

中交地产股份有限公司

募集资金存放与实际使用情况鉴证报告

2025年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京26L3DW8MZV





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

募集资金存放与实际使用情况鉴证报告

安永华明（2026）专字第70071827_A02号
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附的中交地产股份有限公司2025年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告（“募集资金专项报告”）进行了鉴证。按照《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《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》及相关格式指南编制募集资金专项报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是中交地产股份有限公司董事会的责任。我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对募集资金专项报告独立发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和执行鉴证工作，以对募集资金专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、抽查、核对以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，中交地产股份有限公司的募集资金专项报告在所有重大方面按照《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《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》及相关格式指南编制，如实反映了2025年度中交地产股份有限公司募集资金存放与实际使用情况。

本报告仅供中交地产股份有限公司披露2025年度报告使用，不适用于其他用途。



募集资金存放与实际使用情况鉴证报告（续）

安永华明（2026）专字第70071827_A02号
中交地产股份有限公司

（本页无正文）



王 静

中国注册会计师：王 静



施晓珍

中国注册会计师：施晓珍

中国 北京

2026 年 4 月 13 日



募集资金存放与实际使用情况的专项报告 2025年度

一、资金募集基本情况

（一）实际募集资金金额和资金到账时间

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕1347号），中交地产股份有限公司（以下简称“本公司”）本次向特定对象发行股票数量51,664,712股，每股发行价格为人民币8.59元，募集资金总额为人民币443,799,876.08元，扣除发行费用（不含增值税）人民币5,554,357.16元后，实际募集资金净额为人民币438,245,518.92元。本次发行募集资金已于2024年6月18日全部到位，并经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验，于2024年6月18日出具了《验资报告》（安永华明（2024）验字第70071827_A01号）。

（二）募集资金的使用和结余情况

截至2025年12月31日，募集资金的使用和结余情况具体如下：

项目	金额
募集资金总额	443,799,876.08
减：承销佣金及其他发行费用（注1）	5,554,357.16
募集资金净额	438,245,518.92
减：以募集资金置换预先投入自筹资金的金额（注2）	434,290,886.96
加：利息收入	5,174.52
减：募集资金投入募投项目金额	3,954,631.96
减：节余资金转出（注3）	5,174.52
截至2025年12月31日募集资金结余余额	-

注1：本公司于2024年6月20日《中交地产股份有限公司向特定对象发行A股股票发行情况报告书》中公告发行费用为5,554,357.16元，其中印花税110,259.15元已于2025年1月支付，于2024年支付发行费用为5,444,098.01元（其中：人民币1,933,962.26元的发行费用已从募集资金中置换）。

注2：本公司于2024年6月19日召开第九届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司合计使用募集资金人民币436,224,849.22元置换预先投入募投项目的自筹资金（434,290,886.96元）及已支付发行费用（1,933,962.26元）。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对该事项进行了专项审核，并出具了《鉴证报告》（安永华明（2024）专字第70071827_A14号）；保荐机构中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）亦对本次募集资金置换情况发表了专项核查意见；本公司独立董事及监事会分别对此发表了明确同意意见。



注3：截至目前，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，公司对募集资金专户进行销户，并将节余资金（1000000010120101480422 专户资金余额为 1,540.00 元、8110701011802799155 专户资金余额为 3,634.52 元）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。

二、募集资金管理情况

（一）募集资金管理情况

为规范公司募集资金管理和使用，保护投资者权益，本公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》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》等有关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际情况，对募集资金实行专户存储制度，对募集资金的存放、使用、项目实施管理、投资项目的变更及使用情况的监督进行了规定。

于2024年6月，本公司、保荐人中金公司与浙商银行股份有限公司北京分行、中信银行股份有限公司北京分行签订了《募集资金三方监管协议》。本公司、中金公司分别与中交（天津）房地产开发有限公司及中国银行股份有限公司北京西城支行、武汉锦绣雅和置业有限公司及中信银行股份有限公司北京分行、长沙金拾通达房地产开发有限公司及招商银行股份有限公司北京北三环支行签署《募集资金四方监管协议》，明确了各方的权利和义务。上述协议与深圳证券交易所募集资金监管协议范本不存在重大差异，公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

（二）募集资金专户注销情况

截至目前，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，公司对募集资金专户进行销户，并将节余资金（1000000010120101480422 专户资金余额为 1,540.00 元、8110701011802799155 专户资金余额为 3,634.52 元）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。

根据《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》相关规定，节余资金（包括利息收入）低于五百万元或者低于项目募集资金净额1%的，可以豁免董事会、股东大会审议程序，其使用情况应当在年度报告中披露。根据上述规定，公司本次节余募集资金用于永久性补充流动资金及注销募集资金专户事项可豁免提交董事会审议。为规范募集资金专户的管理，公司对以下募集资金专户进行销户：

