股票简称：招商蛇口
股票代码：001979.SZ

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO., LTD.

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

（住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场）

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书

发行人：	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
牵头主承销商：	招商证券股份有限公司
联席主承销商：	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
受托管理人：	中信证券股份有限公司
本期债券发行金额：	不超过人民币 45.50 亿元（含）
增信措施情况：	本期债券无担保
信用评级结果：	主体评级 AAA，本期债券无评级
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/簿记管理人

CMS 招商证券

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

债券受托管理人、联席主承销商

中信证券 CITIC SECURITIES

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商

中信建投证券 CHINA SECURITIES

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

国泰海通证券 GUOTAI HAITONG SECURITIES

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：2026 年 11 月 20 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节：

一、本次债券注册情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司已于2026年9月23日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2026]2640号”文注册公开发行面值不超过166.00亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。本期债券为第二期发行，发行规模不超过45.50亿元（含）。

二、发行人基本财务情况

截至2026年6月末，发行人股东权益为2,728.87亿元人民币；合并口径的资产负债率为67.38%，母公司报表口径的资产负债率为82.55%。发行人2023-2025年度实现的年均可分配利润为379,392.55万元（2023年度、2024年度及2025年度合并报表中归属于母公司股东的净利润631,942.05万元、403,857.16万元和102,378.43万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍，发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

三、评级情况

本期债券无评级。经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为AAA，评级展望为稳定。

四、本期债券为无担保债券。发行人历史主体评级为AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

五、购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。发行人最近三年及一期经营活动现金流净额分别为3,143,098.49万元、3,196,358.95万元、969,309.94万元及2,413,517.28万元。经营活动现金流净额波动较大，主要系房地产开发业务具有较强的项目周期性，受销售回款以及土地购置、工程建

设等项目开发支出节奏变化影响，公司经营活动现金流入、流出规模相应发生波动。最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,735,276.57万元、-2,340,537.68万元、-2,179,503.66万元及-1,451,197.63万元。最近三年，发行人筹资活动现金流持续净流出，主要系筹资规模下降，而偿还债务、分配股利、支付利息及其他筹资性现金支出规模较大所致。若未来发行人融资环境发生不利变化或债务偿付规模进一步增加，可能对发行人的资金周转及偿债能力产生不利影响。

六、2024年末以来，发行人为满足业务发展需要，为控股子公司、联合营公司提供担保。截至2026年8月25日，公司及控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的销售按揭担保）为247.93亿元，占公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的25.39%；公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保余额为41.83亿元，占公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的4.28%；本公司及控股子公司未发生逾期担保、涉及诉讼的担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情况。若未来市场环境变化导致被担保方及相互间的交易发生变化，将对发行人的生产经营产生不利影响。

七、招商蛇口拟通过发行股份购买深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）持有的深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）24%股权、招商局投资发展有限公司（以下简称“招商局投资发展”）持有的深圳市招商前海实业发展有限公司（以下简称“招商前海实业”）2.89%股权。本次交易完成后，南油集团将成为上市公司的全资下属公司，上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由83.10%增至85.99%，上市公司对于招商前海实业的权益比例提升约13.65%。招商蛇口拟通过发行股份的方式向深投控及招商局投资发展支付本次交易的全部对价。同时，招商蛇口拟向不超过35名特定投资者非公开发行普通股募集配套资金，募集资金金额不超过85亿元。于2023年7月20日，发行人因购买资产而新发行股份已成功上市，购买资产交易已完成。于2023年10月19日，发行股份募集配套资金涉及的新增股份已成功上市，本次向特定对象发行股份数量719,729,043股，发行规模8,499,999,997.83元。

八、房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化

的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。近年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现V型反转。2020年全国商品房销售额再创新高，达17.36万亿元，同比增加8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%；全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2024年，全国商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%；全国商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2025年，全国新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%；全国新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。2026年1-6月，全国新建商品房销售面积40,140万平方米，同比下降11.6%，其中住宅销售面积下降12.4%；全国新建商品房销售额37,945亿元，下降13.6%，其中住宅销售额下降13.7%。尽管发行人作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

九、房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节。为了促进房地产行业和国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

十、开发业务收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期末，发行人存货净额分别为41,670,213.55万元、36,918,332.43万元、36,232,352.96万元及35,449,520.56万元，占发行人总资产比重分别为45.87%、42.91%、43.37%及42.37%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商业地产、住宅房地产项目较多。截至2025年末，发行人开发与运营项目主要分布于上海、深圳、杭州、成都、西安、长沙、南京、郑州、苏州、佛山、南通等一线和二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十一、开发业务以房地产销售业务为主，系公司收入贡献最大的业务板块，2025年度公司开发业务收入占营业收入比重84.55%。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构，城市布局相对集中于一、二线重要城市，具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市，其中东部区域和南部区域居于公司房地产销售的核心区域，存在一定的区域集中风险。

十二、发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，开发业务投资前景和市场需求都将看好，价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

十三、现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前公司持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力。公司的融资渠道和成本控制能力将对公司的偿债能力产生一定的影响。

十四、发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年及一期，发行人母公司的投资收益分别为174,599.44万元、1,927,578.82万元、447,720.75万元及129,049.25万元，占母公司营业利润的比例为66.19%、104.36%、153.32%及173.33%，占比较高。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

十五、最近三年及一期，发行人的归属于母公司所有者的净利润分别为631,942.05万元、403,857.16万元、102,378.43万元及52,805.71万元，发行人净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及74,009.00万元，归属于母公司所有者的净利润占净利润比例分别为69.40%、96.41%、145.45%及71.35%，主要系公司合作开发项目结转有所波动所致。如果未来公司合作项目数量或结转情况发生大幅变化，可能会对公司生产经营或盈利能力造成影响。

十六、最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为58,689.82万元、158,931.98万元、85,470.65万元及46,502.07万元，净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及74,009.00万元，非经常性损益占净利润的比重分别为6.45%、37.94%、121.43%及62.83%。报告期内，发行人非经常性损益金额波动较大且个别年份金额较大，若未来发行人非经常性损益发生大幅变化，可能会对公司盈利能力的稳定性造成影响。

十七、2024年11月2日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于回购股份用于注销并减少注册资本暨通知债权人的公告》，公司于2024年10月16日召开第三届董事会2024年第十二次临时会议、于2024年11月1日召开2024年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。公司拟通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额不低于人民币3.51亿元且不超过人民币7.02亿元，本次回购股份价格不超过人民币15.68元/股，回购期限自股东大会

审议通过本次回购方案之日起12个月内。在回购股份价格不超过人民币15.68元/股的条件下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约为4,477.04万股，约占公司当前总股本的0.49%，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约为2,238.52万股，约占公司当前总股本的0.25%；具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准。待回购完成后，本次回购的股份将依法全部予以注销并减少公司注册资本。

此外，因本次回购股份并减少注册资本事宜已触发持有人会议的召开条件，发行人于2024年11月8日发布数条公告，于2024年11月11日至2024年11月15日及2024年11月27日召开所涉及的多只公司债券“2024年度第一次持有人会议”，由相关公司债券持有人审议表决相关议案。

2025年11月1日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于股份回购实施结果暨股份变动的公告》（公告编号：【CMSK】2025-117），截至2025年10月31日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份44,804,006股，占公司总股本的0.494%，实际回购时间区间为2024年11月19日至2025年10月31日。本次回购股份最高成交价为10.78元/股，最低为8.48元/股，已支付的总金额为430,266,583.09元（含印花税、交易佣金等交易费用）。公司本次回购股份总金额已达回购股份方案中回购总金额下限，且未超过回购总金额上限，公司本次回购符合相关法律法规及公司回购方案的要求，本次回购股份方案已实施完毕。

2025年11月12日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：【CMSK】2025-121）公司本次注销的股份为44,804,006股，占注销前公司总股本的0.494%，本次注销的股份数量与公司实际回购的股份数量一致。注销完成后，公司总股本由9,060,836,177股变更为9,016,032,171股。公司于2025年11月10日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述回购股份的注销手续，注销数量、完成日期、注销期限均符合回购股份注销相关法律法规的规定。2026年5月16日，公司发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年第一次临时股东会决议公告》，审议并表决通过了关于修订《公司章程》的议案，相应调

整《公司章程》中注册资本、股份总数等相关条款内容。后续公司将依据相关法律法规规定，办理工商变更登记及备案等相关手续。

十八、本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十、本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，具体上市进程在时间上存在不确定性。本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。若届时本期债券无法进行上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

二十一、经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。发行人将在本期债券存续期内每年对主体进行一次跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

二十二、债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。债券作为一种固定收益类产品，其二级市场价格一般与市场利率水平呈反向变动。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本期公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，将使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二十三、发行人承诺在本期债券发行环节，不得直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不得出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

投资者承诺不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

二十四、2025年9月13日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股预案》，公司已于2025年9月12日召开的公司第四届董事会独立董事专门会议第四次会议、第四届监事会2025年第一次临时会议（公告编号：【CMSK】2025-088）及第四届董事会2025年第六次临时会议（公告编号：【CMSK】2025-087）审议通过了《关于公司符合向特定对象发

行优先股条件的议案》、《关于公司向特定对象发行优先股方案的议案》、《关于公司向特定对象发行优先股预案的议案》、《关于公司向特定对象发行优先股募集资金使用可行性分析报告的议案》等议案。

“本次发行的优先股数量为不超过 8,200 万股，募集资金总额不超过 820,000 万元（含人民币 820,000 万元），具体数额由股东大会授权董事会（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。本次募集资金拟在扣除发行费用后用于公司“保交楼、保民生”房地产项目建设。本次发行将采取向合格投资者定向发行的方式，自中国证监会同意注册之日起，公司将在六个月内实施首期发行，且发行数量不少于总发行数量的百分之五十，剩余数量在二十四个月内发行完毕。

根据有关法律法规的规定，本次发行方案尚需获得公司股东大会审议通过、有权国有资产监督管理机构批准、深圳证券交易所审核通过以及中国证监会作出同意注册决定后方可实施。”

2025 年 9 月 29 日，公司召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>及其附件的议案》、《关于修订公司部分内部治理制度(股东大会审议通过即生效)的议案》等议案。具体内容详见 2025 年 9 月 30 日公司披露的《2025 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：【CMSK】2025-101）。

2025 年 10 月 31 日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司第四届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：【CMSK】2025-108），公司已于 2025 年 10 月 29 日召开的公司第四届董事会第四次会议审议并通过了《关于调整公司向特定对象发行优先股方案的议案》等议案。

“根据《上市公司证券发行注册管理办法》等法律法规及监管要求，因财务性投资事项，公司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。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。”

2026 年 5 月 14 日，发行人发布《关于申请向特定对象发行优先股获得深圳证券交易所上市审核中心审核通过的公告》（公告编号：【CMSK】2026-045），公司于 2026 年 5 月 13 日收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市审核中心出具的《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司申请向特定对象发行优先股的审核中心意见告知函》。深交所上市审核中心对公司向特定对象发行优先股的申请文件进行了审核，认为公司符合发行条件、上市条件和信息披露要求，后续深交所将按规定报中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）履行相关注册程序。

2026 年 6 月 6 日，发行人发布《关于向特定对象发行优先股申请获得中国证券监督管理委员会同意注册批复的公告》（公告编号：【CMSK】2026-055），公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意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注册的批复》（证监许可〔2026〕1308 号），同意公司向特定对象发行优先股的注册申请。批复自同意注册之日起 24 个月内有效。首次发行自同意注册之日起 6 个月内完成；其余各次发行，自同意注册之日起 24 个月内完成。

此外，根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集说明书（注册稿）》，发行人优先股发行方案未变更，拟发行的优先股总数不超过 7,840.50 万股，募集资金总额不超过人民币 784,050 万元（含人民币 784,050 万元）。

截至本募集说明书签署日，本次向特定对象发行优先股相关交易尚未实施。

二十五、根据发行人 2026 年 3 月 11 日公告的《招商蛇口 2025 年年度报告》（公告编号：【CMSK】2026-014），2026 年 3 月 13 日，发行人召开董事会通过了 2025 年度利润分配预案。发行人以 2026 年 3 月 13 日享有利润分配权的股份总数 9,016,032,171 股为基数，每 10 股派 0.5110 元现金（含税），共计派送现金股利 460,719,243.94 元。该利润分配预案已于 2026 年 6 月 9 日经发行人股东会审议通过。

根据发行人 2026 年 7 月 15 日公告的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度利润分配方案实施公告》（公告编号：【CMSK】2026-060），发行人将对截至 2026 年 7 月 20 日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记

结算有限责任公司深圳分公司登记在册的发行人全体股东按上述方案分配利润。

截至本募集说明书签署日，本次利润分配方案已实施。

二十六、根据发行人2025年9月16日公告的《关于董事长辞任、选举董事长、调整董事会专门委员会委员及公司总经理的公告》（公告编号：【CMSK】2025-094）：蒋铁峰先生由于工作调动原因辞去公司第四届董事会董事、董事长和董事会战略与可持续发展委员会委员（召集人）职务；董事会选举董事朱文凯先生担任公司第四届董事会董事长；免去朱文凯先生公司总经理职务，同时聘任聂黎明先生为公司总经理。根据《公司章程》的相关规定，董事长为公司的法定代表人，因此，公司法定代表人由朱文凯先生担任。

根据发行人2025年11月4日公告的《关于公司副总经理辞任的公告》（公告编号：【CMSK】2025-118）：彭以良先生因工作调动原因申请辞任公司副总经理职务。

根据发行人2025年12月6日公告的《第四届董事会2025年第八次临时会议决议公告》（公告编号：【CMSK】2025-126）、2025年12月25日公告的《2025年第二次临时股东会决议公告》（公告编号：【CMSK】2025-134）：选举徐鑫先生为第四届董事会非独立董事。

根据发行人2026年3月4日公告的《关于公司副总经理辞任的公告》（公告编号：【CMSK】2026-008）：刘晔先生因工作调动原因申请辞任公司副总经理职务。

根据发行人2026年3月5日公告的《关于独立董事任期届满的公告》（公告编号：【CMSK】2026-010）：孔英先生期满离任后不再担任公司第四届董事会独立董事以及董事会各专门委员会中的全部职务。但鉴于孔英先生离任将导致公司独立董事人数低于董事会总人数的三分之一，董事会相关专门委员会中独立董事未过半数，为保证公司董事会规范运作，孔英先生继续履行独立董事职责及其在董事会各专门委员会中的相关职责，直至公司股东会选举产生新任独立董事，其离任将自公司股东会选举产生新任独立董事后生效。

根据发行人2026年3月19日公告的《关于聘任公司副总经理的公告》（公告编号：【CMSK】2026-029）：公司第四届董事会2026年第二次临时会议审

议并通过了《关于聘任公司副总经理》的议案，同意聘任李弘远先生担任公司副总经理。

根据发行人2026年4月16日公告的《关于聘任公司副总经理的公告》（公告编号：【CMSK】2026-033）：公司第四届董事会2026年第三次临时会议审议并通过了《关于聘任公司副总经理》的议案，同意聘任赵方先生担任公司副总经理。

根据发行人2026年4月30日公告的《关于提名独立董事候选人的公告》（公告编号：【CMSK】2026-038）：经公司第四届董事会提名委员会资格审查，公司董事会提名陈克勤先生为第四届董事会独立董事候选人，任期自公司股东会选举通过之日起至第四届董事会任期届满之日止。

根据发行人2026年5月16日公告的《2026 年第一次临时股东会决议公告》（公告编号：【CMSK】2026-046）：补选陈克勤为第四届董事会独立董事。

根据发行人2026年6月3日公告的《关于公司董事辞任的公告》（公告编号：【CMSK】2026-052）：余志良先生因个人原因申请辞任公司第四届董事会董事。

根据发行人2026年7月18日公告的《第四届董事会2026年第六次临时会议决议公告》（公告编号：【CMSK】2026-065）：黄传京先生因工作安排申请辞任公司第四届董事会董事。

根据发行人2026年8月7日公告的《2026年第二次临时股东会决议公告》（公告编号：【CMSK】2026-071）：选举符布林为第四届董事会非独立董事、选举孙剑锋为第四届董事会非独立董事。

前述变动均属基于公司治理需要而发生的正常调任，变动均已履行《公司法》及公司章程规定的程序，对公司的组织机构运行不会造成重大不利影响。

根据发行人2025年9月13日公告的《第四届董事会2025年第六次临时会议决议公告》（公告编号：【CMSK】2025-087）、2025年9月30日公告的《2025年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：【CMSK】2025-101）：不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会承接，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。

上述治理结构变动系发行人根据相关法律法规及规范性文件的规定，并结合公司实际情况进行调整，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。

二十七、根据发行人2026年3月17日公告的《关于为项目公司提供财务资助进行授权管理的公告》（公告编号：【CMSK】2026-022），根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》的相关规定，在满足下述条件的前提下，发行人拟为因开展房地产业务而成立、合并报表范围外或者公司所占权益比例不超过50%的项目公司新增不超过人民币4,882,618.20万元的财务资助额度。上述事项已经公司第四届董事会第五次会议审议通过。

公司董事会认为，对项目公司提供财务资助进行授权管理，旨在解决被资助项目公司经营发展所需的资金，有利于加快被资助项目公司的项目建设进度，从而促进招商蛇口的整体发展、提升整体运营效率。

关于为项目公司提供财务资助进行授权管理符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》的相关规定，被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，本公司将严格监督、核查资金使用情况，并积极防范风险。公司董事会也将密切关注招商蛇口及被资助对象未来的经营情况及资金动态，持续做好风险管控工作。

根据发行人2026年8月7日公告的《关于对招商力宝提供财务资助的公告》，发行人全资子公司深圳市招商创业有限公司（以下简称“招商创业”）拟按50%股权比例以自有资金向其参股公司招商力宝医院管理（深圳）有限公司（以下简称“招商力宝”）提供不超过人民币5,103万元的借款，借款期限为8年，借款利率为0%。LippoHealthCareLimited（力宝医疗有限公司，以下简称“力宝医疗”）作为招商力宝另一股东方，亦将按50%的股权比例对其提供同等条件的财务资助。本次财务资助事项已经公司第四届董事会2026年第七次临时会议审议通过。

发行人全资子公司招商创业和力宝医疗按持股比例对招商力宝提供同等条件的财务资助，主要目的是支持其下属企业偿还银行贷款，不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

本次提供财务资助后，公司提供财务资助总余额为 361.76 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 37.05%；公司及控股子公司对合并报表外单位提供财务资助总余额为 248.90 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 25.49%；公司不存在逾期未收回的财务资助。

上述财务资助情况系发行人为支持房地产开发项目公司或其他参股公司经营发展提供的财务资助，相关财务资助均已履行对应内部决策程序，符合相关法律法规规定，且公司不存在逾期未收回的财务资助，上述财务资助对发行人日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。

二十八、发行人 2026 年三季度报告财务状况

2026 年 10 月 30 日，发行人已于巨潮资讯网披露了 2026 年第三季度财务报告（http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2026-10-30/1225639591.PDF），2026 年 1-9 月发行人的主要财务情况较最近一年末无重大不利变化。

发行人截至 2026 年 9 月末/2026 年 1-9 月未经审计或审阅的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2026 年 9 月末/2026 年 1-9 月
总资产	84,433,699.10
总负债	57,376,598.10
所有者权益	27,057,101.00
归属母公司所有者权益	9,745,980.61
营业总收入	8,344,706.03
营业利润	166,650.37
利润总额	181,666.98
净利润	48,671.83
归属于母公司所有者的净利润	60,374.95
经营活动产生的现金流量净额	3,150,319.12

其中，2026 年三季度发行人归属于母公司所有者的净利润同比下降 75.82%。系公司开发业务项目结转季节分布不均衡、三季度房地产项目结转毛利率同比有所下降、投资收益同比减少。该等归母净利润下滑未对发行人偿债能力造成重大不利影响，截至 2026 年 9 月末，发行人流动比率 1.53、速动比率 0.62，保

持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。2026 年 1-9 月，发行人营业收入为 834.47 亿元，同比下降 7.04%；2026 年 1-6 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数 1.57，保持在较高水平；此外，2026 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额达到 315.03 亿元，同比大幅增长 904.10%，2026 年 9 月末货币资金余额 972.97 亿元，对发行人偿付能力形成充足保障。

综上，发行人 2026 年三季度归属于母公司股东的净利润同比下滑，主要系公司开发业务项目结转季节分布不均衡、三季度房地产项目结转毛利率同比有所下降、投资收益同比减少。发行人 2025 年销售金额排名提升至行业第 4，经营情况良好；2026 年以来，我国房地产在“好房子”政策的持续推进下，行业正进入品质发展的新阶段，市场已逐渐企稳向好，预计未来净利润持续下降可能性较低，且报告期内发行人偿债能力相关财务指标优良，预计未来将持续具备较优的偿债能力。发行人 2026 年三季度的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定和发行上市条件。截至目前，发行人最新经营、财务及现金流情况未出现重大不利变化，对本期债券偿债能力无重大不利影响。

目录

声明 2
重大事项提示 3
目录 18
释义 21
第一节 风险提示及说明 24
一、与本期债券相关的投资风险 24
二、与发行人相关的风险 25
第二节 发行概况 36
一、本次发行的基本情况 36
二、认购人承诺 41
第三节 募集资金运用 42
一、募集资金运用计划 42
二、前次公司债券募集资金使用情况 50
三、本次公司债券募集资金使用承诺 51
第四节 发行人基本情况 53
一、发行人概况 53
二、发行人历史沿革 54
三、发行人股权结构 61
四、发行人的重要权益投资情况 62
五、发行人的治理结构及独立性 70
六、现任董事和高级管理人员的基本情况 81
七、发行人主要业务情况 82
八、其他与发行人主体相关的重要情况 138
九、发行人违法违规及受处罚情况 138
第五节 财务会计信息 139
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响 140
二、合并报表范围的变化 142
三、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表 150
四、最近三年及一期主要财务指标 160
五、管理层讨论与分析 161
六、公司有息负债情况 187
七、关联方及关联交易 189

八、重大或有事项或承诺事项 216
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 218
第六节 发行人及本期债券的资信情况 219
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 219
二、信用评级报告的主要事项 219
三、其他重要事项 219
四、发行人的资信情况 219
第七节 增信机制 223
第八节 税项 224
一、增值税 224
二、所得税 224
三、印花税 224
四、税项抵销 225
第九节 信息披露安排 226
一、信息披露制度 226
二、投资者关系管理的相关制度安排 232
三、定期报告披露 232
四、重大事项披露 232
五、本息兑付披露 233
第十节 投资者保护机制 234
一、偿债计划 234
二、偿债资金来源 234
三、偿债应急保障方案 235
四、偿债保障措施 236
五、发行人违约情形及违约责任 237
六、持有人会议规则 239
七、债券受托管理人 254
第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系 277
一、本次债券发行的有关机构 277
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 281
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明 283
发行人声明 284
发行人全体董事及高级管理人员声明 285
主承销商声明 300

发行人律师声明 312
会计师事务所声明及承诺 313
第十三节 备查文件 315
一、备查文件 315
二、备查文件查阅时间、地点 315

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、一般术语		
本公司、公司、发行人、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商局蛇口	指	招商局蛇口工业区有限公司，系发行人的前身
股东会	指	本公司股东会
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》
本次债券	指	总额为不超过人民币166.00亿元的招商局蛇口工业区控股股份有限公司面向专业机构投资者公开发行公司债券
本期债券	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本期债券面向专业机构投资者的公开发行
募集说明书	指	发行人为本期公司债的发行而根据有关法律法规制作的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
主承销商	指	招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、招商证券	指	招商证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商（如有）组成承销机构的总称
德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
毕马威华振	指	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	广东信达律师事务所
发行人评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者

债券通用质押式回购	指	根据《深圳证券交易所债券交易实施细则》，债券通用质押式回购，是指债券持有人在将债券质押并将相应债券以标准券折算率计算出的标准券数量为融资额度向交易对手方进行质押融资的同时，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期内、报告期、最近三年及一期	指	2023年度、2024年度、2025年及2026年1-6月
报告期各期末、三年及一期末	指	2023年末、2024年末、2025年末及2026年6月末
报告期末	指	2026年6月末
最近一期	指	2026年1-6月
最近一期末	指	2026年6月末
工作日	指	中华人民共和国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特殊说明，指人民币
二、机构地名释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部/原国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部、（原）中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银保监会/银监会	指	（原）中国银行保险监督管理委员会、（原）中国银行业监督管理委员会

国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
招商局投资发展	指	招商局投资发展有限公司
招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商局置地	指	招商局置地（深圳）有限公司

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本期公司债券存续期内，**如果未来利率发生变化，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。**

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，**本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。**

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素存在不确定性，这些因素的变化和发行人的经营状况、盈利能力和现金流量的变化，**可能导致发行人无法从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，**可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。**

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1．资本支出较大的风险

公司开发项目的资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前公司持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力。**若未来公司融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对公司的偿债能力造成一定的不利影响。**

2．存货计提跌价准备风险

公司主营业务以开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。发行人最近三年及一期末存货净额分别为41,670,213.55万元、36,918,332.43万元、36,232,352.96万元及35,449,520.56万元。截至2026年6月末，发行人计提的存货跌价准备为711,300.86万元。未来若行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生不利影响。**发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。**

3．其他应收款余额较大风险

发行人最近三年及一期末其他应收款净额分别为11,819,980.53万元、10,764,634.04万元、9,872,540.35万元及9,699,587.62万元，占总资产的比重分别为13.01%、12.51%、11.82%及11.59%。由于公司向联营、合营公司提供的项目开发配套资金以及转子公司少数股东合作经营往来款，最近三年末公司的其他应收款余额占比较大。**最近三年末的其他应收款余额中，关联方往来款及合作方往来款占比较大，存在其他应收款余额较大的风险。**

4．经营性净现金流波动风险

发行人最近三年及一期经营活动现金流净额分别为3,143,098.49万元、3,196,358.95万元、969,309.94万元及2,413,517.28万元。经营活动现金流净额波动较大，主要系房地产开发业务具有较强的项目周期性，受销售回款以及土地购置、工程建设等项目开发支出节奏变化影响，公司经营活动现金流入、流出规模相应发生波动。**由于公司经营性净现金流存在一定波动，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。**

5．资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为67.34%、66.67%、67.51%及67.38%；剔除预收账款的资产负债率分别为62.41%、62.37%、64.17%及62.98%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高。**如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。**

6．销售按揭担保合同风险

目前，购房者在购买商品房时，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，银行即向发行人支付剩余购房款。而在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限自公司按揭银行向购房者发放按揭贷款之日，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。**在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。**

7．投资收益波动风险

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为248,064.09万元、389,244.89万元、70,816.83万元及-42,329.90万元，占利润总额的比例分别为17.73%、42.82%、13.67%及-23.13%。**如公司投资收益未来发生较大波动，将对公司的盈利能力造成影响。**

8．未分配利润占比较高风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为6,413,946.84万元、6,427,410.73万元、6,324,390.02万元及6,331,123.81万元，占所有者权益的比重分别为21.62%、22.42%、23.30%及23.20%。**未来如果实施利润分配，将增加公司现金流出。**

9．归属于母公司所有者的净利润波动风险

最近三年及一期，发行人的归属于母公司所有者的净利润分别为631,942.05万元、403,857.16万元、102,378.43万元及52,805.71万元。**如果公司归属于母公司所有者的净利润未来发生较大波动，可能对公司的盈利能力造成影响。**

10．汇率变动风险

随着我国汇率市场化改革的深入，人民币汇率波动更加频繁。除发行人设立在境外部分子公司使用以美元、港币和新西兰币进行计价结算外，发行人的其它主要业务活动以人民币计价结算，发行人为此需承受汇率变动风险。**但未来人民币汇率的变动，仍可能对公司在外汇结算方面产生不利影响。**

11．少数股东权益占比较高的风险

最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为1,769.67亿元、1,757.38亿元、1,737.27亿元及1,754.24亿元，占所有者权益的比重分别为59.65%、61.29%、64.02%及64.28%，占比水平小幅波动，主要系新增合作开发项目占比有所波动所致。**如果未来公司少数股东权益发生大幅变化，可能会对公司生产经营产生一定影响。**

12．非经常性损益占净利润比重较高的风险

最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为58,689.82万元、158,931.98万元、85,470.65万元及46,502.07万元，占同期净利润的比重分别为6.45%、37.94%、121.43%及62.83%，其中2025年度非经常性损益占净利润的比重超过100%。如果未来发行人主营业务盈利能力未能有效改善，且资产处置、公允价值变动等非经常性收益大幅下降或无法持续，可能导致发行人净利润及利润结构出现较大波动，并对其盈利稳定性和偿债能力产生一定不利影响。

13．筹资活动净现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,735,276.57万元、-2,340,537.68万元、-2,179,503.66万元及-1,451,197.63万元。最近三年，发行人筹资活动现金流持续净流出，主要系筹资规模下降，且偿还债务及其他筹资性现金支出规模较大。若未来发行人融资渠道收紧、债务续作不及预期或筹资活动现金流入无法覆盖相关现金支出，可能对发行人的流动性及偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1．宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，开发业务投资前景和市场需求都将看好，价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，**公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。**

2．房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。近年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红

线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现V型反转。2020年全国商品房销售额再创新高，达17.36万亿元，同比增加8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%；全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2024年，全国商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%；全国商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2025年，全国新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%；全国新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。2026年1-6月，全国新建商品房销售面积40,140万平方米，同比下降11.6%，其中住宅销售面积下降12.4%；全国新建商品房销售额37,945亿元，下降13.6%，其中住宅销售额下降13.7%。**尽管发行人作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。**

3．项目开发的风险

项目开发业务投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人的项目开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，**但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。**

4．销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的开发产品持续增加。一方面，目前开发产品市场竞争较为激烈，开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，**如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。**

5．市场竞争风险

随着中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，开发与运营产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型，**开发与运营行业竞争激烈，发行人可能面临着更加严峻的市场竞争环境。**

6．去库存压力较大的风险

开发业务收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期末，发行人存货净额分别为41,670,213.55万元、36,918,332.43万元、36,232,352.96万元及35,449,520.56万元，占发行人总资产比重分别为45.87%、42.91%、43.37%及42.37%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商业地产、住宅房地产项目较多。截至2025年末，发行人开发与运营项目主要分布于上海、深圳、杭州、成都、西安、长沙、南京、郑州、苏州、佛山、南通等一线和二线重要城市。**房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。**

7．地域集中风险

开发业务以房地产销售业务为主，系公司收入贡献最大的业务板块，2025年度公司开发业务收入占营业收入比重84.55%。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构，城市布局相对集中于一、二线重要城市，具有成熟开发能力和资本运营能力。**目前公司开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市，存在一定的区域集中风险。**

8．原材料价格波动的风险

开发业务的主要原材料为建材，建材的价格波动将直接影响开发成本。近年来建材价格波动较大，如果发行人不能合理预期原材料价格变化，发行人可能会有存货跌价的风险或者因购买原材料而导致现金流不稳定的风险。此外，若未来建材价格持续上涨，将直接导致开发成本上升。**如果开发产品价格不能同步上涨或销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平。**

9．开发及销售周期较长的风险

发行人主营业务中的开发业务具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。从启动施工至完成销售所涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过一年。而发行人旗下项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。**随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。**

10．安全生产风险

发行人经营领域涉及开发与运营等，其中，开发涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；酒店、购物中心、旅游地产自持物业经营涉及与食品卫生安全、治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境管理安全等相关的风险；物业租赁包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源防控情况管理等。**如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。**

11．产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及资源标的规模大、合作方式复杂，需要一定的谈判周期。**公司在各地签约的产业新城项目，由于土地面积较大、**

方案沟通费时，规划与建设开发方案均需与当地政府进行协商谈判，产业新城项目开发建设的时间存在不确定性。

（三）管理风险

1．子公司管理风险

发行人组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，**倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。**

2．人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应行业周期波动。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。**如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。**

3．资金管理的风险

发行人经营开发业务均系资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金、外部金融机构借款以及公开市场发行股票及债券等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在国内外多个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。**如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。**

（四）政策风险

1．房地产行业调控政策变化的风险

2022年以来，在地缘冲突加剧的复杂形势下，全球经济面临的“滞胀”风险持续上升，中国房地产市场亦持续降温，行业面临着前所未有的挑战。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%。2022年，全国商品房销售面积13.58亿平方米，比上年下降24.3%。2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%；全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。2024年，全国商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%；全国商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2025年，全国新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%；全国新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。2026年1-6月，全国新建商品房销售面积40,140万平方米，同比下降11.6%，其中住宅销售面积下降12.4%；全国新建商品房销售额37,945亿元，下降13.6%，其中住宅销售额下降13.7%。需求端和供应端均呈现较大幅度负增长。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和各地政府合力，在坚持“房住不炒、因城施策”的总基调下，出台了多项支持刚性和改善性合理住房需求释放的政策，包括降房贷利率、降首付比例、放松及取消限售或限购、购房补贴、支持多孩家庭购房等；供应端主要逐步改善房企的融资环境，支持企业合理的融资需求，适度调整土拍规则来提高市场积极性。**未来，中央及地方政府调控政策的变化，将影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。**

2．信贷政策变化的风险

开发行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，开发行业属于资金密集型行业，在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及项目开发成本。

（1）购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。**如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。**同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，**如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司开发项目的销售造成不利影响。**

（2）贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

开发行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的资金渠道，**该等政策可能会对开发业务运营和财务经营成果造成不利影响。**

3．土地政策变化的风险

土地是开发业务必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。**如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。**

4．税收政策变化的风险

开发行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对开发与运营行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等各个环节采取税收调控措施，**若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，可能进一步影响商品房的购买需求，从而对发行人产品的销售带来不利影响。**

5．环境保护政策变化的风险

开发与运营项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，**但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。**

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

1．发行人董事会决议批准情况

（1）发行人董事会决议批准情况

2025年3月17日，发行人第四届董事会第一次会议审议并通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，提请股东大会给予董事会发行债券产品的一般授权。

（2）《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容

董事会提请股东大会给予董事会（或其转授权人士）发行债券产品的一般性授权，具体内容如下：

（一）发行种类及发行主要条款

1、债券发行规模及种类

各类债券产品新注册总额度合计不超过228亿元。债券种类包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、企业债券等，或者上述品种的组合。

2、发行时间

可一次或多次发行，且可为若干种类。

3、发行方式

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况确定。

4、发行利率

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

5、期限与品种

对于债务融资工具中的非永续类债券期限为不超过15年，对于永续类债券则由股东大会授权董事会（或其转授权人士）决定。

6、募集资金用途

预计注册、发行债务融资工具的募集资金将用于满足公司生产经营需要，偿还公司债务、调整债务结构、补充流动资金、项目建设投资等用途。

7、决议有效期

自股东大会审议通过之日起24个月内有效。

（二）授权事项

提请股东大会授权董事会（或其转授权人士），在决议有效期内可根据公司需要全权处理与上述事项的相关事宜，包括但不限于：

1、在额度范围内，决定公司新注册的债务融资工具的具体品种；

2、在上述范围内决定募集资金的具体用途；

3、在有效注册额度内， 决定每次发行的债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜；

4、根据实际需要， 委任各中介机构，签署与每次注册、发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理必要手续；

5、办理与注册、发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；

6、本议案所述授权的有效期自股东大会通过本授权议案之日起 24 个月；

7、在取得股东大会就上述 1 至 6 项之批准及授权之同时，董事会进一步转授权公司总经理及其授权人士具体执行；

8、授权公司董事会秘书批准、签署及派发相关公告和其他文件， 进行相关的信息披露。

2．发行人股东大会批准情况

2025年5月30日，发行人2024年年度股东大会决议通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，议案具体内容见上文“《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容”披露。

3．发行人总经理批准情况

经发行人2024年年度股东大会及第四届董事会第一次会议决议通过，发行人总经理获得就具体执行本次债券发行的一般性授权，一般性授权的内容见上文“《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容”披露。

根据发行人2026年3月19日，发行人总经理审议了《招商蛇口关于注册公司债券、中期票据及超短期融资券额度的请示》，通过了公司注册2026年度公司债券事宜，公司债券注册规模不超过166.00亿元。

根据公司2024年年度股东大会及董事会决议授权，总经理进一步授权公司财务总监根据相关规定及市场情况确定本次公司债注册及发行方案，包括但不限于确定发行时机、发行额度、发行期数、发行利率等，代表公司签署所有必要的法律文件（包括但不限于公司本次发行公司债券的申请文件、承销协议和承诺函等），以及办理必要的手续等。

本次注册及发行方案的有效期自签署之日起至2027年12月31日，如公司已在上述有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

4．中国证监会注册情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币166.00亿元的公司债券于2026年9月23日获中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2026]2640号）。本次债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

债券名称：本期债券分为两个品种，品种一债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，债券简称“26蛇口05”；品种二债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）”，债券简称“26蛇口06”。

发行规模：本期债券总规模不超过45.50亿元（含45.50亿元）。其中品种一初始发行规模不超过38.40亿元（含38.40亿元），品种二初始发行规模不超过7.10亿元（含7.10亿元）。

债券期限：3年期。

债券票面金额：100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为2026年11月25日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为付息日的前1个交易日，在债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：按年付息。

