

# 中国国际金融股份有限公司

## 关于中交地产股份有限公司

### 为项目公司提供财务资助之核查意见

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“保荐机构”）作为中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“公司”）持续督导阶段的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第13号——保荐业务》和《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（2023年12月修订）》等有关法律法规和规范性文件的要求，对中交地产为项目公司提供财务资助事项进行了审慎核查，核查情况与意见如下：

#### 一、财务资助事项概述

按照房地产公司经营惯例及合作约定，公司作为房地产项目公司股东，与合作方共同为房地产项目公司提供股东借款，满足其日常经营资金需求，如该房地产项目公司为公司的参股公司或并表但持股未超过50%的控股子公司，则上述行为将构成公司对房地产项目公司提供财务资助。本次财务资助不会影响公司正常业务开展及资金使用，不属于《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

本次财务资助基本情况如下：

1、公司与合作方按合作比例以同等条件向中交富力（北京）置业有限公司（以下简称“中交富力”）提供财务资助（到期续借）45,000万元，期限1年，利率不超过8%。

2、公司与合作方按合作比例以同等条件向成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（以下简称“成都幸福汇”）提供财务资助不超过19,464.18万元（到期续借），期限不超过1年，年利率8%。

3、公司与合作方按合作比例以同等条件向台州滨交房地产开发有限公司（以下简称“台州滨交”）提供财务资助合计不超过 7,525 万元（到期续借），期限不超过 1 年，年利率 8%。

## 二、财务资助对象的基本情况

### （一）中交富力（北京）置业有限公司

#### 1. 基本情况

法定代表人：郭瑞

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2018 年 1 月 26 日

注册地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 1483

主营业务：房地产开发；销售商品房、建筑材料、五金、电子产品；物业管理；机动车公共停车场管理服务；专业承包、劳务分包；房地产咨询。（市场主体依法自主选择经营项目开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东构成：公司持股比例 50%，北京富力城房地产开发有限公司持股比例 50%。

#### 2. 主要财务数据

中交富力最近一年及一期的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	总负债	归母净资产	营业收入	净利润
2023 年 12 月末 /2023 年 1-12 月	113,106.22	147,255.77	-34,149.55	21,510.38	1,527.97
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	108,307.15	145,883.40	-37,576.25	7,862.54	-3,060.63

注：2024 年 1-9 月/2024 年 9 月末财务数据未经审计。

#### 3. 中交富力不是失信被执行人，不是公司关联方。

4. 除本次财务资助外，公司对中交富力无其他财务资助。

(二) 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司

1. 基本情况

法定代表人：普长春

注册资本：2,000 万元人民币

成立时间：2020 年 12 月 9 日

注册地址：四川省成都金牛高新技术产业园区天龙大道 1333 号 7 栋 1 单元 7 号

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；酒店管理；物业管理；企业管理咨询；企业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东构成：成都睿途城市建设开发有限公司持有 66% 股权，成都轨道城市投资集团有限公司持有 34% 股权。

2. 主要财务数据

成都幸福汇最近一年及一期的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年 12 月末 /2023 年 1-12 月	547,649.90	550,724.51	-3,074.61	66,627.18	-2,594.66	-1,852.48
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	532,151.35	534,745.80	-2,594.45	98,760.11	278.74	209.97

注：2024 年 1-9 月/2024 年 9 月末财务数据未经审计。

3. 成都幸福汇不是失信被执行人，不是公司关联方。

4. 除本次财务资助外，公司对成都幸福汇尚有未到期财务资助 29,643.45 万

元。

### （三）台州滨交房地产开发有限公司

#### 1. 基本情况

法定代表人：杨帆

注册资本：23,000 万元人民币

成立时间：2021 年 8 月 25 日

注册地址：浙江省台州市台州湾新区三甲街道开发大道东段 818 号梦想园区二号楼 1 楼 259 号

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

股东构成：杭州滨祝企业管理有限公司持有 100% 股权。

#### 2. 主要财务数据

台州滨交最近一年及一期的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年 12 月末 /2023 年 1-12 月	110,202.92	87,502.41	22,700.51	0	-279.42	-185.11
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	90,609.10	68,297.45	22,311.65	0	-207.36	-207.30

