证券代码：000736　证券简称：中交地产　公告编号：2024-025
债券代码：148162　债券简称：22 中交 01
债券代码：148208　债券简称：23 中交 01
债券代码：148235　债券简称：23 中交 02
债券代码：148385　债券简称：23 中交 04
债券代码：148551　债券简称：23 中交 06

中交地产股份有限公司第九届董事会第三十五次会议决议公告

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“公司”)于 2024 年 3 月 26 日以书面方式发出了召开第九届董事会第三十五次会议的通知，2024 年 4 月 2 日，公司第九届董事会第三十五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。本次会议由董事长李永前先生主持。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<2023 年度总裁工作报告>的议案》。

二、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<2023 年度内部控制自我评价报告>的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露。

三、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<2023 年度董事会工作报告>的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露。

本项议案需提交股东大会审议。

四、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 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 2024-027。

本项议案需提交股东大会审议。

五、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<2023 年度报告>及摘要的议案》。

公司 2023 年度报告全文于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露，

2023 年度报告摘要于 2024 年 4 月 8 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 2024-028。

本项议案需提交股东大会审议。

六、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《2023 年度利润分配方案》。

经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2023 年度实现归属于母公司的净利润为-167,310 万元，母公司实现净利润为-38,572 万元，未分配利润为-29,166 万元，根据公司《章程》相关内容，公司不具备利润分配条件，拟对公司 2023 年度利润分配提出如下预案：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。

本项议案需提交股东大会审议。

七、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<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》。

关联董事李永前、薛四敏、叶朝锋、赵吉柱回避表决本项议案。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露。

八、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<2023 年度 ESG 报告>的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露。

九、以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 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 2024-029。

关联董事李永前、薛四敏、叶朝锋、赵吉柱回避表决本项议案。

十、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<独立董事 2023 年度保持独立性情况的专项意见>的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露。

十一、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<年审会计师 2023 年度履职情况评估报告>的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 日在巨潮资讯网上披露。

十二、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 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 2024-030。

十三、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 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 2024-031。

本项议案需提交股东大会审议。

十四、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于向项目公司提供财务资助的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 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 2024-032。

本项议案需提交股东大会审议。

十五、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 2023 年度股东大会的议案》。

本项议案详细情况于 2024 年 4 月 8 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 2024-033。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2024 年 4 月 3 日

证券代码：000736　证券简称：中交地产　公告编号：2024-028
债券代码：148162　债券简称：22 中交 01
债券代码：148208　债券简称：23 中交 01
债券代码：148235　债券简称：23 中交 02
债券代码：148385　债券简称：23 中交 04
债券代码：148551　债券简称：23 中交 06

中交地产股份有限公司 2023 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。

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

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普通股利润分配预案为：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	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

(1)报告期内公司从事的主要业务

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。

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，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，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。

(2)报告期经营情况回顾

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。

财务指标方面：截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产 1,226.44 亿元，较上年末降低 10.68%，归属于上市公司股东的净资产 16.16 亿元，较上年末降低 50.94%；2023 年 1-12 月实现营业收入 324.68 亿元，较上年降低 15.59%，实现利润总额-8.06 亿元，实现归属于上市公司股东净利润-16.73 亿元。

经营指标方面：公司 2023 年 1-12 月(全口径)实现签约销售面积 179.66 万平方米，较上年同期降低 8.23%，实现签约销售金额 373.61 亿元，较上年同期降低 18.57%，销售回款 449.79 亿元，较上年同期降低 0.23%；公司在 2023 年 1-12 月(权益口径)实现签约销售金额 273.56 亿元，较上年同期降低 7.78%，销售回款 328.81 亿元，较上年同期增加 12.87%；代建业务在 2023 年度新签货值 114.63 亿元，实现代建回款 0.52 亿元。

