

证券代码:000736 证券简称:ST 中地 公告编号:2026-035

## 中交城市发展控股集团股份有限公司第十届董事会第十九次会议决议公告

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。

中交城市发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2026年5月27日以书面方式发出了召开第十届董事会第十九次会议的通知,2026年6月1日,公司第十届董事会第十九次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事7人,实到董事7人。本次会议由董事长王尧先生主持。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7票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

为完善公司治理结构,同意聘任葛冠生先生为公司副总裁,聘任冯锐先生为公司副总裁。任期与第十届董事会成员任期一致。

二、以7票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于调整公司总部组织架构的议案》。

遵照《上市公司治理准则》相关要求,经与行业同类企业对标,将公司总部部门调整为9个部门、4个事业部,即“9+4”的部门设置模式。9个部门分别为:综合管理部、战略发展部、党委工作部、纪办兼办公室主任、人力资源部(法律合规部)、人力资源部(党委组织部)、财务部、市场部、运营管理部(公共事业部)、安全环保监督部、数智科创部;4个事业部分别为:物管事业部、商管事业部、建管事业部、海外事业部。

特此公告。

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

证券代码:000736 证券简称:ST 中地 公告编号:2026-036

## 中交城市发展控股集团股份有限公司关于聘任公司高级管理人员的公告

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。

中交城市发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2026年6月1日召开第十届董事会第十九次会议审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》,根据公司经营发展需要,经董事会提名委员会审核,聘任葛冠生先生为公司副总裁,聘任冯锐先生为公司副总裁。任期与本届董事会成员任期一致。简历详见附件。

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

附件:

一、葛冠生先生简历  
葛冠生,1981年12月生,中共预备党员,本科学历,中级工程师。最近五年工作经历:2021年4月至2021年7月,任龙湖智慧服务渝都电建公司副总经理;2021年7月至2021年10月,任龙湖集团成本及资源中心负责人;2022年2月至2023年9月,任融创集团成本负责人;2023年9月至2023年11月,任中交物业服务集团有限公司(以下简称“中交服务”)华北区域公司副总经理;2023年11月至2024年12月,任中交服务华南区域公司总经理;2024年12月至2026年4月,任中交服务华南区域公司总经理;2025年4月至2026年9月,任中交服务总经理助理兼运营管理部总经理;2026年9月至2026年3月,任中交地产业务管理部总经理兼物管事业部总经理兼运营管理部总经理,中交服务董事(法定代表人)、总经理;2026年3月至今,任中交地产(公司已于2026年5月8日更名为中交城市发展控股集团股份有限公司,公告编号:2026-030)总裁助理兼运营管理部总经理、中交服务董事(法定代表人)、总经理。

葛冠生先生存在《公司法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》、《公司章程》等法律法规和公司制度规定的不得提名为高级管理人员的情形;未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所纪律处分;未因涉嫌犯罪行为被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查;未持有本公司股份;不是失信被执行人,不是失信被执行人或失信被执行人;符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所股票上市规则》及其他相关规定等要求的任职资格。

葛冠生先生与公司持股5%以上股东、其他董事和高级管理人员不存在关联关系。

二、冯锐先生简历  
冯锐,1981年10月生,中共党员,本科学历,高级工程师。最近五年工作经历:2021年8月至2023年7月,任龙湖集团C4华北大区增值服务部负责人;2023年8月至2026年6月,任中交物业服务集团有限公司增值服务部总经理;2026年6月至2026年9月,任中交地产集团城市公司总经理助理;2026年9月至2026年11月,任中交地产运营管理部总经理;2026年11月至今,任中交地产(公司已于2026年5月8日更名为中交城市发展控股集团股份有限公司,公告编号:2026-030)总裁助理兼物管事业部总经理。

冯锐先生不存在《公司法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》、《公司章程》等法律法规和公司制度规定的不得提名为高级管理人员的情形;未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所纪律处分;未因涉嫌犯罪行为被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查;未持有本公司股份;不是失信被执行人,不是失信被执行人或失信被执行人;符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所股票上市规则》及其他相关规定等要求的任职资格。

冯锐先生与公司持股5%以上股东、其他董事和高级管理人员不存在关联关系。

特此公告。

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年第二次临时股东大会决议公告

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、本次股东大会未出现否决议案的情况。

2、本次股东大会未出现变更前次股东大会决议的情况。

(一)会议召开和出席的情况

(二)现场会议召开时间:2026年6月1日14:50

(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52.150903%。

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5.46693%。

3、参与表决的中小股东(持有公司股份1%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的5.46693%。

