



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司

### 申请向特定对象发行优先股审核问询函回复的专项说明

深圳证券交易所:

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本所”或“我们”)接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”或“招商蛇口”)的委托,按照中国注册会计师审计准则审计了招商蛇口2024年度和2025年度的财务报表,包括2024年12月31日和2025年12月31日的合并资产负债表和资产负债表,2024年度和2025年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及相关财务报表附注(以下简称“财务报表”),并分别于2025年3月17日和2026年3月13日出具了无保留意见的审计报告(报告号分别为毕马威华振审字第2501409号和毕马威华振审字第2603120号)。我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证。我们审计的目的并不是对上述财务报表中的任何个别账户或项目的余额或金额、或个别附注单独发表意见。此外,本所未对招商蛇口2023年度的财务报表实施审计或审阅程序,因此本专项核查说明不应被视为对2023年度的财务报表整体或者其中任何组成部分发表的审计、审阅或鉴证结论。

我们根据招商蛇口转来《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司申请向特定对象发行优先股的审核问询函》(审核函〔2025〕120039号)(以下简称“审核问询函”)中下述问题之要求,以及与公司管理层沟通及在上述审计过程中获得的审计证据和本次核查中所进行的工作,就有关问题作如下说明(本回复除特别注明外,所涉及财务数据均为合并口径且以人民币列示):

**交易所问题1:**

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%。截至2025年6月30日，公司流动负债3,918.35亿元，其中短期借款金额44.39亿元、一年内到期的非流动负债481.94亿元；非流动负债1,972.60亿元，其中长期借款1,378.65亿元。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，其中销售费用分别为408,109.57万元、432,821.95万元、401,426.28万元和112,015.71万元。

请发行人补充说明：

- (1) 剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间。
- (2) 报告期内是否存在房地产项目交付困难引发重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或有明确可行的解决方案。
- (3) 最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，说明对于债务违约是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案。
- (4) 内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、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。
- (5) 报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为。

请会计师核查 (1) (2) (3) (4) (5) 并发表明确意见。

**发行人回复：**

**一、剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间。**

2020年8月，为规范房地产企业融资行为、防范行业金融风险，中国人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门，联合出台“三道红线”监管规则，针对房地产企业融资资质设定三项关键量化监管指标。具体地，剔除预收款后的资产负债率不应大于70%、净负债率不应大于100%、现金短债比不应小于1倍。

2023年至2025年，发行人上述指标的具体情况如下：

财务指标	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
剔除预收款后的资产负债率	64.17%	62.37%	62.41%
净负债率	72.46%	55.85%	54.58%
现金短债比	1.19	1.59	1.28

注1：剔除预收款后的资产负债率=（总负债-预收款项）/（总资产-预收款项），其中总负债不包含2020年8月后发行的永续债；

注2：净负债率=（有息负债-货币资金）/所有者权益，其中所有者权益扣除了2020年8月后发行的永续债；

注3：现金短债比=非受限货币资金/短期有息负债。

由上表可见，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均位于合理区间内，满足房企融资“三道红线”标准，财务状况相对稳健。

**二、报告期内是否存在房地产项目交付困难引发重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或有明确可行的解决方案。**

**（一）发行人报告期是否存在房地产项目交付困难引发重大纠纷争议等情况**

发行人开发的房地产项目通常采用分期施工、分期销售、分期交付的开发方案。报告期内，发行人涉及交付的房地产项目基本均按时发出交付通知，少量房源因房屋交付标准，或因交付通知送达、整售合作、工程施工进度等相关特殊原因不及预期等方面的原因导致未在约定时间内完成交付或收房，从而产生相关纠纷，不存在因资金紧张导致交付困难而引发重大纠纷争议的情况。针对上述纠纷，发行人采取了积极的应对措施，努力解决业主提出的问题。在发行人的积极应对下，上述纠纷主要通过协商方式得到妥善解决，少数纠纷引发诉讼。

报告期内，发行人因上述原因导致的纠纷案件相对较少，诉讼标的额在100万元以上的纠纷案件有17件，2023年、2024年及2025年分别为3件、5件、9件，其中：诉讼标的额在500万元以上的案件有5件，诉讼标的额在1,000万元以上的案件有1件，对应诉讼标的额为8,529.04万元（该案件已经法院判决驳回购房者全部诉讼请求）。上述纠纷案件数量较少、涉及的金额较小，不属于对发行人构成重大不利影响的房地产项目延期交付或交付困难纠纷。

前述诉讼中，未决诉讼共14件，涉诉标的金额合计为5,997.78万元，占发行人截至2025年底归母净资产的0.06%，不会对发行人造成重大不利影响。

## **(二) 发行人是否已妥善解决或有明确可行的解决方案**

针对前述未决诉讼，发行人一方面与购房者、相关责任方沟通协商，争取解决购房者核心诉求，另一方面举证保障自身合法权益。针对或有的房屋质量纠纷、交付困难或无法交付纠纷，发行人采取的防范及应对措施如下：

### **1、强化工程管理，保障工程质量**

发行人编制了《工程管理制度》，建立从总部到项目部的分级管理架构，保障工程管理相关决策、管理、执行的顺畅高效运行；建立项目全景计划，新项目在启动会阶段明确里程碑节点计划目标，后续工作在保证不突破里程碑节点目标的前提下细化铺排；通过工程管理检查评估、重难点项目帮扶等措施，做好工程质量监控；以工程管理相关培训树立标杆、组织内外部对标，促进公司整体工程管理能力及工程质量全面提升。

### **2、加强项目风控，提前解决问题**

发行人编制了《工程管理制度》，总部设定项目风控节点，规范风险管理动作，及时决策与消化风险；针对不同风险类别创建标准化工具，辅助项目识别风险，通过人员赋能提高管理人员风险管控意识，提升风险管理能力，通过项目自查、不定期抽查、专项检查等全方位覆盖式检查，对于项目施工进度、重要工序、难施工项等进行风险识别并跟踪解决。

### **3、细化交付流程，提升交付品质**

发行人编制了《项目交付及维修管理指引》，明确和细化在房屋售后直至交付后的管理流程，保障交付项目的产品质量，从而提升客户各触点中的体验与满意度；通过工地开放日等活动，真实反映工程产品配置、工艺流程、质量情况，主动接受客户的过程监督；对交付计划进行全程管理，提前 3 个月成立项目交付工作小组，监督、跟进交付计划中各个关键点的落实情况，协调出现的各种突出问题，对涉及面广，客户反映较多的问题，交付小组召开专题会议拟订解决方案。

### **4、做好售后维保，解决客户诉求**

发行人编制了《项目交付及维修管理指引》，明确提前组建售后服务中心，并遴选第三方维修单位作为原施工单位因特殊原因不能及时响应的应对；在项目交付前，项目部根据模拟验收、客户开放日中客户提出的工程问题提前进行整改，并进行备品、备件入库，以便第一时间响应客户诉求；为业主设置线上报修系统、400 服务热线、售后服务人员和物业工作人员等多个报修途径，规范接报维修流程，保障维修的及时性。

**三、最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，说明对于债务违约是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案。**

**(一) 银行授信情况和银行贷款还本付息情况**

发行人与国内多家中大型商业银行建立了长期稳定的合作关系，先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至 2025 年 12 月 31 日，合同授信额度总额折合人民币 3,187 亿元，银行授信额度充裕。2023 年末、2024 年末和 2025 年末，发行人的有息负债余额为 2,123.55 亿元、2,225.87 亿元和 2,423.71 亿元，其中银行借款余额为 1,196.18 亿元、1,401.27 亿元和 1,551.04 亿元，发行人当前持有的银行授信额度高于任一期末的银行借款余额，也高于任一期末的有息负债余额，现有银行授信额度足以覆盖发行人的日常经营资金需求，银行授信额度充裕。

截至本回复出具日，发行人银行贷款本金及利息均已按期归还，不存在大额债务违约或逾期等情形。

**(二) 债券信用评级情况和还本付息情况**

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人已发行且尚处于存续期内的债券情况如下：

序号	债券代码	债券简称	发行日	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	利率 (%)	债项 评级	是否 违约
<b>一般公司债</b>									
1	149938.SZ	22蛇口02	2022-06-02	5	40.00	40.00	3.50	AAA	否
2	148525.SZ	23蛇口05	2023-11-24	3	38.40	38.40	3.20	AAA	否
3	148860.SZ	24蛇口02	2024-08-08	5	29.00	29.00	2.30	AAA	否
4	148900.SZ	24蛇口03	2024-09-03	3	25.00	25.00	2.25	AAA	否
5	148427.SZ	23蛇口03	2023-08-18	3	25.00	25.00	2.79	AAA	否
6	148428.SZ	23蛇口04	2023-08-18	5	25.00	25.00	3.10	AAA	否
7	148382.SZ	23蛇口01	2023-07-14	3	25.00	25.00	2.79	AAA	否
8	148383.SZ	23蛇口02	2023-07-14	5	25.00	25.00	3.15	AAA	否
9	148859.SZ	24蛇口01	2024-08-08	3	21.00	21.00	2.10	AAA	否
10	148901.SZ	24蛇口04	2024-09-03	5	15.00	15.00	2.35	AAA	否
11	148155.SZ	22蛇口10	2022-12-12	5	10.00	10.00	2.80	AAA	否
12	148108.SZ	22蛇口06	2022-10-26	5	10.00	10.00	3.12	AAA	否
13	149957.SZ	22蛇口04	2022-06-20	5	10.00	10.00	3.40	AAA	否
14	149497.SZ	21蛇口03	2021-06-03	5	10.00	10.00	3.66	AAA	否
15	149448.SZ	21蛇口01	2021-04-12	5	3.00	3.00	3.80	AAA	否

序号	债券代码	债券简称	发行日	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	债券余 额 (亿 元)	利率 (%)	债项 评级	是否 违约
16	524367.SZ	25蛇口01	2025-07-15	3	8.00	8.00	1.70	-	否
17	524555.SZ	25蛇口04	2025-11-24	3	50.40	50.40	1.77	-	否
18	524484.SZ	25蛇口02	2025-10-22	3	40.00	40.00	1.90	-	否
<b>中期票据</b>									
19	102382094 .IB	23招商蛇口 MTN001	2023-08-15	3	20.00	20.00	2.80	-	否
20	102383338 .IB	23招商蛇口 MTN004	2023-12-12	3	16.00	16.00	3.20	-	否
21	102485597 .IB	24招商蛇口 MTN002	2024-12-27	3	15.00	15.00	2.04	-	否
22	102103012 .IB	21招商蛇口 MTN001B	2021-11-16	5	15.00	15.00	3.55	AAA	否
23	102582276 .IB	25招商蛇口 MTN002	2025-06-05	3	13.00	13.00	1.91	-	否
24	102580474 .IB	25招商蛇口 MTN001	2025-01-22	3	10.00	10.00	2.05	-	否
25	102282195 .IB	22招商蛇口 MTN003B	2022-09-27	5	10.00	10.00	3.15	AAA	否
26	102280438 .IB	22招商蛇口 MTN002B	2022-03-03	5	7.10	7.10	3.55	AAA	否
27	102382766 .IB	23招商蛇口 MTN003	2023-10-18	3	7.00	7.00	3.10	-	否
28	102280212 .IB	22招商蛇口 MTN001B (并购)	2022-01-24	5	6.45	6.45	3.30	AAA	否
29	132280121 .IB	22招商蛇口 GN004	2022-12-27	5	5.50	5.50	2.75	AAA	否
30	132380073 .IB	23招商蛇口 GN002	2023-10-16	3	4.00	4.00	2.90	AAA	否
31	132480095 .IB	24招商蛇口 GN001	2024-10-22	3	2.60	2.60	2.35	AAA	否

序号	债券代码	债券简称	发行日	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	利率 (%)	债项 评级	是否 违约
32	102584098 .IB	25招商蛇口 MTN004	2025-09-24	3	35.00	35.00	1.89	-	否
33	102583442 .IB	25招商蛇口 MTN003	2025-08-12	3	10.00	10.00	1.75	-	否
34	102584354 .IB	25招商蛇口 MTN005 (绿色)	2025-10-21	3	5.00	5.00	1.94	-	否

注：公司部分债券无债项评级，对应的债券评级以“-”列示。报告期内，公司主体评级保持AAA评级。

发行人尚处于存续期内且已进行债项评级的境内债券评级均为AAA，发行人主体评级也一直保持AAA评级，债券信用评级情况良好。截至本回复出具日，发行人针对已发行债券的本金及利息均按照债券约定按时进行还本付息，不存在大额债务违约或逾期等情形。

综上所述，截至本回复出具日，发行人银行授信及债券信用评级情况良好，银行贷款、应付债券等均按时还本付息，不存在大额债务违约或逾期等情形，不存在因债务违约与债权人达成债务展期协议或债务重组方案的情形。

#### 四、内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、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。

##### (一) 内部控制是否健全有效

发行人内部控制健全有效，具体说明如下：

##### 1、发行人已建立法人治理结构及内部控制管理机构

发行人已按照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的规定建立了法人治理结构及内部控制管理机构，设立了股东会、董事会，并在董事会下设置了战略与可持续发展委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会，其中审计委员会行使监事会职权。此外，发行人设立了包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、总法律顾问（首席合规官）在内的高级管理层，并根据经营需要，设立战略发展部、运营管理部、资产管理部、产品管理部、财务管理部、综合管理部/党群工作部、安全生产监督管理部、监察部/党委巡察办、风险管理部/法律合规部、审计稽核部等职能部门，涵盖了业务流程中的多个环节，建立了相应的职责分工制度体系，以保证发行人内部治理结构的健全及稳定。此外，发行人于2025年6月20日经董事会审议，在开发业务层面，减少管理层级，取消华东区域、华南区域、华西区域、华北区域和江南区域五个区域公司，由公司总部直接管理下属城市公司，进一步强化了内部控制。

##### 2、发行人已制定相关内部控制制度

发行人已制定《内部控制管理工作指引》，总体规范公司内部控制相关工作，指导内控相关人员进



毕马威

行内部控制工作的实施，保证内部控制的工作质量；并在财务管理、资金管理、对外担保管理、安全生产管理、工程管理、销售管理、合资企业管理等多个方面设置了相应的管理制度及治理制度。

### 3、发行人已针对公司报告期内的内部控制有效性进行了评价

发行人 2023-2025 年度均出具了《内部控制自我评价报告》，纳入评价范围的主要业务和事项包括：房地产开发管理、成本管理、采购管理、销售管理、合同管理、资金管理、财务报告管理、全面预算管理、担保管理、资产管理、人力资源管理、投资与产权管理、代建业务管理、旧改业务管理、租赁业务管理、法律事务管理、内部信息传递、研究开发管理、信息系统一般控制、组织架构、发展战略、社会责任、审计稽核、企业文化、信息披露管理、船务运营管理、母港业务运营管理、母港业务战略及投资管理、邮轮产品销售管理、游轮运营管理、客户管理、商业地产开发管理、商业地产运营管理、公寓租赁及运营管理、公寓项目开发及品牌管理、酒店项目拓展及品牌管理、酒店运营管理、数字化项目管理、物业项目拓展管理、物业项目运营管理、养老机构运营管理、健康运营管理、会展管理等，发行人在 2023-2025 年度《内部控制自我评价报告》中均发表了“不存在财务报告内部控制重大缺陷”“未发现非财务报告内部控制重大缺陷”的结论性意见。

### 4、会计师事务所已出具了“在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”结论的《内部控制审计报告》

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（德师报（审）字（24）第 S00152 号），德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）认为“招商蛇口于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（毕马威华振审字第 2501634 号），毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）认为“招商蛇口于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（毕马威华振审字第 2603460 号），毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）认为“招商蛇口于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

综上，发行人建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、生产经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，公司内部控制健全有效。

### （二）是否建立健全的资金管控、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

发行人已建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，相关内部控制制度能够有效执行，具体情况如下：

#### 1、资金管控

为保障资金使用高效、合规、安全，发行人制定了《财务管理制度》《资金管理指引》等内部控制制度，建立货币资金业务的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责与权限，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督，对银行预留印鉴及票据管理、账户及网上银行业务管理、货币资金管理、月度资金计划管理、企业借贷业务管理、档案管理等事项进行有效管控，报告期内发行人严

格按照制度规定及相关指引执行资金管控有关事宜，保障资金管控合法合规。

## 2、拿地拍地

发行人制定了《对外投资管理制度》，严格履行投资项目报批程序，按照项目立项、项目论证、项目审核、项目审批、实施管理和后评价六个阶段执行。按照投资项目分类标准履行授权放权及审批程序，保证项目立项清晰准确、项目论证全面深入、项目审核审慎评估、项目审批完整留痕、实施管理执行到位、后评价客观总结。发行人严格履行相关决策和审批程序，在审批范围内参与土地竞买活动。

## 3、项目开发建设

为保障项目开发建设有序进行，发行人制定了《工程管理制度》《HSE 责任制》《HSE 综合管理手册》《生产安全事故综合应急预案》等内部控制制度，涉及工程进度、现场技术、工程质量、材料管理、安全生产、工程验收等环节，通过定目标、立标准、树红线，建立工程质量管理体系，规范工程质量管理行为，确保工程进度得到有效的控制、工程验收得到有效的管理，保证工程安全、质量得到有效监督。发行人通过规范、科学的管理流程确保了开发建设的有序开展，项目开发建设相关事宜内部控制有效。

## 4、项目销售

为保障项目销售规范运行，发行人制定了《销售现场业务管理流程》《营销案场服务标准化工作指引》等内部控制制度，加强商品房销售过程相关业务管理，规范工作程序和内控要求，保障项目销售的规范运行。报告期内，发行人按照制度规定及管理流程要求严格执行项目销售。

综上所述，发行人已经建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，发行人相关内部控制制度能够有效执行。

**五、报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为。**

**（一）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况**

### 1、发行人报告期内的房地产开发项目

经核查，发行人及纳入合并报表范围内的房地产子公司（以下简称“发行人及下属公司”）报告期内的房地产开发项目共计 258 个（以下简称“纳入核查范围的房地产项目”），其中拟建项目 20 个，在建项目 108 个，已完工项目 130 个。

**2、关于发行人报告期是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况的核查**

#### （1）关于闲置土地

关于闲置土地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》及《闲置土地处置办法》以及《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》。其中，《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》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资



毕马威

源部门公布的行政处罚信息为准” “对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”。

报告期内，发行人存在 2 宗项目地块土地闲置公示的情况，具体情况为：

### ①DTCKG2018-XS02-D8号地块

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

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

经核查相关政府公示信息，地块系因政府及企业共同原因导致闲置。根据云南盛商出具的说明，地块片区涉及的原水管改迁工作至今未实施完成，影响片区所涉市政管网建设以及正常排污排水，且片区三纵三横主干道建设滞后、市政变电站建设进度滞后，导致未达到“三通一平”条件，地块不具备开发条件。

根据《昆明市闲置土地处置办法》第十二条，属于政府、政府有关部门行为造成动工开发延迟的，闲置土地依照《昆明市闲置土地处置办法》第十三条处置；第十三条规定，由属地自然资源主管部门与国有建设用地使用权人协商选择处置方式，可选处置方式包括：延长动工开发期限，调整土地用途、规划条件，由政府安排临时使用，协议有偿收回国有建设用地使用权，置换土地等。可选处置方式不包括征收土地闲置费、无偿收回土地等行政处罚措施。云南盛商 DTCKG2018-XS02-D8 号地块闲置涉及政府原因，云南盛商与当地主管部门就该地块的处置方式选择正在进行协商。

发行人已出具说明，地块暂未开工建设，政府并未就上述地块下发行行政处罚决定，云南盛商也不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。根据信用中国《法人和非法人组织公共信用信息报告》，云南盛商不存在行政处罚、行政强制、行政征收等方面的记录。

### ②JN2012-61号地块

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

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

经核查相关政府公示信息，地块系因政府及企业共同原因导致闲置。

晋宁金辰原为云南昆钢房地产开发有限公司下属全资子公司，其通过拍卖方式竞得该地块，于2013年2月19日签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号CR53晋宁县2013019），并于2013年9月25日取得《国有土地使用权证》（国用(2013)第1216号）。其与JN2012-62号地块（住宅用地，土地面积53,110.25平）共同构成晋宁和泰项目。2016年11月22日，晋宁金辰签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）JN2012-61号》，经晋宁县人民政府晋政复[2016]333号文件批准同意延期一年开工，延期至2017年11月22日前开工建设。

2017年10月20日，发行人通过通过股权收购的方式取得了晋宁金辰的控制权，相应主导晋宁和泰项目开发。该地块原始土地用途为商务金融用地，在项目整体开发计划中处于最后开发阶段，原计划住宅地块开发完毕后再开发商业地块。因房地产市场整体下行，晋宁和泰项目所处的远郊区域受冲击巨大，周边整体区域住宅地块开发节奏放缓，导致该地块并不具备开发商业业态的条件。2019年7月4日，昆明市晋宁区自然资源局对该地块开展控规调整，将该地块用地性质调整为二类居住用地（R2）、公园绿地（G1）、水域（E1）。

截至2021年，晋宁金辰已陆续完成项目原住宅用地（即JN2012-62号地块）的开发、销售。在JN2012-61号地块开发准备过程中，晋宁金辰发现，因2019年7月4日控规调整中该地块存在法定规划与规划条件不一致的情况，该问题直接影响地块开发。经晋宁金辰反馈沟通，2025年11月19日至2025年12月18日，昆明市晋宁区自然资源局针对该地块开展第二轮控规调整并进行了公示（<https://zrzygh.km.gov.cn/c/2025-11-19/5035808.shtml>）。控规修改内容如下：1、落实现状河道及河道管理范围线，河道管理范围线内落实为公园绿地，西侧其余用地规划为二类城镇住宅用地，修改后河流水面面积减少0.07公顷，公园绿地增加0.04公顷，二类城镇住宅用地增加0.03公顷。2、修改后容积率由>1.0且≤3.5调整为>1.0且≤1.7，建筑密度由≤25%调整为≤30%，绿地率不变(≥40%)，建筑高度由≤100米调整为≤36米。目前公示已结束，该地块的控规调整完成。晋宁金辰正在根据最新规划条件编制项目修建性详细规划并上报晋宁区自然资源局、昆明市自然资源和规划局审议，在修建性详细规划审批完成后，晋宁金辰将正常开展开发建设。

发行人已出具说明，地块暂未开工建设，政府并未就上述地块下发行政处罚决定，晋宁金辰也不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。根据信用中国《法人和非法人组织公共信用信息报告》，晋宁金辰不存在行政处罚、行政强制、行政征收等方面的记录。同时，根据昆明市晋宁区自然资源局、昆明市晋宁区住房和城乡建设局于2026年5月7日出具的《证明》，晋宁金辰不存在因违反国土资源、房地产开发建设和销售方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚、行政处理或立案调查的情形。

经对纳入核查范围的房地产项目核查，并经查询纳入核查范围的房地产项目所在地的自然资源部门等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，也不存在因闲置土地而受到行政处罚的情况或因此正在接受（立案）调查的情况。

## **(2) 关于捂盘惜售**

关于捂盘惜售认定的法律依据主要有《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）。根据前述规定，关于不得捂盘惜售的主要要求包括：在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。

经对纳入核查范围的房地产项目核查，并经查询纳入核查范围的房地产项目所在地的住房和城乡建设部门、发展和改革委员会等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在因违反上述规定而被有关行政主管部门认定为捂盘惜售的情形，不存在因捂盘惜售受到相关部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

### (3) 关于炒地炒房

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅于2011年1月26日发布的《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》规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的(不含土地价款)，不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。

经对纳入核查范围的房地产项目核查，并经查询纳入核查范围的房地产项目所在地的自然资源部门等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）对外转出的行为，不存在因炒地炒房受到相关部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

### (4) 关于违规融资

关于违规融资认定的法律依据主要有《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》及《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等。根据前述规定，关于房地产融资的主要要求包括：商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对于未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，以及项目资本金（所有者权益）比例达不到20%的保障性和普通商品住房项目或者项目资本金（所有者权益）比例达不到25%的其他房地产开发项目，商业银行不得发放任何形式的贷款；对经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得对其发放贷款；对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物等情形。

