

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2025-034

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

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

债券代码：134164

债券简称：25 中交 01

债券代码：133965

债券简称：25 中交 02

中交地产股份有限公司 2024 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”为品牌定位，以“雅颂天地，和美中国”为品牌愿景，以“交融天下，联心筑家”为品牌使命，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。

2024年12月，公司完成收购中交物业服务集团有限公司100%股权，拓展了轻资产业务，为公司长期可持续发展奠定了基础。中交物业服务集团有限公司以住宅、商写、公建、陆路、空港、港口为核心服务业态，为业主方提供基础物业管理服务，以空间服务、美居服务、资产服务、前介服务、餐饮服务、会务服务、培训服务、商业运营、产业运营等增值服务为业务增长点，提供多元定制化增值服务。中交物业服务集团有限公司作为中交集团唯一的物业资源发展平台，以高标准打造央企物管品牌，秉承“交心服务，让生活更美好”的使命，提供以“人”为中心的全生命周期生活服务和以“物”为中心的全产业链资产运营服务，为客户精准输出一揽子综合服务解决方案，创造更加美好的生活体验。

（2）报告期经营情况回顾

主要财务指标：

截至2024年12月31日，公司总资产1,076.98亿元，较上年末降低12.63%，归属于上市公司股东的净资产-35.79亿元；2024年1-12月实现营业收入183.02亿元，较上年降低44.59%，实现归属于上市公司股东净利润-51.79亿元。

2024年12月，公司完成收购中交物业服务集团有限公司100%股权，2024年度主营业务收入来源增加物业管理业务收入，报告期内，公司房地产业务收入171.81亿元，物业管理业务收入7.28亿元，报告期内公司主要业务收入仍主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

主要经营指标：

公司房地产业务在2024年1-12月（全口径）实现签约销售面积85.32万平方米，较上年同期降低52.51%；实现签约销售金额156.43亿元，较上年同期降低58.13%，销售回款247.07亿元，较上年同期降低45.07%；公司在2024年1-12月（权益口径）实现签约销售金额105.11亿元，较上年同期降低61.58%，销售回款188.13亿元，较上年同期降低42.78%；物业管理业务全年新拓展物业面积1,293万平方米，在管面积6,265万平方米。

报告期经营回顾：

加快做实房地产业务资产，提升发展空间。公司紧密关注房地产政策的动态，积极把握政策机遇，从业务端入手，扎实做实资产。公司编制了“一项目一策”的专项库存去化方案，针对不同项目的特点和需求，

制定了有针对性的去化策略；统筹开展库存去化专项工作，整合资源，优化流程，确保各项工作有序推进；在政策窗口期积极行动，利用数字营销手段，开展拓客活动，通过线上推广、精准营销等方式，吸引更多潜在客户，为主业发展拓展更广阔的空间。

落实全生命周期管控，提升价值创造水平。持续探索优化全生命周期管理，落实全生命周期管控，推进房地产项目全生命周期实施方案应备尽备；建立全生命周期监控月报机制，对项目中出现的问题及时预警和处置；抓好项目全生命周期管理与审计巡察的融合，对重点项目进行线下穿透监控检查调研，持续夯实全生命周期各项经营指标；制定尾盘清算专项方案，做好对尾盘项目的日常管控。

提升内部管理，保障主营业务持续发展。有力压控动态成本，强化集采成果运用，提升项目运营效率；积极响应国家关于消化存量房产相关调控政策，细化制定工作模式及路径，多措并举提升销售质量和回款效率；持续强化节点管控，完成竣备交付任务，实现高品质交付，充分展现央企责任担当；以提升公司产品竞争力和客户体验为目标，着力打造绿色、智慧、健康的科技社区标准体系；狠抓项目安全质量环保，围绕防范化解风险隐患、遏制重特重大事故，开展全覆盖的安全、质量、环保督导巡检，提升在建项目工程管理水平；着力降低财务成本，提升资金安全，严格控制带息负债，不断降低融资成本，加强内部资金管理，提高公司整体资金使用效率。

物业管理业务坚持系统发力、精准施力，各项工作稳中求进。打造畅通高效的跨部门、跨区域体系化协同作战模式，积极拓展主业；深耕业态服务，科学制定各业务条线实操手册，形成分级化服务方案与产品清单，作业标准日益完善，服务质量循序提升；搭建全周期供应商管理体系，制定“总部战采，区域集采”的采购模式，坚持目标成本控制，以“成本数据库+效能模型”实现量价双控，进一步提升集约管控成效。

强化组织机构改革，适应管理提升需求。为适应新形势下的管理要求，公司积极推进组织机构改革，遵循权责匹配、功能到位、精简高效的原则，对内部架构进行优化调整。通过完善人才结构，合理配置人力资源，确保各部门高效协同运作；着力缩短管理链条，打破层级壁垒，推动穿透式管理，提升整体运营效率。

