

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2022-047

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

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

中交地产股份有限公司 2021 年年度报告摘要

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 695,433,689 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），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	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(1) 报告期内公司从事的主要业务

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。

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，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，近年来公司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。

(2) 报告期经营情况回顾

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。2021 年，面对行业深度调整，政策调控持续等诸多考验，公司上下齐心、凝心聚力，确保公司健康持续稳定发展。

财务指标方面：截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 1419.62 亿元，较上年末增长 42.67%，归属于上市公司股东的净资产 32.59 亿元，较上年末增长 6.44%；2021 年 1-12 月实现营业收入 145.42 亿元，较上年增长 18.23%，实现利润总额 15.22 亿元，较上年同期增长 4.00%，实现归属于上市公司股东净利润 2.36 亿元，较上年同期减少 32.19%。

经营指标方面：公司在 2021 年 1-12 月（全口径）实现签约销售面积 228.51 万平方米，较上年同期降低 5.79%；签约销售金额 560 亿元，较上年同期增长 5.07%；销售回款金额 591 亿元，较上年同期增长 56.35%；2021 年 1-12 月（权益口径）实现签约销售金额 398 亿元，较上年同期增长 7.28%；销售回款金额 419 亿元，较上年同期增长 51.26%。代建业务在 2021 年度签约销售面积 2.23 万平方米，签约销售金额 10.24 亿元。

投资拓展方面：2021 年，在“两集中”供地新政下，公司坚守“价值投资、理性投资、高质量投资”理念，内部高效协同，简化优化流程，提高资金筹措和调配效率，紧抓市场机会积极获取新项目 24 个；坚持以深耕城市为主，充分发挥在市场、开发、运营端的经验和优势，确保项目投资精准度和运营高效性；基于市场现状审慎开展项目研判，严格投资风控，优选优质企业为合作单位，确保项目资金链和公司信用安全。

营销工作方面：公司建立了营销全流程管理作业指引，精细化营销动作，提升营销管理效率，精准把握销售回暖窗口期，围绕价值营销，放大项目价值，深入挖掘品牌内涵，以新媒体手段提高品牌曝光度及品牌影响力，通过央企品牌背书不断提升客户购买信心，在多个项目保持定力，实现销售溢价双突破，在 2021 年度，公司签约销售额逆势上扬，销售回款指标同比大幅增长。

融资工作方面：在 2021 年度房地产企业融资环境趋严的形势下，公司进一步加强资金管控和使用效率，以 AA+信用首次成功注册储架 20 亿元，通过购房尾款 ABS 业务提前变现应收购房尾款，成功发行 21 中交债 11 亿元，不断拓展融资新局面，强有力地支持公司可持续发展。

项目品质提升方面：持续践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，聚焦产品和服务能力建设，迭代升级产品线及产品谱系；设计管理平台全面上线，进一步提升评审效率，细化管理流程，基本实现了全面数字化设计管控；通过建立品质管理红线、产品品质密码等一系列管理标准，持续健全品质管控体系；加大工程飞行检查、远程督查力度，对现场安全文明施工、工程质量进行常态化管理，全面促进公司产品力进一步提升。

确保竣工交付方面：2021 年度公司交付项目相较往年数量多，规模大，任务重，公司克服新冠疫情持续反复、暴雨高温等恶劣气候增多等不利因素，公司上下协同一致，针对项目交付风险密切跟踪、提前预判，实施分级管理，科学调配资源，拿出有针对性的方案逐一化解，对项目质量风险加强督导、落实整改，运用智慧工程平台等专业化、信息化手段，保证项目有品质的交付。

管理效能提升方面：公司各部门、各专业条线正视现有管理短板，切实推进管理精细化，向管理要效益，对公司现行各项制度、规范指引进行了全面梳理，进一步完善公司制度体系；严格管控各个项目运营节点切实落地执行，运营效率持续提高；2021 年上线招采平台、设计管理平台等多项信息化系统，稳定、高效地支撑日常经营工作开展；严控财务、法务、审计风险，有效规范公司业务合规开展。

党建工作方面：公司党委坚持把党的建设融入公司治理和经营管理，充分发挥党委领导核心作用，为企业发展举旗定向；结合公司实际开展系列党建活动，充分发挥国有企业政治优势、组织优势和人才优势，不断提升基层党建工作质效，促进党建工作系统化、科学化、规范化、常态化水平不断提升；围绕高质量发展，加强党风廉政建设，健全全面从严治党体制机制，坚持互融共进，释放发展动能。

(3) 发展战略和未来一年经营计划

面向新的一年，公司将继续聚焦房地产开发主业，把准战略定位、严抓经营质效、深化改革创新、细化管理颗粒、坚持党建引领，落实高质量发展要求，打造国内领先的城市开发和运营商，2022 年重点工作安排如下：

