中交地产股份有限公司

验资报告

2024年6月18日

目录

		页 次
-,	验资报告	1 - 2
=,	新增注册资本实收情况明细表	3 - 4
三、	注册资本及实收资本变更前后对照表	5
四、	验资事项说明	6 - 9



Ernst & Young Hua Ming LLP Level 17, Ernst & Young Tower Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue 东方广场安永大楼 17 层 Dongcheng District Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) Tel 电话: +86 10 5815 3000 中国北京市东城区东长安街 1 号 邮政编码: 100738

Fax 传真: +86 10 8518 8298

ev.com

验资报告

安永华明(2024)验字第70071827_A01号 中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司:

我们接受委托, 审验了中交地产股份有限公司(以下简称"贵公司")截至 2024 年 6 月 18 日止新增注册资本及实收资本情况。按照法律法规以及协议、章程的要求出 资,提供真实、合法、完整的验资资料,保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司 的责任。我们的责任是对贵公司新增注册资本及实收资本情况发表审验意见。我们的 审验是依据《中国注册会计师审计准则第 1602 号——验资》进行的。在审验过程中, 我们结合贵公司的实际情况,实施了检查等必要的审验程序。

贵公司原注册资本及股本为人民币 695,433,689.00 元。根据贵公司于 2023 年 2 月 22 日召开的第九届董事会第二十次会议、2023 年 3 月 13 日召开的 2023 年第四次临 时股东大会、2024年4月29日召开的第九届董事会第三十六次会议,并于2023年2 月 27 日经中国交通建设集团有限公司出具《关于中交地产股份有限公司向特定对象发 行股票有关事项的批复》(中交资发[2023]89 号)以及中国证券监督管理委员会出具 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),同意贵公司本次向特定对象发行股票方案。贵公司向特定对象发行 人民币普通股 A 股 51,664,712 股,按照每股发行价格人民币 8.59 元计算,募集资金总 额为人民币 443,799,876.08 元,变更后的注册资本为人民币 747,098,401.00 元。经我 们审验, 截至 2024 年 6 月 18 日止, 贵公司已收到扣除保荐承销费共计人民币 2,763,282.25 元(不含税)后的剩余募集资金人民币 441,036,593.83 元。募集资金总 额扣除发行费用人民币 5,554,357.16 元(不含税)后,贵公司本次向特定对象发行股 票实际募集资金净额为人民币 438,245,518.92 元, 其中新增注册资金及股本人民币 51,664,712.00 元,均为货币资金出资。

同时我们注意到, 贵公司本次增资前的注册资本及股本人民币 695,433,689.00 元。截至 2024 年 6 月 18 日止,变更后的累计注册资本及股本人民币 747,098,401.00 元。



验资报告(续)

安永华明(2024)验字第70071827_A01号中交地产股份有限公司

本验资报告供贵公司申请办理注册资本及实收资本变更登记及据以向全体股东签发出资证明时使用,不应被视为是对贵公司验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。因使用不当造成的后果,与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

