

股票代码：001979

证券简称：招商蛇口

上市地点：深圳证券交易所

本募集说明书仅供拟认购的合格投资者使用，不得利用本募集说明书及申购
从事内幕交易或操纵证券市场



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

（注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场）

向特定对象发行优先股

募集说明书

（修订稿）

联席保荐人（联席主承销商）



二〇二五年十月

声 明

本公司全体董事、高级管理人员承诺募集说明书及其概览不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其概览中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对上市公司所披露信息的真实性、准确性和完整性作出实质性判断或保证，也不表明其对本次优先股的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

投资者在评价公司本次发行的优先股时，应特别关注下列与本次优先股相关的重大事项，并提请投资者仔细阅读本募集说明书“风险因素”等相关章节。

一、本次发行的优先股存在交易受限的风险

本次优先股发行全部为向特定对象发行，不能上市交易，将在深圳证券交易所指定的交易平台进行转让，存在交易受限的风险。此外，本次优先股的发行对象为不超过 200 名符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者，且相同条款优先股的发行对象累计不超过 200 名合格投资者。向特定对象发行的相同条款优先股经转让后，投资者不得超过 200 名。由于本次优先股发行全部为向特定对象发行，流通环节受到交易对手资格和本次发行优先股持股股东数量不超过 200 名的限制，致使优先股股东可能面临无法及时或者以合理价格转让，或无法转让本次发行优先股的交易风险。

二、本次发行优先股的种类及数量

本次向特定对象发行优先股的种类为附单次跳息安排的固定股息率、可累积、不设回售条款、不可转换的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过 7,840.50 万股，募集资金总额不超过人民币 784,050 万元（含人民币 784,050 万元），具体数额由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

三、发行方式、发行对象或发行对象范围及向原股东配售的安排、是否分次发行

本次优先股将采取向不超过 200 人的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者定向发行的方式。

本次向特定对象发行不向公司原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联方不参与本次向特定对象发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次向特定对象发行优先股的认购。所有发行对象均以

现金认购本次发行的优先股。

自中国证监会同意注册之日起，公司将在六个月内实施首次发行，且发行数量不少于总发行数量的百分之五十，剩余数量在二十四个月内发行完毕，由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）在发行前与保荐机构（主承销商）协商确定具体的发行方式。

四、票面金额、发行价格或定价原则

本次发行的优先股每股票面金额为人民币 100 元，按票面金额发行。本次发行的优先股无到期期限。

五、票面股息率或其确定原则

（一）是否固定

本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

（二）调整方式

第 1-3 个计息年度优先股的票面股息率由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与保荐机构（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。

自第 4 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股票面股息率在第 1-3 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 4 个计息年度股息率调整之后保持不变。

（三）票面股息率上限

本次向特定对象发行优先股每一期发行时的票面股息率均将不高于该期优先股发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，跳息调整后的票面股息率将不高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率；如调整时点的票面股息率已高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则股息率将不予调整；如增加 2 个百分点后的票面股息率高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则调整后的票面股息率为调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

六、优先股股东参与分配利润的方式

（一）固定股息分配安排

1、固定股息的发放条件

公司在依法弥补亏损、提取公积金后有可供分配利润的情况下，可以向本次优先股股东派发按照相应股息率计算的固定股息。股东会授权董事会（或由董事会授权的人士），在本次涉及优先股事项经股东会审议通过的框架和原则下，依照发行文件的约定，宣派和支付全部优先股股息。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东会审议批准，且公司应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。不同次发行的优先股在股息分配上具有相同的优先顺序。优先股股东分配股息的顺序在普通股股东之前，在确保完全派发优先股约定的股息前，公司不得向普通股股东分配利润。

除非发生强制付息事件，公司股东会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：（1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；（2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要赎回并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销普通股股份的除外）。

2、股息支付方式

公司以现金方式支付优先股股息。本次发行的优先股采用每年付息一次的付息方式。计息起始日为公司本次优先股发行的缴款截止日。每年的付息日为本次优先股发行的缴款截止日起每满一年的当日，如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间应付股息不另计孳息。优先股股东所获得股息收入的应付税项由优先股股东根据相关法律法规承担。

3、固定股息累积方式

本次发行的优先股采取累积股息支付方式，即在之前年度未向优先股股东足额派发股息的差额部分累积到下一年度，且不构成违约。

（二）参与剩余利润分配的方式

优先股股东按照约定的股息率分配股息后，不再同普通股股东一起参与剩余利润的分配。

七、回购条款

（一）回购选择权的行使主体

本次发行的优先股的赎回选择权为公司所有，即公司拥有赎回权。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

（二）赎回条件及赎回期

在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下，公司可根据经营情况于优先股股息发放日全部或部分赎回注销本次发行的优先股，赎回期至本次向特定对象发行的优先股全部赎回之日止。赎回权具体安排由公司董事会（或由董事会授权的人士）根据股东会的授权最终确定。

（三）赎回价格及其确定原则

本次发行的优先股的赎回价格为优先股票面金额加已决议支付但尚未支付优先股股息。

（四）有条件赎回事项的授权

股东会授权董事会（或由董事会授权的人士），在股东会审议通过的框架和原则下，根据相关法律法规要求、批准以及市场情况，全权办理与赎回相关的所有事宜。

八、本次发行优先股的表决权限制及表决权恢复

（一）表决权的限制

除以下事项外，优先股股东不出席股东会，所持股份没有表决权：

- 1、修改《公司章程》中与优先股相关的内容；
- 2、公司一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司的合并、分立、解散或者变更公司形式；
- 4、发行优先股；

5、法律、行政法规、部门规章及《公司章程》规定的其他情形。

公司召开股东会涉及审议上述事项的，应遵循《公司法》及《公司章程》规定的通知普通股股东的程序通知优先股股东，优先股股东有权出席股东会，就上述事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权。

上述 1-5 项的决议，除须经出席会议的公司普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过。

（二）表决权的恢复

1、表决权恢复条款

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东会与普通股股东共同表决。每股优先股股份享有的普通股表决权计算公式如下：

$$N=V/P_n$$

其中：V 为优先股股东持有的优先股票面总金额；模拟转股价格 P_n 为审议通过本次优先股发行方案的董事会决议公告日前二十个交易日 A 股普通股股票交易均价和公司截至 2024 年 12 月 31 日合并报表口径经审计的归属于母公司所有者的每股净资产孰高者，即 10.93 元/股。恢复的表决权份额以去尾法取一的整数倍。

2、表决权恢复时模拟转股价格调整方式

在公司董事会通过本次优先股发行方案之日起，当公司因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因公司发行的带有可转为普通股条款的融资工具转股而增加的股本）或配股等情况使公司普通股股份发生变化时，将按下述公式进行表决权恢复时模拟转股价格的调整：

$$\text{送红股或转增股本：} P_1=P_0/(1+n)$$

$$\text{增发新股或配股：} P_1=P_0 \times (N+Q \times (A/M)) / (N+Q)$$

其中： P_0 为调整前有效的模拟转股价格， n 为该次送股率或转增股本率， Q 为该次增发新股或配股的数量， N 为该次增发新股或配股前公司普通股总股本数， A 为该次增发新股价或配股价， M 为增发新股或配股新增股份上市前一交易日 A 股普通股收盘价， P_1 为调整后有效的模拟转股价格。

公司出现上述普通股股份变化的情况时，将对表决权恢复时的模拟转股价格进行相应的调整，并按照规定进行相应信息披露。

当公司发生普通股股份回购、公司合并、分立或任何其他情形使公司股份及股东权益发生变化从而可能影响本次优先股股东的权益时，公司将按照公平、公正、公允的原则，充分保护及平衡本次发行优先股股东和普通股股东权益的原则，视具体情况调整表决权恢复时的模拟转股价格，有关表决权恢复时的模拟转股价格调整内容及操作办法将依据国家有关法律法规制订。

本次优先股表决权恢复时的模拟转股价格不因公司派发普通股现金股利的行为而进行调整。

3、恢复条款的解除

表决权恢复后，当公司已全额支付所欠应付股息，则自全额付息之日起，优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

九、本次发行优先股相关会计处理方法

根据财政部颁发的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）等要求以及本次优先股发行方案，本次发行的优先股将作为权益工具核算，优先股股息作为税后利润分配处理，于所得税后支付。

基于上述情况，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司就向特定对象发行优先股而拟定的会计处理原则的评论意见》，对于招商蛇口拟定的会计处理原则没有异议，即：拟发行的优先股分类为权益工具，在会计处理上按照权益工具进行确认。

十、投资者与本次发行优先股有关的税务事项

本次优先股的投资者应遵守我国现行有关税务方面的法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定。本募集说明书中有关税务事项分析依据我国现行的税收法律、法规、国家税务总局有关规范性文件以及深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司的相关规定作出。

如果未来相关的法律、法规发生变更或相关主管部门就优先股投资与交易转让出台专门的税务法规，本募集说明书中所提及的本次优先股相关税务事项将按变更后的法律、法规或新出台的优先股投资与交易转让的专门税务法规执行。

本募集说明书中关于优先股有关税务事项的说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。

投资者与本次发行优先股相关税务事项的具体情况，请参见本募集说明书“第三节 本次发行的优先股与已发行的优先股”之“五、本次发行优先股与投资者有关的税务事项”有关内容。

十一、本次发行优先股的评级安排及风险

本次发行的优先股具体的评级安排将根据境内相关法律法规及发行市场的要求确定。

十二、本次优先股发行后上市交易或转让的安排

本次发行的优先股不设限售期。本次优先股发行后将按相关规定在深圳证券交易所进行交易转让，但转让范围仅限《优先股试点管理办法》规定的合格投资者。优先股转让环节的投资者适当性标准应当与发行环节保持一致，且相同条款优先股经转让后，投资者不得超过二百人。

十三、董事会声明及承诺事项

（一）关于其他融资计划的声明

公司董事会声明，除本次优先股发行计划外，公司在未来十二个月内不排除根据公司业务经营及财务状况等实际情况，通过股权融资等方式筹措资金的可能

性。但截至《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股预案》首次公告之日（即 2025 年 9 月 13 日），除本次优先股发行外，公司尚无其他明确的股权类融资计划。

（二）承诺并兑现填补回报的措施及承诺

本次公司优先股发行完成后，如果优先股对资本金规模的提升所带来的净利润增长不能覆盖优先股股息，那么优先股股息的支付将减少归属于普通股股东的可分配利润。为填补优先股发行可能导致的即期回报减少，公司承诺将采取多项措施保证募集资金有效使用，有效防范即期回报被摊薄的风险，并提高未来的回报能力。公司拟采取的具体措施包括：1、积极加强经营管理，提升公司经营效率；2、健全内部控制体系，为公司发展提供制度保障；3、严格执行利润分配政策，强化投资者回报机制。具体请参见本募集说明书“第七节 其他重要事项”之“三、董事会声明及承诺事项”之“（二）本次发行摊薄即期回报的，发行人董事会按照国务院和中国证监会有关规定作出的关于承诺并兑现填补回报的具体措施”。

十四、最近三年现金分红情况

2022 年度、2023 年度和 2024 年度利润分配方案均已于年度股东大会审议通过两个月内实施完毕。具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
现金分红的数额（含税）	181,741.60	289,946.76	177,999.26
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	403,857.16	631,942.05	426,407.97
当年现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	45.00%	45.88%	41.74%
最近三年累计现金分红占近三年年均合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的比例	133.30%		

注：截至 2024 年 12 月 31 日，公司 2024 年度累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为 6,326,858 股，支付的资金总额为人民币 67,495,473.10 元（含印花税、交易佣金等交易费用），根据交易所相关政策，上述回购股份支付金额纳入现金分红金额。

公司相关股利分配政策、最近三年分红情况及优先股股息支付能力和优先股回购能力具体参见本募集说明书“第五节 财务会计信息和管理层讨论与分析”

之“三、最近三年现金分红情况”。

十五、本次优先股股息支付能力

（一）公司的盈利能力良好，为优先股股息支付打下良好基础

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者的净利润分别为 426,407.97 万元、631,942.05 万元和 403,857.16 万元。良好的盈利能力为优先股股息的正常支付打下良好基础。

（二）公司将继续实施积极的现金分红政策，在为普通股股东提供良好回报的同时，也为支付优先股股息形成有力支撑

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，公司采用了积极的现金分红政策，为普通股股东提供了良好的回报。2022 年、2023 年和 2024 年，公司以现金方式累计分配的利润占最近三年年均可分配利润的比例为 133.30%。

未来，公司仍将保持良好的现金分红水平，保持利润分配政策的连续性和稳定性。优先股股息支付采用现金方式并且股息分配顺序先于普通股股东。因此，公司长期执行的积极的现金分红政策为普通股股东提供良好回报的同时，也将对优先股股息的正常支付形成有力支撑。

（三）公司充足的累积未分配利润将为优先股股息的支付提供有效保障

截至 2025 年 6 月 30 日，公司合并报表累计未分配利润为 6,378,212.24 万元。公司累计未分配利润充足，将为未来优先股股息的支付提供有效保障。

（四）公司不存在会对优先股股息的支付能力构成重大不利影响的大额债务

对于目前发行在外的公司债券，公司将合理安排自有资金和通过其他融资渠道筹集资金用于该等债券的还本付息事项，对该等已发行债券的还本付息不会对本次发行的优先股股息支付造成重大不利影响。

（五）优先股募集资金产生的效益可作为优先股股息支付的重要来源

根据优先股发行的相关规定，优先股票面股息率不得高于公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。故正常情况下本次优先股的股息率水平将低于公司的净资产收益率。因此，在公司经营发展及盈利能力保持基本稳定的情况

下，优先股募集资金所产生的效益可覆盖需支付的优先股股息，可作为优先股股息支付的重要来源。

综上所述，公司具备按时支付优先股的股息的能力。

十六、重大风险

（一）政策风险

1、宏观经济波动风险

公司所从事的主营业务与宏观经济的运行发展密切相关，行业发展易受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观经济因素的影响。国际舞台上，大国竞争与博弈加剧，地缘政治风险上升，贸易保护主义抬头，全球产业链与供应链的稳定性受到冲击，全球经济环境的不确定性增加。未来如全球宏观经济进入下行周期或者我国经济增长速度显著放缓，而公司未能对此有合理预期并相应调整经营策略，可能会对公司发展产生不利影响。

2、产业政策调整风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。2024年下半年以来，伴随政策发力，行业形势有所好转，尤其是“926”新政后，市场出现底部企稳的迹象。然而，市场企稳向好的态势尚不稳定，量价趋势仍不明朗。房地产政策宽松基调有望延续，政策将继续围绕“释放需求”和“改善供给”展开。尽管如此，房地产市场的表现仍将深受宏观经济复苏程度、存量政策落地效果以及增量政策出台时机的影响。如果未来国家相关产业政策出现重大调整，或公司在未来经营中不能有效应对产业政策的变化，可能会对公司的生产经营活动造成不利影响。

3、信贷政策变化的风险

公司所处房地产行业的发展与我国货币政策密切相关。房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司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；同时，我国消费者购房的重要付款方式是银行按揭贷款，信贷政策变化对房地产销售有重要影响。如果未来银行信贷政策发生重大变化，将直接影响消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本，或将对公司经营产生不利影响。

4、土地政策变化的风险

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量呈下降趋势。如果未来土地政策发生不利变化，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将受到一定程度的不利影响。

5、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，增值税、土地增值税、企业所得税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、现金流、盈利情况。如果未来税收政策发生重大不利变化，将对公司日常经营产生一定不利影响。

（二）经营风险

1、房地产项目开发的风险

房地产开发项目周期漫长、资金密集，且涉及众多合作方，同时受到规划、土地、建设、房产管理、消防及环保等多个政府部门的严格监管与审批。这对发行人的项目开发能力提出了较高要求。虽然公司拥有丰富的项目操作经验，但如果在项目开发的某个环节出现状况，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本增加，进而使项目难以实现预期的经营目标。

2、房地产项目销售的风险

随着部分城市和区域内房地产市场供需格局的演变，购房者对于住宅产品的多元化、个性化以及更高品质的诉求，已经成为左右销售业绩的关键要素。倘若发行人在项目的市场定位、规划设计等关键环节，无法精准洞察消费者需求的动态变化，并迅速做出相应的调整，可能面临产品销售不畅的风险。此外，若政府对房地产政策进行调整，例如提高商品房预售标准、上调交易契税、收紧商品房按揭贷款政策等，这将直接导致商品房交易成本上升，进而影响消费者的购房意愿和支付能力，从而可能进一步加剧发行人的销售风险。

3、原材料价格波动的风险

房地产开发的核心投入要素是土地和建筑材料，土地购置费用以及建材采购

价格的起伏会直接作用于房地产开发的整体成本。倘若未来土地成本或建材价格出现大幅波动，公司可能会面临因采购原材料而导致现金流不稳定的经营风险。

4、业绩下滑的风险

近年来，随着经济增速的逐渐放缓，居民的购买力受到一定影响，收入预期也有所降低，这使得居民在购房等大额消费方面更加谨慎，需求被推迟。与此同时，部分房地产企业因到期债务难以偿还等问题，导致购房者对行业的信心仍在逐步恢复之中，观望情绪较为浓厚。整个房地产行业的销售面临较大压力，一些房地产企业出现了业绩显著下降甚至亏损、债务违约等情况。

公司 2024 年度营业收入同比上升 2.25%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比下降 57.27%，主要系公司开发业务项目结转毛利率同比下降，以及计提房地产项目减值准备同比增加。2025 年 1-6 月营业收入同比上升 0.41%，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润同比下降 31.23%，主要系联营、合营企业房地产开发项目以权益法核算确认的投资收益出现阶段性下降。尽管自 2022 年下半年以来，相关政府部门陆续出台了一系列政策以支持房地产行业的平稳发展，但我国房地产行业整体仍面临一定的销售压力。如果未来上述情况未能得到有效改善，公司可能面临经营业绩进一步下滑的风险。

5、公司房地产项目与募投项目交付风险

房地产开发项目具有开发周期长、投资大、监管流程多等特点，若因后续公司经营管理不善或房地产行业市场环境、监管政策发生重大不利变化且公司未能妥善应对，可能导致无法按照销售合同约定日期进行交付并引发纠纷争议，产生公司房地产项目与本次募投项目交付风险。

（三）财务风险

1、资产负债率相对较高的风险

2022 年末至 2024 年末，发行人负债合计分别为 6,020.31 亿元、6,118.18 亿元和 5,735.64 亿元；发行人合并口径的资产负债率分别为 67.91%、67.34% 和 66.67%。发行人最近三年资产负债率呈持续下降趋势，财务管理的稳健性较强。然而，若公司未来的融资能力受限，或者房地产市场遭遇剧烈波动，公司可

能会承受较大的偿债压力，进而对其日常业务运营产生负面影响。

2、存货跌价风险

房地产开发项目在产品销售完成并确认收入之前，通常以存货的形式存在，因此房地产企业的存货规模相对较大。2022年末至2024年末，公司存货账面价值分别为4,115.49亿元、4,167.02亿元和3,691.83亿元，占资产总额的比重分别为46.43%、45.87%和42.91%。2022年末至2024年末，公司存货跌价准备余额分别为72.18亿元、67.44亿元和74.29亿元。

存货的变现能力直接影响公司的资产流动性及偿债能力。如果公司在售项目销售不畅，导致存货周转缓慢，将对偿债能力和资金调配带来较大压力。在当前房地产市场竞争激烈且市场整体降温的背景下，存货面临一定的去化压力。此外，如果未来国内房地产行业政策调控效果不及预期，市场需求未能得到有效提振，导致相关房地产项目价格下跌，可能会引发存货跌价，进而对公司的财务状况产生不利影响。

3、毛利率下滑的风险

2022年至2024年，公司的业务综合毛利率逐年下降，分别为19.25%、15.89%、14.61%。近年来，房地产市场起伏不定，土地成本攀升，导致毛利率逐渐下滑，这一趋势与整个行业的发展态势相一致。展望未来，若宏观经济形势、信贷政策、产业政策、销售环境等多方面因素持续作用导致销售价格达不到预期水平或成本上升，房地产行业的盈利空间可能会进一步受到挤压，对公司的毛利率产生负面影响。

4、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2022年至2024年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为221.74亿元、314.31亿元和319.64亿元。如果未来公司在项目拓展和开发策略方面与销售资金回笼情况不能实现有效衔接和平衡，那么公司可能会遭遇经营活动现金流量净额大幅波动的风险。

（四）本次向特定对象发行优先股的相关风险

1、本次优先股发行方案未获得批准的风险

公司本次优先股发行尚须深圳证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后方可实施。本次优先股发行方案存在无法获得上述有权机构批准或注册的可能，以及最终取得批准或注册的时间存在不确定性。

2、发行风险

本次优先股发行方案获得有权机构批准或注册后，若市场环境等发生重大变化，存在不能足额募集所需资金或发行不能成功实施的风险。

3、优先股价格波动风险

本次发行的优先股可以在深圳证券交易所转让，转让价格可能受到国家政治、经济政策、投资者心理因素以及其他不可预见因素的系统风险的影响，股价的变动不完全取决于公司的经营业绩。投资者在选择投资公司优先股时，应充分考虑到市场的各种风险。

4、普通股股东表决权被摊薄的风险

本次优先股发行完成后，若公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东会与普通股股东共同表决。

在出现上述表决权恢复的情况下，公司普通股股东的表决权将被摊薄。按照784,050万元的发行规模以及目前表决权恢复的模拟转股价格10.93元/股测算，在表决权恢复的情况下，公司的表决权股数将增加约717,337,603股，同时考虑到目前公司存在44,804,006股库存股且拟注销的情况，普通股股东的表决权将被摊薄为原表决权的92.63%。

5、募投项目投资效益不达预期的风险

本次募集资金投资项目开发产品主要系普通商品住宅，目标客群主要为所在城市区域的刚需、刚改或需求外溢人群。公司在测算相关募投项目效益时，已对当地房地产市场发展状况进行了调研分析，并参考区域内相近产品的市场价格进行效益测算。但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，或出现公司在进行效益测算时未能合理预期的不利因素，导致募投项目的销

售量、销售价格达不到预期水平，本次募投项目存在不能实现预期效益的风险，并可能对公司整体经营业绩产生影响。

目 录

释 义	20
第一节 本次发行概况	22
一、本次发行的基本情况	22
二、本次优先股发行和转让的时间安排	24
三、本次发行的相关机构	24
四、公司与中介机构及相关人员关系的说明	27
第二节 风险因素	28
一、发行人及原股东面临的与本次发行有关的风险	28
二、本次优先股的投资风险	30
三、本次优先股发行方案未获得批准的风险	31
四、行业及经营风险	31
五、募集资金投资项目风险	39
六、发行风险	40
第三节 本次发行的优先股与已发行的优先股	41
一、本次发行方案	41
二、本次发行优先股相关会计处理方法	47
三、公司对本次优先股股息的税务处理	48
四、本次发行对公司主要财务数据和财务指标的影响	48
五、本次发行优先股与投资者有关的税务事项	49
六、公司已发行在外的优先股	54
七、本次发行优先股的信用评级情况及跟踪评级安排	54
八、本次发行优先股的担保情况	54
第四节 公司基本情况及主要业务	55
一、公司概况	55
二、公司普通股股本及前十大股东持股情况	55
三、控股股东及实际控制人情况	56
四、公司组织架构与管理模式	57

五、公司董事和高级管理人员	60
六、公司主要业务及经营情况	60
七、财务性投资情况	75
八、本次发行符合《注册管理办法》第十一条规定的情形	79
九、房地产业务合规情况	79
第五节 财务会计信息和管理层讨论与分析	82
一、财务会计信息	82
二、管理层讨论与分析	102
三、最近三年现金分红情况	122
第六节 募集资金运用	126
一、本次发行募集资金的使用计划	126
二、本次募集资金投资项目与现有业务或发展战略的关系	127
三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析	127
四、本次募集资金投资项目投资支出的测算依据及过程	146
五、本次募集资金投资项目效益预测的假设条件及主要计算过程	147
六、本次募集资金投资项目的实施能力及资金缺口的解决方式	149
七、本次募集资金投资项目通过非全资控股子公司实施的情况	149
八、本次优先股发行预案公布后的募集资金投资项目的进展情况	150
九、公司超过五年的前次募集资金用途变更的情形	150
十、公司本次融资相较前次融资的间隔	151
第七节 其他重要事项	152
一、对外担保情况	152
二、未决诉讼或仲裁事项	152
三、董事会声明及承诺事项	152
第八节 与本次发行相关的声明	154
公司及全体董事、高级管理人员声明	155
公司控股股东、实际控制人声明	172
联席保荐人（联席主承销商）声明	174
联席保荐人（联席主承销商）董事长、总经理声明	175
联席保荐人（联席主承销商）的声明	176

联席保荐人（联席主承销商）董事长、总经理声明	177
律师声明	178
会计师声明	179
招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会声明	180
第九节 备查文件	186
一、备查文件	186
二、查阅地点和查阅时间	186

释 义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语或者词组具有以下含义：

招商蛇口、公司、上市公司、发行人	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
本募集说明书	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书
本次发行、本次向特定对象发行	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股
附单次跳息安排的固定股息率	指	第 1-3 个计息年度优先股的票面股息率由股东会授权董事会结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与联席保荐人（联席主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。自第 4 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股票面股息率在第 1-3 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 4 个计息年度股息率调整之后保持不变
累积优先股	指	未向优先股股东足额派发股息的差额部分，累积到下一计息年度的优先股
不参与优先股	指	除了按规定分得本期的固定股息外，无权再参与对本期剩余盈利分配的优先股
不可转换优先股	指	发行后不允许优先股股东将其转换成其他种类股票的优先股
普通股	指	A 股普通股
报告期各期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月
报告期各期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末
董事会	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会
股东会、股东大会	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司股东会、招商局蛇口工业区控股股份有限公司股东大会
《公司章程》、公司章程	指	现行有效的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司

招商证券	指	招商证券股份有限公司
保荐机构、保荐人、联席保荐人、主承销商、联席主承销商	指	中信建投证券、招商证券
中伦律师	指	北京市中伦律师事务所
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商金控	指	招商局金融控股有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
招商局投资发展	指	招商局投资发展有限公司
招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
A 股	指	经中国证监会批准向投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：若本募集说明书中部分合计数与各分项直接相加之和在尾数上有差异，除特别标注外，均为四舍五入所致。

第一节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的核准情况

本次发行已经公司第四届董事会 2025 年第六次临时会议、**第四届董事会第四次会议**、2025 年第一次临时股东大会审议通过。本次发行尚需深圳证券交易所审核及中国证监会注册。

（二）本次发行优先股的种类和数量

本次向特定对象发行优先股的种类为附单次跳息安排的固定股息率、可累积、不设回售条款、不可转换的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过 **7,840.50** 万股，募集资金总额不超过人民币 **784,050** 万元（含人民币 **784,050** 万元），具体数额由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

（三）发行方式、发行对象或发行对象范围及向原股东配售的安排、是否分次发行

本次优先股将采取向不超过 200 人的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者定向发行的方式。

本次向特定对象发行不向公司原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联方不参与本次向特定对象发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次向特定对象发行优先股的认购。所有发行对象均以现金认购本次发行的优先股。

自中国证监会同意注册之日起，公司将在六个月内实施首次发行，且发行数量不少于总发行数量的百分之五十，剩余数量在二十四个月内发行完毕，由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）在发行前与保荐机构（主承销商）协商确定具体的发行方式。

（四）票面金额、发行价格或定价原则

本次发行的优先股每股票面金额为人民币 100 元，按票面金额发行。本次发

行的优先股无到期期限。

（五）票面股息率或其确定原则

1、是否固定

本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

2、调整方式

第 1-3 个计息年度优先股的票面股息率由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与保荐机构（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。

自第 4 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股票面股息率在第 1-3 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 4 个计息年度股息率调整之后保持不变。

3、票面股息率上限

本次向特定对象发行优先股每一期发行时的票面股息率均将不高于该期优先股发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，跳息调整后的票面股息率将不高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率；如调整时点的票面股息率已高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则股息率将不予调整；如增加 2 个百分点后的票面股息率高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则调整后的票面股息率为调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

（六）承销方式

本次发行优先股由联席主承销商以代销的方式承销，承销期间起止时间为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（七）发行费用概算

本期发行费用为【】元，包括发行登记费用、承销费用、律师费用、审计师费用及其他费用等。

二、本次优先股发行和转让的时间安排

发行安排	日期安排
预计发行日期	【】年【】月【】日至【】年【】月【】日
申购日期	【】年【】月【】日
预计开始转让日期	【】年【】月【】日

上述日期为交易日。如相关监管部门要求对上述日程安排进行调整或遇重大突发事件影响发行，联席保荐人（联席主承销商）将及时公告，修改发行日程。

三、本次发行的相关机构

（一）发行人

名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司
股票简称：招商蛇口
股票代码：001979.SZ
注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场
办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼
法定代表人：朱文凯
董事会秘书：余志良
经办人员：朱瑜
联系电话：0755-26688322
电子邮箱：cmskir@cmhk.com

（二）联席保荐人/联席主承销商

1、中信建投证券股份有限公司

名称：中信建投证券股份有限公司
法定代表人：刘成
保荐代表人：冯强、张松
项目协办人：吕佳
项目成员：杨坚、夏祖扬、谌东伟、林东权、陈健
注册地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 11 层
联系电话：010-56051442
传真：010-65608451

