

招商证券股份有限公司

关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026年面向专业投资者公开发行公司债券 之 主承销商核查意见

主承销商：招商证券股份有限公司



(住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号)

二〇二六年八月

主承销商声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”、“发行人”或“公司”）聘请，担任其招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“公司债券”、“本次债券”）项目的主承销商。招商证券根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）（以下简称“《管理办法》”）等有关法律、法规和有关主管部门的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

在核查过程中，招商证券实施了调阅文件、实地查看、人员访谈等必要的尽职调查程序，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则对发行人招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

除非文意另有所指，本核查意见中所使用的释义及简称与《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》中的相同。

目 录

主承销商声明	2
目 录	3
第一节 发行人基本情况及相关风险	5
一、 发行人概况	5
二、 发行人历史沿革	5
三、 发行人控股股东和实际控制人	13
四、 与本次债券相关的投资风险	15
五、 发行人的相关风险	16
第二节 公司债券主要发行条款	26
一、 本次债券主要发行条款	26
二、 主承销商核查意见	28
第三节 主承销商核查意见	29
一、 对本次发行符合法律法规等规定发行条件的核查	29
二、 发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形	30
三、 发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议	32
四、 本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整	32
五、 对发行人及主要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查	33
六、 对证券服务机构的核查	33
七、 关于债券受托管理人的核查	45
八、 关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查	45
九、 对本次债券注册规模合理性及募集资金用途的核查意见	45
十、 关于《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的核查	47
十一、 募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求	48
十二、关于发行人持股比例高于 50%的子公司未纳入合并范围的核查或持股未 达到 50%但纳入合并范围的核查	48

十三、发行人董事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法	50
十四、发行人是否存在媒体质疑的重大事项	50
十五、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查	50
十六、关于变更会计师事务所事项的核查	50
十七、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查	51
十八、报告期内发行人主体评级存在差异的核查	51
十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查	51
二十、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见	52
二十一、关于本次发行是否符合地方政府性债务管理相关规定的核查	58
二十二、关于增信措施的核查、募集资金用途的核查、关于发行人及重要子公司股权结构的核查、对主要资产权属等核查意见	60
二十三、发行人是否存在重大违法违规行为，是否存在重大行政处罚或正在被（立案）调查	65
二十四、发行人诚信信息的核查	66
二十五、招商证券股份有限公司及项目负责人关于近两年债券承销违约情况的核查	68
第四节 主承销商内核情况	69
一、主承销商债券项目内部审核程序介绍	69
二、主承销商关于本次债券的内部审核程序	69
三、主承销商关于本次债券的内部审核意见	70
第五节 招商证券核查意见	88
第六节 主承销商承诺	89

第一节 发行人基本情况及相关风险

一、发行人概况

中文名称:	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
英文名称:	China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co., Ltd.
股票简称:	招商蛇口
股票代码:	001979.SZ
股票上市交易所	深圳证券交易所
法定代表人:	朱文凯
注册资本:	9,016,032,171 元 ¹
住所:	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
统一社会信用代码:	914400001000114606
公司成立时间:	1992 年 2 月 19 日
公司上市日期:	2015 年 12 月 30 日
公司网址:	http://www.cmsk1979.com
公司类型:	股份有限公司
所属行业:	房地产业
经营范围:	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营; 交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理; 邮轮母港及配套设施的建设和运营; 房地产开发经营; 水陆建筑工程; 所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售; 举办体育比赛; 物业管理; 水上运输, 码头、仓储服务; 科研技术服务; 提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。(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)

二、发行人历史沿革

(一) 发行人前身招商局蛇口的设立及历史沿革情况

¹ 公司于 2025 年 11 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕 44,804,006 股回购股份的注销手续, 占注销前公司总股本的 0.494%。注销完成后, 公司总股本由 9,060,836,177 股变更为 9,016,032,171 股。公司经 2026 年 5 月 16 日 2026 年第一次临时股东大会审议通过, 已修订《公司章程》中注册资本、股份总数等相关条款, 后续将依法办理工商变更登记及备案事宜。

1. 发行人前身的设立情况

发行人前身可追溯至1979年4月1日成立的蛇口工业区建设指挥部。

1992年2月19日，国家工商局颁发《企业法人营业执照》（注册号：10001146-0），核准招商局蛇口工业区有限公司注册成立。

设立时，招商蛇口注册资本为人民币20,000万元，全部由招商局集团出资，股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	20,000	20,000	100	货币
合计	—	20,000	20,000	100	—

2. 发行人前身的主要股本变更情况

(1) 1998年7月，增资并改制为有限责任公司

1998年3月18日，交通部下发《关于改组招商局蛇口工业区有限公司的决定》，同意采取增股方式对招商蛇口进行规范改组，将招商蛇口改组规范为有限责任公司；同意增加招商局轮船为股东；认可由通诚资产评估事务所所作的关于公司规范改组项目资产评估报告；同意招商蛇口增资。

1998年7月1日，财政部下发《对蛇口工业区有限公司增资扩股项目资产评估立项的批复》（财国字[1998]495号），准予招商蛇口资产评估立项事宜。

招商局集团和招商局轮船于1998年5月10日签署新章程，并于1998年5月20日作出股东会决议。

1998年7月14日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），企业类型变更为有限责任公司，招商蛇口的注册资本增加至人民币3亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	28,500	28,500	95	货币

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
2	招商局轮船	1,500	1,500	5	货币
合计	—	30,000	30,000	100	—

(2) 2002 年 8 月，增加注册资本

2002 年 6 月 20 日，招商局集团和招商局轮船作出股东会决议，同意招商蛇口注册资本由人民币 3 亿元增加至人民币 22.36 亿元，股东按出资比例以货币方式增资，并同意对公司章程作出相应修改。同日，招商局集团及招商局轮船签署章程修正案。

2002 年 8 月 20 日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商蛇口的注册资本增加至人民币 22.36 亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(3) 2015 年 5 月第一次变更股权

2015 年 4 月 28 日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》（招发财务字[2015]227 号）同意招商局轮船所持招商蛇口 5%股权划转招商局集团持有。2015 年 4 月 30 日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署《无偿划转协议》，同日，招商局集团就上述事宜签署股东决议，并签署新章程。

2015 年 5 月 11 日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	223,600	223,600	100	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(4) 2015 年 5 月第二次变更股权

2015 年 5 月 27 日，招商局集团签署股东决议，同意将其持有的招商蛇口 5% 的股权无偿转让至招商局轮船，并同意修改章程。同日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署新章程，并签署《无偿划转协议》。

2015 年 5 月 28 日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(二) 发行人的设立及历史沿革情况

1. 整体变更并设立股份有限公司

根据招商局集团招发财务字（2015）320 号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》，招商蛇口以 2015 年 4 月 30 日为基准日进行改制，以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，总股本 550,000 万股，其中，招商局集团持股 522,500 万股，占总股本的 95%，招商局轮船持股 27,500 万股，占总股本的 5%。

2015 年 6 月 23 日，招商蛇口召开股东会，同意整体变更设立股份有限公司事宜。

2015 年 6 月 23 日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》。同日，招商蛇口召开创立大会暨第

一次股东大会。

2015年6月26日，招商蛇口取得了广东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：1000000000011463）。

股份有限公司设立后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	522,500	522,500	95	货币
2	招商局轮船	27,500	27,500	5	货币
合计	—	550,000	550,000	100	—

2. 发行人主要股本变更情况

2015年9月16日，招商蛇口第一届董事会第四次会议审议通过了招商蛇口发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金的相关议案。

2015年9月18日，国务院国资委出具《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司及募集配套资金有关问题的批复》（国资产权[2015]914号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产并募集配套资金的总体方案。

2015年10月9日，招商蛇口2015年第四次临时股东大会审议通过了本次换股吸收合并并募集配套资金相关的议案。

2015年11月5日，商务部下发《商务部关于原则同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司的批复》（商资批[2015]857号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产。

2015年11月11日，招商蛇口第一届董事会第五次会议决议同意调整本次配套发行方案。

2015年11月27日，本次交易经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2766号文核准。

2015年12月30日，深圳证券交易所核发《关于招商局蛇口工业区控股股

份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2015]539号）同意。发行人发行A股股份换股吸收合并招商地产，向8个特定对象以锁定价格方式发行股份以募集配套资金约118.54亿元，并在深交所上市，证券简称为“招商蛇口”，证券代码为“001979”。

2016年2月3日，广东省工商局向招商蛇口核发《核准变更登记通知书》（粤核变通内资【2016】第1600004387号），核准招商蛇口注册资本从5,500,000,000元增加至7,904,092,722.00元。

2020年12月31日，公司总股本因股票期权行权原因增加19,149,870股，公司总股本由7,904,092,722股增加至7,923,242,592股，故公司拟将注册资本由人民币7,904,092,722元变更为人民币7,923,242,592元。2021年9月17日公司完成注册资本（金）变更登记。

2022年5月10日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届董事会2022年第五次临时会议审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》。2022年5月27日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年第二次临时股东大会审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意将存放在股票回购专用证券账户的184,144,410股股份进行注销，相应减少公司注册资本并对《公司章程》进行修订。公司注册资本变更为人民币7,739,098,182元。2022年9月5日，公司在广东省市场监督管理局完成注册资本变更登记。

2023年7月，发行人因发行股份购买资产而增资。2023年6月12日，中国证监会出具文号为证监许可[2023]1280号的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》，同意发行人发行股份购买深投控、招商局投资发展所持南油集团24%股权、招商前海实业2.8866%股权并募集配套资金的注册申请。

2023年6月28日，德勤华永出具文号为德师报（验）字（23）第00180号的《验资报告》，截至2023年6月26日止，深投控持有的南油集团24%股权及招商局投资发展持有的招商前海实业2.8866%股权已变更至招商蛇口名下，招商蛇口已收到深投控缴纳的出资人民币6,764,287,656.00元、招商局投资发展缴纳的出资人民币2,163,505,118.14元。深投控以其持有的南油集团24%股权作为实

际缴纳出资，认缴新增注册资本456,121,891.00元；招商局投资发展以其持有的招商前海实业2.8866%股权作为实际缴纳出资，认缴新增注册资本145,887,061.00元。招商蛇口本次新增注册资本人民币602,008,952.00元，变更后的累积注册资本为人民币8,341,107,134.00元，股本为人民币8,341,107,134.00元。

2023年9月28日，德勤华永出具文号为德师报（验）字（23）第00239号的《验资报告》，截至2023年9月20日止，招商蛇口以每股人民币11.81元的发行价格向包含招商局投资发展在内的十三名符合条件的特定对象发行A股股票719,729,043股，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣减发行费用（不含增值税）计人民币71,809,947.67元后，招商蛇口本次实际募集资金净额人民币8,428,190,050.16元。其中，计入股本人民币719,729,043.00元，计入资本公积人民币7,708,461,007.16元。截至2023年9月20日止，招商蛇口变更后的注册资本及股本均为人民币9,060,836,177.00元。

2023年11月15日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年第三次临时股东大会审议通过了《关于修订《公司章程》的议案》。公司注册资本变更为人民币9,060,836,177.00元。2023年12月6日，公司在广东省市场监督管理局完成注册资本变更登记。

2024年11月2日，公司发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于回购股份用于注销并减少注册资本暨通知债权人的公告》，公司于2024年10月16日召开第三届董事会2024年第十二次临时会议、于2024年11月1日召开2024年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。公司拟通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额不低于人民币3.51亿元且不超过人民币7.02亿元，本次回购股份价格不超过人民币15.68元/股，回购期限自股东大会审议通过本次回购方案之日起12个月内。在回购股份价格不超过人民币15.68元/股的前提下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约为4,477.04万股，约占公司当前总股本的0.49%，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约为2,238.52万股，约占公司当前总股本的0.25%；具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准。截至2025年10月31日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份44,804,006股，占公司总股本的0.494%，实际回购时间区间为

2024年11月19日至2025年10月31日。2025年11月12日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：【CMSK】2025-121），公司本次注销的股份为44,804,006股，占注销前公司总股本的0.494%，本次注销的股份数量与公司实际回购的股份数量一致。注销完成后，公司总股本由9,060,836,177股变更为9,016,032,171股。公司于2025年11月10日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述回购股份的注销手续，注销数量、完成日期、注销期限均符合回购股份注销相关法律法规的规定。2026年5月16日，公司发布《2026年第一次临时股东会决议公告》，审议并表决通过了关于修订《公司章程》的议案，相应调整《公司章程》中注册资本、股份总数等相关条款内容。后续公司将依据相关法律法规规定，办理工商变更登记及备案等相关手续。

截至本主承销商核查意见签署日，前述事项尚在办理中。

3. 截至报告期末发行人前十大股东情况

截至2025年12月31日，招商蛇口前十大普通股股东及持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
						股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	51.10%	4,606,899,949	-	4,606,899,949	-	-
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.06%	456,121,891	456,121,891	-	-	-
招商局轮船有限公司	国有法人	4.55%	409,823,160	-	409,823,160	-	-
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.12%	281,147,804	145,887,061	135,260,743	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.38%	124,492,832	-	124,492,832	-	-
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.34%	120,747,051	-	120,747,051	-	-
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	1.34%	120,574,581	-	120,574,581	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,559,322	-	63,559,322	-	-
国开金融有限责任公司	国有法人	0.69%	61,879,222	-	61,879,222	-	-

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
						股份状态	数量
工银瑞信投资-工商银行-工银瑞信投资管理有限公司	基金、理财产品等	0.56%	50,229,512	-	50,229,512		

注：招商局集团、招商局轮船及招商局投资发展属于一致行动人。

截至本主承销商核查意见签署日，发行人股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

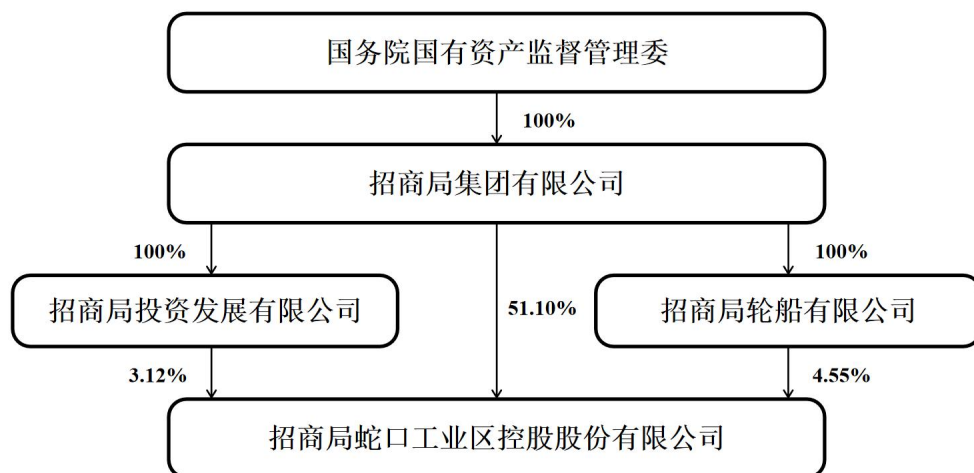
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）股权结构

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下图：



注：招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有 4,634,372 股，占公司总股本的 0.05%。

（二）发行人控股股东和实际控制人

截至 2026 年 3 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有公司 51.10% 的股权，

通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司及深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司 7.71%的股权，系发行人控股股东及实际控制人。招商局集团的基本情况如下：

公司名称：招商局集团有限公司

成立日期：1986 年 10 月 14 日

注册地址：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区

注册资本：人民币 169 亿元

法定代表人： 缪建民

经营范围：水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，总部设于香港，亦被列为香港四大中资企业之一。招商局集团是一家业务多元的综合企业。目前，招商局集团业务主要集中于综合交通、特色金融、城市与园区综合开发运营三大核心产业，并正实现由三大主业向实业经营、金融服务、投资与资本运营三大平台转变。2019 年，招商局集团成为 8 家连续 15 年荣获国务院国资委经营业绩考核 A 级的央企之一和连续五个任期“业绩优秀企业”。2020 年发布的《财富》世界 500 强榜单中，招商局集团和旗下招商银行再次入围，招商局集团成为拥有两个世界 500 强公司的企业。在 2022 年《财富》世界 500 强榜单中，招商局集团有限公司连续四年入围世界 500 强，以 767.669 亿美元的营业收入（不含招商银行）位列 152 位。

经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，招商局集团 2025 年末总资产 29,601.50 亿元、净资产 11,080.21 亿元，2025 年度实现净利润 777.63 亿元。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

截至本主承销商核查意见签署日，发行人控股股东和实际控制人所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

