

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：2022-01

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	2022年5月11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、总裁汪剑平，独立董事刘洪跃、董事会秘书田玉利，财务总监刘兵

投资者关系活动 主要内容介绍	公司 2021 年度业绩说明会
附件清单	中交地产 2022 年 5 月 11 日业绩说明会问答纪要

附件：

中交地产 2022 年 5 月 11 日业绩说明会问答纪要

1、业绩会暴涨吗？

您好，公司目前经营正常平稳，如我司预计半年度业绩或年度业绩大幅波动，我们将按照规则按时发布业绩预告公告。业绩信息以公司信息披露为准。

2、请问贵公司，今年在基建方面除了房地产有没有其他业务？

您好，公司主营业务为房地产开发，2021 年度公司的主营业务收入构成中，房地产销售为我司主要主营业务收入来源，占比 99.33%。

3、董秘你好，请问咱公司对于国家稳定房地产市场的方针是怎么应对公司的业绩增长问题的

您好。近期监管层释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好，但信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程。整体来看，我们预计 2022 年房地产行业调控总基调将保持“房住不炒”的定位，未来房地产的“消费”属性将越来越突出，房屋回归居住本质，品质住宅将会成为未来房地产市

场的主力军。我们将通过优化城市布局,提升产品力和服务力等措施,将品质作为公司发展的突破口,落实高品质标准要求,实现项目溢价,促进利润提升。

4、近期传闻公司无法偿还五月到期银行贷款,向集团求助。请问公司近期内部现金流状况如何,能否保证到期债务偿还,集团对公司的资金支持情况如何。

您好,上述传闻与事实不符,公司现金流正常,融资渠道畅通,能够保证到期债务偿还。在房地产政策调控持续的情况下,我们一直积极开拓多种融资渠道。地产集团作为我司控股股东,通过为我司融资提供担保、向我司提供借款等方式,为我司融资工作提供了有益的支持。

5、公司过去几年扩张很快,加杠杆力度很高,今年去化压力很大,回款肯定是同比下降的,资金及到期债务层面如何协调?母公司的资金支持情况如何?中交房产集团除了公司之外其实也没有什么可以动用的资金资源吧??

您好。公司近年来主营业务发展规模较快,我们积极开拓各种融资渠道,除了传统融资渠道外,也大力开展债券融资、供应链金融资产证券化业务以及权益融资等业务,优化债务结构,降低整体融资成本。地产集团作为我司控股股东,通过为我司融资提供担保、向我司提供借款等方式,为公司主营业务发展的可持续发展提供了有益的支持。

6、3月以来股价涨这么多,是有什么没有释放的消息吗?

您好。公司股价异常波动期间，我们严格按照监管规定及时发布了股价异动暨风险提示公告，公司无应披露而未披露的信息。

7、股价涨幅这么多，与业绩表现不是很符合，请问逻辑是什么？

您好。公司股票价格受多种因素影响，包括宏观经济形势、行业政策、资本市场氛围、投资者心理预期等多个方面，在股价异常波动期间，我们严格按照监管规定及时发布了股价异动暨风险提示公告。敬请投资者充分了解股票市场风险，审慎决策、提高风险意识。

8、年报显示公司 2021 年度存在大额的非经常性损益，非经常性损益的构成是什么？

您好。2021 年度非经常性损益主要构成是公司部分子公司由于股权变动不再纳入合并范围，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得，另外还包括计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费、处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益。。

9、请问咱们公司目前资产负债率这么高，是否有暴雷的可能？有无偿债安排？

您好。公司近年来主营业务发展规模较快，我们积极开拓融资渠道，为公司主营业务发展的可持续发展提供资金保障，同时也注重优化债务结构，降低整体融资成本。公司目前资金链稳健，融资渠道畅通，无到期未偿还债务，融资风险在可控范围内。