2、招商证券股份有限公司

名称：招商证券股份有限公司
法定代表人：霍达
保荐代表人：郭文倩、李明泽
项目协办人：魏民
项目成员：赵瀛钧、赵心宇、徐有朋、王汇迪、王刚、石钟山、罗爽、
林炜锋、罗雯文、刘川佳仔
注册地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
办公地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
联系电话：0755—82960432
传真：0755—82944669

（三）律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所
负责人：张学兵
签字律师：饶晓敏、周俊、刘成峰
注册地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-31
层
办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-31
层
联系电话：010-59572288
传真：010-65681022/1838

（四）审计机构

1、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：邹俊

注册会计师： 陈泳意、杨玲
注册地址： 北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼
办公地址： 北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼
联系电话： 020-38137738
传真： 8620-3813-7000

2、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

名称： 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人： 付建超
注册会计师： 彭金勇、顾翥平
注册地址： 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
办公地址： 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
联系电话： 021-61418888
传真： 021-61418888

（五）收款银行

开户银行： 【】
账户名称： 【】
账号： 【】

（六）申请转让的证券交易所

名称： 深圳证券交易所
地址： 深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号
联系电话： 0755-88668888
传真： 0755-82083104

（七）证券登记机构

名称： 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
地址： 深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所
广场 25 楼
联系电话： 0755-21899999

传真：0755-21899000

四、公司与中介机构及相关人员关系的说明

截至 2025 年 9 月 23 日，公司本次优先股发行联席保荐人（联席主承销商）中信建投证券和招商证券及其重要关联方持有公司部分股份：

中信建投证券通过证券自营、资产管理等账户持有发行人共计 1,066,857 股，持股比例为 0.01%。中信建投证券买卖上述股票基于其已公开披露的信息以及自身对证券市场、行业发展趋势和股票投资价值的分析和判断，出于合理安排和资金需求筹划而进行，从未知悉、探知、获取或利用任何相关内幕信息，也从未有任何人员向中信建投证券泄漏相关信息或建议中信建投证券买卖上述股票。中信建投证券已经制定并执行信息隔离管理制度，在存在利益冲突的业务之间设置了隔离墙，符合中国证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》等规定。中信建投证券持有上述上市公司股份履行了《证券发行上市保荐业务管理办法》第四十一条规定的利益冲突审查程序。

招商证券通过自营业务股票账户、信用融券专户和资产管理业务股票账户共持有招商蛇口 A 股股票 448,000 股；招商证券重要子公司（包括招商致远资本投资有限公司、招商证券国际有限公司）共持有招商蛇口 A 股股票 4,634,372 股。招商证券二级市场账户持股情况是依据独立投资研究作出的决策，属于日常市场化行为。

此外，招商证券实际控制人招商局集团直接及通过招商局轮船和招商局投资发展间接持有招商蛇口 58.47% 的股份，为公司的实际控制人。因此，招商证券与招商蛇口属于同一实际控制人下的关联方。

除上述情形之外，公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者购买本次优先股前，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。监管部门对本次优先股发行的批准，并不表明其对本次优先股的投资价值作出了任何评价，也不表明对本次优先股的投资风险作出了任何判断。投资者在评价本次优先股时，除本募集说明书提供的各项数据外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人及原股东面临的与本次发行有关的风险

（一）普通股股东分红减少的风险

根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》《优先股试点管理办法》等法规以及《公司章程》的相关规定，优先股股东优先于普通股股东分配公司利润，且公司在确保向优先股股东完全支付约定的当年优先股股息之前，不得向普通股股东分配利润。虽然本次优先股发行完成后，公司的资本结构将得到优化，综合抗风险能力将得到一定增强，中长期来看公司盈利能力及利润水平有望得到提升。但是短期内，若本次募集资金投入带来的利润增长额不能完全覆盖优先股股息，将可能对普通股股东可供分配利润造成摊薄，公司普通股股东将面临分红减少的风险。

（二）普通股股东表决权被摊薄的风险

本次优先股发行完成后，若公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东会与普通股股东共同表决。

在出现上述表决权恢复的情况下，公司普通股股东的表决权将被摊薄。按照**784,050**万元的发行规模以及目前表决权恢复的模拟转股价格**10.93**元/股测算，在表决权恢复的情况下，公司的表决权股数将增加约**717,337,603**股，同时考虑到目前公司存在**44,804,006**股库存股且拟注销的情况，普通股股东的表决权将被摊薄为原表决权的**92.63%**。

（三）普通股股东的清偿顺序受到影响的风险

根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》《优先股试点管理办法》等法规以及《公司章程》的相关规定，公司因解散、破产等原因进行清算时，在剩余财产的分配顺序上，普通股股东劣后于优先股股东，即只有向优先股股东完全支付清算金额后，普通股股东方可按照持股比例享有剩余财产分配。因此，本次优先股发行后，如公司发生解散、破产等事项，普通股股东在清偿顺序中所面临的风险将有所增加。

（四）分类表决的决策风险

根据本次优先股发行方案的规定，出现下列情况时，优先股股东享有分类表决权：

- 1、修改《公司章程》中与优先股相关的内容；
- 2、公司一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司的合并、分立、解散或者变更公司形式；
- 4、发行优先股；
- 5、法律、行政法规、部门规章及《公司章程》规定的其他情形。

公司召开股东会涉及审议上述事项的，应遵循《公司法》及《公司章程》规定的通知普通股股东的程序通知优先股股东，优先股股东有权出席股东会，就上述事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权。

上述 1-5 项的决议，除须经出席会议的公司普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过。该等分类表决安排为公司相关事项的决策增加了一定的不确定性。

（五）赎回优先股的风险

根据本次优先股发行方案的规定，本次发行的优先股的赎回选择权为公司所有，即公司拥有赎回权。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下，公司可根据经营情况于优先股股息发放日全部或部分赎回注销本次发行的优

先股，赎回期至本次向特定对象发行的优先股全部赎回之日止。

若公司于优先股股息发放日行使赎回权，届时公司在短期内将面临一定的资金压力。

（六）税务风险

根据现行的税务政策，本次优先股股息的支付不能税前扣除，股息支付均来源于税后可分配利润，但不排除国家未来调整有关优先股的税务政策从而带来税务风险。

二、本次优先股的投资风险

（一）不能足额派息的风险

本次成功发行后，公司将本次发行的优先股支付固定股息。如果未来行业政策发生重大变化，导致公司盈利能力和产生现金能力下降，可能存在不能向本次发行的优先股股东足额派息的风险。

（二）表决权限制的风险

除法律法规或公司章程规定需由优先股股东表决事项外，优先股股东没有请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东会的权利，没有表决权。投资本次发行的优先股存在表决权被限制的风险。

（三）优先股价格波动风险

本次发行的优先股可以在深圳证券交易所转让，转让价格可能受到国家政治、经济政策、投资者心理因素以及其他不可预见因素的系统风险的影响，股价的变动不完全取决于公司的经营业绩。投资者在选择投资公司优先股时，应充分考虑到市场的各种风险。

（四）赎回风险

本次发行的优先股的赎回选择权为公司所有，即公司拥有赎回权。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下，公司可根据经营情况于优先股股息发放日全部或部分赎回注销本次发行的优先股，投资者所持优先股可能面临被

发行人赎回的风险。

（五）优先股股东的清偿顺序风险

公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照《公司法》和《破产法》有关规定进行清偿后的剩余财产，优先向优先股股东支付票面金额与尚未支付的股息之和，不足以支付的按照优先股股东持股占全部优先股的比例分配。优先股股东可能存在因为清偿顺序劣后于公司债权人而无法分配剩余财产或获分配剩余财产减少的风险。

（六）不参与剩余利润分配的风险

本次优先股股东按照约定的股息率获得股息后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。因此，本次优先股股东无法分享因公司未来盈利水平提高而带来的相应收益。

（七）优先股付息和赎回能力的风险

房地产开发项目通常具有较长的投资周期和较大的资金需求，属于典型的资金密集型行业。公司拥有大规模、多元化的优质土地储备，为未来的持续发展奠定了坚实基础。然而，这些项目的后续开发以及项目资源的补充需要公司持续的资金投入，同时房地产行业特点也导致公司保持着较高的有息负债规模。如果发行人房地产销售回笼资金以及自有资金、外部融资无法满足有息负债的还本付息需求和资本开支需求，可能导致发行人不具备支付本次优先股股息或赎回优先股的能力。

三、本次优先股发行方案未获得批准的风险

公司本次优先股发行尚须深圳证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后方可实施。本次优先股发行方案存在无法获得上述有权机构批准或注册的可能，以及最终取得批准或注册的时间存在不确定性。

四、行业及经营风险

（一）政策风险

1、宏观经济波动风险

公司所从事的主营业务与宏观经济的运行发展密切相关，行业发展易受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观经济因素的影响。国际舞台上，大国竞争与博弈加剧，地缘政治风险上升，贸易保护主义抬头，全球产业链与供应链的稳定性受到冲击，全球经济环境的不确定性增加。未来如全球宏观经济进入下行周期或者我国经济增长速度显著放缓，而公司未能对此有合理预期并相应调整经营策略，可能会对公司发展产生不利影响。

2、产业政策调整风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。2024年下半年以来，伴随政策发力，行业形势有所好转，尤其是“926”新政后，市场出现底部企稳的迹象。然而，市场企稳向好的态势尚不稳定，量价趋势仍不明朗。房地产政策宽松基调有望延续，政策将继续围绕“释放需求”和“改善供给”展开。尽管如此，房地产市场的表现仍将深受宏观经济复苏程度、存量政策落地效果以及增量政策出台时机的影响。如果未来国家相关产业政策出现重大调整，或公司在未来经营中不能有效应对产业政策的变化，可能会对公司的生产经营活动造成不利影响。

3、信贷政策变化的风险

公司所处房地产行业的发展与我国货币政策密切相关。房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司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；同时，我国消费者购房的重要付款方式是银行按揭贷款，信贷政策变化对房地产销售有重要影响。如果未来银行信贷政策发生重大变化，将直接影响消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本，或将对公司经营产生不利影响。

4、土地政策变化的风险

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量呈下降趋势。如果未来土地政策发生不利变化，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将受到一定程度的不利影响。

5、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，增值税、土地增值税、企业所得税、契

税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、现金流、盈利情况。如果未来税收政策发生重大不利变化，将对公司日常经营产生一定不利影响。

6、需求端政策变化的风险

房地产行业受到购房资格等需求端政策变化的影响较大。公司根据需求端政策的变化及时调整经营策略，及时应对需求端政策变化导致的市场变动，当前各地政府均逐步释放刺激购房需求的政策；但若未来相关政策有所收紧，公司的产品销售可能会受到不利影响。

（二）经营风险

1、资产运营方面的风险

行业头部资产运营商将持续优化资产结构、多维度降本增效、灵活调整价格策略以稳定商户，推动存量项目聚焦特色、品质和服务提升，以更合理的投入保障投资回报。如果公司未能在激烈市场竞争下保持行业龙头资产运营能力，可能会对公司的业绩造成不利影响。

2、物业服务行业竞争加剧的风险

在宏观环境与房地产调整的综合影响下，物业行业新增供给减少，存量市场竞争激烈，行业发展增速放缓。与此同时，客户要求持续提升，企业用工成本上涨，利润空间被压缩，行业逐步回归微利模式。同时，国家大力推进保障性住房建设、城中村改造、城市一体化管理、养老服务体系建设和政策，为物业服务企业提供了发展机遇。如果企业未能提升服务质量与综合运营能力来应对日益激烈的物业服务竞争，可能会对公司的物业板块业务发展造成不利影响。

3、原材料价格波动的风险

房地产开发的核心投入要素是土地和建筑材料，土地购置费用以及建材采购价格的起伏会直接作用于房地产开发的整体成本。倘若未来土地成本或建材价格出现大幅波动，公司可能会面临因采购原材料而导致现金流不稳定的经营风险。

4、房地产项目开发的风险

房地产开发项目周期漫长、资金密集，且涉及众多合作方，同时受到规划、

土地、建设、房产管理、消防及环保等多个政府部门的严格监管与审批。这对发行人的项目开发能力提出了较高要求。虽然公司拥有丰富的项目操作经验，但如果在项目开发的某个环节出现状况，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本增加，进而使项目难以实现预期的经营目标。

5、项目融资的风险

房地产开发项目往往需要巨额资金投入，且从项目启动到销售资金回笼存在一定的周期。为了满足项目建设的资金需求，公司主要通过银行贷款和债券发行等多种融资渠道来筹集资金。公司与国内多家主要银行保持着良好的合作关系，确保了融资渠道的畅通。然而，如果房地产行业的融资政策发生重大调整，或者金融市场环境出现不利变化，导致公司无法按时、足额获取项目建设所需的资金，那么相关项目的开发进度可能会受到阻碍，最终会对公司的盈利水平产生负面影响。

6、房地产项目销售的风险

随着部分城市和区域内房地产市场供需格局的演变，购房者对于住宅产品的多元化、个性化以及更高品质的诉求，已经成为左右销售业绩的关键要素。倘若发行人在项目的市场定位、规划设计等关键环节，无法精准洞察消费者需求的动态变化，并迅速做出相应的调整，可能面临产品销售不畅的风险。此外，若政府对房地产政策进行调整，例如提高商品房预售标准、上调交易契税、收紧商品房按揭贷款政策等，这将直接导致商品房交易成本上升，进而影响消费者的购房意愿和支付能力，从而可能进一步加剧发行人的销售风险。

7、业绩下滑的风险

近年来，随着经济增速的逐渐放缓，居民的购买力受到一定影响，收入预期也有所降低，这使得居民在购房等大额消费方面更加谨慎，需求被推迟。与此同时，部分房地产企业因到期债务难以偿还等问题，导致购房者对行业的信心仍在逐步恢复之中，观望情绪较为浓厚。整个房地产行业的销售面临较大压力，一些房地产企业出现了业绩显著下降甚至亏损、债务违约等情况。

公司 2024 年度营业收入同比上升 2.25%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比下降 57.27%，主要系公司开发业务项目结转毛利率同比下

降，以及计提房地产项目减值准备同比增加。2025年1-6月营业收入同比上升0.41%，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润同比下降31.23%，主要系联营、合营企业房地产开发项目以权益法核算确认的投资收益出现阶段性下降。尽管自2022年下半年以来，相关政府部门陆续出台了一系列政策以支持房地产行业的平稳发展，但我国房地产行业整体仍面临一定的销售压力。如果未来上述情况未能得到有效改善，公司可能面临经营业绩进一步下滑的风险。

8、公司房地产项目与募投项目交付风险

房地产开发项目具有开发周期长、投资大、监管流程多等特点，若因后续公司经营管理不善或房地产行业市场环境、监管政策发生重大不利变化且公司未能妥善应对，可能导致无法按照销售合同约定日期进行交付并引发纠纷争议，产生公司房地产项目与本次募投项目交付风险。

9、房地产经纪公司合作风险

发行人存在与房地产经纪公司通过渠道合作销售商品房的情况。房地产经纪公司对项目进行推广宣传、客户引流等，项目销售后发行人按照客户签约金额的一定百分比支付销售佣金。房地产经纪公司拥有广泛分布的线下经纪人网络和门店，可以扩大客户覆盖面，提升项目的销售回款速度。若房地产经纪公司与发行人的合作发生重大不利变化，或者因违反法律法规受到相关部门处罚，可能对发行人的房地产项目销售产生不利影响。

（三）财务风险

1、毛利率下滑的风险

2022年至2024年，公司的业务综合毛利率逐年下降，分别为19.25%、15.89%、14.61%。近年来，房地产市场起伏不定，土地成本攀升，导致毛利率逐渐下滑，这一趋势与整个行业的发展态势相一致。展望未来，若宏观经济形势、信贷政策、产业政策、销售环境等多方面因素持续作用导致销售价格达不到预期水平或成本上升，房地产行业的盈利空间可能会进一步受到挤压，对公司的毛利率产生负面影响。

2、存货跌价风险

房地产开发项目在产品销售完成并确认收入之前，通常以存货的形式存在，因此房地产企业的存货规模相对较大。2022 年末至 2024 年末，公司存货账面价值分别为 4,115.49 亿元、4,167.02 亿元和 3,691.83 亿元，占资产总额的比重分别为 46.43%、45.87%和 42.91%。2022 年末至 2024 年末，公司存货跌价准备余额分别为 72.18 亿元、67.44 亿元和 74.29 亿元。

存货的变现能力直接影响公司的资产流动性及偿债能力。如果公司在售项目销售不畅，导致存货周转缓慢，将对偿债能力和资金调配带来较大压力。在当前房地产市场竞争激烈且市场整体降温的背景下，存货面临一定的去化压力。此外，如果未来国内房地产行业政策调控效果不及预期，市场需求未能得到有效提振，导致相关房地产项目价格下跌，可能会引发存货跌价，进而对公司的财务状况产生不利影响。

3、所有权受限资产规模较大的风险

2024 年末，公司货币资金及结算备付金的受限货币资金为 9.85 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 632.62 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 179.98 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 57.13 亿元，用于借款抵押的无形资产账面价值 5.41 亿元。

从整体情况分析，公司所有权受限资产规模较大，这在一定程度上制约了相关资产的变现能力。尽管公司在业内享有良好声誉，信用记录优异，并且与众多商业银行保持着密切且良好的合作，但如果未来出现流动性紧张等问题，导致公司无法按时、足额偿还银行借款或其他债务，可能会引发银行冻结甚至处置受限资产，将对公司正常经营造成不利影响。

4、未来资本支出规模较大的风险

房地产开发项目通常具有较长的投资周期和较大的资金需求，属于典型的资金密集型行业。发行人始终秉持“承载美好生活”的初心，锚定行业五强的战略目标，致力于成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。公司拥有大规模、多元化的优质土地储备，为未来的持续发展奠定了坚实基础。然而，这些项目的后续开发以及项目资源的补充需要公司持续的资金投入。从整体来看，公司未来面临一定的资本支出压力，如果公司的内部资金管理能力和外部融资环境受到宏

观经济形势、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，公司未来经营目标的实现可能会受到一定不利影响。

5、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2022年至2024年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为221.74亿元、314.31亿元和319.64亿元。如果未来公司在项目拓展和开发策略方面与销售资金回笼情况不能实现有效衔接和平衡，那么公司可能会遭遇经营活动现金流量净额大幅波动的风险。

6、销售按揭担保的风险

目前，银行按揭贷款是购房者购置商品住房时广泛采用的一种支付手段。依据房地产行业的常规操作，当购房者采用银行按揭的方式购买商品住房时，购房者除了支付首付款外，还需将所购房产作为抵押物向银行申请贷款。在完成他项权证办理之前，商业银行通常会要求房地产开发企业为购房者的银行贷款提供阶段性担保。截至2024年底，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约410.42亿元。在担保期内，若购房者无法按时偿还银行贷款，且抵押物价值不足以覆盖债务，公司可能会面临一定的经济损失风险。

7、债务偿付风险

公司当前的经营和财务状况表现稳健。公司维持债务偿还能力的关键因素包括资金管理的有效性、经营活动产生现金流的能力，以及银行贷款到期后能否持续获得银行的支持等。如果公司管理层无法有效管控资金支付，或者公司的经营状况在未来出现重大不利变化，又或者宏观经济环境、资本市场状况、国家政策等外部因素发生变化，进而影响公司的运营状况、盈利能力和现金流，公司可能会面临一定的债务偿还风险。

8、资产负债率相对较高的风险

2022年末至2024年末，发行人负债合计分别为6,020.31亿元、6,118.18亿元和5,735.64亿元；发行人合并口径的资产负债率分别为67.91%、67.34%和66.67%。发行人最近三年资产负债率呈持续下降趋势，财务管理的稳健性较强。然而，若公司未来的融资能力受限，或者房地产市场遭遇剧烈波动，公司可能会承受较大的偿债压力，进而对其日常业务运营产生负面影响。

9、投资收益波动的风险

2022年至2024年，公司分别实现投资净收益20.17亿元、24.81亿元和38.92亿元。尽管投资收益在一定程度上为发行人带来了额外的利润，但此类收益受到投资项目开发进度、盈利状况等多种因素的影响，存在一定的不稳定性，可能会导致公司整体盈利能力出现波动。

（四）管理风险

1、对下属子公司的管理风险

公司主要通过各全资、控股及参股企业的运营实现集团化运作，随着业务规模的发展和外部监管对上市公司规范化的要求日益提高，公司管理子公司的难度有所提高。目前，公司已经对下属子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行管理，但由于经营活动涉及地域较广且经营层级较多，如上述控制机制不能得到有效执行或对控制制度未能及时进行完善和优化，将可能对公司的正常运营及品牌形象产生一定影响，使公司面临潜在的管理控制风险。

2、安全生产风险

公司坚持安全第一，把安全生产作为一切工作的前提和基础。但是作为房地产企业，子企业及所属项目众多，安全生产风险存在于生产经营过程中的各个环节。可能由于人的不安全行为、物的不安全状态、环境的不安全因素等导致发生安全事故，伤及员工身体健康和安全，致使公司面临品牌形象受损、经济损失以及遭受外部监管处罚的风险。

3、质量管理风险

公司成立至今在房地产开发方面积累了丰富的经验，实力较强。公司已经形成了一套相对完善的质量管理体系。尽管如此，房产质量方面的风险不能完全排除，一旦发生质量问题，公司将面临赔偿、处罚等直接经济损失，业务发展及品牌形象等方面都会受到一定的不利影响。

4、内控管理及合规经营风险

目前，公司已建立健全资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相

应的内部控制制度并有效执行。虽然公司管理团队具备较丰富的经营管理经验，但随着未来公司业务的持续发展，公司及相关管理人员将面临更大的机会和挑战，若公司后续无法在项目管理、人力资源分配等方面与业务发展协同进步，可能导致公司内控制度无法匹配后续业务的内控管理风险。同时，公司所处行业面临较完善的监管环境，若在后续经营中因管理不善或者法律合规意识不足，未按照相关法律法规进行生产经营，可能导致公司受到相关监管部门处罚，从而对公司日常经营产生不利影响。

（五）不可抗力风险

公司主要从事的开发业务大多在户外作业。作业工地的暴雨、洪水、地震、台风、海啸、火灾等自然灾害以及突发性公共卫生事件可能会对作业人员和财产造成损害，并对公司相关业务的质量和进度产生不利影响。

（六）重大负面舆情风险

由于公司所处房地产行业的社会关注度较高，若公司受到宏观经济环境、行业政策等因素影响，导致经营业绩大幅下滑、触发债务违约等风险事项，可能因相关媒体报道而引发重大负面舆情，从而对公司日常经营管理产生不利影响。

五、募集资金投资项目风险

（一）募投项目投资效益不达预期的风险

本次募集资金投资项目开发产品主要系普通商品住宅，目标客群主要为所在城市区域的刚需、刚改或需求外溢人群。公司在测算相关募投项目效益时，已对当地房地产市场发展状况进行了调研分析，并参考区域内相近产品的市场价格进行效益测算。但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，或出现公司在进行效益测算时未能合理预期的不利因素，导致募投项目的销售量、销售价格达不到预期水平，本次募投项目存在不能实现预期效益的风险，并可能对公司整体经营业绩产生影响。

（二）募投项目交付风险

详见本募集说明书“第二节 风险因素”之“四、行业及经营风险”之“（二）经营风险”之“8、公司房地产项目与募投项目交付风险”。

六、发行风险

本次优先股发行方案获得有权机构批准或注册后，若市场环境等发生重大变化，存在不能足额募集所需资金或发行不能成功实施的风险。

第三节 本次发行的优先股与已发行的优先股

一、本次发行方案

（一）本次发行优先股的种类和数量

本次向特定对象发行优先股的种类为附单次跳息安排的固定股息率、可累积、不设回售条款、不可转换的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过 7,840.50 万股，募集资金总额不超过人民币 784,050 万元（含人民币 784,050 万元），具体数额由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

（二）发行方式、发行对象或发行对象范围及向原股东配售的安排、是否分次发行

本次优先股将采取向不超过 200 人的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者定向发行的方式。

本次向特定对象发行不向公司原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联方不参与本次向特定对象发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次向特定对象发行优先股的认购。所有发行对象均以现金认购本次发行的优先股。

自中国证监会同意注册之日起，公司将在六个月内实施首次发行，且发行数量不少于总发行数量的百分之五十，剩余数量在二十四个月内发行完毕，由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）在发行前与保荐机构（主承销商）协商确定具体的发行方式。

（三）票面金额、发行价格或定价原则

本次发行的优先股每股票面金额为人民币 100 元，按票面金额发行。本次发行的优先股无到期期限。

（四）票面股息率或其确定原则

1、是否固定

本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

2、调整方式

第 1-3 个计息年度优先股的票面股息率由股东会授权董事会（或由董事会授权的人士）结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与保荐机构（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。

自第 4 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股票面股息率在第 1-3 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 4 个计息年度股息率调整之后保持不变。

3、票面股息率上限

本次向特定对象发行优先股每一期发行时的票面股息率均将不高于该期优先股发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，跳息调整后的票面股息率将不高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率；如调整时点的票面股息率已高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则股息率将不予调整；如增加 2 个百分点后的票面股息率高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则调整后的票面股息率为调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

（五）优先股股东参与分配利润的方式

1、固定股息分配安排

（1）固定股息的发放条件

公司在依法弥补亏损、提取公积金后有可供分配利润的情况下，可以向本次优先股股东派发按照相应股息率计算的固定股息。股东会授权董事会（或由董事会授权的人士），在本次涉及优先股事项经股东会审议通过的框架和原则下，依照发行文件的约定，宣派和支付全部优先股股息。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东会审议批准，且公司应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。不同次发行的优先股在股息分配上具有相同的优先顺序。优先股股东分配股息的顺序在普通股股东之前，在确保完全派发优先股约定的股息前，公司不得向普通股股东分配利润。

除非发生强制付息事件，公司股东会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要赎回并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销普通股股份的除外）。

（2）股息支付方式

公司以现金方式支付优先股股息。本次发行的优先股采用每年付息一次的付息方式。计息起始日为公司本次优先股发行的缴款截止日。每年的付息日为本次优先股发行的缴款截止日起每满一年的当日，如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间应付股息不另计孳息。优先股股东所获得股息收入的应付税项由优先股股东根据相关法律法规承担。

（3）固定股息累积方式

本次发行的优先股采取累积股息支付方式，即在之前年度未向优先股股东足额派发股息的差额部分累积到下一年度，且不构成违约。

2、参与剩余利润分配的方式

优先股股东按照约定的股息率分配股息后，不再同普通股股东一起参与剩余利润的分配。

（六）回购条款

1、回购选择权的行使主体

本次发行的优先股的赎回选择权为公司所有，即公司拥有赎回权。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

2、赎回条件及赎回期

在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下，公司可根据经营情况于优先股股息发放日全部或部分赎回注销本次发行的优先股，赎回期至本次向特定对象发行的优先股全部赎回之日止。赎回权具体安排由公司董事会（或由董事会授权的人士）根据股东会的授权最终确定。

3、赎回价格及其确定原则

本次发行的优先股的赎回价格为优先股票面金额加已决议支付但尚未支付优先股股息。

4、有条件赎回事项的授权

股东会授权董事会（或由董事会授权的人士），在股东会审议通过的框架和原则下，根据相关法律法规要求、批准以及市场情况，全权办理与赎回相关的所有事宜。

（七）表决权的限制和恢复

1、表决权的限制

除以下事项外，优先股股东不出席股东会，所持股份没有表决权：

- （1）修改《公司章程》中与优先股相关的内容；
- （2）公司一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- （3）公司的合并、分立、解散或者变更公司形式；
- （4）发行优先股；
- （5）法律、行政法规、部门规章及《公司章程》规定的其他情形。

公司召开股东会涉及审议上述事项的，应遵循《公司法》及《公司章程》规定的通知普通股股东的程序通知优先股股东，优先股股东有权出席股东会，就上述事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权。

上述 1-5 项的决议，除须经出席会议的公司普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过。

2、表决权的恢复

（1）表决权恢复条款

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东会与普通股股东共同表决。每股优先股股份享有的普通股表决权计算公式如下：

$$N=V/P_n$$

其中：V 为优先股股东持有的优先股票面总金额；模拟转股价格 P_n 为审议通过本次优先股发行方案的董事会决议公告日前二十个交易日 A 股普通股股票交易均价和公司截至 2024 年 12 月 31 日合并报表口径经审计的归属于母公司所有者的每股净资产孰高者，即 10.93 元/股。恢复的表决权份额以去尾法取一的整数倍。

（2）表决权恢复时模拟转股价格调整方式

在公司董事会通过本次优先股发行方案之日起，当公司因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因公司发行的带有可转为普通股条款的融资工具转股而增加的股本）或配股等情况使公司普通股股份发生变化时，将按下述公式进行表决权恢复时模拟转股价格的调整：

$$\text{送红股或转增股本：} P_1 = P_0 / (1+n)$$

$$\text{增发新股或配股：} P_1 = P_0 \times (N+Q \times (A/M)) / (N+Q)$$

其中： P_0 为调整前有效的模拟转股价格， n 为该次送股率或转增股本率， Q 为该次增发新股或配股的数量， N 为该次增发新股或配股前公司普通股总股本数， A 为该次增发新股或配股价， M 为增发新股或配股新增股份上市前一交易日 A 股普通股收盘价， P_1 为调整后有效的模拟转股价格。

公司出现上述普通股股份变化的情况时，将对表决权恢复时的模拟转股价格进行相应的调整，并按照规定进行相应信息披露。

当公司发生普通股股份回购、公司合并、分立或任何其他情形使公司股份及股东权益发生变化从而可能影响本次优先股股东的权益时，公司将按照公平、公正、公允的原则，充分保护及平衡本次发行优先股股东和普通股股东权益的原则，视具体情况调整表决权恢复时的模拟转股价格，有关表决权恢复时的模拟转股价格调整内容及操作办法将依据国家有关法律法规制订。

