证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2020-185
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 关于为项目公司提供财务资助的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、提供财务资助情况概述

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")为支持下属房地产项目公司开发建设,拟与相关项目公司合作方按东按持股比例以同等条件向项目公司提供财务资助,具体如下:

1、佛山中交房地产开发有限公司(以下简称"佛山中交")是我司参股公司,我司持股比例 47.37%,上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)持股比例 2.63%,广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持股比例 49.91%,广州同兴企业管理有限公司持股比例 0.04%,广州恒泰企业管理有限公司持股比例 0.05%。

为支持佛山中交开发建设,佛山中交各股东方按持股比例向佛山中交提供了财务资助,其中我司向佛山中交提供的 4,737 万元借款即将到期。现根据佛山中交生产经营需要,我司拟对佛山中交上述借款 4,737 万元予以到期续借,借款年利率 8%,期限 6 个月,佛山中交其他股东方也按持股比例以同等条件对佛山中交的股东借款予以到期续借。

2、佛山香颂置业有限公司(以下简称"佛山香颂")是我司参股公司,我司持股比例 47.37%,上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)持股比例 2.63%,广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持股比例 49.91%,广州同兴企业管理有限公司持股比例 0.04%,广州恒泰企业管理有限公司持股比例 0.05%。

为支持佛山香颂开发建设,佛山香颂各股东方按持股比例向佛山香颂提供了财务资助,其中我司向佛山香颂提供的 14,211 万元借款即将到期,根据佛山香颂生产经营需要,我司拟对佛山香颂上述借款 14,211 万元予以到期续借,借款年利率 8%,期限 6 个月,佛山香颂其他股东方也按持股比例以同等条件对佛山香颂的股东借款予以到期续借。

我司于 2020 年 10 月 29 日召开第八届董事会第五十三次会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于为项目公司提供财务资助的议案》,本项议案需提交我司股东大会审议。

二、接受财务资助方的基本情况

(一)佛山中交房地产开发有限公司
注册资本:19000 万元人民币
成立时间:2017 年 10 月
法定代表人:任晓峥
注册地址:佛山市顺德区乐从镇水藤村工业大道二巷三号之四
经营范围:房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询、办公用房、商业用房的租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
股东构成:我司持股比例 47.37%,上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)持股比例 2.63%,广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持股比例 49.91%,广州同兴企业管理有限公司持股比例 0.04%,广州恒泰企业管理有限公司持股比例 0.05%。
经营情况:佛山中交正在对佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块的国有建设用地进行开发建设,经营情况正常,最近一年及一期财务指标如下(单位:万元):

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年末/2019 年 1-12 月	224,853.89	15,815.25	78.02	-2,531.36	-2,668.85
2020 年 9 月末/2020 年 1-9 月	229,646.89	12,004.95	35.92	-4,389.96	-4,379.09

佛山中交不是失信被执行人,不是我司关联方。
2019 年度内我司为佛山中交提供财务资助金额为 38,237.50 万元。
(二)佛山香颂置业有限公司
注册资本:19000 万元人民币
成立时间:2017 年 10 月
法定代表人:任晓峥
注册地址:佛山市顺德区乐从镇水藤村工业大道二巷三号之五
经营范围:房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询、办公用房、商业用房的租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
股东构成:我司持股比例 47.37%,上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)持股比例 2.63%,广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持股比例 49.91%,广州同兴企业管理有限公司持股比例 0.04%,广州恒泰企业管理有限公司持股比例 0.05%。
经营情况:佛山香颂正在对佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块的国有建设用地进行开发建设,经营情况正常,最近一年及一期财务指标如下(单位:万元):

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年末/2019 年 1-12 月	198,016.88	-591.79	0.00	-19,419.54	-19,390.65
2020 年 9 月末/2020 年 1-9 月	215,333.83	-5,466.82	0.00	-5,412.69	-5,424.38