付息日：本期公司债券付息日为2027年至2029年每年的11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期公司债券兑付日为2029年11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。发行人将在本期债券存续期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券按募集资金用途分为两个品种，本期债券品种一的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还或置换公司到期公司债券本金。本期债券品种二的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还项目有息负债。

募集资金专项账户：本公司已根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

债券通用质押式回购安排：本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1．本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2026年11月20日。

发行首日：2026年11月24日。

预计发行期限：2026年11月24日至2026年11月25日，共2个交易日。

网下发行期限：2026年11月24日至2026年11月25日。

2．本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

发行人董事会和股东大会审议通过，并经中国证监会证监许可[2026]2640号文同意注册，本次债券发行总额不超过166.00亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模不超过45.50亿元（含）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于：（1）38.40亿元偿还或置换公司到期公司债券本金；（2）7.10亿元用于偿还项目有息负债。其中：

1．偿还或置换公司到期公司债券本金

本期公司债券募集资金合计45.50亿元，其中38.40亿元扣除发行费用后拟用于偿还或置换公司到期公司债券本金，具体明细如下：

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	起息日	到期日	债券余额	票面利率	拟使用募集资金金额上限
发行人	23蛇口05	2023-11-24	2026-11-28	38.40	3.20	38.40
合计	**-**	**-**	**-**	**38.40**	**-**	**38.40**

对于到期时间早于本期债券发行时间的公司债券，发行人将自筹资金偿还到期公司债券本金，待本期债券募集资金到账后，以募集资金置换。

2．用于偿还项目有息负债

本次公司债券募集资金合计45.50亿元，其中7.10亿元扣除发行费用后拟用于偿还项目有息负债。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能（1）调整用于各项目的明细，调整后的金额应依然符合项目合法性文件、住宅房地产项目资本金制度要求以及深圳证券交易所相关规定等法律法规的规定；（2）对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。具体明细如下：

表：拟投资项目基本情况

序号	项目名称	所在地	城市能级	项目公司名称	招商蛇口权益比例	房开资质	注册资本	注册资本实缴情况	项目类型	建筑面积（万㎡）	开工时间	预计竣工时间	项目预计去化周期	项目建设规范是否满足《住宅项目规范》及当地“好房子”标准	合规手续
1	滨江安澜庭	上海	一线	上海新百安经济发展有限公司	55%	二级	100000 万元	已实缴	商品住房-改善性住房	12.91	2025 年 10 月	2028 年 12 月	19 个月	满足	齐备

表：项目资金缺口及拟使用募集资金情况

单位：亿元

序号	项目名称	招商蛇口权益比例	项目总投（A）	已投资金额-自有资金（B）	已投资金额-银行贷款（C）	已投资金额-招商局集团财务公司借款（D）	待投资金额（E=A-B-C-D）	建设进度	2026 年内到期有息负债（F）	拟使用募集资金合计（≤F*招商蛇口权益比例）	前期公司债已使用规模（G）	本期拟用于项目有息负债偿还规模（H）	累计偿还有息负债规模（I=G+H 且 I≤F*招商蛇口权益比例）	募集资金用途
1	滨江安澜庭	55%	124.37	25.82	81.28	0.00	17.27	约 85%，主体结构封顶	63.28	34.80	12.76	7.10	19.86	有息负债偿还
合计	/	/	**124.37**	/	/	/	**17.27**	/	**63.28**	**34.80**	**12.76**	**7.10**	**19.86**	/

表：项目收入合理性测算

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

序号	项目名称	所在地	所在区	建筑面积	总可售面积（A）	平均单价（B）[1]	片区房价[2]	同区域可比项目名称	同区域可比项目单价[3]	单价合理性说明	项目全周期预计收入（A*B）[4]	项目3年内预计去化比例	项目3年内预计收入	项目5年内预计去化比例	项目5年内预计收入
1	滨江安澜庭	上海	徐汇区-斜土路	12.91	7.73	18.52	14.25	绿城潮鸣东方	19.50	项目地处核心区位，户型为改善型大平层，与周边配套形成完整生态圈，单价与片区房价及同区域可比项目单价不存在显著差异	143.11	97%	139.11	100%	143.11
合计	/	/	/	**12.91**	**7.73**	/	/	/	/	/	**143.11**	/	**139.11**	/	**143.11**

[1] 根据项目特征，平均单价已包含可售车位、地下室等影响

[2] 数据来源：安居客

[3] 数据来源：安居客

[4] 因计算单位原因，存在少量尾差，下同

表：项目收入及净收益对募集资金本息覆盖情况

单位：亿元

序号	项目名称	招商蛇口权益比例（Z）	项目总投	项目全周期预计收入	项目全周期预计净收益[5]	净收益是否大于总投	本期拟使用募集资金（A）	本期（3 年期）公司债预计利息[6]（B）	本期（3 年期）本息合计（A+B）	前期已使用公司债募集资金（C）	前期已使用公司债预计利息[7]（D）	前期公司债使用募集资金本息合计（C+D）	累计使用公司债募集资金本息（A+B+C+D）	项目 3 年内预计收入（E）	项目 3 年内预计净收益（F）	招商蛇口 3 年内预计收入（G=E*Z）	项目 3 年内预计净收益（H=F*Z）	3 年净收益是否可覆盖累计使用公司债本息（F≥A+B+C+D）
1	滨江安澜庭	55%	124.37	143.11	129.66	是	7.10	0.38	7.48	12.76	0.56	13.32	20.80	139.11	125.99	76.51	69.29	是
合计	/	/	**124.37**	**143.11**	**129.66**	/	**7.10**	**0.38**	**7.48**	**12.76**	**0.56**	**13.32**	**20.80**	**139.11**	**125.99**	**76.51**	**69.29**	/

[5] 净收益=收入-运营成本、税金及附加（不含所得税），相关税费主要扣除科目包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税（如涉及）等，不含流转税。

[6] 3 年期利息按 1.8%利率计算

[7] 前期已使用募集资金涉及公司债券为 26 蛇口 04，利息以实际发行结果的 3 年期、利率 1.45%计算。

（1）本次债券募集资金投资项目概况

1）滨江安澜庭

i.项目基本情况

滨江安澜庭择址上海市徐汇核心区，串联衡复风貌区与徐汇滨江。一面是衡复的百年烟火，一面是徐滨的松弛生活。约80万方的安澜上海与约180万方的香港置地西岸中环共同构成徐汇滨江核心CBD，打造成顶级设计、统一规划、成片开发的完整生态圈。具备商务办公、前沿产业、潮流商业、奢华酒店、文化艺术、滨江休闲等成熟城市级配套。

项目是招商蛇口上海公司打造的上海首个全域抬板高端社区，约4米抬板生活体系，多维立体园林景观，垂直山林的漫游体验，配置约2200平米高定会所，超越寻常所享的丰盛日常。在产品上打造约192㎡-365㎡改善型大平层，注重极致面宽、三面环幕「全景仓」设计。入市以来，整体市场表现极为亮眼，凭借其稀缺的区位、创新的产品力及高兑现度的实景，迅速成为上海顶豪市场的现象级红盘。被上海地产巅峰榜评为2025年度“最佳奢华品质住区”；被央广网评为2025年度“设计先锋项目”；被今日房产评为2025-2026年度好房“观众喜爱楼盘”。

ii.开发公司基本情况

本项目位于上海市，属于一线城市，项目类型为商品住房-改善性住房，发行人持股比例为55%，开发主体为上海新百安经济发展有限公司，开发主体具备房地产开发二级资质。本项目符合好房子标准。

iii.募投项目合法性文件取得情况

文件名称	文号	发文单位	出具时间
不动产权证书	沪（2025）徐字不动产权第020999	上海市自然资源确权登记局	2025年10月22日
建设用地规划许可证	沪徐地(2025)EA310104202500767	上海市徐汇区规划和自然资源局	2025年10月9日
建设工程规划许可证	沪徐建(2025)FA310104202500730	上海市徐汇区规划和自然资源局	2025年10月17日
建设工程规划许可证	沪徐建(2025)FA310104202500859	上海市徐汇区规划和自然资源局	2025年11月27日

建筑工程施工许可证	310104202510200201	上海市徐汇区建设和管理委员会	2025年10月20日
建筑工程施工许可证	310104202511280101	上海市徐汇区建设和管理委员会	2025年11月28日

iv.募投项目资金及收益情况

请见前表“项目资金缺口及拟使用募集资金情况”“项目收入合理性测算”及“项目收入及净收益对募集资金本息覆盖情况”。

综上，滨江安澜庭项目为符合好房子标准的改善型住房，开发公司资质齐全，项目投建手续合法合规，资金缺口及拟使用募集资金测算合理，且项目收入来源均为市场化销售，收益情况良好，可覆盖总投及拟募集规模存续期内债券本息。

（2）上述项目建设的必要性、经济效益和社会效益分析

本期债券募集资金拟投向的固定资产投资项目均为发行人房地产开发主业项下的商品住房项目，项目类型为改善性住房，项目所在地为上海市。该城市经济基础较好、产业集聚度较高、人口规模较大，具备较强的住房消费支撑和改善性住房需求基础。本期募投项目总投资合计124.37亿元，拟使用募集资金7.10亿元，资金主要用于偿还项目有息负债，项目建设具有必要性和合理性。

从项目建设背景看，近年来居民住房需求已由单纯满足居住功能逐步向改善居住品质、完善社区配套、提升居住体验转变。本期募投项目均定位为改善型住房，并符合“好房子”建设标准，契合当前房地产市场由规模扩张向品质提升转型的发展方向。其中，滨江安澜庭位于上海徐汇滨江核心板块，具有较好的区位和配套优势。

从当地经济发展和产业发展情况看，上海属于区域经济中心城市，产业基础较强。上海市2025年实现地区生产总值56,708.71亿元，是我国重要的经济、金融、贸易和航运中心，城市核心区及重点新城持续集聚商务办公、前沿产业和高端服务资源。

从人口发展情况看，上述项目所在城市人口规模较大、城镇化水平较高。2025年末，上海市常住人口为2,485.41万人。较大的人口基数、较高的城镇化水平以及产业人口集聚，为改善型住宅项目提供了较为稳定的需求基础。

从产业发展看，上述项目所在城市具备较强的产业承载能力和就业吸附能力。上海作为全国重要的经济中心城市，金融、贸易、航运、科创、先进制造等产业高度集聚，其中徐汇滨江聚集人工智能、数字经济、生命健康、文化传媒、商务办公等优质产业资源，产业升级和就业集聚对改善型住房形成较强支撑。

（3）上述项目符合国家宏观调控政策和产业政策的分析

公司所属行业为房地产业，主营业务为开发业务、资产运营业务和物业服务业务。本次募集资金将用于建设上海市房地产开发项目，均为符合“保交楼、保民生”的商品住宅项目，且均为符合好房子标准的改善性住宅，符合“十五五”规划建议“推动房地产高质量发展”的行业发展趋势，符合国家宏观调控政策和产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。

（4）募集资金用于偿还项目有息负债的偿债保障措施

发行人承诺，当期债券募集资金用于偿还项目有息负债的，对应项目在当期债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债用途。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1．募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2．债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

二、前次公司债券募集资金使用情况

（一）募集资金总额、实际使用金额与募集资金余额

获批情况	证券简称	起息日	发行规模（亿元）	实际使用金额（亿元）	募集资金余额（亿元）
于2026年9月23日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2026] 2640号”文注册公开发行面值不超过166.00亿元的公司债券	26蛇口04	2026-10-19	17.90	6.64	11.26
	26蛇口03	2026-10-19	32.10	32.10	0.00
合计	**-**	**-**	**50.00**	**38.74**	**11.26**
于2025年6月12日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2025]1210号”文注册公开发行面值不超过129.30亿元的公司债券	26蛇口01	2026-06-15	30.90	30.90	0.00
	25蛇口04	2025-11-26	50.40	50.40	0.00
	25蛇口02	2025-10-23	40.00	40.00	0.00
	25蛇口01	2025-07-17	8.00	8.00	0.00

获批情况	证券简称	起息日	发行规模（亿元）	实际使用金额（亿元）	募集资金余额（亿元）
合计	-	-	**129.30**	**129.30**	**0.00**

（二）募集资金专户运作情况

发行人于2026年10月发行“26蛇口04”，发行规模17.90亿元，截至目前尚未使用完毕，已使用资金均按约定用途使用，“26蛇口04”募集资金专户运作正常。除“26蛇口04”外，发行人其他公司债券募集资金均按约定用途使用完毕，募集资金专户运作情况正常。

（三）募集资金约定用途、用途变更调整情况与实际用途

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

证券简称	起息日	发行规模（亿元）	募集资金约定用途	用途变更调整情况	实际用途
26蛇口04	2026-10-19	17.90	募集资金用于偿还项目有息负债	不涉及	与约定用途一致
26蛇口03	2026-10-19	32.10	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
小计	**-**	**50.00**	**-**	**-**	**-**
26蛇口01	2026-06-15	30.90	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25蛇口04	2025-11-26	50.40	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25蛇口02	2025-10-23	40.00	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
25蛇口01	2025-07-17	8.00	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	不涉及	与约定用途一致
小计	**-**	**129.30**	**-**	**-**	**-**

其中，根据“26蛇口04”募集说明书约定，“26蛇口04”拟将17.90亿元用于偿还项目有息负债。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，

该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

三、本期公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金，不涉及新增地方政府性债务，不用于偿还地方政府性债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿还责任。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债用途。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
英文名称：	China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co., Ltd.
股票简称：	招商蛇口
股票代码：	001979.SZ
股票上市交易所	深圳证券交易所
法定代表人：	朱文凯
注册资本：	9,016,032,171 元[8]
住所：	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
统一社会信用代码：	914400001000114606
公司成立时间：	1992 年 2 月 19 日
公司上市日期：	2015 年 12 月 30 日
公司网址：	http://www.cmsk1979.com
公司类型：	股份有限公司
所属行业：	房地产业
经营范围：	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

信息披露事务负责人和联系方式：

姓名：	余志良
办公地址：	中国广东省深圳市南山区太子路 5 号招商蛇口广场
联系电话：	0755-26818600
电子邮箱：	cmskir@cmhk.com

[8]公司于 2025 年 11 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕 44,804,006 股回购股份的注销手续，占注销前公司总股本的 0.494%。注销完成后，公司总股本由 9,060,836,177 股变更为 9,016,032,171 股。公司经 2026 年 5 月 16 日 2026 年第一次临时股东大会审议通过，已修订《公司章程》中注册资本、股份总数等相关条款，后续将依法办理工商变更登记及备案事宜。

二、发行人历史沿革

（一）发行人前身招商局蛇口的设立及历史沿革情况

1．发行人前身的设立情况

发行人前身可追溯至1979年4月1日成立的蛇口工业区建设指挥部。

1992年2月19日，国家工商局颁发《企业法人营业执照》（注册号：10001146-0），核准招商局蛇口工业区有限公司注册成立。

设立时，招商蛇口注册资本为人民币20,000万元，全部由招商局集团出资，股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
1	招商局集团	20,000	20,000	100	货币
合计	—	**20,000**	**20,000**	**100**	—

2．发行人前身的主要股本变更情况

（1）1998年7月，增资并改制为有限责任公司

1998年3月18日，交通部下发《关于改组招商局蛇口工业区有限公司的决定》，同意采取增股方式对招商蛇口进行规范改组，将招商蛇口改组规范为有限责任公司；同意增加招商局轮船为股东；认可由通诚资产评估事务所所作的关于公司规范改组项目资产评估报告；同意招商蛇口增资。

1998年7月1日，财政部下发《对蛇口工业区有限公司增资扩股项目资产评估立项的批复》（财国字[1998]495号），准予招商蛇口资产评估立项事宜。

招商局集团和招商局轮船于1998年5月10日签署新章程，并于1998年5月20日作出股东会决议。

1998年7月14日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），企业类型变更为有限责任公司，招商蛇口的注册资本增加至人民币3亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
1	招商局集团	28,500	28,500	95	货币
2	招商局轮船	1,500	1,500	5	货币

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
合计	**—**	**30,000**	**30,000**	**100**	**—**

（2）2002年8月，增加注册资本

2002年6月20日，招商局集团和招商局轮船作出股东会决议，同意招商蛇口注册资本由人民币3亿元增加至人民币22.36亿元，股东按出资比例以货币方式增资，并同意对公司章程作出相应修改。同日，招商局集团及招商局轮船签署章程修正案。

2002年8月20日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商蛇口的注册资本增加至人民币22.36亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	**—**	**223,600**	**223,600**	**100**	**—**

（3）2015年5月第一次变更股权

2015年4月28日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》（招发财务字[2015]227号）同意招商局轮船所持招商蛇口5%股权划转招商局集团持有。2015年4月30日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署《无偿划转协议》，同日，招商局集团就上述事宜签署股东决议，并签署新章程。

2015年5月11日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
1	招商局集团	223,600	223,600	100	货币
合计	**—**	**223,600**	**223,600**	**100**	**—**

（4）2015年5月第二次变更股权

2015年5月27日，招商局集团签署股东决议，同意将其持有的招商蛇口5%的股权无偿转让至招商局轮船，并同意修改章程。同日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署新章程，并签署《无偿划转协议》。

2015年5月28日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	**223,600**	**223,600**	**100**	—

（二）发行人的设立及历史沿革情况

1．整体变更并设立股份有限公司

根据招商局集团招发财务字（2015）320号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》，招商蛇口以2015年4月30日为基准日进行改制，以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，总股本550,000万股，其中，招商局集团持股522,500万股，占总股本的95%，招商局轮船持股27,500万股，占总股本的5%。

2015年6月23日，招商蛇口召开股东会，同意整体变更设立股份有限公司事宜。

2015年6月23日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》。同日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会。

2015年6月26日，招商蛇口取得了广东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

股份有限公司设立后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
1	招商局集团	522,500	522,500	95	货币
2	招商局轮船	27,500	27,500	5	货币

序号	股东名称	认缴出资金额（人民币万元）	实际出资金额（人民币万元）	持股比例（%）	出资方式
合计	—	550,000	550,000	100	—

2．发行人主要股本变更情况

2015年9月16日，招商蛇口第一届董事会第四次会议审议通过了招商蛇口发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金的相关议案。

2015年9月18日，国务院国资委出具《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司及募集配套资金有关问题的批复》（国资产权［2015］914号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产并募集配套资金的总体方案。

2015年10月9日，招商蛇口2015年第四次临时股东大会审议通过了本次换股吸收合并并募集配套资金相关的议案。

2015年11月5日，商务部下发《商务部关于原则同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司的批复》（商资批[2015]857号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产。

2015年11月11日，招商蛇口第一届董事会第五次会议决议同意调整本次配套发行方案。

2015年11月27日，本次交易经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2766号文核准。

2015年12月30日，深圳证券交易所核发《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2015]539号）同意。发行人发行A股股份换股吸收合并招商地产，向8个特定对象以锁定价格方式发行股份以募集配套资金约118.54亿元，并在深交所上市，证券简称为“招商蛇口”，证券代码为“001979”。

2016年2月3日，广东省工商局向招商蛇口核发《核准变更登记通知书》（粤核变通内资【2016】第1600004387号），核准招商蛇口注册资本从5,500,000,000元增加至7,904,092,722.00元。

2020年12月31日，公司总股本因股票期权行权原因增加19,149,870股，公司总股本由7,904,092,722股增加至7,923,242,592股，故公司拟将注册资本由人民币7,904,092,722元变更为人民币7,923,242,592元。2021年9月17日公司完成注册资本（金）变更登记。

2022年5月10日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届董事会2022年第五次临时会议审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》。2022年5月27日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年第二次临时股东大会审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意将存放在股票回购专用证券账户的184,144,410股股份进行注销，相应减少公司注册资本并对《公司章程》进行修订。公司注册资本变更为人民币7,739,098,182元。2022年9月5日，公司在广东省市场监督管理局完成注册资本变更登记。

2023年7月，发行人因发行股份购买资产而增资。2023年6月12日，中国证监会出具文号为证监许可[2023]1280号的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》，同意发行人发行股份购买深投控、招商局投资发展所持南油集团24%股权、招商前海实业2.8866%股权并募集配套资金的注册申请。

2023年6月28日，德勤华永出具文号为德师报（验）字（23）第00180号的《验资报告》，截至2023年6月26日止，深投控持有的南油集团24%股权及招商局投资发展持有的招商前海实业2.8866%股权已变更至招商蛇口名下，招商蛇口已收到深投控缴纳的出资人民币6,764,287,656.00元、招商局投资发展缴纳的出资人民币2,163,505,118.14元。深投控以其持有的南油集团24%股权作为实际缴纳出资，认缴新增注册资本456,121,891.00元；招商局投资发展以其持有的招商前海实业2.8866%股权作为实际缴纳出资，认缴新增注册资本145,887,061.00元。招商蛇口本次新增注册资本人民币602,008,952.00元，变更后的累积注册资本为人民币8,341,107,134.00元，股本为人民币8,341,107,134.00元。

2023年9月28日，德勤华永出具文号为德师报（验）字（23）第00239号的《验资报告》，截至2023年9月20日止，招商蛇口以每股人民币11.81元的发行价格向包含招商局投资发展在内的十三名符合条件的特定对象发行A股股

票719,729,043股，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣减发行费用（不含增值税）计人民币71,809,947.67元后，招商蛇口本次实际募集资金净额人民币8,428,190,050.16元。其中，计入股本人民币719,729,043.00元，计入资本公积人民币7,708,461,007.16元。截至2023年9月20日止，招商蛇口变更后的注册资本及股本均为人民币9,060,836,177.00元。

2023年11月15日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年第三次临时股东大会审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。公司注册资本变更为人民币9,060,836,177.00元。2023年12月6日，公司在广东省市场监督管理局完成注册资本变更登记。

2024年11月2日，公司发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于回购股份用于注销并减少注册资本暨通知债权人的公告》，公司于2024年10月16日召开第三届董事会2024年第十二次临时会议、于2024年11月1日召开2024年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。公司拟通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额不低于人民币3.51亿元且不超过人民币7.02亿元，本次回购股份价格不超过人民币15.68元/股，回购期限自股东大会审议通过本次回购方案之日起12个月内。在回购股份价格不超过人民币15.68元/股的条件下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约为4,477.04万股，约占公司当前总股本的0.49%，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约为2,238.52万股，约占公司当前总股本的0.25%；具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准。截至2025年10月31日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份44,804,006股，占公司总股本的0.494%，实际回购时间区间为2024年11月19日至2025年10月31日。2025年11月12日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：【CMSK】2025-121），公司本次注销的股份为44,804,006股，占注销前公司总股本的0.494%，本次注销的股份数量与公司实际回购的股份数量一致。注销完成后，公司总股本由9,060,836,177股变更为9,016,032,171股。公司于2025年11月10日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述回购股份的注销手续，注销数量、完成日期、注销

期限均符合回购股份注销相关法律法规的规定。2026 年 5 月 16 日，公司发布《2026 年第一次临时股东会决议公告》，审议并表决通过了关于修订《公司章程》的议案，相应调整《公司章程》中注册资本、股份总数等相关条款内容。后续公司将依据相关法律法规规定，办理工商变更登记及备案等相关手续。

截至本募集说明书签署日，前述事项尚在办理中。

3．截至报告期末发行人前十大股东情况

截至 2026 年 6 月 30 日，招商蛇口前十大普通股股东及持股情况如下：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
						股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	51.10%	4,606,899,949	-	4,606,899,949	-	-
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.06%	456,121,891	456,121,891	-	-	-
招商局轮船有限公司	国有法人	4.55%	409,823,160	-	409,823,160	-	-
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.12%	281,147,804	145,887,061	135,260,743	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.43%	128,964,730	-	124,492,832	-	-
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	1.34%	120,574,581	-	120,747,051	-	-
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.02%	92,347,051	-	120,574,581	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,559,322	-	63,559,322	-	-
招商银行股份有限公司-工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.59%	53,341,238	-	61,879,222	-	-
工银瑞信投资-工商银行-工银瑞信投资管理有限公司	基金、理财产品等	0.56%	50,229,512	-	50,229,512		

注：招商局集团、招商局轮船及招商局投资发展属于一致行动人。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

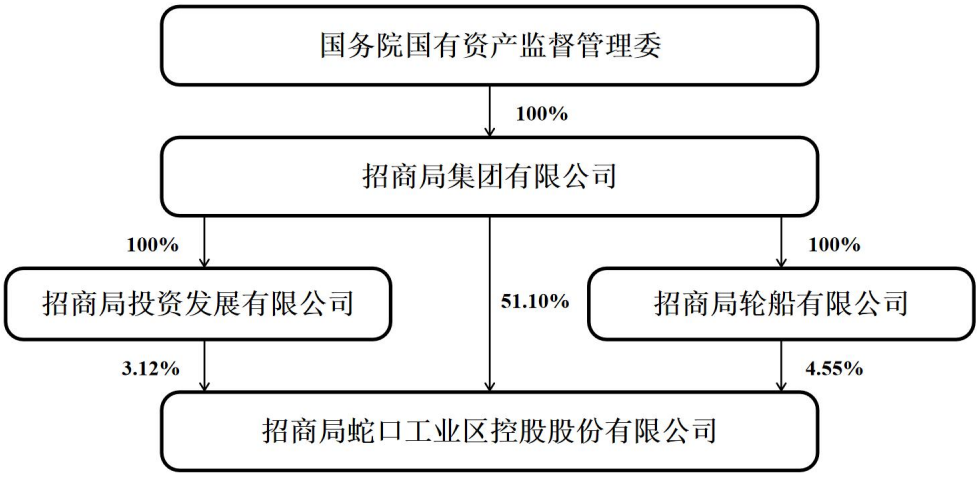
（三）重大资产重组

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人股权结构如下图：



注：招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有 4,634,372 股，占公司总股本的 0.05%。

（二）发行人控股股东和实际控制人

截至 2026 年 6 月 30 日，招商局集团有限公司直接持有公司 51.10%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司及深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司 7.71%的股权，系发行人控股股东及实际控制人。招商局集团的基本情况如下：

公司名称：招商局集团有限公司

成立日期：1986 年 10 月 14 日

注册地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十九层

注册资本：人民币 169 亿元

法定代表人：缪建民

经营范围：水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设

备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，总部设于香港，亦被列为香港四大中资企业之一。招商局集团是一家业务多元的综合企业。目前，招商局集团业务主要集中于综合交通、特色金融、城市与园区综合开发运营三大核心产业，并正实现由三大主业向实业经营、金融服务、投资与资本运营三大平台转变。2019年，招商局集团成为8家连续15年荣获国务院国资委经营业绩考核A级的央企之一和连续五个任期“业绩优秀企业”。2020年发布的《财富》世界500强榜单中，招商局集团和旗下招商银行再次入围，招商局集团成为拥有两个世界500强公司的企业。在2022年《财富》世界500强榜单中，招商局集团有限公司连续四年入围世界500强，以767.669亿美元的营业收入（不含招商银行）位列152位。

经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，招商局集团2025年末总资产29,601.50亿元、净资产11,080.21亿元，2025年度实现净利润777.63亿元。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人所持有的公司股权不存在高比例被质押、冻结或发生诉讼等可能造成发行人股权结构不稳定事项。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人纳入合并财务报表范围的子公司基本情况

1．纳入合并财务报表范围的子公司基本情况

截至2025年末，发行人纳入合并财务报表范围的部分子公司基本情况如下表所示：

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（注）	深圳	14,681,672万人民币	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	2,550,000万人民币	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	-	85.99	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	7,286,954万人民币	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
深圳招商房地产有限公司	深圳	448301.11万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	2,000,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产（北京）有限公司	北京	800,000万人民币	北京	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市南油（集团）有限公司	深圳	50,000万人民币	深圳	投资兴办实业、物业出租	100.00	-	非同一控制下企业合并
招商局置地有限公司	开曼群岛	30,000万港元	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
瑞嘉投资实业有限公司	香港	160,000万港元	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
上海虹润置业有限公司	上海	36,500万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局置地（深圳）有限公司	深圳	450,100万人民币	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局地产（杭州）有限公司	杭州	160,000万人民币	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
广州招商房地产有限公司	广州	20,000万人民币	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	60,000万人民币	深圳	汽车园区开发及管理	65.00	35.00	投资设立
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	1,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产（南京）有限公司	南京	14,838.081712万人民币	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
达峰国际股份有限公司	香港	130万港元	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	106,034.606万人民币	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
招商蛇口（天津）有限公司	天津	150,000万人民币	天津	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司（注）	深圳	290,000万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	3,000万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司（注）	深圳	690,000万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	1,000万人民币	深圳	商务服务业	-	100.00	投资设立
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	300,000万人民币	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
上海新长桥企业发展有限公司（注）	上海	225,000万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	收购
招商局地产（苏州）有限公司	苏州	3,000万人民币	苏州	房地产开发	95.00	5.00	投资设立
上海新百安经济发展有限公司	上海	100,000万人民币	上海	房地产开发	-	55.00	收购
北京中皋京投房地产开发有限公司	北京	300,000万人民币	北京	房地产开发	-	90.00	收购
上海招宜置业有限公司	上海	350,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招松置业有限公司	上海	262,540万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	56,996万美元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	422,750万人民币	南京	房地产开发	-	52.00	收购
广州保穗置业有限公司（注）	广州	400,000万人民币	广州	房地产开发	-	50.00	收购
成都招商北湖置地有限公司	成都	5,000万人民币	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海弘安里企业发展有限公司	上海	190,000万人民币	上海	房地产开发	-	80.00	协议变更
招商局漳州开发区有限公司	漳州	260,000万人民币	漳州	房地产开发	78.00	-	同一控制下企业合并
深圳市招润置业有限公司	深圳	950,000万人民币	深圳	房地产开发	-	55.00	投资设立
招鑫（厦门）房地产有限公司	厦门	209,500万人民币	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京玄盛房地产开发有限公司	南京	680,000万人民币	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	464,000万港元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招瑞置业有限公司	上海	339,500万人民币	上海	房地产开发	-	80.00	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	180,000万人民币	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
汇泰投资有限公司	香港	1万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
长沙招尚房地产有限公司	长沙	1,000万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招宁房地产开发有限公司	上海	3,000万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
誉越有限公司	香港	464,001万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	100,000万人民币	合肥	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	80,000万人民币	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
杭州北泓房地产开发有限公司	杭州	172,200万人民币	杭州	房地产开发	-	100.00	收购

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
茵荣有限公司（注）	英属维尔京群岛	59,909.542万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
广州招盛房地产有限责任公司	广州	1,000万人民币	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招广置业有限公司	上海	300,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招旅置业有限公司	上海	138,738万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
深圳招商商置投资有限公司	深圳	17,000万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	200万人民币	深圳	投资	100.00	-	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	2,041万人民币	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	0.001万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
武汉招城置业有限公司（注）	武汉	200,000万人民币	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
Jumbo Pacific Holdings Limited	开曼群岛	0.0001万美元	开曼群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.	开曼群岛	160,000万人民币	开曼群岛	投资控股	-	100.00	收购
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	5,882.3529万人民币	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
西安茂安房地产有限公司	西安	12,200万美元	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
香港华商置业有限公司	香港	100万港元	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
华先有限公司	香港	1万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
烟台招商局置业有限公司	烟台	50,000万人民币	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
温州臻玺置业有限公司（注）	温州	100,000万人民币	温州	房地产开发	-	34.00	投资设立
北京招晨房地产开发有限公司	北京	142,800万人民币	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招航置业有限公司	深圳	307,740万人民币	深圳	房地产开发	-	70.00	投资设立
招商局地产（武汉）有限公司	武汉	3,000万人民币	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产（厦门）有限公司	厦门	5,000万人民币	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招顺置业有限公司	深圳	1,000万人民币	深圳	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	200,000万人民币	徐州	房地产开发	-	65.00	投资设立
深圳市乐享置业有限公司	深圳	87,000万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招潘置业有限公司	上海	300,000万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
合肥市盈泽房地产开发有限公司	合肥	11,800万美元	合肥	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
成惠投资有限公司	英属维尔京群岛	0.05万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
长沙招阳房地产有限公司	长沙	1,000万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安雍景嘉境房地产有限公司	西安	1,000万人民币	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
EXCEL STEPS LIMITED	英属维尔京群岛	0.0015万港元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	94,000万人民币	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招臻置业有限公司	上海	300,000万人民币	上海	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海宝琛置业有限公司	上海	98,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招源房地产有限公司	大连	144,500万人民币	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司（注）	佛山	364,000万人民币	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市招雍置业有限公司	深圳	10,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州滨潮房地产开发有限公司	杭州	150,000万人民币	杭州	房地产开发	-	99.00	收购
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	75,900万人民币	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	54,060万人民币	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
乐富投资有限公司	香港	0.01万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招越置业有限公司（注）	上海	2,000万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立
北京招盛房地产开发有限公司	北京	130,000万人民币	北京	房地产开发	-	60.00	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	5,882.3529万人民币	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市招商公寓发展有限公司	深圳	2,000万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	40.00	60.00	投资设立
北京招胜房地产开发有限公司	北京	62,000万人民币	北京	房地产开发	-	65.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	186,080万人民币	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局置业有限公司	香港	1,000万港元	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
合肥招商章盛房地产开发有限公司	合肥	148,000万人民币	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
上海招陆置业有限公司	上海	120,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州浙新置业有限公司	杭州	50,000万人民币	杭州	房地产开发	-	51.00	收购
深圳市招商创业有限公司	深圳	500万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立

注：本公司直接或间接持有该等公司50%或低于50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

2．持股比例高于50%但未纳入合并范围的持股公司

截至2025年末，发行人存在持股比例高于50%但未纳入合并范围的持股公司。发行人直接或间接持有该等公司高于50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，发行人未拥有对该等公司的控制权，故未将其纳入合并财务报表范围。具体情况如下：

公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	公司类型
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	成都	房地产业	66	合营企业
RED SEA GLOBAL S.A.	吉布提	园区开发	60	合营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	上海	房地产业	60	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	北京	房地产业	60	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	广州	卫生和社会工作	51	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	武汉	租赁和商务服务业	51	合营企业
烟台招商财金物业服务有限公司	烟台	房地产业	51	合营企业

3．持股比例不高于50%但纳入合并范围的持股公司

截至2025年末，发行人存在持股比例不高于50%但纳入合并范围的持股公司。发行人直接或间接持有该等公司50%或低于50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。具体情况如下：

子公司名称	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
广州保穗置业有限公司	广州	房地产开发	-	50.00	收购

子公司名称	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
上海新长桥企业发展有限公司	上海	房地产开发	-	50.00	收购
茵荣有限公司	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
武汉招城置业有限公司	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
温州臻玺置业有限公司	温州	房地产开发	-	34.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
上海招越置业有限公司	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立

（二）发行人重要子公司情况

发行人综合考虑各板块子公司所属层级、资产规模、业务重要性程度等方面因素，确定重要子公司。截至2025年12月31日，发行人重要子公司[9]情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	租赁和商务服务业	14,681,672.00	15,629,409.19	804,495.34	14,824,913.85	341,963.00	25,019.73	是

注：重要子公司财务指标重大增减变化的标准为最近两年资产、负债、净资产、营业收入或净利润变动幅度在30%以上。

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司2025年营业收入、净利润较2024年末大幅上升，主要系旗下臻玺家园项目集中交付，实现销售收入结转所致。

截至2025年末，发行人重要子公司情况简介如下：

（1）深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

该公司成立于2016年9月8日，注册资本为14,681,672.00万人民币，法定代表人：何军利。经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；园区运营管理；园区综合运营服务；园区配套设施的运营；公共管理服务；投资咨询（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[9] 指2025 年末经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相关指标比例超过30%的子公司。

（三）发行人合营、联营公司情况

截至2025年末，发行人无重要的合营企业或联营企业[10]。

（四）投资控股型架构相关情况

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。最近三年，发行人重要子公司投资项目经营情况良好，预计能够为发行人提供稳定的现金流。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。

经营情况方面，最近三年及一期，发行人母公司的营业收入分别为33,139.34万元、168,489.22万元、35,981.91万元及35,295.54万元，发行人母公司的投资收益分别为174,599.44万元、1,927,578.82万元、447,720.75万元及129,049.25万元，占母公司营业利润的比例为66.19%、104.36%、153.32%及173.33%，占比较高，可以作为发行人对本期债券偿债资金的可靠来源。

受限资产方面，截至2025年末，发行人母公司不存在所有权受到限制的资产，发行人母公司直接持有的子公司股权不存在股权质押情况。

资金拆借方面，截至2025年末，母公司资金拆借总额为1,836.95亿元，主要系为集团内子公司和参股公司提供资金支持。有息负债方面，截至2025年末，发行人母公司有息债务余额为1,279亿元，其中银行借款为502亿元，占有息负债比例为39.25%。

子公司分红方面，发行人对子公司无强制分红政策，主要子公司分红状况如下所示：

单位：万元

进行分红的子公司	分红政策	分红金额		
		2022年	2023年	2024年
招商局漳州开发区供电有限公司	自主决策	250.00	375.00	450.00
太仓依新置业有限公司	自主决策	18,360.00	-	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	自主决策	14,030.70	-	6,625.12

[10] 根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年度财务报表及审计报告》，针对重要的合营企业或联营企业的重要性标准为：单家联合营公司总资产占招商蛇口合并总资产10%以上且本年按权益法核算确认的投资收益占招商蛇口合并净利润10%以上。

