

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

债券代码：148208

债券简称：23 中交 01

债券代码：149235

债券简称：23 中交 02

债券代码：149385

债券简称：23 中交 04

债券代码：148551

债券简称：23 中交 06

债券代码：134164

债券简称：25 中交 01

国新证券股份有限公司

关于中交地产股份有限公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的临时受托管理事务报告

国新证券股份有限公司（以下简称“国新证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“发行人”）对外披露的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国新证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国新证券所作的承诺或声明。

国新证券股份有限公司作为中交地产发行的“21 中交债”、“23 中交 01”、“23 中交 02”、“23 中交 04”、“23 中交 06”和“25 中交 01”债券受托管理人（以下简称“受托管理人”），代表本期债券全体持有人，持续密切关注各期债券对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就债券重大事项报告如下：

一、重大损失情况

（一）重大损失的具体情况

根据《中交地产股份有限公司 2024 年度业绩预告》，经中交地产股份有限

公司初步测算，发行人预计 2024 年年度实现归属于上市公司股东的净利润亏损约 530,000 万元。截至 2023 年末，发行人经审计的净资产规模为 176.75 亿元，归母净资产规模为 16.16 亿元，2024 年度预计亏损超过上年末净资产的 10%。

（二）重大损失的发生原因

发行人归母净利润较上年同期下降的主要原因为：1、因发行人房地产开发业务交付排期不同，本期达到交付条件的项目较上年同期有所减少，同时在市场竞争日趋激烈的背景下，为加速库存去化和资金回笼，中交地产调整销售策略，导致报告期内交付项目的毛利率同比有所下降；2、随着竣备的房地产项目增加，发行人费用化利息增加，本期财务费用较上年同期有所上升；3、报告期内发行人部分房地产项目存在减值迹象，按照会计准则对存货减值进行初步测试，基于谨慎性原则，对存在减值迹象的房地产项目计提资产减值损失。

二、影响分析

发行人 2024 年度业绩仅为初步核算数据，与 2024 年度报告披露的最终数据可能存在差异。

中交地产预计 2024 年度归属于母公司净资产为负值，如发行人在 2024 年度经审计的归属于母公司净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条第（二）项规定，深圳证券交易所将对公司股票实施退市风险警示。

国新证券股份有限公司作为中交地产各期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本临时受托管理事务报告并就发行人上述事项提醒投资者关注相关风险。

特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《国新证券股份有限公司关于中交地产股份有限公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的临时受托管理事务报告》盖章页)