本次优先股表决权恢复时的模拟转股价格不因公司派发普通股现金股利的行为而进行调整。

（3）恢复条款的解除

表决权恢复后，当公司已全额支付所欠应付股息，则自全额付息之日起，优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》

另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

（八）清偿顺序及清算方法

公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照《公司法》和《破产法》有关规定进行清偿后的剩余财产，公司按照股东持有的股份类别及比例进行分配，在向股东分配剩余财产时，优先向优先股股东支付未派发的股息、《公司章程》约定的清算金额等，剩余财产不足以支付的，按照优先股股东持股比例分配。公司在向优先股股东支付完毕应分配剩余财产后，方可向普通股股东分配剩余财产。

（九）信用评级情况及跟踪评级安排

本次发行的优先股具体的评级安排将根据境内相关法律法规及发行市场的要求确定。

（十）担保方式及担保主体

本次发行的优先股无担保安排。

（十一）本次优先股发行后上市交易或转让的安排

本次发行的优先股不设限售期。本次优先股发行后将按相关规定在深圳证券交易所进行交易转让，但转让范围仅限《优先股试点管理办法》规定的合格投资者。优先股转让环节的投资者适当性标准应当与发行环节保持一致，且相同条款优先股经转让后，投资者不得超过二百人。

（十二）募集资金用途

本次向特定对象发行优先股拟募集资金不超过 **784,050** 万元（含人民币 **784,050** 万元），扣除发行费用后的净额将用于公司“保交楼、保民生”房地产项目建设。拟投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	募集资金拟投入金额
1	广州林屿院项目	195,819	44,250
2	深圳会展湾雍境名邸项目	313,734	38,000

3	北京亦序佳苑项目	459,750	86,500
4	北京璟云雅苑项目	163,363	30,500
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	57,600
6	郑州时代观宸苑项目	88,487	21,500
7	成都招商锦城序项目	266,150	63,100
8	上海新顾城项目	628,569	120,000
9	上海铭庭项目	756,922	114,000
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	165,000
11	上海观嘉澜庭项目	404,372	43,600
-	合计	4,566,978	784,050

注：上述拟使用募集资金金额已扣除公司本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前，公司已投入及拟投入的财务性投资金额。

公司本次向特定对象发行优先股募集资金用于房地产开发项目的，仅用于与房地产工程建设支出相关的部分，即建安成本，均为资本性支出。本次向特定对象发行优先股募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将以其他方式解决。本次向特定对象发行优先股募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。如果本次实际募集资金净额相对于募集资金拟投入金额存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分。

在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的募集资金拟投入金额进行调整。

具体情况详见本募集说明书“第六节 募集资金运用”。

（十三）本次发行决议的有效期

本次发行优先股决议有效期为自股东会审议通过之日起二十四个月。

二、本次发行优先股相关会计处理方法

根据中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求，本次发行优先股的条款符合作为权益工具核算的要求，作为权益工具核算。

基于上述情况，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司就向特定对象发行优先股而拟定的会计处理原

则的评论意见》，对于招商蛇口拟定的会计处理原则没有异议，即：拟发行的优先股分类为权益工具，在会计处理上按照权益工具进行确认。

三、公司对本次优先股股息的税务处理

根据《中华人民共和国企业所得税法》第十条的规定“在计算应纳税所得额时，下列支出不得扣除：（一）向投资者支付的股息、红利等权益性投资收益款项”，本次发行的优先股发放的股息不能在税前列支。如果未来财政、税务等相关部门对优先股股息的税务处理政策发生变化，公司将依照相关要求调整本次优先股股息发放的税务处理方式。

四、本次发行对公司主要财务数据和财务指标的影响

（一）对公司股本、净资产、营运资金、资产负债率的影响

项目	发行前	发行后	变化
普通股股本（万股）	906,083.62	906,083.62	-
净资产（万元）	27,894,519.08	28,678,569.08	增长 2.81%
营运资金（万元）	22,662,412.41	23,446,462.41	增长 3.46%
资产负债率（合并报表）	67.86%	67.26%	下降 0.60 个百分点

注：主要财务指标计算公式

（1）净资产=总资产-总负债；（2）营运资金=流动资产-流动负债；（3）资产负债率=总负债/总资产。

按照本次优先股募集资金总额 **784,050** 万元（暂不考虑发行费用）的发行规模和截至 2025 年 6 月 30 日公司的净资产规模静态测算，本次发行后，预计公司的净资产将增加 **2.81%**，资产负债率将下降 **0.60** 个百分点。

（二）对净资产收益率的影响

本次优先股发行完成后，公司的净资产规模将有所上升，短期内，在募集资金的效用尚不能完全得到发挥的情况下，公司的净资产收益率可能会受到一定影响而有所下降。但从中长期看，公司发行优先股募集资金带来的净资产规模的增长将带动公司业务规模的扩张，并进而提升公司的净利润水平。公司将积极采取各种措施提高净资产的使用效率，以获得良好的净资产收益率。

（三）对归属于母公司普通股股东的每股收益的影响

本次优先股发行对归属于普通股股东的每股收益的影响结果主要取决于以下两个方面的因素：一是本次优先股发行募集资金将按照相关规定计入权益，公司的资本实力及净利润水平均将有望提升；二是本次优先股的股息支付将影响归属于普通股股东的可供分配利润。

本次发行的优先股股息率将不高于公司本次发行前最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。因此，在公司净资产收益率保持基本稳定的情况下，优先股募集资金所产生的盈利增长预计可超过支付的优先股股息，募集资金效益实现后，未来公司归属于普通股股东的每股收益因本次优先股发行而有所下降的可能性较低。

五、本次发行优先股与投资者有关的税务事项

本次优先股的投资者应遵守我国有关税务方面法律、法规及有关机构的规定。下述分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件以及深交所、中证登的规定做出的。除个别税种外（如印花税），目前国家税务总局并未针对投资优先股的税务处理做出专门明确规定。本次优先股作为权益性投资工具，本募集说明书以下作出的税务分析主要参考目前关于投资权益工具税务处理的相关法规。如果未来相关的法律、法规发生变更或相关主管部门就优先股投资与交易出台专门的税务法规，下述税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规或新出台的优先股投资与交易的专门税务法规执行。下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次优先股可能出现的税务后果。投资者应就有关事项咨询财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。

（一）优先股交易与转让

优先股交易与转让环节主要涉及印花税、增值税和所得税三个税项。具体情况如下：

1、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第89号），证券交易，按成交金额千分之一的税率计算缴纳证券交易印花税，对证券交易的出让方征收，不对受让方征收。

财政部、税务总局于 2023 年 8 月 27 日发布《关于减半征收证券交易印花税的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 39 号），“为活跃资本市场、提振投资者信心，自 2023 年 8 月 28 日起，证券交易印花税实施减半征收”。

2、增值税

（1）个人、证券投资基金、合格境外机构投资者（QFII）及人民币合格境外投资者（RQFII）

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据上述规定，下列金融商品转让收入免征增值税：

①合格境外投资者（QFII）委托境内公司在我国从事证券买卖业务；②中国香港市场投资者（包括单位和个人）通过沪港通买卖深圳证券交易所上市 A 股；③对中国香港市场投资者（包括单位和个人）通过基金互认买卖内地基金份额；④证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券；⑤个人从事金融商品转让业务。

根据财政部、国家税务总局《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》（财税〔2016〕70 号）的相关规定，人民币合格境外投资者（RQFII）委托境内公司在我国从事证券买卖业务，以及经人民银行认可的境外机构投资银行间本币市场取得的金融商品转让收入免征增值税。

（2）社会保障基金

根据财政部、国家税务总局《关于营业税改征增值税试点若干政策的通知》（财税〔2016〕39 号）规定，全国社会保障基金理事会、全国社会保障基金投资管理人运用全国社会保障基金买卖证券投资基金、股票、债券取得的金融商品转让收入，免征增值税。

（3）其他投资者

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权等金融商品，以及基金、信托、理财产品等各类资产管理产品和各种金融衍生品等其他金融商品，应缴纳增值税，增值税税率为6%。相关税收法律法规对其他投资者从事有价证券买卖业务缴纳增值税另有规定的，从其规定。

3、所得税

（1）个人、证券投资基金、社会保障基金、合格境外机构投资者（QFII）及人民币合格境外投资者（RQFII）

根据财政部、国家税务总局《关于个人转让股票所得继续暂免征收个人所得税的通知》（财税字〔1998〕61号）和财政部、国家税务总局、证监会《关于个人转让上市公司限售股所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税〔2009〕167号），个人转让除上市公司限售股以外的上市公司股票取得的所得继续暂免征收个人所得税。

根据财政部、国家税务总局《关于证券投资基金税收政策的通知》（财税〔2004〕78号），自2004年1月1日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金、开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据《财政部、国家税务总局关于全国社会保障基金有关企业所得税问题的通知》（财税〔2008〕136号）的规定，对社保基金理事会、社保基金投资管理人管理的社保基金银行存款利息收入，社保基金从证券市场中取得的收入，包括买卖证券投资基金、股票、债券的差价收入，证券投资基金红利收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及产业投资基金收益、信托投资收益等其他投资收入，作为企业所得税不征税收入。

根据财政部、国家税务总局和中国证监会《关于QFII和RQFII取得中国境内的股票等权益性投资资产转让所得暂免征收企业所得税问题的通知》（财税〔2014〕79号），从2014年11月17日起，对合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）取得来源于中国境内的股票等权益性投资资产转让所得，暂免征收企业所得税。

（2）其他投资者

根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，其他投资者转让股权等财产获得的差价收入应缴纳企业所得税。相关税收法律法规对其他投资者转让股权缴纳企业所得税另有规定的，从其规定。

根据《中华人民共和国企业所得税法》，转让股权等财产的其他投资者为纳税义务人，应自行缴纳企业所得税。但是，非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，应当就其来源于中国境内的所得缴纳企业所得税，并实行源泉扣缴，以支付人为扣缴义务人。

（二）优先股股息发放

1、个人及证券投资基金所得税相关规定

根据财政部、国家税务总局、证监会《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2012〕85号）、《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101号）及《中国证券登记结算有限责任公司关于落实上市公司股息红利差别化个人所得税政策的通知》的规定，持股期限在1个月以内（含1个月）的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在1个月以上至1年（含1年）的，暂减按50%计入应纳税所得额；持股期限超过1年的，股息红利所得暂免征收个人所得税。上述所得统一适用20%的税率计征个人所得税。

因此，根据上述规定，对于个人投资者而言：如持股期限在1个月以内（含1个月）的，实际税负为20%；持股期限在1个月以上至1年（含1年）的，实际税负为10%；持股期限超过1年的，实际税负为0%。

上市公司派发股息红利时，对截至股权登记日个人持股1年以内（含1年）的，上市公司暂不扣缴个人所得税；待个人转让股票时，证券登记结算公司根据其持股期限计算应纳税额，由证券公司等股份托管机构从个人资金账户中扣收并划付证券登记结算公司，证券登记结算公司应于次月5个工作日内划付上市公司，上市公司在收到税款当月的法定申报期内向主管税务机关申报缴纳。

个人通过证券投资基金从上市公司取得的股息红利所得，按照上述规定计征个人所得税。

2、企业法人投资者所得税相关规定

根据《中华人民共和国企业所得税法》的规定，符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益为免税收入。另外，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，上述所称股息、红利等权益性投资收益，不包括连续持有居民企业公开发行并上市流通的股票不足 12 个月取得的投资收益。

3、合格境外机构投资者（QFII）所得税相关规定

根据《关于中国居民企业向 QFII 支付股息、红利、利息代扣代缴企业所得税有关问题的通知》（国税函〔2009〕47 号）的规定，QFII（合格境外机构投资者）取得来源于中国境内的股息、红利和利息收入，应当按照企业所得税法规定缴纳 10% 的企业所得税。如果是股息、红利，则由派发股息、红利的企业代扣代缴；如果是利息，则由企业在支付或到期支付时代扣代缴。QFII（合格境外机构投资者）取得股息、红利和利息收入，需要享受税收协定（安排）待遇的，可向主管税务机关提出申请，主管税务机关审核无误后按照税收协定的规定执行；涉及退税的，应及时予以办理。

4、社保基金所得税相关规定

根据《财政部、国家税务总局关于全国社会保障基金有关企业所得税问题的通知》（财税〔2008〕136 号）的规定，社保基金从证券市场中取得的收入，包括买卖证券投资基金、股票、债券的差价收入，证券投资基金红利收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及产业投资基金收益、信托投资收益等其他投资收入，作为企业所得税不征税收入。而对社保基金投资管理人、社保基金托管人从事社保基金管理活动取得的收入，依照税法的规定征收企业所得税。

5、其他投资者所得税相关规定

除上述提及的投资者外，其他投资者取得优先股股息将按照相关规定进行处理。

（三）优先股赎回

优先股赎回环节可参照优先股转让环节适用的相关税收政策。若未来财政、税务等相关政府部门对优先股赎回出台专门的税务法规，则按照相关规定执行。

六、公司已发行在外的优先股

截至本募集说明书签署之日，公司未有已发行在外的优先股。

七、本次发行优先股的信用评级情况及跟踪评级安排

本次发行优先股的信用评级情况及跟踪评级安排具体参见本募集说明书之“第三节 本次发行的优先股与已发行的优先股”之“一、本次发行方案”之“（九）信用评级情况及跟踪评级安排”。

八、本次发行优先股的担保情况

本次发行的优先股无担保安排。

第四节 公司基本情况及主要业务

投资者可通过公司的日常信息披露文件进一步查阅公司相关基本情况，包括股本变动及股东情况、董事、高级管理人员及其持股情况等。

一、公司概况

上市公司名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
曾用名称	招商局蛇口工业区有限公司
英文名称	CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO.,LTD.
法定代表人	朱文凯
统一社会信用代码	914400001000114606
成立日期	1992 年 2 月 19 日
营业期限	长期
注册资本	9,060,836,177 元人民币
注册地址	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
邮政编码	518067
电话	0755-26688322
传真	0755-26818666
互联网网址	www.cmsk1979.com
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、公司普通股股本及前十大股东持股情况

截至 2025 年 6 月 30 日，公司总股本 9,060,836,177 股，前 10 名股东及其持股情况如下表：

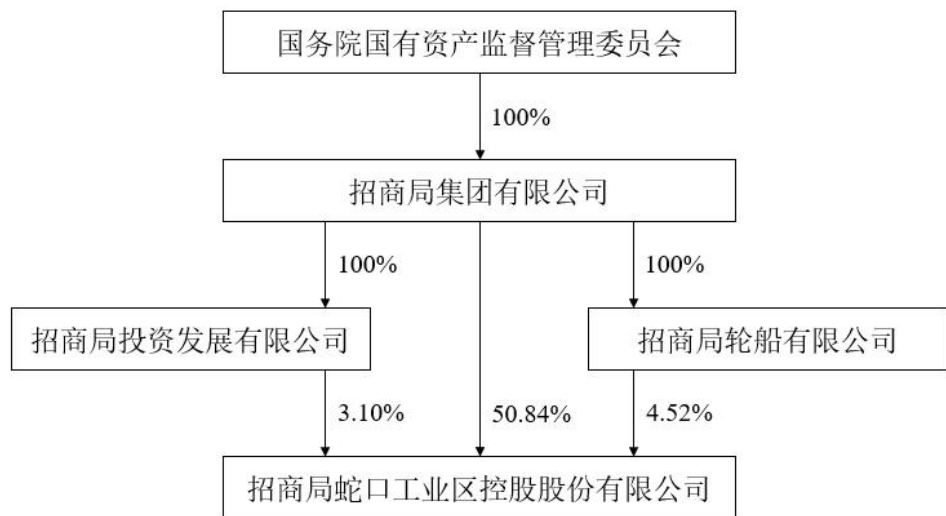
股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）
招商局集团有限公司	4,606,899,949	50.84
深圳市投资控股有限公司	456,121,891	5.03
招商局轮船有限公司	409,823,160	4.52
招商局投资发展有限公司	281,147,804	3.10

股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）
香港中央结算有限公司	144,013,971	1.59
全国社保基金一一二组合	95,284,179	1.05
全国社保基金四一三组合	85,134,036	0.94
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	0.75
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	64,734,759	0.71
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	0.70
合计	6,274,396,228	69.23

三、控股股东及实际控制人情况

（一）股权控制关系

截至 2025 年 6 月 30 日，招商蛇口控股股东及实际控制人为招商局集团，招商蛇口与招商局集团之间的产权及控制关系如下图所示，招商局集团直接及通过招商局轮船、招商局投资发展间接持有招商蛇口的股份不存在质押的情形：



（二）控股股东及实际控制人的基本情况

招商蛇口控股股东及实际控制人招商局集团基本情况如下：

名称	招商局集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	1,690,000 万元人民币
法定代表人	缪建民

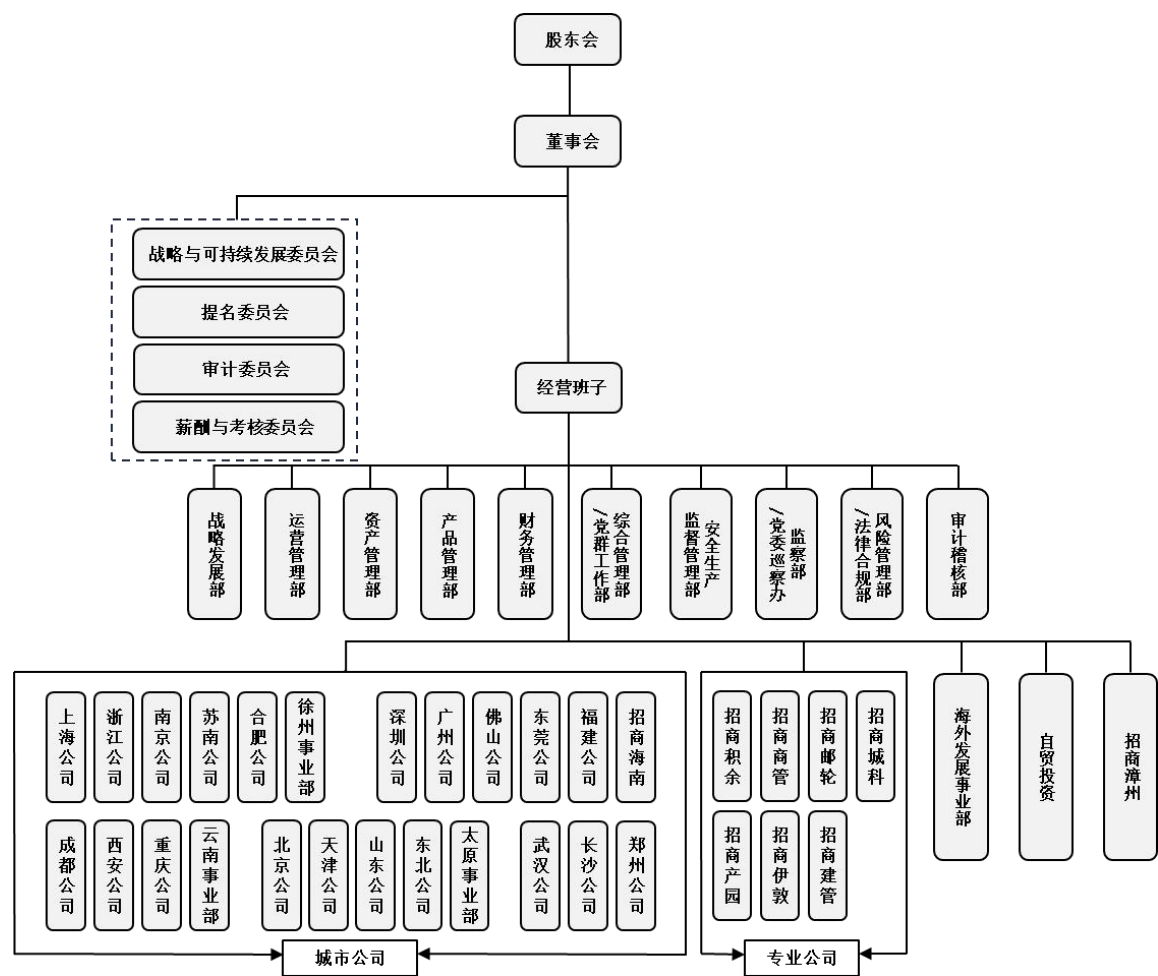
成立日期	1986 年 10 月 14 日
住所	北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十九层
统一社会信用代码	91110000100005220B
经营范围	水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至2025年6月30日，招商局集团合并报表口径总资产为28,983.97亿元，净资产为11,079.09亿元，2024年度营业收入为4,134.29亿元、净利润为786.16亿元，2025年1-6月营业收入为1,671.27亿元、净利润为405.92亿元。

四、公司组织架构与管理模式

（一）组织架构

截至本募集说明书签署日，公司的组织架构如下图所示：



(二) 管理模式

1、公司主要部门的工作职责

公司根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，设立了股东会、董事会及其下属各专门委员会及经营管理层决策制度，并制定了相应的议事规则及工作管理制度。公司结合自身生产经营实际，设立了若干具体职能部门如下：

序号	部门名称	部门职能
1	战略发展部	负责战略制定；行业研究；投资策略制定；资源配置；投资审核；轻资产拓展管理；兼并收购管理及重大并购运作；合作资源整合等。
2	运营管理部	负责战略分解落地及经营计划下达；经营分析与组织绩效考核；项目管理；营销管理；客户关系管理；品牌媒体与社会责任；开发业务运营管理体系建设；数字化战略规划与管理体系建设；制度流程体系建设等。
3	资产管理部	负责持有业务运营管理体系建设（含分析、考核、权责、制度、预算等）；持有业务项目可研报告、建设方案、经营方案评审及退出方案评审，建设及筹开管理协调，运营监督，提升策略等。
4	产品管理部	负责产品研发；产品定位管控；设计品质管理；成本适配；战略采购管理；科技创新研发等。

序号	部门名称	部门职能
5	财务管理部	负责财务管理；财务分析；预算管理；费用管理；资金管理；税务管理；产权管理；会计核算与报告；投资者关系与市值管理；信息披露与证券事务管理；产融结合；财务数智化系统建设等。
6	综合管理部/ 党群工作部	负责党建管理；群团管理；行政管理；人力资源管理；企业文化；工联会管理；老干中心等。
7	安全生产监督 管理部	负责 HSE 战略规划；HSE 体系的建设与运维；HSE 工作综合协调与监督等。
8	监察部/党委 巡察办	负责监督检查；审查调查；案管审理；内部巡察等。
9	风险管理部/ 法律合规部	负责风险管理体系建设；风险统筹及风险事件管理；重大经营风险评估；内控自评及监督检查；法治体系建设；合同管理与审核；经济纠纷案件管理；合规管理体系建设等。
10	审计稽核部	负责审计监督体系建设；内部审计开展；违规追责体系建设；违规经营投资责任追究开展等。

2、公司的治理机构

公司已建立健全股东会、董事会各项规章制度，确保其行使决策权、执行权和监督权。同时，董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略与可持续发展委员会四个专门委员会。四个专门委员会依据相应的工作细则，分别承担公司重大工作事项讨论与决策的职能，提高了公司董事会决策的科学性和专业性。

（1）股东会

公司股东会根据《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》和《上市公司股东会规则》的相关要求制定和完善了《股东会议事规则》。股东会决定公司的经营方针和投资计划，审批公司的年度财务预算、决算方案、年度利润分配方案等重大事项。

（2）董事会

公司董事会按照《公司法》《上市公司章程指引》《公司章程》的规定制定和完善了《董事会议事规则》。该议事规则明确规定了董事会的召开和表决程序，董事会决定公司的经营计划和投资方案，执行股东会的决议，董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略与可持续发展委员会四个专门委员会，加强对公司信息披露、高级管理人员任命与考核的管理和对重大投资的风险控制，完善对公司管理层的考核与监督，确保董事会落实股东会决议，提高工作效率、保证科学决策。

五、公司董事和高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员的情况如下：

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
朱文凯	董事	男	2024.11	2027.11
	董事长		2025.09	2027.11
张军立	董事	男	2024.11	2027.11
聂黎明	董事	男	2024.11	2027.11
	总经理		2025.09	2027.11
余志良	董事	男	2024.11	2027.11
黄传京	董事	男	2025.06	2027.11
叶建芳	独立董事	女	2024.11	2027.11
孔英	独立董事	男	2024.11	2027.11
秦玉秀	独立董事	女	2024.11	2027.11
刘晔	副总经理	男	2024.11	2027.11
伍斌	副总经理	男	2024.11	2027.11
吕斌	副总经理	男	2024.11	2027.11
余志良	财务总监	男	2024.11	2027.11
	董事会秘书		2024.11	2027.11
彭以良	副总经理	男	2024.11	2027.11
唐坚	总法律顾问	女	2025.04	2027.11
	首席合规官		2025.04	2027.11

六、公司主要业务及经营情况

（一）公司主营业务及主要产品

1、公司主营业务

招商蛇口是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，坚持以“产融创新，低碳先锋，经营稳健”为特色，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，致力于成为“美好生活承载者”。

目前，招商蛇口划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务及物业服务业务。开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售，此外还包

括代建业务；资产运营业务包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理以及会展和邮轮业务；物业服务业务包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务等。具体业务情况如下：

（1）开发业务

公司坚持区域聚焦、城市深耕发展策略，创新研发了“招商好房子”住宅人居系统，涵盖了社区入口、景观主轴、户内功能、精装标准、智慧社区等十大功能模块，将客户关怀深入到业主生活的各个角落。为打造全域安全、极致便捷的社区生活，赋能物业运营管理，招商蛇口开发的社区已实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。代建业务将积极发挥公司核心开发能力，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。

（2）资产运营

资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及其他等多种业态的持有物业运营及资产管理。通过相关专业公司，对物业分业态、分产品进行全生命周期的精细化运营管理，致力于实现物业资产价值与投资回报双提升。

其他业务包括会展、邮轮等业务。会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能公司综合发展；邮轮业务集邮轮港口运营、海上客运、湾区与城市游轮、海洋文旅产业运营为一体，致力于成为国内领先的海上文旅产业运营服务商。

（3）物业服务

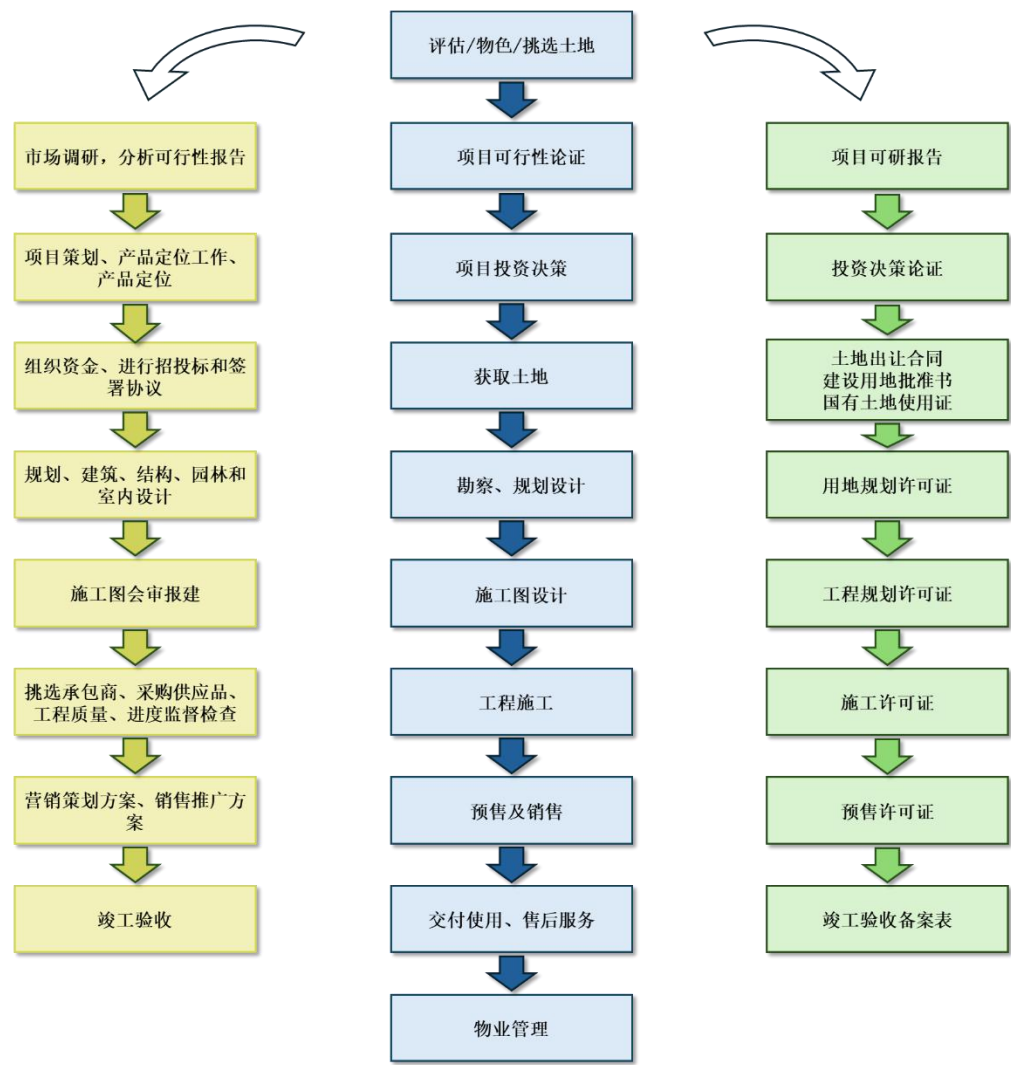
招商积余为公司旗下物业服务和轻资产运营服务平台。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造物业管理与服务的生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，内容包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务，并积极探索“物业+康养”社区居家养老业务赛道。