进行分红的子公司	分红政策	分红金额		
		2022年	2023年	2024年
招商局积余产业运营服务股份有限公司	自主决策	5,031.34	6,037.61	8,553.28
深圳市太子湾商泰置业有限公司	自主决策	9,761.02	-	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	自主决策	11,774.14	8,762.98	-
招商局漳州开发区有限公司	自主决策	1,422.60	-	-
深圳招商房地产有限公司	自主决策	-	200,000.00	-
南通招海置业有限公司	自主决策	-	24,500.00	-
太仓招新置业有限公司	自主决策	-	5,561.10	-
太仓商盛商务咨询有限公司	自主决策	-	16,047.15	-

整体来看，发行人资本实力强，股东支持力度大，且与商业银行等金融机构保持长期合作关系，融资渠道畅通，对子公司控制力较强，投资控股型架构对发行人自身偿债能力暂无较大不利影响。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东会、董事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1．股东会

公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

（2）审议批准董事会的报告；

（3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

（5）对发行公司债券做出决议；

（6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；

（7）修改公司章程；

（8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决议；

（9）审议批准《公司章程》第四十六条规定的担保事项；

（10）审议批准《公司章程》第四十七条规定的交易事项；

（11）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

（12）审议批准公司拟与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易；

（13）公司对外提供财务资助事项属于下列情形之一的，经董事会审议通过后还应当提交股东会审议：

①单笔财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的10%；

②被资助对象最近一期经审计的资产负债率超过70%；

③最近十二个月累计对外提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的10%；

④深交所或公司章程规定的其他情形。

公司提供资助对象为公司合并报表范围内且持股比例超过50%的控股子公司，且该控股子公司其他股东中不包含上市公司的控股股东、实际控制人及其关联人的，可以免于适用前两款规定。

公司不得为《深圳证券交易所股票上市规则》规定的关联法人（或者其他组织）和关联自然人提供资金等财务资助，但向关联参股公司（不包括由公司控股股东、实际控制人控制的主体）提供财务资助，且该参股公司的其他股东按出资比例提供同等条件财务资助的情形除外。公司为前述关联参股公司提供财务资助的，除应当 经全体非关联董事的过半数审议通过外，还应当经出席董

事会会议的非关联董事的三分之二以上董事审议通过，并提交股东会审议，关联股东在股东会审议该事项时应当回避表决。

（14）审议批准变更募集资金用途事项；

（15）审议股权激励计划和员工持股计划；

（16）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

2．董事会

公司董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事，六名为其他董事。董事会依法行使下列职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的中长期发展规划、经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本以及公司发行债券和其他证券及上市的方案；

（6）拟定公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问（首席合规官）等高级管理人员，并决定高级管理人员的业绩考核、报酬和奖惩事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）制订公司章程的修改方案；

（12）管理公司信息披露事项；

（13）向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（14）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（15）制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等；批准公司职工收入分配方案；

（16）审议批准股东会权限范围以外属于董事会审批权限的对外提供财务资助事项；

（17）审议批准企业民主管理、职工分流安置等涉及职工权益以及安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任等方面的重要事项；

（18）审议批准公司风险管理、内控、法律合规与内部审计专项报告。审议公司一定金额以上的重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

（19）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、公司章程或股东会授权的其他事项。

公司董事会设置审计委员会，审计委员会成员可为三至五名，由董事会过半数选举产生，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事过半数，由独立董事中会计专业人士担任召集人。审计委员会同时行使《公司法》规定的监事会的职权。其主要职责如下：

（1）检查公司财务；

（2）审核公司的财务信息及其披露；

（3）监督及评估外部审计工作，提议聘请或者更换外部审计机构；

（4）监督及评估内部审计工作，负责内部审计与外部审计的协调；

（5）监督及评估公司的内部控制；

（6）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；

（7）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（8）提议召开临时股东会，在董事会不履行《公司法》及公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时负责召集和主持股东会会议；

（9）向股东会会议提出议案；

（10）依照《公司法》和公司章程的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（11）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

（12）法律、行政法规和公司章程规定或董事会授权的其他事项。

3．高级管理人员

公司设总经理1名，副总经理若干名；总经理和副总经理由董事会聘任或者解聘。董事可受聘兼任公司高级管理人员，但兼任公司高级管理人员的董事不得超过公司董事总人数的二分之一。公司总经理、副总经理、财务负责人（即财务总监）、董事会秘书、总法律顾问（首席合规官）及公司董事会指定为高级管理人员的其他人员为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制订公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问（首席合规官）等；

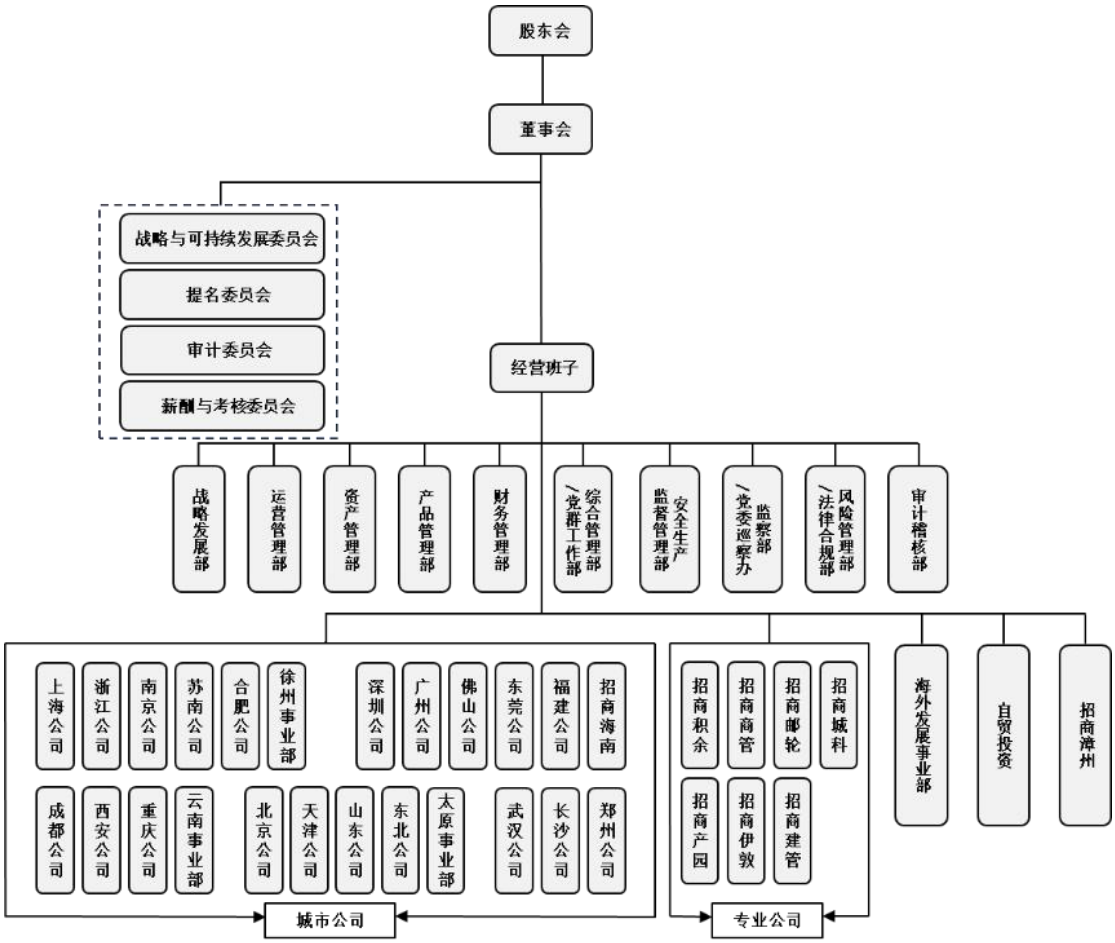
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

（8）公司章程规定及董事会授予的其他职权。

副总经理协助总经理工作，对总经理负责。

（二）组织机构设置及运行情况

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构如下图所示：



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

部门名称	部门职能
战略发展部	负责战略制定；行业研究；投资策略制定；资源配置；投资审核；轻资产拓展管理；兼并收购管理及重大并购运作；合作资源整合等。
运营管理部	负责战略分解落地及经营计划下达；经营分析与组织绩效考核；项目管理；营销管理；客户关系管理；品牌媒体与社会责

部门名称	部门职能
	任；开发业务运营管理体系建设；数字化战略规划与管理体系建设；制度流程体系建设等。
资产管理部	负责持有业务运营管理体系建设（含分析、考核、权责、制度、预算等）；持有业务项目可研报告、建设方案、经营方案评审及退出方案评审，建设及筹开管理协调，运营监督，提升策略等。
产品管理部	负责产品研发；产品定位管控；设计品质管理；成本适配；战略采购管理；科技创新研发等。
财务管理部	负责财务管理，财务分析；预算管理；费用管理；资金管理；税务管理；产权管理；会计核算与报告；投资者关系与市值管理；信息披露与证券事务管理；产融结合；财务数智化系统建设等。
综合管理部/党群工作部	负责党建管理；群团管理；行政管理；人力资源管理；企业文化；工联会管理；老干中心等。
安全生产监督管理部	负责 HSE 战略规划；HSE 体系的建设与运维；HSE 工作综合协调与监督等。
监察部/党委巡察办	负责监督检查；审查调查；案管审理；内部巡察等。
风险管理部/法律合规部	负责风险管理体系建设；风险统筹及风险事件管理，重大经营风险评估；内控自评及监督检查；法治体系建设；合同管理与审核；经济纠纷案件管理；合规管理体系建设等。
审计稽核部	负责审计监督体系建设；内部审计开展；违规追责体系建设；违规经营投资责任追究开展等。

（三）内部管理制度

1．下属子公司管理制度

发行人根据《公司法》以及相关法律法规的规定，对各所属公司的领导体制，根据产权关系确定，具体为：

（1）对全资公司实行直线职能制领导体制。发行人直接行使全资公司的出资人权利。全资公司经营管理者直接接受上一级公司的领导。

（2）对发行人投资控股合资（合作）公司实行董事会领导和直线职能领导相结合的领导体制。发行人可在控股合资（合作）公司董事会授权的情况下，对其实施直线式领导。

（3）对非控股合资（合作）公司实行派出董事、监事及部分公司高层管理人员参与决策和监督的管理体制。

发行人运作规范，近年来加速整合资源，控制投资规模，不断提高投资质量；发行人管理水平持续提高，专业管理能力突出，综合竞争能力和可持续发展的潜力明显提升。

2．担保制度

为了加强对担保业务的控制，规范担保行为，防范担保风险，公司制定了《资金管理工作指引》。该指引对公司及其下属公司的担保作了以下规定：公司对担保事项采取“集中管理”的原则，各下属公司所有担保事项均需报公司审批。各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。下属公司每年度将担保计划随筹资计划一起上报财务管理部。财务管理部根据整体生产经营计划和财务预算对整体担保计划进行研究论证后，编制公司年度担保计划。办理具体担保业务时，公司及各下属公司的担保方案随借款方案一起报财务管理部审核，经财务总监及总经理审批同意后，公司及各下属公司经办人按照批准意见办理担保业务。

各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。各下属公司财务部具体负责落实担保业务的执行。

3．对外筹资管理制度

为了加强对筹资业务的内部控制，规范筹资行为，防范筹资风险，公司制定了《资金管理工作指引》。该指引第2部分筹资管理工作指引对公司及其下属子公司的对外筹资作了如下规定：公司的筹资业务，执行“总额控制、集中管理”的原则。每年度各下属公司需根据财务管理部的统一要求及自身生产经营活动需求上报下一年的筹资计划，财务管理部根据整体生产经营计划和财务预算对整体筹资计划进行研究论证后，编制出公司年度筹资计划。该筹资计划在报经财务总监和总经理审核，由董事会最终审议批准。公司及各下属公司的到期债务展期和债务重组活动，视同新筹资业务办理，需重新上报审批。公司对各下属公司与筹资相关管理制度的执行情况进行定期或不定期对筹资业务进行检查，并将检查结果以书面形式向公司董事会报告。

4．对外项目投资管理制度

为完善公司投资决策体系，规范公司的投资项目审批工作程序，规避投资风险，公司制定了《土地项目拓展与论证管理流程》、《土地发展研究作业指

引》、《土地项目获取作业指引》等制度指引，对公司及其下属子公司的项目投资做了如下规定：项目投资决策权集中于公司，下属公司所有房地产投资项目必须报经公司审批。投资项目应符合国家和项目所在地的法律、法规与政策要求，应符合公司的发展战略和发展规划，应符合公司的主业要求，投资项目原则上应已列入公司年度投资计划。

5．财务管理制度

公司已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了《会计制度及会计核算管理流程》等有关财务制度，明确规定了重要财务决策程序与规则，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计人员的岗位职责，制定了凭证流转程序。公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

6．关联交易管理制度

发行人遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。涉及上市公司的，各子公司按各上市交易所相关要求，履行必要的关联交易决策程序，并按规定进行公开信息披露。

7．预算管理制度

发行人将全面预算管理作为财务管理的重要内容之一，为加强公司的财务预算管理，规范预算编制，审批、执行、分析和考核，提高财务预算管理水平。发行人制定《预算编制及审批管理流程》。通过统筹规划各公司结合生产经营计划，以可利用的资源为基础，经过综合计算和平衡，对预算年度内公司各类经济资源和经营行为合理预计和测算，并按照统一的编制格式和编制规范编制财务预算报告，并按此调整、控制和监督公司运营的管理过程。

8．安全生产制度

发行人将安全管理工作纳入公司经营管理体系，设立公司安全管理委员会，落实安全生产责任，编制《安全生产责任制》、《安全生产标准化管理手册》和《建设工程安全文明施工标准化管理指引》，制定安全生产事故应急预案。通过明确安全生产管理动作，定期巡查，消除安全隐患，并将安全工作与奖惩挂钩。

9．资金运营内控制度

公司已制定了《资金管理制度指引》，对现金管理、银行存款管理、结算支付方式、筹融资管理、对外担保管理、资金计划管理、资金集中管理模式、资金调度作出明确规定和要求。明确了资金业务的岗位责任制，明确资金管理部门和岗位的职责权限；并在统一账户管理，集中资金收付，实时监控资金信息，保障资金安全的原则下开展各项资金管理和融资管理工作。

10．资金管理模式

公司总部对城市公司的货币资金实行统一集中管理的管理模式。公司总部利用资金管理信息系统及网上银行等手段，对城市公司的银行账户进行监控。公司总部统一集中管理城市公司的银行存款。全资城市公司的银行存款严格执行收支两条线的管理方式，原则上收入结算账户实行“零余额”管理方式；城市公司办理银行存款支付业务时应确认经济业务已经按规定程序进行了审批并批准。

11．短期资金调度应急预案

公司为加强资金管理效率，防范流动性风险，规范资金运作，提高资金管理的使用效率，发挥规模效益，切实把握企业理财的自主权，根据相关法律法规制定了应急资金调度预案，规范了突然发生造成或可能造成严重社会危害需要采取应急处理措施以应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。应急资金筹措来源包括但不限于内部资金调度、金融保险机构、大股东临时借款、银行流动资金贷款、超短期融资券发行、流动资产变现等，公司针对上述应急资金来源制定了具体筹资方案，以应对短期资金的应急调度情况。

12．突发事件应急管理制度

公司制定了《重大突发事件总体应急预案》，针对公司涉及生产经营活动中存在的危险源和风险进行辨识、分析后，对重大突发事件进行分类，建立了应急预案体系，并设置相应的组织机构，明确岗位职责，对信息公告发布、应急响应、应急保障、应急处理、奖惩机制做出了明确规定。

（四）发行人的独立性

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

1．资产独立

在资产方面，公司拥有独立、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、联（合）营公司中所持的股权资产等。公司与实际控制人控制的其他企业之间的资产产权关系清晰，公司的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。公司目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

2．人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。公司的董事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

公司的董事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过公司股东会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东会作出人事任免决定的情形。

公司的高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3．机构独立

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东会、董事会及其下属各专业委员会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理

结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

4．财务独立

公司设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。发行人在银行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司资金使用的状况。此外，公司作为独立纳税人，单独办理税务登记，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

5．业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1、拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；2、拥有从事业务经营所需的相应资质；3、拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4、与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

综上所述，发行人的业务独立于控股股东及其控制的其他企业，与招商局集团及其控制的其他企业间不存在实质性同业竞争或显失公平的关联交易。

六、现任董事和高级管理人员的基本情况

（一）董事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员的情况如下：

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
朱文凯	董事	现任	男	58	2024.11	2027.11
	董事长				2025.09	2027.11
	总经理	离任			2023.09	2025.09

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
张军立	董事	现任	男	57	2024.11	2027.11
聂黎明	董事	现任	男	54	2024.11	2027.11
	总经理				2025.09	2027.11
徐鑫	董事	现任	男	43	2025.12	2027.11
符布林	董事	现任	男	54	2026.08	2027.11
孙剑锋	董事	现任	男	53	2026.08	2027.11
叶建芳	独立董事	现任	女	60	2024.11	2027.11
陈克勤	独立董事	现任	男	50	2026.05	2027.11
秦玉秀	独立董事	现任	女	60	2024.11	2027.11
伍斌	副总经理	现任	男	55	2024.11	2027.11
吕斌	副总经理	现任	男	43	2024.11	2027.11
李弘远	副总经理	现任	男	41	2026.03	2027.11
赵方	副总经理	现任	男	47	2026.04	2027.11
余志良	财务总监	现任	男	47	2024.11	2027.11
	董事会秘书					
唐坚	总法律顾问	现任	女	48	2025.04	2027.11
	首席合规官	现任			2025.04	2027.11

（二）现任董事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，发行人董事、其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规和严重失信的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

1．经济市场环境分析

2021年，中国经济发展仍保持全球领先地位，但经济增速逐季放缓。上半年经济开局较好，出口和地产双轮驱动带动建筑业、中游制造业高增长，海外复苏带动贸易扩张；进入下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，再加“能耗双控”政策升级，经济增速下行压力加大。

在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中度管理和两集中供地等，针对地方政府、房

企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。虽然商品房交易规模达历史最高水平，但增速明显回落。特别是下半年以来，房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。

2022年，中国经济在外部环境不确定性加大、需求不足、投资预期不稳的三重压力下，仍展现出较强的韧劲，实现稳中有进。全年国内生产总值达121万亿元，同比增长3.0%。

中国房地产市场的周期波动，对整体经济企稳回升产生一定压力。总体来看，中国房地产市场呈现积极的政策态势，但市场观望情绪浓厚。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。从2022年1季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、放宽落户或加大引才等方面。二线及以下能级城市政策力度较大，一线城市仍较谨慎。金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。受宏观经济下行、市场波动等不利因素影响，全国主要城市集中商业、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，企业经营压力和风险增加。

2022年，中国物业管理行业规模保持增长，但整体增速受上游房地产开发行业影响有所放缓，行业并购亦趋于谨慎。物业管理企业大力推进5G、物联网、云计算、大数据、人工智能等技术应用和数字化转型，坚持创新赋能。在市场及行业波动的影响下，交通及文化旅游业恢复较慢，邮轮运营受限；会展业较长时间“停摆”；康养服务行业提级管控，造成较大经营压力。

2023年，全球经济在通胀、加息、地缘政治不稳定等因素综合影响下复苏依然缓慢。中国经济经受住外部风险和内部多重困难挑战叠加带来的下行压力，全年国内生产总值达到126万亿元，同比增长5.2%。

2023年，中国房地产市场维持底部震荡格局。全年全国商品房销售额实现11.66万亿元，销售面积实现11.17亿平方米，同比分别下降6.5%和8.5%，与

历史峰值相比，降幅均超过了30%。房地产行业是我国经济支柱产业的地位并未改变，房地产政策也在持续适时调整优化。8月以来，各地围绕供需两端政策的放松力度明显加大，供给端重点着眼于保交楼、防风险以及房企合理融资需求等方面给予支持；需求端首套房“认房不认贷”、降首付、降房贷利率、降税费等政策逐步落地，核心城市限购、限贷、限售亦逐步放松。政策的实施具有一定的脉冲效应，但尚未扭转行业下行趋势。

受需求减弱、供应增加等因素影响，全国主要城市的购物中心、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，存量持有物业的经营管理水平亦成为市场检验房企能力的重要指标。随着国内公募REITs底层资产范围的进一步扩充，为房企提升各类持有物业经营管理能力设定了资本市场的标准。REITs市场的逐步成熟打通了房企“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，将进一步改变房地产行业的发展格局。

物业管理行业整体管理规模保持稳步增长，但上游房地产市场继续承压，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈。头部企业全面参与市场竞争，存量项目保盘压力增加；同时部分企业主动退出亏损或低质项目，更加注重“有质量的规模扩张”，随着资本市场估值下行，行业收并购热度降低。2023年，国内旅游市场呈现出强劲复苏态势，旅客人次与旅游收入恢复至2019年的九成左右，酒店、邮轮业务快速回升。展览业呈现全面恢复态势，京津冀、长三角、珠三角仍是热门展览区域，三大区域总展览面积占全国比重达63.27%。

房地产市场发展逻辑发生了根本性变化。1998年，我国实施住房制度改革，停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化社会化的住房新体制。自此以后，房地产行业蓬勃发展，成为国民经济的支柱性产业。房地产行业二十多年的快速发展，主要得益于人口红利、城市化红利、经济高增长红利和房地产金融化红利“四个红利”，但目前有的红利已经消失，有的红利则在逐步减弱。从人口红利看，我国正面临人口总量减少、结构老龄化的压力。从城市化红利看，我国城镇化率已超过60%，高速增长不再。从经济高增长红利看，过去二十多年，我国经济基本保持两位数或较高的个位数增长，近年来从高速增长转入中高速增长阶段，当前经济增长还面临较大的下行压力。从房地产金融化红利看，房地产行业正在去金融化。随着“房住不炒”理念逐渐深入，中央

出台了一系列去金融化的配套政策，如“三道红线”“贷款集中度管理”等，本质是房企去金融属性、去投资属性和去杠杆化。房地产市场开始回归本源，房子更多体现为人们的居住需求。

房地产行业正面临前所未有的格局，虽高毛利红利不再，但市场的基本需求和合理的利润空间依然存在。房企探索新的发展模式迫在眉睫，稳健经营成为主要目标，能够与时俱进、根据市场转变自身经营的房企，将获得下一阶段的良好发展。

产业地产方面，国家出台顶层政策，释放基础设施公募REITs等一系列利好政策，具有成熟运营项目的产业运营商将拥有更多的融资、变现通道，在市场竞争中赢得先机。同时，在各地政策引导下，创新发展要素将持续向特色园区聚焦，特色产业园区将呈现引领性的发展态势。

2024年世界经济维持中低速增长，全球化受阻、地缘政治冲突加剧、产业链重构等使经济面临的不确定性加大。中国经济经受住内外部多重困难挑战带来的下行压力，国民经济运行总体平稳，新质生产力持续发展。一揽子增量政策的出台，推动社会信心有效提振、经济明显回升，全年国内生产总值达到134.9万亿元，同比增长5.0%，实现了预期目标。

2024年，房地产政策支持力度不断加大，市场经历了从深度调整到逐步企稳的过程。9月26日，中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了本轮下行周期以来最强的稳地产信号。随后，“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策的出台和落实，有效提振了市场信心。四季度以来，市场成交显著回暖，全年商品房销售额降幅呈现逐月收窄态势，市场逐步走向稳定。代建行业发展进入结构性调整，新签约规模保持增长，但伴随行业竞争加剧，服务费率呈下行趋势。

全国主要城市的购物中心、产业园、写字楼、公寓酒店等经营依然面临压力。购物中心空置率有所回落，但供应量仍较大；产业园与写字楼市场供需失衡仍有待改善，经营难度有所提升；公寓市场供应规模继续扩大、需求稳中微降；酒店行业持续复苏，但商务与会议需求表现较弱。与此同时，国内公募REITs的逐步成熟为行业带来新的机遇。底层资产已涵盖产业园区、保障性租赁住房和消费基础设施等多种类型，进一步打通了房企“投、融、建、管、退”

全生命周期发展模式与投融资机制，为房企转型发展提供了新的动力。国内旅游市场稳步恢复，我国全面实施外国旅游团乘坐邮轮入境免签政策，有力促进了邮轮旅游市场持续回暖；展览业保持平稳发展，市场化水平不断提升，国际化程度持续加深，京津冀、长三角、珠三角仍是热门展览区域。

物业服务行业增量业务减少、存量竞争加剧、并购趋于理性，行业规模低位增长。头部企业全面参与市场竞争，低价竞争白热化、刚性成本上涨，物企盈利持续承压，但行业结构性发展空间仍然存在。政府积极引导行业有序发展，后勤社会化尚在进行时，康养、社区生活服务等增值服务潜在需求巨大，整体增量和存量释放仍可支撑行业稳健成长。

2025年，我国经济在复杂严峻的内外部环境下展现出强劲的韧性。面对世界经济增速放缓、主要经济体表现分化等外部挑战，国家精准施策，实施更加积极有为的宏观政策，加快推进新旧动能转换。全年国内生产总值达140.2万亿元，同比增长5%，顺利实现预期目标。经济发展向新向优，新质生产力加速壮大，为高质量发展注入动能。

房地产市场在深度调整中积蓄企稳力量，新发展模式路径愈发清晰。政策端围绕“释放需求、优化供给、存量盘活、好房子建设、城市更新”等多维度协同发力。新版《住宅项目规范》落地实施，标志着行业在“好房子”政策引领下全面迈入品质发展阶段。中央城市工作会议作出重要论断，明确我国城镇化已从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正由大规模增量扩张转向存量提质增效为主，为未来城市工作提供了根本遵循。“十五五”规划建议明确提出“推动房地产高质量发展”，为行业中长期转型指明了方向。在政策合力作用下，全年新建商品房销售面积及金额降幅收窄，一线及核心二线城市改善性需求成为市场重要支撑，二手房成交规模与占比进一步提升。代建行业呈现结构性分化，资本代建新赛道机遇加速显现。头部代建企业扩张意愿强烈，行业集中度持续提升。

资产运营面临阶段性挑战与结构性机遇。购物中心空置率波动上行，同质化竞争与消费升级并存；产业园与写字楼供需格局未达平衡，经营承压，业态转型与功能升级成为破局关键；公寓市场受供应增加及居民收入预期偏弱影响，租金持续承压。与此同时，国内公募REITs市场步入常态化发行与稳定发展轨

道，“新发+扩募”双轮驱动市场规模持续增长。底层资产扩围至商业办公、酒店、城市更新、文旅、养老等类型，标志着我国REITs市场向覆盖更广泛商业不动产的“全门类”市场迈出关键一步，为持有优质商业不动产的企业打通了“开发销售”向“资产运营”深度转型的资本通道。国内旅游市场稳步回暖，会展业保持平稳发展，绿色化、数智化成为行业转型升级的新动能。

物业服务行业进入“存量精耕”与“质效提升”的关键阶段。新增物业管理规模随房地产市场的调整而继续放缓，行业竞争全面转向对存量项目的服务提升、效率优化与价值挖掘。单纯的低价竞争难以为继，企业更加注重通过标准化、数字化提升运营效率，以应对刚性成本上涨压力。基础物业服务向“优质优价”迈进，增值服务在政策与市场双轮驱动下，围绕社区生活、资产运维、城市服务等领域加速发展，成为物企重要增长引擎。整体而言，行业在挑战中加速整合与分化，具备卓越运营能力、清晰战略布局与良好品牌声誉的企业将赢得更广阔的发展空间。

2026年上半年，我国精准有效实施更加积极有为的宏观政策，经济延续总体平稳、向新向优的运行态势。上半年，我国国内生产总值同比增长4.7%，经济增速保持在合理区间，生产供给较快增长，物价温和回升，出口增长强劲，新动能快速成长，国民经济在复杂内外部环境下展现出较强韧性。

我国房地产调控围绕稳定市场总体目标，因城施策协同发力，市场在缩量中呈现结构性筑底企稳态势。3月《政府工作报告》定调“着力稳定房地产市场”，明确“控增量、去库存、优供给”的政策导向。《城市更新“十五五”规划》发布，系统部署未来五年城市更新工作，不仅是推动城市高质量发展的重要抓手，也为房企发展提供了新的机遇。4月和7月中央政治局会议均强调“稳定房地产市场”。各地从放松购房限制、优化公积金政策、发放购房补贴、支持“以旧换新”、盘活存量房屋、“好房子”建设等方面持续发力，精准支持刚需与改善性住房需求，通过多维度的政策组合拳，促进市场稳定。1-6月，全国新建商品房销售面积4.01亿平方米，同比下降11.6%，新建商品房销售额3.79万亿元，下降13.6%。核心城市韧性凸显，出现企稳迹象。一线城市新房价格环比连续4个月上涨，二线城市新房价格环比于6月实现近一年来的首次止跌。总体来看，市场正在政策托底与内生调整中逐步迈向新平衡。代建市场

呈现总量回调、结构分化的趋势。商业代建基本盘仍在，但市场竞争已趋于白热化；受城镇化增速放缓、城市基建趋近饱和影响，政府代建市场规模逐步见顶；在存量盘活政策推动下，金融机构涉房资产规模庞大，资本代建仍处于蓝海阶段，且随着各大保险公司积极布局存量物业适老化改造等业务，新兴的存量物业改造机遇正逐步显现。

当前全国主要城市各类持有业态呈现阶段性挑战与结构性机遇并存态势。购物中心空置率波动走高，同质化竞争与消费升级矛盾突出；产业园、写字楼经营压力较大，业态与功能升级是破局核心；长租公寓受新增供应、收入预期影响租金承压；酒店供给持续扩容，但需求修复尚不充分。随着首批商业不动产REITs获批上市，我国公募REITs市场进入“基础设施+商业不动产”双轮驱动新阶段，底层资产已基本涵盖各主要业态类型，为持有优质资产的房企转型运营提供重要通道。文旅市场延续复苏态势，外国游客免签政策红利持续释放，市场向体验型、融合式、品质化方向发展。会展行业规模稳步增长，产业化与国际化成为两大重要特征，行业正由规模扩张转向价值重塑。

物业服务行业在顶层政策定调与市场深度调整中进入结构重塑的关键期。国家“十五五”规划纲要和《城市更新“十五五”规划》，均明确提出实施“物业服务质量提升行动”，为行业发展指明方向。物业市场增量骤减，各类客户的降价趋势显现，整体进入存量市场竞争。单纯的低价竞争难以为继，企业更加注重通过标准化、数字化提升运营效率，以应对人力等刚性成本上涨压力。行业盈利结构发生转变，基础物业服务向“优质优价”迈进。同时，在政策支持与市场需求的双重驱动下，增值服务的发展路径更加清晰，围绕社区生活服务、资产运维、城市服务等领域的多元化业务进入规模化、专业化发展新周期，成为物企重要的增长引擎。整体而言，行业在挑战中加速整合与分化，具备卓越运营能力、清晰战略布局和良好品牌声誉的企业将获得更广阔的发展空间。

2．房地产行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工、室内装修、家具、家电、物业服务等相关产业，对一个

国家和地区整体经济的拉动作用明显。政府对房地产行业关注度高，宏观调控和微观管理力度较大。因此房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产投资完成额从2004年的13,158.23亿元提高到2020年的141,443亿元；2020年，房地产开发企业房屋施工面积926,759万平方米，比上年增长3.7%；2020年，房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米，比上年下降1.1%。2020年，商品房销售面积176,086万平方米，比上年增加2.6%。2021年全年，房地产开发企业土地购置面积为21,590万平方米，同比增速为-15.5%。2021年商品房销售额为18.2万亿元，同比增长4.8%，销售面积为17.9亿平方米，同比增长1.9%，均为历史最高水平。2022年全年，房地产开发企业土地购置面积为10,052万平方米，累计下降53.4%。2022年商品房销售额为13.33万亿元，累计下降26.7%，销售面积为13.58亿平方米，比上年下降24.3%。2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%。2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%；全国商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2024年，全国商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%；全国商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2025年，新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。2026年1-6月，全国新建商品房销售面积40,140万平方米，同比下降11.6%，其中住宅销售面积下降12.4%；全国新建商品房销售额37,945亿元，下降13.6%，其中住宅销售额下降13.7%。

我国房地产业的发展，对推动国民经济的发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对

滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

近年来，作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。在中国经济结构转型、城市化进程推进、居民可支配收入持续增长、消费结构优化升级及宏观调控政策的多重效应下，商业地产投资价值逐渐显现。

3．房地产行业的监管体系

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

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

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

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

2006-2007年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006年中央采取了紧缩的财政政策，2007年实施了从紧的货币政策。在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于2007年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对2009年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009年12月以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。2011年7月，国务院常务会议特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013年2月，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北

京市国五条细则自3月31日起执行，公布了按个人转让住房所得的20%增收所得税等严厉措施。

2013年10月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。2013年12月召开的政治局经济工作会议以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。

2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。2015年3月，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于40%，以有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从5年降为2年。政策力度超过市场预期，自此，2015年的楼市宽松政策已经开启。

2015年，“去库存”也成为各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。中央及地方各级政府在供应端实施“有供有限”，从源头控制商品房供应；同时各管理部门及职能机构从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，“调供应”与“促需求”双管齐下，全力去库存。具体来看，“调供应”方面，2015年3月，原国土资源部、住建部联合发文，要求各地对土地供应有供、有限，调节结构性过剩矛盾，且对在建项目或已成交地块，优化住房套型结构，促进用地结构调整；政策效果显著，土地供应过猛的势头得以有效节制，全国300多个城市土地供应量同比大幅下滑36%。“促需求”方面，第一，通过降首付、减税费、予补贴明显提振了改善型需求。中央多部委分别于2015年3月和9月两次发文下调购房首付比例，并于同年3月下调营业税免征年限至2

年以及2016年2月财政部发文调减营业税，提振二手房市场交易增长；各级政府亦在税费减免、财政补贴、提高普通住宅标准等方面多管齐下刺激需求入市。第二，公积金政策频出提振市场需求。仅中央年内出台的房地产调控文件中，有4次涉及公积金政策，其中3次为出台公积金专项政策，内容涉及下调首套普通住房公积金贷款首付比例和二套房首付比例、放宽住房公积金用途、放宽提取条件、督促各地落实异地贷款业务、放开公积金融资渠道等。第三，央行降准降息降低购房成本和难度。基于宏观经济层面的承压，央行持续向市场释放流动性，同时多次降息，2015年内先后经历了5次降息和5次降准，基准利率降至历史最低水平，购房成本已大幅下降；此外，多次降准向市场释放流动性，为市场营造宽松的资金环境。第四，取消限外、鼓励农民进城以及全面二孩政策将成为购房需求新增长点。2015年8月，六部委联合发文取消外资和外籍人士购房限制，一定程度上拉动购房需求增长；同年10月，中共十八大五中全会宣布全面放开二孩政策，同年12月，中共中央政治局召开的会议提出通过农民工市民化来扩大有效住房需求，均将有助于房地产市场需求长效调节机制的稳定。稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向，国家又相继出台了一系列政策对房地产进行调控。2015年3月，两会召开，确定2015年政府工作主要任务之一是稳定住房消费；坚持分类指导，因地施策，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。在信贷支持上，央行则分别于3月、5月、6月、9月、10月五次降息降准。经此调整，5年以上商业贷款利率降至4.90%，公积金贷款利率降至3.25%，均已处于历史低位。同时，政府分别于3月、8月和9月三次调整购房首付比例，调整信贷政策，直接刺激需求。相应，地方政府除放松限购限贷、调整公积金外，也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得到释放。此外，在人口政策方面，全面实施一对夫妻可生育两个孩子政策，从长期供求关系进行调整。2015年11月，中央财经领导小组第十一次会议提出要化解房地产库存，促进房地产持续健康发展。2016年2月，政府新出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至20%；同时调整契税税率，降低购房成本等。同年3月，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式刺激改善性住房需求。

2016年年中开始，房地产行业继续呈现城市政策分化。一线城市中以上海的政策最为严厉，“沪九条”要求不仅非沪籍购房社保年限提高至5年，且二套房首付不低于五成、非普通住宅不低于七成，更特别的是，不结婚不能购房；北京也要求外地人社保年限在5年，二套房的贷款，首付为五成；广州和深圳，对外地人购房社保年限要求为3年，对二套房在还清贷款前提下，广州首付三成、深圳首付四成。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调。江西省政府取消商品房购房限制，包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制，取消商品住房销（预）售价格申报制度；取消对境外机构及个人在本地区购买商品住房的限制。沈阳政府对毕业不超过5年的高校学生实行“零首付”政策，对个人购买住房市区两级给予奖励政策，公积金最高贷90万；土地供应减半，降低二手住房交易税费，鼓励农民进城买房居住等22项鼓励性房产新政。

2016年6月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。2016年10月，住房城乡建设部发布《规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序通知》，明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等9种不正当经营行为严厉查处。住房城乡建设部要求各地要根据有关法律法规和规章，对这些违法违规行为进行严厉查处。还要求各地要高度重视，落实整顿规范房地产市场秩序工作。另要加快建设房地产行业信用体系，建立守信联合激励和失信联合惩戒制度，及时公布违法失信企业名单；对查处的严重违法违规典型案例，要及时予以曝光。

2017年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2017年4月，住房城乡建设部、原国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出

