

(上续 117 页)

(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。

公司回复:
1. 坏账准备计提方法、测算过程及确认依据
最近两年, 公司应收账款坏账准备均系基于往来方信用风险特征进行组合分析后, 严格按照《企业会计准则》关于预期信用损失模型的要求进行计提, 会计政策未发生重大变化。

2. 坏账准备同比大幅增长的原因及合理性
2025 年度, 公司在保持会计政策一贯性的基础上, 结合期末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(如三亚中交福海投资有限公司), 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的期增加, 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对象的信用风险及变化情况, 具有充分的确认依据, 符合《企业会计准则》的规定。

(3) 结合本期合同资产计提减值准备的具体情况, 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。

公司回复:
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	期末余额(万元)	本期计提坏账	坏账余额
湖南四方湖投资有限公司	第三方	2,579.72	7.02	12.90
中研建投	关联方	356.78	1.78	1.78
中研建投(本部)	关联方	937.18	47.87	47.87
北京一二一二期房地产公司	关联方	24.45	0.20	0.20
合计		3,908.13	56.87	62.75

2. 减值变动原因
合同资产减值准备本期计提 56.87 万元, 主要系公司结合期末合同资产的最新信用风险状况, 对预期信用损失进行了重新评估与动态调整。其中华夏置业等三个内部单位项目因账龄的期增加及项目推进变化, 基于预期信用损失模型测算的对应损失率有所上升, 导致该部分项目坏账计提金额合计增加 49.85 万元。

3. 以前年度减值计提的充分性及合理性说明
上述内部往来单位整体经营状况良好, 风险可控, 以前年度坏账政策符合当时风险特征。本年度减值计提金额的期增加客观反映了相关资产的信用风险变化, 符合《企业会计准则》的规定, 且对公司整体财务状况未产生重大影响。

(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、存货贷款准备计提政策等, 说明你公司年末存货余额为 0 及未计提存货贷款准备的原因及合理性。

公司回复:
1. 年末存货余额为 0 的原因
本次重大资产重组中, 公司已将房地产开发业务相关的全部资产及负债作为标的资产一并置出, 由于房地产开发企业的存货(开发成本和开发产品)均包含在置出资产范围内, 且交割手续已于报告期内实施完毕, 因此自交割日起, 公司账面不再持有与任何房地产开发相关的资产。公司剩余业务已转型为轻资产运营模式, 无需持有开发类存货, 故年末存货余额为 0。

2. 未计提存货贷款准备的原因及合理性
针对置出的地产存货, 已于 2024 年末完成实质评估程序, 并按评估价格作价, 相关资产及负债的法律交割程序于 2025 年完成。由此, 相关存货未来损益与风险均已转移至承接方, 与上市公司无关。

基于上述重组背景, 公司对置出前相关地产业务情况进行了复核, 认为相关资产在置出时点未出现较 2024 年末明显重大变化情况, 故交割基准日未进行额外计提, 符合会计准则要求。

问题五、关于其他应收款
你公司于 2025 年 1 月 31 日对外披露《关于前期会计差错更正的公告》, 由于公司对会计处理的有关规定导致报表科目列报不同, 并不代表公司主营业务出现重大变化, 亦不代表公司内部控制出现问题, 公司及及时履行董事会及审计与风险管理委员会审议程序后对外披露, 表明会计核算复核机制、定期报告编制复核机制等发现性控制有效运行; 公司已于 2026 年 1 月完成更正并披露, 不涉及舞弊、资产占用、违规担保等情况。公司内部风险控制有效, 不存在重要或重大缺陷, 故在 2025 年年度内部控制审计中不界定为重要缺陷或重大缺陷。

