证券代码：000736 证券简称：*ST中地 公告编号：2026-037

中交城市发展控股集团股份有限公司 2026年第二次临时股东会决议公告

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。

特别提示：

1、本次股东会未出现否决议案的情况。

2、本次股东会未出现变更前次股东会决议的情况。

一、会议召开和出席的情况

（一）现场会议召开时间：2026年6月1日14:50

（二）现场会议召开地点：北京市顺义区鑫桥中路3号院4号楼9层会议室

（三）召开方式：现场投票方式结合网络投票方式

（四）召集人：中交城市发展控股集团股份有限公司董事会

（五）主持人：董事长王尧先生

（六）会议的召开符合《公司法》、《股票上市规则》及公司《章程》的规定。

（七）本公司股份总数为747,098,401股，本次股东大会议案有表决权的股份总数为747,098,401股。

出席本次股东大会的股东（代理人）共198人，代表股份430,522,100股，其中有表决权股份数为430,522,100股，占公司有表决权股份总数的57.6259%。具体情况如下：

1、出席现场会议的股东及股东代表1人，代表股份389,679,305股，其中有表决权股份数为389,679,305股，占公司有表决权股份总数的52.1590%。

2、参加网络投票的股东197人，代表股份40,842,795股，占公司有表决权股份总数的5.4669%。

3、参与表决的中小股东（持有公司总股份5%以下股份的股东，以下同）197人，代表股份40,842,795股，占公司有表决权股份总数5.4669%。

（八）公司部分董事出席了本次股东会；公司部分高级管理人员列席了本次股东会；北京市中洲律师事务所律师列席本次股东会。

二、提案审议表决情况

本次会议提案采取现场投票和网络投票相结合的方式进行表决，

具体审议与表决情况如下：

《关于独立董事任期届满暨补选独立董事及专门委员会委员的议案》

同意428,898,700股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的99.6229%；反对1,530,400股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的0.3555%；弃权93,000股（其中，因未投票默认弃权0股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的0.0216%。

其中，中小股东表决情况如下：

同意39,219,395股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的96.0252%；反对1,530,400股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的3.7471%；弃权93,000股（其中，因未投票默认弃权0股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的0.2277%。

本项议案获得有效通过。

三、律师出具的法律意见

本次股东会由北京市中洲律师事务所委派陈思佳、严馨威律师现场见证并出具法律意见书，该法律意见书认为：公司本次股东会的召集和召开程序符合法律、法规的规定；出席本次股东会的人员及会议召集人的资格合法有效；表决程序符合法律、法规和章程的规定；股东会通过的各项决议合法有效。

四、备查文件

1、股东会决议。

2、法律意见书。

中交城市发展控股集团股份有限公司董事会

2026年6月1日

就深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对中交地产股份有限公司2025年年报的问询函》问询意见的专项说明

深圳证券交易所上市公司管理一部：

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）接受委托，审计了中交城市发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）2025年度按照企业会计准则编制的财务报表，并于2026年4月13日出具了编号为安永华明(2026)审字第70071827_A01号的无保留意见审计报告。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是公司管理层的责任。我们对公司2025年度的财务报表执行审计程序的目的，是对公司的财务报表是否存有重大错报获得合理保证并发表审计意见。我们对公司2025年度的财务报表执行审计程序的目的，是对公司的财务状况以及2025年度的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量发表审计意见，不是对上述财务报表中的个别项目的金额或个别附注单独发表意见。

根据深圳证券交易所上市公司管理一部（以下简称“贵部”）出具的《关于对中交地产股份有限公司2025年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2026〕第27号）(以下简称“问询函”)的问题，我们阅读了公司对相关问题的回复，并就相关问题进行了仔细核查，现在逐项做出说明，具体如下：

一、问询函问题1中与财务报表项目相关的问题

具体问题1

年报显示，你公司2025年营业收入为147.07亿元，归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）为-17.10亿元，扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润（以下简称“扣非后净利润”）为-17.21亿元，分别同比变动-19.64%、66.99%、67.65%。报告期内公司业务收入仍主要来源于房地产业务，公司房地产业务收入133.33亿元，同比下降22.40%，毛利率-1.56%，同比下降8.01个百分点。2025年第一至四季度，你公司分别实现营业收入117.70亿元、14.76亿元、10.48亿元和4.14亿元，实现净利润-4.93亿元、-6.87亿元、-4.80亿元和-0.49亿元，经营活动产生的现金流量净额（以下简称“经营活动现金流”）分别为-1.06亿元、4.11亿元、-4.02亿元和-1.81亿元。请你公司：

