

证券代码：000736

证券简称：中交地产

中交地产股份有限公司投资者关系活动记录表

重要提示：凡涉及公司未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险

编号：2024-01

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其它
参会单位名称及人员姓名	公司投资者
时间	2024年4月19日 15:00-16:30
地点	全景网投资者关系互动平台
上市公司接待人员姓名	公司董事兼总裁汪剑平，独立董事刘洪跃、董事会秘书田玉利，财务总监梅瑰
投资者关系活动主要内容介绍	公司2023年度业绩说明会
附件清单	中交地产2024年4月19日业绩说明会问答纪要

附件：

中交地产 2024 年 4 月 19 日业绩说明会问答纪要

序号	提问内容	回复内容
1	2023 年公司新拿地开发的情况是怎样的，2023 年对这块如何规划？	您好。2023 年公司新增两项土地储备，分别位于成都和合肥，2024 年公司将进一步聚焦核心城市和区域，优选体量适中的可快速周转的优质项目。
2	大股东这块定增进展如何，未来还能给哪些支持？	您好。公司控股股东地产集团在本次定增中拟认购股票数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%，具体认购比例需要综合市场情况、公司股价、认购意向等因素确定，公司将根据进展情况及时进行披露，请关注公司后续公告。
3	目前存货的变动趋势是怎样的，2024 去库存这块有什么好办法？	您好。公司非常重视存货去化工作，已持续对存货资产开展细致盘点，逐个项目拆分业态、面积、货值、单价、成本细化去化方案，科学合理分解指标任务，针对去化较慢的形成专项销售去化方案，建立去化考核机制，确保最大程度回笼资金。
4	抱歉我非专业，请问 2023 年回款的状况权益口径同比大幅增加但全口径微降，二者方向不一致的原因是什么？	您好。公司房地产项目有并表项目和非并表项目，权益口径回款增加的主要原因是 2023 年度并表范围内项目的回款金额较上年有所增加。
5	贵司资产机构布局策略？	您好。公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则，目前土地储备主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。
6	您好，请问贵公司如何看待当前行业状况，公司如何解决经营压力与盈利挑战呢？	您好。宏观经济层面，虽然全球经济仍面临不确定性的背景，但我国经济韧性强、潜力大，是房地产行业稳定发展的坚实基础，房地产行业政策环境宽松导向明显，促进稳定房地产市场，构建房地产新发展模式，从供求关系看，房地产市场供求关系已发生变化，市场总量上供给充足，库存项目需要进一步盘活，同时，因城镇化减速和新增人口减少，区域分化明显。面对行业新形势带来的挑战，公司作为中交集团旗下唯一 A 股地产上市公司，将继续紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，做强投资，降本增效，盘活存量，加速去化，提升经营质效，积极推动公司经营业绩优化。
7	为什么今年归母净利润会亏这么	您好，该问题已有回复，敬请查阅
8	请问公司的净利润大幅下降，甚至为负的 16 亿，是否会影响公	您好。公司目前经营情况正常，融资渠道畅通，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常，加上控股股东及实际控制人的信用支持和直接支持，有力支撑了公司投资拓展和经营活

	司的可持续经营,资产负债率的大幅增加是否会给公司带来过大的资金压力,在新的一年里公司有什么办法能化解这些危机呢?	动的正常开展,公司目前资金链平稳,各项债务均如期偿还,公司不存在流动性风险,具有良好的持续经营能力。
9	目前公司归母权益资产只有 16 亿元,是不是已经资不抵债?行业快速下中,未来公司有什么策略,看到代建业务没有披露详细数据,会不会跟中房和绿城存在同业竞争关系?	您好。公司不存在资不抵债的情况。代建业务目前在公司营业收入中占比较少。
10	公司自重组以来首次出现年报亏损,原因有哪些?	您好。近年来,房地产行业处于周期性调整,行业毛利率整体呈下降趋势,公司 2023 年度亏损主要原因一是达到交付条件的货值较上年同期有所减少,相应结转收入减少,二是受公司结转项目结构变化等因素影响,本期交付项目的毛利率有所下降,三是公司部分房地产开发项目存在减值迹象,报告期计提金额同比有所增加。
11	公司在往年均有分红,2023 年有分红安排吗?	您好。公司实施积极的利润分配政策,公司自 2013-2022 年度在实现当年盈利且未分配利润为正的情况下均实施了现金分红。2023 年度,公司净利润和未分配利润均为负,按照公司《章程》相关规定,不具备利润分配条件,因此 2023 年度公司没有安排分红。
12	请问公目前解决同行业竞争问题有计划了吗?会合并绿城嘛?	您好。公司对同业竞争问题持续保持关注,积极督促控股股东按承诺内容推进解决同业竞争,对达到披露要求的情形将及时进行披露,目前还没有应披露而未披露的信息。
13	公司股价为何一路下跌?	您好。股价涨跌受多种因素影响,公司目前经营情况正常,无应披露而未披露的事项。
14	请问贵公司定增什么时候能落地?	您好。本次向特定对象发行股票相关工作有序推进中,尚未完成发行,公司将根据进展情况及时披露,请关注公司后续公告。
15	贵公司有资产注入的打算吗近期	您好,公司目前未获悉相关信息,公司若策划重大事项,会按规定履行审批和披露程序,感谢关注。
16	请问定增计划何时落地?	您好。公司已于 2023 年 6 月收到中国证监会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》,截至目前,本次向特定对象发行股票相关工作有序推进中,尚未完成发行,公司将根据进展情况及时披露,请关注公司后续公告。
17	请问中交地产及其下属子公司是否有城中村改造项目?	您好。公司目前无城中村改造项目。
18	业绩下降,市场下行,	您好。公司经营情况正常,融资渠道畅通,通过销售回款和多

