

证券代码：000736

证券简称：*ST 中地

公告编号：2025-095

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

债券代码：148551

债券简称：23 中交 06

债券代码：134164

债券简称：25 中交 01

债券代码：133965

债券简称：25 中交 02

债券代码：134197

债券简称：25 中交 03

中交地产股份有限公司 2025 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

公司计划不派发现金红利，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	*ST 中地	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	
电话	023-67530016	023-67530016	
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

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	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	13,245,578,056.77	8,980,201,842.89	9,374,188,552.64	41.30%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,179,829,914.31	-982,721,740.18	-975,889,831.81	-20.90%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,187,094,952.37	-1,001,350,449.08	-1,001,350,449.08	-18.55%
经营活动产生的现金流量净额（元）	304,839,876.91	743,945,709.32	715,874,881.92	-57.42%
基本每股收益（元/股）	-1.58	-1.41	-1.40	-12.86%
稀释每股收益（元/股）	-1.58	-1.41	-1.40	-12.86%
加权平均净资产收益率	28.30% (注)	-85.22%	-69.67%	(不适用)
	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）	96,623,415,420.55	107,697,681,763.55	107,697,681,763.55	-10.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	-4,758,758,833.48	-3,578,928,919.17	-3,578,928,919.17	-32.97%

注：因公司净利润和净资产均为负数，因此加权平均净资产收益率计算结果为正数，但不代表公司盈利。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		37,187	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	52.16%	389,679,305	0	25,832,356	363,846,949	不适用	0
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	3.80%	28,384,200	0	0	28,384,200	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有限	境内非国有法人	1.31%	9,766,161	-7,470,900	0	9,766,161	不适用	0

公司								
常玉璐	境内自然人	0.57%	4,264,900	-	0	4,264,900	不适用	0
熊耿	境内自然人	0.39%	2,900,000	-	0	2,900,000	不适用	0
张晓夏	境内自然人	0.34%	2,563,000	-	0	2,563,000	不适用	0
罗旭	境内自然人	0.33%	2,444,703	0	0	2,444,703	不适用	0
罗利	境内自然人	0.32%	2,392,800	-	0	2,392,800	不适用	0
赵章财	境内自然人	0.31%	2,306,700	-	0	2,306,700	不适用	0
王令琦	境内自然人	0.30%	2,230,378	-	0	2,230,378	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中交房地产集团有限公司	363,846,949	人民币普通股	363,846,949					
重庆渝富资本运营集团有限公司	28,384,200	人民币普通股	28,384,200					
湖南华夏投资集团有限公司	9,766,161	人民币普通股	9,766,161					
常玉璐	4,264,900	人民币普通股	4,264,900					
熊耿	2,900,000	人民币普通股	2,900,000					
张晓夏	2,563,000	人民币普通股	2,563,000					
罗旭	2,444,703	人民币普通股	2,444,703					
罗利	2,392,800	人民币普通股	2,392,800					
赵章财	2,306,700	人民币普通股	2,306,700					
王令琦	2,230,378	人民币普通股	2,230,378					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	不适用							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	不适用							

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半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：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	截至 2025 年 6 月 30 日债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
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	110,000.00	2.89%	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、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	23 中交 04	148385	2023 年 7 月 21 日	2023 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	70,000.00	4.08%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	23 中交 06	148551	2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	30,000.00	3.56%	单利按年计息，到期一次还本，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25 中交 01	134164	2025 年 1 月 13 日	2025 年 1 月 13 日	2027 年 1 月 13 日	100,000.00	3.45%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	25 中交 02	133965	2025 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 14 日	70,000.00	3.70%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
中交地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	25 中交 03	134197	2025 年 4 月 11 日	2025 年 4 月 11 日	2027 年 4 月 11 日	70,000.00	3.49%	单利按年计息，到期一次还本。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）						不适用			
适用的交易机制						不适用			
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施						不适用			

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	90.23%	89.75%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-0.28	-0.12

三、重要事项

公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团。本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份，也不会导致公司控股股东和实际控制人的变更。本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易的对手方为公司控股股东地产集团，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 7 号——交易与关联交易》的相关规定，本次交易构成关联交易。

公司已于 2025 年 1 月 22 日披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2025-007），对本次交易涉及的相关事项进行了说明；于 2025 年 2 月 22 日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-014），于 2025 年 3 月 24 日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-019），于 2025 年 4 月 23 日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-045），于 2025 年 5 月 22 日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-061），于 2025 年 6 月 21 日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-072）对本次交易事项的进展情况进行了披露。

2025 年 6 月 16 日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。具体情况详见公司于 2025 年 6 月 17 日披露的《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》等相关公告。2025 年 7 月 24 日，公司召开第十届董事会第五次会议，审议通过《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》等相关公告。具体情况详见公司于 2025 年 7 月 26 日披露的《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》等相关公告。2025 年 8 月 11 日，公司召开 2025 年第五次临时股东大会决议，审议通过《关于中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》、《关于〈中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。具体情况详见公司于 2025 年 8 月 11 日披露的《中交地产股份有限公司 2025 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2025-088）。

截至本报告期末，上述出售重大资产事项尚按计划实施中。

中交地产股份有限公司董事会

二零二五年八月二十九日