2、主要业务模式

报告期内，公司开发业务收入占营业收入的比例为80%左右，为公司主要从事的业务，其主要业务模式如下：

（1）开发模式

项目开发是一项复杂的系统工程，投资大，涉及政府及合作单位广泛，因此，开发业务的经营流程也较为复杂。公司根据国家对项目开发各环节的管理规定，结合跨区域经营的实践经验，总结制定了业务流程：



(2) 采购模式

公司产品管理部是采购业务主管部门，负责全国采购业务的管理，制订采购制度流程及管理规范；执行总部管理职能，对城市公司采购业务进行指导和监管。公司制定了《采购管理流程》及配套指引文件，管理全资及控股子公司所有住宅、商业开发项目的各类采购业务及供应商。采购管理制度明确规定了公司及控股子公司各类采购业务的采购范围、采购方式、定价方式、采购流程、供应商管理等。

公司开展项目工程建设时，严格依照《中华人民共和国招标投标法》，履行招投标程序选定承建商。在采购主要原材料时，根据采购产品或服务的金额和风

险大小，采用的采购模式包括战略采购、年度合作与常规采购三种。从金额规模、适用顺序上，战略采购、年度合作、常规采购由高到低依次递减。

战略采购：对于金额或风险较大的原材料、服务，通过邀请招标等采购方式确定合作单位，确定费率、单价、折扣率，签订战略采购协议，协议约定供方提供的产品、价格、服务内容，城市公司在协议期间内按协议规定进行采购并签署执行协议。战略采购按适用区域范围分为全国战略采购、区域战略采购。

年度采购：通过邀请招标等采购方式确定供应商，并与供应商签署年度合作协议，约定供方提供的产品、价格、服务内容，并在协议年度内按协议规定进行采购并签署执行协议。

对于上述两种采购方式范围以外的、金额较小的原材料、服务，主要由城市公司通过招标、比价等方式选择供应商完成常规采购。

公司对供应商的管理贯穿整个采购过程，包括供方资格认证、供方动态评估（含过程评估、履约评估、供方绩效改进）、供方年度总评定级三个部分。每年年初由公司总部和城市公司对上一年度合作的供应商在产品、质量、服务等方面做出综合评价，并按照评价结果情况采取不同的管理手段和措施。

（3）销售模式

近年来，公司紧跟市场变化，适时调整开发节奏与销售策略，不断加大营销推广力度，提升去化速度。公司会根据每个项目销售特点选择对应的销售模式，并制定相应的销售策略。公司开发的操盘项目主要采用独立销售模式；与合作单位联合开发的项目主要采用联合销售模式，由合作方与公司进行联合销售。为准确把握市场需求，公司在确保风险整体可控的情况下进一步理顺销售机制和流程，以责权利统一为原则，授权各城市公司具体负责项目销售策划及实施。

（二）公司主要经营资质

截至本募集说明书签署日，公司及其境内重要子公司已取得以下主要业务资质：

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
1	招商蛇口	房地产开发企业资质证书	建开企[2007]673号	一级	2023.12.11	2028.10.10

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
2	深圳市招商创业有限公司	第二类医疗器械经营备案凭证	粤深药监械经营备 20233888 号	-	2023.8.17	长期
3	深圳招商房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	建开企(2001)050号	一级	2024.9.27	2027.12.31
4	深圳市赤湾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210184	二级	2023.6.2	2026.6.2
5	深圳市南油(集团)有限公司	进出口货物收发货人	44036601FM	-	-	长期
6	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210031	二级	2023.2.8	2026.2.8
7	招商局光明科技园有限公司	排污许可证	914403007675530302001V	-	2024.7.24	2029.7.23
8	深圳招商安业投资发展有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210023	二级	2024.7.10	2026.2.2
9	深圳市招商公寓发展有限公司	经营性停车场许可证	深交许(南山)(2025) T846 号	-	2025.8.26	2026.8.24
10	深圳市招商公寓发展有限公司	经营性停车场许可证	深交许(南山)(2025) T591 号	-	2025.7.24	2026.7.23
11	深圳市听海置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210880	二级	2025.7.4	2028.7.4
12	深圳市乐享置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0200427	二级	2025.7.17	2028.7.17
13	深圳市招雍置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210040	二级	2023.11.22	2026.2.13
14	深圳市招航置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210074	二级	2024.7.9	2026.3.6
15	重庆招商置地开发有限公司	房地产开发企业资质证书	0525185	二级	2023.12.28	2026.11.19
16	烟台招商局置业有限公司	房地产开发企业资质证书	060120323	二级	2025.7.28	2028.7.19
17	徐州淮海金融招商发展有限公司	房地产开发企业资质证书	徐州 KF14869	二级	2025.3.28	2028.3.31
18	徐州淮盛新城建设发展有限公司	房地产开发企业资质证书	徐州 KF14971	二级	2025.3.24	2028.3.31
19	西安招平房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房(2022)2288 号	二级	2022.11.15	2025.11.14
20	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	新房资【2023】265010085	二级	2023.3.20	2026.3.20
21	招商局地产(苏州)有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16045	二级	2025.3.17	2028.3.31
22	苏州招华房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16998	二级	2025.5.29	2028.6.13
23	苏州招荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF17433	二级	2025. 8. 27	2028. 10. 7
24	苏州市招融致新房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16101	二级	2025.4.8	2028.4.7

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
25	上海招商置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03451 号	二级	2023.11.9	2026.11.9
26	上海招盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 02790 号	二级	2023.1.10	2026.1.10
27	上海招虹置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管（青浦）第 0001027 号	二级	2022.12.31	2025.12.31
28	上海招玖置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03247 号	二级	2023.6.30	2026.6.30
29	上海宝琛置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03180 号	二级	2023.5.25	2026.5.25
30	上海招南实业发展有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 02851 号	二级	2023.1.30	2026.1.30
31	上海招屿置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 02608 号	二级	2022.11.15	2025.11.15
32	上海招政置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 02607 号	二级	2022.11.15	2025.11.15
33	上海虹润置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管（青浦）第 0001012 号	二级	2022.12.31	2025.12.31
34	上海招普置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03251 号	二级	2023.7.3	2026.7.2
35	南通招通置业有限公司	房地产开发企业资质证书	南通 KF15191	二级	2025.3.6	2028.4.1
36	南京悦盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	南京 KF15049	二级	2025.3.19	2028.3.24
37	招商局地产（南京）有限公司	房地产开发企业资质证书	南京 KF15716	二级	2025.4.14	2026.3.16
38	合肥瑞盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房 A20220285	二级	2025.2.25	2028.2.24
39	合肥招盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房 A20220129	二级	2025.5.5	2028.5.5
40	合肥卓盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房 A20220128	二级	2025.1.10	2028.1.9
41	合肥朗盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房 A20220788	二级	2023.1.1	2025.11.9
42	招商局地产（杭州）有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2013-2022-0 696 号	二级	2022.7.28	2026.1.28
43	杭州南茂房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0 917 号	二级	2022.9.23	2026.3.23
44	杭州滨秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0 630 号	二级	2023.8.16	2026.1.20
45	广州招商房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰 0110204	二级	2023.10.27	2026.10.27
46	佛山招商宝华房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰 1311055	二级	2023.10.17	2026.9.18
47	中合才华（大连）置	房地产开发企	210204202008035	二级	2024.7.23	2027.7.22

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
	业有限公司	业资质证书	9785			
48	成都天府招商轨道城市发展有限公司	房地产开发企业资质证书	51TF00A113	二级	2023.5.14	2026.5.11
49	成都招商北湖置地有限公司	房地产开发企业资质证书	510100AF342414176	二级	2025.7.28	2028.7.28
50	成都招蓉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	510100AWG342414572	二级	2023.2.2	2026.2.2
51	招商局地产（常州）有限公司	房地产开发企业资质证书	常州 KF14237	二级	2024.10.18	2027.11.28
52	北京经开亦盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	JK-A-X1645	二级	2025.8.22	2028.6.15
53	招商局地产（北京）有限公司	房地产开发企业资质证书	CY-A-3731	二级	2025.6.12	2028.6.13
54	北京招通房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	TZ-A-11083	二级	2023.5.19	2026.5.18
55	北京招晨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	JK-A-11828	二级	2025.1.13	2027.11.7

（三）公司所在行业情况

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所属行业为“K70 房地产业”。

1、行业监管体制和主要法规政策

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部（原国土资源部）、国家发改委等部委。其中住建部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定。地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发改委、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同，但监管体系、管理制度管理方式等方面普遍存在一定的地区差异性。

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产行业协会承担。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、自然资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产行业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国城乡规划法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》《闲置土地处置办法》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》《城市房地产开发经营管理条例》《经济适用住房管理办法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《建设工程质量管理条例》《中华人民共和国房产税暂行条例》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《住房公积金管理条例》《物业管理条例》《商品房屋租赁管理办法》等。

2、行业发展概况

我国正处于工业化和城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

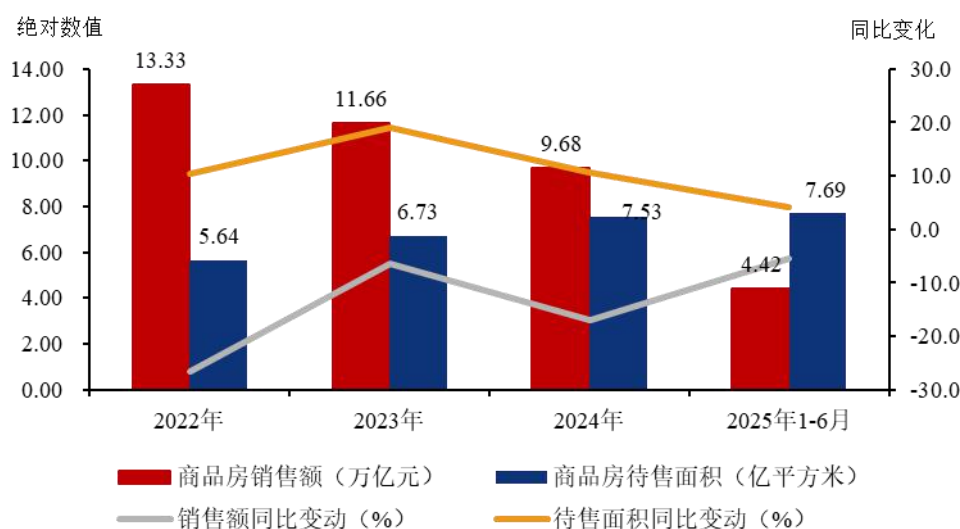
随着住宅市场步入快速发展时期，房地产成为经济发展的重要支柱。根据国家统计局数据，2000-2016年我国商品房销售市场整体呈现高速增长态势，增速于2009年达到顶峰。2022年以来，受宏观经济增速放缓、楼市销售疲软等因素的冲击，商品房销售额与销售面积增速有所放缓，中央及地方政府出台了多轮房地产行业融资端及销售端的支持政策，通过优化购房政策、支持房企融资等方式保障行业稳定运行。

受益于人口红利、经济增长推动的需求上升以及住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长。目前中国城镇化率提升放缓，房地产行业容量总体稳定，在行业竞争日趋激烈的趋势下，龙头企业集中度将进一步提升。因此，头部房地产开发企业中长期前景依然向好。

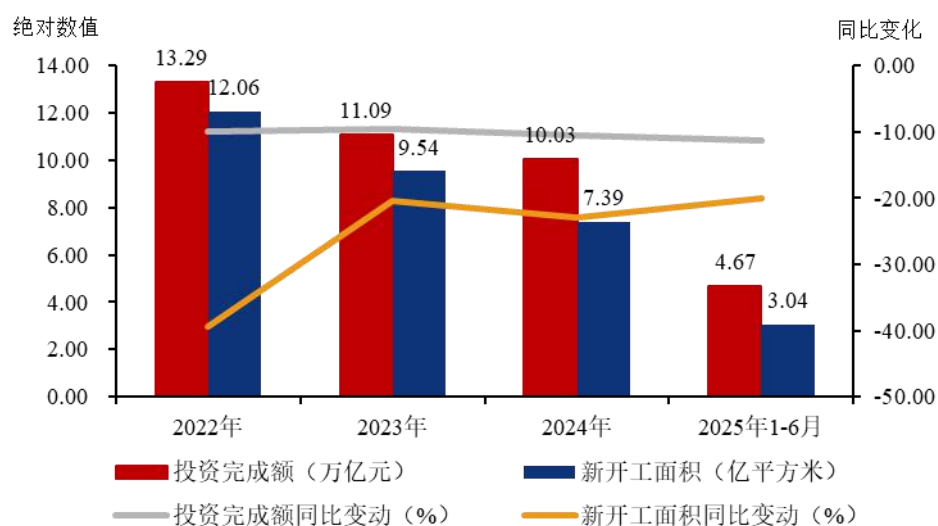
2022年以来，受宏观经济增速放缓、楼市销售疲软等因素的冲击，商品房销售额与销售面积增速有所放缓，中央及地方政府出台了多轮房地产行业融资端及销售端的支持政策，通过优化购房政策、支持房企融资等方式保障行业稳定运行。2024年，房地产政策支持力度不断加大，市场经历了从深度调整到逐步企稳的过程。2024年9月26日，中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了本轮下行周期以来最强的稳地产信号。随后，“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策的出台和落实，有效提振了市场信心。四季度以来，市场成交显著回暖，全年商品房销售额降幅呈现逐月收窄态势，市场逐步走向稳定，房企投资信心显著提升。

2025年3月5日，李强总理代表国务院在十四届全国人大三次会议上作《政府工作报告》，强调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。国家从消化存量、优化增量两方面着手，推出一揽子政策组合拳，推动房地产市场持续回稳向好。

2022 年至今商品房销售额、待售面积及同比变化情况



2022 年至今房地产开发投资完成额、新开工面积及同比变化情况



数据来源：国家统计局

全国主要城市的购物中心、产业园、写字楼、公寓酒店等经营虽然仍面临一定压力，但国内公募REITs的逐步成熟为行业带来新的机遇。底层资产已涵盖产业园区、保障性租赁住房和消费基础设施等多种类型，进一步打通了房企“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制，为房企转型发展提供了新的动力。

3、行业竞争格局

（1）房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，规模小、资金实力弱的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

（2）房地产竞争区域差异性较大。从地域分布看，大中型房地产企业，尤其是房地产上市公司一直呈现东南强、西北弱的分布特征，一线城市、东部和南部城市及快速发展的省会城市是这些公司的主要聚居地。

（3）房地产竞争日益加剧。经过多轮房地产调控之后，居民购房愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。目前，国内房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

（4）房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着市场竞争升级和国家信贷、土地管理政策的完善，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（5）行业调整及竞争带动行业门槛下移。根据克而瑞统计信息，在“2024年中国房地产企业销售TOP200”中，共有11家房企全口径销售金额超过千亿元，招商蛇口排名第5，千亿阵营房企数量已降至8年来最低，排名前十的房企销售情况如下：

排名	企业简称	2024 年度全口径销售金额（亿元）
1	保利发展	3,230.0
2	中海地产	3,106.0
3	华润置地	2,611.0
4	万科地产	2,446.8
5	招商蛇口	2,193.0
6	绿城中国	1,718.3
7	建发房产	1,335.1
8	越秀地产	1,145.0
9	滨江集团	1,116.3
10	华发股份	1,054.4

在“2025年上半年中国房地产企业销售TOP100”中，共有11家房企全口径销售金额超过五百亿元，招商蛇口排名第4，排名前十的房企销售情况如下：

排名	企业简称	2025 年上半年全口径销售金额（亿元）
1	保利发展	1,452.0

排名	企业简称	2025 年上半年全口径销售金额（亿元）
2	中海地产	1,201.3
3	华润置地	1,103.0
4	招商蛇口	888.9
5	绿城中国	803.0
6	建发房产	706.8
7	万科地产	686.6
8	越秀地产	615.0
9	中国金茂	533.5
10	滨江集团	527.5

（四）公司的行业地位、竞争优势

1、公司的行业地位

招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。公司以“成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为目标，以独特的“前港—中区—后城”综合发展模式，全面参与中国以及“一带一路”重要节点的城市化建设。

2024年，招商蛇口凭借业内领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务策略，被中国房地产TOP10研究组（中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院）评选为“2024中国房地产行业领导公司品牌TOP4”、入选《财富》杂志“2024《财富》中国500强（第154位）”、荣获经济观察报“2024可持续蓝筹价值企业”。公司治理方面，招商蛇口始终坚持高质量的信息披露，是深市各板块中唯一一家连续21年考评为A的上市公司。

2025年上半年，公司荣获中国房地产TOP10研究组评选的“2025沪深上市房地产公司综合实力TOP2”“2025中国房地产百强企业综合实力TOP4”等奖项；其中产品力方面，共计9个项目入选“克而瑞2025上半年度十大作品评选榜单”，荣获全国高端、轻奢、品质三个品类十大作品，同时斩获7个中国好房子专项奖；服务力方面，旗下招商积余荣获“2025中国物业服务综合实力百强企业”第3名。公司治理方面，招商蛇口凭借优秀的综合实力和细分领域的表现，荣获观点机构“2025房地产管理与团队卓越表现TOP10”第1名。

2、公司的竞争优势

（1）招商局集团强大的协同优势

作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，招商局集团旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。招商局集团150多年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的促进作用，为公司稳步发展保驾护航。近年来，集团内部资源整合频频、产融协同高效，为公司实现综合发展提供了强有力的资源与资金支撑，进一步促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力，其拥有的外部协同资源也给公司带来巨大的商业机遇。

（2）前瞻的战略引领

公司立足新发展阶段，积极服务构建房地产发展新模式，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，积极践行“三个转变”——由开发为主，向开发与经营并重转变；由重资产为主，向轻重资产结合转变；由同质化竞争，向差异化发展转变，持续贯彻“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”的三大策略，推动开发业务做稳、资产运营做精、物业服务做大，并基于行业形势变化及公司内部管控要求，动态评估公司战略并做好战略衔接与优化调整工作，确立公司中长期转型发展路径。公司持续强化战略研究，正研究制订“十五五”战略规划，通过前瞻性战略持续引领公司实现高质量发展。

（3）持续稳健的财务和经营管理能力

公司在开发建设蛇口工业区40余年的历程中，得益于集团内部多产业的协同发展共同升级，孕育形成了招商特有的片区开发模式。该模式以港口/交通枢纽港/人流聚集枢纽为切入口，以临港的产业园区为核心和主要载体，配套城市的新区开发，通过港区城的有机融合与协同发展，形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于，通过公司全生命周期产品体系，为空间赋能并且持续迭代，从而引领城市升级，带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化，将价值洼地培育成价值高地。该模式下，公司持续积累优质资源，助力业务增长。在此过程中，公司积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，不仅培养了实践经验丰富的管理团队、锻造了各项资源的综合整合能力，也形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，为片区及城市的发展带来了巨

大的社会效益。多年来公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债率等核心财务指标始终保持稳定，融资渠道多元且综合资金成本较优，为公司长期可持续发展奠定坚实的基础。

（4）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

经过多年的发展，招商蛇口已形成招拍挂、收并购、旧改、轻资产等多元化的资源获取方式，建立了高素质的人才队伍和较完备的管理制度体系，促进公司以较优的成本获取多元的资源，推动公司可持续发展。招商蛇口积极响应号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，通过产城联动在粤港澳大湾区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。尤其在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海等区域，公司拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

（5）行业领先的品牌影响力

招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自1979年以来，招商局蛇口工业区被誉为中国改革开放的先行者，“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”体现招商蛇口不断改革创新的历史传承。作为中国领先的城市和园区开发运营服务商，招商蛇口通过高品质的产品与服务，以多元美好为创新沟通点，以更好地获得情感共鸣和品牌认知。

（五）公司主要业务经营情况

报告期内，公司开发业务为公司主要收入来源，主营业务收入按照业务类别分类情况具体如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	3,992,089.56	77.54%	15,636,122.56	87.38%	15,423,641.47	88.13%	16,556,385.05	90.47%
资产运营	345,327.48	6.71%	714,963.12	3.99%	665,664.65	3.80%	421,973.69	2.31%
物业服务/ 城市服务	811,090.70	15.75%	1,543,668.98	8.63%	1,411,449.69	8.07%	1,321,907.17	7.22%
合计	5,148,507.74	100.00%	17,894,754.66	100.00%	17,500,755.81	100.00%	18,300,265.91	100.00%

注：根据公司战略布局，公司调整了分行业口径。2023年同期数已同口径调整；2022年数据未做调整。

2022年度，为匹配战略目标和转型方向，公司将原来的三大主业（园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营三大板块）调整为三类业务，即开发业务、资产运营、城市服务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。

开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司，是公司目前最主要的收入来源。资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理，现有公司主要包括深圳市招商公寓发展有限公司、深圳招商商置投资有限公司等。城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务，现有公司包括招商局积余产业运营服务股份有限公司、深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司等。

为适应管理经营策略的优化调整，公司于2024年11月1日开始对经营业务进行调整，仍旧划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务及物业服务业务。将2023年包含在城市服务业务分部中的代建业务调整至开发业务分部，将2023年包含在城市服务业务分部中的邮轮及会展业务调整至资产运营业务分部，剩余的其他城市服务业务则保留在物业服务业务。

（六）公司的发展战略

作为招商局集团旗下地产园区板块的旗舰企业，公司坚持以“产融创新，低碳先锋，经营稳健”为特色，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，致力于成为“美好生活承载者”。

公司坚定“四三二一”战略引领，即“四个聚焦（区域聚焦、业务聚焦、管理聚焦、风控聚焦）、三个转变（开发为主向开发与经营并重转变，重资产为主向轻重结合转变，同质化竞争向差异化发展转变）、两个降低（降杠杆、优成本）、一个提升（提升专业素质和产品品质）”，围绕开发业务、资产运营、物业服务三类业务，在提质量、增效益上积极进取，并创新培育公司的“第二增长曲线”。

七、财务性投资情况

（一）截至最近一期末，不存在金额较大的财务性投资的基本情况

截至 2025 年 6 月 30 日，公司财务性投资金额为 17.53 亿元，公司最近一期末财务性投资金额不超过归母净资产的 30%，不存在持有金额较大的交易性金融资产、委托理财等财务性投资及类金融业务的情形。

截至 2025 年 6 月 30 日，根据企业会计准则及相关规定，财务报表中可能涉及核算财务性投资的财务报表科目具体列示如下：

序号	被投资对象	账面金额（万元）	是否为财务性投资
1	交易性金融资产	12.00	纳入计算
2	其他应收款	10,814,572.44	不涉及
3	其他非流动金融资产	146,751.08	部分纳入计算
4	其他流动资产	3,157,574.24	不涉及
5	其他非流动资产	74,357.04	不涉及
6	长期股权投资	7,754,644.84	部分纳入计算

1、交易性金融资产

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人交易性金融资产具体情况如下，被投资标的为公司产业园区入园企业，系围绕产业园区内企业生态进行的产业投资，有利于通过入园企业的发展提升公司产业园区整体经营水平，但基于谨慎性的原则，纳入财务性投资金额的计算。

项目	持股比例	账面金额（万元）
氢鹏科技（深圳）有限公司	0.83%	12.00

2、其他应收款

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人其他应收款为 10,814,572.44 万元，主要由合作方往来款、关联方往来款、土地及其他保证金、其他往来款构成，均为基于正常业务经营而产生，不属于财务性投资。

3、其他非流动金融资产

截至 2025 年 6 月 30 日，其他非流动金融资产账面金额 146,751.08 万元，其中 133,454.54 万元纳入财务性投资金额的计算，该等被投资标的部分为公司产业

园区入园企业，系围绕产业园区内企业生态进行的产业投资，有利于通过入园企业的发展提升公司产业园区整体经营水平，该等投资有利于提升产业园区招商招租的市场吸引力与影响力，但基于谨慎性的原则，纳入财务性投资金额的计算。

纳入财务性投资金额计算的账面金额前十大投资情况如下：

序号	被投资企业	投资项目	账面金额 (万元)	持股比例 (%)
1	深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业（有限合伙）	58,607.67	24.79
2	中国深圳外轮代理有限公司	历史遗留持股	12,972.65	15.00
3	稳石机器人（深圳）有限公司	稳石机器人	6,739.11	10.53
4	无锡沐创集成电路设计有限公司	沐创	4,556.64	2.28
5	招商局港口控股有限公司	历史遗留持股	3,916.68	0.08
6	上海蛮酷科技有限公司	蛮酷科技	3,466.34	4.95
7	博盛尚（苏州）电子科技有限公司	博盛尚	3,462.95	16.90
8	广东世炬网络科技股份有限公司	世炬网络	3,135.83	2.07
9	上海采日能源科技有限公司	采日能源	3,097.27	1.24
10	知行汽车科技（苏州）股份有限公司	知行科技	2,965.74	1.14

4、其他流动资产

截至 2025 年 6 月 30 日，公司其他流动资产主要为预缴税金、合同取得成本、待抵扣进项税等，均为主营业务经营相关，不涉及财务性投资。

5、其他非流动资产

截至 2025 年 6 月 30 日，公司其他非流动资产主要为收购地产项目已支付分期股权转让款、预付土地增值税等，与主营业务经营相关，不涉及财务性投资。

6、长期股权投资

截至 2025 年 6 月 30 日，公司长期股权投资中，除下述外，主要为公司下属从事地产开发的联合营企业、从事物业管理或资产运营的联合营企业、提供园区或片区运营必要配套服务或设施的联合营企业、自持公募 REITs 或类 REITs 份额，为主营业务经营相关。下述投资中，主要为公司基于央企责任而开展的产业基金投资，基于谨慎性的原则，纳入财务性投资金额的计算。

序号	被投资单位	账面金额 (万元)	持股比例 (%)
1	深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	1,019.99	20.00
2	青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业(有限合伙)	30,165.23	34.48
3	深圳市澎湃致远投资有限责任公司	265.38	25.00
4	深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业(有限合伙)	20.47	25.00
5	风鹏(深圳)私募股权基金管理有限责任公司	484.11	26.50
6	深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	8,311.00	26.50
7	苏州招商慧明资本管理有限责任公司	200.00	20.00
8	招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,413.04	49.99
合计		41,879.22	-

(二) 本次发行董事会决议日前六个月至今新投入财务性投资的情况

1、已实施情况

本次发行董事会决议日前六个月至今,公司新投入非主营业务相关的投资情况如下,金额合计**9,011.00**万元。其中对深圳市西点精工技术有限公司的投资属于产业园区运营相关配套经营措施;对深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)的投资,系公司下属子公司深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司作为政企合作的前海自贸区主要开发运营平台,为落实前海自贸区强化深港合作的政策定位,参与该基金投资,旨在提升前海自贸区的运营水平、强化前海自贸区发展对中央政策定位的落实。但基于审慎性原则,前述投资纳入董事会前六个月至本募集说明书出具日,发行人新投入及拟投入财务性投资金额的计算。

序号	被投资对象	投资金额 (万元)	出资时间
1	深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	8,311.00	2025年6月
2	深圳市西点精工技术有限公司	300.00	2025年5月
3	深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	400.00	尚在履行支付程序
合计		9,011.00	

2、其他情况

(1) 拟不再新增投入的项目

单位：万元

序号	被投资企业	认缴金额	实缴金额	持股比例	未实缴金额	后续投资计划
1	深圳市中鑫招商信息股权投资基金合伙企业(有限合伙)	45,000.00	1,348.00	25.00%	43,652.00	不再新增
2	深圳市风鹏深港创业投资合伙企业(有限合伙)	26,500.00	-	26.50%	26,500.00	不再新增
3	招商薪春医疗医药股权投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000.00	-	19.95%	10,000.00	不再新增
4	招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000.00	2,975.00	49.99%	7,025.00	不再新增
5	苏州招商慧明资本管理有限责任公司	200.00	-	20.00%	200.00	不再新增
合计		91,700.00	4,323.00	-	87,377.00	-

如上表所述，上述已认缴未实缴的项目金额合计 87,377.00 万元，已由公司出具承诺，承诺未来不会再对该等企业进一步实缴出资或追加投资，因此不属于发行人拟投入的财务性投资，不涉及从本次拟募集资金金额中扣除。

(2) 后续可能实施的项目

单位：万元

序号	被投资企业	认缴金额	实缴金额	持股比例	未实缴金额	后续投资计划
1	青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业(有限合伙)	35,000.00	26,250.00	34.48%	8,750.00	可能继续实施
2	深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	26,500.00	8,311.00	26.50%	18,189.00	可能继续实施
合计		61,500.00	34,561.00	-	26,939.00	-

上述 2 个项目涉及尚未实缴的金额合计 26,939.00 万元，根据实际运营情况，预计短期内不涉及实施，预计不涉及董事会前六个月至募集说明书出具日发行人在本次发行前拟投入的财务性投资。但考虑到后续可能继续实施，基于审慎性原则，发行人将上述尚未实缴的出资纳入董事会前六个月至本募集说明书出

具日，发行人新投入及拟投入财务性投资金额的计算。

综上所述，基于审慎性原则，前述已实施及拟实施财务性投资 35,950.00 万元，发行人已于 2025 年 10 月 29 日召开第四届董事会第四次会议，决议将前述金额从本次拟募集资金金额中扣除，调整后拟募集资金总额不超过 784,050.00 万元（含 784,050.00 万元）。

