

中信证券股份有限公司

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：中信证券股份有限公司



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

二〇二六年八月

主承销商声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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。中信证券根据《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，中信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	12
四、与本次债券相关的投资风险	14
五、发行人的相关风险	15
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	31
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	32
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	44
八、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查	44
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	44
十、关于《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的核查	46
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	47
十二、关于发行人持股比例大于 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	47

十三、发行人董事、监事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法	48
十四、发行人是否存在媒体质疑的重大事项	49
十五、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查	49
十六、关于变更会计师事务所事项的核查	49
十七、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查	50
十八、报告期内发行人主体评级存在差异的核查	50
十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查	50
二十、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见	51
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	56
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	57
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	62
二十四、发行人诚信信息的核查	64
二十五、中信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	66
二十六、关于本次债券涉贿情况专项核查	66
第四节 主承销商内核情况	68
一、内核程序履行	68
二、内核部关注的主要问题落实情况	68
三、内核会委员关注问题	112
第五节 中信证券核查意见	114
第六节 主承销商承诺	115

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. 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。

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。

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
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：

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：100000000011463）。

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：100000000011463)。

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之日，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 2026 年 3 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	-	-
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。

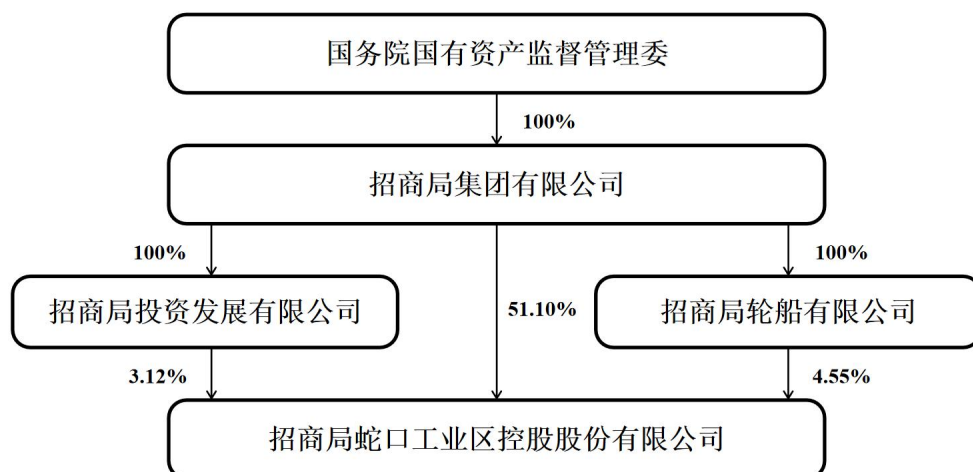
（三）重大资产重组情况

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)间接持有发行人 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：北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十九层

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

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高比例被质押、冻结或发生诉讼等可能造成发行人股权结构不稳定事项。

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. 项目开发的风险

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. 销售风险

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。

4. 董事缺位的风险

根据发行人章程，董事会由 9 名董事组成，目前现任 8 名董事，董事人数低于公司章程的规定。目前董事缺位不会导致公司董事会成员低于法定最低人数，不会对公司董事会运作和公司正常经营产生影响，发行人将尽快按照要求完善治理结构。但是如果未来发行人长期存在董事缺位情况，不及时有效地完善管理层治理结构，则可能对发行人正常的经营管理产生一定的影响。

（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，中央和各地政府合力，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，则发行人将可能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：本次债券总规模不超过 166.00 亿元（含 166.00 亿元），分期发行。

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：本次债券按面值平价发行。

增信措施：本次债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，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：本次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：本次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：本次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：本次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。

兑付及付息的债权登记日：本次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次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：按年付息。

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。

支付金额：本次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次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次债券最后一期利息及所持有的本次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：本次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，本次债券无评级。联合资信将在本次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：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，投资者投资本次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，中信证券认为：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，中信证券经过审慎核查，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》并建立了由股东大会、董事会、监事会、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、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》等法律法规的规定。

中信证券认为，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，中信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，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%，总体处在合理水平；最近三年及一期，发行人经营活动产生的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。

经中信证券审慎核查，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，中信证券认为，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，中信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，发行人第三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。

经中信证券核查，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、监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、监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

主承销商中信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：

中信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，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）具备为发行人出具审计报告的资质。上海市锦天城律师事务所为本次债券出具了法律意见书，并由两名执业律师和所在律师事务所负责人签署。

经中信证券核查，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披临时报告义务的情形。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，深圳证监局对中信证券出具了《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，深圳证监局对中信证券出具了《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，江西证监局对中信证券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。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，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中信证券适当核查，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。

经中信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，中信证券认为：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

中信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，中信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
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

经中信证券核查，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大于 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
上海浦隽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

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，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。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。

经中信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、监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、监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，中信证券认为，发行人的现任董事、监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

经中信证券审慎核查，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）（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，中信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，中信证券作为本次债券的主承销商，中信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。

经中信证券核查，招商证券作为本次债券的主承销商，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。

经中信证券核查，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，中信证券认为：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。主承销商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。中信证券通过查询中国证监会公告、获取相关中介机构资质文件及相关说明性文件等方式，对主承销商、会计师事务所、律师事务所是否具有从事证券服务业务资格进行了核查，确认本次债券聘请的各中介机构均具有从事证券服务业务资格符合《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》（中国证监会公告【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；

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)
				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	

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)
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	
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

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)
				-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, 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

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)
				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、财务信息不透明的特征	第三十一条	否	
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	

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

经中信证券核查，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

经中信证券核查，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

经中信证券核查，本次债券无担保或其他增信。

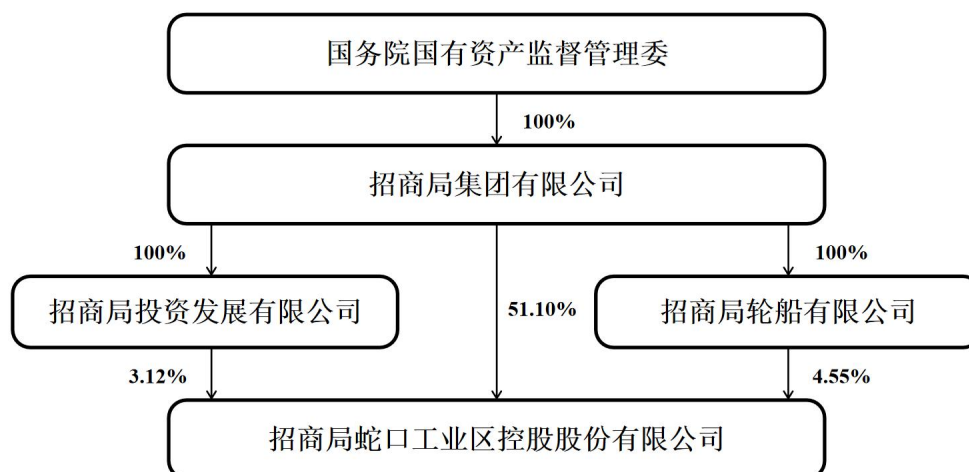
（二）募集资金用途的核查

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。

经中信证券核查，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%。

经发行人确认并经中信证券核查，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，中信证券认为，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。

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。

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。

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、监事及高级管理人员涉嫌重大违纪违法处理的核查意见

经中信证券核查发行人董事、监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(<https://www.nfra.gov.cn/>)等网站,截至本核查意见出具日,未发现发行人董事、监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。最近三年,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	-	-
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

中信证券通过：（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，中信证券认为：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

中信证券秉持诚实守信、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.发行人是否为严重质量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
中信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 6 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）、《关于对涉金融严重违法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违法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违法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违法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）》《统计严重违法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违法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）

中信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。中信证券将按照《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、中信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

中信证券作为本次债券项目的主承销商，自 2024 年 1 月 1 日至本说明出具日，中信证券承销发行债券的违约情况如下：

表：中信证券承销发行的债券项目违约情况表

发行人名称	债券简称	债券类型	违约时间	当前未偿本金余额（亿元）	中信证券角色
新力地产集团有限公司	H21 新力 1	公司债	2024-03-26	2.55	主承销商/受托管理人
金科地产集团股份有限公司	H1 金科 01	公司债	2024-4-22	7.50	主承销商
金科地产集团股份有限公司	H1 金科 03	公司债	2024-4-22	22.00	主承销商
金科地产集团股份有限公司	H1 金科 04	公司债	2024-4-22	10.00	主承销商
金科地产集团股份有限公司	H2 金科 01	公司债	2024-4-22	15.00	主承销商
金科地产集团股份有限公司	21 金科地产 MTN001	中期票据	2024-4-22	5.00	主承销商
苏宁电器集团有限公司	20 苏电 01	公司债	2025/1/26	10.00	主承销商

注：

- 1、中信证券参与承销或受托管理的华夏幸福及九通基业共 12 只债券仍在处置过程中，因其首次触发违约时间在 2023 年之前，因此不再列入上表统计。
- 2、中信证券受托管理的四川蓝光 6 只公司债仍在处置过程中，因其首次触发违约时间在 2024 年之前，因此不再列入上表统计。
- 3、中信证券参与承销的阳光城 5 只公司债及 2 只中票仍在处置过程中，因其首次触发违约时间在 2024 年之前，因此不再列入上表统计。
- 4、中信证券受托管理的新力地产 1 只公司债仍在处置过程中，因其首次触发违约时间在 2024 年之前，因此不再列入上表统计。
- 5、上述表格不包括中信证券华南股份有限公司（原“广州证券股份有限公司”）。

经核查，自 2024 年 1 月 1 日至本说明出具日，王宏峰、冯源担任项目负责人的债券项目未发生违约情形。

二十六、关于本次债券涉贿情况专项核查

经主承销商核查，本次项目审核阶段，发行人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰债券发行上市审核的情形。截至本主承销商核查

意见签署日，近三年内发行人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

- 1、经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；
- 2、纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；
- 3、纪检监察机关通报的行贿行为。

第四节 主承销商内核情况

一、内核程序履行

中信证券设内核部，负责本机构投资银行类项目的内核工作。内核部将根据项目进度不定期召集内核会议审议项目发行申报申请。

内核部审核人员将把项目审核过程中发现的主要问题形成书面的项目审核情况报告，在内核会上报告给各位参会委员，同时要求项目负责人和项目组对问题及其解决措施或落实情况进行解释和说明。在对项目主要问题进行充分讨论的基础上，由全体参会内核委员投票表决是否同意项目申请文件对外报出。