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

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,占出席本次股东大会有效表决权股份总数的96.6229%;反对1,530,400股,占出席本次股东大会有效表决权股份总数的0.3556%;弃权93,000股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席本次股东大会有效表决权股份总数的0.02161%。

其中,中小股东表决情况如下:

同意309,219,395股,占出席本次股东大会中小股东有效表决权股份总数的96.0252%;反对1,530,400股,占出席本次股东大会中小股东有效表决权股份总数的3.27411%;弃权93,000股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席本次股东大会中小股东有效表决权股份总数的0.22774%。

本次会议获得有效通过。

三、律师出具的法律意见  
本次股东大会由北京市中洲律师事务所律师委派陈泽、严威律师现场见证并出具法律意见书,该法律意见书认为:本次股东大会的召集和召开程序符合法律、法规的规定;出席本次股东大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;大会通过的各项决议合法有效。

四、备查文件  
1.股东大会决议。  
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

证券代码:000736 证券简称:ST 中地 公告编号:2026-038

## 中交城市发展控股集团股份有限公司关于对深圳证券交易所2025年年报问询函回复的公告

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。

中交城市发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)收到深圳证券交易所出具的《关于对中交城市发展控股集团股份有限公司2025年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2026〕第27号)(公司于2026年5月8日更名,公告编号:2026-030),要求公司就年报相关事项作出书面说明,现就相关问题回复如下:

除特别说明外,本回复所述的内容或简称与公司《2025年年度报告》中释义所定义的词语或简称具有相同的含义。

问题一:关于经营业绩  
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,并结合市场环境、行业发展状况、同行业公司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,三者变动趋势是否存在较大差异的期间及合理性。

公司回复:

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
房地产业务	1,333,207.47	1,716,091.27	-22.40%
物业服务(含资产管理与运营)	128,981.73	99,863.68	43.37%
其他	6,849.23	22,130.30	-68.85%
营业收入合计	1,470,039.43	1,838,285.25	-19.64%

(2)从上表可以看出公司2025年营业收入主要来自房地产业务板块和物业服务板块。

2025年房地产业务在政策持续加码下呈现筑底企稳态势。公司报告期内房地产业务收入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,物业服务竞争加剧,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,物业服务基本实现稳健增长。多个项目于2024年后期陆续进场,并在2025年释放完整业绩,如加新环卫一体化A、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;汕头珠海街道、新津街道保洁服务(2024年底启动)12025年收入较上年增加2,500余万元;北京国家会计学院(2024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期间及合理性。

(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年净利润与归母净利润较上年同期下降;二是随着本年重大资产重组的完成,房地产开发业务整体退出,该板块原有的经营性亏损得到有效阻隔,公司资产减值损失计提趋于稳健,公司盈利结构得到实质性改善。

(3)三者变动趋势与上述原因,具有较大差异,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。

(2)补充列示房地产业务收入明细,各项主要成本的金额和占比,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降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,是否存在后期收入冲回、收入跨期确认等情况。

公司回复:

1、房地产业务收入成本构成情况

单位:万元

类别	内容	金额
房地产开发收入	销售收入	1,333,207.47
	建造成本	1,067,204.34
房地产业务成本	其他成本	164,564.39
	期间费用	181,983.32
	期间费用合计	1,334,952.05

2、地产业务毛利率大幅下降并转负的原因及合理性

报告期内,公司房地产业务毛利率大幅下降并转负,主要是一是核心结转项目属限价房,售价受限导致毛利率空间被大幅压缩,无法对冲其他项目的亏损。报告期内,公司房地产开发收入主要来源于“北京区域‘奥森春晓’及‘北清云际’”两个项目的集中交付,两个项目合计确认收入93.43亿元,占地产总收入占比最高。该两项目系公司在土地获取时就被政府明确限价销售的“限价房”项目。在项目开发周期内,更受周边环境影响,建安及各项配套成本上升趋势,但项目最终销售价必须严格执行政府限价标准,无法随成本上升而动态调整,“奥森春晓”与“北清云际”项目的毛利率被极度压缩至0.21%和-1.25%。

二是部分非限价房存量项目为加速资金回笼,实施以价换量策略导致阶段性负毛利。如本年交付的南山青秀湾项目(毛利率-46.41%)、重庆广安通汇项目(毛利率-12.55%)及重庆西雁雁巢集项目(毛利率-37.24%)。在房地产行业深度调整期,项目与同行类似,为切实维护项目现金流,公司结合所在板块成交均价及竞品动态,对上述存量现房实施了一定程度的价格折让以实现快速去化,从而形成负毛利。

