

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：2023-01

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	2023年4月25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2022年度业绩说明会
附件清单	中交地产2023年4月25日业绩说明会问答纪要

附件：

中交地产 2023 年 4 月 25 日业绩说明会问答纪要

序号	提问内容	回复内容
1	公司如何看待房地产业的发展	您好。房地产行业作为我国国民经济的支柱产业，在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。近年来，中央坚定落实“房住不炒”政策，强化土地、金融、财税端的调控力度，不断巩固房地产长效机制成果，房地产市场逐渐开始回归本源，长期来看，新型城镇化建设仍在持续推进，城市居民对居住品质提升的需求不断增强，在政策端适时发力的基础上，房地产行业发展前景依然可期。公司将持续践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，聚焦产品和服务能力建设，稳健经营，提升公司周期穿越能力。
2	本次定增拟投向的项目情况怎么样？	您好。本次发行拟投向的 5 个房地产开发项目均为我司并表范围内子公司，均为最符合“保交楼、保民生”的房地产项目，筛选过程中以合规性为先，均为盈利项目。本次募投可以为公司增加权益资本，改善财务结构。
3	与绿城的同业竞争问题进展如何？	您好。公司控股股东对同业竞争事项已出具承诺，并按承诺履行中，我司对同业竞争问题持续关注，对达到披露要求的情形将及时进行披露。
4	定增价确定没有？如没有，什么时候确定？	您好，本次定增价格尚未确定。定价基准日为发行期首日，公司在取得批文后，将综合考虑市场情况、公司股价、认购意向等因素，确定发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日（不含定价基准日）中交地产股票交易均价的 80%与发行前中交地产最近一期经审计的每股净资产值较高者（即发行底价）。 公司本次向特定对象发行股票事项尚需通过深交所审核，并获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施。本次发行最终能否通过深交所审核，并获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。请关注公司后续进展公告。
5	未来是否有再次融资的计划？	您好。公司将视未来业务规划适时选择合适的融资渠道，支撑公司业务发展。若有进一步的融资计划，将根据监管要求及时履行公告义务。
6	贵公司跟三峡水利是否有过合作	您好。公司与三峡水利无合作项目。
7	近期公司疯狂融资，发债，定增，这么缺钱吗？这些钱准备拿	您好。地产项目的开发建设需要大额资金投入，公司总股本规模较同行业上市公司比相对较小，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

	来干什么？	持续发展提供了坚实的资金保障。
8	中交近期有没有对接中的并购事项	您好。公司无应披露而未披露的事项。
9	是否有增持计划？	您好，截至目前公司未获悉大股东有增持计划。
10	公司的拿地策略是怎样的？	您好。公司新项目的拓展聚焦高能级区域与城市，优选市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块，资源配置向投资质量效益好的城市及团队倾斜，优选人口规模大、人口聚集能力强、GDP 总量和增量排名靠前的区域和城市，进一步向核心城市、核心区域聚焦；2023 年投资方向仍主要以资金投入产出效率高的市场化商品房项目为主，适度布局城市更新项目，择机选择政策性住房项目，谨慎获取持有型物业类项目，同时也进一步提升市场研判能力，提升合作、收并购谈判能力，提升资源嫁接能力，充分规避投资风险，精益求精，提高投资质量。
11	本次定增的目的是什么？	您好。公司本次发挥 A 股上市公司优势积极开展股本融资，一是能够充实公司资金实力，补充权益资本，优化公司资本结构，提高公司发展潜力；二是本次募集的资金将用于政策支持的“保交楼、保民生”相关房地产项目，有利于支持公司可持续发展，夯实长期增长基础，维护行业稳定。
12	公司大股东近几年持续减持，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，并提醒大股东依法合规进行减持。根据公司已披露的股东减持计划及进展，股东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。
13	请问董秘，贵司在广佛有城市更新项目吗？	您好。公司目前在广东佛山无城市更新项目。
14	请问，公司近年来，连踩 3 道红线，是否有持续改善资产负债率的可行性方案	您好，我司目前正在积极推进向特定对象发行股票事宜，如能够顺行发行，将扩大公司净资产规模，有效改善公司资产结构。
15	公司房地产项目主要针对什么样的人群，受限售限购影响大吗？	您好。公司目前开发的楼盘目标客户以刚性需求人群为主，受到政府限购政策影响相对较小。
16	介绍一下公司在 2022 年度的主要财务情况	您好。2022 年度公司总资产、净资产、营业收入等规模均稳步增长；报告期内公司业务逐渐扩张，存货余额随之增加；受地产行业调控政策及结转项目的结构影响，公司毛利率有所下滑。在新的一年里，公司继续审慎投资，加强精细化管理，提升项目管控水平，争取以更优的业绩回报公司股东。
17	中交地产在这种大环境下 23 年会不会有所改善，或者中交地产对今后的发展有何	您好。我司目前正在积极推进向特定对象发行股票事宜，如能够顺行发行，将扩大公司净资产规模，改善公司资产结构。

