证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2022-047
债券代码:114547 债券简称:19中交债
债券代码:149192 债券简称:20中交债
债券代码:149610 债券简称:21中交债

中交地产股份有限公司

2021 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:以 695,433,689为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.40元(含税),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	zfdc0007360163.com	zfdc0007360163.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,公司从事的主营业务未发生重大变化,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”为品牌愿景,以“产品向美、始于颜值、终于体验”为产品理念,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,近年来公司土地储备和销售业绩显著增长,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,公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

(2)报告期经营情况回顾

报告期内,公司主营业务利润主要来源于房地产业务,主营业务构成未发生重大变化。2021年,面对行业深度调整,政策调控持续等诸多考验,公司上下齐心、凝心聚力,确保公司健康持续稳定发展。

财务指标方面:截至2021年12月31日,公司总资产1419.62亿元,较上年末增长42.67%,归属于上市公司股东的净资产32.59亿元,较上年末增长6.44%;2021年1-12月实现营业收入145.42亿元,较上年增长18.23%,实现利润总额15.22亿元,较上年同期增长4.00%,实现归属于上市公司股东净利润2.36亿元,较上年同期减少32.19%。

经营指标方面:公司在2021年1-12月(全口径)实现签约销售面积228.51万平方米,较上年同期降低5.79%;签约销售金额560亿元,较上年同期增长5.07%;销售回款金额591亿元,较上年同期增长56.35%;2021年1-12月(权益口径)实现签约销售金额398亿元,较上年同期增长7.28%;销售回款金额419亿元,较上年同期增长51.26%。代建业务在2021年度签约销售面积 2.23 万平方米,签约销售金额10.24亿元。

投资拓展方面:2021年,在“两集中”供地新政下,公司坚守“价值投资、理性投资、高质量投资”理念,内部高效协同,简化优化流程,提高资金筹措和调配效率,紧抓市场机会积极获取新项目24个;坚持以深耕城市为主,充分发挥在市场、开发、运营端的经验和优势,确保项目投资精准度和运营高效性;基于市场现状审慎开展项目研判,严格投资风控,优选优质企业为合作单位,确保项目资金链和公司信用安全。

营销工作方面:公司建立了营销全流程管理作业指引,精细化营销动作,提升营销管理效率,精准把握销售回暖窗口期,围绕价值营销,放大项目价值,深入挖掘品牌内涵,以新媒体手段提高品牌曝光度及品牌影响力,通过央企品牌背书不断提升客户购买信心,在多个项目保持定力,实现销售溢价双突破,在2021年度,公司签约销售额逆势上扬,销售回款指标同比大幅增长。

融资工作方面:在2021年度房地产企业融资环境趋严的形势下,公司进一步加强资金管控和使用效率,以AA+信用首次成功注册储架20亿元,通过购房尾款ABS业务提前变现应收购房尾款,成功发行21中交债11亿元,不断拓展融资新局面,强有力地支持公司可持续发展。

项目品质提升方面: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,迭代升级产品线及产品谱系;设计管理平台全面上线,进一步提升评审效率,细化管理流程,基本实现了全面数字化设计管控;通过建立品质管理红线、产品品质密码等一系列管理标准,持续健全品质管控体系;加大工程飞行检查、远程督查力度,对现场安全文明施工、工程质量进行常态化管理,全面促进公司产品力进一步提升。

确保竣工交付方面:2021年度公司交付项目相较往年数量多,规模大,任务重,公司克服新冠疫情持续反复、暴雨高温等恶劣气候增多等不利因素,公司上下协同一致,针对项目交付风险密切跟踪、提前预判,实施分级管理,科学调配资源,拿出有针对性的方案逐一化解,对项目质量风险加强督导、落实整改,运用智慧工程平台等专业化、信息化手段,保证项目有品质的交付。

管理效能提升方面:公司各部门、各专业条线正视现有管理短板,切实推进管理精细化,向管理要效益,对公司现行各项制度、规范指引进行了全面梳理,进一步完善公司制度体系;严格管控各个项目运营节点切实落地执行,运营效率持续提高;2021年上线招采平台、设计管理平台等多项信息化系统,稳定、高效地支撑日常经营工作开展;严控财务、法务、审计风险,有效规范公司业务合规开展。