强化项目管控。制定《全生命周期管理实施办法》及配套制度，全面落实高质量项目管理的工作要求和项目全生命周期管理的工作部署，开发项目全部实现全生命周期管控，实现事前计划、事中控制、事后考核的闭环管理，推动项目管理精细化；制定出台《交付管理办法》，细化了对交付工作的考核，促进项目如期实现有品质的交付；持续推动战采集采，进一步强化成本管控，锁定目标成本；迭代研发具有中交地产特色的科技社区，加大科技研发投入，持续提升科技创新能力。

提升经营质效。坚持聚焦核心城市、核心区域的投资策略，提高工作前瞻性，投资决策精准度，报告期内成功获取成都天府新区及合肥包河项目优质地块；对存货资产进行细致盘点，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；积极推进资本运作，发挥 A 股上市公司优势，启动向特定对象发行股票相关工作，报告期内已获得证监会注册。

优化组织架构。坚持问题导向、目标导向，针对行业发展形势与公司所处环境，对总部及所属公司组织架构进行适应性调整，提高抵御风险的能力，持续健全适应公司高质量发展战略目标所需的发展体系。

加强销售回款。积极探索数字营销，专业培训、营销赋能贯穿全年，融聚内外部力量强化营销人才队伍建设，不断提高销售及物业服务标准，提高公司销售力、交付力、产品力品质，回款质量和效率明显提升。

严格财务管理。充分利用公司债、中票、应收账款保理等多渠道拓展融资流入，未发生一笔刚性兑付逾期，守稳 AA+信用评级；严格全面预算刚性执行，费用管控成效显著；提高低成本的银行信贷和公开市场融资在金融机构融资总额中的占比，持续优化融资结构及成本；开展以销定产、以收定支工作，强化资金全面统筹和精准到日的动态管控。

推动党建引领。公司党委深入践行新时代党的建设总要求，以开展主题教育为契机，深入基层调查研究，全面加强党的领导，推动党的领导落实到基层经营管理全领域、各环节；报告期内首次发布 ESG 报告，彰显央企责任担当；加强典情关注和管控，做好上下协同，共同维护意识形态领域稳定局面，为公司高质量发展保驾护航。

(3)发展战略和未来一年经营计划

新的一年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实高质量发展工作部署，做强投资，降本增效，盘活存量，加速去化，加快推动资本运作，全力推进公司平稳运行。

聚焦效益优先，提升资产质量。结合国家区域政策引领，投资工作聚焦核心城市和区域，坚持住宅为主、现金为王的基本理念，在长三角、大湾区、京津冀、成渝、国家中心城市的基础上，进一步向城市核心聚焦，在保障投资收益指标的前提下，优选体量适中的可快速周转的优质项目，推动土储结构持续优化；梳理各类资产，分类施策，加速推进存货去化与盘活，坚持价值创造导向；夯实责任担当，深化工程管理体系改革力度，加大对在施项目的检查力度，以点带面提升品质，确保项目按时完成、保质保量达成竣备交付；坚持降存量、控增量的原则，落实过程管控，建立长效机制，扩大做实资产实效。

坚持以质提效，提升管理能力。完善项目全生命周期管理体系，形成协作机制和监督合力，压实项目全生命周期管理责任，形成“监控-评价-纠偏-考核”的全生命周期管理闭环；深入挖掘降本潜力，完善成本管控底线指标，建立日常监控及动态检查机制，深化集采战采，提升采购管理和供应链管理水平，有效降低成本；加强产品标准化体系建设，深入开展品质提升专项工作，进一步打造具有中交地产特色的产品线；统筹好发展和安全，抓实抓细安全生产工作，坚持红线意识和底线思维，强化督查、监管、评价、考核有机结合，确保安全质量环保形势平稳。

继续深化改革，增强内生动力。时刻关注宏观调控政策、城市发展趋势，提高政策分析和大势研判能力，为战略落地和科学决策提供依据，加大对重点指标、业务和项目的监管，严格配套考核体系；加强公司层面重点事项决策、进一步落实董事会职权、强化专门委员会在董事会决策中的专业支持；积极对接资本市场，依法合规稳步推进非公开发行股票工作，强化投资者关系管理，建立多层次良性互动机制；推动适应性组织建设，完善薪酬考核分配体系，在推进市场化人才引进的同时，进一步挖潜内部人才价值，继续提升核心人才队伍素质，为公司中长期战略落地提供人才支持。