四、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本次公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，从而使投资者持有的本次债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。但在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素存在不确定性，这些因素的变化和发行人的经营状况、盈利能力和现金流量的变化，可能导致发行人无法从预期的还款

来源获得足够的资金按期支付本次债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

(四) 本次债券安排所特有的风险

本次债券为无担保债券。在本次债券发行时,发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但是,在本次债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行,进而影响债券持有人的利益。

五、发行人的相关风险

(一) 财务风险

1. 资本支出较大的风险

公司开发项目的资金需求量大,现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前公司持有待开发及已开发土地储备较为充足,具备较强的持续发展后劲,但也将给公司带来较大的资金支出压力。若未来公司融资渠道不畅或不能合理控制成本,可能对公司的偿债能力造成一定的不利影响。

2. 存货计提跌价准备风险

公司主营业务以开发销售为主,存货主要由开发成本和开发产品构成。发行人最近三年及一期末存货净额分别 41,670,213.55 万元、36,918,332.43 万元、36,232,352.96 万元及 36,608,400.04 万元。2025 年末,发行人计提的存货跌价准备为 785,386.67 万元。未来若行业不景气,开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售,公司将面临存货跌价损失风险,对公司的盈利能力产生不利影响。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响,存在一定的跌价风险。

3. 其他应收款余额较大风险

发行人最近三年及一期末其他应收款净额分别为 11,819,980.53 万元、10,764,634.04 万元及 9,872,540.35 万元及 9,865,262.23 万元,占总资产的比重分别为 13.01%、12.51%、11.82%及 11.84%。由于公司向联营、合营公司提供的项目开发配套资金以及转子公司少数股东合作经营往来款,最近三年末公司的其他

应收款余额占比较大。最近三年末的其他应收款余额中，关联方往来款及合作方往来款占比较大，存在其他应收款余额较大的风险。

4. 经营性净现金流波动风险

发行人最近三年及一期经营活动现金流净额分别为 3,143,098.49 万元、3,196,358.95 万元、969,309.94 万元及-377,070.44 万元。经营活动现金流净额波动较大，主要是因为公司土地、基建支出增加。由于公司经营性净现金流存在一定波动，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。

5. 资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 67.34%、66.67%、67.51%及 67.20%；剔除预收账款的资产负债率分别为 62.41%、62.37%、64.17%及 63.26%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

6. 销售按揭担保合同风险

目前，购房者在购买商品房的时，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，银行即向发行人支付剩余购房款。而在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限自公司按揭银行向购房者发放按揭贷款之日，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

7. 投资收益波动风险

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为 248,064.09 万元、389,244.89 万元、70,816.83 万元及-4,095.44 万元，占利润总额的比例分别为 17.73%、42.82%、13.67%及-7.82%。如公司投资收益未来发生较大波动，将对公司的盈利能力造成影响。

8. 未分配利润占比较高风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别 6,413,946.84 万元、6,427,410.73 万元、6,324,390.02 万元及 6,328,301.88 万元，占所有者权益的比重分别为 21.62%、22.42%、23.30%及 23.15%。未来如果实施利润分配，将增加公司现金流出。

9. 归属于母公司所有者的净利润波动风险

最近三年及一期，发行人的归属于母公司所有者的净利润分别为 631,942.05 万元、403,857.16 万元、102,378.43 万元及 3,911.86 万元。如果公司归属于母公司所有者的净利润未来发生较大波动，可能对公司的盈利能力造成影响。

10. 汇率变动风险

随着我国汇率市场化改革的深入，人民币汇率波动更加频繁。除发行人设立在境外部分子公司使用以美元、港币和新西兰币进行计价结算外，发行人的其它主要业务活动以人民币计价结算，发行人为此需承受汇率变动风险。但未来人民币汇率的变动，仍可能对公司在外汇结算方面产生不利影响。

11. 少数股东权益占比较高的风险

最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为 1,769.67 亿元、1,757.38 亿元、1,737.27 亿元及 1,758.04 亿元，占所有者权益的比重分别为 59.65%、61.29%、64.02%及 64.31%，占比水平小幅波动，主要系新增合作开发项目占比有所波动所致。如果未来公司少数股东权益发生大幅变化，可能会对公司生产经营产生一定影响。

12. 非经常性损益占净利润比重较高的风险

最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为 58,689.82 万元、158,931.98 万元、85,470.65 万元及 41,404.03 万元，占同期净利润的比重分别为 6.45%、37.94%、121.43%及 201.14%，其中 2025 年度及 2026 年 1-3 月非经常性损益占净利润的比重超过 100%。如果未来发行人主营业务盈利能力未能有效改善，且资产处置、公允价值变动等非经常性收益大幅下降或无法持续，可能导致发行人净利润及利润结构出现较大波动，并对其盈利稳定性和偿债能力产生一定不利影响。

13. 筹资活动净现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,735,276.57万元、-2,340,537.68万元、-2,179,503.66万元及13,769.14万元。最近三年，发行人筹资活动现金流持续净流出，主要系筹资规模下降，且偿还债务及其他筹资性现金支出规模较大。若未来发行人融资渠道收紧、债务续作不及预期或筹资活动现金流入无法覆盖相关现金支出，可能对发行人的流动性及偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1. 宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，开发业务投资前景和市场需求都将看好，价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

2. 房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对信贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。近年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020年，

房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现V型反转。2020年全国商品房销售额再创新高，达17.36万亿元，同比增加8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%；全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2024年，全国商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%；全国商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2025年，全国新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%；全国新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。尽管发行人作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

3. 项目开发的風險

项目开发业务投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人的项目开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4. 销售風險

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的开发产品持续增加。一方面，目前开发产品市场竞争较为激烈，开发业务具有开

发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

5. 市场竞争风险

随着中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，开发与运营产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型，开发与运营行业竞争激烈，发行人可能面临着更加严峻的市场竞争环境。

6. 去库存压力较大的风险

开发业务收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期末，发行人存货净额分别为 41,670,213.55 万元、36,918,332.43 万元、36,232,352.96 万元及 36,608,400.04 万元，占发行人总资产比重分别为 45.87%、42.91%、43.37%及 43.92%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商业地产、住宅房地产项目较多。截至 2025 年末，发行人开发与运营项目主要分布于上海、深圳、杭州、成都、西安、长沙、南京、郑州、苏州、佛山、南通等一线和二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

7. 地域集中风险

开发业务以房地产销售业务为主，系公司收入贡献最大的业务板块，2025 年度公司开发业务收入占营业收入比重 84.55%。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构，城市布局相对集中于一、二线重要城市，具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市，存在一定的区域集中风险。

8. 原材料价格波动的风险

开发业务的主要原材料为建材，建材的价格波动将直接影响开发成本。近年来建材价格波动较大，如果发行人不能合理预期原材料价格变化，发行人可能会

有存货跌价的风险或者因购买原材料而导致现金流不稳定的风险。此外，若未来建材价格持续上涨，将直接导致开发成本上升。如果开发产品价格不能同步上涨或销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平。

9. 开发及销售周期较长的风险

发行人主营业务中的开发业务具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。从启动施工至完成销售所涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过一年。而发行人旗下项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

10. 安全生产风险

发行人经营领域涉及开发与运营等，其中，开发涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；酒店、购物中心、旅游地产自持物业经营涉及与食品卫生安全、治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境管理安全等相关的风险；物业租赁包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源防控情况管理等。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

11. 产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及资源标的规模大、合作方式复杂，需要一定的谈判周期。公司在各地签约的产业新城项目，由于土地面积较大、方案沟通费时，规划与建设开发方案均需与当地政府进行协商谈判，产业新城项目开发建设的时间存在不确定性。

(三) 管理风险

1. 子公司管理风险

发行人组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。

2. 人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应行业周期波动。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

3. 资金管理的风险

发行人经营开发业务均系资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金、外部金融机构借款以及公开市场发行股票及债券等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在国内外多个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

(四) 政策风险

1. 房地产行业调控政策变化的风险

2022 年以来，在地缘冲突加剧的复杂形势下，全球经济面临的“滞胀”风险持续上升，中国房地产市场亦持续降温，行业面临着前所未有的挑战。2022 年，

全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%。2022年，全国商品房销售面积13.58亿平方米，比上年下降24.3%。2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%；全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。2024年，全国商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%；全国商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2025年，全国新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%；全国新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。需求端和供应端均呈现较大幅度负增长。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和各级政府合力，在坚持“房住不炒、因城施策”的总基调下，出台了多项支持刚性和改善性合理住房需求释放的政策，包括降房贷利率、降首付比例、放松及取消限售或限购、购房补贴、支持多孩家庭购房等；供应端主要逐步改善房企的融资环境，支持企业合理的融资需求，适度调整土拍规则来提高市场积极性。未来，中央及地方政府调控政策的变化，将影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。

2. 信贷政策变化的风险

开发行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，开发行业属于资金密集型行业，在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及项目开发成本。

(1) 购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司开发项目的销售造成不利影响。

(2) 贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

开发行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的资金渠道，该等政策可能会对开发业务运营和财务经营成果造成不利影响。

3. 土地政策变化的风险

土地是开发业务必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

4. 税收政策变化的风险

开发行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对开发与运营行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，可能进一步影响商品房的购买需求，从而对发行人产品的销售带来不利影响。

5. 环境保护政策变化的风险

开发与运营项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

第二节 公司债券主要发行条款

一、本次债券主要发行条款

发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券

发行规模：本期债券总规模不超过 166.00 亿元（含）。

债券期限：本次债券期限为不超过 15 年期（含 15 年期）。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为【】年【】月【】日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为付息日的前 1 个交易日，在债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：按年付息。

付息日：本次公司债券付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：

（1）如当期债券募集资金用途为偿还或置换公司到期公司债券本金：到期一次还本；

（2）用于项目建设或偿还项目有息负债且当期债券期限不超过 3 年（含）：到期一次还本；

（3）用于项目建设或偿还项目有息负债且当期债券期限为 3 年（不含）以上：分期偿还。其中如为 5 年期，发行人将在当期债券存续满 3 年、4 年、5 年之日，按照 50.00%、40.00%、10.00%的比例对当期债券的全部本金进行分期偿还。如当期债券期限为 5 年（不含）以上，则最后一年本金偿还比例不高于 50%，具体以当期发行文件明确的分期偿还安排为准。

兑付日：本次公司债券兑付日为【】年【】月【】日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。发行人将在本期债券存续期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于：（1）110.50 亿元偿还或置换公司到期公司债券本金；（2）55.50 亿元用于项目建设或偿还项目有息负债。

募集资金专项账户：本公司已根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

联席主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

债券通用质押式回购安排：经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级均为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级，是否符合债券通用质押式回购交易的基本条件及具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、主承销商核查意见

经核查，招商证券认为：本次债券主要发行条款符合《公司法》《证券法》《管理办法》及中国证监会、中国证券业协会、深圳证券交易所的有关规定。

第三节 主承销商核查意见

一、对本次发行符合法律法规等规定发行条件的核查

根据《证券法》《管理办法》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5号）》等有关法律法规及部门规章规定，招商证券经过审慎核查，认为发行人已经符合公开发行公司债券的基本条件，具体说明如下：

（一）具备健全且运行良好的组织机构

经核查，发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东会、董事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。发行人现任董事和高级管理人员的任职符合《公司法》等法律法规的规定。

招商证券认为，发行人已根据《公司法》及其他相关法律、法规的规定，设立了完整的内部机构，形成了健全有效的法人治理结构，相关机构均能正常履行职责，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项、《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

（二）最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息

经核查，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 379,392.55 万元（2023 年度、2024 年度及 2025 年度合并报表中归属于母公司股东的净利润 631,942.05 万元、403,857.16 万元和 102,378.43 万元的平均值），预计最近三个会计年度实现的年均可分配利润可以覆盖本次公司债券一年的利息。

经核查，招商证券认为按照合理利率水平计算，发行人最近三年平均可分配利润足够支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

（三）具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

经核查，发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为 67.34%、66.67%、67.51%及 67.20%，总体处在合理水平；最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 3,143,098.49 万元、3,196,358.95 万元、969,309.94 万元及 -377,070.44 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,224,102.85 万元、315,775.55 万元、-228,729.90 万元及 281,998.82 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -1,735,276.57 万元、-2,340,537.68 万元、-2,179,503.66 万元及 13,769.14 万元，随着发行人业务规模的扩张，发行人现金流量出现一定波动，但总体符合所处行业特征。

经核查，发行人经营情况良好，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）及《管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

（四）国务院规定的其他条件

本次债券发行规模不超过 166.00 亿元（含 166.00 亿元），本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于：（1）110.50 亿元偿还或置换公司到期公司债券本金；（2）55.50 亿元用于项目建设或偿还项目有息负债。。

经招商证券审慎核查，本次公司债券发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项。

综上所述，经核查，招商证券认为，发行人本次债券发行的实质条件符合《证券法》第十五条和《管理办法》第十四条关于公开发行公司债券条件的规定。

二、发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形

（一）对已公开发行的公司债券或者其他债券有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态

截至本核查意见出具之日，发行人不存在对已发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实而仍处于继续状态的情形。

此外，经主承销商核查发行人及重要子公司信用记录、中国人民银行征信报

告、信用中国网、中国裁判文书网等，并结合发行人出具的专项说明，发行人不存在以下情形并仍处于继续状态：

- 1、债务存在未决纠纷；
- 2、因拨改贷、债转股或者其他国家政策等历史原因尚未偿付债务；
- 3、非因发行人原因所致的无法偿付债务的情形，包括债权人确认无须偿付或者拒不受领、无法确认债权人、债权人已不存在且无权利承继人等情形；
- 4、发行人或者合并报表范围内子公司被列为失信被执行人。

经核查，发行人符合《证券法》第十七条第（一）项、《公司债券发行与交易管理办法》第十五条第（一）项的规定。

（二）违反《证券法》的规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途

截至本主承销商核查意见出具日，发行人前次发行的公司债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途、使用计划及其他约定一致，具体情况如下：

证券简称	起息日	发行规模 (亿元)	募集资金约定用途	用途变更调整情况	实际用途
26 蛇口 01	2026-06-15	30.90	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25 蛇口 04	2025-11-26	50.40	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25 蛇口 02	2025-10-23	40.00	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25 蛇口 01	2025-07-17	8.00	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
合计	-	129.30	-	-	-

经核查，发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《公司债券发行与交易管理办法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，经核查，招商证券认为发行人不存在《证券法》第十七条和《管

理办法》第十五条规定禁止发行债券的情形。

三、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

2025年3月17日，发行人第四届董事会第一次会议审议并通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，提请股东大会给予董事会发行债券产品的一般授权。

2025年5月30日，发行人2024年年度股东大会决议通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》。

根据发行人2026年3月19日，发行人总经理审议了《招商蛇口关于注册公司债券、中期票据及超短期融资券额度的请示》，通过了公司注册2026年度公司债券事宜，公司债券注册规模不超过166.00亿元。

根据公司2024年年度股东大会及董事会决议授权，总经理进一步授权公司财务总监根据相关规定及市场情况确定本次公司债注册及发行方案，包括但不限于确定发行时机、发行额度、发行期数、发行利率等，代表公司签署所有必要的法律文件（包括但不限于公司本次发行公司债券的申请文件、承销协议和承诺函等），以及办理必要的手续等。

本次注册及发行方案的有效期限自签署之日起至2027年12月31日，如公司已在上述有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期限内完成有关发行。

经招商证券核查，发行人就本次债券事宜已履行了必要的内部决策程序，已取得发行人公司内部有权机构的审议和同意，符合公司章程和法律的规定。根据中国法律、法规的规定，发行人本次发行公司债券事宜尚须经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册。

四、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整

发行人为本次公开发行公司债券编制了募集说明书。发行人的董事及高级管理人员对公司债券发行上市文件签署了书面确认意见。

发行人及全体董事及高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

五、对发行人及主要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查

主承销商招商证券通过查询发行人及主要子公司信用记录、中国人民银行征信报告、中国裁判文书网、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站、国家税务总局“重大税收违法案件信息公布栏”网站、“中华人民共和国应急管理部”网站、“信用中国”网站、“全国企业信用信息公示系统”等网站，核实发行人及其重要子公司非失信被执行人，非重大税收违法案件当事人、非安全生产领域失信生产经营单位、非电子认证服务行业失信单位、非涉金融严重失信人，发行人及其重要子公司无严重失信记录。经与发行人确认，发行人及合并报表范围内主要子公司未被列为失信被执行人。