根据发行人提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告及发行人出具的说明，并经查询国家金融监督管理总局、信用中国及百度搜索引擎，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在违规融资行为，不存在因违规融资行为受到金融监管部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

### (5) 关于违规拿地

关于违规拿地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《协议出让国有土地使用权规定》及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等。关于土地使用权的出让方式，《中华人民共和国城市房地产管理法》第十三条规定：“土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。”《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》第四条第一款规定：“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。”

经对纳入核查范围的房地产项目核查，并经查询纳入核查范围的房地产项目所在地自然资源管理部门等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在违规拿地行为，不存在因违规拿地行为受到国土资源管理部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

**(6) 关于违规建设**

关于违规建设认定的法律依据主要有《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》及《中华人民共和国消防法》等。《中华人民共和国建筑法》第七条第一款规定：“建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外”；《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款规定：“本办法规定应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工”；《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条第二款规定：“以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证”。

经核查，报告期内，发行人及重要子公司存在 7 笔因违规建设而受到住房建设主管部门给予 10 万元以上罚款的行政处罚情况，均不构成重大违法违规行为。具体情况如下：

序号	被处罚公司	决定文书号	处罚事由/ 违法行为类型	罚款金额 (元)	处罚日期
1	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深建罚[2023]249号	未取得施工许可证擅自施工	1,435,407.35	2023-11-30
2	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	高(新)城执罚决[2024]第A-007号	未对建设项目进行招标擅自进行开工建设	900,000.00	2024-02-01
3	成都天府招商轨道城市发展有限公司	川天环城罚字〔2023〕第00397号	幕墙工程未经消防设计审查擅自施工	165,000.00	2024-02-02
4	宁波招开置业有限公司	海曙综执罚决字〔2023〕第002577号	未取得施工许可证擅自进行桩基工程施工	219,000.00	2023-08-21
5	宁波招开置业有限公司	海建罚决字〔2023〕第000001号	将建设工程肢解发包	136,011.00	2023-09-19
6	深圳市招兴置业有限公司	深龙华建罚字[2023]118号	未取得土石方与基坑支护工程、桩基础工程施工许可证擅自施工	416,535.21	2024-03-01
7	上海招广置业有限公司	第2420240004号	施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工、未取得施工许可证擅自施工	379,760.00	2024-04-02

**①深圳市前海蛇口和胜实业有限公司****a. 行政处罚的具体内容**

深圳市前海蛇口和胜实业有限公司（以下简称“和胜实业”）因在前海妈湾19单元05-01、05-03住宅项目地基基础工程建设中，在未取得施工许可证的情况下开展建设行为，违反了《建设工程质量管理条例》第十三条“建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理”，于2023年10月23日被深圳市住房和城乡建设局



毕马威

出具《行政处罚告知书》，并于2023年11月30日被深圳市住房和建设局出具《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号），处以罚款1,435,407.35元。

#### b.不构成重大违法行为的说明

《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）认定和胜实业违法行为为“未造成危害后果；或者造成轻微危害后果的”的情形，采取从轻裁量档次处罚，罚款金额为工程合同价款1.1%，属于《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（工程建设与建筑业类）》（2020年版）B301.57从轻裁量档规定的“对建设单位处工程合同价款百分之一以上百分之一二以下的罚款”的区间内。

《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（工程建设与建筑业类）》（2020年版）为《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）引用的作出行政处罚的依据。

和胜实业已经足额缴纳罚款，并已于2023年8月2日取得建设工程施工许可证，违法建设情形在《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）正式出具前已经消除。

综上，和胜实业所受行政处罚系因在未取得建设工程施工许可证的情况下开展建设的行为，《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）认定和胜实业违法行为为“未造成危害后果；或者造成轻微危害后果的”的情形，采取从轻裁量档次处罚，该行为未被认定为属于情节严重的情形；和胜实业已经足额缴纳罚款并取得建设工程施工许可证，违法建设情形在《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）正式出具前已经消除；该行政处罚未涉及和胜实业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，和胜实业所受行政处罚不构成重大违法行为。

### ②乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司

#### a.行政处罚的具体内容

乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司（以下简称“乌鲁木齐新城”）因在建设乌鲁木齐高新吾悦广场项目时，未对建设项目依法进行招标，擅自进行开工建设的行为，违反了《中华人民共和国招标投标法》第四条“任何单位和个人不得将依法必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标”，于2024年2月1日被乌鲁木齐高新区城市管理局出具《行政处罚决定书》（高（新）城执罚决[2024]第A-007号），处以工程合同价款7.5‰的罚款、金额900,000元。

#### b.不构成重大违法行为的说明

《行政处罚决定书》（高（新）城执罚决[2024]第A-007号）就此次处罚认定一般行政处罚，罚款金额为工程合同价款7.5‰，属于《乌鲁木齐市城市管理行政执法行政处罚裁量基准》针对违反《中华人民共和国招标投标法》第四条而采取一般行政处罚“项目合同金额6.5‰以上8.5‰以下的罚款”的区间内，不属于从重行政处罚“项目合同金额8.5‰以上10‰以下的罚款”的情形。《乌鲁木齐市城市管理行政执法行政处罚裁量基准》为《行政处罚决定书》（高（新）城执罚决[2024]第A-007号）引用的作出行政处罚的依据。

由于乌鲁木齐新城所受行政处罚为一般行政处罚，不属于从重行政处罚，因此根据《乌鲁木齐市城市管理局（行政执法局）规范行政处罚裁量权实施办法》，乌鲁木齐新城违法建设行为不存在“被行政处罚后一定期限内再次发生同类违法行为的、经行政机关责令停止或者要求纠正违法行为后仍继续实施违法行为的、违法行为具有较大社会危害性”等情形，乌鲁木齐新城违法建设行为未对社会具有较大危

乌鲁木齐新城收到《行政处罚决定书》（高（新）城执罚决[2024]第 A-007 号）后，已经足额缴纳罚款。

综上，乌鲁木齐新城所受行政处罚系因未对建设项目依法进行招标，擅自进行开工建设的行为，《行政处罚决定书》（高（新）城执罚决[2024]第 A-007 号）认定此次处罚为一般行政处罚，罚款金额属于一般行政处罚罚款金额区间内，不属于从重行政处罚情形，该行为未被认定为属于情节严重的情形；该行政处罚未涉及乌鲁木齐新城存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为；乌鲁木齐新城已经足额缴纳罚款，履行完毕行政处罚决定，乌鲁木齐新城所受行政处罚不构成重大违法行为。

### ③成都天府招商轨道城市发展有限公司

#### a.行政处罚的具体内容

成都天府招商轨道城市发展有限公司（以下简称“天府招商”）因在建设天府新区招商 2019-51052（7）号地块项目时幕墙工程未经消防设计审查擅自施工的行为，违反了《中华人民共和国消防法》第十二条“特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工”，于 2024 年 2 月 2 日被四川天府新区生态环境和城市管理局出具《行政处罚决定书》（川天环城罚字〔2023〕第 00397 号），处以罚款 165,000 元。

#### b.不构成重大违法行为的说明

《行政处罚决定书》（川天环城罚字〔2023〕第 00397 号）就此次处罚认定一般行政处罚，罚款金额适用《成都市城市管理综合执法领域行政处罚裁量权适用规定》第十七条第一款“不具有从轻、从重情形的，认定为一般违法情形，按照《行政处罚裁量基准》，依法选择一般情形的处罚种类或罚款幅度”的规定。《成都市城市管理综合执法领域行政处罚裁量权适用规定》为《行政处罚决定书》（川天环城罚字〔2023〕第 00397 号）引用的作出行政处罚的依据。

由于天府招商所受行政处罚为一般行政处罚，不属于从重行政处罚，因此根据《成都市城市管理综合执法领域行政处罚裁量权适用规定》，天府招商违法建设行为不存在“严重损害国家利益、公共利益与公共安全，或者造成严重社会影响的，违法行为造成重大安全事故后果，或者违法行为牟取非法利益数额较大的，违法行为造成国家、集体或者他人重大经济损失的”等情形，天府招商违法建设行为未造成严重影响及重大后果。

天府招商已经足额缴纳罚款，并于 2023 年 12 月 7 日取得《特殊建设工程消防设计审查意见书》（蓉消审（2023）0417），《特殊建设工程消防设计审查意见书》认定天府新区招商 2019-51052（7）号地块项目幕墙工程消防设计审查结论为合格。

综上，天府招商所受行政处罚系因幕墙工程未经消防设计审查擅自施工的行为，《行政处罚决定书》（川天环城罚字〔2023〕第 00397 号）认定此次处罚为一般行政处罚，罚款金额适用一般处罚标准，不属于从重行政处罚情形，该行为未被认定为属于情节严重的情形；天府招商违法建设行为未造成严重影响及重大后果；天府招商已经足额缴纳罚款，并在《行政处罚决定书》（川天环城罚字〔2023〕第 00397 号）出具前已经取得《特殊建设工程消防设计审查意见书》（蓉消审（2023）0417），消防设计审查结论为合格，违法建设行为已经消除；该行政处罚未涉及天府招商存在影响国家安全、公共安全、

生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，天府招商所受行政处罚不构成重大违法行为。

#### ④宁波招开置业有限公司

##### a. 行政处罚的具体内容

宁波招开置业有限公司（以下简称“招开置业”）因在建设宁波市海曙区长乐CL-01-06b地块项目时，在未取得建设工程施工许可证的情况下擅自进行桩基工程施工的行为，违反了《建设工程质量管理条例》第十三条“建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理”，于2024年8月21日被宁波市海曙区综合行政执法局出具《行政处罚决定书》（海曙综执罚决字〔2023〕第002577号），处以罚款219,000元。

##### b. 不构成重大违法行为的说明

根据《建设工程质量管理条例》第五十七条，违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款1%以上2%以下的罚款。

根据《宁波市综合行政执法机关行政处罚自由裁量权实施办法》第四条规定，“行使行政处罚裁量权应当适用上级行政机关制定的行政处罚裁量基准”。根据浙江省住房和城乡建设厅发布的《浙江省住房城乡建设系统行政处罚裁量基准(2018版)》序号115规定，针对未取得施工许可证擅自施工的，根据情节严重程度分两档设置处罚标准，其中对建设单位处工程合同价款1%以上1.5%以下的罚款，不属于情节严重情形；对建设单位处工程合同价款1.5%以上2%以下的罚款，属于情节严重情形。

《宁波市综合行政执法机关行政处罚自由裁量权实施办法》为《行政处罚决定书》（海曙综执罚决字〔2023〕第002577号）引用的作出行政处罚的依据。招开置业因未取得施工许可证擅自施工被处约工程合同价款1.04%的罚款，不属于情节严重的情形，行政处罚决定未认定招开置业违法行为属于情节严重的情形。

招开置业已经足额缴纳罚款，并于2023年8月3日取得工程施工许可证，违法建设情形在行政处罚决定正式出具前已经消除。

综上，招开置业所受行政处罚系未取得施工许可证擅自进行桩基工程施工的行为，该行为未被认定属于情节严重的情形；招开置业已经足额缴纳罚款，并在行政处罚决定出具前已经取得工程施工许可证，违法建设情形已经消除；该行政处罚未涉及招开置业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，招开置业所受行政处罚不构成重大违法行为。

#### ⑤招开置业

##### a. 行政处罚的具体内容

招开置业因将建设工程肢解发包的行为，违反了《建设工程质量管理条例》第七条“建设单位应当将工程发包给具有相应资质等级的单位。建设单位不得将建设工程肢解发包”，于2023年9月19日被宁波市海曙区住房和城乡建设局出具《行政处罚决定书》（海建罚决字〔2023〕第000001号），处以罚款136,011元。

#### b.不构成重大违法行为的说明

根据《建设工程质量管理条例》第五十五条，违反本条例规定，建设单位将建设工程肢解发包的，责令改正，处工程合同价款0.5%以上1%以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，并可以暂停项目执行或者暂停资金拨付。《行政处罚决定书》（海建罚决字〔2023〕第000001号）未认定招开置业违法行为属于情节严重的情形，招开置业因将建设工程肢解发包被处工程合同价款0.65%的罚款，上述规定中未认定该性质及程度的处罚属于情节严重。

招开置业已经足额缴纳罚款，其违法行为未造成严重影响及重大后果。

综上，招开置业所受行政处罚系将建设工程肢解发包的行为，该行为未被认定属于情节严重的情形；招开置业已经足额缴纳罚款，其违法行为未造成严重影响及重大后果；该行政处罚未涉及招开置业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，招开置业所受行政处罚不构成重大违法行为。

#### ⑥深圳市招开置业有限公司

##### a.行政处罚的具体内容

深圳市招开置业有限公司（以下简称“招开置业”）因在建设深圳市龙华福城A922-0823地块项目时，未取得土石方与基坑支护工程、桩基础工程施工许可证擅自施工，违反了《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款“应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工”，于2024年3月1日被深圳市龙华区住房和城乡建设局出具《行政处罚决定书》（深龙华建罚字[2023]118号），处以罚款416,535.21元。

##### b.不构成重大违法行为的说明

根据《建筑工程施工许可管理办法》第十二条，对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1%以上2%以下罚款；对施工单位处3万元以下罚款。

根据《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（工程建设与建筑业类）》B308.12规定，针对未取得施工许可证擅自施工的，根据违法情节和后果，分三档设置处罚标准，其中未造成危害后果或者造成轻微危害后果的，属于从轻情节，处以工程合同价款1%以上1.2%以下的罚款；造成一般危害后果的，属于一般情节，处以工程合同价款1.2%以上1.7%以下的罚款；其他情节恶劣，或造成严重后果的违法行为，属于从重情节，处以工程合同价款1.7%以上2.0%以下的罚款。

《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（工程建设与建筑业类）》为《行政处罚决定书》（深龙华建罚字[2023]118号）引用的作出行政处罚的依据。《行政处罚决定书》（深龙华建罚字[2023]118号）认定招开置业违法行为为从轻情节，处以工程合同价款的1%的罚款即416,535.21元，为从轻情节中最低档罚款，不属于情节严重的情形。

招开置业已经足额缴纳罚款，并于2023年1月11日取得土石方与基坑支护工程、桩基础工程施工许可证，违法行为已经整改完毕。

综上，招开置业所受行政处罚系未取得土石方与基坑支护工程、桩基础工程施工许可证擅自施工的行为，该行为未被认定属于情节严重的情形；招开置业已经足额缴纳罚款，且违法行为已整改完



毕马威

毕；该行政处罚未涉及招兴置业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，招兴置业所受行政处罚不构成重大违法行为。

#### ⑦上海招广置业有限公司

##### a. 行政处罚的具体内容

上海招广置业有限公司（以下简称“招广置业”）因在宝山区顾村大型居住社区BSP0-0103单元0303-02、0309-04地块项目建设中，施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工、未取得施工许可证擅自施工的行为，违反了《建设工程质量管理条例》第十一条“施工图设计文件审查的具体办法，由国务院建设行政主管部门、国务院其他有关部门制定。施工图设计文件未经审查批准的，不得使用”及第十三条“建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理”，于2024年4月2日被上海市宝山区建设和管理委员会出具《行政处罚决定书》（第2420240004号），处以罚款379,760元。

##### b. 不构成重大违法行为的说明

根据《建设工程质量管理条例》第五十六条第一款第（四）项，违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：……（四）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的。《建筑工程施工许可管理办法》第十二条，对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1%以上2%以下罚款。招广置业因施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工被处以罚款20万元，属于最低档处罚；因未取得施工许可证擅自施工被处工程合同价款1.2%的罚款，属于较低档处罚。《行政处罚决定书》（第2420240004号）未认定招广置业违法行为属于情节严重的情形。

招广置业已经足额缴纳罚款，并在施工图设计文件经审查后，于2024年2月26日取得项目地块地下施工许可证，于2024年3月7日取得项目地块地上施工许可证，违法行为已经整改完毕。

综上，招广置业所受行政处罚系施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工、未取得施工许可证擅自施工的行为，该行为未被认定属于情节严重的情形；招广置业已经足额缴纳罚款，且违法行为已经整改完毕；该行政处罚未涉及招广置业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，招广置业所受行政处罚不构成重大违法行为。

#### **（二）控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为**

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、信用中国、企查查等网站，发行人控股股东及实际控制人最近三年内不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

## 中介机构回复：

### (一) 会计师核查程序

1、针对上述问题（一），会计师实施了以下核查程序：

（1）查阅中国人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门联合出台的“三道红线”监管规则，了解监管机构针对房地产企业融资资质设定三项关键量化监管指标。

（2）检查发行人计算的剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标，分析是否满足房企融资“三道红线”标准。

2、针对上述问题（二）中 2024 年和 2025 年情况，会计师实施了以下核查程序：

（1）取得并查阅发行人提供的与房屋质量、延期交付相关的诉讼纠纷案件统计表及涉及的相关诉讼案件资料；

（2）通过中国裁判文书网、执行信息公开网等网站及通过百度搜索引擎查询发行人及重要子公司涉及因交付困难引发纠纷案件的情况及相关媒体报道；

（3）取得并查阅发行人关于房屋质量管理、验收交付相关的内部制度文件；

（4）取得并查阅发行人关于报告期内房地产项目交付情况统计表；

（5）向发行人访谈了解报告期内房地产项目交付情况；

（6）取得并查阅发行人本次发行律师出具的《补充法律意见书》中对该事项的回复说明。

3、针对上述问题（三）中 2024 年和 2025 年情况，会计师实施了以下核查程序：

（1）获取发行人银行借款部分借款合同等，检查了合同中还本付息相关的条款，确认本金及利息已在规定期限内归还，不存在违约和逾期情况；

（2）核查发行人的债券发行公告、还本付息公告、信用跟踪评级，不存在大额债务违约、逾期等情形；

（3）抽查发行人重大债券的还本付息回单等。

4、针对上述问题（四），会计师实施了以下核查程序：

（1）取得并查阅发行人提供的关于资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等内部控制制度；

（2）取得并查阅发行人出具的《内部控制自我评价报告》；

（3）取得并查阅会计师出具的《内部控制审计报告》。

5、针对上述问题（五），会计师实施了以下核查程序：

（1）取得并查阅发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产项目涉及的土地出让合同等权属证明文件、报建文件、商品房预售许可证等资料；

（2）通过纳入核查范围内的房地产项目所在地自然资源管理部门、住房和建设部门、发展和改革

委员会、国家金融监督管理总局等相关政府部门网站、信用中国及通过百度搜索引擎查询发行人及下属公司报告期内因闲置土地、捂盘惜售、违规炒地、违规拿地、违规建设受到行政处罚的情况及相关媒体报道；

(3) 取得发行人提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告；

(4) 取得并查阅发行人及重要子公司无违法违规信用报告，以及报告期内相关行政处罚决定的通知书、缴纳罚款的凭证、整改情况等资料；

(5) 取得并查阅发行人出具的关于闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等相关情况的说明；

(6) 通过国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、信用中国、企查查等网站查询发行人控股股东、实际控制人招商局集团最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；

(7) 取得并查阅发行人本次发行律师出具的《补充法律意见书》中对该事项的回复说明。

## (二) 会计师核查意见

经核查，会计师认为：

1、发行人于 2024 年 12 月 31 日和 2025 年 12 月 31 日剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标满足房企融资“三道红线”标准。

2、发行人于 2024 年度和 2025 年度不存在构成重大不利影响的房地产项目延期交付或交付困难纠纷，发行人已采取有效的防范及应对措施。

3、发行人截至 2025 年末银行授信及债券信用评级情况良好，按期还本付息，截至目前不存在大额债务违约、逾期等情形。

4、发行人 2024 年度和 2025 年度财务报告内部控制健全有效，已建立健全的资金管控、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。

5、发行人在 2024 年度和 2025 年度内不存在因闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚的重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为。

## 交易所问题2:

申报材料显示，本次拟向特定对象发行优先股募集资金82亿元，用于广州林岫院项目、深圳会展湾雍境名邸项目等11个房地产项目，均为符合“保交楼、保民生”的存量商品住宅项目。发行人多个前募项目未达到预期效益。

请发行人补充说明：（1）结合本次募投项目的项目类型、销售对象、开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间等，说明申报材料披露本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关房地产项目的准确性；本次募投项目是否涉及公寓或配套商业建设等情况，如是，说明具体情况，是否涉及募集资金投入。（2）结合各募投项目建设状态、预售情况、项目资金缺口测算、剩余资金具体来源、发行人财务状况、经营情况、现金流等充分说明资金筹措需求，以及本次融资的必要性和合理性；募集资金投入后是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险，并结合资金缺口情况说明具体保障措施。（3）结合各募投项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，说明解决整改措施。（4）发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于本次募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目。（5）本次募投各项目的投资构成、测算依据、建设进度、董事会决议日前已投入资金的情况，拟使用募集资金投入金额的具体内容，是否均为资本性支出，是否存在董事会决议日前已投入金额。（6）本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，实际销售单价与预测销售单价的比较情况；各募投项目的毛利率情况，与同类项目是否可比；不同项目销售净利率差异较大的原因，本次项目效益测算是否谨慎、合理。（7）前次募投项目未实现预期效益的具体原因，相关影响因素是否对本次募投项目必要性、效益测算产生不利影响。（8）结合发行人现金分红政策、最近三年现金分红情况、发行人股东依法享有的未分配利润、优先股的票面股息率及历史实际支付情况、未来需要偿还的大额债务和重大资本支出计划等，说明发行人是否具备支付本次优先股股息或优先股赎回的能力。

请发行人补充披露（2）（6）（8）相关风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见，请发行人律师核查（1）（3）（4）并发表明确意见。

**发行人回复：**

**一、结合本次募投项目的项目类型、销售对象、开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间等，说明申报材料披露本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关房地产项目的准确性；本次募投项目是否涉及公寓或配套商业建设等情况，如是，说明具体情况，是否涉及募集资金投入**

**（一）项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间**

本次募投项目为11个位于核心一二线城市的住宅开发项目，销售对象为刚需型或改善型客户，项目均已开工建设，预售情况及销售前景良好，后续将根据协议约定及项目销售等情况开展施工及交付，满足“保交楼、保民生”相关房地产项目的要求。

**1、项目类型及销售对象**

本次募投项目的容积率、套均建面、预计平均销售价格、周边竞品情况如下：

序号	项目名称	容积率	套均建面 (平方米)	预计平均售 价 (元/平)	周边竞品	周边竞品售价格 围 (元/平)
1	广州林屿院项目	2.5	103	27,658	湾区金融城、中铁建西派澜岸、星河东悦湾	27,139-29,000
2	深圳会展湾雍境名邸项目	4.4	91	46,234	卓越未来城、云海臻府、鸿荣源珈誉府	40,492-48,973
3	北京亦序佳苑项目	2.5	116	73,855	隅东序、璞逸丰宜	79,000-95,000
4	北京璟云雅苑项目	2.2	98	57,720	金隅花溪云锦、京玥兰园、帅府·京彩世界、金融街武夷融御、璀璨公元、朝棠揽阅	57,000-62,000
5	西安招商·梧桐书院项目	2.5	139	17,868	华润港宸润府、中粮悦著云朗、绿城疏光屿、中铁建花语博悦	16,300-18,231
6	郑州时代观宸苑项目	4.0	103	13,757	万科翠湾中城、越秀天悦江湾、美盛教育港湾	13,989-18,060
7	成都招商锦城序项目	2.0	129	29,620	华润中环天宸、新希望 D23	31,500-34,500
8	上海新顾城项目	2.2	101	49,516	中建山水雅境、保利·海上臻悦	47,601-62,001
9	上海铭庭项目	2.2	101	51,398	华发海上都荟、保利西郊印象、国贸海上原墅	44,800-68,029
10	上海臻境名邸项目	2.2	112	69,223	张江金茂府、永泰三里城、象屿天宸雅著	60,970-82,000
11	上海观嘉澜庭项目	2.2	128	54,453	南山璞缦、大家映翠府、华润时代之城	48,901-60,186