对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。2017年5月，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

2018年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有50余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018年6月，北京、上海等30个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018年8月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是为了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

2019年，房地产市场整体的政策基调仍为坚持“房住不炒”，4月中央政治局会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。同期住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5月，住建部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。7月中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，定调下半年房地产调控政策。

2020年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。

2021年，在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。虽然商品房交易规模达历史最高水平，但增速明显回落。特别是下半年以来，房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。

2022年，房地产市场处于深度调整阶段，提振购房需求成为政策的一大方向。4月，中央政治局会议强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，7月中央政治局会议和12月中央经济工作会议均再次提及。政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等方面展开，并从因城施策到全国性普惠政策不断升级。房贷利率方面，2022年，央行三次下调5年期以上LPR共计35个基点，为2019年房贷利率换锚LPR之后降息力度最大的一年。5月首套商贷利率下限调整为不低于5年期以上LPR减20个基点，9月允许部分城市阶段性下调或取消首套商贷利率下限。2022年，房地产融资政策逐渐向支持房企合理融资需求转变，例如交易商协会表示将继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融16条”、证监会发布“新5条”支持房地产股权融资等，房企合理融资环境得到明显改善。

2023年，中国房地产市场维持底部震荡格局。全年全国商品房销售额实现11.66万亿元，销售面积实现11.17亿平方米，同比分别下降6.5%和8.5%，与历史峰值相比，降幅均超过了30%。房地产行业是我国经济支柱产业的地位并未改变，房地产政策也在持续适时调整优化。8月以来，各地围绕供需两端政策的放松力度明显加大，供给端重点着眼于保交楼、防风险以及房企合理融资需求等方面给予支持；需求端首套房“认房不认贷”、降首付、降房贷利率、降税费等政策逐步落地，核心城市限购、限贷、限售亦逐步放松。政策的实施具有一定的脉冲效应，但尚未扭转行业下行趋势。

2024年，房地产政策支持力度不断加大，市场经历了从深度调整到逐步企稳的过程。9月26日，中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，

释放了本轮下行周期以来最强的稳地产信号。随后，“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策的出台和落实，有效提振了市场信心。四季度以来，市场成交显著回暖，全年商品房销售额降幅呈现逐月收窄态势，市场逐步走向稳定。代建行业发展进入结构性调整，新签约规模保持增长，但伴随行业竞争加剧，服务费率呈下行趋势。

2025年，房地产市场在深度调整中积蓄企稳力量，新发展模式路径愈发清晰。政策端围绕“释放需求、优化供给、存量盘活、好房子建设、城市更新”等多维度协同发力。新版《住宅项目规范》落地实施，标志着行业在“好房子”政策引领下全面迈入品质发展阶段。中央城市工作会议作出重要论断，明确我国城镇化已从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正由大规模增量扩张转向存量提质增效为主，为未来城市工作提供了根本遵循。“十五五”规划建议明确提出“推动房地产高质量发展”，为行业中长期转型指明了方向。在政策合力作用下，全年新建商品房销售面积及金额降幅收窄，一线及核心二线城市改善性需求成为市场重要支撑，二手房成交规模与占比进一步提升。代建行业呈现结构性分化，资本代建新赛道机遇加速显现。头部代建企业扩张意愿强烈，行业集中度持续提升。

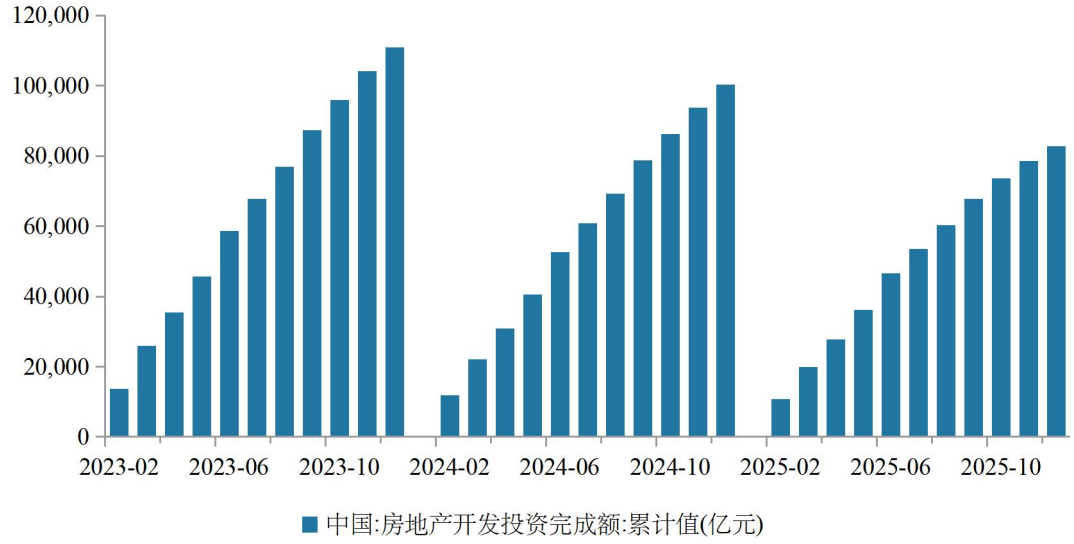
2026年上半年，我国房地产调控围绕稳定市场总体目标，因城施策协同发力，市场在缩量中呈现结构性筑底企稳态势。3月《政府工作报告》定调“着力稳定房地产市场”，明确“控增量、去库存、优供给”的政策导向。《城市更新“十五五”规划》发布，系统部署未来五年城市更新工作，不仅是推动城市高质量发展的重要抓手，也为房企发展提供了新的机遇。4月和7月中央政治局会议均强调“稳定房地产市场”。各地从放松购房限制、优化公积金政策、发放购房补贴、支持“以旧换新”、盘活存量房屋、“好房子”建设等方面持续发力，精准支持刚需与改善性住房需求，通过多维度的政策组合拳，促进市场稳定。1-6月，全国新建商品房销售面积4.01亿平方米，同比下降11.6%，新建商品房销售额3.79万亿元，下降13.6%。核心城市韧性凸显，出现企稳迹象。一线城市新房价格环比连续4个月上涨，二线城市新房价格环比于6月实现近一年来的首次止跌。总体来看，市场正在政策托底与内生调整中逐步迈向新平衡。代建市场呈现总量回调、结构分化的趋势。商业代建基本盘仍在，但市场

竞争已趋于白热化；受城镇化增速放缓、城市基建趋近饱和影响，政府代建市场规模逐步见顶；在存量盘活政策推动下，金融机构涉房资产规模庞大，资本代建仍处于蓝海阶段，且随着各大保险公司积极布局存量物业适老化改造等业务，新兴的存量物业改造机遇正逐步显现。2026年8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局，以及中国证监会分别印发《关于改革完善房地产信贷管理推动加快构建房地产发展新模式的意见》《关于完善商品住房销售制度的通知》《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，从销售、信贷、资本市场三个层面协同推进商品住房销售制度由预售制向现房销售平稳过渡。销售端明确新出让土地的商品住房项目及已出让土地未取得建设工程规划许可证的项目优先选择现房销售，继续预售的项目预售条件提高至单体建筑完成主体结构封顶，购房资金全额存入监管账户并于竣工验收后解除监管，同时按"新老划断"原则对存量已取得建设工程规划许可证的项目执行原有政策；信贷端建立开发贷款主办银行制与项目资金封闭管理，预售项目开发贷款期限最长不超过5年、现房销售项目最长不超过7年，预售项目个人住房贷款严格于竣工备案后发放。上述安排使项目回款节点整体后移，行业资金占用周期与财务成本上升，高周转模式基本终结，行业竞争要素转向产品力、工程品控与资金融资能力。

4．房地产行业运行情况

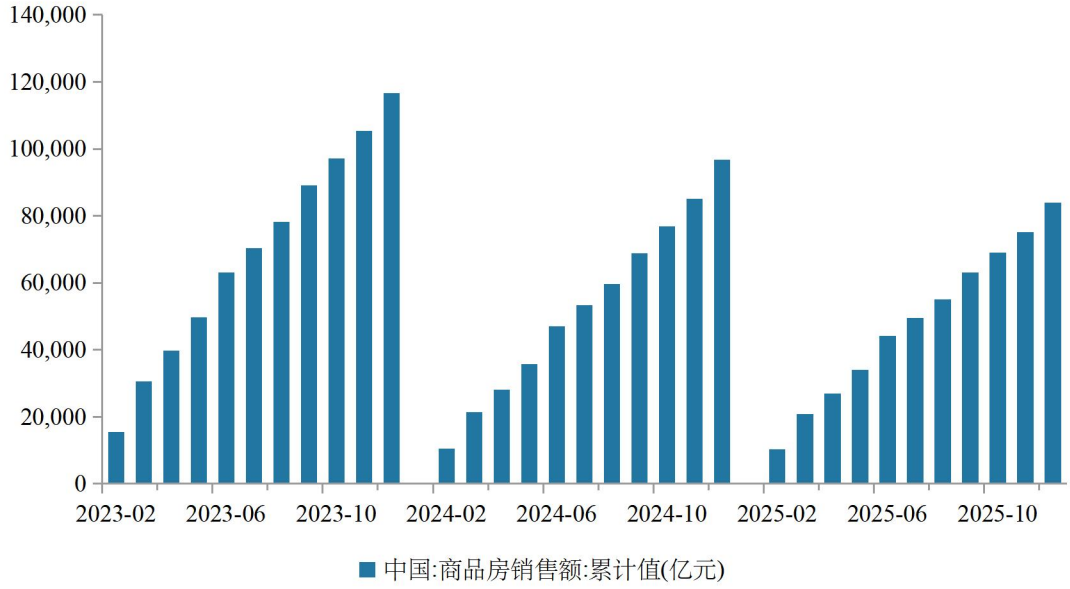
国家统计局数据显示，2025年，全国房地产开发投资82,788.14亿元，比上年下降17.44%（按可比口径计算）；2025年，全国商品房销售额83,936.78亿元，比上年下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。

2023年-2025年全国房地产开发投资情况



数据来源：wind

2023 年-2025 年全国商品房销售情况



数据来源：wind

近年来，全国房地产市场调整压力进一步凸显。需求端，行业“房住不炒”主基调不改，预期更趋理性，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑。

2021 年，中国经济发展仍保持全球领先地位，但经济增速逐季放缓。上半年经济开局较好，出口和地产双轮驱动带动建筑业、中游制造业，海外复苏带动贸易扩张；进入下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，再

加“能耗双控”政策升级，经济增速下行压力加大。在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。

2022 年，中国经济在外部环境不确定性加大、需求不足、投资预期不稳的三重压力下，仍展现出较强的韧劲，实现稳中有进。全年国内生产总值达 121 万亿元，同比增长 3.0%。中国房地产市场的周期波动，对整体经济企稳回升产生一定压力。总体来看，中国房地产市场呈现积极的政策态势，但市场观望情绪浓厚。2022 年，全国商品房销售额约 13.33 万亿元，商品房销售面积约 13.58 亿平方米，与历史峰值 2021年比较，分别下降 26.7%和 24.3%。从 2022 年 1 季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、放宽落户或加大引才等方面。二线及以下能级城市政策力度较大，一线城市仍较谨慎。金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。受宏观经济下行、市场波动等不利因素影响，全国主要城市集中商业、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，企业经营压力和风险增加。

2023 年，全球经济在通胀、加息、地缘政治不稳定等因素综合影响下复苏依然缓慢。中国经济经受住外部风险和内部多重困难挑战叠加带来的下行压力，全年国内生产总值达到 126 万亿元，同比增长 5.2%。中国房地产市场维持底部震荡格局。全年全国商品房销售额实现 11.66 万亿元，销售面积实现 11.17 亿平方米，同比分别下降 6.5%和 8.5%，与历史峰值相比，降幅均超过了 30%。8 月以来，各地围绕供需两端政策的放松力度明显加大，供给端重点着眼于保交楼、防风险以及房企合理融资需求等方面给予支持；需求端首套房“认房不认贷”、降首付、降房贷利率、降税费等政策逐步落地，核心城市限购、限贷、限售亦逐步放松。政策的实施具有一定的脉冲效应，但尚未扭转行业下行趋势。受需求减弱、供应增加等因素影响，全国主要城市的购物中心、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，存量持有物业的经营管理水平亦成为市场检验房企能力的重要指标。随着国内公募 REITs 底层资产范围的进一步扩

充，为房企提升各类持有物业经营管理能力设定了资本市场的标准。REITs市场的逐步成熟打通了房企“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，将进一步改变房地产行业的发展格局。物业管理行业整体管理规模保持稳步增长，但上游房地产市场继续承压，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈。头部企业全面参与市场竞争，存量项目保盘压力增加；同时部分企业主动退出亏损或低质项目，更加注重“有质量的规模扩张”，随着资本市场估值下行，行业收并购热度降低。

2024年世界经济维持中低速增长，全球化受阻、地缘政治冲突加剧、产业链重构等使经济面临的不确定性加大。中国经济经受住内外部多重困难挑战带来的下行压力，国民经济运行总体平稳，新质生产力持续发展。一揽子增量政策的出台，推动社会信心有效提振、经济明显回升，全年国内生产总值达到134.9万亿元，同比增长5.0%，实现了预期目标。

2024年，房地产政策支持力度不断加大，市场经历了从深度调整到逐步企稳的过程。9月26日，中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了本轮下行周期以来最强的稳地产信号。随后，“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策的出台和落实，有效提振了市场信心。四季度以来，市场成交显著回暖，全年商品房销售额降幅呈现逐月收窄态势，市场逐步走向稳定。代建行业发展进入结构性调整，新签约规模保持增长，但伴随行业竞争加剧，服务费率呈下行趋势。

2025年，我国经济在复杂严峻的内外部环境下展现出强劲的韧性。面对世界经济增速放缓、主要经济体表现分化等外部挑战，国家精准施策，实施更加积极有为的宏观政策，加快推进新旧动能转换。全年国内生产总值达140.2万亿元，同比增长5%，顺利实现预期目标。经济发展向新向优，新质生产力加速壮大，为高质量发展注入动能。

房地产市场在深度调整中积蓄企稳力量，新发展模式路径愈发清晰。2025年，政策端围绕“释放需求、优化供给、存量盘活、好房子建设、城市更新”等多维度协同发力。新版《住宅项目规范》落地实施，标志着行业在“好房子”政策引领下全面迈入品质发展阶段。中央城市工作会议作出重要论断，明确我国城镇化已从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正由大规模增量扩张转向存

量提质增效为主，为未来城市工作提供了根本遵循。“十五五”规划建议明确提出“推动房地产高质量发展”，为行业中长期转型指明了方向。在政策合力作用下，全年新建商品房销售面积及金额降幅收窄，一线及核心二线城市改善性需求成为市场重要支撑，二手房成交规模与占比进一步提升。代建行业呈现结构性分化，资本代建新赛道机遇加速显现。头部代建企业扩张意愿强烈，行业集中度持续提升。

2026年上半年，我国精准有效实施更加积极有为的宏观政策，经济延续总体平稳、向新向优的运行态势。上半年，我国国内生产总值同比增长4.7%，经济增速保持在合理区间，生产供给较快增长，物价温和回升，出口增长强劲，新动能快速成长，国民经济在复杂内外部环境下展现出较强韧性。

我国房地产调控围绕稳定市场总体目标，因城施策协同发力，市场在缩量中呈现结构性筑底企稳态势。3月《政府工作报告》定调“着力稳定房地产市场”，明确“控增量、去库存、优供给”的政策导向。《城市更新“十五五”规划》发布，系统部署未来五年城市更新工作，不仅是推动城市高质量发展的重要抓手，也为房企发展提供了新的机遇。4月和7月中央政治局会议均强调“稳定房地产市场”。各地从放松购房限制、优化公积金政策、发放购房补贴、支持“以旧换新”、盘活存量房屋、“好房子”建设等方面持续发力，精准支持刚需与改善性住房需求，通过多维度的政策组合拳，促进市场稳定。1-6月，全国新建商品房销售面积4.01亿平方米，同比下降11.6%，新建商品房销售额3.79万亿元，下降13.6%。核心城市韧性凸显，出现企稳迹象。一线城市新房价格环比连续4个月上涨，二线城市新房价格环比于6月实现近一年来的首次止跌。总体来看，市场正在政策托底与内生调整中逐步迈向新平衡。代建市场呈现总量回调、结构分化的趋势。商业代建基本盘仍在，但市场竞争已趋于白热化；受城镇化增速放缓、城市基建趋近饱和影响，政府代建市场规模逐步见顶；在存量盘活政策推动下，金融机构涉房资产规模庞大，资本代建仍处于蓝海阶段，且随着各大保险公司积极布局存量物业适老化改造等业务，新兴的存量物业改造机遇正逐步显现。

（二）公司所处行业地位

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

公司致力于成为“美好生活承载者”，从城市功能升级、生产方式升级、生活方式升级三个角度入手，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，为客户的生活和工作配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。

2025年招商蛇口凭借业内领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务策略，被中国房地产TOP10研究组（中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院）评选为“2025沪深上市房地产公司综合实力TOP2”“2025中国房地产百强企业综合实力TOP4”等奖项。其中产品力方面，荣获克而瑞“2025年度中国好房子企业TOP10（第3位）”“2025年度中国房地产企业产品力TOP100（第4位）”；服务力方面，旗下招商积余荣获“2025中国物业服务综合实力百强企业”第3名。

（三）公司面临的主要竞争状况

在行业竞争日趋充分和新常态化调控下，纯开发业务的利润率下行压力加剧。房地产企业一方面需针对不同城市市场的分化格局制定更具针对性的经营策略，另一方面需积极向管理要红利，寻找新赛道，布局大资管时代。招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台，具有较强的竞争优势。

1．招商局集团强大的协同优势

作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，招商局集团旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。招商局集团150多年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的促进作用，为公司稳步发展保驾护航。近年来，集团内部资源整合频频、产融协同高效，为公司实现综合发展提供了强有力的资源与资金支撑，进一步促进了公司对内获取互补资源、对

外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力，其拥有的外部协同资源也给公司带来巨大的商业机遇。

2．前瞻的战略引领

公司持续强化战略研究，通过制订“十五五”战略规划，前瞻性引领公司实现高质量发展。公司立足新发展阶段，积极服务构建房地产发展新模式，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，积极践行“三个转变”，推动开发业务做优、资产运营做强、物业服务做大，确保中长期转型发展不偏航。

3．行业领先的“好房子”全链条核心竞争力

招商蛇口将对美好生活的深刻理解融入企业基因，构建起行业领先的“好房子”核心竞争力。公司以前瞻性战略眼光率先响应国家政策导向，构建了业内首个完整契合“安全、舒适、绿色、智慧”政策要求的好房子技术体系，形成涵盖7大维度、28个模块、485项技术细节的完整架构。该体系已在上海、北京、成都、西安等20余个标杆项目规模化落地，多个项目入选行业“好房子”TOP20榜单。凭借“招商好房子”的落地执行及良好口碑，公司完成了住宅产品品质竞争的能力跃迁，在行业深度调整期构筑起穿越周期、引领发展的差异化竞争壁垒。

4．片区综合开发运营与国际生活样板打造能力

依托招商局集团多产业协同升级的平台优势，公司在47年蛇口工业区开发建设历程中，孕育形成了独具招商特色的“港区城”一体化片区开发模式，构筑起片区综合开发运营与国际生活样板打造的核心竞争力。该模式以港口/交通枢纽/人流聚集枢纽为核心切入点，以临港产业园区为核心载体，联动城市新区开发，通过港区城有机融合与协同发展，构建自我迭代、共生共荣的产城融合生态圈。其核心价值在于，以全生命周期产品体系为空间持续赋能迭代，既引领城市功能升级，又实现片区土地价值、空间价值与运营价值的最大化提升，成功将价值洼地培育为可持续发展的价值高地，更在这一过程中孵化出“好产品、好运营、好服务”的成熟模式，系统性打造了集聚106个国家和地区人士的国际生活样板。

在片区综合开发运营的深度实践中，公司持续积累优质产业与城市资源，积淀了深厚的城区及产业园区全流程开发运营经验：不仅锻造了实践经验丰富的专业管理团队与跨领域资源整合能力，更形成了全链条闭环的综合开发运营体系，在实现商业价值的同时，为片区及城市发展注入了显著社会效益。2026年，公司将以重塑区域影响力、全面提升商业价值为核心目标，重新定义“城市运营者”专业角色，以“打造蛇口名片、激活片区IP矩阵”为突破口，推动蛇口片区商业与产业生态转型升级。以此为新起点，公司将持续深耕先行示范沃土，进一步强化片区综合开发运营优势，将蛇口塑造为新时代改革开放新名片与人类理想栖境的示范样板，为全球城市可持续发展贡献“招商方案”。

5．多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

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

6．穿越周期的财务稳健能力

公司在四十余年的经营实践中，始终将稳健审慎的财务管理作为可持续发展的基石。公司坚持底线思维，构建了涵盖投融资、现金流及债务结构全维度的财务风险防控体系，资产负债率、净负债率、现金短债比等核心指标持续保持在合理区间，“三道红线”长期稳居绿档。

依托央企平台的信用优势与优质的资信状况，公司构建了多元、通畅、低成本的融资体系。通过灵活运用银行贷款、债券发行、资产证券化及REITs市场化平台，公司持续拓宽融资渠道，优化债务期限结构，为业务拓展与转型创新提供了充沛的低成本资金支持。

卓越的财务管理能力不仅为公司穿越行业周期波动提供了坚实保障，更为推进公司高质量发展注入了源源不断的内生动力。

7．行业领先的品牌影响力

创新精神于招商蛇口与生俱来，招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自1979年以来，招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号，被誉为中国改革开放的先行者，“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”体现了招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。作为中国领先的城市和园区开发运营服务商，招商蛇口通过高品质的产品与服务，以多元美好为创新沟通点，以更好地获得情感共鸣和品牌认知。

（四）公司主营业务情况

公司的经营范围为：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输、码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。

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

1．主营业务收入分析

（1）按业务板块分类

2022年度，为匹配战略目标和转型方向，公司将原来的三大主业（园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营三大板块）调整为三类业务，即开发业务、资产运营、城市服务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业

运营与资产管理，现有公司主要包括深圳市招商公寓发展有限公司、深圳招商商置投资有限公司等。城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务，现有公司包括招商局积余产业运营服务股份有限公司、深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司等。

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

最近三年及一期，公司主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2026年1-6月		2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	4,216,710.95	76.97	13,082,934.50	84.55	15,636,122.56	87.38	15,423,641.47	88.13
资产运营	385,485.56	7.04	717,281.93	4.64	714,963.12	3.99	665,664.65	3.80
物业服务/城市服务	876,226.17	15.99	1,672,581.27	10.81	1,543,668.98	8.63	1,411,449.69	8.07
合计	**5,478,422.68**	**100.00**	**15,472,797.70**	**100.00**	**17,894,754.66**	**100.00**	**17,500,755.81**	**100.00**

注：根据公司战略布局，公司调整了分行业口径。2023年同期数已同口径调整。

报告期内，公司主营业务收入分别为17,500,755.81万元、17,894,754.66万元、15,472,797.70万元及5,478,422.68万元。2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月的收入增长率分别为-4.37%、2.25%、-13.53%及6.41%，受房地产项目结转时间分布不均衡以及结转项目产品类型不同的因素影响，结转规模有所波动。2026年1-6月，公司营业收入同比增长6.41%，主要系开发业务结转规模同比上升。

（2）按区域分类

2023年度，按区域分类，公司业务收入具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年度	
	金额	占比
华北区域	2,028,736.42	11.59

项目	2023 年度	
	金额	占比
华东区域	4,616,452.11	26.38
江南区域	4,157,734.11	23.76
华西区域	3,635,404.13	20.77
华南区域	2,700,561.25	15.43
海外及其他区域	361,867.79	2.07
合计	**17,500,755.81**	**100.00**

注：2023 年同期数已同口径调整。

2025 年，公司根据管理架构变动，调整了分地区口径。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，按区域分类，公司业务收入具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北部地区	692,278.89	12.64	1,656,888.03	10.71	1,500,318.60	8.38
东部区域	2,163,434.74	39.49	6,463,110.59	41.77	8,061,926.52	45.05
南部区域	1,549,166.30	28.28	3,973,473.47	25.68	4,284,899.14	23.95
中西部区域	1,073,542.75	19.59	3,379,325.61	21.84	4,047,610.40	22.62
合计	**5,478,422.68**	**100.00**	**15,472,797.70**	**100.00**	**17,894,754.66**	**100.00**

注： 2024 年同期数已做同口径调整。

2025 年 1-6 月，受房地产项目结转地区结构变动影响，东部地区、中西部地区营业收入同比变动较大。

2．主营业务成本分析

最近三年及一期，公司主营业务成本结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发业务	3,569,451.68	75.14	11,077,786.55	83.02	13,200,076.45	86.38	12,784,497.11	86.85
资产运营	393,457.30	8.28	770,906.15	5.78	705,288.73	4.62	660,878.81	4.49
物业服务/城市服务	787,397.69	16.58	1,495,391.05	11.21	1,375,804.21	9.00	1,275,067.50	8.66
合计	**4,750,306.67**	**100.00**	**13,344,083.76**	**100.00**	**15,281,169.39**	**100.00**	**14,720,443.42**	**100.00**

注：根据公司战略布局，公司调整了分行业口径。2023 年同期数已同口径调整。

3．毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，公司分业务板块毛利润及毛利润率如下表所示：

单位：万元、%

项目	2026年1-6月		2025年度		2024年度		2023年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
开发业务	647,259.26	15.35	2,005,147.95	15.33	2,436,046.11	15.58	2,639,144.36	17.11
资产运营	-7,971.74	-2.07	-53,624.23	-7.48	9,674.39	1.35	4,785.84	0.72
物业服务/城市服务	88,828.48	10.14	177,190.22	10.59	167,864.77	10.87	136,382.19	9.66
合计	**728,116.01**	**13.29**	**2,128,713.94**	**13.76**	**2,613,585.27**	**14.61**	**2,780,312.39**	**15.89**

注：以上毛利润率为税前口径。根据公司战略布局，公司调整了分行业口径。2023年同期数已同口径调整。

（五）经营情况分析

1．开发业务

（1）业务简介

1）开发业务

开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售，现有运营主体主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司，是公司目前最主要的收入来源。

作为绿色人居的探路者、实践者和领跑者，公司坚持区域聚焦、城市深耕。深入贯彻“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子国家标准，研发并落地“招商蛇口好房子”技术体系，打造品质人居、绿色人居、智慧人居。“玺系”“揽阅系”“启序系”“天青系”等住宅产品，以持续迭代的品质升级居住体验。

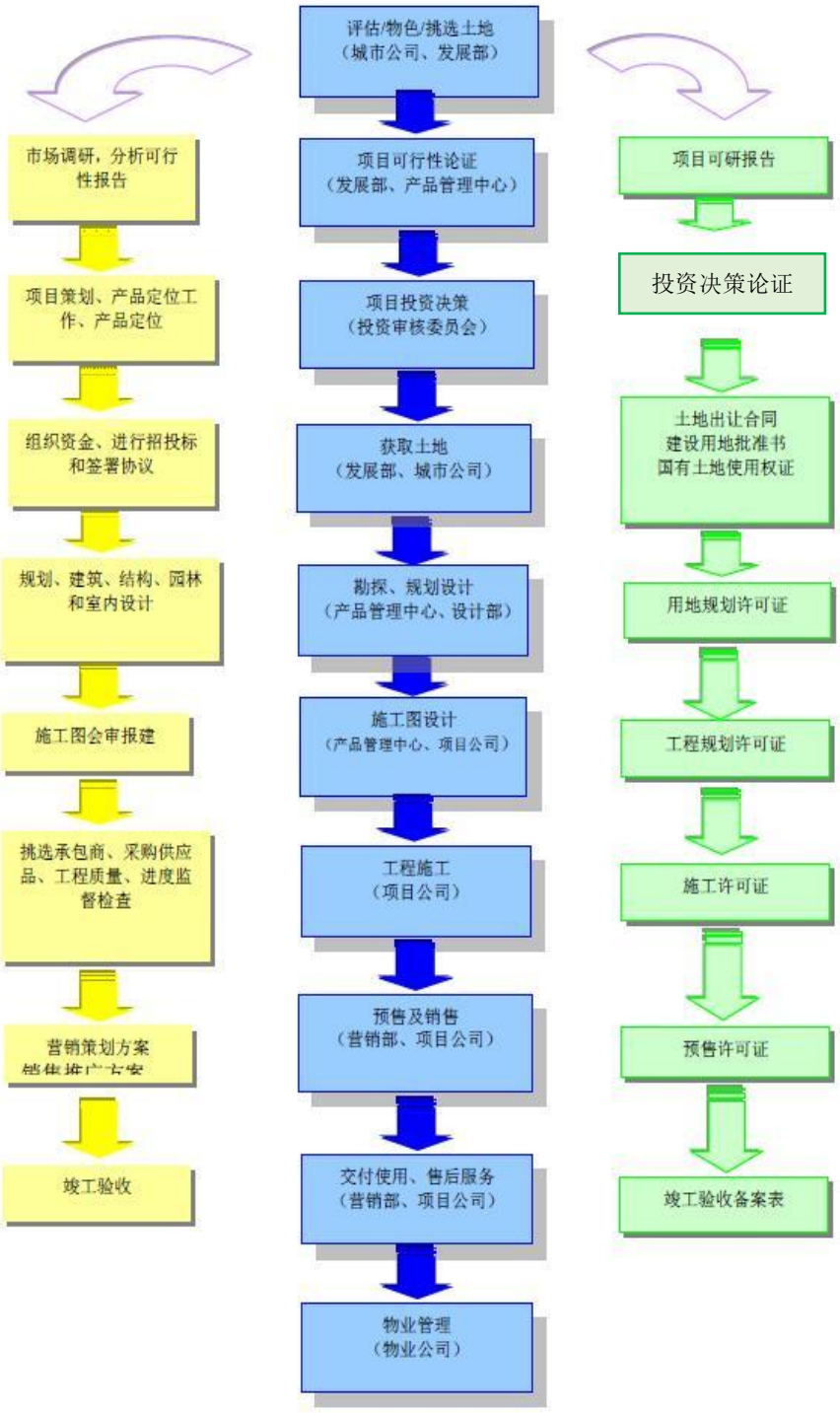
2）代建业务

代建业务积极发挥核心开发能力优势，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，业态涵盖住宅公寓、产业商办、文体艺术等九大领域，赋能公司多业务协同发展。

（2）业务模式

1）开发流程

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



2）市场定位及主要消费群体

①产品定位

公司持续迭代精益交付体系，提升交付品质及客户口碑，完美交付比例及满意度持续提升。公司建设了专业化的客研体系，提升产品定位精确性，将客研模块标准化细化至城市微板块分级分类管理。围绕客户导向推行产品创新，强化项目开发全周期的品质管控，推动基于客户体验的产品线迭代升级，打造“璀璨系”“天青系”“序系”等特色产品系，呈现出西安序、合肥天青臻境、合肥四季臻邸、南京璀璨璟园、长沙江山境、长沙臻境、成都新川臻境等多个精品项目，在各地受到客户高度认同。

②消费群体定位

公司核心业务为商品住宅开发及销售，主要客户群体覆盖城镇首置、首改住房需求家庭、改善型住房需求家庭和养老需求的消费者。

3）主要融资方式

公司目前主要融资方式为银行贷款，同时积极尝试新的融资方式，通过境外股权和债权融资、保险资金、信托贷款等多种融资方式的引入，持续降低融资成本和优化融资结构。同时，注重售房首期款、银行按揭放款的管理，加强应收账款和其他应收款的回收管理，以减轻外部筹资的压力。

4）主要采购情况

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

公司开展项目工程建设时，严格依照《中华人民共和国招标投标法》，履行招投标程序选定承建商。在采购主要原材料时，根据采购产品或服务的金额和风险大小，采用的采购模式包括战略采购、年度合作与常规采购三种。从金额规模、适用顺序上，战略采购、年度合作、常规采购由高到低依次递减。

战略采购：对于金额或风险较大的原材料、服务，通过邀请招标等采购方式确定合作单位，确定费率、单价、折扣率，签订战略采购协议，协议约定供

方提供的产品、价格、服务内容，城市公司在协议期间内按协议规定进行采购并签署执行协议。战略采购按适用区域范围分为全国战略采购、区域战略采购。

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

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

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

5）开发项目的定价模式

为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争，在充分研究市场和竞争对手的前提下，公司制定了项目销售定价指标体系，对每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证，即通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价，并在此基础上进行客户调研数据的统计分析，最终结合开发和经营目标，形成项目销售价格。

6）销售模式

近年来，公司紧跟市场变化，适时调整开发节奏与销售策略，不断加大营销推广力度，提升去化速度。公司会根据每个项目销售特点选择对应的销售模式，并制定相应的销售策略。为准确把握市场需求，公司在确保风险整体可控的情况下进一步理顺销售机制和流程，以责权利统一为原则，授权各城市公司具体负责项目销售策划及实施。

（3）业务经营情况

1）开发业务

公司近年来保持战略定力，聚焦投资，稳定开发业务基本盘。2025年公司累计实现签约销售面积716.12万平方米，累计实现签约销售金额1,960.09亿元，行业整体排名提升一位至第四位。公司在上海、深圳、成都、西安、长沙、南

京、郑州、苏州、佛山、南通10个城市实现全口径销售金额排名前三，全国重点30城中进入当地TOP5的城市共计15个。2026年上半年，公司实现全口径签约销售面积305.18万平方米，签约销售金额962.45亿元，行业排名维持第四位水平。公司进入TOP5城市合计15个，全国TOP1的城市有西安、长沙、南通、温州；TOP2-3的城市有上海、深圳、成都、南京、佛山、郑州、徐州；TOP4-5的城市有杭州、苏州、重庆、武汉。

公司坚持聚焦核心、以销定投、精挑细选的投资策略，强化投资管控，落实精准投资。2025年，公司累计获取43宗地块，总计容建面约440万平方米，总地价约938亿元，公司需支付地价约为543亿元。2025年，公司在“核心10城”的投资占比接近90%，其中在一线城市的投资占公司全部投资额的63%，比上年进一步提升，先后获取上海5宗，深圳、北京、成都、杭州各3宗，西安2宗优质土地。2026年上半年，公司累计获取9宗地块，总计容建面约58万平方米，总地价约184亿元，公司需支付地价约155亿元。2025年上半年，公司在“核心10城”的投资占比接近100%，其中在一线城市上海和北京的投资占公司全部投资额的37%，先后获取上海2宗、杭州4宗，以及北京、郑州、香港各1宗优质土地。

公司报告期内开发业务的销售与结算情况如下：

单位：万平方米、亿元

指标	2026年1-6月	2025年	2024年	2023年
销售面积	305.18	716.12	935.90	1,223.41
销售金额	962.45	1,960.09	2,193.02	2,936.35
结转面积[11]	179.66	564.00	746.18	845.09

