

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

债券代码：134197

债券简称：25 中交 03

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 04”、“23 中交 06”、“25 中交 01”、“25 中交 02”和“25 中交 03”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 年年度报告》，经安永华明会计师事务

所（特殊普通合伙）审计，截至 2024 年 12 月 31 日，中交地产 2024 年年度归属于上市公司股东的净利润亏损 517,908.20 万元。截至 2023 年末，中交地产经审计的净资产规模为 179.34 亿元，归母净资产规模为 18.60 亿元，2024 年度亏损超过上年末净资产的 10%。

（二）重大损失的发生原因

1、因发行人房地产开发业务交付排期不同，本期达到集中交付条件的项目较上年同期有所减少，同时在行业持续调整、市场竞争日趋激烈的背景下，为加速库存去化和资金回笼，发行人调整销售策略，导致报告期内交付项目的毛利率同比有所下降。

2、报告期内发行人部分房地产项目存在减值迹象，发行人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，从而使未弥补亏损金额进一步扩大。

二、影响分析及发行人拟采取的应对措施

中交地产 2024 年未经审计的归属于上市公司股东的净资产为负值。根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2024 年修订）第 9.3.1 条第一款的规定，发行人出现“（二）近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的情形，已经被实施退市风险警示后，中交地产股票简称由“中交地产”变更为“*ST 中地”。

中交地产董事会关于退市风险警示的意见及拟采取的措施：

1、紧跟政策导向，持续密切关注宏观政策和房地产市场变化，针对不同区域政策及时调整项目经营策略，探索多种经营模式，持续优化产品结构；升级产品体系标准，促进控成本，提质量，有效提升项目整体开发运营能力增强自身风险能力；积极主动适应房地产市场供求关系发生深刻变化的事实，加快布局新业务发展，在物业服务、代建等板块进一步发力，提升持续经营能力。

2、努力拓宽融资渠道，优化融资结构、提高资金使用效率，持续降低融资成本；强化财务管理，对潜在风险进行全面识别、评估和监控，制定相应的应对策略，提前做好防范措施，保障中交地产资金链健康稳定。

3、积极推动重大资产出售工作，发行人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中交房地产集团有限公司，本次交易如能顺利完成，中交地产将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型，

将降低公司资产负债率，提升资产质量和盈利能力，提升中交地产可持续经营能力和盈利能力。

4、持续加强内控体系建设，不断细化和完善内部控制制度，加强内部制度执行力度，筑牢风险管理防线，做好风险防控，增强中交地产抗风险能力，确保不发生系统性风险。

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。国新证券将持续关注发行人有关各期债券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项并及时披露相关信息。本次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）

国新证券股份有限公司

2025年4月21日