党建工作方面:公司党委坚持把党的建设融入公司治理和经营管理,充分发挥党委领导核心作用,为企业发展举旗定向;结合公司实际开展系列党建活动,充分发挥国有企业政治优势、组织优势和人才优势,不断提升基层党建工作质效,促进党建工作系统化、科学化、规范化、常态化水平不断提升;围绕高质量发展,加强党风廉政建设工作,健全全面从严治党体制机制,坚持互融共进,释放发展动能。

(3)发展战略和未来一年经营计划

面向新的一年,公司将继续聚焦房地产开发主业,把准战略定位、严抓经营质效、深化改革创新、细化管理颗粒、坚持党建引领,落实高质量发展要求,打造国内领先的城市开发和运营商,2022年重点工作安排如下:

严抓经营质效,对标行业领先。投资工作进一步主动契合国家战略,以价值投资为龙头,做好重点城市政策、市场的研究预判,进一步向核心城市和区域聚焦,加大收并购及增资合作力度,持续践行多元化投资模式,努力在城市综合体、TOD、特色小镇等领域实现新突破;强化品牌辨识度,结合央企实力,进行产品创新和服务升级,提高品牌美誉,助力项目溢价能力提升;加强费效分析,严格费率标准化管控,加速销售回款,提升回款效率;及时应对金融政策变化,采取多元化融资方式,严控有息负债规模的增长速度,减轻短期偿债压力,做好资金动态监测,为投资拓展提供坚实保障;坚持问题导向和目标导向,加强运营管理精细化、标准化和流程化水平,突出对净利润、利润总额、滞重资产盘活等指标的考核;建立健全项目风险分级管控机制,对有竣备交付任务的项目严密跟踪,提前预判,全力保障供货与交付任务。

紧跟市场变化,深化改革创新。根据行业发展及公司所处发展阶段,围绕职能更加优化、权责更加协同、考核更加有力、运行更加高效原则,进一步明确各管理主体权责界面。规范企业管理,优化组织架构,持续提升总部的管控能力和决策能力,提升各城市公司战略执行力和市场竞争力,全面提升管理质效,迅速应对市场环境变化。依托央企品牌影响力和全产业链资源,发挥主业协同优势,持续整合内外部资源,扩大收并购战略成果,进一步夯实新航道业务能力,加强多元化拓展的能力建设。

细化管理,全面提质增效。优化体系建设,不断迭代优化制度和流程体系,持续提升公司治理、管控体系的质量和运行效率,形成纵向贯通、横向协调、标准清晰、流程明确的制度体系;加强产品标准化和体系化建设,继续推进现有城市产品设计标准化工作,完善城市产品适配标准及成本限额,持续挖掘产品价值点,深度融入各产品线,将品质高、服务优、成果可复制作为项目开发运营的重要目标;落实成本管控,坚持开源节流、精打细算,做到严管资金、严控成本,推进战采实施,加强目标成本管理,做好内外对标及特殊项目的调研分析,做好项目交付阶段成本后评估,推动成本数据库建设,实现线上信息化,全面提升招标质量及效率,助力项目经济指标提升;强化财务管理,刚性预算管理,坚持无预算不开支,加强统筹,结合政策做好资金计划和管控,提高资金周转效率;做好风险防控,重视法律合规风险,持续开展法律风险防范宣传,健全完善合作项目风险防范标准和规范体系,加强审计追责联动,及时排查风险隐患,严防现金流风险,以现金流管理和价值创造为导向,加强全面预算管理,以现金流管理为核心,防范各类财务资金风险;加快资金周转,优化顶层设计,尊重市场规律,以市场需求和目标客户为导向,提升资产价值,提高项目收益。

(4)未来发展的展望

整体来看,2022年预计房地产行业调控总基调将保持“房住不炒”的定位,房地产政策监管各项措施将继续执行,房地产金融政策将保持连续性、一致性和稳定性,实施好房地产金融审慎管理制度。房地产行业经过数十年高速发展后,行业正从增量开发到存量运营时代转变,企业也需要顺势而为,拓展新的业务模式,实现高质量发展。未来房地产的“消费”属性将越来越突出,金融属性越来越弱化,投资性需求越来越少,房屋回归居住本质,品质住宅将会成为未来房地产市场的主力军。当前,我国推动打造“以国内循环为主、国际国内互促的双循环发展的新格局”,房地产行业能够拉动上下游几十个产业,是连接国内经济内循环的关键环节;城市更新、城镇化进程、人口结构变化、区域发展演变等行业发展的基础和根本驱动力没有变,行业仍有发展空间。房地产企业更要优化城市布局,聚焦主流城市;提升产品力和服务力,提高品牌竞争力,要将品质作为公司发展的突破口,从产品设计、建筑施工、客户体验、物业服务等方面落实高品质标准要求,实现项目溢价,促进利润提升。

