

证券代码：000736

证券简称：*ST 中地

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：2025-01

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	2025年5月8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	公司董事兼总裁徐爱国，独立董事刘洪跃、董事会秘书田玉利，财务总监梅瑰
投资者关系活动主要内容介绍	公司2024年度业绩说明会
附件清单	中交地产2025年5月8日业绩说明会问答纪要

附件：

中交地产 2025 年 5 月 8 日业绩说明会问答纪要

序号	提问内容	回复内容
1	徐总好，中交地产剥离房地产开发业务后会更改公司名称吗，物业服务与同行业的其他公司的优势是什么？	物管商管行业由于规模效应导致其头部集中化优势明显，且行业竞争愈加激烈。作为上市公司以后最主要的业务板块，中交服务有独特的竞争优势，将采取差异化竞争战略，进一步加强已构建的“大交通服务”和“大城市服务”特色优势。在高质量高品质服务的基础上，将适时不断扩大业务规模。谢谢！
2	请问重组之后净资产就能转正吗？	谢谢提问！若公司重组在 2025 年顺利完成，且期末净资产转正，也不涉及《上市规则》9.3.1 条规定的其他风险警示情形的，公司可在 2025 年年度报告披露后向交易所申请“摘帽”。
3	时间就是生命，希望公司早点把重组做完，净资产回正好摘帽，不然跟人人乐一样时间不够，直接退市	感谢您的建议！公司将持续努力，争取顺利完成本次交易！
4	公司自去年已经跌掉 60%有余，作为一个央企，需要做好股票市值维护工作，请问有啥计划？	公司高度重视股票市值维护，将通过持续提升经营业绩、优化公司治理、资产重组、加强与投资者沟通等合法合规措施，努力增强投资者信心，维护公司市值稳定。
5	请问公司为什么会选择重组啊	近年来，房地产行业面临较大的调整压力，房企普遍面临较大的经营压力和债务风险。公司剥离房地产开发相关业务可实现公司的战略转型且未来会持续增强盈利能力。同时，上市房企宣布退出房地产开发业务已有案例。2024 年以来，已有多家房企宣布退出房地产开发业务，亦有多家房企宣布重大资产重组已实施完毕。
6	徐董，作为股民最想知道的是，您和公司的管理层在 2025 年是否有信心带领公司走出一条新路？这里面就包含了成功转型重组，摘帽，积极为投资者带来资产回报。	公司将持续加强管理、降本增效等经营方面的逐步改善，同时积极推进重组进程，实现战略转型且未来持续增强盈利能力，保障投资者权益。谢谢关注！