[11] 包含车位

报告期内，发行人合并范围内拿地情况如下表所示：

表：2023 年度发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
1	郑州老鸦陈资产包 32 亩地块	郑州市惠济区	住宅	2.11	8.84	90.00%	53,013	53,013	自有资金	-	-
2	合肥市包河区 BH202226 地块	合肥市包河区	住宅	3.75	6.00	100.00%	59,386	59,386	自有资金	-	-
3	苏地 2023-WG-5 号地块	苏州市工业园区	住宅	2.55	4.60	100.00%	91,910	91,910	自有资金	-	-
4	杭州市临平区杭政储出[2022]102 号	杭州市临平区	住宅、商业用地	12.78	33.35	99.00%	243,566	243,566	自有资金	-	-
5	南京市江宁区科学园 GO8 地块（注 1）	南京市江宁区	住宅	4.96	10.42	79.00%	181,500	181,500	自有资金	-	-
6	深圳宝安沙井 A301-0602 地块	深圳市宝安区	住宅	2.52	11.19	100.00%	221,800	221,800	自有资金	-	-
7	苏州市工业园区创苑路 66 号地块	苏州市工业园区	住宅	4.82	5.79	49.00%	97,856	97,856	自有资金	-	-
8	上海浦东新场古镇 02-02 地块	上海市浦东新区	住宅	3.96	7.91	50.00%	81,221	81,221	自有资金	-	-
9	上海浦东周浦 06-04 地块	上海市浦东新区	住宅	2.61	4.69	80.00%	138,456	138,456	自有资金	-	-
10	合肥高新区 GX202302 租赁住宅地块	合肥市高新区	住宅	4.80	10.29	100.00%	25,254	25,254	自有资金	-	-
11	北京通州区东小马 6009 地块	北京市通州区	住宅	2.96	6.50	100.00%	232,000	232,000	自有资金	-	-
12	武汉经开区 P(2023)008 号 1MA 地块	武汉市经开区	住宅	4.12	9.89	50.00%	37,097	37,097	自有资金	-	-
13	厦门市五缘湾西潘 B05 地块	厦门市湖里区	住宅、商业、教育、公用	3.63	13.06	100.00%	637,000	637,000	自有资金	-	-
14	西安市高新区中央创新区 GX3-42-73-2 地块（注 1）	西安市高新区	住宅	3.99	9.58	100.00%	117,000	117,000	自有资金	-	-
15	佛山宝华旧村居改造项目 02-27 地块（注 1）	佛山市南海区	住宅	1.55	4.72	51.00%	15,223	15,223	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
16	佛山宝华旧村居改造项目 01-13a 地块（注 1）	佛山市南海区	住宅	2.07	6.62	51.00%	21,591	21,591	自有资金	-	-
17	[2023]长沙市 020 号天心区披塘地块	长沙市天心区	住宅	7.56	21.93	60.00%	55,177	55,177	自有资金	-	-
18	合肥市蜀山区 SS202304 植物园地块	合肥市蜀山区	住宅	6.17	9.25	100.00%	123,302	123,302	自有资金	-	-
19	北京亦庄台湖 0032 地块	北京市亦庄经济开发区	住宅	4.34	8.68	100.00%	330,050	330,050	自有资金	-	-
20	杭州市牛田 R21-09 地块	杭州市上城区	住宅	3.94	7.88	50.00%	117,575	117,575	自有资金	-	-
21	南京市秦淮区南部新城 02 号地（注 2）	南京市秦淮区	住宅	2.92	7.60	43.00%	118,090	118,090	自有资金	-	-
22	北京市丰台区羊坊 020 地块	北京市丰台区	住宅	3.59	7.89	100.00%	316,000	316,000	自有资金	-	-
23	宁波市海曙区长乐 CL-01-06b 地块	宁波市海曙区	商住	3.63	8.52	70.00%	63,038	63,038	自有资金	-	-
24	宁波市海曙区长乐 CL-01-06a 地块	宁波市海曙区	住宅	1.74	5.21	70.00%	51,443	51,443	自有资金	-	-
25	上海市松江新桥镇 05-05 租赁住宅地块	上海市松江区	住宅	2.66	6.64	100.00%	23,994	23,994	自有资金	-	-
26	上海市松江区永丰街道 SJC10011 单元 H02-16、H02-18 号地块	上海市松江区	住宅	4.52	7.23	100.00%	184,790	184,790	自有资金	-	-
27	杭州蜀山南单元 XSCQ2601-56、72 地块	杭州市萧山区	住宅	2.47	3.21	100.00%	57,295	57,295	自有资金	-	-
28	杭州蜀山南单元 XSCQ2601-77、78 地块	杭州市萧山区	住宅、商业	5.45	7.08	98.00%	131,480	131,480	自有资金	-	-
29	苏州市昆山高新区虹桥路东侧 7 号地块	苏州市昆山市高新区	住宅	4.90	9.81	49.00%	88,741	88,741	自有资金	-	-
30	苏州市园区车坊马上巷西 42 号地块	苏州市工业园	住宅	2.31	3.70	100.00%	77,633	77,633	自有资金	-	-
31	徐州市金融集聚区二期 2023-38 号地块	徐州市云龙区	住宅、商业	10.62	22.05	65.00%	111,150	111,150	自有资金	-	-
32	长沙市观沙岭 19#地块	长沙市岳麓区	住宅	2.87	11.48	95.00%	99,080	99,080	自有资金	-	-
33	合肥市包河区 BH202306 地块	合肥市包河区	住宅、幼儿园	7.98	17.24	99.00%	217,119	217,119	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
34	北京经济技术开发区亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块	北京市经济技术开发区	住宅	7.74	17.80	90.00%	712,080	712,080	自有资金	-	-
35	杭州临平乔司新城中心区 F1-4 地块	杭州市临平区	住宅、商业	3.25	5.86	100.00%	73,231	73,231	自有资金	-	-
36	北京市石景山区 1609 街区新首钢国际人才社区核心区 1609-014、018 等地块	北京市石景山区	住宅、商业、办公	6.84	19.14	20.00%	105,000	105,000	自有资金	-	-
37	杭州拱墅庆隆小河单元 GS0303-R22-20(A)、GS0303-R21-20(B)地块	杭州市拱墅区	住宅	1.48	3.71	100.00%	143,093	143,093	自有资金	-	-
38	武汉市武昌区小湖口村地块	武汉市武昌区	住宅	1.73	5.18	100.00%	89,355	89,355	自有资金	-	-
39	西安市航天 HTO1-31-16-1 地块（注 3）	西安市航天区	住宅、商业	5.94	11.88	99.00%	121,820	121,820	自有资金	-	-
40	宁波市江北区 JB12-02-02 地块	宁波市江北区	住宅	3.00	6.90	99.00%	91,611	91,611	自有资金	-	-
41	上海市浦东新区三林环外区域 PDPO-0901 单元 0901-07-04、0901-08-03、0901-09-02 地块	上海市浦东新区	住宅	8.54	18.79	100.00%	738,626	738,626	自有资金	-	-
42	上海市闵行区浦江社区 MHPO-1312 单元 44-01、45-01 地块	上海市闵行区	住宅	5.83	11.66	60.00%	166,485	166,485	自有资金	-	-
43	上海市静安区天目社区 C070102 单元 04-05、05-01 地块	上海市静安区	住宅、商业、社区配套	5.22	7.48	40.00%	285,400	285,400	自有资金	-	-
44	西安高新区 GX3-42-73-1 地块（注 3）	西安市高新区	住宅	5.09	12.21	100.00%	138,600	138,600	自有资金	-	-
45	青岛市李沧区洙水路以南、汇川路以东 LC0605-26a 地块	青岛市李沧区	住宅	4.02	8.03	39.00%	37,596	37,596	自有资金	-	-
46	青岛市李沧区洙水路以北、汇川路以东 LC0605-27 地块	青岛市李沧区	住宅	2.12	3.19	39.00%	15,376	15,376	自有资金	-	-
47	成都天府新区麓湖 TF(07/09)：2023-14 地块	成都市天府新区	住宅	5.05	9.15	30.00%	47,214	47,214	自有资金	-	-
48	成都武侯区武侯新城 WH04(251)：2023-027 地块	成都市武侯区	住宅	7.04	14.09	40.00%	100,317	100,317	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
49	上海市杨浦区平凉社区 01B4-04 地块	上海市杨浦区	住宅	1.27	1.71	70.00%	113,715	113,715	自有资金	-	-
50	广州市天河区牛利岗北街 168 号 AT0208111 地块	广州市天河区	住宅	4.73	14.24	49.00%	292,952	292,952	自有资金	-	-
51	[2023]长沙市 065 号梅溪湖国际新城 L06-B31 地块	湖南湘江新区	住宅	8.24	17.30	80.00%	83,053	83,053	自有资金	-	-
52	西安高新区 CID(GX3-18-15)地块（注 3）	西安市高新区	住宅、商业	3.30	9.25	100.00%	138,900	138,900	自有资金	-	-
53	香港市区重建局九龙城盛德街/马头涌道发展项目(CBS-1：KC)（注 3）	香港九龙区	住宅、商业、社区配套	0.43	3.85	30.00%	52,545	52,545	自有资金	-	-
54	上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0304-06、0303-02、0309-04 地块	上海市宝山区	住宅、商业	12.94	32.98	100.00%	459,481	459,481	自有资金	-	-
55	西安港务区奥体大道交大 GW1-8-1、GW1-8-2、GW1-8-3 地块（注 3）	西安市港务区	住宅	14.35	35.88	100.00%	245,960	245,960	自有资金	-	-

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

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

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

表：2024 年度发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
1	上海市松江区泗泾镇 SJS20005 单元 14-01、16-02、17-07 号地块	上海市松江区	住宅、商业	12.96	29.78	100%	525,080	525,080	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
2	成都市成华区二仙桥街道 CH12(251)：2023-056 号地块	成都市成华区	住宅	3.11	6.21	70%	70,861	70,861	自有资金	-	-
3	合肥滨湖区 BK202401 地块	合肥市滨湖区	住宅	2.88	5.18	100%	129,851	129,851	自有资金	-	-
4	南京市建邺区江东商贸区 G01 地块（注 4）	南京市建邺区	住宅	2.98	6.56	50%	117,500	117,500	自有资金	-	-
5	郑州市二七区大学南路西、桂江路南郑政出（2024）4 号地	郑州市二七区	住宅	4.31	10.74	49.5%	17,897	17,897	自有资金	-	-
6	广州市黄埔区护林路以南、镇东路以东 HPG-DS-26 地块	广州市黄埔区	住宅	3.77	16.22	33%	131,580	131,580	自有资金	-	-
7	深海科技城 YK02-11-01 地块	三亚市崖州区	住宅	2.18	5.45	13%	4,599	4,599	自有资金	-	-
8	上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	上海市宝山区	住宅、商业	6.69	13.99	60%	186,717	186,717	自有资金	-	-
9	郑州市惠济区郑政出〔2023〕7 号老鸦陈 28 亩地块	郑州市惠济区	住宅	1.84	7.35	60%	25,560	25,560	自有资金	-	-
10	上海市徐汇区长桥街道 xh315-10、xh313-16 地块	上海市徐汇区	住宅、商业	3.97	12.38	50%	85,000	85,000	自有资金	-	-
11	杭州市拱墅区上塘单元 FG09-R21/S2-01 地块	杭州市拱墅区	住宅	2.72	3.26	100%	135,548	135,548	自有资金	-	-
12	上海静安区曹家渡社区 C050301 单元 9A-20 地块	上海静安区	住宅	1.85	4.96	80%	452,790	452,790	自有资金	-	-
13	广州市南沙区横沥 2024NJY-3 地块（注 4）	广州市南沙区	住宅	3.12	7.80	100%	101,780	101,780	自有资金	-	-
14	西安港务区铁一中 GW1-13-40 地块（注 4）	西安港务区	住宅	4.59	10.10	100%	99,860	99,860	自有资金	-	-
15	北京市通州区梨园〔2024〕040 号地块	北京市通州区	住宅	1.60	3.47	100%	99,200	99,200	自有资金	-	-
16	香港新界 Fanling Sheung ShuiTown Lot No.297	香港新界区	住宅	1.44	10.39	40%	76,966	76,966	自有资金	-	-
17	天津市武清区津武(挂)2024-013 号地块	天津市武清区	住宅	3.10	4.64	100%	34,900	34,900	自有资金	-	-
18	南通市创新区紫琅湖东 R24013 地块	南通市创新区	住宅	4.27	4.31	51%	36,822	36,822	自有资金	-	-
19	苏州工业园区通园路西 Z39 号地块	苏州市工业园区	住宅	2.84	4.26	70%	53,628	53,628	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
20	成都市成华区 CH16(070102)：2024-068 地块	成都市成华区	住宅	5.44	10.88	100%	151,267	151,267	自有资金	-	-
21	三亚崖州湾科技城 YK06-01-02 地块	三亚市崖州区	住宅	1.84	5.52	100%	18,486	18,486	自有资金	-	-
22	西安市浐灞国际港 GW1-9-4 地块(注 4)	西安市浐灞国际港	住宅	4.26	10.65	100%	76,100	76,100	自有资金	-	-
23	上海市宝山区淞南 N12-0402 单元 K1-11 地块	上海市宝山区	商业、住宅	5.68	12.49	30%	129,208	129,208	自有资金	-	-
24	上海市宝山区淞南 N12-0402 单元 D1-04 地块	上海市宝山区	住宅	3.46	7.61	70%	205,037	205,037	自有资金	-	-
25	上海市长宁区 W040602 单元 F1-09 地块	上海市长宁区	商业、住宅	1.12	2.47	30%	65,475	65,475	自有资金	-	-
26	杭州市上城区四堡七堡 JG1405-27 地块	杭州市上城区	住宅	3.32	8.30	100%	312,317	312,317	自有资金	-	-

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

表：2025 年发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
1	北京市海淀区朱房村 029 地块	北京市海淀区	住宅	4.27	10.26	10%	91,520	91,520	自有资金	-	-
2	北京市大兴区亦庄 X24 地块	北京市大兴区	住宅、商业	4.57	11.42	100%	348,000	348,000	自有资金	-	-
3	佛山宝华二期 YDCR44060500102800 地块(注 5)	佛山市南海区	住宅	0.89	3.17	51%	4,867	4,867	自有资金	-	-
4	佛山新城管委会 208030-011 地块(注 5)	佛山市顺德区	住宅	6.73	18.15	100%	127,053	127,053	自有资金	-	-
5	上海嘉定区嘉定新城 F03A-4 地块	上海市嘉定区	住宅	3.8	8.35	100%	266,030	266,030	自有资金	-	-
6	成都市高新区 GX2025-05(070102)地块	成都市高新区	住宅	4.26	8.52	100%	270,004	270,004	自有资金	-	-
7	[2025]长沙市 008 号鼓风机厂东地块	长沙市雨花区	住宅	4.83	12.55	70%	46,606	46,606	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
8	杭州市余杭区良渚东单 YH030502-13 地块	杭州市余杭区	住宅	5.94	14.86	25%	41,608	41,608	自有资金	-	-
9	成都市青羊区外金沙 QY08(070102)：2024-057QY09(070102/0901)：2024-058、QY10(070102)：2024-059QY07(070102)：2024-056 地块	成都市青羊区	商业 、住宅	10.56	19.01	48%	163,622	163,622	自有资金	-	-
10	北京通州八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块	北京市通州区	住宅	3.47	8.68	100%	270,820	270,820	自有资金	-	-
11	长沙市枫林路金岭 046 号地块	长沙市岳麓区	住宅	3.76	7.53	80%	28,902	28,902	自有资金	-	-
12	南京市河西绿博园南 G28 地块(注 5)	南京市建邺区	住宅	3.95	7.11	100%	320,400	320,400	自有资金	-	-
13	温州市洪殿单元 D-10、E-02 地块	温州市鹿城区	住宅	5.54	11.25	50%	86,495	86,495	自有资金	-	-
14	郑政出〔2025〕1 号(网)地块	郑州市惠济区	住宅	2.69	8.06	100%	40,313	40,313	自有资金	-	-
15	宜昌沙河 P(2013)018 号地块	宜昌市西陵区	住宅	4.06	8.12	26%	5,674	5,674	自有资金	-	-
16	南山饼干厂 K601-0021 项目(注 5)	深圳市南山区	住宅	1.5	9.88	51%	80,191	80,191	自有资金	-	
17	郑政出〔2021〕74 号（网）地块	郑州市惠济区	住宅	4.34	10.82	40%	21,370	21,370	自有资金	-	-
18	深圳前海桂湾 T201-0232 地块	深圳市南山区	住宅	0.83	2.56	100%	215,500	215,500	自有资金	-	-
19	上海市浦东新区唐镇中心镇区 C-02C-01 地块	上海市浦东区	住宅	2.27	5.21	70%	191,079	191,079	自有资金	-	-
20	武汉市江汉区 P（2025）065 号	武汉市江汉区	住宅	2.70	8.80	100%	129,360	129,360	自有资金	-	-
21	厦门 2025P07 号保租房地块	厦门市湖里区	商业、住宅	0.70	2.50	100%	9,500	4750	自有资金	4750	自有资金
22	深圳市宝中南街坊 A002-0108 地块	深圳市宝安区	住宅	4.25	14.50	55%	475,200	475,200	自有资金	-	-
23	西安浐灞国际港 CB2-2-272 地块（注 5）	西安市浐灞国际港	住宅	7.73	15.46	100%	157,195	157,195	自有资金	-	-
24	上海徐汇区 C030301 单元 125-31 地块	上海市徐汇区	住宅、商业、办公、科研	10.39	45.51	35%	508,760	508,760	自有资金	-	-
25	上海徐汇区 C030301 单元 127b-24 地块	上海市徐汇区	住宅	3.02	7.91	55%	146,397	146,397	自有资金	-	-
26	杭州市北单元 23 地块	杭州市萧山区	住宅	2.59	6.46	51%	86,318	86,318	自有资金	-	-

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
27	西安未央区环园中路 77 亩（注 5）	西安市未央区	住宅	5.13	11.79	100%	73,800	73,800	自有资金	-	-
28	南通市滨江南 C09 西地块	南通市崇川区	住宅	7.42	11.46	41%	55,849	55,849	自有资金	-	-
29	南通市滨江南 C09 东地块	南通市崇川区	住宅	7.50	11.64	41%	56,393	56,393	自有资金	-	-
30	南通创新区紫琅湖 88 号	南通市崇川区	住宅	3.16	3.20	62%	33,170	33,170	自有资金	-	-
31	三亚深海科技城 YK02-11-05 地块	三亚市崖州区	住宅	3.39	7.47	13%	5,951	5,951	自有资金	-	-
32	上海市静安区天目社区 C070102 单元 32-04 地块	上海市静安区	商业、住宅	2.61	9.5	50%	386,858	386,858	自有资金	-	-
33	合肥市包河区祁门路 BH202527 地块	合肥市包河区	住宅	3.04	4.86	100%	50,138	50,138	自有资金	-	-
34	成都市成华区理工大 CH07(070102)：2025-024 地块	成都市成华区	住宅	7.04	14.08	33%	66,438	66,438	自有资金	-	-
35	南通市启东市汇龙镇 25015 气象局北地块	南通市启东市	住宅	5.11	7.67	83%	38,832	38,832	自有资金	-	-
36	宜昌土网挂(2025)80 号地块	宜昌市东山开发区	住宅	11.47	22.94	51%	33,028	33,028	自有资金	-	-
37	杭州市上城区城东新城单元 SC080201-03 地块	杭州市上城区	住宅	2.13	5.33	51%	109,480	109,480	自有资金	-	-
38	南京市江宁区九龙湖 NO.2025G18 地块（注 5）	南京市江宁区	住宅	3.66	6.59	49%	55,860	55,860	自有资金	-	-
39	苏州园区永旺北土挂（2025）08 号地块	苏州市工业园区	住宅	2.88	4.61	100%	126,049	126,049	自有资金	-	-
40	烟台市莱山区 J[2025]2003 号第二实验小学北侧 B 地块	烟台市莱山区	商业、住宅	6.93	7.62	100%	64,500	64,500	自有资金	-	-
41	武汉市经开区 P（2025）224 号 Q12 地块	武汉市经开区	住宅	7.39	8.87	100%	53,232	53,232	自有资金	-	-
42	重庆市两江新区 J07 单元 01 街区 004 地块（注 5）	重庆市两江新区	住宅	4.85	7.27	66%	38,382	38,382	自有资金	-	-
43	长沙市雨花区树木岭东片 G05-C37 地块	长沙市雨花区	住宅	3.5	8.93	100%	44,720	44,720	自有资金	-	-

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

表：2026 年 1-6 月发行人拿地情况统计

序号	项目名称	项目区域	土地用途	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	权益比例	公司需支付价款（万元）	截至 2026 年 6 月末已交出让金（万元）	已交出让金来源	后续出让金（万元）	后续出让金资金来源
1	杭州市上城区四堡七堡 JG1404-29 地块	杭州市上城区	住宅	2.43	6.07	51%	129,444	129,444	自有资金	-	-
2	郑州市管城区郑政出〔2022〕26 号（网）地块	郑州市管城区	住宅	1.59	5.57	40%	8,680	8,680	自有资金	-	-
3	上海市普陀区 W060401 单元 A17B-01 地块	上海市普陀区	住宅	1.95	4.88	49%	148,421	148,421	自有资金	-	-
4	上海市徐汇区 S031201 单元 xh290-09 地块	上海市徐汇区	住宅	2.1	3.79	100%	330,000	330,000	自有资金	-	-
5	杭州市余杭区良渚东单元 YH030703-34 地块	杭州市余杭区	住宅	2.83	6.22	100%	102,544	51,272	自有资金	51,272	自有资金
6	杭州市西湖区双桥单元 XH020302-17 地块	杭州市西湖区	商业、住宅	2.87	8.61	100%	121,785	17,957	自有资金	103,828	自有资金
7	北京市通州区城市副中心 03 组团 FZX-0302-6016（注 6）	北京市通州区	住宅	2.11	3.38	100%	102,170	16,900	自有资金	85,270	自有资金
8	杭州市滨江区永久河单元 C-R21/R22-60 地块（注 6）	杭州市滨江区	住宅	5.02	11.81	100%	609,374	68,075	自有资金	541,299	自有资金

注 6：上述新增项目情况统计口径包含公司参与投资的全部房地产项目。鉴于未来公司可能就部分项目引入合作者，影响招商蛇口在项目中所占权益比例，上述比例供投资者作阶段性参考。

公司坚持区域聚焦、城市深耕、以销定投、精挑细选的投资策略，资源投放聚焦强心城市。2026年上半年，公司累计获取8宗地块，总计容建面约50万平方米，总地价约184亿元，公司需支付地价约为155亿元。

截至2026年6月末，发行人房地产项目（在建、拟建及已完工存货）的区域分布情况如下：

城市能级	城市	2026年6月末存货账面余额（亿元）	占比
一线	上海	829.40	25.89%
	深圳	386.81	12.07%
	北京	204.44	6.38%
	广州	126.59	3.95%
小计		**1,547.24**	**48.30%**
新一线	南京	153.74	4.80%
	杭州	181.97	5.68%
	西安	110.51	3.45%
	武汉	123.42	3.85%
	重庆	98.46	3.07%
	成都	161.78	5.05%
	长沙	90.67	2.83%
	合肥	24.89	0.78%
	宁波	28.06	0.88%
	天津	35.76	1.12%
	郑州	12.82	0.40%
	苏州	32.37	1.01%
	东莞	12.67	0.40%
	青岛	10.89	0.34%
	无锡	0.58	0.02%
小计		**1,078.58**	**33.67%**
二线	厦门	65.92	2.06%
	昆明	46.66	1.46%
	沈阳	29.35	0.92%
	大连	19.55	0.61%
	南宁	27.38	0.85%

城市能级	城市	2026年6月末存货账面余额（亿元）	占比
	长春	5.52	0.17%
	太原	7.10	0.22%
	哈尔滨	6.88	0.21%
	乌鲁木齐	10.57	0.33%
	海口	4.78	0.15%
	济南	1.17	0.04%
小计		**224.87**	**7.02%**
三四线	南通	87.85	2.74%
	徐州	38.71	1.21%
	温州	13.28	0.41%
	盐城	28.99	0.91%
	漳州	25.65	0.80%
	中山	17.23	0.54%
	扬州	2.07	0.06%
	赣州	10.93	0.34%
	衡阳	10.82	0.34%
	湛江	7.21	0.23%
	烟台	11.46	0.36%
	常熟	0.66	0.02%
	宜昌	14.05	0.44%
	嘉兴	7.35	0.23%
	惠州	8.64	0.27%
	襄阳	4.11	0.13%
	保定	3.37	0.11%
	佛山	33.10	1.03%
	三亚	1.10	0.03%
	宿迁	0.98	0.03%
	镇江	1.02	0.03%
	珠海	0.59	0.02%
	十堰	0.83	0.03%
	柳州	0.45	0.01%
小计		**330.45**	**10.32%**

城市能级	城市	2026年6月末存货账面余额（亿元）	占比
境外及其他	其他	22.44	0.70%
总计		3,203.59	100.00%

截至2026年6月末，发行人房地产项目主要分布在上海、深圳、北京、杭州、南京等一线/新一线城市。其中，一线及新一线城市项目占比为81.97%、二线城市项目占比为7.02%，三四线城市项目占比为10.32%，其余为境外及其他项目。发行人坚持区域聚焦、城市深耕，房地产项目城市能级分布优良，保障其项目去化速度，为公司稳量提质、可持续健康发展奠定良好基础。

发行人开发业务销售去化情况良好，截至2026年6月末，其主要房地产项目去化情况如下表所示：

项目名称	开发主体	所在城市	最早开盘时间	总可售面积（平方米）	累计签约销售面积（平方米）	去化率
西安港务揽阅	西安雍景嘉境房地产有限公司	西安	2024年4月	342,993.65	336,669.04	98.16%
上海时代潮派	上海招松置业有限公司	上海	2024年6月	181,775.71	146,500.86	80.59%
北京招商玺	北京中皋京投房地产开发有限公司	北京	2023年9月	180,226.31	90,236.29	50.07%
上海招商臻境	上海招宜置业有限公司	上海	2024年5月	177,041.71	121,146.92	68.43%
西安梧桐书院	西安茂安房地产有限公司	西安	2025年5月	129,124.68	67,049.86	51.93%
温州云谷二期	温州臻玺置业有限公司	温州	2023年3月	127,439.00	94,967.00	74.52%
上海浦江澜庭	上海招旅置业有限公司	上海	2024年4月	111,346.46	101,698.73	91.34%
北京璀璨时代	北京招盛房地产开发有限公司	北京	2023年8月	90,194.52	79,138.89	87.74%
北京朝棠揽阅	北京招胜房地产开发有限公司	北京	2025年7月	87,864.57	85,617.28	97.74%
上海林屿湖畔	上海招陆置业有限公司	上海	2025年8月	81,706.47	63,865.61	78.16%
北京招商臻园	北京招顺房地产开发有限公司	北京	2023年9月	80,264.33	64,704.02	80.61%
深圳雍云府	深圳市招兴置业有限公司	深圳	2023年6月	78,723.60	78,252.84	99.40%
上海招商序	上海招臻置业有限公司	上海	2025年5月	72,688.17	53,275.54	73.29%

上海招商云澜湾	上海招丰置业有限公司	上海	2023年11月	67,772.00	62,164.12	91.73%
杭州潮语臻境府	杭州滨潮房地产开发有限公司	杭州	2025年6月	63,599.00	43,141.00	67.83%
杭州翠隐江粼轩	杭州浙新置业有限公司	杭州	2025年9月	52,361.00	32,500.00	62.07%
上海静梧雅园（静安曹家渡）	上海招瑞置业有限公司	上海	2025年5月	50,733.95	44,583.45	87.88%
北京云璟揽阅	北京招鑫房地产开发有限公司	北京	2025年2月	34,935.87	34,719.19	99.38%
杭州岱天青岳里	浙江润和房产集团有限公司	杭州	2025年5月	31,205.83	16,299.90	52.23%

发行人部分项目采用合作开发模式，主要合作方包括华润、中海、滨江、越秀等企业，截至2026年6月末，发行人主要合作开发项目情况如下表所示：

合作开发项目名称	所在城市	项目开发主体	合作对手方名称	发行人持有权益比例	并表情况	项目状态
天澜传序府项目	杭州	杭州滨智房地产开发有限公司	杭州滨江房地产集团股份有限公司	51%	并表	在建在售
招商西安灣	西安	西安招商花园城房地产有限公司	深圳市海城锦实业发展有限公司	70%	并表	在建在售
翠隐江粼轩	杭州	杭州浙新置业有限公司	杭州浙珩置业有限公司	51%	并表	在建在售
海晏府项目	深圳	深圳市招榕置业有限公司	深圳市招平沣沛投资中心（有限合伙）	70%	并表	在建在售
观潮府项目	深圳	深圳市招润置业有限公司	深圳市润昆房地产有限公司	55%	并表	在建在售
朝棠揽阅	北京	北京招胜房地产开发有限公司	北京中海地产有限公司、贝好家（北京）置业有限公司	65%	并表	在建在售
臻澐	北京	北京华润招铁海泽置业有限公司	华润置地开发（北京）有限公司、中铁置业集团北京有限公司	30%	不并表	在建在售
上海壹江臻邸项目	上海	上海招鼎置业有限公司	杭州旅投房地产开发有限公司（港中旅）	70%	并表	在建在售
上海滨江安澜庭	上海	上海新百安经济发展有限公司	中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司	55%	并表	在建在售
安澜上海	上海	上海新东安企业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司	35%	不并表	在建未售

静安苏河湾	上海	上海招越置业有限公司	上海樾恒企业管理有限公司、南通瑞宏置业有限公司、苏州星盛荣企业管理有限公司、苏州星泰益置业有限公司	50%	并表	在建在售
潮语臻境府	杭州	杭州滨潮房地产开发有限公司	杭州滨江房地产集团股份有限公司	51%	并表	在建在售
和萃揽悦园	杭州	杭州建余房地产开发有限公司	杭州仟雨企业管理有限公司、浙江建杭置业有限公司、杭州浙千企业管理有限公司	25%	不并表	在建在售
清和玺	上海	上海新长桥企业发展有限公司	北京昌政大道实业有限公司、上海汇成房产经营有限公司	50%	并表	在建在售
康定壹拾玖（静梧雅园）	上海	上海招瑞置业有限公司	南通瑞城置业有限公司	80%	并表	在建在售

2）代建业务

公司自2010年起开展代建业务，已累计承接代建项目超540个，布局城市超27个，累计管理面积超2,000万平方米，服务客户涵盖各地政府机构、城投公司、大型企业，形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等九大产品业态的综合代建能力。为推动代建业务规模化、专业化、品牌化发展，公司于2024年3月正式设立专业公司招商建管，作为招商蛇口旗下统筹管理并开展代建业务的专业公司。

2024年，公司新增77个代建项目，新增代建管理面积约898万平方米，业务聚焦实现爆发式增长。新进驻苏州、合肥、沈阳、西安、济南、十堰等城市；招商建管大力推进产品力和服务力提升，发布《招商建管服务指南》，在履约项目高效推进，多个代销项目产品力出圈得到市场追捧，多个项目获得国际国家级奖项。2024年代建新签约规模、代建综合能力、代建产品力均跻身行业TOP10。

2025年，招商建管锚定高质量发展目标，全年新增代建项目（含咨询类）80个，新增签约面积1,139万平方米，新增合同收入超8亿元。2026年上半年，招商建管锚定高质量发展目标，加大业务拓展力度，新增代建项目28个，新增签约面积596万平方米，新增合同收入接近4亿元。招商建管历年累计承接代建项目超640个、规模突破4,000万平方米，形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等多

种业态的综合代建能力，代建新签约规模、代建综合能力及代建产品力均稳定位列行业TOP10。

（4）发行人开发业务所在地市场供求、价格变动、政策变化及去库存化情况

1）开发业务

2025年公司累计实现签约销售面积716.12万平方米，累计实现签约销售金额1,960.09亿元，行业整体排名提升一位至第四位。公司在上海、深圳、成都、西安、长沙、南京、郑州、苏州、佛山、南通10个城市实现全口径销售金额排名前三，全国重点30城中进入当地TOP5的城市共计15个。2026年上半年，公司实现全口径签约销售面积305.18万平方米，签约销售金额962.45亿元，行业排名维持第四位水平。公司进入TOP5城市合计15个，全国TOP1的城市有西安、长沙、南通、温州；TOP2-3的城市有上海、深圳、成都、南京、佛山、郑州、徐州；TOP4-5的城市有杭州、苏州、重庆、武汉。

公司坚持聚焦核心、以销定投、精挑细选的投资策略，强化投资管控，落实精准投资。2025年，公司累计获取43宗地块，总计容建面约440万平方米，总地价约938亿元，公司需支付地价约为543亿元。2025年，公司在“核心10城”的投资占比接近90%，其中在一线城市的投资占公司全部投资额的63%，比上年进一步提升，先后获取上海5宗，深圳、北京、成都、杭州各3宗，西安2宗优质土地。2026年上半年，公司累计获取9宗地块，总计容建面约58万平方米，总地价约184亿元，公司需支付地价约155亿元。2025年上半年，公司在“核心10城”的投资占比接近100%，其中在一线城市上海和北京的投资占公司全部投资额的37%，先后获取上海2宗、杭州4宗，以及北京、郑州、香港各1宗优质土地。

公司始终坚守产品核心发展战略，将产品力作为企业稳健经营、高质量发展的核心基石，持续夯实并放大企业产品核心竞争优势。自产品体系重塑升级以来，公司产品线已覆盖全国25座城市，累计落地项目近80个，全国化产品布局成效显著。在产品体系方面，公司形成玺、序、揽阅、天青、林屿五大核心产品线，现阶段各产品系已完成多轮迭代创新，价值特色与客群属性逐步清晰，形成分工明确、覆盖全面、梯度完善的产品矩阵。其中，玺系主打高维定制服务，聚焦高端人居需求；序系主打超级空间架构打造，优化人居空间体验；

天青系深耕东方美学营造，传承中式人居理念；揽阅系重点强化社区配套与空间运营能力，营造业主生活休闲氛围；林屿系秉持生态人居理念，打造自然共生的居住场景。公司持续探索创新产品研发，推动全国标杆及行业引领型产品落地。

公司标杆产品市场认可度持续攀升。2026年上半年，多个新建项目综合表现优异，经营兑现能力突出。其中，深圳海晏府创新落地高定精装体系，整盘去化成果显著；西安湾首创结构连板及挑空设计，凭借产品创新优势成为西安高端改善市场流速标杆；武汉长江序等项目依托好房子打造与场景价值转化，实现项目售价、签约业绩双增长。在2026年上半年克而瑞十大作品评选中，公司奖项成果丰硕，共计8个项目获奖，获奖数量并列行业第一。其中，西安林屿缦岛、武汉缦境揽阅、南通启园、合肥百川序、成都锦樾序等5个项目成功入选2026年上半年中国好房子作品TOP20榜单。相关获奖项目覆盖安全性能、舒适宜居、绿色低碳、智慧科技、社群运营五大核心评价维度。公司是本次评选中维度覆盖最全面、入围项目数量最多的房地产企业。。

2）代建业务

2025年，招商建管锚定高质量发展目标，全年新增代建项目（含咨询类）80个，新增签约面积1,139万平方米，新增合同收入超8亿元。2026年上半年，招商建管锚定高质量发展目标，加大业务拓展力度，新增代建项目28个，新增签约面积596万平方米，新增合同收入接近4亿元。招商建管历年累计承接代建项目超640个、规模突破4,000万平方米，形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等多种业态的综合代建能力，代建新签约规模、代建综合能力及代建产品力均稳定位列行业TOP10。

（5）公司未来房地产业务所需资金规模及其对本期债券偿还能力的影响

随着项目的持续开发建设，公司未来有较大的现金支出。公司将通过自有资金、金融机构借款和资本市场发行证券等方式筹集项目开发所需资金。公司经营业绩稳定和盈利能力较强，拥有较好的市场声誉和较强的间接融资能力，能为未来房地产业务筹集到所需资金，对本期债券偿还影响较小。

2．资产运营

（1）业务简介

资产运营涵盖集中商业、公寓、产业园、写字楼、酒店、会展及邮轮等多元业务。公司成立资产管理部，强化资产统筹管理能力，通过招商商管、招商产园、招商伊敦、招商邮轮等专业公司进行全生命周期的精细化运营管理。公司致力于在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，帮助客户与项目一同成长，关注并努力释放项目所有经营潜能，实现物业资产价值与投资回报双提升。公司已搭建了主要持有经营业态的资本市场退出通道，构建了资产运营“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制。

（2）整体经营情况

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

2026年上半年，公司管理范围内全口径持有物业收入39.1亿元，同比上涨7.0%。新入市8个项目，总建面39万平方米，其中包含5个位于上海、深圳、杭州等核心城市的长租公寓以及1个宁波的特色商业街区项目。

国内公募REITs已进入常态化发行轨道，公司持续通过公募REITs推动存量资产价值释放。2025年启动博时蛇口产园REIT第二次新购入基础设施项目，筹划以深圳市光明区招商局光明科技园B地块及南山区前海易保园区W6、W7仓库及辅助楼推进REITs扩募。2026年上半年，公司持续推动博时蛇口产园REIT第二次新购入基础设施项目，以深圳市光明区招商局光明科技园B地块及深圳市南山区前海易保园区的W6、W7仓库及辅助楼推进REITs扩募。同时，公司启动招商蛇口商业不动产REITs的筹备工作，筹划以苏州昆山花园城购物中心和深圳市南山蛇口片区太子广场写字楼推进REITs申报，并启动招商蛇口

租赁住房REIT首次扩募筹备工作。此举将进一步夯实持有物业“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，促进持有物业良性循环，增强公司可持续经营能力。

（3）主要业态经营情况

①集中商业

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

2026年6月末，公司管理范围内的集中商业在营项目55个，在营面积约347万平方米，在建项目面积约176万平方米。2026年上半年，公司集中商业运营收入为10.2亿元。

2025年，公司全力推进“X+商业”核心战略，重资产与轻资产“双轮驱动”，在区域深耕、客群洞察、品牌联动、生态合作等维度持续破局和进阶。公司年内荣获中指院商业地产公司品牌价值TOP4，市场影响力持续提升。2025年，公司新开业8个集中商业，南京玄武花园城以超50%的首店占比引爆市场，打造屋顶天文台及“生命之树”等特色场景，成为南京商业创新与产城融合的典范。杭州城北花园城作为杭州首个XOD综合体，引进131家首店，以“花园”主题场景和矩阵化IP重新定义区域商业，开业3天客流65万领跑市场。深圳太子湾VILLA实现了主理人品牌与高端餐饮的双重突破，将滨海场景与品牌内容深度融合，打造深圳特色滨海街区新标杆。深圳海上世界明华轮盛大启幕焕新，其沉浸式剧目《交易人生》10月首映以来吸引近100万游客打卡，收获央视等近150家主流媒体报道，入选“广东省演艺新空间展演季”与“深圳演艺新空间评定”。通过“场景塑造”和“内容驱动”将蛇口片区进一步升级为城市级生活与文化目的地。

2026年上半年，招商商管战略锚定，三大产品线持续运维升级。“招商花园城”深度洞察家庭客群需求，主打高质量陪伴式“遛娃”，主题乐园一店一色矩阵成型，loveforkids儿童友好全面落地，用强内容吸引新生代而来。“海上世界”2.0欢乐场全新升级，引入海趣海洋世界、退化村、MINISOFRIENDS等新鲜业态，将品牌创新与场景IP深度绑定，从商娱功能走向情感共鸣。宁波