注：周边竞品售价格范围数据来源于房天下、贝壳、安居客等平台。

本次募投项目满足以下标准，为普通住宅项目，主要面向项目当地刚需或改善型客群销售：

- 1) 容积率区间为2.0-4.4，满足不低于1.0的要求；
- 2) 套均建面区间为91平-139平，满足不超过144平的要求；
- 3) 平均成交价格均低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍，满足相关要求。

截至本次发行首次董事会召开日（即2025年9月12日），本次募投项目均已开始预售，本次募投项目为已开始预售的普通住宅项目，累计签约销售金额2,513,641万元，销售对象均为居民购买，不涉及向政府部门销售的情形。本次募投项目中部分项目涉及需无偿移交政府的幼儿园、保障房、人才房、公共服务设施等，均系根据土地出让条件要求在建成后无偿移交政府，不涉及向政府部门销售的情形，且本次募集资金不涉及投向该等需无偿移交政府配建的建设。

## 2、项目开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间

受项目当地市场环境、项目开发规模、建设周期以及资金计划等因素影响，在房地产项目开发建设过程中，通常采取分批次开工、销售的策略，并根据项目开发规模、销售协议约定的交付时间等因素，针对项目整体或分批次竣工、交付。由于施工合同、销售合同分别对竣工时间、交付时间均有明确约定，且一栋楼中不论销售比例高低，均需整楼竣备。因此，一旦开工及销售后，房地产开发企业将持续面临竣工及交付节点压力，直至全部竣工交付；若未能如期竣工或交付，房地产开发企业均将面临违约风险。

截至本次发行首次董事会召开日（即2025年9月12日），本次募投项目建设情况、预售情况及预计竣工交付时间情况如下：

序号	项目名称	开工时间	累计开工面积 (平方米)	累计开工面积 比例	累计签约 销售金额 (万元)	签约 销售 比例	预计开始交付 时间
1	广州林屿院项目	2023年12月	31,180	100%	146,004	69%	2027年5月
2	深圳会展湾雍境名邸项目	2023年10月	25,246	100%	45,744	14%	2027年9月
3	北京亦序佳苑项目	2025年3月	30,865	100%	78,542	13%	2028年3月
4	北京璟云雅苑项目	2025年1月	15,993	100%	136,942	68%	2027年12月
5	西安招商·梧桐书院项目	2025年2月	42,617	100%	50,497	29%	2027年9月
6	郑州时代观宸苑项目	2024年5月	18,404	100%	64,788	65%	2026年11月
7	成都招商锦城序项目	2025年2月	54,413	100%	200,205	62%	2027年11月
8	上海新顾城项目	2024年2月	69,106	100%	455,250	65%	2025年12月
9	上海铭庭项目	2024年4月	88,460	100%	625,415	74%	2026年8月
10	上海臻境名邸项目	2023年12月	68,078	80%	632,026	54%	2026年12月
11	上海观嘉澜庭项目	2025年5月	37,966	100%	78,228	18%	2027年6月

注1：累计开工面积按照土地面积计算。

注2：签约销售比例=住宅累计签约销售面积/住宅总可售计容建筑面积。

截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目均已开工建设、处于在建状态，整体开工建设比例为97%，均已获得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，项目主体建设工程已开工，为存量住宅项目。截至2025年9月30日，上海臻境名邸项目已就截至2025年9月12日尚未开工的17,345平土地办理完毕施工许可证，本次募投项目已经全面开展建设。截至本次发行首次董事会召开日，全部募投项目均已开始预售，全部募投项目整体预售比例达51%，预售情况良好。根据相关约定以及发行人经营计划，本次募投项目需于2025年12月至2028年3月间陆续开始交付。

## （二）申报材料披露本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关房地产项目的准确性

本次募投项目已经全面开展建设，为存量住宅项目，整体预售比例51%，项目需要自2025年12月起开始陆续交付。鉴于：（1）商品住宅销售从购房者支付定金、草签、网签到支付尾款或银行按揭放款需要一定的时间周期，项目资金回流需要一定时间；（2）按照各地商品房销售的现行规定，商品住宅预售款均需通过商品房预售款专用账户收取，公司若使用预售监管资金，需向主管部门或监管银行提出使用申请，由其根据项目进度、资金使用计划等情况分阶段决定解付相关款项，因此资金调用需要一定的申请和审批周期；（3）各项目销售的情况根据当地市场需求、周边竞争情况、项目推盘策略等因素的变动影响存在一定的波动，项目销售回款速度通常存在一定不确定性，因此在本次募集资金投资项目已经开始开工建设及销售的情况下，需按照合同约定完成交付，需要充足的资金保障项目建设的按期进行，本次募集资金的投入有利于更好地保障项目商品住宅及配套设施部分后续建安成本的支出，进而实现“保交楼”。

本次募投项目均为住宅开发项目，均面向刚需型及改善型客户销售，销售对象均为居民购买，募集资金的投入有利于更好地保障如期交付，在核心一二线城市增加有效供给，满足相关区域居民的刚需型或改善型住房需求，进而实现“保民生”。

综上，募集说明书披露本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关房地产项目具有准确性。

## （三）本次募投项目是否涉及公寓或配套商业建设等情况，如是，说明具体情况，是否涉及募集资金投入

### 1、本次募投项目不涉及公寓建设，部分募投项目涉及配套商业建设

本次募投项目根据各项目所签署土地出让合同的约定以及项目规划、实际建设情况，投资范围均不涉及公寓建设；5个项目涉及配套商业建设，配套商业建设所涉建安成本仅占项目建安成本的3.86%，占比较低。涉及配套商业的募投项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建安成本	其中：商品住宅及配套设施	其中：配套商业
1	广州林屿院项目	74,902	74,675	227
2	深圳会展湾雍境名邸项目	78,334	62,930	4,881
3	西安招商·梧桐书院项目	81,817	80,556	1,261
4	郑州时代观宸苑项目	39,273	38,988	84
5	上海铭庭项目	224,937	197,871	12,821
-	合计	499,263	455,020	19,274

注：西安招商·梧桐书院项目的配套商业建筑中包含需无偿移交政府的社区配套用房。

## 2、本次募集资金投向不涉及公寓、商业、经济适用房或其他需无偿移交政府部门配建的投入

除前述配套商业外，本次募投项目根据各项目所签署土地出让合同的约定以及项目规划、实际建设情况，7个项目涉及保障房或其他需无偿移交政府部门的配建，具体情况如下：

序号	项目名称	经济适用房或其他需无偿移交政府部门配建
1	深圳会展湾雍境名邸项目	需无偿移交政府的社区管理用房，便民服务站，文化活动室，幼儿园
2	西安招商·梧桐书院项目	需无偿移交政府的社区配套用房
3	郑州时代观宸苑项目	需无偿移交政府的幼儿园
4	上海新顾城项目	需无偿移交政府的公共服务设施，包括老年活动室、生活服务点、文化活动室等；需无偿移交的保障房
5	上海铭庭项目	需无偿移交的保障房；需无偿移交政府的公共服务设施，包括：老年活动室、居委会、文化活动室、日间照料中心、养育托育点、室内健身点
6	上海臻境名邸项目	需无偿移交的保障房，需无偿移交的社区养老服务设施，需无偿移交的公共服务配套
7	上海观嘉澜庭项目	需无偿移交的保障房；需无偿移交的公共服务设施；需无偿移交的高端人才住宅

社区配套商业、经济适用房或其他需无偿移交政府部门配建的建设内容，是社区民生的必要保障，但基于审慎考量，发行人本次发行拟投向各项目的募集资金金额小于商品住宅及配套设施待投入金额，不涉及向公寓、商业、经济适用房或其他需无偿移交政府部门配建等建设内容投入募集资金，其中商品住宅配套设施包括停车位、架空层、物业服务用房、室外环境及管网等居民居住、生活所必需且不涉及无偿移交政府部门的配套设施。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建安成本	其中：商业、经济适用房或其他需无偿移交政府部门配建	其中：商品住宅及配套设施	截至董事会召开日商品住宅及配套设施待投入金额	募集资金投入金额
1	广州林屿院项目	74,902	227	74,675	51,989	44,250
2	深圳会展湾雍境名邸项目	78,334	15,404	62,930	42,582	38,000
3	北京亦序佳苑项目	102,570	-	102,570	95,636	86,500
4	北京璟云雅苑项目	46,556	-	46,556	39,423	30,500
5	西安招商·梧桐书院项目	81,817	1,261	80,556	59,934	57,600
6	郑州时代观宸苑项目	39,273	284	38,988	22,800	21,500
7	成都招商锦城序项目	93,551	-	93,551	67,106	63,100
8	上海新顾城项目	222,314	6,089	216,225	123,938	120,000
9	上海铭庭项目	224,937	27,067	197,871	120,316	114,000
10	上海臻境名邸项目	263,275	18,678	244,597	178,703	165,000
11	上海观嘉澜庭项目	112,294	4,555	107,739	93,702	43,600
	合计	1,339,823	73,565	1,266,257	896,130	784,050

注：发行人于2025年10月29日召开第四届董事会第四次会议对本次拟募集资金金额进行调整，调整后拟募集资金金额为784,050万元。

**二、结合各募投项目建设状态、预售情况、项目资金缺口测算、剩余资金具体来源、发行人财务状况、经营情况、现金流等充分说明资金筹措需求，以及本次融资的必要性和合理性；募集资金投入后是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险，并结合资金缺口情况说明具体保障措施**

**(一) 募投项目建设状态**

基于房地产开发项目当地市场环境、项目开发规模、建设周期、资金计划以及结合市场需求有序提供有效供给等方面因素的考量，在房地产项目开发建设过程中，通常采取分批次开工建设、建设达到预售条件后分批次销售的策略。截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目均已开工建设、处于在建状态，整体开工建设比例为97%，具体情况如下：

序号	项目名称	开工时间	项目占地面积 (平方米)	累计开工土地面积 (平方米)	累计开工比例	预计建安成本投资总额 (万元)	建安成本已投入金额 (万元)
1	广州林屿院项目	2023年12月	31,180	31,180	100%	74,902	22,834
2	深圳会展湾雍境名邸项目	2023年10月	25,246	25,246	100%	78,334	25,329
3	北京亦序佳苑项目	2025年3月	30,865	30,865	100%	102,570	6,934
4	北京璟云雅苑项目	2025年1月	15,993	15,993	100%	46,556	7,133
5	西安招商·梧桐书院项目	2025年2月	42,617	42,617	100%	81,817	20,945
6	郑州时代观宸苑项目	2024年5月	18,404	18,404	100%	39,273	16,306
7	成都招商锦城序项目	2025年2月	54,413	54,413	100%	93,551	26,445
8	上海新顾城项目	2024年2月	69,106	69,106	100%	222,314	94,885
9	上海铭庭项目	2024年4月	88,460	88,460	100%	224,937	84,922
10	上海臻境名邸项目	2023年12月	85,423	68,078	80%	263,275	70,801
11	上海观嘉澜庭项目	2025年5月	37,966	37,966	100%	112,294	14,775
	<b>合计</b>	-	-	-	-	1,339,823	391,309

截至2025年9月30日，上海臻境名邸项目已就截至2025年9月12日尚未开工的17,345平土地办理完毕施工许可证，本次募投项目已经全面开展建设。本次募投项目预计建安成本总投资为133.98亿元，截至本次发行首次董事会召开日已结算支付的建安成本为39.13亿元，累计结算支付比例为29%，在本次募投项目已经全面开展建设的情况下，为实现项目竣工交付，后续仍存在显著的建安成本支出需求。

## (二) 预售情况

截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目均已开展预售，累计签约销售情况以及累计收到预售资金情况如下：

序号	项目名称	累计签约销售比例	累计签约销售金额 (万元)	累计收到预售资金金额 (万元)	项目累计已投资金额 (万元)
1	广州林屿院项目	69%	146,004	138,792	136,288
2	深圳会展湾雍境名邸项目	14%	45,744	12,811	250,525
3	北京亦序佳苑项目	13%	78,542	7,457	333,309
4	北京璟云雅苑项目	68%	136,942	40,011	116,465
5	西安招商·梧桐书院项目	29%	50,497	43,905	99,520
6	郑州时代观宸苑项目	65%	64,788	66,965	65,434
7	成都招商锦城序项目	62%	200,205	203,021	190,292
8	上海新顾城项目	65%	455,250	419,670	495,203
9	上海铭庭项目	74%	625,415	585,068	593,118
10	上海臻境名邸项目	54%	632,026	550,802	875,844
11	上海观嘉澜庭项目	18%	78,228	31,097	289,013
合计		51%	2,513,641	2,099,599	3,445,011

注1：北京亦序佳苑项目、北京璟云雅苑项目、深圳会展湾雍境名邸项目累计收到预售资金金额显著低于累计签约销售金额，主要系根据当地规定，项目按揭贷款需在主体结构封顶后放款。上海观嘉澜庭项目累计收到预售资金金额显著低于累计签约销售金额，主要系部分签约销售尚未办理完毕网签备案，银行尚未发放项目按揭贷款。

注2：郑州时代观宸苑项目、成都招商锦城序项目累计收到预售资金金额略高于累计签约销售金额，主要系部分购房人已缴纳认购定金、尚未完成销售签约等因素导致。

本次募投项目整体预售情况良好，为保障购房居民的合法利益，发行人需要根据计划完成建设，保障项目交付、项目整体质量符合购房居民预期。根据项目累计已投资金额、累计收到预售资金金额的情况，本次募投项目预售实现的预售资金金额基本无法覆盖项目累计已投资金额，项目后续建设直至交付仍存在明显的资金需求。本次募集资金有利于保障后续建设及交付按计划推进，保障项目整体质量，尽可能减少后续市场波动等方面的不确定性对项目建设资金的影响。

### (三) 项目资金缺口测算、剩余资金具体来源

截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目计划总投资金额、董事会前投入资金、尚需投入资金及拟投入募集资金金额如下：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资金额	董事会前投入资金	尚需投入资金	其中：拟投入募集资金金额	剩余资金具体来源
1	广州林屿院项目	195,819	136,288	59,531	44,250	自有资金或开发贷等自筹资金
2	深圳会展湾雍境名邸项目	313,734	250,525	63,209	38,000	自有资金或开发贷等自筹资金
3	北京亦序佳苑项目	459,750	333,309	126,441	86,500	自有资金或开发贷等自筹资金
4	北京璟云雅苑项目	163,363	116,465	46,898	30,500	自有资金或开发贷等自筹资金
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	99,520	69,057	57,600	自有资金或开发贷等自筹资金
6	郑州时代观宸苑项目	88,487	65,434	23,053	21,500	自有资金
7	成都招商锦城序项目	266,150	190,292	75,858	63,100	自有资金或开发贷等自筹资金
8	上海新顾城项目	628,569	495,203	133,366	120,000	自有资金或开发贷等自筹资金
9	上海铭庭项目	756,922	593,118	163,804	114,000	自有资金或开发贷等自筹资金
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	875,844	245,391	165,000	自有资金或开发贷等自筹资金
11	上海观嘉澜庭项目	404,372	289,013	115,359	43,600	自有资金或开发贷等自筹资金
合计		4,566,978	3,445,011	1,121,967	784,050	-

截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目尚需投入资金1,121,967万元，拟投入募集资金784,050万元，占尚需投资金额的70%，本次发行募集资金对项目后续投资具有重要支撑。

本次发行募集资金将用于项目住宅及相关配套设施部分的建安成本支出，尚不能覆盖本次募投项目后续全部投入，针对资金缺口，发行人拟根据实际资金情况、整体负债率管理情况等因素，通过自有资金或开发贷等自筹资金补足。

#### (四) 财务状况

截至2025年末，发行人财务状况如下：

单位：万元

项目	2025年末	2024年末	2023年末
资产总额	83,541,159.91	86,030,881.60	90,850,849.97
负债总额	56,403,231.68	57,356,403.51	61,181,822.16
所有者权益	27,137,928.23	28,674,478.09	29,669,027.81
资产负债率	67.52%	66.67%	67.34%
流动比率 (倍)	1.59	1.59	1.56
速动比率 (倍)	0.61	0.62	0.56

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债。

2023年至2025年，发行人流动比率与速动比率保持相对稳定，短期偿债能力相对良好；资产负债率总体保持稳定，最近一期资产负债率略有上升。

截至2025年12月末，发行人偿债能力指标与同行业上市公司对比情况如下：

证券代码	证券名称	流动比率	速动比率	资产负债率
600048.SH	保利发展	1.73	0.55	72.26%
600383.SH	金地集团	1.39	0.84	64.25%
601155.SH	新城控股	0.85	0.30	70.81%
600325.SH	华发股份	2.08	0.69	69.27%
1109.HK	华润置地	1.66	0.59	61.13%
<b>行业均值</b>		<b>1.54</b>	<b>0.59</b>	<b>67.54%</b>
001979.SZ	招商蛇口	1.59	0.61	67.52%

注：同行业上市公司数据来源于定期报告，速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债。

截至2025年12月末，发行人偿债能力指标与可比公司平均水平不存在重大差异，但在发行人主动适应房地产发展新模式变化、采取更为稳健的财务管理的经营策略下，相较华润置地、金地集团等可比公司，在资产负债率方面仍有较大的优化空间与需求。

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12月31日发行人的资产负债规模静态测算，本次发行后，预计发行人资产负债率将下降0.63个百分点，进一步缩小与可比公司间的差异。本次发行完成后，发行人可在房地产开发项目建设中减少对外借款需求、保持有息负债规模稳定，并随着权益资本的补充，对资产负债率进行优化，进一步夯实财务结构的稳健性，保障长期可持续发展能力，作为头部企业在行业转型、“好房子”建设、核心区域有效住房供给保障中持续发挥积极作用。

## (五) 经营情况

### 1、总体经营情况

2023年至2025年，发行人总体经营情况如下：

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	15,472,797.70	17,894,754.66	17,500,755.81
利润总额	518,085.84	908,964.10	1,398,863.01
净利润	70,385.35	418,890.15	910,623.10
归属于母公司股东的净利润	102,378.43	403,857.16	631,942.05

2023年至2025年，发行人净利润规模有一定下降，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、信用减值损失等因素导致。随着房地产行业进一步止跌回稳，发行人需要补充权益资本、优化资产负债结构，为在核心区域进行适度积极的业务发展提供有利条件，进一步提升持续盈利能力。

### 2、房地产开发土地获取情况

2023年至2025年，发行人房地产开发土地获取情况如下：

项目	2025年	2024年	2023年
获取土地的计容建面（万平）	440	225	590
获取土地需支付的地价（亿元）	543	335	867

为应对房地产行业调整，发行人采取审慎的开发业务投资策略，并聚焦核心一二线城市开展新增开发土地获取，2023-2024年新增土地规模减少。随着房地产行业进一步止跌回稳，以及国家推动“好房子”建设，发行人2025年以来适度加大了新增开发土地获取力度，2025年获取土地的计容建面、需支付的地价相较2024年同期分别增加96%、62%。发行人积极参与核心一二线城市“好房子”建设的背景下，一方面需要资金保障项目保质建设，另一方面需要构筑更加稳健的资产负债结构，以实现可持续的安全稳定发展。

### 3、房地产开发销售情况

2023年至2025年，发行人房地产开发销售情况如下：

项目	2025年度	2024年度	2023年度
签约销售面积（万平方米）	716	936	1,223
签约销售金额（亿元）	1,960	2,193	2,936
成交均价（万元/平方米）	2.74	2.34	2.40

由于发行人2023年至2025年新增土地规模一定程度减少以及房地产行业波动影响，发行人2023年至2025年签约销售规模有所下降。发行人充实资金与权益资本，有利于持续保持一定规模的项目获取、销售以及建设交付，助力行业止跌回稳与整体经济大盘增长。

## (六) 现金流情况

2023年至2025年，发行人现金流情况如下：

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生的现金流量净额	969,309.94	3,196,358.95	3,143,098.49
投资活动产生的现金流量净额	-228,729.90	315,775.55	-1,224,102.85
筹资活动产生的现金流量净额	-2,179,503.66	-2,340,537.68	-1,735,276.57
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,243.69	-159.37	-3,983.03
现金及现金等价物净增加额	-1,440,167.31	1,171,437.46	179,736.04

2023年至2024年，发行人一方面采取更为审慎与聚焦核心区域的开发业务投资策略，另一方面加大存量开发项目去化，实现经营活动现金流持续净流入，在房地产行业波动中保障资金安全、优化资产负债结构。2025年，由于发行人适度增加开发业务投入规模、持续优化资本结构，现金流整体为净流出。随着行业进一步止跌回稳，发行人积极参与核心一二线城市“好房子”建设需要持续资金投入的背景下，发行人需要兼顾资金、资本结构安全与业务发展，通过充实资金支持存量项目建设，持续保持稳健的资产负债率。

## (七) 本次融资的必要性和合理性

本次募投项目建设状态方面，全部募投项目已经全面开展建设，预计建安成本总投资为133.98亿元，截至本次发行首次董事会召开日已结算支付的建安成本为39.13亿元，累计结算支付比例为29%，为实现项目竣工交付，后续存在显著的建安成本支出需求。

本次募投项目预售情况方面，截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目预售实现的预售资金金额明显无法覆盖项目累计已投资金额，项目后续建设直至交付仍存在明显的资金需求；本次募投项目整体预售情况良好，为保障购房居民的合法利益，本次募集资金有利于保障后续建设及交付按计划推进，保障项目整体质量，尽可能减少后续市场波动等方面的不确定性对项目建设资金的影响。

本次募投项目资金缺口及剩余资金具体来源方面，截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目尚需投入资金1,121,967万元，拟投入募集资金784,050万元，占尚需投资金额的70%，对项目后续投资具有重要支撑，针对未能覆盖的其他项目建设开发所需资金，拟根据实际资金情况、发行人整体负债率管理情况等因素，通过自有资金或开发贷等自筹资金补足。

发行人财务状况方面，发行人本次募集资金有利于减少房地产开发项目建设中对外借款需求、保持有息负债规模稳定，并随着权益资本的补充，对资产负债率进行优化，减少与可比公司间的差异，保障长期可持续发展能力，作为头部企业在行业转型、“好房子”建设、核心区域有效住房供给保障中持续发挥积极作用。

发行人经营情况方面，随着房地产行业进一步止跌回稳，以及国家推动“好房子”建设，发行人需要充实资金与权益资本，保障存量项目保质建设，构筑更加稳健的资产负债结构以持续保持一定规模的项目获取、销售以及建设交付，实现可持续的安全稳定发展，助力行业止跌回

稳与整体经济大盘增长。

发行人现金流情况方面，发行人积极参与核心一二线城市“好房子”建设需要持续业务投入的背景下，发行人需要兼顾资金、资本结构安全与业务发展，通过充实资金支持存量项目建设，持续保持稳健的资产负债率。

综上所述，本次募投项目后续存在显著的建设支出需求，本次募集资金有利于保障后续建设及交付按计划推进，保障项目整体质量，尽可能减少后续市场波动等方面的不确定性对项目建设资金的影响；本次融资有利于充实发行人资金与权益资本、优化资产负债率，在房地产行业进一步止跌回稳以及国家推动“好房子”建设的背景下，保障发行人长期可持续发展能力，有利于发行人作为头部企业兼顾资金、资本结构安全与业务发展，在行业转型、“好房子”建设、核心区域有效住房供给保障中持续发挥积极作用，本次融资具有必要性和合理性。

#### **(八) 募集资金投入后是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险，并结合资金缺口情况说明具体保障措施**

发行人作为头部房地产央企、经营稳健，2023年至2025年，发行人持续履行保交付责任，交付结转面积分别为845.09万平、746.18万平、564.00万平，交付能力保持稳定；同时，发行人高度重视购房人权益保障、致力于“好房子”建设，从城市界面、园林景观、建筑立面、社区配套、室内的户型设计到施工细节，打造高品质交付。