附件: 1.新增注册资本实收情况明细表

2.注册资本及实收资本变更前后对照表

3.验资事项说明





7



中国注册会计师: 王 静

軍會 中國 新疆 斯斯斯斯

辛芳

中国注册会计师:章 芳

中国 北京

2024年6月18日

附件1

新增注册资本实收情况明细表

截至2024年6月18日止

被审验单位名称:中交地产股份有限公司

货币单位: 人民币元

			新	增注册资本的实际出资情	青况	
股东名称	认缴新增注册资本			其中: 剪	异收资本	
		货币	金额	占新增注册资本	其中:	货币出资
			並似	比例	金额	占新增注册资本比例
中交房地产集团有限公司	221,899,938.04	221,899,938.04	221,899,938.04	50.00%	221,899,938.04	50.00%
财通基金管理有限公司	40,499,994.56	40,499,994.56	40,499,994.56	9.13%	40,499,994.56	9.13%
诺德基金管理有限公司	27,399,995.45	27,399,995.45	27,399,995.45	6.17%	27,399,995.45	6.17%
天津融合城市建设有限公司	24,999,992.40	24,999,992.40	24,999,992.40	5.63%	24,999,992.40	5.63%
湖北信德建设集团有限公司	24,999,992.40	24,999,992.40	24,999,992.40	5.63%	24,999,992.40	5.63%
舜元建设(集团)有限公司	24,999,992.40	24,999,992.40	24,999,992.40	5.63%	24,999,992.40	5.63%
重庆万友生活服务有限公司	24,999,992.40	24,999,992.40	24,999,992.40	5.63%	24,999,992.40	5.63%
罗旭	20,999,998.77	20,999,998.77	20,999,998.77	4.73%	20,999,998.77	4.73%
国信证券股份有限公司	9,999,996.96	9,999,996.96	9,999,996.96	2.25%	9,999,996.96	2.25%
向 润明	9,999,996.96	9,999,996.96	9,999,996.96	2.25%	9,999,996.96	2.25%
胡继阳	9,999,996.96	9,999,996.96	9,999,996.96	2.25%	9,999,996.96	2.25%

附件1

新增注册资本实收情况明细表(续)

截至2024年6月18日止

被审验单位名称:中交地产股份有限公司

货币单位:人民币元

			新均	曾注册资本的实际出资情	况	メルーは、人がいかん
股东名称	认缴新增注册资本			其中: 实	 收资本	
		货币	人 郊	占新增注册资本	其中:	货币出资
			金额	比例	金额	占新增注册资本比例
上海牧鑫私募基金管理有限公司 -牧鑫明鑫对冲1号私募证券投资基金	1,999,992.52	1,999,992.52	1,999,992.52	0.45%	1,999,992.52	0.45%
浙江探骊私募基金有限公司 -探骊小满一号私募证券投资基金	999,996.26	999,996.26	999,996.26	0.23%	999,996.26	0.23%
合计	443,799,876.08	443,799,876.08	443,799,876.08	100.00%	443,799,876.08	100.00%

附件 2

注册资本及实收资本变更前后对照表

截至2024年6月18日止

被审验单位名称:中交地产股份有限公司

货币单位: 人民币元

		认缴注	册资本					股本			
	变更前	ij	变更后	i	变更前	前			变变	更后	
股东名称		.1.5611.61		.1.3611.61		占注册资本	本次增加额		占注册资本	其中: 货市	币出资
	金额	出资比例 (%)	金额	出资比例 (%)	金额	总额比例 (%)		金额	总额比例 (%)	金额	占注册资本 总额比例 (%)
有限售条件股份											
-境内上市普通股	-	-	51,664,712.00	6.92	-	-	51,664,712.00	51,664,712.00	6.92	51,664,712.00	6.92
无限售条件股份											
-境内上市普通股	695,433,689.00	100.00	695,433,689.00	93.08	695,433,689.00	100.00	-	695,433,689.00	93.08	695,433,689.00	93.08
合计	695,433,689.00	100.00	747,098,401.00	100.00	695,433,689.00	100.00	51,664,712.00	747,098,401.00	100.00	747,098,401.00	100.00

验资事项说明

一、基本情况

中交地产股份有限公司(以下简称贵公司)(原名称为"重庆国际实业投资股份有限公司")系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准,由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起,采用定向募集方式设立的股份有限公司。

贵公司成立于1993年2月3日,设立时贵公司股本为5,000万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准,贵公司在深圳证券交易所发行1,000万股普通股股票,每股面值1元,发行完成后贵公司股本总额增加至6,000万元。

1999年,中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的贵公司1,200万股股票转让给北京中经四通信息技术发展有限公司(简称"中经四通"),转让后中经四通成为贵公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司(简称"重庆皇丰")、上海万浦精细设备经销有限公司(简称"上海万浦")、上海华岳投资管理公司(简称"上海华岳")通过受让法人股分别成为贵公司第二、第三、第四大股东,上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司(简称"德隆国际")控制。

2000年11月,经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准,贵公司向社会公众股东配售600万股普通股股票,并于2000年12月办理了工商登记变更。