（三）最近一年一期类金融业务情况

公司最近一年一期不存在新投入或拟投入类金融业务的情况。

八、本次发行符合《注册管理办法》第十一条规定的情形

公司不存在《注册管理办法》第十一条规定的下述不得向特定对象发行股票的情形：

- 1、擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东会认可；
- 2、最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外；
- 3、现任董事、高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责；
- 4、上市公司或者其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；
- 5、控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；
- 6、最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

九、房地产业务合规情况

（一）自查情况

公司及下属控股公司报告期内的房地产开发项目共计 298 个（以下简称“核

查范围项目”），公司就该等项目是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价进行了自查，并出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于向特定对象发行优先股之房地产业务专项自查报告》，自查结论如下：

1、闲置土地情况

报告期内，公司下属公司云南盛商房地产开发有限公司拥有的昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D8 地块被云南滇中新区自然资源规划局公布存在土地闲置，土地闲置原因为政府及企业共同原因，截至本募集说明书签署日，政府并未就上述地块下发行行政处罚决定或（立案）调查，云南盛商房地产开发有限公司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。除上述情况外，报告期内，公司及下属控股公司核查范围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、炒地情况

报告期内，公司及下属控股公司核查范围项目不存在炒地行为，符合《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）的有关规定。

3、捂盘惜售、哄抬房价情况

报告期内，公司及下属控股公司核查范围项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，符合《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）的有关规定。

（二）联席保荐人与律师核查意见

经核查，联席保荐人认为，报告期内，除已披露的情况以外，核查范围项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到主管部门行政处罚或正在被主管部门（立案）调查的情形，符合《国务院关于坚决遏制部分

城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等有关文件的规定。

经核查，中伦律师认为，报告期内，除已披露的情况以外，核查范围项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到主管部门行政处罚或正在被主管部门（立案）调查的情形，符合《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等有关文件的规定。

（三）公司控股股东、董事、高级管理人员的承诺

根据国务院发布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）和中国证监会发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等法律法规关于涉及房地产业务上市公司再融资的相关要求，公司控股股东及全体董事、高级管理人员作出了以下承诺：

《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股之房地产业务的专项自查报告》已如实披露了公司及下属公司2022年1月1日至2025年6月30日期间房地产开发项目的自查情况，如公司因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚的情形，并因此给公司和投资者造成损失的，将按照有关法律、法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。

第五节 财务会计信息及管理层的讨论与分析

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书中财务会计资料真实、完整。投资者欲完整了解公司财务会计信息，应查阅公司日常信息披露文件。

一、财务会计信息

（一）财务报表审计情况

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对公司截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的会计年度的财务报表进行了审计，发表了无保留的审计意见并分别出具了德师报（审）字（23）第 P02108 号、德师报（审）字（24）第 P01588 号审计报告。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司截至 2024 年 12 月 31 日的会计年度的财务报表进行了审计，发表了无保留的审计意见并出具了毕马威华振审字第 2501409 号审计报告。

（二）主要会计政策变更情况

1、《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”），规范了固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和亏损合同的判断。

（1）固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，应当按照收入准则、《企业会计准则第 1 号—存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。同时企业应当在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1

日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。采用该规定对公司财务报表无重大影响。

（2）亏损合同的判断

解释第 15 号明确，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。采用该规定对公司财务报表无重大影响。

2、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”），规范了发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理和企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。

（1）关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号明确，对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日之间的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当按照上述规定进行调整。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当进行追溯调整。采用该规定对公司财务报表无重大影响。

（2）关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日新增的上述交易，企业应当按照该规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的上述交易，未按照以上规定进行处理的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。采用该规定未对公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

(3) 关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理

解释 16 号对《企业会计准则第 18 号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，可以提前执行。采用该规定未对公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

3、《企业会计准则解释第 17 号》

根据解释第 17 号的规定，公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（以下简称“推迟清偿负债的权利”），而不考虑公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于公司贷款安排产生的负债，如果公司推迟清偿负债的权利取决于公司是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”），公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负

债，若公司按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

4、分部报告披露

公司于 2022 年 12 月 1 日开始，对报告分部进行了调整。在调整前，公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上，公司确定了三个报告分部，分别为园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。在调整后，公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上，公司确定了三个报告分部，分别为开发业务、资产运营业务、城市服务业务。对于上述分部报告的变更，公司采用追溯调整法进行会计处理。

公司于 2024 年 11 月 1 日开始，对报告分部进行了调整。在调整前，公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务以及城市服务业务。开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售；资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理；城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务等。调整后，公司的经营业务仍旧划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务及物业服务业务。将上年包含在城市服务业务分部中的代建业务调整至开发业务分部，将上年包含在城市服务业务分部中的邮轮及会展业务调整至资产运营业务分部，剩余的其他城市服务业务则保留在物业服务业务。对于上述分部报告的变更，公司采用追溯调整法进行会计处理。

（三）合并财务报表范围的变化

公司的合并报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。报告期内公司合并报表范围变化情况如下：

1、2022 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
----	------	------	------

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	上海航空工业集团物业管理有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	招商积余南航（广州）物业服务有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	深圳市汇勤物业管理有限公司	新增	非同一控制下企业合并
4	新中物业管理（中国）有限公司	新增	非同一控制下企业合并
5	深圳市招平盛泰投资有限公司	新增	非同一控制下企业合并
6	深圳市招平盛圆投资有限公司	新增	非同一控制下企业合并
7	武汉招盈置业有限公司	减少	处置子公司
8	SA Venice I	减少	处置子公司
9	合肥启盛房地产开发有限公司	减少	处置子公司
10	佛山市凯达城投资发展有限公司	减少	处置子公司
11	徐州淮盛商业运营管理有限公司	新增	新设成立
12	西安盛玺装饰工程有限公司	新增	新设成立
13	深圳招商观颐健康产业有限公司	新增	新设成立
14	合肥卓盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
15	漳州双福房地产开发有限公司	新增	新设成立
16	漳州双熙运营管理有限公司	新增	新设成立
17	合肥沁云企业管理有限公司	新增	新设成立
18	合肥君盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
19	Get Rich GP Corporation	新增	新设成立
20	南京招平置盛商业管理有限公司	新增	新设成立
21	上海灿家装饰工程有限公司	新增	新设成立
22	长沙招麓房地产有限公司	新增	新设成立
23	合肥沁景企业管理有限公司	新增	新设成立
24	长沙招新房地产有限公司	新增	新设成立
25	苏州招华房地产开发有限公司	新增	新设成立
26	杭州晟英企业管理有限公司	新增	新设成立
27	嘉兴牧贤商务咨询有限公司	新增	新设成立
28	上海招普置业有限公司	新增	新设成立
29	上海斐清装饰工程有限公司	新增	新设成立
30	上海招卓置业有限公司	新增	新设成立
31	长沙招岳企业管理有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
32	合肥璟盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
33	长沙招尚房地产有限公司	新增	新设成立
34	太仓招琛商务咨询有限公司	新增	新设成立
35	合肥沁贤企业管理有限公司	新增	新设成立
36	温州臻玺置业有限公司	新增	新设成立
37	杭州南茂房地产开发有限公司	新增	新设成立
38	南京耀盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
39	厦门招商商业管理有限公司	新增	新设成立
40	深圳市招雍置业有限公司	新增	新设成立
41	深圳市招航置业有限公司	新增	新设成立
42	上海招政置业有限公司	新增	新设成立
43	中信金石-招商蛇口二期资产支持专项计划	新增	新设成立
44	太仓招润商务咨询有限公司	新增	新设成立
45	上海招屿置业有限公司	新增	新设成立
46	广东招建建设工程有限公司	新增	新设成立
47	深圳招商五和地产开发有限公司	新增	新设成立
48	合肥沁达企业管理有限公司	新增	新设成立
49	苏州招信企业管理有限公司	新增	新设成立
50	合肥启盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
51	苏州前山商业管理有限公司	新增	新设成立
52	上海招承商业管理有限公司	新增	新设成立
53	深圳市招兴置业有限公司	新增	新设成立
54	深圳市招辉置业有限公司	新增	新设成立
55	合肥朗盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
56	深圳市招光物业租赁有限公司	新增	新设成立
57	上海招汇置业有限公司	新增	新设成立
58	深圳市招隆置业有限公司	新增	新设成立
59	苏州招弘企业管理有限公司	新增	新设成立
60	上海睦蕴装饰工程有限公司	新增	新设成立
61	深圳市招商蛇口壹栈住房租赁有限公司	新增	新设成立
62	成都招蓉房地产开发有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
63	上海招新锦实置业有限公司	新增	新设成立
64	合肥盈盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
65	深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	新增	新设成立
66	盐城师山招海置业有限公司	新增	新收购
67	兰溪嘉盛置业有限公司	新增	新收购
68	河南鸣谦置业有限公司	新增	新收购
69	南通招城置业有限公司	新增	新收购
70	上海招南实业发展有限公司	新增	新收购
71	杭州凯轶企业管理有限公司	新增	新收购
72	苏州招荣房地产开发有限公司	新增	新收购
73	杭州招雅企业管理有限公司	新增	新收购
74	深圳市招商置地投资有限公司	减少	清算注销
75	浙江省地产开发有限公司	减少	清算注销
76	杭州晟英企业管理有限公司	减少	清算注销
77	长沙招岳企业管理有限公司	减少	清算注销
78	厦门市景湖城房地产有限公司	减少	清算注销
79	佛山招商东盈房地产有限公司	减少	清算注销
80	杭州润和东欣置业有限公司	减少	清算注销
81	精基有限公司	减少	清算注销
82	汇宇有限公司	减少	清算注销
83	杰卓发展有限公司	减少	清算注销
84	广裕控股有限公司	减少	清算注销
85	深圳市招辉置业有限公司	减少	清算注销
86	南京江洲盛瑞装饰有限公司	减少	清算注销
87	长春市招源房地产开发有限公司	减少	清算注销
88	嘉善旭招置业有限公司	减少	清算注销
89	上海旭导实业有限公司	减少	清算注销
90	苏州招商瑞诚房地产有限公司	减少	清算注销
91	浙江浙宝房地产开发有限公司	减少	清算注销
92	天津港威房地产开发有限公司	减少	清算注销
93	深圳市美越房地产顾问有限公司	减少	清算注销

2、2023 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳市招光物业租赁有限公司	减少	处置子公司
2	深招富桥（深圳）产业运营有限公司	减少	处置子公司
3	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	减少	处置子公司
4	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	减少	处置子公司
5	厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	减少	处置子公司
6	深圳市招通置业有限公司	新增	新设成立
7	深圳市招鼎置业有限公司	新增	新设成立
8	深圳市招瑞置业有限公司	新增	新设成立
9	招商到家汇科技（福建）有限公司	新增	新设成立
10	深圳市招扬置业有限公司	新增	新设成立
11	深圳市招盛置业有限公司	新增	新设成立
12	苏州招宏房地产开发有限公司	新增	新设成立
13	深圳市招信企业管理有限公司	新增	新设成立
14	南京招瑞房地产开发有限公司	新增	新设成立
15	上海招洪政城市建设有限公司	新增	新设成立
16	北京招通房地产开发有限公司	新增	新设成立
17	合肥壹栈房屋租赁有限公司	新增	新设成立
18	招鑫（厦门）房地产有限公司	新增	新设成立
19	太仓悦蓝置业有限公司	新增	新设成立
20	太仓沙桥置业有限公司	新增	新设成立
21	太仓汇尔置业有限公司	新增	新设成立
22	太仓云华置业有限公司	新增	新设成立
23	太仓话屋置业有限公司	新增	新设成立
24	太仓浪平置业有限公司	新增	新设成立
25	长沙招添房地产有限公司	新增	新设成立
26	西安招玺云樾房地产有限公司	新增	新设成立
27	北京招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
28	合肥铭盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
29	徐州招盛酒店管理有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
30	上海壹栈松新房屋租赁有限公司	新增	新设成立
31	北京招顺房地产开发有限公司	新增	新设成立
32	宁波招开置业有限公司	新增	新设成立
33	上海招丰置业有限公司	新增	新设成立
34	苏州招文房地产开发有限公司	新增	新设成立
35	杭州玖航房地产开发有限公司	新增	新设成立
36	深圳市招商积余城市综合服务有限公司 (注)	新增	新设成立
37	北京招信企业管理有限公司	新增	新设成立
38	宁波招秀商业管理有限公司	新增	新设成立
39	武汉城建积余物业有限公司	新增	新设成立
40	杭州北桦房地产开发有限公司	新增	新设成立
41	贵州招筑产业运营管理有限公司	新增	新设成立
42	北京鸿禧装饰工程有限公司	新增	新设成立
43	上海招宜置业有限公司	新增	新设成立
44	上海招旅置业有限公司	新增	新设成立
45	杭州北泽房地产开发有限公司	新增	新设成立
46	招兴鹭岛企业管理(厦门)有限公司	新增	新设成立
47	西安雍景嘉境房地产有限公司	新增	新设成立
48	上海招阳置业有限公司	新增	新设成立
49	上海招广置业有限公司	新增	新设成立
50	成都新得房地产开发有限公司	新增	新设成立
51	成都新锦房地产开发有限公司	新增	新设成立
52	西安招玺玖樾房地产有限公司	新增	新设成立
53	上海宏和鑫商务咨询有限公司	新增	新设成立
54	长沙招溪房地产有限公司	新增	新设成立
55	河南惠新房地产开发有限公司	新增	新收购
56	金华亿盛企业管理有限公司	新增	新收购
57	厦门悦兆投资有限公司	新增	新收购
58	南京盛香园房地产开发有限公司	新增	新收购
59	太仓鸿郡科技发展有限公司	新增	新收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
60	杭州缤煌企业管理有限公司	新增	新收购
61	杭州玖晟房地产开发有限公司	新增	新收购
62	北京中皋京投房地产开发有限公司	新增	新收购
63	长沙招裕房地产有限公司	新增	新收购
64	合肥新浩房地产开发有限公司	新增	新收购
65	西安尚林华苑房地产有限公司	新增	新收购
66	宁波鑫家甬城置业有限公司	新增	新收购
67	深圳市招隆置业有限公司	减少	清算注销
68	无锡溪悦企业管理咨询有限公司	减少	清算注销
69	佛山依云观园房地产有限公司	减少	清算注销
70	北京招商台湖投资发展有限公司	减少	清算注销
71	苏州双湖房地产有限公司	减少	清算注销
72	杭州锦和置业有限公司	减少	清算注销
73	太仓招新置业有限公司	减少	清算注销
74	云南盛商百川教育企业管理有限公司	减少	清算注销
75	云南盛商百思教育企业管理有限公司	减少	清算注销
76	云南盛商海纳教育企业管理有限公司	减少	清算注销
77	南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	减少	清算注销
78	南京智融装饰工程有限公司	减少	清算注销
79	成都安合顺建筑装饰工程有限公司	减少	清算注销
80	太仓招润商务咨询有限公司	减少	清算注销
81	深圳市招通置业有限公司	减少	清算注销
82	深圳市招鼎置业有限公司	减少	清算注销
83	太仓悦蓝置业有限公司	减少	清算注销
84	深圳市招盛置业有限公司	减少	清算注销
85	深圳市招瑞置业有限公司	减少	清算注销
86	南京招商未来科技城物业管理有限公司	减少	丧失控制权

注：本公司间接持有该公司 40%股权，根据该公司章程约定，本公司拥有对该公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

3、2024 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	漳州开发区招商水务有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	减少	处置子公司
3	深圳市林下住房租赁有限公司	减少	处置子公司
4	深圳招商信石地产开发有限公司	减少	处置子公司
5	西安招黎云舒房地产有限公司	新增	新设成立
6	余味餐饮（深圳）有限公司	新增	新设成立
7	合肥招弘企业管理有限公司	新增	新设成立
8	上海招松置业有限公司	新增	新设成立
9	深圳市招顺置业有限公司	新增	新设成立
10	深圳招商建设管理有限公司	新增	新设成立
11	深圳市招启置业有限公司	新增	新设成立
12	深圳市招辰置业有限公司	新增	新设成立
13	深圳市招阳置业有限公司	新增	新设成立
14	深圳市招恒置业有限公司	新增	新设成立
15	佛山市城建积余智慧城市服务有限公司	新增	新设成立
16	杭州崇盛房地产建设管理有限公司	新增	新设成立
17	中山科城积余城市运营服务有限公司	新增	新设成立
18	招商到家汇科技（浙江）有限公司	新增	新设成立
19	杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	新增	新设成立
20	北京招鑫房地产开发有限公司	新增	新设成立
21	深圳市招辰置业有限公司	新增	新设成立
22	南通招阳工程管理有限公司	新增	新设成立
23	上海招瑞置业有限公司	新增	新设成立
24	上海招潘置业有限公司	新增	新设成立
25	南通招创置业有限公司	新增	新设成立
26	苏州招序房地产开发有限公司	新增	新设成立
27	成都招益房地产开发有限公司	新增	新设成立
28	南京玄盛商业管理有限公司	新增	新设成立
29	西安招中宏景房地产有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
30	深圳市前海璟汇房地产开发有限公司	新增	新设成立
31	深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设成立
32	招商余房网科技（浙江）有限公司	新增	新设成立
33	北京科建积余物业服务有限公司	新增	新设成立
34	昆山招航酒店管理有限公司	新增	新设成立
35	上海招润虹悦房屋租赁有限公司	新增	新设成立
36	深圳市创壹万维企业服务合伙企业（有限合伙）	新增	新设成立
37	合肥招汇企业管理有限公司	新增	新设成立
38	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	新增	新收购
39	长沙溪尚房地产开发有限公司	新增	新收购
40	成都招晟房地产开发有限公司	新增	新收购
41	上海弘安里企业发展有限公司	新增	新收购
42	广州市番禺创新科技园有限公司	新增	新收购
43	郑州泰实房地产开发有限公司	新增	新收购
44	济南煜华园区运营管理有限公司	减少	清算注销
45	嘉兴招鑫置业有限公司	减少	清算注销
46	南京劲盛装饰工程有限公司	减少	清算注销
47	南京招商招盛房地产有限公司	减少	清算注销
48	深圳市平欣汽车有限公司	减少	清算注销
49	深圳市平盛汽车有限公司	减少	清算注销
50	深圳市平源汽车有限公司	减少	清算注销
51	深圳市平通汽车有限公司	减少	清算注销
52	深圳市平睿汽车有限公司	减少	清算注销
53	深圳市平道汽车有限公司	减少	清算注销
54	深圳市平裕汽车有限公司	减少	清算注销
55	深圳市平福汽车有限公司	减少	清算注销
56	深圳市平畅汽车有限公司	减少	清算注销
57	深圳市平程汽车有限公司	减少	清算注销
58	深圳市平旺汽车有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
59	深圳市平驰汽车有限公司	减少	清算注销
60	厦门招商雍华府房地产有限公司	减少	清算注销
61	招商安居建设（深圳）有限公司	减少	清算注销
62	苏州招信企业管理有限公司	减少	清算注销
63	佛山依云臻园房地产有限公司	减少	清算注销
64	合肥沁贤企业管理有限公司	减少	清算注销
65	北京招信企业管理有限公司	减少	清算注销
66	招兴鹭岛企业管理（厦门）有限公司	减少	清算注销
67	金华亿盛企业管理有限公司	减少	清算注销
68	北京广盈房地产开发有限公司	减少	清算注销
69	杭州锦繁置业有限公司	减少	清算注销
70	绍兴润和南岸花城置业发展有限公司	减少	丧失控制权

4、2025 年 1-6 月合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	减少	处置子公司
2	深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	减少	处置子公司
3	上海招臻置业有限公司	新增	新设成立
4	南通招崇工程技术有限公司	新增	新设成立
5	上海招陆置业有限公司	新增	新设成立
6	深圳市招钦置业有限公司	新增	新设成立
7	长沙招悦房地产有限公司	新增	新设成立
8	平湖招壹置业有限公司	新增	新设成立
9	平湖招陆置业有限公司	新增	新设成立
10	平湖招肆置业有限公司	新增	新设成立
11	合肥城招合盛物业管理有限公司	新增	新设成立
12	青岛招晖投资运营有限公司	新增	新设成立
13	南京盛玺投资有限公司	新增	新设成立
14	上海江瀚房地产开发经营有限公司	新增	新收购
15	深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	新增	新收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
16	佛山招商宝华房地产有限公司	新增	新收购
17	长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	新增	新收购
18	郑州泰建房地产开发有限公司	新增	新收购
19	宜昌开元房地产开发有限公司	新增	新收购
20	深圳市招启置业有限公司	减少	清算注销
21	深圳市招阳置业有限公司	减少	清算注销
22	深圳市招恒置业有限公司	减少	清算注销
23	苏州招澎企业管理有限公司	减少	清算注销
24	杭州杭盛房地产开发有限公司	减少	清算注销
25	成都新得房地产开发有限公司	减少	清算注销
26	招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	减少	清算注销
27	合肥沁云企业管理有限公司	减少	清算注销

（四）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
流动资产：				
货币资金	8,776,372.90	10,035,140.29	8,828,951.29	8,624,312.38
交易性金融资产	12.00	12.00	63,752.63	19,304.34
衍生金融资产	-	-	-	3,441.80
应收票据	1,588.17	6,275.99	2,599.21	2,803.41
应收账款	510,104.23	351,007.97	347,422.31	388,456.35
预付款项	266,518.25	456,671.27	895,726.36	395,153.63
其他应收款	10,830,066.33	10,787,410.54	11,843,046.43	12,677,803.40
存货	38,290,773.31	36,918,332.43	41,670,213.55	41,154,922.10
合同资产	11,204.21	6,949.35	-	-
持有待售资产	1,670.76	1,929.77	-	-
其他流动资产	3,157,574.24	2,852,828.12	2,744,276.19	2,252,516.72
流动资产合计	61,845,884.40	61,416,557.73	66,395,987.97	65,518,714.13
非流动资产：				

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
长期应收款	-	-	2,764.39	2,353.63
长期股权投资	7,754,644.84	7,650,370.40	8,014,165.10	7,464,369.96
其他非流动金融资产	146,751.08	147,954.98	146,512.47	138,650.42
投资性房地产	13,486,471.34	13,286,974.20	12,702,797.49	11,988,700.53
固定资产	1,199,226.94	1,144,399.43	1,161,828.97	1,082,017.75
在建工程	35,493.96	82,445.95	97,346.38	81,007.37
使用权资产	199,157.56	218,831.00	300,979.41	212,824.89
无形资产	190,777.48	182,063.86	191,499.73	138,922.76
开发支出	4,762.62	4,232.70	6,869.80	8,342.99
商誉	185,382.73	185,382.73	201,338.82	201,338.82
长期待摊费用	94,109.29	101,108.63	104,261.18	110,947.08
递延所得税资产	1,586,975.52	1,515,322.93	1,475,934.08	1,650,332.09
其他非流动资产	74,357.04	95,237.04	48,564.19	48,615.20
非流动资产合计	24,958,110.42	24,614,323.87	24,454,861.99	23,128,423.50
资产总计	86,803,994.82	86,030,881.60	90,850,849.97	88,647,137.62
流动负债：				
短期借款	443,907.60	275,061.84	137,895.64	150,869.20
应付票据	1,292.03	-	-	12,693.67
应付账款	5,106,114.55	5,311,544.43	6,066,182.19	5,611,811.97
预收款项	29,947.99	27,395.55	17,747.80	16,473.94
合同负债	15,553,267.14	14,195,228.63	16,153,267.69	14,492,160.77
应付职工薪酬	230,763.49	304,928.40	272,204.31	222,549.54
应交税费	314,862.85	507,860.92	712,580.68	1,225,678.19
其他应付款	9,274,283.74	9,708,778.50	11,594,282.41	13,134,597.91
一年内到期的非流动负债	4,819,351.79	4,965,510.29	3,926,531.39	3,903,363.18
其他流动负债	3,409,680.80	3,334,523.16	3,721,697.61	3,620,771.10
流动负债合计	39,183,471.99	38,630,831.71	42,602,389.71	42,390,969.48
非流动负债：				
长期借款	13,786,523.26	12,577,746.49	11,877,067.46	12,107,354.89

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
应付债券	4,550,500.00	4,690,000.00	5,132,700.00	3,974,900.00
租赁负债	225,773.66	239,088.96	304,453.43	225,932.24
长期应付款	290,123.97	310,407.47	306,184.40	353,145.57
预计负债	644.00	644.00	9,450.54	586.25
递延收益	331,261.40	334,824.45	377,136.47	388,574.35
递延所得税负债	255,232.63	258,340.88	269,131.22	274,326.07
其他非流动负债	285,944.83	314,519.56	303,308.92	487,301.07
非流动负债合计	19,726,003.75	18,725,571.80	18,579,432.45	17,812,120.43
负债合计	58,909,475.74	57,356,403.51	61,181,822.16	60,203,089.91
所有者权益：				
股本	906,083.62	906,083.62	906,083.62	773,909.82
其他权益工具	579,700.00	1,203,013.00	2,108,913.00	1,818,850.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	579,700.00	1,203,013.00	2,108,913.00	1,818,850.00
资本公积	2,073,789.60	2,047,807.39	2,044,794.01	1,021,366.95
减：库存股	43,026.66	6,749.55	-	-
其他综合收益	43,890.82	46,352.47	51,234.46	51,593.03
专项储备	688.38	673.57	470.62	509.81
盈余公积	476,092.52	476,092.52	446,896.42	419,212.84
未分配利润	6,378,212.24	6,427,410.73	6,413,946.84	6,085,747.91
归属于母公司所有者权益合计	10,415,430.52	11,100,683.74	11,972,338.97	10,171,190.35
少数股东权益	17,479,088.56	17,573,794.35	17,696,688.84	18,272,857.36
所有者权益合计	27,894,519.08	28,674,478.09	29,669,027.81	28,444,047.72
负债和所有者权益总计	86,803,994.82	86,030,881.60	90,850,849.97	88,647,137.62

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	5,148,507.74	17,894,754.66	17,500,755.81	18,300,265.91
减：营业成本	4,408,201.76	15,281,169.39	14,720,443.42	14,777,450.68

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
税金及附加	164,264.95	693,009.83	615,543.76	778,466.68
销售费用	112,015.71	401,426.28	432,821.95	408,109.57
管理费用	81,115.97	210,345.14	237,406.78	231,300.51
研发费用	5,413.20	12,898.71	15,835.81	12,503.97
财务费用	122,666.33	194,265.98	91,222.47	195,986.93
加：其他收益	4,698.19	12,754.24	20,612.38	36,123.33
投资收益（损失以“-”号填列）	58,473.92	389,244.89	248,064.09	201,650.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,208.44	-3,629.64	3,828.04	47,173.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,277.96	-154,971.35	-14,153.35	-141,394.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-86.83	-448,422.84	-227,568.51	-504,546.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,811.21	3,416.25	-20.36	588.44
二、营业利润	312,239.90	900,030.89	1,418,243.90	1,536,041.75
加：营业外收入	10,966.72	24,672.02	27,793.30	57,454.27
减：营业外支出	12,387.37	15,738.81	47,174.19	11,786.12
三、利润总额	310,819.24	908,964.10	1,398,863.01	1,581,709.90
减：所得税费用	136,798.76	490,073.95	488,239.91	671,862.18
四、净利润	174,020.48	418,890.15	910,623.10	909,847.72
少数股东损益	29,201.81	15,033.00	278,681.05	483,439.76
归属于母公司股东的净利润	144,818.67	403,857.16	631,942.05	426,407.97
五、其他综合收益的税后净额	-3,552.24	-4,450.82	-809.66	14,905.50
六、综合收益总额	170,468.24	414,439.33	909,813.44	924,753.23
归属于少数股东的综合收益总额	28,111.23	15,464.16	278,229.96	485,057.57
归属于母公司股东综合收益总额	142,357.01	398,975.17	631,583.48	439,695.66
七、每股收益：				
基本每股收益	0.14	0.37	0.65	0.41

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
(元/股)				
稀释每股收益 (元/股)	0.14	0.37	0.65	0.41

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,483,309.92	16,121,609.66	19,763,184.32	18,842,559.30
收到的税费返还	120,854.98	376,951.63	416,126.33	594,319.40
收到其他与经营活动有关的现金	499,091.92	782,043.74	862,940.79	1,351,218.17
经营活动现金流入小计	7,103,256.81	17,280,605.03	21,042,251.45	20,788,096.88
购买商品、接受劳务支付的现金	5,373,872.41	9,815,428.65	12,483,299.74	13,137,376.33
支付给职工以及为职工支付的现金	410,611.78	778,033.97	805,227.80	845,571.50
支付的各项税费	973,031.15	2,189,765.71	2,992,437.99	3,076,517.64
支付其他与经营活动有关的现金	546,331.19	1,301,017.75	1,618,187.42	1,511,232.41
经营活动现金流出小计	7,303,846.53	14,084,246.08	17,899,152.96	18,570,697.87
经营活动产生的现金流量净额	-200,589.72	3,196,358.95	3,143,098.49	2,217,399.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	204,912.52	198,511.66	60,745.06	78,980.47
取得投资收益收到的现金	14,807.08	69,074.76	42,049.44	53,434.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283.19	475.81	664.80	22,804.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,094.57	98,050.52	163,999.67	109,175.47
收到其他与投资活动有	546,801.20	1,489,535.62	2,481,377.06	3,200,911.87