开户银行	银行账号	募集资金余额（元）
浙商银行股份有限公司北京分行	1000000010120101480422	已注销
中信银行股份有限公司北京分行	8110701011802799155	已注销
中信银行股份有限公司北京分行	8110701012802800269	已注销
招商银行股份有限公司北京北三环支行	110958124510001	已注销
中国银行股份有限公司北京西城支行	331174873468	已注销

截至本核查意见出具日，公司已完成上述募集资金专户的注销手续。



三、本年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金使用情况

于2025年度，募集资金实际使用情况详见附表1：募集资金使用情况对照表。

（二）募集资金投资项目先期投入及置换情况

2024年6月19日，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过《关于以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司合计使用募集资金人民币436,224,849.22元置换预先投入募投项目的自筹资金（434,290,886.96元）及已支付发行费用（1,933,962.26元）。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司自筹资金预先投入募集资金投资项目的情况进行了专项审核，并出具了鉴证报告（安永华明（2024）专字第70071827_A14号）。

（三）使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

于2025年度，公司不存在使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况。

（四）闲置募集资金进行现金管理的情况

于2025年度，公司未发生对暂时闲置募集资金进行现金管理、投资相关产品的情况。

（五）用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况

本公司2024年度向特定对象发行股票不存在超募资金。

（六）使用超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）的情况

本公司2024年度向特定对象发行股票不存在超募资金。

（七）节余募集资金使用情况

于2025年度，公司不存在节余募集资金投资项目使用情况。

（八）变更募投项目的资金使用情况

于2025年度，本公司不存在变更募集资金投资项目的情况。

四、募集资金使用及披露中存在的问题

截至2025年12月31日，本公司按照相关法律、法规、规范性文件的规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整披露了募集资金的存放与使用情况，不存在募集资金使用及披露的违规情形。



五、会计师事务所对公司募集资金年度存放与实际使用情况专项报告的鉴证意见

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）认为，公司董事会编制的《关于公司 2025 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》在所有重大方面按照证监会发布的《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求（2022 年修订）》（证监会公告[2022]15 号）和上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》及相关格式指引的要求编制，并在所有重大方面如实反映了公司 2025 年度募集资金的存放和实际使用情况。

六、保荐人核查意见

经核查，保荐机构认为，公司本次向特定对象发行股票募集资金专项账户销户并将余额永久补充流动资金事项符合《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《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》等有关规定。公司将节余资金永久补充流动资金有利于提高募集资金使用效率，符合公司和全体股东的利益。保荐机构对本次向特定对象发行募集资金专项账户销户并将余额永久补充流动资金事项无异议。

七、披露公告附件

（一）中国国际金融股份有限公司关于公司 2025 年度募集资金存放与实际使用情况的核查意见。

（二）安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司募集资金 2025 年度存放与实际使用情况专项报告出具的鉴证报告。



(本页无正文)



中交地产股份有限公司

2026年4月13日



附表 1:

募集资金使用情况对照表

(2025 年度)

单位: 万元

募集资金总额				43,824.55		本年度投入募集资金总额						-	
变更用途的募集资金总额				-		已累计投入募集资金总额						43,824.55	
变更用途的募集资金总额比例				-									
承诺投资项目和超募资金投向	已变更项目, 含部分变更 (如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额 (1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额 (2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额 (3) = (2) - (1)	截至期末投入进度 (%) (4) = (2) / (1)	项目首批达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	截止本年度累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目													
长沙中交凤鸣花语园 (长沙凤鸣东方)	否	15,736.18	15,736.18	15,736.18	-	15,736.18	-	100.00	2024 年 12 月	(4,519.82)	(2,649.14)	注 1	否
天津春映海河	否	27,692.91	27,692.91	27,692.91	-	27,692.91	-	100.00	2023 年 12 月	(1,007.95)	6,210.46	注 2	否
补充流动资金	否	395.46	395.46	395.46	-	395.46	-	100.00	不适用	不适用		不适用	否
合计	—	43,824.55	43,824.55	43,824.55	-	43,824.55	-	—	—			—	—



未达到计划进度原因（分具体募投项目）	注 1：截止报告期末，“长沙中交凤鸣花语园（长沙凤鸣东方）”尚未全部交付，关于是否达到预计效益的评估不适用。 注 2：截至报告期末“天津春映海河”尚未全部交付，关于是否达到预计效益的评估不适用。
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	详见“三、本年度募集资金的实际使用情况”之“（二）募集资金投资项目先期投入及置换情况”
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况	不适用
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况	不适用
募集资金结余的金额及形成原因	不适用
募集资金其他使用情况	不适用

- 1、“截至期末承诺投入金额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。
- 2、“本年度实现的效益”的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。
- 3、本报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，均系计算中由四舍五入造成的。

