

关于中交地产股份有限公司重大资产重组前发生业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见

深圳证券交易所：

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“安永”、“会计师”或“我们”）接受中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“公司”）委托，根据中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第1号》之“1-11上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的相关要求，对中交地产相关事项进行专项核查并发表核查意见，具体如下：

一、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

公司自查意见：

最近三年，中交地产不存在违反法律法规及公司章程的违规资金占用、违规对外担保的情形。

会计师核查意见：

我们对中交地产2022年度、2023年度及2024年度的财务报表进行审计，并出具了2022年度、2023年度及2024年度审计报告，报告号分别为安永华明（2023）审字第61377727_A01号、安永华明（2024）审字第70071827_A01号、安永华明（2025）审字第70071827_A01号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。

我们对中交地产2022年度、2023年度及2024年度的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况出具了专项说明，报告号分别为安永华明（2023）专字第61377727_A02号、安永华明（2024）专字第70071827_A02号、安永华明（2025）专字第70071827_A01号。

我们查阅了中交地产最近三年的与资金占用和对外担保相关的董事会或股东会决议公告，并查询了中国证监会、深圳证券交易所等监管机构官方网站。

经核查，我们未发现中交地产最近三年存在资金被关联方违规占用、违规对外担保的情形。

二、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形

(一)最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

公司自查意见：

最近三年公司业绩真实、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润情况，不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

最近三年，公司主营业务未发生重大变更，实际从事的主要经营活动为房地产开发业务，最近三年的利润如下：

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	1,830,204.25	3,302,783.41	3,846,704.88
其中：营业收入	1,830,204.25	3,302,783.41	3,846,704.88
二、营业总成本	1,969,364.67	3,227,260.16	3,561,694.98
营业成本	1,691,291.97	2,947,319.33	3,329,976.40
营业税金及附加	48,880.81	47,599.30	48,292.01
销售费用	74,196.52	113,152.67	106,278.37
管理费用	50,049.80	48,977.50	46,521.91
财务费用	103,220.89	69,809.91	30,140.40
加：其他收益	1,865.59	2,898.24	461.83
投资收益（损失以“-”号填列）	-18,566.44	842.70	-960.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-54,115.45	-18,982.84	-27,459.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-358,719.91	-131,727.25	-56,800.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39.36	263.85	87.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-568,657.27	-71,182.04	200,339.65
加：营业外收入	1,518.85	883.15	25,397.49
减：营业外支出	985.12	1,331.58	7,481.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-568,123.54	-71,630.48	218,255.21
减：所得税费用	71,481.86	68,638.61	116,022.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-639,605.40	-140,269.08	102,232.83
六、归属于母公司所有者的净利润	-517,908.20	-161,122.97	3,393.95

会计师核查意见：

我们对中交地产2022年度、2023年度及2024年度的财务报表进行审计，并出具了2022年度、2023年度及2024年度审计报告，报告号分别为安永华明（2023）审字第61377727_A01号、安永华明（2024）审字第70071827_A01号、安永华明（2025）审字第70071827_A01号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。

我们查阅了中交地产最近三年的关联交易公告、董事会决议、股东大会决议、独立董事意见等相关公告。

经核查，在2022年度、2023年度、2024年度我们未发现中交地产存在虚假交易、虚构利润的情形，未发现中交地产存在关联方利益输送，未发现中交地产存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

(二)相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

公司自查意见：

最近三年，公司除根据企业会计准则的变更进行相应变更之外，未进行重大会计差错更正或会计估计变更，不存在滥用会计政策、会计差错更正和会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

公司近三年重大会计政策变更情况及其对报表的影响如下：

1、2024年度

(1) 重大会计政策变更

关于供应商融资安排的披露

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定，为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响，要求对供应商融资安排进行补充披露。中交地产自2024年1月1日起施行，按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

关于流动负债与非流动负债的划分

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定，在对负债的流动性进行划分时，应考虑公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利，不受公司是否行使该权利的主观可能性的影响。对于附有契约条件的贷款安排，应区别情况判断在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：属于资产负债表日及之前需满足的契约条件，影响负债的流动性划分；属于资产负债表日之后需满足的契约条件，不影响负债的流动性划分。中交地产对负债的流动性划分符合上述规定，该项会计政策变更对中交地产可比期间信息无影响。

(2) 会计估计变更

2024年度无重大会计估计变更的情况。

2、2023年度

(1) 重大会计政策变更

1) 与租赁有关递延所得税的确认

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。中交地产自适用新租赁准则起，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，已分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该项会计政策变更，对中交地产财务报表无影响。

(2) 重大会计估计变更

2023年度无重大会计估计变更的情况。

2、2022年度

(1) 重大会计政策变更

2022年度无重大会计政策变更的情况。

(2) 会计估计变更

2022年度无重大会计估计变更的情况。

会计师核查意见：

经核查，我们认为以上重大会计政策变更系中交地产根据企业会计准则的变更进行的相应变更，符合企业会计准则的相关规定，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

(三)关注应收款项、存货、商誉大幅计提减值准备的情况

公司自查意见：

2022年度、2023年度和2024年度公司应收款项、存货等计提减值准备情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
应收账款减值损失	781.75	262.02	-177.87
其他应收款减值损失	39,619.33	22,229.21	20,328.76
长期应收款减值损失	14,100.43	3,637.28	5,579.81
财务担保合同信用减值损失	-386.05	-7,145.68	1,729.07
信用减值损失	54,115.45	18,982.84	27,459.77
存货跌价损失	349,558.00	130,446.69	56,800.10
长期股权投资减值损失	7,864.15	1,277.06	-
投资性房地产减值损失	1,293.93	-	-
合同资产减值损失	3.83	3.50	-
资产减值损失	358,719.91	131,727.25	56,800.10

1、对应收款项的信用减值损失

中交地产对应收款项根据坏账政策、预期信用损失模型测算并计提了信用减值准备。2022年度、2023年度和2024年度公司分别对应收款项计提信用减值损失25,730.70万元、26,128.51万元及54,501.51万元。

2、存货跌价损失

存货跌价损失确认计量方法：资产负债表日，公司按照企业会计准则的要求，对存货按照成本与可变现净值孰低计量，对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。具体方法为：对于开发产品，可变现净值按照该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

公司根据上述方法，在谨慎性原则下全面梳理存货价值并进行了减值测试，对于货值较大、存在明显减值迹象的项目委托评估机构进行存货减值评估。报告期各期，公司结合减值测试及评估结果计提资产减值损失，分别确认存货跌价损失56,800.10万元、130,446.69万元和349,558.00万元。

3、商誉

最近三年，公司财务报表无商誉。

会计师核查意见：

经核查，我们认为2022年至2024年中交地产应收款项、存货减值准备计提在所有重大方面符合企业会计准则和相关会计政策的规定。

（本页无正文，为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）《关于中交地产股份有限公司重大资产重组前发生业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见》之签章页。）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王 静

中国注册会计师：卢 泽

2025年6月16日