截至本次发行首次董事会召开日，本次募投项目尚需投入资金1,121,967万元，拟投入募集资金784,050万元，占尚需投资金额的70%；针对募集资金未能覆盖的其他项目建设开发所需资金，拟根据实际资金情况、发行人整体负债率管理情况等因素，通过自有资金或开发贷等自筹资金补足。发行人与国内多家大型商业银行建立了长期稳定的合作关系，先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至2025年底，合同授信额度总额折合人民币3,187亿元，可覆盖募投项目资金缺口，有利于为募投项目按时、按质交付提供资金保障。综上，募集资金投入后不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。

除资金保障外，发行人在工程管理、项目风控、交付品质方面建立了相关制度，为本次募投项目交付提供相关保障措施：

1、强化工程管理，保障工程质量：发行人编制了《工程管理制度》，建立从总部到项目部的分级管理架构，保障工程管理相关决策、管理、执行的顺畅高效运行；建立项目全景计划，新项目在启动会阶段明确里程碑节点计划目标，后续工作在保证不突破里程碑节点目标的前提下细化铺排；通过工程管理检查评估、重难点项目帮扶等措施，做好工程质量监控；以工程管理相关培训树立标杆、组织内外部对标，促进公司整体工程管理能力及工程质量全面提升。

2、加强项目风控，提前解决问题：发行人编制了《工程管理制度》，总部设定项目风控节点，规范风险管理动作，及时决策与消化风险；针对不同风险类别创建标准化工具，辅助项目识别风险，通过人员赋能提高管理人员风险管控意识，提升风险管理能力，通过项目自查、不定期抽查、专项检查等全方位覆盖式检查，对于项目施工进度、重要工序、难施工项等进行风险识别并跟踪解决。

3、细化交付流程，提升交付品质：发行人编制了《项目交付及维修管理指引》，明确和细

化在房屋售后直至交付后的管理流程，保障交付项目的产品质量，从而提升客户各触点中的体验与满意度；通过工地开放日等活动，真实反映工程产品配置、工艺流程、质量情况，主动接受客户的过程监督；对交付计划进行全程管理，提前3个月成立项目交付工作小组，监督、跟进交付计划中各个关键点的落实情况，协调出现的各种突出问题，对涉及面广，客户反映较多的问题，交付小组召开专题会议拟订解决方案。

**三、结合各募投项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，说明解决整改措施**

截至2025年底，发行人本次募投项目预售资金运行情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	已投资金额	累计预售资金 金额	预售资金余额	累计预售资金 使用金额	预售资金用途
1	广州林屿院项目	195,819	152,089	188,931	51,741	137,190	支付工程款或其他费用、置换前期投入
2	深圳会展湾雍境名邸项目	313,734	257,239	68,058	55,090	12,968	置换前期投入
3	北京亦序佳苑项目	459,750	350,628	76,882	15,382	61,500	置换前期投入
4	北京璟云雅苑项目	163,363	125,028	149,417	29,417	120,000	置换前期投入
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	103,497	65,794	38,987	26,807	支付工程款或其他费用、置换前期投入
6	郑州时代观宸苑项目	88,487	72,818	76,083	28,218	47,864	支付工程款或其他费用、置换前期投入
7	成都招商锦城序项目	266,150	202,915	323,339	63,188	260,151	主要置换前期投入
8	上海新顾城项目	628,569	513,149	453,876	58,891	394,985	支付工程款或其他费用、置换前期投入
9	上海铭庭项目	756,922	624,684	655,913	74,519	581,393	支付工程款或其他费用、置换前期投入
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	897,284	635,271	63,789	571,482	支付工程款或其他费用、置换前期投入
11	上海观嘉澜庭项目	404,372	302,045	142,736	51,425	91,311	支付税金、置换前期投入

按照各地商品房销售的现行规定，房地产开发企业在取得商品房预售许可证之前需与主管部门指定的监管银行签订预售资金监管协议，并开立预售资金专项监管账户。项目实现预售，商品住宅预售款均需通过商品房预售款专用账户收取，若房地产开发企业使用预售监管资金，需向主管部门或监管银行提出使用申请，由其根据项目进度、资金使用计划等情况分阶段决定解付相关款项，且相关款项需专款专用，不得用于与申请用途不一致的用途。

本次募投项目的项目公司均在办理商品房预售许可证前，按照当地政府颁布的商品房预售资金监管规定的要求，在当地政府指定的监管银行开立了商品房预售资金监管账户；项目实现预售，购房人缴纳的购房款全部存入该监管账户，项目公司使用预售监管资金前均已根据当地监管政策与监管要求取得主管部门或监管银行的审核同意，预售监管资金的使用均严格按照项目公司向主管部门或监管银行提交的申请所载用途，符合当地商品房预售资金监管的相关规定。募投项目的预售资金均按照当地的监管规定正常使用，不存在资金挪用等违法违规情形，不存在因资金挪用的违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情况。

#### **四、发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于本次募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目**

##### **(一) 发行人是否建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于本次募投项目**

发行人已制定了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称“《募集资金管理制度》”）等募集资金运用相关内控制度，并严格遵守《公司章程》《募集资金管理制度》的规定存放、管理、使用募集资金，切实履行募集资金专款专用。

本次发行募集资金到位后，发行人将设立募集资金专项账户，按照《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规和《公司章程》《募集资金管理制度》等内控制度的规定规范使用本次募集资金。

根据《募集资金管理制度》第五条规定：“公司应当按照招股说明书或募集说明书中承诺的募集资金投资计划使用募集资金”，公司会严格执行上述《募集资金管理制度》，将募集资金存储于董事会指定的专用账户、专款专用，根据本次发行募集说明书中披露的募投项目实施计划使用募集资金，并接受联席保荐人、开户银行、证券交易所和其他有权部门的监督。发行人根据上述相关规定规范使用募集资金是切实可行的。

##### **(二) 发行人是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目**

根据发行人第四届董事会2025年第六次临时会议决议及发行人出具的书面说明，发行人本次拟募集资金全部用于11个在建已预售的商品住宅开发项目的建安成本支出，不会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目。

**五、本次募投各项目的投资构成、测算依据、建设进度、董事会决议日前已投入资金的情况，拟使用募集资金投入金额的具体内容，是否均为资本性支出，是否存在董事会决议日前已投入金额**

**(一) 本次募投各项目的投资构成、测算依据**

本次募投项目的投资构成包括土地成本、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，均为房地产项目开发的必要开支，其中土地成本、建安成本、维修基金均为资本性支出，开发间接费用、期间费用中部分为资本性支出。

本次募投项目均编制了可行性研究报告及履行内部立项程序，测算依据及计算过程符合房地产开发特点，且本次募集资金各项目均已取得发改委或其他有权审批机构出具的投资立项批复或备案。本次募投项目投资构成的测算依据如下，均根据房地产开发项目所涉具体环节、实际运作模式等制定：

序号	项目	测算依据
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

## (二) 建设进度、董事会决议日前已投入资金的情况

截至本回复出具日，本次募投项目已经全部开工建设、处于在建状态。本次发行董事会决议日前，本次募投项目已投入资金3,445,011万元、其中建安成本已投入资金391,309万元，尚需投入资金1,121,967万元、其中建安成本尚需投入资金948,514万元，情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资金额	董事会前投入资金	其中：建安成本已投入资金	尚需投入资金	其中：建安成本尚需投入资金
1	广州林屿院项目	195,819	136,288	22,834	59,531	52,069
2	深圳会展湾雍境名邸项目	313,734	250,525	25,329	63,209	53,006
3	北京亦序佳苑项目	459,750	333,309	6,934	126,441	95,636
4	北京璟云雅苑项目	163,363	116,465	7,133	46,898	39,423
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	99,520	20,945	69,057	60,873
6	郑州时代观宸苑项目	88,487	65,434	16,306	23,053	22,966
7	成都招商锦城序项目	266,150	190,292	26,445	75,858	67,106
8	上海新顾城项目	628,569	495,203	94,885	133,366	127,428
9	上海铭庭项目	756,922	593,118	84,922	163,804	140,015
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	875,844	70,801	245,391	192,474
11	上海观嘉澜庭项目	404,372	289,013	14,775	115,359	97,519
	合计	4,566,978	3,445,011	391,309	1,121,967	948,514

### (三) 拟使用募集资金投入金额的具体内容，是否均为资本性支出，是否存在董事会决议日前已投入金额

本次募集资金拟投入募投项目住宅及配套设施的建安成本。根据《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第18号》，“工程施工类项目建设期超过一年的，视为资本性支出”。本次募投项目均为建设期超过一年的工程施工类项目，建安成本是房地产开发项目存货的主要构成，本次募集资金均拟投入各募投项目的资本性支出。

各募投项目拟投入募集资金金额均小于截至本次发行首次董事会召开日住宅及配套设施尚需投入金额，本次募集资金金额不存在董事会决议日前已投入金额。各募投项目建安成本及截至本次发行首次董事会召开日已投入、尚需投入情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计建安成本投资总额	其中：住宅及配套设施投资总额	截至本次发行首次董事会召开日			募投项目拟投入募集资金金额
				建安成本已投入金额	其中：住宅及配套设施已投入金额	住宅及配套设施建安成本尚需投入金额	
1	广州林屿院项目	74,902	74,675	22,834	22,686	51,989	44,250
2	深圳会展湾雍境名邸项目	78,334	62,930	25,329	20,348	42,582	38,000
3	北京亦序佳苑项目	102,570	102,570	6,934	6,934	95,636	86,500
4	北京璟云雅苑项目	46,556	46,556	7,133	7,133	39,423	30,500
5	西安招商·梧桐书院项目	81,817	80,556	20,945	20,622	59,934	57,600
6	郑州时代观宸苑项目	39,273	38,988	16,306	16,188	22,800	21,500
7	成都招商锦城序项目	93,551	93,551	26,445	26,445	67,106	63,100
8	上海新顾城项目	222,314	216,225	94,885	92,287	123,938	120,000
9	上海铭庭项目	224,937	197,871	84,922	77,554	120,316	114,000
10	上海臻境名邸项目	263,275	244,597	70,801	65,894	178,703	165,000
11	上海观嘉澜庭项目	112,294	107,739	14,775	14,036	93,702	43,600
合计		1,339,823	1,266,257	391,309	370,127	896,130	784,050

六、本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，实际销售单价与预测销售单价的比较情况；各募投项目的毛利率情况，与同类项目是否可比；不同项目销售净利率差异较大的原因，本次项目效益测算是否谨慎、合理

(一) 本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，实际销售单价与预测销售单价的比较情况

## 1、收入的测算依据

本次募投项目预计销售收入，以预计销售单价乘以可售数量得到，预计销售单价根据项目所处区位、市场环境、竞争情况等因素确定，与周边竞品售价不存在重大差异，测算依据具有合理性。各募投项目收入具体测算情况如下：

### (1) 广州林屿院项目

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	77,377平	214,008	27,658
配套商业	592平	1,775	30,000
车位	704个	8,448	120,000
合计	-	224,232	-

### (2) 深圳会展湾雍境名邸项目

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平)
住宅	70,760平	327,152	46,234
配套商业	5,500平	17,721	32,220
合计	-	344,873	-

### (3) 北京亦序佳苑项目

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	78,984平	583,333	73,855
车位	448个	7,258	162,000
合计	-	590,591	-

### (4) 北京璟云雅苑项目

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	34,936平	201,650	57,720
车位	296个	3,108	105,000
合计	-	204,758	-

### (5) 西安招商·梧桐书院项目

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	100,017平	178,714	17,868
配套商业	2,569平	5,360	20,861
车位	588个	7,991	135,895
合计	-	192,064	-

**(6) 郑州时代观宸苑项目**

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	71,600平	98,502	13,757
配套商业	190平	285	15,000
车位	258个	1,806	70,000
合计	-	100,593	-

**(7) 成都招商锦城序项目**

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	108,469平	321,285	29,620
车位	500个	8,744	174,878
合计	-	330,029	-

**(8) 上海新顾城项目**

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	144,645平	716,225	49,516
车位	874个	11,362	130,000
合计	-	727,587	-

**(9) 上海铭庭项目**

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	164,919平	847,652	51,398
配套商业	16,509平	25,062	15,181
车位	823个	12,345	150,000
合计	-	885,060	-

**(10) 上海臻境名邸项目**

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	176,466平	1,221,551	69,223
车位	1,231个	25,558	207,687
合计	-	1,247,109	-

**(11) 上海观嘉澜庭项目**

业态	数量	预计销售收入 (万元)	单价 (元/平或元/个)
住宅	81,706平	444,915	54,453
车位	575个	7,475	130,000
合计	-	452,390	-

## 2、成本、费用的测算依据

本次募投项目各项成本、费用的测算依据如下，均根据房地产开发项目所涉具体环节、实际运作模式等制定，具有合理性。

序号	项目	测算依据
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

各项成本、费用的金额或占比受到项目所处城市、所处区域、项目定位及规划、销售预期等因素的影响，存在合理差异。建安成本为房地产开发项目除土地成本外最主要的支出，本次募投项目建安成本占土地成本外项目总成本、支出的比例平均达70%以上，本次募投项目中，处于同一城市或相近区域的单位建安成本相近，小幅差异主要因项目定位及规划的差异导致。

各募投项目各项成本、费用具体测算如下：

项目	土地成本			建安成本			维修基金			开发间接费			期间费用之销售费用			期间费用之财务费用		
	总建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方 米)	投资金额 (万元)	总建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方 米)	投资金额 (万元)	建安成本 (万元)	费率 (%)	投资 金额 (万 元)	预计总销 售收入 (万元)	费率 (%)	投资 金额 (万 元)	预计总销 售收入 (万元)	费率 (%)	预计总销 售收入 (万元)	费率 (%)	投资 金额 (万 元)	
广州林屿院项目	121,340	8,803	106,820	121,340	6,173	74,902	74,902	0.00	0	224,232	5.17	11,588	224,232	4.07	9,134	224,232	1.09	2,454
深圳会展湾雅境名邸项目	134,370	15,760	211,768	134,370	5,830	78,334	78,334	1.46	1,140	344,873	5.86	20,220	344,873	1.49	5,142	344,873	4.37	15,078
北京亦序佳苑项目	106,025	30,588	324,313	106,025	9,674	102,570	102,570	1.00	1,022	590,591	4.66	27,501	590,591	3.02	17,853	590,591	1.63	9,648
北京璟云雅苑项目	53,089	19,518	103,620	53,089	8,769	46,556	46,556	0.92	427	204,758	5.21	10,678	204,758	3.25	6,663	204,758	1.96	4,015
西安招商·梧桐书院项目	143,536	5,474	78,575	143,536	5,700	81,817	81,817	0.00	0	192,064	3.47	6,670	192,064	2.42	4,648	192,064	1.05	2,022
郑州时代观宸苑项目	97,384	4,587	44,666	97,384	4,033	39,273	39,273	0.20	79	100,593	3.94	3,965	100,593	3.94	3,965	100,593	0.00	0
成都招商锦城序项目	150,556	10,562	159,019	150,556	6,214	93,551	93,551	0.62	580	330,029	3.16	10,417	330,029	2.20	7,245	330,029	0.96	3,172
上海新顾城项目	224,864	16,378	368,288	224,864	9,887	222,314	222,314	1.32	2,932	727,587	4.22	30,725	727,587	2.02	14,720	727,587	2.20	16,006
上海铭庭项目	290,040	16,692	484,124	290,040	7,755	224,937	224,937	1.67	3,759	885,060	4.47	39,532	885,060	2.33	20,633	885,060	2.14	18,900
上海臻境名邸项目	304,547	25,244	768,790	304,547	8,645	263,275	263,275	1.63	4,284	1,247,109	6.34	79,067	1,247,109	2.54	31,659	1,247,109	3.80	47,408
上海观澜庭项目	125,832	21,870	275,189	125,832	8,924	112,294	112,294	1.44	1,617	452,390	2.93	13,272	452,390	1.32	5,994	452,390	1.61	7,278

注1: 根据广州、西安当地政策, 房地产开发企业无需缴纳维修基金, 因此广州林屿院项目、西安招商·梧桐书院项目未预计维修基金;

注2: 郑州时代观宸苑项目未依托股东借款支付土地价款, 且项目公司具有一定自有资金, 项目销售去化表现较好, 因此未预计外部债务融资费用。

### 3、实际销售单价与预测销售单价的比较情况

各募投项目住宅预计销售单价与截至2025年底实际签约销售平均单价情况如下，预测销售单价与实际销售平均单价不存在显著差异，因已售住宅产品结构与整盘住宅产品结构存在阶段性差异、市场环境短期波动等因素影响，存在较小差异。

单位：元/平方米

序号	项目名称	预计销售价格	签约销售均价	差异率
1	广州林屿院项目	27,658	27,440	0.80%
2	深圳会展湾雍境名邸项目	46,234	45,538	1.53%
3	北京亦序佳苑项目	73,855	71,900	2.72%
4	北京璟云雅苑项目	57,720	56,482	2.19%
5	西安招商·梧桐书院项目	17,868	17,579	1.65%
6	郑州时代观宸苑项目	13,757	13,837	-0.58%
7	成都招商锦城序项目	29,620	29,618	0.01%
8	上海新顾城项目	49,516	48,428	2.25%
9	上海铭庭项目	51,398	51,286	0.22%
10	上海臻境名邸项目	69,223	66,680	3.81%
11	上海观嘉澜庭项目	54,453	54,742	-0.53%

#### (二) 各募投项目的毛利率情况，与同类项目是否可比

##### 1、各募投项目的毛利率情况

本次募投项目预计毛利率区间为13.99%至27.55%，全部募投项目整体毛利率为19.22%，具体情况如下：

序号	项目名称	销售毛利率
1	广州林屿院项目	18.96%
2	深圳会展湾雍境名邸项目	15.55%
3	北京亦序佳苑项目	27.55%
4	北京璟云雅苑项目	26.45%
5	西安招商·梧桐书院项目	16.49%
6	郑州时代观宸苑项目	16.48%
7	成都招商锦城序项目	23.29%
8	上海新顾城项目	18.42%
9	上海铭庭项目	19.46%
10	上海臻境名邸项目	16.90%
11	上海观嘉澜庭项目	13.99%

注：销售毛利率=（销售收入-土地成本-建安成本-维修基金）/销售收入

## 2、与同类项目是否可比

本次募投项目预计毛利率区间为13.99%至27.55%，全部募投项目整体毛利率为19.22%。2025年度实施向特定对象发行可转换公司债券的同行业可比上市公司保利发展（600048.SH），其募集资金投向广州、佛山、成都、上海、合肥、大连、天津、长春、太原、莆田等地共15个“保交楼、保民生”住宅项目，募投项目毛利率区间为8.81%-27.83%，全部募投项目整体毛利率为20.20%。本次募投项目与同行业可比上市公司保利发展（600048.SH）2025年度再融资募投项目的毛利率区间、全部募投项目整体毛利率不存在显著差异。

上市公司	募投项目毛利率区间	募投项目整体毛利率
保利发展	8.81%-27.83%	20.20%
招商蛇口	13.99%-27.55%	19.22%

2023年至2025年，发行人开发业务的毛利率分别为17.11%、15.58%和15.33%，本次募投项目整体毛利率19.22%，小幅高于发行人2023年至2025年毛利率区间，本次募投项目均为位于核心一二线城市、销售前景良好的项目，整体毛利率小幅高于发行人2023年至2025年毛利率区间具有合理性。最近两年发行人开发业务毛利率有一定下行，本次募投项目整体毛利率19.22%，高于最近三年发行人开发业务毛利率，主要系项目结构差异导致，具有合理性：1、本次募投项目主要位于核心一二线城市，其中北京、上海、广州、深圳项目预计总销售收入占本次募投项目整体预计总销售收入比例为88%、计容建筑面积占比为76%，均占比较高，核心一线城市市场环境相对较好，社会经济水平以及居民购买力相对较高，居民住房需求相对明显；发行人最近三年（2023年、2024年、2025年）开发业务结转项目中北京、上海、广州、深圳项目结转面积占比分别为11%、19%、18%；2、本次募投项目主要为2024年、2025年获取土地，土地市场以及住宅销售市场历经同步调整、呈现企稳趋势，有利于房地产开发企业开发业务毛利率的空间；房地产开发项目从获取土地到交付结转需要一定周期，发行人最近三年（2023年、2024年、2025年）开发业务结转项目主要为2022年及之前获取土地，土地获取时点土地市场热度仍相对较高，但销售需要一定的周期，2022年以来住宅销售市场持续下行调整，挤压房地产开发企业开发业务毛利率空间。同行业可比上市公司保利发展（600048.SH）2023年至2025年房地产销售毛利率分别为16.32%、13.85%、12.86%，有一定程度下降，其2025年度再融资募投项目的整体毛利率为20.20%，同样呈现募投项目整体毛利率位于最近三年公司整体房地产销售毛利率区间的特征。

本次募投项目各项目毛利率与发行人2023年至2025年毛利率区间相比，北京亦序佳苑项目、北京璟云雅苑项目和成都招商锦城序项目毛利率高于20%，上海观嘉澜庭项目毛利率低于15%，均与项目土地成本、市场环境等因素相关，具有合理性：

（1）北京亦序佳苑项目所处区位为北京市亦庄经开区亦庄新城，系发行人深耕的区域，叠加2024年底、2025年初时北京房地产市场行情处于相对低位，发行人2025年3月以底价竞得该地块，土地成本相对较低，相应导致销售毛利率相对较高；

（2）北京璟云雅苑项目所处区位为北京市通州区梨园镇，系发行人深耕的区域，叠加2024年底、2025年初时北京房地产市场行情处于相对低位，发行人2024年10月以底价竞得该地块，土地成本相对较低，相应导致销售毛利率相对较高；

(3) 成都招商锦城序项目所处区位为成都市成华区二八板块，系发行人深耕的区域，发行人在该区域具有较好的市场口碑以及运营操盘能力，发行人以底价竞得该地块，土地成本相对较低、预计销售前景良好，相应导致销售毛利率相对较高；

(4) 上海观嘉澜庭项目所处区位为上海市嘉定区马陆镇，土地出让时竞争激烈，经过竞价、竞建设品质等多轮竞争，因此土地成本、建安成本相对较高，相应导致销售毛利率相对较低。

综上，本次募投项目毛利率区间、整体毛利率与同行业可比上市公司保利发展（600048.SH）2025年度再融资募投项目相比不存在显著差异；本次募投项目均为位于核心一二线城市、销售前景良好的项目，整体毛利率小幅高于发行人开发业务最近三年毛利率主要系项目结构差异导致，具有合理性；部分募投项目毛利率较大幅度高于或低于发行人2023年至2025年毛利率区间与项目土地成本、市场环境等因素相关，具有合理性，因此本次募投项目毛利率与同类项目相比具有可比性。

### （三）不同项目销售净利率差异较大的原因，本次项目效益测算是否谨慎、合理

#### 1、不同项目销售净利率差异较大的原因

本次募投项目预计销售净利率区间为5.65%-15.79%，全部募投项目整体销售净利率为9.24%，各具体情况如下：

序号	项目名称	销售毛利率	销售净利率
1	广州林屿院项目	18.96%	11.34%
2	深圳会展湾雍境名邸项目	15.55%	5.65%
3	北京亦序佳苑项目	27.55%	15.79%
4	北京璟云雅苑项目	26.45%	13.21%
5	西安招商·梧桐书院项目	16.49%	8.66%
6	郑州时代观宸苑项目	16.48%	5.86%
7	成都招商锦城序项目	23.29%	15.39%
8	上海新顾城项目	18.42%	8.70%
9	上海铭庭项目	19.46%	9.43%
10	上海臻境名邸项目	16.90%	5.89%
11	上海观嘉澜庭项目	13.99%	6.85%

房地产开发项目销售净利率受不同城市市场环境、政策环境、拿地竞争程度、销售市场竞争程度等多方面因素影响，所面临的市场分化和波动影响不同，发行人亦会结合项目实际情况制定经营策略，导致不同项目的销售净利率存在较大差异；同时不同项目之间具有差异化，在不同产品定位、建设标准下，销售净利率会有一定差异；同一城市不同区位的项目面向的客户群体、所处板块市场热度、周边配套水平存在差异，也会导致销售净利率存在差异；因此本次募投项目中不同项目销售净利率差异较大是行业正常的经营特性。

