

证证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2021-057

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	薛四敏

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	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.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。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 年战略性进入郑州、贵阳、福州等 8 个重点城市，点多面广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，对房企的风险控制能力、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依旧没有脱离“房住不炒”的整体框架，中央经济工作会议精神继续保持“房住不炒”，同时将解决大城市住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、系统性风险控制意义重大，房地产行业是连接国内经济内循环的关键环节，行业发展的基础依然存在，依然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。

## 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)	-18,740,017,674.34	-4,611,721,889.59	-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%	2,284,986,905.65	2,284,986,905.65

(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

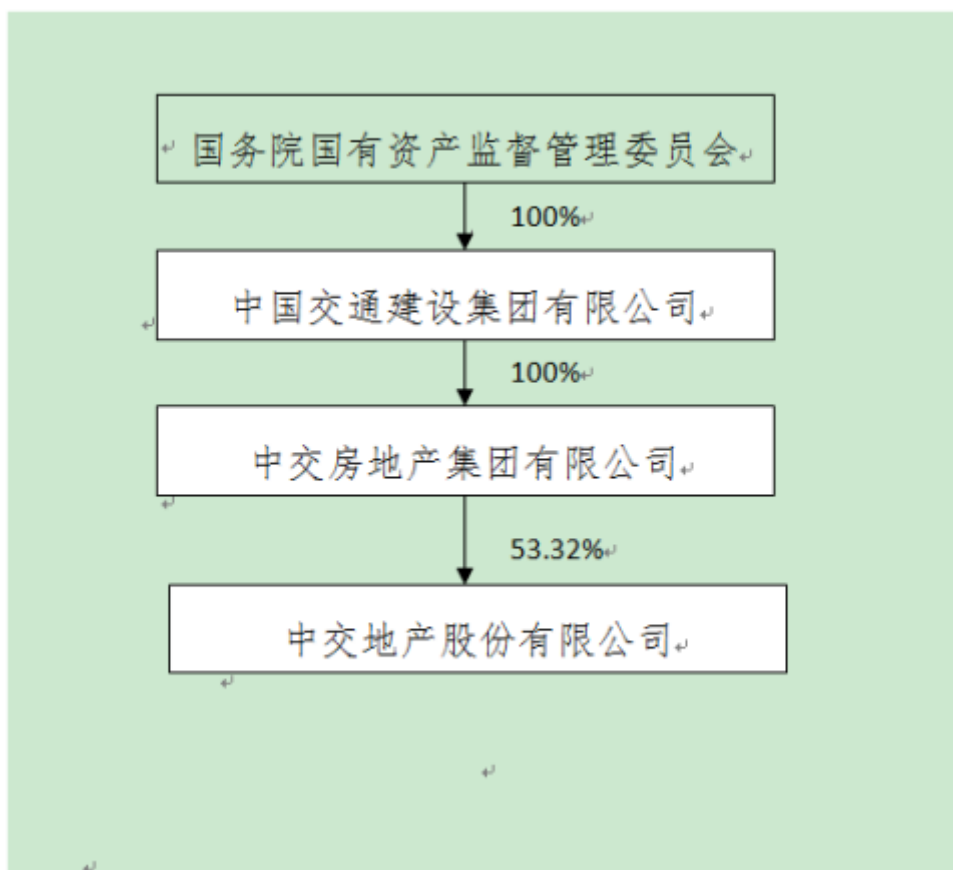
报告期末普通股股东总数	11,198	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,861	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	370,796,949	-	-	-	
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	10.69%	74,309,608	-	质押	28,384,200	
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	38,605,091	-	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	-	-	-	
屈月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000	-	-	-	
孙其寿	境内自然人	0.41%	2,831,052	-	-	-	
冯洪燕	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。

(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

公司是否存在公开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	16 中房债	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	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

司债券（第二期）							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调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
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AAA；“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	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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 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、行业政策环境变化简要分析

