

# 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 年度内部控制评价报告的核查意见

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”或“公司”）非公开发行股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》《深圳证券交易所股票上市规则》及深圳证券交易所信息披露相关要求等，对中交地产 2025 年度内部控制情况进行了核查，核查情况及核查意见如下：

#### 一、重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会<sup>1</sup>对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

#### 二、中交地产内部控制自我评价

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准

---

<sup>1</sup>根据公司 2025 年 9 月 6 日《中交地产股份有限公司第十届监事会第七次会议决议公告》，为落实《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上市公司股东会规则》等法律法规及规范性文件的要求，公司将不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计与风险委员会行使，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。在公司股东会审议通过修订《公司章程》事项前，公司第十届监事会将继续按照法律法规的有关规定履行其监督职能，维护公司及全体股东的权益。根据 2025 年 9 月 23 日《2025 年第七次临时股东大会决议公告》，上述事项已经 2025 年第七次临时股东大会审议通过。

日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

### **三、内部控制评价工作情况**

#### **（一）内部控制评价范围**

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围单位资产总额占公司财务报表资产总额的 83.44%，营业收入合计占公司财务报表营业收入总额的 95.28%。

纳入评价范围的主要业务和事项包括：公司内部控制的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等 5 个方面。其中，内部环境方面主要对公司组织架构、发展战略、人力资源、社会责任和企业文化等的内部控制情况进行评价；风险管理方面主要对风险识别、风险分析、风险应对等工作进行评价；控制活动方面主要对采购管理、销售管理、预算管理、财务报告、资金管理、投资管理、合同管理等内部控制情况进行评价；信息与沟通方面主要对公司信息与沟通制度，信息收集、处理和传递程序，以及反舞弊举报机制等内部控制情况进行评价；内部监督方面主要对内部监督机制进行评价，重点关注内部监督机构在内部控制设计和运行中有效发挥监督作用。

重点关注的高风险领域主要包括资金管理、销售业务、采购业务、合同管理等。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

#### **（二）内部控制缺陷认定标准**

##### **1、内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整**

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务

报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于公司的内部控制缺陷具体认定标准。

## 2、财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。上述指标计算中涉及数据为负值的，取其绝对值计算。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

### ① 以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准：

识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。

对已公布的财务报告进行更正。公司按规定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。<sup>2</sup>

注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润的 3%），而内部控制在运行过程中未能发现该错报。前述指标计算中涉及数据为负值的，取其绝对值计算。

公司审计委员会和风险控制职能部门对内部控制的监督无效。如果审计委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效的监督或不具备监督财务报告准确的资质及能力，就可以确认审计委员会的监督无效。

### ② 以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准：

沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到纠正；控制环境无效；公司内部审

---

<sup>2</sup> 2026 年 1 月 31 日，公司发布《中交地产股份有限公司关于前期会计差错更正的公告》，公司对原会计处理的相关规定理解存在偏差，导致 2025 年第三季度报告相关财务数据及披露信息不准确，现将此部分差额从投资收益调整到资本公积科目。本次调整仅系财务报表列报层面的修正，修正后，公司营业收入、扣除非经常性损益后的净利润及合并报表归属于上市公司股东的所有者权益总额均保持不变，对公司整体财务状况及实际业务未构成实质性影响。

根据公司内部控制缺陷认定标准，上述 2025 年第三季度报告中会计差错不涉及年报、半年报等财务报告，不适用上述“对已公布的财务报告进行更正”中判断标准。

计职能和风险评估职能无效；对于是否根据一般公认原则对会计政策进行选择和应用的控制无效；反舞弊程序和控制无效；对于期末财务报告过程的无效。

### **3、非财务报告内部控制缺陷认定标准**

非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。

另外，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：公司决策程序不科学，如决策失误，导致企业并购后未能达到预期目标；违犯国家法律、法规，如产品质量不合格；管理人员或关键技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

## **（四）内部控制缺陷认定及整改情况**

### **1、财务报告内部控制缺陷认定及整改情况**

根据上述财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

### **2、非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况**

根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

## **四、保荐机构核查意见**

通过核查中交地产内部控制制度的建立和实施情况，保荐机构认为：中交地产的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，中交地产内部控制自我评价报告真实、客观地反映了其内部控制制度的建设及运行情况。

(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 2025 年度内部控制评价报告的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人:

杜锡铭

杜锡铭

杨云帆

杨云帆