（1）分业务板块说明公司所处行业环境、经营状况，并结合市场经营环境、行业发展状况、同行业可比上市公司业绩等，说明营业收入同比下降，净利润、扣非后净利润同比大幅上升的原因，三者变动趋势存在较大差异的原因及合理性。

（2）补充列示房地产业务收入明细，各项主要成本的金额和内容，并结合房产销售的项目情况、客户类型、销售模式等，说明房地产业务毛利率大幅下滑并转负的原因及合理性，毛利率水平及变化趋势是否偏离同行业可比公司，是否存在期后收入冲回、收入跨期确认等情况。

（3）结合业务构成、行业特点、经营周期、收入确认政策等因素，说明2025年度分季度营业收入、净利润、经营活动现金流大幅变动的原因及合理性，是否符合行业季节性规律。

请年审机构就上述问题进行核查并发表明确意见。

（一）公司回复

回复（1）

1、分业务板块说明公司所处行业环境、经营状况

（1）公司2025年度营业收入分业务板块构成情况

单位：万元

类别	2025年	2024年	同比增减
房地产销售	1,333,257.47	1,718,091.27	-22.40%
物业服务（含资产管理与运营）	128,981.75	89,965.68	43.37%
其他	8,450.23	22,147.30	-61.85%
营业收入合计	1,470,689.45	1,830,204.25	-19.64%

（2）从上表看出公司2025年营业收入主要来自房地产销售板块和物业服务板块。

2025年房地产销售行业在政策持续加码下呈现筑底企稳态势。公司报告期房地产销售业务收入133.33亿元，同比下降22.40%，主要系公司于2025年8月31日完成重大资产重组，不再从事房地产开发业务，由于重组交割，房地产开发业务在9-12月的收入不再纳入公司合并报表范围，导致报告期营业收入较上年同期减少。

2025年，物业行业竞争加剧，正式迈入“价值深耕期”，公司核心竞争力转向服务品质与多元服务。报告期内，公司物业基本盘实现稳健增长。多个项目于2024年后期陆续进场，并在2025年释放完整年度收入，如新城环卫一体化A区、B区项目（2024年下半年进场）2025年收入较上年增加5,200余万元；汕头珠池街道、新津街道保洁服务（2024年底启动）2025年收入较上年增加2,500余万元；北京国家会计学院（2024年年中进场）2025年收入较上年增加800余万元。得益于上述项目的拉动，报告期内公司整体收入达12.9亿元，同比增长43.37%，呈现稳步增长的良性态势。

2、营业收入同比下降，净利润、扣非后净利润同比大幅上升的原因，三者变动趋势存在较大差异的原因及合理性。

（1）报告期内，公司营业收入同比下降，主要系公司于2025年8月31日完成重大资产重组，不再从事房地产开发业务。由于重组交割，房地产开发业务在9-12月的收入不再纳入公司合并报表范围，导致报告期营业收入较上年同期减少。

2）报告期内，公司净利润及扣非后净利润均实现同比大幅上升，一是2024年公司对存在减值迹象的房地产项目，结合其实际情况计提了较大金额资产减值损失，导致2024年净利润亏损金额较大；二是随着本年重大资产重组的完成，房地产开发业务整体置出，该板块原有的经营性亏损得到有效阻断，公司转型后的轻资产业务保持稳健盈利，公司盈利结构得到实质性改善。

（3）三者变动趋势基于上述原因，虽存在较大差异，但真实、准确地反映了公司剥离重资产、向轻资产战略转型落地后的实际经营成果，不存在异常情况。

回复（2）

1、房地产业务收入成本构成情况

单位：万元

类别	内容	金额
房地产销售收入	售房收入	1,333,257.47
房地产销售成本	土地成本	1,007,504.34
	建筑安装成本	164,564.39
	其它成本	181,983.32
	销售成本合计	1,354,052.05

2、地产业务毛利率大幅下滑并转负的原因及合理性

报告期内，公司物业管理业务全年新拓展面积757.8万平方米，在管面积5,762.59万平方米，其中城市服务在管面积3,142 万平方米；资产管理与运营在管面积36.6万平方米。

