

北京市中伦律师事务所
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的
补充法律意见书（二）

2026年5月

目 录

第一部分 《审核问询函》回复更新	4
一、《审核问询函》问题 1.....	4
二、《审核问询函》问题 2.....	29
第二部分 关于本次发行有关事项的更新	42
一、本次发行的批准和授权.....	42
二、发行人的主体资格.....	44
三、本次发行的实质条件.....	44
四、发行人的设立.....	48
五、发行人的独立性.....	48
六、发行人的主要股东、控股股东及实际控制人.....	49
七、发行人的股本及其演变.....	50
八、发行人的业务.....	50
九、关联交易及同业竞争.....	55
十、发行人的主要财产.....	59
十一、发行人的重大债权债务.....	62
十二、发行人重大资产变化及收购兼并.....	64
十三、发行人章程的制定与修改.....	64
十四、发行人股东会、董事会议事规则及规范运作.....	65
十五、发行人董事、高级管理人员及其变化.....	65
十六、发行人的税务、政府补助.....	66
十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准.....	67
十八、发行人募集资金的运用.....	68
十九、发行人业务发展目标.....	70
二十、发行人的重大诉讼、仲裁或行政处罚.....	70
二十一、本所律师认为需要说明的其他问题.....	71
二十二、结论.....	72
附件一：注册商标.....	74
附件二：主要对外投资情况.....	83



北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层 邮编：100020
22-24/F & 27-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, China
电话/Tel: +86 10 5957 2288 传真/Fax: +86 10 6568 1022/1838 www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

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的

补充法律意见书（二）

致：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的委托，担任发行人向特定对象发行优先股（以下简称“本次发行”）事宜的专项法律顾问。

本所已为发行人本次发行出具了《北京市中伦律师事务所关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定发行优先股的律师工作报告》（以下简称《律师工作报告》）、《北京市中伦律师事务所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的法律意见书》（以下简称《法律意见书》）以及《北京市中伦律师事务所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的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）。

鉴于发行人将本次发行申报财务报告的审计基准日由 2025 年 6 月 30 日调整为 2025 年 12 月 31 日，报告期相应调整为 2023 年、2024 年及 2025 年，报告期末相应调整为 2025 年 12 月 31 日，为此，本所现就 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（以下简称“补充期间”）发行人审计基准日调整所涉及的有关事项及公司最新情况出具《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

优先股的补充法律意见书（二）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本补充法律意见书为《法律意见书》《律师工作报告》《补充法律意见书(一)》的补充，不一致之处以本补充法律意见书为准。本所律师在《法律意见书》《律师工作报告》中的声明事项适用于本补充法律意见书。

除非特别说明，本补充法律意见书中所涉词语释义与本所为本次发行出具的《法律意见书》《律师工作报告》所载相一致。《法律意见书》《律师工作报告》中的声明事项，同样适用于本补充法律意见书。

本所及本所律师未授权任何单位或个人对本补充法律意见书作任何解释或说明。

本补充法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的或用途。

第一部分 《审核问询函》回复更新

一、《审核问询函》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。

回复：

（一）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。

1. 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

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。

2. 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。

综上所述，本所律师认为，发行人报告期内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。

（二）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

1. 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年末及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。

经核查，截至本补充法律意见出具日，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其他逾期等情形。

2. 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
一般公司债									
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

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
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
16	524367.SZ	25蛇口01	2025-07-15	3	8.00	8.00	1.70	-	否
17	524484.SZ	25蛇口02	2025-10-22	3	40.00	40.00	1.90	-	否
18	524555.SZ	25蛇口04	2025-11-24	3	50.40	50.40	1.77	-	否
中期票据									
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

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
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
32	102583442.IB	25招商蛇口 MTN003	2025-08-12	3	10.00	10.00	1.75	-	否
33	102584098.IB	25招商蛇口 MTN004	2025-09-24	3	35.00	35.00	1.89	-	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，发行人主体评级一直保持 AAA 评级，债券信用评级情况良好。

经核查，截至本补充法律意见出具日，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情况。

综上所述，本所律师认为，截至本补充法律意见出具日，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。

（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

1. 内部控制是否健全有效

经核查，发行人内部控制健全有效，具体如下：

（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的职权。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》

根据德勤华永出具的《内部控制审计报告》（德师报（审）字（24）第 S00152 号），德勤华永认为“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”。

经核查，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。

2. 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。

经核查，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。

综上所述，本所律师认为，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。

（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

1. 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：

1) DTCKG2018-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	云（2019）官渡区不动产权第	DTCKG2018-XS02-D8 号	教育用地、机关团体用地、医疗卫生用地、零售	2020 年 12 月 11 日	2 年以上

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
		道	0649809号		商业用地、餐饮用地、其他商服用地		

经核查相关政府公示信息，前述 2 宗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，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。

2) JN2012-61 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
----	------	------	------	-----	------	--------	------

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

根据晋宁金辰出具的书面说明，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，导致本商业地块缺乏开发经济可行性。经市场环境评估，该地块并不具备开发商业业态的条件，但本地块周边配套齐全，若开发本地市场稀缺的低密住宅产品，具备一定的市场机会。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 $\leq 25\%$ 调整为 $\leq 30\%$ ，绿地率不变($\geq 40\%$)，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，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，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”。

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《招标投标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。”《招标投标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

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。”和胜实业因未取得施工许可证擅自施工被处工程合同价款 1.1%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。

《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）认定此次处罚为一般行政处罚，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害。

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管管理局出具《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）认定此次处罚为一般行政处罚，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、公众利益与公共安全，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) 深圳市招兴置业有限公司

a. 行政处罚的具体内容

深圳市招兴置业有限公司（以下简称“招兴置业”）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）认定招兴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。

招兴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，招兴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；招兴置业已经足额缴纳罚款，且违法行为已整改完毕；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

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。

2. 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。

综上所述，本所律师认为，发行人报告期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。

核查程序及核查意见：

（一）核查程序

1. 针对上述问题（一），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

（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。

2. 针对上述问题（二），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

（1）获取发行人银行借款部分的借款合同和授信合同等，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）核查发行人的相关债券发行公告、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。

3. 针对上述问题（三），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

（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》。

4. 针对上述问题（四），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

（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行为信用报告，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。

（二）核查意见

综上，本所律师认为：

1. 发行人报告期内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。

2. 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。

3. 发行人内部控制健全有效，已建立健全资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行。

4. 发行人报告期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。

二、《审核问询函》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

林屿院项目、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。

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

1. 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	周边竞品售价范围 (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、绿城琉光屿、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、保利西郊和煦、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12月31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。

2. 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，本所律师认为，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。

3. 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；需无偿移交的保障性生活住房
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	截至首次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。

综上所述，本所律师认为，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。

（二）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	置换前期投入、根据监管规定收回监管额度外资金
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,在地方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。

综上所述,本所律师认为,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。

(三) 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

1. 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。

2. 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。

综上所述，本所律师认为，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。

核查程序和核查意见：

（一）核查程序

1. 针对上述问题（一），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

- （1）查阅发行人募集说明书、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），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

- （1）查阅项目所在地区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。

3. 针对上述问题（三），本所律师实施了包括但不限于以下核查程序：

(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报告；

(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。

（二）核查意见

综上，本所律师认为：

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. 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；

3. 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。

第二部分 关于本次发行有关事项的更新

一、本次发行的批准和授权

发行人于 2025 年 10 月 29 日召开第四届董事会第四次会议,审议通过了《关于调整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(修订稿)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(修订稿)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(修订稿)的议案》及《关于公司向特定对象发行优先股摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺(修订稿)的议案》。

根据《发行预案(修订稿)》，发行人拟调减公司向特定对象发行优先股方案的募集资金总额和发行优先股数量上限,将本次发行募集资金总额调减至不超过 784,050 万元(含 784,050 万元),发行优先股总数相应调减至不超过 7,840.50 万股,并相应调整募集资金投资项目拟投入募集资金金额。具体如下:

(一) 发行优先股的种类和数量

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

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

(二) 募集资金用途

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

单位: 万元

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

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

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

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

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

除前述修改之外，本次向特定对象发行优先股方案的其他内容无变更。

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，“向特定对象发行股票的董事会决议公告后，如果本次证券发行方案出现以下情形之一，应当视为本次发行方案发生重大变化，具体包括：1.增加募集资金数额；2.增加新的募投项目；3.增加发行对象或者认购股份，其中增加认购股份既包括增加所有发行对象认购股份的总量，也包括增加个别发行对象认购股份的数量；4.其他可能对本次发行定价具有重大影响的事项。减少募集资金、减少募投项目、减少发行对象及其对应的认购股份并相应调减募集资金总额不视为本次发行方案发生重大变化。”发行人本次发行方案的调整为调减募集资金规模，不属于上述发行方案重大变化的情形。

经核查，本所律师认为，本次发行方案调整不构成发行方案重大变化，截至本补充法律意见书出具之日，除前述调整外，发行人本次发行的批准和授权情况未发生变更，发行人本次发行的批准和授权仍合法有效。

二、发行人的主体资格

发行人现持有广东省市场监督管理局于 2025 年 11 月 5 日颁发的《营业执照》。经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人本次发行的主体资格情况未发生变更，发行人仍依法有效存续，仍具有本次发行的主体资格。

三、本次发行的实质条件

经核查并依据其他专业机构的专业意见，截至本补充法律意见书出具之日，发行人本次发行仍符合《公司法》《证券法》《指导意见》《试点办法》等规定的以下各项实质条件：

（一）发行人本次发行符合《公司法》规定的条件

1. 根据《发行预案（修订稿）》《募集说明书（修订稿）》及发行人 2025 年第一次临时股东大会会议决议，发行人本次发行的股票均为人民币优先股，每一股份具有同等权利，每股的发行条件和价格相同，符合《公司法》第一百四十三条的规定。

2. 根据《发行预案（修订稿）》《募集说明书（修订稿）》及发行人 2025 年第一次临时股东大会会议决议，本次发行的优先股每股票面金额为人民币 100 元，按票面金额发行，发行价格将不低于票面金额，符合《公司法》第一百四十八条的规定。

3. 根据发行人 2025 年第一次临时股东大会会议文件，并经本所律师核查，发行人本次发行已获发行人股东大会会议审议通过，发行人股东大会已对本次发行股票的种类、数额、发行价格、发行时间等事项作出了决议，符合《公司法》第一百五十一条的规定。

（二）发行人本次发行符合《证券法》规定的条件

根据《发行预案（修订稿）》《募集说明书（修订稿）》及发行人 2025 年

第一次临时股东大会会议决议，本次优先股将采取向不超过 200 人的符合《试点办法》和其他法律法规规定的合格投资者定向发行的方式。根据发行人的书面说明并经核查，发行人本次发行未采用广告、公开劝诱和变相公开方式，符合《证券法》第九条第三款之规定。

(三) 发行人本次发行符合《指导意见》规定的条件

1. 发行人系股票在深交所上市的股份有限公司，符合《指导意见》第（八）条关于发行人范围的规定。

2. 根据发行人 2025 年年度报告，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人普通股总股本为 9,016,032,171 股，合并报表中归属于上市公司股东的净资产为 9,765,236.40 万元。根据本次发行的方案，本次发行优先股总数不超过 7,840.50 万股，募集资金总额不超过 784,050 万元（含 784,050 万元），本次发行后，发行人已发行的优先股将不会超过发行人普通股股份总数的 50%，且本次发行筹资金额将不会超过本次发行前发行人净资产的 50%，符合《指导意见》第（九）条关于发行条件的规定。

(四) 发行人本次发行符合《试点办法》规定的条件

1. 根据本次发行方案，发行人本次发行的股票种类均为人民币优先股，即依照《公司法》在一般规定的普通种类股份之外，另行规定的其他种类股份，其股份持有人优先于普通股股东分配公司利润和剩余财产，但参与公司决策管理等权利受到限制。每一股份具有同等权利，符合《试点办法》第七条之规定。