严抓经营质效，对标行业领先。投资工作进一步主动契合国家战略，以价值投资为龙头，做好重点城市政策、市场的研究预判，进一步向核心城市和区域聚焦，加大收并购及增资合作力度，持续践行多元化投资模式，努力在城市综合体、TOD、特色小镇等领域实现新突破；强化品牌辨识度，结合央企实力，进行产品创新和服务升级，提高品牌美誉，助力项目溢价能力提升；加强费效分析，严格费率标准化管控，加速销售回款，提升回款效率；及时应对金融政策变化，采取多元化融资方式，严控有息负债规模的增长速度，减轻短期偿债压力，做好资金动态监测，为投资拓展提供坚实保障；坚持问题导向和目标导向，加强运营管理精细化、标准化和流程化水平，突出对净利润、利润总额、滞重资产盘活等指标的考核；建立健全项目风险分级管控机制，对有竣备交付任务的项目严密跟踪，提前预判，全力保障供货与交付任务。

紧跟市场变化，深化改革创新。根据行业发展及公司所处发展阶段，围绕职能更加优化、权责更加协同、考核更加有力、运行更加高效原则，进一步明确各管理主体权责界面。规范企业管理，优化组织架构，持续提升总部的管控能力和决策能力，提升各城市公司战略执行力和市场竞争力，全面提升管理质效，迅速应对市场环境变化。依托央企品牌影响力和全产业链资源，发挥主业协同优势，持续整合内外部资源，扩大收并购战略成果，进一步夯实新航道业务能力，加强多元化拓展的能力建设。

细化管理，全面提质增效。优化体系建设，不断迭代优化制度和流程体系，持续提升公司治理、管控体系的质量和运行效率，形成纵向贯通、横向协调、标准清晰、流程明确的制度体系；加强产品标准化和体系化建设，继续推进现有城市产品设计标准化工作，完善城市产品适配标准及成本限额，持续挖掘产品价值点，深度融入各产品线，将品质高、服务优、成果可复制作为项目开发运营的重要目标；落实成本管控，坚持开源节流、精打细算，做到严管资金、严控成本，推进战采实施，加强目标成本管理，做好内外对标及特殊项目的调研分析，做好项目交付阶段成本后评估，推动成本数据库建设，实现线上信息化，全面提升招标质量及效率，助力项目经济指标提升；强化财务管理，刚性预算管理，坚持无预算不开支，加强统筹，结合政策做好资金计划和管控，提高资金周转效率；做好风险防控，重视法律合规风险，持续开展法律风险防范宣传，健全完善合作项目风险防范标准和规范体系，加强审计追责联动，及时排查风险隐患，严防现金流风险，以现金流管理和价值创造为导向，加强全面预算管理，以现金流管理为核心，防范各类财务资金风险；加快资金周转，优化顶层设计，尊重市场规律，以市场需求和目标客户为导向，提升资产价值，提高项目收益。

(4) 未来发展的展望

整体来看，2022 年预计房地产行业调控总基调将保持“房住不炒”的定位，房地产政策监管各项措施将继续执行，房地产金融政策将保持连续性、一致性和稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。房地产行业经过数十年高速发展后，行业正从增量开发到存量运营时代转变，企业也需要顺势而为，拓展新的业务模式，实现高质量发展。未来房地产的“消费”属性将越来越突出，金融属性越来越弱化，投资性需求越来越少，房屋回归居住本质，品质住宅将会成为未来房地产市场的主力军。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”，房地产行业能够拉动上下游几十个产业，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、区域发展演变等行业发展的基础和根本驱动力没有变，行业仍有发展空间。房地产企业更要优化城市布局，聚焦主流城市；提升产品力和服务力，提高品牌竞争力，要将品质作为公司发展的突破口，从产品设计、建筑施工、客户体验、物业服务等方面落实高品质标准要求，实现项目溢价，促进利润提升。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	141,962,471,759.40	99,503,326,150.10	42.67%	47,721,460,787.82
归属于上市公司股东的净资产	3,258,671,253.56	3,061,440,109.07	6.44%	2,738,365,763.44
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	14,542,468,950.72	12,299,998,319.56	18.23%	14,063,268,311.16
归属于上市公司股东的净利润	235,645,387.84	347,489,417.57	-32.19%	542,255,738.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-432,390,724.28	21,157,212.51	亏损	258,639,551.54
经营活动产生的现金流量净额	-4,451,995,692.73	-18,740,017,674.34	-76.24%	-4,829,369,000.73

基本每股收益（元/股）	0.34	0.50	-32.00%	0.78
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.50	-32.00%	0.78
加权平均净资产收益率	7.47%	12.02%	减少 4.55 个百分点	21.66%

（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	2,052,604,793.29	2,896,653,179.56	1,036,712,581.36	8,556,498,396.51
归属于上市公司股东的净利润	-141,616,331.22	303,225,352.51	-159,802,080.26	233,838,446.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-165,677,841.77	-186,263,767.32	-173,385,936.25	92,936,821.06
经营活动产生的现金流量净额	-3,310,650,691.06	-8,261,044,070.90	-1,827,931,201.47	8,947,630,270.70

