



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, 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16层  
邮政编码：100738

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

## 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）关于 中交地产股份有限公司向特定对象发行股票会后事项的承诺函

我们接受委托，为中交地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）拟向中华人民共和国境内相关监管机构申请向特定对象发行股票提供专业服务。我们已对发行人 2021 年度、2022 年度以及 2023 年度财务报表进行审计并出具了标准无保留意见审计报告（报告编号分别为：安永华明（2022）审字第 61377727\_A01 号、安永华明（2023）审字第 61377727\_A01 号、安永华明（2024）审字第 70071827\_A01 号）。上述审计报告已由公司作为向特定对象发行股票申请文件的一部分，报送深圳证券交易所（以下简称“深交所”）。我们的审计是依据中国注册会计师审计准则进行的。

发行人向特定对象发行股票的申请已于 2023 年 6 月 6 日通过深交所上市审核中心审核，并于 2023 年 6 月 27 日收到了中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）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）。我们于 2023 年 9 月 18 日、2023 年 10 月 29 日和 2023 年 11 月 30 日分别出具了《安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）关于中交地产股份有限公司向特定对象发行股票会后事项的承诺函》。我们对前次会后事项承诺函出具日（2023 年 11 月 30 日）至本承诺函出具日期间（“会后事项期间”）是否存在中国证监会《监管规则适用指引——发行类第 3 号》、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》及深交所《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》所述的需对已报送深交所的财务报表作出适当调整或说明的重大事项以及需提请中国证券监督管理委员会、深交所上市审核中心注意的与财务报表相关的重大事项进行了审核。及时向我们告知在会后事项期间发行人是否发生了中国证监会《监管规则适用指引——发行类第 3 号》、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》和深交所《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》及相关监管要求中提及的重大事项是发行人管理层的责任。在审核过程中，我们结合发行人的实际情况，参照《中国注册会计师审计准则第 1332 号——期后事项》，实施了必要的审核程序，主要包括询问管理层及有关人员、取得管理层对在会后事项期间内是否发生了《监管规则适用指引——发行类第 3 号》、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》等相关监管要求中提及的重大事项情形的声明书以及查阅有关资料、查阅会后事项期间的董事会记录等文件、持续关注主流媒体报道、查阅保荐机构出具的会后事项承诺函、查阅律师出具的会后事项的承诺函等。基于执行的工作，我们对会后事项期间的情况作出如下说明：

1. 我们对发行人 2021 年度、2022 年度、2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；
2. 发行人本次发行的保荐人（主承销商）中国国际金融股份有限公司出具的专项说明和发行人律师北京市嘉源律师事务所出具的承诺函中没有影响发行人向特定对象发行股票的情形出现。
3. 发行人不存在重大违法违规行为；
4. 2024 年 4 月 8 日，发行人公告了《中交地产股份有限公司 2023 年度报告》，根据发行人的 2023 年度财务报表，2023 年，发行人实现的归属于母公司股东的净利润-167,309.95 万元，同比下降 5,029.65%；实现的归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润-171,927.14 万元，同比下降 822.83%。2024 年 4 月 29 日，发行人公告了《中交地产股份有限公司 2024 年第一季度报告》，根据发行人未经审计的第一季度财务报表，2024 年 1-3 月，发行人实现的未经审计的归属于母公司股东的净利润-21,883.00 万元，同比下降 8.39%；实现的未经审计的归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润-22,846.68 万元，同比下降 9.08%。上述报表项目变化的原因详见《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票会后事项的承诺函》，发行人本次向特定对象发行股票通过审核前在《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书（注册稿）》中已提示风险和信息披露，并于通过审核后在《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书（注册稿）》中已补充披露最近一期业绩下滑的风险提示；
5. 发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等公司架构变化的情形；
6. 发行人的主营业务没有发生变更；
7. 发行人的管理层稳定，没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化；
8. 发行人没有发生未履行法定程序的关联交易，且没有发生未在本次发行申请文件中披露的重大关联交易；
9. 根据经办本次发行业务的保荐机构（主承销商）中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）的 2024 年 4 月 29 日的《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会后事项的承诺函》，中金公司没有对本次发行构成实质性障碍的事项。

经办发行人本次向特定对象发行股票的签字保荐代表人未受到有关部门的处罚，亦未发生更换。

发行人律师北京市嘉源律师事务所及经办律师，发行人会计师安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）及经办会计师均未受到有关部门的处罚，亦未发生更换；

10. 发行人未做任何形式的盈利预测；
11. 发行人于前次会后事项承诺函中披露了发行人子公司华通置业有限公司及孙公司中交世茂（北京）置业有限公司涉及的重大诉讼。

2024年4月18日，北京市第三中级人民法院对该案件作出（2023）京03民初300号《民事判决书》，判决结果如下：“一、被告北京茂康企业管理有限公司于本判决生效之日起十日内返还第三人中交世茂（北京）置业有限公司借款本金674,220,817.49元；二、被告北京茂康企业管理有限公司于本判决生效之日起十日内向第三人中交世茂（北京）置业有限公司支付逾期付款利息25,483,400.74元（暂计算至2023年10月31日）；三、被告北京茂康企业管理有限公司于本判决生效之日起十日内向第三人中交世茂（北京）置业有限公司支付逾期付款利息（以674,220,817.49元为基数，自2023年11月1日起至实际给付之日止，按照一年期贷款市场报价利率标准计算）；四、第三人中交世茂（北京）置业有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告华通置业有限公司律师费350,000元、保全保险费252,072元；五、驳回原告华通置业有限公司的其他诉讼请求。”截至本承诺函出具日，上述案件正处于上诉期限内，上述判决尚未正式发生效力。

自前次会后事项承诺函签署日（2023年11月30日）至本承诺函出具日期间，  
发行人及其董事长、总经理、主要股东没有发生重大的诉讼、仲裁和股权纠纷



15. 发行人主要财产、股权没有出现限制性障碍；
16. 发行人不存在违反信息披露要求的事项；
17. 发行人及其控股股东、实际控制人不存在其他影响发行上市和投资者判断的重大事项；
18. 发行人不存在媒体质疑事项。

16. 发行人不存在违反信息披露要求的事项；
17. 发行人及其控股股东、实际控制人不存在其他影响发行上市和投资者判断的重大事项；
18. 发行人不存在媒体质疑事项；
19. 如自本承诺函出具之日起至发行人向特定对象发行的股票完成上市之日期间，发生影响投资者判断的重大事项，将及时向深圳证券交易所报告。

综上所述，发行人自前次会后事项承诺函签署日（2023年11月30日）至本承诺函出具日期间，不存在影响本次发行上市及对投资者做出投资决策有重大影响的事项，无需重新提交深交所上市审核中心审核，仍符合发行上市的条件。

本说明仅供中交地产股份有限公司向中国证券监督管理委员会申请向特定对象发行股票使用；未经本所书面同意，不得作任何形式的公开发表或公众查阅，或作其他用途使用。

签字注册会计师： 王 静

签字注册会计师： 章 芳

会计师事务所负责人

授权代表： 张明益

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2024年4月29日