10、2021 年报中公司营业收入上升，但净利润却在下降，原因是什么？

您好。2021 年营业收入较 2020 年增加，主要是 2021 年竣备交

付结转的项目较多；净利润较 2020 年下降的原因，一是 2021 年竣备交付结转的项目的毛利率较 2020 年竣备交付项目的毛利率略有降低，二是竣备交付结转项目对应的税金及附加随营业收入的增加而增加，三是 2021 年达到预售条件的项目以及当年新增项目较多，销售费用及管理费用有所增加。

11、有小道消息说，近日一份递交给中交房地产的红头的“中交地产股份有限公司文件”广为流传，文件题为“关于 2022 年 5 月份金融机构到期借款无法偿还的报告”，公司如何看待这份文件，文件所述情况是否有相关涉及？

您好，上述消息与事实不符，公司现金流正常，融资渠道畅通，能够保证到期债务偿还。

12、公司对外担保金额非常大，是否会给公司带来额外的风险？

您好。我司的担保行为均为我司自身融资需要，或者为有股权关系的控股参股项目公司融资需要提供的，同时要求项目公司其他股东方同比例提供担保，没有为无股权关系的第三方提供的担保，担保风险在可控范围内。

13、在降杠杆运营的大势中，公司去年还是呈现比较积极扩张的态势，同时公司对资产负债率超 70%的子公司也进行大规模的担保，公司是如何考量的？

您好。公司坚守“价值投资、理性投资、高质量投资”理念，在土地投拓方面严守价值投资理念，2022 年，公司将继续聚焦房地产开发主业，优化财务结构和融资结构，把握投资质量和投资节奏，落

实高质量发展要求，做好规模扩张与财务稳健之间的平衡，以更优的策略获取优质项目。公司的对外担保均为控股子公司或者参股公司提供，同时合作方也按比例提供相应担保，没有为股权关系或合作关系数的第三方提供的担保，担保风险可控。

14、公司如何看待近期中交地产股价暴涨的现象？

您好。公司股票价格受多种因素影响，包括宏观经济形势、行业政策、资本市场氛围、投资者心理预期等多个方面，在股价异常波动期间，我们严格按照监管规定及时发布了股价异动暨风险提示公告。敬请投资者充分了解股票市场风险，审慎决策、提高风险意识。

15、董秘你好，麻烦问一下贵公司土拍有没有拍的什么新的土地？

您好。公司阶段性新获取的项目在各期定期报告中进行披露，敬请届时查询。

16、田总您好，对于前天披露的和信达的官司，公司表示拟向最高人民法院提出再审申请，确保上市公司正当权益不受到损害。公司打算什么时候提出再审？是今年吗？

您好。公司十分重视本项诉讼，正在紧密开展后续工作，我们将根据事项进展及时进行披露，敬请关注公司公告。

17、公司预计 2022 年房地产市场发展趋势如何？

您好。近期监管层释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好。整体来看，我们预计 2022 年房地产行业调控总基调将保持“房住不炒”的定位，未来

房地产的“消费”属性将越来越突出，房屋回归居住本质，品质住宅将会成为未来房地产市场的主力军。。

18、在宏观政策友好情况下，请问对公司今年的业绩是否有信心，能否较去年有较高水平增长？？

您好，近期房地产行业迎来监管政策缓和期，公司将继续聚焦房地产开发主业，加强内外部合作，与优秀合作方协作，进一步深入探索差异化的盈利模式和发展模式，落实高质量发展要求，做好规模扩张与财务稳健之间的平衡，确保公司稳健经营，以更优经营成果回报公司股东。

19、21 年年报出来后显示公司的三道红线已全部不达标，请问公司后续计划采取什么措施或计划调整，使三个指标达标？？

您好，我们将通过积极开展债券融资，供应链金融资产证券化业务以及权益融资业务，同时加大销售力度抓紧销售回款。降低整体融资成本，进一步优化债务结构和相关指标。

20、你好请问公司与信达地产重庆分公司的债务纠纷是怎么回事？

您好。公司与信达资产管理股份有限公司重庆分公司的诉讼事项的背景情况、前期审理情况以及本次判决情况已于 5 月 10 披露，具体内容您可以查阅相关公告。我认为终审判决我司承担连带清偿责任是不合理的，为维护上市公司合法权益，我司拟向最高人民法院提出再审申请，确保上市公司正当权益不受到损害。我们将根据诉讼进展及时履行信息披露义务。

