

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2025-031

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

### 关于计提资产减值准备和信用减值准备的公告

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”）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公司计提减值准备的有关制度，对截至 2024 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。公司于 2025 年 4 月 11 日召开第九届董事会第四十九次会议、第九届监事会第二十次会议审议通过了《关于计提资产减值准备及信用减值准备的议案》，本项议案尚需提交公司股东大会审议。现将具体情况公告如下：

#### 一、计提减值准备的情况概述

##### （一）合并计提减值准备的资产范围及金额

金额单位：万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转核销	期末金额
应收款项坏账准备 (含合同资产)	74,211.77	59,174.15	4,668.82	-	128,717.10
财务担保损失准备	1,054.21	-	386.06	-	668.15
存货跌价准备	258,888.36	349,558.00	-	19,691.26	588,755.10
投资性房地产减值损失	792.24	1,293.93	-	-	2,086.17
长期股权投资跌价准备	1,959.00	7,864.15	-	-	9,823.15
合计	336,905.58	418,183.24	5,347.89	19,691.26	730,049.67

(二) 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

## 二、计提减值准备的具体说明

### (一) 应收款项坏账准备计提的说明

公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，公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。公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。

### （二）担保预期信用减值准备的说明

公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：

金额单位：万元

担保人	被担保人	担保类型	对应的担保余额	期初预期信用损失	本期计提	本期转回	期末信用损失
中交地产	佛山中交房地产开发有限公司	贷款担保	56,066.00	400.67	-	2.45	398.22
中交地产	武汉嘉秀房地产开发有限公司	贷款担保	14,700.00	366.11	-	157.43	208.68
中交地产	厦门保润房地产开发有限公司	贷款担保	18,240.00	145.28	-	84.03	61.25
中交地产	厦门中泓房地产有限公司	贷款担保	-	142.15	-	142.15	-
合计			89,006.00	1,054.21	-	386.06	668.15

### （三）存货跌价准备的说明

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，2024年度公司多项目销售情况不及预期，2024年12月31日，公司对项目开发产品及在建开发项目的可变现净值进行测试并计提相应存货跌价准备，具体如下：

金额单位：万元

计提存货跌价准备的单位名称	年初存货跌价准备	本期计提	本期转销	年末存货跌价准备
重庆中交西南置业有限公司	10,494.65	48,340.71	-	58,835.36
重庆嘉熹房地产开发有限公司	27,255.85	28,903.37	1,358.69	54,800.53
中交（天津）置业有限公司	50,224.13	5,054.12	858.90	54,419.35
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	7,568.92	46,770.39	-	54,339.31

计提存货跌价准备的单位名称	年初存货跌价准备	本期计提	本期转销	年末存货跌价准备
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	35,513.16	12,996.42	1,427.43	47,082.15
中交贵州房地产有限公司	8,835.75	29,586.30	39.97	38,382.08
北京力盈房地产开发有限公司	11,862.03	21,349.76	-	33,211.79
南京中悦房地产开发有限公司	1,653.43	19,774.00	116.26	21,311.17
惠州中交雅颂置业有限公司	7,861.33	11,949.09	245.65	19,564.77
南京中劲房地产开发有限公司	984.28	18,270.66	280.30	18,974.64
惠州中交置业有限公司	10,769.35	7,774.23	148.33	18,395.25
中交红桥(天津)房地产开发有限公司	8,204.79	10,951.07	2,529.94	16,625.92
嘉兴新瑞置业有限公司	9,146.42	9,855.07	2,398.22	16,603.27
北京力汇房地产开发有限公司	9,516.15	5,359.69	-	14,875.84
其他子公司	58,998.12	72,623.12	10,287.57	121,333.67
合计	258,888.36	349,558.00	19,691.26	588,755.10

#### (四) 投资性房地产减值损失的说明

本年根据租赁市场预期租金收入、出租率以及预期运营年限等情况，测试投资性房地产的可收回金额，并计提减值准备。

金额单位：万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转销	期末金额
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	699.10	1,293.93	-	-	1,993.03
其他子公司	93.14	-	-	-	93.14
合计	792.24	1,293.93	-	-	2,086.17

#### (五) 长期股权投资减值准备的说明

各平台公司对合联营企业的长期股权投资预计无法收回投资成本，本期计提相应减值准备。

金额单位：万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转销	期末金额
厦门中泓房地产有限公司	-	3,896.75	-	-	3,896.75
苏州金闾诚置业有限公司	-	2,659.85	-	-	2,659.85
金华雅郡置业有限公司	-	1,307.55	-	-	1,307.55
其他合联营企业	1,959.00	-	-	-	1,959.00

合计	1,959.00	7,864.15	-	-	9,823.15
----	----------	----------	---	---	----------

### 三、本次计提减值准备对公司合并报表的影响

本次计提减值准备将减少公司归属于母公司股东的净利润约 29 亿元，减少归属于母公司股东权益约 29 亿元。

### 四、董事会关于本次计提减值准备的合理性说明

公司第九届董事会审计委员会第十五次会议、第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于计提资产减值准备及信用减值准备的议案》。本次计提资产减值准备事项按照《企业会计准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法规进行，符合谨慎性原则，计提依据充分。计提减值准备后，能更加公允地反映公司资产状况和经营成果，公司的会计信息更加真实可靠，更具合理性。

### 五、监事会关于本次计提减值准备的合理性说明

公司第九届监事会第二十次会议审议通过了《关于计提资产减值准备及信用减值准备的议案》。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。

### 六、备查文件

- (一) 第九届董事会第四十九次会议决议
- (二) 第九届监事会第二十次会议决议
- (三) 第九届董事会审计委员会第十五次会议决议

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2025年4月14日