积极推动资本运作，促进高质量发展。公司在 2024 年度内完成了非公开发行股票，本次发行股票 51,664,712 股，募集资金净额 4.38 亿元，本次非公开发行股票对公司优化资本结构、降低负债率、提升财务稳健性起到了积极促进作用；报告期内，公司完成收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权，本次交易有利于提升资产质量和盈利能力，改善公司长期财务状况，增强抗风险能力和持续经营能力，符合公司经营发展和长远发展战略规划的需要。

强化党建引领，推动公司高质量发展：公司坚持突出思想引领，完善“三重一大”决策机制，深入开展党纪学习教育，推动党纪学习教育常态长效，促进党的领导和完善公司治理有机统一；高度重视基层党建工作，加强基层党建人才管理，进一步夯实党委组织体系的基础单元，通过充实基层党建力量，强化基层党组织的战斗堡垒作用，为公司改革与发展提供坚实的政治保障和组织支撑，助力公司在新的发展阶段稳步前行。

（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，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持党的全面领导，坚持稳中求进工作总基调，按照高质量发展工作要求，全力推进公司平稳运行。

高效协同，深化改革。进一步厘清各级主体权责边界，确保权责清晰、管理规范；完善业务流程梳理，做

好权限划分，加强管控的同时避免流程过长影响效率；规范规章制度执行，抓好制度的建设和执行，加强制度宣贯、监督和检查；加强管理穿透，充分运用信息化工具确保管理到位；坚持全面预算管理，做好资金排布，防范现金流风险；坚持项目全生命周期管理，持续提升管理水平和管理质效。

精准布局，优化结构。前置研判，扩大备选项目池，推动土储结构持续优化，以现有涉足城市为基础，以一线城市为拓展重点，坚持优中选优，提升整体投资质效，加强深耕区域内协作，充分发挥平台资源优势 and 协同效应，通过资源共享、优势互补，提升整体竞争力。

精益管理，提升质效。以现金流为底线，一项目一策动态优化分类去库存方案，加强研判市场需求、产品流速与开发节点的匹配程度，做到以销定产，促进去化；坚持做实资产，积极盘活低效无效存货，加强执行力度，缓解资金压力；持续提升工程质量和产品品质，进一步修订完善工艺工法标准、工程建造标准、项目巡检清单等工程相关制度体系，加强落地执行，切实提升项目品质。

聚焦安全，防范风险。坚持市场化、法治化原则，确保项目按时保质交付；全面落实安全生产主体责任，健全完善科学高效的管控指挥机制、隐患排查机制，筑牢安全生产根基；保持公司整体融资功能，加强项目回款，确保资金链安全；推动纪检、巡视、审计、法律合规与业务条线的协同联动，加强合规建设。

推动重组，持续发展。积极推动重大资产出售工作，提升资产质量和盈利能力，改善长期财务状况，拓展轻资产业务，打造中交地产特色产品谱系，提升资产质量、增强抗风险能力，为长期可持续发展奠定基础。

凝心聚力，党建引领。坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心聚力，做好各级干部职工的思想引领，构建更加积极奋进的企业文化；充分发挥关键少数作用，实现管理团队双融双促，发挥好党员先锋岗、党员突击岗的模范带头作用，实现党建工作的创新创效。

（4）未来发展的展望

展望 2025 年，中央经济工作会议定调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，预计 2025 年房地产政策将保持延续性，继续围绕促进需求、优化供给实施更加积极有为的宏观政策并加快政策落实。在房地产行业正在进入新的发展阶段的大背景下，公司将顺应趋势，发掘与自身条件相匹配的新发展模式，一方面切实抓住政策机遇，积极营销、升级产品，大力有序推进去库存，努力促进销售回款，稳定现金流，另一方面坚持用有效投资促进发展，以不发生系统性风险为根本原则，围绕构建房地产业务新模式创新政策，推动新旧动能平稳接续转换。

公司已于 2024 年 12 月完成收购中交物业服务集团有限公司 100% 股权，中交服务主营业务为物业管理服务，盈利能力和发展前景良好，能够作为上市公司房地产开发业务外的新增长点，本次收购有利于公司拓展轻资产业务，打造中交地产特色产品谱系，提升资产质量、增强抗风险能力，为长期可持续发展奠定基础。

公司于 2025 年 1 月披露关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告，公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份。通过本次交易，公司将名下房地产开发业务相关资产负债置出，交易完成之后，公司将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型。本次交易如能顺利完成，预计将降低公司资产负债率，优化资产结构，改善公司资产质量，提升公司可持续经营能力和盈利能力，维护投资者利益。