物业及资产运营业务实现收入12.90亿元，同比增长43.37%，归母净利润为0.33亿元。公司重组转型后主营业务毛利与净利润均为正，表明业务自身造血能力正常，不存在持续经营问题。但毛利率同比出现下滑，主要系一是行业迈入“价值深耕期”，存量竞争加剧，公司外拓策略阶段性侧重规模拓展与市场份额提升；二是公司创新业务尚处探索期，标准化体系尚未运用成熟，管理半径加大但规模效应未能及时释放，叠加公司战略转型过程中积极拓展城市片区化管理，资产管理等新赛道，跨区域、多业态扩张使前期投入尚待逐步消化；三是品质提升与改造投入在短期内增加了成本支出，导致报告期内轻资产业务整体毛利率下降。

根据4月底已公开披露数据，公司选取了物业管理收入规模相近的可比公司（2025年相关收入在10亿元至50亿元区间），具体包括：南都物业、新大正、建发物业及特发服务等。公司物业管理板块毛利率及可比公司毛利率情况如下：

公司	2025年	2024年
可比公司均值	16.76%	17.20%
上市公司	15.66%	24.41%

公司毛利率变动趋势与行业整体保持一致，2025年处于同行业合理区间内。2024年，公司毛利率高于A股物业公司平均水平，主要得益于以下结构性因素：一是高毛利业务结构优势突出，商写、交通及城市服务等核心高毛利业态合计收入占比超过50%，综合平均毛利率超过25%；二是增值服务体系日趋成熟，相关业务毛利率提升至近40%，为2024年毛利率水平贡献了关键增量，成为公司毛利率高于行业均值的重要因素。

2025年行业存量竞争加剧，公司阶段性侧重规模扩张，创新业务处于培育期，跨区域多业态拓展前期投入较大、规模效应未充分释放，叠加品质升级改造成本增加。整体来看，2024年物业管理板块毛利率相对较高，2025年随业务结构优化，毛利率逐步回归行业均值。

2、是否存在业务收入、毛利率持续下滑的风险及拟采取的应对措施

业务收入方面不存在持续下滑风险。公司物业管理业务全年新拓展面积达757.8万方，2025年收入同比增长43.37%，包括新郑环卫一体化A区、B区项目收入同比增加约5,200万元、汕头珠池街道、新津街道保洁服务收入同比增加约2,500万元等，在管面积已达5,900万方，存量基本盘为收入提供了坚实基础。同时，随着城市服务、资产管理等新业务的持续导入与孵化，收入结构更加多元，将保持稳健增长态势。

毛利率方面存在波动风险，一是行业存量竞争格局短期内难以彻底扭转；二是公司前期拓展的新赛道项目仍处于培育期和投入期，规模效应的释放需要一定的时间周期；三是人工及材料等刚性成本的上涨可能对利润空间持续造成挤压。

拟采取的应对措施：一是强化成本管控与数字化赋能，优化人员配置与集中采购，通过精细化管理对冲毛利率下行压力；二是优化项目结构，筛选优质项目，加大高毛利业态拓展力度，改善整体业务结构；三是推动规模效应释放，加快城市服务、资产管理等新业务标准化模式复制，缩短项目“爬坡期”，实现降本增效；四是拓宽增值服务渠道，丰富收入来源并优化收入结构，培育新利润增长极。

回复（3）

经公司全面梳理，根据2025年6月16日及2025年7月24日签署的《资产出售协议》及其补充协议中对债权债务处理的约定，重组交割前公司为原房地产开发业务提供的担保，地产集团均已按上述协议约定完成担保责任的解除。重组完成后，公司未发生新增担保行为。报告期内担保相关情况，均为交割前公司为置出标的公司或其子公司提供的担保（详见2026年4月15日披露的2025年度报告）。截至报告期末，公司对置出标的公司相应债务提供的担保已全部解除，公司不会因此发生任何损失。

回复（4）

尽管公司原有房地产业务已剥离且剩余业务毛利率短期承压，但公司持续经营能力不存在重大不确定性，原因如下：

一是历史包袱彻底出清，财务结构根本好转。通过本次重大资产重组，公司剥离了高负债、高减值风险的房地产重资产业务，公司资产负债率由年初的89.76%降到48.26%，转变为以轻资产为主的健康形态，财务抗压能力显著增强。

