

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 年度保荐工作报告

保荐人名称：中国国际金融股份有限公司	被保荐公司简称：*ST 中地
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

一、保荐工作概述

项目	工作内容
1. 公司信息披露审阅情况	
(1) 是否及时审阅公司信息披露文件	是
(2) 未及时审阅公司信息披露文件的次数	无
2. 督导公司建立健全并有效执行规章制度的情况	
(1) 是否督导公司建立健全规章制度（包括但不限于防止关联方占用公司资源的制度、募集资金管理制度、内控制度、内部审计制度、关联交易制度）	是
(2) 公司是否有效执行相关规章制度	是
3. 募集资金监督情况	
(1) 查询公司募集资金专户次数	1 次
(2) 公司募集资金项目进展是否与信息披露文件一致	是
4. 公司治理督导情况	
(1) 列席公司股东大会次数	未现场出席，审阅了历次会议通知及其决议
(2) 列席公司董事会次数	未现场出席，审阅了历次会议通知及其决议
(3) 列席公司监事会次数	未现场出席，审阅了历次会议通知及其决议
5. 现场检查情况	
(1) 现场检查次数	1 次

项目	工作内容
(2) 现场检查报告是否按照本所规定报送	是
(3) 现场检查发现的主要问题及整改情况	无
6.发表专项意见情况	
(1) 发表专项意见次数	9次
(2) 发表非同意意见所涉问题及结论意见	无
7.向本所报告情况（现场检查报告除外）	
(1) 向本所报告的次数	无
(2) 报告事项的主要内容	不适用
(3) 报告事项的进展或者整改情况	不适用
8. 关注职责的履行情况	
(1) 是否存在需要关注的事项	无
(2) 关注事项的主要内容	不适用
(3) 关注事项的进展或者整改情况	不适用
9.保荐业务工作底稿记录、保管是否合规	是
10.对上市公司培训情况	
(1) 培训次数	1次
(2) 培训日期	2026年4月8日
(3) 培训的主要内容	重点培训了上市公司董监高任职行为规范、短线交易、内幕交易、关联交易、中小投资者保护等相关内容
11.其他需要说明的保荐工作情况	无

二、保荐人发现公司存在的问题及采取的措施

事项	存在的问题	采取的措施
1.信息披露	无	不适用
2.公司内部制度的建立和执行	无	不适用
3. “三会”运作	无	不适用
4.控股股东及实际控制人变动	无	不适用
5.募集资金存放及使用	无	不适用
6.关联交易	无（注1）	不适用
7.对外担保	无	不适用
8 购买、出售资产	无（注1）	不适用

事项	存在的问题	采取的措施
9.其他业务类别重要事项（包括对外投资、风险投资、委托理财、财务资助、套期保值等）	无	不适用
10. 发行人或者其聘请的中介机构配合保荐工作的情况	无	不适用
11.其他（包括经营环境、业务发展、财务状况、管理状况、核心技术等方面的重大变化情况）	无（注1）	不适用

注 1：2025 年度，公司完成重大资产出售暨关联交易，公司已将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团。

三、公司及股东承诺事项履行情况

公司及股东承诺事项	是否履行承诺	未履行承诺的原因及解决措施
1.股改承诺	是	不适用
2.收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	是	不适用
3.资产重组时所作承诺	是	不适用
4.首次公开发行或再融资时所作承诺	是	不适用
5.股权激励承诺	不适用	不适用
6.关于中交物业服务集团有限公司盈利补偿的承诺	是	不适用

四、其他事项

报告事项	说明
1.保荐代表人变更及其理由	2025 年 9 月 1 日，中交地产股份有限公司于近日收到中国国际金融股份有限公司出具的《关于更换中交地产股份有限公司向特定对象发行股票项目持续督导保荐代表人的函》。由于原保荐代表人刘振东先生工作变动，不再担任公司持续督导保荐代表人。为保证持续督导工作有序进行，中金公司委派杨云帆先生接替刘振东先生担任持续督导保荐代表人，继续履行相关保荐职责。
2.报告期内中国证监会和本所对保荐人或者其保荐的公司采取监管措施的事项及整改情况	无
3.其他需要报告的重大事项	1、公司 2024 年未经审计的归属于上市公司股东的净资产为负值。根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2024 年修订）第 9.3.1 条第一款的规定，上市公司出现“（二）近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的情形，其股票交易被实施退市风险警示。

报告事项	说明
	<p>2025 年度，公司积极通过调整项目经营策略、努力拓展融资渠道、积极推动重大资产出售、持续加强内控体系建设等多种措施，争取撤销退市风险警示。</p> <p>根据公司 2025 年度报告，公司 2025 年度经审计的期末净资产为 12.08 亿元，已不存在期末净资产为负的情况；公司对照《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定自查，公司不存在《深圳证券交易所股票上市规则》中规定的其他需要实施退市风险警示或其他风险警示的情形。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.8 条之规定，公司符合申请撤销退市风险警示的条件。据此，经公司第十届董事会第十五次会议审议，公司向深圳证券交易所申请撤销对公司股票实施的退市风险警示。公司股票能否被撤销退市风险警示，尚需深交所的审核，公司股票撤销退市风险警示存在不确定性。</p> <p>2、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。</p> <p>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。</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 年度保荐工作报告》之签章页)

保荐代表人：

杜锡铭

杜锡铭

杨云帆

杨云帆