本次募投项目中，深圳会展湾雍境名邸项目、郑州时代观宸苑项目、上海臻境名邸项目、上

海观嘉澜庭项目的销售净利率低于7%，在11个项目中属于相对偏低的水平，主要系城市市场环境、政策环境、拿地竞争程度、销售市场竞争程度、产品定位、建设标准、区位客群及热度等因素的差异导致，具有合理性。具体情况如下：

(1) 深圳会展湾雍境名邸项目所处区位为深圳市宝安区沙井街道，土地出让时竞争激烈，竞至最高限价后摇号确定受让方，土地成本按照可售建面分摊测算为27,769元/平，同时发行人针对该项目采取较高的建设标准，销售毛利率相对较低；此外该片区为深圳市宝安区具备未来发展潜力的重要区域，区域销售市场竞争相对激烈、预计该项目销售去化需要一定周期，同时项目的建设周期相对较长，因此预计财务费用相对较高，前述因素导致销售净利率相对较低；

(2) 郑州时代观宸苑项目所处区位为郑州市惠济区老鸦陈区域，区位与发行人前次募集资金投资项目郑州招商时代锦宸苑相邻，净利率水平系该项目定位及区域市场环境因素导致：郑州招商时代锦宸苑预计销售净利率为4.52%，截至2025年6月30日实际实现效益已达预期，以相邻项目开发、销售的成功经验以及市场认可度为基础，郑州时代观宸苑项目预计销售净利率与前次募集资金投资项目郑州招商时代锦宸苑不存在重大差异。

(3) 上海臻境名邸项目所处区位为上海市浦东新区三林镇，土地出让时竞争激烈，经过竞价、竞建设品质、竞绿色建筑标准等多轮竞争，因此土地成本、建安成本相对较高；此外项目建设体量较大、需要一定周期，因此预计财务费用相对较高，前述因素导致销售净利率相对较低；

(4) 上海观嘉澜庭项目所处区位为上海市嘉定区马陆镇，土地出让时竞争激烈，经过竞价、竞建设品质等多轮竞争，因此土地成本、建安成本相对较高，相应导致销售净利率相对较低。

11个募投项目中，预计销售净利率相对较高的为北京亦序佳苑项目、北京璟云雅苑项目和成都招商锦城序项目，如前所述，主要系项目土地成本、市场环境等因素导致项目毛利率相对较高，进而导致项目预计销售净利率较高，具有合理性。

## 2、本次项目效益测算是否谨慎、合理

本次募投项目预计销售收入，以预计销售单价乘以可售数量得到，预计销售单价根据项目所处区位、市场环境、竞争情况等因素确定，与周边竞品售价不存在重大差异，预计销售单价与实际销售均价相比不存在显著差异，预计销售收入测算具有合理性。

本次募投项目成本、费用包括土地成本、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，均为房地产项目开发的必要开支；各项成本、费用的测算依据均根据房地产开发项目所涉具体环节、实际运作模式等制定，各项成本、费用的金额或占比受到项目所处城市、所处区域、项目定位及规划、销售预期等因素的影响，存在合理差异，预计成本、费用测算具有合理性。

本次募投项目毛利率与同行业可比上市公司再融资募投项目、发行人2023年至2025年结转项目等同类项目相比具有可比性；不同项目销售净利率差异较大是行业正常的经营特性，本次募投项目预计效益指标具有合理性。

本次募投项目预计销售净利率区间为5.65%-15.79%，全部募投项目整体销售净利率为9.24%。2025年度实施向特定对象发行可转换公司债券的同行业可比上市公司保利发展（600048.SH），

其募投项目预计销售净利率区间为3.50%-13.63%，全部募投项目整体净利率为9.12%。本次募投项目与同行业可比上市公司保利发展（600048.SH）2025年度再融资募投项目的净利率区间、全部募投项目整体净利率不存在显著差异，效益测算已经充分考虑了商品房市场价格情况、未来市场价格趋势及周期性波动情况等，处于销售净利率的合理区间。

上市公司	募投项目预计销售净利率区间	募投项目整体销售净利率
保利发展	3.50%-13.63%	9.12%
招商蛇口	5.65%-15.79%	9.24%

综上所述，发行人本次募投项目的效益测算谨慎、合理。

## 七、前次募投项目未实现预期效益的具体原因，相关影响因素是否对本次募投项目必要性、效益测算产生不利影响

### （一）前次募投项目未实现预期效益的具体原因

截至2025年底，发行人2023年向特定对象发行股份募集资金的投资项目中，未实现预期效益的项目共6个，未实现预期效益主要由于市场环境变动下实际销售情况不及预期导致，具体原因如下：

序号	项目名称	销售去化率	未达预计效益的原因
1	长春公园1872项目	75%	销售去化比例不高，整体销售价格不及预期，尚未全部建设完成及销售
2	沈阳招商公园1872项目	92%	整体销售价格不及预期，尚未全部销售
3	重庆招商渝天府项目	93%	整体销售价格不及预期，尚未全部销售
4	重庆招商1872项目	99%	整体销售价格不及预期，尚未全部完成销售
5	徐州山水间花园二期项目	89%	整体销售价格不及预期，尚未全部销售
6	南京百家臻园项目	98%	整体销售价格不及预期，尚未全部销售

2023年一季度，在多项房地产行业支持政策以及社会流动全面开放等积极事件的推动下，房地产市场实现“小阳春”，释放回升信号，根据克尔瑞研究数据，百强房企2023年1-3月实现销售金额16,635亿元，同比上升2.2%；重点30城一季度累计成交上涨21%。但后续由于国内外多重复杂因素影响，2023年以来房地产市场虽然整体处于止跌企稳的状态，但仍存在一定波动及下行，根据克尔瑞发布的研究报告，2023年全年商品房销售面积、金额为11.93万亿平方米、12.28万亿元，分别较2022年下降8.2%和5.1%，2024年在2023年基础上进一步下降13%、17%，因此前次募投项目未实现预期效益主要由于市场环境变动下实际销售情况不及预期导致，具有合理性。

### （二）相关影响因素是否对本次募投项目必要性、效益测算产生不利影响

得益于中央和地方稳市场政策持续发力，历经2023年、2024年的持续调整，2025年新房市场交易总体平稳，从中央顶层设计到地方政策落地，公积金优化、保障安居、城市更新、“好房子”建设等举措多点发力，推动商品房待售面积下降，销售、房价等指标边际向好，房地产行业止跌回稳趋势明显，核心一二线城市市场环境更加有利于房地产行业发展。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”。根据国家统计局数据，2025年全年新建住宅商品房销售面积和销售额同比分别下降9%和13%，销售面积、销售额降幅较上年均收窄约5个百分点；12月末商品房待售面积较年初减少3,259万平方米，去库存效果明显；一线城市12月新建商品住宅销售价格同比下降3.8%，降幅比上月收窄50pcts，二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降5.4%和6.2%，降幅分别收窄0.4、0.3个百分点。

本次募集资金投资项目位于北京、上海、深圳、广州、西安、成都、郑州等核心一二线城市，募集资金投向北京、上海、深圳、广州四个核心一线城市项目的金额占比82%，而前次募集资金该比例为3%，本次募集资金投资项目所处城市能级更高、销售前景良好，不涉及前次未实现预期效益募投项目所处城市。

前次募投项目未实现预期效益主要由于市场环境变动下实际销售情况不及预期导致，本次募投项目面临的市场环境相较前次募投项目更加稳定，项目所处城市能级更高、销售前景良好，均位于市场环境更加有利于房地产行业发展的核心一二线城市，本次募投项目效益测算已经充分考虑了商品房市场价格情况、未来市场价格趋势及周期性波动情况，因此前次募投项目未实现预期效益的影响因素不会对本次募投项目必要性、效益测算产生重大不利影响。

**八、结合发行人现金分红政策、最近三年现金分红情况、发行人股东依法享有的未分配利润、优先股的票面股息率及历史实际支付情况、未来需要偿还的大额债务和重大资本支出计划等，说明发行人是否具备支付本次优先股股息或优先股赎回的能力**

### **(一) 发行人现金分红政策**

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。

## (二) 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后两个月内实施完毕。具体情况如下：

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
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2025年10月31日，公司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44,804,006股，实施的股份回购金额430,202,052.13元（不含手续费），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。

2025年公司以现金方式拟向股东分红金额为82,343.59万元，分红预案已经公司2026年3月13日召开的第四届董事会第五次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。2023年至2025年以现金方式拟向股东分红合计金额占最近三年年均合并报表中归属于上市公司股东净利润的比例为146.03%。

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) 发行人股东依法享有的未分配利润

截至2025年12月31日、2026年3月31日，公司合并报表累计未分配利润为6,324,390.02万元、6,328,301.88万元，货币资金为8,612,714.76万元、8,524,845.33万元，远超过本次优先股发行规模784,050万元。根据发行方案，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；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。公司累计未分配利润及资金储备充足，将为未来优先股股息的支付或回购优先股提供有效保障。

2023年、2024年及2025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631,942.05万元、403,857.16万元及102,378.43万元，实现的经营活动产生的现金流量净额分别为3,143,098.49万元、3,196,358.95万元及969,309.94万元。2026年1-3月，公司营业收入为2,366,689.85万元，同比上升15.74%，归属于母公司股东的净利润为3,911.86万元，同比下降91.22%，主要系公司开发业务项目结转季节分布不均衡、房地产项目结转毛利率有所下降；经营活动产生的现金流量净额为-377,070.44万元，相比上年同期的-879,346.81万元增加502,276.37万元，一季度经营活动现金流量净额为负数，主要系房地产行业特点，一季度通常销售回款较少，而支付的土地款、工程款等较多。

综上所述，公司的净利润和经营活动现金流量净额可能因市场、季节、区域等因素产生阶段性波动，但结合公司报告期内收入、净利润和经营活动现金流整体情况，以及公司较为充足的累计未分配利润和货币资金储备，公司具备支付本次优先股股息或优先股赎回的能力。

#### (四) 优先股的票面股息率及历史实际支付情况

截至本回复出具日，发行人历史上未发行过优先股。报告期内，发行人的贷款偿还率、利息偿付率均为100%，信用状况良好，未出现延期或违约支付情况。

#### (五) 未来需要偿还的大额债务

截至2025年12月31日，发行人合同授信额度总额折合人民币3,187亿元，银行授信额度充裕。报告期各期末，发行人的有息负债余额为2,123.55亿元、2,225.87亿元和2,423.71亿元，其中银行借款余额为1,196.18亿元、1,401.27亿元和1,551.04亿元，发行人当前持有的银行授信额度高于任一期末银行借款余额，也高于任一期末的有息负债余额，现有银行授信额度足以覆盖发行人的日常经营资金需求，银行授信额度充裕。

报告期各期末，发行人现金短债比分别为1.28、1.59和1.19。报告期内，发行人的利息保障倍数分别为1.85、1.49和1.12。发行人的相关偿债指标处于较优水平。对于目前的有息负债，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还本付息事项，对该等有息负债的还本付息不会对本次发行的优先股股息支付或回购优先股造成重大不利影响。

#### (六) 重大资本支出计划

发行人的重大投资计划主要围绕房地产项目的拿地和开发建设展开。发行人的存货构成中，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。拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品。

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
土地开发成本	4,108,955.97	4,112,328.47	4,253,980.30
拟开发产品	1,322,955.47	1,538,419.19	1,982,175.63
在建开发产品	23,971,159.19	22,900,124.31	27,529,230.75
<b>合计</b>	<b>29,403,070.63</b>	<b>28,550,871.97</b>	<b>33,765,386.68</b>

根据上表，报告期内，发行人拟开发和正在开发的项目金额整体保持稳定，发行人主要通过自有资金、预售资金和外部融资满足项目开发需求，同时，随着在建项目逐步转入预售阶段，将为发行人持续贡献资金流入。在正常经营状态下，房地产项目开发不会对本次发行的优先股股息支付或回购优先股造成重大不利影响。

报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为1,161,828.97万元、1,144,399.43万元和1,075,755.78万元，占发行人总资产的比重分别为1.28%、1.33%和1.29%。发行人在建工程金额分别为97,346.38万元、82,445.95万元和28,594.95万元，占发行人总资产的比重分别为0.11%、0.10%和0.03%。固定资产、在建工程的金额及占比较小，整体保持稳定，对本次发行的优先股股息支付或回购优先股影响较小。

综上所述，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。报告期内，公司的贷款偿还率、利息偿付率均为100%，信用状况良好，未出现延期或违约支付情况。公司的有息负债和未来资本支出计划未发生重大变化，不会对本次发行的优先股股息支付或回购优先股造成重大不利影响。公司的净利润和经营活动现金流量净额可能因市场、季节、区域等因素产生阶段性波动，但结合公司报告期内收入、净利润和经营活动现金流整体情况，以及公司较为充足的可分配利润和货币资金储备，公司具备支付本次优先股股息或优先股赎回的能力。

## 中介机构回复：

### （一）会计师核查程序

1、针对上述问题（一），会计师主要执行了如下核查程序：

- （1）查阅发行人募集说明书了解募集资金投向的安排、本次募投项目的可行性研究报告；
- （2）取得并查阅募投项目涉及的发改委批复或备案、国土出让合同、规划许可、施工许可、预售许可等资质文件；
- （3）通过房天下、贝壳、安居客等平台查询募投项目周边竞品的成交均价或销售报价。

2、针对上述问题（二），会计师主要执行了如下核查程序：

- （1）查询本次募投项目支出统计资料、合同支出台账、销售台账；
- （2）查阅发行人2023年-2025年定期报告，了解发行人发展策略，分析发行人财务状况、经营情况、现金流情况；
- （3）查阅发行人《工程管理制度》《项目交付及维修管理指引》等与建设、交付相关的内部制度文件；
- （4）查阅发行人募集说明书、本次募投项目的可行性研究报告；
- （5）查阅同行业上市公司偿债能力指标等对比情况；
- （6）获取和查阅各大银行对发行人的授信额度及贷款余额等信息。

3、针对上述问题（三），会计师主要执行了如下核查程序：

- （1）查阅项目所在地方政府颁布的现行有效的商品房预售资金管理办法、项目公司预售资金监管账户开立申请、项目公司向房管主管部门提交的预售资金使用申请记录、预售资金使用流水等资料；
- （2）网络检索相关主管部门网站，核查是否存在项目公司因挪用资金等违规行为被处罚的信息；
- （3）取得发行人关于本次募投项目预售资金管理的书面说明。
- （4）取得并查阅发行人本次发行律师出具的《补充法律意见书》中对该事项的回复说明。

4、针对上述问题（四），会计师主要执行了如下核查程序：

- （1）查阅公司章程、募集资金管理制度等内控文件、报告期内发行人编制的募集资金存放与使用的专项报告、会计师出具的募集资金存放与使用情况鉴证；
- （2）取得发行人关于募集资金不会用于拿地拍地、开发新楼盘出具的书面说明；
- （3）查阅发行人第四届董事会2025年第六次临时会议关于本次发行募集资金投资项目的决议。

5、针对上述问题（五），会计师主要执行了如下核查程序：

（1）查阅发行人提供的本次募投项目投资及效益测算资料，并就投资构成、测算依据、测算过程进行复核；

（2）查询本次募投项目支出统计资料、合同支出台账；

（3）查阅发行人募集说明书关于本次募集资金使用计划相关披露信息。

6、针对上述问题（六），会计师主要执行了如下核查程序：

（1）查阅发行人提供的本次募投项目投资及效益测算资料，并就投资构成、测算依据、测算过程进行复核；

（2）查阅本次募投项目销售台账，分析实际销售价格、测算销售均价；

（3）查阅保利发展（600048.SH）2025年度向特定对象发行可转换公司债券的募集说明书、问询回复等公开披露资料，分析其募投项目的毛利率，销售净利率与发行人本次募投项目是否存在重大差异；

（4）查阅发行人报告期内结转项目等同类项目毛利率情况。

7、针对上述问题（七），会计师主要执行了如下核查程序：

（1）查阅发行人编制的截至2025年12月31日的前次募集资金使用情况，了解截至2025年12月31日相关项目效益情况，就募投项目未达预期效益的原因与发行人沟通了解；

（2）查阅行业主流研究机构克尔瑞发布的相关研究报告；

（3）查阅发行人2023年重组及配套募集资金报告书、发行人本次发行募集说明书，对比募集资金投资项目的区域分布情况；

（4）查阅发行人募集说明书、本次募投项目的可行性研究报告。

8、针对上述问题（八），会计师主要执行了如下核查程序：

（1）查阅发行人的《公司章程》及现金分红政策，核查发行人最近三年的现金分红情况；

（2）查阅发行人的财务报表及审计报告，核查发行人股东依法享有的未分配利润；

（3）了解发行人历史上的优先股发行情况，查阅发行人本次发行优先股编制的募集说明书中关于优先股票面股息率的约定，以及《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》等相关规定；

（4）了解发行人未来需要偿还的大额债务和重大资本支出计划，结合发行人银行授信额度和财务报表中的相关资产、负债情况和偿债能力指标，分析对优先股股息支付和赎回能力的影响。

## (二) 会计师核查意见

经核查，会计师认为：

1、申报材料披露本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关房地产项目具有准确性；本次募投项目投资范围不涉及公寓建设，部分募投项目涉及配套商业建设，但不涉及募集资金投入；

2、结合各募投项目建设状态、预售情况、项目资金缺口测算、剩余资金具体来源、发行人财务状况、经营情况、现金流情况，发行人存在资金筹措需求，本次融资具有必要性和合理性；募集资金投入后不存在交付困难或无法交付的重大不利风险，发行人在资金保障、工程管理、项目风控、交付品质方面采取了相关保障措施；

3、本次募投项目预售资金运行情况不存在资金挪用等违法违规情形；

4、发行人已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于本次募投项目，不会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目；

5、发行人对本次募投各项目的投资构成、测算依据、建设进度、董事会决议日前已投入资金的情况、拟使用募集资金投入金额的具体内容的说明与本机构核查情况一致，本次募集资金均拟投入各募投项目的资本性支出，本次募集资金金额不存在董事会决议日前已投入金额；

6、发行人对本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，各募投项目的毛利率情况、不同项目销售净利率差异较大的原因的说明与本机构核查情况一致，实际销售单价与预测销售单价不存在显著差异，募投项目毛利率与与同行业可比上市公司再融资募投项目、发行人报告期内结转项目等同类项目相比具有可比性，不同项目销售净利率差异较大是行业正常的经营特性、具有合理性，本次项目效益测算谨慎、合理；

7、发行人对前次募投项目未实现预期效益的具体原因的说明与本机构核查情况一致，前次募投项目未实现预期效益主要由于市场环境变动下实际销售情况不及预期导致，本次募投项目面临的市场环境相较前次募投项目更加稳定，项目所处城市能级更高、销售前景良好，均位于市场环境更加有利于房地产行业发展的核心一二线城市，本次募投项目效益测算已经充分考虑了商品房市场价格情况、未来市场价格趋势及周期性波动情况，前次募投项目未实现预期效益的影响因素不会对本次募投项目必要性、效益测算产生重大不利影响。

8、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。报告期内，公司的贷款偿还率、利息偿付率均为100%，信用状况良好，未出现延期或违约支付情况。公司的有息负债和未来资本支出计划未发生重大变化，不会对本次发行的优先股股息支付或回购优先股造成重大不利影响。公司的净利润和经营活动现金流量净额可能因市场、季节、区域等因素产生阶段性波动，但结合公司报告期内收入、净利润和经营活动现金流整体情况，以及公司较为充足的可分配利润和货币资金储备，公司具备支付本次优先股股息或优先股赎回的能力。

### 交易所问题3:

最近一年及一期，发行人扣非归母净利润分别为24.49亿元、9.62亿元，同比分别下降57.27%、31.23%。报告期内，发行人综合毛利率分别为19.25%、15.89%、14.61%和14.38%，呈不断下滑趋势。发行人截至2025年6月30日，发行人财务性投资金额为17.53亿元。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金额为1.06亿元。

请发行人补充说明：

(1) 结合行业发展、公司具体经营情况、同行业可比公司情况等量化说明报告期内毛利率持续下滑、最近一年及一期扣非后净利润下滑的原因，是否与同行业公司一致，是否存在持续恶化的风险。

(2) 结合可能涉及财务性投资科目的具体内容，说明非财务性投资的认定理由是否充分；认定为财务性投资的，说明认缴、实缴时间及金额，未实缴完成的，说明是否构成拟投入的财务性投资。

(3) 本次发行董事会决议日前六个月至今，公司已实施和拟实施的财务性投资（含类金融业务）情况，是否已根据《证券期货法律适用意见第18号》的相关规定从本次募集资金总额中扣除。

请发行人补充披露（1）相关风险。请保荐人及会计师核查并发表明确意见。

**发行人回复：**

**一、结合行业发展、公司具体经营情况、同行业可比公司情况等量化说明报告期内毛利率持续下滑、最近一年及一期扣非后净利润下滑的原因，是否与同行业公司一致，是否存在持续恶化的风险。**

**(一) 关于毛利率**

2023年至2025年，公司毛利率持续下降，分别为15.89%、14.61%和13.76%，主要受到行业整体下行及公司自身经营结构变化的共同影响。

**1、收入、成本、毛利率情况及变动原因**

2023年至2025年，公司按业务板块划分的收入如下表所示：

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	13,082,934.50	84.55%	15,636,122.56	87.38%	15,423,641.47	88.13%
资产运营	717,281.93	4.64%	714,963.12	3.99%	665,664.65	3.80%
物业服务/城市服务	1,672,581.27	10.81%	1,543,668.98	8.63%	1,411,449.69	8.07%
<b>合计</b>	<b>15,472,797.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,894,754.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,500,755.81</b>	<b>100.00%</b>

2023年至2025年，公司按业务板块划分的成本如下表所示：

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	11,077,786.55	83.02%	13,200,076.45	86.38%	12,784,497.11	86.85%
资产运营	770,906.16	5.78%	705,288.73	4.62%	660,878.81	4.49%
物业服务/城市服务	1,495,391.05	11.20%	1,375,804.21	9.00%	1,275,067.50	8.66%
<b>合计</b>	<b>13,344,083.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,281,169.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,720,443.42</b>	<b>100.00%</b>

2023年至2025年，公司按业务板块划分的毛利润及毛利率如下表所示：

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
开发业务	2,005,147.95	15.33%	2,436,046.11	15.58%	2,639,144.36	17.11%
资产运营	-53,624.23	-7.48%	9,674.39	1.35%	4,785.84	0.72%
物业服务/城市服务	177,190.22	10.59%	167,864.77	10.87%	136,382.19	9.66%
<b>合计</b>	<b>2,128,713.94</b>	<b>13.76%</b>	<b>2,613,585.27</b>	<b>14.61%</b>	<b>2,780,312.39</b>	<b>15.89%</b>

2023年至2025年，发行人综合毛利率下降主要系：（1）受房地产市场整体下滑影响，销售价格承压导致毛利率空间一定程度压缩；（2）资产运营、物业服务两类业务占比增加，这两类业务的毛利率水平显著低于传统住宅开发业务，综合毛利率因此被拉低。整体来看，毛利率下降反映了行业周期调整背景下的价格压力与公司产品结构转变的综合结果。

## 2、同行业上市公司毛利率变动情况

证券代码	证券名称	毛利率		
		2025年度	2024年度	2023年度
600048.SH	保利发展	12.75%	13.93%	16.01%
600383.SH	金地集团	13.06%	14.95%	17.41%
601155.SH	新城控股	27.42%	19.80%	19.05%
600325.SH	华发股份	8.75%	14.32%	18.14%
1109.HK	华润置地	21.23%	21.64%	25.15%
<b>行业均值</b>		<b>16.64%</b>	<b>16.93%</b>	<b>19.15%</b>
001979.SZ	招商蛇口	13.76%	14.61%	15.89%

注：同行业上市公司数据来源于定期报告。

从同行业上市公司的数据来看，发行人毛利率的变化趋势与行业整体大体一致。2023年至2024年，行业平均毛利率由19.15%下降至16.93%，下降约2.22个百分点；同期招商蛇口毛利率由15.89%降至14.61%，降幅约1.28个百分点，降幅与行业接近。