二是轻资产业务具备稳健的现金流造血能力。虽然物业管理及资管业务受行业竞争影响毛利率下滑，但该类业务属于“轻资产、低负债”模式，报告期内，该业务收入实现了43.37%的较高幅度增长，同时该业务能提供持续稳定的现金流，足以覆盖日常刚性支出。

三是公司具备明确的战略定位。公司已明确将物业管理与资产运营作为核心主业，随着新拓项目度过培育期并趋于成熟，整体毛利率有望逐步趋稳，公司未来的经营发展路径清晰、可行。

（二）会计师回复

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定对公司2025年度的财务报表进行了审计，旨在对公司2025年度的财务报表整体发表审计意见。

在对公司2025年度的财务报表审计中，我们针对公司重大资产重组及重组后主营业务，主要执行了以下审计程序：

1.检查重组协议，评估报告、交割文件等重组相关业务资料，复核资产负债出表的会计处理，并检查协议中关于公司解除担保责任的规定；

2.对重组置出业务于重组日重大货币资金、银行借款、往来款执行函证程序，对重组日其他重大资产和负债抽样检查业务相关单据；复核重组业务会计处理及其对归属于上市公司股东的所有者权益的影响；

3.对物业服务业务收入及毛利率执行分析性复核程序；

4.评估公司重大业务重组后持续经营能力，复核是否存在有关可能导致对实体持续经营能力产生重大疑虑的事件或条件的重大不确定性；询问及复核管理层对持续经营能力的评估和假设；复核经营现金流情况、订单情况等关键业务财务数据，评估管理层持续经营能力假设的合理性。

除上述审计程序外，我们进行了如下核查工作：

1.结合物业服务行业可比公司，分析其毛利变动是否合理，是否处于合理区间。

基于我们为公司2025年度的财务报表整体发表审计意见执行的审计工作和上述核查工作，我们认为公司针对本次重组交易的会计处理、公司对物业服务和资产管理与运营业务毛利率下滑的说明，公司对担保责任解除的说明、对重组后业务持续经营能力的说明，在所有重大方面与我们在执行审计工作中获取的资料以及了解的信息一致。

三、问询函问题3中与财务报表项目相关的问题

具体问题3

年报显示，你公司第一大客户为关联方中国交通建设集团有限公司及所属单位，销售额为6.41亿元，占年度销售总额的比例为4.36%。中国交通建设集团有限公司及所属单位同样为你公司第一大供应商，采购额为7.23亿元，占年度采购总额的比例为4.91%。请你公司：

（1）补充与你公司发生交易的中国交通建设集团有限公司及所属单位的具体情况，包括但不限于成立时间、注册资本、关联关系，近三年主要财务数据、股权结构等，并结合主要销售内容、主要采购内容说明中国交通建设集团有限公司及所属单位既是你公司主要客户又是主要供应商的原因及合理性，上述交易是否真实、合理、具有必要性，是否涉嫌利益输送。

（2）结合公司依据交易完成后的资产、业务架构编制的最近一个会计年度经审计或经审阅的备考财务数据，进一步测算前五名客户和供应商中关联销售和采购所占的比例，交易完成后你公司的主要销售、采购是否均依赖于关联方，你公司已采取的确保关联交易合规性、定价公允性的措施，是否存在严重影响独立性或显失公平的关联交易。

请年审机构就前述问题进行核查并发表明确意见。

（一）公司回复

回复（1）

报告期与公司发生交易的中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）及所属主要单位的具体情况如下：