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

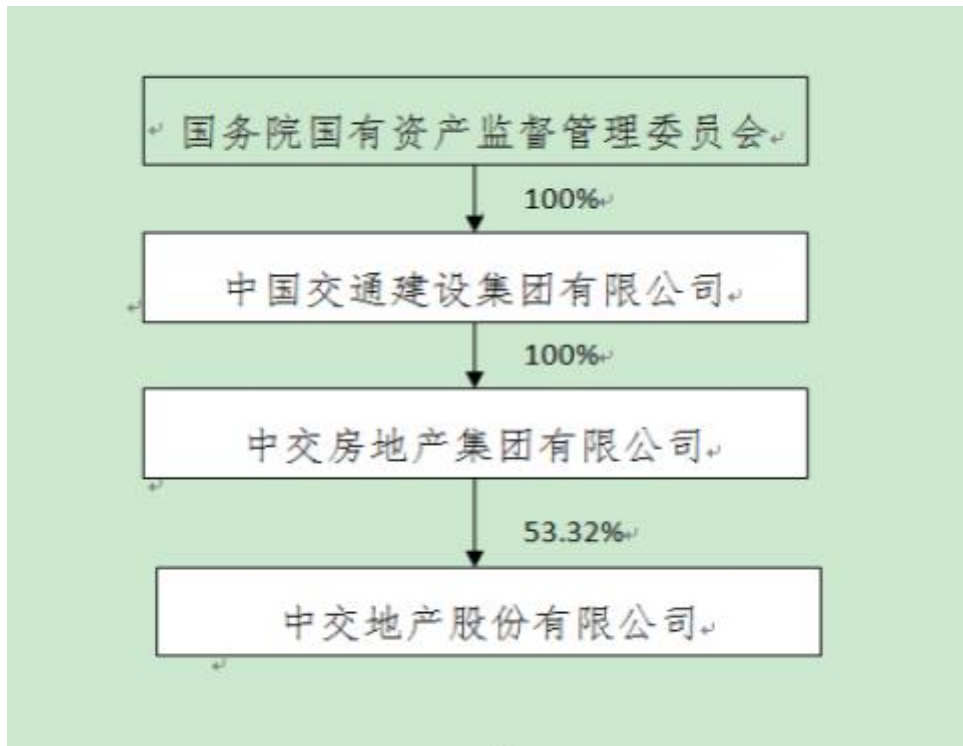
报告期末普通股 股东总数	10,547	年度报告披露日 前上一月末普通股 股东总数	18,665	报告期末表决权恢复 的优先股股东总数	0	年度报告披露日 前上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限 公司	国有法人	53.32%	370,796,949	-	-	370,796,949	-	-
重庆渝富资本运营集 团有限公司	国有法人	9.92%	69,003,808	-5,305,800	-	69,003,808	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	-	-	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	4.21%	29,270,060	-329,800	-	29,270,060	质押	24,994,276
西安紫薇地产开发有 限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	-	-	23,394,955	-	-
中国工商银行股份有 限公司—海富通改革 驱动灵活配置混合型 证券投资基金	其他	1.74%	12,132,882	-	-	12,132,882	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	-	-	10,524,696	-	-
黄力志	境内自然人	1.19%	8,309,930	-	-	8,309,930	-	-
王心	境内自然人	0.98%	6,790,543	-	-	6,790,543	-	-
李瑞兰	境内自然人	0.84%	5,856,903	-	-	5,856,903	-	-
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。							
参与融资融券业务情况说明（如有）	湖南华夏投资集团有限公司通过普通证券账户持有 20,875,091 股，通过信用证券账户持有 17,730,000 股，合计持有 38,605,091 股。彭程通过信用证券账户持有 10,524,696 股，合计持有 10,524,696 股。黄力志通过信用证券账户持有 8,309,930 股，合计持有 8,309,930 股。王心通过普通证券账户持有 90,500 股，通过信							

用证券账户持有 670,0043 股，合计持有 6,790,543 股。李瑞兰通过普通证券账户持有 20,000 股，通过信用证券账户持有 5,836,903 股，合计持有 5,856,903 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

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	2021年12月31日债券余额	利率
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	2016 年 07 月 06 日	2016 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 06 日	0.00	3.69%
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	2019 年 02 月 20 日	2022 年 02 月 20 日	700,000,000.00	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	2019 年 08 月 23 日	2019 年 08 月 23 日	2022 年 08 月 23 日	1,000,000,000.00	4.28%
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	2020 年 08 月 05 日	2025 年 08 月 05 日	700,000,000.00	3.80%
中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 中交债	149610	2021 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 25 日	2026 年 08 月 25 日	1,100,000,000.00	3.52%

报告期内，公司已在各期债券的付息日或兑付日及时完成付息或兑付工作。
19 中交 01 债已于 2022 年 2 月 21 日兑付完毕。

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

适用 不适用

2021 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 16 中房债、19 中交 01、19 中交债、20 中交债的债券信用等级为 AAA；“21 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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	87.36%	87.04%	增加 0.32 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-43,239.07	2,115.72	亏损
EBITDA 全部债务比	2.08%	3.04%	减少 0.96 个百分点
利息保障倍数	0.46	0.67	-31.34%

三、重要事项

报告期内公司主营业务及经营情况无重大变化。

中交地产股份有限公司董事会
2022 年 4 月 14 日