2025年，行业平均毛利率为16.64%，与2024年相比较为平稳。招商蛇口房地产开发业务毛利率亦与2024年相比较为平稳。同行业上市公司中，新城控股和华润置地的整体毛利率偏高，主要因其资产运营板块利润占比较高且采用公允价值模式计量投资性房地产，从而无需计提折旧，降低了营业成本；而招商蛇口采用成本模式计量投资性房地产，需正常计提折旧，故毛利率相对较低。整体来看，2025年招商蛇口的毛利率实现企稳。

## (二) 关于扣非归母净利润

2025年度，发行人扣非归母净利润下降93.10%，主要原因系：（1）2025年房地产市场进一步下滑，发行人2025年房地产销售结转面积为564.00万平方米，同比下滑24.42%，开发业务毛利率与上年相比较为稳定，但结转收入规模下降导致公司毛利润相比上年减少484,871.32万元；

（2）受联合营企业结转的房地产项目产品结构、区域等因素影响，公司权益法核算确认的投资收益同比减少226,583.43万元；（3）随着销售规模下降，税金及附加减少263,050.91万元；（4）2025年公司对各类存在减值迹象的资产进行了减值测试，根据测试结果计提了减值准备，期末存货跌价准备余额及计提比例、其他应收款坏账准备余额及计提比例均相比上期末提高，但由于公司2024年已充分计提确认较大金额的资产减值损失、信用减值损失，2025年需确认的资产减值损失、信用减值损失相比上年减少162,375.82万元；在以上主要因素及其他因素综合影响下，公司2025年净利润相比上年减少348,504.81万元。

单位：万元

项目	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
期末存货余额	37,017,739.63	37,661,276.89	42,344,579.79
期末存货跌价准备	785,386.67	742,944.46	674,366.24
存货跌价准备计提比例	2.12%	1.97%	1.59%
期末其他应收款余额	10,423,520.57	11,240,994.42	12,156,561.71
期末其他应收款坏账准备	550,980.21	476,360.39	336,581.18
其他应收款坏账准备计提比例	5.29%	4.24%	2.77%
项目	2025年度	2024年度	2023年度
资产减值损失	-351,661.41	-448,422.84	-227,568.51
信用减值损失	-89,356.95	-154,971.35	-14,153.35

报告期内，发行人扣非归母净利润变动与同行业比较如下：

单位：万元

证券代码	证券名称	扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润			
		2025年度		2024年度	
		金额	同比增幅	金额	同比增幅
600048.SH	保利发展	65,897.23	-84.52%	425,665.86	-63.70%
600383.SH	金地集团	-1,230,690.97	-180.53%	-438,695.56	-299.17%
601155.SH	新城控股	61,443.87	-29.34%	86,951.59	183.07%
600325.SH	华发股份	-834,350.63	-1,362.57%	66,083.36	-24.47%
<b>行业均值</b>		<b>-484,425.13</b>	<b>-414.24%</b>	<b>35,001.31</b>	<b>-51.07%</b>
001979.SZ	招商蛇口	16,907.78	-93.10%	244,925.18	-57.27%

注：表中未列示 1109.HK 华润置地数据，因其财务报表依据《香港财务报告准则》编制，该准则体系中不区分“非经常性损益”项目。

从可比数据看，2025年主要房企扣非归母净利润同比普遍下降，行业平均降幅约414.24%，而招商蛇口降幅为93.10%。其中，保利发展、新城控股2025年收入同比分别下降1.13%、40.44%，与其扣非归母净利润变动方向一致；华发股份2025年收入虽然同比增长38.85%，但受结转项目权益结构及项目盈利下降等因素影响，扣非归母净利润降幅较大。

综上，发行人最近一年扣非归母净利润下降主要是受房地产市场下行影响，房地产开发项目集中交付规模减少，导致营业收入较上年减少13.53%。发行人已经在募集说明书重大事项提示之“十六、重大风险”充分披露了毛利率下滑风险和业绩下滑风险。

发行人已积极采取多项措施提升盈利水平：（1）在开发业务方面，持续强化高能级城市布局，2025年“核心10城”的投资占比接近90%，其中在一线城市的投资占公司全部投资额的63%，比上年进一步提升，先后获取上海5宗，深圳、北京、成都、杭州各3宗，西安2宗优质土地。同时加大存货去化力度，营销管理精细度不断提升（2）在资产运营方面，以“做好存量、做精增量”为核心理念，持续提升资产运营能力。（3）在物业服务方面，加强市场化拓展与服务能力建设，同时全面推进数智化转型，通过AI管家、智慧营销及产业数字化平台提升运营效率与服务体验。随着行业环境逐步企稳及公司多元业务协同发展，公司毛利率和扣非归母净利润不存在持续恶化的风险。

**二、结合可能涉及财务性投资科目的具体内容，说明非财务性投资的认定理由是否充分；认定为财务性投资的，说明认缴、实缴时间及金额，未实缴完成的，说明是否构成拟投入的财务性投资**

**（一）结合可能涉及财务性投资科目的具体内容，说明非财务性投资的认定理由是否充分**

**1、财务性投资的认定标准**

**（1）《证券期货法律适用意见第18号》关于财务性投资的定义**

根据中国证监会2023年2月发布的《证券期货法律适用意见第18号》，“财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资或产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

金额较大是指，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。”

**（2）《监管规则适用指引——发行类第7号》关于类金融业务的定义**

中国证监会于2023年2月17日发布的《监管规则适用指引——发行类第7号》（2023年2月修订）中就类金融业务定义如下：除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为

金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

## 2、非财务性投资的认定理由

公司致力于成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。公司以开发业务、资产运营、物业服务三大核心业务为支柱，公司的投资主要围绕着城市和园区综合开发运营服务或通过其他综合服务协同主业发展。截至2025年12月31日，公司不存在持有金额较大的交易性金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形。公司财务报表中可能涉及财务性投资的主要科目如下：

单位：万元

序号	项目	账面金额	其中：财务性投资金额	财务性投资占最近一期末归母净资产比例	具体内容
1	交易性金融资产	12.00	12.00	0.00%	投资氢鹏科技（深圳）有限公司少量股权
2	其他应收款	9,872,540.35	-	-	见下文分析
3	其他流动资产	2,717,315.43	-	-	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
4	长期股权投资	7,273,144.79	50,017.79	0.51%	见下文分析
5	其他非流动金融资产	175,425.63	162,145.47	1.66%	见下文分析
6	其他非流动资产	74,357.04	-	-	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

截至2025年12月31日，发行人合并报表的归母净资产金额为9,765,236.40万元，财务性投资占比为2.17%，不属于期末存在金额较大的财务性投资的情形。非财务性投资主要为主营业务投资以及主营业务相关投资，对非财务性投资的认定理由充分，具体如下：

### (1) 长期股权投资

截至2025年12月31日，发行人长期股权投资账面金额为7,273,144.79万元，涉及投资项目280个，其中基于审慎性原则在计算财务性投资金额时纳入计算的长期股权投资涉及投资项目8个、账面金额为50,017.79万元。剩余272项未纳入财务性投资的项目账面金额7,223,127.00万元：

分类	投资类型	投资项目个数	账面金额 (万元)
主营业务投资	开发业务	216	6,356,530.34
	资产运营	13	310,013.64
	物业服务	27	11,661.76
	片区开发	3	210,045.35
主营业务相关投资	公募REITs与类REITs	4	208,762.82
	片区基础设施与开发配套	9	126,113.09
<b>小计</b>		<b>272</b>	<b>7,223,127.00</b>
计算财务性投资金额时纳入计算的长期股权投资		8	50,017.79
<b>合计</b>		<b>280</b>	<b>7,273,144.79</b>

具体情况如下：

### 1) 主营业务对外投资

#### ①开发业务

由于房地产开发业务所需资金规模较大，为在资金支出水平安全可控的前提下，尽可能加强对市场优质开发项目资源的获取，房地产开发企业选择合作方进行合作开发是行业正常的业务模式。长期股权投资中房地产开发合作投资项目共216个，账面金额6,356,530.34万元，属于发行人的主营业务经营，不属于财务性投资。截至2025年12月31日，房地产开发合作投资项目账面金额前10大情况如下：

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额 (万元)	投资项目
1	北京华润招铁海泽置业有限公司	30.00	289,373.16	海淀区朱房村029地块
2	苏州招诺商务咨询有限公司	50.00	181,213.63	上海市松江区中山街道新城主城C单元C08-04号
3	深圳市保卓房地产开发有限公司	49.00	201,344.84	龙华北站南项目
4	上海北铖房地产开发有限公司	40.00	186,652.42	上海市静安区天目社区C070102单元04-05、05-01号地块
5	温州保悦置业有限公司	50.00	180,249.87	温州滨江CBD未来社区
6	南京铎耀房地产开发有限公司	45.00	168,928.17	钟山峰景项目
7	佛山市清皓置业有限公司	50.00	161,293.79	禅城区石湾雾岗路北侧地块项目
8	上海象招房地产开发有限公司	49.00	157,752.75	上海市闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHPO-1004单元09A-11A地块
9	上海新东安企业发展有限公司	35.00	192,267.27	上海徐汇东安地块
10	广州市天河区顺信房地产有限公司	49.00	156,729.41	天河区牛利岗北街（梅花铝厂）地块
-	<b>小计</b>	-	<b>1,875,805.30</b>	-

## ②资产运营

资产运营业务包括持有型物业投资以及持有型物业运营两部分，其中持有型物业投资由于所需投资规模一般较大、投资周期相对较长，因此选择与合作方合作投资，共担资金压力与投资风险，是行业正常的业务模式；持有型物业运营方面，基于引入外部专业机构强化运营能力、获取外部资源方的持有型物业运营业务机会等方面考虑，房地产开发企业亦会通过合资合作的方式开展持有型物业运营业务。长期股权投资中资产运营投资项目共13个，账面金额310,013.64万元，属于发行人的主营业务经营，不属于财务性投资。截至2025年12月31日，资产运营合作投资项目账面金额前10大情况如下：

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额(万元)	运营业务类型	主要项目
1	华夏国际邮轮有限公司	17.65	150,824.28	邮轮运营	发行人开展邮轮运营业务的主要合作平台
2	SA Venice I	49.00	112,500.90	写字楼投资	北京招商局大厦
3	中关村协同发展投资有限公司	30.00	15,031.41	园区投资运营	产业地产咨询和投资为特色的区域发展综合服务
4	China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	20.00	15,579.32	园区运营	中白工业园
5	深圳市滨海酒店资产有限公司	50.00	6,223.50	酒店资产投资	深圳盐田壹海城酒店
6	深圳市招商免税商品有限公司	49.00	3,879.11	邮轮运营	招商大湾区系列游轮、招商伊敦邮轮
7	深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	50.00	2,173.35	园区运营	深圳市前海深港商贸物流小镇
8	杭州临空招商会展管理有限公司	40.00	1,987.15	会展资产运营	杭州大会展中心
9	深圳招商邮轮服务有限公司	49.00	848.52	邮轮运营	招商大湾区系列游轮、招商伊敦邮轮
10	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	50.00	538.69	商业运营	盐田壹海城项目
-	<b>小计</b>	-	<b>309,586.23</b>	-	-

## ③物业服务

当前物业服务行业竞争激烈，部分物业管理客户持有或开发不动产项目，对优质、可控的物业服务存在需求，但自身缺乏物业服务能力或能力有限，针对该部分客户，物业服务公司与该等客户合资成立物业服务公司，借此以合资公司管理客户持有或开发的不动产项目，已经成为物业服务公司拓展市场存量项目、获取市场增量项目的重要手段之一。长期股权投资中物业服务投资项目共27个，账面金额11,661.76万元，属于发行人的主营业务经营，不属于财务性投资。截至2025年12月31日，物业服务合作投资项目账面金额前10大情况如下：

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额 (万元)
1	广西广投智慧服务集团有限公司	40.00	1,458.95
2	成都国生积余不动产管理有限公司	49.00	1,471.22
3	四川遂航智达物业服务有限公司	49.00	789.32
4	南京招商金城物业管理有限公司	49.00	755.74
5	山东省机场管理集团中航物业有限公司	45.00	653.04
6	成都禾招物业管理有限公司	45.00	599.88
7	山东铁航物业管理有限公司	49.00	587.00
8	济南先投积余城市服务有限公司	49.00	502.76
9	烟台蓝天中航城市服务有限公司	49.00	444.11
10	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	49.00	420.69
-	<b>小计</b>	-	7,682.72

#### ④片区开发

发行人前身可追溯至1979年4月1日成立的蛇口工业区建设指挥部，作为蛇口工业区的主要开发建设主体，成功将蛇口工业区打造成为中国改革开放的试验田，并在这一过程中形成了具备独特优势的片区综合开发能力，对蛇口工业区的综合开发也是发行人现有主营业务的重要基石。近年来，发行人作为央企控股上市公司，在招商局集团的统筹与引领下，积极发挥自身片区综合开发优势，践行一带一路以及国家重要区域发展等重大战略，投资布局境内外重要片区，同时为自身主营业务发展夯实资源及渠道基础。长期股权投资中片区开发投资项目共3个，账面金额210,045.35万元，属于发行人的主营业务经营，不属于财务性投资。

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额 (万元)	开发区域
1	阿萨勒湖投资控股有限公司	20.00	21,938.95	吉布提
2	招商局海南开发投资有限公司	20.00	85,592.04	海南区域
3	招商局东北亚开发投资有限公司	22.22	102,514.36	东北太平洋湾

## 2) 主营业务相关对外投资

### ①公募 REITs 与类 REITs

发行人长期股权投资中的公募REITs及类REITs份额共计4个，账面金额208,762.82万元，具体情况如下：

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额 (万元)	REITs类型
1	招商局商业房地产投资信托基金	35.49	64,324.31	境外公募reits
2	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	25.00	32,791.06	境内公募reits
3	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	32.00	97,947.45	境内公募reits

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额 (万元)	REITs类型
4	中信证券-招商蛇口消费基础设施一期资产支持专项计划	49.00	13,700.00	类reits

上述1-3项是发行人根据境内外公募REITs监管规则以及依托公募REITs实现资产运营业务可持续发展而在发行或扩募时自持的份额，旨在符合监管要求，并保持与公募REITs的紧密联系与影响力，相关底层资产在报告期内均由发行人提供运营管理服务。发行人通过各公募REITs平台打通资产退出通道，构建了持有物业“开发-运营-资本化一再投资”的良性循环体系，确立了“投、融、建、管、退”的全生命周期发展模式，这一模式实践了以存量带增量、以产融促周转的轻重结合发展战略，构建了房地产发展的新模式。因此发行人持有境内外公募REITs份额是发行人资产运营业务发展战略的重要举措，有利于为发行人带来资金以及退出通道这一资产运营业务发展重要要素，不属于财务性投资。

上述第4项是发行人作为原始权益人，为了产品增信而持有部分次级份额，相关底层资产在报告期内由发行人提供运营管理服务，符合主营业务发展需要，不认定为财务性投资。

## ②片区基础设施及开发配套

发行人长期股权投资中的片区基础设施及开发配套投资项目共计9个，账面金额126,113.09万元，具体情况如下：

序号	被投资公司名称	投资比例(%)	账面金额 (万元)	业务类型	主要项目
1	漳州招商局码头有限公司	40.00	55,871.95	片区基础设施	漳州开发区
2	漳州招商局厦门湾港务有限公司	29.00	9,515.71	片区基础设施	漳州开发区
3	中外运物流(福建)有限公司	40.00	4,236.26	片区基础设施	漳州开发区
4	深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	36.00	40,891.75	片区基础设施	前海蛇口自贸区
5	深圳市蛇口通讯有限公司	49.00	14,599.47	片区基础设施	前海蛇口自贸区
6	武汉龙信筑工建筑科技有限公司	22.00	177.81	房地产建设	不涉及
7	南京招裕装饰有限公司	27.00	225.55	房地产建设	南京栖霞区栖霞山G67地块装修
8	南京锦达装饰有限公司	25.00	351.28	房地产建设	南京市江北新区NO.新区2020G15地块装修
9	合肥常仁装饰工程有限公司	30.00	243.32	房地产建设	合肥市经开区JK202113号地装修

上述1-3项投资，是发行人下属控股子公司招商局漳州开发区有限公司与相关专业服务提供商合资成立的码头运营、港务服务、物流服务公司，成立时间分别为2000年、2005年、2008年。漳州招商局经济技术开发区是在特殊的时代及政策背景下，自1992年起由招商局漳州开发区有限公司主导开发的大规模区域，招商局漳州开发区有限公司作为该区域综合开发的主体，以开山填海、一级土地开发为起点，通过复制蛇口工业区开发的成功经验，以区域开发建设、招商引资等多种手段，逐步将漳州招商局经济技术开发区打造成为产城融合发展的潜力经济区域。在对漳州

招商局经济技术开发区进行综合开发的过程中，为践行开发主体责任，为片区发展提供必要的基础设施配套，招商局漳州开发区有限公司与相关专业服务提供商合资成立前述基础设施配套公司。因此前述投资是特殊历史背景下形成的，发行人推动片区综合开发业务发展所必要的产业投资，有利于提升片区发展水平，为发行人拓展区域土地及开发项目的销售渠道、提升销售的可行性及效益，不属于财务性投资。

上述4-5项投资，是发行人与供电、电信等专业基础设施服务提供商合资成立的供电、电信及网络服务公司，其中第4项的核心资产最早成立于1986年，第5项成立于1984年，主要在原蛇口工业区、现前海蛇口自贸区开展业务。前述投资的背景与原因与第1-3项投资类似，是特殊历史背景下形成的，发行人推动片区综合开发业务发展所必要的产业投资，有利于提升片区发展水平，为发行人拓展区域土地及开发项目的销售渠道、提升销售的可行性，不属于财务性投资。

上述第6项投资，是发行人与建筑施工企业龙信建设集团有限公司、长航集团武汉青山船厂有限公司于2018年合资成立，利用各方资源及技术优势，向房地产开发产业链上游延伸，发展装配式绿色建筑产业，是围绕产业链上下游以获取技术为目的的产业投资，不属于财务性投资。因经营方面原因，武汉龙信筑工建筑科技有限公司于2025年1月决议解散，正在履行清算注销程序。

上述7-9项投资，是发行人与合作方成立的，为合作开发的地产项目提供装修服务的公司，属于对行业上游的投资，通过将地产开发项目部分建设内容自营，来降低项目开发的成本、提升项目开发的盈利贡献，不属于财务性投资。

综上，未纳入财务性投资的长期股权投资为发行人主营业务投资、开展主营业务所必要的投资或提升主营业务经营绩效的投资，不属于财务性投资，相关依据充分。

## (2) 其他应收款

截至2025年12月31日，公司其他应收款余额为10,423,520.57万元，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。其中，合作方往来款和关联方往来款占比93.86%，系其他应收款的主要组成部分。

截至2025年12月31日，公司其他应收款账面余额按款项性质分类情况：

单位：万元

款项性质	金额	占比
合作方往来款	6,008,233.43	57.64%
关联方往来款	3,774,826.98	36.21%
土地及其他保证金	390,196.98	3.74%
其他往来款	250,263.18	2.40%
<b>合计</b>	<b>10,423,520.57</b>	<b>100.00%</b>
减：信用损失准备	550,980.21	-
账面价值	9,872,540.35	-

### 1) 合作方往来款

公司合作方往来款主要是：由公司控制，并与合作方（作为少数股东）共同开发，且已经建设达到预售条件的项目，在项目公司销售回款已经预计满足未来一定期限正常开发建设及运营所需资金且有所富余的基础上，公司将富余款项（预计项目未来能够产生的部分利润）对合作方进行预分配，但由于此时项目尚未交付确认收入、成本和利润，因而在公司账面上形成与合作方的经营往来款，待项目公司有资金需要时归还，或从后期利润分配中扣回。

### 2) 关联方往来款

公司关联方往来款主要是：在公司与合作方共同开发项目地块的早期，根据合作项目进度，公司按照约定进行前期投入的土地、土地整理等相关款项。

### 3) 土地及其他保证金

公司土地及其他保证金主要是：①公司为开发房地产项目所取得土地缴纳的保证金；②根据当地政府预售监管资金管控要求，项目按揭款直接放款至预售监管资金管理平台账户，按照工程进度从预售监管资金管理平台拨付给公司，项目完成交付使用备案后该部分资金可全部收回；③除土地保证金等政府部门保证金之外的其他保证金、押金。

### 4) 其他往来款

其他往来款主要是：代垫维修费、水费、电费、取暖费，以及员工备用金等其他款项。

截至2025年12月31日，其他应收款主要收款对象情况如下：

单位：万元

序号	招商蛇口旗下公司	收款对象	账面金额	性质	是否构成财务性投资
1	上海虹润置业有限公司	上海新东安企业发展有限公司	367,651.15	关联方往来款	否
2	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	深圳市前海产城发展有限公司	604,825.21	合作方往来款	否
3	EXCEL STEPS LIMITED	TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	310,737.40	关联方往来款	否
4	重庆招商置地开发有限公司	重庆怡置投资控股有限公司	255,630.44	合作方往来款	否
5	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	广州新沛投资有限公司	242,861.34	合作方往来款	否
6	重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆怡置投资控股有限公司	240,300.00	合作方往来款	否
7	招商局地产（厦门）有限公司	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	154,857.76	合作方往来款	否
8	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	176,110.82	合作方往来款	否

序号	招商蛇口旗下公司	收款对象	账面金额	性质	是否构成财务性投资
9	西安招平房地产有限公司	深圳联新投资管理有限公司	166,298.92	合作方往来款	否
10	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	广州新沛投资有限公司	170,263.07	合作方往来款	否

项目合作开发模式为房地产开发行业中普遍存在的业务模式，符合行业惯例。以上款项均为与公司主业相关的款项，不属于财务性投资。

### (3) 其他非流动金融资产

截至2025年12月31日，发行人其他非流动金融资产账面价值175,425.63万元，其中可能涉及财务性投资的资产账面价值162,145.47万元，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。

未纳入财务性投资计算的投资如下：

序号	项目	账面金额 (万元)
1	东方亚丁控股有限公司	112.18
2	上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）	1,015.11
3	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	12,152.86
合计		13,280.15

序号1投资对应底层资产为吉布提自贸区运营公司，是发行人践行“一带一路”国家战略、围绕园区运营开展的投资；序号2为上海地产集团联合多家行业标杆企业成立、聚焦上海城区城市更新项目的政府引导基金，根据《合伙协议》，投资方向主要聚焦上海市城区的旧城改造、历史风貌保护、租赁住房等城市更新项目，截至本回复出具日未实质进行项目投资；序号3为发行人与合作方合作开发广州南沙金岭北项目而投资的合资公司。上述投资均为发行人主营业务投资，不属于财务性投资。

(二) 认定为财务性投资的，说明认缴、实缴时间及金额，未实缴完成的，说明是否构成拟投入的财务性投资

截至2025年12月末，涉及认定为财务性投资的具体内容如下：

1、交易性金融资产

单位：万元

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	尚未实缴金额
1	氢鹏科技 (深圳) 有限公司	0.83	2024年9月	12.00	2024年12月	12.00	-

2、长期股权投资

单位：万元

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金额	对于尚未实缴的，公司后续安排
1	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)	25.00	2020年5月	45,000.00	2020年5月	1,348.00	43,652.00	不再新增
2	青岛伊敦战新兴产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	34.48	2021年12月	35,000.00	2022年1月	26,250.00	8,750.00	参见本回复“问题三、(一)之2、其他情况”
3	深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	26.50	2025年2月	26,500.00	2025年6月	8,311.00	18,189.00	参见本回复“问题三、(一)之2、其他情况”
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)	49.99	2021年11月	10,000.00	2021年11月	2,975.00	7,025.00	不再新增