2. 发行人在人员、资产、财务、机构和业务方面具有独立性，符合《试点办法》第十七条之规定。

3. 根据发行人编制的《内部控制自我评价报告》，德勤华永出具的《内部控制审计报告》（德师报（审）字（24）第 S00152 号）以及毕马威华振出具的《内部控制审计报告》（毕马威华振审字第 2501634 号）和《内部控制审计报告》（毕马威华振审字第 2603460 号），发行人内部控制制度健全，能够有效保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，内部控制的有效性不存在重大缺陷，符合《试点办法》第十八条之规定。

4. 根据发行人报告期内的《审计报告》，发行人 2023 年度、2024 年度和 2025 年度归属于上市公司股东的净利润分别为 631,942.05 万元、403,857.16 万元和 102,378.43 万元，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 379,392.55 万元。

根据本次发行的方案，本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率，即第 1-3 个计息年度优先股的票面股息率由股东会授权董事会结合发行时的国家政策、市场状况、发行人具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经发行人与保荐机构（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变；自第 4 个计息年度起，如果发行人不行使全部赎回权，每股票面股息率在第 1-3 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 4 个计息年度股息率调整之后保持不变，且票面股息率不得高于发行人本次发行前最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

根据发行人 2024 年与 2025 年的加权平均净资产收益率估算本次发行优先股一年股息金额最高预计值并结合本次发行方案和发行人本次募集资金金额，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于本次发行优先股一年的股息，符合《试点办法》第十九条之规定。

5. 根据发行人最近三年的年度报告及《2023 年度利润分配方案实施公告》《2024 年度利润分配方案实施公告》《2025 年度利润分配预案的公告》，发行人最近三年以现金形式拟向股东分红合计金额占最近三年平均净利润的比例为 146.03%，符合《公司章程》中现金分红政策的规定，符合《试点办法》第二十条之规定。

6. 根据发行人最近三年年度报告和《审计报告》，发行人报告期不存在重大会计违规事项，注册会计师对发行人最近一年财务报表出具了标准无保留意见审计报告，符合《试点办法》第二十一条之规定。

7. 根据《发行预案（修订稿）》与《可行性分析报告（修订稿）》，本次拟发行不超过 7,840.50 万股优先股，募集资金总额不超过 784,050 万元（含 784,050 万元），扣除发行费用后的募集资金净额拟用于公司“保交楼、保民生”房地产项目建设，不存在违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法

规的规定；本次募集资金使用项目不存在为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人等财务性投资的情形，亦不存在直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的情形，符合《试点办法》第二十二条之规定。

8. 根据发行人 2025 年年度报告，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人普通股总股本为 9,016,032,171 股，合并报表中归属于上市公司股东的净资产为 9,765,236.40 万元。根据发行方案，本次发行的优先股总数不超过 7,840.50 万股，募集资金总额不超过 784,050 万元（含 784,050 万元）。本次发行后，发行人已发行的优先股将不会超过发行人普通股股份总数的 50%，且本次发行筹资金额将不会超过本次发行前发行人净资产的 50%，符合《试点办法》第二十三条之规定。

9. 本次发行优先股的条款以《募集说明书（修订稿）》为准，根据本次发行的《募集说明书（修订稿）》，本次发行的均为附单次跳息安排的固定股息率、可累积、不参与、发行人可赎回、不可转换的优先股，符合《试点办法》第二十四条之规定。

10. 根据发行人全体董事、高级管理人员对于《募集说明书（修订稿）》及其概览不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的声明、发行人最近三年年度报告和《审计报告》及其他相关信息披露文件、发行人现任董事和高级管理人员出具的调查问卷以及发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在以下情形，符合《试点办法》第二十五条之规定：

- (1) 本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- (2) 发行人最近十二个月内受到过中国证监会的行政处罚；
- (3) 发行人因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；
- (4) 发行人权益被控股股东或实际控制人严重损害且未消除；
- (5) 发行人及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- (6) 存在可能严重影响发行人持续经营的担保、诉讼、仲裁、市场重大质疑或其他重大事项；

(7) 发行人现任董事和高级管理人员不符合法律、行政法规和规章规定的任职资格；

(8) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

11. 根据本次发行的《募集说明书（修订稿）》，本次向特定对象发行优先股每股票面金额为 100 元，以票面金额平价发行，本次发行采用附单次跳息安排的固定利息率，本次发行的优先股的股息率不得高于发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，符合《试点办法》第三十二条之规定。

12. 根据本次发行的《募集说明书（修订稿）》，本次向特定对象发行的优先股的种类为固定利息率、不可转换的优先股，符合《试点办法》第三十三条之规定。

13. 根据本次发行的《募集说明书（修订稿）》，发行人本次发行的优先股向《试点办法》规定的合格投资者发行，每次发行对象不超过二百人，且相同条款优先股的发行对象累计不超过二百人，符合《试点办法》第三十四条之规定。

14. 根据《发行预案（修订稿）》，本次发行的优先股在深交所转让，不设限售期，但转让范围仅限《试点办法》规定的合格投资者，优先股转让环节的投资者适当性标准与发行环节保持一致；相同条款优先股经转让后，投资者不超过 200 人，符合《试点办法》第四十七条与第四十八条之规定。

经核查，本所律师认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《指导意见》《试点办法》等相关法律、法规、规范性文件规定的关于上市公司向特定对象发行优先股的实质条件。

四、发行人的设立

经核查，本所律师已在《法律意见书》和《律师工作报告》中对发行人的设立事宜进行了披露，不存在需要补充披露的其他事项。

五、发行人的独立性

经核查，本所律师认为，在补充期间，发行人在独立性方面未发生重大不利变化。发行人资产完整，并在业务、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际

控制人及其控制的其他企业保持独立，具有完整的业务体系及直接面向市场独立经营的能力。

六、发行人的主要股东、控股股东及实际控制人

(一) 发行人前十大股东

根据发行人提供的中国结算深圳分公司出具的股东名册及发行人 2025 年年度报告，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	持股数量 (股)	持股比例 (%)	有限售条件 股份数量 (股)	质押股份 (股)
1	招商局集团	4,606,899,949	51.10	-	-
2	深投控	456,121,891	5.06	456,121,891	-
3	招商局轮船	409,823,160	4.55	-	-
4	招商局投资	281,147,804	3.12	145,887,061	-
5	香港中央结算有限公司	145,392,455	1.61	-	-
6	全国社保基金一一二组合	130,087,751	1.44	-	-
7	全国社保基金四一三组合	92,260,236	1.02	-	-
8	中国证券金融股份有限公司	67,677,157	0.75	-	-
9	深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	0.70	-	-
10	国开金融有限责任公司	63,559,322	0.70	-	-
	合计	6,316,529,047	70.05	602,008,952	-

(二) 发行人的控股股东、实际控制人

根据发行人提供的中国结算深圳分公司出具的股东名册及发行人 2025 年年度报告，截至 2025 年 12 月 31 日，招商局集团仍为发行人的控股股东及实际控制人。

(三) 持有发行人 5%以上股份的主要股东

截至本补充法律意见书出具之日，除招商局集团及其一致行动人招商局轮船、招商局投资外，持有发行人 5%以上股份的股东仍为深投控。

(四) 控股股东、实际控制人所持发行人股份的质押及其他安排情况

根据发行人提供的中国结算深圳分公司出具的股东名册和发行人 2025 年

度报告等资料及说明，发行人控股股东、实际控制人招商局集团及其一致行动人所持股份不存在信托持股、委托持股、代持等未披露的股份安排，不存在被质押等存在他项权利的情况，不存在权属纠纷及潜在纠纷，不存在导致发行人实际控制权发生变更的实质性因素。

七、发行人的股本及其演变

补充期间，发行人回购股份实施完毕并办理完成注销手续，具体情况如下：

根据发行人于 2025 年 11 月 1 日、2025 年 11 月 12 日披露的《关于股份回购实施结果暨股份变动的公告》《关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》，截至 2025 年 10 月 31 日，发行人回购实施期限届满，累计回购股份 44,804,006 股。发行人于 2025 年 11 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述回购股份的注销手续注销后发行人总股本由 9,060,836,177 股变更为 9,016,032,171 股。

经核查，本所律师认为，补充期间，发行人股本变更符合有关法律、法规和规范性文件的规定，真实、有效。发行人尚需据此修改《公司章程》中涉及注册资本、股份总数等相关条款的内容，办理工商变更登记及备案等相关事项。

八、发行人的业务

（一）发行人及其境内重要子公司目前的经营范围

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人的经营范围未发生变化，发行人境内重要子公司的经营范围详见本补充法律意见书“附件一：主要对外投资情况”。

经核查，本所律师认为，发行人及其境内重要子公司的经营范围已经市场监督管理部门核准登记，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人及其境内重要子公司的主营业务与《营业执照》记载的经营范围相符。

（二）发行人及其境内重要子公司的主要业务资质

截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其境内重要子公司已取得主要业务资质更新如下：

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
----	------	------	------	------	------	------

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
1	招商蛇口	房地产开发企业资质证书	建开企[2007]673号	一级	2025.7.1	2028.10.10
2	深圳市招商创业有限公司	第二类医疗器械经营备案凭证	粤深药监械经营备 20233888号	-	2023.8.17	长期
3	深圳招商房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	建开企[2001]050号	一级	2024.9.27	2027.12.31
4	深圳市南油(集团)有限公司	进出口货物收发货人	44036601FM	-	-	长期
5	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210031	二级	2026.1.12	2029.1.12
6	招商局光明科技园有限公司	排污许可证	914403007675530302001V	-	2024.7.24	2029.7.23
7	深圳招商安业投资发展有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0211074	二级	2026.1.26	2029.1.26
8	深圳市招商公寓发展有限公司	经营性停车场许可证	深交许(南山)(2025)T846号	-	2025.8.26	2026.8.24
9	深圳市招商公寓发展有限公司	经营性停车场许可证	深交许(南山)(2025)T591号	-	2025.7.24	2026.7.23
10	深圳市听海置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210880	二级	2025.7.4	2028.7.4
11	深圳市乐享置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0200427	二级	2025.7.17	2028.7.17
12	深圳市招雍置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210040	二级	2026.1.28	2029.1.28
13	深圳市招航置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210074	二级	2026.2.27	2029.2.27
14	重庆招商置地开发有限公司	房地产开发企业资质证书	0525185	二级	2025.12.19	2026.11.19
15	烟台招商局置业有限公司	房地产开发企业资质证书	060120323	二级	2025.7.28	2028.7.19
16	徐州淮海金融招商发展有限公司	房地产开发企业资质证书	徐州 KF14869	二级	2025.3.28	2028.3.31
17	徐州淮盛新城建设发展有限公司	房地产开发企业资质证书	徐州 KF14971	二级	2025.3.24	2028.3.31
18	西安招平房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房[2022]2288号	二级	2025.12.17	2028.12.17
19	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	新房资【2023】265010085	二级	2026.3.25	2029.3.25
20	招商局地产(苏州)有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16045	二级	2025.3.17	2028.3.31
21	苏州招华房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16998	二级	2025.5.29	2028.6.13

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
22	苏州招荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF17433	二级	2025.8.27	2028.10.7
23	苏州市招融致新房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF16101	二级	2025.4.8	2028.4.7
24	上海招商置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03451号	二级	2023.11.9	2026.11.9
25	上海招玖置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03247号	二级	2023.6.30	2026.6.30
26	上海宝琛置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03180号	二级	2023.5.25	2026.5.25
27	上海虹润置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管(青浦)第0001012号	二级	2022.12.31	2026.12.31
28	上海招普置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03251号	二级	2023.7.3	2026.7.2
29	招商局地产(南京)有限公司	房地产开发企业资质证书	南京 KF15716	二级	2026.2.26	2029.3.16
30	合肥瑞盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房A20220285	二级	2025.2.25	2028.2.24
31	合肥招盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房A20220129	二级	2025.5.5	2028.5.5
32	合肥卓盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房A20220128	二级	2025.1.10	2028.1.9
33	合肥朗盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质	皖房A20220788	二级	2025.11.11	2028.11.11
34	招商局地产(杭州)有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二0101-2013-2022-0696号	二级	2026.1.21	2029.1.21
35	广州招商房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0110204	二级	2023.10.27	2026.10.27
36	佛山招商宝华房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰1311055	二级	2023.10.17	2026.9.18
37	中合才华(大连)置业有限公司	房地产开发企业资质证书	2102042020080359785	二级	2024.7.23	2027.7.22
38	成都天府招商轨道城市发展有限公司	房地产开发企业资质证书	51TF00A113	二级	2026.3.30	2029.3.30
39	成都招商北湖置地有限公司	房地产开发企业资质证书	510100AF342414176	二级	2025.7.28	2028.7.28
40	成都招蓉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	510100AWG342414572	二级	2026.1.27	2028.12.29
41	招商局地产(常州)有限公司	房地产开发企业资质证书	常州 KF14237	二级	2024.10.18	2027.11.28
42	招商局地产(北京)有限公司	房地产开发企业资质证书	CY-A-3731	二级	2025.6.12	2028.6.13
43	北京招通房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	TZ-A-11083	二级	2023.5.19	2026.5.18

