

中交地产股份有限公司

以募集资金置换预先已投入自筹资金鉴证报告

中交地产股份有限公司

---

|                               | 页 次   |
|-------------------------------|-------|
| 以募集资金置换预先已投入自筹资金鉴证报告          | 1 - 2 |
| 以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告 | 3 - 6 |



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, 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17层  
邮政编码：100738

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

## 以募集资金置换预先已投入自筹资金鉴证报告

安永华明（2024）专字第70071827\_A14号  
中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司董事会：

### 一、 审计意见

我们接受委托，对后附的中交地产股份有限公司（“中交地产”）截至2024年5月12日止以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告（“自筹资金投入募投项目报告”）进行了鉴证。按照中国证券监督管理委员会《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（2022年修订）》及深圳证券交易所《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年修订）》编制自筹资金投入募投项目报告，并保证自筹资金投入募投项目报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是中交地产董事会的责任。我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对自筹资金投入募投项目报告发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们计划和执行鉴证工作以对自筹资金投入募投项目报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、抽查、核对以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，中交地产的自筹资金投入募投项目报告已经按照中国证券监督管理委员会《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（2022年修订）》及深圳证券交易所《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年修订）》的有关规定编制，并在所有重大方面反映了截至2024年5月12日止中交地产以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的情况。

以募集资金置换预先已投入自筹资金鉴证报告（续）

安永华明（2024）专字第70071827\_A14号  
中交地产股份有限公司

本鉴证报告仅供中交地产用于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目及支付发行费用之目的，不得用作其他用途。



王 静

中国注册会计师：王 静



章 芳

中国注册会计师：章 芳

中国 北京

2024年6月19日

中交地产股份有限公司  
以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告

## 一、 编制基础

以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告是中交地产股份有限公司（“本公司”）根据中国证券监督管理委员会《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（2022年修订）》及深圳证券交易所《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年修订）》编制的。

## 二、 募集资金金额及到账时间情况

经中国证券监督管理委员会《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）核准，本公司非公开发行人民币普通股51,664,712股，发行价格为8.59元/股。募集资金总额为人民币443,799,876.08元，扣除发行费用人民币5,554,357.16元（不含增值税），募集资金净额为人民币438,245,518.92元，本次非公开发行募集资金业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2024）验字第70071827\_A01号验资报告。

## 三、 募集资金投向承诺情况

根据本公司2024年4月30日公布的《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）》及本公司2024年6月19日召开的第九届董事会第三十七次会议审议通过的《关于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议案》，本公司本次非公开发行股票募集资金扣除发行费用（不含增值税）后，拟用于投资以下项目：

| 序号 | 项目名称   | 项目投资总额<br>(人民币元) | 调整前拟投入金额<br>(人民币元) | 调整后拟投入金额<br>(人民币元) |
|----|--------|------------------|--------------------|--------------------|
| 1  | 长沙凤鸣东方 | 2,144,050,000.00 | 800,000,000.00     | 157,361,801.49     |
| 2  | 武汉中交澄园 | 3,000,000,000.00 | 600,000,000.00     | -                  |
| 3  | 天津春映海河 | 3,800,000,000.00 | 340,000,000.00     | 276,929,085.47     |
| 4  | 补充流动资金 | 740,000,000.00   | 740,000,000.00     | 3,954,631.96       |
|    | 合计     | 9,684,050,000.00 | 2,480,000,000.00   | 438,245,518.92     |

根据《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）》及第九届董事会第三十七次会议审议通过的《关于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议案》，本次募集资金到位之前，本公司将根据项目进展需要以自有或自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

中交地产股份有限公司  
以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告

四、 以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况

自2023年2月23日（第九届董事会第二十次会议审议通过公司向特定对象发行股票方案）至2024年5月12日止，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目投资额合计人民币434,290,886.96元，具体情况如下：

| 序号 | 项目名称   | 2023年2月23日至2024年5月12日<br>自筹资金预先投入金额<br>(人民币元) |
|----|--------|---|
| 1  | 长沙凤鸣东方 | 157,361,801.49                                |
| 2  | 武汉中交澄园 | -   |
| 3  | 天津春映海河 | 276,929,085.47                                |
| 4  | 补充流动资金 | -   |
|    | 合计     | 434,290,886.96                                |

五、 募集资金置换预先投入自筹资金的金额

于2024年6月19日，本公司第九届董事会第三十七次会议审议通过《关于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议案》，本公司以募集资金置换预先投入自筹资金总额为人民币434,290,886.96元。

本公司本次以募集资金置换预先投入自筹资金的具体情况如下：

| 序号 | 项目名称   | 2023年2月23日至2024年5月12日<br>自筹资金预先投入<br>(人民币元) | 本次置换金额<br>(人民币元) |
|----|--------|---|------------------|
| 1  | 长沙凤鸣东方 | 157,361,801.49                              | 157,361,801.49   |
| 2  | 天津春映海河 | 276,929,085.47                              | 276,929,085.47   |
|    | 合计     | 434,290,886.96                              | 434,290,886.96   |

中交地产股份有限公司  
以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告

六、 其他事项

截至2024年5月12日止，人民币1,933,962.26元（不含增值税）的发行费用前期已从本公司自有资金账户支付，此项拟一并置换。具体如下：

| 序号 | 项目名称      | 发行费用<br>(人民币元) | 自筹资金预先<br>支付发行费用<br>(人民币元) | 募集资金置换金额<br>(人民币元) |
|----|-----------|----------------|----------------------------|--------------------|
| 1  | 保荐承销费     | 2,763,282.25   | -                          | -                  |
| 2  | 律师费       | 1,839,622.64   | 1,471,698.11               | 1,471,698.11       |
| 3  | 会计师费      | 792,452.83     | 462,264.15                 | 462,264.15         |
| 4  | 发行登记费及印花税 | 158,999.44     | -                          | -                  |
|    | 合计        | 5,554,357.16   | 1,933,962.26               | 1,933,962.26       |

七、 本公司以募集资金置换预先投入募集资金投资项目及发行费用的自筹资金的审批情况

本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议案已于2024年6月19日经本公司第九届董事会第三十七次会议审议并批准。

中交地产股份有限公司  
以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的报告

---

(本页为签字页)



中交地产股份有限公司  
(公司盖章)

\_\_\_\_\_  
公司法定代表人:

\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人:

\_\_\_\_\_  
会计机构负责人:

日期: 2024年6月19日