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

单位:元

	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产	141,962,471,759.40	99,503,326,150.10	42.67%	47,721,460,787.82
归属于上市公司股东的净资产	3,258,671,253.56	3,061,440,109.07	6.44%	2,738,365,763.44
	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入	14,542,468,950.72	12,299,998,319.56	18.23%	14,063,268,311.16
归属于上市公司股东的净利润	235,645,387.84	347,489,417.57	-32.19%	542,255,738.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-432,390,724.28	21,157,212.51	亏损	258,639,551.54
经营活动产生的现金流量净额	-4,451,995,692.73	-18,740,017,674.34	-76.24%	-4,829,369,000.73
基本每股收益(元/股)	0.34	0.50	-32.00%	0.78
稀释每股收益(元/股)	0.34	0.50	-32.00%	0.78
加权平均净资产收益率	7.47%	12.02%	减少4.55个百分点	21.66%

(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	2,052,604,793.29	2,896,653,179.56	1,036,712,581.36	8,556,498,396.51
归属于上市公司股东的净利润	-141,616,331.22	303,225,352.51	-159,802,080.26	233,838,446.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-165,677,841.77	-186,263,767.32	-173,385,936.25	92,936,821.06
经营活动产生的现金流量净额	-3,310,650,691.06	-8,261,044,070.90	-1,827,931,201.47	8,947,630,270.70

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	10,547	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	18,665	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0

持股5%以上的股东或前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	370,796,949	-	-	370,796,949	-	-
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	9.92%	69,003,808	-5,305,800	-	69,003,808	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	38,605,091	-	-	38,605,091	质押	15,795,000
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	4.21%	29,270,060	-329,800	-	29,270,060	质押	24,994,276
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	-	-	23,394,955	-	-
中国工商银行股份有限公司-海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.74%	12,132,882	-	-	12,132,882	-	-
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	-	-	10,524,696	-	-
黄力志	境内自然人	1.19%	8,309,930	-	-	8,309,930	-	-
王心	境内自然人	0.98%	6,790,543	-	-	6,790,543	-	-
李瑞兰	境内自然人	0.84%	5,856,903	-	-	5,856,903	-	-
上述股东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股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
参与融资融券业务情况说明(如有)	湖南华夏投资集团有限公司通过普通证券账户持有20,875,091股,通过信用证券账户持有17,730,000股,合计持有38,605,091股。彭程通过信用证券账户持有10,524,696股,合计持有10,524,696股。黄力志通过信用证券账户持有8,309,930股,合计持有8,309,930股。王心通过普通证券账户持有90,500股,通过信用证券账户持有670,0043股,合计持有6,790,543股,李瑞兰通过普通证券账户持有20,000股,通过信用证券账户持有5,836,903股,合计持有5,856,903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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	2021年12月31日债券余额	利率
中房地产股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券	16中房债	112410	2016年07月06日	2016年07月06日	2021年07月06日	0.00	3.69%
中交地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	19中交01	114438	2019年02月20日	2019年02月20日	2022年02月20日	700,000,000.00	4.87%
中交地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)	19中交债	114547	2019年08月23日	2019年08月23日	2022年08月23日	1,000,000,000.00	4.28%
中交地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券	20中交债	149192	2020年08月05日	2020年08月05日	2025年08月05日	700,000,000.00	3.80%
中交地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券	21中交债	149610	2021年08月25日	2021年08月25日	2026年08月25日	1,100,000,000.00	3.52%

报告期内,公司已在各期债券的付息日或兑付日及时完成付息或兑付工作。

19中交01债已于2022年2月21日兑付完毕。

(2)债券最新跟踪评级及评级变化情况

√适用 □不适用

2021年6月,经联合信用评级有限公司综合评估,本公司长期信用等级为AA+,本公司发行的16中房债、19中交 01、19中交债、20中交债的债券信用等级为AAA;“21中交债”债券信用等级为AAA。 联合信用将在债券存续期内,每年发行人公告年报后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级,并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在联合信用网站和深圳证券交易所网站予以公布,提醒投资者关注。

