

中国国际金融股份有限公司
关于中交地产股份有限公司
为项目公司提供财务资助之核查意见

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》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》和《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）》等有关法律法规和规范性文件的要求，对中交地产为项目公司提供财务资助事项进行了审慎核查，核查情况与意见如下：

一、财务资助事项概述

按照房地产公司经营惯例及合作约定，公司作为房地产项目公司股东，与合作方共同为房地产项目公司提供股东借款，满足其日常经营资金需求，如该房地产项目公司为公司的参股公司或并表但持股未超过 50%的控股子公司，则上述行为将构成公司对房地产项目公司提供财务资助。本次财务资助不会影响公司正常业务开展及资金使用，不属于深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

本次财务资助基本情况如下：

公司与合作方按合作比例以同等条件向苏州金闾诚提供财务资助（到期续借）27,581.86 万元，期限半年，利率为 0。

二、财务资助对象的基本情况

（一）苏州金闾诚置业有限公司

1、基本情况

公司名称：苏州金闾诚置业有限公司

法定代表人：樊飞军

注册资本：30,000 万元整

成立日期：2021 年 1 月 22 日

注册地址：苏州吴中经济开发区宝通路 4 号 3 幢

主营业务：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；建筑劳务分包；建设工程设计（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）

股东构成：苏州吴江金晟置业有限公司持股比例 51%，中交地产投资（上海）有限公司持股比例 49%。

2、项目运营情况

2021 年 2 月 20 日，苏州金闾诚置业有限公司以 19.7 亿成功竞拍苏州市吴中经济开发区城南街道 068 号地块，项目位于苏州市吴中经济开发区城南板块，吴中经济开发区城南街道宝丰路西侧、东吴南路北侧。苏州金闾诚置业有限公司成立之后，中交地产投资（上海）有限公司以增资入股的方式进入。

项目名晴翠璟园，占地面积 5.15 万平方米，土地性质为住宅，容积率低于 2.3，计容建筑面积 16.81 万平方米，总可售 14.52 万平方米，无商业。住宅分为高层、小高层，项目于 2021 年 8 月开始销售，项目已于 2023 年 12 月进行第一次交付，项目累计交付 24.77 亿元，交付面积 8.88 万平方米。项目累计回款额 24.82 亿元，回款率 99.87%。截止 2025 年 3 月，项目剩余总货值 9.09 亿元。

全案预计销售总货值 33.94 亿元，全周期销售营业收入 31.13 亿元，利润总额 61 万元，毛利率 7.20%，净利润 46 万元，销售净利率 0.01%。

3、项目当前资金情况

现有资金及货值：项目资金余额 1.72 亿元，无受限资金；项目公司住宅正在热销中，车位还未推售，截止 2025 年 3 月底，项目剩余总货值 9.09 亿元；预计土增清算可退税 0.55 亿元。

外部融资情况：项目开发贷款累计提款 0.41 亿元，目前已还完。

后续支出：预计后期将支付工程款约 1.22 亿元，费用及税 0.49 亿元，预计后续支出合计约 1.71 亿元。

4、主要财务数据

苏州金闾诚最近一年一期的财务指标如下

单位：万元

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2024 年 12 月末 /2024 年 1-12 月	111,860.34	76,128.69	35,731.65	99,979.19	-4,568.13	-3,169.39

5、苏州金闾诚不是失信被执行人，不是公司关联方。

6、除本次财务资助外,公司对苏州金闾诚尚有未到期财务资助 0 万元。

三、项目公司其他合作方的基本情况

公司名称：苏州吴江金晟置业有限公司

法定代表人：樊飞军

注册资本：5,000 万元人民币

成立时间：2020 年 1 月 6 日

注册地址：江苏省苏州市吴江经济技术开发区运东大道 997 号东方海悦花园 4 幢一楼。

经营范围：房地产开发与经营；酒店管理；物业管理；商务信息咨询服务；会议服务；承接：模板建设工程、脚手架搭建工程。（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）

股东构成：中建智地置业有限公司持股 100%。

苏州吴江金晟置业有限公司不是公司关联方。

四、财务资助风险分析及风控措施

本次接受财务资助的项目公司为公司下属房地产项目公司，其他合作方按合作比例以同等条件提供财务资助；公司派驻管理人员参与上述项目公司的运营和管理，能及时掌握项目公司经营情况和财务状况；公司在提供资助的同时，将持续加强对项目公司的经营管理，积极跟踪项目公司的日常生产经营和项目建设的进展，控制资金风险，确保公司资金安全。

五、董事会意见

公司本次对项目公司提供的财务资助，有利于保障项目公司房地产项目的顺

利推进，符合公司正常经营需要；项目公司所开发的房地产项目经营情况正常，合作方按合作比例提供财务资助；公司派驻管理人员及财务人员参与项目公司的经营管理，财务风险可控，不会对公司日常经营产生重大影响。

六、提供财务资助后关于募集资金使用的承诺

公司承诺在提供上述财务资助后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、不将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、不将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

七、公司累计提供财务资助金额及逾期金额

截至 2025 年 3 月 31 日，公司累计对外提供财务资助余额为 819,293.43 万元，占公司 2024 年末经审计归母净资产（绝对值）比例为 229%；其中公司对有股权关系的房地产项目公司提供股东借款余额为 374,291.43 万元，占公司 2024 年末经审计归母净资产（绝对值）比例为 105%；合作方从公司并表房地产项目公司调用富余资金余额为 445,001.71 万元，占公司 2024 年末经审计归母净资产（绝对值）比例为 124%。合作方从公司并表房地产项目公司调用的资金中，有本金 67,422.08 万元存在合作方未按约定返还至项目公司的情形，公司已就此事项提起诉讼。除此之外，公司无逾期未收回的借款。

八、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

中交地产关于为项目公司提供财务资助的事项已经董事会审议通过，履行了必要的法律程序，符合《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》等法律法规的相关规定。

公司为项目公司提供财务资助是为满足其经营发展的实际需要。本次提供财务资助总体风险可控，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

综上，保荐机构对公司为项目公司提供财务资助的事项无异议。

（以下无正文）

（此页无正文，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为项目公司提供财务资助之核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人： 杜锡铭
杜锡铭

刘振东
刘振东