2020年是我国宏观经济史上极不平凡的一年，在党中央的坚强领导下，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，再次展示了中国特色社会主义制度的显著优势和经济的弹性韧性。总的来看，国内经济增长长期向好、内在向上的态势没有改变，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没有脱离“房住不炒”的整体框架，调控越来越精准和科学，“三道红线”政策的出台迫使高负债、高杠杆的房企持续降杠杆减负债，在减缓行业增速的同时，也促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，要求土地供应要向租赁住房建设倾斜，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明确强调要“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年房地产市场短暂受挫后复苏较快，从行业恢复情况来看，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，行业仍有较大发展空间。

#### （二）报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至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378亿元，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1.87万平方米，签约销售金额8.38亿元。

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2020年，面对新冠疫情大考和行业深度调整，公司上下同欲、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，坚定不移走特色特质发展之路，较好地完成了各项经营目标。

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，抓紧抓实抓细疫情防控，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。

投资拓展方面：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，强化深耕和战略进入并重，充分利用内部协同资源，与业内优秀房企展开合作，实现优势互补和利益共享，投资节奏更加精准，业务布局更做优化，目前公司项目已经遍布全国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。

营销工作方面：围绕“树立品牌形象、提升品牌价值、焕新品牌体系、激发品牌活力”，着重打造公司“美好生活营造者”品牌形象，确立了“和、璞、春、华、逸、萃”六大产品线，营销深度参与项目前期定位策划和设计规划环节，助力项目产品力提升与客户体验改善；在疫情期间充分借助新媒介进行网上营销，停工不停销，“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：公司按照提质增效专项行动要求，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；实现全景计划系统、督办任务系统上线，线上及时预警项目经营风险，完成货值管理系统、明源云客系统、移动质检系统等建设及推广，为经营管理决策提供有效管理工具；坚持三位一体人员流动机制，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，人均效能继续提高；不断加强动态成本管理，显著提升战略采购比例，持续加强成本审核，成本管控严谨扎实；多个工地在疫情缓解后率先复工，移动质检覆盖多个城市公司和在施项目，现场检查整改率、实测实量整体合格率等指标处于较好水平，工程管控更加规范高效。

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+，同时充分运用股东增信措施，不断优化融资结构，持续降低融资成本，进一步提升资金使用效率，为公司主营业务发展的可持续发展提供了坚强保障。

设计工作方面：通过对标行业领先企业，借鉴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，产品溢价能力持续提升。

风险管控方面：公司上下增强忧患意识，将防范风险摆在更加突出的位置，强化预算刚性执行，加强财务风险监督，持续推进财务标准化、规范化体系建设，防范财务风险；加强四项法律审核、项目投资风险防控、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“护网行动”，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，从源头上防范生产安全事故发生；有效运用大数据、信息化手段，加大非现场审计分析力度，开展经济责任审计、绩效审计、内控执行情况专项审计。

公司治理方面：公司党委“把方向、管大局、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。围绕主营业务需求，优化调整职能部门，明确平台公司定位，充分且规范授权管理，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，为打赢疫情防控、复工复产两大战役，推动公司高质量跨越式发展战略的实施落地保驾护航。

### （三）土地储备情况

#### 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635.59万平方米，较上年增长176.90%，土地购置总价款535.80亿元，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m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(万m <sup>2</sup> )	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	北京通州马驹桥亦庄地块	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	温州瑞安塘下地块	温州	居住用地	4.32	11.58	招拍挂	25%	9.46	2.37
7	北京海淀西北旺南侧地块	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 G35 地块	南京	居住用地	8.30	17.95	招拍挂	59.90%	20.60	12.34
15	贵阳贵安新区云漫湖项目	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 2020XP09 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 147 亩地块	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	济南大洵沟安置房项目地块	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	绍兴洋泾湖 11 号地块	绍兴	居住用地	4.91	5.01	招拍挂	99.95%	9.70	9.70
23	郑州市中牟县绿博片区 31 号地	郑州	居住用地	2.39	5.98	招拍挂	100.00%	2.95	2.95
24	望城区网挂 019 号金山桥地块	长沙	居住用地	13.51	30.21	招拍挂	99.90%	9.68	9.67
25	南京栖霞山 G92 号地块	南京	居住用地	3.33	8.34	招拍挂	50.90%	12.70	6.46
26	雄安站枢纽片区 3 号地项目	北京	商业、居住 用地	36.80	96.17	招拍挂	40.00%	27.75	11.10
27	武汉 135 号地块项目	武汉	居住用地	4.90	6.30	招拍挂	51.00%	7.82	3.99
28	武汉 140 号地块项目	武汉	居住用地	6.21	8.07	招拍挂	51.00%	8.52	4.34
29	昆明巫家坝苜蓿村 36 号地块	昆明	居住用地	5.28	8.76	招拍挂	51.00%	6.34	3.23
30	青岛中交海洋科技城（青钢）项目	青岛	商业、居住 用地	5.10	18.56	招拍挂	39.95%	14.85	5.93
合计				<b>306.18</b>	<b>635.59</b>			<b>535.80</b>	<b>252.54</b>