注：2024 年 1-9 月/2024 年 9 月末财务数据未经审计。

3. 台州滨交不是失信被执行人，不是公司关联方。

4. 除本次财务资助外，公司对台州滨交尚有未到期财务资助 7,665 万元。

### 三、调用资金的合作方基本情况

#### （一）北京富力城房地产开发有限公司

法定代表人：杨培军

注册资本：139,478.1578 万元人民币

成立时间：2002 年 04 月 24 日

注册地址：北京市朝阳区东三环中路 63 号 2301

经营范围：销售酒、饮料；住宿；餐饮服务；零售卷烟、雪茄烟；游泳（仅限分支机构经营）；房地产开发；销售商品房；房地产咨询；自有房屋出租；酒店管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售珠宝、眼镜、服装；健身服务；洗衣服务；会议服务；打字、复印。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东构成：广州富力地产股份有限公司持股 95.99%，富力发展集团有限公司持股 4.01%。

北京富力城房地产开发有限公司不是公司关联方。

## **（二）成都招商北湖置地有限公司**

法定代表人：刘洪彬

注册资本：5,000 万元人民币

成立时间：2009 年 11 月 23 日

注册地址：成都市成华区龙潭寺西路 109 号

经营范围：房地产开发、项目投资（不含金融、期货、证券）（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、房地产经纪、物业管理服务、汽车租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股东构成：招商局蛇口工业区控股股份有限公司持股 100%。

成都招商北湖置地有限公司不是公司关联方。

## **（三）成都轨道城市投资集团有限公司**

法定代表人：尹波

注册资本：500,000 万元人民币

成立时间：2018 年 03 月 16 日

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区正兴街道宁波路东段 377 号中铁卓越中心 33 楼

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；轨道交通运营管理系统开发；土地整治服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

股东构成：成都轨道交通集团有限公司持股 100%。

成都轨道城市投资集团有限公司不是公司关联方。

#### **（四）杭州滨江房产集团股份有限公司**

法定代表人：张洪力

注册资本：311,144.389 万元人民币

注册地址：杭州市庆春东路 38 号

成立时间：1996 年 8 月 22 日

经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装璜。

主要股东：杭州滨江房产集团股份有限公司为 A 股上市公司，第一大股东杭州滨江投资控股有限公司持有其 45.41% 股权。

杭州滨江房产集团股份有限公司不是公司关联方。

#### **（五）杭州宝悦企业管理咨询有限公司**

法定代表人：杨兴参

注册资本：100 万元人民币

注册地址：浙江省杭州市上城区华联时代大厦 B 幢 2801 室

成立时间：2020年7月27日

经营范围：一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东构成：浙江杨帆地产集团有限公司持有100%股权。

杭州宝悦企业管理咨询有限公司不是公司关联方。

#### **四、财务资助风险分析及风控措施**

本次接受财务资助的项目公司均为公司下属房地产项目公司，其他合作方按合作比例以同等条件提供财务资助；公司派驻管理人员参与上述项目公司的运营和管理，能及时掌握项目公司经营情况和财务状况；公司在提供资助的同时，将持续加强对项目公司的经营管理，积极跟踪项目公司的日常生产经营和项目建设的进展，控制资金风险，确保公司资金安全。

#### **五、董事会意见**

公司于2024年12月11日召开第九届董事会第四十六次会议以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为项目公司提供财务资助的议案》，该项议案需提交公司股东大会审议。董事会认为：公司本次对项目公司提供的财务资助，有利于保障项目公司房地产项目的顺利推进，符合公司正常经营需要；项目公司所开发的房地产项目经营情况正常，合作方按合作比例提供财务资助；公司派驻管理人员及财务人员参与项目公司的经营管理，财务风险可控，不会对公司日常经营产生重大影响。

#### **六、提供财务资助后关于募集资金使用的承诺**

公司承诺在提供上述财务资助后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、不将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、不将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

#### **七、公司累计提供财务资助金额及逾期金额**

截至2024年10月31日，公司累计对外提供财务资助余额为780,438.73万元，占公司2023年末经审计归母净资产比例为483%；其中公司对有股权关系

的房地产项目公司提供股东借款余额为 386,678.43 万元，占公司 2023 年未经审计归母净资产比例为 239%；合作方从公司并表房地产项目公司调用富余资金余额为 393,760.30 万元，占公司 2023 年未经审计归母净资产比例为 244%。合作方从公司并表房地产项目公司调用的资金中，有本金 67,422.08 万元存在合作方未按约定返还至项目公司的情形，公司已就此事项提起诉讼。除此之外，公司无逾期未收回的借款。

## 八、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

中交地产关于为项目公司提供财务资助的事项已经董事会审议通过，履行了必要的法律程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》《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》等法律法规的相关规定。

公司为项目公司提供财务资助是为满足其经营发展的实际需要。本次提供财务资助总体风险可控，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

综上，保荐机构对公司为项目公司提供财务资助的事项无异议。

（以下无正文）



（此页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司为项目公司提供财务资助之核查意见》之签章页）

保荐代表人： 杜锡铭  
杜锡铭

刘振东  
刘振东