本次内核委员会召开情况如下：

委员构成：内核部4名、合规部1名、风险管理部1名、质量控制组1名。

会议时间：2026年7月23日

表决结果：本次债券项目通过了内核委员会审议。

二、内核部关注的主要问题落实情况

（一）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》。请说明：（1）列示股东大会审议通过后至今发行人申报的各类债券情况，本次发行是否仍在前述授权范围内，关于本次发行的内部审批手续是否完备；（2）目前拟申请、在审、已获批文尚未发行的各类债券情况，本次申报规模的合理性；本次募集资金用途是否符合要求，是否重复；针对非全资拥有的募投项目，少数股东是否按照出资比例提供借款，是否存在损害发行人利益的情况；（3）前次公司债募集资金使用情况是否符合要求。

项目组答复：

（1）关于发行人内部授权情况

经项目组核查，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》，提请股东大会给予董事会发行债券产品的一般授权。其中明确“各类债券产品新注册总额度合计不超过228亿元。债券种类包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、企业债券等，或者上述品种的组合”。

经发行人2024年年度股东大会及第四届董事会第一次会议决议通过，发行人总经理获得就具体执行本次债券发行的一般性授权。根据发行人2026年3月19日出具的《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》，发行人拟申请注册规模不超过166.00亿元公司债券。2026年3月14日，发行人总经理审议通过了公司注册2026年度公司债券事宜。

2024年度股东大会审议通过后，发行人尚未新申报符合《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中明确的各类债券产品，本次发行人申请向深圳证券交易所注册不超过166亿元的小公募公司债券仍在前述授权范围内。经项目组核查，本次项目方案已经发行人内部审批，发行人总经理审批意见为“同意”，项目组后续将及时获取并补充总经理就本项目申报所签署的书面文件。

（2）关于发行人在审债券情况及募集资金用途情况

截至本内核意见答复出具日，发行人及其合并范围内子公司涉及已获批准尚未发行的债券情况如下：

序号	发行主体	注册文件号	申报场所	产品类型	申报规模 (亿元)	尚余额度 (亿元)	批文到期 日
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中市协注〔2025〕MTN515号	中国银行间市场交易商协会	中期票据	88.70	25.70	2027-05-28
2	招商局漳州开发区有限公司	中市协注〔2025〕MTN367号	中国银行间市场交易商协会	中期票据	10.00	2.00	2027-04-18

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），根据发行人2026年7月17日中债DQ估值，按照最长期限15年期保守测算，发行人DQ估值中枢为2.59%，对应166亿元债券利息为42,994.00万元，发行人最近三年年均可分配利润足以偿付债券一年利息，发行人申报规模具备合理性。

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。本次募集资金用途符合要求，并未重复。其中具体情况如下：

1）偿还或置换公司到期公司债券本金

本次公司债券募集资金合计166亿元，其中110.50亿元扣除发行费用后拟用于偿还或置换公司到期公司债券本金，具体明细如下：

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	起息日	到期日	债券余额	票面利率	拟使用募集资金金额上限
发行人	23 蛇口 01	2023-07-14	2026-07-18	25.00	2.79	7.10
发行人	23 蛇口 03	2023-08-18	2026-08-22	25.00	2.79	25.00
发行人	23 蛇口 05	2023-11-24	2026-11-28	38.40	3.20	38.40
发行人	22 蛇口 02	2022-06-02	2027-06-07	40.00	3.50	40.00
合计	-	-	-	128.40	-	110.50

2) 用于项目建设或偿还项目有息负债

本次公司债券募集资金合计166亿元，其中55.50亿元扣除发行费用后拟用于项目建设或偿还项目有息负债。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能（1）调整用于各项目的明细，调整后的金额应依然符合项目合法性文件、住宅房地产项目资本金制度要求以及深圳证券交易所相关规定等法律法规的规定；（2）对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。具体明细如下：

表：拟投资项目基本情况

序号	项目名称	所在地	城市能级	项目公司名称	招商蛇口权益比例	房开资质	注册资本	注册资本实缴情况	项目类型	建筑面积(万平方米)	开工时间	项目预计去化周期	项目建设规范是否满足《住宅项目规范》标准	合规手续
1	林屿缦	西安	新一线	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	100%	二级	45900 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	15.70	2025 年 11 月	10 个月	满足	齐备
2	北京朝棠揽阅	北京	一线	北京招胜房地产开发有限公司	65%	二级	62000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	13.28	2025 年 6 月	18 个月	满足	齐备
3	上海林屿湖畔	上海	一线	上海招陆置业有限公司	100%	二级	120000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	12.58	2025 年 5 月	17 个月	满足	齐备
4	岱天青岳里	杭州	新一线	浙江润和房产集团有限公司	100%	二级	55000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	5.83	2025 年 2 月	8 个月	满足	齐备
5	杭序府	杭州	新一线	招商局地产（杭州）有限公司	100%	二级	160000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	12.02	2025 年 3 月	22 个月	满足	齐备
6	北京云璟揽阅	北京	一线	北京招鑫房地产开发有限公司	100%	二级	50000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	5.31	2025 年 1 月	16 个月	满足	齐备
7	滨江安澜庭	上海	一线	上海新百安经济发展有限公司	55%	二级	100000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	12.91	2025 年 9 月	19 个月	满足	齐备

表：项目资金缺口及拟使用募集资金情况

单位：亿元

序号	项目名称	招商蛇口 权益比例	项目总 投（A）	已投资金 额-自有资 金（B）	已投资 金额-银 行贷款 （C）	已投资金 额-其他 资金（D）	待投资金额 （E=A-B-C-D）	拟用于项目建 设募集资金规 模（≤F*招商蛇 口权益比例）	2026 年内到 期有息负债 （F）	拟用于项目有息 负债偿还规模 （≤F*招商蛇口 权益比例）	募集资金用途	拟使用募 集资金合 计
1	林屿缦	100%	18.32	8.65	0.18	1.52	7.97	4.11	0.82	0.82	有息负债偿还、项目建设	4.93
2	北京朝棠揽阅	65%	36.49	27.08	1.95	1.80	5.66	0.00	1.95	1.27	有息负债偿还	1.27
3	上海林屿湖畔	100%	41.06	27.52	5.00	0.00	8.54	3.58	4.59	4.59	有息负债偿还、项目建设	8.17
4	岱天青岳里	100%	21.73	14.19	3.57	0.00	3.97	2.00	0.32	0.00	项目建设	2.00
5	杭序府	100%	43.55	34.18	2.05	0.00	7.32	3.20	0.18	0.00	项目建设	3.20
6	北京云璟揽阅	100%	14.72	12.24	0.45	0.90	1.13	1.13	0.72	0.00	项目建设	1.13
7	滨江安澜庭	55%	124.37	25.82	81.28	0.00	17.27	0.00	63.28	34.81	有息负债偿还	34.81
合计	/	/	300.24	/	/	/	51.86	14.02	71.87	41.48	/	55.50

表：项目收入及净收益对募集资金本息覆盖情况

单位：亿元

序号	项目名称	招商蛇口权益比例 (Z)	项目总投资	项目全周期预计收入	项目全周期预计净收益 ³	净收益是否大于总投资	拟使用募集资金合计 (A)	3 年期公司债预计利息 ⁴ (B)	3 年期本息合计 (A+B)	项目 3 年内预计收入 (C)	项目 3 年内预计净收益 (D)	招商蛇口 3 年内预计收入 (E=C*Z)	项目 3 年内预计净收益 (F=D*Z)	3 年净收益是否可覆盖 3 年期本息 (F≥A+B)	5 年期公司债预计利息 ⁵ (G)	5 年期本息合计 (A+G)	项目 5 年内预计收入 (H)	项目 5 年内预计净收益 (I)	招商蛇口 5 年内预计收入 (J=H*Z)	项目 5 年内预计净收益 (K=I*Z)	5 年净收益是否覆盖 5 年期本息 (K≥A+G)
1	林屿缦	100%	18.32	19.06	18.41	是	4.93	0.27	5.19	19.06	18.41	19.06	18.41	是	0.49	5.42	19.06	18.41	19.06	18.41	是
2	北京朝棠揽阅	65%	36.49	46.14	45.13	是	1.27	0.07	1.34	43.83	42.96	28.49	27.92	是	0.13	1.40	46.14	45.13	29.99	29.33	是
3	上海林屿湖畔	100%	41.06	45.24	43.56	是	8.17	0.44	8.61	45.24	43.56	45.24	43.56	是	0.82	8.99	45.24	43.56	45.24	43.56	是
4	岱天青岳里	100%	21.73	25.00	23.03	是	2.00	0.11	2.11	25.00	23.03	25.00	23.03	是	0.20	2.20	25.00	23.03	25.00	23.03	是
5	杭序府	100%	43.55	44.25	43.61	是	3.20	0.17	3.37	44.25	43.61	44.25	43.61	是	0.32	3.52	44.25	43.61	44.25	43.61	是
6	北京云璟揽阅	100%	14.72	18.84	17.32	是	1.13	0.06	1.19	18.84	17.32	18.84	17.32	是	0.11	1.24	18.84	17.32	18.84	17.32	是
7	滨江安澜庭	55%	124.37	143.11	129.66	是	34.81	1.88	36.69	139.11	125.99	76.51	69.29	是	3.48	38.29	143.11	129.66	78.71	71.31	是
合计	/	/	300.24	341.63	320.72	/	55.50	3.00	58.50	335.32	314.88	257.38	243.15	/	5.55	61.05	341.63	320.72	261.08	246.58	/

根据募投项目建设进度及偿债安排，发行人可以在不影响项目建设及有息负债偿还的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

前述闲置募集资金用于补充流动资金事项不属于募集资金用途变更，不属于《管理办法》及《深圳证券交易所公司债券上市规则

³ 净收益=收入-运营成本、税金及附加（不含所得税），相关税费主要扣除科目包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税（如涉及）等，不含流转税。
⁴ 3 年期利息按 1.8%利率计算
⁵ 5 年期利息按 2.0%利率计算

（2023 年修订）》规定的及发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本次债券视作同意上述约定的募集资金用途。

经项目组核查，发行人过往发行债券募集说明书及相关募集资金用途，发行人本次债券募集资金用途不存在重复融资的情况。

针对发行人募投项目中涉及非全资子公司的情况，具体如下：

序号	项目名称	所在地	城市能级	项目公司名称	招商蛇口权益比例	房开资质	注册资本	注册资本实缴情况	项目类型	建筑面积（万平方米）	开工时间	项目预计去化周期	项目建设规范是否满足《住宅项目规范》标准	合规手续
1	北京朝棠揽阅	北京	一线	北京招胜房地产开发有限公司	65%	二级	62000万元	已实缴	商品住房-改善性住房	13.28	2025年6月	18个月	满足	齐备
2	滨江安澜庭	上海	一线	上海新百安经济发展有限公司	55%	二级	100000万元	已实缴	商品住房-改善性住房	12.91	2025年9月	19个月	满足	齐备