21、除传统的房地产开以外，公司的特色特质体现在哪些方面？业务发展如何？

您好。公司近年来在传统的房地产开发业务以外，持续推进新航道业务，主要包含城市更新、高端养老、TOD、中交科技园、物流地产、代建等的特色特质业务。目前，科技园区、代建业务、城市综合体等业务取得较好发展。

22、前对公开债务的资金准备情况？压力测试情况是啥？

您好。公司现金流正常，融资渠道畅通，能够保证到期债务偿还。

23、21年财报公司三条红线全踩中。请问22年有什么化解手段和安排么？

您好。公司将通过积极开展债券融资，供应链金融资产证券化业务以及权益融资等业务，同时加大销售力度抓紧销售回款等措施，进一步优化债务结构，降低整体融资成本。公司目前资金链稳健，融资渠道畅通，无到期未偿还债务，整体偿债压力在可控范围内。

24、公司近期股价波动幅度巨大，是什么原因？

您好。公司股票价格受多种因素影响，包括宏观经济形势、行业政策、资本市场氛围、投资者心理预期等多个方面，在股价异常波动期间，我们严格按照监管规定及时发布了股价异动暨风险提示公告。敬请投资者充分了解股票市场风险，审慎决策、提高风险意识。

25、请问大股东和二股东近期为何都公告减持或即将减持公司股份？

您好。近期公司股价波动幅度较大，我们按照大股东关于减持计

划告知函对减持原因和减持具体安排进行了披露，根据公司已披露的大股东减持计划，近期的减持计划不会导致我司控制权发生变更，不会对我司治理结构及持续性经营产生不利影响。

26、公司为何继续计提大额减值准备，依据是什么？

您好。为更加真实、准确、客观地反映公司资产负债状况和经营成果，我们根据《企业会计准则》以及相关文件的要求，对截至 2021 年 12 月 31 日各项资产及财务担保合同进行减值测试，经过测试，对可能发生减值损失的资产计提了相应资产减值准备，对应收款项、财务担保合同等存在预期信用损失的计提了相应信用减值准备。本次计提资产减值准备后，公司的财务信息能客观、公允的反映公司资产状况，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。

27、公司近期有没有资产重组计划？

您好。公司目前没有应披露而未披露的信息，公司若策划重大事项，会按规定履行审批和披露程序，以公司在指定媒体披露的信息为准。感谢您的关注。

28、您好，公司近期减持股票是基于何种考虑呢，减持股票获得的资金是否用于公司经营生产？

您好。公司近期披露的大股东减持公司股票相关公告中，减持股票的是我公司的股东方，并非本公司。

29、公司预计 2022 年全口径和权益口径的签约销售金额如何？

您好。2022 年以来，公司整体经营以及各项目公司经营情况正常，阶段性的销售情况和经营业绩会在各定期报告中披露，届时请关

注公司的公告。

30、公司在近几年拿地积极，经营规模迅速扩大，但 2021 年度签约销售金额并未同步增长，是什么原因？

您好，签约销售较土地投资存在一定的开发周期，我司 2020 年下半年获取土地面积较大，在 2021 年销售周期较短。且部分项目面积较大，需分期开发，销售额贡献将分布在近 3-5 年，同时房地产销售市场在 2021 年下半年明显转冷，受市场下滑及销售周期影响，销售额未实现与 2020 年投资增速同步增长。

31、您好，中交在代建项目中扮演什么角色？都需要负责哪些板块？

您好，对于代建项目，我们依托公司自身产品设计、施工、成本管理能力和品牌影响力，组建专门管理团队对代建项目进行日常管理，同时会定期进行审计和巡检，以确保代建项目品质，提升综合产品力。