问题八、关于应收账款
你公司于 2025 年 1 月 31 日对外披露《关于前期会计差错更正的公告》, 由于公司对会计处理的有关规定导致报表科目列报不同, 并不代表公司主营业务出现重大变化, 亦不代表公司内部控制出现问题, 公司及及时履行董事会及审计与风险管理委员会审议程序后对外披露, 表明会计核算复核机制、定期报告编制复核机制等发现性控制有效运行; 公司已于 2026 年 1 月完成更正并披露, 不涉及舞弊、资产占用、违规担保等情况。公司内部风险控制有效, 不存在重要或重大缺陷, 故在 2025 年年度内部控制审计中不界定为重要缺陷或重大缺陷。

问题九、关于减值测试
你公司已向我所申请撤销退市风险警示。请你公司结合前述问题, 说明是否符合撤销退市风险警示的条件, 并详细说明自查是否存在在本所《股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及(一)至(七)项至第七项任一情形的情形, 公司可向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示的, 请及时、充分说明。

公司回复:
1. 结合前述问题, 说明是否符合撤销退市风险警示的条件
公司于 2024 年末经审计的归属于上市公司股东的净资产为负值, 根据《深圳证券交易所股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定, 公司股票交易于 2025 年 4 月 16 日被深圳证券交易所实施退市风险警示。

根据《股票上市规则》第 9.3.8 条规定: “上市公司因触及本规则第 9.3.1 条第一款规定情形, 其股票交易被实施退市风险警示后, 实际触及及退市风险警示情形相应年度次一年度的年度报告表明公司不存在本规则第 9.3.12 条第一款至第七项任一情形的情形, 公司可向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示。”

公司根据《股票上市规则》关于撤销退市风险警示的规定进行了逐项核查, 核查情况如下:

《股票上市规则》第 9.3.12 条第一款至第七项任一情形

(一) 经审计的期末净资产为负值。
公司 2025 年度经审计的期末净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(五) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(六) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(七) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(八) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(九) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十一) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十二) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十三) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十四) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十五) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十六) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十七) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十八) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(十九) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十一) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十二) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十三) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十四) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十五) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十六) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十七) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十八) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(二十九) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十一) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十二) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十三) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十四) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十五) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十六) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十七) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十八) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(三十九) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十一) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十二) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十三) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十四) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十五) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十六) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十七) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十八) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(四十九) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(五十) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(五十一) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

(五十二) 经审计的期末净资产为负值。
公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元, 归属于上市公司股东的净资产为 1,208,379,437.46 元。

1. 在手投资性房地产包含的项目名称、所在地区、出租情况。
公司的手投资性房地产, 为公司全资子公司中交城市产业发展有限公司经营的深圳中交科技城园区项目, 位于深圳龙岗, 项目业态为工业厂房及宿舍, 可出租面积 19.27 万, 已出租面积 17.46 万, 出租率 90.56%。

2. 重大资产重组中处置的投资性房地产基本情况
在本次重大资产重组中, 公司已将原房地产开发业务相关的投资性房地产(主要为原开发项目“重庆中嘉汇”的配套商业), 随同房地产开发资产负债整体置出地产资产。

3. 重大资产重组中选择性出售投资性房地产的原因及合理性
一是重组后, 公司主营业务已全面转型为物业管理与资产运营, 保留的深圳中交科技城园区项目 1.40 亿元投资性资产支撑现有轻资产运营业务开展的核心资产, 二是被置出的投资性房地产, 其本质上均是原房地产开发住宅开发项目配套的商业类持有型物业, 与原地产开发业务高度绑定, 将其随同房地产开发业务整体置出, 有利于保持房地产资产的完整性, 实现重组后上市公司与原地产业务的彻底切割。

问题七、关于资金往来
你公司及附属的《2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来款项汇总表》显示, 你公司与子公司及其附属企业、其他关联方及其附属企业存在多笔非经营性往来款项, 往来形成原因包括借款及利息、“代垫款”、“减资款”等, 请你公司逐笔列明相关款项的发生时间、交易金额、交易内容、账龄、付款安排是否与合同约定一致等具体情况, 交易对方与你公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东、董事、高级管理人员是否存在其他业务往来, 交易已履行的审议及披露程序, 是否存在违规财务资助或非经营性资金占用。