佛山香颂不是失信被执行人,不是我司关联方。
2019 年度我司为佛山香颂提供财务资助金额为 23,211.30 万元。
三、项目公司其他股东的基本情况
1、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
注册资本:50000 万元人民币
注册地址:广州市番禺区南村镇兴业路
成立时间:2000 年 3 月 27 日
法定代表人:张海明
经营范围:房地产开发经营;物业管理;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储)。
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司不是失信被执行人,不是我司关联方,本次按持股比例以同等条件对佛山中交、佛山香颂提供财务资助。
2、广州同兴企业管理有限公司
注册资本:1 万元人民币
注册地址:广州市南沙区丰泽东路 106 号
成立时间:2017 年 5 月 19 日
法定代表人:李向彬
经营范围:企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);投资管理服务;投资咨询服务;企业管理咨询服务;房地产中介服务;房地产咨询服务。
广州同兴企业管理有限公司不是失信被执行人,不是我司关联方,本次按持股比例以同等条件对佛山中交、佛山香颂提供财务资助。
3、广州恒泰企业管理有限公司
注册资本:1 万元人民币
注册地址:广州市番禺区南村镇南大路广州雅居乐花园公建 1
成立时间:2017 年 7 月 14 日
法定代表人:卓慧
经营范围:企业管理服务(涉及许可经营项目的除外)。
广州恒泰企业管理有限公司不是失信被执行人,不是我司关联方,本次按持股比例以同等条件对佛山中交、佛山香颂提供财务资助。
4、上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)
类型:有限合伙企业
经营场所:上海市崇明区长兴镇江南大道 1333 弄 11 号楼 1608 室(临港长兴科技园)
执行事务合伙人:郑达
成立日期:2016 年 9 月 18 日
经营范围:企业管理咨询,商务信息咨询,市场营销策划,包装服务,展览展示服务,会务服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
上海凝宇企业管理服务中心(有限合伙)不是失信被执行人,不是我司关联方,本次按持股比例以同等条件对佛山中交、佛山香颂提供财务资助。
四、财务资助风险防范措施
我司在提供资助的同时,将加强对项目公司的经营管理,积极跟踪项目公司的日常生产经营和项目建设的进展、控制资金风险,确保公司资金安全。
五、董事会意见
我司本次对项目公司提供的财务资助,有利于保障项目公司房地产项目的顺利推进,符合公司正常经营需要;项目公司所开发的房地产项目发展前景良好,偿债能力和信用状况良好;项目公司其它股东亦按其持股比例提供同等条件的财务资助,财务资助公平对等。公司派驻管理人员及财务人员参与项目公司的经营管理,财务风险可控,不会对公司日常经营产生重大影响。
六、提供财务资助后关于募集资金使用的承诺
我司承诺在提供上述财务资助后的十二个月内,不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、不将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、不将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。
七、独立董事意见
我司独立董事胡必亮、马江涛、刘洪跃对本次财务资助事项发表独立意见如下:中交地产本次对参股的项目公司提供财务资助,有利于保障项目公司所开发项目的顺利推进,符合公司整体经营需要;项目公司其它股东按持股比例同等条件提供财务资助,财务资助公平、对等;项目公司所开发的房地产项目发展前景良好,中交地产在项目公司派驻管理人员和财务人员,财务风险可控,不会对公司日常经营产生重大影响,不存在损害中小股东利益的情形。我们同意董事会对《关于向项目公司公司提供财务资助的议案》的表决结果。
七、公司累计对外提供财务资助的情况
截至 2020 年 9 月 30 日,我司累计对外提供财务资助余额为 540,264 万元,其中我司对有股权关系的房地产项目公司提供股东借款余额为 465,478 万元;合作方从我司并表房地产项目公司调用富余资金余额为 74,786 万元,公司不存在逾期未收回的借款。
八、备查文件
1、公司第八届董事会第五十三次会议决议。
2、独立董事意见。
特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2020 年 10 月 29 日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2020-186
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关于召开 2020 年第十九次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、召开会议的基本情况
(一)股东大会届次:2020 年第十九次临时股东大会。
(二)召集人:经公司第八届董事会第五十三次会议审议通过,由公司董事会召集本次股东大会。
(三)本次股东大会会议召开符合公司《章程》及有关法律、行政法规等的规定。
(四)召开时间
1、现场会议召开时间:2020 年 11 月 16 日 14:50。
2、网络投票时间:
(1)通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为:2020 年 11 月 16 日 9:15-9:25,9:30-11:30 和 13:00-15:00。
(2)通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为:2020 年 11 月 16 日 09:15 至 15:00 期间的任意时间。
(五)会议召开方式
1、现场方式:股东本人出席现场会议或者通过授权委托书委托他人出席现场会议进行表决。
2、网络投票方式:公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台,股东可以在上述网络投票时间内通过上述系统行使表决权。
(六)会议的股权登记日:2020 年 11 月 9 日。
(七)出席对象:
1、截止 2020 年 11 月 9 日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的持有本公司股票的股东或其授权委托的代理人。上述本公司全体股东均有权出席股东大会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。
2、本公司董事、监事及高级管理人员。
3、本公司聘请的律师。
(八)现场会议召开地点:北京市西城区德胜门外大街 13 号院 1 号楼合生财富广场 15 层会议室。
二、会议审议事项
审议《关于向项目公司提供财务资助的议案》。
议案详细情况于 2020 年 10 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 2020-185 号。
三、提案编码