秀水街作为“特色街”新范例，开业三天客流破60万，首月客流破300万，媒体曝光量超2亿，成为宁波新地标，实现文化保护与商业运营的平衡共生。招商商管厂牌IP活动持续引爆市场，第三届“花海美好生活节”活动期间客流同比增长11.3%，暑期“花蕾夏令营”报名学员超7000人，整体曝光量超2亿。2026年上半年，招商商管获评“中国商业地产运营十强企业TOP9”(中指研究院)，上海海上世界、上海森兰招商花园城、南京玄武招商花园城斩获三项“金百合最佳案例”（中国连锁经营协会CCFA)，商业运营实力再获实证。

②产业园

2025年末，公司产业园布局国内核心一、二线18个城市，产品线包括网谷（科创园）、意库（文创园）和智慧城（智造园）等。产业园在营面积312万平方米，在建面积61万平方米，开业三年以上项目2025年末出租率88%。2025年，产业园业务运营收入13亿元。

2026年6月末，公司产业园布局国内核心一、二线16个城市，在营面积307万平方米，产品线包括网谷（科创园）、意库（文创园）和智慧城（智造园）等。2026年上半年，产业园运营收入6.1亿元。

2025年，公司持续以新质生产力引领发展，聚焦数智科技、绿色科技、生命科技三大新兴产业方向，做实产业服务和完善产业生态，以空间运营向产业运营转型。凭借专业运营与产业生态构建，目前公司管理的园区入驻29家国家级小巨人、155家省级专精特新企业、29家瞪羚企业、301家国家高新技术企业，以企业矩阵构建坚实底座，赋能产业长远发展。新质生产力布局取得重要突破，公司推动“招信低空”合资公司成立，统筹推动“前海-蛇口低空经济先导区”规划和建设，打造价值工厂低空经济主题园区，形成零重力飞机工业、丰翼科技、英武智能等产业链企业集群，举办5场低空生态活动大会，联合招商会展举办高交会低空经济产业展览会，加速推进低空产业生态建设。

通过技术、资金、场景、运营等方面赋能园区企业发展之外，公司高度重视开展园区主导产业及产业链投资，将园区打造成为培育新兴产业的抓手，打造成自主可控的新兴产业的种子资源池。目前，招商蛇口参与出资设立的产业基金规模逾50亿元，所投项目发展阶段各异，有已实现上市的，有正在IPO申报的，亦有刚进入上市辅导期的，还有处于较为初创阶段的，影石创新、沐曦

股份等创新型数智科技企业在2025年成功上市，成为产融创新转型的“标杆案例”。通过产业基金投资到退出闭环的打通和良性滚动，产投成果逐步兑现，既实现了财务性增值回报，促进了公司及产业园区业务主业协同，更助力了战略性新兴产业的培育与发展。

公司连续七年蝉联方升园区大会“中国产业园区运营商TOP50”第一名、2020-2025年蝉联观点“年度影响力产城发展企业TOP20”第一名，持续巩固行业领先优势。

2026年上半年，公司坚定推进从空间运营向产业运营转型，持续以优质企业引入、新质生产力培育引领高质量发展。产业招商精准发力，上半年累计引入国家高新技术企业26家、专精特新11家、国家级小巨人3家、瞪羚企业2家，以高成长性企业矩阵构建产业生态底座。主题园区产业特色持续强化，旗下南海意库文创产业集聚度超83%、蛇口网谷数智生命签约2.8万平方米、光明科技园数智生命/智能制造签约3.2万平方米；前瞻布局低空经济，新质生产力生态初具规模。依托价值工厂打造前海-蛇口低空经济先导区核心产业载体，目前已形成“研发—制造—场景—服务”的产业链闭环雏形，集聚零重力、丰翼科技、英武智能等重点企业近2万平方米，行业影响力持续攀升。公司在2026年上半年加入深圳市无人机行业协会并担任副会长单位，深度参与行业规则与生态建设，共建低空经济高质量发展新动能。产业园行业地位持续领跑，连续七年蝉联方升园区大会“中国产业园区运营商TOP50”第一名，连续六年蝉联观点“年度影响力产城发展企业TOP20”第一名，连续四年蝉联克而瑞“全国产城发展营商综合实力TOP30”第一名，行业领先地位全面巩固。

③公寓

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

2026年6月末，公司管理范围内的公寓布局21个城市，已开业面积206万平方米，已开业房源4.9万间。持续发力公寓优势赛道，上半年新增拓展房源

逾 2,800 间。2026 年上半年，公司公寓业务运营收入为 8.0 亿元。开业 1 年以上精品公寓出租率达 95.2%，规模扩张与经营效益实现双升。

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

公寓业务在中指研究院、迈点、克而瑞等主流榜单均跻身 TOP3，其中中指“2025 资产管理优秀企业”、亿翰“2025 中国租赁住房资管实力 TOP10”位居榜首。

2026 年上半年新入市公寓表现亮眼，其中深圳壹间悦时光开业 3 个月出租率达到 97%。合肥壹间公寓·高新社区作为招商蛇口壹间公寓产品线的重点 R4 项目，打造总计 2,734 套高品质租赁住房，依托公司成熟的规模化运营优势，作为合肥高新区保障性住房的典型案例荣登央视《新闻直播间》栏目。资产盘活方面，深圳壹间槟榔园第五批次改造 6 月开业，重点强化空间利用率、增设美学艺术感，租金单价达 173 元/平方米/月，较改造前提升 15%；深圳泰格壹棠上半年入住率达到 84%，平均房价 1,008 元/晚，位居片区市场第一。2026 年上半年，公寓业务荣获亿翰智库“2026 中国租赁住房运营商综合实力 TOP30”榜单第三名，连续 4 年获评“中国住房租赁企业综合实力 TOP10”，展现了招商蛇口在推动住房租赁市场高质量发展方面的标杆作用。

2026 年上半年，公寓业务荣获亿翰智库“2026 中国租赁住房运营商综合实力 TOP30”榜单第三名，连续 4 年获评“中国住房租赁企业综合实力 TOP10”，展现了招商蛇口在推动住房租赁市场高质量发展方面的标杆作用。

④写字楼

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

2026年6月末，公司写字楼业务运营收入6.1亿元，在营面积约135万平方米，一线城市面积占比七成。深圳地区写字楼上半年新签去化2.6万㎡，围绕招商去化、标杆打造、服务创新、筹开蓄势，实现关键突破。

⑤酒店

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

2026年6月末，公司酒店业务实现运营收入为5.3亿元。北京康莱德酒店4月车展期间平均房价突破2,000元，创历史新高；蛇口希尔顿酒店上半年收入同比增长8.7%，每房收益指数同比增长7.4%，收益能力跑赢市场；会展湾酒店群依托大型展会与冰雪世界，会展希尔顿营业收入同比提升17%、会展洲际提升13%；南山伊敦酒店，承载着蛇口改革开放记忆的历史意义建筑，上半年满房16天，承接重大接待21场，斩获第七届中国酒店门墩儿奖“年度最佳会议会展酒店”、中国酒店大赏“年度城市商务酒店”、意游星榜“年度挚选MICE酒店”及第二十六届中国文旅金马奖“2025-2026年度卓越商务酒店”荣誉。

⑥其他（会展、邮轮）

招商会展旗下展览规模稳步扩容。2025年，旗下招商会展整体举办展览面积超700万平方米，举办会议活动逾200场。深圳国际会展中心全年成功举办橡塑展、电池展、高交会、文博会等一系列国际级、国家级高规格展会。杭州大会展中心首个完整运营年度即取得国内近五年新开展馆中展览规模最高的成绩，实现里程碑式开局。中国重庆科学会堂运营首年承办各类会议活动超100场，数量超越同城竞争对手。2026年上半年，招商会展已成功布局深圳、杭州、重庆、徐州、平湖五城，构建起多点联动的全国化发展格局，旗下管理场馆总建筑面积达282万平方米，持续巩固国内会展行业第一梯队地位。2026年上半

年，招商会展办展面积超380万平方米，落地会议活动逾120场。深圳国际会展中心成功举办汽博会、电池展、文博会、春季礼品展等10万平方米以上大规模专业展览，同时打造“会展+”多元业态，密集落地乔氏中式八球国际大师赛、风暴电音节、HIP-HOP之夜、研学活动等各类非展活动，不断汇聚客流与人气。持续做强会展自办展核心能力，成功举办第二届国际会展活动产业链大会，凝聚会展行业力量，共筑会展行业生态平台；积极筹备2026深圳跨境电商展、低空经济展等年度重点自办项目。

2025年招商邮轮以创新驱动交旅融合转型，全年服务旅客419.8万人次。水上客运业务方面，年内开通珠海海岛航线，与横琴长隆、携程合作推出横琴航线“长隆号”主题客轮，机场航线推动“机票船票一票通”业务，客流量同比增长17%。湾区游业务方面，年内完成2艘湾区游轮船舶建造，开通香港维港航线、深澳旅游航线及“WAN夜宴”航线；“海上看湾区”项目荣获中国旅游景区协会“2025旅游目的地创新发展案例”荣誉。邮轮港口业务方面，全年邮轮靠泊25艘次，推出19款海洋研学产品，服务2.6万人次。低空经济业务方面，与通用航空公司合作开展直升机空游及交通接驳，累计开通12条航线，全年起降111架次；推进跨境直升机口岸验收，成为国内首个海空一体复合型口岸，为发展低空业务奠定了坚实基础。2026年上半年，招商游轮积极从“交通运输”向“滨海文旅”转型，2026年上半年共服务旅客202万人次。湾区游业务方面，积极推进深圳湾、WAN伶仃等短途航线拓展，进一步匹配高潜客群构建差异化产品矩阵；水上客运业务方面，推动交旅融合发展，开通东澳岛、桂山岛等较难被陆路交通替代的海岛航线，持续开发“船票+”文旅产品；邮轮港口业务方面，积极引入各类船舶靠泊，靠泊科考船13艘次、游艇29艘次、邮轮1艘次，有效提升泊位利用率；低空业务方面，获批A1类直升机场使用许可，起降119架次；抢抓APEC机遇，升级国际化服务能力。

3．物业服务

（1）业务简介

招商积余为公司旗下物业服务和轻资产运营服务平台，始终坚持做大做强的战略定位，坚定不移地贯彻“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，坚定可持续发展。

公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，构建物业管理与服务生态圈，不断巩固差异化竞争力。物业服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，内容涵盖基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务。同时，公司积极探索“物业+康养”社区居家养老业务新赛道，致力于打造全龄段、全周期的美好生活服务体系。

（2）整体经营情况

招商积余作为公司旗下物业服务和轻资产运营服务平台，始终保持战略定力，坚定不移地贯彻 “轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则。2025 年，招商积余深化变革、严控现金流、提效提质，实现规模、质量与效益均衡增长。2025 年，招商积余实现营业收入 192.73 亿元，同比增长 12.23%；归母净利润 6.55 亿元，同比下降 22.12%，主要系招商积余处置所属衡阳中航项目一次性减少归母净利润 2.56 亿元，剔除此影响因素后，归母净利润同比增长 8.30%。2025 年末，招商积余在管项目 2,473 个，管理面积达 3.77 亿平方米。2026 年上半年实现营业收入 97.71 亿元，归母净利润 4.98 亿元，分别同比增长 6.64%和 0.15%。2026 年 6 月末，在管项目 2,599 个，管理面积达 4.07 亿平方米。

坚持高质量发展，以“稳基固本、创新突破”深化市场拓展，聚焦核心区域与优质项目。招商积余 2025 年实现第三方新签年度合同额 41.69 亿元，同比增长 13%。精耕非住宅业态细分赛道，打造差异化市场竞争能力，其中航空业态新签年度合同额 1.91 亿元，同比增长 85%，高校业态新签年度合同额 2.32 亿元，同比增长 25%，IFM 业态新签年度合同额 3.69 亿元，同比增长 15%。市场化住宅业绩实现跨越增长，实现新签年度合同额 4.74 亿元，同比增长 60%。2026 年上半年，新签年度合同额 20.93 亿元，其中第三方项目新签年度合同额 20.31 亿元，同比增长 28%。2026 年上半年，公司持续保持第三方非住宅赛道优势，稳固办公、园区、政府等非住基本盘，加快发展 IFM、高校等重点赛道，提升医院赛道专业能力，高校赛道新签年合同额同比提升 63%，IFM 新签年度合同额同比提升 14%，医院赛道新签年合同额同比提升 63%。此外，继续发力存量住宅市场，将市场化住宅项目作为公司战略型赛道和业务重要增长点，市场化存量住宅项目新签年度合同额同比增长 17%。

招商积余以“服务延伸+场景创新”为战略引领，持续深化增值业务战略布局，推动规模扩张与业务创新协同发展，全面提升服务力。紧密围绕业主生活与资产运营核心需求，聚焦到家服务、空间资源、房产经纪、美居业务等高粘性、高成长性服务赛道，构建多元融合、价值共生的服务生态。

2025年，招商积余持续坚持“客为先”的文化导向，形成“一心三力八要”服务文化理念，荣获“2025中国物业服务企业综合实力500强TOP3”等荣誉，并首次跻身“2025中国物业服务力百强企业TOP3”。2026年上半年，招商积余聚焦影响力建设，荣获克而瑞物管发布的“2026中国国有物业服务企业综合实力100强第3名”、“2026中国物业服务企业综合实力500强第3名”,观点指数研究院“卓越指数·2026物业服务企业管理能力卓越表现20TOP1”等荣誉称号。

（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在对本期债券发行构成实质性障碍的重大负面舆情或被媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司2023-2025年、2026年1-6月的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司2023年度、2024年度、2025年度以及2026年半年度财务报告均按照中国《企业会计准则》的规定编制。

最近三年，本公司审计机构发生变更。2024年6月6日，公司披露《关于变更会计师事务所的公告》，鉴于德勤华永审计团队已经连续多年为公司提供审计服务，根据财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关精神，为进一步提升上市公司审计工作的独立性和客观性，公司变更2024年度会计师事务所。公司已就变更会计师事务所事项与前后任会计师事务所进行了充分的沟通，原聘任会计师事务所对变更事宜无异议。

本公司2023年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（24）第P01588号标准无保留意见的审计报告。本公司2024年度财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第2501409号无保留意见的审计报告。本公司2025年度财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第2603120号无保留意见的审计报告。本公司2026年半年度财务报表未经审计或审阅。

除特别说明外，本募集说明书中2023年度所引用的财务会计数据为2023年度经审计财务报表数据、2024年度的财务会计数据来源于2024年度经审计财务报表或据其计算得出、2025年度的财务会计数据来源于2025年度经审计财务报表或据其计算得出、2026年半年度所引用的财务会计数据为2026年1-6月未经审计或审阅财务报表数据。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司2023年度、2024年度、2025年度经审计的财务报告及2026年1-6月未经审计或审阅的财务报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务

报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更的说明

1．2023年度会计政策变更及影响

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”），明确了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。解释16号对《企业会计准则第18号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第18号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自2023年1月1日起施行，可以提前执行。本公司自2023年1月1日起施行该规定，经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

2．2024年度会计政策变更及影响

（1）财政部颁发的企业会计准则相关规定及指引的变更

2023年10月25日，财政部颁布了解释第17号，其中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的规定自2024年1月1日起施行。公司根据财政部上述相关准则及通知规定，自2024年1月1日起执行解释第17号的规定。

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

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

循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

（2）分部报告调整

为适应管理经营策略的优化调整，本公司于2024年11月1日开始，对报告分部进行了调整。在调整前，本公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务以及城市服务业务。开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售；资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理；城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务等。

调整后，本公司的经营业务仍旧划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务及物业服务业务。将上年包含在城市服务业务分部中的代建业务调整至开发业务分部，将上年包含在城市服务业务分部中的邮轮及会展业务调整至资产运营业务分部，剩余的其他城市服务业务则保留在物业服务业务。

对于上述分部报告的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行调整。

3．2025年度会计政策变更及影响

发行人2025年度不涉及会计政策变更。

4．2026年1-6月会计政策变更及影响

发行人2026年1-6月不涉及会计政策变更。

（二）会计估计变更的说明

发行人2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月无会计估计变更。

（三）同一控制下企业合并对期初数的调整

发行人2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月无同一控制下企业合并对期初数的调整。

二、合并报表范围的变化

公司的合并报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年公司合并报表范围变化情况如下：

（一）2026年1-6月合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	减少	处置子公司
2	常熟市积余美城物业管理服务有限公司	新增	新设成立
3	重庆招田佳序房地产开发有限公司	新增	新设成立
4	昆山招航企业管理有限公司	新增	新设成立
5	深圳市前海易港园区运营有限公司	新增	新设成立
6	深圳市招宏置业有限公司	新增	新设成立
7	郑州市二七区招中置业有限公司	新增	新设成立
8	深圳市招太企业管理有限公司	新增	新设成立
9	深圳市山前住房租赁有限公司	新增	新设成立
10	深圳招商汇港商业管理有限公司	新增	新设成立
11	杭州缤穆企业管理有限公司	新增	新收购
12	杭州滨智房地产开发有限公司	新增	新收购
13	西安伯乐创投企业孵化器有限公司	减少	清算注销
14	上海招承商业管理有限公司	减少	清算注销
15	上海招赟商务咨询有限公司	减少	清算注销

（二）2025年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	减少	处置子公司
2	深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	减少	处置子公司
3	深圳市太子湾商储置业有限公司	减少	处置子公司
4	温州弘睿投资管理有限公司	减少	处置子公司
5	无锡溪胜房地产开发有限公司	减少	处置子公司
6	太仓依新置业有限公司	减少	处置子公司

序号	公司名称	变动情况	变动原因
7	广州市君耀房地产有限公司	减少	处置子公司
8	南通招城置业有限公司	减少	处置子公司
9	上海招臻置业有限公司	新增	新设成立
10	南通招崇工程技术有限公司	新增	新设成立
11	上海招陆置业有限公司	新增	新设成立
12	深圳市招钦置业有限公司	新增	新设成立
13	长沙招悦房地产有限公司	新增	新设成立
14	平湖招壹置业有限公司	新增	新设成立
15	平湖招陆置业有限公司	新增	新设成立
16	平湖招肆置业有限公司	新增	新设成立
17	合肥城招合盛物业管理有限公司	新增	新设成立
18	青岛招晖投资运营有限公司	新增	新设成立
19	南京盛玺投资有限公司	新增	新设成立
20	武汉新得置业有限公司	新增	新设成立
21	深圳市招明物业租赁有限公司	新增	新设成立
22	招商积余天府（四川）物业管理有限公司	新增	新设成立
23	上海江澜汇酒店公寓有限责任公司	新增	新设成立
24	招福（厦门）房地产有限公司	新增	新设成立
25	深圳市招润置业有限公司	新增	新设成立
26	上海招鼎置业有限公司	新增	新设成立
27	招瑞（中白）有限责任公司	新增	新设成立
28	南通招瑞置业有限公司	新增	新设成立
29	上海招越置业有限公司	新增	新设成立
30	深圳市招沣置业有限公司	新增	新设成立
31	宜昌招和置业有限公司	新增	新设成立
32	启东招诚建设发展有限公司	新增	新设成立
33	杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	新增	新设成立
34	深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	新增	新收购
35	佛山招商宝华房地产有限公司	新增	新收购
36	上海新长桥企业发展有限公司	新增	新收购
37	深圳市招商名巨置地有限公司	新增	新收购
38	长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	新增	新收购
39	南通中豪开发置业有限公司	新增	新收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
40	杭州缤延企业管理有限公司	新增	新收购
41	杭州滨潮房地产开发有限公司	新增	新收购
42	上海江瀚房地产开发经营有限公司	新增	新收购
43	郑州泰建房地产开发有限公司	新增	新收购
44	宜昌开元房地产开发有限公司	新增	新收购
45	上海新百安经济发展有限公司	新增	新收购
46	杭州浙新置业有限公司	新增	新收购
47	成都招辉房地产开发有限公司	新增	新收购
48	成都兆瑞宏房地产开发有限公司	新增	新收购
49	深圳市招启置业有限公司	减少	清算注销
50	深圳市招阳置业有限公司	减少	清算注销
51	深圳市招恒置业有限公司	减少	清算注销
52	苏州招澎企业管理有限公司	减少	清算注销
53	杭州杭盛房地产开发有限公司	减少	清算注销
54	成都新得房地产开发有限公司	减少	清算注销
55	招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	减少	清算注销
56	合肥沁云企业管理有限公司	减少	清算注销
57	合肥沁景企业管理有限公司	减少	清算注销
58	西安招中宏景房地产有限公司	减少	清算注销
59	成都招益房地产开发有限公司	减少	清算注销
60	南京招创技术创新服务有限公司	减少	清算注销
61	徐州淮盛商业运营管理有限公司	减少	清算注销
62	合肥沁达企业管理有限公司	减少	清算注销
63	烟台润商实业有限公司	减少	清算注销
64	深圳市招辰置业有限公司	减少	清算注销
65	招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	减少	清算注销
66	北京亚林东房地产开发有限公司	减少	清算注销
67	新疆招盛房地产有限公司	减少	清算注销
68	中山科城积余城市运营服务有限公司	减少	清算注销
69	广州依云房地产有限公司	减少	清算注销
70	无锡瑞商房地产开发有限公司	减少	清算注销
71	哈尔滨招源房地产开发有限公司	减少	清算注销
72	余味餐饮（深圳）有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
73	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	减少	清算注销
74	深圳市招信企业管理有限公司	减少	清算注销
75	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	减少	清算注销
76	烟台孚旺置业有限公司	减少	丧失控制权
77	南京劲盛房地产开发有限公司	减少	丧失控制权

注：上述收购交易性质为资产收购而非业务收购，不符合企业合并的定义，即为其他方式导致的企业合并范围变动。

（三）2024年度合并报表范围变化情况

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

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

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

（四）2023年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳市招光物业租赁有限公司	减少	处置子公司
2	深招富桥（深圳）产业运营有限公司	减少	处置子公司
3	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	减少	处置子公司
4	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	减少	处置子公司
5	厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	减少	处置子公司
6	深圳市招通置业有限公司	新增	新设成立
7	深圳市招鼎置业有限公司	新增	新设成立
8	深圳市招瑞置业有限公司	新增	新设成立
9	招商到家汇科技（福建）有限公司	新增	新设成立
10	深圳市招扬置业有限公司	新增	新设成立
11	深圳市招盛置业有限公司	新增	新设成立
12	苏州招宏房地产开发有限公司	新增	新设成立
13	深圳市招信企业管理有限公司	新增	新设成立
14	南京招瑞房地产开发有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
15	上海招洪政城市建设有限公司	新增	新设成立
16	北京招通房地产开发有限公司	新增	新设成立
17	合肥壹栈房屋租赁有限公司	新增	新设成立
18	招鑫（厦门）房地产有限公司	新增	新设成立
19	太仓悦蓝置业有限公司	新增	新设成立
20	太仓沙桥置业有限公司	新增	新设成立
21	太仓汇尔置业有限公司	新增	新设成立
22	太仓云华置业有限公司	新增	新设成立
23	太仓话屋置业有限公司	新增	新设成立
24	太仓浪平置业有限公司	新增	新设成立
25	长沙招添房地产有限公司	新增	新设成立
26	西安招玺云樾房地产有限公司	新增	新设成立
27	北京招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
28	合肥铭盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
29	徐州招盛酒店管理有限公司	新增	新设成立
30	上海壹栈松新房屋租赁有限公司	新增	新设成立
31	北京招顺房地产开发有限公司	新增	新设成立
32	宁波招开置业有限公司	新增	新设成立
33	上海招丰置业有限公司	新增	新设成立
34	苏州招文房地产开发有限公司	新增	新设成立
35	杭州玖航房地产开发有限公司	新增	新设成立
36	深圳市招商积余城市综合服务有限公司（注）	新增	新设成立
37	北京招信企业管理有限公司	新增	新设成立
38	宁波招秀商业管理有限公司	新增	新设成立
39	武汉城建积余物业有限公司	新增	新设成立
40	杭州北桦房地产开发有限公司	新增	新设成立
41	贵州招筑产业运营管理有限公司	新增	新设成立
42	北京鸿禧装饰工程有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
43	上海招宜置业有限公司	新增	新设成立
44	上海招旅置业有限公司	新增	新设成立
45	杭州北泽房地产开发有限公司	新增	新设成立
46	招兴鹭岛企业管理（厦门）有限公司	新增	新设成立
47	西安雍景嘉境房地产有限公司	新增	新设成立
48	上海招阳置业有限公司	新增	新设成立
49	上海招广置业有限公司	新增	新设成立
50	成都新得房地产开发有限公司	新增	新设成立
51	成都新锦房地产开发有限公司	新增	新设成立
52	西安招玺玖樾房地产有限公司	新增	新设成立
53	上海宏和鑫商务咨询有限公司	新增	新设成立
54	长沙招溪房地产有限公司	新增	新设成立
55	河南惠新房地产开发有限公司	新增	新收购
56	金华亿盛企业管理有限公司	新增	新收购
57	厦门悦兆投资有限公司	新增	新收购
58	南京盛香园房地产开发有限公司	新增	新收购
59	太仓鸿郡科技发展有限公司	新增	新收购
60	杭州缤煌企业管理有限公司	新增	新收购
61	杭州玖晟房地产开发有限公司	新增	新收购
62	北京中皋京投房地产开发有限公司	新增	新收购
63	长沙招裕房地产有限公司	新增	新收购
64	合肥新浩房地产开发有限公司	新增	新收购
65	西安尚林华苑房地产有限公司	新增	新收购
66	宁波鑫家甬城置业有限公司	新增	新收购
67	深圳市招隆置业有限公司	减少	清算注销
68	无锡溪悦企业管理咨询有限公司	减少	清算注销
69	佛山依云观园房地产有限公司	减少	清算注销
70	北京招商台湖投资发展有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
71	苏州双湖房地产有限公司	减少	清算注销
72	杭州锦和置业有限公司	减少	清算注销
73	太仓招新置业有限公司	减少	清算注销
74	云南盛商百川教育企业管理有限公司	减少	清算注销
75	云南盛商百思教育企业管理有限公司	减少	清算注销
76	云南盛商海纳教育企业管理有限公司	减少	清算注销
77	南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	减少	清算注销
78	南京智融装饰工程有限公司	减少	清算注销
79	成都安合顺建筑装饰工程有限公司	减少	清算注销
80	太仓招润商务咨询有限公司	减少	清算注销
81	深圳市招通置业有限公司	减少	清算注销
82	深圳市招鼎置业有限公司	减少	清算注销
83	太仓悦蓝置业有限公司	减少	清算注销
84	深圳市招盛置业有限公司	减少	清算注销
85	深圳市招瑞置业有限公司	减少	清算注销
86	南京招商未来科技城物业管理有限公司	减少	清算注销

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

三、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

本公司2023年度、2024年度、2025年度、2026年半年度及2026年三季度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

（一）合并财务报表

1．合并资产负债表

单位：万元

项目	2026年9月30日	2026年6月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：					
货币资金	**9,729,705.85**	9,844,912.98	8,612,714.76	10,035,140.29	8,828,951.29
交易性金融资产	**32.00**	32.00	12.00	12.00	63,752.63

项目	2026 年 9 月 30 日	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收票据	130.12	240.30	2,422.37	6,275.99	2,599.21
应收账款	602,916.49	602,786.26	347,032.49	351,007.97	347,422.31
预付款项	807,986.46	599,815.41	828,480.40	456,671.27	895,726.36
其他应收款（合计）	9,752,757.97	9,716,544.71	9,894,303.80	10,787,410.54	11,843,046.43
存货	35,624,730.43	35,449,520.56	36,232,352.96	36,918,332.43	41,670,213.55
合同资产	23,187.90	27,567.60	18,469.60	6,949.35	-
持有待售资产	-	-	-	1,929.77	-
其他流动资产	3,071,661.38	2,948,986.86	2,717,315.43	2,852,828.12	2,744,276.19
流动资产合计	**59,613,108.60**	**59,190,406.68**	**58,653,103.81**	**61,416,557.73**	**66,395,987.97**
非流动资产：					
长期应收款	-	-	-	-	2,764.39
长期股权投资	7,089,843.90	7,224,053.21	7,273,144.79	7,650,370.40	8,014,165.10
其他非流动金融资产	192,445.69	174,128.79	175,425.63	147,954.98	146,512.47
投资性房地产	14,273,331.10	14,020,503.28	14,063,135.62	13,286,974.20	12,702,797.49
固定资产	800,336.72	797,906.80	1,075,755.78	1,144,399.43	1,161,828.97
在建工程	14,723.16	30,628.38	28,594.95	82,445.95	97,346.38
使用权资产	173,084.13	169,285.80	184,440.20	218,831.00	300,979.41
无形资产	273,912.35	162,690.97	171,216.32	182,063.86	191,499.73
开发支出	7,426.33	7,000.55	6,595.19	4,232.70	6,869.80
商誉	185,998.84	163,140.43	163,140.43	185,382.73	201,338.82
长期待摊费用	101,570.70	102,361.60	105,891.07	101,108.63	104,261.18
递延所得税资产	1,687,343.73	1,597,530.89	1,566,359.08	1,515,322.93	1,475,934.08
其他非流动资产	20,573.86	20,573.86	74,357.04	95,237.04	48,564.19
非流动资产合计	**24,820,590.50**	**24,469,804.56**	**24,888,056.10**	**24,614,323.87**	**24,454,861.99**
资产总计	**84,433,699.10**	**83,660,211.24**	**83,541,159.91**	**86,030,881.60**	**90,850,849.97**
流动负债：					
短期借款	**313,496.05**	225,791.32	295,422.79	275,061.84	137,895.64
应付票据	2,685.10	7,941.93	2,443.43	-	-
应付账款	4,711,353.86	4,451,131.75	5,027,774.96	5,311,544.43	6,066,182.19
预收款项	32,602.90	25,721.86	25,691.86	27,395.55	17,747.80
合同负债	15,327,750.15	14,394,273.75	12,582,216.74	14,195,228.63	16,153,267.69
应付职工薪酬	252,344.34	247,072.82	341,300.00	304,928.40	272,204.31

项目	2026年9月30日	2026年6月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应交税费	273,501.19	244,920.79	342,994.89	507,860.92	712,580.68
其他应付款（合计）	8,718,557.56	8,576,872.18	9,063,029.67	9,708,778.50	11,594,282.41
一年内到期的非流动负债	5,886,078.04	6,729,704.08	5,893,035.40	4,965,510.29	3,926,531.39
其他流动负债	3,416,421.68	3,216,475.33	3,213,607.05	3,334,523.16	3,721,697.61
流动负债合计	**38,934,790.86**	**38,119,905.81**	**36,787,516.79**	**38,630,831.71**	**42,602,389.71**
非流动负债：					
长期借款	13,517,281.14	13,173,144.82	14,087,580.99	12,577,746.49	11,877,067.46
应付债券	3,844,000.00	4,034,000.00	4,360,500.00	4,690,000.00	5,132,700.00
租赁负债	187,403.43	201,315.43	213,117.28	239,088.96	304,453.43
长期应付款	16,989.43	20,365.92	56,677.35	310,407.47	306,184.40
预计负债	50,281.32	5,696.37	5,696.37	644.00	9,450.54
递延所得税负债	275,234.40	259,803.76	257,987.49	258,340.88	269,131.22
递延收益	314,807.80	316,124.67	336,951.50	334,824.45	377,136.47
其他非流动负债	235,809.72	241,117.52	297,203.92	314,519.56	303,308.92
非流动负债合计	**18,441,807.24**	**18,251,568.48**	**19,615,714.89**	**18,725,571.80**	**18,579,432.45**
负债合计	**57,376,598.10**	**56,371,474.29**	**56,403,231.68**	**57,356,403.51**	**61,181,822.16**
所有者权益：					
股本	901,603.22	901,603.22	901,603.22	906,083.62	906,083.62
其他权益工具	-	-	-	1,203,013.00	2,108,913.00
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	1,203,013.00	2,108,913.00
资本公积	**2,027,668.02**	2,026,143.27	2,031,166.54	2,047,807.39	2,044,794.01
减：库存股	-	-	-	6,749.55	-
其他综合收益	1,211.25	10,657.98	31,266.08	46,352.47	51,234.46
专项储备	712.55	719.17	718.03	673.57	470.62
盈余公积	476,092.52	476,092.52	476,092.52	476,092.52	446,896.42
未分配利润	6,338,693.05	6,331,123.81	6,324,390.02	6,427,410.73	6,413,946.84
归属于母公司所有者权益合计	**9,745,980.61**	**9,746,339.97**	**9,765,236.40**	**11,100,683.74**	**11,972,338.97**
少数股东权益	17,311,120.39	17,542,396.99	17,372,691.83	17,573,794.35	17,696,688.84
所有者权益合计	**27,057,101.00**	**27,288,736.96**	**27,137,928.23**	**28,674,478.09**	**29,669,027.81**
负债和所有者权益总计	**84,433,699.10**	**83,660,211.24**	**83,541,159.91**	**86,030,881.60**	**90,850,849.97**

2．合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**8,344,706.03**	**5,478,422.68**	**15,472,797.70**	**17,894,754.66**	**17,500,755.81**
减：营业成本	7,303,636.65	4,750,306.67	13,344,083.76	15,281,169.39	14,720,443.42
税金及附加	386,111.46	191,502.44	429,958.92	693,009.83	615,543.76
销售费用	226,244.84	134,360.70	400,166.40	401,426.28	432,821.95
管理费用	116,521.65	75,933.11	203,728.76	210,345.14	237,406.78
研发费用	7,074.45	4,568.42	11,399.25	12,898.71	15,835.81
财务费用	222,002.61	157,898.97	250,914.52	194,265.98	91,222.47
其中：利息费用	290,169.79	201,196.24	364,666.73	359,566.03	339,870.80
利息收入	82,207.66	54,529.25	129,989.81	200,650.14	292,331.40
加：其他收益	7,052.53	2,524.85	7,088.42	12,754.24	20,612.38
投资收益	9,296.93	-42,329.90	70,816.83	389,244.89	248,064.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-52,257.21	-41,110.90	-61,432.74	169,279.17	162,490.45
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,821.45	-628.50	51,741.18	-3,629.64	3,828.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,330.62	-2,713.40	-89,356.95	-154,971.35	-14,153.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,268.77	-9.65	-351,661.41	-448,422.84	-227,568.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	55,964.48	46,955.62	4,924.69	3,416.25	-20.36
二、营业利润	**166,650.37**	**167,651.39**	**526,098.85**	**900,030.89**	**1,418,243.90**
加：营业外收入	23,907.71	19,185.43	20,742.12	24,672.02	27,793.30
减：营业外支出	8,891.10	3,830.99	28,755.13	15,738.81	47,174.19
三、利润总额	**181,666.98**	**183,005.82**	**518,085.84**	**908,964.10**	**1,398,863.01**
减：所得税费用	132,995.15	108,996.82	447,700.50	490,073.95	488,239.91
四、净利润	**48,671.83**	**74,009.00**	**70,385.35**	**418,890.15**	**910,623.10**
少数股东损益	-11,703.12	21,203.29	-31,993.08	15,033.00	278,681.05
归属于母公司所有者的净利润	60,374.95	52,805.71	102,378.43	403,857.16	631,942.05
五、其他综合收益的税后净额	**-34,233.42**	**-23,615.42**	**-16,940.79**	**-4,450.82**	**-809.66**

项目	2026 年 1-9 月	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
六、综合收益总额	**14,438.42**	**50,393.58**	**53,444.56**	**414,439.33**	**909,813.44**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-15,881.71	18,195.96	-33,847.48	15,464.16	278,229.96
归属于母公司普通股东综合收益总额	30,320.13	32,197.61	87,292.04	398,975.17	631,583.48
七、每股收益：					
基本每股收益（元/股）	0.07	0.06	0.08	0.37	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.06	0.08	0.37	0.65

3．合并现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	11,605,661.19	7,810,533.79	13,763,671.37	16,121,609.66	19,763,184.32
收到的税费返还	129,405.87	68,272.27	409,302.48	376,951.63	416,126.33
收到其他与经营活动有关的现金	532,043.54	391,703.47	1,032,948.07	782,043.74	862,940.79
经营活动现金流入小计	**12,267,110.61**	**8,270,509.53**	**15,205,921.92**	**17,280,605.03**	**21,042,251.45**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,147,199.53	3,550,334.06	10,387,304.84	9,815,428.65	12,483,299.74
支付给职工以及为职工支付的现金	589,850.60	415,327.86	736,904.92	778,033.97	805,227.80
支付的各项税费	1,292,049.23	879,356.23	1,717,876.16	2,189,765.71	2,992,437.99
支付其他与经营活动有关的现金	1,087,692.13	1,011,974.10	1,394,526.06	1,301,017.75	1,618,187.42
经营活动现金流出小计	**9,116,791.49**	**5,856,992.25**	**14,236,611.97**	**14,084,246.08**	**17,899,152.96**
经营活动产生的现金流量净额	**3,150,319.12**	**2,413,517.28**	**969,309.94**	**3,196,358.95**	**3,143,098.49**
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	7,929.57	3,408.27	311,561.68	198,511.66	60,745.06
取得投资收益收到的现金	35,219.91	13,066.14	32,147.40	69,074.76	42,049.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	291,052.16	290,943.65	1,895.26	475.81	664.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	27,696.15	27,270.81	151,175.51	98,050.52	163,999.67
收到其他与投资活动有关的现金	1,164,009.78	828,471.70	1,584,926.22	1,489,535.62	2,481,377.06