	重大战略决策来改变地产商的高负债的现状。	
18	公司是否有境外融资，是否存在汇兑风险？	您好。公司融资全部为境内融资，无汇兑损失，不受境外资本市场波动的影响。
19	公司目前房地产项目分布情况如何？	您好。公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则，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，重点布局北京、天津、重庆、杭州、厦门、广州、深圳等一线城市与强二线城市公司。
20	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？目前对公开债务的资金准备情况如何？	您好。2022年随着项目交付结转面积的增加，公司营业收入有明显增加，但2022年随着前期较早拿地并开发的较高毛利项目逐步结转完毕，近年拿地成本不断提高以及销售端限价等各类因素影响，房地产行业毛利率总体呈现下降趋势，公司部分项目毛利空间有限，盈利空间出现一定程度的收窄。2023年公司投资方向仍主要以资金投入产出效率高的市场化商品房项目为主，继续优选市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块，进一步向核心城市、核心区域聚焦，同时加强项目成本管控，科学安排债务融资，降低公司整体融资成本，努力提升公司产品盈利能力。 公司目前资金链平稳，无到期未偿还债务，融资风险在可控范围内。
21	请问汪总裁，贵公司上半年销售额大概会增长多少，利润率是否会回升？	2023年以来，公司整体经营以及各项目公司经营情况正常，阶段性的销售情况会在各定期报告中披露，届时请关注公司的公告。
22	请问一季度整体情况怎么样，毛利率还好吗	您好，公司一季度整体经营情况正常，公司将于4月29日披露一季度报告，敬请届时参阅。
23	公司在降本增效方面有做那些努力呢？是否有成果？	您好，公司通过持续优化成本管理体系，推动招采管理平台建设，加强集中采购管理，加强全过程成本管控等措施，在确保品质和提高采购效率的前提下有效控制成本。
24	2022年末，公司资产负债率仍然较高，是否存在较大的偿债压力？	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。房地产行业政策自2022年下半年以来有所松动，公司融资渠道进一步畅通，总体融资成本有所下降。公司目前资金链平稳，无到期未偿还债务，融资风险在可控范围内。
25	请问深交所增发问询函预计什么时候回复？	您好。公司将在近日对深交所问询函进行回复并披露，敬请关注公司公告。
26	您好！正值4月底年报披露截止日期，最近几天中交地产连续大跌20%以上。中交	您好，公司2022年度报告已于2023年4月8日披露，敬请参阅。