(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	2021年	2020年	本年比上年增减
资产负债率	87.36%	87.04%	增加0.32个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-43,239.07	2,115.72	亏损
EBITDA全部债务比	2.08%	3.04%	减少0.96个百分点
利息保障倍数	0.46	0.67	-31.34%

三、重要事项

报告期内公司主营业务及经营情况无重大变化。

中交地产股份有限公司董事会
2022年4月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2022-044
债券代码:114547 债券简称:19中交债
债券代码:149192 债券简称:20中交债
债券代码:149610 债券简称:21中交债

中交地产股份有限公司第九届董事会第三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)于2022年4月2日以书面方式发出了召开第九届董事会第三次会议的通知,2022年4月13日,我司第九届董事会第三次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事9人,实到董事9人。本次会议由董事长李永前先生主持。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年度总裁工作报告〉的议案》。

二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年度内部控制自我评价报告〉的议案》。

公司《2021年度内部控制自我评价报告》于2022年4月15日在巨潮资讯网上披露。

三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年度董事会工作报告〉的议案》。

公司《2021年度董事会工作报告》于2022年4月15日在巨潮资讯网上披露。

本项议案需提交公司股东大会审议。

四、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》。

本项议案详细情况于2022年4月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2022-046 。

本项议案需提交公司股东大会审议。

五、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年年度报告〉及摘要的议案》。

公司《2021年年度报告摘要》于2022年4月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2022-047;公司《2021年年度报告全文》于2022年4月15日在巨潮资讯网上披露。

本项议案需提交公司股东大会审议。

六、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《2021年度利润分配方案》。

公司合并报表 2021 年度实现归属于母公司所有者的净利润 235,645,387.84 元,计提法定盈余公积 787,483.86 元,年末未分 配利润 2,366,339,900.65 元,资本公积金余额为 130,732,813.40 元。

根据公司《章程》等相关规定,综合考虑对股东的回报以及公司实际现金流情况,拟对公司2021年度利润分配提出如下预案:按年末总股本 695,433,689股为基数,每10股派送0.4元(含税)现金红利,不送红股,不以资本公积转增股本。共派发现金27,817,347.56元。本次分派红利完成后公司总股本不变,仍为695,433,689股。

本次利润分配预案中,现金分红占分红总额比例 100%。

本次利润分配预案符合公司《章程》规定的利润分配政策。

本项议案需提交公司股东大会审议。

七、以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告〉的议案》。

关联董事李永前、薛四敏、叶朝锋、赵吉柱回避表决本项议案。

《中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告》于2022年4月15日在巨潮资讯网上披露。

八、以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于预计2022年度日常关联交易的议案》。

关联董事李永前、薛四敏、叶朝锋、赵吉柱回避表决本项议案。

本项议案详细情况于2022年4月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2022-048 。

九、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于建立〈中交地产股份有限公司董事会授权管理办法〉的议案》。

十、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于召开2021年度股东大会的议案》。

本项议案详细情况于2022年4月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2022-049。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2022年4月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2022-049
债券代码:114547 债券简称:19中交债
债券代码:149192 债券简称:20中交债
债券代码:149610 债券简称:21中交债

中交地产股份有限公司关于召开2021年年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、召开会议的基本情况

(一)股东大会届次:2021年年度股东大会。

(二)召集人:经公司第九届董事会第三次会议审议通过,由公司董事会召集本次股东大会。

(三)本次股东大会会议召开符合公司《章程》及有关法律、行政法规等的规定。

(四)召开时间

1、现场会议召开时间:2022年5月6日14:50。

2、网络投票时间:

(1)通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为:2022年5月6日9:15-9:25,9:30-11:30和13:00-15:00。

(2) 通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为:2022年5月6日09:15至15:00期间的任意时间。

(五)会议召开方式

1、现场方式:股东本人出席现场会议或者通过授权委托书委托他人出席现场会议进行表决。

2、网络投票方式:公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台,股东可以在上述网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

(六)会议的股权登记日:2022年4月27日。

(七)出席对象:

1、截止2022年4月27日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的持有本公司股票的股东或其授权委托的代理人。上述本公司全体股东均有权出席股东大会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