项目	2026年1-9月	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
投资活动现金流入小计	**1,525,907.58**	**1,163,160.57**	**2,081,706.07**	**1,855,648.36**	**2,748,836.03**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	249,964.71	151,620.87	348,251.07	570,257.47	659,057.96
投资支付的现金	390,210.03	381,215.03	1,185,728.00	375,877.40	916,322.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	25,251.55	-	128,917.66	22,193.26	-
支付其他与投资活动有关的现金	395,891.17	345,967.62	647,539.25	571,544.67	2,397,558.33
投资活动现金流出小计	**1,061,317.46**	**878,803.53**	**2,310,435.98**	**1,539,872.80**	**3,972,938.88**
投资活动产生的现金流量净额	**464,590.12**	**284,357.04**	**-228,729.90**	**315,775.55**	**-1,224,102.85**
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	343,840.17	243,669.19	662,267.97	164,329.33	2,339,129.39
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	343,840.17	243,669.19	662,267.97	164,329.33	431,664.95
取得借款收到的现金	7,631,391.97	5,481,321.24	11,321,899.71	12,079,740.45	12,546,318.92
收到其他与筹资活动有关的现金	1,329,172.62	897,899.85	1,762,993.61	1,170,313.66	2,975,498.31
筹资活动现金流入小计	**9,304,404.76**	**6,622,890.28**	**13,747,161.29**	**13,414,383.45**	**17,860,946.62**
偿还债务支付的现金	8,800,976.55	5,976,224.89	11,393,752.06	11,330,504.48	11,717,070.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	559,091.78	310,444.52	971,382.18	1,190,204.16	1,178,207.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	43,646.72	27,969.18	85,062.67	74,474.48	119,975.04
支付其他与筹资活动有关的现金	2,427,293.87	1,787,418.51	3,561,530.71	3,234,212.49	6,700,945.72
筹资活动现金流出小计	**11,787,362.20**	**8,074,087.92**	**15,926,664.96**	**15,754,921.13**	**19,596,223.19**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,482,957.44**	**-1,451,197.63**	**-2,179,503.66**	**-2,340,537.68**	**-1,735,276.57**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-6,152.64**	**-2,570.74**	**-1,243.69**	**-159.37**	**-3,983.03**
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	**1,125,799.17**	**1,244,105.94**	**-1,440,167.31**	**1,171,437.46**	**179,736.04**
加：期初现金及现金等价物余额	8,496,463.82	8,496,463.82	9,936,631.13	8,765,193.68	8,585,457.63
六、期末现金及现金等价物余额	**9,622,262.99**	**9,740,569.76**	**8,496,463.82**	**9,936,631.13**	**8,765,193.68**

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 9 月 30 日	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：					
货币资金	2,038,380.93	2,638,652.02	1,781,290.09	2,981,393.74	2,833,591.67
交易性金融资产	-	-	-	-	52,206.70
应收账款	3,019.43	87,585.10	87,520.32	168,995.59	178,490.13
应收票据	-	-	57.04	832.58	-
预付款项	10,301.91	7,716.69	7,869.62	8,145.73	8,134.11
其他应收款（合计）	18,447,170.97	18,915,053.04	19,743,047.01	20,356,613.34	21,525,390.05
存货	3,786.25	3,786.25	3,786.25	3,783.58	3,113.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
其他流动资产	287.70	0.64	0.94	3.81	25.05
流动资产合计	**20,502,947.20**	**21,652,793.74**	**21,623,571.26**	**23,519,768.38**	**24,600,950.93**
非流动资产：					
长期股权投资	11,134,488.53	11,146,374.18	11,157,295.56	10,955,744.36	9,231,742.18
其他非流动金融资产	110,153.25	91,899.52	91,899.52	58,954.12	61,831.55
投资性房地产	169,888.33	171,915.63	177,235.91	186,427.57	194,350.81
固定资产	10,889.12	11,105.09	11,675.06	12,966.84	14,134.99
在建工程	3,142.46	2,228.73	601.19	-	-
使用权资产	7,869.57	7,753.04	8,542.23	571.48	614.91
无形资产	1,176.97	1,196.66	1,236.04	1,314.79	1,393.55
长期待摊费用	7,179.95	5,573.26	4,260.20	2,507.79	3,817.05
递延所得税资产	65,757.30	61,727.35	47,034.06	10,514.27	-
其他非流动资产	-	-	-	-	2,227.16
非流动资产合计	**11,510,545.49**	**11,499,773.46**	**11,499,779.78**	**11,229,001.22**	**9,510,112.20**
资产总计	**32,013,492.69**	**33,152,567.20**	**33,123,351.04**	**34,748,769.60**	**34,111,063.13**
流动负债：					
短期借款	-	-	125,043.33	5,526.15	50,055.97
应付账款	60,004.50	16,923.53	15,395.57	13,871.00	14,159.63
预收款项	15,130.32	473.90	52.84	45.61	45.67

项目	2026年9月30日	2026年6月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
合同负债	289.07	0.85	0.36	705.83	705.77
应付职工薪酬	3.85	41,559.08	45,248.53	42,344.02	40,124.82
应交税费	41,359.55	3,467.45	4,221.40	4,118.52	131,622.07
其他应付款（合计）	2,281.38	13,012,929.66	13,510,552.11	14,750,292.05	14,633,884.84
一年内到期的非流动负债	3,363,692.89	3,839,405.05	3,007,975.96	2,177,635.42	1,326,733.26
其他流动负债	173,325.57	171,489.03	174,421.28	247,703.82	596,374.62
流动负债合计	**15,841,611.48**	**17,086,248.55**	**16,882,911.38**	**17,242,242.42**	**16,793,706.66**
非流动负债：					
长期借款	5,885,358.32	5,683,010.21	5,512,007.45	5,336,046.62	5,212,035.72
应付债券	3,594,000.00	3,954,000.00	4,280,500.00	4,520,000.00	4,962,700.00
租赁负债	6,402.94	5,706.41	7,059.90	94.09	202.71
长期应付款	6,389.66	7,657.96	43,989.65	89,160.67	72,517.89
预计负债	5,304.37	5,304.37	5,304.37	-	-
递延收益	59,675.32	62,703.13	86,551.19	94,685.40	139,937.36
递延所得税负债	-	-	-	-	16,047.47
其他非流动负债	559,294.90	561,254.90	562,505.90	602,497.20	660,147.76
非流动负债合计	**10,116,425.51**	**10,279,636.98**	**10,497,918.45**	**10,642,483.98**	**11,063,588.91**
负债合计	**25,958,036.98**	**27,365,885.52**	**27,380,829.83**	**27,884,726.40**	**27,857,295.58**
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	901,603.22	901,603.22	901,603.22	906,083.62	906,083.62
其他权益工具	-	-	-	1,203,013.00	2,108,913.00
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	1,203,013.00	2,108,913.00
资本公积	2,336,138.49	2,336,138.49	2,336,135.52	2,373,093.55	2,373,093.55
减：库存股	-	-	-	6,749.55	-
其他综合收益	-4,369.97	-4,369.97	-5,342.52	-6,424.55	-4,238.10
盈余公积	453,041.81	453,041.81	453,041.81	453,041.81	423,845.71
未分配利润	2,369,042.16	2,100,268.13	2,057,083.18	1,941,985.32	446,069.78
所有者权益合计	**6,055,455.70**	**5,786,681.67**	**5,742,521.21**	**6,864,043.20**	**6,253,767.56**
负债和所有者权益总计	**32,013,492.69**	**33,152,567.20**	**33,123,351.04**	**34,748,769.60**	**34,111,063.13**

2．母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**45,560.89**	**35,295.54**	**35,981.91**	**168,489.22**	**33,139.34**
减：营业成本	20,230.27	12,606.17	29,652.92	34,558.32	28,215.45
税金及附加	3,567.66	2,383.09	5,570.87	59,092.97	3,319.42
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	11,670.54	7,550.86	30,246.66	34,932.93	45,180.60
财务费用	99,535.41	67,633.45	96,772.12	13,204.98	-127,535.90
其中：利息费用	141,415.94	93,554.47	215,947.97	120,092.83	52,662.71
利息收入	53,913.39	35,222.81	125,425.68	103,628.86	182,541.08
加：其他收益	261.52	200.03	811.28	726.11	1,553.91
投资收益	410,417.78	129,049.25	447,720.75	1,927,578.82	174,599.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-10,980.62	-18,532.09	-4,103.21	-48,798.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	18,345.46	-	56,574.64	580.76	3,582.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-81,462.37	-108,840.03	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	57.43	79.48	-5,354.64	364.02	72.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.77	1.46	-3.86	20.62	11.72
二、营业利润	**339,644.96**	**74,452.19**	**292,025.13**	**1,847,130.32**	**263,780.41**
加：营业外收入	167.36	111.40	260.47	300.45	9,698.15
减：营业外支出	191.68	-	10,803.44	1,800.97	1,961.30
三、利润总额	**339,620.64**	**74,563.59**	**281,482.16**	**1,845,629.80**	**271,517.26**
减：所得税	-18,410.26	-14,693.29	-39,014.84	-40,679.01	-5,318.53
四、净利润	**358,030.90**	**89,256.88**	**320,497.00**	**1,886,308.81**	**276,835.79**
减：少数股东损益	-	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	358,030.90	89,256.88	320,497.00	1,886,308.81	276,835.79
五、其他综合收益的税后净额	**972.54**	**972.54**	**1,082.03**	**-2,186.44**	**-3.68**
六、综合收益总额	**359,003.45**	**90,229.42**	**321,579.03**	**1,884,122.36**	**276,832.11**

3．母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	107282.97	13,947.64	112,485.23	30,677.74	102,601.90
收到的税费返还	-	-	-	-	3,211.52
收到利息收入	7,474.99	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	329,613.67	40,135.60	37,239.02	64,385.34	61,890.11
经营活动现金流入小计	**444,371.62**	**54,083.24**	**149,724.25**	**95,063.08**	**167,703.53**
购买商品、接受劳务支付的现金	10,151.75	5,268.69	16,717.22	37,270.49	32,898.46
支付给职工以及为职工支付的现金	15,751.86	12,036.99	19,347.72	19,407.96	17,164.85
支付的各项税费	12,787.30	9,325.53	27,455.61	182,862.45	7,449.55
支付其他与经营活动有关的现金	8,825.89	7,374.50	56,967.20	35,037.42	45,217.67
经营活动现金流出小计	**47,516.81**	**34,005.71**	**120,487.75**	**274,578.32**	**102,730.53**
经营活动产生的现金流量净额	**396,854.81**	**20,077.53**	**29,236.50**	**-179,515.24**	**64,973.00**
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	10,091.73	-	152,159.27	156,330.36	3,648.06
取得投资收益收到的现金	280,460.36	109,592.49	1,254,876.90	93,821.04	105,335.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.20	0.50	6.40	69.89	4.51
收到其他与投资活动有关的现金	244,212.26	179,509.93	122,515.16	313,589.50	580,685.98
投资活动现金流入小计	**534,773.56**	**289,102.91**	**1,529,557.73**	**563,810.79**	**689,674.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,040.07	2,770.83	3,804.52	4,139.06	12,463.44
投资支付的现金	29,000.00	1,000.00	343,075.03	336,436.09	1,602,220.56
支付其他与投资活动有关的现金	197,596.01	184,642.72	48,042.19	33,503.24	95,447.68
投资活动现金流出小计	**236,636.08**	**188,413.55**	**394,921.75**	**374,078.39**	**1,710,131.69**
投资活动产生的现金流量净额	**298,137.48**	**100,689.35**	**1,134,635.98**	**189,732.40**	**-1,020,457.31**
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	-	-	1,907,464.43
取得借款收到的现金	5,227,374.00	3,753,674.00	7,556,633.23	7,289,372.00	8,314,870.00
应付存款净增额	--	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	**642,813.90**	1,163,530.07	1,558,140.90	2,946,806.80	793,048.83
筹资活动现金流入小计	**5,978,740.90**	**4,917,204.07**	**9,114,774.13**	**10,236,178.80**	**11,015,383.27**

项目	2026年1-9月	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
偿还债务支付的现金	5,209,654.59	3,197,972.70	7,051,306.48	7,261,613.30	7,960,242.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	283,716.18	124,476.96	551,766.56	744,772.05	686,786.39
支付其他与筹资活动有关的现金	922,312.80	858,395.23	3,874,813.72	2,093,502.61	1,179,464.82
筹资活动现金流出小计	**6,415,954.31**	**4,180,844.88**	**11,477,886.76**	**10,099,887.96**	**9,826,494.15**
筹资活动产生的现金流量净额	**-437,213.42**	**736,359.18**	**-2,363,112.62**	**136,290.85**	**1,188,889.12**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	--	-	-	-	**-7.77**
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	**257,778.87**	**857,126.07**	**-1,199,240.14**	**146,508.01**	**233,397.04**
加：期初现金及现金等价物余额	1,780,329.66	1,780,329.66	2,979,569.80	2,833,061.79	2,599,664.75
六、期末现金及现金等价物余额	**2,038,108.54**	**2,637,455.73**	**1,780,329.66**	**2,979,569.80**	**2,833,061.79**

四、最近三年及一期主要财务指标

项目	2026年9月30日/2026年1-9月	2026年6月30日/2026年1-6月	2025年12月31日/2025年度	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度
总资产（亿元）	8,443.37	8,366.02	8,354.12	8,603.09	9,085.08
总负债（亿元）	5,737.66	5,637.15	5,640.32	5,735.64	6,118.18
全部债务（亿元）	2,356.35	2,417.06	2,463.90	2,250.83	2,107.42
所有者权益（亿元）	2,705.71	2,728.87	2,713.79	2,867.45	2,966.90
营业总收入（亿元）	834.47	547.84	1,547.28	1,789.48	1,750.08
利润总额（亿元）	18.17	18.30	51.81	90.90	139.89
净利润（亿元）	4.87	7.40	7.04	41.89	91.06
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-5.27	0.63	1.69	24.49	57.33
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.04	5.28	10.24	40.39	63.19
经营活动产生现金流量净额（亿元）	315.03	241.35	96.93	319.64	314.31
投资活动产生现金流量净额（亿元）	46.46	28.44	-22.87	31.58	-122.41
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-248.30	-145.12	-217.95	-234.05	-173.53
流动比率（倍）	1.53	1.55	1.59	1.59	1.56

速动比率（倍）	0.62	0.62	0.61	0.63	0.58
资产负债率（%）	67.95	67.38	67.51	66.67	67.34
债务资本比率	46.55%	46.97%	47.59%	43.98%	41.53%
营业毛利率	12.48%	13.29%	13.76%	14.61%	15.89%
总资产报酬率	0.56%	0.46%	1.04%	1.43%	1.94%
净资产收益率	0.18%	0.27%	0.25%	1.44%	3.13%
应收账款周转率（次）	17.57	11.54	44.33	51.24	47.56
存货周转率（次）	0.20	0.13	0.36	0.39	0.36
总资产周转率	0.10	0.07	0.18	0.20	0.20
EBITDA 利息保障倍数	-	1.57	1.62	1.92	1.71
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%	100%

注：上述财务指标未经年化，上述财务指标计算方法：
1、全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
2、流动比率＝流动资产／流动负债；
3、速动比率＝（流动资产－存货净额）／流动负债；
4、资产负债率＝负债总计／资产总计；
5、债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
6、应收账款周转率（次）＝营业收入／应收账款平均余额；
8、存货周转率（次）＝营业成本／存货平均余额；
9、总资产周转率（次）＝营业收入／总资产平均余额；
10、总资产报酬率=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%；
11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%；
12、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
13、贷款偿还率＝实际贷款偿还额／应偿还贷款额；
14、利息偿付率＝实际利息支出／应付利息支出；
15、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润=归属于母公司所有者的净利润-非经常性损益。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司合并口径资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及其可持续性、未来业务目标等进行了如下讨论与分析：

（一）资产结构分析

单位：万元，%

项目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	9,844,912.98	11.77	8,612,714.76	10.31	10,035,140.29	11.66	8,828,951.29	9.72
交易性金融资产	32.00	0.00	12.00	0.00	12.00	0.00	63,752.63	0.07
应收票据	240.30	0.00	2,422.37	0.00	6,275.99	0.01	2,599.21	0.00
应收账款	602,786.26	0.72	347,032.49	0.42	351,007.97	0.41	347,422.31	0.38
预付款项	599,815.41	0.72	828,480.40	0.99	456,671.27	0.53	895,726.36	0.99
其他应收款（合计）	9,716,544.71	11.61	9,894,303.80	11.84	10,787,410.54	12.54	11,843,046.43	13.04
存货	35,449,520.56	42.37	36,232,352.96	43.37	36,918,332.43	42.91	41,670,213.55	45.87
合同资产	27,567.60	0.03	18,469.60	0.02	6,949.35	0.01	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	1,929.77	0.00	-	-
其他流动资产	2,948,986.86	3.52	2,717,315.43	3.25	2,852,828.12	3.32	2,744,276.19	3.02
流动资产合计	**59,190,406.68**	**70.75**	**58,653,103.81**	**70.21**	**61,416,557.73**	**71.39**	**66,395,987.97**	**73.08**
非流动资产：								
长期应收款	-	-	-	-	-	-	2,764.39	0.00
长期股权投资	7,224,053.21	8.63	7,273,144.79	8.71	7,650,370.40	8.89	8,014,165.10	8.82
其他非流动金融资产	174,128.79	0.21	175,425.63	0.21	147,954.98	0.17	146,512.47	0.16
投资性房地产	14,020,503.28	16.76	14,063,135.62	16.83	13,286,974.20	15.44	12,702,797.49	13.98
固定资产	797,906.80	0.95	1,075,755.78	1.29	1,144,399.43	1.33	1,161,828.97	1.28
在建工程	30,628.38	0.04	28,594.95	0.03	82,445.95	0.10	97,346.38	0.11
使用权资产	169,285.80	0.20	184,440.20	0.22	218,831.00	0.25	300,979.41	0.33
无形资产	162,690.97	0.19	171,216.32	0.20	182,063.86	0.21	191,499.73	0.21
开发支出	7,000.55	0.01	6,595.19	0.01	4,232.70	0.00	6,869.80	0.01
商誉	163,140.43	0.20	163,140.43	0.20	185,382.73	0.22	201,338.82	0.22
长期待摊费用	102,361.60	0.12	105,891.07	0.13	101,108.63	0.12	104,261.18	0.11
递延所得税资产	1,597,530.89	1.91	1,566,359.08	1.87	1,515,322.93	1.76	1,475,934.08	1.62
其他非流动资产	20,573.86	0.02	74,357.04	0.09	95,237.04	0.11	48,564.19	0.05
非流动资产合计	**24,469,804.56**	**29.25**	**24,888,056.10**	**29.79**	**24,614,323.87**	**28.61**	**24,454,861.99**	**26.92**
资产总计	**83,660,211.24**	**100.00**	**83,541,159.91**	**100.00**	**86,030,881.60**	**100.00**	**90,850,849.97**	**100.00**

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，公司的总资产分别为 90,850,849.97 万元、86,030,881.60 万元、83,541,159.91 万元及 83,660,211.24 万元。最近三年及一期末，公司资产规模存在波动下降，主要系公司审慎开展新

增房地产开发项目投资、重点推进存货去化进而导致。

发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合所在行业的业务特点。最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为66,395,987.97万元、61,416,557.73万元、58,653,103.81万元及59,190,406.68万元，占资产总额的比重分别为73.08%、71.39%、70.21%及70.75%；发行人非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资等科目构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为24,454,861.99万元、24,614,323.87万元、24,888,056.10万元及24,469,804.56万元，占资产总额的比重分别为26.92%、28.61%、29.79%及29.25%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1．货币资金

由于公司在项目开发前期需要支付较大数额的土地价款，且项目的开发建设支出也维持在较高水平，因此，公司需保有一定规模的货币资金余额以满足经营需要。最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为8,828,951.29万元、10,035,140.29万元、8,612,714.76万元及9,844,912.98万元，占发行人总资产比重分别为9.72%、11.66%、10.31%及11.77%。

2024年末货币资金较2023年末增加1,206,189.00万元，增幅为13.66%；2025年末货币资金较2024年末减少1,422,425.53万元，降幅14.17%，主要系支付地价及支付合作方、联合营公司款项增加所致；2026年半年度货币资金较2025年末增加1,232,198.22 万元，增幅为14.31%，主要系房地产项目销售回款增加，购地及基建支出减少所致。

截至2026年6月末，公司其他货币资金3,855,201.97万元，主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款。

2．预付款项

发行人预付款项主要为预付土地款。在取得土地成交确认书后通常需缴纳一定金额的土地款，在土地出让合同签订前，发行人将此部分预付土地款作为预付款项核算，待签订土地出让合同且确认土地使用权已经实质取得后转入存

货核算。最近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 895,726.36 万元、456,671.27 万元、828,480.40 万元及 599,815.41 万元，占发行人总资产比重分别为 0.99%、0.53%、0.99%及 0.72%。

2024 年末预付账款较 2023 年末减少 439,055.09 万元，降幅为 49.02%，主要原因是预付土地款减少；2025 年末预付账款较 2024 年末增加 371,809.13 万元，增幅为 81.42%，主要原因是预付土地款增加；2026 年 6 月末预付账款较 2025 年末减少 228,664.99 万元，降幅为 27.60%，主要系项目公司交地后预付账款转为存货。

最近三年及一期末，发行人预付款项账龄情况如下表：

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	397,848.00	66.33	630,228.83	76.07	213,487.11	46.75	624,261.76	69.69
1 到 2 年	9,493.84	1.58	5,751.56	0.69	12,185.74	2.67	39,750.92	4.44
2 到 3 年	2,449.83	0.41	2,534.17	0.31	34,489.53	7.55	156,149.13	17.43
3 年以上	190,023.74	31.68	189,965.84	22.93	196,508.90	43.03	75,564.56	8.44
合计	**599,815.41**	**100.00**	**828,480.40**	**100.00**	**456,671.27**	**100.00**	**895,726.36**	**100.00**

截至 2026 年 6 月末，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例（%）
供应商一	330,000.00	1 年以内	55.02
供应商二	181,000.00	3 年以上	30.18
供应商三	16,900.00	1 年以内	2.82
供应商四	5,962.35	1 年以内、1 至 2 年	0.99
供应商五	4,829.57	1 年以内	0.80
合计	**538,691.92**	**-**	**89.81**

3．其他应收款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，本募集说明书中其他应收款（合计）科目包括原应收利息科目、应收股利科目和其他应收款科目。此处其

他应收款科目系指其他应收款（合计）科目项下其他应收款科目。

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为11,819,980.53万元、10,764,634.04万元、9,872,540.35万元及9,699,587.62万元，占发行人总资产比重分别为13.01%、12.51%、11.82 %及11.59%。

2024年末其他应收款较2023年末减少1,055,346.49万元，降幅为8.93%；2025年末其他应收款较2024年末减少892,093.68万元，降幅8.29%，主要系合作方往来款减少所致；2026年6月末其他应收款较2025年末减少 172,952.74万元，降幅为1.75%，主要系收回联合营项目前期垫款。

截至2026年6月末，发行人其他应收款期末账面余额构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2026年6月末
关联方往来款	3,592,707.94
合作方往来款	5,906,116.54
土地及其他保证金	461,193.11
其他往来款	288,525.30
合计	**10,248,542.90**
减：信用损失准备	548,955.28
账面价值	**9,699,587.62**

截至2026年6月末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	形成原因	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	信用损失准备期末数
深圳市前海产城发展有限公司	合作方往来	609,883.29	1年以内、1至2年、3年以上	5.95	609.88
重庆怡置投资控股有限公司	合作方往来	495,930.44	1至2年、2至3年、3年以上	4.84	495.93
广州新沛投资有限公司	合作方往来	412,144.41	3年以上	4.02	412.14
深圳联新投资管理	合作方往来	365,903.95	1至2年、2至3年、3年以上	3.57	365.90

单位名称	形成原因	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	信用损失准备期末数
有限公司					
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	关联方往来	310,736.91	3年以上	3.03	310.74
合计	**-**	**2,194,599.00**	**-**	**21.41**	**2,194.60**

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

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

截至2026年6月末，发行人不存在非经营性其他应收款及资金拆借款项。

4．存货

发行人的主营业务为住宅为主的可售型产品的开发与销售，其存货主要为土地开发成本和在建开发产品。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别

为41,670,213.55万元、36,918,332.43万元、36,232,352.96万元及35,449,520.56万元，占发行人总资产比重分别为45.87%、42.91%、43.37%及42.37%。

2024年末存货较2023年末减少4,751,881.12万元，降幅11.40%，主要系发行人于2024年度重点推进存货去化、房地产项目投入减少所致；2025年末存货较2024年末减少685,979.47万元，降幅1.86%，波动较小；2026年6月末存货较2025年末减少 782,832.40 万元，降幅为2.16%，主要系房地产项目投入减少。

截至2026年6月末，发行人存货具体构成如下：

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	796.83	-	796.83
库存商品	1,822.39	41.03	1,781.37
周转材料及其他存货	11,589.67	-	11,589.67
土地开发成本	4,110,669.57	-	4,110,669.57
拟开发产品	1,488,408.37	67,632.00	1,420,776.38
在建开发产品	22,232,642.51	220,947.34	22,011,695.17
已完工开发产品	8,314,892.08	422,680.50	7,892,211.57
合计	**36,160,821.42**	**711,300.86**	**35,449,520.56**

资产负债表日，发行人对存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。当其可变现净值高于成本时，不提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，估计售价是结合市场情况参考周边类似楼盘或历史售价等确定、成本、销售费用及税费是依据项目成本测算确定。

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

发行人的房地产业务主要位于深圳、上海、北京等一线城市和区域中心城市，相关地区房地产业务发展稳健，市场需求旺盛，存货跌价风险相对较低。

截至 2026 年 6 月末，发行人存货跌价准备变动情况如下：

单位：万元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	41.03	-	-	-	-	41.03
拟开发产品	67,632.00	-	-	-	-	67,632.00
在建开发产品（注 1）	293,046.70	-	-	-	72,099.36	220,947.34
已完工开发产品（注 1）（注 2）	424,666.95	-	72,078.36	74,064.81	-	422,680.50
合计	**785,386.67**	**-**	**72,078.36**	**74,064.81**	**72,099.36**	**711,300.86**

注 1：发行人之子公司持有的厦门湾湖臻境、昆山中航城项目、重庆招商渝天府、合肥臻第园（原“合肥四季臻邸”）等在建开发产品因项目完工结转至已完工开发产品，相应将原计提的存货跌价准备 72,078.36 万元从在建开发产品结转至已完工开发产品。

注 2：发行人之子公司持有的厦门湾湖臻境、深圳国际会展中心商业配套项目、重庆招商渝天府、盐城雍华府、扬州云萃、合肥臻第园（原“合肥四季臻邸”）等已完工开发产品因实现收入，转销存货跌价准备合计 74,064.81 万元。

5．其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 2,744,276.19 万元、2,852,828.12 万元、2,717,315.43 万元及 2,948,986.86 万元，占发行人总资产比重分别为 3.02%、3.32%、3.25%及 3.52%。

2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末增加 108,551.93 万元，增幅为 3.96%。2025 年末其他流动资产较 2024 年末减少 135,512.69 万元，降幅 4.75%，波动较小。2026 年 6 月末其他流动资产较 2025 年末增加 231,671.43 万元，增幅为 8.53%，主要系预缴税金增加。

6．长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 8,014,165.10 万元、7,650,370.40 万元、7,273,144.79 万元及 7,224,053.21 万元，占发行人总资产比重分别为 8.82%、8.89%、8.71%及 8.63%。

2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末减少 363,794.70 万元，降幅为

4.54%。2025 年末长期股权投资较 2024 年末减少 377,225.61 万元，降幅 4.93%，波动较小。2026 年 6 月末长期股权投资较 2025 年末减少 49,091.58 万元，降幅为 0.67%。

7．投资性房地产

发行人投资性房地产主要为用于出租的商业物业、写字楼、公寓等房屋、建筑物以及对应的土地使用权，发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 12,702,797.49 万元、13,286,974.20 万元、14,063,135.62 万元及 14,020,503.28 万元，占发行人总资产比重分别为 13.98%、15.44%、16.83%及 16.76%。

2024 年末发行人投资性房地产较 2023 年末增加 584,176.71 万元，增幅为 4.60%。2025 年末投资性房地产较 2024 年末增加 776,161.42 万元，增幅 5.84%，持续增长，较为稳定。2026 年 6 月末投资性房地产较 2025 年末减少 42,632.34 万元，降幅为 0.30%。

（二）负债结构分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，公司的总负债分别为 61,181,822.16 万元、57,356,403.51 万元、56,403,231.68 万元及 56,371,474.29 万元。因审慎控制房地产开发项目投资等原因，公司负债规模获有效控制，持续下降。具体构成如下：

单位：万元，%

项目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	225,791.32	0.40	295,422.79	0.52	275,061.84	0.48	137,895.64	0.23
应付票据	7,941.93	0.01	2,443.43	0.00	-	-	-	-
应付账款	4,451,131.75	7.90	5,027,774.96	8.91	5,311,544.43	9.26	6,066,182.19	9.92
预收款项	25,721.86	0.05	25,691.86	0.05	27,395.55	0.05	17,747.80	0.03
合同负债	14,394,273.75	25.53	12,582,216.74	22.31	14,195,228.63	24.75	16,153,267.69	26.40
应付职工薪酬	247,072.82	0.44	341,300.00	0.61	304,928.40	0.53	272,204.31	0.44
应交税费	244,920.79	0.43	342,994.89	0.61	507,860.92	0.89	712,580.68	1.16
其他应付款（合计）	8,576,872.18	15.21	9,063,029.67	16.07	9,708,778.50	16.93	11,594,282.41	18.95

项目	2026年6月30日		2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	6,729,704.08	11.94	5,893,035.40	10.45	4,965,510.29	8.66	3,926,531.39	6.42
其他流动负债	3,216,475.33	5.71	3,213,607.05	5.70	3,334,523.16	5.81	3,721,697.61	6.08
流动负债合计	**38,119,905.81**	**67.62**	**36,787,516.79**	**65.22**	**38,630,831.71**	**67.35**	**42,602,389.71**	**69.63**
非流动负债：								
长期借款	13,173,144.82	23.37	14,087,580.99	24.98	12,577,746.49	21.93	11,877,067.46	19.41
应付债券	4,034,000.00	7.16	4,360,500.00	7.73	4,690,000.00	8.18	5,132,700.00	8.39
租赁负债	201,315.43	0.36	213,117.28	0.38	239,088.96	0.42	304,453.43	0.50
长期应付款	20,365.92	0.04	56,677.35	0.10	310,407.47	0.54	306,184.40	0.50
预计负债	5,696.37	0.01	5,696.37	0.01	644.00	0.00	9,450.54	0.02
递延所得税负债	259,803.76	0.46	257,987.49	0.46	258,340.88	0.45	269,131.22	0.44
递延收益	316,124.67	0.56	336,951.50	0.60	334,824.45	0.58	377,136.47	0.62
其他非流动负债	241,117.52	0.43	297,203.92	0.53	314,519.56	0.55	303,308.92	0.50
非流动负债合计	**18,251,568.48**	**32.38**	**19,615,714.89**	**34.78**	**18,725,571.80**	**32.65**	**18,579,432.45**	**30.37**
负债合计	**56,371,474.29**	**100.00**	**56,403,231.68**	**100.00**	**57,356,403.51**	**100.00**	**61,181,822.16**	**100.00**

发行人负债结构较为稳定，最近三年及一期末，发行人流动负债占总负债比例分别为69.63%、67.35%、65.22%及67.62%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券等构成，最近三年及一期末，发行人非流动负债占总负债比例分别为30.37%、32.65%、34.78%及32.38%。

发行人各主要负债科目具体情况如下：

1．应付票据

最近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为0.00万元、0.00万元及2,443.43万元及7,941.93万元，占发行人总负债比重分别为0.00%、0.00%、0.00%及0.01%。2025年，发行人出于生产经营需要采用少量商业承兑票据，主要系用于少量货物、建材等采购，应付票据整体规模较小。

单位：万元，%

项目	2026年6月30日		2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业承兑票据	7,941.93	100.00	2,443.43	100.00	-	-	-	-

银行承兑票据	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**7,941.93**	**100.00**	**2,443.43**	**100.00**	**-**	**-**	**-**	**-**

报告期内发行人不存在已到期未支付的应付票据，发行人不存在借道商票高杠杆增长的情形。

2．应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 6,066,182.19 万元、5,311,544.43 万元、5,027,774.96 万元及 4,451,131.75 万元，占发行人总负债比重分别为 9.92%、9.26%、8.91%及 7.90%。报告期内，公司的应付账款主要为应付建筑工程款，其次为应付地价款。

2024 年末应付账款余额较 2023 年末减少 754,637.76 万元，降幅为 12.44%，主要系应付工程款减少；2025 年末应付账款较 2024 年末下降 283,769.47 万元，降幅 5.34 %，主要系应付工程款减少；2026 年 6 月末应付账款较 2025 年末减少 576,643.20 万元，降幅为 11.47%，主要系应付工程款减少。

最近三年及一期末，公司应付账款的情况如下：

单位：万元，%

项目	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程款	3,920,346.39	88.08	4,445,110.30	88.41	4,751,802.01	89.46	5,121,529.75	84.43
地价款	155,100.00	3.48	248,804.48	4.95	169,702.51	3.19	564,359.94	9.30
保修金	118,157.79	2.65	130,518.57	2.60	154,024.83	2.90	130,766.18	2.16
其他	257,527.58	5.79	203,341.61	4.04	236,015.08	4.44	249,526.31	4.11
合计	**4,451,131.75**	**100.00**	**5,027,774.96**	**100.00**	**5,311,544.43**	**100.00**	**6,066,182.19**	**100.00**

3．预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 17,747.80 万元、27,395.55 万元、25,691.86 万元及 25,721.86 万元，占发行人总负债比重分别为 0.03%、0.05%、0.05%及 0.05%。

2024 年末预收款项较 2023 年末增加 9,647.75 万元，增幅为 54.36%，主要系租金增长所致；2025 年末预收款项较 2024 年末减少 1,703.69 万元，降幅为 6.22 %，主要系租金减少所致；2026 年 6□月末预收款项较 2025 年末增加 30.00

万元，增幅为0.12%。

最近三年及一期末，公司预收款项的情况如下：

单位：万元，%

项目	2026年6月30日		2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金	24,497.37	95.24	23,140.16	90.07	25,902.49	94.55	16,020.17	90.27
其他	1,224.49	4.76	2,551.70	9.93	1,493.06	5.45	1,727.63	9.73
合计	**25,721.86**	**100.00**	**25,691.86**	**100.00**	**27,395.55**	**00.00**	**17,747.80**	**00.00**

4．合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为16,153,267.69万元、14,195,228.63万元、12,582,216.74万元及14,394,273.75万元，占发行人总负债比重分别为26.40%、24.75%、22.31%及25.53%。

公司的合同负债主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。针对合同负债，公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，合同负债不构成公司实质性负债。

公司严格按照法规及规章要求，在开发的商品房满足预售条件并取得预售许可证明时开展项目销售。对于预售的楼盘，在未达到结转收入条件之前，公司将购房者支付的购房款计入合同负债，并按照各地关于土地增值税的规定，以预收款的一定比例预缴土地增值税。

2024年末公司合同负债较2023年末减少1,958,039.06万元，降幅为12.12%；2025年末公司合同负债较2024年末减少1,613,011.89 万元，降幅为11.36 %，前述合同负债减少均主要系年初存量合同负债结转收入金额大于本期新增合同负债金额所致；2026年6月末合同负债较2025年末增加 1,812,057.01 万元，增幅为14.40%，主要系预售未交付项目收款增加。

5．其他应付款

根据财会[2018]15号文调整财务报表格式后，本募集说明书中其他应付款（合计）科目包括原应付利息科目、应付股利科目和其他应付款科目。此处其他应付款科目系指其他应付款（合计）科目项下其他应付款科目。

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为11,534,133.21万元、9,622,573.54万元、9,014,694.00万元及8,513,115.93万元，占发行人总负债比重分别为18.85%、16.78%、15.98%及15.10%。

2024年末其他应付款余额较2023年末减少1,911,559.67万元，降幅为16.57%；2025年末其他应付款余额较2024年末减少607,879.54万元，降幅为6.32%；2026年6月末其他应付款余额较2025年末减少501,578.07 万元，降幅为5.56%，主要系偿还保理款、收回联合营公司款项。最近三年及一期末，公司其他应付款余额主要为应付合作公司往来款项及应付关联公司往来款项。随着公司业务变化、项目开发的数量、规模变化等，发行人与合作公司及关联公司往来款余额存在波动。