提案编码	提案名称	备注(该列打√的栏目可以投票)
1.00	《关于向项目公司提供财务资助的议案》	√

四、会议登记事项
(一)参加现场会议的登记方法:
1、法人股东
法定代表人出席会议的,应出示有效营业执照复印件、本人身份证、法定代表人证明书和股东代码卡;委托代理人出席会议的,代理人应出示有效营业执照复印件、法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面委托书和股东代码卡;
2、个人股东持本人身份证、股票帐户卡出席,如委托代理人出席,则应提供个人股东身份证复印件、授权人股票帐户卡、授权委托书、代理人身份证。
(二)登记时间:2020 年 11 月 12 日、13 日上午 9:00 至下午 4:30。
(三)登记地点:重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼中交地产股份有限公司 董事会办公室。
(四)联系方式:
通讯地址:重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼 中交地产股份有限公司 董事会办公室。
邮政编码:401147
电话号码:023-67530016
传真号码:023-67530016
联系人:王婷、容瑜
(五)会议费用:与会股东食宿及交通费自理。
五、参加网络投票的具体操作流程
本次股东大会上,股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票。
六、备查文件
第八届董事会五十三次会议决议。
附件 1:授权委托书
附件 2:参加网络投票的具体操作流程
特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2020 年 10 月 29 日

附件 1:
授权委托书
本人(本单位)作为中交地产股份有限公司的股东,兹委托 _____ 先生 / 女士代表本人(本单位)出席公司 2020 年第十九次临时股东大会,特授权如下:
一、委托 先生 / 女士代表本人(本单位)出席公司 2020 年第十九次临时股东大会;
二、该代理人有表决权 / 无表决权;
三、该表决权具体指示如下:

提案编码	提案名称	同意	反对	弃权
1.00	《关于向项目公司提供财务资助的议案》			

四、本人(本单位)对上述审议事项未作具体指示的,代理人有权 / 无权按照自己的意思表决。
委托人姓名 委托人身份证号码
委托人持有股数 委托人股东帐户
受托人姓名 受托人身份证号码
委托日期 年 月 日
生效日期 年 月 日至 年 月 日
注 1:委托人应在委托书中同意的相应空格内划"√",其他空格内划"×";
2、本授权委托书剪报、复印或自制均有效;单位委托须加盖公章。
附件 2:
参加网络投票的具体操作流程
一、网络投票的程序
1、投票代码:360736
2、投票简称:中交投票
3、议案设置及意见表决
(1)议案设置股东大会议案对应"议案编码"一览表

提案编码	提案名称	备注(该列打√的栏目可以投票)
1.00	《关于向项目公司提供财务资助的议案》	√

(2)填报表决意见
本次审议的议案为非累积投票议案,填报表决意见:同意、反对、弃权。
(3)对同一议案的投票以第一次有效投票为准。
二、通过深交所交易系统投票的程序
1、投票时间:2020 年 11 月 16 日的交易时间,即 9:15-9:25,9:30-11:30 和 13:00-15:00。
2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。
三、通过深交所互联网投票系统的程序
1、投票时间:2020 年 11 月 16 日 09:15 至 15:00。
2、股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证,取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。
3、股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2020-184
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

	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)	93,127,332,327.25	47,492,384,708.27	47,721,460,787.82	95.15%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,990,700,612.07	2,734,610,344.23	2,738,365,763.44	9.21%

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	2,024,963,117.93	2,843,996,507.71	2,843,996,507.71	-28.80%	8,027,184,218.09	4,591,645,040.27	4,591,645,040.27	74.82%
归属于上市公司股东的净利润(元)	161,347,192.00	70,481,122.32	70,481,122.32	128.92%	286,106,285.57	163,407,408.61	163,407,408.61	75.09%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-136,562,654.14	20,373,248.36	20,373,248.36	-770.30%	-203,550,962.69	136,122.25	136,122.25	-149,635.41%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-	-	-14,202,778,568.44	-5,427,823,690.52	-5,427,823,690.52	161.67%
基本每股收益(元/股)	0.23	0.1	0.10	130.00%	0.41	0.23	0.23	78.26%
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.1	0.10	130.00%	0.41	0.23	0.23	78.26%
加权平均净资产收益率	5.71%	3.03%	3.03%	增加 2.68 个百分点	10.00%	7.01%	7.01%	增加 2.99 个百分点