2、本公司董事、监事及高级管理人员。

3、本公司聘请的律师。

(八)现场会议召开地点:北京市西城区德胜门外大街13号院1号楼合生财富广场15层会议室。

二、会议审议事项

提案编码	提案名称	备注(该列打√的栏目可以投票)
100	总议案	√
1.00	《关于〈2021年度董事会工作报告〉的议案》	√
2.00	《关于〈2021年度监事会工作报告〉的议案》	√
3.00	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》	√
4.00	《关于〈2021年年度报告〉及摘要的议案》	√
5.00	《2021年度利润分配方案》	√

公司独立董事将在本次年度股东大会上进行述职。

上述议案详细情况于2022年4月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2022-044、045、046、047 号。

三、会议登记事项

(一)参加现场会议的登记方法:

1、法人股东

法定代表人出席会议的,应出示有效营业执照复印件、本人身份证、法定代表人证明书和股东代码卡;委托代理人出席会议的,代理人应出示有效营业执照复印件、法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、本人身份证,法人股东单位的法定代表人依法出具的书面委托书和股东代码卡;

2、个人股东持本人身份证、股票帐户卡出席,如委托代理人出席,则应提供个人股东身份证复印件、授权人股票帐户卡、授权委托书、代理人身份证。

(二)登记时间:2022年5月5日上午9:00至下午4:30。

(三)登记地点:重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼中交地产股份有限公司 董事会办公室。

(四)联系方式:

通讯地址:重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼 中交地产股份有限公司 董事会办公室。

邮政编码:401147

电话号码:023-67530016

传真号码:023-67530016

联系人:王婷、容瑜

(五)会议费用:与会股东食宿及交通费自理。

四、参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会上,股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票。参加网络投票时涉及的具体操作流程见附件2。

五、备查文件

第九届董事会第三次会议决议。

附件1:参加网络投票的具体操作流程

附件2:授权委托书

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2022年4月14日

附件1:

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票的程序

1、投票代码:360736

2、投票简称:中交投票

3、议案设置及意见表决

(1)议案设置股东大会议案对应“议案编码”一览表

提案编码	提案名称	备注(该列打√的栏目可以投票)
100	总议案	√
1.00	《关于〈2021年度董事会工作报告〉的议案》	√
2.00	《关于〈2021年度监事会工作报告〉的议案》	√
3.00	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》	√
4.00	《关于〈2021年年度报告〉及摘要的议案》	√
5.00	《2021年度利润分配方案》	√

(2)填报表决意见:本次审议的议案为非累积投票议案,填报表决意见:同意、反对、弃权。

(3)股东对总议案进行投票,视为对除累积投票提案外的其他所有提案表达相同意见。

(4)对同一议案的投票以第一次有效投票为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间:2022年5月6日的交易时间,即9:15-9:25,9:30-11:30和13:00-15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统的程序

1、投票时间:2022年5月6日09:15至15:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统http://wltp.cninfo.com.cn规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件2:

授权委托书

本人(本单位)作为中交地产股份有限公司的股东,兹委托_____先生/女士代表本人(本单位)出席公司2021年年度股东大会,特授权如下:

一、委托_____先生/女士代表本人(本单位)出席公司2021年年度股东大会;

二、该代理人有表决权/无表决权;

三、该表决权具体指示如下:

提案编码	提案名称	同意	反对	弃权
1.00	《关于〈2021年度董事会工作报告〉的议案》			
2.00	《关于〈2021年度监事会工作报告〉的议案》			
3.00	《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》			
4.00	《关于〈2021年年度报告〉及摘要的议案》			
5.00	《2021年度利润分配方案》			

四、本人(本单位)对上述审议事项未作具体指示的,代理人有权/无权按照自己的意思表决。

委托人姓名 委托人身份证号码

委托人持有股数 委托人股东帐户

受托人姓名 受托人身份证号码

委托日期 年 月 日

生效日期 年 月 日至 年 月 日

注1:委托人应在委托书中同意的相应空格内划“√”,其他空格内划“×”;

2、本授权委托书剪报、复印或自制均有效;单位委托须加盖公章。

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2022-045
债券代码:114547 债券简称:19中交债
债券代码:149192 债券简称:20中交债
债券代码:149610 债券简称:21中交债

中交地产股份有限公司第九届监事会第二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中交地产股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年4月2日以书面方式发出了召开第九届监事会第二次会议的通知,2022年4月13日,公司第九届监事会第二次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到监事3人,实到监事3人,公司监事均亲自出席本次会议。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。本次会议由监事会主席陈玲女士主持。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