六、对证券服务机构的核查

（一）证券服务机构经营资质核查

主承销商已核查相关中介机构资质文件，确认各中介机构具备相应资格，符合《公司法》《证券法》和《管理办法》的规定。具体情况如下：

招商证券通过查询中国证监会公告或询问相关中介机构等方式确认，参与本次债券发行的招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）、中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）均具有从事证券服务业务资格。本次债券募集说明书及其他信息披露文件所引用的审计报告由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“德勤华永”）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“毕马威华振”）出具，德勤华永、毕马威华振具备为发行人出具审计报告的资质。广东信达律师事务所为本次债券出具了法律意见书，并由2名执业律师和所在律师事务所负责人签署。

经招商证券核查，本次公司债券主承销商及其签字人员，会计师事务所、律

师事务所等证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动的情形。

（二）证券服务机构受行政处罚、监管措施和立案调查事项的核查

根据相关中介机构出具的说明及主承销商核查，自 2023 年以来至本核查意见出具日，本次债券证券服务机构受行政处罚、监管措施和立案调查等事项具体如下：

1、招商证券股份有限公司

（1）深圳证监局行政监管措施决定书（〔2023〕76 号）

2023 年 6 月 4 日，深圳证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认为公司发布证券研究报告业务存在市场影响评估机制不完善，分析师行为内控管理有效性不足，个别研报制作不审慎等问题。对于前述监管措施，我司高度重视，公司相关部门已进行积极整改，进一步加强发布证券研究报告业务规范管理。

（2）深圳证券交易所监管函（深证函〔2023〕596 号）

2023 年 9 月 1 日，深圳证券交易所出具《关于对招商证券股份有限公司、陆遥、刘兴德的监管函》，认为在深圳市大成精密设备股份有限公司创业板 IPO 过程中，公司作为保荐机构未对发行人收入相关内部控制不规范及整改情况、收入确认依据进行充分核查，对发行人部分会计科目核算规范性、列报准确性执行的核查程序不到位，对公司及相关主体采取书面警示的自律监管措施。对于前述监管措施，公司高度重视，公司相关部门已进行积极整改，进一步加强保荐业务工作质量。

（3）深圳证监局行政监管措施决定书（〔2023〕204 号）

2023 年 11 月 14 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，指出公司发布证券研究报告业务存在以下问题：一是提级审核机制不完善；二是个别研报制作不审慎；三是研究类微信公众号管理不规范等问题。公司已采取相应措施进行整改。

（4）山东证监局行政监管措施决定书（〔2023〕95 号）

2023年12月8日,山东证监局对公司烟台莱州市府前街证券营业部出具《关于对招商证券股份有限公司烟台莱州市府前街证券营业部采取警示函措施的决定》,指出烟台莱州市府前街证券营业部因存在营业部营销、合规风控岗位未有效分离、廉洁从业管理不到位等问题。公司已采取相应措施进行整改。

(5) 安徽证监局行政监管措施决定书(〔2024〕7号)、上交所监管措施决定书(〔2024〕12号)

2024年1月12日,安徽证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,2024年2月6日,上交所出具《关于对招商证券股份有限公司予以书面警示的决定》,均认为公司在“15城六局”债券受托管理方面,存在未督导发行人做好募集资金管理、未持续跟踪和监督发行人履行有关信息披露义务的情形。对于前述监管措施,公司高度重视,公司相关部门已进行积极整改,进一步加强债券受托管理工作质量。

(6) 深圳证监局行政监管措施决定书(〔2024〕30号)

2024年2月6日,深圳证监局出具《深圳证监局关于对招商证券股份有限公司深圳南山南油大道证券营业部采取出具警示函措施的决定》,认为公司深圳南山南油大道证券营业部存在以下问题:一是部分从业人员于2021年至2022年间私下委托他人进行客户招揽,二是未能及时妥善处理投资者投诉和纠纷。公司已采取相应措施进行整改。

(7) 深圳证监局行政监管措施决定书(〔2024〕2号)

2024年2月9日,深圳证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》,认定公司员工曾存在借用他人证券账户长期交易股票、私下接受客户委托交易股票、委托他人炒股等违法违规行为,公司合规内控管理不到位,对公司处以责令增加内部合规检查次数的行政监管措施。公司将对上述问题深入全面整改,严格内部问责,加强从业人员行为管理,并按要求向深圳证监局报送合规检查报告。

(8) 上海证监局行政监管措施决定书(沪证监决〔2024〕174号)

2024年4月26日,上海证监局出具《关于对招商证券股份有限公司上海肇嘉浜路证券营业部采取出具警示函的措施的决定》,认定上海肇嘉浜路证券营业

部个别员工在任职期间存在与客户约定分享投资收益的情形。上述问题反映出营业部从业人员管理机制不健全、合规管理不到位。对于前述警示函，公司高度重视，后续将完善人员管理机制，持续推行相关整改工作。

(9) 深交所纪律处分（深证审纪〔2024〕7号）

2024年4月30日，深交所出具《关于对招商证券股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》，认定我司及相关人员在上海晶宇环境创业板 IPO 项目保荐工作中存在对发行人关联方有关事项、对赌协议有关事项、运营服务业务核查不到位、不充分的情况，处以通报批评的纪律处分。对于前述纪律处分，公司高度重视，后续将认真履行相应职责，进一步加强保荐业务工作质量。

(10) 深圳证监局行政监管措施决定书（〔2024〕166号）

2024年8月13日，深圳证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认定公司在从事投行业务过程中，部分投行项目持续督导工作存在持续督导上市公司规范运作力度不足，对其他证券服务机构专业意见的审慎运用及独立核查不够，底稿不完善等问题。对于前述监管措施，公司高度重视，公司投行部门已进行积极整改，进一步提升督导工作质量。

(11) 海南证监局行政监管措施决定书（〔2024〕60号）

2024年12月5日，海南证监局出具《关于对招商证券股份有限公司海口招商局大厦证券营业部采取出具警示函措施的决定》，认定海口招商局大厦证券营业部 2020年8月至2022年12月期间存在员工通过个人微信向客户提供开通科创板、港股通业务的知识测试答案的违规事项。对于前述监管措施，公司高度重视，已积极推进整改工作。

(12) 深圳证监局行政监管措施决定书（〔2024〕252号）

2024年12月20日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认定公司存在经纪业务部分制度未及时修订完善，场外衍生品业务制度体系化不足，业务隔离不到位的情况。对于前述监管措施，公司高度重视，已积极推进相关整改安排。

(13) 深圳证券交易所监管函（深证函〔2025〕31号）

2025 年 1 月 10 日，深交所出具《关于对招商证券股份有限公司、杨猛、刘兴德的监管函》（深证函〔2025〕31 号），认定公司及相关保荐代表人在飞速创新主板 IPO 项目中存在对发行人信息系统相关内部控制缺陷的核查程序执行不到位、对发行人销售相关核查程序执行不到位的情况。要求公司采取切实措施进行整改，按时报送书面整改报告。公司高度重视，已积极推进相关整改安排。

综上，招商证券上述被采取行政监管措施事项均已进行整改。除上述监管措施外，招商证券及招商证券为招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券项目指派的经办人员未被采取其他行政监管措施或受到证券监督管理部门的其他行政处罚，目前不存在被立案调查的情况，不存在被司法机关侦查的情况。上述监管措施不属于被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况，不会对本次债券发行构成实质性障碍。

2、中信证券股份有限公司

(1) 2023 年 1 月 16 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，中信证券存在违反《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》规定的情况。中信证券在收到上述监管函件后高度重视，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，后续按照监管要求进一步推动落实整改。

(2) 2023 年 2 月 6 日，中国人民银行对中信证券出具了《行政处罚决定书》。上述函件认为公司存在未按规定履行客户身份识别义务、未按规定保存客户身份资料和交易记录、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告的行为，中国人民银行决定对中信证券作出行政处罚。中信证券自接受检查后不断加大资源投入，深入落实检查整改工作，持续提升公司洗钱风险管理水平。目前，中信证券已完成检查问题的整改工作，并通过完善管理层审议程序、优化系统等方式提升公司洗钱风险管理机制。本次处罚事项不涉及投行业务违法违规行为，且罚款已经缴纳完毕，未对公司包括投行业务在内的业务开展及持续经营产生不利影响。

(3) 2023 年 4 月 4 日，西藏证监局出具《关于对中信证券股份有限公司、徐欣、宋永新采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，中信证券股份有限公司作为西藏华钰矿业股份有限公司首次公开发行并上市项目保荐机构，在

2017年至2018年6月持续督导工作中存在对关联方及关联交易现场检查不到位，未保持应有的职业审慎并开展审慎核查，未能督导发行人有效防止关联方违规占用发行人资金；对销售收入及主要客户异常变化核查不充分，未采取充分的核查程序。上述情形违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。徐欣、宋永新作为签字保荐代表人对相关违规行为负有主要责任。西藏证监局决定对中信证券及徐欣、宋永新采取出具警示函的行政监管措施。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(4) 2023年7月7日，深圳证监局出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，中信证券在2023年6月19日的网络安全事件中存在机房基础设施建设安全性不足，信息系统设备可靠性管理疏漏等问题，上述行为违反了《证券期货业网络和信息安全管理暂行办法》第十三条相关规定，深圳证监局决定对中信证券采取出具警示函的行政监管措施。中信证券在收到上述监管函件后高度重视，积极组织整改工作，妥善安抚客户，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，并制定整改计划，开展全面性的充分排查，举一反三，提高网络和信息安全风险意识。

(5) 2023年9月22日，中国证监会公告《关于对中信证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》《关于对焦延延采取监管谈话措施的决定》《关于对袁雄采取监管谈话措施的决定》及《关于对张剑采取出具警示函措施的决定》，公司于2023年10月9日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选3个月措施的事先告知书》，于11月20日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选3个月措施的决定》。上述监管函件认为，公司担任航天通信控股集团股份有限公司收购智慧海派科技有限公司重大资产重组财务顾问过程中，公司及财务顾问主办人以及时任并购重组财务顾问业务部门负责人存在以下违规情形：一是重组阶段未对标的公司的主要供应商、主要客户和关联关系等进行审慎核查；二是持续督导阶段未对上市公司销售真实性等进行审慎核查；三是重大资产重组实施完毕后，上市公司所购买资产真实实现的利润未达到预测金额的50%；四是内部控制制度执行不严格。上述行为违反《上市公司重大资产重组管理办法》第六条和《上市公

司并购重组财务顾问业务管理办法》第二十一条、第三十一条的规定，中国证监会决定认定陈婷为不适当人选，3个月不得从事上市公司重大资产重组财务顾问相关业务，对公司、焦延延、袁雄采取监管谈话的监管措施，并对时任并购重组财务顾问业务部门负责人张剑给予警示函的监管措施。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，督促相关责任人员及各项项目组在执业过程中严格遵守法律法规及监管规定的要求，认真履行财务顾问职责，诚实守信、勤勉尽责，切实保障投行业务执业质量，提升合规意识。

(6) 2023年10月8日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取责令改正措施的决定》。上述监管函认为公司及子公司存在违反《证券公司监督管理条例》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司治理准则》规定的情况。中信证券在收到上述监管函件后高度重视，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，并按照监管要求提交书面整改报告。

(7) 2023年10月23日，天津证监局对公司天津滨海新区黄海路证券营业部出具了《关于对中信证券股份有限公司天津滨海新区黄海路证券营业部采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，营业部个别从业人员在从事证券经纪业务营销活动期间，存在向投资者提供风险测评关键问题答案、向投资者返还微信红包、向投资者承诺保本保息的情形。营业部对员工证券经纪业务营销活动管理不到位，未严格规范从业人员执业行为，合规管理存在不足，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。中信证券就监管函件提出的相关问题督导营业部认真落实整改，并增加合规检查和培训频次、强化分支机构内控合规管理，规范员工执业行为。

(8) 2024年1月5日，中国证监会对公司出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，对公司保荐代表人出具《关于对毛宗玄、朱玮采取监管谈话措施的决定》。上述监管函件认定，中信证券保荐的恒逸石化股份有限公司（发行人）可转债项目，发行人证券发行上市当年即亏损、营业利润比上年下滑50%以上。按照《证券发行上市保荐业务管理办法》第七十条的规定，对中信证券采取出具警示函、对保荐代表人采取监管谈话的行政监督管理措施。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，

提高风险意识。

(9) 2024年4月30日，公司收到中国证监会《行政处罚决定书》，涉嫌违反限制性规定转让股票一案已办理终结，中国证监会依法对公司作出行政处罚，具体请见公司公告。中信证券诚恳接受处罚，并深刻反思，认真落实整改，积极落实监管要求，切实提升合规稳健经营水平。中信证券严格按照法律法规要求履行信息披露义务，目前公司的经营情况正常。

(10) 2024年5月7日，中国证监会对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司及保荐代表人秦国安、李天智采取出具警示函监管措施的决定》。上述函件认定公司及保荐代表人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》规定的情况，中国证监会决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的监督管理措施。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(11) 2024年5月8日，广东证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、凌鹏、浦瑞航采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司作为广东泉为科技股份有限公司（原广东国立科技股份有限公司）首次公开发行股票持续督导机构，在持续督导履职过程中存在以下违规行为：一是对二甲苯贸易业务客户和供应商之间的关联关系核查不充分；二是对二甲苯贸易业务真实性核查不充分；三是对二甲苯业务单据审核中未关注到运输合同与船舱计量报告对应的船运公司存在明显差异；四是对二甲苯业务单据审核中未关注到销售合同和租船合同约定的装货港存在明显异常。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，保荐代表人对上述违规行为负有主要责任。广东证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(12) 2024年7月29日，浙江证监局对公司浙江分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，公司部分员工在从业期间，存在屡次向客户提供开户知识测评或风险测评答案，

提示客户提高风险承受等级的行为，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。中信证券就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(13) 2024年8月5日，贵州证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、陈健健、赵倩采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司保荐的贵州安达科技能源股份有限公司（以下简称“安达科技”）于2023年3月23日在北京证券交易所上市且选取的上市标准含净利润标准。安达科技2024年4月29日披露《2023年年度报告》，2023年度安达科技归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-63,392.83万元，上市当年即亏损。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。贵州证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(14) 2024年9月14日，陕西证监局对公司陕西分公司及刘晓出具了《关于对中信证券股份有限公司陕西分公司及刘晓采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，2023年1月刘晓在公司任客户经理期间，向投资者主动推介风险等级高于其风险承受能力的私募基金产品，违反了《证券期货投资者适当性管理办法（2022年修订）》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》的规定。中信证券就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(15) 2024年11月22日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取责令改正、增加内部合规检查次数并提交合规检查报告措施的决定》，对公司保荐代表人出具了《关于对朱烨辛、郭丹、孙守安采取出具警示函措施的决定》，对中信证券华南股份有限公司财务顾问主办人出具了《关于对刘亚勇、石峰采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司及子公司、保荐代表人、财务顾问主办人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》《证券公司风险控制指标管理办法》《证券公司监督管理条例》规定的情况。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行

整改，增加内部合规检查次数并按时提交合规检查报告，加强内部控制，督促投行业务人员勤勉尽责履行相关职责，提高风险意识。

(16) 2024年11月27日，江苏证监局对公司江苏分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司江苏分公司采取出具警示函行政监管措施的决定》。上述函件认为，公司镇江分公司对于个别客户没有履行账户使用实名制管理职责，没有采取相应管理措施，对于员工管理不到位，未能严格规范工作人员执业行为，违反了《证券经纪业务管理办法》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。中信证券就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(17) 2024年12月20日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司在业务开展过程中存在经纪业务管理不足、场外衍生品业务管理不足的问题，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券经纪业务管理办法》《证券公司场外期权业务管理办法》《证券公司收益互换业务管理办法》等规定。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，目前已完成整改，后续进一步加强经纪业务和场外衍生品业务管理，防范再次发生类似问题。

(18) 2025年1月17日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司融资融券业务管理办法》规定的情况。中信证券在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强融资融券业务管理，防范再次发生类似问题。

(19) 2025年6月23日，浙江证监局对公司浙江分公司、绍兴分公司分别出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取责令改正措施的决定》和《关于对中信证券股份有限公司绍兴分公司采取责令改正措施的决定》。上述函件认为以上分公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》《证券投资顾问业务暂行规定》的情况。中信证券就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(20) 2026年1月22日,深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。公司在知悉上述监管函件后高度重视,进一步加强业务管理,防范再次发生类似问题。

(21) 2026年6月29日,江西证监局对公司景德镇珠山大道证券营业部出具了《关于对中信证券股份有限公司景德镇珠山大道证券营业部采取责令改正措施的决定》。上述函件认为营业部存在内部控制不到位,未能有效规范从业人员行为,业务专用章保管不善,对部分客户证券账户异常交易情况缺乏有效监控的情况。我公司就监管函件提出的相关问题督导营业部认真落实整改,强化内控合规管理,规范员工执业行为。