调整原因:
1、我公司从 2020 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年修订发布的《企业会计准则第 14 号—收入》准则,因此按照相关规定对财务报表 2020 年 1 月 1 日数据进行重述,我司已于 2020 年 4 月 29 日《关于会计政策变更的公告》,公告编号 2020-078。2、报告期内,我司通过增资扩股将广西中交城市投资发展有限公司纳入合并范围,由于我司和广西中交城市投资发展有限公司同受中国交通建设集团有限公司控制,本次收购属于同一控制下企业合并,需要再次调整 2020 年 1 月 1 日数据。我司已于 2020 年 8 月 28 日披露《关于同一控制下企业合并追溯调整前期财务数据的公告》(公告编号 2020-141)。

非经常性损益项目和金额
√ 适用 □ 不适用
单位:元

项目	年初至报告期期末金额	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)	189,276.92	
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)	41,453,846.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	372,360,586.48	对联营企业收取的资金占用费
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	276,152.80	
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	-1,096,569.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	376,602,610.84	主要为本期将原合营企业昆明金盛纳入合并,合并日股权按照公允价值重新计量,确认投资收益。
减:所得税影响额	51,535,097.52	
少数股东权益影响额(税后)	250,008,652.80	
合计	489,657,248.26	--

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	13,098			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%	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	30,875,000
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	3.59%	24,994,276			
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			
屈月莲	境内自然人	0.45%	3,120,000			
彭兰弃	境内自然人	0.44%	3,027,700			
中国工商银行股份有限公司-中欧时代先锋股票型发起式证券投资基金	其他	0.43%	2,999,898			
外其芳	境内自然人	0.41%	2,841,052			
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	370,796,949				人民币普通股	370,796,949
重庆渝富资本运营集团有限公司	74,309,608				人民币普通股	74,309,608
湖南华夏投资集团有限公司	38,605,091				人民币普通股	38,605,091
浙江开元股权投资有限公司	24,994,276				人民币普通股	24,994,276
西安紫薇地产开发有限公司	23,394,955				人民币普通股	23,394,955
彭程	10,524,696				人民币普通股	10,524,696
屈月莲	3,120,000				人民币普通股	3,120,000
彭兰弃	3,027,700				人民币普通股	3,027,700
中国工商银行股份有限公司-中欧时代先锋股票型发起式证券投资基金	2,999,898				人民币普通股	2,999,898
外其芳	2,841,052				人民币普通股	2,841,052
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 10,524,696 股,合计持有 10,524,696 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
单位:元

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
应收账款	22,000,451.42	4,583,518.03	-79.17%	主要为本期收回购房款
预付账款	850,793,620.25	2,436,941,846.28	186.43%	主要为本期预付土地款增加
其他应收款	4,499,051,911.42	8,265,916,955.02	83.73%	主要为本期对合联营企业提供的借款增加
存货	29,507,991,301.20	64,453,264,676.48	118.43%	主要为本期新增项目公司
合同资产		6,916,551.58	100.00%	主要为应收代建业务工程款
一年内到期的非流动资产	794,615,450.16		-100.00%	主要为本期收回合联营企业借款
其他流动资产	1,011,708,143.21	1,804,501,616.40	78.36%	主要为预缴税金增加
固定资产	62,936,892.80	85,374,552.30	35.65%	主要为项目公司部分商业存货转为自用
长期待摊费用	36,988,953.33	55,278,742.46	49.45%	主要为临建营销设施费增加
其他非流动资产	537,681,833.64	3,114,683.64	-99.42%	主要为上年末支付的合联营企业投资款,本期在其公司成立后转为长期股权投资及借款
短期借款		2,816,828,692.23	100.00%	主要为本期新增金融机构短期借款
预收账款	11,780,545,465.30	625,428.95	-99.99%	主要为本期公司执行新收入准则,预收房款由预收账款调整到合同负债
合同负债	-	18,613,633,116.12	100.00%	主要为本期公司执行新收入准则,预收房款由预收账款调整到合同负债
应付职工薪酬	106,450,376.90	61,961,373.87	-41.79%	主要为本期支付了上年末计提的奖金
其他应付款	4,724,156,938.49	9,787,287,069.35	107.18%	主要为本期应付小股东借款增加
一年内到期的非流动负债	4,470,658,832.35	6,116,614,522.69	36.82%	主要为本期一年内到期的外部借款增加
其他流动负债	25,662,856.79	1,557,180,983.80	5967.84%	主要为本期公司执行新收入准则,预收房款在计入合同负债的同时确认了待转销项税,重分类至其他流动负债
长期借款	6,576,155,672.87	26,966,338,893.64	310.06%	主要为本期新增金融机构长期借款
应付债券	2,159,745,725.44	3,873,707,178.14	79.36%	主要为本期在北京金融资产交易所发行债券
递延所得税负债	25,343,960.12	212,167,031.63	737.15%	主要为本期公司执行新收入准则,销售佣金由销售费用调整到了合同取得成本,同时确认递延所得税负债导致
实收资本	534,948,992.00	695,433,689.00	30.00%	主要本期送红股及资本公积转增股本
资本公积	221,322,602.83	130,085,132.41	-41.22%	主要为本期资本公积转增股本