注：公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。

## 2、截至报告期末，累计土地储备情况

截至报告期末，公司持有项目 85 个，项目总建筑面积 2376 万平方米，期末累计已竣工面积 742 万平方米，在建及待建面积 1634 万平方米。

序号	地区	项目名称	权益比例	占地面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	期末累计 已竣工面积 (万㎡)	在建及待建 面积 (万㎡)
1	华东	合肥美庐悦苑	100%	5.81	16.46	0	16.46
2		苏州大运河府	35.7%	5.25	18.06	18.06	0
3		苏州中交九雅花园	69.86%	4.95	12.23	0	12.23
4		苏州中房颐园	70%	10.45	31.59	31.52	0.07
5		苏州中交璟庭	70%	6.21	21.01	21.01	0.0012
6		苏州和风春岸花园	60%	2.97	7.08	0	7.08
7		苏州璞玥风华	34.3%	9.45	25.84	18.09	7.74
8		苏州春映东吴	70%	4.75	15.10	0	15.10
9		杭州悦美庐	100%	4.77	14.21	0	14.21
10		杭州中交财富中心	100%	1.41	8.12	8.12	0
11		嘉兴中交四季美庐	90%	8.18	16.18	7.20	8.98
12		绍兴中交花样年春风十里	51%	19.72	37.05	0	37.05
13		绍兴朗清园	99.95%	4.91	8.72	0	8.72
14		南京中交荣域家园	70%	17.53	61.13	41.51	19.62
15		南京中交路劲山语春风	59.9%	8.30	25.37	0	25.37