	公司现金流是否正常，公司的到期债务是否能按期偿还	渠道融资能够保证现金流正常，加上控股股东及实际控制人的信用支持和直接支持，有力支撑了公司投资拓展和经营活动的正常开展，公司目前资金链平稳，各项债务均如期偿还，公司不存在流动性风险，具有良好的持续经营能力。
19	房地产行业仍然低迷，公司在经营上有什么应对措施？	您好。面对行业新形势带来的挑战，公司将继续紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，聚焦主业，做强专业，积极推动经营业绩优化。投资方面进一步聚焦核心城市和区域，持续优化土储结构；融资方面充分利用资本市场资源，积极开展创新型融资业务，进一步优化融资结构，保证公司资金链稳定健康；项目管理方面，进一步提升设计、采购、建造、交付等环节的效率和品质，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力。
20	请问董秘，2023年可分配利润为负，2024年是否会被执行ST。	您好。按照深交所相关规则，公司目前未ST。
21	公司股价跌跌不休，作为央企是否有市值管理的打算么	您好。公司将持续深耕主业发展，强化价值创造，积极提升基本面；同时进一步完善公司治理和信息披露，积极开展投资者交流；结合公司业绩及经营需要，做好合理的分红规划，不断提高市值管理工作实效性。
22	公司控股股东承诺2024年启动解决同业竞争，进展怎么样了？	您好。公司对同业竞争问题持续保持关注，积极督促控股股东按承诺内容推进解决同业竞争，对达到披露要求的情形将及时进行披露，目前还没有应披露而未披露的信息。
23	公司控股股东承诺2024年启动解决同业竞争，进展怎么样了？	您好，该问题已回复，敬请查阅。
24	2024年房地产政策的预期如何？公司在投资方面有什么相应的措施？	您好。2024年，预期房地产政策将进一步支持稳定房地产市场发展，公司投资工作将结合国家区域政策引领，持续坚守价值投资理念，进一步聚焦核心城市和区域，优选体量适中的可快速周转的优质项目，重视项目的全周期管控工作，确保投资决策阶段预期收益实现，为公司高质量发展奠定基础。
25	公司大股东持续减持，第二大股东已减持至5%以下，对公司有什么影响？	您好。我们按照股东关于减持计划告知函对减持原因和减持具体安排及时进行了披露，并提醒股东依法合规进行减持。根据已披露的股东减持计划及实施情况，第二大股东的减持不会导致公司控制权发生变更，不会对公司治理结构及持续性经营产生不利影响。
26	目前公司净借贷比率、短债比都不乐观，未来有哪些降负债举措？管理层如何看待未来的融资窗口，是否会放宽？	您好。公司近年来主营业务发展规模较快，净资产规模相对较小，资产负债率相对较高。近年随着行业变化，公司将压控资产负债规模摆到突出位置，一是通过优化融资成本、期限及结构，压减带息负债金额，二是用活用好政策，抓住政策窗口，推动符合条件的项目申请成为“白名单企业”，公司债务风险可控；三是强化自身建设，通过以销定产、以收定支，保障资产链稳健，现金流安全；四是积极开展定向增发，补充权益资本，优化公司资本结构。
27	公司第二大股东现在持股比例是多少？	您好，公司在2023年度报告中已披露第二大股东持股比例，为4.99%。公司将在2024年一季度报告中披露一季度末的前十大

		股东持股情况，届时敬请查阅。
28	您好。能简单介绍一下一季度的情况吗？	您好，公司一季度经营情况正常，公司将于4月30日披露2024年一季度报告，届时敬请查阅。
29	公司的楼盘分布在全国各个城市，交付情况怎么样，能够保交付吗	您好。公司作为国有房地产企业，始终肩负社会责任，交付责任，品质责任，公司制定了《交付管理办法》等一系列制度标准，强化对交付工作的考核，落实品质提升要求，2023年公司在重庆、昆明等20个城市、39个项目如期实现品质交付，兑现业主美好归家承诺。
30	公司在建项目，交付项目有多少。	您好。公司在2023年度报告中已披露在建项目的情况，敬请查阅。
31	您好，请问公司一季度是盈利还是亏损？	您好。公司一季度经营情况正常，一季度报告将于2024年4月30日披露，具体财务情况届时敬请查阅。
32	2023年末，公司资产负债率仍然较高，有没有改善或解决措施？	您好。公司非常重视控制资产负债规模工作，一是通过优化融资成本、期限及结构，压减带息负债金额，二是用活用好政策，抓住政策窗口，推动符合条件的项目申请成为“白名单企业”，公司债务风险可控；三是强化自身建设，通过以销定产、以收定支，保障资产链稳健，现金流安全；四是积极开展定向增发，补充权益资本，优化公司资本结构。