针对上述两个募投项目，发行人募集资金拟使用安排如下：

单位：亿元

序号	项目名称	招商蛇口权益比例	项目总投资(A)	已投资金额-自有资金(B)	已投资金额-银行贷款(C)	已投资金额-其他资金(D)	待投资金额(E=A-B-C-D)	拟用于项目建设募集资金规模(≤E*招商蛇口权益比例)	2026年内到期有息负债(F)	拟用于项目有息负债偿还规模(≤F*招商蛇口权益比例)	募集资金用途	拟使用募集资金合计
1	北京朝棠揽阅	65%	36.49	27.08	1.95	1.80	5.66	0.00	1.95	1.27	有息负债偿还	1.27
2	滨江安澜庭	55%	124.37	25.82	81.28	0.00	17.27	0.00	63.28	34.81	有息负债偿还	34.81

由上可见，发行人针对非全资持有的募投项目，募集资金用途均用于偿还有息负债，且金额未超过该项目2026年内到期有息负债按发行人持股比例测算的金额，发行人募投资金使用在其权益比例的合理范围内，不存在损害发行人利益的情况。

（3）关于发行人前次募集资金使用情况

前次公司债券募集资金的使用与募集说明书披露的用途一致，发行人不存在募集资金用途变更的情况，不存在募集资金违规使用的情况，具体使用情况如下：

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	不涉及	与约定用途一致

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
			换公司到期公司债券本金		
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	-	-	-

项目组已取得发行人前次募集资金使用底稿，且底稿已完备。经核查，发行人前次募集资金使用情况与募集说明书约定用途保持一致，不存在不符合要求的情况。

(二) 发行人属于房地产行业，请说明：(1) 房地产业务专项核查的范围及结论，核查范围是否全面，依据是否充分；昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D8 地块和昆明市晋宁区晋宁和泰 JN2012-61 号地块存在土地闲置的情况的原因，是否受到监管处罚，是否影响本次发行；(2) 杭州宸远招盛置业有限公司、云南盛商房地产开发有限公司被纳入失信被执行人名单的原因，南昌青茂置业有限公司被列入票交所持续逾期名单的原因，是否影响本次发行。

项目组答复：

(1) 关于发行人房地产业务专项核查情况

项目组对发行人及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产项目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）调查进行了专项核查，涉及房地产开发项目共计261个。

1) 土地闲置

经核查，报告期内，公司存在2宗项目地块土地闲置公示的情况，具体情况如下：

2024年1月16日，云南滇中新区政府网站（<http://www.dzxq.gov.cn/>）公示了云南滇中新区综合管理部发布的《DTCKG2018-XS02-D8号地块闲置土地认定公示》。根据该公示信息，经云南滇中新区自然资源规划局认定，云南盛商房地产开发有限公司（以下简称“云南盛商”）开发的昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D8地块存在如下土地闲置情况：

序号	用地单位	地块位置	土地证号	宗地号	批准用途	约定动工时间	闲置时间
1	云南盛商	云南省昆明市官渡区小哨街道	云（2019）官渡区不动产权第0649809号	DTCKG2018-XS02-D8 号	教育用地、机关团体用地、医疗卫生用地、零售商业用地、餐饮用地、其他商服用地	2020 年 12 月 11 日	2 年以上

2025年7月22日，昆明市自然资源局网站（<https://zrzygh.km.gov.cn/>）公示了《昆明市晋宁区闲置土地公示（JN2020-45号等）》。根据该公示信息，经晋宁区人民政府认定，晋宁金辰房地产开发有限公司（以下简称“晋宁金辰”）开发的昆明市晋宁区晋宁和泰JN2012-61号地块存在如下土地闲置情况：

序号	用地单位	地块位置	土地证号	宗地号	批准用途	约定动工时间	闲置时间
1	晋宁金辰	晋宁区昆阳街道办事处永乐大街西侧	晋国用（2013）第 1215 号	JN2012-61 号	商务金融用地	2017 年 11 月 22 日	2 年以上

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，云南盛商、晋宁金辰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。

根据信用中国《法人和非法人组织公共信用信息报告》，云南盛商、晋宁金辰不存在行政处罚、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，项目组认为，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，截至本内核报告答复出具之日，政府并未就闲置土地下发行政处罚决定或（立案）调查，云南盛商、晋宁金辰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。

2）是否存在其他重大违法违规行为或重大行政处罚

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。

3）关于是否存在正在被立案（调查）情形

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。

综上所述，房地产业务专项核查范围全面，依据充分；政府并未就上述地块下发行政处罚决定，云南盛商、晋宁金辰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，预计不会对本次债券发行产生实质性障碍。

（2）关于杭州宸远招盛置业有限公司、云南盛商房地产开发有限公司被纳入失信被执行人名单，南昌青茂置业有限公司被列入票交所持续逾期名单的情况

经项目组查询中国执行信息公开网，杭州宸远招盛置业有限公司被列为失信被执行人主要系因建设工程施工合同纠纷及承揽合同纠纷所引起的，系企业经营过程中的法律纠纷。云南盛商房地产开发有限公司被列为失信被执行人主要系与云南奥瑞科技有限公司及奥的斯机电电梯有限公司相关合同纠纷引起的。上述情况均为企业日常经营过程中的正常民事纠纷，且两家公司均不属于重要子公司，预计不会对本次债券申报产生实质性障碍。

经项目核查上海票据交易所网站，南昌青茂置业有限公司计入累计逾期名单主要系南昌青茂置业有限公司历史原因形成的商票累计逾期金额，经核查，该公

司系发行人持股33%的联营企业，是发行人为开展参股房地产项目投资的联营企业。截至2026年6月30日，南昌青茂置业有限公司承兑余额为0元，逾期余额为0元，已不存在承兑逾期的情况。同时根据发行人公告，截至2025年12月31日，资产总额124,871.41万元，负债总额142,760.92万元，所有者权益总额-17,889.51万元。2025年，营业收入40,346.32万元，净利润-19,641.57万元。南昌青茂不存在担保、诉讼的事项，不属于失信被执行人，南昌青茂置业有限公司被列入票交所持续逾期名单的情况预计不会对本次债券申报产生实质性障碍。

（三）最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 17,500,755.81 万元、17,894,754.66 万元、15,472,797.70 万元和 2,366,689.85 万元，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。请说明：（1）2025 年收入和净利润下滑的原因，发行人采取的应对措施，对盈利能力和偿债能力的影响；（2）投资收益对净利润影响较大，结合投资收益明细，分析是否可持续，风险提示是否充分。

项目组答复：

（1）关于发行人收入及净利润下滑情况

2025年度营业收入较去年同期减少2,421,956.96万元，降幅13.53%，归属于上市公司股东的净利润同比下降74.65%，主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少所致。2025年净利润大幅下降原因，主要系我国房地产市场在政策支持下延续调整筑底态势，发行人执行审慎的开发投资策略，发行人2025年房地产销售结转面积为564.00万平方米，同比下滑24.42%，开发业务项目结转规模下降导致收入及利润确认规模减少；此外，联营及合营企业结转的房地产项目产品结构、区域等因素影响，公司权益法核算确认的投资收益同比减少，叠加2025年度未发行公募REIT等原因，导致投资收益下降。

整体看，发行人2024年至2026年一季度净利润呈现下滑趋势，主要系报告期内我国房地产市场在政策支持下延续调整筑底态势，导致发行人、联营企业、合营企业结转毛利率、结转规模下降所致。发行人2025年销售金额排名提升至行业第4，经营情况良好；2026年以来，我国房地产在“好房子”政策的持续推进下，行业正进入品质发展的新阶段，市场已逐渐企稳向好，预计未来净利润持续下降可能性较低，且报告期内发行人偿债能力相关财务指标优良，预计未来将持续具

备较优的偿债能力。

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月，公司营业收入分别为17,500,755.81万元、17,894,754.66万元、15,472,797.70万元及2,366,689.85万元；实现净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及20,584.71万元，经营活动产生的现金流入分别21,042,251.45万元、17,280,605.03万元、15,205,921.92万元及2,663,641.13万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至2026年3月31日，发行人流动资产余额为58,792,128.24万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。具体明细如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
货币资金	8,524,845.33	14.50
交易性金融资产	32.00	0.00
应收票据	1,824.32	0.00
应收账款	536,200.40	0.91
预付款项	310,624.27	0.53
其他应收款（合计）	9,882,903.36	16.81
存货	36,608,400.04	62.27%
合同资产	21,353.81	0.04
其他流动资产	2,905,944.71	4.94
流动资产合计	58,792,128.24	100.00%

在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产以及已实现预售的存货以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至2026年3月末，合同授信额度总额折合人民币3,187亿元，实际已使用额度1,579亿元，剩余额度1,608亿元，融资渠道畅通。公司严格遵守

银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

此外，发行人作为A股上市公司，在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。若本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以利用多元化融资渠道筹集资金。

综上所述，发行人营业收入及净利润下滑的情况预计不会对发行人盈利能力和偿债能力产生重大不利影响。针对利润波动的相关风险，发行人已在募集说明书中进行充分的风险提示，具体如下：

“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。”

（2）关于投资收益情况

2024年度及2025年度，发行人投资收益明细情况如下：

单位：亿元

项目	2025 年度	2024 年度
长期股权投资收益	-9,932.68	263,796.23
其中：权益法核算确认的投资收益	-57,304.26	169,279.17
股权处置收益	47,371.58	94,517.06
交易性金融资产	-1,388.37	191.34
其中：持有期间取得的投资收益	-1,388.37	204.05
处置收益	-	-12.71
其他非流动金融资产	1,222.21	3,487.21
其中：持有期间取得的投资收益	1,211.21	1,305.41
处置收益	11.00	2,181.79
债权投资收益	-4.51	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	81,369.34	122,430.47

项目	2025 年度	2024 年度
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-711.53	-706.96
债务重组产生的投资收益	-	46.60
其他	262.37	-
合计	70,816.83	389,244.89

报告期内，发行人投资收益主要包括按权益法核算的长期股权投资损益、长期股权投资处置收益等。2023年度发行人投资收益较2022年同期增加46,413.48万元，主要系股权处置收益、债务重组产生的投资收益大幅增加。2024年度发行人投资收益较2023年同期增加141,180.80万元，增幅为56.91%，主要系公司取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得同比大幅增加所致。2025年发行人投资收益较2024年同期减少318,428.06万元，降幅为81.81%，主要系我国房地产市场在政策支持下延续调整筑底态势，联营及合营企业结转的房地产项目产品结构、区域等因素影响，按权益法确认的投资收益同比减少所致。此外，2024年，发行人下属全资子公司深圳市招商公寓发展有限公司作为原始权益人发行了招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，实现投资收益9.46亿元，2025年度发行人未发行相关公募REITs产品，股权处置的投资收益同比下降。2026年一季度发行人投资收益较2025年同期减少22,011.20万元，降幅为-122.86%，主要系按权益法确认的投资收益同比减少所致。