2、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	8,027,184,218.09	4,591,645,040.27	74.82%	主要为本期结利项目增加,收入结转增加
营业成本	6,037,263,333.05	3,521,814,211.23	71.42%	主要为本期结利项目增加,成本结转增加
营业税金及附加	239,114,837.82	140,830,780.64	69.79%	主要为本期结利项目增加,税金相应增加
销售费用	281,710,480.17	148,602,230.19	89.57%	主要为本期预售项目增加,广告宣传及策划费增加
管理费用	283,322,731.18	213,294,510.25	32.83%	主要为本期新增项目增加,人员相关费用增加
财务费用	408,313,188.94	9,694,061.54	4111.99%	本期外部借款增加,费用化利息增加
其他收益	42,221,108.70	469,708.31	8888.79%	主要为昆明置业收到政府产业发展扶持基金
投资收益	315,693,858.30	-61,522,707.34	613.13%	主要为本期将原合营企业昆明金盛纳入合并,合并日股权按照公允价值重新计量,确认投资收益
信用减值损失	10,470,563.23	4,754,802.30	120.21%	主要为本期按照金融工具准则对应收款项确认信用减值损失
营业外收入	1,779,205.11	1,045,831.74	70.12%	主要为本期项目公司收到科技园扶持资金
所得税费用	362,856,371.23	143,244,410.94	153.31%	主要为本期结利项目增加,利润总额增加,所得税费用相应增加

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	17,024,827,364.08	5,853,107,076.40	190.87%	主要为本期销售回款的增加
经营活动现金流出小计	31,318,842,330.63	11,280,930,766.92	177.63%	主要为本期新增项目增加,支付的土地款等增加
投资活动现金流入小计	2,217,568,030.96	3,562,100,367.25	-37.75%	主要为本期合联营企业偿还的借款减少
投资活动现金流出小计	3,865,057,741.21	2,819,439,767.42	37.09%	主要为本期向合联营企业提供的借款增加
筹资活动现金流入小计	43,059,253,158.07	16,341,663,478.86	163.49%	主要为本期取得的金融机构借款增加
筹资活动现金流出小计	22,059,053,121.95	12,505,042,602.51	76.40%	主要为本期偿还的金融机构借款增加

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明
√ 适用 □ 不适用
1、报告期内主要财务及经营指标
截至本报告期末,公司总资产 931.27 亿元,较上年末增加 95.15%,归属于上市公司股东的净资产 29.91 亿元,较上年末增加 9.21%,2020 年 1-9 月,公司实现营业收入 80.27 亿元,较上年同期增长 74.82%,实现归属于上市股东的净利润 2.86 亿元,较上年同期增长 75.09%。
公司在 2020 年 1-9 月实现全口径签约销售金额 300.63 亿元,权益口径签约销售金额 196.84 亿;实现签约销售面积 140.67 万平方米。
2、2020 年 7-9 月新增土地储备情况

