中交地产股份有限公司

2019 第三季度报告

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

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其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。
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声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,若我公司股价未达到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	
	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,中交房地产成为我公司控股股东。)		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。	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。
	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。
	中交房地产集团有限公司		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、保证上市公司拥有独立、完整的组织机构。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。"	2018年08月07日	持续履行	按承诺履行
	中交房地产集团有限公司		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。"	2018年10月22日	持续履行	按承诺履行
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

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-146
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第八届董事会第二十八次会议决议公告

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。

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")于2019年10月22日以书面方式发出了召开第八届董事会第二十八次会议的通知,2019年10月30日,我司第八届董事会第二十八次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事8人,实到董事8人。本次会议由董事长赵晖先生主持。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

一、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〈中交地产股份有限公司2019年第三季度报告〉的议案》。

本项议案详细情况于2019年10月31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2019-147号。

二、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》。

关联董事赵晖、李永前、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案。

本项议案详细情况于2019年10月31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2019-148号。

三、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的议案》。

关联董事赵晖、李永前、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案。

本项议案详细情况于2019年10月31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2019-149号。

四、以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于召开中交地产股份有限公司2019年第十五次临时股东大会的议案》。

本项议案详细情况于2019年10月31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2019-150号。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2019年10月30日

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董事会
2019年10月30日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2019-150
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关于召开2019年第十五次临时股东大会的公告

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、召开会议的基本情况

(一)股东大会届次:2019年第十五次临时股东大会。

(二)召集人:董事会

(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:2019年11月15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:2019年11月15日上午9:30~11:30,下午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:2019年11月14日15:00至2019年11月15日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)参加会议方式:同一股份只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式,表决结果以第一次有效投票结果为准。

(七)出席对象:

1、截止2019年11月8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

(一)审议《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》。

(二)审议《关于放弃相关项目商业机会的议案》。

上述议案详细情况参见公司于2019年10月31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的2019-148、149号公告。

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)
100	总议案	√
1.00	审议《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》。	√
2.00	审议《关于放弃相关项目商业机会的议案》。	√

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:2019年11月13日、14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,参加网络投票的具体操作流程详见附件二。

六、备查文件

第八届董事会二十八次会议决议。

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
2019年10月30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2019年第十五次临时股东大会,特授权如下:

一、委托_____先生/女士代表本人(本单位)出席公司2019年第十五次临时股东大会 ;

二、该代理人有表决权/无表决权;

三、该表决权具体指示如下:

(一)审议《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》。(赞成、反对、弃权)

(二)审议《关于放弃相关项目商业机会的议案》。(赞成、反对、弃权)

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)
100	总议案	√
1.00	审议《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》	√
2.00	审议《关于放弃相关项目商业机会的议案》	√

(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:2019年11月15日的交易时间,即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、互联网投票系统开始投票的时间为2019年11月14日15:00,结束时间为2019年11月15日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:2019-148
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华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的公告

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、关联交易概述

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")全资子公司华通置业有限公司(以下简称"华通公司")现持有中交地产舟山置业有限公司(以下简称"舟山置业")100%股权,舟山公司目前注册资本为10,000万元。根据经营需要,华通公司拟与关联方中交第三航务工程局有限公司(以下简称"中交三航局")共同对舟山置业增资50,000万元,其中华通公司认缴出资20,600万元,中交三航局认缴出资29,400万元(华通公司放弃该部分出资的优先认缴出资权)。增资后的舟山置业注册资本将变更为60,000万元。

舟山置业增资前后股权结构情况如下:

1、增资前股权结构

股东	认缴出资额(万元)	占股权比例
华通置业有限公司	10,000	100%
合计	10,000	100%

2、增资后股本结构

股东	出资额(万元)	占股权比例
华通置业有限公司	30,600	51%
中交第三航务工程局有限公司	29,400	49%
合计	60000	100%

舟山置业评估报告已取得相关国资管理部门的备案。

本次增资拟采用协议方式。

由于中交三航局是我公司间接控股股东中国交通建设集团有限公司的下属公司 ,本次交易事项构成关联交易。

我司已于2019年10月30日召开第八届董事会第二十八次会议以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》,关联董事赵晖、李永前、薛四敏、梁运斌回避表决,独立董事对此事项发表了事前认可意见和独立意见。

本项议案尚需获得股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

本次对舟山置业增资扩股事项不会构成重大资产重组。

二、交易标的基本情况

名称:中交地产舟山置业有限公司

注册资本:10,000万元人民币

成立时间:2019年7月

法定代表人:孙大力

注册地址:浙江省舟山市定海区临城街道中交南山美庐园区用房22幢201

经营范围:房地产开发;房屋租赁、销售;室内外装饰、装修;市场经营管理;经济信息咨询服务;货物及技术进出口;建筑装饰材料、家俱、木制品、五金交电销售(以上涉及资质的凭证经营),(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)。

舟山置业正在对舟山市新城惠民桥单元LC-07-02-20地块的国有建设用地使用权进行开发建设,该地块于2019年5月获取,用地性质主要为住宅用地,地块面积为37307.71平方米,容积率不高于2.5,土地总价为54,133.4873万元。项目正在进行前期开发,经营情况正常。

三、交易标的审计和评估情况

北京天健兴业资产评估有限公司对舟山置业全部股东权益进行了评估,评估方法为资产基础法,评估基准日为2019年7月31日,评估结论:在评估基准日,舟山置业的总资产账面价值为54,433.4974万元,负债账面价值为54,333.5068万元,净资产账面价值为99.9906万元。评估后的总资