经主承销商核查,中信证券已严格按照监管机构的要求,对上述监管事项已完成或正在进行有效整改,并能够严格执行相关监管法律法规,不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

3、毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

自2023年至本主承销商核查意见出具之日,毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)及参与本次发行的签字注册会计师未被国家相关监管部门限制参与债券发行业务活动的情形。毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)参与本次发行的签字注册会计师未受到国家相关监管部门给予行政处罚、采取行政监管措施的情形。

于2023年12月21日,辽宁证监局出具了《关于对毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)及张欢、张杨、付强、王婷采取出具警示函措施的决定》([2023]25号)。根据相关法律法规的规定,前述行政监管措施并非行政处罚,不影响毕马威华振继续承接或执行证券服务业务和其他业务。毕马威华振对于前述警示函中提醒关注的事项高度重视,并已经积极采取了相应的改进措施,以进一步提升审计质量。

除此之外,2023年1月1日至本核查意见出具之日,毕马威华振不存在因执业问题受到监管部门的行政处罚或被采取监管措施的情况,上述行政监管措施和行政处罚对本次债券的发行不构成实质影响。

4、德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

根据德勤华永确认，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）及参与本次发行的签字注册会计师不存在因涉嫌公司债券发行业务违法违规，或者其他业务涉嫌违法违规且对市场有重大影响，被中国证券监督管理委员会及其派出机构立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。

自2023年至本主承销商核查意见出具之日，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）及参与本次发行的签字注册会计师未被国家相关监管部门限制参与债券发行业务活动的情形。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）参与本次发行的签字注册会计师未受到国家相关监管部门给予行政处罚、采取行政监管措施的情形。

财政部于2023年3月15日，针对德勤华永对中国华融资产管理股份有限公司及其部分子公司2015至2019年度审计中存在的部分程序缺陷，作出了《行政处罚事项决定书》，对德勤华永给予警告。深圳证券交易所上市审核中心于2025年1月10日，针对德勤华永2023年某公司申请首发上市项目的核查程序中存在的问题，对德勤华永给予书面警示的自律监管措施，其不属于行政处罚或行政监管措施。

除此之外，2023年1月1日至本核查意见出具之日，德勤华永不存在因执业问题受到监管部门的行政处罚或被采取监管措施的情况，上述行政监管措施和行政处罚对本次债券的发行不构成实质影响。

5、广东信达律师事务所

根据广东信达律师事务所确认，广东信达律师事务所自2023年1月1日至本说明出具日，不存在被司法机关、证券监管机构、行业主管部门采取立案调查或采取监管措施导致被限制从事证券业务活动的情形，具备担任招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券项目的法律顾问资格。

综上，根据各中介机构出具的书面说明并经招商证券适当核查，本次债券相关中介机构被采取的监管措施对本次债券发行不构成实质性障碍。

经招商证券通过中介机构询问并核查，参与本次公司债券发行的中介机构均不存在被立案调查的情况。

七、关于债券受托管理人的核查

根据《债券受托管理协议》，发行人已聘请中信证券股份有限公司作为债券受托管理人。

中信证券为中国证券业协会会员，且持有中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券业务许可证》。中信证券非本次发行债券的担保机构，且与发行人之间不存在依据企业会计准则相关规定构成重大影响的关联关系，符合《管理办法》的规定，具备作为本次债券发行受托管理人的资格。

八、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查

经查阅发行人的财务报表及审计报告附注、Wind 金融终端、证监会批文，截至本核查意见出具之日，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕（已承诺未发行额度不再发行的除外），再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

九、对本次债券注册规模合理性及募集资金用途的核查意见

（一）本次债券注册规模合理性的核查

本次债券发行规模不超过 166.00 亿元（含）。本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 379,392.55 万元（2023 年度、2024 年度及 2025 年度合并报表中归属于母公司股东的净利润 631,942.05 万元、403,857.16 万元和 102,378.43 万元的平均值）。经合理估计，最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于公司债券一年利息，符合《证券法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，招商证券认为：发行人本次债券募集资金的规模设定合理。

（二）对本次债券募集资金用途的核查

招商证券查阅了本次债券的有权机构决议文件、募集说明书、拟募投项目基本情况、募投项目开发主体相关资料。本次债券发行规模不超过 166.00 亿元（含），

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于：（1）110.50 亿元偿还或置换公司到期公司债券本金；（2）55.50 亿元用于项目建设或偿还项目有息负债。募集说明书中约定的本次债券募集资金用途与公司有权机构决议相符，本次债券募集资金用途符合国家宏观调控政策和产业政策。用于项目建设或偿还项目有息负债的，相关项目为符合好房子标准的改善型住房，开发公司资质齐全，项目投建手续合法合规，资金缺口及拟使用募集资金测算合理，且项目收入来源均为市场化销售，收益情况良好，可覆盖总投及拟募集规模存续期内债券本息。发行人承诺，当期债券募集资金用于项目建设或偿还项目有息负债的，对应项目在当期债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息。发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金，不涉及新增地方政府性债务，不用于偿还地方政府性债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿还责任。发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债用途。经审慎核查，招商证券认为发行人本次债券募集资金用途满足相关规定。

（三）对前次募集资金是否用于募集说明书约定用途的核查

截至本主承销商核查意见出具日，发行人前次发行的公司债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途、使用计划及其他约定一致，具体情况如下：

证券简称	起息日	发行规模 (亿元)	募集资金约定用途	用途变更调整情况	实际用途
26 蛇口 01	2026-06-15	30.90	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25 蛇口 04	2025-11-26	50.40	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25 蛇口 02	2025-10-23	40.00	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

证券简称	起息日	发行规模 (亿元)	募集资金约定用途	用途变更调 整情况	实际用途
25 蛇口 01	2025-07-17	8.00	募集资金用于偿还或置 换公司到期公司债券本 金	不涉及	与约定用途一致
合计	-	129.30	-	-	-

十、关于《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的核查

发行人与中信证券签订了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，聘请中信证券担任债券受托管理人。中信证券作为债券受托管理人应履行的职责约定及《债券受托管理协议》的内容符合《管理办法》的相关规定，债券受托管理人将按照规定及协议的约定维护债券持有人的利益。

中信证券是本次发行的主承销商，系中国证券业协会会员，未担任本次债券的担保机构，具备《管理办法》第五十八条规定的担任债券受托管理人的资格。

经核查，上述《债券受托管理协议》对受托管理事项、发行人的权利和义务、债券受托管理人的权利和义务、受托管理事务报告、利益冲突的风险防范机制、受托管理人的变更、陈述与保证、不可抗力、违约责任、法律适用和争议解决等事项做出了明确规定，且发行人已在《募集说明书》中约定，投资人认购或持有本次债券视作同意《债券受托管理协议》的相关规定。

综上，中信证券与发行人签署的《债券受托管理协议》的相关内容符合《管理办法》的相关规定；《募集说明书》中关于投资者认购或持有本次债券视作同意《债券受托管理协议》的约定符合《管理办法》第五十七条的规定、中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定。《债券受托管理协议》已载明中国证券业协会公布的发行公司债券的必备条款。

经核查，为保障本次债券持有人的合法权益，根据《公司法》《证券法》《管理办法》的有关规定，发行人与债券受托管理人就本次发行制定了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》明确了债券持有人会议的权限范围，债券持有人会议的召集、议案、委托及授权事项、债券持有人会议的召开、表决、决

议及会议记录等，并明确规定了债券持有人会议根据该规则审议通过的决议对所有债券持有人均有同等约束力。《募集说明书》中列明了《债券持有人会议规则》的主要内容。

综上，经适当核查，《债券持有人会议规则》的内容和形式均符合《管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》的相关规定，合法有效。

十一、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求

经招商证券核查，本次债券募集说明书披露的其他信息的真实、准确和完整，募集说明书符合《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的要求。

十二、关于发行人持股比例高于 50%的子公司未纳入合并范围的核查或持股未达到 50%但纳入合并范围的核查

（一）持股比例高于 50%但未纳入合并范围的持股公司

截至 2025 年末，发行人存在持股比例高于 50%但未纳入合并范围的持股公司。发行人直接或间接持有该等公司高于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，发行人未拥有对该等公司的控制权，故未将其纳入合并财务报表范围。具体情况如下：

公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	公司类型
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	成都	房地产业	66	合营企业
RED SEA GLOBAL S.A.	吉布提	园区开发	60	合营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	上海	房地产业	60	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	北京	房地产业	60	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	广州	卫生和社会工作	51	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	武汉	租赁和商务服务业	51	合营企业

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	公司类型
烟台招商财金物业服务有限公司	烟台	房地产业	51	合营企业

经核查，截至 2025 年末，发行人存在持股比例高于 50%但未纳入合并范围的持股公司。根据该等公司章程及相关合作协议约定，发行人未拥有对该等公司的控制权，故未将其纳入合并财务报表范围。

(二) 持股比例不高于 50%但纳入合并范围的持股公司

截至 2025 年末，发行人存在持股比例不高于 50%但纳入合并范围的持股公司。发行人直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。具体情况如下：

子公司名称	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
广州保穗置业有限公司	广州	房地产开发	-	50.00	收购
上海新长桥企业发展有限公司	上海	房地产开发	-	50.00	收购
茵荣有限公司	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
武汉招城置业有限公司	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
温州臻玺置业有限公司	温州	房地产开发	-	34.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
上海招越置业有限公司	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立

经核查，截至 2025 年末，发行人存在持股比例不高于 50%但纳入合并范围的持股公司。根据该等公司章程及相关合作协议约定，发行人拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

经招商证券查阅发行人报告期内的审计报告、咨询发行人等，截至 2025 年末，发行人持股比例高于 50%的子公司未纳入合并范围的核查或持股未达到 50%

但纳入合并范围的情况具有合理原因，不会对本次债券发行产生重大不利影响。

十三、发行人董事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站、企查查等网站，发行人现任董事和高级管理人员在报告期内不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为。

经核查，招商证券认为，发行人的现任董事和高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法情况。

十四、发行人是否存在媒体质疑的重大事项

经查询百度搜索引擎（<https://www.baidu.com/>）等网站，发行人报告期内不存在被媒体质疑的重大事项。

十五、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查

经招商证券审慎核查，报告期内发行人会计政策、会计差错更正事项对其财务状况、经营成果未产生重大不利影响，符合财政部最新颁布的《企业会计准则》等制度的规定。

十六、关于变更会计师事务所事项的核查

经查阅发行人近三年审计报告，发行人 2023 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（24）第 P01588 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2024 年度财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第 2501409 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年度财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第 2603120 号无保留意见的审计报告。

最近三年，发行人审计机构发生变更。2024 年 6 月 6 日，发行人披露《关于变更会计师事务所的公告》，鉴于德勤华永审计团队已经连续多年为发行人提供审计服务，根据财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关精神，为进一步提升上市公司审计工作的独立性和客观性，发行人变更 2024 年度会计师事务所。发行人已就变更会计师事务所事项与前后任会计师事务所进行了充分的沟通，原聘任会计师事务所对变更事宜无异议。

经核查，上述中介机构的变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，变更程序符合法律法规及公司章程的规定。

十七、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查，发行人报告期内不存在财务报告被出具带强调事项段无保留意见或保留意见的情况。

十八、报告期内发行人主体评级存在差异的核查

经查阅发行人报告期内评级报告，报告期内，发行人评级的主体信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定，不存在差异。

十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》(证监会公告[2018]22 号)等规定，招商证券就在投资银行类业务中有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行核查。

经自查，招商证券作为本次债券的主承销商，招商证券在本次债券承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

经招商证券核查，发行人在会计师事务所、律师事务所等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

经核查，招商证券认为：本次债券发行人不存在直接或间接有偿聘请除上述中介机构以外的其他第三方机构或个人的行为，招商证券不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22 号）的相关要求。

二十、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见

经核查，本次债券触发《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指引第 2 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》以下条款：

序号	审核重点关注事项	对应本指引条文	是否存在该情形 (是/否/不适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
一、公司治理与组织机构				
1-1	报告期内发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事(如有)、高级管理人员报告期内涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为或存在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信情形或近三年内被认定实施行贿犯罪或存在行贿行为	第六条	否	
1-2	发行人及其控股股东、实际控制人存在严重失信等负面情形	第六条	否	
1-3	报告期内发行人、发行人控股股东或者实际控制人存在重大负面舆情	第七条	否	
1-4	报告期内发行人的重要子公司、重要客户、重要供应商、大额应收款对手方涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为或存在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信情形	第八条	否	
1-5	发行人控股股东或者实际控制人可支配的发行人股权存在高比例质押、冻结或者发生诉讼、仲裁等事项，可能造成发行人股权结构不稳定	第九条	否	
1-6	报告期内发行人董事、监事(如有)高级管理人员变动频繁或者变动比例较大	第十条	是	2023 年，董事长许永军先生、副总经理及董事会秘书刘宁先生由于达到法定退休年龄辞任公司职务；董事罗立女士由于工作安排原因辞任公司董事；余志良先生

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引 条文	是否存在该 情形 (是/否/不 适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
				由于工作安排原因辞任公司董事会秘书；蒋铁峰先生当选新任董事长。2024 年，发行人独立董事屈文洲先生因个人原因申请辞去公司独立董事及在公司董事会专业委员会的相关职务；发行人董事刘昌松先生因工作变动，不再担任发行人董事；蔡元庆先生不再担任公司独立董事。发行人新聘任叶建芳女士担任发行人独立董事；新聘任聂黎明先生担任发行人非独立董事；新聘任秦玉秀女士为第四届董事会独立董事；当年发行人完成董事会及监事会换届工作。2025 年，蒋铁峰先生由于工作调动原因辞去发行人第四届董事会董事、董事长和董事会战略与可持续发展委员会委员（召集人）职务；彭以良先生因工作调动原因申请辞任发行人副总经理职务。董事会选举董事朱文凯先生担任发行人第四届董事会董事长；免去朱文凯先生发行人总经理职务，聘任聂黎明先生为发行人总经理；选举徐鑫先生为第四届董事会非独立董事。2026 年，刘晔先生因工作调动原因申请辞任发行人副总经理职务；孔英先生因任期届满不再担任发行人第四届董事会独立董事以及董事会各专门委员会中的全部职务，其离任自发行人股东会选举产生新任独立董事后生效；余志良先生因个人原因申请辞任发行人第四届董事会董事。发行人聘任李弘远先生担任发行人副总经理；聘任赵方先生担任发行人副总经理；补选陈克勤先生为第四届董事会独立董事；黄传京先生因工作安排申请辞任公司第

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引 条文	是否存在该 情形 (是/否/不 适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
				四届董事会董事；选举符布林为第四届董事会非独立董事、选举孙剑锋为第四届董事会非独立董事。
1-7	发行人的重要客户、供应商等属于公开披露信息主体的，本次申报文件中上述主体重要信息与其他市场公开披露信息存在不一致	第十一条	否	
1-8	发行人非经营性往来占款和资金拆借余额较高	第十二条	否	
1-9	发行人存在大额对外担保或互保情形	第十三条	是	截至 2026 年 3 月 31 日，发行人及其子公司有一笔对外重大担保，担保对象为非关联方 Dynamic Wish Limited，该担保额度已于 2021 年 3 月 23 日公告披露，核定担保额度 149,225 万元，于 2022 年 1 月 31 日实际发生担保，实际担保金额 130,711 万元，担保类型为连带责任保证，担保期限 6 年，截至报告时点该担保尚未履行完毕。
1-10	发行人资金受到集中归集、统一管理	第十四条	否	
二、财务信息披露				
2-1	发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润(EBITDA)小于报告期末所有有息债务(含本次申报债券)一年利息	第十五条	否	
2-2	发行人债务结构不均衡	第十六条	否	
2-3	发行人报告期内有息债务结构大幅变化	第十七条	否	
2-4	发行人债务短期化	第十八条	否	
2-5	发行人或者其所属企业集团合并报表范围内公司债券余额较大且存在显著债务集中兑付压力	第十九条	否	
2-6	发行人非公开发行公司债券余额占净资产比例达 40%	第二十条	否	
2-7	发行人存在过度融资情形	第二十一条	否	
2-8	发行人最近一年末存货以及应收类款项占总资产的比例高于 70%	第二十二条	否	
2-9	发行人非流动资产占比显著高于同行业可比企业，最近一期末商誉账面价值超过总资产 30%	第二十三条	否	
2-10	发行人最近一期末存在大额资产权利受限的情形	第二十四条	否	
2-11	发行人报告期内现金流量情况异常	第二十五条	否	
2-12	发行人报告期内经营活动现金流缺乏可持续性	第二十六条	否	