7	公司将债务同步置出，债权人反馈情况怎么样啊	上市公司与房地产开发相关债务置出给地产集团，包括但不限于各类债券等。由资信水平更优的地产集团承接债务，能够更好的保障债权人利益。上市公司与各类债权人沟通情况良好，相关工作有序开展中。谢谢关注！
8	撤出开发业务的主要逻辑，以及专攻物业方面的优势有哪些？	近年来，房地产行业面临较大的调整压力，房企普遍面临较大的经营压力和债务风险。公司为保障投资者权益，除了通过加强管理、降本增效等经营方面的逐步改善外，重组方面也积极研究可行路径，剥离房地产开发相关业务可实现公司的战略转型且未来会持续增强盈利能力。谢谢您的提问！
9	想问一下公司重大资产重组预计何时能够完成？	根据《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第3号—重大资产重组》第十八条规定，上市公司首次披露重组方案后，应当每30日公告一次本次重组的最新进展情况，直至发出召开股东大会通知。上市公司将会按照规则要求及时进行相关信息披露，敬请关注。
10	行业竞争加剧，如何提升核心竞争力？	重组完成后，未来公司聚焦轻资产业务，物管商管行业由于规模效应导致其头部集中化优势明显，且行业竞争愈加激烈，作为上市公司以后最主要的业务板块，中交服务有独特的竞争优势，将采取差异化竞争战略，进一步加强已构建的“大交通服务”和“大城市服务”特色优势，显著突出行业特色标签，构筑稀缺性壁垒；另一方面，在高质量高品质服务的基础上，将适时不断扩大业务规模。
11	请问董秘，公司就重组事项和监管的沟通情况如何？	谢谢关注！自本次重组启动以来，上市公司与中交集团进行紧密汇报，与监管机构保持良好沟通，各项工作顺利进行中。
12	审计和评估工作上半年能完成吗	公司目前正积极推进本次重组事项，公司将按照深圳证券交易所和证监会相关制度规定，严格履行信息披露义务，敬请关注。谢谢！
13	请问重组未来的方向，以及方式，还有时间节点是否有规划？	您好，谢谢关注，公司目前正积极推进本次重组事项，公司将根据事项进展情况及时履行信息披露义务，敬请关注公司后续信息披露。
14	请问公司是否有新的资产注入或者重组	上市公司将进一步突出特色竞争优势，提升内部资源协同、加强市场化业务拓展、发展商业管理服务等多种措施扩大业务规模、完善业务布局，提升运营效率，增强盈利能力，实现高质量发展。谢谢关注！
15	请问领导，公司重大资产重组后续还有哪些程序？	本次交易事项已4月23日公告预案。后续尚需有权国资管理单位批准本次交易；资产评估报告获得有权国资管理单位备案或核准；标的资产根据评估结果确定交易价格后再次召开董事会审议通过本次交易的相关议案；相关事宜经上市公司股东大会审议通过；以及深交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）。谢谢！
16	请问st中地在长三角有房地产开发和销售吗	公司已发布2024年度报告，其中涵盖主要开发项目情况，请您关注！

17	什么时候可以出草案，请问董事长	您好。公司正在积极推进本次重大资产出售的相关工作，后续公司将继续按照相关法律法规的规定及时披露进展情况，敬请关注公司后续信息披露。
18	公司本期盈利水平如何？	谢谢！公司 2024 年度报告已披露，请您关注。
19	公司作为央企，今年有信心避免退市吗？请问	公司正在积极推进本次重大资产出售的相关工作，积极改善财务状况，后续公司将继续按照相关法律法规的规定及时披露进展情况，敬请关注！
20	贵司你好，关于中交地产目前的现状，已对在重庆地区开发的房地产（中交中央公园 one\蔚蓝天境）项目产生了影响，目前情况是施工进度极其缓慢，那么贵司对已正在开发进行的房地产项目，是否能够保质保量、按时交付？	谢谢关注！中交地产剥离房地产业务并不意味着中交集团退出房地产领域。相反，这一举措反映出中交集团在应对房地产行业挑战、系统化解中交地产风险而履行的社会责任。地产集团作为中交集团全资子公司，是专业的房地产开发企业，将全面负责项目后续建设、交付及质量把控。
21	公司重组完成后有望摘星摘帽吗，什么时候可以摘	您好，根据现行《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.8 条规定，如公司重组在 2025 年顺利完成，且期末净资产转正，也不涉及《上市规则》9.3.1 条规定的其他风险警示情形的，公司可在 2025 年年度报告披露后向交易所申请“摘帽”。
22	董秘您好，公司变成*ST，是不是代表即将退市	根据现行《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1 条及 9.3.11 规定，在公司 2024 年度报告披露后，公司由于最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，已被实施退市风险警示。假如 2025 年度业绩报告披露后，2025 年末归母净资产仍旧为负数的话，则会被退市。公司目前正在积极推进重大资产重组，公司在 2025 年度报告披露后是否会退市，需根据 2025 年度业绩等情况确定。
23	这一次公司的重大资产出售，准备置出的资产价格确定了吗？	谢谢关注！目前拟置出资产的审计和评估工作尚未完成，资产评估值及交易作价尚未确定，最终交易金额将以资产评估机构出具的，并经有权国资监管部门备案的评估值为依据，由交易双方协商确定，并将在《重组报告书》中予以披露。
24	公司于今年年初启动了重大资产重组，这次重组的主要内容是什么？	您好！中交地产拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东地产集团。拟转让标的资产为截至评估基准日上市公司持有的房地产开发业务相关股权、债权等资产及相关债务。
25	徐董你们有没有想过未来把中交地产打造成多大市值的上市公司。主要从事那方面的开展	市场估值情况不仅受到公司所处行业板块情况影响，同时也受到公司竞争优势、市场地位、业务及财务状况，以及投资人对公司未来增长的预期等多元因素影响。预计重组完成后，中交地产将会在以物业管理、资产管理与运营为主业的同行业 A 股上市公司中，凸显其独特的竞争优势和投资价值，公司将积极稳健经营，力争以优秀的经营业绩回报股东。