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

	2024 年	2023 年		本年比上年增减（调整后）	2022 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	18,302,042,505.45	32,468,131,061.09	33,027,834,051.41	-44.59%	38,467,048,797.06	38,839,095,203.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,179,081,987.92	-1,673,099,491.28	-1,611,229,729.40	-221.44%	33,939,531.69	66,274,769.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,321,718,131.43	-1,719,271,407.36	-1,719,386,395.11	-209.51%	-186,304,312.77	-191,608,309.76
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,174,852,356.40	7,048,582,150.05	7,150,634,703.50	-55.60%	2,934,839,946.48	3,014,857,351.46
基本每股收益（元/股）	-7.16	-2.41	-2.32	-208.62%	0.05	0.10
稀释每股收益（元/股）	-7.16	-2.41	-2.32	-208.62%	0.05	0.10
加权平均净资产收益率	942.36% （注）	-68.21%	-62.04%	（不适用）	1.03%	1.97%
	2024 年末	2023 年末		本年末比上年末增减	2022 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	107,697,681,763.55	122,643,867,000.04	123,270,793,597.46	-12.63%	137,307,213,180.51	137,643,917,729.71
归属于上市公司股东的净资产（元）	-3,578,928,919.17	1,615,606,279.35	1,859,683,941.04	-292.45%	3,292,885,709.07	3,353,629,210.41

注：因公司净利润和净资产均为负数， 因此加权平均净资产收益率计算结果为正数，但不代表公司盈利。

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

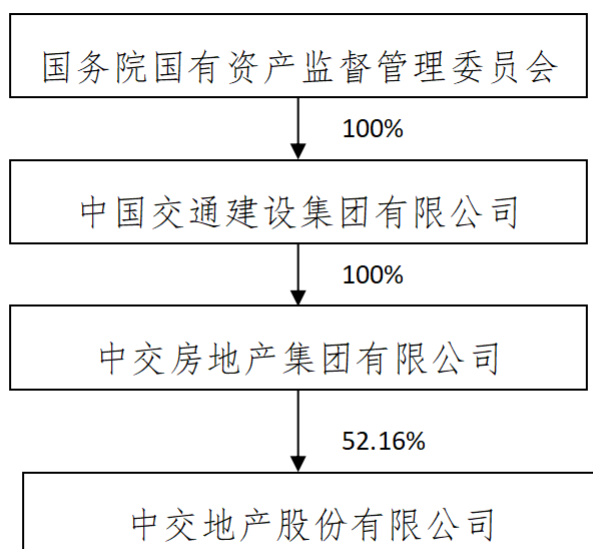
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,458,933,950.05	5,521,267,892.84	2,672,450,056.52	6,649,390,606.04
归属于上市公司股东的净利润	-218,830,017.86	-763,891,722.32	-550,806,462.68	-3,645,553,785.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-228,466,764.95	-772,883,684.13	-558,258,446.73	-3,762,109,235.62

前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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	28,384,200	人民币普通股	28,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	17,237,061	人民币普通股	17,237,061
香港中央结算有限公司	8,501,087	人民币普通股	8,501,087
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	3,096,326	人民币普通股	3,096,326
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	2,949,557	人民币普通股	2,949,557
彭程	1,844,073	人民币普通股	1,844,073
招商银行股份有限公司－华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	1,654,300	人民币普通股	1,654,300
中国工商银行股份有限公司－广发中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	1,279,800	人民币普通股	1,279,800
中信证券股份有限公司	910,923	人民币普通股	910,923
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 1,844,073 股，合计持有 1,844,073 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

[illegible]

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

√ 适用 □ 不适用

2024 年 6 月，经联合资信评估股份有限公司综合评估，确定维持公司主体长期信用等级为 AA+，维持“21 中交债”信用等级为 AAA，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	2024 年	2023 年	本年比上年增减
资产负债率	89.75%	85.45%	4.30%
扣除非经常性损益后净利润	-532,171.81	-171,938.64	-209.51%
EBITDA 全部债务比	-4.49%	0.39%	-4.88%
利息保障倍数	-1.49	0.07	-2286.05%

三、重要事项

1、经中国证券监督管理委员会出具的《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》（证监许可[2023]1347号）的核准，本公司向特定对象发行人民币普通股A股股票数量51,664,712股，每股发行价格为人民币8.59元，募集资金净额为人民币438,245,518.92 元。2024 年6 月 18 日，本次发行普通股募集资金已全部到账，并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2024）验字第70071827_A01号验资报告。2024年7月，公司向特定对象发行的股份登记完成，公司股份总数由695,433,689股增加至747,098,401股，2024年7月9日，公司在巨潮资讯网披露《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票上市公告书》，2024年7月10日，新增股份在深圳证券交易所上市。

2、公司于2025年1月披露关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告，公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份。通过本次交易，公司将名下房地产开发业务相关资产负债置出，交易完成之后，公司将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型。本次交易如能顺利完成，将降低公司资产负债率，优化资产结构，改善公司资产质量，提升公司可持续经营能力和盈利能力，维护投资者利益。

3、公司经审计 2024 年度期末归母净资产为-35.79 亿元，根据现行《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1 条规定，在公司 2024 年度报告披露后，公司股票被实施退市风险警示。

中交地产股份有限公司董事会
2025 年 4 月 14 日