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
关的现金				
投资活动现金流入小计	767,898.55	1,855,648.36	2,748,836.03	3,465,306.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	201,623.33	570,257.47	659,057.96	601,219.57
投资支付的现金	439,211.66	375,877.40	916,322.58	737,975.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	45,658.62	22,193.26	-	210,902.41
支付其他与投资活动有关的现金	499,260.16	571,544.67	2,397,558.33	2,916,643.01
投资活动现金流出小计	1,185,753.77	1,539,872.80	3,972,938.88	4,466,740.20
投资活动产生的现金流量净额	-417,855.22	315,775.55	-1,224,102.85	-1,001,433.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	59,306.37	164,329.33	2,339,129.39	1,450,290.84
取得借款收到的现金	4,980,119.28	12,079,740.45	12,546,318.92	13,460,459.98
收到其他与筹资活动有关的现金	709,153.58	1,170,313.66	2,975,498.31	4,243,987.45
筹资活动现金流入小计	5,748,579.23	13,414,383.45	17,860,946.62	19,154,738.27
偿还债务支付的现金	4,162,463.00	11,330,504.48	11,717,070.21	11,125,756.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	364,659.21	1,190,204.16	1,178,207.25	1,504,511.92
支付其他与筹资活动有关的现金	1,865,637.78	3,234,212.49	6,700,945.72	7,111,914.51
筹资活动现金流出小计	6,392,759.99	15,754,921.13	19,596,223.19	19,742,183.32
筹资活动产生的现金流量净额	-644,180.76	-2,340,537.68	-1,735,276.57	-587,445.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,893.24	-159.37	-3,983.03	18,662.31
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	-1,265,518.94	1,171,437.46	179,736.04	647,182.57
加：期初现金及现金等价物余额	9,936,631.13	8,765,193.68	8,585,457.63	7,938,275.07
六、期末现金及现金等价物余额	8,671,112.20	9,936,631.13	8,765,193.68	8,585,457.63

（五）重要财务指标

1、主要会计数据

单位：万元

项目	2025-6-30/ 2025 年 1-6 月	2024-12-31/ 2024 年度	2023-12-31/ 2023 年度	2022-12-31/ 2022 年度
营业收入	5,148,507.74	17,894,754.66	17,500,755.81	18,300,265.91
利润总额	310,819.24	908,964.10	1,398,863.01	1,581,709.90
净利润	174,020.48	418,890.15	910,623.10	909,847.72
归属于母公司股东的净利润	144,818.67	403,857.16	631,942.05	426,407.97
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	96,175.01	244,925.18	573,252.22	338,745.03
经营活动产生现金流量净额	-200,589.72	3,196,358.95	3,143,098.49	2,217,399.01
投资活动产生现金流量净额	-417,855.22	315,775.55	-1,224,102.85	-1,001,433.70
筹资活动产生现金流量净额	-644,180.76	-2,340,537.68	-1,735,276.57	-587,445.05
总资产	86,803,994.82	86,030,881.60	90,850,849.97	88,647,137.62
总负债	58,909,475.74	57,356,403.51	61,181,822.16	60,203,089.91
所有者权益	27,894,519.08	28,674,478.09	29,669,027.81	28,444,047.72
归属于母公司所有者权益	10,415,430.52	11,100,683.74	11,972,338.97	10,171,190.35

2、财务指标

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
基本每股收益（元/股）	0.14	0.37	0.65	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.37	0.65	0.41
扣除非经常损益后的基本每股收益（元/股）	0.09	0.19	0.58	0.29
加权平均净资产收益率（%）	1.26	3.36	6.04	3.76
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.77	1.76	5.38	2.71

注 1：以上数据均为并表口径；

注 2：以上数据按照中国证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的有关规定计算。

（六）非经常性损益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 修订）》的规定，报告期内发行人非经常性损益如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置损益	1,811.21	98,115.20	79,999.15	6,645.80
计入当期损益的政府补助	3,431.82	10,064.95	7,873.17	35,236.21
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业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	124.61	-5,625.62	-3,718.59	43,424.21
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	13,051.85
债务重组损益	-40.75	-1,328.01	1,080.65	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,420.66	8,886.01	-19,444.99	31,209.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	47,251.88	116,412.95	-351.63	-11,661.11
合计	51,158.12	226,525.48	65,437.77	117,906.10
减：所得税影响额	2,869.15	30,977.30	24,245.29	18,238.30
少数股东权益影响额	-354.68	36,616.20	-17,497.34	12,004.86
非经常性损益金额	48,643.66	158,931.98	58,689.82	87,662.94

二、管理层讨论与分析

（一）财务状况分析

1、资产情况分析

单位：万元

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	61,845,884.40	71.25%	61,416,557.73	71.39%	66,395,987.97	73.08%	65,518,714.13	73.91%
非流动资产	24,958,110.42	28.75%	24,614,323.87	28.61%	24,454,861.99	26.92%	23,128,423.50	26.09%
合计	86,803,994.82	100.00%	86,030,881.60	100.00%	90,850,849.97	100.00%	88,647,137.62	100.00%

报告期各期末，发行人资产总额分别为 88,647,137.62 万元、90,850,849.97 万元、86,030,881.60 万元和 86,803,994.82 万元。报告期各期末，发行人资产结构较为稳定，发行人总资产中流动资产占比较高，报告期内流动资产占总资产比例分别为 73.91%、73.08%、71.39%和 71.25%。

(1) 流动资产构成及变动分析

单位：万元

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,776,372.90	14.19%	10,035,140.29	16.34%	8,828,951.29	13.30%	8,624,312.38	13.16%
交易性金融资产	12.00	0.00%	12.00	0.00%	63,752.63	0.10%	19,304.34	0.03%
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	3,441.80	0.01%
应收票据	1,588.17	0.00%	6,275.99	0.01%	2,599.21	0.00%	2,803.41	0.00%
应收账款	510,104.23	0.82%	351,007.97	0.57%	347,422.31	0.52%	388,456.35	0.59%
预付款项	266,518.25	0.43%	456,671.27	0.74%	895,726.36	1.35%	395,153.63	0.60%
其他应收款	10,830,066.33	17.51%	10,787,410.54	17.56%	11,843,046.43	17.84%	12,677,803.40	19.35%
存货	38,290,773.31	61.91%	36,918,332.43	60.11%	41,670,213.55	62.76%	41,154,922.10	62.81%
合同资产	11,204.21	0.02%	6,949.35	0.01%	-	-	-	-
持有待售资产	1,670.76	0.00%	1,929.77	0.00%	-	-	-	-
其他流动资产	3,157,574.24	5.11%	2,852,828.12	4.65%	2,744,276.19	4.13%	2,252,516.72	3.44%
流动资产合计	61,845,884.40	100.00%	61,416,557.73	100.00%	66,395,987.97	100.00%	65,518,714.13	100.00%

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成，报告期各期末上述三项金额合计分别为 62,457,037.88 万元、62,342,211.27 万元、57,740,883.26 万元和 57,897,212.54 万元，占流动资产比重分别为 95.33%、93.89%、94.02%和 93.62%。报告期内，公司流动资产整体呈下降趋势，主要系公司审慎开展新增房地产开发项目投资、重点推进存货去化使得存货规模整体下降。

1) 货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 8,624,312.38 万元、8,828,951.29 万元、10,035,140.29 万元和 8,776,372.90 万元，占发行人流动资产比重分别为

13.16%、13.30%、16.34%和 14.19%。

报告期各期末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
库存现金	12.85	21.78	23.44	63.21
银行存款	5,647,274.18	6,962,876.14	5,621,870.80	5,506,373.98
其他货币资金	3,128,085.93	3,067,659.13	3,204,492.60	3,117,216.26
银行存款应收利息	999.95	4,583.24	2,564.44	658.93
合计	8,776,372.90	10,035,140.29	8,828,951.29	8,624,312.38

由于公司在项目开发前期需要支付较大数额的土地价款，且项目的开发建设支出也维持在较高水平，因此公司需保有一定规模的货币资金余额以满足经营需要。公司的货币资金主要由银行存款、其他货币资金构成。其中，报告期各期末公司其他货币资金余额分别为 3,117,216.26 万元、3,204,492.60 万元、3,067,659.13 万元和 3,128,085.93 万元，主要包括受监管的预收售楼款。

2) 应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 388,456.35 万元、347,422.31 万元、351,007.97 万元和 510,104.23 万元，占发行人流动资产比重分别为 0.59%、0.52%、0.57%和 0.82%，占比较低。发行人业务以房地产开发销售为主，绝大部分项目销售采用预售制度，相应形成应收账款规模非常小，符合行业特性。

3) 预付款项

报告期各期末，发行人预付款项账面价值分别为 395,153.63 万元、895,726.36 万元、456,671.27 万元和 266,518.25 万元，占发行人流动资产比重分别为 0.60%、1.35%、0.74%和 0.43%。发行人预付款项主要为预付土地款，在取得土地成交确认书后通常需缴纳一定金额的土地款。在土地出让合同签订前，发行人将此部分预付土地款作为预付款项核算，待签订土地出让合同且确认土地使用权已经实质取得后转入存货核算。

4) 其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款（合计）账面价值分别为 12,677,803.40

万元、11,843,046.43 万元、10,787,410.54 万元和 10,830,066.33 万元，占发行人流动资产比重分别为 19.35%、17.84%、17.56%和 17.51%。根据财会〔2018〕15 号文调整财务报表格式后，本募集说明书中其他应收款（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，具体构成如下：

单位：万元

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
应收股利	15,493.89	22,776.50	23,065.90	2,882.45
其他应收款	10,814,572.44	10,764,634.04	11,819,980.53	12,674,920.95
合计	10,830,066.33	10,787,410.54	11,843,046.43	12,677,803.40

其中，发行人其他应收款期末账面余额构成及减值情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
关联方往来款	3,621,462.00	3,565,157.31	4,193,672.62	5,289,740.44
合作方往来款	7,022,708.97	6,936,073.49	7,306,850.08	6,870,371.48
土地及其他保证金	473,625.12	549,272.43	473,235.39	594,571.51
其他往来款	174,810.67	190,491.20	182,803.63	255,637.31
合计	11,292,606.77	11,240,994.42	12,156,561.71	13,010,320.74
减：信用损失准备	478,034.33	476,360.39	336,581.18	335,399.78
账面价值	10,814,572.44	10,764,634.04	11,819,980.53	12,674,920.95

公司的其他应收款主要为关联方往来款、合作方往来款、土地及其他保证金等，主要应收方为联营及合营公司、控股子公司股东、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。

关联方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，一般以项目销售回笼款归还。发行人深度参与项目开发管理和资金管控，且在选择合作方时，较多是央国企公司，同时项目公司本身整体销售、运营情况良好，相关款项回收风险较低。发行人与子公司股东的合作方往来款是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，由各方股东按股权比例对结余资金对等调用，子公司

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。保证金主要为公司拍地保证金，届时转为土地款或者按拍卖公告约定返还。

报告期内，发行人不存在非经营性其他应收款及资金拆借款项，不存在非经营性占用资金。

5) 存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 41,154,922.10 万元、41,670,213.55 万元、36,918,332.43 万元和 38,290,773.31 万元，占发行人流动资产比重分别为 62.81%、62.76%、60.11%和 61.91%。发行人 2024 年末存货较 2023 年末减少 4,751,881.12 万元，降幅 11.40%，主要系发行人于 2024 年度重点推进存货去化、房地产项目投入减少所致。

报告期各期末，发行人存货构成情况和跌价准备情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025-6-30			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	占比
原材料	2,071.72	-	2,071.72	0.01%
库存商品	6,655.85	41.03	6,614.83	0.02%
周转材料及其他存货	16,873.40	-	16,873.40	0.04%
土地开发成本	4,114,788.72	-	4,114,788.72	10.75%
拟开发产品	1,392,272.45	18,438.30	1,373,834.15	3.59%
在建开发产品	25,176,713.06	230,594.51	24,946,118.55	65.15%
已完工开发产品	8,205,318.63	374,846.69	7,830,471.94	20.45%
合计	38,914,693.83	623,920.52	38,290,773.31	100.00%
项目	2024-12-31			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	占比
原材料	2,088.03	50.18	2,037.85	0.01%
库存商品	8,037.99	41.03	7,996.96	0.02%
周转材料及其他存货	18,680.66	-	18,680.66	0.05%
土地开发成本	4,112,328.47	-	4,112,328.47	11.14%
拟开发产品	1,538,419.19	18,438.30	1,519,980.89	4.12%

在建开发产品	22,900,124.31	276,411.18	22,623,713.13	61.28%
已完工开发产品	9,081,598.23	448,003.77	8,633,594.46	23.39%
合计	37,661,276.89	742,944.46	36,918,332.43	100.00%
项目	2023-12-31			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	占比
原材料	1,862.07	50.18	1,811.89	0.00%
库存商品	5,327.38	41.03	5,286.35	0.01%
周转材料及其他 存货	20,849.66	-	20,849.66	0.05%
土地开发成本	4,253,980.30	-	4,253,980.30	10.21%
拟开发产品	1,982,175.63	-	1,982,175.63	4.76%
在建开发产品	27,529,230.75	240,444.01	27,288,786.73	65.49%
已完工开发产品	8,551,154.00	433,831.02	8,117,322.98	19.48%
合计	42,344,579.79	674,366.24	41,670,213.55	100.00%
项目	2022-12-31			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	占比
原材料	1,938.34	50.18	1,888.16	0.00%
库存商品	4,976.71	41.03	4,935.69	0.01%
周转材料及其他 存货	4,950.04	-	4,950.04	0.01%
土地开发成本	4,264,897.98	-	4,264,897.98	10.36%
拟开发产品	1,970,230.85	-	1,970,230.85	4.79%
在建开发产品	27,752,207.24	233,484.44	27,518,722.80	66.87%
已完工开发产品	7,877,554.81	488,258.22	7,389,296.58	17.95%
合计	41,876,755.97	721,833.87	41,154,922.10	100.00%

公司存货主要为土地开发成本、在建开发产品、已完工开发产品，报告期各期末，以上三项占存货账面价值的比例分别为 95.18%、95.18%、95.81%和 96.35%，与公司所处行业的特点及营业规模相匹配。土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付各类支出。在建开发产品是指尚未建成的物业。已完工开发产品是指已建成的物业。

报告期各期末，公司存货跌价准备余额分别为 721,833.87 万元、674,366.24 万元、742,944.46 万元和 623,920.52 万元，存货跌价准备计提比例分别为 1.72%、1.59%、1.97%和 1.60%。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。

6) 其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 2,252,516.72 万元、2,744,276.19 万元、2,852,828.12 万元和 3,157,574.24 万元，占发行人流动资产比重分别为 3.44%、4.13%、4.65%和 5.11%。其他流动资产主要为预交税金及留抵进项税、房产销售合同佣金。

(2) 非流动资产构成及变动分析

单位：万元

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	-	-	-	-	2,764.39	0.01%	2,353.63	0.01%
长期股权投资	7,754,644.84	31.07%	7,650,370.40	31.08%	8,014,165.10	32.77%	7,464,369.96	32.27%
其他非流动金融资产	146,751.08	0.59%	147,954.98	0.60%	146,512.47	0.60%	138,650.42	0.60%
投资性房地产	13,486,471.34	54.04%	13,286,974.20	53.98%	12,702,797.49	51.94%	11,988,700.53	51.84%
固定资产	1,199,226.94	4.80%	1,144,399.43	4.65%	1,161,828.97	4.75%	1,082,017.75	4.68%
在建工程	35,493.96	0.14%	82,445.95	0.33%	97,346.38	0.40%	81,007.37	0.35%
使用权资产	199,157.56	0.80%	218,831.00	0.89%	300,979.41	1.23%	212,824.89	0.92%
无形资产	190,777.48	0.76%	182,063.86	0.74%	191,499.73	0.78%	138,922.76	0.60%
开发支出	4,762.62	0.02%	4,232.70	0.02%	6,869.80	0.03%	8,342.99	0.04%
商誉	185,382.73	0.74%	185,382.73	0.75%	201,338.82	0.82%	201,338.82	0.87%
长期待摊费用	94,109.29	0.38%	101,108.63	0.41%	104,261.18	0.43%	110,947.08	0.48%
递延所得税资产	1,586,975.52	6.36%	1,515,322.93	6.16%	1,475,934.08	6.04%	1,650,332.09	7.14%
其他非流动资产	74,357.04	0.30%	95,237.04	0.39%	48,564.19	0.20%	48,615.20	0.21%
非流动资产合计	24,958,110.42	100.00%	24,614,323.87	100.00%	24,454,861.99	100.00%	23,128,423.50	100.00%

发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产构成，报告期各期末上述两项金额合计分别为 19,453,070.49 万元、20,716,962.59 万元、20,937,344.60

万元和 21,241,116.18 万元，占非流动资产比重分别为 84.11%、84.72%、85.06% 和 85.11%。

1) 长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 7,464,369.96 万元、8,014,165.10 万元、7,650,370.40 万元和 7,754,644.84 万元，占发行人非流动资产比重分别为 32.27%、32.77%、31.08%和 31.07%，整体变动较小。公司的长期股权投资主要为房地产合作开发形成的联营企业和合营企业股权。报告期内，除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。

2) 投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 11,988,700.53 万元、12,702,797.49 万元、13,286,974.20 万元和 13,486,471.34 万元，占发行人非流动资产比重分别为 51.84%、51.94%、53.98%和 54.04%。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、产业园区等房屋、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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。报告期各期末，发行人投资性房地产有所增加，主要原因系购地及后续的建设投入增加。

3) 固定资产

报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为 1,082,017.75 万元、1,161,828.97 万元、1,144,399.43 万元和 1,199,226.94 万元，占发行人非流动资产比重分别为 4.68%、4.75%、4.65%和 4.80%，固定资产金额及占比较小，整体保持稳定。发行人固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产，主要包括房屋建筑物、汽车及船舶等。

2、负债情况分析

单位：万元

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	39,183,471.99	66.51%	38,630,831.71	67.35%	42,602,389.71	69.63%	42,390,969.48	70.41%
非流动负债	19,726,003.75	33.49%	18,725,571.80	32.65%	18,579,432.45	30.37%	17,812,120.43	29.59%
合计	58,909,475.74	100.00%	57,356,403.51	100.00%	61,181,822.16	100.00%	60,203,089.91	100.00%

报告期各期末，发行人负债总额分别为 60,203,089.91 万元、61,181,822.16 万元、57,356,403.51 万元和 58,909,475.74 万元。因审慎控制房地产开发项目投资等原因，公司负债规模得到有效控制，报告期内呈下降趋势。发行人总负债中流动负债占比较高，报告期各期末流动负债占总负债比例分别为 70.41%、69.63%、67.35%和 66.51%。

（1）流动负债构成及变动分析

单位：万元

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	443,907.60	1.13%	275,061.84	0.71%	137,895.64	0.32%	150,869.20	0.36%
应付票据	1,292.03	0.00%	-	-	-	-	12,693.67	0.03%
应付账款	5,106,114.55	13.03%	5,311,544.43	13.75%	6,066,182.19	14.24%	5,611,811.97	13.24%
预收款项	29,947.99	0.08%	27,395.55	0.07%	17,747.80	0.04%	16,473.94	0.04%
合同负债	15,553,267.14	39.69%	14,195,228.63	36.75%	16,153,267.69	37.92%	14,492,160.77	34.19%
应付职工薪酬	230,763.49	0.59%	304,928.40	0.79%	272,204.31	0.64%	222,549.54	0.52%
应交税费	314,862.85	0.80%	507,860.92	1.31%	712,580.68	1.67%	1,225,678.19	2.89%
其他应付款	9,274,283.74	23.67%	9,708,778.50	25.13%	11,594,282.41	27.22%	13,134,597.91	30.98%
一年内到期的非流动负债	4,819,351.79	12.30%	4,965,510.29	12.85%	3,926,531.39	9.22%	3,903,363.18	9.21%
其他流动负债	3,409,680.80	8.70%	3,334,523.16	8.63%	3,721,697.61	8.74%	3,620,771.10	8.54%
流动负债合计	39,183,471.99	100.00%	38,630,831.71	100.00%	42,602,389.71	100.00%	42,390,969.48	100.00%

发行人流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款构成，报告期各期末上述三项金额合计分别为 33,238,570.65 万元、33,813,732.29 万元、29,215,551.56 万元和 29,933,665.43 万元，占流动负债比重分别为 78.41%、79.37%、75.63%和

76.39%。

1) 应付账款

报告期内，公司的应付账款主要为应付建筑工程款、地价款、保修金等，具体构成如下表所示：

单位：万元

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
工程款	4,286,290.95	4,751,802.01	5,121,529.75	5,072,262.11
地价款	391,509.76	169,702.51	564,359.94	296,456.49
保修金	175,238.31	154,024.83	130,766.18	65,836.79
其他	253,075.53	236,015.08	249,526.31	177,256.58
合计	5,106,114.55	5,311,544.43	6,066,182.19	5,611,811.97

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 5,611,811.97 万元、6,066,182.19 万元、5,311,544.43 万元和 5,106,114.55 万元，占发行人流动负债比重分别为 13.24%、14.24%、13.75%和 13.03%，整体变动较小。

2) 合同负债

报告期各期末，发行人合同负债余额分别为 14,492,160.77 万元、16,153,267.69 万元、14,195,228.63 万元和 15,553,267.14 万元，占发行人流动负债比重分别为 34.19%、37.92%、36.75%和 39.69%。公司的合同负债主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。针对合同负债，公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，不属于到期偿还的债务。

公司严格按照法规及规章要求，在开发的商品房满足预售条件并取得预售许可证明时开展项目销售。对于预售的楼盘，在未达到结转收入条件之前，公司将购房者支付的购房款计入合同负债。

3) 其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款（合计）余额分别为 13,134,597.91 万元、11,594,282.41 万元、9,708,778.50 万元和 9,274,283.74 万元，占发行人流动负债比重分别为 30.98%、27.22%、25.13%和 23.67%。根据财会〔2018〕15 号文调整

财务报表格式后，本募集说明书中其他应付款（合计）科目包括原应付利息科目、应付股利科目和其他应付款科目，具体构成如下：

单位：万元

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
应付股利	244,767.81	86,204.96	60,149.20	80,597.96
其他应付款	9,029,515.93	9,622,573.54	11,534,133.21	13,053,999.95
合计	9,274,283.74	9,708,778.50	11,594,282.41	13,134,597.91

其中，发行人其他应付款期末账面余额构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
合作公司往来	3,095,827.90	3,135,298.48	3,757,669.79	4,712,398.98
关联公司往来	3,684,389.19	3,760,904.46	4,016,679.70	3,857,702.90
代收及暂收款	138,066.34	131,938.67	137,083.76	176,752.89
保证金	528,456.98	546,331.84	499,870.12	512,046.34
股权收购款	29,432.03	29,471.00	29,407.35	41,684.66
保理款	1,345,343.80	1,833,043.13	2,861,083.19	3,367,530.01
其他	207,999.68	185,585.96	232,339.29	385,884.17
合计	9,029,515.93	9,622,573.54	11,534,133.21	13,053,999.95

发行人其他应付款主要包括合作公司往来、关联公司往来、保理款等。合作公司往来是发行人子公司的外部股东提供的项目前期垫款，随项目回款逐步偿还。关联方往来款是联营、合营项目公司按股权比例向发行人分配的结余资金。保理款主要为保理商代为向供应商支付款项时，发行人终止对供应商应付账款的确认，同时形成对保理商的负债。由于报告期内信贷利率下行，基于融资成本考虑，发行人保理款呈下降趋势。

（2）非流动负债构成及变动分析

单位：万元

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	13,786,523.26	69.89%	12,577,746.49	67.17%	11,877,067.46	63.93%	12,107,354.89	67.97%

项目	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	4,550,500.00	23.07%	4,690,000.00	25.05%	5,132,700.00	27.63%	3,974,900.00	22.32%
租赁负债	225,773.66	1.14%	239,088.96	1.28%	304,453.43	1.64%	225,932.24	1.27%
长期应付款	290,123.97	1.47%	310,407.47	1.66%	306,184.40	1.65%	353,145.57	1.98%
预计负债	644.00	0.00%	644.00	0.00%	9,450.54	0.05%	586.25	0.00%
递延所得税负债	255,232.63	1.29%	258,340.88	1.38%	269,131.22	1.45%	274,326.07	1.54%
递延收益	331,261.40	1.68%	334,824.45	1.79%	377,136.47	2.03%	388,574.35	2.18%
其他非流动负债	285,944.83	1.45%	314,519.56	1.68%	303,308.92	1.63%	487,301.07	2.74%
非流动负债合计	19,726,003.75	100.00%	18,725,571.80	100.00%	18,579,432.45	100.00%	17,812,120.43	100.00%

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，报告期各期末上述两项金额合计分别为 16,082,254.89 万元、17,009,767.46 万元、17,267,746.49 万元和 18,337,023.26 万元，占非流动负债比重分别为 90.29%、91.55%、92.21%和 92.96%。

1) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 12,107,354.89 万元、11,877,067.46 万元、12,577,746.49 万元及 13,786,523.26 万元，占发行人非流动负债比重分别为 67.97%、63.93%、67.17%和 69.89%。公司从事的房地产开发行业属于资金密集型行业，业务发展需要大规模资金支持。公司较多利用长期借款筹资，可以优化债务结构，更加匹配公司业务发展。

2) 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 3,974,900.00 万元、5,132,700.00 万元、4,690,000.00 万元和 4,550,500.00 万元，占发行人非流动负债比重分别为 22.32%、27.63%、25.05%和 23.07%。发行人 2023 年末应付债券余额较高，主要原因是 2023 年新发行的公司债、中期票据规模较大所致。

3、偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2025-6-30/ 2025 年 1-6 月	2024-12-31/ 2024 年度	2023-12-31/ 2023 年度	2022-12-31/ 2022 年度
流动比率（倍）	1.58	1.59	1.56	1.55
速动比率（倍）	0.59	0.62	0.56	0.57
资产负债率	67.86%	66.67%	67.34%	67.91%
利息保障倍数	1.31	1.49	1.85	1.82
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：主要财务指标计算公式

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

从短期偿债能力指标来看，报告期内，发行人流动比率分别为 1.55、1.56、1.59 和 1.58，速动比率分别为 0.57、0.56、0.62 和 0.59。发行人流动比率及速动比率一直保持在较高水平且整体呈上升趋势，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，报告期内，发行人合并报表资产负债率分别为 67.91%、67.34%、66.67%和 67.86%，主要由于房地产业务特点所致。

报告期内，发行人利息保障倍数分别为 1.82、1.85、1.49 和 1.31，利息保障倍数整体保持较高水平。

4、资产运营能力分析

报告期内，发行人主要资产运营能力指标如下表所示：

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次）	11.96	51.24	47.56	51.09
存货周转率（次）	0.12	0.39	0.36	0.36
总资产周转率（次）	0.06	0.20	0.19	0.21

注：主要财务指标计算公式

（1）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面价值；

（2）存货周转率=营业成本/存货平均账面价值；

（3）总资产周转率=营业收入/总资产平均值；

（4）2025 年 1-6 月数据未年化计算。

报告期内，由于公司应收账款较少，应收账款周转率较高。发行人存货占总

资产的比例较大，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要较长时间，因此发行人存货周转率相对较低。

(二) 盈利能力分析

1、报告期内公司营业收入与利润变动趋势分析

报告期内，发行人的营业收入及利润情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度
	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额
营业收入	5,148,507.74	0.41%	17,894,754.66	2.25%	17,500,755.81	-4.37%	18,300,265.91
营业利润	312,239.90	6.63%	900,030.89	-36.54%	1,418,243.90	-7.67%	1,536,041.75
利润总额	310,819.24	5.05%	908,964.10	-35.02%	1,398,863.01	-11.56%	1,581,709.90
净利润	174,020.48	-5.79%	418,890.15	-54.00%	910,623.10	0.09%	909,847.72
归属于母公司股东的净利润	144,818.67	2.18%	403,857.16	-36.09%	631,942.05	48.20%	426,407.97
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	96,175.01	-31.23%	244,925.18	-57.27%	573,252.22	69.23%	338,745.03

2023 年度营业收入较上年下降 4.37%，净利润相较于上年基本持平，归属于母公司股东的净利润同比增加 48.20%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比增加 69.23%，主要系发行人聚焦核心城市，2023 年结转项目发行人所占权益比例整体提升所致。

2024 年度营业收入较上年增加 2.25%，净利润同比下降 54.00%，归属于母公司股东的净利润同比下降 36.09%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比下降 57.27%，主要原因系房地产市场下行，房企利润空间下降，以及计提的资产减值损失、信用减值损失同比增加。

2025 年 1-6 月营业收入较去年同期增加 0.41%，净利润同比下降 5.79%，归属于母公司股东的净利润同比增加 2.18%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比下降 31.23%。扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比下降主要原因系联营、合营企业受项目开发和结转的周期影响，发行人以权益法核算确认的投资收益减少 101,959.61 万元，导致归属于母公司股东的经常性

净利润下降幅度较大。2025 年 1-6 月以权益法核算确认的投资收益减少主要为阶段性影响，随着联合营企业房地产开发项目陆续结转确认收入，不会对发行人的净利润产生持续性不利影响。

2025 年 1-6 月，同行业公司保利发展、华发股份、新城控股扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别同比下降 63.42%、87.15%、28.16%，发行人扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比下降 31.23%，与同行业变动趋势相同。

2、营业收入分析

（1）按业务板块分类

报告期内，发行人按业务板块划分的收入结构如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	3,992,089.56	77.54%	15,636,122.56	87.38%	15,423,641.47	88.13%	16,556,385.05	90.47%
资产运营	345,327.48	6.71%	714,963.12	3.99%	665,664.65	3.80%	421,973.69	2.31%
物业服务/ 城市服务	811,090.70	15.75%	1,543,668.98	8.63%	1,411,449.69	8.07%	1,321,907.17	7.22%
合计	5,148,507.74	100.00%	17,894,754.66	100.00%	17,500,755.81	100.00%	18,300,265.91	100.00%