公司回复:
经全面核查, 你公司与子公司及其他关联方之间的非经营性往来款项基本为基于房地产开发合作业务的客观程序产生, 且已通过本次重大资产重组随标的公司一并置出, 不存在违规财务资助或非经营性资金占用的情形。

1. 子公司及其附属企业往来款项期初余额 347.32 亿元, 其中属于置出子公司及其附属企业的往来金额 347.31 亿元, 此部分经过置出, 期末余额为 0。

发生时间与内容: 该类款项主要发生于重组交割日之前, 形成原因包括“借款及利息”、“代垫款”、“减资款”等, 其中“借款及利息”系历史上上市公司作为控股股东, 为支持下属房地产项目开发运营而提供的借款及相应利息; “代垫款”系公司为其他垫付工程款; “减资款”系个别项目子公司减资程序中应退还给公司的款项。

账龄情况: 由于房地产开发周期较长, 实际上大部分借款的账龄超过 1 年, 但该类款项在地产项目开发续期间均接受了规范的借款协议, 实质属于项目开发期间的配套融资, 具备充分的客观合理性。

付款安排与协议一致性: 上述款项在重组前的付款安排均与借款协议约定保持一致, 针对个别项目项目销售不及预期导致款项到期不能偿还的款项, 公司均及时与项目公司签订了展期协议, 不存在违约逾期情形。

2. 与关联方往来的款项期初余额 82.17 亿元, 均属于置出子公司的其他股东、合营公司, 此部分经过置出, 期末余额为 0。

发生时间与内容: 发生于重组交割日之前, 主要为“借款及利息”、“代垫款”。此系公司在与华、金地、万科等合作开发房地产项目时, 按合同约定, 按股权比例向项目公司提供的股东借款等。

账龄与付款安排: 账龄分布于各区域, 付款安排严格遵循于各合营公司的《合作开发协议》及《股东借款合同》, 实际执行与协议约定一致, 未发生实质性违约。

3. 在与本公司的业务往来中, 上述交易对方, 公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东、董事、监事及高级管理人员为正常的合作开发业务, 不存在其他业务往来利益输送, 不存在利益输送情形。相关交易均已按照履行审议及披露程序。

4. 不存在违规财务资助或非经营性资金占用
一是上述向子公司及合营公司提供的借款, 均发生在房地产业务存续期间, 且严格履行了内部审议和披露程序, 符合监管规则的相关要求; 二是汇总表中最终借款项均为“非经营性往来性质”, 但其本质是正常的商业资金支持, 符合房地产行业特点, 且上述所有涉及“借款及利息”、“代垫款”、“减资款”的非经营性往来, 其期末余额已全部置出 2025 年度重组置出资产实现清零, 相关债权已随项目子公司股权一并转让至资产集团, 公司不再承担相关债权债务风险。

问题八、关于内部控制
你公司于 2025 年 1 月 31 日对外披露《关于前期会计差错更正的公告》, 由于公司对会计处理的有关规定导致报表科目列报不同, 并不代表公司主营业务出现重大变化, 亦不代表公司内部控制出现问题, 公司及及时履行董事会及审计与风险管理委员会审议程序后对外披露, 表明会计核算复核机制、定期报告编制复核机制等发现性控制有效运行; 公司已于 2026 年 1 月完成更正并披露, 不涉及舞弊、资产占用、违规担保等情况。公司内部风险控制有效, 不存在重要或重大缺陷, 故在 2025 年年度内部控制审计中不界定为重要缺陷或重大缺陷。

问题九、关于减值测试
你公司已向我所申请撤销退市风险警示。请你公司结合前述问题, 说明是否符合撤销退市风险警示的条件, 并详细说明自查是否存在在本所《股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及(一)至(七)项至第七项任一情形的情形, 公司可向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示的, 请及时、充分说明。

公司回复:
1. 结合前述问题, 说明是否符合撤销退市风险警示的条件
公司于 2024 年末经审计的归属于上市公司股东的净资产为负值, 根据《深圳证券交易所股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定