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金额	对于尚未实缴的, 公司后续安排
5	深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	20.00	2015年12月	2,000.00	2016年3月	2,000.00	-	-
6	风鹏(深圳)私募股权基金管理有限责任公司	26.50	2022年3月	530.00	2023年7月	530.00	-	-
7	深圳市澎湃致远投资有限责任公司	25.00	2020年3月	25.00	2020年6月	250.00	-	-
			2020年6月	225.00				
8	苏州招商慧明资本管理有限公司	20.00	2020年3月	200.00	-	-	200.00	不再新增
	合计	-	-	119,480.00	-	41,664.00	77,816.00	-

### 3、其他非流动金融资产

单位: 万元

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金额
1	深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业(有限合伙)	24.79	2016年8月	50,000.00	2017年5月	50,000.00	-
2	知行汽车科技(苏州)股份有限公司	1.14	2022年3月	3,200.00	2022年3月	3,200.00	-
3	上海采日能源科技有限公司	1.24	2022年8月	2,000.00	2022年8月	2,000.00	-
4	广东世炬网络科技有限公司	2.07	2022年9月	200.00	2022年9月	200.00	-
			2022年10月	2,000.00	2022年10月	2,000.00	-
5	南京创芯慧联技术有限公司	1.02	2023年1月	2,000.00	2023年1月	2,000.00	-
6	博盛尚(苏州)电子科技有限公司	16.90	2017年3月	300.00	2017年3月	300.00	-
			2022年8月	1,500.00	2022年8月	1,500.00	-

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金额
7	上海蛮酷科技有限公司	4.95	2021年6月	1,725.00	2021年6月	1,725.00	-
8	稳石机器人 (深圳) 有限公司	10.53	2022年9月	1,500.00	2022年9月	1,500.00	-
9	深圳市康风环境科技发展有限公司	5.00	2023年7月	1,250.00	2023年7月	1,250.00	-
10	广东脉络能源科技有限公司	1.95	2024年4月	1,215.00	2024年4月	1,215.00	-
11	深圳市德堡数控技术有限公司	4.26	2020年3月	250.00	2020年3月	250.00	-
			2020年6月	956.27	2020年6月	956.27	-
12	无锡沐创集成电路设计有限公司	2.28	2020年9月	1,056.72	2020年9月	1,056.72	-
13	苏州亿铸智能科技有限公司	0.85	2023年1月	1,000.00	2023年1月	1,000.00	-
14	深圳纽迪瑞科技开发有限公司	0.70	2021年8月	1,000.00	2021年8月	1,000.00	-
15	中科睿极 (海宁) 生物科技有限公司	1.41	2024年1月	1,000.00	2024年1月	1,000.00	-
16	苏州佳顺智能机器人股份有限公司	3.03	2021年12月	999.99	2021年12月	999.99	-
17	深圳华臻信息技术有限公司	0.69	2023年1月	300.00	2023年1月	300.00	-
			2023年2月	615.00	2023年2月	615.00	-
18	中国深圳外轮代理有限公司	15.00	1996年11月	900.00	1996年11月	900.00	-
19	宁波时识科技有限公司	1.04	2021年9月	850.00	2021年9月	850.00	-
20	氢鹏科技 (深圳) 有限公司	11.67	2024年3月	700.00	2024年3月	700.00	-
21	深圳美诺微创医疗科技有限公司	7.77	2021年3月	800.00	2021年3月	800.00	-
22	深圳市绚图新材料科技有限公司	1.58	2020年4月	500.00	2020年4月	500.00	-
23	贝式计算 (天津) 信息技术有限公司	1.83	2018年3月	300.00	2018年3月	300.00	-
24	深圳市工道科技有限公司	13.94	2016年8月	300.00	2016年8月	300.00	-
25	信号旗智能科技有限公司 (上海) 有限公司	4.20	2021年4月	300.00	2021年4月	300.00	-
26	深圳市声扬科技有限公司	1.29	2020年9月	300.00	2020年9月	300.00	-
27	成都斯普澳门科技有限公司	2.80	2020年4月	300.00	2020年4月	300.00	-

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金额
28	东莞珂洛赫慕电子材料科技有限公司	1.50	2019年8月	300.00	2019年8月	300.00	-
29	北京超粮科技有限责任公司	1.30	2018年11月	300.00	2018年11月	300.00	-
30	迈润智能科技(上海)有限公司	1.33	2021年4月	300.00	2021年4月	300.00	-
31	象芯半导体(苏州)有限公司	0.25	2023年10月	300.00	2023年10月	300.00	-
32	和光中药科技(天津)有限公司	3.09	2024年3月	300.00	2024年3月	300.00	-
33	上海健坤教育科技有限公司	10.00	2019年5月	300.00	2019年5月	300.00	-
34	深圳灿态信息技术有限公司	6.25	2018年4月	300.00	2018年4月	300.00	-
35	深圳酷酷科技有限公司	5.00	2019年1月	300.00	2019年1月	300.00	-
36	深圳市西点精工技术有限公司	0.45	2025年5月	300.00	2025年5月	300.00	-
37	深圳德高行知识产权数据技术有限公司	3.05	2016年12月	268.00	2016年12月	268.00	-
38	深圳市食货星球科技有限公司	7.14	2017年12月	200.00	2017年12月	200.00	-
39	深圳市易体科技有限公司	11.33	2016年12月	200.00	2016年12月	200.00	-
40	上海创翎创客空间管理有限公司	10.00	2018年6月	200.00	2018年6月	200.00	-
41	浙江马可遇波萝网络科技有限公司	5.00	2021年6月	400.00	2021年6月	400.00	-
42	厦门天源欧瑞科技有限公司	4.19	2020年4月	200.00	2020年4月	200.00	-
43	上海爱居信息技术有限公司	5.00	2020年12月	200.00	2020年12月	200.00	-
44	漳州招商局经济技术开发区易启学习教育科技有限公司	10.00	2021年5月	200.00	2021年5月	200.00	-
45	北京优胜美地瑜伽健身有限公司	4.00	2018年5月	200.00	2018年5月	200.00	-
46	深圳市友杰智新科技有限公司	2.35	2019年5月	180.00	2019年5月	180.00	-
47	深圳壹家仓供应链科技有限公司	9.46	2018年3月	170.00	2018年3月	170.00	-
48	深圳星睿文化传媒有限公司	4.00	2017年12月	160.00	2017年12月	160.00	-

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金额
49	国民警卫集团有限公司	2.17	1994年10月	157.83	1994年10月	157.83	-
50	广州智品网络科技有限公司	6.75	2016年12月	150.00	2016年12月	150.00	-
51	泉州岩石智能科技有限公司	6.35	2021年12月	150.00	2021年12月	150.00	-
52	苏州世航智能科技有限公司	1.25	2024年5月	150.00	2024年5月	150.00	-
53	深圳市前海小微峰信息科技有限公司	7.61	2016年12月	140.00	2016年12月	140.00	-
54	深圳羽迹科技有限公司	6.40	2019年4月	120.00	2019年4月	120.00	-
55	深圳安锐科技有限公司	12.00	2018年3月	100.00	2018年3月	100.00	-
56	深圳市超级蓝领网络科技有限公司	2.63	2018年5月	100.00	2018年5月	100.00	-
57	深圳市仕通优途科技有限公司	2.20	2016年9月	100.00	2016年9月	100.00	-
58	厘米空间 (厦门) 创业孵化管理有限公司	28.35	2021年1月	66.00	2021年1月	66.00	-
59	深圳市精医科技有限公司	6.00	2019年5月	60.00	2019年5月	60.00	-
60	深圳泓川科技有限公司	3.00	2019年6月	30.00	2019年6月	30.00	-
61	浙江自贸区霍普金斯生物医药科技有限公司	10.00	2022年11月	22.22	2022年11月	22.22	-
62	陕西智润水网络科技有限公司	3.29	2017年6月	20.00	2017年6月	20.00	-
63	中电建 (重庆) 城市建设发展有限公司	0.10	2021年8月	10.00	2021年10月	10.00	-
64	合肥优艾智合机器人股份有限公司	0.28	2018年5月	8.00	2018年5月	8.00	-
65	北京竺道信息科技有限公司	1.40	2022年11月	1.40	2022年11月	1.40	-
66	招商局港口控股有限公司	0.08					
				港股上市公司, 不适用			
<b>合计</b>				85,981.43	-	85,981.43	-

#### 4、其他

单位：万元

序号	被投资单位	持股比例 (%)	认缴时间	认缴金额	实缴时间	实缴金额	未实缴金 额	对于尚未实缴的，公司 后续安排
1	深圳市风鹏深港创业投资 合伙企业（有限合伙）	26.50	2023年12月	26,500.00	-	-	26,500.00	不再新增
2	招商翰春医疗医药股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	19.95	2022年11月	10,000.00	-	-	10,000.00	不再新增
3	深圳市招商澎湃私募股权投资 基金管理有限公司	40.00	2017年12月	400.00	2018年1月	400.00	400.00	剩余400.00万元未实缴 资金尚在履行支付程序
			2025年8月	400.00	-	-		
<b>合计</b>		-	-	37,300.00	-	400.00	36,900.00	-

注：上述3个投资项目因账面净额为0，因此不在“2、长期股权投资”中列示。

**三、本次发行董事会决议日前六个月至今，公司已实施和拟实施的财务性投资（含类金融业务）情况，是否已根据《证券期货法律适用意见第18号》的相关规定从本次募集资金总额中扣除**

2025年9月12日，公司召开第四届董事会2025年第六次临时会议，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行优先股条件的议案》《关于公司向特定对象发行优先股方案的议案》《关于公司向特定对象发行优先股预案的议案》《关于公司向特定对象发行优先股方案论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行优先股募集资金使用可行性分析报告的议案》等与本次向特定对象发行优先股有关的议案。

自本次发行相关董事会决议日（即2025年9月12日）前六个月起至本回复出具日，公司存在实施或拟实施的财务性投资，并已进行扣除，公司不存在类金融的情况，具体如下：

**（一）投资或设立产业基金、并购基金或投资与公司主营业务无关的股权投资**

**1、已实施情况**

序号	被投资对象	投资金额（万元）	投资时间
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	深圳市招商澎湃私募股权投资基金管理有限公司	400.00	2025年8月认缴，尚在履行支付程序
<b>合计</b>		<b>9,011.00</b>	-

本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人新投入的非主营业务投资情况如上，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，系发行人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回复出具日，发行人新投入及拟投入财务性投资金额的计算。

**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技术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	招商蕲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

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
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
<b>合计</b>		<b>91,700.00</b>	<b>4,323.00</b>	<b>-</b>	<b>87,377.00</b>	<b>-</b>

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
<b>合计</b>		<b>61,500.00</b>	<b>34,561.00</b>	<b>-</b>	<b>26,939.00</b>	<b>-</b>

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本回复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回复出具日，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）。

## (二) 拆借资金

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人对外拆借资金主要为向参股公司提供股东借款，以支持发行人房地产开发等主营业务的发展，符合发行人整体战略发展方向，符合行业惯例，不属于财务性投资。

## (三) 委托贷款

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在委托贷款的情形，亦无拟投入委托贷款的计划。

## (四) 以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在新投入或拟投入以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资的情形。

#### **(五) 购买收益波动大且风险较高的金融产品**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形。

#### **(六) 非金融企业投资金融业务**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在投资金融业务的情形。

#### **(七) 类金融业务**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在新投入或拟投入类金融业务的情况。

针对类金融业务，发行人出具了《关于类金融业务相关事项的说明》：

- “1、公司本次向特定对象发行优先股完成后，募集资金将不会直接或变相用于类金融业务。
- 2、在本次募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内，公司不以增资、借款等任何形式新增对类金融业务的资金投入。”

综上所述，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，公司不存在新投入或拟投入的财务性投资的情况，并已从本次募集资金总额中扣除，公司不存在类金融业务的情况。

## 中介机构回复：

### （一）会计师核查程序

针对上述问题，会计师实施了以下核查程序：

- 1、查阅公司年度报告，获取公司的说明、访谈公司高级管理人员及主要部门负责人，核实公司毛利率和扣非归母净利润变动的原因及其是否存在持续恶化的风险；
- 2、查阅可比上市公司的财务数据，与公司的毛利率和扣非归母净利润变动进行比较，分析是否存在重大差异；
- 3、查阅中国证监会、深交所关于财务性投资认定的相关规定；
- 4、查阅发行人截至2025年12月末交易性金融资产、其他应收款、其它流动资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产的财务明细账和了解其主要核算内容；
- 5、查阅发行人公告文件，包括相关定期报告及相关临时公告等，核查发行人是否存在相关财务性投资和类金融业务的情况；
- 6、针对可能涉及财务性投资科目中的投资项目，获取主要投资协议、说明等材料，查询被投资企业的工商信息，了解被投资企业的主要经营范围、主营业务投资原因等，核查是否属于财务性投资（包括类金融业务）；
- 7、获取公司财务性投资的出资说明，并结合财务性投资的企业工商信息进行对比；
- 8、获取发行人关于财务性投资（包括类金融业务）的说明及承诺，获取发行人第四届董事会第四次会议关于调整向特定对象发行优先股方案的决议。

### （二）会计师核查意见

经核查，会计师认为：

- 1、2023年至2024年，公司毛利率以及扣非归母净利润持续下滑主要受房地产行业下行影响。2025年公司开发业务毛利率以及扣非归母净利润已实现企稳，不存在持续恶化的风险。公司已在募集说明书重大事项提示之“十六、重大风险”及“第二节 风险因素”对业绩下滑的风险、毛利率下滑的风险等相关风险进行充分的风险提示；
- 2、公司关于财务性投资和非财务性投资的认定具有合理性。结合公司提供的截至2025年12月末交易性金融资产、其他应收款、其它流动资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产的主要内容、投资底层资产的具体内容，公司对财务性投资和非财务性的认定理由充分，不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形；
- 3、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，公司已实施或拟实施的财务性投资（含类金融业务）已根据《证券期货法律适用意见第18号》的相关规定从本次募集资金总额中扣除。

本专项说明仅为招商局蛇口工业区控股股份有限公司向深圳证券交易所提交就《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司申请向特定对象发行优先股的审核问询函》（审核函〔2025〕120039号）的回复提供说明之用，未经本所的事先书面同意，不得用于其他目的。

经办注册会计师签名：

陈泳意  

杨玲  

  
毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）  
日期：2026年5月11日

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象  
发行优先股申请文件的审核问询函的回复

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象  
发行优先股申请文件的审核问询函的回复

德师报(函)字(26)第 Q00757 号

致：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

抄送：中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“德勤”)接受委托，对招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“发行人”) 2022 年度及 2023 年度的财务报表进行了审计，并分别于 2023 年 3 月 17 日和 2024 年 3 月 15 日出具了德师报(审)字(23)第 P02108 号及德师报(审)字(24)第 P01588 号无保留意见的审计报告。我们收到发行人转发的深圳证券交易所于 2025 年 10 月 17 日下发的《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司申请向特定对象发行优先股的审核问询函》(以下简称“审核问询函”)，针对审核问询函中要求会计师核查并发表意见的问题，我们结合已执行的审计工作以及执行的调查、分析等核查程序。由于本所仅对发行人 2022 年度及 2023 年度的财务报表实施了审计，因此本次回复涉及的报告期为 2022 年度及 2023 年度。现将具体内容回复如下：

## 问题 1

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%。截至 2025 年 6 月 30 日，公司流动负债 3,918.35 亿元，其中短期借款金额 44.39 亿元、一年内到期的非流动负债 481.94 亿元；非流动负债 1,972.60 亿元，其中长期借款 1,378.65 亿元。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，其中销售费用分别为 408,109.57 万元、432,821.95 万元、401,426.28 万元和 112,015.71 万元。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间。（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或有明确可行的解决方案。（3）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，说明对于债务违约是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案。

（4）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、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。（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为。（6）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉方面不存在重大不良舆情。（7）销售费用具体内容及商业实质，与房地产经纪公司代销主要情况、合作模式，销售佣金、销售返点等具体方式和合计金额，相关合作是否符合行业惯例及行业相关法律法规规定。

请发行人补充披露上述风险。

保荐人核查并发表明确意见，对（6）出具专项舆情核查报告，请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）（4）（5）并发表明确意见。

发行人回复：

一、剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间

2020年8月，为规范房地产企业融资行为、防范行业金融风险，中国人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门，联合出台“三道红线”监管规则，针对房地产企业融资资质设定三项关键量化监管指标。具体地，剔除预收款后的资产负债率不应大于70%、净负债率不应大于100%、现金短债比不应小于1倍。

2022年及2023年各期末，发行人上述指标的具体情况如下：

财务指标	2023.12.31	2022.12.31
剔除预收款后的资产负债率	62.41%	62.42%
净负债率	54.58%	48.09%
现金短债比	1.28	1.30

注1：剔除预收款后的资产负债率=（总负债-预收款项）/（总资产-预收款项），其中总负债不包含2020年8月后发行的永续债；

注2：净负债率=（有息负债-货币资金）/所有者权益，其中所有者权益扣除了2020年8月后发行的永续债；

注3：现金短债比=非受限货币资金/短期有息负债。

由上表可见，2022年及2023年各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均位于合理区间内，满足房地产企业融资“三道红线”标准，财务状况相对稳健。

二、报告期内是否存在房地产项目交付困难引发重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或有明确可行的解决方案。

（一）发行人报告期是否存在房地产项目交付困难引发重大纠纷争议等情况

发行人开发的房地产项目通常采用分期施工、分期销售、分期交付的开发方案。2022年度及2023年度，发行人涉及交付的房地产项目基本均按时发出交付通知，少量房源因房屋交付标准，或因交付通知送达、整售合作、工程施工进度因相关特殊原因不及预期等方面的原因导致未在约定时间内完成交付或收房，从而产生相关纠纷，不存在因资金紧张导致交付困难而引发的重大纠纷争议的情况。针对上述纠纷，发行人采取了积极的应对措施，努力解决业主提出的问题。在发行人的积极应对下，上述纠纷主要通过协商方式得到妥善解决，少数纠纷引发诉讼。

2022 年度及 2023 年度，发行人因上述原因导致的纠纷案件相对较少，诉讼标的额在 100 万元以上的纠纷案件有 7 件，2022 年及 2023 年分别为 4 件、3 件。上述纠纷案件数量较少、涉及的金额较小，不属于对发行人构成重大不利影响的房地产项目延期交付或交付困难纠纷或潜在纠纷。

前述诉讼中，未决诉讼共 1 件，涉诉标的金额合计为 271.2 万元，占发行人截至 2023 年 12 月 31 日归母净资产的 0.0009%，不会对发行人造成重大不利影响。

## **（二）发行人是否已妥善解决或有明确可行的解决方案**

针对前述未决诉讼，发行人一方面与购房者、相关责任方沟通协商，争取解决购房者核心诉求，另一方面举证保障自身合法权益。针对或有的房屋质量纠纷、交付困难或无法交付纠纷，发行人采取的防范及应对措施如下：

### **1、强化工程管理，保障工程质量**

发行人编制了《工程管理制度》，建立从总部到项目部的分级管理架构，保障工程管理相关决策、管理、执行的顺畅高效运行；建立项目全景计划，新项目在启动阶段明确里程碑节点计划目标，后续工作在保证不突破里程碑节点目标的前提下细化铺排；通过工程管理检查评估、重难点项目帮扶等措施，做好工程质量监控；以工程管理相关培训树立标杆、组织内外部对标，促进公司整体工程管理能力及工程质量全面提升。

### **2、加强项目风控，提前解决问题**

发行人编制了《工程管理制度》，总部设定项目风控节点，规范风险管理动作，及时决策与消化风险；针对不同风险类别创建标准化工具，辅助项目识别风险，通过人员赋能提高管理人员风险管控意识，提升风险管理能力，通过项目自查、不定期抽查、专项检查等全方位覆盖式检查，对于项目施工进度、重要工序、难施工项等进行风险识别并跟踪解决。

### 3、细化交付流程，提升交付品质

发行人编制了《项目交付及维修管理指引》，明确和细化在房屋售后直至交付后的管理流程，保障交付项目的产品质量，从而提升客户各触点中的体验与满意度；通过工地开放日等活动，真实反映工程产品配置、工艺流程、质量情况，主动接受客户的过程监督；对交付计划进行全程管理，提前3个月成立项目交付工作小组，监督、跟进交付计划中各个关键点的落实情况，协调出现的各种突出问题，对涉及面广，客户反映较多的问题，交付小组召开专题会议拟订解决方案。

### 4、做好售后维保，解决客户诉求

发行人编制了《项目交付及维修管理指引》，明确提前组建售后服务中心，并遴选第三方维修单位作为原施工单位因特殊原因不能及时响应的应对；在项目交付前，项目部根据模拟验收、客户开放日中客户提出的工程问题提前进行整改，并进行备品、备件入库，以便第一时间响应客户诉求；为业主设置线上报修系统、400服务热线、售后服务人员和物业工作人员等多个报修途径，规范接报维修流程，保障维修的及时性。

**三、内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、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**

#### **（一）内部控制是否健全有效**

发行人2022年度及2023年度的内部控制健全有效，具体说明如下：

#### **1、发行人已建立法人治理结构及内部控制管理机构**

发行人已按照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的规定建立了法人治理结构及内部控制管理机构，设立了股东会、董事会，并在董事会下设置了战略与可持续发展委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会，其中审计委员会行使监事会职权。此外，发行人设立了包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、总法律顾问（首席合规官）在内的高级管理层，并根据经营需要，设立战略发展部、运营管理部、资产管理部、产品管理部、财务管理部、综合管理部/党群工作部、安全生产监督管理部、监察部/党委巡察办、风险管理部/法律合规部、审计稽核部等职能部门，涵盖了业务流程中的多个环节，建立了相应的职责分工制度体系，以保证发行人内部治理结构的健全及稳定。

## 2、发行人已制定相关内部控制制度

发行人已制定《内部控制管理工作指引》，总体规范公司内部控制相关工作，指导内控相关人员进行内部控制工作的实施，保证内部控制的工作质量；并在财务管理、资金管理、对外担保管理、安全生产管理、工程管理、销售管理、合资企业管理等多个方面设置了相应的管理制度及治理制度。

## 3、发行人已针对公司报告期内的内部控制有效性进行了评价

发行人于 2022-2023 年度均出具了《内部控制自我评价报告》，纳入评价范围的主要业务和事项包括：房地产开发管理、成本管理、采购管理、销售管理、合同管理、资金管理、财务报告管理、全面预算管理、担保管理、资产管理、人力资源管理、投资与产权管理、代建业务管理、旧改业务管理、租赁业务管理、法律事务管理、内部信息传递、研究开发管理、信息系统一般控制、组织架构、发展战略、社会责任、审计稽核、企业文化、信息披露管理、船务运营管理、母港业务运营管理、母港业务战略及投资管理、邮轮产品销售管理、游轮运营管理、客户管理、商业地产开发管理、商业地产运营管理、公寓租赁及运营管理、公寓项目开发及品牌管理、酒店项目拓展及品牌管理、酒店运营管理、数字化项目管理、物业项目拓展管理、物业项目运营管理、养老机构运营管理、健康运营管理、会展管理、自办展业务管理等，发行人在 2022-2023 年度《内部控制自我评价报告》中均发表了“不存在财务报告内部控制重大缺陷”、“未发现非财务报告内部控制重大缺陷”的结论性意见。

## 4、会计师事务所已出具了“在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”结论的《内部控制审计报告》

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（德师报（审）字（23）第 S00147 号），德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）认为“招商蛇口于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（德师报（审）字（24）第 S00152 号），德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）认为“招商蛇口于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

综上，发行人建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、生产经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，公司内部控制健全有效。

## **（二）是否建立健全的资金管控、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**

发行人已建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，相关内部控制制度能够有效执行，具体情况如下：

### **1、资金管控**

为保障资金使用高效、合规、安全，发行人制定了《财务管理制度》《资金管理工作指引》等内部控制制度，建立货币资金业务的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责与权限，确保办理货币资金业务的不兼容岗位相互分离、制约和监督，对银行预留印鉴及票据管理、账户及网上银行业务管理、货币资金管理、月度资金管理、企业借贷业务管理、档案管理等事项进行有效管控，报告期内发行人严格按照制度规定及相关指引执行资金管控有关事宜，保障资金管控合法合规。

