

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2019-147

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

债券简称：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 年第三季度报告正文

### 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。

公司负责人李永前、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	47,445,553,752.07	40,229,785,544.89	40,229,785,544.89	17.94%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,358,011,928.34	2,284,986,905.65	2,284,986,905.65	3.20%
	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）	2,843,996,507.71	403.85%	4,591,645,040.27	-11.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	70,481,122.32	扭亏为盈	163,407,408.61	-69.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	20,373,248.36	扭亏为盈	136,122.25	-99.91%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-5,210,247,156.67	-236.14%
基本每股收益（元/股）	0.130	扭亏为盈	0.310	-69.31%
稀释每股收益（元/股）	0.130	扭亏为盈	0.310	-69.31%
加权平均净资产收益率	3.03%	增加 3.04 个百分点	7.01%	下降 10.49 个百分点

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	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）	31,986.50	
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）	1,463.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	230,687,621.06	
受托经营取得的托管费收入	1,415,094.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,721,593.31	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,335,382.72	
减：所得税影响额	57,841,648.07	
少数股东权益影响额（税后）	12,637,019.87	
合计	163,271,286.36	--

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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	12,257	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%	285,228,422			
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		质押	21,834,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	29,696,224		质押	12,900,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	17,996,119			
彭程	境内自然人	1.64%	8,787,420			
魏素民	境内自然人	0.56%	3,013,880			
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	境内非国有法人	0.45%	2,400,040			
屈月莲	境内自然人	0.45%	2,400,000			
张丕	境内自然人	0.45%	2,400,000			
孙其寿	境内自然人	0.40%	2,149,740			
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	285,228,422	人民币普通股	285,228,422			

重庆渝富资产经营管理集团有限公司	57,161,237	人民币普通股	57,161,237
湖南华夏投资集团有限公司	29,696,224	人民币普通股	29,696,224
西安紫薇地产开发有限公司	17,996,119	人民币普通股	17,996,119
彭程	8,787,420	人民币普通股	8,787,420
魏素民	3,013,880	人民币普通股	3,013,880
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	2,400,040	人民币普通股	2,400,040
屈月莲	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
张丕	2,400,000	人民币普通股	2,400,000
孙其寿	2,149,740	人民币普通股	2,149,740
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 名股东参与融资融券业务情况说明(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。		

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、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	上年末余额	期末余额	变化比率	变动原因
预付账款	989,179,924.52	100,348,421.56	-89.86%	主要为公司本年预付土地款转为存货
存货	24,582,989,441.63	32,793,966,991.87	33.40%	主要为本年新项目增加及原有项目开发
一年内到期的非流动资产	65,000,000.00	410,389.96	-99.37%	主要为收回部分合联营企业借款
其他流动资产	1,289,575,951.44	1,750,122,038.36	35.71%	主要为预缴税费的增加
递延所得税资产	238,541,379.17	421,697,974.66	76.78%	主要为本年项目公司可抵扣暂时性差异增加
应付账款	3,431,803,092.38	4,514,358,038.23	31.54%	主要为应付工程款及暂估款增加
应付职工薪酬	103,698,719.81	44,401,824.37	-57.18%	主要为公司支付了去年年末计提的奖金
一年内到期的非流动负债	3,310,382,598.38	2,236,168,444.44	-32.45%	主要为本年偿还了部分外部借款
其他流动负债	9,771,939.38	38,307,342.95	292.01%	主要为待转销项税增加
应付债券	1,162,345,626.46	2,889,288,036.52	148.57%	主要为公司发行了2019非公开公司债
长期应付款	2,146,967,025.58	4,991,312,853.00	132.48%	主要为公司取得的股东借款增加
预计负债	1,482,321.88	924,577.51	-37.63%	主要为公司支付了部分诉讼赔偿款
递延所得税负债	40,122,603.61	130,511,412.65	225.28%	主要为本期已确认但未实际收到利息收入产生应纳税暂时性差异增加
2、利润表				
项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业税金及附加	140,830,780.64	411,903,147.63	-65.81%	本期同比营业收入减少导致税费减少
财务费用	9,694,061.54	-35,655,255.11	127.19%	本期费用化利息增加
其他收益	469,708.31	38,873,912.95	-98.79%	上期项目公司收到政府产业发展扶持基金,本期无此因素影响
投资收益	-61,522,707.34	222,044,810.98	-127.71%	上期联合置业非同一控下合并石家庄公司,确认投资收益23,637.52万元,本期无此因素影响
所得税费用	143,244,410.94	218,395,738.82	-34.41%	本期利润减少导致所得税费用减少
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	5,853,052,829.22	14,044,037,797.00	-58.32%	主要为本期预售购房款减少
投资活动现金流入小计	3,562,100,367.25	2,438,184,749.72	46.10%	主要为本期向合联营项目提供的借款增加
筹资活动现金流入小计	16,122,718,717.86	8,505,218,384.46	89.56%	主要为本期取得的金融机构及股东借款增加