2004年8月,贵公司的全部资产根据相关协议由中国华融资产管理公司(现更名为中国华融资产管理股份有限公司,以下简称"华融")托管。

2005年9月29日,华融、中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司(于2020年7月更名为重庆渝富资本运营集团有限公司,简称"重庆渝富")签订了股权转让协议,将贵公司前四大股东持有的合计47.87%的贵公司股权以300万元的价格转让给重庆渝富、转让后重庆渝富成为贵公司第一大股东。

2007年10月29日,贵公司召开临时股东大会,审议并通过《关于公司向特定对象 非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日,中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可字[2008]637号文),核准贵公司以每股面值1元,发行价格每股5.77元,向中住地产开发有限公司(以下简称"中住地产")、湖南华夏科技投资发展有限公司(现更名为湖南华夏投资集团有限公司)、中国高新投资集团公司等公司合计发行220,624,755股普通股股票购买相关资产。交易事项完成并进行工商登记变更后,贵公司的股本变更为286,624,755.00元。

2008年12月5日,贵公司实施股权分置改革方案,以方案实施股权登记日贵公司流通股股份2,600万股为基数,以资本公积金转增10,569,130股,转增比例为每10股转增4.06505股,股权分置改革方案实施后,贵公司的股本变更为297,193,885.00元,业经天职国际会计师事务所有限公司审验并出具天职京验字【2008】44号验资报告。

验资事项说明(续)

一、基本情况(续)

2008年,贵公司进行重大资产重组后,经营范围变更为从事房地产开发经营业务,实业投资,物业管理,高科技开发,设备租赁,代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务;销售矿产品(不含国家规定产品)等。

重组后,贵公司成为中住地产的控股子公司,中国房地产开发集团公司(现更名为中国房地产开发集团有限公司,以下简称"中房集团")成为贵公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司(以下简称"中交集团")重组,重组后中交集团成为贵公司的最终控制人。

2012年12月, 贵公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重实地产股份有限公司。

2013年12月,贵公司名称由中房重实地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

2015年7月,中房集团将持有的中住地产100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司(以下简称"中交房集团"),中交房地产集团成为贵公司的实际控制人。

2017年9月,贵公司名称由中房地产股份有限公司变更为中交地产股份有限公司。

2018年6月, 贵公司派送股票股利, 按2017年末总股本 297,193,885 股为基数, 每 10 股派送股票股利 5 股, 共派送股票股利 148,596,942 股。派送完成后, 贵公司股本变更为445,790,827.00元。

2018年12月6日,中交房地产集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,过户完成后,中交房地产集团成为贵公司控股股东。

2019年5月, 贵公司派送股票股利, 按2018年末总股本 445,790,827 股为基数, 每10股派送股票股利2股, 共派送股票股利89,158,165股。派送完成后, 贵公司股本变更为534,948,922.00元。

2020年4月,贵公司按2019年末总股本534,948,992股为基数,每10股派送股票股利1股,共派送股票股利53,494,899股;以资本公积转增股本106,989,798股,转增比例为每10股转增2股。派送股票股利及资本公积转增股本完成后,贵公司股本变更为695,433,689.00元。

验资事项说明(续)

一、基本情况(续)

根据贵公司于 2023 年 2 月 22 日召开的第九届董事会第二十次会议、2023 年 3 月 13 日召开的 2023 年第四次临时股东大会、2024 年 4 月 29 日召开的第九届董事会第三十六次会议,贵公司向特定对象发行人民币普通股 A 股 51,664,712 股,每股面值为人民币 1.00 元,每股发行价为人民币 8.59 元。变更后的注册资本及股本人民币747,098,401.00 元。

二、新增资本的出资规定

根据贵公司于 2023 年 2 月 22 日召开的第九届董事会第二十次会议、2023 年 3 月 13 日召开的 2023 年第四次临时股东大会、2024 年 4 月 29 日召开的第九届董事会第三十六次会议,并于 2023 年 2 月 27 日经中交集团出具《关于中交地产股份有限公司向特定对象发行股票有关事项的批复》(中交资发[2023]89 号)以及中国证券监督管理委员会出具的《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)的核准,贵公司本次向特定对象发行人民币普通股 A 股 51.664,712 股。