### **2、拿地拍地**

发行人制定了《对外投资管理制度》，严格履行投资项目报批程序，按照项目立项、项目论证、项目审核、项目审批、实施管理和后评价六个阶段执行。按照投资项目分类标准履行授权放权及审批程序，保证项目立项清晰准确、项目论证全面深入、项目审核审慎评估、项目审批完整留痕、实施管理执行到位、后评价客观总结。发行人严格履行相关决策和审批程序，在审批范围内参与土地竞买活动。

### **3、项目开发建设**

为保障项目开发建设有序进行，发行人制定了《工程管理制度》《HSE 责任制》《HSE 综合管理手册》《生产安全事故综合应急预案》等内部控制制度，涉及工程进度、现场技术、工程质量、材料管理、安全生产、工程验收等环节，通过定目标、立标准、树红线，建立工程质量管理体系，规范工程质量管理行为，确保工程进度得到有效的控制、工程验收得到有效的管理，保证工程安全、质量得到有效监督。发行人通过规范、科学的管理流程确保了开发建设的有序开展，项目开发建设相关事宜内部控制有效。

#### 4、项目销售

为保障项目销售规范运行，发行人制定了《销售现场业务管理流程》《营销案场服务标准化工作指引》等内部控制制度，加强商品房销售过程相关业务管理，规范工作程序和内控要求，保障项目销售的规范运行。报告期内，发行人按照制度规定及管理流程要求严格执行项目销售。

综上所述，发行人已经建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，2022年度及2023年度，发行人相关内部控制制度能够有效执行。

四、报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为

（一）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

##### 1、发行人报告期内的房地产开发项目

经核查，发行人及纳入合并财务报表范围内的房地产子公司（以下简称“发行人及下属公司”）2022年度及2023年度的房地产开发项目共计277个（以下简称“纳入核查范围的房地产项目”）。

2、发行人报告期是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况

##### （1）关于闲置土地

关于闲置土地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》及《闲置土地处置办法》以及《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》。其中，《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》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”。

2022 年度及 2023 年度，发行人昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D8 地块存在土地闲置公示的情况，具体情况为：

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

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

发行人核查相关政府公示信息，上述地块系因政府及企业共同原因导致闲置。根据《昆明市闲置土地处置办法》第十二条，属于政府、政府有关部门行为造成动工开发延迟的，闲置土地依照《昆明市闲置土地处置办法》第十三条处置；第十三条规定，由属地自然资源主管部门与国有建设用地使用权人协商选择处置方式，可选处置方式包括：延长动工开发期限，调整土地用途、规划条件，由政府安排临时使用，协议有偿收回国有建设用地使用权，置换土地等。可选处置方式不包括征收土地闲置费、无偿收回土地等行政处罚措施。云南盛商 DTCKG2018-XS02-D8 号地块闲置涉及政府原因，云南盛商与当地主管部门就该地块的处置方式选择正在进行协商。

发行人已出具合规说明，该地块暂未开工建设，政府并未就上述地块下发行政处罚决定，云南盛商也不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。根据信用中国《法人和非法人组织公共信用信息报告》，云南盛商不存在行政处罚、行政强制、行政征收等方面的记录。

发行人对纳入核查范围的房地产项目核查，并查询纳入核查范围的房地产项目所在地的自然资源部门等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，根据核查结果，发行人认为在报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，也不存在因闲置土地而受到行政处罚的情况或因此正在接受（立案）调查的情况。

## (2) 关于捂盘惜售

关于捂盘惜售认定的法律依据主要有《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）。根据前述规定，关于不得捂盘惜售的主要要求包括：在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。

发行人对纳入核查范围的房地产项目核查，并查询纳入核查范围的房地产项目所在地的住房和城乡建设部门、发展和改革委员会等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，根据核查结果，发行人认为在报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在因违反上述规定而被有关行政主管部门认定为捂盘惜售的情形，不存在因捂盘惜售受到相关部门重大行政处罚的重大违法违规的情形。

## (3) 关于炒地炒房

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅于2011年1月26日发布的《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》规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的(不含土地价款)，不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。

发行人对纳入核查范围的房地产项目核查，并查询纳入核查范围的房地产项目所在地的自然资源部门等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，根据核查结果，发行人认为在报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）对外转出的行为，不存在因炒地炒房受到相关部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

#### （4）关于违规融资

关于违规融资认定的法律依据主要有《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》及《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等。根据前述规定，关于房地产融资的主要要求包括：商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对于未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，以及项目资本金（所有者权益）比例达不到 20% 的保障性住房和普通商品住房项目或者项目资本金（所有者权益）比例达不到 25% 的其他房地产开发项目，商业银行不得发放任何形式的贷款；对经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得对其发放贷款；对空置 3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物等情形。

发行人获取了中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，并查询国家金融监督管理总局、信用中国及百度搜索引擎，根据发行人出具的合规说明及核查结果，发行人认为在报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在违规融资行为，不存在因违规融资行为受到金融监管部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

#### （5）关于违规拿地

关于违规拿地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《协议出让国有土地使用权规定》及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等。关于土地使用权的出让方式，《中华人民共和国城市房地产管理法》第十三条规定：“土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。”《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》第四条第一款规定：“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。”

发行人对纳入核查范围的房地产项目核查，并查询纳入核查范围的房地产项目所在地自然资源管理部门等相关政府部门网站、信用中国及百度搜索引擎，根据核查结果，发行人认为在报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目不存在违规拿地行为，不存在因违规拿地行为受到国土资源管理部门重大行政处罚的重大违法违规情形。

#### (6) 关于违规建设

关于违规建设认定的法律依据主要有《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》及《中华人民共和国消防法》等。《中华人民共和国建筑法》第七条第一款规定：“建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外”；《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款规定：“本办法规定应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工”；《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条第二款规定：“以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证”。

经发行人核查，2022 年度及 2023 年度，发行人及重要子公司存在 4 笔因违规建设而受到住房建设主管部门给予 10 万元以上罚款的行政处罚情况，均不构成重大违法违规行为。具体情况如下：

序号	被处罚公司	决定文书号	处罚事由/ 违法行为类型	罚款金额 (元)	处罚日期
1	重庆招商置地开发有限公司	渝城违建罚决定[2021]313005号	未取得建设工程规划许可证擅自建设	690,929.88	2022-01-28
2	中合才华（大连）置业有限公司	大（中）城罚决字（2022）第06021号	未取得建设工程规划许可证擅自建设	801,191.59	2022-11-18
3	上海招普置业有限公司	上海市普陀区建设和管理委员会第2420220020号	未取得施工许可证擅自施工	370,000.00	2022-08-24
4	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深建罚[2023]249号	未取得施工许可证擅自施工	1,435,407.35	2023-11-30

## ①重庆招商置地开发有限公司

### a.行政处罚的具体内容

重庆招商置地开发有限公司（以下简称“重庆置地”）因在长嘉汇小区 K 组团一批次项目建设中，在未取得建设工程规划许可证及附件附图的情况下开展建设行为，属于《重庆市城乡规划条例》第七十三条第一款第一项所约定的“取得选址意见书、附有规划条件的国有建设用地使用权、建设用地规划许可证或者建设工程设计方案通过审查，但未取得建设工程规划许可证进行建设的”的违法行为，于 2021 年 1 月 25 日被重庆市城市管理局出具《行政处罚事先告知书》，并于 2022 年 1 月 28 日被重庆市城市管理局正式出具《重庆市城市管理违法建设执法行政处罚决定书》（渝城违建罚决定[2021]313005 号），处以擅自建设区域工程造价 5%的罚款、金额 690,928.88 元。

### b.不构成重大违法行为的说明

《重庆市城市管理违法建设执法行政处罚决定书》（渝城违建罚决定[2021]313005 号）未认定重庆置地违法行为属于情节严重的情形，罚款金额为工程造价的 5%，属于《重庆市城乡规划条例》第八十三条第一款第一项“尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正。在限期内改正的，处建设工程造价百分之五罚款；对逾期未改正的，依法采取强制拆除等措施，处建设工程造价百分之十罚款”约定的一般情形。

重庆置地的违法建设行为，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的行为，且在限期内改正；不存在逾期未改正、被依法采取强制拆除的情形，或者违法建设行为对规划实施产生无法消除影响的情形；因此，未对城市规划实施产生严重影响。

重庆置地前述违法行为发生于报告期前，重庆置地已于 2021 年 11 月 22 日取得建设工程规划许可证及附件附图，违法建设行为在报告期前已经消除。《重庆市城市管理违法建设执法行政处罚决定书》在报告期内正式出具后，重庆置地已经足额缴纳罚款，履行完毕处罚决定。

综上，重庆置地所受行政处罚系因在未取得建设工程规划许可证的情况下开展建设的行为，所涉罚款金额不存在从重处罚的情形；前述违法行为发生于报告期前，重庆置地已经足额缴纳罚款并取得建设工程规划许可证，其违法建设行为对城市规划实施产生影响已改正消除，未对城市规划实施产生严重影响；该行政处罚未涉及重庆置地存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，重庆置地所受行政处罚不构成重大违法行为。

## ②中合才华（大连）置业有限公司

### a.行政处罚的具体内容

中合才华（大连）置业有限公司（以下简称“大连置业”）因在东港商务区 I09-02 地块 A 区建设中，在未取得建设工程规划许可证的情况下开展建设行为，属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条所约定的“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”的违法行为，于 2022 年 11 月 9 日被大连市中山区城市管理综合行政执法局出具《行政处罚事先告知书》，并于 2022 年 11 月 18 日被大连市中山区城市管理综合行政执法局正式出具《行政处罚决定书》（大（中）城罚决字（2022）第 06021 号），处以建设工程造价 10% 的罚款、金额 801,191.59 元，并要求在 20 日内采取改正措施消除对规划实施的影响。

### b.不构成重大违法行为的说明

《行政处罚决定书》（大（中）城罚决字（2022）第 06021 号）未认定大连置业违法行为属于情节严重的情形，罚款金额为工程造价的 10%，属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条所规定的处罚金额区间内。

大连置业违法建设行为属于可采取改正措施消除影响的情形，未对规划实施产生不可消除的影响，且未受到主管部门责令拆除、没收实物或者违法收入等处罚措施，因此大连置业违法建设行为对规划实施未造成重大影响。

大连置业已经足额缴纳罚款，并已于 2022 年 12 月 8 日取得建设工程规划许可证，违法建设情形在取得建设工程规划许可证后已经消除，在要求的期限内采取改正措施消除对规划实施的影响。

大连置业已取得大连市中山区城市管理综合行政执法局出具的《证明》：大连置业就前述行为已履行处罚决定，并取得建设工程规划许可证，违法行为已得到改正，本项行为不构成《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定的“无法采取改正措施消除影响”等损害社会公共利益情节严重的情形。

综上，大连置业所受行政处罚系因在未取得建设工程规划许可证的情况下开展建设的行为，所涉罚款金额不存在加重处罚的情形；大连置业已经足额缴纳罚款并取得建设工程规划许可证，其违法建设行为对规划实施产生的影响已经改正消除，对城市规划实施未造成重大影响；该行政处罚未涉及大连置业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为。大连置业已就前述行为取得了处罚机关出具的《证明》，前述行为不构成损害社会公共利益情节严重的情形。

### ③上海招普置业有限公司

#### a.行政处罚的具体内容

上海招普置业有限公司（以下简称“上海招普”）因在普陀区中山北社区 C060202 单元 B3-16 地块住宅项目建设中，在未取得施工许可证的情况下开展建设行为，违反了《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款规定的“本办法规定应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工”，于 2022 年 8 月 16 日被上海市普陀区建设和管理委员会出具《行政处罚听证告知书》，并于 2022 年 8 月 24 日被上海市普陀区建设和管理委员会出具《行政处罚决定书》（上海市普陀区建设和管理委员会第 2420220020 号），处以罚款 370,000 元，并要求在 2022 年 8 月 31 日前履行整改。

#### b.不构成重大违法行为的说明

《行政处罚决定书》（上海市普陀区建设和管理委员会第 2420220020 号）未认定上海招普违法行为属于情节严重的情形，罚款金额为工程造价的 1.1%，属于《建筑工程施工许可管理办法》第十五条规定“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1%以上 2%以下罚款”所涉及的处罚金额区间较低水平。

上海招普违法建设行为为未取得施工许可证擅自施工，不存在被认定为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的情形。根据《上海市建设工程行政处罚裁量基准》，针对未取得施工许可证擅自施工，按照无证施工时间、无证施工期间是否发生质量安全事故分档设定处罚标准，具体分为五档，上海招普违法建设行为属于无证施工3个月以内且未发生质量安全事故的较轻违法情节：

违法情形	处罚标准
提前施工，但检查时已取得施工许可证	处工程合同价款1%罚款
无证施工3个月以内	责令停止施工，处工程合同价款1%以上1.3%以下罚款
无证施工3~6个月	责令停止施工，处工程合同价款1.3%以上1.5%以下罚款
无证施工6个月以上或者工程主体结构已封顶	责令停止施工，处工程合同价款1.5%以上1.8%以下罚款
无证施工期间发生质量安全事故	责令停止施工，处工程合同价款1.8%以上2%以下罚款

上海招普已经足额缴纳罚款，并已于2022年8月30日取得建设工程施工许可证，违法建设情形在取得建设工程规划许可证后已经消除。

综上，上海招普所受行政处罚系因在未取得建设工程规划许可证的情况下开展建设的行为，罚款金额属于规则规定区间的较低水平，上海招普违法建设行为属于无证施工3个月以内且未发生质量安全事故的较轻违法情节；上海招普已经足额缴纳罚款并取得建设工程施工许可证，已消除违法建设情形；该行政处罚未涉及上海招普存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，上海招普所受行政处罚不构成重大违法行为。

#### ④深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

##### a. 行政处罚的具体内容

深圳市前海蛇口和胜实业有限公司（以下简称“和胜实业”）因在前海妈湾19单元05-01、05-03住宅项目地基基础工程建设中，在未取得施工许可证的情况下开展建设行为，违反了《建设工程质量管理条例》第十三条“建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理”，于2023年10月23日被深圳市住房和建设局出具《行政处罚告知书》，并于2023年11月30日被深圳市住房和建设局出具《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号），处以罚款1,435,407.35元。

## b.不构成重大违法行为的说明

《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）认定和胜实业违法行为为“未造成危害后果；或者造成轻微危害后果的”的情形，采取从轻裁量档次处罚，罚款金额为工程合同价款1.1%，属于《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（工程建设与建筑业类）》（2020年版）B301.57从轻裁量档规定的“对建设单位处工程合同价款百分之一以上百分之一点二以下的罚款”的区间内。

和胜实业已经足额缴纳罚款，并已于2023年8月2日取得建设工程施工许可证，违法建设情形在《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）正式出具前已经消除。

综上，和胜实业所受行政处罚系因在未取得建设工程施工许可证的情况下开展建设的行为，《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）认定和胜实业违法行为为“未造成危害后果；或者造成轻微危害后果的”的情形，采取从轻裁量档次处罚；和胜实业已经足额缴纳罚款并取得建设工程施工许可证，违法建设情形在《行政处罚决定书》（深建罚[2023]249号）正式出具前已经消除；该行政处罚未涉及和胜实业存在影响国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等方面的违法行为，和胜实业所受行政处罚不构成重大违法行为。

## （二）控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为

经发行人查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、信用中国、企查查等网站，发行人根据查询结果认为发行人控股股东及实际控制人在2022年度及2023年度不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

### 会计师回复：

#### 一、会计师核查程序

1、针对上述问题（一），会计师实施了以下核查程序：

（1）查阅中国人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门联合出台的“三道红线”监管规则，了解监管机构针对房地产企业融资资质设定三项关键量化监管指标；

（2）检查发行人计算的剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标，分析是否满足房地产企业融资“三道红线”标准。

2、针对上述问题（二），会计师实施了以下核查程序：

（1）取得并查阅发行人提供的与房屋质量、延期交付相关的诉讼纠纷案件统计表及涉及的相关诉讼案件资料；

（2）通过中国裁判文书网、执行信息公开网等网站及通过百度搜索引擎查询发行人及重要子公司涉及因交付困难引发纠纷案件的情况及相关媒体报道；

（3）取得并查阅发行人关于房屋质量管理、验收交付相关的内部制度文件；

（4）取得并查阅发行人关于报告期内房地产项目交付情况出具的统计表；

（5）向发行人访谈了解报告期内房地产项目交付情况。

3、针对上述问题（三），会计师实施了以下核查程序：

（1）取得并查阅发行人提供的关于资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等内部控制制度；

（2）取得并查阅发行人出具的《内部控制自我评价报告》；

（3）对发行人 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日的财务报告内部控制执行审计程序。

4、针对上述问题（四），会计师实施了以下核查程序：

（1）取得并查阅发行人及下属公司纳入核查范围的房地产项目涉及的土地出让合同等权属证明文件、报建文件、商品房预售许可证等资料；

（2）通过纳入核查范围内的房地产项目所在地自然资源管理部门、住房和城乡建设部门、发展和改革委员会、国家金融监督管理总局等相关政府部门网站、信用中国及通过百度搜索引擎查询发行人及下属公司因闲置土地、捂盘惜售、违规炒地、违规拿地、违规建设受到行政处罚的情况及相关媒体报道；

（3）取得发行人提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告；

（4）取得并查阅发行人及重要子公司无违法违规行为信用报告，以及相关行政处罚决定的通知书、缴纳罚款的凭证、整改情况等资料；

(5) 取得并查阅发行人出具的关于闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等相关情况的说明；

(6) 通过国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、信用中国、企查查等网站查询发行人控股股东、实际控制人招商局集团在 2022 年度及 2023 年度是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

## 二、会计师核查意见

经核查，会计师认为：

1、发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标满足房地产企业融资“三道红线”标准。

2、发行人 2022 年度及 2023 年度不存在构成重大不利影响的房屋质量纠纷、房地产项目延期交付或交付困难纠纷或潜在纠纷，发行人已采取有效的防范及应对措施。

3、发行人内部控制健全有效，已建立健全的资金管控、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。

4、发行人 2022 年度及 2023 年度不存在因闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚的重大违法违规情况；控股股东、实际控制人在 2022 年度及 2023 年度不存在贪污、贿赂、侵占资产、挪用资产等违法行为。

### 问题 3

最近一年及一期，发行人扣非归母净利润分别为 24.49 亿元、9.62 亿元，同比分别下降 57.27%、31.23%。报告期内，发行人综合毛利率分别为 19.25%、15.89%、14.61%和 14.38%，呈不断下滑趋势。发行人截至 2025 年 6 月 30 日，发行人财务性投资金额为 17.53 亿元。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金额为 1.06 亿元。

请发行人补充说明：（1）结合行业发展、公司具体经营情况、同行业可比公司情况等量化说明报告期内毛利率持续下滑、最近一年及一期扣非后净利润下滑的原因，是否与同行业公司一致，是否存在持续恶化的风险。（2）结合可能涉及财务性投资科目的具体内容，说明非财务性投资的认定理由是否充分；认定为财务性投资的，说明认缴、实缴时间及金额，未实缴完成的，说明是否构成拟投入的财务性投资。（3）本次发行董事会决议日前六个月至今，公司已实施和拟实施的财务性投资（含类金融业务）情况，是否已根据《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定从本次募集资金总额中扣除。

请发行人补充披露（1）相关风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见。

发行人回复：

一、结合行业发展、公司具体经营情况、同行业可比公司情况等量化说明报告期内毛利率持续下滑、最近一年及一期扣非后净利润下滑的原因，是否与同行业公司一致，是否存在持续恶化的风险。

#### （一）关于毛利率

2022 年至 2023 年，公司毛利率持续下降，分别为 19.25%、15.89%，主要受到行业整体下行及公司自身经营结构变化的共同影响。

#### 1、收入、成本、毛利率情况及变动原因

2022 年度及 2023 年度，公司按业务板块划分的收入如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	15,395,696.67	87.97	16,556,385.05	90.47
资产运营	593,202.13	3.39	421,973.69	2.31
城市服务	1,511,857.01	8.64	1,321,907.17	7.22
合计	17,500,755.81	100	18,300,265.91	100

2022 年度及 2023 年度，公司按业务板块划分的成本如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	12,765,988.53	86.72	13,069,442.77	88.44
资产运营	573,177.94	3.89	471,515.73	3.19
城市服务	1,381,276.96	9.38	1,236,492.18	8.37
合计	<b>14,720,443.42</b>	<b>100</b>	<b>14,777,450.68</b>	<b>100</b>

2022 年度及 2023 年度，公司按业务板块划分的毛利润及毛利率如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
开发业务	2,629,708.14	17.08	3,486,942.28	21.06
资产运营	20,024.19	3.38	-49,542.04	-11.74
城市服务	130,580.06	8.64	85,414.99	6.46
合计	<b>2,780,312.39</b>	<b>15.89</b>	<b>3,522,815.23</b>	<b>19.25</b>

2022 年度及 2023 年度，发行人综合毛利率下降主要系：（1）受房地产市场整体下滑影响，销售价格承压导致毛利率空间一定程度压缩；（2）资产运营、城市服务两类业务占比增加，这两类业务的毛利率水平显著低于传统住宅开发业务，综合毛利率因此被拉低。整体来看，毛利率下降反映了行业周期调整背景下的价格压力与公司产品结构转变的综合结果。

## 2、同行业上市公司毛利率变动情况

证券代码	证券名称	毛利率	
		2023 年度	2022 年度
600048.SH	保利发展	16.01%	21.99%
600383.SH	金地集团	17.41%	20.66%
601155.SH	新城控股	19.05%	20.03%
600325.SH	华发股份	18.14%	20.18%
1109.HK	华润置地	25.15%	26.22%
行业均值		<b>19.15%</b>	<b>21.82%</b>
001979.SZ	招商蛇口	15.89%	19.25%

从同行业上市公司的数据来看，发行人毛利率的变化趋势与行业整体大体一致。2022年至2023年，行业平均毛利率由21.82%下降至19.15%，下降约2.67个百分点；同期招商蛇口毛利率由19.25%降至15.89%，降幅约3.36个百分点，降幅与行业接近。

#### 会计师回复：

##### 一、会计师核查程序

针对上述问题，会计师实施了以下核查程序：

1、查阅发行人年度报告，获取发行人的说明、访谈发行人高级管理人员及主要部门负责人，核实发行人毛利率变动的原因；

2、查阅可比上市公司的财务数据，与发行人的毛利率变动进行比较，分析是否存在重大差异。

##### 二、会计师核查意见

经核查，会计师认为：

1、2022年度及2023年度，发行人毛利率持续下滑主要受房地产行业下行和发行人产品结构转变所致，发行人毛利率变动与同行业可比公司的变动基本一致。发行人已在募集说明书重大事项提示之“十六、重大风险”及“第二节 风险因素”对业绩下滑的风险、毛利率下滑的风险等相关风险进行充分的风险提示。

(本页无正文, 为《德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)关于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申请文件的审核问询函的回复》之签章页)

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



签字注册会计师:

Handwritten signature of Peng Jinyong in black ink.

彭金勇



签字注册会计师:

Handwritten signature of Gu Yanping in black ink.

顾崑平



2026年5月8日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 0000002202509020016



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其它业务。  
【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】

出资额 人民币8670.0000万

成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

此复印件与原件相符  
仅供  
项目使用



2025年09月02日

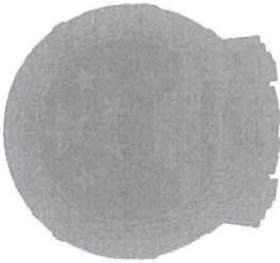
登记机关

证书序号: 0004089

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：  
  
 二〇一二年九月十四日  
 中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人：唐恋炯  
 主任会计师：  
 经营场所：上海市延安东路222号30号楼

组织形式：特殊的普通合伙企业  
 执业证书编号：31000012  
 批准执业文号：财会函〔2012〕40号  
 批准执业日期：二〇一二年九月十四日