2026年以来，我国房地产在“好房子”政策的持续推进下，行业正进入品质发展的新阶段，市场已逐渐企稳向好，预计未来发行人投资收益将趋于相对稳定，具备较好的可持续性。

综上所述，发行人投资收益情况预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，针对相关风险，发行人已在募集说明书中进行如下风险提示：

“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。”

（四）最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 41,670,213.55 万元、36,918,332.43 万元、36,232,352.96 万元及 36,608,400.04 万元，投资性房地产余

额分别为 12,702,797.49 万元、13,286,974.20 万元、14,063,135.62 万元及 14,039,138.50 万元，占发行人总资产比重较高。请说明：（1）结合在建或已建房地产项目地区房价波动、销售签约等情况，列示已完工项目中去化率低于 80% 的项目明细、对应存货货值、计提跌价准备情况，核查发行人存货跌价准备计提是否充分；（2）发行人土地储备支出对偿债能力的影响，发行人是否存在“地王”相关舆情；（3）资产运营业务毛利率持续较低的原因，最近一年产生较大亏损的原因；（4）结合部分物业出租率较低及租金单价下滑的情况，分析投资性房地产减值准备计提是否充分。

项目组答复：

（1）关于存货去化及跌价准备计提情况

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。公司在上海、深圳、成都、西安、长沙、南京、郑州、苏州、佛山、南通10个城市实现全口径销售金额排名前三，全国重点30城中进入当地TOP5的城市共计15个。

公司坚持聚焦核心、以销定投、精挑细选的投资策略，强化投资管控，落实精准投资。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。2025年，公司在“核心10城”的投资占比接近90%，其中在一线城市的投资占公司全部投资额的63%，比上年进一步提升，先后获取上海5宗，深圳、北京、成都、杭州各3宗，西安2宗优质土地。

公司在产品力方面持续精雕细琢，玺、序、揽阅、天青产品线持续迭代创新，保持行业领先。公司积极响应建设“好房子”的政策要求，研发打造具有招商特色的好房子体系，编制《招商蛇口好房子品质标准》，涵盖“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智能便捷、精工匠心、美学焕新、贴心服务”7大维度，28个场景模块，汇集485项技术细节，并在全中国20余个标杆项目中实现规模化落地，获得市场广泛认可。

2025年，公司标杆项目亮点纷呈，20余个全国新作首开去化率超过可研预期。上海康定壹拾玖、成都招商玺、成都锦城序、长沙招商序、西安梧桐书院、上海林屿湖畔等共15个项目入选2025年全国年度/半年度十大作品榜单，助力公司荣登2025中国房企产品力TOP100第四名。北京招商玺、佛山华玺二期等六个项目

获好房子作品TOP20及好房子专项奖。

公司2023-2025年开发业务的销售与结算情况如下：

单位：万平方米、亿元

指标	2025 年	2024 年	2023 年
销售面积	716.12	935.90	1,223.41
销售金额	1,960.09	2,193.02	2,936.35
结转面积 ⁶	564.00	746.18	845.09

截至2025年末，发行人房地产项目主要分布在上海、深圳、北京、杭州、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79.96%、二线城市项目占比为8.39%，三四线城市项目占比为11.02%，其余为境外及其他项目。发行人坚持区域聚焦、城市深耕，房地产项目城市能级分布优良，保障其项目去化速度，为公司稳量提质、可持续健康发展奠定良好基础。

发行人开发业务销售去化情况良好，截至2025年末，其主要房地产项目去化率低于80%的项目如下表所示：

项目名称	开发主体	所在城市	最早开盘时间	总可售面积（平方米）	累计签约销售面积（平方米）	去化率
北京招商玺	北京中皋京投房地产开发有限公司	北京	2023 年 9 月	180,226.31	86,052.13	47.75%
上海招商臻境	上海招宜置业有限公司	上海	2024 年 5 月	177,041.71	121,146.92	68.43%
西安梧桐书院	西安茂安房地产有限公司	西安	2025 年 5 月	129,124.68	57,636.51	44.64%
温州云谷二期	温州臻玺置业有限公司	温州	2023 年 3 月	127,439.00	94,967.00	74.52%
上海林屿湖畔	上海招陆置业有限公司	上海	2025 年 8 月	81,706.47	46,128.85	56.46%
北京招商臻园	北京招顺房地产开发有限公司	北京	2023 年 9 月	80,257.37	63,655.43	79.31%
上海招商序	上海招臻置业有限公司	上海	2025 年 5 月	72,688.17	31,055.00	42.72%
上海招商云澜湾	上海招丰置业有限公司	上海	2023 年 11 月	67,772.00	53,007.40	78.21%
杭州潮语臻境府	杭州滨潮房地产开发有限公司	杭州	2025 年 6 月	63,599.00	43,141.00	67.83%
杭州翠隐江樾轩	杭州浙新置业有限公司	杭州	2025 年 9 月	52,361.00	32,500.00	62.07%
杭州岱天	浙江润和房产集	杭州	2025 年 5 月	31,205.83	16,299.90	52.23%

⁶ 包含车位

青岳里	团有限公司		月			
-----	-------	--	---	--	--	--

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。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对于在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

发行人对逐个项目进行测试，截至2025年末，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。

单位：万元

项目	2024 年末 余额	本期计提	本期减少		其他变动	2025 年末 余额
			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

项目	2024 年末 余额	本期计提	本期减少		其他变动	2025 年末 余额
			转回	转销		
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
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

项目	2024 年末 余额	本期计提	本期减少		其他变动	2025 年末 余额
			转回	转销		
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
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
成都招商粼江樾	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

项目	2024 年末 余额	本期计提	本期减少		其他变动	2025 年末 余额
			转回	转销		
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	-	-	-	-50.18	141.57
合计	742,944.46	326,851.60	-	226,389.79	-58,019.59	785,386.67

注1：该项目其他变动是由于存货重分类为投资性房地产，存货跌价准备跟随重分类至投资性房地产减值准备。

注2：该等项目系合并范围变动所致。

注3：该项目其他变动系汇率变动所致。

针对发行人上述主要去化率低于80%的项目，主要系受项目建设进度及去化节奏影响，目前尚且低于80%。上述项目主要集中于北京、上海、杭州等核心城市，相关地区房价较为稳定，根据发行人存货跌价测试结果，暂未计提跌价准备。

综上所述，发行人存货跌价准备计提充分，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已出具最近三年标准无保留意见的审计报告。发行人存货跌价准备计提情况预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。针对发行人存货跌价相关风险，发行人已在募集说明书中进行充分的风险提示，具体如下：

“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。”

（2）关于发行人土地储备情况

公司坚持聚焦核心、以销定投、精挑细选的投资策略，强化投资管控，落实精准投资。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。2025年，公司在“核心10城”的投资占比接近90%，其中在一线城市的投资占公司全部投资额的63%，比上年进一步提升，先后获取上海5宗，深圳、北京、成都、杭州各3宗，西安2宗优质土地。2023-2025年，发行人合并范围内拿地情况如下表所示：