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引 条文	是否存在该 情形 (是/否/不 适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
2-13	发行人报告期内投资活动现金流出较大	第二十七条	是	最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,224,102.85 万元、315,775.55 万元、-228,729.90 万元及 281,998.82 万元。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 222,669.15 万元，主要系收到的联合营公司往来款同比减少，投资支付现金增加。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 315,775.55 万元，投资活动产生的现金流量净额同比增加 125.80%，主要原因系联合营公司净投入同比减少。2025 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-228,729.90 万元，同比下降 172.43%，主要系支付联合营公司投资款同比增加所致。2026 年一季度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 281,998.82 万元，同比增加 201.04%，主要系处置固定资产现金流入增加。预计不会对发行人偿债能力造成实质性不利影响。
2-14	发行人报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性	第二十八条	是	最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,735,276.57 万元、-2,340,537.68 万元、-2,179,503.66 万元及 13,769.14 万元。2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 1,147,831.52 万元，主要系项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他减少、返还员工跟投款增加及因子公司减资/注销支付少数股东资金增加。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-2,340,537.68 万元，筹资活动产生的现金流量净额同比减少 34.88%，主要原因系筹资规模同比下降。2025 年度，

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引 条文	是否存在该 情形 (是/否/不 适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
				发行人筹资活动产生的现金流量净额为-2,179,503.66 万元, 同比增加 6.88%。2026 年一季度, 发行人筹资活动产生的现金流量净额为 13,769.14 万元, 同比增加 121.39%, 主要系主要系支付其他与筹资活动有关的现金减少所致。报告期内筹资活动现金流量净额大幅波动对自身偿债能力不会产生重大不利影响。
2-15	发行人报告期内盈利能力缺乏持续性	第二十九条	否	
2-16	发行人报告期内净利润较为依赖大额非经常性损益	第三十条	是	最近三年及一期, 发行人净利润分别为 910,623.10 万元、418,890.15 万元、70,385.35 万元及 20,584.71 万元, 非经常性损益占净利润的比重分别为 6.45%、37.94%、121.43 %及 201.14%。其中 2023 年度非流动资产处置损益较大, 主要系发行人处置子公司深圳市招光物业租赁有限公司所致; 2024 年度非流动资产处置损益较大, 主要系发行人处置子公司深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司及深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司所致; 2024 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目较大, 主要系取得控制权时, 股权按公允价值重新计量产生的利得, 2025 年度发行人持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益较大, 主要系发行人持有的金融资产投资带来的公允价值变动损益; 2026 年 1-3 月非流动资产处置损益较大, 主要系处置维京邮轮所致; 不会对公司偿债能力造成重大不利影响。
2-17	发行人存在“存贷双高”等财务指标明显异常、	第三十一条	否	

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引 条文	是否存在该 情形 (是/否/不 适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
	财务信息不透明的特征			
三、特定情形发行人				
3-1	企业集团发行人	第三十二条	否	
3-2	发行人业务较为多元分散，最近一年不存在营业收入和毛利润比重均超过 30%的业务板块	第三十三条	否	
3-3	发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司	第三十四条	是	发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。最近三年及一期，发行人母公司的投资收益分别为 174,599.44 万元、1,927,578.82 万元、447,720.75 万元及 48,289.64 万元，占母公司营业利润的比例为 66.19%、104.36%、153.32% 及 178.70%，占比较高。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。
3-4	发行人首次申请发行公司债券	第三十五条	否	
3-5	发行人报告期内曾发生公司债券或其他债务违约、延迟支付本息事实，或发行人存在风险类债券情形	第三十六条	否	
3-6	报告期内发行人主体信用评级下调	第三十七条	否	
3-7	发行人短期债券余额占比较高且增幅较大	第三十八条	否	
3-8	发行人存在特殊会计处理，可能影响本次债券发行条件或者对投资决策影响较大	第三十九条	否	
3-9	发行人经营情况、财务状况存在本指引重点关注事项或者其他重大不利情形，可能严重影响偿债能力的，未针对性地设置投资者保护机制	第四十条	否	
3-10	发行人为主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业	第四十一条	不适用	
3-11	发行人属于市政建设企业	第四十二条	不适用	
3-12	发行人最近一年末来自于所属地方政府的政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例高于 30%	第四十四条	不适用	
3-13	发行人属于房地产企业	第四十五条	是	发行人为房地产企业。
3-14	报告期内发行人新增开展贸易业务的、贸易业	第四十六条	不适用	

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引 条文	是否存在该 情形 (是/否/不 适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
	务年均或者最近一年营业收入占比 30%以上			
3-15	发行人属于红筹架构	第四十七条	不适用	
四、募集资金用途				
4-1	发行人所在行业涉及国家产业政策调整	第四十八条	否	
4-2	公司债券募集资金用于募投项目的规模超过该项目总投资额的 70%。公司债券募集资金用于固定资产投资项目的, 未严格执行项目资本金制度。	第五十条	否	
4-3	公司债券募投项目的法人主体非为发行人、纳入发行人最近一年经审计财务报告的具有股权投资关系的公司或者由发行人出资设立的未纳入发行人最近一年经审计财务报告的具有股权投资关系的公司	第五十一条	否	
4-4	发行人未充分论证利用公司债券资金支持固定资产投资项目建设的必要性、可行性和经济性。或同一项目不得申报公司债券	第五十二条	否	
4-5	公司债券投向的固定资产投资项目不具备良好的收益性, 或为纯公益性项目	第五十三条	否	
4-6	公司债券投向的固定资产投资项目收入未主要来自市场化销售或者运营收入, 或来源于土地预期出让收入返还, 或募投项目不得给政府部门。募投项目收入中的财政补贴占比超过项目总收入的 50%	第五十四条	否	
4-7	公司债券存续期内投向的固定资产投资项目净收益未覆盖用于项目建设部分的债券利息, 或运营期内募投项目净收益未覆盖项目总投资或者税后内部财务收益率不大于零	第五十五条	否	
4-8	公司债券募集资金用于固定资产投资项目的, 未取得有关主管部门批准或者已签署协议等	第五十六条	否	
4-9	公司债券募集资金用于固定资产投资项目的, 未对债券偿债保障措施进行充分论证, 或未在募集说明书中承诺募投项目债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息	第五十七条	否	
五、其他				
5-1	为本次发行提供服务的中介机构及其相关人员近三年内存在以行贿行为干扰债券发行上市审核工作的情形	第六十二条	否	

二十一、关于本次发行是否符合地方政府性债务管理相关规定的核查

(一) 发行人不属于地方政府融资平台

经核查，发行人的经营范围为：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（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）。

经主承销商核查，发行人报告期内营业收入及利润主要来源于开发业务、资产运营、物业服务等，不属于地方政府融资平台名单公司，发行人不存在《管理办法》第七十七条规定的情形。

(二) 发行人本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务、不用于公益性项目

经招商证券核查，本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于：(1) 110.50 亿元偿还或置换公司到期公司债券本金；(2) 55.50 亿元用于项目建设或偿还项目有息负债。发行人本次公司债券募集资金不用于公益性项目，发行人自身承担本次债券的到期还本付息义务，不涉及新增地方政府债务，不由地方政府承担偿还义务。

(三) 本次发行公司债券是否符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求的核查

经招商证券核查，发行人本次发行公司债券符合《中华人民共和国预算法》《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）等国务院及有关部委和监管机构所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求。

二十二、关于增信措施的核查、募集资金用途的核查、关于发行人及重要子公司股权结构的核查、对主要资产权属等核查意见

（一）关于增信措施的核查

经招商证券核查，本次债券无担保或其他增信。

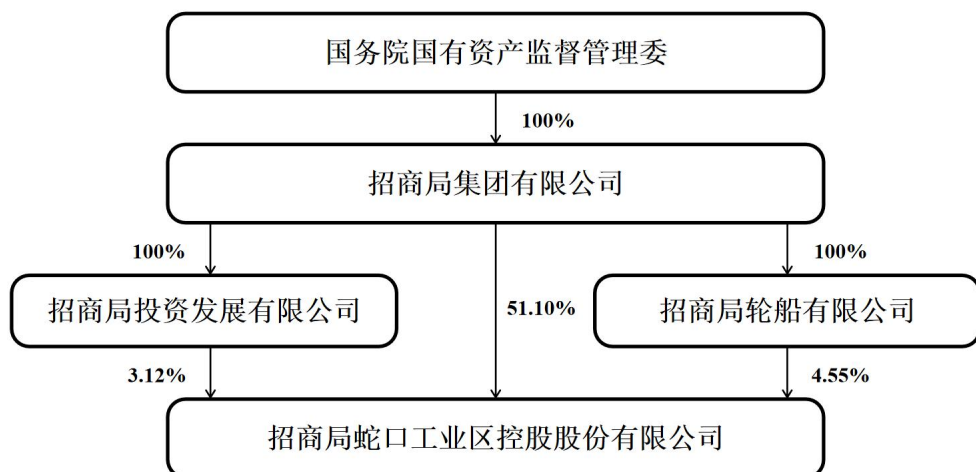
（二）募集资金用途的核查

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于：（1）110.50 亿元偿还或置换公司到期公司债券本金；（2）55.50 亿元用于项目建设或偿还项目有息负债。发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。经核查，就用于项目建设或偿还项目有息负债部分，相关项目为符合好房子标准的改善型住房，开发公司资质齐全，项目投建手续合法合规，资金缺口及拟使用募集资金测算合理，且项目收入来源均为市场化销售，收益情况良好，可覆盖总投及拟募集规模存续期内债券本息。发行人承诺，当期债券募集资金用于项目建设或偿还项目有息负债的，对应项目在当期债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息。

经招商证券核查，本次债券的募集资金用途符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项。

（三）发行人股权结构是否真实、准确、完整并履行相关权属登记程序，是否存在重大权属纠纷、是否存在质押或其他受限情形

经查阅发行人的工商档案资料、查询全国企业信用信息公示系统，截至 2026 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下图：



注：招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有 4,634,372 股，占公司总股本的 0.05%。

经发行人确认并经招商证券核查，发行人控股股东持有发行人的股权不存在质押或其他有争议情况。

经核查，招商证券认为，发行人股权结构真实、准确、完整，不存在重大权属纠纷、不存在质押或其他受限情形。

(四) 发行人重要子公司范围是否真实、准确、完整，重要子公司是否均依法设立并有效存续，发行人是否取得了必要权属证明或其它控制权文件，是否存在重大权属纠纷、是否存在质押或其他受限情形

截至 2025 年末，发行人重要子公司²情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	租赁和商务服务业	14,681,672.00	15,629,409.19	804,495.34	14,824,913.85	341,963.00	25,019.73	是

注：重要子公司财务指标重大增减变化的标准为最近两年资产、负债、净资产、营业收入或净利润变动幅度在 30%以上。

² 指 2025 年末经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相关指标比例超过 30%的子公司。

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司 2025 年营业收入、净利润较 2024 年末大幅上升，主要系旗下臻玺家园项目集中交付，实现销售收入结转所致。

截至 2025 年末，发行人重要子公司情况简介如下：

(1) 深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

该公司成立于 2016 年 9 月 8 日，注册资本为 14,681,672.00 万人民币，法定代表人：何军利。经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；园区运营管理；园区综合运营服务；园区配套设施的运营；公共管理服务；投资咨询（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）。（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）。

经核查，发行人持有重要子公司股权不存在质押或其他受限制情况。

(五) 发行人及其重要子公司的主要资产是否已取得完备权属证书或证明，是否存在重大权属纠纷、是否存在租赁、抵押、质押或其他受限情形

经查询发行人的审计报告，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 1,205.31 亿元，占 2025 年末资产总额的 14.43%。具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2025 年末账面价值	受限原因
货币资金	11.51	受限的保证金等
应收账款	0.03	质押借款
存货	775.85	抵押借款
投资性房地产	350.83	抵押借款
固定资产	54.81	抵押借款
无形资产	7.64	抵押借款
其他	4.65	股权质押
合计	1,205.31	-

截至本主承销商核查意见出具之日，发行人除上述资产外无其他资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

(六) 对发行人董事及高级管理人员涉嫌重大违纪违法处理的核查意见

经招商证券核查发行人董事及高级管理人员全国法院被执行人信息查询网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin>）、中国证券监督管理委员会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>）、上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/disclosure/credibility/bonds/regulatory/>）、<http://www.sse.com.cn/disclosure/credibility/bonds/disposition/>）、深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/disclosure/bond/measure/index.html>）、<http://www.szse.cn/disclosure/bond/punish/index.html>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）和国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn>）等网站，截至本核查意见出具日，未发现发行人董事和高级管理人员存在涉嫌重大违纪违法的情形。

（七）关于投资者关系管理的相关制度安排、偿债资金保障等条款的核查

经核查，发行人于募集说明书中承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。公司按《信息披露管理制度》所明确的重大信息的范围和内容做好信息披露工作。发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证券监督管理委员会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施，包括设立募集资金管理制度、接受债券受托管理人的持续监督等。经主承销商核查，发行人关于本次债券设置的偿债计划合理，偿债保障措施较为完善、可操作性较强。

（八）投资控股型架构相关情况

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司

的分红将成为母公司重要的收入来源。报告期内，发行人重要子公司投资项目经营情况良好，预计能够为发行人提供稳定的现金流。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。

经营情况方面，最近三年及一期，发行人母公司的营业收入分别为 33,139.34 万元、168,489.22 万元、35,981.91 万元及 26,052.97 万元，发行人母公司的投资收益分别为 174,599.44 万元、1,927,578.82 万元、447,720.75 万元及 48,289.64 万元，占母公司营业利润的比例为 66.19%、104.36%、153.32%及 178.70%，占比较高，可以作为发行人对本期债券偿债资金的可靠来源。

受限资产方面，截至 2025 年末，发行人母公司不存在所有权受到限制的资产，发行人母公司直接持有的子公司股权不存在股权质押情况。

资金拆借方面，截至 2025 年末，母公司资金拆借总额为 1,836.95 亿元，主要系为集团内子公司和参股公司提供资金支持。有息负债方面，截至 2025 年末，发行人母公司有息债务余额为 1,279 亿元，其中银行借款为 502 亿元，占有息负债比例为 39.25%。

子公司分红方面，发行人对子公司无强制分红政策，主要子公司分红状况如下所示：

单位：万元

进行分红的子公司	分红政策	分红金额		
		2022 年	2023 年	2024 年
招商局漳州开发区供电有限公司	自主决策	250.00	375.00	450.00
太仓依新置业有限公司	自主决策	18,360.00	-	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	自主决策	14,030.70	-	6,625.12
招商局积余产业运营服务股份有限公司	自主决策	5,031.34	6,037.61	8,553.28
深圳市太子湾商泰置业有限公司	自主决策	9,761.02	-	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	自主决策	11,774.14	8,762.98	-
招商局漳州开发区有限公司	自主决策	1,422.60	-	-

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

进行分红的子公司	分红政策	分红金额		
		2022 年	2023 年	2024 年
深圳招商房地产有限公司	自主决策	-	200,000.00	-
南通招海置业有限公司	自主决策	-	24,500.00	-
太仓招新置业有限公司	自主决策	-	5,561.10	-
太仓商盛商务咨询有限公司	自主决策	-	16,047.15	-

整体来看，发行人资本实力强，股东支持力度大，且与商业银行等金融机构保持长期合作关系，融资渠道畅通，对子公司控制力较强，投资控股型架构对发行人自身偿债能力暂无较大不利影响。

二十三、发行人是否存在重大违法违规行为，是否存在重大行政处罚或正在被（立案）调查

招商证券通过：（1）查阅公司的自查报告；（2）查阅招商蛇口及下属公司提供的报告期内纳入核查范围的房地产项目的土地出让合同等权属证明文件资料，建筑工程施工许可证等建设批准文件；（3）查阅公司报告期内的《年度报告》《审计报告》及财务报表；（4）浏览自然资源政府部门网站，具体包括房地产项目所在的市级的地方自然资源局及其所在省份的省级自然资源厅或相关政府部门网站、百度搜索引擎，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地等行政处罚信息；（5）查阅国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、企业信用报告、巨潮资讯网等进行核查。

经核查，报告期内，发行人存在 2 宗项目地块土地闲置公示的情况，分别为昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D8 地块及昆明市晋宁区晋宁和泰 JN2012-61 号地块，经核查相关政府公示信息及公司出具的说明，前述 2 宗地块系因政府及企业共同原因导致闲置，截至说明出具日，前述 2 宗地块暂未开工建设，政府并未就上述地块下发行政处罚决定，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。根据信用中国《法人和非法人组织公共信用信息报告》，上述地块持有主体不存在行政处罚、行政强制、行政征收等方面的记录。同时，