筑牢发展防线，确保安全稳定发展。进一步完善重大经营风险防控体系，防控重点领域风险；持续优化负债结构，降低融资成本，保证公司整体现金流安全；开拓创新融资，构建多元化的融资体系，助力盘活存量资产；构建以合同管理为主线、法治建设为保障、风险内控为手段、合规管理为底线的法治管理体系，提升公司法制化水平；提升审计整改成效，将审计检查、巡视巡查作为补齐公司管理短板、促进管理水平提升的契机，标本兼治推动公司高质量发展。

加强党建工作，凝聚发展合力。围绕企业高质量发展中心任务，充分发挥国有企业政治优势和组织优势，大力弘扬爱岗敬业精神、拼搏奋发精神；持续加强企业文化建设，凝聚以高质量发展为核心、汇聚强大正能量的企业文化合力；聚焦公司主业，发挥与职能部门的协同作用，深入基层开展监督，推动执纪与业务有机融合，将全面从严治党引向纵深，为公司高质量发展提供坚实有力的作风和纪律保障。

(4)未来发展的展望

中央经济工作会议定调 2024 年经济工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取。综合来看，我国发展面临的机遇大于挑战，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变，2024 年调控政策或将从继续优化调整核心城市房地产政策、稳妥处置房企风险，做好保交楼、整治房地产市场秩序等方向发力。房地产仍然是国民经济的重要组成部分，是居民的核心资产，存量时代购房者需求逐步向功能、品质改善转化。未来房地产调控政策也将进一步支持稳定房地产市场发展，因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求。房地产企业需坚持苦练内功，持续提升核心竞争力，提升穿越行业周期能力，推动实现可持续的高质量发展。

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

单位：元

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入(元)	32,468,131,061.09	38,467,048,797.06	-15.59%	14,542,468,950.72
归属于上市公司股东的净利润(元)	-1,673,099,491.28	33,939,531.69	-5,029.65%	235,645,387.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-1,719,271,407.36	-186,304,312.77	-822.83%	-432,390,724.28
经营活动产生的现金流量净额(元)	7,048,582,150.05	2,934,839,946.48	140.17%	-4,451,995,692.73
基本每股收益(元/股)	-2.41	0.05	-4,920.00%	0.34
稀释每股收益(元/股)	-2.41	0.05	-4,920.00%	0.34
加权平均净资产收益率	-68.21%	1.03%	降低 69.24 个百分点	7.47%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产(元)	122,643,867,000.04	137,307,213,180.51	-10.68%	141,962,471,759.40
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,615,606,279.35	3,292,885,709.07	-50.94%	3,258,671,253.56

(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	2,700,616,798.33	6,062,249,979.05	2,787,470,726.56	20,917,793,557.15
归属于上市公司股东的净利润	-201,892,968.86	-366,617,240.71	-463,188,438.72	-641,400,842.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-209,446,154.36	-377,718,962.53	-468,033,366.60	-664,072,923.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,355,834,355.29	4,350,803,787.55	1,424,333,278.82	2,629,279,438.97

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	52,873	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	50,465	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	52.32%	363,846,949		0	363,846,949	-	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	4.99%	34,771,680	-4,766,300	0	34,771,680	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	3.59%	24,971,761	-1,650,000	0	24,971,761	-	
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	2.22%	15,440,998	1,000,000	0	15,440,998	-	
香港中央结算有限公司	其他	0.54%	3,733,343	-	0	3,733,343	-	-
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.38%	2,675,257	-	0	2,675,257	-	-
陈依娜	境内自然人	0.35%	2,468,400	-	0	2,468,400	-	-
刘大海	境内自然人	0.33%	2,280,000	-	0	2,280,000	-	-
彭程	境内自然人	0.28%	1,974,373	-689,800	0	1,974,373	-	-
代少张	境内自然人	0.24%	1,686,900	-	0	1,686,900	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
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。							
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)(参见注 10)	不适用							