32、公司频繁对外提供财务资助，是否会影响公司自身的资金链？

您好，我司提供的财务资助，一是为有股权关系的项目公司按合作比例提供股东借款，二是与合作方按合作比例共同调用并表项目公司的富余资金，没有为无股权关系或合作关系之外的第三方提供财务资助，不会影响公司自身的资金链，风险在可控范围内。

33、请问公司股东近期为何要减持

您好。近期公司股价波动幅度较大，我们按照大股东关于减持计划告知函对减持原因和减持具体安排进行了披露，根据公司已披露的

大股东减持计划，近期的减持计划不会导致我司控制权发生变更，不会对我司治理结构及持续性经营产生不利影响。

34、请介绍一下公司的土地储备情况和房地产业务布局

您好。我司房地产项目主要集中在国内主要城市群和中心城市，已进入 30 余个城市，初步形成了全国业务布局。2021 年公司新增土地储备（全口径）计容建筑面积 372 万平方米，土地价款为 388 亿元，权益对价为 314 亿。截止 2021 年末，公司累计土地储备（全口径）总建筑面积 3217 万平方米，剩余可开发建筑面积 1787 万平方米。

35、公司业绩一般，股价这么高，是否有重大利好未披露？

您好。公司股价异常波动期间，我们严格按照监管规定及时发布了股价异动暨风险提示公告，公司无应披露而未披露的信息。

36、中国信达称，此前公司对于长江长竹的股权转让，是抽逃出资，公司怎么看待这一说法？

您好。我司认为终审判决我司承担连带清偿责任是不合理的，为维护上市公司合法权益，我司拟向最高人民法院提出再审申请，确保上市公司正当权益不受到损害。

37、公司主营业务房地产销售的毛利率持续下降，为什么？公司采取了哪些措施来应对？

您好。2021 年因交付的多个项目受限价及土地成本上升等因素影响，毛利率有所下降；同时在近年来国家稳房价、控房价的政策背景下，房地产逐步回归居住属性，整体房地产行业毛利率呈下降态势。为保利润的稳定性，我公司一是切实推进管理精细化，严格管控各个

项目成本及运营节点落地执行，提高运营效率；二是坚持以深耕城市为主，确保项目投资精准度；三是加强房地产代建、城市综合体开发运营等多元化业务推进力度。

38、2021 年公司拿地的利润率如何？是否有降低，原因是什么？

您好。2021 年公司仍严格按照投资管理标准获取高价值土地，在投资阶段，经过多轮评审及调研，项目利润率均符合公司要求。当前阶段，销售市场持续冷淡，公司将灵活掌握销售策略，保证项目公司的开发节奏和现金流安全，确保利润率在可控范围内。

39、绿城、中交置业、山水雅居、中房等下属房地产开发业务与中交地产的整合方案目前有没有进展？

您好。我司对同业竞争持续保持着关注，对达到披露要求的情形将及时进行披露。

40、为什么近几年分红越来越少？

您好。公司年度权益分派方案根据《章程》等相关规定，综合考虑对股东的回报以及公司 2022 年度实际的现金流情况确定，我们接下来将努力提升业绩水平，争取以更优的业绩回报公司股东。

41、绿城有没有可能与贵公司合并

您好。我司目前未获悉相关信息，我司对同业竞争持续保持着关注，对达到披露要求的情形将及时进行披露。

42、请问分红何时实施？

您好。我司 2021 年度分红将于年度股东大会召开后两个月内实施，届时我司会发布权益分派公告，敬请关注。

43、公司接下来准备如何发展

您好。2022 年，公司将继续聚焦房地产开发主业，进一步优化财务结构和融资结构，把握投资质量和投资节奏，严抓经营质效、深化改革创新、抓紧回款，落实高质量发展要求，做好规模扩张与财务稳健之间的平衡，争取以更优的业绩回报公司股东。