根据昆明市晋宁区自然资源局、昆明市晋宁区住房和城乡建设局于 2026 年 5 月 7 日出具的《证明》，晋宁金辰不存在因违反国土资源、房地产开发建设和销售方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚、行政处理或立案调查的情形。

经查询纳入核查范围的房地产项目所在区域的自然资源部门网站或相关政府部门公示网站的公开信息，前述公开信息不存在报告期内发行人及下属公司因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，也不存在因闲置土地被相关国土资源部门处以行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。基于上述，招商证券认为，昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D8 地块、昆明市晋宁区晋宁和泰 JN2012-61 号地块超过约定动工时间满两年未动工开发系政府及企业共同原因所导致，政府并未就闲置土地下发行政处罚决定或（立案）调查，开发主体也不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。除此之外，报告期内，公司及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，也不存在因闲置土地而受到行政处罚的情况或因此正在接受（立案）调查的情况。

经核查，根据招商蛇口《年度报告》、主管部门开具的合规证明或企业信用报告（无违法违规证明版）以及信达律师对国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站及相关地方主管部门网站、巨潮资讯网的查询结果，并结合公司出具的《自查报告》，招商蛇口及下属公司报告期内不存在其他对本次发行构成重大影响的违法违规行为或重大行政处罚。根据招商蛇口《年度报告》、巨潮资讯网公开信息并经查询上述房地产项目所在省自然资源部门、住房和城乡建设部门、发展和改革委员会网站及上述房地产项目所在区域的上述网站或相关政府部门公示网站、百度搜索引擎的公开信息，前述信息未显示招商蛇口及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目存在正在被国土部门或住建部门等主管部门（立案）调查情形。

综上，招商证券认为：报告期内，招商蛇口及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在对本次发行构成重大影响的违法违规行为或重大行政处罚或正在被国土部门或住建部门等主管部门（立案）调查的情形。

二十四、发行人诚信信息的核查

招商证券秉持诚实守信、勤勉尽责的原则，对相关公共诚信系统和权威网站进行了及时查询。查询结果如下：

一、查询结果	
1.发行人是否为“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体？	☐ 是 ☒ 否
2.发行人的人民银行征信报告中是否存在信用逾期记录？	☐ 是 ☒ 否
3.发行人是否受到地方政府处罚？	☐ 是 ☒ 否
4.发行人是否为失信被执行人？	☐ 是 ☒ 否
5.发行人是否为重大税收违法案件当事人？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
6.发行人是否为政府采购严重违法失信人？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
7.发行人是否为安全生产领域失信生产经营单位？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
8.发行人是否为环境保护领域失信生产经营单位？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
9.发行人是否为电子认证服务行业失信机构？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
10.发行人是否为涉金融严重失信人？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
11.发行人是否为食品药品生产经营严重失信者？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
12.发行人是否为盐业行业生产经营严重失信者？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
13.发行人是否为保险领域违法失信当事人？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
14.发行人是否为统计领域严重失信企业？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
15.发行人是否为电力行业严重违法失信市场主体？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
16.发行人是否为国内贸易流通领域严重违法失信主体？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
17.发行人是否为石油天然气行业严重违法失信主体？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
18.发行人是否为严重违法失信行为当事人？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
19.发行人是否为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
20.发行人是否为农资领域严重失信生产经营单位？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
21.发行人是否为海关失信企业？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
22.发行人是否为失信房地产企业？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
23.发行人是否为出入境检验检疫严重违法失信企业？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
24.发行人是否为严重违法失信超限超载运输当事人？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
25.发行人是否为拖欠农民工工资失信联合惩戒对象？	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
招商证券股份有限公司作为招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的主承销商，于 2026 年 7 月查询相关部门门户网站、“信用中国”网站及全国企业信用信息公示系统等网站，查询范围为发行人及其截至 2025 年末合并范围重要子公司，确认发行人及其截至 2025 年末合并范围重要子公司不存在上述列表中所列的失信记录。	

参考文件：《企业经营异常名录管理暂行办法》（国家工商行政管理总局令第 68 号）、《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财经〔2016〕141 号）、《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录》（发改财经〔2016〕2798 号）、《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》（2021 年国家税务总局令第 54 号）、《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1001 号）、《关于对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1580 号）、《印发〈关于在电子认证服务行业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕844 号）、《关于对涉金融严重失信人实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2017〕454 号）、《关于对食品药品生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1962 号）、《印发〈关于对盐行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改经体〔2017〕1164 号）、《印发〈关于对保险领域违法失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕1579 号）、《关于对统计领域严重失信企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发

改财经〔2016〕2796号)》《统计严重失信企业信用管理办法》《印发<关于对电力行业严重违法失信市场主体及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录>的通知》(发改运行〔2017〕946号)、《印发<关于对国内贸易流通领域严重违法失信主体开展联合惩戒的合作备忘录>的通知》(发改财金〔2017〕1943号)、《印发<关于对石油天然气行业严重违法失信主体实施联合惩戒的合作备忘录>的通知》(发改运行〔2017〕1455号)、《关于对严重违法质量失信行为当事人实施联合惩戒的合作备忘录(发改财经〔2016〕2022号)》《关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕2641号)、《关于对农资领域严重失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕346号)、《关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕427号)、《关于印发<关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录>的通知》(发改财金〔2017〕1206号)、《印发<关于对出入境检验检疫企业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录>的通知》(发改财金〔2018〕176号)、《交通运输部办公厅关于界定严重违法失信超限超载运输行为和相关责任主体有关事项的通知》(交办公路〔2017〕8号)、《拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单管理暂行办法》(人力资源和社会保障部令第45号)

招商证券承诺上述查询结果和失信记录真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。招商证券将按照《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券承销业务规则》《公司债券主承销商尽职调查指引》等相关法律法规、规范性文件和自律规则的要求,严格遵守执业规范和监管规则,按规定和约定履行相应的义务。

二十五、招商证券股份有限公司及项目负责人关于近两年债券承销违约情况的核查

招商证券作为本次债券项目的主承销商,自2023年1月1日至本核查意见出具日,招商证券承销发行的债券违约情况如下:

发行人	债券简称	债券类型	违约发生年份
金科地产集团股份有限公司	20 金科地产 MTN002、21 金科地产 SCP004	债务融资工具	2023
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	19 宝龙 MTN002	债务融资工具	2024
广州富力地产股份有限公司	20 富力地产 PPN001	债务融资工具	2025
华夏幸福基业控股股份公司	20 华夏 EB	公司债	2026

经核查,招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的项目负责人为谢黎晔。2023 年以来,其作为项目负责人承销发行的债券项目未发生违约情况。

第四节 主承销商内核情况

一、主承销商债券项目内部审核程序介绍

根据《招商证券投资银行类业务项目管理办法》、《招商证券投资银行类业务项目立项管理办法》、《招商证券投资银行类业务质量控制管理办法》、《招商证券投资银行类业务立项委员会工作管理办法》、《招商证券投资银行类业务内核工作管理办法》、《招商证券投资银行类业务内核委员会管理办法》以及相关工作业务指引的规定，招商证券债券主承销项目内部审核程序如下：

立项程序：项目组向招商证券投资银行委员会质量控制部提交立项申请，由质量控制部进行立项审核；审核通过后，由立项委员会进行立项审议。立项审议的委员为5人，其中至少有2名委员来自质量控制部等内部控制部门。立项表决票设同意票及反对票。三分之二以上成员投“同意票”的，视为立项通过。否则视为立项被否决。

质控程序：项目立项完成后，项目组向招商证券投资银行委员会质量控制部提交质控申请，质量控制部对项目质量进行审核并对项目尽调工作底稿进行审阅，并最终出具底稿验收意见及质量控制报告。

内核程序：项目质控流程完成后，项目组向招商证券风险管理中心内核部提交内核申请。内核部对项目进行问核，问核完成后召开内核会议由内核委员对项目进行审议表决。内核会议须有7名委员或持有7票有效表决票的委员出席方可有效召开，其中来自内部控制部门的委员人数不低于参会委员总人数的1/3，至少有1名合规管理人员参与投票表决；内核委员会设主任委员一名，副主任委员一名，主任委员及副主任委员具有一票否决权和一票暂缓权。内核会议须经全体7票有效表决票的2/3以上同意申报且主任委员或副主任委员未行使一票否决权或一票暂缓权的，项目方可对外申报。

二、主承销商关于本次债券的内部审核程序

(一) 立项程序

项目组于 2026 年 6 月 12 日向招商证券投资银行委员会质量控制部提交立项申请，经立项委员会 5 名委员表决，同意通过项目立项。

(二) 质控程序

项目组于 2026 年 6 月 25 日向招商证券投资银行委员会质量控制部提交质控申请，质量控制部对项目质量进行审核，并出具底稿验收意见及质量控制报告。

(三) 内核程序

项目组于 2026 年 7 月 17 日向招商证券风险管理中心内核部提交内核申请。内核部于 2026 年 7 月 20 日对项目进行了问核，并于 2026 年 7 月 21 日发起内核表决。本次应审议及表决的委员人数或代表的有效表决票为 7 人/票，实际审议及表决人数或有效表决票为 7 人/票，达到规定人数或票数。经表决，最终同意该项目申报，表决结果符合《招商证券投资银行类业务内核委员会管理办法》的规定，表决结果合法有效。

三、主承销商关于本次债券的内部审核意见

就内部控制部门提出的意见，项目组进行了认真讨论研究，并将内部控制部门关注的主要问题回复如下：

(一) 根据公开信息查询，发行人 2026 年半年度净利润预计仍处于下滑趋势，请项目组补充核查并说明发行人 2026 年半年度经营状况，并结合行业可比企业的数据补充说明发行人最近一年及一期盈利下滑的原因，说明未来是否存在持续下滑的风险及对本期产品发行条件的影响。

【项目组答复】

1. 发行人 2026 年半年度经营状况

(1) 销售金额同比增长，销售端整体保持韧性

2026 年 1—6 月，发行人累计实现签约销售面积 305.18 万平方米、签约销售金额 962.45 亿元；2025 年同期分别为 335.00 万平方米和 888.94 亿元。据此测算，2026 年上半年签约销售面积同比下降 8.90%，签约销售金额同比增长 8.27%，销

售金额与销售面积变动方向存在差异。按签约销售金额除以签约销售面积简单测算，平均签约销售单价由2025年同期约2.65万元/平方米提高至约3.15万元/平方米，同比增长约18.85%，反映发行人上半年项目销售结构及城市布局对销售金额形成了较好支撑。

因此，从销售端看，发行人2026年上半年并未出现销售规模全面收缩，呈现“销售面积有所下降、销售金额同比增长”的特征，经营基本面总体保持稳定。

(2) 半年度净利润同比下降，但第二季度盈利较第一季度明显恢复

根据发行人2026年半年度业绩预告，发行人预计2026年1—6月实现归属于上市公司股东的净利润5.00亿元至6.50亿元，同比下降55%至65%；预计实现扣除非经常性损益后的归母净利润0.50亿元至0.70亿元，同比下降93%至95%。根据发行人说明，利润同比下降主要系：一是房地产项目竣工交付并结转面积同比增长，但结转毛利率同比下降，导致结转毛利减少；二是投资收益同比减少。

2026年第一季度，发行人实现营业收入236.67亿元，同比增长15.74%；实现归母净利润0.39亿元，同比下降91.22%；扣非归母净利润为-3.75亿元。第一季度归母净利润下降主要系项目结转季节分布不均衡、结转毛利率下降及投资收益减少。2026年一季度经营活动现金流量净额为-37.71亿元，虽然仍为净流出，但较上年同期的-87.93亿元增长57.12%，主要系土地款及工程款支付减少。

根据半年度业绩预告区间扣除第一季度已披露数据简单测算，发行人2026年第二季度预计实现归母净利润约4.61亿元至6.11亿元，扣非归母净利润约4.25亿元至4.45亿元，均较第一季度明显改善。

综上，发行人2026年上半年经营情况表现为销售金额恢复增长、结转规模增加，但结转毛利率及投资收益仍然承压；盈利水平同比下降，但第二季度较第一季度已有明显改善。

2. 发行人最近一年及一期盈利下滑的具体原因

(1) 2025年度盈利下降主要系开发业务结转规模下降

2025年度，发行人实现营业收入1,547.28亿元，同比下降13.53%；实现归母净利润10.24亿元，同比下降74.65%。

发行人开发业务为营业收入的主要来源。2025 年度开发业务收入为 1,308.29 亿元，同比下降 16.33%；房地产开发销售结转面积为 564.00 万平方米，同比下降 24.42%；测算平均结转收入单价为 2.32 万元/平方米，同比增长 10.48%。因此，虽然发行人结转项目单价及结构有所改善，但结转面积下降导致开发业务收入和利润确认规模减少，是 2025 年度营业收入及盈利下降的首要原因。

房地产开发企业收入及利润确认取决于项目竣工交付及结转时点，签约销售与收入结转通常存在一定时间差。发行人近年来主动控制投资节奏，叠加部分项目建设及交付周期影响，导致 2025 年可结转项目规模阶段性下降，但不代表发行人销售竞争力或项目储备发生同比例下降。

(2) 投资收益下降是 2025 年度归母净利润下降的重要原因

2025 年度，发行人投资收益由 2024 年的 38.92 亿元下降至 7.08 亿元，减少 31.84 亿元，降幅 81.81%。其中，长期股权投资收益由 26.38 亿元下降至-0.99 亿元，减少 27.37 亿元；权益法核算确认的投资收益由 16.93 亿元下降至-5.73 亿元，减少 22.66 亿元。

投资收益下降主要系部分联营、合营房地产项目受行业调整、项目产品结构、区域市场、去化进度及成本压力影响，集中确认权益法投资损失；同时，发行人 2025 年度未实施公募 REIT 发行，相关资本运作收益较 2024 年度减少。从投资收益明细来看，广州市矿誉投资有限公司、东莞市保汇实业投资有限公司、深圳市招华会展实业有限公司等个别合作开发主体确认较大投资损失，是权益法投资收益下降的主要来源，并非发行人全部合作开发项目发生系统性恶化。

3. 同行业可比企业经营及盈利情况

(1) 2025 年同行业可比企业销售情况

2025 年度发行人及同行业主要可比企业签约销售情况如下：

公司	签约销售面积 (万平方米)	同比变动	签约销售金额 (亿元)	同比变动
招商蛇口	716.12	-23.48%	1,960.09	-10.62%
万科 A	1,025.00	-43.40%	1,340.60	-45.50%
保利发展	1,235.00	-31.27%	2,530.00	-21.67%
中国海外发展	1,056.00	-8.10%	2,512.31	-19.10%

公司	签约销售面积 (万平方米)	同比变动	签约销售金额 (亿元)	同比变动
华润置地	922.43	-18.60%	2,335.99	-10.50%

由上表可见，2025 年头部房地产企业销售面积及销售金额普遍下降，发行人销售金额降幅与华润置地基本相当，明显小于万科 A、保利发展及中国海外发展，且发行人销售金额行业排名提升至第四位。因此，发行人 2025 年度盈利下降并非由于销售竞争力明显弱于可比企业，而主要系前期销售向收入及利润结转存在时滞、结转项目毛利率偏低，以及合作项目投资收益下降。

(2) 2026 年半年度行业可比企业盈利情况

公司	2026 年半年度归母 净利润预计	上年同期	主要变动原因
招商蛇口	盈利 5.00 亿元至 6.50 亿元	盈利 14.48 亿元	结转毛利率下降、投资收益减少
万科 A	亏损 120 亿元至 150 亿元	亏损 119.47 亿元	结算规模显著下降、毛利率处于低位、计提资产减值及部分经营业务亏损
金地集团	亏损 24 亿元至 29 亿 元	亏损 37.01 亿元	可结转面积及营业收入下降、部分项目计提资产减值
华发股份	亏损 30 亿元至 40 亿 元	盈利 1.72 亿 元	结转收入规模及毛利率下降、资产减值及财务费用增加

上述可比企业 2026 年半年度业绩预告显示，房地产开发企业普遍受到结转规模下降、低毛利项目结转、存货减值及财务费用上升等因素影响，多家可比企业预计出现较大亏损。发行人虽然归母净利润同比下降，但仍保持盈利，其盈利表现整体优于上述 A 股可比企业。