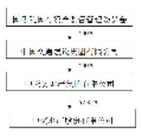
前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末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	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	34,771,680	人民币普通股	34,771,680
湖南华夏投资集团有限公司	24,971,761	人民币普通股	24,971,761
西安紫薇地产开发有限公司	15,440,998	人民币普通股	15,440,998
香港中央结算有限公司	3,733,343	人民币普通股	3,733,343
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,675,257	人民币普通股	2,675,257
陈依娜	2,468,400	人民币普通股	2,468,400
刘大海	2,280,000	人民币普通股	2,280,000
彭程	1,974,373	人民币普通股	1,974,373
代少张	1,686,900	人民币普通股	1,686,900
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股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 1,974,373 股，合计持有 1,974,373 股。刘大海通过信用证券账户持有 2,280,000 股，合计持有 2,280,000 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

(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、在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：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	截至 2023 年 12 月 31 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 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	2020 年 08 月 05 日	2023 年 08 月 05 日	0	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。	深圳证券交易所
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	1,100,000,000.00	3.52%	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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 中交 01	148162	2022 年 12 月 20 日	2022 年 12 月 20 日	2023 年 12 月 20 日	0	5.9%	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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 中交 01	148208	2023 年 03 月 13 日	2023 年 03 月 14 日	2025 年 03 月 14 日	1,000,000,000.00	4.4%	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(第二期)	23 中交 02	148235	2023 年 04 月 4 日-2023 年 04 月 6 日	2023 年 04 月 6 日	2025 年 04 月 6 日	700,000,000.00	4.27%	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(第三期)	23 中交 04	148385	2023 年 07 月 20 日-2023 年 07 月 21 日	2023 年 07 月 21 日	2025 年 07 月 21 日	700,000,000.00	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 14 日-2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	300,000,000.00	3.90%	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
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								

报告期内，公司已在各期债券的付息日或兑付日及时完成付息或兑付工作。

(2)债券最新跟踪评级及评级变化情况

☑ 适用 ☐ 不适用

2023 年 6 月，经联合资信评估股份有限公司综合评估，公司长期信用等级为 AA+，公司发行的“20 中交债”、“21 中交债”信用等级为 AAA，“22 中交 01”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

(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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	85.59%	86.13%	-0.54%
扣除非经常性损益后净利润	-171,927.14	-18,630.43	-822.83%
EBITDA 全部债务比	0.31%	2.49%	-2.18%
利息保障倍数	0.05	0.52	-90.38%

三、重要事项

2023 年 3 月 14 日，公司召开 2023 年第四次临时股东大会审议通过了向特定对象发行股票相关事项。本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A 股)，每股面值为人民币 1.00 元。本次发行采用向符合中国证监会规定的不超过 35 名(含本数)特定对象发行的方式。本次发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定，且不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 208,630,106 股(含本数)，募集资金总额预计不超过人民币 35 亿元(含本数)。2023 年 6 月 6 日，公司向特定对象发行股票事项的申请获得深圳证券交易所上市审核中心审核通过。2023 年 6 月 27 日，公司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》。截至本报告披露日，本次向特定对象发行股票相关工作有序推进中。

中交地产股份有限公司董事会
2024 年 4 月 3 日

证券代码：000736　证券简称：中交地产　公告编号：2024-031
债券代码：148162　债券简称：22 中交 01
债券代码：148208　债券简称：23 中交 01
债券代码：148235　债券简称：23 中交 02
债券代码：148385　债券简称：23 中交 04
债券代码：148551　债券简称：23 中交 06

中交地产股份有限公司关于与合作方共同调用项目公司富余资金的公告

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。

重要内容提示：

中交地产股份有限公司(以下简称“公司”)拟与合作方按合作比例共同调用武汉锦秀嘉合置业公司等五家项目公司富余资金，其中公司拟调用不超过 161,580 万元，合作方拟调用不超过 154,420 万元。