贵公司本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日,即 2024 年 6 月 7 日,发行价格为 8.59 元/股,不低于定价基准日前 20 个交易日发行人 A 股股票的交易均价的 80%(按"进一法"保留两位小数)和截至定价基准日发行人最近一期未经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者。如贵公司股票在董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次向特定对象发行的发行价格将进行相应调整。鉴于贵公司未实施上述利润分配事项,本次向特定对象发行股票的发行价为 8.59 元/股。

贵公司本次向特定对象发行认购方中交房集团认购的股份在 18 个月内不得转让, 其余发行对象所认购的股份在 6 个月内不得转让,限售期自本次发行结束之日起开始 计算。

验资事项说明(续)

三、审验结果

截至 2024 年 6 月 18 日止,贵公司本次向特定对象发行人民币普通股 A 股 51,664,712 股,募集资金总额为人民币 443,799,876.08 元,已汇入中国国际金融股份 有限公司在中国建设银行北京市分行国贸支行开立的账号为 11001085100059507008 的专用账户。

于 2024 年 6 月 18 日,中国国际金融股份有限公司扣除全部保荐承销费共计人民币 2,763,282.25 元(不含税)后,将剩余募集资金人民币 441,036,593.83 元划转至贵公司在浙商银行股份有限公司北京分行开立的账号为 1000000010120101480422 的专用账户和中信银行股份有限公司北京分行开立的账号为 8110701011802799155 的专用账户中。

上述募集资金总额人民币 443,799,876.08 元, 扣除不含税发行费用人民币 5,554,357.16 元后净额为人民币 438,245,518.92 元, 其中人民币 51,664,712.00 元用 以增加公司股本,溢价部分人民币 386,580,806.92 元, 计入资本公积。

本次公开发行费用总额(不含税)人民币 5,554,357.16 元,具体包括:

项目	不含税金额(人民币元)
保荐承销费	2,763,282.25
律师费	1,839,622.64
会计师费	792,452.83
发行登记费及印花税	158,999.44
合计	5,554,357.16



叫

屈

91110000051 21390A



许可、监管信息,体 了解更多登记、备案、

人民币元 10000 蹈

沤

田

, 珠普通合伙)

安永华明会计师

称

允

2012年08月01 辑 Ш

中

成

台港澳投资特殊書

陆

米

北京市东城区东长安街 大楼 17 层 01-12 室 主要经营场所

> 毛鞍宁 ·哈伙人 务 冊 执行

炽 皿 公

经相关 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主为展经营活 关部门批准 动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经 开发, 软件销售, 计算机系统服务, 计算机软硬件, 物联网技术服务; 知识产权服务(专利代理) 信息系统集成服务, 软件外包服务; 人工 一般项目: 企业管理 技术开发、技术咨询、技术交流、技术转 部门批准后方可开展经营活动,具创 许可项目: 注册会计师业务。 文件或许可证件为准) 零售;

米 村 记 购



国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

会计师事务厂

执业证书

称:安永华明会计师事务所(特殊普近今

名

首席合伙人: 丰鞍

主任会计师:

经营场所:

所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

二0一二年七月二十七日

批准执业日期:

证书序号: 0004095

说 明

- 1、《会计师事**系》场业业证书》是证明持有人经财政**部门逐渐审视^{华服}春春,全进一部会计师法定业务的
- 先证 2、《会计 梅事 务 斯拉 沙灣 并为 化己载 事 项 发生 变 动 的 应 当 向 应 验 的 可 图 发发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财本的对政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制





星期二
2020年11月10日

金計

I	
HH.	
VI.	