16		南京栖霞 G92	100%	3.33	11.49	0	11.49
17		宜兴中交花溪山	30%	3.38	4.81	0	4.81
18		大丰中交美庐城	100%	6.57	22.41	22.41	0
19		宁波中交君玺	70%	4.80	13.17	13.17	0
20		宁波中交月湖美庐	70%	5.83	10.32	10.32	0
21		宁波中交雅郡	99.25%	1.17	3.47	3.47	0
22		宁波中交阳光城春风景里	69.8%	3.77	9.70	0	9.71
23		宁波中交玉宸园	99.95%	10.00	24.93	0	24.93
24		温州中交御墅	70%	2.38	8.55	8.55	0
25		舟山中交成均雅院	51%	3.73	12.53	0	12.53
26		舟山中交成均云庐	51%	3.65	12.42	0	12.42
27		常熟及第阁	30.69%	6.67	20.20	20.20	0
28		杭州中交理想时代芳华	50%	3.78	12.52	0	12.52
29		温州塘河上品苑	25%	4.38	15.20	0	15.20
30		舟山中交南山美庐	34%	15.88	46.43	46.43	0
31	西北	重庆中交中央公园	71%	51.85	201.82	70.83	131.02
32		重庆翰澜天辰	35%	9.01	18.51	0	18.51
33		重庆中交漫山	70%	37.10	73.89	30.28	43.61
34		重庆中交那里	40%	3.978	21.04	21.04	0
35		重庆中交金科辰光	49.6%	5.78	11.15	0	11.15
36		重庆西园雅集 (L16)	99.5%	1.95	4.31	0	4.31
37		重庆西园雅集 (L15)	84.5%	4.67	10.06	0	10.06
38		西安中交长安里	100%	9.82	35.32	0	35.32
39		成都牧山美庐	50%	6.58	13.29	13.29	0
40		成都花屿岛	33%	6.99	19.92	0	19.92
41	华北	北京上东郡	45%	6.07	23.44	0	23.44
42		北京亦庄橡树湾	51%	9.90	34.71	0	34.712
43		石家庄中交财富中心	51%	2.00	18.30	18.30	0
44		济南中交南山溪园	20%	17.05	46.29	0	46.28
45		天津中交金梧桐	100%	9.90	20.46	20.46	0
46		天津中交美庐	51%	2.11	5.02	5.015	0
47		天津中交香颂	100%	8.40	18.31	0	18.31
48		中交 阳光屿岸	100%	14.46	24.72	24.72	0
49		青岛中交海洋科技城	39.95%	5.10	35.79	0	35.79
50		北京中交富力雅郡	50%	9.95	34.03	0	34.03
51		北京樾熙府	49.9%	5.95	18.16	0	18.16
52		北京海淀幸福里北	20%	4.87	17.56	0	17.56
53		北京海淀幸福里南	10%	6.73	26.88	0	26.88
54		天津春风海上	40%	7.91	20.12	0	20.12
55	华南	惠州中交和风春岸	99.5%	4.12	16.45	0	16.45
56		惠州中交香颂花园	51%	6.22	16.91	16.92	0
57		厦门保利中交云上	100%	1.69	23.48	0	23.48
58		厦门中交国贸鹭原	33.93%	3.62	18.82	0	18.82
59		福州中交中梁星海天宸	48.98%	3.71	11.28	0	11.28
60		东莞南城翡翠东望	9.25%	6.75	8.60	8.60	0
61		东莞四季花城	39.60%	5.03	13.78	4.83	8.95
62		佛山中交江湾豪庭	47.37%	6.01	22.46	6.57	15.89

63		佛山中雅江湾豪园	47.37%	11.08	18.97	8.03	10.94	
64		深圳百门前	100%	-		-	-	
65	西南	昆明中交金地中央公园	36.4%	6.55	42.97	21.63	21.34	
66		贵阳中交春风里	35%	18.38	62.61	0	62.61	
67		贵阳中交绿城桃源小镇	35%	79.64	179.49	0	179.49	
68		玉林中交雅郡	40%	8.45	30.04	0	30.04	
69		昆明中交锦澜府	62%	9.66	42.72	0	42.72	
70		昆明中交锦绣雅郡	73%	11.78	41.34	41.33	0.016	
71		昆明中交碧桂园映象美庐	50%	10.19	31.17	0	31.17	
72		昆明巫家坝 36 号地块	99%	1.75	11.93	0	11.93	
73		华中	武汉中交江锦湾	51%	5.16	25.66	25.66	0
74			武汉中交香颂	53%	7.76	16.15	0	16.15
75	武汉中交泓园		100%	2.54	11.72	0	11.72	
76	武汉东湖高新光谷项目		100%	11.12	20.99	0	20.99	
77	郑州滨河春晓春熙苑		60%	2.40	8.11	0	8.11	
78	郑州翠语紫宸		100%	2.39	7.74	0	7.74	
79	长沙凤鸣九章		54.95%	13.51	38.19	0	38.19	
80	长沙中交建发松雅院		50.9%	13.02	31.52	0	31.52	
81	长沙中交中央公园		80%	55.23	121.03	90.74	30.29	
82	长沙中房 F 联邦		100%	15.79	43.90	43.90	0	
83	郑州滨河春晓晓月苑		40%	2.56	8.40	0	8.40	
84	长沙金地中交麓谷香颂		48.51%	4.53	20.64	0	20.64	
85	直管	雄安中交科创城	40%	58.73	130.00	0	130.00	
<b>合计</b>				831.49	2376.43	742.16	1634.27	