主要销售客户情况表

单位：亿元

关联方	关联关系	股权结构（控股股东）	成立时间	注册资本	交易金额
中交集团	本公司的最终控制方	国务院国有资产监督管理委员会	2005年	72.74	0.63
中交中南工程局有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2004年	15.00	0.54
中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”）	同受中交集团控制	中国交建	2006年	161.66	0.43
中交财信（聊城市）建设投资有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2021年	0.50	0.31
中交物业有限公司	同受中交集团控制	地产集团	2011年	2.00	0.24
中交城通局（北京）置业有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2008年	0.30	0.22
中交投资有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2007年	125.00	0.21
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1992年	7.31	0.18
中交疏江（上海）建设管理有限公司	同受中交集团控制	中交集团	2020年	5.00	0.15
中交天津航道局有限公司	同受中交集团控制	中交集团	1988年	58.07	0.12
中交国际铁道运营有限公司	同受中交集团控制	中交集团	2021年	5.50	0.12
中交建筑集团有限公司	同受中交集团控制	中交集团	1981年	21.77	0.12
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制	中交集团	1987年	76.59	0.11
上海振华重工（集团）股份有限公司	同受中交集团控制	中交集团	1992年	52.68	0.09
上海航道物流有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1993年	1.05	0.09
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1993年	7.23	0.08
海南中交总部经济发展有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2019年	2.00	0.07
中交七瞿古镇（赣州）文化发展有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2019年	1.00	0.07
中交雄安产业发展有限公司	同受中交集团控制	地产集团	2021年	38.00	0.06
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2015年	150.00	0.06
中交（天津）轨道交通运营管理有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2025年	1.00	0.06
重庆中交置业有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2014年	0.50	0.06
中交高新科技产业发展有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2014年	3.00	0.06
中交（天津）疏浚工程有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2007年	20.60	0.06
中交海投城市发展建设有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2016年	0.50	0.05
中交路建（重庆）建设发展有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2022年	2.77	0.05
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1992年	4.28	0.05
中交地产宜兴有限公司	同受中交集团控制	地产集团	2013年	9.00	0.05
合计					4.34

注：主要销售客户为交易金额超过500万元的单位。

主要供应商情况表

单位：亿元

关联方	关联关系	股权结构（控股股东）	成立时间	注册资本	2025年度
中交一公局集团有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1987年	76.59	1.98
中交建筑集团有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1981年	21.79	1.69
民航机场建设工程有限公司	同受中交集团控制	中交集团	1980年	10.00	0.92
中交第二航务工程局有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1990年	53.29	0.66
中交一公局集团建筑工程有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2021年	4.90	0.59
中交第三航务工程局有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2004年	21.56	0.53
中交第四航务工程局有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1983年	49.66	0.15
中交第二公路工程局有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1996年	54.42	0.13
中交瑞通建筑工程有限公司	同受中交集团控制	中交集团	2018年	3.01	0.13
中交第一航务工程局有限公司	同受中交集团控制	中国交建	1985年	72.95	0.11
中交路建（重庆）建设发展有限公司	同受中交集团控制	中国交建	2022年	2.77	0.11
合计					7.00

注：主要供应商为交易金额超过1000万元的单位。

控股股东近三年财务数据

单位：亿元

关联方	2023年				2024年				2025年			
	资产	负债	收入	利润总额	资产	负债	收入	利润总额	资产	负债	收入	利润总额
中交集团	25,655	19,312	9,675	437	27,085	20,728	10,018	335	27,860	21,827	9,638	240
中国交建	16,844	12,252	7,587	364	18,583	13,905	7,719	364	20,191	15,512	7,311	269
地产集团	6,889	5,550	1,683	60	6,505	5,151	1,818	-16	5,662	4,457	1,822	-31

备注：从前述明细可以看出，公司与中交集团及所属单位发生交易的主体较多，且那分下属单位级次低、交易规模较小。鉴于该等单位的履约能力实质依赖于控股股东，且其单体财务数据为非公开数据，为客观反映其履约能力，本次统一采用控股股东方公开披露的年度审计报告数据。

2.既是主要客户又是主要供应商的原因及合理性

公司与中交集团及所属单位互为客户与供应商，主要系基于不同业务板块间的专业化分工，两项交易具有独立的商业实质：

销售端（轻资产服务）：销售额6.41亿元主要来自物业管理和资产租赁。中交集团拥有大量自持及运营的办公、商业物业，公司作为专业服务商提供支持，属于集团内部的“服务协同”。

采购端（重资产开发）：采购额7.23亿元主要来自房地产开发项目的工程建设。公司房地产开发项目通过招投标程序引入中交集团下属建筑企业作为施工总承包方，属于正常的“工程发包”行为。需要特别说明的是，上述工程采购发生时点，均发生于公司房地产业务置出之前，随着地产项目的剥离，此类大额工程采购已不具备持续性。

综上所述，销售端对应轻资产服务板块，采购端对应置出前的房地产开发板块，两者在合同主体、交易标的和业务场景上完全隔离。该情形符合大型集团内部“专业分工、协同发展”的普遍商业逻辑，不存在循环交易或无商业实质的情形。

