

# 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 年度担保额度之核查意见

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 13 号——保荐业务》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和规范性文件的要求，对中交地产 2025 年度担保额度事项进行了审慎核查，并出具核查意见如下：

#### 一、担保情况概述

##### （一）概述

为提高决策效率，保证公司主营业务发展的需要，现根据各项目公司的实际情况，拟在 2025 年度新增担保额度总计 1,990,011.85 万元，其中为合并报表范围内公司新增担保额度 1,807,817 万元，为联营或合营公司新增担保额度 182,194.85 万元，担保方式包括连带责任保证、股权质押、资产抵押等，以上担保额度使用有效期限为 2025 年度内。

公司已于 2024 年 12 月 11 日召开第九届董事会第四十六次会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于 2025 年度担保额度的议案》，本议案尚需提交公司股东大会审议，董事会提请股东大会在上述担保额度范围内，授权经营管理层审批具体担保事项。

##### （二）担保额度相关情况说明

1、向合并范围内公司新增担保额度共计 1,807,817 万元。

向资产负债率 70%以上的合并范围内公司新增担保额度 1,494,909 万元。向资产负债率 70%以下的合并范围内公司新增担保额度 312,908 万元。2025 年度内

公司并表范围内公司均可使用上述担保额度，上述担保事项实际发生时，公司须及时披露，新增担保总金额不得超过股东大会审议通过的担保额度。

2、向合营或者联营的房地产项目公司新增担保额度 182,194.85 万元。

(1) 基本要求

被担保人不是上市公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织；被担保人的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

(2) 被担保对象（合营或者联营的房地产项目公司）明细：

序号	被担保方	公司权益比例	被担保方最近一期资产负债率是否大于 70%	截止 2024 年 11 月 30 日担保余额（万元）	本次新增担保额度（万元）	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
1	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	23.0868%	是	6,879.87	23,087.00	14.29%	否
2	佛山香颂置业有限公司	47.3684%	是	43,659.00	43,659.00	27.02%	否
3	佛山中交房地产开发有限公司	47.3684%	是	56,066.00	56,066.00	34.70%	否
4	金华雅郡置业有限公司	48.9264%	是	0.00	14,352.10	8.88%	否
5	台州滨帆房地产开发有限公司	35%	是	0.00	9,782.50	6.05%	否
6	台州滨交房地产开发有限公司	35%	是	0.00	8,748.25	5.41%	否
7	武汉嘉秀房地产开发有限公司	49%	是	14,700.00	14,700.00	9.10%	否
8	重庆葆和房地产开发有限公司	48.97%	否	0.00	11,800.00	7.30%	否
	合计	-		121,304.87	182,194.85	112.77%	-

(3) 上述担保事项实际发生时，公司将及时披露，任一时点的新增担保不得超过股东大会审议通过的新增担保额度。

(4) 关于调剂

公司及其控股子公司向其合营或者联营的房地产项目公司进行担保额度预计，同时满足以下条件的，可以在其合营或联营的房地产项目公司之间进行担保额度调剂，但累计调剂总额不得超过预计担保总额度的 50%：

获调剂方的单笔调剂金额不超过上市公司最近一期经审计净资产的 10%；  
 在调剂发生时资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%  
 （股东大会审议担保额度时）的担保对象处获得担保额度；  
 在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；  
 获调剂方的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。  
 （5）前述调剂事项实际发生时，公司须及时披露。

## 二、被担保人基本情况

（一）成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（以下简称“成都幸福汇”）

1、成立时间：2020 年 12 月 9 日

2、注册资本：2,000 万元人民币

3、法定代表人：普长春

4、注册地址：四川省成都金牛高新技术产业园区天龙大道 1333 号 7 栋 1 单元 7 号

5、经营范围：许可项目：房地产开发经营，各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务，酒店管理，物业管理，企业管理咨询，企业管理，广告设计、代理，广告制作，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

6、主要财务指标：

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	532,151.35	547,649.90
总负债	534,745.80	550,724.51
净资产	-2,594.45	-3,074.61
	2024 年 1-9 月	2023 年 1-12 月
营业收入	98,760.11	66,627.18
营业利润	278.74	-2,594.66
净利润	209.97	-1,852.48

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、成都幸福汇不是失信被执行人，不是公司关联方

(二) 佛山香颂房地产开发有限公司（以下简称“佛山香颂”）

1、成立时间：2017年10月20日

2、注册资本：19,000万元人民币

3、法定代表人：蒋赛阳

4、注册地址：佛山市顺德区乐从镇水藤村工业大道二巷三号之五

5、经营范围：房地产开发经营（不含高尔夫球场及别墅建设），物业管理，房地产信息咨询，办公用房、商业用房的租赁。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）。（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。）（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）

6、主要财务指标：

单位：万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	137,662.51	123,392.49
总负债	182,112.43	167,756.75
净资产	-44,449.92	-44,364.25
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	3.58	194.26
营业利润	-83.88	-25,210.45
净利润	-85.67	-25,209.55

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、佛山香颂不是失信被执行人，不是公司关联方

(三) 佛山中交房地产开发有限公司（以下简称“佛山中交”）

1、成立时间：2017年10月20日

2、注册资本：19,000万元人民币

3、法定代表人：蒋赛阳

4、注册地址：佛山市顺德区乐从镇水藤村工业大道二巷三号之四

5、经营范围：房地产开发经营（不含高尔夫球场及别墅建设），物业管理，房地产信息咨询，办公用房、商业用房的租赁。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）（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。）（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）