一、与合作方调用项目公司富余资金情况概述

(一)简述

按照房地产公司经营惯例，公司与合作方共同设立项目公司开发建设房地产项目，通常以资本金和股东借款相结合的方式投入资金以满足项目公司日常经营的资金需求。公司及项目公司其他合作方在项目前期投入资金后，当项目公司后期存在闲置富余资金时，为盘活存量资金，提高资金使用效率，项目公司各合作方通常按合作比例，公平、对等地调用项目公司资金。

根据深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等规定，公司并表的项目公司向其他合作方提供资金的行为构成财务资助，本次财务资助不会影响公司正常业务开展及资金使用，不属于深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

(二)资金调用基本情况

1、公司持有武汉锦秀嘉合置业公司(以下简称“锦秀嘉合”)权益比例 51%，广州市城市开发建设有限公司持有锦秀嘉合权益比例 49%。公司与广州市城市开发建设有限公司按权益比例以同等条件继续调用锦秀嘉合富余资金不超过 2,000 万元(到期续借)，公司拟调用不超过 1,020 万元，广州市城市开发建设有限公司拟调用不超过 980 万元，期限不超过 1 年，年利率不超过 5%。

2、公司持有重庆中交西南置业有限公司(以下简称“中交西南”)权益比例 71%，金地(集团)股份有限公司持有中交西南股权比例 28.9%，嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)持有中交西南股权比例 0.1%，公司与金地(集团)股份有限公司按按 71%和 29%比例以同等条件继续调用中交西南富余资金不超过 24,000 万元(到期续借)，其中公司调用 17,040 万元，金地(集团)股份有限公司调用 6,960 万元，期限不超过 1 年，利率不超过 3%。

3、公司持有厦门宏佑房地产开发有限公司(以下简称“厦门宏佑”)权益比例 51%，厦门益悦置业有限公司持有厦门宏佑权益比例 49%。公司与厦门益悦置业有限公司按权益比例以同等条件调用厦门宏佑富余资金不超过 60,000 万元，公司拟调用不超过 30,600 万元，厦门益悦置业有限公司拟调用不超过 29,400 万元，期限不超过 3 年，年利率不超过 3%。

4、公司持有昆明中交金盛置业有限公司(以下简称“昆明金盛”)权益比例 36.4%，昆明金地云盛房地产开发有限公司持有昆明金盛权益比例 33.6%，中交云南建设投资发展有限公司持有昆明金盛权益比例 30%。公司与昆明金地云盛房地产开发有限公司、中交云南建设投资发展有限公司按权益比例以同等条件继续调用昆明金盛富余资金不超过 30,000 万元(到期续借)，公司拟调用不超过 10,920 万元，昆明金地云盛房地产开发有限公司拟调用金额不超过 10,080 万元，中交云南建设投资发展有限公司拟调用金额 9,000 万元，期限不超过 1 年，利率不超过 4.35%。

5、公司持有中交润致(北京)置业有限公司(以下简称“中交润致”)权益比例 51%，华润置地控股有限公司持股比例 49%。公司与华润置地控股有限公司拟按权益比例以同等条件调用中交润致富余资金不超过 200,000 万元(到期续借)，公司拟调用不超过 102,000 万元，华润置地控股有限公司拟调用不超过 98,000 万元，期限不超过 2 年，不计息。

(三)董事会审议情况

公司于 2024 年 4 月 2 日召开第九届董事会第三十五次会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》，本项议案需提交公司股东大会审议。

二、项目公司基本情况

(一)武汉锦秀嘉合置业有限公司

成立日期：2020 年 12 月 29 日

法定代表人：姚能民

注册资本：69,100 万元

注册地址：武汉市东湖新技术开发区花城大道 8 号武汉软件新城二期（二组团）C9 栋 2 层 C9-201-21 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；房地产咨询(不含住房租赁)(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