2023-2025年，发行人合并范围内拿地情况如下表所示：

表：2023 年度发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑 面积 (万 平方米)	权益比例	公司需支付 价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出 金 (万元)	已交出 金来源	后续出让金 (万元)	后续出让金 资金来源
1	郑州老鸦陈资产包 32 亩地块	郑州市惠济区	住宅	2.11	8.84	90.00%	53,013	53,013	自有资金	-	-
2	合肥市包河区 BH202226 地块	合肥市包河区	住宅	3.75	6.00	100.00%	59,386	59,386	自有资金	-	-
3	苏地 2023-WG-5 号地块	苏州市工业园区	住宅	2.55	4.60	100.00%	91,910	91,910	自有资金	-	-
4	杭州市临平区杭政储出[2022]102 号	杭州市临平区	住宅、商业 用地	12.78	33.35	99.00%	243,566	243,566	自有资金	-	-
5	南京市江宁区科学园 GO8 地块(注 1)	南京市江宁区	住宅	4.96	10.42	79.00%	181,500	181,500	自有资金	-	-
6	深圳宝安沙井 A301-0602 地块	深圳市宝安区	住宅	2.52	11.19	100.00%	221,800	221,800	自有资金	-	-
7	苏州市工业园区创苑路 66 号地块	苏州市工业园区	住宅	4.82	5.79	49.00%	97,856	97,856	自有资金	-	-
8	上海浦东新场古镇 02-02 地块	上海市浦东新区	住宅	3.96	7.91	50.00%	81,221	81,221	自有资金	-	-
9	上海浦东周浦 06-04 地块	上海市浦东新区	住宅	2.61	4.69	80.00%	138,456	138,456	自有资金	-	-
10	合肥高新区 GX202302 租赁住宅地块	合肥市高新区	住宅	4.80	10.29	100.00%	25,254	25,254	自有资金	-	-
11	北京通州区东小马 6009 地块	北京市通州区	住宅	2.96	6.50	100.00%	232,000	232,000	自有资金	-	-
12	武汉经开区 P(2023)008 号 1MA 地块	武汉市经开区	住宅	4.12	9.89	50.00%	37,097	37,097	自有资金	-	-
13	厦门市五缘湾西潘 B05 地块	厦门市湖里区	住宅、商业、 教育、公用	3.63	13.06	100.00%	637,000	637,000	自有资金	-	-
14	西安市高新区中央创新区 GX3-42-73-2 地块 (注 1)	西安市高新区	住宅	3.99	9.58	100.00%	117,000	117,000	自有资金	-	-
15	佛山宝华旧村居改造项目 02-27 地块 (注 1)	佛山市南海区	住宅	1.55	4.72	51.00%	15,223	15,223	自有资金	-	-
16	佛山宝华旧村居改造项目 01-13a 地块 (注 1)	佛山市南海区	住宅	2.07	6.62	51.00%	21,591	21,591	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑 面积(万 平方米)	权益比例	公司需支付 价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出 金(万元)	已交出 金来源	后续出让金 (万元)	后续出让金 资金来源
17	[2023]长沙市 020 号天心区拔塘地块	长沙市天心区	住宅	7.56	21.93	60.00%	55,177	55,177	自有资金	-	-
18	合肥市蜀山区 SS202304 植物园地块	合肥市蜀山区	住宅	6.17	9.25	100.00%	123,302	123,302	自有资金	-	-
19	北京亦庄台湖 0032 地块	北京市亦庄经济开发区	住宅	4.34	8.68	100.00%	330,050	330,050	自有资金	-	-
20	杭州市牛田 R21-09 地块	杭州市上城区	住宅	3.94	7.88	50.00%	117,575	117,575	自有资金	-	-
21	南京市秦淮区南部新城 02 号地(注 2)	南京市秦淮区	住宅	2.92	7.60	43.00%	118,090	118,090	自有资金	-	-
22	北京市丰台区羊坊 020 地块	北京市丰台区	住宅	3.59	7.89	100.00%	316,000	316,000	自有资金	-	-
23	宁波市海曙区长乐 CL-01-06b 地块	宁波市海曙区	商住	3.63	8.52	70.00%	63,038	63,038	自有资金	-	-
24	宁波市海曙区长乐 CL-01-06a 地块	宁波市海曙区	住宅	1.74	5.21	70.00%	51,443	51,443	自有资金	-	-
25	上海市松江新桥镇 05-05 租赁住宅地块	上海市松江区	住宅	2.66	6.64	100.00%	23,994	23,994	自有资金	-	-
26	上海市松江区永丰街道 SJC10011 单元 H02-16、H02-18 号地块	上海市松江区	住宅	4.52	7.23	100.00%	184,790	184,790	自有资金	-	-
27	杭州蜀山南单元 XSCQ2601-56、72 地块	杭州市萧山区	住宅	2.47	3.21	100.00%	57,295	57,295	自有资金	-	-
28	杭州蜀山南单元 XSCQ2601-77、78 地块	杭州市萧山区	住宅、商业	5.45	7.08	98.00%	131,480	131,480	自有资金	-	-
29	苏州市昆山高新区虹桥路东侧 7 号地块	苏州市昆山市高新区	住宅	4.90	9.81	49.00%	88,741	88,741	自有资金	-	-
30	苏州市园区车坊马上巷西 42 号地块	苏州市工业园	住宅	2.31	3.70	100.00%	77,633	77,633	自有资金	-	-
31	徐州市金融集聚区二期 2023-38 号地块	徐州市云龙区	住宅、商业	10.62	22.05	65.00%	111,150	111,150	自有资金	-	-
32	长沙市观沙岭 19#地块	长沙市岳麓区	住宅	2.87	11.48	95.00%	99,080	99,080	自有资金	-	-
33	合肥市包河区 BH202306 地块	合肥市包河区	住宅、幼儿园	7.98	17.24	99.00%	217,119	217,119	自有资金	-	-
34	北京经济技术开发区亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块	北京市经济技术开发区	住宅	7.74	17.80	90.00%	712,080	712,080	自有资金	-	-
35	杭州临平乔司新城中心区 F1-4 地块	杭州市临平区	住宅、商业	3.25	5.86	100.00%	73,231	73,231	自有资金	-	-
36	北京市石景山区 1609 街区新首钢国	北京市石景山	住宅、商业、	6.84	19.14	20.00%	105,000	105,000	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑 面积(万 平方米)	权益比例	公司需支付 价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让 金(万元)	已交出让 金来源	后续出让金 (万元)	后续出让金 资金来源
	际人才社区核心区 1609-014、018 等 地块	区	办公								
37	杭州拱墅庆隆小河单元 GS0303-R22-20(A)、 GS0303-R21-20(B)地块	杭州市拱墅区	住宅	1.48	3.71	100.00%	143,093	143,093	自有资金	-	-
38	武汉市武昌区小湖口村地块	武汉市武昌区	住宅	1.73	5.18	100.00%	89,355	89,355	自有资金	-	-
39	西安市航天 HTO1-31-16-1 地块(注 3)	西安市航天区	住宅、商业	5.94	11.88	99.00%	121,820	121,820	自有资金	-	-
40	宁波市江北区 JB12-02-02 地块	宁波市江北区	住宅	3.00	6.90	99.00%	91,611	91,611	自有资金	-	-
41	上海市浦东新区三林环外区域 PDPO-0901 单元 0901-07-04、 0901-08-03、0901-09-02 地块	上海市浦东新 区	住宅	8.54	18.79	100.00%	738,626	738,626	自有资金	-	-
42	上海市闵行区浦江社区 MHPO-1312 单元 44-01、45-01 地块	上海市闵行区	住宅	5.83	11.66	60.00%	166,485	166,485	自有资金	-	-
43	上海市静安区天目社区 C070102 单元 04-05、05-01 地块	上海市静安区	住宅、商业、 社区配套	5.22	7.48	40.00%	285,400	285,400	自有资金	-	-
44	西安高新区 GX3-42-73-1 地块(注 3)	西安市高新区	住宅	5.09	12.21	100.00%	138,600	138,600	自有资金	-	-
45	青岛市李沧区涑水路以南、汇川路以 东 LC0605-26a 地块	青岛市李沧区	住宅	4.02	8.03	39.00%	37,596	37,596	自有资金	-	-
46	青岛市李沧区涑水路以北、汇川路以 东 LC0605-27 地块	青岛市李沧区	住宅	2.12	3.19	39.00%	15,376	15,376	自有资金	-	-
47	成都天府新区麓湖 TF(07/09): 2023-14 地块	成都市天府新 区	住宅	5.05	9.15	30.00%	47,214	47,214	自有资金	-	-
48	成都武侯区武侯新城 WH04(251): 2023-027 地块	成都市武侯区	住宅	7.04	14.09	40.00%	100,317	100,317	自有资金	-	-
49	上海市杨浦区平凉社区 01B4-04 地块	上海市杨浦区	住宅	1.27	1.71	70.00%	113,715	113,715	自有资金	-	-
50	广州市天河区牛利岗北街 168 号 AT0208111 地块	广州市天河区	住宅	4.73	14.24	49.00%	292,952	292,952	自有资金	-	-
51	[2023]长沙市 065 号梅溪湖国际新城 L06-B31 地块	湖南湘江新区	住宅	8.24	17.30	80.00%	83,053	83,053	自有资金	-	-
52	西安高新区 CID(GX3-18-15)地块(注	西安市高新区	住宅、商业	3.30	9.25	100.00%	138,900	138,900	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑 面积(万 平方米)	权益比例	公司需支付 价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让 金(万元)	已交出让 金来源	后续出让金 (万元)	后续出让金 资金来源
	3)										
53	香港市区重建局九龙城盛德街/马头涌道发展项目(CBS-1: KC) (注 3)	香港九龙区	住宅、商业、社区配套	0.43	3.85	30.00%	52,545	52,545	自有资金	-	-
54	上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0304-06、0303-02、0309-04 地块	上海市宝山区	住宅、商业	12.94	32.98	100.00%	459,481	459,481	自有资金	-	-
55	西安港务区奥体大道交大 GW1-8-1、GW1-8-2、GW1-8-3 地块 (注 3)	西安市港务区	住宅	14.35	35.88	100.00%	245,960	245,960	自有资金	-	-

注 1：项目名称中含“注 1”的项目为公司控股子公司招商局置地有限公司控股子公司新获取项目，所列示权益比例为穿透至本公司持有该项目的权益比例，公司需支付价款为该项目的全部地价。

注 2：“项目名称”列中，含“注 2”的项目为公司控股子公司招商局置地有限公司之控股子公司招商局地产（南京）有限公司新获取项目（招商局置地有限公司和本公司分别持有其 51%和 49%的股份），招商局地产（南京）有限公司直接持有该项目 49%股份，所列示权益比例为穿透至本公司持有该项目的权益比例。

注 3：“项目名称”列中，含“注 3”的项目为公司控股子公司招商局置地有限公司（公司间接持有其 74.35%的股权）之全资子公司新获取项目，所列示权益比例为招商局置地有限公司持有项目的权益比例。

表：2024 年度发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑 面积(万 平方米)	权益比例	公司需支付 价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让 金(万元)	已交出让金 来源	后续出让金 (万元)	后续出让金 资金来源
1	上海市松江区泗泾镇 SJS20005 单元 14-01、16-02、17-07 号地块	上海市松江区	住宅、商业	12.96	29.78	100%	525,080	525,080	自有资金	-	-
2	成都市成华区二仙桥街道 CH12(251): 2023-056 号地块	成都市成华区	住宅	3.11	6.21	70%	70,861	70,861	自有资金	-	-
3	合肥滨湖区 BK202401 地块	合肥市滨湖区	住宅	2.88	5.18	100%	129,851	129,851	自有资金	-	-
4	南京市建邺区江东商贸区 G01 地块 (注 4)	南京市建邺区	住宅	2.98	6.56	50%	117,500	117,500	自有资金	-	-
5	郑州市二七区大学南路西、桂江路南郑政出 (2024) 4 号地	郑州市二七区	住宅	4.31	10.74	49.5%	17,897	17,897	自有资金	-	-
6	广州市黄埔区护林路以南、镇东路以东	广州市黄埔区	住宅	3.77	16.22	33%	131,580	131,580	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	权益比例	公司需支付价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让金(万元)	已交出让金来源	后续出让金(万元)	后续出让金资金来源
	HPG-DS-26 地块										
7	深海科技城 YK02-11-01 地块	三亚市崖州区	住宅	2.18	5.45	13%	4,599	4,599	自有资金	-	-
8	上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	上海市宝山区	住宅、商业	6.69	13.99	60%	186,717	186,717	自有资金	-	-
9	郑州市惠济区郑政出〔2023〕7 号老鸦陈 28 亩地块	郑州市惠济区	住宅	1.84	7.35	60%	25,560	25,560	自有资金	-	-
10	上海市徐汇区长桥街道 xh315-10、xh313-16 地块	上海市徐汇区	住宅、商业	3.97	12.38	50%	85,000	85,000	自有资金	-	-
11	杭州市拱墅区上塘单元 FG09-R21/S2-01 地块	杭州市拱墅区	住宅	2.72	3.26	100%	135,548	135,548	自有资金	-	-
12	上海静安区曹家渡社区 C050301 单元 9A-20 地块	上海静安区	住宅	1.85	4.96	80%	452,790	452,790	自有资金	-	-
13	广州市南沙区横沥 2024NJY-3 地块（注 4）	广州市南沙区	住宅	3.12	7.80	100%	101,780	101,780	自有资金	-	-
14	西安港务区铁一中 GW1-13-40 地块（注 4）	西安港务区	住宅	4.59	10.10	100%	99,860	99,860	自有资金	-	-
15	北京市通州区梨园（2024）040 号地块	北京市通州区	住宅	1.60	3.47	100%	99,200	99,200	自有资金	-	-
16	香港新界 Fanling Sheung ShuiTown Lot No.297	香港新界区	住宅	1.44	10.39	40%	76,966	76,966	自有资金	-	-
17	天津市武清区津武(挂)2024-013 号地块	天津市武清区	住宅	3.10	4.64	100%	34,900	34,900	自有资金	-	-
18	南通市创新区紫琅湖东 R24013 地块	南通市创新区	住宅	4.27	4.31	51%	36,822	36,822	自有资金	-	-
19	苏州工业园区通园路西 Z39 号地块	苏州市工业园区	住宅	2.84	4.26	70%	53,628	53,628	自有资金	-	-
20	成都市成华区 CH16(070102): 2024-068 地块	成都市成华区	住宅	5.44	10.88	100%	151,267	151,267	自有资金	-	-
21	三亚崖州湾科技城 YK06-01-02 地块	三亚市崖州区	住宅	1.84	5.52	100%	18,486	18,486	自有资金	-	-
22	西安市浐灞国际港 GW1-9-4 地块(注 4)	西安市浐灞国际港	住宅	4.26	10.65	100%	76,100	76,100	自有资金	-	-
23	上海市宝山区淞南 N12-0402 单元 K1-11 地块	上海市宝山区	商业、住宅	5.68	12.49	30%	129,208	129,208	自有资金	-	-
24	上海市宝山区淞南 N12-0402 单元 D1-04 地块	上海市宝山区	住宅	3.46	7.61	70%	205,037	205,037	自有资金	-	-
25	上海市长宁区 W040602 单元 F1-09 地块	上海市长宁区	商业、住宅	1.12	2.47	30%	65,475	65,475	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	权益比例	公司需支付价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让金(万元)	已交出让金来源	后续出让金(万元)	后续出让金资金来源
26	杭州市上城区四堡七堡 JG1405-27 地块	杭州市上城区	住宅	3.32	8.30	100%	312,317	312,317	自有资金	-	-