因此，发行人最近一年及一期盈利下降具有明显的行业共性，核心原因是房地产市场持续调整后，前期高成本项目进入结转期，行业结转毛利率普遍下降。

4. 未来是否存在盈利持续下滑风险

项目组认为，发行人盈利能力的下降主要受发行人开发业务收入下降和投资收益下降两方面因素影响。

开发业务收入下降主要系在房地产行业深度调整背景下，市场去化速度放缓、项目开发建设节奏趋于审慎、可结转资源阶段性减少。上述因素短期内仍可能对发行人收入规模和利润表现产生影响，尤其是在存量项目结转节奏、销售回款情况及合作项目投资收益恢复情况尚存在不确定性的情况下，发行人净利润水平仍

可能维持相对低位。但发行人结转平均单价有所提升，反映其结转项目结构有所优化，高能级城市及优质项目对收入形成一定支撑；同时，公司近年来主动顺应行业形势变化，坚持“以销定投、以销定产”的经营策略，控制投资节奏、提升资金使用效率，有利于降低高库存、高杠杆及低效投资对后续盈利能力的拖累。因此，相关不利因素在短期内仍具有一定持续性，发行人盈利能力和毛利率仍面临压力，但随着低毛利项目逐步出清、优质项目陆续结转以及投资收益基数影响逐步消化，未来盈利能力持续大幅下降的风险相对可控；在发行人保持稳健经营、资金安全和项目去化的前提下，净利润虽可能阶段性处于较低水平，但未来持续亏损风险相对有限。

投资收益方面，2025 年发行人投资收益大幅下降主要系权益法核算的联营、合营房地产项目在行业调整期集中确认亏损所致，具有一定阶段性特征。2025 年确认较大权益法投资损失的项目公司主要集中于广州市矿誉投资有限公司、东莞市保汇实业投资有限公司、深圳市招华会展实业有限公司等个别合作开发主体，亏损并非来源于发行人全部联营、合营项目的系统性恶化，随着存量低毛利项目逐步结转、去化推进及市场政策环境边际改善，相关投资损失有望逐步收窄。与此同时，公司的竞争优势在同行业中不断增强，2025 年公司累计实现签约销售面积 716.12 万平方米，累计实现签约销售金额 1,960.09 亿元，行业整体排名提升一位至第四位。其次，政策端，房地产市场在深度调整中积蓄企稳力量，新发展模式路径愈发清晰，报告期内，政策端围绕“释放需求、优化供给、存量盘活、好房子建设、城市更新”等多维度协同发力，新版《住宅项目规范》落地实施，标志着行业在“好房子”政策引领下全面迈入品质发展阶段。最后，公司规划了科学合理的发展战略，有效指引经营方向，赋能企业长远发展。综上，预计发行人未来净利润持续下降可能性较低。

5.对本期债券发行条件的影响

根据《公司债券发行与交易管理办法》第十四条，公开发行公司债券应当具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息，并具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

(1) 发行人具备健全且运行良好的组织机构

经核查，发行人已按照《公司法》《证券法》及《公司章程》等规定，建立了由股东会、董事会及经营管理层组成的法人治理结构，董事会下设战略与可持续发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等专门委员会，各治理主体及专门委员会职责明确、议事规则和决策程序较为完善；同时，发行人结合自身经营管理需要设置了独立的职能部门，建立了较为健全的内部控制及财务管理制度，各职能部门分工明确、相互配合，组织机构能够正常有效运行。发行人章程规定董事会由 9 名董事组成，目前因一名董事辞任暂有 8 名董事在任，但现任董事人数仍高于《公司法》规定的法定最低人数，不影响董事会依法召开会议、形成有效决议及公司正常生产经营，发行人亦将按照相关规定尽快完成董事补选。综上，发行人法人治理结构健全，组织机构运行正常，不存在因治理结构或组织机构缺陷对本次债券发行构成实质性障碍的情形，符合公开发行公司债券关于“具备健全且运行良好的组织机构”的发行条件。

(2) 最近三年平均可分配利润仍足以覆盖本期债券一年利息

2023—2025 年度，发行人实现的年均可分配利润为 379,392.55 万元，足以支付公司债券一年的利息，符合公开发行公司债券的相关要求。2026 年一季度，发行人实现可分配利润 3,911.86 万元，简单年化后预计为 15,647.44 万元；以 2024 年度、2025 年度及 2026 年度年化数据测算，最近三年平均可分配利润为 173,961.01 万元。按照本次债券申报规模 166.00 亿元、假设票面利率 2.50% 测算，本次债券一年的利息约为 4.15 亿元，最近三年平均可分配利润对本次债券一年利息的覆盖倍数约为 4.19 倍，仍能够充分覆盖本次债券一年的利息支出。

(3) 资产负债结构和现金流未发生重大不利变化

截至 2026 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率为 67.20%，流动比率为 1.61，整体资产负债结构保持稳定。2025 年度发行人经营活动现金流量净额为 96.93 亿元，仍保持净流入；2026 年第一季度经营活动现金流量净额虽为 -37.71 亿元，但较上年同期改善 57.12%，且房地产企业土地及工程款支付具有明显的季度波动特征。发行人 2026 年 3 月末货币资金余额为 852.48 亿元，具备较为充足的流动性储备。

综上，项目组认为，发行人符合公开发行公司债券的相关条件。

(二)请项目组补充核查发行人最新存量项目所处区域、货值情况和拿地成本等,结合重点区域的地产价格波动情况补充分析发行人的存货是否存在大额减值风险及减值计提的充分性。

【项目组答复】

1. 发行人已完工、在建及拟建项目区域分布情况

截至 2025 年末,发行人在建、拟建及已完工存货的区域分布情况如下:

城市能级	城市	2025 年末存货 (亿元)	占比
一线	上海	762.31	23.18%
	深圳	394.89	12.01%
	北京	231.92	7.05%
	广州	132.19	4.02%
小计		1,521.31	46.26%
新一线	南京	155.16	4.72%
	杭州	170.99	5.20%
	西安	108.98	3.31%
	武汉	128.11	3.90%
	重庆	99.59	3.03%
	成都	159.69	4.86%
	长沙	91.86	2.79%
	合肥	49.81	1.51%
	宁波	29.46	0.90%
	天津	35.36	1.08%
	郑州	23.01	0.70%
	苏州	31.92	0.97%
	东莞	12.97	0.39%
	青岛	10.90	0.33%
	无锡	0.58	0.02%
小计		1,108.40	33.70%
二线	厦门	106.68	3.24%
	昆明	48.24	1.47%
	沈阳	30.46	0.93%
	大连	20.84	0.63%

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

	南宁	27.29	0.83%
	长春	7.49	0.23%
	太原	11.19	0.34%
	哈尔滨	7.81	0.24%
	乌鲁木齐	9.54	0.29%
	海口	4.90	0.15%
	济南	1.63	0.05%
小计		276.07	8.39%
三四线	南通	90.02	2.74%
	徐州	45.02	1.37%
	温州	42.66	1.30%
	盐城	30.59	0.93%
	漳州	26.39	0.80%
	中山	17.13	0.52%
	扬州	4.00	0.12%
	赣州	10.99	0.33%
	衡阳	10.83	0.33%
	湛江	7.24	0.22%
	烟台	3.90	0.12%
	常熟	1.33	0.04%
	宜昌	7.66	0.23%
	嘉兴	7.37	0.22%
	惠州	8.56	0.26%
	襄阳	4.11	0.12%
	保定	3.37	0.10%
	佛山	31.23	0.95%
	三亚	5.44	0.17%
	宿迁	1.40	0.04%
	镇江	1.02	0.03%
	珠海	0.71	0.02%
	十堰	0.85	0.03%
	柳州	0.58	0.02%
小计		362.41	11.02%

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

境外及其他	其他	20.60	0.63%
小计		20.60	0.63%
总计		3,288.78	100.00%

经核查，发行人项目主要分布在上海、深圳、北京、南京等一线/新一线城市。其中，一线及新一线城市项目占比为 82.89%、二线城市项目占比为 6.49%，三四线城市项目占比为 9.95%，其余为境外及其他项目。

2. 发行人拿地情况

2023-2025 年，发行人合并范围内拿地情况如下表所示：

城市	拿地数量（宗）	城市	拿地数量（宗）
一线城市			
上海	21	深圳	4
北京	9	广州	3
二线城市（含新一线）			
杭州	11	郑州	5
西安	9	武汉	4
成都	7	宁波	3
合肥	6	厦门	2
苏州	6	青岛	2
长沙	6	天津	1
南京	5	重庆	1
三四线城市			
南通	5	徐州	1
佛山	4	温州	1
三亚	3	烟台	1
宜昌	2		
其他			
香港	2		
合计		124	

2023—2025 年，发行人合并范围内累计获取土地项目 124 宗，其中位于一线城市的项目 37 宗，位于二线城市（含新一线城市）的项目 68 宗，一二线城市项目合计 105 宗，占同期拿地总数的 84.68%。发行人新增土地储备主要集中于上海、北京、深圳、杭州、西安、成都等高能级城市。

公司坚持区域聚焦、城市深耕、以销定投、精挑细选的投资策略，资源投放聚焦强心城市。2025 年，公司累计获取 43 宗地块，总计容建面约 440 万平方米，总地价约 938 亿元，公司需支付地价约为 543 亿元。

3. 大额减值风险及减值计提的充分性分析

(1) 发行人存货跌价具体情况

经核查，发行人存货跌价准备明细如下：

单位：万元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	1,527.54	-	1,527.54	2,088.03	50.18	2,037.85
库存商品	3,690.66	41.03	3,649.64	8,037.99	41.03	7,996.96
周转材料及其他存货	15,745.94	-	15,745.94	18,680.66	-	18,680.66
土地开发成本	4,108,955.97	-	4,108,955.97	4,112,328.47	-	4,112,328.47
拟开发产品	1,322,955.47	67,632.00	1,255,323.47	1,538,419.19	18,438.30	1,519,980.89
在建开发产品	23,971,159.19	293,046.70	23,678,112.49	22,900,124.31	276,411.18	22,623,713.13
已完工开发产品	7,593,704.86	424,666.95	7,169,037.92	9,081,598.23	448,003.77	8,633,594.46
合计	37,017,739.63	785,386.67	36,232,352.96	37,661,276.89	742,944.46	36,918,332.43

发行人的主营业务为住宅为主的可售型产品的开发与销售，其存货主要为土地开发成本和在建开发产品。报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 41,670,213.55 万元、36,918,332.43 万元及 36,232,352.96 万元，占发行人总资产比重分别为 45.87%、42.91%及 43.37%。

发行人的房地产业务主要位于深圳、上海、北京等一线城市和区域中心城市，相关地区房地产业务发展稳健，市场需求旺盛，存货跌价风险相对较低。

(2) 发行人存货跌价情况

1) 存货可变现净值的计算方式

资产负债表日，发行人对存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。当其可变现净值高于成本时，不提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，估计售价是结合市场情况参考周边类似楼盘或历史售价等确定、成本、销售费用及税费是依据项目成本测算确定。

综上，发行人计提存货跌价会计处理具备合理性。

2) 存货跌价明细

经核查，发行人存货跌价明细如下：

发行人对逐个项目进行测试，截至 2025 年 12 月末，除下述项目外，并没有出现存货跌价的迹象，公司已充分计提房地产存货跌价准备。

项目	年初数	本年计提	本年减少		其他变动	年末数
			转回	转销		
深圳海谷科技大厦	5,643.46	-	-	5,643.46	-	-
深圳国际会展中心商业配套项目	-	19,938.12	-	-	-	19,938.12
深圳会展湾新港广场	-	19,345.63	-	-	-	19,345.63
中航巽寮湾花园	-	126.07	-	-	-	126.07
惠州依山华府项目	6,132.05	-	-	126.77	-	6,005.27
北京都会中心	2,643.43	-	-	828.87	-	1,814.56
天津招商天玺（注 1）	24,317.12	2,141.44	-	-	-24,317.12	2,141.44
天津江山玺项目	7,494.03	-	-	2,766.96	-	4,727.07
天津九方城市广场	32,280.69	-	-	-	-	32,280.69
长春公园 1872	11,937.16	-	-	7,291.84	-	4,645.33
大连公园 1872	31,129.01	4,899.12	-	18,322.36	-	17,705.77
沈阳公园 1872	10,258.52	7,411.01	-	2,465.76	-	15,203.77
沈阳招商观园	3,311.40	-	-	1,016.65	-	2,294.75
沈阳江山和樾	7,303.47	-	-	48.36	-	7,255.11
沈阳东望府	4,109.87	-	-	2,537.31	-	1,572.57
上海四平商办	860.43	-	-	-	-	860.43
上海四平路项目	52,747.71	-	-	-	-	52,747.71
杭州云望之宸	754.60	-	-	532.28	-	222.32
昆山中航城项目	11,187.27	-	-	-	-	11,187.27

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

南京招商局中心臻境城	8,391.74	-	-	8,391.74	-	-
南通东望府	18,060.54	-	-	3,451.29	-	14,609.26
南通滨江大二期（注 2）	32,348.16	-	-	-	-32,348.16	-
无锡璟萃项目	4,152.44	-	-	1,720.23	-	2,432.22
张家港依云兰庭	22.44	-	-	20.46	-	1.98
盐城雍华府	58,000.00	17,765.17	-	10,907.13	-	64,858.03
徐州雍润府 B	51,191.05	-	-	7,269.64	-	43,921.41
扬州云萃	13,908.49	3,314.97	-	10,319.20	-	6,904.26
扬州云筑	10,080.90	-	-	8,038.81	-	2,042.09
扬州璟萃	6,944.55	1,037.07	-	5,007.75	-	2,973.87
合肥雍华府	1,975.52	-	-	1,353.36	-	622.17
合肥诚园	-	7,182.63	-	-	-	7,182.63
合肥四季臻邸	-	5,200.50	-	-	-	5,200.50
福州雍景湾	462.93	-	-	462.93	-	-
厦门臻园	41,274.94	3,395.21	-	5,866.54	-	38,803.61
厦门湾湖臻境	-	43,274.84	-	-	-	43,274.84
漳州半山云海	-	8,477.98	-	-	-	8,477.98
温州博悦湾（注 2）	-	1,299.72	-	-	-1,299.72	-
烟台招商东岸	7,658.98	-	-	1,680.62	-	5,978.36
宜昌依云水岸	598.94	-	-	-	-	598.94
西安招商雍澜湾项目	9,728.90	1,630.11	-	7,321.83	-	4,037.18
武汉汉南 193 项目	12,347.97	-	-	884.05	-	11,463.92
武汉一江璟城	35,807.02	-	-	6,677.06	-	29,129.96
武汉壹品澜庭	7,130.08	-	-	498.86	-	6,631.21
武汉招商愉樾	23,728.73	-	-	23,728.73	-	-
武汉汉口 1872	11,213.42	-	-	4,071.12	-	7,142.30
长沙梅溪湖	-	5,100.69	-	-	-	5,100.69
蕲春健康科技园	7,225.02	-	-	7,225.02	-	-
衡阳中航城市花园	6,790.00	34,863.43	-	677.20	-	40,976.23
柳州招商境界	4,043.52	-	-	1,262.03	-	2,781.49
郑州雍景城	30,926.21	-	-	29,792.57	-	1,133.64
郑州招商依云上城	4,739.74	-	-	1,614.25	-	3,125.49
重庆依云江湾	10,918.61	-	-	917.60	-	10,001.01

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

重庆理想城	-	1,959.00	-	-	-	1,959.00
重庆招商渝天府	-	87,861.77	-	-	-	87,861.77
重庆公园大道	-	13,987.87	-	-	-	13,987.87
成都招商郫江樾	4,533.00	-	-	1,184.03	-	3,348.97
成都招商依山樾	2,906.00	-	-	1,283.00	-	1,623.00
昆明海公馆	1,664.64	-	-	1,664.64	-	-
昆明巫家坝项目	19,566.28	-	-	9,296.56	-	10,269.73
昆明雍珑府	4,781.34	-	-	4,212.94	-	568.40
昆明雨花国际商务中心	2,816.48	-	-	2,778.38	-	38.10
昆明空港国际新城	-	7,209.81	-	-	-	7,209.81
南宁十里云裳	1,937.53	1,001.56	-	507.34	-	2,431.75
南宁招商樾江府	25,887.75	20,863.15	-	1,073.23	-	45,677.67
南宁臻樾府项目	4,147.44	-	-	224.09	-	3,923.35
广州湾区 1872	25,008.46	7,564.74	-	7,564.74	-	25,008.46
佛山依云国际	15.47	-	-	15.47	-	-
佛山招商岸芷汀兰	5,620.11	-	-	1,778.93	-	3,841.18
佛山招商曦岸	4,150.76	-	-	203.87	-	3,946.88
佛山招商越园	138.01	-	-	29.47	-	108.54
肇庆依云水岸	72.12	-	-	-	-	72.12
中山臻湾府	6,999.89	-	-	3,804.25	-	3,195.64
珠海依云华府	310.92	-	-	28.23	-	282.69
新西兰项目（注 3）	415.46	-	-	-	-4.41	411.05
其他	191.76	-253,685.75	-	-	-50.18	141.57
合计	742,944.46	326,851.60	-	226,389.79	-58,019.59	785,386.67