综合上述毛利率及负毛利项目的影响,导致报告期内房地产业务整体毛利为负。

3、毛利率水平及变化趋势与同行业可比公司

根据4月底已公开披露数据,公司在申万行业分类“房地产开发”的上市公司中,选取与公司收入规模相近(2024-2025年房地产业务收入在500亿元以内)的可比公司,包括中国铁建房地产、中铁置业及中国电建房地产。公司及可比公司毛利率情况如下:

公司	2025年	2024年
中国铁建地产	16.76%	17.20%
中铁置业	15.66%	24.47%

报告期内,公司房地产业务毛利率大幅下降,与同行业公司相比出现趋势一致,符合行业整体特征。

由于房地产行业整体影响,公司近两年极少获取新项目,且2025年公司将全面剥离房地产业务,无法形成项目多期的利润平滑效应。故在单一结算期内的毛利率波动较行业平均水平显得更为剧烈,具备商业合理性。

4、是否存在后期收入冲回、收入跨期确认等情况

公司报告期内房地产业务收入确认严格按照《企业会计准则第14号——收入》执行,不存在后期收入冲回、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、经营活动现金流量大幅变动的原因及合理性,是否符合行业季节性规律。

公司回复:

1、一季度营业收入大幅增大的原因

公司房地产销售采用时点法确认收入。公司一季度集中交付了北京“奥森春晓”、“北清云际”两大项目,导致一季度营收形成明显峰值。该特征符合房企交付节点集中确认收入的行业规律。

受业务构成重大变化影响,公司于2025年8月31日完成重组,彻底剥离房地产开发业务。四季度起公司业务结构发生转变,运营运营,由于无新增房产交付,营收大幅下滑;但同时亏损规模收缩,带动四季度净利润亏损收窄。

3、经营活动现金流变动原因  
前三季度现金流净额波动较大且二季度为正,主要系各季度工程款支付的金额与节奏存在差异所致。四季度地产出售后,公司经营模式将由资金密集型切换为物业服务收费轻资产模式,整体趋于平稳。

综上所述,各季度指标大幅变动系房地产业务板块集中交付与8月底重大资产重组叠加所致,符合行业特点及与公司实际经营情况,具备商业合理性。

问题二:关于重大资产重组与资产转让  
年报显示,报告期内公司完成重大资产重组,将公司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地产集团(以下简称“地产集团”),该交易产生资本公积65.00亿元。但前期披露的《关于前期会计差错更正的公告》显示,你公司将重大资产出售差额由投资收益转入资本公积,更正金额为64.87亿元。截至2025年12月31日,公司总资产23.77亿元,同比下降97.79%,归属于上市公司股东的净资产(以下简称“净资产”)12.08亿元,较上年末的-36.79亿元增加47.87亿元,实现由负转正。物业服务和管理运营与营业收入12.90亿元,收入占比8.77%,较上年增加43.37%,毛利率16.66%,同比下降8.74个百分点。另外,你公司前期披露的《重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》显示,截至报告书签署日,你公司前8家标的公司及其子公司不再承担原关联地产业务,地产业务需在2025年12月31日前解除公司的担保责任或提供其他合理可行措施,确保公司不因上述担保事项发生损失。请你公司:

(1)结合资产交割及过户、债权债务转移等情况,说明相关资产及负债是否满足出表条件;详细列示剥离房地产开发业务相关资产及负债的会计处理过程,并说明会计差错更正资本公积与年报资本公积确认金额存在一定差异的原因及合理性,资本公积的确认金额是否准确;计入“资本公积——股本溢价”科目项目的合理性,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

公司回复:

1、结合资产交割及过户、债权债务转移等情况,说明相关资产及负债是否满足出表条件  
根据本次重大资产重组的交割及协议约定,相关资产及负债已满足出表条件,具体情况如下:

一是与标的资产相关的收益权与风险已实质转移。根据《资产出售协议》约定,自交割日起,交易双方已达成标的资产的风险、享有标的资产对应的全部财产权利,并承担全部债权债务,标的资产相关的未来收益权及经营风险均已完整转移至交易对方,公司对交易标的不再享有任何权利。

二是与标的资产相关的担保义务已彻底解除。协议约定,标的资产、债权债务移交交易对方,相关的义务、风险及收益均转移。这意味自交割日起,公司已不再承担标的资产对应的同时债权债务,相关的风险随交付由交易对方实质性承接。

三是存在事项及历史遗留问题没有实质影响,对于交割前已发生的诉讼、仲裁、合同及索赔等或有事项,协议明确约定任何与交易标的有关的或有负债均由交易对方承担。这一条款在法律层面切断了历史诉讼或未决诉讼对公司未来现金流的影响,实现了风险的彻底隔离。