3、上述交易是否真实、合理，具有必要性，是否涉嫌利益输送

经核查，公司与中交集团及其所属单位的上述交易真实、合理且具有必要性，不存在利益输送情形，具体依据如下：

一是业务背景必要，真实发生：如前所述，销售端基于集团内部物业与资产的轻资产运营需求，采购端基于历史地产项目的工程发包需求，均具备独立的商业实质与业务必要性，相关合同、发票及其他人账资料齐全。

二是定价机制公允：两端交易均采取了市场化的定价机制。其中，物业及租赁业务参照同类市场独立第三方价格确定；工程施工业务均严格履行了招投标程序，不存在通过偏离市场的定价进行利益输送的安排。

三是审议程序合规：报告期内，公司销售端发生的关联交易金额已包含在2025年度日常关联交易预计额度内。公司2025年度日常关联交易预计额度为7.25亿元（详见公告2026-005），报告期内实际发生金额未超出合计预计额度，相关交易均在预计范围内正常履行。公司采购端发生的关联交易金额是针对获取地产开发项目所开展的招投标，按工程进度及支付节奏，各年均有结算入账，上述所有关联交易均严格遵循公司治理规则及关联交易管理制度，履行了相应审批程序，决策链条合规、透明。子公司通过公开招标形成的关联交易涉及的已披露的相关公告主要如下：

序号	公司名称	中标单位	中标金额（万元）	公告编号
1	中交雄安产业发展有限公司	中交第一航务工程局有限公司	1,678.25	2025-004
2	中交世茂（北京）置业有限公司	中交建筑集团有限公司	5,853.24	2024-070
3	合肥和璟房地产开发有限公司	中交一公局集团有限公司	22,141.65	2024-046
4	中交雄安产业发展有限公司	中交建筑集团有限公司	2,016.57	2024-017
5	中交雄安产业发展有限公司	中交第一航务工程局有限公司	2,640.16	2024-010
6	成都朗璞置业有限公司	中交一公局集团有限公司	27,506.41	2023-134
7	厦门宏佑房地产开发有限公司	中交一公局集团有限公司	37,673.21	2023-080
8	重庆中交西南置业有限公司	中交一公局集团有限公司	24,951.47	2023-078
9	成都卓璞置业有限公司	中交一公局集团有限公司	14,840.84	2022-102
10	武汉锦绣雅和置业有限公司	中交一公局集团有限公司	33,557.27	2022-100
11	北京力盈房地产开发有限公司	民航机场建设工程有限公司	46,946.46	2022-007
合计			219,805.53	—

回复（2）

1.根据经审阅的备考财务数据重新测算后，前五名客户和供应商中关联销售和采购所占的比例如下：

公司前五名客户中的关联销售金额为6.40亿元，占总销售额的比例为46.55%；前五名供应商中的关联采购金额为0.89亿元，占总采购额的比例为7.75%。

2、交易完成后你公司的主要销售、采购是否均依赖于关联方

基于上述数据，对于关联销售，尽管占比具有一定体量，但未过半数，公司超一半的销售额仍来源于独立第三方，销售端并非由关联方单一主导。

该等关联销售具有阶段性特征，符合公司当前的发展特点：中交集团体系内确有大量自持物业与商业项目，公司现阶段承接此类业务，是发挥专业优势、获取稳定现金流的务实选择。这种内部协同模式当前起到了稳固基本盘、为外拓提供资质背书的作用，符合公司现阶段的发展需求与全体股东利益。未来，随着公司外部业务拓展的不断深入，客户结构将进一步优化。

3、你公司已采取的确保关联交易合规性、定价公允性的措施，是否存在严重影响独立性或显失公平的关联交易

针对上述及所有关联交易，公司已采取并持续执行以下措施以确保其合规性与定价公允性：

所有关联交易合同均参照市场化原则签订，交易价格以独立第三方市场价格为依据，确保定价公允，且严格履行关联交易决策程序。

（二）会计师回复

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定对公司2025年度的财务报表进行了审计，旨在对公司2025年度的财务报表整体发表审计意见。

