

# 中国国际金融股份有限公司

## 关于中交地产股份有限公司

### 向特定对象发行股票之保荐总结报告书

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”、“公司”）向特定对象发行股票的保荐机构，持续督导期间为2024年6月18日至2025年12月31日。根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《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》等相关法律法规文件要求，中金公司现出具保荐工作总结报告书，具体内容如下：

#### 一、保荐机构及保荐代表人承诺

1、保荐总结报告书和证明文件及其相关资料的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，保荐机构及保荐代表人对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

2、本机构及本人自愿接受中国证监会对保荐总结报告书相关事项进行的任何质询和调查。

3、本机构及本人自愿接受中国证监会按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的有关规定采取的监管措施。

#### 二、保荐机构基本情况

保荐机构名称	中国国际金融股份有限公司
注册地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
法定代表人	陈亮
保荐代表人	杜锡铭、杨云帆

#### 三、上市公司的基本情况

发行人名称	中交地产股份有限公司
证券代码	000736.SZ
注册资本	747,098,401 元人民币
注册地址	重庆市两江新区建新北路 86 号
办公地址	北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层
法定代表人	王尧
实际控制人	中国交通建设集团有限公司
董事会秘书	田玉利
联系电话	86-10-59725208
本次证券发行类型	向特定对象发行股票
本次证券发行时间	2024 年 6 月 12 日
本次证券上市时间	2024 年 7 月 10 日
本次证券上市地点	深圳证券交易所
年报披露时间	2026 年 4 月 15 日

#### 四、保荐工作概述

中金公司作为中交地产非公开发行业股票的保荐机构，指定杜锡铭、刘振东两名保荐代表人负责持续督导工作。2025 年 9 月，因刘振东工作变动原因，持续督导的保荐代表人变更为杜锡铭、杨云帆。截至 2025 年 12 月 31 日，保荐机构对中交地产非公开发行业股票的持续督导期限已经届满。上述期间，保荐机构及保荐代表人的主要工作如下：

1、督导公司完善法人治理结构，建立健全信息披露、内部审计、募集资金管理等各项内部控制制度并严格执行，提升规范运作水平。

2、督导公司严格按照《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》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规和规范性文件的要求履行信息披露义务，并对公司信息披露文件的内容与格式进行事前或事后审阅。

3、督导公司严格按照《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》、《上市公司募集资金监管规则》等相关规定以及公司制定的《募集资金管理办法》管理和使用募集资金，持续关注公司募集资金使用情况和募集资金投资项目进展情况，与公司及时沟通并要求公司依法履行

信息披露义务。

4、持续关注并督导公司及其董事、原监事、高级管理人员遵守各项法律法规，切实履行各项承诺。

5、定期对公司进行现场检查并出具现场检查报告，定期对公司董事、原监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及中层管理人员培训。

6、认真履行中国证监会以及证券交易所要求的其他工作，定期向监管机构报送持续督导工作的相关报告。

## 五、履行保荐职责期间发生的重大事项及处理情况

### （一）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

2024年6月20日，保荐机构出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限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核查意见》，经核查，保荐机构认为：

中交地产本次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事项，已经公司董事会、监事会审议通过，并由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项鉴证报告，履行了必要的审批程序。公司本次募集资金的使用没有与募集资金投资项目的实施计划相抵触，不影响募集资金投资项目的正常进行，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，且募集资金置换时间距离募集资金到账时间未超过六个月，符合《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》等有关法律法规和规范性文件的相关规定。综上，保荐人对公司本次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事项无异议。

### （二）调整募投项目拟投入募集资金金额

2024年6月20日，保荐机构出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司调整募投项目拟投入募集资金金额的核查意见》，经核查，保荐机构认为：

中交地产本次调整募投项目拟投入募集资金金额事项，已经公司董事会、监事会审议通过，履行了必要的审批程序。公司本次调整募投项目拟投入募集资金金额是基于实

际募集资金情况、募投项目进展及资金需求做出的调整，未改变募集资金的投资方向，有利于提高募集资金使用效率，保障募投项目的顺利稳步实施，符合公司的长远规划和发展战略，不存在损害公司和中小股东利益的情况，符合《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》等有关法律、法规和制度的规定。综上，保荐人对公司本次调整募投项目拟投入募集资金金额事项无异议。

