

中国国际金融股份有限公司

关于中交地产股份有限公司

2025 年度持续督导定期现场检查报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”“保荐机构”）作为中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”“公司”）非公开发行股票的持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》等有关法律、法规和规范性文件的要求，对中交地产进行了持续督导现场检查工作，报告如下：

保荐人名称：中国国际金融股份有限公司	被保荐公司简称：中交地产		
保荐代表人姓名：杜锡铭	联系电话：15822886030		
保荐代表人姓名：杨云帆	联系电话：13810374223		
现场检查人员姓名：杨云帆			
现场检查对应期间：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（“核查期间”）			
现场检查时间：2026 年 4 月 7 日			
一、现场检查事项	现场检查意见		
（一）公司治理	是	否	不适用
现场检查手段（包括但不限于《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号--保荐业务》（以下简称“本指引”）第三十三条所列）：			
1.公司章程和公司治理制度是否完备、合规	是		
2.公司章程和三会规则是否得到有效执行	是		
3.三会会议记录是否完整，时间、地点、出席人员及会议内容等要件是否齐备，会议资料是否保存完整	是		
4.三会会议决议是否由出席会议的相关人员签名确认	是		
5.公司董监高是否按照有关法律法规和本所相关业务规则履行职责	是		
6.公司董监高如发生重大变化，是否履行了相应程序和信息披露义务	是		
7.公司控股股东或者实际控制人如发生变化，是否履行了相应程序和信息披露义务			不适用
8.公司人员、资产、财务、机构、业务等方面是否独立	是		
9.公司与控股股东及实际控制人是否不存在同业竞争		否 （注 1）	

(二) 内部控制			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.是否按照相关规定建立内部审计制度并设立内部审计部门（如适用）	是		
2.是否在股票上市后六个月内建立内部审计制度并设立内部审计部门（如适用）	是		
3.内部审计部门和审计委员会的人员构成是否合规（如适用）	是		
4.审计委员会是否至少每季度召开一次会议，审议内部审计部门提交的工作计划和报告等（如适用）	是		
5.审计委员会是否至少每季度向董事会报告一次内部审计工作进度、质量及发现的重大问题等（如适用）	是		
6.内部审计部门是否至少每季度向审计委员会报告一次内部审计工作计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题等（如适用）	是		
7.内部审计部门是否至少每季度对募集资金的存放与使用情况进行一次审计（如适用）	是		
8.内部审计部门是否在每个会计年度结束前二个月内向审计委员会提交次一年度内部审计工作计划（如适用）	是		
9.内部审计部门是否在每个会计年度结束后二个月内向审计委员会提交年度内部审计工作报告（如适用）	是		
10.内部审计部门是否至少每年向审计委员会提交一次内部控制评价报告（如适用）	是		
11.从事风险投资、委托理财、套期保值业务等事项是否建立了完备、合规的内控制度	是		
(三) 信息披露			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.公司已披露的公告与实际情况是否一致	是		
2.公司已披露的内容是否完整	是		
3.公司已披露事项是否未发生重大变化或者取得重要进展	是		
4.是否不存在应予披露而未披露的重大事项	是		
5.重大信息的传递、披露流程、保密情况等是否符合公司信息披露管理制度的相关规定	是		
6.投资者关系活动记录表是否及时在本所互动易网站刊载	是		
(四) 保护公司利益不受侵害长效机制的建立和执行情况			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.是否建立了防止控股股东、实际控制人及其他关联人直接或者间接占用上市公司资金或者其他资源的制	是		

度			
2.控股股东、实际控制人及其他关联人是否不存在直接或者间接占用上市公司资金或者其他资源的情形	是		
3.关联交易的审议程序是否合规且履行了相应的信息披露义务	是		
4.关联交易价格是否公允	是		
5.是否不存在关联交易非关联化的情形	是		
6.对外担保审议程序是否合规且履行了相应的信息披露义务	是		
7.被担保方是否不存在财务状况恶化、到期不清偿被担保债务等情形	是		
8.被担保债务到期后如继续提供担保，是否重新履行了相应的审批程序和披露义务	是		
（五）募集资金使用			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.是否在募集资金到位后一个月内签订三方监管协议	是		
2.募集资金三方监管协议是否有效执行	是		
3.募集资金是否不存在第三方占用或违规进行委托理财等情形	是		
4.是否不存在未履行审议程序擅自变更募集资金用途、暂时补充流动资金、置换预先投入、改变实施地点等情形	是		
5.使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金或者使用超募资金补充流动资金或者偿还银行贷款的，公司是否未在承诺期间进行高风险投资			不适用
6.募集资金使用与已披露情况是否一致，项目进度、投资效益是否与招股说明书等相符	是 (注2)		
7.募集资金项目实施过程中是否不存在重大风险	是		
（六）业绩情况			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.业绩是否存在大幅波动的情况	是		
2.业绩大幅波动是否存在合理解释	是		
3.与同行业可比公司比较，公司业绩是否不存在明显异常	是		
（七）公司及股东承诺履行情况			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.公司是否完全履行了相关承诺	是		
2.公司股东是否完全履行了相关承诺	是		

(八) 其他重要事项			
现场检查手段（包括但不限于本指引第三十三条所列）：			
1.是否完全执行了现金分红制度，并如实披露			不适用
2.对外提供财务资助是否合法合规，并如实披露	是		
3.大额资金往来是否具有真实的交易背景及合理原因	是		
4.重大投资或者重大合同履行过程中是否不存在重大变化或者风险	是		
5.公司生产经营环境是否不存在重大变化或者风险	是		
6.前期监管机构和保荐机构发现公司存在的问题是否已按相关要求予以整改			不适用
二、现场检查发现的问题及说明			
<p>1、关于同业竞争</p> <p>因历史原因，公司控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）除中交地产以外的其他并表子公司存在一些房地产开发项目；此外，实际控制人中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）除地产集团外其他下属并表子企业在其基建等主营业务开展过程中开发了部分衍生的房地产开发项目。</p> <p>经保荐人核查，就上述同时存在开发房地产项目的情况，公司控股股东地产集团及实际控制人中交集团已按照《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》等法规要求出具相关避免同业竞争的承诺。2025年1-8月，上述承诺正常履行。</p> <p>2025年8月31日，公司完成将所持有的房地产开发业务出售给控股股东地产集团，公司不再从事房地产开发业务，公司控股股东和间接控股股东中交集团此前关于房地产开发业务的同业竞争承诺也将随之结束。</p> <p>2、关于募投项目</p> <p>截至2025年6月9日，本次向特定对象发行股票募集资金专户所存放的募集资金已按规定用途使用完毕。为规范募集资金专户的管理，公司已对募集资金专户进行销户，并将节余资金合计5,174.52元转入公司自有资金账户用于永久性补充流动资金。</p> <p>2025年6月16日，公司发布公告，转让募投项目为公司2024年募集资金投资项目“长沙凤鸣东方项目”和“天津春映海河项目”。截至2024年末，中交地产合计承诺募集资金投资金额43,429.09万元，累计投入募集资金43,429.09万元，无剩余未使用的募集资金。</p>			

（以下无正文）

(本页无正文,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 2025 年度持续督导定期现场检查报告》之签章页)

保荐代表人: 杜锡铭
杜锡铭

杨云帆
杨云帆


中国国际金融股份有限公司
2026 年 6 月 13 日