注 1：2024 年 11 月，公司调整了分行业口径，将原包含在城市服务业务中的代建业务调整至开发业务，将原包含在城市服务业务中的邮轮及会展业务调整至资产运营业务，剩余的其他城市服务业务则保留在物业服务业务。2023 年同期数已同口径调整；2022 年数据未做调整；

注 2：代建服务、邮轮及会展业务收入规模较小，2023 年收入分类追溯调整导致开发业务、资产运营、城市服务板块的调整金额分别为 27,944.80 万元、72,462.52 万元、-100,407.32 万元，对报告期内收入结构变动的影响较小。

2022-2024 年，发行人的收入结构保持稳定，开发业务收入占比分别达到 90.47%、88.13%、87.38%，是发行人的主要收入来源。2023 年，开发业务收入同比下降 6.84%，营业收入同比下降 4.37%；2024 年开发业务收入同比增长 1.38%，营业收入同比增长 2.25%，变动趋势一致。

2023 年，发行人开发业务结转面积 845.09 万平米，相较 2022 年同比下降 2.21%，结转收入（开发业务收入剔除代建收入，下同）1,539.57 亿元，同比下降 7.01%；整体单方结转收入为 1.82 万元/m²，同比下降 4.91%。结转面积及单价同比下降，导致结转收入下降。

2024 年，发行人开发业务结转面积 746.18 万平米，同比下降 11.70%，结转收入 1,556.11 亿元，同比增长 1.07%。结转面积同比下降，但结转收入同比增长，主要是结转项目结构差异影响。受深圳、上海等核心城市结转项目增加影响，整体单方结转收入为 2.09 万元/m²，较 2023 年提升 14.47%。

2025 年 1-6 月，发行人开发业务收入占比相比 2024 年全年有所下降，主要系房地产项目在上半年交付和结转确认收入的比例较低，下半年将会提升。2025 年 1-6 月，发行人开发业务收入相比上年同期下降 1.02%，但物业服务收入相比上年同期增长 7.99%，综合影响下营业收入与上年同期基本持平。

(2) 按区域分类

2022 年度，按区域分类，发行人营业收入具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	
	金额	占比
华北区域	1,467,816.11	8.02%
华东区域	4,540,063.53	24.81%
江南区域	3,750,373.10	20.49%
华中区域	1,669,353.04	9.12%
西南区域	2,558,555.64	13.98%
华南区域	1,390,734.46	7.60%
深圳区域	2,670,899.15	14.59%
海外及其他区域	252,470.88	1.38%
合计	18,300,265.91	100.00%

2024 年度，根据公司战略布局规划，发行人调整了分区域管理架构。2023 年度-2024 年度，按区域分类，发行人营业收入具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,500,467.72	8.38%	2,028,736.42	11.59%
华东区域	4,224,318.93	23.61%	4,616,452.11	26.38%
江南区域	5,058,740.03	28.27%	4,157,734.11	23.76%
华西区域	3,138,749.16	17.54%	3,635,404.13	20.77%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
华南区域	3,741,143.92	20.91%	2,700,561.25	15.43%
海外及其他区域	231,334.90	1.29%	361,867.79	2.07%
合计	17,894,754.66	100.00%	17,500,755.81	100.00%

注：2023 年同期数已同口径调整。

2025 年 1-6 月，发行人根据管理架构变动，调整了分地区口径，营业收入具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	
	金额	占比
北部地区	634,893.33	12.33%
东部地区	2,083,253.56	40.47%
南部地区	1,767,119.36	34.32%
中西部地区	663,241.49	12.88%
合计	5,148,507.74	100.00%

2022 年度，发行人在华东、江南、华南、深圳地区的收入占比合计达到 67.49%。2023 年度、2024 年度，发行人在华东、江南、华南地区的收入占比合计分别达到 65.57%、72.79%。2025 年 1-6 月，发行人在东部、南部地区的收入占比合计达到 74.79%。发行人坚持“区域聚焦”、“城市深耕”的投资策略，核心城市聚焦成效提升。

3、营业成本分析

报告期内，发行人的营业成本构成如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	3,342,500.78	75.82%	13,200,076.45	86.38%	12,784,497.11	86.85%	13,069,442.77	88.44%
资产运营	348,320.02	7.90%	705,288.73	4.62%	660,878.81	4.49%	471,515.73	3.19%
物业服务/ 城市服务	717,380.96	16.27%	1,375,804.21	9.00%	1,275,067.50	8.66%	1,236,492.18	8.37%
合计	4,408,201.76	100.00%	15,281,169.39	100.00%	14,720,443.42	100.00%	14,777,450.68	100.00%

注：根据公司战略布局，公司调整了分行业口径。2023 年同期数已同口径调整；2022 年数据未做调整。

报告期各期，发行人的成本结构保持稳定，开发业务成本占比分别达到88.44%、86.85%、86.38%和 75.82%，与收入结构基本匹配。

4、毛利率分析

报告期内，发行人各业务板块的毛利润及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
开发业务	649,588.78	16.27%	2,436,046.11	15.58%	2,639,144.36	17.11%	3,486,942.28	21.06%
资产运营	-2,992.54	-0.87%	9,674.39	1.35%	4,785.84	0.72%	-49,542.04	-11.74%
物业服务/城市服务	93,709.75	11.55%	167,864.77	10.87%	136,382.19	9.66%	85,414.99	6.46%
合计	740,305.98	14.38%	2,613,585.27	14.61%	2,780,312.39	15.89%	3,522,815.23	19.25%

注：根据公司战略布局，公司调整了分行业口径。2023 年同期数已同口径调整；2022 年数据未做调整。

2022 年至 2024 年，发行人的开发业务毛利率逐年下滑，主要受房地产市场整体下滑影响，房企利润空间减小。2025 年 1-6 月，发行人开发业务的毛利率相较 2024 年全年变动较小。

报告期内，发行人的资产运营服务毛利率较低，主要受宏观经济因素影响，产业园、集中商业、写字楼等资产入住率和回报率整体较低。

报告期内，发行人的物业服务/城市服务毛利率逐年提升，主要原因系公司坚持“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，落实精益运营，深化增值业务战略升级，带动毛利率逐年提升。

5、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用具体构成及占当期营业收入比例如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	112,015.71	2.18%	401,426.28	2.24%	432,821.95	2.47%	408,109.57	2.23%
管理费用	81,115.97	1.58%	210,345.14	1.18%	237,406.78	1.36%	231,300.51	1.26%
研发费用	5,413.20	0.11%	12,898.71	0.07%	15,835.81	0.09%	12,503.97	0.07%

财务费用	122,666.33	2.38%	194,265.98	1.09%	91,222.47	0.52%	195,986.93	1.07%
合计	321,211.21	6.25%	818,936.11	4.58%	777,287.01	4.44%	847,900.98	4.63%

报告期内，发行人期间费用合计分别为 847,900.98 万元、777,287.01 万元、818,936.11 万元和 321,211.21 万元，期间费用占营业收入比例分别为 4.63%、4.44%、4.58% 和 6.25%。2022-2024 年度，期间费用占营业收入比重较为稳定。2025 年 1-6 月，期间费用占比上升，主要原因系上半年销售结转实现收入较少。

6、投资收益分析

报告期内，发行人投资收益金额分别为 201,650.61 万元、248,064.09 万元、389,244.89 万元和 58,473.92 万元，主要包括权益法核算的投资收益、丧失子公司控制权或取得联合营企业控制权时原股权按公允价值重新计量产生的利得或损失。2023 年度，投资收益同比增加 46,413.48 万元，主要系权益法核算的投资收益增加。2024 年度，投资收益同比增加 141,180.81 万元，主要系权益法核算的投资收益及取得联合营企业控制权时原股权按公允价值重新计量产生的利得增加。2025 年 1-6 月，投资收益同比减少 53,039.69 万元，主要系权益法核算的投资收益减少。

7、税收政策及变化分析

发行人在报告期内重要税收优惠政策主要有：

（1）根据《深圳经济特区房产税实施办法》，发行人及子公司新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

（2）前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业、西部地区鼓励类产业企业及国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

发行人报告期内税收政策无重大变化，以上税收优惠不对发行人盈利能力构成重大影响。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	7,103,256.81	17,280,605.03	21,042,251.45	20,788,096.88
经营活动现金流出小计	7,303,846.53	14,084,246.08	17,899,152.96	18,570,697.87

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-200,589.72	3,196,358.95	3,143,098.49	2,217,399.01
投资活动现金流入小计	767,898.55	1,855,648.36	2,748,836.03	3,465,306.50
投资活动现金流出小计	1,185,753.77	1,539,872.80	3,972,938.88	4,466,740.20
投资活动产生的现金流量净额	-417,855.22	315,775.55	-1,224,102.85	-1,001,433.70
筹资活动现金流入小计	5,748,579.23	13,414,383.45	17,860,946.62	19,154,738.27
筹资活动现金流出小计	6,392,759.99	15,754,921.13	19,596,223.19	19,742,183.32
筹资活动产生的现金流量净额	-644,180.76	-2,340,537.68	-1,735,276.57	-587,445.05
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,893.24	-159.37	-3,983.03	18,662.31
现金及现金等价物净增加额	-1,265,518.94	1,171,437.46	179,736.04	647,182.57
加: 期初现金及现金等价物余额	9,936,631.13	8,765,193.68	8,585,457.63	7,938,275.07
期末现金及现金等价物余额	8,671,112.20	9,936,631.13	8,765,193.68	8,585,457.63

1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,217,399.01 万元、3,143,098.49 万元、3,196,358.95 万元和-200,589.72 万元。2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比增加 41.75%，主要原因系销售回款增加，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与 2023 年基本持平。

2025 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-200,589.72 万元；2024 年同期为 128,771.93 万元，仅占 2024 年全年经营活动产生的现金流量净额的 4.03%，占比较低。2025 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额下降，主要原因系房地产项目销售回款同比减少，经营活动现金流入同比下降 1.84%；同时购地款同比增加，经营活动现金流出同比增加 2.76%。发行人经营活动现金流波动主要受项目销售推盘、购地支出节奏的影响，经营活动现金流入和流出的变动比例较小，属于正常经营下的合理范围波动，不存在销售大幅下滑或影响发行人正常资金周转等情况。经营现金流的变动因素对发行人净利润的影响较小。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,001,433.70 万元、-1,224,102.85 万元、315,775.55 万元和-417,855.22 万元。2023 年度投资活动产生的现金流量净额与 2022 年度差异较小。2024 年度，发行人投资活动产生的现金

流量净额同比增加 1,539,878.40 万元，主要原因系对联合营公司的投资及股东垫款净投入同比减少。2025 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额同比减少 497,096.91 万元，主要原因系对联合营公司投资款同比增加。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-587,445.05 万元、-1,735,276.57 万元、-2,340,537.68 万元和-644,180.76 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，主要原因系融资规模同比下降，以及项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他减少。2024 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 605,261.11 万元，主要原因系吸收投资收到的现金减少。2025 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 102,794.46 万元，主要原因系当期还款降幅大于借款降幅。

三、最近三年现金分红情况

（一）公司相关股利分配政策

根据《公司章程》，公司的利润分配政策如下：

1、利润分配的基本原则

公司利润分配的基本原则为符合公司股东的利益、公司的整体战略目标和长期财务规划，并应保持连续性和稳定性，确保公司长期持续稳定发展，并符合法律、法规的相关规定。

2、利润分配具体政策

（1）分配方式：公司可采取现金、股票、现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利，在条件许可的情况下，公司应优先采取现金分红的利润分配方式。

（2）分配周期：在公司符合利润分配的条件下，原则上每年度进行一次利润分配。根据经营情况和资金状况，公司可以进行中期现金分红。

（3）现金分红条件：当期实现的可供分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；公司无重大投资计划或无重大现金支出等事项发生（募集

资金项目除外);公司盈利水平和现金流量能够满足公司的持续经营和长远发展。

(4) 现金分红比例：在符合利润分配原则、满足现金分红条件时，公司每年以现金方式分配的利润不少于上一年度实现的可分配利润的 10%。

(5) 股票股利分配的条件：根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，可以采取以发放股票分配股利的方式进行利润分配。

3、利润分配的决策程序和机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以保护股东权益和公司整体利益为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及公司章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，经公司董事会审议后提交股东会批准，并经出席股东会的股东所持表决权的三分之二以上通过；公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东会表决。

4、利润分配政策的调整机制

在符合利润分配原则、满足现金分红条件时，公司每年以现金方式分配的利润不少于上一年度实现的可分配利润的 10%，具体分红比例由公司董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案，由公司股东会审议决定。

(二) 最近三年现金分红情况

公司最近三年的现金分红情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	403,857.16	631,942.05	426,407.97
现金分红的数额（含税）	181,741.60	289,946.76	177,999.26
现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	45.00%	45.88%	41.74%
最近三年累计现金分红（含税）	649,687.62		

最近三年合并报表中归属于上市公司普通股股东的年均净利润	487,402.39
最近三年累计现金分红占最近三年合并报表中归属于上市公司普通股股东的年均净利润的比例	133.30%

注：截至 2024 年 12 月 31 日，公司 2024 年度累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为 6,326,858 股，支付的资金总额为人民币 67,495,473.10 元（含印花税、交易佣金等交易费用），根据交易所相关政策，上述回购股份支付金额纳入现金分红金额。

综上，公司最近三年每年以现金方式分配的利润不少于上一年度实现的可分配利润的 10%，符合《公司章程》的规定。

（三）优先股股息支付能力和优先股回购能力

1、公司的盈利能力和现金流状况良好，为优先股股息支付打下良好基础

2022 年、2023 年及 2024 年，公司合并报表实现归属于母公司所有者的净利润分别为 426,407.97 万元、631,942.05 万元和 403,857.16 万元，实现的经营活动产生的现金流量净额分别为 2,217,399.01 万元、3,143,098.49 万元和 3,196,358.95 万元。良好的盈利能力和现金流量状况为优先股股息的正常支付打下良好基础。

2、公司将继续实施积极的现金分红政策，在为普通股股东提供良好回报的同时，也为支付优先股股息形成有力支撑

近三年，公司采用了积极的现金分红政策，为普通股股东提供了良好的回报。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，公司以现金方式累计分配的利润占最近三年年均可分配利润的比例为 133.30%。

未来，公司仍将保持良好的现金分红水平，保持利润分配政策的连续性和稳定性。优先股股息支付采用现金方式并且股息分配顺序先于普通股股东。因此，公司长期执行的积极的现金分红政策为普通股股东提供良好回报的同时，也将对优先股股息的正常支付形成有力支撑。

3、公司充足的累积未分配利润将为优先股股息的支付提供有效保障

截至 2025 年 6 月 30 日，公司合并报表累计未分配利润为 6,378,212.24 万元。公司累计未分配利润充足，将为未来优先股股息的支付提供有效保障。

4、优先股募集资金产生的效益可作为优先股股息支付的重要来源

根据优先股发行的相关规定，优先股票面股息率不得高于公司最近两个会计

年度的年均加权平均净资产收益率。故正常情况下本次优先股的股息率水平将低于公司的净资产收益率。因此，在公司经营发展及盈利能力保持基本稳定的情况下，优先股募集资金所产生的效益可覆盖需支付的优先股股息，可作为优先股股息支付的重要来源。

5、公司发行在外的债券不会对优先股股息的支付能力和优先股赎回构成重大不利影响

对于目前发行在外的公司债券，公司将合理安排自有资金和通过其他融资渠道筹集资金用于该等债券的还本付息事项，对该等已发行债券的还本付息不会对本次发行的优先股股息支付造成重大不利影响。

综上所述，公司具备按时支付优先股的股息及赎回全部或部分优先股的能力。

第六节 募集资金运用

提请投资者注意，投资者欲完整了解公司募集资金运用情况，应查阅公司本次优先股发行预案。

一、本次发行募集资金的使用计划

本次向特定对象发行优先股拟募集资金不超过 **784,050** 万元（含人民币 **784,050** 万元），募集资金扣除发行费用后的净额，拟投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	募集资金拟投入金额
1	广州林屿院项目	195,819	44,250
2	深圳会展湾雍境名邸项目	313,734	38,000
3	北京亦序佳苑项目	459,750	86,500
4	北京璟云雅苑项目	163,363	30,500
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	57,600
6	郑州时代观宸苑项目	88,487	21,500
7	成都招商锦城序项目	266,150	63,100
8	上海新顾城项目	628,569	120,000
9	上海铭庭项目	756,922	114,000
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	165,000
11	上海观嘉澜庭项目	404,372	43,600
-	合计	4,566,978	784,050

公司本次向特定对象发行优先股募集资金用于房地产开发项目的，仅用于与房地产工程建设支出相关的部分，即建安成本，均为资本性支出。

本次向特定对象发行优先股募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将以其他方式解决。本次向特定对象发行优先股募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。如果本次实际募集资金净额相对于募集资金拟投入金额存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分。

在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的募集资金拟投入金额进行调整。

二、本次募集资金投资项目与现有业务或发展战略的关系

公司所属行业为房地产业，主营业务为开发业务、资产运营业务和物业服务业务。本次募集资金将用于建设北京、上海、广州、深圳、成都、西安、郑州等城市的 11 个房地产开发项目，均为符合“保交楼、保民生”的存量商品住宅项目，属于公司主业，符合公司的业务发展方向和发展战略，符合行业发展趋势，具有较好的市场前景和盈利能力，符合募集资金主要投向主业的相关要求、符合国家产业政策，不存在需要取得主管部门意见的情形。本次发行完成后，公司的主营业务保持不变，不存在因本次发行而导致的业务及资产整合计划，不存在本次募集资金用于开发新楼盘的情形。本次募集资金投资项目实施不会新增同业竞争或关联交易。本次发行满足《注册管理办法》第三十条关于符合国家产业政策和板块定位(募集资金主要投向主业)的规定。

三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析

(一) 广州林屿院项目

1、项目情况要点

项目名称	广州林屿院
项目总投资（万元）	195,819
项目预计开发周期	2024 年 9 月至 2027 年 12 月
项目经营主体	广州招盛房地产有限责任公司
规划用地面积（平方米）	31,180
计容建筑面积（平方米）	77,950
预计销售额（万元）	224,232

2、项目基本情况

本项目位于广州市南沙区，项目规划占地面积 3.12 万平方米，计容建筑面积 7.80 万平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于广州市南沙区横沥岛，属于南沙区核心位置。项目紧邻 12 年一贯

制学校，一所九年一贯制学校已动工，教育资源优质；项目周边规划约 54 万方横沥站 TOD 综合体；项目距地铁十八号线横沥站 350 米，临近广澳高速，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2027 年 5 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	440115-2024-000012
土地使用权证	粤（2025）广州市不动产权第 11029959 号 粤（2025）广州市不动产权第 11029967 号
建设用地规划许可证	地字第 4401152024YG0050478 号
建设工程规划许可证	建字第 4401152024GG0540410 号 建字第 4401152024GG0539423 号 建字第 4401152024GG0580451 号 建字第 4401152024GG0582455 号
建筑工程施工许可证	440115202411010101 440115202502280301 440115202502280201 440115202505190101 440115202409300201 440115202503170101 440115202506110101
立项备案	2407-440115-04-01-208321
环评验收	无需办理
预售证	穗房预（网）字第 20240462 号 穗房预（网）字第 20250051 号 穗房预（网）字第 20250088 号 穗房预（网）字第 20250152 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 195,819 万元，其中土地成本为 106,820 万元，建安成本为 74,902 万元，维修基金为 0 万元，开发间接费用为 2,509 万元，期间费用为 11,588 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 44,250 万元，其余资金公司将通过

自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	224,232
预计净利润（万元）	25,419
项目销售利润率（%）	11.34

（二）深圳会展湾雍境名邸项目

1、项目情况要点

项目名称	深圳会展湾雍境名邸
项目总投资（万元）	313,734
项目预计开发周期	2023 年 6 月至 2027 年 9 月
项目经营主体	深圳市招扬置业有限公司
规划用地面积（平方米）	25,246
计容建筑面积（平方米）	118,876
预计销售额（万元）	344,873

2、项目基本情况

本项目位于深圳市宝安区沙井街道沙井南环路与展城路交汇处，地铁 12 号线海上田园南站 A 出口，项目规划占地面积 2.52 万平方米，计容建筑面积 11.89 万平方米，容积率 4.44，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于深圳市沙井社区，毗邻 12 号线海上田园南站，可直达南山、蛇口等核心区；项目居于国际会展中心、冰雪世界城之间，享优质核心配套资源；紧靠广深沿江高速、外环高速、京港澳高速，30 分钟通达福田、南山，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已取得预售许可证，计划于 2027 年 9 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资

格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	深地合字（2023）1016 号
土地使用权证	粤（2024）深圳市不动产权第 0241510 号
建设用地规划许可证	地字第 440306202300135 号
建设工程规划许可证	建字第 4403062023GG0013381（改 1）号 建字第 4403002025GG0037526（改 1）号
建筑工程施工许可证	2304-440306-04-01-78409504 2023-1567 [改 1] 2304-440306-04-01-78409503 2023-1566 [改 1]
立项备案	2304-440306-04-01-784095
环评验收	无需办理
预售证	深房许字（2025）前海 005 号 深房许字（2025）前海 007 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 313,734 万元，其中土地成本为 211,768 万元，建安成本为 78,334 万元，维修基金为 1,140 万元，开发间接费用为 2,272 万元，期间费用为 20,220 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 **38,000** 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	344,873
预计净利润（万元）	19,494
项目销售利润率（%）	5.65

（三）北京亦序佳苑项目

1、项目情况要点

项目名称	北京亦序佳苑
项目总投资（万元）	459,750
项目预计开发周期	2025 年 1 月至 2028 年 3 月

项目经营主体	北京招晨房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	30,865
计容建筑面积（平方米）	77,162
预计销售额（万元）	590,591

2、项目基本情况

本项目位于北京市亦庄经济技术开发区，位于大兴博兴六路与泰河一街交汇处。项目规划占地面积 3.09 万平方米，计容建筑面积 7.72 万平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于北京市亦庄经济技术开发区，项目靠近亦庄轻轨 T1 线泰和路站，交通便利；配套成熟商业和 2 所三甲医院分院；项目周边 3 千米范围内有三所 12 年一贯制名校分校，教育资源优质；项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2028 年 3 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	京技开建出[合]字（2025）第 0001 号
土地使用权证	京（2025）开不动产权第 0006531 号
建设用地规划许可证	无需办理
建设工程规划许可证	建字第 110301202500031 号
建筑工程施工许可证	110230202503240101[2025]施[经]建字 0039 号
立项备案	京技审批（核）（2025）1 号
环评验收	无需办理
预售证	京房售证字（2025）开 2 号 京房售证字（2025）开 3 号

注：根据《北京市城乡规划条例》，无需办理建设用地规划许可证；根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》北京市实施细化规定（2022 年本）》，本项目不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

5、投资估算

本项目总投资预计为 459,750 万元，其中土地成本为 324,313 万元，建安成本为 102,570 万元，维修基金为 1,022 万元，开发间接费用为 4,344 万元，期间费用为 27,501 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 86,500 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	590,591
预计净利润（万元）	93,233
项目销售利润率（%）	15.79

（四）北京璟云雅苑项目

1、项目情况要点

项目名称	北京璟云雅苑
项目总投资（万元）	163,363
项目预计开发周期	2024 年 10 月至 2027 年 12 月
项目经营主体	北京招鑫房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	15,993
计容建筑面积（平方米）	34,704
预计销售额（万元）	204,758

2、项目基本情况

本项目位于北京市通州区，位于通州云景东路与五所南路交汇处，项目规划占地面积 1.60 万平方米，计容建筑面积 3.47 万平方米，容积率 2.17，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于北京市通州区，3 公里范围内生活配套齐全，周边有育才学校通州

分校(小学部);项目距地铁1号线梨园站直线约500米,35分钟可至国贸CBD,交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求,具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目,已取得预售许可证,计划于2027年12月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下:

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	京副中心出(合)字(2024)第0006号
土地使用权证	京(2025)通不动产权第0003075号
建设用地规划许可证	无需办理
建设工程规划许可证	建字第110112202400184号
建筑工程施工许可证	110112202501060101
立项备案	京通州发改(核)(2024)105号
环评验收	无需办理
预售证	京房售证字(2025)8号 京房售证字(2025)27号

注:根据《北京市城乡规划条例》,无需办理建设用地规划许可证;根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》北京市实施细化规定(2022年本)》,本项目不涉及环境敏感区,不纳入建设项目环境影响评价管理。

5、投资估算

本项目总投资预计为163,363万元,其中土地成本为103,620万元,建安成本为46,556万元,维修基金为427万元,开发间接费用为2,082万元,期间费用为10,678万元。

6、项目进展情况

本项目已开工,项目计划使用募集资金30,500万元,其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下:

项目	指标
----	----

项目	指标
预计总销售收入（万元）	204,758
预计净利润（万元）	27,053
项目销售利润率（%）	13.21

（五）西安招商·梧桐书院项目

1、项目情况要点

项目名称	西安招商·梧桐书院项目
项目总投资（万元）	168,577
项目预计开发周期	2025 年 2 月至 2027 年 9 月
项目经营主体	西安茂安房地产有限公司
规划用地面积（平方米）	42,617
计容建筑面积（平方米）	106,543
预计销售额（万元）	192,064

2、项目基本情况

本项目位于西安市浐灞国际港区，位于奥体大道与林鸿路交汇十字东北角。项目规划占地面积 4.26 万平方米，计容建筑面积 10.65 万平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于西安市浐灞国际港区，紧邻在建的陆港第四学校和铁一中陆港中学，有优质的教育资源；项目距离西安交通大学第一附属医院陆港院区 1 公里；项目临近地铁 10 号线西堡站与地铁 3 号线保税区站，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2027 年 9 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
------	---------

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	GW03799
土地使用权证	陕（2025）西安市不动产权第 0175812 号
建设用地规划许可证	地字第 610111202520011GW 号
建设工程规划许可证	建字第 610111202530044GW 号
建筑工程施工许可证	610149202502280101
立项备案	2501-610166-04-01-304674
环评验收	无需办理
预售证	预售字第 2025168 号 预售字第 2025196 号 预售字第 2025332 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 168,577 万元，其中土地成本为 78,575 万元，建安成本为 81,817 万元，维修基金为 0 万元，开发间接费用为 1,515 万元，期间费用为 6,670 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 57,600 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	192,064
预计净利润（万元）	16,638
项目销售利润率（%）	8.66

（六）郑州时代观宸苑项目

1、项目情况要点

项目名称	郑州时代观宸苑
项目总投资（万元）	88,487
项目预计开发周期	2024 年 4 月至 2026 年 11 月
项目经营主体	郑州泰实房地产开发有限公司

规划用地面积（平方米）	18,404
计容建筑面积（平方米）	74,570
预计销售额（万元）	100,593

2、项目基本情况

本项目位于郑州市惠济区，位于惠济区水委路北、河鼓路西。项目规划占地面积 1.84 万平方米，计容建筑面积 7.46 万平方米，容积率 4.00，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目坐落于惠济区贾鲁河畔，紧邻中央景观园及时代公园，营造沉浸式生活体验；项目紧邻地铁 3 号线与 4 号线，交通便利。项目周边 1 千米范围内有裕华广场、宜家家居等大体量商业，3 千米范围内覆盖普罗地中海、信万广场等商圈，满足日常购物休闲需求；教育配套有陈中实验小学、长兴路实验小学、陈中实验学校（美欣校区），医疗配套有郑州大学第一附属医院（惠济院区）、金水总医院。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已取得预售许可证，计划于 2026 年 11 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让-HJ-2023007
土地使用权证	豫（2023）郑州市不动产权第 0474083 号
建设用地规划许可证	4101082024YG0005414
建设工程规划许可证	4101082024GG0007414
建筑工程施工许可证	410100202405090101
立项备案	2309-410108-04-01-337196
环评验收	已完成环境影响登记表备案
预售证	（2024）郑房预字第 5880 号 （2024）郑房预字第 5824 号 （2024）郑房预字第 5881 号 （2024）郑房预字第 5898 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 88,487 万元，其中土地成本为 44,666 万元，建安成本为 39,273 万元，维修基金为 79 万元，开发间接费用为 504 万元，期间费用为 3,965 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 21,500 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	100,593
预计净利润（万元）	5,896
项目销售利润率（%）	5.86

（七）成都招商锦城序项目

1、项目情况要点

项目名称	成都招商锦城序
项目总投资（万元）	266,150
项目预计开发周期	2024 年 12 月至 2027 年 11 月
项目经营主体	成都招商博时房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	54,413
计容建筑面积（平方米）	108,825
预计销售额（万元）	330,029

2、项目基本情况

本项目位于成都市成华区，位于成华区理工大板块。项目规划占地面积 5.44 万平方米，计容建筑面积 10.88 万平方米，容积率 2.00，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于成华区二八板块蜀龙路西侧，约 500 米即达在建地铁 17 号线机车厂站，可 30 分钟通达春熙路商圈，交通便利；项目周边有万象城、建设路双核

心商圈，二仙桥公园及 207 亩生态绿地环绕；教育配套有双林小学分校和七中育才，医疗配套有省第一中医院；项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2027 年 11 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-025（成）
土地使用权证	川（2025）成都市不动产权第 0054991 号
建设用地规划许可证	5101082025YG0002536
建设工程规划许可证	5101082025GG0005593
建筑工程施工许可证	510108202501100801-2 510108202504090201
立项备案	川投资备【2412-510108-04-01-606680FGQB-0350 号】
环评验收	无需办理
预售证	510108202576968 510108202578824 510108202578562 510108202578534 510108202578318 510108202578563 510108202577917 510108202579214