当前位置:首页>工作通知

会计司

返回王站	
類談	
	- 4

从事证券服务业务会计师事号所。案之单及基本信息 (截至2020年1 月10日)

	从事证券服务业务会计师事务所备案名	. 7	Į.		
平	会计师事务所名称	统一社会信,代码	一种 小小小	各案公告日期	
-	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390	0 1001	2050-11-02	
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YRQ0G	٩١٥٥٢4	20 -11-05	
m	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	300011	202002	
4	毕马威华振会计师事务所(特殊常通合伙)	911100005996493820	11000241	020-17	1
ıc	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085906760500	11010148	202c 1-02	
9	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02	
	德勤 作水会计师 事务所(特殊 背通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020-11-02	
∞	公证天业会计师事务所(特殊营通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02	
6	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02	
10	广东中职信会让师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020-11-02	
=======================================	和信会计加事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02	
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020-11-02	
13	和安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02	
11	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	9131010156809376AU	31000006	2020-11-02	
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02	
16	腾盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291609	47470029	2020-11-02	
17	普华永道中天会计师事务师(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02	
18	容诚公计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02	
61	福华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-05	
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	913101060862422611.	31000008	2020-11-02	
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020-11-02	
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02	
53	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	97000078	2020-11-02	
121	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02	
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	01000038	2020-11-02	
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02	

10 11 0202		00000010	(42% E ME II M)	2
2020-11-02	31000003	91310114084119251.1	会 化会计 师 节 条 所 (特殊 普通 合 伙)	46
2020-11-02	11000170	91110108082889906D	(外导),一个,一个一个,一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	45
2020-11-02	11000267	91110108089662085K	中证天道会计师事务所(特殊普通合伙)	44
2020-11-02	11000167	91110102082881146K	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	43
2020-11-02	11010205	9111010208376569XD	(为与通告系统) 两条事项书会补光规约中	42
2020-11-02	11000168	9111010108553078XF	中喜会计师事务所(小生英语へ小)	41
2020-11-02	11000204	£110102089661664J	中天运会计》事务所(清华华而各种	40
2020-11-02	42010005	CA2/ 06081978608B	中市众外军的时间各所(特殊普通合列)	39
2020-11-02	11010170	R 911111 3061301173Y	中市平(1001年多所(特殊普)合伙)	38
2020-11-02	12010011	4 4100 56688390411	及了 (为中/海紫紫) 通多母师 (3) 中中	37
2020-11-02	11000162	020896987900	。 一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	98
2020-11-02	33000014	9, 30000087374063A	0/	35
2020-11-02	11010156	91110105592343655N	致同会计小许务所,亦称严谨合伙力	31
2020-11-02	37020009	91370200MA3TGAB979		33
2020-11-02	11000102	91110105085458861W	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	32
2020-11-02	11010075	911100000785632412	(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	31
2020-11-02	11010136	91110101592354581W	(30
2020-11-02	61010047	9161013607340169X2	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	29
2020-11-02	11010150	911101085923425568	天识国际会计师事务所(特殊普通合伙)	58
2020-11-02	11000374	911101080896649376	天國全会计师事务所(特殊普通合伙)	27

《企确、完整负责:为会计师事务所从事证券服务业务格案,不代表对其执业能力的认可。

师事务所基本信息、注册会计师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。 里务所名称首字母排序, 排名不分先后。

本信息(截至2020年10月10日) xls 从事证券服务业务会计师事务

发布日期: 2020年11月(7

【大中小】【打印此页】【关闭窗口】

જ

主办单位:中华人民共和国的政部 の 40001 第127音05902860号 ●原式沟突套11010202000006号 技术支持: 放政部信息网络中心 中华人民共和国政政部 版权所有,如需转载,请注明来源 站地图 一 联系我们

○ 政府**网**站 找错















名
Full name
性 別
Sex
出生日期
Date of birth 1990-07-21
工作単位
Working unit 立信会計师事务所(特殊普通
合伙)北京分所

身份证号码 合伙) 北京分所 Identity card No. — 360502199007210020





310000060601





SICE AND ADDRESS OF THE PARTY O



姓名:章芳 证书编号:310000060601

> 月 /m

> > 5

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPA 2014年 12月 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from

> 事 务 所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d

同意调入 Agree the holder to be transferred to

> 事 务 所 CPAs

特入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d