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
44	北京招晨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	JK-A-11828	二级	2025.1.13	2027.11.7
45	北京招盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	JK-A-11143	二级	2023.7.19	2026.7.18
46	北京招顺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	FT-A-11149	二级	2023.7.27	2026.7.26
47	北京招胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	HD-A-11943	二级	2025.2.28	2028.1.1
48	深圳市商通置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0200998	二级	2025.10.23	2028.10.23
49	深圳市招兴置业有限公司	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰0210107	二级	2026.3.6	2029.3.6
50	上海招洪政城市建设有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03277号	二级	2023.7.11	2026.7.11
51	上海招丰置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03361号	二级	2023.8.28	2026.8.28
52	上海招广置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第03615号	二级	2024.1.31	2027.1.31
53	苏州招宏房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF17572	二级	2026.2.2	2029.3.16
54	成都招晟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	510108AF342415418	二级	2024.3.5	2026.12.11
55	湖北招阳置业有限公司	房地产开发企业资质证书	武房开[2026]00944号	二级	2026.3.27	2029.3.27
56	重庆招商致远房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	04210893	二级	2025.5.6	2028.6.1
57	西安雍景嘉境房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房[2023]0171号	二级	2023.12.1	2026.12.1
58	西安招黎云舒房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房[2024]1491号	二级	2024.1.16	2027.1.16
59	西安招玺玖樾房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房[2023]3100号	二级	2023.12.25	2026.12.25
60	西安招玺云樾房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房[2023]615号	二级	2023.7.10	2026.7.9
61	西安尚林华苑房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	陕建房[2023]626号	二级	2023.7.10	2026.7.9
62	宁波招开置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二0201-2023-2023-0963号	二级	2023.9.21	2027.3.21
63	杭州招盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二0101-2020-2022-0049号	二级	2025.3.27	2028.3.27
64	杭州玖晟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二0101-2023-2023-1112号	二级	2023.4.28	2026.10.28

序号	公司名称	资质名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期限
65	杭州玖航房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-202 3-1285号	二级	2023.10.17	2027.4.17
66	昆明同冠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	云建房证开字 (2025)1571 号	二级	2025.10.11	2028.7.14
67	河南惠新房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	410174602	二级	2025.7.14	2028.7.13
68	合肥铭盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	皖房 A20230144	二级	2023.7.24	2026.7.23
69	合肥新浩房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	皖房 A20230134	二级	2023.7.4	2026.7.5
70	招商仁和太原置业有限公司	房地产开发企业资质证书	140100808	二级	2025.10.22	2028.10.21
71	长沙招尚房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开(新) 字第 36200141 号	二级	2025.4.24	2028.4.23
72	长沙招添房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开(长) 字第 0220074 号	二级	2023.8.2	2026.8.1
73	成都招商房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	510100AY3423 6	二级	2025.10.23	2026.7.26
74	重庆招商依云房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	1126942	二级	2023.8.21	2026.8.20
75	招商局地产(武汉)有限公司	房地产开发企业资质证书	武房开 [2022]00316号	二级	2025.6.13	2028.6.13
76	上海虹诺置业有限公司	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03966号	二级	2025.8.28	2028.8.28
77	南京耀盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	南京 KF16055	二级	2026.1.22	2028.10.20

经核查，本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其境内重要子公司具备从事经营业务所必需的主要业务资质。

(三) 发行人的主营业务

经核查，报告期内，发行人主营业务收入分别为 17,500,755.81 万元、17,894,754.66 万元和 15,472,797.70 万元。发行人主营业务突出，报告期内主营业务未发生重大变化。

(四) 发行人在中国大陆以外的经营活动

经核查并根据发行人的书面确认、境外律师出具的法律意见书/尽调报告等资料，补充期间，发行人境外重要子公司及其业务情况未发生变更，在中国大陆

以外的地区或国家从事经营活动合法、合规。

(五) 发行人不存在持续经营的法律障碍

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在营业期限届满、股东会决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律法规被依法责令关闭等需要终止的情形；发行人的主要经营性资产不存在被采取查封、扣押、冻结、拍卖等强制性措施的情形；发行人不存在现行法律、法规禁止、限制其开展目前业务的情形。

经核查，本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在持续经营的法律障碍。

九、关联交易及同业竞争

(一) 关联方关系

根据《公司法》及《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等法律、法规、规范性文件和《上市规则》等相关业务规则的规定，发行人的主要关联方如下：

1. 发行人的控股股东、实际控制人

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人的控股股东和实际控制人为招商局集团，其一致行动人为招商局轮船和招商局投资，未发生变化。

2. 直接或间接持有发行人 5%以上股份的股东，直接持有发行人 5%以上股份的法人或机构股东控制的企业

截至 2025 年 12 月 31 日，除招商局集团及其一致行动人外，持有发行人 5%以上股份的股东为深投控，未发生变化。

3. 发行人的董事、高级管理人员及其他主要关联自然人

发行人的现任董事、高级管理人员，详见本补充法律意见书“十五、发行人董事、高级管理人员及其变化”之“（一）发行人董事、高级管理人员的任职”。发行人现任董事、高级管理人员的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母。

过去十二个月内曾任公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，也为公司关联方，具体人员详见本补充法律意见书“十五、发行人董事、高级管理人员及其变化”之“（二）发行人董事、高级管理人员报告期内的变化情况”。

4. 发行人的控股子公司

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人新增境内重要子公司 40 家，具体情况详见本补充法律意见书“附件一：主要对外投资情况”，未新增境外重要子公司。

5. 发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业

发行人控股股东、实际控制人招商局集团直接或间接控制的除发行人及其控股子公司外的其他企业为发行人的关联方。

截至 2025 年 12 月 31 日，除发行人、招商局轮船、招商局投资外，发行人的控股股东、实际控制人招商局集团直接控股的其他企业新增如下：

序号	关联方名称	经营范围	持股比例
1	福建万木春产业发展有限公司	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；房地产咨询；建筑材料销售；园林绿化工程施工；企业管理；企业总部管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100%

6. 发行人关联自然人直接或者间接控制的，或者由前述关联自然人（独立董事除外）担任董事、高级管理人员的（除公司及其子公司以外）的法人或者其他组织

除前述发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业外，发行人关联自然人直接或者间接控制的，或者由前述关联自然人（独立董事除外）担任董事、高级管理人员的（除公司及其子公司以外）的法人或者其他组织为发行人的关联方。

其中，发行人的现任董事、高级管理人员直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的法人或者其他组织（除公司及其子公司、公司控股股东、实际控制人控制的其他企业以外）变化如下：

序号	公司名称	关联关系
1	中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	董事张军立担任董事

(二) 重大关联交易

1. 关联交易情况

根据发行人 2025 年年度报告和审计报告，抽查部分发行人关联交易的相关合同并经核查，2025 年度，发行人发生的关联交易如下：

(1) 与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额 (万元)	占同类交易 金额的比例
大额物业管理				
招商银行股份有限公司	销售商品/提供劳务	物业管理	54,961	3.29%
招商证券股份有限公司	销售商品/提供劳务	物业管理	6,971	0.42%
招商局集团(香港)有限公司	销售商品/提供劳务	物业管理	3,609	0.22%
大额物业管理收入小计			65,541	3.93%
大额出租				
招商港务(深圳)有限公司	销售商品/提供劳务	土地出租	3,207	0.45%
招商局保税物流有限公司	销售商品/提供劳务	土地出租	3,185	0.44%
大额出租小计			6,392	0.89%
大额利息收入				
招商银行股份有限公司	存款	利息收入	25,944	19.96%
招商局集团财务有限公司	存款	利息收入	2,597	2.00%
大额利息收入小计			28,541	21.96%
大额利息支出及手续费支出				
招商银行股份有限公司	借款	利息支出	52,349	6.62%
招商局集团财务有限公司	借款	利息支出	17,222	2.18%
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	借款	利息支出	4,452	0.56%
大额利息支出及手续费支出小计			74,023	9.36%
其他关联交易				
招商局邮轮制造有限公司	采购商品/接收劳务	购买船舶	9,403	23.71%
招商银行股份有限公司	销售商品/提供劳务	数据机房服务	6,791	0.41%
深圳招商邮轮服务有限公司	采购商品/接收劳务	港口服务费	4,664	0.60%
招商局慈善基金会	采购商品/接收劳务	捐赠支出	2,200	88.00%
其他关联交易小计			23,058	--

(2) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	转让资产的评估 价值(万元)	转让价格 (万元)
招商局能源运输股份有限公司	出售股权	出售深圳市太子湾商储置业有限公司 100%股权	71,552	71,552

(3) 关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 (万元)	本期收回 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	银行存款	4,416,027	-	1,103,066	0.05%-3.2%	25,944	3,312,961

应付关联方债务

关联方	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 (万元)	本期归还 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	项目前期垫款	21,778	84,146	46,177	-	-	59,747
湛江港(集团)股份有限公司	应付股利、项目垫款等	3,881	45	304	-	-	3,622
中外运长航实业发展有限公司	项目垫款	3,845	-	12	-	-	3,833
招商银行股份有限公司	银行贷款	2,414,958	2,023,268	2,141,021	1.35%-3.35%	52,349	2,297,205

(4) 与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	每日最高存款限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
				本期合计存入 金额(万元)	本期合计取出 金额(万元)	
招商局集团财务有限公司	300,000	0.05%-2.1%	142,284	5,475,124	5,352,602	264,806

贷款业务

关联方	贷款额度 (万元)	贷款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
				本期合计贷款 金额(万元)	本期合计还款 金额(万元)	
招商局集团财务有限公司	3,000,000	1.95%-3.05%	731,235	461,620	375,710	817,145

2. 关联交易决策程序

截至本补充法律意见书出具之日,发行人在《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》中,明确了关联交易公允决策的权限和程序未发生变更。

3. 关于规范关联交易的承诺

截至本补充法律意见书出具之日,发行人关于规范关联交易的承诺未发生变

更。

(三) 同业竞争

1. 根据发行人提供的相关说明，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人的控股股东、实际控制人招商局集团及其一致行动人招商局轮船、招商局投资直接或间接控制的除发行人及其重要子公司之外的其他企业与发行人均不存在同业竞争情况。

2. 关于避免同业竞争的承诺

截至本补充法律意见书出具之日，发行人关于避免同业竞争的承诺未发生变更。

十、发行人的主要财产

(一) 主要生产经营设备

根据发行人的书面确认，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人拥有的生产经营设备包括船舶、机器设备、电子设备等。其中，发行人拥有的主要船舶情况如下：

序号	所属公司	经营公司	船名	船舶类型	船舶籍港	所有权证书号	营运证号	是否抵押
1	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	迅隆 5	高速客船	深圳	06A0259573	粤 SN (2025) 000024 粤港澳 (2022) 000001	否
2	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	迅隆 6	高速客船	深圳	06A0259578	粤 SN (2025) 000025 粤港澳 (2025) 000024	否
3	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	迅隆 7	高速客船	深圳	11A0148365	粤 SN (2025) 000012 粤港澳 (2025) 000051	否
4	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	迅隆 8	高速客船	深圳	11A0136109	粤 SN (2025) 000022 粤港澳 (2025) 000050	否
5	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	迅隆 9	高速客船	深圳	11A0164830	粤 SN (2025) 000014 粤港澳 (2025) 000049	否
6	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	迅隆 10	高速客船	深圳	11A0136091	粤 SN (2025) 000023 粤港澳 (2025) 000025	否
7	深圳招商	深圳招商	迅隆 11	高速	深圳	11A0164850	粤 SN (2025) 000015	否