在对公司2025年度的财务报表审计中，我们针对相关问题执行了以下主要审计程序：

1.询问管理层发生大额关联交易的业务原因，评估关联交易的合理性和真实性；

2.对关联方服务收入抽样执行细节测试，检查合同、收入计算表、结算单等支持性资料；

3.获取关联方清单，向主要关联方函证执行函证程序；

4.对房地产业务关联成本，抽样检查合同、发票、施工进度表、形象进度表等支持性资料；

除上述审计程序外，我们进行了如下核查工作：

1.复核管理层的备考财务数据与2025年度审计过程中获取的审计证据是否存在重大不一致，并复核管理层计算的关联交易和采购所占比例。

基于我们为公司2025年度的财务报表整体发表审计意见执行的审计工作和上述核查工作，我们认为公司对中国交通建设集团有限公司相关关联方交易的合理性说明在所有重大方面与我们在执行审计工作中获取的资料以及了解的信息一致。

四、问询函问题4中与财务报表项目相关的问题

具体问题4

年报显示，你公司应收账款期末余额为8.10亿元，坏账准备计提比例为8.27%，较去年同比上升4.03个百分比，同时今年新增单项计提坏账准备金额0.13亿元；合同资产账面余额为0.39亿元，减值准备计提比例为1.59%，较去年上升1.35个百分点；年末公司存货账面余额为0，同时也未于年内计提存货跌价准备，2023、2024年你公司分别计提存货跌价准备13.46亿元、34.96亿元。请你公司：

（1）说明按欠款方归集的期末余额前十名和单项计提坏账准备的应收账款对应的具体客户的名称及关联关系、成立时间、合作年限、交易背景、账面余额、坏账准备余额、当期坏账计提金额、账龄、建设进度或结算进度、合同约定的回款安排、是否存在逾期建设或回款等情形、客户资信情况和履约能力、公司期末及期后回款情况等，说明减值计提是否充分、谨慎。

（2）详细说明你公司最近两年应收账款坏账准备的计提方法、测算过程、确认依据，与以前年度相比是否发生重大变化，是否符合《企业会计准则》的规定，并结合应收账款对象的信用风险及变化情况、账龄结构、逾期情况、回款预期等，说明你公司应收账款坏账准备计提金额同比大幅增长的原因及合理性。

（3）结合本期合同资产计提减值准备的具体项目情况、回款情况、客户财务及资信情况等，说明你公司合同资产减值准备计提金额同比大幅增长的原因及合理性，并结合减值准备的计提方法、测算过程、确认依据，说明以前年度减值计提金额是否充分、合理。

（4）结合你公司剥离房地产开发业务相关资产及负债的具体情况、剩余资产情况、存货跌价准备计提政策等，说明你公司年末存货余额为0及未计提存货跌价准备的原因及合理性。

请年审会计师核查上述事项并发表明确意见。

（一）公司回复

回复（1）

按欠款方归集的期末余额前十名应收账款，主要系公司向关联方提供物业管理服务所产生的交易，具体情况如下：

单位：万元

序号	单位全称	关联关系	成立时间	账面余额	坏账准备	当期坏账计提金额	账龄
1	中交集团	集团内	2005年	6,703.71	33.60	33.60	2年以内
2	中交中南工程局有限公司	集团内	2004年	4,779.55	23.90	20.29	0-6个月
3	中交一公局集团建筑工程有限公司	集团内	2021年	2,900.55	14.50	0.35	2年以内
4	汕头市澄海区风翔街道办事处	第三方	1996年	2,563.22	63.26	58.25	1年以内
5	中交一公局集团有限公司	集团内	2006年	2,316.09	11.44	-2.37	2年以内
6	中国交通建设股份有限公司	集团内	2006年	2,314.75	11.60	4.67	3年以内
7	汕头市龙湖区珠池街道办事处	第三方	1992年	2,232.42	77.07	73.54	2年以内
8	三亚中交海星投资有限公司	集团内	2010年	2,005.64	1,002.39	992.93	4年以内
9	中交隧道局（北京）置业有限公司	集团内	2008年	1,896.48	9.48	8.23	3年以内
10	北京中安恒智科技发展有限公司	第三方	2020年	1,892.82	568.37	557.76	3年以内

2、减值计提充分、谨慎性说明

公司严格遵循会司会计政策，针对前十名客户计提信用减值，具体依据如下：

（1）集团内部单位

①资信优良类（按0.5%比例计提）

涉及客户：序号1“中交集团”、序号2“中交中南工程局有限公司”、序号3“中交一公局集团建筑工程有限公司、序号5“中交一公局集团有限公司”、序号6“中国交建”及序号9“中交隧道局（北京）置业有限公司”（其中序号2、3、9均为序号5的子公司）。

