

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 2024 年日常关联交易预计的核查意见

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”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”或“公司”）持续督导阶段的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》《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（2023 年 12 月修订）》《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（2023 年修订）》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》等相关规定，基于公司提供的相关资料，对中交地产调整 2024 年日常关联交易预计事项进行了审慎核查，并出具核查意见如下：

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

2024 年 4 月 2 日，中交地产召开第九届董事会第三十五次会议，审议通过《关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》，对公司 2024 年全年关联日常交易金额进行了预计。详情请参见公司于 2024 年 4 月 8 日披露的《关于 2024 年日常关联交易预计公告》（公告编号：2024-029）。

公司目前计划收购中交物业服务集团有限公司（简称“中交服务”）100%股权（具体情况详见本核查意见出具日同步披露的《中交地产股份有限公司关于收购中交物业服务集团有限公司 100%股权暨关联交易的公告》），前述收购完成后，中交服务将纳入公司合并报表范围。因此，考虑到中交服务实际开展业务情况，为满足公司正常生产经营需要，公司增加 2024 年与实际控制人中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）下属企业发生日常关联交易总金额至 53,295.03 万元，占 2023 年末归母净资产的 32.99%。

公司已于 2024 年 11 月 1 日召开第九届董事会第四十四次会议以 4 票同意、

0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于调整2024年度日常关联交易的议案》，关联董事郭主龙、薛四敏、叶朝锋、赵吉住回避表决。本次关联交易尚需提交股东大会审议。

(二) 预计日常关联交易类别和金额

日常关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	2024年预计发生金额(调整前)	2024年预计发生金额(调整后)	中交地产与中交集团,截至9月30日已发生金额(不含中交地产与中交服务交易金额)	中交服务与中交集团,截至9月30日已发生金额(不含中交地产与中交服务交易金额)
向关联方采购办公用品、固定资产	中国交通建设集团有限公司下属公司	向关联方采购办公用品、固定资产等	市场价	118	381.68	77.66	128.78
接受关联方提供的租赁、劳务		接受关联方提供的物业管理服务、房屋及车辆等租赁服务	市场价	140	1,746.17	63.19	898.84
		接受关联方提供的销售代理服务	市场价	2,021	3,137.16	2,341.06	0
		接受关联方提供的设计、咨询等其它劳务	市场价	2,763	1,521.23	495.47	61.12
向关联方提供的劳务		向关联方提供房屋、车辆等租赁服务	市场价	72	3,438.76	30.17	1,669.01
		向关联方提供项目管理劳务、受托管理关联方资产收	市场价	1,640	43,069.03	495.28	28,063.95

		取的费用					
向关联方销售产品		向关联方销售产品	市场价	0	0	0	0
合计	-	-	-	6,754	53,295.03	3,502.83	30,821.70

注：上表“2024年预计发生金额（调整后）”及截至披露日已发生金额均为模拟中交服务自2024年1月1日起即纳入公司合并报表范围所发生的业务。

二、关联人、关联关系及履约能力情况

（一）基本情况

关联方名称：中国交通建设集团有限公司

法定代表人：王彤宙

注册资本：人民币 727,402.383 万元

成立日期：2005 年 12 月 8 日

注册地址：北京市西城区德胜门外大街 85 号

主营业务：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会。

（二）与上市公司的关联关系

中交集团通过中交房地产集团有限公司持有公司 52.16% 股权，是公司间接控股股东。

（三）履约能力分析

中交集团及其下属企业具备专业的业务人员和业务能力，经营和财务状况正常，具备履约能力和支付能力，能够保证各项业务的正常履行。

三、关联交易主要内容

（一）关联交易价格确定原则

遵循公平原则，按照实际接受或提供的服务，并参考市场情况协商确定交易价格。

（二）关联交易协议情况

公司及子公司根据历史年度的日常关联交易情况及本年度的预计情况测算出关联交易额度，相关协议由公司及子公司与关联方协商签订。

四、关联交易目的和对上市公司影响

上述日常关联交易根据公司业务特点和业务实际需要预计，有利于满足公司正常生产经营需要；关联方具备专业的业务人员和业务能力，经营和财务状况正常，具备履约能力和支付能力，能够确保交易顺利实施；关联交易价格根据市场情况及实际情况确定，不存在损害上市公司利益的情形；上述关联交易不会对公司经营发展和财务状况形成重大影响。

五、本次关联交易的决策程序

（一）董事会意见

公司已于 2024 年 11 月 1 日召开第九届董事会第四十四次会议以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于调整 2024 年度日常关联交易预计的议案》，关联董事郭主龙、薛四敏、叶朝锋、赵吉住回避表决。

本次关联交易尚需提交公司 2024 年第十一次临时股东大会审议，关联股东将回避表决。

（二）独立董事专门会议审核意见

公司独立董事刘洪跃、唐国平、谭敬慧于 2024 年 10 月 31 日召开了第九届董事会独立董事专门会议 2024 年第五次会议，独立董事本着实事求是、认真负责的态度，基于独立判断的立场，对《关于调整 2024 年日常关联交易的议案》进行了认真的事前审核，意见如下：本次调整 2024 年度日常关联交易预计金额主要系因公司收购中交物业服务集团有限公司导致。本次增加关联交易预计金额至 53,295.03 万元，占 2023 年末归母净资产的 32.99%。通过与公司管理层的沟通，并查阅公司提供的相关资料，我们认为中交地产 2024 年度预计的关联交易是根据公司业务特点和业务实际发展需要形成的，有利于满足公司正常生产经营需要；关联方具备相应的资质和专业人员，能够确保交易顺利实施，具备履约能力；关联交易价格根据市场情况及实际情况确定，不会对中交地产经营发展和财务状况形成重大影响。我们同意将本项议案提交公司董事会审议。

六、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为，公司调整 2024 年度预计的日常关联交易符合公司正常生产经营的需要，在遵循公开、公平、公正的原则下，将不会损害公司及其他中小股东的利益。上述关联交易事项已经公司董事会审议通过，独立董事已发表事前认可意见，并发表了同意的独立意见，上述事项尚需提交股东大会审议，决策程序合法合规。

综上，保荐机构对公司调整 2024 年度日常关联交易预计事项无异议。

（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调整2024年日常关联交易预计的核查意见》之签章页)

保荐代表人： 杜锡铭
杜锡铭

刘振东
刘振东