26	本次重组之后中交地产业务发展战略是什么？	重组交易完成之后，公司将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现从传统重资产开发向轻资产运营的转型升级。物业服务、资产管理与运营等轻资产业务具有风险较低、业务可持续性强、收益及现金流稳定的竞争优势，契合房地产行业步入存量时代的背景形势，符合行业发展趋势。未来，上市公司将通过提升集团内资源协同效率，增强盈利能力，为股东创造更大价值。
27	公司领导好！请问上市公司剥离房地产开发业务给地产集团后，后续如何保障地产项目的继续建设及交付？	公司地产开发业务剥离后，地产集团作为专业房地产开发企业，将继续全面负责项目后续建设、交付及质量把控。
28	如何看待 425 政治局会议对于房地产政策表述	4 月 25 日，相关会议强调，要持续用力防范化解重点领域风险。要加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。总体来看，凸显出政府仍致力于稳定房地产市场的坚定决心。预计 2025 年更多配套政策将进一步完善和实质性落地，预计后续政策仍会持续呵护，根据市场形势变化及时出台针对性举措。
29	请问 2025 年房地产行业及市场形势展望。	谢谢关注！总体来讲：近年来止跌回稳态势积极，趋向逐步企稳回升。自 2024 年 9 月份以来，中央多次强调要“稳住楼市”、“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。进入 2025 年，市场总体保持稳中回暖态势，2025 年 1-3 月，房管局口径全部样本城市商品住宅销售面积同比分别为降低 3.04%、增长 28.50%及增长 8.63%，销售价格同比下降 5.15%、8.50%及 7.96%，环比下降 0.49%，下降 2.81%及增长 4.27%。
30	同行业上市房企 2024 年度业绩情况怎么样	谢谢关注！房地产行业是国民经济重要行业，受到国家宏观政策影响较大，相关行业政策的推行与深化对房地产企业在获取土地、融资、项目开发、销售等方面均会产生重大影响，行业发展具有一定的周期性和不确定性。其他上市房企情况敬可参阅其 2024 年度报告。
31	中交地产 2024 年度业绩亏损原因是什么	感谢关注！2024 业绩亏损一是项目交付量减少，部分项目降价促销策略挤压利润空间，营业收入和毛利率下滑。二是报告期内公司部分房地产项目存在减值迹象，公司按照会计准则对存在减值迹象的房地产项目计提存货跌价准备；对合联营公司股权、债权进行减值测试并计提了减值，对公司净利润亏损影响较大。
32	请介绍一下中交服务的业务及优势	中交服务充分借助中交集团优势，积极外拓业务规模，已构建“大交通服务”和“大城市服务”特色优势。截至 2024 年末，中交服务已布局全国 60 余座城市。中交服务着力构建覆盖住宅、商写、国央企后勤、城市服务、政府公建、产业园区等多元场景的“交心服务体系”，提供“基础服务+

		差异化服务+定制化服务”的复合型服务，满足不同业态客户的多样化需求，以央企标准持续为现代城市生活贡献“服务答案”。
33	谈谈物业行业的发展趋势	物业管理行业经历多年高速增长后，未来增速可能逐步趋缓。尽管规模扩张及头部效应扩大仍将是发展的重要趋势，但是更加注重优秀品质和高质量服务将是行业发展的主流方向。物管服务边界拓宽，从社区到城市多维延伸，物业管理业态更加多元。布局“全生命周期 +全生活场景”的各类增值服务将会更加丰富，智慧科技赋能服务体系进一步迭代升级。谢谢！