注 4：“项目名称”列中，含“注 4”的项目为公司控股子公司招商局置地有限公司（公司间接持有其 74.35%的股权）之控股子公司新获取项目，所列示权益比例为招商局置地之控股子公司持有项目的权益比例。

表：2025 年发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	权益比例	公司需支付价款(万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让金(万元)	已交出让金来源	后续出让金(万元)	后续出让金资金来源
1	北京市海淀区朱房村 029 地块	北京市海淀区	住宅	4.27	10.26	10%	91,520	91,520	自有资金	-	-
2	北京市大兴区亦庄 X24 地块	北京市大兴区	住宅、商业	4.57	11.42	100%	348,000	348,000	自有资金	-	-
3	佛山宝华二期 YDCR44060500102800 地块(注 5)	佛山市南海区	住宅	0.89	3.17	51%	4,867	4,867	自有资金	-	-
4	佛山新城管委会 208030-011 地块(注 5)	佛山市顺德区	住宅	6.73	18.15	100%	127,053	127,053	自有资金	-	-
5	上海嘉定区嘉定新城 F03A-4 地块	上海市嘉定区	住宅	3.8	8.35	100%	266,030	266,030	自有资金	-	-
6	成都市高新区 GX2025-05(070102)地块	成都市高新区	住宅	4.26	8.52	100%	270,004	270,004	自有资金	-	-
7	[2025]长沙市 008 号鼓风机厂东地块	长沙市雨花区	住宅	4.83	12.55	70%	46,606	46,606	自有资金	-	-
8	杭州市余杭区良渚东单 YH030502-13 地块	杭州市余杭区	住宅	5.94	14.86	25%	41,608	41,608	自有资金	-	-
9	成都市青羊区外金沙 QY08(070102): 2024-057QY09(070102/0901): 2024-058、QY10(070102): 2024-059QY07(070102): 2024-056 地块	成都市青羊区	商业、住宅	10.56	19.01	48%	163,622	123,129	自有资金	40,493	自有资金
10	北京通州八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块	北京市通州区	住宅	3.47	8.68	100%	270,820	270,820	自有资金	-	-
11	长沙市枫林路金岭 046 号地块	长沙市岳麓区	住宅	3.76	7.53	80%	28,902	28,902	自有资金	-	-
12	南京市河西绿博园南 G28 地块(注 5)	南京市建邺区	住宅	3.95	7.11	100%	320,400	320,400	自有资金	-	-
13	温州市洪殿单元 D-10、E-02 地块	温州市鹿城区	住宅	5.54	11.25	50%	86,495	86,495	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	权益比例	公司需支付价款 (万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让金 (万元)	已交出让金来源	后续出让金 (万元)	后续出让金资金来源
14	郑政出〔2025〕1 号(网)地块	郑州市惠济区	住宅	2.69	8.06	100%	40,313	40,313	自有资金	-	-
15	宜昌沙河 P(2013)018 号地块	宜昌市西陵区	住宅	4.06	8.12	26%	5,674	5,674	自有资金	-	-
16	南山饼干厂 K601-0021 项目(注 5)	深圳市南山区	住宅	1.5	9.88	51%	80,191	80,191	自有资金	-	-
17	郑政出〔2021〕74 号(网)地块	郑州市惠济区	住宅	4.34	10.82	40%	21,370	21,370	自有资金	-	-
18	深圳前海桂湾 T201-0232 地块	深圳市南山区	住宅	0.83	2.56	100%	215,500	215,500	自有资金	-	-
19	上海市浦东新区唐镇中心镇区 C-02C-01 地块	上海市浦东区	住宅	2.27	5.21	70%	191,079	191,079	自有资金	-	-
20	武汉市江汉区 P(2025) 065 号	武汉市江汉区	住宅	2.70	8.80	100%	129,360	25,872	自有资金	103,488	自有资金
21	厦门 2025P07 号保租房地块	厦门市湖里区	商业、住宅	0.70	2.50	100%	9,500	4,750	自有资金	4,750	自有资金
22	深圳市宝中南街坊 A002-0108 地块	深圳市宝安区	住宅	4.25	14.50	55%	475,200	475,200	自有资金	-	-
23	西安浐灞国际港 CB2-2-272 地块(注 5)	西安市浐灞国际港	住宅	7.73	15.46	100%	157,195	55,018	自有资金	102,177	自有资金
24	上海徐汇区 C030301 单元 125-31 地块	上海市徐汇区	住宅、商业、办公、科研	10.39	45.51	35%	508,760	508,760	自有资金	-	-
25	上海徐汇区 C030301 单元 127b-24 地块	上海市徐汇区	住宅	3.02	7.91	55%	146,397	146,397	自有资金	-	-
26	杭州市北单元 23 地块	杭州市萧山区	住宅	2.59	6.46	51%	86,318	86,318	自有资金	-	-
27	西安未央区环园中路 77 亩(注 5)	西安市未央区	住宅	5.13	11.79	100%	73,800	36,900	自有资金	36,900	自有资金
28	南通市滨江南 C09 西地块	南通市崇川区	住宅	7.42	11.46	41%	55,849	55,849	自有资金	-	-
29	南通市滨江南 C09 东地块	南通市崇川区	住宅	7.50	11.64	41%	56,393	56,393	自有资金	-	-
30	南通创新区紫琅湖 88 号	南通市崇川区	住宅	3.16	3.20	62%	33,170	33,170	自有资金	-	-
31	三亚深海科技城 YK02-11-05 地块	三亚市崖州区	住宅	3.39	7.47	13%	5,951	3,570	自有资金	2,381	自有资金
32	上海市静安区天目社区 C070102 单元 32-04 地块	上海市静安区	商业、住宅	2.61	9.5	50%	386,858	193,429	自有资金	193,429	自有资金
33	合肥市包河区祁门路 BH202527 地块	合肥市包河区	住宅	3.04	4.86	100%	50,138	25,069	自有资金	25,069	自有资金
34	成都市成华区理工大 CH07(070102): 2025-024 地块	成都市成华区	住宅	7.04	14.08	33%	66,438	66,438	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	权益比例	公司需支付价款 (万元)	截至 2025 年 12 月末已交出让金 (万元)	已交出让金来源	后续出让金 (万元)	后续出让金资金来源
35	南通市启东市汇龙镇 25015 气象局北地块	南通市启东市	住宅	5.11	7.67	83%	38,832	18,946	自有资金	19,886	自有资金
36	宜昌土网挂(2025)80 号地块	宜昌市东山开发区	住宅	11.47	22.94	51%	33,028	33,028	自有资金	-	-
37	杭州市上城区城东新城单元 SC080201-03 地块	杭州市上城区	住宅	2.13	5.33	51%	109,480	109,480	自有资金	-	-
38	南京市江宁区九龙湖 NO.2025G18 地块（注 5）	南京市江宁区	住宅	3.66	6.59	49%	55,860	55,860	自有资金	-	-
39	苏州园区永旺北土挂（2025）08 号地块	苏州市工业园区	住宅	2.88	4.61	100%	126,049	37,815	自有资金	88,234	自有资金
40	烟台市莱山区 J[2025]2003 号第二实验小学北侧 B 地块	烟台市莱山区	商业、住宅	6.93	7.62	100%	64,500	64,500	自有资金	-	-
41	武汉市经开区 P（2025）224 号 Q12 地块	武汉市经开区	住宅	7.39	8.87	100%	53,232	53,232	自有资金	-	-
42	重庆市两江新区 J07 单元 01 街区 004 地块(注 5)	重庆市两江新区	住宅	4.85	7.27	66%	38,382	38,382	自有资金	-	-
43	长沙市雨花区树木岭东片 G05-C37 地块	长沙市雨花区	住宅	3.5	8.93	100%	44,720	8,944	自有资金	35,776	自有资金

注 5：“项目名称”列中，含“注 5”的项目为公司控股子公司招商局置地有限公司（公司间接持有其 74.35%的股权）之控股子公司新获取项目，所列示权益比例为招商局置地之控股子公司持有项目的权益比例。

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。

截至2025年末，发行人房地产项目（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 年末存货账面余额（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%
	南宁	27.29	0.83%
	长春	7.49	0.23%

城市能级	城市	2025 年末存货账面余额（亿元）	占比
	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%
境外及其他	其他	20.60	0.63%
小计		20.60	0.63%

城市能级	城市	2025 年末存货账面余额（亿元）	占比
总计		3,288.78	100.00%

截至2025年末，发行人房地产项目主要分布在上海、深圳、北京、杭州、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79.96%、二线城市项目占比为8.39%，三四线城市项目占比为11.02%，其余为境外及其他项目。发行人坚持区域聚焦、城市深耕，房地产项目城市能级分布优良，保障其项目去化速度，为公司稳量提质、可持续健康发展奠定良好基础。

综上所述，发行人土地储备支出和开发策略变动预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，针对发行人拿地等资本支出的相关风险，发行人已在募集说明书中进行风险提示，具体如下：

“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。”

“地王”舆情方面，经项目组核查，根据上述第二问核查情况，项目组认为招商蛇口及下属公司报告期内不存在媒体报道的竞拍“地王”或哄抬地价行为。

（3）关于发行人资产运营业务情况

最近三年，公司资产运营业务毛利润分别为4,785.84万元、9,674.39万元、-53,624.23万元，毛利率分别为0.72%、1.35%、-7.48%。发行人资产运营业务毛利率较低且最近一年产生较大亏损主要系受行业周期性调整及市场主体预期偏谨慎影响，2025 年商业地产市场整体处于筑底阶段：购物中心新开业数量同比有所收缩，产业办公物业需求端维持疲软态势，以价换量成为市场主流策略；长租公寓租金水平处于近五年低位运行。与此同时，客户需求呈现多元化、个性化趋势，企业客户正从追求规模扩张转向精细化运营与提质增效，这对资产运营方的价格策略灵活性、成本管控能力及场景内容迭代能力提出了更高要求。