6、主要财务指标：

单位：万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	110,105.96	144,897.44
总负债	160,899.98	186,529.80
净资产	-50,794.01	-41,632.36
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	41,734.41	54,359.72
营业利润	-9,153.92	-42,222.98
净利润	-9,161.66	-42,217.24

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、佛山中交不是失信被执行人，不是公司关联方

（四）金华雅郡置业有限公司（以下简称“金华雅郡”）

1、成立时间：2021年7月22日

2、注册资本：20,500万元人民币

3、法定代表人：陈建华

4、注册地址：浙江省金华市婺城区白龙桥镇宾虹西路2999号婺城城市广场A6幢1105室

5、经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

6、主要财务指标：

单位：万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	98,385.97	93,733.52
总负债	81,827.75	79,372.82
净资产	16,558.22	14,360.70
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	16,498.74	37.48
营业利润	263.86	-1,557.18
净利润	269.86	-1,555.55

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、金华雅郡不是失信被执行人，不是公司关联方

（五）台州滨帆房地产开发有限公司（以下简称“台州滨帆”）

1、成立时间：2021年8月19日

2、注册资本：26,000万元人民币

3、法定代表人：黄勇

4、注册地址：浙江省台州市台州湾新区三甲街道开发大道东段818号梦想园区二号楼1楼263号

5、经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

6、主要财务指标：

单位：万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	181,864.22	176,733.17
总负债	158,920.18	152,852.65
净资产	22,944.04	23,880.52
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	0	0
营业利润	-1,254.63	-926.89
净利润	-936.47	-714.68

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、台州滨帆不是失信被执行人，不是公司关联方

(六) 台州滨交房地产开发有限公司 (以下简称“台州滨交”)

1、成立时间：2021年8月25日

2、注册资本：23,000万元人民币

3、法定代表人：杨帆

4、注册地址：浙江省台州市台州湾新区三甲街道开发大道东段818号梦想园区二号楼259号

5、经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

6、主要财务指标：

单位：万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	90,609.10	110,202.92
总负债	68,297.45	87,502.41
净资产	22,311.65	22,700.51
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	0	0
营业利润	-207.36	-279.42
净利润	-207.30	-185.11

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、台州滨交不是失信被执行人，不是公司关联方

(七) 武汉嘉秀房地产开发有限公司 (以下简称“武汉嘉秀”)

1、成立时间：2021年3月22日

2、注册资本：5,000万元人民币

3、法定代表人：王涛

4、注册地址：武汉市江岸区大智路32号

5、经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准

准文件或许可证件为准)一般项目:企业管理;税务服务;市场调查(不含涉外调查);信息咨询(不含许可类信息咨询服务);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);社会经济咨询服务;园林绿化工程施工;电气安装服务;金属门窗工程施工;会议及展览服务;商务代理代办服务;以自有资金从事投资活动(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

#### 6、主要财务指标:

单位:万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	118,313	163,687
总负债	161,783	188,291
净资产	-43,470	-24,604
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	36,467	25,375
营业利润	-18,971	-21,974
净利润	-18,865	-22,257

注:2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

#### 7、武汉嘉秀不是失信被执行人,不是公司关联方

(八)重庆葆和房地产开发有限公司(以下简称“重庆葆和”)

1、成立时间:2021年5月13日

2、注册资本:83,000万元人民币

3、法定代表人:潘华斌

4、注册地址:重庆市九龙坡区渝州路街道奥体路1号5幢写字楼35层3513室

5、经营范围:许可项目:房地产开发经营;建设工程设计;各类工程建设活动。(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)一般项目:非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;停车场服务。

#### 6、主要财务指标:

单位:万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日
总资产	234,687.25	232,824.38
总负债	153,239.76	151,118.18
净资产	81,447.49	81,706.20
	2024年1-9月	2023年1-12月
营业收入	0	0
营业利润	-340.40	-803.38
净利润	-258.71	-637.47

注：2024年1-9月/2024年9月30日财务数据未经审计。

7、重庆葆和不是失信被执行人，不是公司关联方

### 三、担保协议

本次审议通过的对项目公司担保额度为预计担保额度，将根据项目公司融资情况及资金需求决定是否予以实施。截至本核查意见出具日，担保事项尚未发生，担保协议亦未签署。担保事项实际发生后，公司将根据实际情况履行审批程序及信息披露义务。

### 四、累计对外担保金额及逾期担保的金额

截至2024年11月30日，公司对外担保情况如下：为控股子公司及控股子公司之间提供担保余额962,823.23万元，占2023年末归母净资产的596%。对不在合并报表范围内的参股公司担保余额为144,124万元，占2023年末归母净资产的89%。无逾期担保，无涉诉担保。

### 五、董事会意见

上述为项目公司提供担保额度基于项目公司生产需要以及融资需求，提供担保所融得的资金均用于生产经营，符合公司正常经营需要，且有利于提高决策效率，保障项目建设对资金需求的及时性。本次拟提供担保的项目公司经营状况正常，公司派驻管理人员及财务人员参与项目公司管理，风险可控。公司董事会同意为上述项目公司提供担保额度。

### 六、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

公司 2025 年度担保额度事项已经公司董事会审议通过，履行了必要的程序，尚需提交公司股东大会审议。公司预计 2025 年度担保额度，是为提高决策效率，进一步满足子公司日常经营和业务发展资金需要，保证其业务顺利开展，符合公司和全体股东利益，不存在损害公司和中小股东合法利益的情况。

综上，保荐机构对上述中交地产 2025 年度担保额度预计事项无异议。

（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  
2025 年度担保额度之核查意见》之签章页)

保荐代表人： 杜锡铭  
杜锡铭

刘振东  
刘振东