综上所述,自交割日起,公司已丧失对标的资产及负债的控制权,标的资产的风险和报酬已转移给交易对方,相关负债的义务及风险已全部解除。公司对交易标的不再享有任何权利或承担任何义务,相关资产的终止确认条件已全部满足,符合《企业会计准则》关于资产及负债终止确认的各项规定。

2、剥离房地产开发业务相关会计处理过程

(1)总部单体  
终止确认置出的房地产开发业务对应的资产负债,将其与重组方案确定的支付对价1元之间的差额计入资本公积科目。具体情况如下:

项目	金额(万元)
剥离的净资产(含资本公积)	499元
终止确认的各项负债合计	1元
其他综合收益	899元
其他权益工具	92元
一年内到期的长期应收款	48元
一年内到期的合同负债	82元
其他流动资产	42元
其他非流动资产	72元
递延所得税资产	44元
其他非流动资产	25元
一年内到期的非流动资产	22元
长期应收款	79元
长期股权投资	94元
其他非流动资产	48元

(2)合并抵消

1、结合资产交割及过户、债权债务转移等情况,说明相关资产及负债是否满足出表条件  
根据本次重大资产重组的交割及协议约定,相关资产及负债已满足出表条件,具体情况如下:

一是与标的资产相关的收益权与风险已实质转移。根据《资产出售协议》约定,自交割日起,交易双方已达成标的资产的风险、享有标的资产对应的全部财产权利,并承担全部债权债务,标的资产相关的未来收益权及经营风险均已完整转移至交易对方,公司对交易标的不再享有任何权利。

二是与标的资产相关的担保义务已彻底解除。协议约定,标的资产、债权债务移交交易对方,相关的义务、风险及收益均转移。这意味自交割日起,公司已不再承担标的资产对应的同时债权债务,相关的风险随交付由交易对方实质性承接。

三是存在事项及历史遗留问题没有实质影响,对于交割前已发生的诉讼、仲裁、合同及索赔等或有事项,协议明确约定任何与交易标的有关的或有负债均由交易对方承担。这一条款在法律层面切断了历史诉讼或未决诉讼对公司未来现金流的影响,实现了风险的彻底隔离。

综上所述,自交割日起,公司已丧失对标的资产及负债的控制权,标的资产的风险和报酬已转移给交易对方,相关负债的义务及风险已全部解除。公司对交易标的不再享有任何权利或承担任何义务,相关资产的终止确认条件已全部满足,符合《企业会计准则》关于资产及负债终止确认的各项规定。

2、剥离房地产开发业务相关会计处理过程

(1)总部单体  
终止确认置出的房地产开发业务对应的资产负债,将其与重组方案确定的支付对价1元之间的差额计入资本公积科目。具体情况如下:

项目	金额(万元)
剥离的净资产(含资本公积)	499元
终止确认的各项负债合计	1元
其他综合收益	899元
其他权益工具	92元
一年内到期的长期应收款	48元
一年内到期的合同负债	82元
其他流动资产	42元
其他非流动资产	72元
递延所得税资产	44元
其他非流动资产	25元
一年内到期的非流动资产	22元
长期应收款	79元
长期股权投资	94元
其他非流动资产	48元

(2)合并抵消

1、结合资产交割及过户、债权债务转移等情况,说明相关资产及负债是否满足出表条件  
根据本次重大资产重组的交割及协议约定,相关资产及负债已满足出表条件,具体情况如下:

一是与标的资产相关的收益权与风险已实质转移。根据《资产出售协议》约定,自交割日起,交易双方已达成标的资产的风险、享有标的资产对应的全部财产权利,并承担全部债权债务,标的资产相关的未来收益权及经营风险均已完整转移至交易对方,公司对交易标的不再享有任何权利。

二是与标的资产相关的担保义务已彻底解除。协议约定,标的资产、债权债务移交交易对方,相关的义务、风险及收益均转移。这意味自交割日起,公司已不再承担标的资产对应的同时债权债务,相关的风险随交付由交易对方实质性承接。

三是存在事项及历史遗留问题没有实质影响,对于交割前已发生的诉讼、仲裁、合同及索赔等或有事项,协议明确约定任何与交易标的有关的或有负债均由交易对方承担。这一条款在法律层面切断了历史诉讼或未决诉讼对公司未来现金流的影响,实现了风险的彻底隔离。