	地产的业绩是否严重不及预期?	
27	中交地产近期有收购合并的计划吗	您好。公司无应披露而未披露的事项。
28	贵公司今年已经发债有几期了,市场认可度较高,是否还继续发债?贵公司今年是否决定定向增发?以及定增规模和价格?	您好。公司在2023年2月22日和3月13日,公司董事会和股东大会分别审议通过了向特定对象发行股票相关事项。目前已深交所已受理公司的发行申请。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,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)。公司本次向特定对象发行股票事项尚需通过深交所审核,并获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施。本次发行最终能否通过深交所审核,并获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。请关注公司后续进展公告。
29	房地产行业政策、市场环境已发生变化,公司在业务拓展方面将如何应对?	您好。公司密切关注行业政策和市场环境变化,在业务拓展方面,公司优选市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块,以资金投入产出效率高的市场化商品房项目为主,选择优质合作方,进一步提升市场研判、合作谈判能力和资源嫁接能力,充分规避投资风险,提高投资质量,为公司可持续发展提供支撑。
30	公司是否聚焦一二线城市,注重品质	您好。公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则,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,重点布局北京、天津、重庆、杭州、厦门、广州、深圳等一线城市与强二线城市公司。在业务拓展方面,公司优选市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块,以资金投入产出效率高的市场化商品房项目为主。
31	公司最近有什么新开发项目么	您好,公司房地产项目主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域,重点布局北京、天津、重庆、杭州、厦门、广州、深圳等一线城市与强二线城市公司。具体项目情况您可以参阅公司2022年度报告中经营分析部分内容。
32	汪总您好,请问目前贵司的土地储备量有多少?其中住宅土地储备量有多少?另外贵司今年是否有增加土储的战略规划?	您好。截至2022年末,公司持有房地产项目115个,土地总面积1056.45万平方米,在建及待建面积1648.67万平方米。
33	一季度财报为何要托到29日公布?业绩很差?	您好,公司经营情况正常,一季度报告披露时间根据深交所规定和公司工作进展情况确定。
34	公司代建业务拓展情况怎么样	您好。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。公司代建业务在2022

		年度签约销售面积 8.77 万平方米，签约销售金额 13.63 亿元。
35	公司净资产规模较小，资产负债率高，公司是否有做大净资产规模的计划？	您好。公司目前总股本较小，与同行业上市房企相比偏低，地产项目的开发建设需要大额资金投入，因此债权融资在促进公司业务规模增长的同时也导致公司资产负债率指标偏高。我司目前正在积极推进向特定对象发行股票事宜，如能够顺行发行，将扩大公司净资产规模，改善公司资产结构。
36	定增的事到了什么阶段了	您好。2023 年 2 月 22 日和 3 月 13 日，公司董事会和股东大会分别审议通过了向特定对象发行股票相关事项，3 月 31 日，公司披露深交所受理公司发行申请的公告。 公司本次向特定对象发行股票事项尚需通过深交所审核，并获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施。本次发行最终能否通过深交所审核，并获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。请关注公司后续进展公告。
37	请问公司预计 2023 年房地产项目销售前景如何？	2023 年以来，公司整体经营以及各项目公司经营情况正常，阶段性的销售情况会在各定期报告中披露，届时请关注公司的公告。
38	请问分红何时实施？	您好。2022 年度分红将于 2022 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。
39	请问地产行业算是度过最艰难的阶段了吗？	您好。房地产行业作为我国国民经济的支柱产业，在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。近年来，中央坚定落实“房住不炒”政策，强化土地、金融、财税端的调控力度，不断巩固房地产长效机制成果，房地产市场逐渐开始回归本源，长期来看，新型城镇化建设仍在持续推进，城市居民对居住品质提升的需求不断增强，在政策端适时发力的基础上，房地产行业发展前景依然可期。
40	请问本次定增是如何定价的？	您好。本次定增定价基准日为发行期首日，公司取得批文后，将综合考虑市场情况、公司股价、认购意向等因素，确定发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日（不含定价基准日）中交地产股票交易均价的 80%与发行前中交地产最近一期经审计的每股净资产值较高者（即发行底价）。
41	公司现在经营状况如何，怎么解决负债过高的问题？能介绍一下下一季度的经营情况吗？	您好，公司经营情况正常，公司目前总股本与同行业上市房企相比偏低，近年来主营业务发展规模较快，债权融资在促进公司业务规模增长的同时，也导致公司资产负债率指标偏高。我司目前正在积极推进向特定对象发行股票事宜，如能够顺行发行，将扩大公司净资产规模，改善公司资产结构。
42	近期股价为何急跌这么多	您好。公司目前经营情况正常，没有应披露而未披露的信息，上市公司股价波动受到多种因素影响，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。
43	另外，公司计提大额减值准备的依据是什么？	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 2022 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。
44	定增是否收集到其他投资者意向，认购积极程度如何？	您好。公司目前已收到部分市场投资者认购意向，认购积极程度较高。
45	近年来公司营业收入上升，为什么净利润却在下降？	您好。2022 年随着项目交付结转面积的增加，公司营业收入有明显增加，但 2022 年随着前期较早拿地并开发的高毛利项目逐步结转完毕，近年拿地成本不断提高以及销售端限价等各类因素影响，房地产行业毛利率总体呈现下降趋势，公司部分项目毛利空间有限，盈利空间出现一定程度的收窄。另一方面，并表范围内项目公司持股情况不同的项目盈利情况存在一定差异，归母净利润亦受到影响，导致 2022 年归属于母公司所有者的净利润较少。
46	房产税要开始推了吗	您好。公司持续密切关注行业政策和市场环境变化，审慎决策应对。
47	最近一直大跌，公司第一季度亏了吗	您好。公司一季度经营正常，一季报将于 4 月 29 日披露，一季度经营情况敬请关注公司一季度报告内容。
48	汪总您好，请问，贵公司是否有重组其他地产公司的计划和规划	您好，公司目前没有应披露而未披露的信息，公司若策划重组等重大事项，会按规定履行审议程序并及时按规定披露，以公司在指定媒体披露的信息为准。感谢您的关注。
49	请问中交地产负债超过资产是要 ST 了么	您好，公司已披露 2022 年度报告，截至 2022 年末，公司资产负债率为 86.13%，不存在您所说的 ST 情形。
50	领导，您好！我来自大决策，公司接下来如何应对当下房地产行业的寒冬？	您好。公司将持续践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，聚焦产品和服务能力建设，稳健经营，提升公司周期穿越能力。在业务拓展方面，公司优选市场基本面表现较好、投资风险小的城市和板块，以资金投入产出效率高的市场化商品房项目为主，选择优质合作方，进一步提升市场研判、合作谈判能力和资源嫁接能力，充分规避投资风险，提高投资质量，为公司可持续稳定发展提供支撑。
51	汪总裁你好，请你说一说公司未来五年的发展规划？	您好。近年来，中央坚定落实“房住不炒”政策，强化土地、金融、财税端的调控力度，不断巩固房地产长效机制成果，房地产市场逐渐开始回归本源，长期来看，新型城镇化建设仍在持续推进，城市居民对居住品质提升的需求不断增强，在政策端适时发力的基础上，房地产行业发展前景依然可期。公司将持续践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，聚焦产品和服务能力建设，提高投资质量，充分规避风险，稳健经营，提升公司周期穿越能力。
52	汪总裁你好，请问预计公司 2023 年的商品房竣工面积？	您好，公司将在半年报和年度报告中就报告期的经营进展情况进行讨论分析，包括报告期内已竣工面积等内容，敬请届时请关注。
53	如何做好市值，让广	您好。公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理