2025年，公司管理范围内持有物业全口径收入76.3亿元，同比上涨2.2%。2025年新入市29个项目，总建面177万平方米，聚焦核心城市核心业态，其中包含12个公寓、8个商业、3个产业园。公司发挥多元业态协同优势，全年新增轻资产管理面积约82.8万平方米，项目位于上海、杭州、成都、深圳等核心城市。公司以

APEC峰会为战略契机，设立蛇口片区提质升级专项小组，通过统筹城市界面提升、产业孵化升级、文化商业融合及多元消费场景塑造，致力将蛇口片区打造成体现城市运营能力的“重要名片”，探索片区融合的资产运营新模式，实现蛇口品牌价值和商业价值最大化为核心目标。

公司持续通过公募REITs推动存量资产价值释放。2025年启动博时蛇口产业园REIT第二次新购入基础设施项目，筹划以深圳市光明区招商局光明科技园B地块及南山区前海易保园区W6、W7仓库及辅助楼推进REITs扩募。此举将进一步夯实持有物业“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，促进持有物业良性循环，增强公司可持续经营能力。

未来，公司将落实分类管理，去粗存精，加强内容运营，建强全链条关键环节管控能力，提升资产运营水平和经营效益。依托产融先发优势，实现核心持有业态的产融退出通道全覆盖，适时推进 REITs 扩募，构建“开发—运营—资本化—再投资”的良性循环，开拓新业务增长曲线。总体来看，发行人资产运营业务毛利率较低且最近一年亏损的情况预计不会对发行人盈利能力及偿债能力产生重大不利影响。

（4）关于发行人物业出租率、租金单价情况及投资性房地产减值计提情况

2025年，公司管理范围内持有物业全口径收入76.3亿元，同比上涨2.2%。2025年新入市29个项目，总建面177万平方米，聚焦核心城市核心业态，其中包含12个公寓、8个商业、3个产业园。公司发挥多元业态协同优势，全年新增轻资产管理面积约82.8万平方米，项目位于上海、杭州、成都、深圳等核心城市。公司以APEC峰会为战略契机，设立蛇口片区提质升级专项小组，通过统筹城市界面提升、产业孵化升级、文化商业融合及多元消费场景塑造，致力将蛇口片区打造成体现城市运营能力的“重要名片”，探索片区融合的资产运营新模式，实现蛇口品牌价值和商业价值最大化为核心目标。

集中商业业态方面，2025年末，公司管理范围内的集中商业在营项目54个，在营面积约340万平方米，在建项目面积约185万平方米。全年集中商业运营收入为19.6亿元，开业三年以上项目2025年末出租率93%。

产业园业态方面，公司产业园布局国内核心一、二线18个城市，产品线包括网谷（科创园）、意库（文创园）和智慧城（智造园）等。产业园在营面积312

万平方米，在建面积61万平方米，开业三年以上项目2025年末出租率88%。2025年，产业园业务运营收入13亿元。

公寓业态方面，公司管理范围内的公寓布局21个城市，已开业面积175万平方米，已开业房源4.2万间；建设期项目规划面积63万平方米，规划房源1.4万间。2025年，公司公寓业务运营收入为14亿元，开业1年以上精品公寓2025年末出租率达93%。

2025年全年新入市12个项目，一线城市占比92%，上海壹间虹桥公馆三期开业5个月期末出租率100%。上海静安壹棠开业5个月期末出租率达99%，深圳壹间网谷开业4个月期末出租率达88%。上海壹间·新桥G60科创云廊社区，是公司在上海首个从土地获取、规划设计、开发建设到长期持有运营全链条自主打造的公寓资产项目，为探索可持续、可复制的租赁住房发展模式提供了实践样本，同时标志着公司在上海租赁住房领域迈出了坚实而重要的一步。公司持续以产品力和运营力焕新资产价值，服务标杆项目壹间槟榔园完成第五批改造升级，已改房源占65%，改造楼栋出租率由86%提升至97%，平均单价提升至151元/平方米/月，改造效益显著。服务式公寓标杆项目泰格壹棠改造焕新，年内爬坡入住率达87.7%，平均房价领先市场竞品，STR表现位居深圳市场第一。

写字楼业态方面，2025年末，写字楼业务运营收入12.2亿元。公司积极整合内外部资源，从政策、产业和渠道资源多方入手，发力产业载体集聚打造。全年租赁成交面积超33万平方米，净吸纳超8万平方米。

酒店业态方面，2025年，公司酒店业务实现运营收入为11.1亿元。新开业的深圳南山伊敦酒店，前身是承载改革开放历史的地标性建筑，历经3年改造、功能调整及空间扩容后蜕变为伊敦酒店品牌的旗舰之作，升级成集酒店、会议、服务公寓于一体的综合性国际化高端旅居社区，成为城市更新传承与创新、功能与效益、历史与现代融合的成功范例。

报告期末，公司拥有可出租土地面积182.61万平米，出租率97.07%，报告期出租收入1.38亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积691.16万平米，包含公寓、写字楼、产业园、商业等多种业态。报告期内，公司实现出租收入51.96亿元，同比增加2.08%，总体出租率81.90%；报告期末，公司在深圳、北京、上海、漳州、杭州、昆山、天津、徐州、西安、白俄罗斯等地拥有酒店客房4,367套，酒

店收入10.55亿。

2025年度，发行人出租性物业情况如下所示：

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价
	(万平方米)	(万平方米)			(元/平米/年)
土地	182.61	1,842.85	13,812.15	97.07	89.94
出租性物业类别	可出租面积 (万平方米)	累计已出租面积 (万平方米)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价 (元/平方米/月)
公寓	143.26	1,328.36	138,182.49	81.52	104.02
写字楼	124.96	1,024.28	79,860.19	70.08	77.97
产业园	186.88	1,853.48	86,301.33	83.85	46.56
商业	193.72	1,851.84	184,321.68	87.50	99.53
其他	42.34	429.54	30,935.86	85.42	72.02
出租性物业合计	691.16	6,487.50	519,601.55	81.90	80.09
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入 (万元)	入住率(%)	平均净房价
					(元/间/晚)
酒店	4,367	898,835	105,465.25	-	-

2024年度，发行人出租性物业情况如下所示：

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价
	(万平方米)	(万平方米)			(元/平米/年)
土地	184.53	2,066.17	12,465.95	93.31	72.40
出租性物业类别	可出租面积 (万平方米)	累计已出租面积 (万平方米)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价 (元/平方米/月)
公寓	133.41	1,332.54	130,558.25	84.24	97.98
写字楼	117.44	945.65	84,075.24	67.76	88.91
产业园	177.57	1,819.02	84,580.68	86.49	46.50
商业	182.31	1,801.97	184,859.60	91.06	102.59
其他	36.92	399.67	24,920.45	91.58	62.35
出租性物业合计	647.65	6,298.85	508,994.22	84.03	80.81
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入 (万元)	入住率(%)	平均净房价
					(元/间/晚)

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价
	(万平方米)	(万平方米)			(元/平米/年)
酒店	3,726	753,581	98,203.55	-	-

总体来看，发行人物业出租率及租金水平处于较高水平，相较于2024年，发行人2025年度出租率及租金水平未出现重大不利变动。

发行人投资性房地产主要为用于出租的商业物业、写字楼、公寓等房屋、建筑物以及对应的土地使用权，发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为12,702,797.49万元、13,286,974.20万元、14,063,135.62万元及14,039,138.50万元，占发行人总资产比重分别为13.98%、15.44%、16.83%及16.84%。

发行人在每一个资产负债表日检查采用成本模式计量的投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

最近三年末，发行人投资性房地产减值准备分别为193,246.17万元、165,176.26万元、218,304.82万元，同时德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已出具了标准无保留意见的审计报告，发行人已计提了充足的投资性房地产减值准备。

（五）最近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 8,014,165.10 万元、7,650,370.40 万元、7,273,144.79 万元及 7,226,061.38 万元，其他应收款余额分别为 11,819,980.53 万元、10,764,634.04 万元、9,872,540.35 万元及 9,865,262.23 万元。请说明：（1）发行人子公司及联营、合营公司是否存经营困难情况或者合作方涉及出险房企的情况，长期股权投资减值准备计提是否充分；（2）大额其他应收款是否存在逾期时间较长无法回款的情况，相关坏账准备计提是否充

分；结合经营性及非经营性分类核查是否存在资金被违规占用情况。

项目组答复：

(1) 关于发行人子公司、联合营公司情况及长期股权投资减值计提情况

报告期内，发行人在项目端将持续引入战略合作方，以避免招拍挂市场激烈的竞争，并合理利用社会资源。经项目组与发行人确认，报告期内发行人子公司及联合营企业不存在经营困难的情况。

发行人部分项目采用合作开发模式，主要合作方包括华润、中海、滨江、越秀等企业，截至2025年末，发行人主要合作开发项目情况如下表所示：

合作开发项目名称	所在城市	项目开发主体	合作对手方名称	发行人持有权益比例	并表情况	项目状态
天澜传序府项目	杭州	杭州滨智房地产开发有限公司	杭州滨江房地产集团股份有限公司	51%	并表	在建在售
招商西安灣	西安	西安招商花园城房地产有限公司	深圳市海城锦实业发展有限公司	70%	并表	在建在售
翠隐江鄰軒	杭州	杭州浙新置业有限公司	杭州浙珩置业有限公司	51%	并表	在建在售
海晏府项目	深圳	深圳市招榕置业有限公司	深圳市招平沅沛投资中心（有限合伙）	70%	并表	在建在售
观潮府项目	深圳	深圳市招润置业有限公司	深圳市润昆房地产有限公司	55%	并表	在建在售
朝棠揽阅	北京	北京招胜房地产开发有限公司	北京中海地产有限公司、贝好家（北京）置业有限公司	65%	并表	在建在售
臻澐	北京	北京华润招铁海泽置业有限公司	华润置地开发（北京）有限公司、中铁置业集团北京有限公司	20%	不并表	在建在售
上海壹江臻邸项目	上海	上海招鼎置业有限公司	杭州旅投房地产开发有限公司（港中旅）	70%	并表	在建在售
上海滨江安澜庭	上海	上海新百安经济发展有限公司	中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司	55%	并表	在建在售
安澜上海	上海	上海新东安企业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司	35%	不并表	在建未售

合作开发项目名称	所在城市	项目开发主体	合作对手方名称	发行人持有权益比例	并表情况	项目状态
静安苏河湾	上海	上海招越置业有限公司	上海樾恒企业管理有限公司、南通瑞宏置业有限公司、苏州星盛荣企业管理有限公司、苏州星泰益置业有限公司	50%	并表	在建在售