	迅隆船务有限公司	迅隆船务有限公司		客船			粤港澳(2025)000008	
8	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	大湾区一号	普通客船	深圳	11A0164886	粤SN(2026)000009 粤港澳(2025)000067	否
9	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	大湾区二号	普通客船	深圳	11A0254173	粤SN(2026)000010 粤港澳(2021)000016	否
10	深圳招商迅隆船务有限公司	深圳招商迅隆船务有限公司	大湾区伊敦	旅游客船	深圳	11A0136019	粤SN(2026)000007 粤港澳(2025)000009	否

(二) 不动产

1. 房屋所有权

根据发行人提供的相关资料及经发行人确认,并经本所律师核查,截至2025年12月31日,发行人及其境内重要子公司新增用于自持的建筑面积在5,000平方米以上的主要房屋具体如下:

序号	房产权证号	房屋坐落	所有权人	房屋用途	使用年限	建筑面积(m ²)	是否抵押
1	粤(2017)广州市不动产权第07280844号	广州市番禺区石楼镇创启路63号(创新1号楼)	广州市番禺创新科技园有限公司	厂房	2003.12.31-2053.12.30	20,244.51	否
2	粤(2017)广州市不动产权第07280837号	广州市番禺区石楼镇创启路63号(照澜院)	广州市番禺创新科技园有限公司	职工宿舍及食堂、公共配套楼	2003.12.31-2053.12.30	7,583.06	否
3	粤(2019)广州市不动产权第0700266号	广州市番禺区石楼镇创启路63号创启1号楼	广州市番禺创新科技园有限公司	厂房	2003.12.31-2053.12.30	8,907.58	否
4	粤房地权证穗字第0210271797号	广州市番禺区石楼镇创启路63号创启2号楼	广州市番禺创新科技园有限公司	厂房	2003.12.31-2053.12.30	7,607.22	否
5	粤房地权证穗字第0210271777号	广州市番禺区石楼镇创启路63号创启3号楼	广州市番禺创新科技园有限公司	厂房	2003.12.31-2053.12.30	10,311.55	否
6	粤(2020)广州市不动产权第	广州市番禺区石楼镇创启路63号创	广州市番禺创新科技园有限	地下一层为库房、生活水泵房、发	2003.12.31-2053.12.30	13,293.34	否

	07203450号	启17号楼	公司	电机房、电房、储油间、储藏间、弱电机房；地上一至十六层为宿舍			
7	粤(2018)广州市不动产权第07235658号	广州市番禺区石楼镇创启路63号创智41号楼	广州市番禺创新科技园有限公司	后勤配套、地下汽车库、地下设备用房	2003.12.31-2053.12.30	5,899.90	否
8	粤(2020)广州市不动产权第07202440号	广州市番禺区石楼镇创启路63号南德测试中心	广州市番禺创新科技园有限公司	-1层地下设备用房、地下汽车库, 1-6层厂房	2003.12.31-2053.12.30	12,405.75	否
9	粤(2016)深圳市不动产权第0252115号	深圳市南山区蛇口海上世界-船尾广场1栋	深圳招商商置投资有限公司	商业、配套	2004.8.31-2044.8.30	1,0242.79	是

2. 土地使用权

根据发行人提供的相关资料及经发行人确认,并经本所律师核查,截至2025年12月31日,发行人及其境内重要子公司新增一宗用于自持的面积在5,000平方米以上的主要土地,具体如下:

序号	土地使用权证号	位置	所有权人	土地用途	使用年限	面积(m ²)	是否抵押
1	深房地字地4000628888号	深圳市南山区望海路	深圳招商商置投资有限公司	商业用地、服务业用地	2004.8.31-2044.8.30	6,999.03	否

(三) 注册商标

根据发行人提供的相关资料及经发行人确认,并经本所律师核查,截至2025年12月31日,发行人及其境内重要子公司新增持有境内注册商标详见本补充法律意见书“附件二:注册商标”。

经本所律师查验相关境内注册商标的《商标注册证》、登录中国商标局检索及发行人确认,发行人及其重要子公司系该等境内注册商标的合法所有权人,拥有该等境内注册商标的专用权,不存在任何产权纠纷或潜在争议。

(四) 对外投资

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人对外投资持有的重要子公司共计 114 家。其中，境内重要子公司 104 家，新增 40 家，境外重要子公司 10 家，无变化。发行人境内重要子公司具体情况详见本补充法律意见书“附件一：主要对外投资情况”。

（五）财产不存在纠纷

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人拥有的上述主要财产不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（六）主要财产权的取得方式

经核查，发行人拥有的上述主要财产系通过申请、购买等方式合法取得。发行人存在部分未办妥产权证书的房产及土地使用权，主要系因尚未办理竣工结算、正在办理产权证书等原因导致。根据发行人 2025 年年度报告，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人因历史原因及报建资料缺失等导致未能办理产权证的固定资产账面余额为 2,876.58 万元，占发行人期末固定资产余额 0.01%，占比极小，对发行人生产经营不构成重大不利影响。

（七）财产权利限制

经核查，补充期间，除已披露的情况外，发行人拥有的主要财产不存在设定抵押、质押或其他第三者权利的情况，发行人对其主要财产所有权或使用权的行使不受任何第三者权利的限制。

十一、发行人的重大债权债务

（一）公司债券及债务融资工具

根据发行人提供的资料并经本所律师检索巨潮咨询网（<https://www.cninfo.com.cn/>）、货币网（<https://www.chinamoney.com.cn/>）等网站，补充期间，发行人新增 6 项已发行公司债券及债务融资工具，具体情况如下：

序号	发行主体	产品类型	债券名称	起息日期	到期日期	期限(年)	发行规模(亿元)	当前余额(亿元)
1	发行人	公司债券	25 蛇口 04	2025-11-26	2028-11-26	3	50.40	50.40
2	发行人	公司债券	25 蛇口 02	2025-10-23	2028-10-23	3	40.00	40.00

序号	发行主体	产品类型	债券名称	起息日期	到期日期	期限(年)	发行规模(亿元)	当前余额(亿元)
3	发行人	公司债券	25 蛇口 01	2025-07-17	2028-07-17	3	8.00	8.00
4	发行人	一般中期票据	25 招商蛇口 MTN005 (绿色)	2025-10-22	2028-10-22	3	5.00	5.00
5	发行人	一般中期票据	25 招商蛇口 MTN004	2025-09-25	2028-09-25	3	35.00	35.00
6	发行人	一般中期票据	25 招商蛇口 MTN003	2025-08-13	2028-08-13	3	10.00	10.00

经核查，截至本补充法律意见书出具日，发行人上述已发行的公司债券和债务融资工具合法、有效，不存在延迟还本付息情形。

(二) 业务合同

1. 重大借款合同

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其子公司签订的正在履行的主要重大借款合同无变化。

2. 重大合作开发合同

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其子公司签订的正在履行的主要重大合作开发合同无变化。

3. 重大工程施工合同

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其子公司签订的正在履行的主要重大工程施工合同无变化。

4. 重大租赁合同

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及子公司作为出租方签订的正在履行的主要重大租赁合同无变化。

(三) 侵权之债

截至本补充法律意见书出具之日，经发行人书面确认，并经本所律师核查，发行人及其境内重要子公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权利等原因而产生的侵权之债。

(四) 发行人与关联方之间的其他重大债权债务关系及相互提供担保情况

截至 2025 年 12 月 31 日，除本补充法律意见书“九、关联交易及同业竞争”部分已披露的因关联交易已产生的债权、债务之外，发行人与关联方之间不存在其他重大债权债务关系，亦不存在为关联方违规提供担保的情形。

(五) 其他应收款、其他应付款

根据发行人 2025 年年度报告及发行人的确认，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人其他应收款的期末余额为 9,872,540.35 万元，其他应付款的期末余额为 9,063,029.67 万元。发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系因正常的生产经营活动发生，不存在违反法律、法规禁止性规定的情形。

十二、发行人重大资产变化及收购兼并

(一) 发行人报告期增资扩股、减资、分立、合并、重大资产收购、出售行为

1. 发行人在补充期间内的增资扩股、减资情况，详见本补充法律意见书“七、发行人的股本及其演变”。
2. 经核查，补充期间内，发行人无合并、分立行为。
3. 经核查，补充期间内，发行人未发生构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产收购、出售行为。

(二) 发行人拟进行的重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在拟进行的重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十三、发行人章程的制定与修改

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人现行有效的《公司章程》及本次发行后适用的《公司章程（草案）》未发生变更，其内容仍符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

十四、发行人股东会、董事会议事规则及规范运作

(一) 发行人的组织结构

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人的组织结构未发生变化。

(二) 发行人的股东会、董事会议事规则等公司治理制度

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人的股东会、董事会议事规则等其他公司治理制度未发生变更。

(三) 规范运用

根据发行人提供的会议资料，经核查，补充期间，发行人召开了2次股东(大)会、7次董事会，会议的召开、决议内容符合《公司章程》、法律、法规和规范性文件的规定，合法、合规、真实、有效。

十五、发行人董事、高级管理人员及其变化

(一) 发行人董事、高级管理人员的任职

1. 现任董事、高级管理人员

根据发行人提供的相关资料，经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人现任董事、高级管理人员如下：

序号	姓名	职务
1	朱文凯	董事、董事长
2	张军立	董事
3	聂黎明	董事、总经理
4	徐鑫	董事
5	余志良	董事
6	黄传京	董事
7	叶建芳	独立董事
8	孔英	独立董事
9	秦玉秀	独立董事
10	伍斌	副总经理
11	吕斌	副总经理
12	李弘远	副总经理
13	赵方	副总经理
14	余志良	财务总监、董事会秘书
15	唐坚	总法律顾问、首席合规官

2. 现任董事、高级管理人员的任职资格

根据发行人现任董事、高级管理人员出具的调查问卷核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人现任董事、高级管理人员在其任职期间任职资格合法合规。

(二) 发行人董事、高级管理人员报告期内的变化情况

1. 董事变动

(1) 因蒋铁峰由于工作调动原因辞去公司第四届董事会董事、董事长职务，发行人于 2025 年 9 月 15 日召开第四届董事会 2025 年第七次临时会议，审议通过《关于选举公司第四届董事会董事长的议案》，选举董事朱文凯担任公司第四届董事会董事长，任期自本次董事会审议通过之日起至公司第四届董事会任期届满之日止。

(2) 发行人于 2025 年 12 月 24 日召开 2025 年第二次临时股东会，审议通过《关于选举徐鑫为第四届董事会非独立董事的议案》，选举徐鑫为公司第四届董事会非独立董事，任期自本次董事会审议通过之日起至公司第四届董事会任期届满之日止。

2. 高级管理人员变动

(1) 基于工作岗位调整，发行人于 2025 年 9 月 15 日召开第四届董事会 2025 年第七次临时会议，审议通过《关于调整公司总经理的议案》，同意免去朱文凯公司总经理职务，同时聘任聂黎明为公司总经理，任期自本次董事会审议通过之日起至公司第四届董事会任期届满之日止。

(2) 根据发行人于 2025 年 11 月 4 日披露的《关于副总经理辞任的公告》，彭以良因工作调动原因申请辞任公司副总经理职务。

经核查，报告期内，发行人核心管理团队稳定，董事、高级管理人员没有发生重大不利变化。

十六、发行人的税务、政府补助

(一) 发行人执行的主要税种、税率

根据发行人 2025 年年度报告和《审计报告》及发行人说明，发行人 2025 年度执行的主要税种、税率未发生变化。

(二) 发行人享受的税收优惠

根据发行人 2025 年年度报告和《审计报告》及发行人说明，发行人 2025 年度内享受的主要税收优惠未发生变化。

(三) 发行人享受的主要政府补助

经核查，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其境内重要子公司新增取得的金额在 100 万元以上的主要政府补助情况如下：