(四) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
华东	南京中交荣城家园	南京	住宅、商业、其他	700%	2017/8/11	在建	67.90%	175300	452200	146000	415078	356819	311677
西北	重庆中交中央公园	重庆	住宅、商业、其他	71%	2017/10/24	在建	35.08%	518452	1406876	187000	708083	1520000	985949
	重庆中交漫山	重庆	住宅、商业、其他	70%	2015/12/30	在建	40.98%	371000	497000	0	302829	637494	437926
	西安中交长安里	西安	住宅、其他	100%	2020/10/10	在建	0.00%	98177	235624	0	0	480000	190476
华北	北京亦庄橡树湾	北京	住宅、其他	51%	2020/9/2	在建	0.00%	99023	220184	0	0	805919	477420
西南	昆明中交金地中央公园	昆明	住宅、商业、其他	36.4%	2018/4/9	在建	50.33%	65463	324000	0	216262	446061	300855
	昆明中交锦绣雅郡	昆明	住宅、商业、其他	73%	2017/9/29	在建	99.96%	117825	299621	44014.33	413258	243422	193506
华中	长沙凤	长沙	住宅、商	54.95%	2020/11/9	在建	0.00%	135144	302098	0	0	304169	99290

	鸣九章		业、其他										
	长沙中交建发松雅院	长沙	住宅、商业、其他	50.9%	2020/1/21	在建	0.00%	130200	234300	0	0	330761	215127
	长沙中交中央公园	长沙	住宅、商业、其他	80%	2012/5/10	在建	74.98%	552300	991500	176300	907418	689748	370350

(五) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
北京	北京上东郡	朝阳区将台	住宅/商业/办公	45%	234436	161293	122895	122895	576635	0	0	0
北京	北京亦庄橡树湾	通州区	住宅	51%	220568	227114	80108	69121	250674	0	0	0
杭州	杭州悦美庐	杭州	住宅	100%	95340	94185	93676	100940	249962	0	0	0
重庆	重庆中交中央公园	重庆市渝北区	住宅/商业	71%	1942964	1942964	768911	156255	229986	559363	189254	226467
宁波	宁波中交阳光城春风景里	宁波市鄞州区	住宅	69.8%	67959	63985	63985	52472	211635			
北京	北京海淀幸福里(北)	海淀区西北旺	住宅	20%	107538	100269	112514	112514	204672	0	0	0
杭州	杭州中交理想时代芳华	杭州	住宅	50%	75427	74404	73639	74998	195392	0	0	0
东莞	东莞南城翡翠东望	东莞南城	住宅	9.25%	234945	144503	133596	44752	153360	65547	65547	216515
昆明	昆明中交碧桂园映象美庐	昆明	住宅/商业	50%	202547	264925	264925	97833	152451	117904	97833	152442
苏州	苏州中交九雅花园	苏州	住宅	69.86%	89115	88072	73789	73789	152247	0	0	0

(六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
深圳百门前工业区	深圳	工业厂房及宿舍	100.00%	201340	82923	71%
中房·那里	重庆	商业	40.00%	18048	14037	78%
华通大厦B座	北京	写字楼	100.00%	2123	2123	100%
中交美庐天地购物中心	盐城	购物中心	100%	24794	23802	96%

(七) 跟投项目情况

公司董事、监事、高级管理人员未参与跟投。

(八) 截止2020年12月31日的融资情况 (单位: 万元)

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	1,410,645.16	3.80%-6.18%		142,285.00	1,065,866.16	202,494.00
票据						

债券	681,000.00	3.92%-7.00%		274,000.00	290,000.00	117,000.00
其中：公司债券	287,000.00	3.92%-5.01%			170,000.00	117,000.00
其他债券	394,000.00	4.64%-7.00%		274,000.00	120,000.00	
非银行类贷款						
信托融资	1,658,100.37	7.00%-9.50%	223,300.00	610,802.37	555,000.00	268,998.00
基金融资						
控股股东方借款	688,920.00	6.50%-10.00%	120,920.00	185,000.00	383,000.00	
其他	117,352.70	7.70%-10.00%	18,352.70		99,000.00	
合计	4,556,018.23	6.72%	362,572.70	1,212,087.37	2,392,866.16	588,492.00