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

### （一）报告期内公司各项目主要财务及经营指标

截至2019年9月30日，公司总资产4,744,555.37万元，总负债4,281,601.52万元，归属于上市公司股东的净资产235,801.19万元；2019年1-9月公司实现营业收入459,165.50万元，实现利润总额49942.29万元，实现归属于上市公司股东净利润16,340.74万元。2019年1-9月全口径签约销售金额1,756,424万元，销售回款金额1,265,388万元；2019年1-9月权益口径签约销售金额1,125,904万元，销售回款金额882,518万元。

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。

### （二）非公开发行公司债券工作的进展

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%，期限三年；2019年8月，公司完成非公开发行公司债券“19中交债”第二期10亿元，发行利率4.28%，期限三年。

### （三）其它重要事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2019年7月22日，公司召开第八届董事会第十七次会议，审议通过了《关于聘任李永前先生为公司总裁的议案》、《关于选举李永前先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。	2019年07月23日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号2019-089。
2019年7月30日，公司召开第八届董事会第十八次会议，审议通过了《关于为参股公司长沙金地金泰置业有限公司提供流动性支持函的议案》、《关于与合作方按股权比例调用控股子公司惠州中交地产开发有限公司富余资金的议案》、《关于与国新融资租赁有限公司开展融资租赁业务的议案》、《关于更新、建立公司部分管理制度的议案》、《关于召开2019年第九次临时股东大会的议案》。	2019年07月31日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号2019-90、91、92、93、94。
2019年8月9日，公司召开第八届董事会第十九次会议，审议通过了《关于为杭州康欣置业有限公司提供担保的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司与合作方共同对外投资设立项目公司的关联交易议案》、《关于召开2019年第十次临时股东大会的议案》。	2019年08月10日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号2019-098、099、100、101。
2019年8月22日，公司召开第八届董事会第二十次会议，审议通过了《关于与合作方共同投资设立项目公司的关联交易议案》、《关于为中交城市发展（山东）有限公司提供财务资助的议案》、《关于召开2019年第十一次临时股东大会的议案》。	2019年08月23日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号2019-103、104、105、106。
2019年8月28日，公司召开第八届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》、《关于<中交地产股份有限公司2019年半年度报告>及摘要的议案》、《关于<中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告>的议案》、《关于向杭州康欣置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产	2019年08月30日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号2019-109、110、111、112、113、114、115、116。

开发有限公司向长沙金地金泰置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于为控股子公司中交地产南京有限公司提供担保的议案》、《关于召开 2019 年第十二次临时股东大会的议案》。		
2019 年 9 月 5 日，公司召开第八届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款 6.2 亿元的关联交易议案》、《关于向中交房地产集团有限公司借款 5 亿元的关联交易议案》、《关于控股子公司向中交房地产集团有限公司借款 5 亿元暨为控股子公司提供担保的议案》。	2019 年 09 月 06 日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2019-117、118。
2019 年 9 月 11 日，公司召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于开展供应链金融资产证券化业务的议案》、《关于与合作方按股权比例调用部分控股子公司富余资金的议案》、《关于召开 2019 年第十三次临时股东大会的议案》	2019 年 09 月 12 日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2019-123、124、125、126。
2019 年 9 月 27 日，公司召开第八届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于对控股子公司宁波中交美庐置业有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的议案》	2019 年 09 月 28 日	本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2019-129、130。