序号	政府补助内容	享受主体	金额（元）	年度	法规政策依据
1	特色文化街区补贴	深圳招商商置投资有限公司	1,000,000.00	2023	《深圳市文化产业发展专项资金资助办法》
2	特色文化街区补贴	深圳招商商置投资有限公司	1,400,000.00	2024	《深圳市文化产业发展专项资金资助办法》
3	公寓奖补项目（品质化提升）	广州市番禺创新科技园有限公司	3,359,506.50	2024	《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》
4	加装电梯补贴	深圳市招商公寓发展有限公司	2,100,000.00 [注]	2025	《深圳市南山区既有住宅加装电梯财政补贴工作指引》
5	自建接电工程补贴	苏州招华房地产开发有限公司	8,417,354.68	2025	《苏州工业园区清理规范城镇供电行业收费明确电力接入工程建设管理实施操作细则》

注：深圳市招商公寓发展有限公司取得补贴中 10 万元待加装电梯项目结算后支付给业主。

(四) 发行人报告期内纳税情况

经核查，补充期间内，发行人及其境内重要子公司能够遵守国家 and 地方有关税收管理法律、法规的规定，不存在因违反税收相关法律、法规而受到重大行政处罚的情形。

十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

(一) 环境保护合规情况

经发行人确认，根据发行人及其境内重要子公司的生态环境等有关主管部门出具的无违法违规信用报告，并经本所律师查询发行人及其境内重要子公司所在

地的环境保护政府主管部门网站，补充期间内，发行人及其境内重要子公司不存在因违反环境保护相关法律法规而受到重大环保行政处罚的情形。

(二) 产品质量、技术标准

经发行人确认，根据发行人及其境内重要子公司的质量监督等有关主管部门出具的无违法违规信用报告，并经本所律师查询发行人及境内重要子公司所在地的质量技术监督等网站，补充期间内，发行人及境内重要子公司不存在因违反有关产品质量和技术监督标准而受到质量技术监督主管部门重大行政处罚的情形。

十八、发行人募集资金的运用

(一) 前次募集资金使用情况

发行人已编制《前次募集资金使用情况专项报告》，尚待提交公司董事会审议。届时，毕马威华振将出具《募集资金存放与实际使用情况鉴证报告》，就发行人截至2026年12月31日止募集资金存放与实际使用情况进行鉴证。

(二) 发行人超过五年的前次募集资金用途变更的情形

经核查，补充期间，发行人未发生超过五年的前次募集资金用途变更的情形。

(三) 发行人本次募集资金拟投资项目

发行人于2025年10月29日召开第四届董事会第四次会议，审议通过了《关于调整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（修订稿）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（修订稿）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（修订稿）的议案》及《关于公司向特定对象发行优先股摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺（修订稿）的议案》。

根据《发行预案（修订稿）》，发行人拟调减公司向特定对象发行优先股方案的募集资金总额和发行优先股数量上限，将本次发行募集资金总额调减至不超过 784,050 万元（含 784,050 万元），发行优先股总数相应调减至不超过 7,840.50 万股，并相应调整募集资金投资项目拟投入募集资金金额。具体如下：

单位：万元

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

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

除前述情形外，发行人本次募集资金投资项目的情况未发生变更。

（四）募集资金专项存储

根据《上市公司募集资金监管规则》《上市规则》等法律法规的要求，结合公司实际情况，公司已制定《募集资金管理办法》，明确了公司对募集资金专户存储、使用、用途变更、管理和监督的规定。募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户集中管理，做到专款专用，以保证募集资金合理规范使用。

（五）募集资金投资项目土地、建设项目备案及环评情况

经核查，本次募集资金投资项目已取得的项目土地、建设项目备案及环评情况未发生变化。

（六）与他人合作及同业竞争情况

经核查，本次募集资金投资项目的实施主体未发生变化，未涉及他人合作投资的情况，不存在损害发行人利益的情形，不会引起发行人与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业同业竞争或关联交易的情况，不会对发行人的独立性产生不利影响。

十九、发行人业务发展目标

经审阅发行人本次重新修订后拟申报的《招股说明书》等文件，经核查，补充期间，公司的业务发展目标与其主营业务一致，符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

二十、发行人的重大诉讼、仲裁或行政处罚

(一) 发行人及其重要子公司的重大诉讼、仲裁或行政处罚

1. 重大诉讼、仲裁

根据发行人提供的资料并经本所律师核查，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其境内重要子公司新增一起案涉金额在 5,000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件，具体情况如下：

序号	案号	原告	被告	案由	案件标的额 (万元)	案件状态
1	(2025)皖 0111 民初 41080 号	合肥瑞盛房地产开发有限公司	芜湖荣众房地产开发有限公司	民间借贷纠纷	19,103.21	一审

前述案件已对被告申请财产保全，不会对发行人的生产经营及本次发行产生重大不利影响。

根据境外重要子公司所在地律师出具的法律意见书/尽调报告，发行人境外重要子公司不存在尚未了结的或可预见的、对其生产经营或发行人本次发行产生重大不利影响的重大诉讼或仲裁事项。

2. 重大行政处罚

根据发行人提供的资料并经本所律师核查，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其境内重要子公司新增受到行政处罚且处罚金额在 10 万元以上的情形如下：

序号	被处罚公司	决定文书号	处罚事由	罚款金额 (元)	处罚日期
1	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
2	宁波招开置	海建罚决字	将建设工程肢解发包	136,011.00	2023-09-19

	业有限公司	(2023)第 000001号			
3	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
4	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

根据发行人提供的行政处罚相关资料,上述行政处罚的被处罚人已及时足额缴纳了罚款并积极完成了整改,相关整改措施已获得有效执行。结合处罚依据、裁量标准等,上述行政处罚不构成损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为,不构成本次发行的障碍。

除前述情形外,截至2025年12月31日,发行人及其境内重要子公司不存在因违反市场监督管理、税务、人力资源和社会保障、住房公积金管理、生态环境、住房和城乡建设、规划和自然资源、应急管理、消防等相关法律、行政法规而受到重大行政处罚的情形。

根据境外重要子公司所在地律师出具的法律意见书/尽调报告,发行人境外重要子公司不存在受到政府部门处罚的情形。

(三) 发行人控股股东、实际控制人的重大诉讼、仲裁或行政处罚

经核查,截至2025年12月31日,发行人控股股东、实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、对发行人生产经营或发行人本次发行产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

(四) 发行人董事、高级管理人员的重大诉讼、仲裁或行政处罚

经核查,截至2025年12月31日,发行人现任董事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的、对发行人生产经营或发行人本次发行产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

二十一、本所律师认为需要说明的其他问题

(一) 关于发行人财务性投资情况的核查

截至2025年12月31日,发行人的财务性投资金额未超过公司合并报表归

属于母公司净资产的 30%，不存在金额较大的财务性投资，发行人在本次发行董事会决议日前六个月至今新投入和拟投入的财务性投资金额已从本次募集资金总额中扣除，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》关于“最近一期末不存在金额较大的财务性投资”的规定。

(二) 关于发行人是否存在类金融业务的核查

报告期内，发行人不存在从事《监管规则适用指引——发行类第 7 号》规定的类金融业务的情形，不存在募集资金直接或变相用于类金融业务的情况。

二十二、结论

综上，本所律师认为：

发行人具备本次发行的主体资格；发行人本次发行已获股东大会的批准和授权；发行人涉及本次发行的相关事项无实质性法律障碍，发行人本次发行的程序条件和实质条件已经具备，符合《公司法》《证券法》《注册办法》及《试点办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。发行人本次发行尚需取得深交所审核通过并由中国证监会作出同意注册决定。

【以下无正文】

(本页无正文,为《北京市中伦律师事务所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的补充法律意见书(二)》的签署页)

北京市中伦律师事务所(盖章)



负责人:



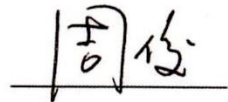
张学兵

经办律师:



饶晓敏

经办律师:



周俊

2026年5月8日

附件一：注册商标

序号	权利人	分类号	注册号	注册日期	到期日期
1	深圳招商商置投资有限公司	18	70896333	2023-10-14	2033-10-13
2	深圳招商商置投资有限公司	35	68346667	2024-11-07	2034-11-06
3	深圳招商商置投资有限公司	11	49295124	2021-08-07	2031-08-06
4	深圳招商商置投资有限公司	42	49293910	2021-08-07	2031-08-06
5	深圳招商商置投资有限公司	41	49292327	2021-08-07	2031-08-06
6	深圳招商商置投资有限公司	11	49288413	2021-08-07	2031-08-06
7	深圳招商商置投资有限公司	37	49288357	2021-08-14	2031-08-13
8	深圳招商商置投资有限公司	18	49284707	2021-08-07	2031-08-06
9	深圳招商商置投资有限公司	16	49283295	2021-08-07	2031-08-06
10	深圳招商商置投资有限公司	36	49283016	2021-08-07	2031-08-06
11	深圳招商商置投资有限公司	29	49280095	2021-08-07	2031-08-06
12	深圳招商商置投资有限公司	28	49280087	2021-10-07	2031-10-06
13	深圳招商商置投资有限公司	25	49280055	2021-08-21	2031-08-20
14	深圳招商商置投资有限公司	9	49279293	2021-10-21	2031-10-20
15	深圳招商商置投资有限公司	35	49277093	2021-08-07	2031-08-06
16	深圳招商商置投资有限公司	41	49275950	2021-08-07	2031-08-06
17	深圳招商商置投资有限公司	36	49275699	2021-08-07	2031-08-06
18	深圳招商商置投资有限公司	18	49272122	2021-08-07	2031-08-06
19	深圳招商商置投资有限公司	25	49271902	2021-08-07	2031-08-06
20	深圳招商商置投资有限公司	42	49268106	2021-08-07	2031-08-06
21	深圳招商商置投资有限公司	37	49268078	2021-08-07	2031-08-06
22	深圳招商商置投资有限公司	35	49266949	2021-08-14	2031-08-13
23	深圳招商商置投资有限公司	29	49266941	2021-08-07	2031-08-06
24	深圳招商商置投资有限公司	28	49266923	2021-10-21	2031-10-20
25	深圳招商商置投资有限公司	16	49266864	2021-08-07	2031-08-06
26	深圳招商商置投资有限公司	9	49262581	2021-10-14	2031-10-13
27	深圳招商商置投资有限公司	36	48956119	2021-06-21	2031-06-20
28	深圳招商商置投资有限公司	43	18802710	2017-05-21	2027-05-20
29	深圳招商商置投资有限公司	43	18780861	2017-02-07	2027-02-06
30	深圳招商商置投资有限公司	35	18780860	2017-02-07	2027-02-06
31	深圳招商商置投资有限公司	36	18780859	2017-02-07	2027-02-06
32	深圳招商商置投资有限公司	42	18780858	2017-02-07	2027-02-06
33	深圳招商商置投资有限公司	42	18780852	2017-05-21	2027-05-20