#### （九）公司面临的风险及应对措施

1、外部风险：宏观经济方面，2021年世界经济形势仍然复杂严峻，复苏不稳定不平衡，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视；政策方面，房地产市场运行面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，中央及地方政策的变动将对房企的经营发展产生直接影响；经营环境方面，疫情催生行业变化，也激发了新的改善型购房需求，促使房屋迭代升级；政策方面，房地产行业政策仍然没有脱离“房住不炒”的整体框架，“三道红线”政策更是迫使高负债、高杠杆的企业持续降负债，房地产调控新政的持续出台也促使行业竞争更加激烈。

应对措施：针对宏观经济方面的风险，投资工作进一步主动契合和融入国家战略，紧跟宏观政策导向，进一步研究区域及城市，分析趋势，调整投资策略，因城施策，快速适应行业政策的变化；针对经营环境和政策方面的风险，公司将深刻领会地产调控新政策和疫情对行业的影响，通过精准投资布局，提升产品品质，加强投融资能力，严格成本管控，进一步提升公司综合抗风险能力。

2、内部风险：公司近年经营规模发展迅速，项目拓展较快，对公司基础管理提出了更高的要求；对标知名房企，在业务模式、投资结构、项目整体运营能力等方面还有提升空间；公司现阶段资产负债率仍然相对较高，需要进一步优化融资结构。

应对措施：加强制度建设，切实推进管理精细化，向管理要效益，加大对重点工作的管理力度，及时纠偏，确保达成经营目标；进一步提升投资质效，把握好投资节奏和投资结构，灵活运用战略资源，加强协同，有效提升项目整体开发运营能力；持续优化融资结构，结合最新金融政策变化，主动应变，充分发挥资金时间价值，最大限度减轻偿债压力。

（十）截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为869,030.73万元，无已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

#### （十一）未来发展的展望

##### 1、行业竞争格局和发展趋势

展望2021年，国际环境不确定、不稳定性因素仍较多，国内经济稳步复苏，但经济结构发展不平衡、不充分问题仍值得关注，中国房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行，整体楼市调控基调与近几年保持一致，短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松，房地产金融长效机制继续加快建立，房地产金融监管将持续强化，防止房地产市场过度金融化，防范化解系统性金融风险。房地产行业信贷环境收紧，“三道红线”试行背景下，房企资金压力及销售去化压力进一步显现，全国房地产市场发展节奏或将趋缓。但在新型城镇化持续推进背景下，人口及土地等关键资源将加速向城市群和中心城市聚集，聚焦城市群和中心城市，在区域发展进程、市场周期、外界环境变化、供需支撑度不同等因素影响下，重点区域房地产市场发展行情存在一定分化。

##### 2、公司发展思路及重点工作安排

在2021年，公司将持续强化改革创新，优化资源配置，聚焦房地产开发主业，做大规模，做强专业，持续践行特色特质发展之路，秉持战略定力，提升管控能力，挖掘盈利潜力，厚植文化实力，全力开拓公司发展新局面。2021年重点工作安排如下：

（1）狠抓生产经营，筑牢根基。通过在各业务条线上精准发力，进一步提升公司综合经营能力，聚焦以人为本的新型城镇化建设，主动契合国家战略，打造公司业务新增长极；结合“三条红线”和金融政策变化，主动应变，推成出新，构建战略合作关系，优化融资结构；结合后疫情时代客户需求变化，不断探索科技住宅技术，提升公司产品的创新能力和品质；进一步明确特色地产项目投资标准，创新商业模式，建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市

(2) 夯实公司管理，厚植基础。把经营指标合理分配到城市公司和项目一线，做好动态跟踪，加大重点项目监管力度；通过制度建设为管理提升依据，通过流程搭建为管理提供模式，通过督办优化为管理提供抓手；强化预算刚性执行，做好税收筹划，进一步完善考核体系，突出对利润指标和财务状况利润的考核；立足信息化整体规划，完成重点业务条线的信息化建设工作，匹配公司发展需要；加强成本管控，围绕目标成本实施全部项目的成本管控，进一步推进战略采购实施。切实推进管理精细化，向管理要效益。

