,为扩展疫情防控、复工复产再大战役,推动公司高质量跨越式发展战略的实施奠地保险和基。

(三)主地储备情况

1.报告期内新增土地储备项目

报告期内,公司新增土地30宗,计容建筑面积305.50万平方米,较上年增长176.90%,土地购置总价款536.80亿元,权益价款252.54亿元。新增土地储备具体情况如下:

(1)土地储备情况

2.报告期内新增土地储备项目

报告期内,公司新增土地30宗,计容建筑面积305.50万平方米,较上年增长176.90%,土地购置总价款536.80亿元,权益价款252.54亿元。新增土地储备具体情况如下:

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(万㎡)	计容建筑面积(万㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(亿元)	权益对价(亿元)
1	武汉东西湖区214号地块	武汉	居住用地	2.54	8.14	招拍挂	100.00%	8.69	8.69
2	北京通州区永顺桥庄地块	北京	居住用地	9.90	21.59	招拍挂	51.00%	47.41	24.18
3	郑州滨河国际城22号地块	郑州	居住用地	2.40	6.01	招拍挂	60.00%	4.63	2.78
4	郑州滨河国际城23号地块	郑州	居住用地	2.56	6.39	招拍挂	40.00%	5.36	2.14
5	北京海淀西北旺地块	北京	居住用地	4.87	10.08	招拍挂	20.00%	54.40	10.88
6	温州瑞安城下地块	温州	居住用地	4.32	11.58	招拍挂	25%	9.46	2.37
7	北京海淀西北旺商贸地块	北京	居住用地	6.73	15.26	招拍挂	10%	76.00	7.60
8	重庆水土地块	重庆	居住用地	5.78	8.09	招拍挂	49.60%	4.07	2.02
9	重庆华岩L16地块	重庆	居住用地	1.95	2.93	招拍挂	99.50%	1.79	1.78
10	绍兴越城官渡4号地块	绍兴	居住用地	19.72	23.67	招拍挂	49.00%	41.56	20.36
11	玉林玉东新区项目	玉林	居住用地	5.59	22.11	收并购	40.00%	2.11	0.84
12	贵阳贵安新区高铁新城地块	贵阳	居住用地	18.38	45.96	招拍挂	35.00%	9.66	3.38
13	重庆华岩L15地块	重庆	居住用地	4.67	7.00	招拍挂	84.50%	4.22	3.57
14	南京江苏软件园K35地块	南京	居住用地	8.30	17.95	招拍挂	59.90%	20.60	12.34
15	贵阳贵安新区云栖湖项目	贵阳	居住用地	79.47	131.89	招拍挂	35.00%	22.89	8.01
16	苏州吴中城区苏地2020-WG-53号地块	苏州	居住用地	4.75	10.94	招拍挂	99.90%	19.30	19.28
17	厦门翔安20200XP09地块	厦门	居住用地	5.62	16.87	招拍挂	50.99%	38.50	19.63
18	西安沣西21号地块	西安	居住用地	9.92	23.56	招拍挂	100.00%	18.37	18.37
19	福州市仓山区梁福小区2020-35地块	福州	居住用地	3.71	8.54	收购或增资	50.98%	12.10	6.17
20	济南大润发贸易项目地块	济南	居住用地	12.53	30.81	招拍挂	20.00%	17.04	3.41
21	宁波慈溪中横线北侧-A地块	宁波	居住用地	10.02	18.83	招拍挂	99.95%	17.33	17.33
22	绍兴祥泾路11号地块	绍兴	居住用地	4.91	5.01	招拍挂	99.95%	9