34	深圳招商商置投资有限公司	41	18780851	2017-10-28	2027-10-27
35	深圳招商商置投资有限公司	36	18780850	2017-02-07	2027-02-06
36	深圳招商商置投资有限公司	35	18780849	2017-10-28	2027-10-27
37	深圳招商商置投资有限公司	35	17412550	2017-06-14	2027-06-13
38	深圳招商商置投资有限公司	36	17412163	2016-09-14	2026-09-13
39	深圳招商商置投资有限公司	37	17412162	2016-09-14	2026-09-13
40	深圳招商商置投资有限公司	38	17412161	2016-09-14	2026-09-13
41	深圳招商商置投资有限公司	41	17412160	2016-11-21	2026-11-20
42	深圳招商商置投资有限公司	42	17412159	2017-10-14	2027-10-13
43	深圳招商商置投资有限公司	45	17412157	2016-09-14	2026-09-13
44	深圳招商商置投资有限公司	18	48952113	2021-09-07	2031-09-06
45	深圳招商商置投资有限公司	18	48946751	2021-04-28	2031-04-27
46	深圳招商商置投资有限公司	9	48946687	2021-07-14	2031-07-13
47	深圳招商商置投资有限公司	37	48946372	2021-06-28	2031-06-27
48	深圳招商商置投资有限公司	16	48946232	2021-07-14	2031-07-13
49	深圳招商商置投资有限公司	28	48936959	2021-06-21	2031-06-20
50	深圳招商商置投资有限公司	42	48932365	2021-06-28	2031-06-27
51	深圳招商商置投资有限公司	16	48931553	2021-07-14	2031-07-13
52	深圳招商商置投资有限公司	37	48931019	2021-10-07	2031-10-06
53	深圳招商商置投资有限公司	28	48930956	2021-07-07	2031-07-06
54	深圳招商商置投资有限公司	11	48930939	2021-06-21	2031-06-20
55	深圳招商商置投资有限公司	41	48929785	2021-09-14	2031-09-13
56	深圳招商商置投资有限公司	41	48922886	2021-07-07	2031-07-06
57	深圳招商商置投资有限公司	30	42126311	2020-06-28	2030-06-27
58	深圳招商商置投资有限公司	33	42124069	2020-06-28	2030-06-27
59	深圳招商商置投资有限公司	43	42123816	2020-06-28	2030-06-27
60	深圳招商商置投资有限公司	29	42121974	2020-06-28	2030-06-27
61	深圳招商商置投资有限公司	35	42121168	2020-06-28	2030-06-27
62	深圳招商商置投资有限公司	33	42119963	2020-06-28	2030-06-27
63	深圳招商商置投资有限公司	43	42118972	2020-06-28	2030-06-27
64	深圳招商商置投资有限公司	41	42118953	2020-06-28	2030-06-27
65	深圳招商商置投资有限公司	31	42117956	2020-06-28	2030-06-27
66	深圳招商商置投资有限公司	21	42117911	2020-06-28	2030-06-27
67	深圳招商商置投资有限公司	32	42114890	2020-06-28	2030-06-27
68	深圳招商商置投资有限公司	35	42111560	2020-06-28	2030-06-27
69	深圳招商商置投资有限公司	32	42107049	2020-06-28	2030-06-27
70	深圳招商商置投资有限公司	29	42105038	2020-06-28	2030-06-27

71	深圳招商商置投资有限公司	36	42104951	2020-06-28	2030-06-27
72	深圳招商商置投资有限公司	41	42103560	2020-06-28	2030-06-27
73	深圳招商商置投资有限公司	31	42101460	2020-06-28	2030-06-27
74	深圳招商商置投资有限公司	21	42099941	2020-06-28	2030-06-27
75	深圳招商商置投资有限公司	30	42099856	2020-06-28	2030-06-27
76	深圳招商商置投资有限公司	36	42098454	2020-06-28	2030-06-27
77	深圳招商商置投资有限公司	35	25128789	2019-09-07	2029-09-06
78	深圳招商商置投资有限公司	39	25126995	2018-07-21	2028-07-20
79	深圳招商商置投资有限公司	37	25126988	2018-07-28	2028-07-27
80	深圳招商商置投资有限公司	44	25124692	2018-10-14	2028-10-13
81	深圳招商商置投资有限公司	43	25124687	2018-10-14	2028-10-13
82	深圳招商商置投资有限公司	45	25121720	2018-10-14	2028-10-13
83	深圳招商商置投资有限公司	36	25116028	2019-06-07	2029-06-06
84	深圳招商商置投资有限公司	41	18814754	2018-02-07	2028-02-06
85	招商局地产（武汉）有限公司	35、42、 37、36、 38、45	40485144	2020-04-07	2030-04-06
86	招商局地产（武汉）有限公司	38、45、 42、37、 36、35	40468237	2020-04-07	2030-04-06
87	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	85827245	2025-12-21	2035-12-20
88	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	9	85826106	2025-12-21	2035-12-20
89	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	27	85824551	2025-12-21	2035-12-20
90	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	14	85823181	2025-12-21	2035-12-20
91	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	85822891	2025-12-21	2035-12-20
92	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	85822879	2025-12-21	2035-12-20
93	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	17	85818674	2025-12-21	2035-12-20
94	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	38	85815893	2025-12-21	2035-12-20
95	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	26	85815853	2025-12-21	2035-12-20
96	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	25	85813234	2025-12-21	2035-12-20
97	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	42	85812427	2025-12-21	2035-12-20
98	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	32	85812399	2025-12-21	2035-12-20

99	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	30	85809524	2025-12-21	2035-12-20
100	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	3	85809479	2025-12-21	2035-12-20
101	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	24	85802088	2025-12-21	2035-12-20
102	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	78416476	2024-10-21	2034-10-20
103	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	78404751	2024-10-21	2034-10-20
104	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	75060383	2024-04-28	2034-04-27
105	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	75059060	2024-04-28	2034-04-27
106	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	75055386	2024-05-07	2034-05-06
107	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	75050754	2024-05-07	2034-05-06
108	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	67370240	2023-05-28	2033-05-27
109	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	67363003	2023-11-14	2033-11-13
110	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	67357140	2023-12-28	2033-12-27
111	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	67354800	2023-05-28	2033-05-27
112	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	32	64663334	2022-11-14	2032-11-13
113	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	26	64663275	2022-11-14	2032-11-13
114	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	25	64663267	2022-11-14	2032-11-13
115	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	24	64662355	2022-11-14	2032-11-13
116	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	14	64660815	2022-11-14	2032-11-13
117	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	64660386	2022-11-07	2032-11-06
118	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	31024984	2019-06-07	2029-06-06
119	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	31024983	2019-03-07	2029-03-06
120	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	17823629	2016-10-14	2036-10-13
121	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	17823628	2016-10-14	2036-10-13
122	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	17823627	2016-10-14	2036-10-13
123	深圳招商伊敦酒店及公寓管理	43	17823626	2016-12-21	2036-12-20

	有限公司				
124	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	17823625	2016-12-21	2026-12-20
125	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	17823624	2016-10-14	2026-10-13
126	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	17823623	2016-10-14	2026-10-13
127	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	17823622	2016-10-14	2026-10-13
128	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	16072068	2016-06-14	2026-06-13
129	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	16072067	2016-04-28	2026-04-27
130	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	15823587	2016-05-07	2026-05-06
131	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	15823586	2016-10-28	2026-10-27
132	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	15823585	2016-05-07	2026-05-06
133	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	44	15629100	2015-12-28	2025-12-27
134	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	15629099	2015-12-28	2025-12-27
135	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	15629098	2015-12-21	2025-12-20
136	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	15629097	2015-12-21	2025-12-20
137	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	15629096	2015-12-21	2025-12-20
138	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	44	15629095	2015-12-21	2025-12-20
139	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	15629094	2015-12-21	2025-12-20
140	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	15629093	2015-12-21	2025-12-20
141	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	15629092	2015-12-21	2025-12-20
142	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	15629091	2015-12-21	2025-12-20
143	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	13720092	2025-03-07	2035-03-06
144	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	13709822	2025-02-28	2035-02-27
145	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	13709810	2025-02-28	2035-02-27
146	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	12621380	2025-01-14	2035-01-13
147	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	10612314	2023-09-07	2033-09-06

148	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	7714380	2023-01-07	2033-01-06
149	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	7714353	2021-08-21	2031-08-20
150	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	775757	2025-01-14	2035-01-13
151	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	775756	2025-01-14	2035-01-13
152	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	42	775426	2025-01-07	2035-01-06
153	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	42	775424	2025-01-07	2035-01-06
154	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	38	64657691	2022-11-14	2032-11-13
155	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	27	64656932	2022-11-14	2032-11-13
156	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	30	64652234	2022-11-14	2032-11-13
157	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	29	64652221	2022-11-14	2032-11-13
158	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	42	64651502	2022-11-14	2032-11-13
159	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	17	64650146	2022-11-14	2032-11-13
160	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	64648737	2022-11-14	2032-11-13
161	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	28	64648346	2022-11-14	2032-11-13
162	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	20	64641041	2022-11-07	2032-11-06
163	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	18	64641031	2022-11-07	2032-11-06
164	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	16	64638717	2022-11-07	2032-11-06
165	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	3	64635597	2022-11-07	2032-11-06
166	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	9	64634517	2022-11-07	2032-11-06
167	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	41	64634231	2022-11-07	2032-11-06
168	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	57533024	2022-04-21	2032-04-20
169	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	38	56170098	2021-12-07	2031-12-06
170	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	10	56166769	2021-12-21	2031-12-20
171	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	42	56163514	2021-12-07	2031-12-06
172	深圳招商伊敦酒店及公寓管理	21	56163404	2022-02-14	2032-02-13

	有限公司				
173	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	1	56163315	2022-02-28	2032-02-27
174	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	40	56163097	2021-12-07	2031-12-06
175	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	20	56162983	2022-02-14	2032-02-13
176	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	18	56162959	2021-12-07	2031-12-06
177	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	17	56162950	2021-12-07	2031-12-06
178	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	15	56162923	2021-12-07	2031-12-06
179	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	16	56162612	2022-02-07	2032-02-06
180	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	8	56162552	2021-12-28	2031-12-27
181	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	56159821	2021-12-14	2031-12-13
182	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	27	56159392	2021-12-07	2031-12-06
183	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	25	56159374	2022-02-07	2032-02-06
184	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	45	56155976	2021-12-07	2031-12-06
185	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	13	56155283	2021-12-14	2031-12-13
186	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	9	56155255	2021-12-28	2031-12-27
187	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	4	56155203	2021-12-14	2031-12-13
188	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	22	56155083	2021-12-07	2031-12-06
189	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	23	56153607	2021-12-14	2031-12-13
190	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	32	56151892	2022-02-07	2032-02-06
191	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	29	56151840	2021-12-07	2031-12-06
192	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	12	56148245	2021-12-07	2031-12-06
193	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	44	56146818	2022-01-21	2032-01-20
194	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	26	56139426	2022-02-14	2032-02-13
195	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	19	56139040	2021-12-07	2031-12-06
196	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	7	56139009	2021-12-28	2031-12-27

197	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	2	56138969	2021-12-07	2031-12-06
198	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	34	56138172	2021-12-07	2031-12-06
199	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	31	56137847	2021-12-07	2031-12-06
200	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	6	56136894	2022-02-14	2032-02-13
201	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	30	56134024	2022-02-07	2032-02-06
202	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	28	56132491	2021-12-07	2031-12-06
203	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	24	56132443	2021-12-07	2031-12-06
204	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	11	56132401	2021-12-28	2031-12-27
205	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	5	56125135	2021-12-07	2031-12-06
206	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	30	56120905	2021-12-07	2031-12-06
207	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	29	56112844	2021-12-07	2031-12-06
208	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	32	56112166	2021-12-07	2031-12-06
209	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	29	56111966	2022-05-21	2032-05-20
210	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	40	56110973	2022-04-07	2032-04-06
211	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	40	56102855	2021-12-07	2031-12-06
212	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	31	56099881	2021-12-07	2031-12-06
213	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	40	56091358	2022-02-07	2032-02-06
214	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	33	56089203	2021-12-07	2031-12-06
215	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	49775332	2021-05-28	2031-05-27
216	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	49775317	2021-05-28	2031-05-27
217	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	35	49775304	2021-06-07	2031-06-06
218	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	49765739	2021-06-07	2031-06-06
219	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	47801611	2021-03-07	2031-03-06
220	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	47789414	2021-05-21	2031-05-20
221	深圳招商伊敦酒店及公寓管理	36	47783571	2021-03-07	2031-03-06

	有限公司				
222	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	42515624	2020-08-07	2030-08-06
223	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	42511809	2020-08-07	2030-08-06
224	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	42509740	2020-08-07	2030-08-06
225	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	42506642	2020-08-07	2030-08-06
226	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	43	42493433	2020-09-14	2030-09-13
227	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	31599897	2019-07-21	2029-07-20
228	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	36	31582424	2019-06-21	2029-06-20
229	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	37	31024987	2019-06-07	2029-06-06
230	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	39	31024986	2019-03-07	2029-03-06
231	成都招商北湖置地有限公司	4	88187054	2026-04-13	2036-04-12
232	成都招商北湖置地有限公司	26	88187061	2026-04-13	2036-04-12
233	成都招商北湖置地有限公司	14	88187056	2026-04-13	2036-04-12