综上所述,自交割日起,公司已丧失对标的资产及负债的控制权,标的资产的风险和报酬已转移给交易对方,相关负债的义务及风险已全部解除。公司对交易标的不再享有任何权利或承担任何义务,相关资产的终止确认条件已全部满足,符合《企业会计准则》关于资产及负债终止确认的各项规定。

2、剥离房地产开发业务相关会计处理过程

(1)总部单体  
终止确认置出的房地产开发业务对应的资产负债,将其与重组方案确定的支付对价1元之间的差额计入资本公积科目。具体情况如下:

项目	金额(万元)
剥离的净资产(含资本公积)	499元
终止确认的各项负债合计	1元
其他综合收益	899元
其他权益工具	92元
一年内到期的长期应收款	48元
一年内到期的合同负债	82元
其他流动资产	42元
其他非流动资产	72元
递延所得税资产	44元
其他非流动资产	25元
一年内到期的非流动资产	22元
长期应收款	79元
长期股权投资	94元
其他非流动资产	48元

(2)合并抵消

1、结合资产交割及过户、债权债务转移等情况,说明相关资产及负债是否满足出表条件  
根据本次重大资产重组的交割及协议约定,相关资产及负债已满足出表条件,具体情况如下:

一是与标的资产相关的收益权与风险已实质转移。根据《资产出售协议》约定,自交割日起,交易双方已达成标的资产的风险、享有标的资产对应的全部财产权利,并承担全部债权债务,标的资产相关的未来收益权及经营风险均已完整转移至交易对方,公司对交易标的不再享有任何权利。

二是与标的资产相关的担保义务已彻底解除。协议约定,标的资产、债权债务移交交易对方,相关的义务、风险及收益均转移。这意味自交割日起,公司已不再承担标的资产对应的同时债权债务,相关的风险随交付由交易对方实质性承接。

三是存在事项及历史遗留问题没有实质影响,对于交割前已发生的诉讼、仲裁、合同及索赔等或有事项,协议明确约定任何与交易标的有关的或有负债均由交易对方承担。这一条款在法律层面切断了历史诉讼或未决诉讼对公司未来现金流的影响,实现了风险的彻底隔离。

综上所述,自交割日起,公司已丧失对标的资产及负债的控制权,标的资产的风险和报酬已转移给交易对方,相关负债的义务及风险已全部解除。公司对交易标的不再享有任何权利或承担任何义务,相关资产的终止确认条件已全部满足,符合《企业会计准则》关于资产及负债终止确认的各项规定。

2、剥离房地产开发业务相关会计处理过程

(1)总部单体  
终止确认置出的房地产开发业务对应的资产负债,将其与重组方案确定的支付对价1元之间的差额计入资本公积科目。具体情况如下:

项目	金额(万元)
剥离的净资产(含资本公积)	499元
终止确认的各项负债合计	1元
其他综合收益	899元
其他权益工具	92元
一年内到期的长期应收款	48元
一年内到期的合同负债	82元
其他流动资产	42元
其他非流动资产	72元
递延所得税资产	44元
其他非流动资产	25元
一年内到期的非流动资产	22元
长期应收款	79元
长期股权投资	94元
其他非流动资产	48元

(2)合并抵消

1、结合资产交割及过户、债权债务转移等情况,说明相关资产及负债是否满足出表条件  
根据本次重大资产重组的交割及协议约定,相关资产及负债已满足出表条件,具体情况如下:

一是与标的资产相关的收益权与风险已实质转移。根据《资产出售协议》约定,自交割日起,交易双方已达成标的资产的风险、享有标的资产对应的全部财产权利,并承担全部债权债务,标的资产相关的未来收益权及经营风险均已完整转移至交易对方,公司对交易标的不再享有任何权利。

二是与标的资产相关的担保义务已彻底解除。协议约定,标的资产、债权债务移交交易对方,相关的义务、风险及收益均转移。这意味自交割日起,公司已不再承担标的资产对应的同时债权债务,相关的风险随交付由交易对方实质性承接。

三是存在事项及历史遗留问题没有实质影响,对于交割前已发生的诉讼、仲裁、合同及索赔等或有事项,协议明确约定任何与交易标的有关的或有负债均由交易对方承担。这一条款在法律层面切断了历史诉讼或未决诉讼对公司未来现金流的影响,实现了风险的彻底隔离。

综上所述,自交割日起,公司已丧失对标的资产及负债的控制权,标的资产的风险和报酬已转移给交易对方,相关负债的义务及风险已全部解除。公司对交易标的不再享有任何权利或承担任何义务,相关资产的终止确认条件已全部满足,符合《企业会计准则》关于资产及负债终止确认的各项规定。