序号	地区	地块名称	权益比例	土地用途	占地面积(万 m²)	计容建筑面积(万 m²)	土地取得方式	总价款(万元)	权益价款(万元)
1	南京	南京江宁 G35 地块	59.9%	居住用地	8.3	17.95	招拍挂	206000	123394
2	贵州	贵阳市贵安新区马岭科技新城 GA(20)005-017 地块	35%	居住用地	79.47	131.89	招拍挂	228909	80118.15
3	苏州	苏州吴中城区苏地 2020-WG-53 号地块	100%	居住用地	4.75	10.94	招拍挂	193022	193022
4	厦门	翔安区 2020XP09 地块	50.99%	居住用地	5.62	16.87	招拍挂	385000	196311.5
5	西安	西安沣西新城 ZZFX-ZX03-27-A 号地块	100%	居住用地	9.92	23.56	招拍挂	183682	183682
6	济南	济南市中区大涧沟地块	20%	居住用地	12.53	30.08	招拍挂	170364	34072.8
7	宁波	宁波慈溪中横线北侧-A 地块	99.95%	居住用地	8.56	18.83	招拍挂	173348	173261.33
8	绍兴	绍兴市越城区洋泾湖 11 号地块	99.95%	居住用地	4.91	5.01	招拍挂	97000	96951.5
9	福州	福州仓山项目	48.98%	居住用地	3.71	8.54	增资	121000	59265.8
10	郑州	郑州市创意产业园 31 号地	100%	成住用地	2.39	5.96	招拍挂	28434	28434
11	长沙	长沙市望城区 019 号金山桥地块	99.9%	居住用地	13.51	30.21	招拍挂	96678	96581.32
合计					153.68	299.84	-	1883437	1265094.4

注:上述权益比例有可能因为引入合作方或跟投企业有所变动。
3、公司债券工作的进展
2020 年 7 月,公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")《关于同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》(证监许可【2020】1373 号)。
2020 年 8 月,公司债券在深圳证券交易所上市,债券简称"20 中交债",债券代码 149192,发行总额 7 亿元。
4、索引

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券获得中国证券监督管理委员会同意注册的公告	2020 年 07 月 14 日	巨潮资讯网
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在深圳证券交易所上市的公告	2020 年 08 月 07 日	巨潮资讯网

5、股份回购的实施进展情况
□ 适用 √ 不适用
6、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
截至本报告期末,公司总资产 931.27 亿元,较上年末增加 95.15%,归属于上市公司股东的净资产 29.91 亿元,较上年末增加 9.21%,2020 年 1-9 月,公司实现营业收入 80.27 亿元,较上年同期增长 74.82%,实现归属于上市股东的净利润 2.86 亿元,较上年同期增长 75.09%。
公司在 2020 年 1-9 月实现全口径签约销售金额 300.63 亿元,权益口径签约销售金额 196.84 亿;实现签约销售面积 140.67 万平方米。
2、2020 年 7-9 月新增土地储备情况

序号	地区	地块名称	权益比例	土地用途	占地面积(万 m²)	计容建筑面积(万 m²)	土地取得方式	总价款(万元)	权益价款(万元)
1	南京	南京江宁 G35 地块	59.9%	居住用地	8.3	17.95	招拍挂	206000	123394
2	贵州	贵阳市贵安新区马岭科技新城 GA(20)005-017 地块	35%	居住用地	79.47	131.89	招拍挂	228909	80118.15
3	苏州	苏州吴中城区苏地 2020-WG-53 号地块	100%	居住用地	4.75	10.94	招拍挂	193022	193022
4	厦门	翔安区 2020XP09 地块	50.99%	居住用地	5.62	16.87	招拍挂	385000	196311.5
5	西安	西安沣西新城 ZZFX-ZX03-27-A 号地块	100%	居住用地	9.92	23.56	招拍挂	183682	183682
6	济南	济南市中区大涧沟地块	20%	居住用地	12.53	30.08	招拍挂	170364	34072.8
7	宁波	宁波慈溪中横线北侧-A 地块	99.95%	居住用地	8.56	18.83	招拍挂	173348	173261.33
8	绍兴	绍兴市越城区洋泾湖 11 号地块	99.95%	居住用地	4.91	5.01	招拍挂	97000	96951.5
9	福州	福州仓山项目	48.98%	居住用地	3.71	8.54	增资	121000	59265.8
10	郑州	郑州市创意产业园 31 号地	100%	成住用地	2.39	5.96	招拍挂	28434	28434
11	长沙	长沙市望城区 019 号金山桥地块	99.9%	居住用地	13.51	30.21