附件二：主要对外投资情况

序号	企业名称	注册资本	成立日期	经营范围
1	深圳市桃花源置业有限公司	7,500 万元	2012-05-24	租赁业务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 物业管理；物业及配套设施的日常养护、维修；游泳池、提供机动车停放服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
2	深圳市前海平方园区开发有限公司	60,000 万元	2004-03-12	从事汽车园区的开发、管理及配套服务；从事汽车博览中心的经营管理；二手车交易市场（不含拼装车和报废汽车）；信息咨询（不含限制项目）；园区管理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁。
3	北京招盛房地产开发有限公司	130,000 万元	2023-05-15	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
4	北京招顺房地产开发有限公司	65,000 万元	2023-06-30	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
5	北京招胜房地产开发有限公司	62,000 万元	2018-05-09	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
6	深圳市商通置业有限公司	27,000 万元	2016-05-23	住房租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
7	深圳市招兴置业有限公司	10,000 万元	2022-09-27	一般经营项目：信息服务（不含许可类信息服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

8	上海招新锦实置业有限公司	171,000 万元	2022-08-18	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；房地产经纪；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
9	上海招汇置业有限公司	105,000 万元	2022-10-11	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
10	上海招洪政城市建设有限公司	1,000 万元	2023-04-23	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
11	上海招丰置业有限公司	1,000 万元	2023-07-14	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
12	上海招广置业有限公司	300,000 万元	2023-11-14	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
13	广州市番禺创新科技园有限公司	15,000 万元	2007-05-28	物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；科技中介服务；新材料技术推广服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；企业管理咨询；太阳能发电技术服务；合同能源管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；房地产开发经营
14	苏州招宏房地产开发	38,000 万元	2023-02-27	许可项目：房地产开发经营（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，

	有限公司			具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
15	成都招商房地产有限公司	1,000 万元	2010-01-05	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；房地产经纪；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
16	成都招晟房地产开发公司	49,200 万元	2023-11-01	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
17	深圳招商商置投资有限公司	17,000 万元	2011-06-10	投资兴办实业（具体项目另行申报）；房屋租赁；家私、电器出租及上门维护；空调、电梯的上门维护；健康养生管理咨询（不含医疗行为）；为酒店提供管理服务；健身服务，会议服务。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内贸易代理；物业管理；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）提供机动车停放服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。住宿服务；食品互联网销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
18	招商局地产（武汉）有限公司	3,000 万元	2011-01-27	房地产开发经营；商品房销售、租赁；房地产经纪服务；物业服务；室内外装潢工程设计、施工；住宅、商业配套及产业园租赁业务；房屋租赁中介服务；公寓经营管理；酒店经营管理（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
19	湖北招阳置业有限公司	38,100 万元	2000-10-18	房地产开发建设与销售；房屋租赁；二手房交易；物业管理；旅游、宾馆服务；室内外装饰装修设计；室内外装饰装修工程。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
20	重庆招商依云房地产有限公司	2,000 万元	2013-08-21	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房屋销售；自有房屋租赁；房地产营销策划；房屋中介服务；房地产信息咨询服务；物业管理（凭相关资质执业）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

21	重庆招商致远房地产开发有限公司	15,200 万元	2021-05-08	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；市场营销策划；房地产经纪；企业管理咨询；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
22	西安雍景嘉境房地产有限公司	1,000 万元	2023-11-10	一般项目：物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）
23	西安招黎云舒房地产有限公司	1,000 万元	2024-01-04	一般项目：物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）
24	西安招玺玖樾房地产有限公司	1,428.571429 万元	2023-11-29	一般项目：物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）
25	南京招瑞房地产开发有限公司	90,000 万元	2023-03-27	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；住宅水电安装维护服务；物业管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
26	西安招玺云樾房地产有限公司	1,428.571429 万元	2023-05-30	一般项目：物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）
27	西安尚林华苑房地产有限公司	1,000 万元	2023-06-01	一般项目：物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）
28	宁波招开置业有限公司	55,000 万元	2023-07-03	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；市场营销策划；会议及展览服务；商业综合体管理服务；房地产咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

29	杭州招盈房地产开发有限公司	3,000 万元	2020-07-07	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工；特种设备安装改造修理；电气安装服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；建筑装饰材料销售；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；特种设备销售；普通露天游乐场所游乐设备销售；建筑陶瓷制品销售；地板销售；制冷、空调设备销售；家用电器销售；室内木门窗安装服务；五金产品批发；灯具销售；门窗销售；涂料销售（不含危险化学品）；家具安装和维修服务；专业设计服务；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
30	杭州玖晟房地产开发有限公司	50,000 万元	2023-03-01	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。
31	杭州玖航房地产开发有限公司	3,000 万元	2023-08-10	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
32	昆明同冠房地产开发有限公司	100,000 万元	2020-01-13	房地产开发及经营；房地产中介服务；物业管理服务；企业管理（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）
33	河南惠新房地产开发有限公司	9,000 万元	2021-05-14	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
34	招商蛇口数字城市科技有限公司	10,000 万元	2019-12-27	一般经营项目：互联网生产服务平台、互联网生活服务平台、互联网科技创新平台、互联网公共服务平台等其他互联网平台的技术开发；互联网安全服务；互联网数据服务；基础软件开发；支撑软件开发；应用软件开发；集成电路设计；信息系统集成服务；物联网技术服务；运行维护服务；信息处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；数字内容技术服务；地理遥感信息服务；呼叫中心；智能化设计咨询及改造；信息技术服务外包；数据库管理；数据库服务；IT 设备购销；硬件销售；通信设备零售；计算机零售；软件及辅助设备零售；经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）；广告设计、制作、代理、发布；版权代理（不含专利）；磁卡、智能卡的开发与销售及相关应用服务。许可经营项目：互联网接入及相关服务；互联网信息服务；互联网搜索服务；互联网其他信息服务；弱电工程施工；智能化安装和施工；智能化设计咨询。第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目

				项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
35	合肥铭盛房地产开发有限公司	60,000 万元	2023-06-09	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；办公设备销售；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
36	合肥新浩房地产开发有限公司	100,000 万元	2023-06-02	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；办公设备销售；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
37	招商仁和太原置业有限公司	1,000 万元	2020-10-19	房地产开发经营；房地产租赁经营；房地产信息咨询；房地产经纪业务；物业管理。（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）
38	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	8,000 万元	2020-11-02	企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；品牌管理；酒店管理；商务信息咨询（不含投资类咨询）；国内贸易代理；物业租赁；健身休闲活动；咨询策划服务；停车场服务；家具安装和维修服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；财务咨询；社会经济咨询服务；广告设计、代理；创业空间服务；市场调查（不含涉外调查）；规划设计管理；市场营销策划；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）住宿服务；餐饮服务；物业管理；高危险性体育运动（游泳）；食品销售；食品经营；食品经营（销售预包装食品）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；食品互联网销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
39	长沙招商尚房地产有限公司	1,000 万元	2022-07-14	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；

				企业管理咨询；企业总部管理；物业管理；商业综合体管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
40	长沙招添房地产有限公司	1,000 万元	2023-05-30	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；企业总部管理；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
41	重庆招商置地开发有限公司	56,996 万美元	2009-12-28	重庆市南岸区弹子石组团 G 分区宗地房地产综合开发及租赁、销售、管理。
42	合肥市盈泽房地产开发有限公司	11,800 万美元	2011-05-27	房地产开发和经营，经济信息咨询。（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）
43	长沙招新房地产有限公司	1,000 万元	2022-05-09	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；企业总部管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
44	烟台招商局置业有限公司	50,000 万元	2014-03-05	房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，室内外装潢工程设计与施工。（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）
45	徐州淮海金融招商发展有限公司	200,000 万元	2018-04-18	市政基础设施开发、建设；房地产开发、销售；房产中介服务；房地产经纪代理服务；物业管理服务；停车场管理服务；建筑劳务分包；会务服务；信息技术开发、技术服务、技术咨询；文化艺术交流活动的策划；酒店管理服务；餐饮服务；日用品、预包装食品、散装食品销售；音响设备租赁；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；企业管理信息咨询服务；市场调查；软件开发；计算机信息系统集成；数据处理与储存服务；财务信息咨询服务；商务信息咨询服务；市场营销策划；企业形象策划；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营和禁止出口的商品及技术除外）。（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）许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

46	徐州淮盛新城建设发展有限公司	40,000 万元	2018-05-24	市政基础设施开发、建设；房地产开发、销售；房产中介服务；物业管理服务；停车场管理服务；建筑劳务分包；会务服务；信息技术开发、技术服务、技术咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营和禁止出口的商品及技术除外）；文化艺术交流活动的策划；酒店管理服务；餐饮服务；日用品、预包装食品、散装食品销售；音响设备租赁；企业管理信息咨询服务；市场调查；软件开发；计算机信息系统集成；数据处理与储存服务；财务信息咨询服务；商务信息咨询服务；市场营销策划；企业形象策划。（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）许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
47	西安招平房地产有限公司	186,080 万元	2019-10-17	房地产开发及销售；物业管理、房屋租赁。（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）
48	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	10,300 万元	2021-07-23	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；日用百货销售；家用电器销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
49	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2,000 万元	2019-03-11	房地产开发经营；室内外装饰工程施工。（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）
50	招商局地产（苏州）有限公司	3,000 万元	2004-11-05	房地产开发经营；房屋销售、租赁；物业管理；企业管理；房地产项目咨询管理。（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）
51	太仓招盛商务咨询有限公司	99,500 万元	2020-03-02	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
52	太仓招盈商务咨询有限公司	1,000 万元	2020-09-30	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
53	苏州招华房地产开发有限公司	137,646.2 万元	2022-05-18	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
54	苏州招荣房地产开发	2,000 万元	2022-09-01	许可项目：房地产开发经营（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，

	有限公司			具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
55	苏州市招融致新房地产有限公司	2,000 万元	2019-10-09	房地产开发经营，物业管理（投资与资产管理除外），房地产租赁中介服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
56	深圳市招商创业有限公司	500 万元	1999-03-11	一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；房屋租赁；自有物业管理；装修装饰；家具及家用电器的租赁；养老产业研究和咨询；健康养生管理咨询（不含医疗行为）；为餐饮企业提供管理服务；日用品零售；经营养老护理机构；为养老护理机构提供管理服务（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；会务服务；科技会展策划；文化会展策划；社会经济信息咨询；商务信息咨询；创业投资业务；创业投资咨询业务；高新技术企业的孵化服务；为园区提供管理服务；提供医院后勤管理服务；为护理机构提供服务（不含医疗服务）；家政服务；信息技术咨询服务；医疗设备租赁；五金产品零售；家用电器销售；农产品初加工服务（不含籽棉加工）；体育用品及器材零售；服装服饰批发；服装服饰零售；家具销售；日用品批发；日用品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械零售；经营电子商务；软件开发；柜台、摊位出租；康复辅具适配服务（不含医疗器械）；日用品出租。（以上根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；住房租赁；停车场服务。病人陪护服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：养老服务；提供医疗服务；药品零售；医疗用品及康复器材零售；机构养老服务；餐饮服务；互联网信息服务；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）；第三类医疗器械经营；出版物销售；依托实体医院的互联网医院服务；物业管理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

