



中国银行业市场交易商协会

National Association of Financial Market Institutional Investors

地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼（100045）

Address: Building 6, No. 1 Yuetan South St., Xicheng District, Beijing

电话/Tel: 86 10 66539000

传真/Fax: 86 10 66539100

网址/Web: www.nafmi.org.cn

关于北京世园投资发展有限责任公司 注册文件补充信息的函

北京世园投资发展有限责任公司、杭州银行股份有限公司：

你们报送的《北京世园投资发展有限责任公司关于2026年度第一期中期票据的注册报告》及相关材料收悉，依据非金融企业债务融资工具自律规则和指引，注册办公室对上述注册文件进行了预评，建议你们就以下问题对注册文件（含电子版）进行修改完善：

一、关于募集说明书

1. 鉴于发行人“其他”板块毛利润占近一年或近一期毛利润10%以上，已达到主要业务板块标准，但未披露该板块相关情况，建议按照M-5-8补充披露近三年及一期盈利模式、上下游产业链情况、产销区域、关键技术工艺、行业地位等，披露能说明其行业地位和经营优势的行业关键指标数据，并说明相关数据来源；同时按照M-5-11补充披露该板块行业现状、行业前景、行业政策、竞争格局等。

2. 鉴于发行人商品房销售业务占主营业务收入板块第一，但募集说明书风险提示章节未结合发行人实际情况充分披露房地产行业相关风险，建议按照MH.1-1补充披露相关

情况，包括但不限于对外担保风险、合并范围变化频繁风险、项目用地超期开发被回收风险、项目销售周期偏长风险等。

3. 鉴于发行人未披露主要短期借款及长期借款用途、是否存在短贷长用情况，未披露夹层融资、名股实债等各类其他融资情况，且非传统融资明细与长期应付款明细存在不一致情况，银行借款及非传统融资未列明利率、担保情况等要素，建议按照 MH.1-4 补充披露相关情况，包括但不限于主要短期借款及长期借款用途及是否存在短贷长用情况；披露发行人借款明细，并区分银行贷款和非传统融资：主要银行借款情况，包括借款银行、金额、期限、利率及担保情况；非传统融资情况，包括借款方、金额、期限、利率及担保情况，夹层融资、名股实债等各类其他融资情况。

二、其他

根据债务融资工具落实国家相关政策工作机制，建议进一步核实来自政府的现金流情况。

联系人：刘妍 联系电话：010-66539163

电子邮件：liuyan@nafmii.org.cn

交易商协会注册办公室

2026 年 9 月 22 日