一、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年度监事会工作报告〉的议案》。

公司《2021年度监事会工作报告》于2022年4月15日在巨潮资讯网上披露。

本项议案需提交股东大会审议。

二、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年度内部控制自我评价报告〉的议案》。

监事会对公司《2021年度内部控制自我评价报告》发表书面意见如下:公司遵循内部控制的基础原则,根据自身实际情况,建立了较为健全的内部控制体系,制订了较为完善、合理的内部控制制度,各项内部控制制度在生产经营、财务管理、信息披露等各个环节得到了较好的贯彻执行。公司《2021年度内部控制自我评价报告》能够真实、准确、客观反映公司内部控制的实际情况。

三、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》。

公司根据《企业会计准则》以及证监会、深圳证券交易所相关文件的要求,对截至2021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信用减值准备。经过审阅公司提供的资料,监事会认为,本次计提资产减值准备和信用减值准备事项,符合《企业会计准则》 的相关规定,审批程序符合《公司章程》和有关法律法规的规定,本次计提资产减值准备和信用减值准备后能够更加真实地反映公司的资产状况。

本项议案需提交股东大会审议。

四、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于〈2021年年度报告〉及摘要的议案》。

监事会对公司2021年度报告发表书面审核意见如下:

1、公司2021年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和内部管理制度的规定;

2、公司2021年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各方面反映公司2021年度的经营管理和财务状况。

本项议案需提交股东大会审议。

五、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《2021年度利润分配方案》。

根据公司《章程》等相关规定,综合考虑对股东的回报以及公司2021年度实际的现金流情况,公司2021年度利润分配方案如下:按年末总股本 695,433,689股为基数,每10股派送0.4元(含税)现金红利,不送红股,不以资本公积转增股本。共派发现金27,817,347.56元。本次分派红利完成后公司总股本不变,仍为695,433,689股。

监事会同意上述利润分配方案,同意将本项议案提交公司股东 大会审议。

特此公告。

中交地产股份有限公司监事会
2022年4月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2022-046
债券代码:114547 债券简称:19中交债
债券代码:149192 债券简称:20中交债
债券代码:149610 债券简称:21中交债

中交地产股份有限公司关于计提资产减值准备和信用减值准备的公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)根据《企业会计准则》、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所相关文件要求和我司计提减值准备的有关制度, 在2021 年度计提资产减值准备和信用减值准备共计30,973.28万元。我司于2022年4月13日召开第九届董事会第三次会议、第九届监事会第二次会议审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》,该议案尚需提交我司股东大会审议。现将具体情况公告如下:

一、本次计提减值准备情况概述

(一)本次计提减值准备的原因

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,我司根据《企业会计准则》以及相关文件的要求,对截至2021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信用减值准备。

(二)本次计提减值准备的资产范围及金额

单位:万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转销	合并范围变化增加	期末金额
应收款项坏账准备	14,334.57	13,795.92	2,032.75	13.65	133.15	26,217.24
合同资产减值准备	-	0.14	-	-	-	0.14
财务担保损失准备	3,386.35	3,218.82	134.35	-	-	6,470.82
存货跌价准备	71,682.55	13,276.46	183.11	4,398.91	-	80,376.99
长期股权投资减值准备	-	681.94	-	-	-	681.94
合计	89,403.47	30,973.28	2,350.21	4,412.56	133.15	113,747.13

(三) 本次计提资产减值准备及信用减值准备拟计入的报告期间为2021年1月1日至2021年12月31日。

二、本次计提减值准备的具体说明

(一)应收款项坏帐准备和合同资产减值准备

我司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。对于不含重大融资成分的应收款项,运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产,选择运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。除采用简化计量方法以外的金融资产以及财务担保合同,在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,或是否发生信用减值情况,确定其信用风险所处阶段,据此计量损失准备。对于资产负债表日只具有较低信用风险的应收款项,我司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。我司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项的预期信用损失。具体如下:

单位:万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转销	合并范围变化增加	期末金额
应收款项坏账准备	14,334.57	13,795.92	2,032.75	13.65	133.15	26,217.24
合同资产减值准备	-	0.14	-	-	-	0.14

(二)财务担保损失准备

我司参考债务人平均违约概率,根据被担保人企业信用评级以及担保剩余期限,分别确定债务人违约概率,再根据担保损失追偿回收率以及折现系数计算确定预期信用损失金额,具体如下:

单位:万元

| 担保人 | 被担保人