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司（注：2018 年 12 月，中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产”）吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。）		公司控股股东中住地产特别承诺，其在定向发行中认购的本公司股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；自其持有的我公司股份锁定期满之日起，若我股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司（注：2018 年 12 月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中		对于上海中住，中住地产承诺如下：A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债	2008 年 05 月 19 日	持续履行	2018 年 12 月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产

	交房地产成为我公司控股股东。)		等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。		成为我公司控股股东。该承诺由中交房地产承接并继续履行。
	中国房地产开发集团公司（注：2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，中交房地产成为我公司间接控股股东；2018 年 12 月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。）		通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A.我公司重组完成后，在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B.对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C.我公司重组完成后，在我公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知我公司，我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。	2008 年 05 月 19 日	持续履行 2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，成为我公司的间接控股股东。2018 年 12 月，中交房地产吸收合并中住地产，中住地产持有的我司股份已完成过户登记，中交房地产成为我公司控股股东。2015 年，公司就中房集团承诺事项向中交房地产进行了问询，中交房地产回函表示：根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺，中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产曾于 2016 年 2 月筹划与我公司的重大资产重组事项，并拟在此次重大资产重组过程中，根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案，后由于重组方案存在重大不确定事项，我公司于



						<p>2016 年 6 月终止本次重大资产重组。为尽量减少和避免同业竞争情况,2017 年 4 月,中交房地产与我公司于签订《托管协议》,将中交置业有限公司的经营管理权委托给我公司行使。2017 年 12 月,中交置业与我公司签订《股权转让协议》,将华通置业有限公司 100%股权转让给我公司。对于中交房地产及下属控股子公司与我公司业务的同业竞争事项,中交房地产将继续按照实际情况和证券监管部门的要求,逐步规范和解决。</p>
	中交房地产集团有限公司		<p>为了保证上市公司在本次合并后的独立性,中交房地产承诺如下: "一、保证上市公司人员独立: 1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司任职并领取薪酬,不会在本公司及本公司控制的其他企业(不含上市公司及其下属企业,下同)担任经营性职务。2、保证上市公司具有完整的、独立的劳动、人事管理体系,该等体系独立于本公司。二、保证上市公司资产独立完整: 1、保证上市公司具有独立完整的经营性资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业违规占用的情形。三、保证上市公司机构独立: 1、保证上市公</p>	2018 年 08 月 07 日	持续履行	按承诺履行

		<p>司拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和上市公司章程独立行使职权。四、保证上市公司业务独立：1、保证本公司除通过行使合法的股东权利外，不违规干预上市公司的经营业务活动。2、保证规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间的关联交易。对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保上市公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。五、保证上市公司财务独立：1、保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。3、保证上市公司独立作出财务决策，本公司不违规干预上市公司的资金使用。本承诺函一经签署即在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可撤销。”</p>			
	中交房地产集团有限公司	<p>为完善解决同业竞争问题拟采取的具体措施，地产集团补充承诺如下：“一、本公司将继续深入推进国有企业改革，落实国企改革‘双百行动’部署，并以此为契机，在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。二、在本公司完成旗下房地产业务整合前，本公司将协调绿城中国和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中</p>	2018 年 10 月 22 日	持续履行	按承诺履行

			国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。三、本公司目前尚未就解决中交地产与绿城中国同业竞争问题制定具体的实施方案和时间安排，本公司将在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务。四、自本承诺函生效日起，本公司承诺赔偿中交地产因本公司违反本承诺而实际遭受的损失。本承诺函一经签署即在本公司作为中交地产控股股东期间持续有效且不可撤销。"			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

#### 四、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 五、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 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 07 月 01 日	电话沟通	个人	咨询项目公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 07 月 08 日	电话沟通	个人	咨询大股东减持情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 07 月 18 日	电话沟通	个人	咨询公司土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 08 月 15 日	电话沟通	个人	咨询半年度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2019 年 09 月 20 日	书面问询	个人	咨询大股东同业竞争解决情况。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

2019 年 10 月 30 日