(3) 主要存货所在城市房价核查

1) 核查范畴

2025 年 1-12 月，发行人新增计提存货跌价准备 326,851.60 万元。故选取发行人主要存货所在城市房价进行判断。发行人截至 2025 年 12 月末在建、拟建及已完工存货主要城市如下：

单位：亿元

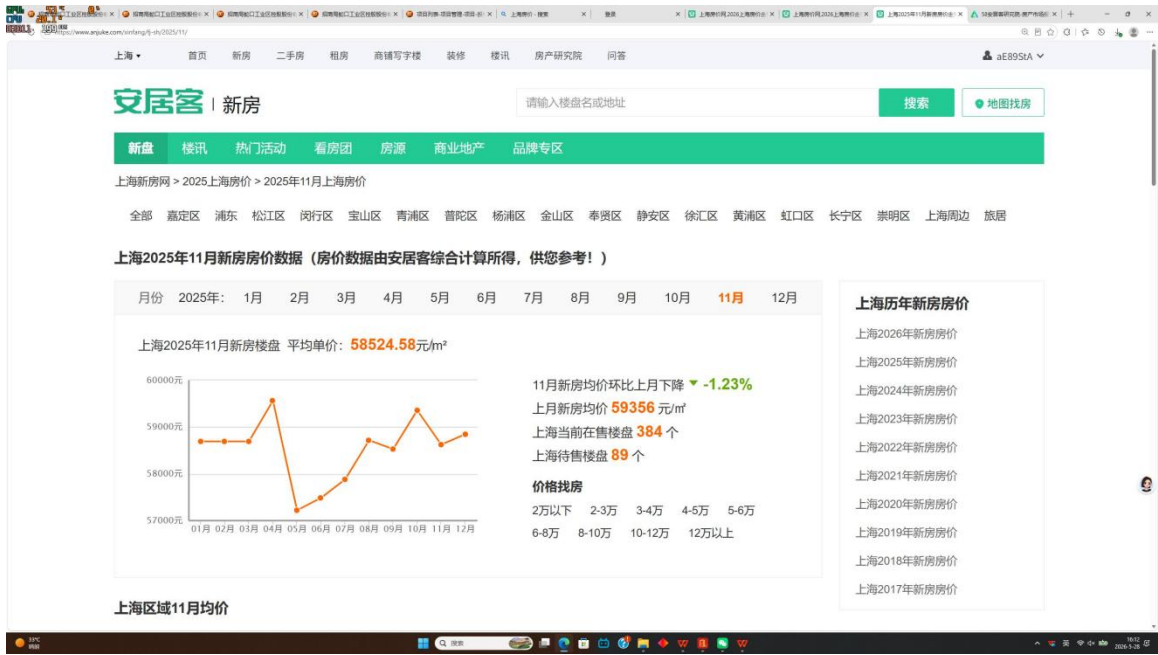
招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

城市	2025 年 12 月末存货
上海	762.31
深圳	394.89
北京	231.92
杭州	170.99
成都	159.69
南京	155.16
广州	132.19

2) 核查过程

a.上海

2025 年，上海房价于上半年 4-5 月出现一定波动，但 6 月以来逐步回升，直至 2025 年 12 月已恢复至年初水平，故整体存货跌价压力可控。



b.深圳

2025 年，深圳房价整体呈现缓慢下降趋势，下降绝对值有限，未来存在一定存货跌价压力。

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见



c. 北京

2025 年北京房价整体呈温和调整态势，虽年末有一定回落，但价格走势未出现极端波动，整体下跌幅度可控，存货跌价压力整体处于可承受范围。



d. 杭州

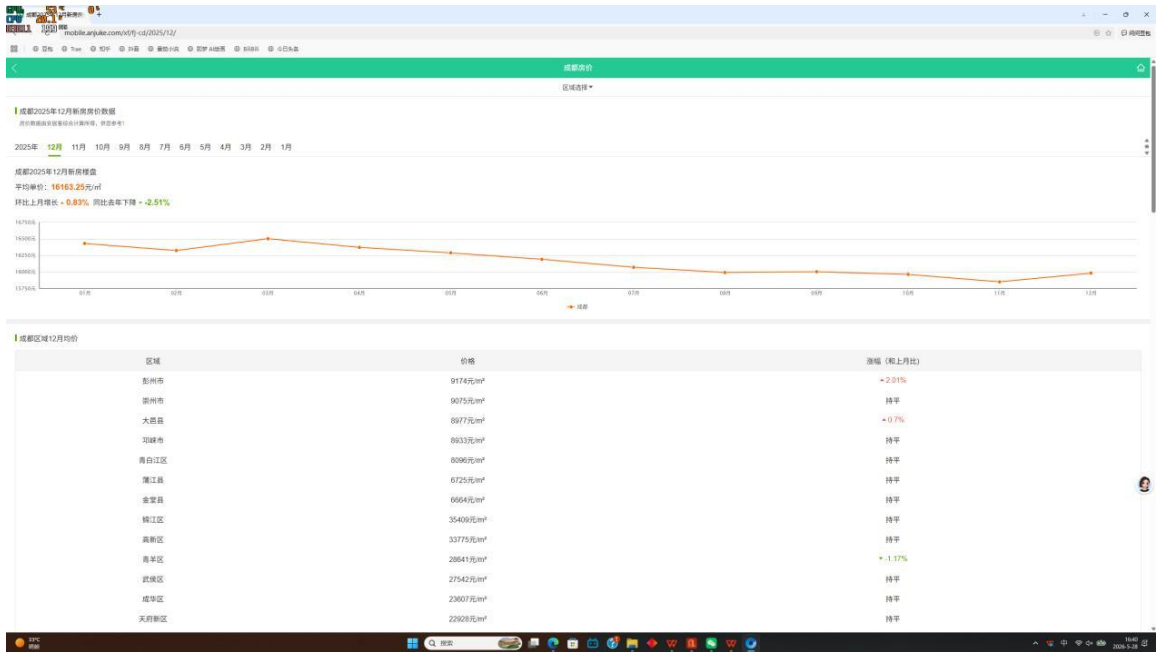
2025 年杭州房价整体呈温和调整走势，虽年末有小幅回落，但价格波动幅度有限，整体下跌节奏可控，存货跌价压力整体处于可承受范围。

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见



e.成都

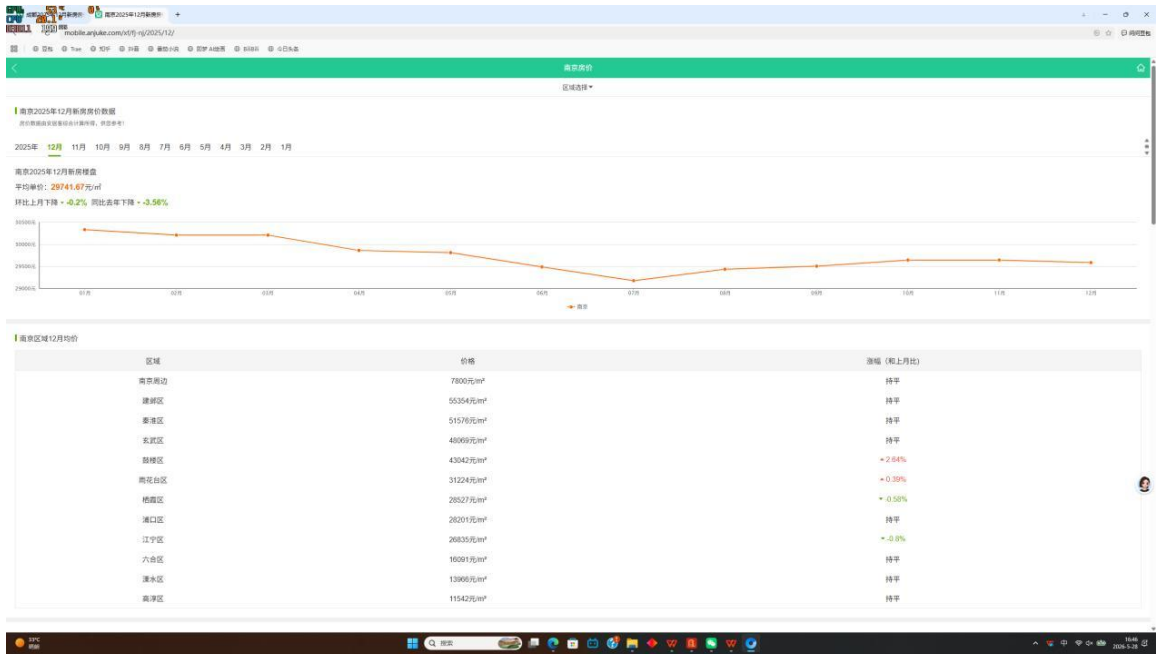
2025 年成都房价呈温和调整态势，3-11 月小幅下行、12 月企稳回升，全年跌幅有限、节奏可控，存货跌价压力整体可控。



f.南京

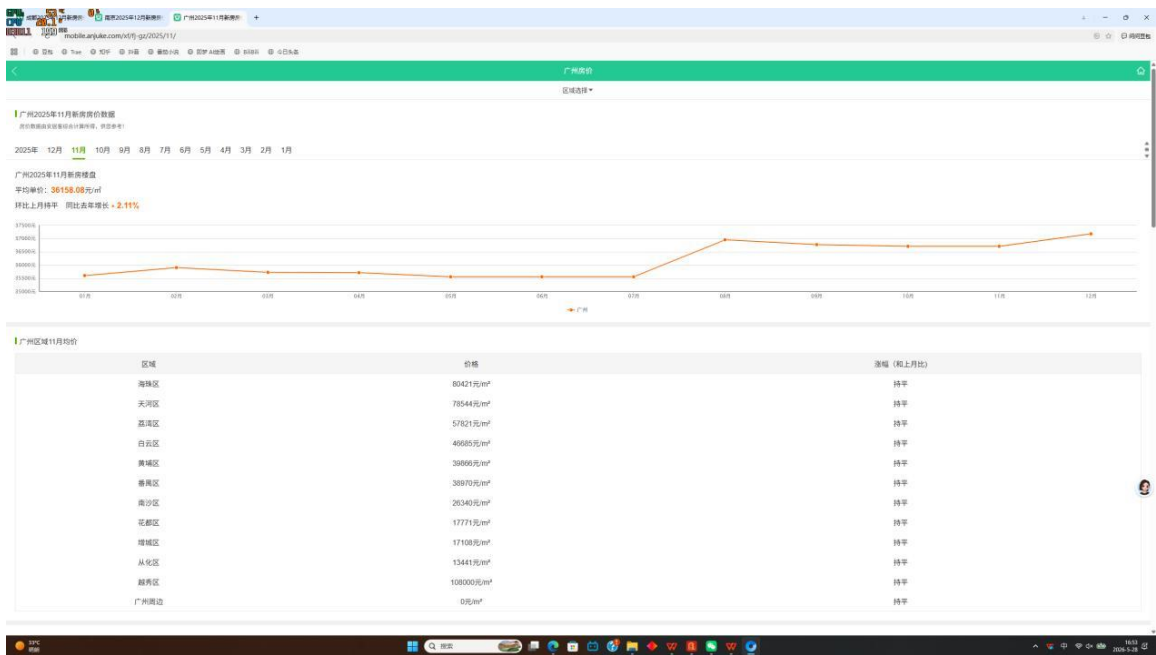
2025 年南京二手房价格以温和调整为主，1-7 月持续小幅回落，8-12 月有明显的反弹，无较大存货跌价压力。

招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见



g.广州

2025 年广州新房房价整体呈企稳回升走势，1-7 月平稳运行，7 月后价格稳步抬升，年末同比小幅上涨，全年波动平缓，无较大存货跌价压力。



3) 核查结论

2025 年 1-12 月，发行人新增计提存货跌价准备 326,851.60 万元。本次对发行人存货主要城市房价进行补充核查。

①获取主要城市房价走势；

②获取了发行人访谈纪要。

结合项目组获取的发行人访谈纪要，发行人认为“根据发行人会计政策，发行人系根据市场参考价格，按照存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值，于每年末对逐个项目进行测试，当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备，共计提存货跌价准备 785,386.67 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，除已计提项目外，并没有出现其他存货跌价的迹象，公司已充分计提房地产存货跌价准备。就 2026 年存货跌价计提，公司根据会计准则及招商蛇口会计政策，于每年末统一进行减值测试并计提跌价准备”。

综上，项目组认为发行人存货主要城市房价主要呈现平稳态势、部分城市呈现下滑但下滑绝对金额有限，故发行人未来存在一定跌价压力，但整体可控。根据发行人会计政策，其将于 2026 年末进行统一减值测试并计提。发行人截至 2025 年 12 月末的存货跌价准备计提合理、充分且符合其内部会计政策。

第五节 招商证券核查意见

经主承销商核查，发行人公开发行本次公司债券符合相关法律法规规定的发行条件，并已履行相关内部决策程序；本次债券的主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定；募集说明书披露的主要风险及其他信息真实、准确、完整，符合相关规范要求；发行人为本次债券签署的《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定。

第六节 主承销商承诺

招商证券作为本次债券的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会和深圳证券交易所的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本核查意见。

招商证券通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，承诺：

（一）有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、深圳证券交易所和中国证券业协会等监管机构有关公开发行公司债券的相关规定；

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

（八）自愿接受中国证监会、深圳证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

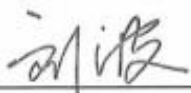
（九）遵守中国证监会、深圳证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。

（以下无正文）

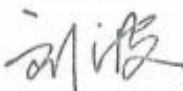
招商证券股份有限公司
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
之主承销商核查意见

(本页无正文, 为《招商证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之主承销商核查意见》之签署页)

法定代表人或授权代表:


刘 波

债券承销业务负责人:


刘 波

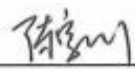
内核负责人:


吴 晨

项目负责人:


谢黎晔

项目组成员:


陈家川


严顺超



2026 年 8 月 14 日

授权委托书

编号：[2026-非合同类-投资银行运营管理部-10]

兹授权我公司 刘波 [职务（岗位）：副总裁]
身份证件号：510105197611011833]作为我公司代理人，
代表我公司处理以下事宜：

1. 签署与投资银行业务相关的协议和文件
2. 签署投资银行委员会发起且经公司审批同意的不涉
及款项支付的非采购合同（包括人员借调、与投资银行业务
展业相关的账号申请及变更涉及的合同）

授权期限自本授权委托书办理完毕签名（章）及用印手
续之日起至新授权生效之日止。

本授权生效之日，流程编号为[2026-非合同类-投资银
行运营管理部-9]的《授权委托书》所涉授权自动终止。

本授权委托书一式[1]份，具有同等法律效力。

招商证券股份有限公司（公章）

法定代表人： 刘波 （签字/签章）

被授权人： 刘波 （签字/签章）

2026 年 5 月 26 日



统一社会信用代码

91440300192238549B

营业执照

(副本)



名称 招商证券股份有限公司

类型 上市股份有限公司

成立日期 1993年08月01日

法定代表人 朱江涛

住所 深圳市福田区福田街道福华一路111号

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

仅限招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券项目事宜，再次复印无效。



流水号: 000000083031

说明

中华人民共和国 经营证券期货业务许可证

[副本]

统一社会信用代码(境外机构编号): 91440300192238549B

机构名称: 招商证券股份有限公司

住所(营业场所):
深圳市福田区福田街道福华一路111号

注册资本: 8,696,526,806元人民币

法定代表人(或负责人): 朱江涛

证券期货业务范围: 证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 融资融券; 公募证券投资基金销售; 代销金融产品; 股票期权做市; 证券投资基金托管; 上市证券做市交易。

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证,分为正本和副本,证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
2. 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务,还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
3. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的,证券期货经营机构应当及时向中国证券监督管理委员会派出机构报告,并在指定的报刊上公告。
4. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让,除中国证券监督管理委员会及其派出机构以外,任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
5. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后,本许可证自动失效,证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证券监督管理委员会派出机构。



仅限招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券项目事宜再次复印无效。