股东构成：公司全资子公司武汉锦绣雅郡置业有限公司持有 51%股权，广州市城市开发建设有限公司全资子公司越秀(武汉)实业投资有限公司持有 49%股权。

经营情况：锦秀嘉合正在对武汉东湖高新技术开发区 P(2020)135 和 140 号地块进行开发建设，项目占地面积 111,140.63 平方米，计容建筑面积 144,483 平方米，项目于 2021 年 5 月开工，截至 2023 年 6 月末，项目尚未竣工，预计总投资金额 31.40 亿元，累计已投资金额 27.33 亿元。

(二)重庆中交西南置业有限公司

成立日期：2016 年 1 月 18 日

法定代表人：余勇

注册资本：25,000 万元

注册地址：重庆市渝北区洪湖东路 9 号 901 号

经营范围：许可项目：房地产开发经营。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

股东构成：公司占 59%股权比例，公司全资子公司中交地产产业发展有限公司占 12%股权比例，金地(集团)股份有限公司占 28.9%股权比例，嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)占 0.1%股权比例。

经营情况：中交西南正在对重庆中交中央公园项目进行开发建设，项目占地面积 518,452 平方米，计容建筑面积 1,406,632 平方米，项目于 2017 年 9 月开工，截至 2023 年 6 月末，项目尚未全部竣工，预计总投资金额 183.80 亿元，累计已投资金额 116.43 亿元。

(三)厦门宏佑房地产开发有限公司

成立日期：2023 年 1 月 4 日

法定代表人：黄晨

注册资本：79,200 万元

注册地址：厦门市湖里区杏湖北二路 889 号 618 单元 A521

经营范围：许可项目：房地产开发经营。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

股东构成：公司全资子公司华通置业有限公司持有 51%股权，厦门益悦置业有限公司控股公司厦门兆厦弘汇投资有限公司持有 49%股权。

经营情况：厦门宏佑正在对厦门惠灵顿地块进行开发建设，项目占地面积 43,984 平方米，计容建筑面积 87,953 平方米，项目于 2023 年 2 月开工，截至 2023 年 6 月末，项目尚未竣工，预计总投资金额 41.58 亿元，累计已投资金额 57.40 亿元。

(四)昆明中交金盛置业有限公司

成立日期：2017 年 12 月 8 日

法定代表人：李前

注册资本：10,000 万元

注册地址：云南省昆明市官渡区关兴路 320 号

经营范围：房地产综合开发、经营；土地一级开发与土地整理；城市新区综合开发与旧城改造；城市综合服务设施建设；城乡一体化综合开发与运营；物业资产经营与酒店管理；房地产经济服务；房地产经营咨询服务(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)。

股东构成：公司持有权益比例 36.4%，昆明金地云盛房地产开发有限公司持有权益比例 33.6%，中交云南建设投资发展有限公司持有股权比例 30%。

经营情况：昆明中交金盛正在对昆明中交金地中央公园项目进行开发建设，项目占地面积 65,463 平方米，计容建筑面积 323,953 平方米，项目于 2018 年 4 月开工，截至 2023 年 6 月末，项目已竣工，累计已投资金额 41.98 亿元。

(五)中交润致(北京)置业有限公司

成立日期：2020 年 3 月 30 日

法定代表人：宗鸣

注册资本：180,000 万元

注册地址：北京市通州区物流基地兴贸二街 16 号 7086 室

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业资产经营；房地产信息咨询；出租商业用房(不得作为有形市场经营用房)。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)。

股东构成：全资子公司华通置业有限公司持有 51%股权，华润置地控股有限公司全资子公司北京润置商业运营管理有限公司有限公司持股比例 49%。

经营情况：中交润致正在北京市通州区马驹桥镇亦庄新城 0500 街区 YZ00-0500-6007、YZ00-0500-6009 和 YZ00-0500-6011 地块进行开发建设，项目占地面积 99,023.27 平方米，总建筑面积 347,112 平方米，项目于 2020 年 8 月开工，截至 2023 年 6 月末项目已全部竣工，累计投资金额 73 亿元。

三、调用资金的合作方基本情况

(一)广州市城市建设开发有限公司

成立时间：2002 年 8 月 24 日

法定代表人：林昭远

注册