5、投资估算

本项目总投资预计为 266,150 万元，其中土地成本为 159,019 万元，建安成本为 93,551 万元，维修基金为 580 万元，开发间接费用为 2,583 万元，期间费用为 10,417 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 63,100 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	330,029
预计净利润（万元）	50,783
项目销售利润率（%）	15.39

（八）上海新顾城项目

1、项目情况要点

项目名称	上海新顾城
项目总投资（万元）	628,569
项目预计开发周期	2024 年 1 月至 2026 年 12 月
项目经营主体	上海招广置业有限公司
规划用地面积（平方米）	69,106
计容建筑面积（平方米）	154,968
预计销售额（万元）	727,587

2、项目基本情况

本项目位于上海市宝山区顾村镇。项目规划占地面积 6.91 万平方米，计容建筑面积 15.50 万平方米，容积率 2.24，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于宝山罗店板块，300 米内有地铁 7 号线潘广路站，可通过乘坐 2 站换乘地铁 15 号线，有多条公交线路，交通便利；社区自带滨水公园，项目周边有顾村公园及菊盛公园，提供生态休闲空间；教育及医疗配套有顾一中心小学、潘泾中学和宝山中心医院；项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 9 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资

格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪宝国有建设用地使用合同（2023）23 号（1.0 版） 沪宝国有建设用地使用合同补（2024）2 号（2.0 版）
土地使用权证	沪（2024）宝字不动产权第 007686 号 沪（2024）宝字不动产权第 007683 号
建设用地规划许可证	沪宝地(2024)EA310113202400116
建设工程规划许可证	沪宝建(2024)FA310113202400164 沪宝建(2024)FA310113202400649 沪宝建(2024)FA310113202400126 沪宝建(2024)FA310113202400127
建筑工程施工许可证	310113202403070301 310113202402260201 310113202408290101 310113202407050101
立项备案	2312-310113-04-01-964034
环评验收	无需办理
预售证	宝山房管（2024）预字 0000114 号 宝山房管（2024）预字 0000155 号 宝山房管（2024）预字 0000236 号 宝山房管（2024）预字 0000313 号 宝山房管（2024）预字 0000392 号 宝山房管（2025）预字 0000063 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 628,569 万元，其中土地成本为 368,288 万元，建安成本为 222,314 万元，维修基金为 2,932 万元，开发间接费用为 4,310 万元，期间费用为 30,725 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 120,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	727,587
预计净利润（万元）	63,292
项目销售利润率（%）	8.70

（九）上海铭庭项目

1、项目情况要点

项目名称	上海铭庭
项目总投资（万元）	756,922
项目预计开发周期	2024 年 1 月至 2027 年 5 月
项目经营主体	上海招松置业有限公司
规划用地面积（平方米）	88,460
计容建筑面积（平方米）	190,737
预计销售额（万元）	885,060

2、项目基本情况

本项目位于上海市松江区泗泾镇。项目规划占地面积 8.85 万平方米，计容建筑面积 19.07 万平方米，容积率 2.16，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目为泗泾镇核心 TOD 项目，300 米直达地铁 9 号线泗泾站，依托自驾外环、中环高架及沪松快速路（在建），30 分钟内可达陆家嘴、前滩等金融商圈，交通便利；教育配套有泗泾实验学校、泗泾小学与松江二中；医疗配套有泗泾医院（二甲）及市一附属透析中心；项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 8 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪松国有建设用地使用合同（2024）2 号（1.0 版） 沪松国有建设用地使用合同补（2024）19 号（2.0 版）
土地使用权证	沪（2024）松字不动产权第 010430 号 沪（2024）松字不动产权第 010431 号
建设用地规划许可证	沪松地（2024）EA310117202400269
建设工程规划许可证	沪松建（2024）FA310117202400265

文件名称	文件证号/编号
	沪松建（2024）FA310117202400308 沪松建（2024）FA310117202400416 沪松建（2024）FA310117202400605
建筑工程施工许可证	310117202404030401 310117202404190101 310117202405300101 310117202409200101
立项备案	2401-310117-04-01-311211
环评验收	无需办理
预售证	松江房管（2024）预备字 000144 号 松江房管（2024）预备字 000198 号 松江房管（2024）预备字 000199 号 松江房管（2024）预备字 000245 号 松江房管（2024）预备字 000277 号 松江房管（2024）预备字 000330 号 松江房管（2024）预备字 000397 号 松江房管（2025）预备字 000011 号 松江房管（2025）预备字 000012 号 松江房管（2025）预备字 000053 号 松江房管（2025）预备字 000115 号 松江房管（2025）预备字 000180 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 756,922 万元，其中土地成本为 484,124 万元，建安成本为 224,937 万元，维修基金为 3,759 万元，开发间接费用为 4,570 万元，期间费用为 39,532 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 114,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	885,060
预计净利润（万元）	83,477
项目销售利润率（%）	9.43

（十）上海臻境名邸项目

1、项目情况要点

项目名称	上海臻境名邸
项目总投资（万元）	1,121,235
项目预计开发周期	2023 年 11 月至 2028 年 12 月
项目经营主体	上海招宜置业有限公司
规划用地面积（平方米）	85,423
计容建筑面积（平方米）	187,931
预计销售额（万元）	1,247,109

2、项目基本情况

本项目位于上海市浦东新区三林镇。项目规划占地面积 8.54 万平方米，计容建筑面积 18.79 万平方米，容积率 2.20，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于浦东三林板块，距离地铁 11 号线三林东站 1.2 公里，距离地铁 8 号线芦恒路站 3 公里；驾车可在 30 分钟内直达张江、陆家嘴。项目周边有中房金谊广场、新达汇等商圈；教育配套有向阳崇信小学；医疗配套有浦东新区中心医院；项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 12 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪浦国有建设用地使用合同（2023）43 号（1.0 版） 沪浦国有建设用地使用合同补（2023）91 号（2.0 版）
土地使用权证	沪（2024）浦字不动产权第 008634 号 沪（2024）浦字不动产权第 008636 号 沪（2024）浦字不动产权第 008630 号
建设用地规划许可证	沪浦规地三（2023）EA310360202300129 沪浦规地三（2023）EA310360202300134
建设工程规划许可证	沪浦规建三（2024）FA310360202400010 沪浦规建三（2024）FA310360202400085 沪浦规建三（2024）FA310360202300131 沪浦规建三（2024）FA310360202400069

文件名称	文件证号/编号
建筑工程施工许可证	310115202401170301 310115202408090301 310115202312080601 310115202407170201
立项备案	2310-310115-04-01-971493 2310-310115-04-01-540395
环评验收	无需办理
预售证	浦东新区房管（2024）预字 000101 号 浦东新区房管（2024）预字 000224 号 浦东新区房管（2024）预字 000327 号 浦东新区房管（2025）预字 000181 号 浦东新区房管（2025）预字 000206 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 1,121,235 万元，其中土地成本为 768,790 万元，建安成本为 263,275 万元，维修基金为 4,284 万元，开发间接费用为 5,819 万元，期间费用为 79,067 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 **165,000** 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	1,247,109
预计净利润（万元）	73,417
项目销售利润率（%）	5.89

（十一）上海观嘉澜庭项目

1、项目情况要点

项目名称	上海观嘉澜庭项目
项目总投资（万元）	404,372
项目预计开发周期	2025 年 4 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	上海招陆置业有限公司
规划用地面积（平方米）	37,966

计容建筑面积（平方米）	83,526
预计销售额（万元）	452,390

2、项目基本情况

本项目位于上海市嘉定区马陆镇。项目规划占地面积 3.80 万平方米，计容建筑面积 8.35 万平方米，容积率 2.20，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于上海市嘉定区马陆镇，项目 3 公里范围内有嘉定新城、白银路、马陆等多个地铁站，200 米范围内有公交站，交通便利；医疗配套方面有上海交大医学院附属瑞金医院（北部院区）、马陆社区卫生服务中心；教育配套方面有上实一贯制嘉定分校、交大附属一贯制总校、新城实验二小、交大附属九年一贯制等名校。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已部分取得预售许可证，计划于 2027 年 6 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪嘉国有建设用地使用合同（2025）2 号 沪嘉国有建设用地使用合同补（2025）80 号
土地使用权证	沪（2025）嘉字不动产权第 015045 号
建设用地规划许可证	沪嘉（2025）EA310114202500311
建设工程规划许可证	沪嘉建（2025）FA310114202500306 沪嘉建（2025）FA310114202500319
建筑工程施工许可证	310114202505150101 610149202411040301
立项备案	2503-310114-04-05-645359
环评验收	无需办理
预售证	嘉定房管(2025)预备字 000237 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 404,372 万元，其中土地成本为 275,189 万元，建安成

本为 112,294 万元，维修基金为 1,617 万元，开发间接费用为 2,000 万元，期间费用为 13,272 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 43,600 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	452,390
预计净利润（万元）	30,978
项目销售利润率（%）	6.85

四、本次募集资金投资项目投资支出的测算依据及过程

本次募集资金投资项目的投资总额由土地成本、建安成本（含勘察、设计及前期工程费，主体建安工程费、配套工程、室外工程、工程建设其他费）、维修基金、开发间接费用、期间费用五大项构成，公司对各项目的各项支出具有详细、合理的测算依据，各项支出均有明确构成和测算标准，测算过程合理。

本次募集资金投资项目投资支出的测算依据及过程具体如下：

序号	项目	测算依据及过程
1	土地成本	根据项目的国有建设用地使用权出让合同、契税等其他税费确定
2	建安成本	根据项目总体设计方案及开发计划，参考公司历史项目成本指标，结合目前市场价格，形成项目目标总成本；并通过逐步在项目实施中随着工程建设合同的确定而逐步细化和修订
3	维修基金	根据项目所处直辖市、市、县人民政府相关主管部门制定的房屋维修基金缴纳标准和政策测算
4	开发间接费用	根据预计从事项目开发管理人员的职工薪酬、差旅费、业务招待费、办公费、水电费、租金等费用测算
5	期间费用	具体包括财务费用与销售费用。财务费用根据项目现金流量流入和流出情况、资金占用情况、贷款情况测算。销售费用按照销售额乘以目标销售费用率测算，目标销售费用率与项目去化速度相关

本次募集资金均用于各投资项目的建安成本支出，均为资本性支出，是投资项目达到可交付、可居住状态的必要且合理的支出。

五、本次募集资金投资项目效益预测的假设条件及主要计算过程

（一）效益预测的假设条件

本次募集资金投资项目的效益预测的假设条件如下：

- 1、国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- 2、募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- 3、行业未来形势及市场情况无重大变化；
- 4、人力成本价格不存在重大变化；
- 5、行业涉及的税收政策将无重大变化；
- 6、募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- 7、募投项目销售量即按照建设量测算；
- 8、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）效益预测的主要计算过程

本次募集资金投资项目的效益预测的主要计算过程如下：

序号	项目名称	规划用地 面积(平方 米)	计容建筑 面积(平方 米)	总投资金 额(万元)	土地成本 (万元)	建安成本 (万元)	维修基金 (万元)	开发间接 费用(万 元)	期间费用 (万元)	预计总销 售收入(万 元)	预计净利 润(万元)	项目销售 净利率 (%)
1	广州林屿院项目	31,180	77,950	195,819	106,820	74,902	0	2,509	11,588	224,232	25,419	11.34
2	深圳会展湾雍境名邸项目	25,246	118,876	313,734	211,768	78,334	1,140	2,272	20,220	344,873	19,494	5.65
3	北京亦序佳苑项目	30,865	77,162	459,750	324,313	102,570	1,022	4,344	27,501	590,591	93,233	15.79
4	北京璟云雅苑项目	15,993	34,704	163,363	103,620	46,556	427	2,082	10,678	204,758	27,053	13.21
5	西安招商·梧桐书院项目	42,617	106,543	168,577	78,575	81,817	0	1,515	6,670	192,064	16,638	8.66
6	郑州时代观宸苑项目	18,404	74,570	88,487	44,666	39,273	79	504	3,965	100,593	5,896	5.86
7	成都招商锦城序项目	54,413	108,825	266,150	159,019	93,551	580	2,583	10,417	330,029	50,783	15.39
8	上海新顾城项目	69,106	154,968	628,569	368,288	222,314	2,932	4,310	30,725	727,587	63,292	8.70
9	上海铭庭项目	88,460	190,737	756,922	484,124	224,937	3,759	4,570	39,532	885,060	83,477	9.43
10	上海臻境名邸项目	85,423	187,931	1,121,235	768,790	263,275	4,284	5,819	79,067	1,247,109	73,417	5.89
11	上海观嘉澜庭项目	37,966	83,526	404,372	275,189	112,294	1,617	2,000	13,272	452,390	30,978	6.85

注 1：总投资金额=土地成本+建安成本+维修基金+开发间接费用+期间费用；

注 2：项目销售净利率=预计净利润/预计总销售收入。

本次募集资金投资项目销售净利率区间为 5.65%-15.79%，近期其他已推出再融资项目的同行业可比上市公司保利发展的募集资金投资项目销售净利率区间为 3.50%-13.63%，公司 2023 年向特定对象发行股份募集资金投资项目销售净利率区间为 3.42%-15.31%，本次募集资金投资项目销售净利率区间与前述相比不存在重大差异，本次募集资金投资项目聚焦于核心一二线城市优质项目，销售净利率具有合理性。

六、本次募集资金投资项目的实施能力及资金缺口的解决方式

公司坚持“五精”策略（精挑细选搞开发、精雕细琢提品质、精诚合作促去化、精耕细作抓经营、精打细算控成本），全面提升产品力，致力于打造“招商好房子”，为消费者提供高品质的生活空间，满足人们对美好生活的向往。公司具备本次募集资金投资项目的实施能力。

本次向特定对象发行优先股募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。如果本次实际募集资金净额相对于募集资金拟投入金额存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分。本次向特定对象发行优先股募集资金不包括公司审议本次向特定对象发行优先股相关事宜的董事会召开前公司已向募集资金投资项目投入的资金。

七、本次募集资金投资项目通过非全资控股子公司实施的情况

本次募集资金投资项目各实施主体情况如下：

序号	项目名称	实施主体	公司对实施主体的权益类型
1	广州林屿院项目	广州招盛房地产有限责任公司	非全资控股子公司
2	深圳会展湾雍境名邸项目	深圳市招扬置业有限公司	全资子公司
3	北京亦序佳苑项目	北京招晨房地产开发有限公司	全资子公司
4	北京璟云雅苑项目	北京招鑫房地产开发有限公司	全资子公司
5	西安招商·梧桐书院项目	西安茂安房地产有限公司	非全资控股子公司
6	郑州时代观宸苑项目	郑州泰实房地产开发有限公司	全资子公司
7	成都招商锦城序项目	成都招商博时房地产开发有限公司	全资子公司
8	上海新顾城项目	上海招广置业有限公司	全资子公司

序号	项目名称	实施主体	公司对实施主体的权益类型
9	上海铭庭项目	上海招松置业有限公司	全资子公司
10	上海臻境名邸项目	上海招宜置业有限公司	全资子公司
11	上海观嘉澜庭项目	上海招陆置业有限公司	全资子公司

广州林屿院项目、西安招商·梧桐书院项目通过非全资控股子公司，实施主体分别为广州招盛房地产有限责任公司、西安茂安房地产有限公司，该等实施主体为招商局置地有限公司全资子公司。

招商局置地有限公司为在中国香港联交所上市的上市公司，公司持有其74.35%股份，为其控股股东，其余股东均为公众股东。根据中国香港联交所监管要求，公司与招商局置地有限公司就房地产开发业务采取区域划分的方式，招商局置地有限公司为公司在广州、西安、重庆、南京、佛山、句容开展房地产开发业务的主体，因此广州林屿院项目、西安招商·梧桐书院项目通过招商局置地有限公司全资子公司实施具有合理性。

公司通过向广州招盛房地产有限责任公司、西安茂安房地产有限公司提供借款的方式实施本次募集资金投资项目，借款利率将参照市场公允水平确定，不涉及公众股东同比例提供借款，亦不涉及公司对外提供财务资助。

八、本次优先股发行预案公布后的募集资金投资项目的进展情况

本次优先股发行预案公布后，募集资金投资项目均按照项目建设计划及合同的相关约定正常实施。

九、公司超过五年的前次募集资金用途变更的情形

公司于2017年3月25日召开第一届董事会第十二次会议及2017年5月19日召开2016年年度股东大会，审议通过了《关于公司变更部分募集资金投资项目的议案》，同意公司将拟投入招商自贸商城项目和招商局互联网创新业务服务平台项目共计48,432.88万元（含利息）投入于武汉招商公园1872项目B地块、武汉招商公园1872项目C地块项目，已使用募集资金以公司自有资金补足。

公司于2017年11月27日召开第一届董事会2017年第九次临时会议及2017年12月13日召开2017年第一次临时股东大会，审议通过《关于变更部分募集

资金投资项目的议案》，同意公司将拟投入新时代广场南项目共计 58,355.19 万元（含利息）投入于深圳招商中环一期项目，已使用募集资金以公司自有资金补足。

公司于 2019 年 1 月 29 日召开第二届董事会 2019 年第三次临时会议及 2019 年 2 月 15 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》，同意公司将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金（含利息）共计 232,556.14 万元（具体金额以实施时上述项目实际募集资金余额为准，且包含待结算、未入账的利息）的用途变更为回购公司股份，且对《关于回购部分社会公众股份的方案》部分内容附条件调整。

公司于 2019 年 12 月 19 日召开第二届董事会 2019 年第十八次临时会议及 2019 年 12 月 30 日召开 2019 年第四次临时股东大会，审议通过《关于变更部分募集资金投资项目用于向合资公司增资的议案》，同意公司将前海自由贸易中心一期项目剩余全部募集资金（含利息）共计 242,212.82 万元的用途变更为向合资公司增资，作为共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款。

十、公司本次融资相较前次融资的间隔

公司前次融资系 2023 年向特定对象发行 A 股股票，公司在深圳证券交易所以每股人民币 11.81 元的发行价格，向特定对象发行 A 股股票 719,729,043 股，每股面值为人民币 1.00 元，募集资金总额为人民币 8,499,999,997.83 元，扣除约定的承销费（含增值税）合计人民币 55,485,655.00 元后，公司于 2023 年 9 月 20 日实际收到上述 A 股的募股资金人民币 8,444,514,342.83 元。

公司分别于 2025 年 9 月 12 日、2025 年 10 月 29 日召开第四届董事会 2025 年第六次临时会议、**第四届董事会第四次会议**审议通过本次发行事宜，相较前次融资间隔时间超过 18 个月，公司本次融资符合理性融资、合理确定融资规模的相关要求。

第七节 其他重要事项

一、对外担保情况

截至 2025 年 6 月 30 日，公司及公司控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的销售按揭担保）为 367.67 亿元，其中对合并报表外单位提供的担保余额为 47.04 亿元。该等对外担保均根据中国证监会、深交所及公司内部的规定履行了必要的审批程序和信息披露义务。

二、未决诉讼或仲裁事项

截至 2025 年 6 月 30 日，公司作为被告的、诉讼金额 5,000 万以上的未决诉讼案件共 3 起，标的金额合计 23,470.18 万元，对公司业务经营、财务状况不构成重大不利影响。

截至本募集说明书出具日，前述诉讼中的 1 起已经撤诉，剩余 2 起未决诉讼标的金额合计 18,104.38 万元。

三、董事会声明及承诺事项

（一）董事会关于除本次发行外未来十二个月内是否有其他股权融资计划的声明

发行人董事会作出如下声明：除本次优先股发行计划外，公司在未来十二个月内不排除根据公司业务经营及财务状况等实际情况，通过股权融资等方式筹措资金的可能性。但截至《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股预案》公告之日（即 2025 年 9 月 13 日），除本次优先股发行外，公司尚无其他明确的股权类融资计划。

（二）本次发行摊薄即期回报的，发行人董事会按照国务院和中国证监会有关规定作出的关于承诺并兑现填补回报的具体措施

由于优先股股东优先于普通股股东获得利润分配，所以在不考虑募集资金财务回报的情况下会造成归属于普通股股东净利润的减少，从而导致归属于公司普通股股东的每股收益及加权平均净资产收益率的下降。为降低本次交易实施后可能导致的对公司即期回报的摊薄，拟采取如下措施：

1、积极加强经营管理，提升公司经营效率

目前上市公司已制定了较为完善、健全的经营管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策程序，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升公司经营效率。

2、健全内部控制体系，为公司发展提供制度保障

公司严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善和优化公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。

本次交易完成后，公司将进一步完善治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规以及《公司章程》的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

3、严格执行利润分配政策，强化投资者回报机制

本次交易完成后，公司将根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并遵循《公司章程》中关于利润分配的规定，继续实行持续、稳定、积极的利润分配政策，同时结合公司实际情况和投资者意愿，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议。

公司将持续完善公司利润分配政策并更加明确对股东回报的合理规划，强化中小投资者权益保障机制，重视现金分红水平，强化投资者回报机制并给予投资者合理回报。

但提请投资者注意，公司制定上述填补回报措施不等于对公司未来利润作出保证。

第八节 与本次发行相关的声明

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



朱文凯



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025 年 10 月 30 日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


张军立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司



2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



聂黎明



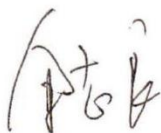
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



余志良



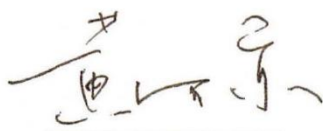
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025 年 10 月 30 日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



黄传京



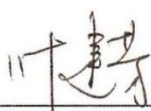
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


叶建芳



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2015年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



孔 英



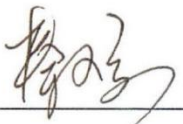
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2015年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


秦玉秀



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025 年 10 月 30 日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



刘 晔



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025 年 10 月 30 日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


伍 斌



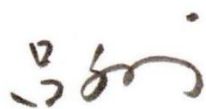
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



吕 斌



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



余志良



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


彭以良



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司及全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

唐 坚

唐 坚



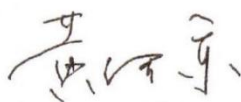
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年10月30日

公司审计委员会成员声明

本公司全体审计委员会成员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体审计委员会成员签名：



黄传京

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

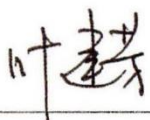


2015年10月30日

公司审计委员会成员声明

本公司全体审计委员会成员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体审计委员会成员签名：


叶建芳

招商局蛇口工业区控股股份有限公司



2025年10月30日

公司审计委员会成员声明

本公司全体审计委员会成员承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体审计委员会成员签名：


秦玉秀

招商局蛇口工业区控股股份有限公司



公司控股股东、实际控制人声明

本公司承诺本募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

控股股东、实际控制人：招商局集团有限公司



法定代表人（或授权代表）签字：

朱文凯

2025年10月30日

授权委托书

授权人：缪建民，为招商局集团有限公司法定代表人，担任招商局集团有限公司董事长职务

被授权人：朱文凯，担任招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事长职务

一、授权人在此授权被授权人代表授权人处理以下事项：

代表招商局集团有限公司法定代表人签署《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书》的公司控股股东、实际控制人声明页、《控股股东、实际控制人对本次向特定对象发行优先股发行文件的确认意见》。

二、上述授权事项需要履行招商局集团有限公司规章制度规定的审批程序的，被授权人从事上述授权事项前仍须按规定履行相应的审批程序。本授权不可转授权。

三、本授权委托书经招商局集团有限公司法定代表人签字并加盖招商局集团有限公司公章生效，有效期自本授权委托书签署之日起至2026年6月30日。

四、本授权委托书一式贰份，各份具有同等法律效力。

招商局集团有限公司（盖章）

法定代表人（签名）：朱文凯

2025年 9 月 29 日

联席保荐人（联席主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其概览进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人签名： 吕佳
吕 佳

保荐代表人签名： 冯强
冯 强

张松
张 松

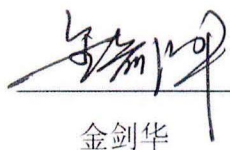
法定代表人/董事长签名： 刘成
刘 成



联席保荐人（联席主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书及其概览的全部内容，确认募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书及其概览真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理签名：


金剑华

法定代表人/董事长签名：


刘 成

中信建投证券股份有限公司



2025 年 10 月 30 日

联席保荐人（联席主承销商）声明

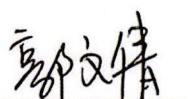
本公司已对募集说明书及其概览进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人：



魏 民

保荐代表人：

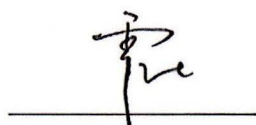


郭文倩



李明泽

法定代表人：



霍 达



2025 年 10 月 30 日

联席保荐人（联席主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书及其概览的全部内容，确认募集说明书及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书及其概览真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：



朱江涛

法定代表人、董事长：



霍 达



2025 年 10 月 30 日

律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其概览，确认募集说明书及其概览与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其概览中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其概览不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：_____

饶晓敏

周俊

刘成峰

负责人：_____

张学兵



会计师声明

本所及签字注册会计师已阅读《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书》及其概览（以下简称“募集说明书及其概览”），确认募集说明书及其概览与本所出具的 2024 年度审计报告（报告号：毕马威华振审字第 2501409 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其概览中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其概览不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


陈泳意



签字注册会计师：


杨 玲



会计师事务所负责人签名：






2025 年 10 月 30 日

会计师事务所声明

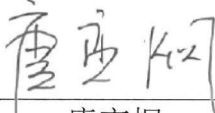
德师报(函)字(25)第 Q01387 号

本所及签字注册会计师已阅读招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“发行人”)募集说明书及其概览,确认募集说明书及其概览内容与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其概览中引用的审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其概览不致因所引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

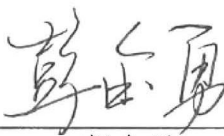
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



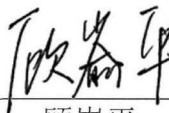
执行事务合伙人:


唐恋炯

签字注册会计师:


彭金勇

签字注册会计师:


顾崙平

签字注册会计师:

吴汪斌(已离职)

WorldClass
智启非凡

2025 年 10 月 30 日

关于签字会计师离职的说明函

德师报(函)字(25)第 Q01388 号

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)已对招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度的财务报表进行了审计,于 2023 年 3 月 17 日出具了德师报(审)字(23)第 P02108 号标准无保留意见的审计报告。

在本函出具日,签署上述审计报告的注册会计师吴汪斌(注册会计师证书编号:330000480667)已经离职,故无法签署为招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书的会计师事务所声明。

特此说明。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

执行事务合伙人:

唐恋炯

2025 年 10 月 30 日

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会声明

（一）公司应对本次发行摊薄即期回报采取的措施

为贯彻执行《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）等相关规定和文件精神，保护中小投资者的合法权益，本公司承诺维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会等证券监管机构相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、积极加强经营管理，提升公司经营效率

目前公司已制定了较为完善、健全的经营管理制度，保证了公司各项经营活动的正常有序进行。公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策程序，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升公司经营效率。

2、健全内部控制体系，为公司发展提供制度保障

公司严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善和优化公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。

本次发行完成后，公司将进一步完善治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规以及《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

3、严格执行利润分配政策，强化投资者回报机制

本次发行完成后，公司将根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并遵循《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》中关于利润分配的规定，继续实行持续、稳定、积极的利润分配政策，同时结合公司实际情况和投资者意愿，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议。

公司将持续完善公司利润分配政策并更加明确对股东回报的合理规划，强化中小投资者权益保障机制，重视现金分红水平，强化投资者回报机制并给予投资者合理回报。”

（二） 相关主体作出的承诺

1、公司控股股东承诺

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）等相关规定和文件精神，上市公司董事会预计虽然本次发行有利于增强上市公司盈利能力，但仍存在导致上市公司即期回报被摊薄的可能。为了防范即期回报被摊薄或填补可能被摊薄即期回报，上市公司拟采取系列措施。招商局集团有限公司作为上市公司的控股股东和实际控制人，现就上市公司本次发行对摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、自本承诺出具日至上市公司本次发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定，本集团承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；

3、若本集团违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

2、公司董事、高级管理人员承诺

为贯彻执行《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）等相关规定和文件精神，保护中小投资者的合法权益，本人作为公司的董事/高级管理人员，承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中

国证监会等证券监管机构相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对本人的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人同意由董事会或提名委员会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司实施股权激励，本人同意公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意按照中国证监会、深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施；

7、自本承诺出具之日起至公司本次发行实施完毕前，若证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足证券监管机构该等规定时，本人承诺届时将按照证券监管机构的最新规定出具补充承诺。”

（本页无正文，为招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书《发行人董事会声明》之签章页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会

2015年10月30日



第九节 备查文件

一、备查文件

除本募集说明书外，公司将以下备查文件供投资者查阅。有关目录如下：

- （一）最近三年的财务报告、审计报告及最近一期的财务报告；
- （二）本次优先股发行预案；
- （三）联席保荐人出具的发行保荐书；
- （四）法律意见书；
- （五）公司章程；
- （六）公司对本次发行优先股作出的有关声明和承诺；
- （七）中国证监会对本次发行予以注册的文件（尚未取得）。

二、查阅地点和查阅时间

自本募集说明书公告之日起，除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，13:30-16:30，投资者可至公司、联席保荐人（联席主承销商）住所查阅相关备查文件。