计提依据：上述客户均为中交集团核心成员企业，资信状况优良，历史回款记录良好。基于其极低的信用风险，统一按0.5%计提，符合预期信用损失模型要求。虽部分款项账龄超过1年，但双方持续有业务往来，款项正在陆续结算中，公司也将持续跟踪其回款进展。

当期坏账变动说明：序号5“中交一公局集团有限公司”当期计提为负数（-2.37万元），系因本期收回部分长账龄款项，导致坏账准备转回。

②单项计提类（按50%计提）

涉及客户：序号8“三亚中交海星投资有限公司”

客户背景：该客户成立于2010年，为集团内项目公司，主要从事房地产开发业务。

逾期及风险情况：受房地产行业下行影响，该公司项目去化困难，资金链紧张，经营出现困难，履约能力显著下降。

计提依据与充分性：公司综合评估其实际经营状况、还款意愿及还款来源后，判断其信用风险显著提高，但不排除未来通过资产处置等方式部分回款的可能。基于谨慎性原则，根据其投资相关债权偿债率约50%，按此比例单项计提坏账准备1,002.39万元。公司将持续关注该客户经营变化，必要时进一步调整计提比例。

（2）第三方客户（按预期信用损失模型对应损失率计提）

①收府机构类客户

涉及客户：序号4“汕头市澄海区风翔街道办事处”，序号7“汕头市龙湖区珠池街道办事处”

客户性质：街道办事处为政府派出机构，具备政府信用背书，还款来源主要为财政资金，信用风险较低，历史上未发生实质性坏账损失，坏账计提不存在减值计提不足的情形。

②企业类客户

涉及客户：序号10“北京中安恒智科技发展有限公司”

客户背景：成立于2020年12月，为第三方企业，其与公司业务为出租产生。

逾期及风险情况：该客户成立时间较短，因业务发展款项回笼较慢。

计提依据：公司按预期信用损失模型计提坏账准备568.37万元，计提比例累计达30%。公司将持续评估其回款可能性。

（3）期后回款及催收措施

截至回复日，上述应收款项的期后回款工作有序推进，已实现约5,100万的资金回笼。剩余未结清款项均处于合同约定的付款周期内，将随后续服务期间的结算节点，由关联方按合同约定节奏持续支付，目前相关客户履约意愿及能力未发生不利变化，回款路径清晰且具备持续性。

为保障上述回款计划的有效执行，公司已建立并严格执行多层级的应收账款催收及风控程序：一是建立与欠款单位常态化对账机制，核对费用明细，明确回款节点，确保应收尽收；二是定期跟踪回款进展，对未按时支付的单位加强沟通，制定分期还款计划，加快资金回流；三是对重点欠费单位实施“专人跟踪”，定期督导推进；四是针对某期关联方款项，经双方核对无误后纳入集团内部清欠管理平台，依托平台强化统筹，提升内部清欠效率。

综上所述，公司已按照款项风险特征分类计提，确保了信用风险得到充分、合理的反映。

回复（2）

1、坏账准备计提方法、测算过程及确认依据

截止两年，公司应收账款账龄结构较为稳定，计提比例基本对内部往来单位最新资信状况及实际经营情况的重新评估，导致坏账准备计提金额同比增幅较大，具体原因如下：

一是个别客户信用风险显著增加：对部分存在特定风险的内部往来单位（如三亚中交海星投资有限公司），基于其2025年实际经营情况，由按组合计提变更为单项计提，计提比例大幅提高至50%。

二是整体账龄结构发生变化：部分内部往来余额随着账龄跨期增加，基于预期信用损失模型测算的整体损失率相应上升，从而导致按组合计提的坏账准备金额增加。

综上所述，本报告期坏账准备增长客观反映了相关应收账款的信用风险及变化情况，具有充分的确认依据和合理性，符合《企业会计准则》的规定。

回复（3）

合同资产减值为公司全资子公司中交房地产管理集团所产生，具体情况说明如下：

1、项目明细

单位：万元

项目	关联关系	期末原值余额	本期计提坏账	坏账余额
汕尾市万德隆投资有限公司	第三方	2,579.72