经项目组核查，发行人上述主要合作项目合作方均为中央国有企业、地方国有企业等，经营情况及资信情况良好，不存在涉及出险房企的情况。

发行人在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

最近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为8,014,165.10万元、7,650,370.40万元、7,273,144.79万元及7,226,061.38万元，占发行人总资产比重分别为8.82%、8.89%、8.71%及8.67%。

最近一年末，发行人长期股权投资及减值准备明细情况如下所示：

单位：万元

项目	2025 年初数	本期增加	本期减少	其他增加（减少以“-”号填列）	外币报表折算影响	2025 年末数
对合营企业投资	2,890,649.54	8,204.01	392,651.67	-28,621.63	-534.04	2,477,046.21
对联营企业投资	4,941,830.48	993,696.07	722,482.21	-255,452.07	-6,035.36	4,951,556.90
小计	7,832,480.02	1,001,900.08	1,115,133.88	-284,073.70	-6,569.40	7,428,603.12
减：长期股权投资减值准备	182,109.62	2,406.89	29,058.18	-	-	155,458.33
合计	7,650,370.40	999,493.19	1,086,075.70	-284,073.70	-6,569.40	7,273,144.79

此外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已出具最近三年标准无保留意见的审计报告，发行人长期股权

投资减值准备计提充分。

（2）关于发行人其他应收款情况

根据财会[2018]15号文调整财务报表格式后，本内核报告答复中其他应收款（合计）科目包括原应收利息科目、应收股利科目和其他应收款科目。此处其他应收款科目系指其他应收款（合计）科目项下其他应收款科目。

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为11,819,980.53万元、10,764,634.04万元、9,872,540.35万元及9,865,262.23万元，占发行人总资产比重分别为13.01%、12.51%、11.82%及11.84%。

2024年末其他应收款较2023年末减少1,055,346.49万元，降幅为8.93%；2025年末其他应收款较2024年末减少892,093.68万元，降幅8.29%，主要系合作方往来款减少所致；2026年一季度其他应收款较2025年末减少 7,278.12 万元，降幅为0.07%。

截至2025年末，发行人其他应收款期末账面余额构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2025 年末
关联方往来款	3,774,826.98
合作方往来款	6,008,233.43
土地及其他保证金	390,196.98
其他往来款	250,263.18
合计	10,423,520.57
减：信用损失准备	550,980.21
账面价值	9,872,540.35

截至2025年末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	形成原因	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	信用损失准备年末数
客户六	合作方往来	604,825.21	1 年以内、1 至 2 年	5.80	604.83
客户七	合作方往来	495,930.44	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	4.76	495.93

单位名称	形成原因	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例	信用损失 准备年末 数
客户八	合作方往来	413,124.41	3 年以上	3.96	413.12
客户九	合作方往来	369,903.28	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	3.55	373.40
客户十	关联方往来	367,651.15	1 年以内	3.53	367.65
合计	-	2,251,434.49	-	21.60	2,254.93

公司的其他应收款主要为合作方、关联方往来款，代垫款、保证金、押金和合作诚意金。主要应收方为联营及合营公司、子公司股东、当地城投公司、政府等，资金回收保障较高，总体回收风险较小。

与子公司股东的合作经营往来款为在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益和加强公司对项目公司资金的集中管控，结余资金按股权比例暂时转存各方股东，项目公司利润分配时转销，由于股东之间相互制约、权利义务对等，此部分应收款项基本无回收风险；联营、合营公司往来款为公司根据投资协议向联营、合营项目公司按照持股比例提供的股东垫款，用于联营、合营项目公司的项目开发，后续根据合同或协议约定的时间和方式归还本金和利息，一般以项目回笼款归还，此部分回收风险很小；代垫款主要为项目开发前期公司为施工方、基础设施建设方等代垫的施工费、基础设施费和水电费以及物业公司在业主入住前代业主支付的契税、房屋维修基金以及水电费和煤气费，前者按照协议约定抵减项目工程款或者到期收回，后者在业主入住时收回，回收风险较小；保证金、押金，其中保证金主要为公司拍地保证金，押金主要为工程押金，其中拍地保证金届时转为土地款或者按拍卖公告约定返还，工程押金在工程结束后退回，基本无回收风险；应收合作诚意金为在地产项目运作前期支付给意向合作方的款项，主要为当地政府或城投公司，后续按协议约定回收，此部分回收风险较小。公司报告期内不存在非经营性占用资金。

截至2025年末，发行人不存在非经营性其他应收款及资金拆借款项。此外，根据发行人出具的2023年度、2024年度及2025年度关联方资金占用专项审计报告，发行人不存在关联方资金占用的情况。发行人经营性与非经营性其他应收款划分准确且不存在非经营性其他应收款，不存在资金被违规占用的情形。

综上所述，发行人其他应收款余额较大主要系发行人因合作开发项目而形成

的关联方往来款，代垫款、保证金、押金和合作诚意金规模较大。发行人已针对其他应收款计提了充分的坏账准备，发行人其他应收款情况预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。针对发行人其他应收款余额较大的风险，发行人已在募集说明书中进行风险提示，具体如下：

“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。”

（六）最近三年及一期，发行人经营活动产生的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，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。请说明：（1）结合行业特征、具体业务经营情况说明经营活动产生的现金流下降较快且最近一期为负数的原因，对偿债能力的影响；（2）最近三年筹资活动产生的现金流持续大额净流出的原因，对偿债能力的影响。

项目组答复：

（1）关于发行人经营活动现金净流量情况

最近三年及一期，发行人经营活动产生的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。2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为3,143,098.49万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加41.75%，主要原因是销售回款增加，房地产项目购地、基建支出减少。2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为3,196,358.95万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加1.69%，主要原因系房地产项目购地、基建支出及税费支出降幅超过销售回款降幅。2025年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为969,309.94万元，同比下降69.67%，主要系房地产项目销售回款同比减少，

购地款同比增加。2026年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-377,070.44万元，同比增加57.12%，主要系一季度支付的土地款及工程款减少。

报告期内，发行人2025年度及2026年1-3月经营活动现金净流量下滑较快，2025年度我国房地产市场在政策支持下延续调整筑底态势，发行人执行审慎的开发投资策略，发行人2025年房地产销售结转面积为564.00万平方米，同比下滑24.42%，开发业务项目结转规模下降导致收入及利润确认规模减少，导致发行人投资活动现金净流量下滑较大。2026年1-3月经营活动现金净流量为负主要系受房地产项目收入结转周期性影响所致。

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月，公司营业收入分别为17,500,755.81万元、17,894,754.66万元、15,472,797.70万元及2,366,689.85万元；实现净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及20,584.71万元，经营活动产生的现金流入分别21,042,251.45万元、17,280,605.03万元、15,205,921.92万元及2,663,641.13万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至2026年3月31日，发行人流动资产余额为58,792,128.24万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至2026年3月末，合同授信额度总额折合人民币3,187亿元，实际已使用额度1,579亿元，剩余额度1,608亿元，融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

此外，发行人作为A股上市公司，在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。若

本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以利用多元化融资渠道筹集资金。

综上所述，发行人经营活动现金净流量情况预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。针对发行人经营活动现金净流量波动的风险，发行人已在募集说明书中进行充分的风险提示，具体如下：

“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。”

（2）关于发行人筹资活动现金净流量情况

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，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1-3月，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%，主要系支付其他与筹资活动有关的现金减少所致。

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.56、1.59、1.59及1.61，速动比率分别为0.58、0.63、0.61及0.61。最近三年及一期，发行人流动比率及速动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。此外，发行人开发业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人合并报表资产负债率分别为67.34%、66.67%、67.51%及67.20%。最近三年及一期末，发行人整体负债率水平仍较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.71、1.92及1.62，利息保障倍数整体保持较高水平。

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月，公司营业收入分别为17,500,755.81万元、17,894,754.66万元、15,472,797.70万元及2,366,689.85万元；实现净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及20,584.71万元，经营活动产生的现金流入分别21,042,251.45万元、17,280,605.03万元、15,205,921.92万元及2,663,641.13万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至2026年3月31日，发行人流动资产余额为58,792,128.24万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至2026年3月末，合同授信额度总额折合人民币3,187亿元，实际已使用额度1,579亿元，剩余额度1,608亿元，融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

此外，发行人作为A股上市公司，在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。若本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以利用多元化融资渠道筹集资金。

综上所述，发行人筹资活动现金净流量情况预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

三、内核会委员关注问题

无。

第五节 中信证券核查意见

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，并履行了相关内部决策程序；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和其他信息真实、准确、完整，符合相关规范要求；为发行本次债券签署的《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

中信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。

中信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；

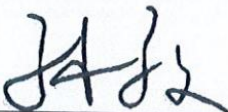
（八）自愿接受中国证监会、深圳证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

（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）

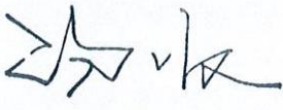
(本页无正文,为《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之主承销商核查意见》之签署页)

法定代表人或授权代表:



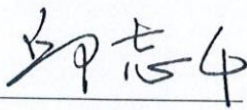
孙 毅

债务融资业务负责人:



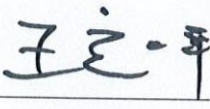
汤 峻

内核负责人:

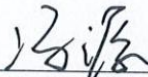


邱志千

项目负责人:

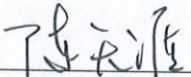


王宏峰

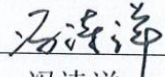


冯 源

项目组成员:



陈天涯



冯诗洋



证授字[HT76-2026]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 ）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2026 年 3 月 24 日至 2027 年 3 月 31 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

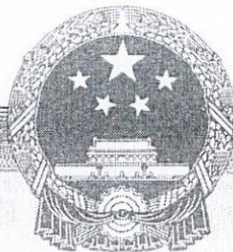
2026 年 3 月 24 日

被授权人

孙毅（身份证 ）

此件与原件一致，仅供
办理招商蛇口公司债
有效期壹佰捌拾天。

2026 年 8 月 13 日



统一社会信用代码

914403001017814402

营业执照

(副本)



名

称

中信证券股份有限公司

类

型

上市股份有限公司

法定代表人

张佑君

成立日期 1995年10月25日

住

所

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场
(二期)北座

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。

登记机关



2025 年 12 月 26 日

此件与原件一致，仅供
办理招商蛇口公司债
有效期壹佰捌拾天。
2026年8月13日

流水号: 000000059611

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): 914403001017814402

机构名称: 中信证券股份有限公司

住所(营业场所): 广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场
(二期)北座

14,820,546,829元人民币

注册资本: 张佑君

法定代表人(分支机构负责人): 证券经纪(限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域); 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资

证券期货业务范围: 活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理(限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理); 融资融券; 证券投资基金代销; 代销金融产品; 股票期权做市; 上市证券做市交易。

说 明

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。



此件与原件一致,仅供
办理招商蛇口公司债券
有效期 壹佰捌拾天。
2026年8月13日