57	深圳招商房地产有限公司	448,301.11 万元	1984-05-05	一般经营项目是：集中装饰维修，租赁家具，家用电器，办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备；房屋中介代理；兴办实业（具体项目另行申报）；房屋租赁；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务；企业形象策划；文化活动策划；礼仪策划；会务策划；市场营销策划；展览展示的组织及策划；票务代理；教育咨询；服装、纺织品、针织品、日用百货、文化用品、体育用品、电子产品、首饰、工艺品（象牙制品除外）、瓷器、钟表、乐器、珠宝首饰、灯具、布艺、家居饰品、文化用品、艺术品的销售；信息咨询（不含限制项目）；从事广告业务；自有场地租赁；为企业提供餐饮管理服务；文化艺术交流活动策划；企业形象设计及策划；文化艺术信息咨询；会务服务；蔬菜种植；水果种植；花卉种植；林木育种；物业服务评估；停车场服务。住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：图书报刊零售；音像制品零售；房地产开发及商品房销售；中西式糕点制售；预包装食品销售；小吃饮品及热食制售；为演出场馆提供管理服务；电影放映；房屋建筑工程设计服务；建筑工程装修、装饰、工程设计与施工；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务。物业管理；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
58	深圳坪山招商房地产有限公司	80,000 万元	2013-03-15	在合法取得的地块上从事房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁，室内外装潢及设计服务，商务信息咨询，停车场管理服务。
59	深圳市南油（集团）有限公司	49,900 万元	1984-11-03	一般经营项目是：前海深港现代服务业产业园区的投资、开发、建设和经营管理；产业园区的投资、开发、建设和经营管理；投资兴办实业（具体经营项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；组织、举办、代理商品展览、会议；进出口贸易；物业管理；自有物业出租；商品及物流信息咨询服务；仓储服务、货物配送、普通货运、国内集装箱运输、集装箱堆存、集装箱拼装拆箱业务（以上均不含危险品业务）；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理及咨询业务；公路货运及理货；道路普通货物运输；道路集装箱运输；国际展品、私人物品及国境货物运输；代理报关。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：无
60	深圳市招商前海实业发展有限公司	2,550,000 万元	2016-08-03	投资咨询（不含限制项目）；产业园管理；企业管理咨询（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
61	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	14,681,672 万元	2016-09-08	投资兴办实业（具体项目另行申报）；园区运营管理；园区综合运营服务；园区配套设施的运营；公共管理服务；投资咨询（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

62	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	1,000 万元	2019-05-21	一般经营项目：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）；自有物业租赁。建筑材料销售；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：物业管理（凭资质经营）。
63	招商局积余产业运营服务股份有限公司	106,034.606 万元	1985-05-29	从事各类投资，开办商场、宾馆服务配套设施（具体项目另发执照）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交流会议；劳务派遣；房产租赁服务；鉴证咨询服务；商务辅助服务。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）无
64	招商局光明科技园有限公司	115,900 万元	2004-09-22	一般经营项目：物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）。停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；住房租赁；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：无。
65	深圳招商安业投资发展有限公司	94,750 万元	2007-06-01	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）。在合法取得使用权的土地上进行房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
66	深圳市招商公寓发展有限公司	2,000 万元	1992-12-02	委托住宅及配套设施的规划；发包建设项目；住宅及配套设施的日常养护维修及管理；住宅及商业配套设施的买卖、租赁业务；房产权代理管理；承办职工房产的咨询和代理业务及为办理上述一系列业务而进行的事宜；提供机动车停放服务（由分支机构经营）；酒店管理服务；物业管理；家私家电出租及上门维护；健身服务；会议服务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）住宿服务；餐饮服务。
67	深圳南油控股有限公司	10,000 万元	2005-01-24	一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）。许可经营项目：无。
68	深圳市听海置业有限公司	64,000 万元	2016-05-31	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。
69	深圳市乐享置业有限公司	87,000 万元	2016-05-30	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
70	深圳市招雍置业有限	10,000 万元	2022-08-08	房地产开发经营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事实业投资、

	公司			项目投资、创业投资。住房租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
71	深圳市招航置业有限公司	307,740 万元	2022-08-08	信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。住房租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
72	上海招商置业有限公司	3,000 万元	2004-04-28	房地产开发经营；室内装潢服务；建筑材料销售；商务信息咨询；文化交流活动策划；停车场管理服务；园林绿化工程；家政服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项）；会务服务；餐饮管理服务；酒店管理；健身服务；物业管理；自动售货机、百货、箱包、针纺织品、服装鞋帽、文化体育用品、办公用品、眼镜、工艺美术品（除象牙及其制品）、照相器材、计算机软件及辅助设备、计算机配件、五金交电、电气设备及器材、电子产品、通信设备、劳保用品、金属材料、化妆品、乐器、自行车、电动车、汽车配件、橡胶制品、钟表、玉器、珠宝、金银首饰、酒店用品销售品；电气安装；住房租赁经营。 【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】
73	上海虹裕置业有限公司	16,800 万元	2020-07-21	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住宅室内装饰装修，专业设计服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），停车场服务，物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
74	上海招弘商务咨询有限公司	99,500 万元	2020-10-26	一般项目：商务咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
75	上海翰沅置业有限公司	16,359.9961 万元	2016-11-29	房地产开发经营，房地产咨询，建筑装修装饰建设工程专业施工，企业管理咨询，从事货物及技术的进出口业务；销售建筑材料。 【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】
76	上海招玖置业有限公司	33,000 万元	2021-12-06	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务；停车场服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；专业设计服务；园林绿化工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

77	上海宝琛置业有限公司	98,000 万元	2017-09-27	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；专业设计服务；信息技术咨询服务；停车场服务；住房租赁；酒店管理；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；品牌管理；国内贸易代理；咨询策划服务；家具安装和维修服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；财务咨询；社会经济咨询服务；广告设计、代理；广告发布；市场营销策划；健身休闲活动；创业空间服务；市场调查（不含涉外调查）；自动售货机销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；日用百货销售；机械设备租赁；摄影扩印服务；票务代理服务；餐饮管理；专业保洁、清洗、消毒服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
78	上海虹诺置业有限公司	300,000 万元	2021-02-20	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务，停车场服务，物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
79	上海招南实业发展有限公司	140,000 万元	2021-12-08	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金属材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；卫生洁具销售；木材销售；五金产品批发；建筑陶瓷制品销售；家具销售；园林绿化工程施工；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
80	上海招卓置业有限公司	2,000 万元	2022-06-15	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
81	上海招屿置业有限公司	8,000 万元	2022-08-04	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息技术咨询服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

82	上海招政置业有限公司	1,000 万元	2022-08-08	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
83	上海虹润置业有限公司	36,500 万元	2018-07-25	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；住房租赁；物业管理；餐饮管理；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；酒店管理；自动售货机销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；日用百货销售；机械设备租赁；摄影扩印服务；票务代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
84	上海招普置业有限公司	7,000 万元	2022-05-31	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：专业设计服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；房地产经纪；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
85	宁波上湖置业有限公司	10,000 万元	2017-05-19	房地产开发经营；物业管理；室内外装饰工程的设计、施工；商务信息咨询；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
86	南京耀盛房地产开发有限公司	2,000 万元	2022-08-01	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑装饰材料销售；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；家具安装和维修服务；家用电器销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
87	招商局地产（南京）有限公司	1,4838.081712 万元	2005-12-13	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；电气安装服务；住宿服务；食品销售；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；住房租赁；物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；商业综合体管理服务；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；创业空间服务；人工智能双创服务平台；单位后勤管理服务；日用电器修理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；日用家电零售；会议及展览服务；技术推广服务；科技推广和应用服务；知识产权服务（专利代理

				服务除外)；信息技术咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
88	合肥瑞盛房地产开发有限公司	100,000 万元	2020-10-09	房地产开发经营；非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；物业管理；停车场服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
89	合肥招盛房地产开发有限公司	115,000 万元	2020-10-22	房地产开发经营；体育场馆、全民健身中心的投资、建设和运营；体育场馆管理；全民健身路径(露天体育健身器材)管理；健身步道管理；体育场地设施工程施工；体育场地设施安装；体育馆建筑装饰和装修；体育场地设施经营；文化、体育用品及器材销售；体育场馆物业管理；体育场馆租赁；体育用品设备出租；体育器材出租；物业管理；城市公园管理；非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；停车场服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
90	合肥卓盛房地产开发有限公司	110,000 万元	2022-01-02	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计；建设工程施工；餐饮服务；食品销售(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；物业管理；建筑材料销售；办公设备销售；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；健身休闲活动；广告制作；广告发布；广告设计、代理；数字广告设计、代理；停车场服务；租赁服务(不含许可类租赁服务)；餐饮管理；食品销售(仅销售预包装食品)(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
91	合肥朗盛房地产开发有限公司	75,000 万元	2022-10-11	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计；建设工程施工(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；市场营销策划；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；办公设备销售；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
92	招商局地产(杭州)有限公司	160,000 万元	2013-12-11	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；承接总公司工程建设业务；对外承包工程(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
93	杭州南茂房地产开发有限公司	48,000 万元	2022-07-19	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计(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，具体经营项目以审批结果为准)。
94	杭州滨秀房地产开发有限公司	1,000 万元	2022-05-07	许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。

95	广州招商房地产有限公司	20,000 万元	2004-08-10	自有房地产经营活动；企业管理咨询服务；场地租赁（不含仓储）；房地产咨询服务；房屋租赁；房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；酒店管理；物业管理
96	佛山招商宝华房地产有限公司	100,000 万元	2019-11-07	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
97	中合才华（大连）置业有限公司	11,200 万元	2012-07-13	房地产开发及销售；物业管理。***（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。）
98	成都天府招商轨道城市发展有限公司	300,000 万元	2020-02-24	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；物业管理；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产经纪；停车场服务；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
99	成都招商北湖置地有限公司	5,000 万元	2009-11-23	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；房地产经纪；物业管理；微型客车租赁经营服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
100	成都招蓉房地产开发有限公司	40,000 万元	2022-12-21	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
101	上海招宁房地产开发有限公司	3,000 万元	2012-10-31	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；专业设计服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
102	招商局地产（北京）有限公司	800,000 万元	2004-10-12	房地产开发；销售自行开发后的商品房；体育运动项目经营（不含棋牌）；会议服务；出租商业用房；机动车公共停车场服务；销售树木；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、

				查账报告、评估报告等文字材料)；企业管理咨询；餐饮服务（限分支机构经营）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
103	北京招通房地产开发有限公司	110,000 万元	2023-05-06	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
104	北京招晨房地产开发有限公司	142,800 万元	2019-06-24	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注：序号 1-40 为发行人 2025 年度新增境内重要子公司

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000E00018675X

北京市中伦

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关: 北京市司法局

发证日期: 2023年 05月 05日



复印件与原件一致
仅用于招商局蛇口优先股申报及
不得用于其他用途。

No. 70137016

中华人民共和国司法部监制

复印件与原件一致
 仅用于招商局蛇口优先股申报及发行使用
 不得用于其它用途。

执业机构 北京市中伦（深圳）
 律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14403200911107444

法律职业资格
 或律师资格证号 A20044403080816

持证人 饶晓敏

性 别 女

发证机关



发证日期 2024年5月22日

身份证号 440301197007140628

律师年度考核备案

考核年度	2023 年 度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2024年3月至5月,下一年度 备案日期为2025年3月至5月

律师年度考核备案

考核年度	2024 年 度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年3月至5月,下一年度 备案日期为2026年3月至5月

复印件与原件一致
 仅用于招商局蛇口优先股申报及发行使用
 不得用于其它用途。

执业机构 北京市中伦(深圳)

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14403201411053473

法律职业资格
 或律师资格证号 A20093502031043

发证机关 广东省司法厅

发证日期 2022年6月15日



持证人 周俊

性别 女

身份证号 360702198508210522



律师年度考核备案

考核年度	2023 年度
考核结果	称 职
备案机关	广东省深圳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年3月至5月,下一年度 备案日期为2025年3月至5月

律师年度考核备案

考核年度	2024 年度
考核结果	称 职
备案机关	广东省深圳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年3月至5月,下一年度 备案日期为2026年3月至5月

复印件与原件一致，
仅用于招商局蛇口优先股申报及发行使用
法律事务咨询事项（一）

北京市中伦律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码： 31110000E00018675X

北京市中伦 律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期： 2023 年 05 月 05 日



名称	北京市中伦律师事务所
住所	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔22-31层
负责人	张学兵
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	2295万元
主管机关	北京市朝阳区司法局
批准文号	京司发【1994】221号
批准日期	1994-11-10



复印件与原件一致，
仅用于招商局蛇口优先股申报及发行使用
律师事务所年度检查考核记录

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔22-24层及27-31层	变更 2025年7月1日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市朝阳区人民法院
考核日期	2025年6月2026年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

复印件与原件一致，
仅用于招商局蛇口优先股申报及发行使用
不得用于其他用途。注

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

111

复印件与原件一致，

仅用于招商局蛇口优先股申报及发行使用

不得用于其他用途。**注 意 事 项**

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：[_____](#)。



No. 50137016