(3) 深化改革创新，激发企业活力。持续推进组织架构优化和权责体系完善，增强组织活力，形成“强总部、精区域（城市）、细项目”的管控模式；通过“激励+约束”的市场化机制，释放发展动能，为股东创造更大价值；优化用人机制，建立健全干部人才流动机制，继续完善分配机制，激励团队实现更具挑战性的业绩目标。

(4) 培育企业文化，凝心聚力。结合“交融天下、建者无疆”的企业精神，“让世界更畅通、让城市更宜居、让生活更美好”的企业愿景，“美好生活营造者”的品牌定位，明晰公司企业文化发展规划，推动营造积极向上、团结协作的文化氛围，总结凝练企业文化价值体系，推进企业文化融合认同，把企业文化和核心价值观的构建全面融入经营管理，将文化内涵转化为员工的行动自觉。

(5) 深化风险管控，守住合法合规底线。深刻认识公司规模迅速发展可能面临的风险，将隐性的风险显现，将潜在的风险消除，持之以恒防控疫情反弹风险，抓好常态化防控，确保不出现聚焦性疫情；强化“红线意识”和“底线思维”，加强合规治理，重视源头防控，持续提升公司治理和法制化水平；强化“安全责任高于天”的使命感和责任感，从根本上堵住安全漏洞，加强对施工单位的安全监督管理，打更科学的全周期安全管理链条；常态化开展全网渗透测试，加强数据的安全完整性，确保不发生重大网络安全事件。

(6) 加强党建引领，为实现经营目标强根铸魂。深入贯彻落实国有企业党的建设工作会议精神和上级党委工作要求，聚焦重点任务，融入中心工作，全面加强党的领导，持续提升工作质量，发挥先锋模范作用，以党建新成效引领和推动公司实现新发展。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	12,204,716,059.50	8,999,538,239.95	26.26%	-12.47%	-13.94%	1.25%
房产租赁	49,559,742.43	18,940,683.16	61.78%	-34.03%	-27.09%	-3.64%
物业管理	7,060,774.59	8,625,228.73	-22.16%	-10.39%	25.71%	-35.09%
其他	38,661,743.04	10,341,553.52	73.25%	6.40%	50.51%	-7.84%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

2017年中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行该会计准则。根据文件要求，中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）对相关会计政策进行相应变更。我司于2020年4月28日召开第八届董事会四十一次会议和第八届监事会第七次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。该事项我司已于2020年4月30日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号2020-078。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

**报告期新增纳入合并范围的子公司：**苏州华启地产有限公司、中交润致(北京)置业有限公司、南京中劲房地产开发有限公司、厦门中泓地产有限公司、慈溪中交港城置业有限公司、中交花创(绍兴)置业有限公司、中交华创地产(苏州)有限公司、中交地产(郑州)有限公司、郑州祥悦房地产开发有限公司、郑州博尚房地产开发有限公司、重庆美宸房地产开发有限公司、昆明中交熙盛地产有限公司、重庆中交云栖美庐置业有限公司、武汉锦绣雅郡置业有限公司、武汉锦秀嘉合置业有限公司、重庆中交西园雅集置业有限公司、中交贵州地产有限公司、中交鑫盛贵安新区置业有限公司、西安沣河映象置业有限公司、中交美庐(绍兴)置业有限公司、长沙中交金久置业有限公司、中交(云南)房地产开发有限公司、北京星航科技产业发展有限公司、重庆中交西北置业有限公司、南京中悦房地产开发有限公司、中交世茂(北京)置业有限公司、昆明中交金盛置业有限公司、苏州中交路劲地产有限公司、广西中交城市投资发展有限公司。

**报告期不再纳入合并范围的子公司：**温州中交梁辉置业有限公司、中交富力和美(北京)置业有限公司、郑州滨悦房地产开发有限公司。

中交地产股份有限公司董事会  
2021年4月14 日