	大股民投资者对贵公司有信心？	准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，完善公司治理架构，为公司发展提供制度保障；同时将持续加强经营管理和业务拓展，提升经营效率和品牌影响力，充分发挥央企控股优势，进一步提升上市公司的品牌价值和品牌影响力，提升土地储备和销售业绩，努力提高上市公司的盈利水平；通过举办业绩说明会、参加投资者网上集体接待日活动等，加强与投资者的沟通，更好地向市场更高效地传递公司价值。
54	2023 年一季度业绩与去年同期比较，是否有明显提升？	您好，公司一季度经营情况正常，将于 2023 年 4 月 29 日披露一季度报告，届时敬请关注。
55	2022 年 1-12 月实现营业收入 384.67 亿元，较上年增长 164.52%，实现利润总额 21.83 亿元，较上年同期增长 43.36%，实现归属于上市公司股东净利润 0.34 亿元，较上年同期减少 85.60%。 请问各位领导，这 21 亿的利润哪里去了，不解	您好。2022 年随着项目交付结转面积的增加，公司营业收入有明显增加，但 2022 年随着前期较早拿地并开发的高毛利项目逐步结转完毕，近年拿地成本不断提高以及销售端限价等各类因素影响，房地产行业毛利率总体呈现下降趋势，公司部分项目毛利空间有限，盈利空间出现一定程度的收窄。另一方面，并表范围内项目公司持股情况不同的项目盈利情况存在一定差异，归母净利润亦受到影响，导致 2022 年归属于母公司所有者的净利润较少。