### **（三）收购中交物业服务集团有限公司 100%股权暨关联交易**

2024 年 11 月 2 日，保荐机构出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司收购中交物业服务集团有限公司 100%股权暨关联交易的核查意见》，经核查，保荐机构认为：

本次中交地产收购中交物业服务集团有限公司 100%股权暨关联交易的事项已经公司第九届董事会第四十四次会议和第九届董事会独立董事专门会议 2024 年第五次会议审议通过，关联董事已回避表决，履行了必要的内部审批程序，上述事项尚需提交股东大会审议。本次关联交易决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的相关规定。保荐机构对公司本次关联交易无异议。

### **（四）公司股票可能被实行退市风险警示**

2025 年 1 月 22 日，公司公告《中交地产股份有限公司关于公司股票交易可能被实施退市风险警示的提示性公告》，公司预计 2024 年度期末归母净资产为负，根据现行《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1 条规定，在公司 2024 年度报告披露后，公司股票交易可能被实施退市风险警示。

### **（五）募集资金使用完毕及注销募集资金专户**

2025 年 6 月 10 日，保荐机构出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集资金使用完毕及注销募集资金专户之核查意见》，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。本保荐人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。

#### **（六）转让资产暨关联交易中涉及部分募投项目终止并向关联方转让**

2025年6月17日，保荐机构出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司转让资产暨关联交易中涉及部分募投项目终止并向关联方转让的核查意见》，经核查，保荐机构认为：

公司本次转让资产暨关联交易中涉及部分募投项目终止并向关联方转让的事项已经第十届董事会第四次会议、第十届监事会第三次会议和独立董事专门会议审议通过，尚需股东会审议通过，相关决策程序符合中国证监会、深圳证券交易所和《中交地产股份有限公司章程》关于关联交易、募集资金运用的相关规定。保荐机构对公司本次转让资产暨关联交易中涉及部分募投项目终止并向关联方转让的事项无异议。

#### **（七）关于重大资产重组**

2025年2月22日，公司公告《中交地产股份有限公司关于筹划重大资产重组的进展公告》，公司拟将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中交房地产集团有限公司。本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份，也不会导致公司控股股东和实际控制人的变更。经初步研究和测算，本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易对手方为公司控股股东中交房地产集团，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第7号——交易与关联交易》的相关规定，本次交易构成关联交易。

2025年4月23日，公司公告《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》。2025年6月17日，公司公告《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》；2025年6月17日，本次重组独立财务顾问中金公司出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》。2025年9月2日，公司公告《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》；2025年6月17日，公司前次向特定对象发行股票持续督导保荐机构中金公司出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司转让资产暨关联交易中涉及部分募投项目终止并向关联方转让的核查意见》；2025年9月2日，本次重组独立财务顾

问中金公司出具《中国国际金融股份有限公司关于中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》。详见公司相关公告。

截至本报告出具日，公司重大资产出售暨关联交易已经完成实质交割。

## 六、对上市公司配合保荐工作情况的说明及评价

在本保荐机构持续督导期间，公司能够根据有关法律、法规和规范性文件的要求规范运作，及时、准确地进行信息披露。对于持续督导期间的重要事项，公司能够及时通知保荐机构并与保荐机构沟通，同时根据保荐机构的要求及时提供相关文件资料。公司能够积极配合保荐机构及保荐代表人的现场检查、持续督导培训等相关工作，为保荐机构履行持续督导职责提供了必要的条件和便利，配合保荐工作情况良好。

## 七、对中介机构参与证券发行上市相关工作情况的说明及评价

在本保荐机构持续督导期间，公司聘请的证券服务机构能够根据监管机构、深交所及相关法律法规的要求及时出具相关文件，提出专业意见。公司聘请的证券服务机构均能勤勉尽职地履行各自的工作职责。

## 八、对上市公司信息披露审阅的结论性意见

在本保荐机构持续督导期间，保荐机构对公司在深圳证券交易所公告的信息披露文件进行了事前审阅或事后及时审阅，对信息披露文件的内容、格式及履行的相关程序进行了检查。

保荐机构认为，在持续督导期内，中交地产的信息披露工作符合《上市公司信息披露管理办法》、《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1号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规的规定。

## 九、对上市公司募集资金使用审阅的结论性意见

中交地产募集资金存放与使用情况符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上

市公司募集资金监管规则》、《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》等文件的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在违规改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

## 十、中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项

公司不存在其他向中国证监会和深交所报告的事项。