最近三年及一期末，公司其他应付款的情况如下：

单位：万元、%

项目	2026年6月30日		2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作公司往来	3,126,373.88	36.72	3,281,171.59	36.40	3,135,298.48	32.58	3,757,669.79	32.58
关联公司往来	3,379,718.28	39.70	3,579,150.31	39.70	3,760,904.46	39.08	4,016,679.70	34.82
代收及暂收款	74,110.37	0.87	119,527.02	1.33	131,938.67	1.37	137,083.76	1.19
保证金	494,592.79	5.81	468,939.02	5.20	546,331.84	5.68	499,870.12	4.33
股权收购款	29,961.81	0.35	28,821.00	0.32	29,471.00	0.31	29,407.35	0.25
保理款	1,150,934.40	13.52	1,344,662.54	14.92	1,833,043.13	19.05	2,861,083.19	24.81
其他	257,424.40	3.02	192,422.51	2.13	185,585.96	1.93	232,339.29	2.01
合计	**8,513,115.93**	**100.00**	**9,014,694.00**	**100.00**	**9,622,573.54**	**100.00**	**11,534,133.21**	**100.00**

6．一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为3,926,531.39万元、4,965,510.29万元、5,893,035.40万元及6,729,704.08万元，占发行人总负债比重分别为6.42%、8.66%、10.45%及11.94%。

2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年末增加1,038,978.90万元，增幅为26.46%。2025年末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年

末增加927,525.11 万元，增幅18.68%。2026年6月末，发行人一年内到期的非流动负债较2025年末增加 836,668.68 万元，增幅为14.20%。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债逐年上升。

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债的情况如下：

单位：万元

项目	2026年6月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	4,245,768.06	3,690,251.34	3,195,113.21	2,752,195.60
其中：质押借款	4,369.42	3,738.51	46,934.46	-
抵押借款	383,502.76	413,779.46	567,475.76	392,058.52
保证借款	632,562.36	928,518.00	907,385.89	854,786.25
信用借款	3,225,333.53	2,344,215.37	1,673,317.09	1,505,350.83
长期借款应计利息	23,778.91	25,769.07	26,851.86	27,854.11
一年内到期的租赁负债	21,511.96	21,515.72	27,838.79	39,233.93
一年内到期的应付债券	2,309,500.00	1,804,000.00	1,518,500.00	866,200.00
应付债券应计利息	100,873.26	54,378.48	61,269.13	72,037.77
一年内到期的长期应付款	28,271.89	297,120.80	135,937.30	169,009.98
合计	**6,729,704.08**	**5,893,035.40**	**4,965,510.29**	**3,926,531.39**

7．长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为11,877,067.46万元、12,577,746.49万元、14,087,580.99万元及13,173,144.82万元，占发行人总负债比重分别为19.41%、21.93%、24.98%及23.37%。

2024年末，发行人长期借款较2023年末增加700,679.03万元，增幅为5.90%。2025年末，发行人长期借款较2024年末增加1,509,834.50 万元，增幅12.00 %。2026年6月末，发行人长期借款较2025年末减少914,436.18万元，降幅为6.49%。最近三年及一期末，公司长期借款总体有所上升。公司从事的开发行业属于资金密集型行业，业务发展需要大规模资金支持，长期借款的增加有助于公司扩大项目开发规模。公司较多利用长期借款筹资，可以优化债务结构，更加匹配公司业务发展。

8．应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为5,132,700.00万元、4,690,000.00万元、4,360,500.00万元及4,034,000.00万元，占发行人总负债比重分别为8.39%、8.18%、7.73%及7.16%。

2024年末应付债券余额较2023年末减少442,700.00万元，降幅为8.63%，主要系发行人部分债券到期所致；2025年末应付债券余额较2024年末减少329,500.00 万元，降幅7.03 %，主要系发行人部分债券到期所致；2026年6月末应付债券余额较2025年末减少 326,500.00 万元，降幅为7.49%。

（三）盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
营业总收入	5,478,422.68	15,472,797.70	17,894,754.66	17,500,755.81
减：营业成本	4,750,306.67	13,344,083.76	15,281,169.39	14,720,443.42
营业毛利	728,116.01	2,128,713.94	2,613,585.27	2,780,312.39
期间费用	372,761.20	866,208.93	818,936.11	777,287.01
销售费用	134,360.70	400,166.40	401,426.28	432,821.95
管理费用	75,933.11	203,728.76	210,345.14	237,406.78
研发费用	4,568.42	11,399.25	12,898.71	15,835.81
财务费用	157,898.97	250,914.52	194,265.98	91,222.47
投资收益	-42,329.90	70,816.83	389,244.89	248,064.09
营业利润	167,651.39	526,098.85	900,030.89	1,418,243.90
利润总额	183,005.82	518,085.84	908,964.10	1,398,863.01
净利润	74,009.00	70,385.35	418,890.15	910,623.10
归属于母公司股东的净利润	52,805.71	102,378.43	403,857.16	631,942.05

2023年度营业收入较去年同期减少799,510.10万元，降幅4.37%，归属于上市公司股东的净利润同比增加48.20%，主要系2023年度计提资产减值损失、信用减值损失同比减少，以及2023年结转项目权益比例同比提升所致。

2024年度营业收入较去年同期增加393,998.85万元，涨幅2.25%，归属于上市公司股东的净利润同比下降36.09%，主要系公司开发业务项目结转毛利率

同比下降，以及计提房地产项目减值准备同比增加所致。2024年净利润大幅下降原因主要系行业下行期，结转毛利率下降，同时发行人结合市场参考价格，按照房地产项目的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值，对逐个项目进行测试，并审慎计提房地产项目减值准备所致。

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

2026年1-6月营业收入较上年同期增加329,914.95万元，增幅6.41%，归属于上市公司股东的净利润同比下降63.54%，主要系（1）报告期内公司房地产项目竣工交付并结转的面积同比增长，但房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少；（2）投资收益同比减少。2026年1-6月，发行人营业毛利率由上年同期的14.38%下降至13.29%，投资收益由58,473.92万元下降至-42,329.90万元，其中对联营企业和合营企业的投资收益由7,058.13万元下降至-41,110.90万元。

整体看，发行人2024年度至2025年度净利润持续下降，2026年1-6月的净利润同比亦有所下降，主要系报告期内我国房地产市场仍处于调整阶段，发行人及其联营、合营企业的开发业务结转毛利率或结转规模下降所致。发行人2025年销售金额排名提升至行业第4，经营情况良好；2026年以来，我国房地产在“好房子”政策持续推进下进入品质发展阶段。2026年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额为2,413,517.28万元，由上年同期净流出转为净流入，且期末货币资金余额为9,844,912.98万元，对债务偿付形成支持。

1．营业收入及毛利率分析

分析详见募集说明书“第四节　发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情

况”之“（四）公司主营业务情况”。

2．期间费用

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为777,287.01万元、818,936.11万元、866,208.93万元及372,761.20万元。期间费用占营业收入比例分别为4.44%、4.58%、5.60%及6.80%，整体保持稳定。

期间费用具体构成及占当期营业收入比例如下：

单位：万元，%

项目	2026年1-6月		2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	134,360.70	2.45	400,166.40	2.59	401,426.28	2.24	432,821.95	2.47
管理费用	75,933.11	1.39	203,728.76	1.32	210,345.14	1.18	237,406.78	1.36
研发费用	4,568.42	0.08	11,399.25	0.07	12,898.71	0.07	15,835.81	0.09
财务费用	157,898.97	2.88	250,914.52	1.62	194,265.98	1.09	91,222.47	0.52
合计	**372,761.20**	**6.80**	**866,208.93**	**5.60**	**818,936.11**	**4.58**	**777,287.01**	**4.44**

2023年度公司期间费用较2022年同期减少70,613.98万元，降幅8.33%，主要系本年财务费用大幅下降。

2024年度公司期间费用较2023年同期增加41,649.10万元，增幅5.36%，主要是利息收入减少导致财务费用上升所致。

2025年度公司期间费用较2024年同期增加47,272.82万元，增幅5.77%，主要是利息收入减少导致财务费用上升所致。

2026年1-6月公司期间费用较2025年同期增加51,549.99万元，增幅16.05%，主要系销售费用和财务费用上升所致。

3．重大投资收益和营业外收入分析

单位：万元、%

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
投资收益	-42,329.90	70,816.83	389,244.89	248,064.09
营业外收入	19,185.43	20,742.12	24,672.02	27,793.30
营业外支出	3,830.99	28,755.13	15,738.81	47,174.19
合计[注1]	**-26,975.46**	**62,803.82**	**398,178.10**	**228,683.20**
营业收入	5,478,422.68	15,472,797.70	17,894,754.66	17,500,755.81

占比[注2]	**-0.49**	**0.41**	**2.23**	**1.31**

注：1、合计值为“投资收益+营业外收入-营业外支出”；2、占比指标为合计值占营业收入之比。

报告期内，发行人投资收益主要包括按权益法核算的长期股权投资损益、长期股权投资处置收益等。2023年度发行人投资收益较2022年同期增加46,413.48万元，主要系股权处置收益、债务重组产生的投资收益大幅增加。2024年度发行人投资收益较2023年同期增加141,180.80万元，增幅为56.91%，主要系公司取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得同比大幅增加所致。2025年发行人投资收益较2024年同期减少318,428.06万元，降幅为81.81%，主要系我国房地产市场在政策支持下延续调整筑底态势，联营及合营企业结转的房地产项目产品结构、区域等因素影响，按权益法确认的投资收益同比减少所致。此外，2024年，发行人下属全资子公司深圳市招商公寓发展有限公司作为原始权益人发行了招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，实现投资收益9.46亿元，2025年度发行人未发行相关公募REITs产品，股权处置的投资收益同比下降。2026年1-6月发行人投资收益较2025年同期减少100,803.81万元，同比下降172.39%，主要系按权益法确认的联营企业和合营企业投资收益由上年同期的7,058.13万元下降至-41,110.90万元所致。

4．发行人非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年及一期非经常性损益项目明细如下表所示：

单位：万元

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
非流动资产处置损益	45,681.77	4,924.69	98,115.20	79,999.15
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,980.20	8,707.51	10,064.95	7,873.17
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的	-732.52	57,442.83	-5,625.62	-3,718.59

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
债务重组损益	-208.94	-3,758.92	-1,328.01	1,080.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,275.23	-8,018.62	8,886.01	-19,444.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,866.52	7,628.67	116,412.95	-351.63
减：所得税影响额	4,137.23	14,395.61	30,977.30	24,245.29
少数股东权益影响额（税后）	7,489.94	-32,940.13	36,616.20	-17,497.34
合计	**46,502.07**	**85,470.65**	**158,931.98**	**58,689.82**

最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为58,689.82万元、158,931.98万元、85,470.65万元及46,502.07万元，净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及 74,009.00万元，非经常性损益占净利润的比重分别为6.45%、37.94%、121.43%及62.83%。其中2023年度非流动资产处置损益较大，主要系发行人处置子公司深圳市招光物业租赁有限公司所致；2024年度非流动资产处置损益较大，主要系发行人处置子公司深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司及深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司所致；2024年度其他符合非经常性损益定义的损益项目较大，主要系取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得；2025年度发行人持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益较大，主要系发行人持有的金融资产投资带来的公允价值变动损益；2026年1-6月非流动资产处置损益较大，主要系处置维京邮轮所致。

2023-2024年度，发行人非经常性损益金额较大，但其除2024年取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得较大外，发行人非经常性损益占净利润的比重相对较低；2025年度，发行人非经常性损益占净利润的比重相对较高，主要系①持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益较大，②受公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少的影响，公司净利润下降幅度较大；2026年1-6月，发行人非经常性损益占净利润的比重相对较高，主要系本期处置维京邮轮所致。发行人总体不存在较为依赖大额资产处置收益、股票二级市场投资收益或投资

性房地产增值等非经常性损益的情形。

报告期内发行人非经常性损益主要来源于股权及其他资产处置、取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得，以及金融资产公允价值变动等事项，各期非经常性损益的具体构成存在差异，不具有稳定、持续的同一来源。发行人总体不存在长期依赖大额资产处置收益、股票二级市场投资收益或投资性房地产公允价值变动收益维持盈利的情形。但2025年度及2026年1-6月，受房地产开发业务结转规模、结转毛利率及投资收益下降等因素影响，发行人经常性业务盈利能力有所减弱，叠加金融资产公允价值变动收益及维京邮轮处置收益等非经常性损益影响，非经常性损益占当期净利润的比重较高，相关情形具有阶段性。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动现金流入小计	8,270,509.53	15,205,921.92	17,280,605.03	21,042,251.45
经营活动现金流出小计	5,856,992.25	14,236,611.97	14,084,246.08	17,899,152.96
经营活动产生的现金流量净额	**2,413,517.28**	**969,309.94**	**3,196,358.95**	**3,143,098.49**
投资活动现金流入小计	1,163,160.57	2,081,706.07	1,855,648.36	2,748,836.03
投资活动现金流出小计	878,803.53	2,310,435.98	1,539,872.80	3,972,938.88
投资活动产生的现金流量净额	**284,357.04**	**-228,729.90**	**315,775.55**	**-1,224,102.85**
筹资活动现金流入小计	6,622,890.28	13,747,161.29	13,414,383.45	17,860,946.62
筹资活动现金流出小计	8,074,087.92	15,926,664.96	15,754,921.13	19,596,223.19
筹资活动产生的现金流量净额	**-1,451,197.63**	**-2,179,503.66**	**-2,340,537.68**	**-1,735,276.57**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,570.74	-1,243.69	-159.37	-3,983.03
现金及现金等价物净增加额	**1,244,105.94**	**-1,440,167.31**	**1,171,437.46**	**179,736.04**
加：期初现金及现金等价物余额	8,496,463.82	9,936,631.13	8,765,193.68	8,585,457.63
期末现金及现金等价物余额	**9,740,569.76**	**8,496,463.82**	**9,936,631.13**	**8,765,193.68**

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物余额分别为8,765,193.68万元、9,936,631.13万元、8,496,463.82万元及9,740,569.76万元。

1．经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为3,143,098.49万元、3,196,358.95万元、969,309.94万元及2,413,517.28万元。2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为3,143,098.49万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加41.75%，主要原因是销售回款增加，房地产项目购地、基建支出减少。2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为3,196,358.95万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加1.69%，主要原因系房地产项目购地、基建支出及税费支出降幅超过销售回款降幅。2025年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为969,309.94万元，同比下降69.67%，主要系房地产项目销售回款同比减少，购地款同比增加。2026年1-6月，发行人经营活动产生的现金流量净额为2,413,517.28 万元，同比增加1,303.21%，由净流出转为净流入，主要系销售商品、提供劳务收到的现金同比增加，同时购买商品、接受劳务支付的现金同比减少。

2．投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,224,102.85万元、315,775.55万元、-228,729.90万元及284,357.04万元。2023年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少222,669.15万元，主要系收到的联合营公司往来款同比减少，投资支付现金增加。2024年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为315,775.55万元，投资活动产生的现金流量净额同比增加125.80%，主要原因系联合营公司净投入同比减少。2025年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-228,729.90万元，同比下降172.43%，主要系支付联合营公司投资款同比增加所致。2026年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额为284,357.04万元，同比增加168.05%，由净流出转为净流入，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加，以及投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金减少。

3．筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,735,276.57

万元、-2,340,537.68万元、-2,179,503.66万元及-1,451,197.63万元。2023年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少1,147,831.52万元，主要系项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他减少、返还员工跟投款增加及因子公司减资/注销支付少数股东资金增加。2024年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-2,340,537.68万元，筹资活动产生的现金流量净额同比减少34.88%，主要原因系筹资规模同比下降。2025年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-2,179,503.66万元，同比增加6.88%。2026年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-1,451,197.63万元，同比下降125.28%，主要系偿还债务支付的现金同比增加所致。报告期内，发行人筹资活动现金流持续大额净流出，主要系房地产行业调整导致合作开发项目减少，少数股东投入及非控股股东前期垫款等筹资性现金流入下降，而前期存量债务陆续到期，偿还债务、支付利息及其他筹资性现金支出持续处于较高水平，导致筹资活动现金流入不足以覆盖现金流出。

（五）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2026年6月30日/2026年1-6月	2025年12月31日/2025年度	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度
流动比率（倍）	1.55	1.59	1.59	1.56
速动比率（倍）	0.62	0.61	0.63	0.58
资产负债率（%）	67.38	67.51	66.67	67.34
EBITDA利息保障倍数	1.57	1.62	1.92	1.71
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
房地产开发业务非一二线城市占比（%）	不超过50%	不超过50%	不超过50%	不超过50%
扣除合同负债后资产负债率（%）	60.60	61.76	60.08	60.28
非标债务占有息债务的比重(%)	10.09	10.56	9.16	13.18

项目	2026年6月30日/2026年1-6月	2025年12月31日/2025年度	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度
现金短债比	1.10	1.19	1.59	1.28

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.56、1.59、1.59及1.55，速动比率分别为0.58、0.63、0.61及0.62。最近三年及一期，发行人流动比率及速动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。最近三年及一期末，发行人现金短债比分别为1.28、1.59、1.19及1.10，均高于1倍，表明发行人货币资金对短期有息债务具有一定覆盖能力。此外，发行人开发业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人合并报表资产负债率分别为67.34%、66.67%、67.51%及67.38%，扣除合同负债后资产负债率分别为60.28%、60.08%、61.76%及60.60%。最近三年及一期末，发行人整体负债率水平仍较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。

最近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.71、1.92、1.62及1.57 ，利息保障倍数整体保持较高水平。

从债务结构来看，最近三年及一期末，发行人非标债务占有息债务的比重分别为13.18%、9.16%、10.56%及10.09%，整体处于较低水平。发行人有息债务主要以银行借款、公开市场债券等标准化融资为主，非标融资占比较低，有利于降低融资成本波动及债务集中兑付风险。

最近三年及一期末，发行人房地产开发业务中非一、二线城市项目占比均不超过50%，项目布局以一、二线城市为主，一、二线城市通常具有较强的人口及产业支撑，有利于项目销售去化和经营现金回流，对发行人偿债资金来源形成一定支持。

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年及一期，发行人母公司的投资收益分别为174,599.44万元、1,927,578.82万元、447,720.75万元及129,049.25万元，占母公司营业利润的比例为66.19%、104.36%、153.32%及173.33%，占比较高。发行人主要子公司已

约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

（六）资产周转能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转指标情况如下：

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
应收账款周转率（次）	11.54	44.33	51.24	47.56
存货周转率（次）	0.13	0.36	0.39	0.36
总资产周转率	0.07	0.18	0.20	0.20

最近三年及一期末，由于公司应收账款较少，应收账款周转率较高。发行人存货占总资产的比例较大，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要较长时间，因此发行人存货周转率相对较低。

（七）盈利能力的可持续性

1．未来公司战略目标

公司持续贯彻并优化“133341”战略体系，以“稳固行业五强，成为中国领先的地产园区综合开发运营服务商”为目标，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，打造“产品迭代力、内容运营力、服务增值力”三项核心能力，以创新驱动为根本动力，着力推进“三个转变”，即由开发为主向开发与经营并重转变，由重资产为主向轻重资产结合转变，由同质化竞争向差异化发展转变，踔厉奋进推动高质量发展。

做优开发业务。聚焦核心城市，坚持以销定投、精挑细选、优中选优，确保新增投资流速及利润兼优。加快推进存量项目盘活，创新存量盘活路径。着力提升产品力，建设“好房子”，运营“好生活”，实现产品价值与市场竞争力的双重跃升，巩固新发展模式下的市场领先地位。

做强资产运营。落实分类管理，去粗存精，加强内容运营，建强全链条关键环节管控能力，提升资产运营水平和经营效益。依托产融先发优势，实现核心持有业态的产融退出通道全覆盖，适时推进REITs扩募，构建“开发－运营－资本化－再投资”的良性循环，开拓新业务增长曲线。

做大物业服务。基础服务以高质量发展为主线，按照核心区域深耕、高潜区域发力、薄弱区域覆盖的原则，做广城市布局，做深重点城市密度。

2．盈利能力的可持续性

（1）前瞻的战略引领

公司持续强化战略研究，通过制订“十五五”战略规划，前瞻性引领公司实现高质量发展。公司立足新发展阶段，积极服务构建房地产发展新模式，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，积极践行“三个转变”，推动开发业务做优、资产运营做强、物业服务做大，确保中长期转型发展不偏航。

（2）行业领先的“好房子”全链条核心竞争力

招商蛇口将对美好生活的深刻理解融入企业基因，构建起行业领先的“好房子”核心竞争力。公司以前瞻性战略眼光率先响应国家政策导向，构建了业内首个完整契合“安全、舒适、绿色、智慧”政策要求的好房子技术体系，形成涵盖7大维度、28个模块、485项技术细节的完整架构。该体系已在上海、北京、成都、西安等20余个标杆项目规模化落地，多个项目入选行业“好房子”TOP20榜单。凭借“招商好房子”的落地执行及良好口碑，公司完成了住宅产品品质竞争的能力跃迁，在行业深度调整期构筑起穿越周期、引领发展的差异化竞争壁垒。

（3）片区综合开发运营与国际生活样板打造能力

依托招商局集团多产业协同升级的平台优势，公司在 47 年蛇口工业区开发建设历程中，孕育形成了独具招商特色的“港区城”一体化片区开发模式，构筑起片区综合开发运营与国际生活样板打造的核心竞争力。该模式以港口/交通枢纽/人流聚集枢纽为核心切入点，以临港产业园区为核心载体，联动城市新区开发，通过港区城有机融合与协同发展，构建自我迭代、共生共荣的产城融合生态圈。其核心价值在于，以全生命周期产品体系为空间持续赋能迭代，既引领城市功能升级，又实现片区土地价值、空间价值与运营价值的最大化提升，成功将价值洼地培育为可持续发展的价值高地，更在这一过程中孵化出“好产品、好运营、好服务”的成熟模式，系统性打造了集聚106个国家和地区人士的国际生活样板。

在片区综合开发运营的深度实践中，公司持续积累优质产业与城市资源，积淀了深厚的城区及产业园区全流程开发运营经验：不仅锻造了实践经验丰富的专业管理团队与跨领域资源整合能力，更形成了全链条闭环的综合开发运营体系，在实现商业价值的同时，为片区及城市发展注入了显著社会效益。2026年，公司将以重塑区域影响力、全面提升商业价值为核心目标，重新定义“城市运营者”专业角色，以“打造蛇口名片、激活片区IP矩阵”为突破口，推动蛇口片区商业与产业生态转型升级。以此为新起点，公司将持续深耕先行示范沃土，进一步强化片区综合开发运营优势，将蛇口塑造为新时代改革开放新名片与人类理想栖境的示范样板，为全球城市可持续发展贡献“招商方案”。

（4）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

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

（5）穿越周期的财务稳健能力

公司在四十余年的经营实践中，始终将稳健审慎的财务管理作为可持续发展的基石。公司坚持底线思维，构建了涵盖投融资、现金流及债务结构全维度的财务风险防控体系，资产负债率、净负债率、现金短债比等核心指标持续保持在合理区间，“三道红线”长期稳居绿档。

依托央企平台的信用优势与优质的资信状况，公司构建了多元、通畅、低成本的融资体系。通过灵活运用银行贷款、债券发行、资产证券化及REITs市场化平台，公司持续拓宽融资渠道，优化债务期限结构，为业务拓展与转型创新提供了充沛的低成本资金支持。

卓越的财务管理能力不仅为公司穿越行业周期波动提供了坚实保障，更为推进公司高质量发展注入了源源不断的内生动力。

（6）行业领先的品牌影响力

创新精神于招商蛇口与生俱来，招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自1979年以来，招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号，被誉为中国改革开放的先行者，“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”体现了招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。作为中国领先的城市和园区开发运营服务商，招商蛇口通过高品质的产品与服务，以多元美好为创新沟通点，以更好地获得情感共鸣和品牌认知。

总体来看，公司具有较强的竞争优势，盈利能力具备可持续性。

六、公司有息负债情况

公司积极融入房地产市场“止跌回稳”大势，进一步优化财务管理策略，在坚守现金流安全底线，持续优化资产负债结构的同时，更加注重安全与发展的平衡，践行稳中求进的发展策略。在手资金保持合理充裕水平，公司坚持严控债务杠杆，“三道红线”始终处于绿档。公司顺应房地产融资新模式，持续提升经营性物业贷款规模，拉长债务久期。公司紧抓市场利率下行通道，深入推进融资降本，加快高息债务置换，资金成本显著降低。

截至2026年6月末，发行人有息债务结构如下：

单位：亿元

融资途径	2026年6月末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	1,522	1.20%-7.05%	300	313	535	374
票据	1	/	1	0	0	0
债券	634	1.50%-3.55%	231	130	229	44
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	119	2.85%-3.90%	82	14	0	23
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	123	2.75%-4.65%	48	0	1	74
合计	**2,399**[12]	**1.20%-7.05%**	**662**	**457**	**765**	**515**

[12] 其中信用/无担保有息负债规模1,713亿元，含担保（含保证担保、抵押担保、质押担保等）有息负债规模676亿元。因计算单位问题存在少量尾差。

截至2026年6月末，发行人银行借款规模1,522亿元[13]，占有息负债余额比例为63.44%，发行人银行借款以开发贷、经营贷、流贷为主，主要开发贷、经营贷的明细如下：

单位：亿元

序号	债务人	债权人	借款类型	是否浮动利率	2026年6月末利率（%）	债务到期日	债务余额
1	上海新百安经济发展有限公司	上海银行	开发贷	是	2.34	2032-09-30	79.04
2	深圳市招广置业管理有限公司	工商银行	经营贷	是	2.75	2040-02-26	27.05
3	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	兴业银行	经营贷	是	2.75	2033-06-21	17.29
4	上海江瀚房地产开发经营有限公司	交通银行	经营贷	是	2.75	2041-04-24	13.36
5	南京玄盛房地产开发有限公司	招商银行	经营贷	是	2.29	2029-06-28	10.00
6	深圳招商商置投资有限公司	中信银行	经营贷	是	2.69	2039-01-10	9.81
7	上海招商局广场置业有限公司	工商银行	经营贷	是	2.38	2039-06-20	9.20
8	深圳市招华会展置地有限公司	邮储银行	开发贷	是	2.95	2028-12-23	8.92
9	成都招商远康房地产开发有限公司	农业银行	经营贷	是	2.50	2039-06-23	8.25
10	上海招科置业有限公司	工商银行	经营贷	是	2.66	2039-12-01	7.62
11	长沙招尚房地产有限公司	招商银行	经营贷	是	2.75	2040-03-30	7.00
12	深圳市招商公寓发展有限公司	兴业银行	经营贷	是	2.65	2036-06-29	7.00
13	上海盈睿商业运营管理有限公司	交通银行	经营贷	是	2.85	2040-07-15	6.81
14	杭州北泓房地产开发有限公司	招商银行	经营贷	是	2.34	2040-12-24	6.45
15	杭州北泓房地产开发有限公司	招商银行	经营贷	是	2.34	2040-12-24	5.95
16	深圳市招商创业有限公司	工商银行	经营贷	是	2.66	2039-12-20	5.78
17	昆山招航商业管理有限公司	招商银行	经营贷	是	2.26	2027-04-21	5.17
18	深圳市招航置业有限公司	农业银行	经营贷	是	2.29	2029-06-29	5.00

[13] 其中经营贷331亿元，开发贷357亿元。

序号	债务人	债权人	借款类型	是否浮动利率	2026年6月末利率（%）	债务到期日	债务余额
19	深圳市招华国际会展发展有限公司	农业银行	经营贷	是	2.20	2038-07-20	4.96
20	北京招康酒店管理有限公司	招商银行	经营贷	是	2.50	2039-07-31	4.78
21	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	招商银行	经营贷	是	2.50	2039-02-28	4.46
22	深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	招商银行	开发贷	是	2.24	2028-04-27	4.22
23	深圳市招华会展置地有限公司	邮储银行	开发贷	是	2.95	2028-12-23	3.91
24	深圳市招华会展置地有限公司	国家开发银行	经营贷	是	3.20	2033-06-25	3.84
25	杭州滨智房地产开发有限公司	中信银行	开发贷	是	2.34	2028-07-10	3.70
26	上海招商宝欣置业有限公司	工商银行	经营贷	是	2.40	2045-03-08	3.66
27	深圳市招华国际会展发展有限公司	国家开发银行	经营贷	是	3.60	2033-06-25	3.55
28	长沙招尚房地产有限公司	招商银行	经营贷	是	2.85	2040-03-30	3.50
29	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门银行	开发贷	是	2.51	2030-04-29	3.49
30	上海招商局大厦有限公司	民生银行	经营贷	是	2.62	2037-09-25	3.25
合计	/	/	/	/	/	/	**287.00**

七、关联方及关联交易

（一）发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（元）	母公司对本企业的直接持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	51.10	58.81

注：截至2026年6月30日，招商局集团有限公司直接持有本公司51.10%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司及深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司7.71%的股权。

（二）发行人纳入合并财务报表范围的子公司基本情况

详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）发行人纳入合并财务报表范围的子公司基本情况”。

（三）发行人的合营和联营企业

2025年度与发行人发生关联方交易，或2024年与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海仁崇置业有限公司	合营企业
上海北铖房地产开发有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海招象惠新房地产开发有限公司	合营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海盛察实业发展有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
上海象商房地产开发有限公司	合营企业
上海象招房地产开发有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京怡置京西房地产开发有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
北京鸿远京投置业有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
南京盛科房地产开发有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京铁盛商业管理有限公司	合营企业
南京锦华置业有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
山东省机场管理集团中航物业有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州穗信置业有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
昆山保瑞房地产开发有限公司	合营企业
昆山市悦城置业有限公司	合营企业
昆山市悦顺置业有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳市招蔚置业有限公司	合营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	合营企业
福州中晋投资有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
苏州润悦招禧置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州璟隽咨询管理有限公司	合营企业
苏州锦钿置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
南京劲盛房地产开发有限公司	合营企业
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
乐康置业（深圳）有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
太仓市万鑫房地产开发有限公司	合营企业之子公司
常熟招商力宝妇产医院有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
深圳招商力宝太子湾医院	合营企业之子公司
苏州融烨置业有限公司	合营企业之子公司
上海光盛房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海建杉置业有限公司	合营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	合营企业之子公司
DIGITAL NOBLE LIMITED	联营企业
SOLAR ESTATE LIMITED	联营企业
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业
上海孚达置业有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
上海新东安企业发展有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	联营企业
上海耀茂置业有限公司	联营企业
上海越招置业有限公司	联营企业
上海隽廷房地产开发有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京华润招铁海泽置业有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
南京盛文房地产开发有限公司	联营企业
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京铧耀房地产开发有限公司	联营企业
南昌青茂置业有限公司	联营企业
南通招城置业有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	联营企业
合肥和旭房地产有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
宁波维悦置业有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
广州市天河区顺信房地产有限公司	联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
成都冠麓置业有限公司	联营企业
成都愉派置业有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
杭州浙茂企业管理有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州铧璟置业有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
武汉招盈置业有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
河南众乐房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
济南先投积余城市服务有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
深圳TCL光电科技有限公司	联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	联营企业
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	联营企业
深圳市启越房地产开发有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	联营企业
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
深圳招商邮轮服务有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	联营企业
烟台孚旺置业有限公司	联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
阿萨勒湖投资控股有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
青岛世园兴茂置业有限公司	联营企业
青岛世园方茂置业有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业
Dynamic Wish Limited	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
Sky Castle Limited	联营企业之子公司
南通长江置业有限公司	联营企业之子公司
商吉置业（深圳）有限公司	联营企业之子公司
商顺置业（深圳）有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
成都兆泽晟房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
杭州越荣房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州运塘房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	联营企业之子公司
汕头拓茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
河南郑欧丝路置业有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴铧越置业有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
金威朗有限公司	联营企业之子公司
New Synergy Limited	联营企业之子公司
FORTUNE HOPE LIMITED	联营企业之子公司
温州新绿州房地产开发有限公司	联营企业之子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司	联营企业之子公司
深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司	联营企业之子公司

（四）发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
三亚招商臻园开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运上海（集团）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运化工国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流西北有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连国际航运中心大厦有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连太平湾资产经营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚深海科技城开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商华建商业管理（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商商业保理（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局共享服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团西安有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局能源运输股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金融控股（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港（集团）股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
营口新港矿石码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口消息报社	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
辽港控股（营口）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆外运储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆沪渝高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航集团武汉置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
招商信诺资产管理有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
Khor Ambado FZCO	最终控制方之联营企业之子公司
深圳市海越锦实业发展有限公司	最终控制方之联营企业之子公司

（五）关联交易情况

1．购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年金额	2024年金额
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	9,402.65	11,615.04

关联方	关联交易内容	2025年金额	2024年金额
深圳招商邮轮服务有限公司	接受劳务	4,663.80	3,793.71
蛇口电视台	接受劳务	2,785.63	2,011.55
招商局投资发展有限公司	接受劳务	2,235.70	1,982.55
蛇口消息报社	接受劳务	1,535.59	1,681.98
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	接受劳务	750.19	-
招商局共享服务有限公司	接受劳务	786.83	155.66
招商银行股份有限公司	手续费	699.66	603.25
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	129.08	1,059.64
招商证券股份有限公司	接受劳务	158.16	634.59
招商港务（深圳）有限公司	购买商品	-	700.00
中外运长航实业发展有限公司	接受劳务	197.23	591.73
其他小额	购买商品/接受劳务	2,119.83	1,444.79
合计		**25,464.36**	**26,274.49**

（2）出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年金额	2024年金额
招商银行股份有限公司	物业管理	54,960.80	58,492.07
招商证券股份有限公司	物业管理	6,971.08	5,451.90
招商银行股份有限公司	数据机房服务	6,791.00	-
招商局集团（香港）有限公司	物业管理	3,609.00	3,295.34
招商三亚崖州湾发展有限公司	提供劳务	2,814.99	1,848.94
三亚招商臻园开发有限公司	提供劳务	2,469.71	555.32
辽港控股（营口）有限公司	提供劳务	2,104.51	1,990.64
长航集团武汉置业有限公司	提供劳务	1,878.53	143.95
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	提供劳务	1,845.47	180.56
招商局投资发展有限公司	提供劳务	1,719.12	1,767.01
蛇口集装箱码头有限公司	提供劳务	1,297.31	1,029.54
中国深圳外轮代理有限公司	提供劳务	1,162.40	1,029.25
中外运上海（集团）有限公司	物业管理	1,051.56	319.35
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理	960.62	671.53
中外运化工国际物流有限公司	物业管理	898.75	930.85

关联方	关联交易内容	2025年金额	2024年金额
赤湾集装箱码头有限公司	提供劳务	813.75	498.07
中外运物流西北有限公司	物业管理	767.75	791.89
漳州招商局码头有限公司	提供劳务	756.00	635.95
招商华建商业管理（北京）有限公司	物业管理	700.71	672.29
营口新港矿石码头有限公司	物业管理	685.89	628.73
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	物业管理	579.59	449.10
招商局物流集团西安有限公司	物业管理	551.58	-
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	提供劳务	542.09	2,949.98
重庆沪渝高速公路有限公司	物业管理	498.46	505.89
招商三亚深海科技城开发有限公司	提供劳务	496.56	673.58
大连国际航运中心大厦有限公司	提供劳务	452.83	1,331.32
深圳金域融泰投资发展有限公司	提供劳务	116.92	570.36
其他小额	销售商品/提供劳务	18,834.46	12,207.18
合计		**116,331.47**	**99,620.59**

2．关联租赁情况

（1）出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2025年确认的租赁收入	2024年确认的租赁收入
本公司	招商港务（深圳）有限公司	土地	3,206.78	3,233.60
	招商局保税物流有限公司	土地	660.04	660.04
	其他	土地	297.06	228.03
深圳市招广置业管理有限公司	招商局投资发展有限公司	写字楼	1,142.29	1,358.28
	其他	写字楼	451.38	483.05
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	招商局邮轮制造有限公司	厂房	1,200.63	1,172.65
	招商局重工（江苏）有限公司	厂房	841.60	815.73
	其他	厂房	320.79	51.84
汇港实业（深圳）有限公司	招商局融资租赁（天津）有限公司	写字楼	1,208.37	1,435.59
	其他	写字楼	1,347.17	623.91
深圳市南油（集	招商局保税物流有限公司	仓库	2,525.44	3,668.30

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2025年确认的租赁收入	2024年确认的租赁收入
团）有限公司	其他	仓库	105.03	-
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	4,129.04	2,282.13
合计			**17,435.62**	**16,013.14**

（2）承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	2025年确认的租赁费	2024年确认的租赁费
重庆外运储运有限公司	重庆招商意库商业管理有限公司	写字楼	536.25	576.76
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本集团合并范围内的其他公司	写字楼	1,304.78	1,242.03
合计			**1,841.03**	**1,818.79**

3．关联方利息收入

单位：万元

关联方	2025年金额	2024年金额
招商银行股份有限公司	25,944.34	38,232.28
Dynamic Wish Limited	4,597.74	6,085.93
东莞市保汇实业投资有限公司	4,312.82	812.30
东莞武地泓海置业有限公司	4,138.01	1,856.98
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	3,987.06	-
武汉招盈置业有限公司	2,657.08	94.40
New Synergy Limited	2,633.80	-
招商局集团财务有限公司	2,597.42	3,310.32
无锡天河地铁生态置业有限公司	2,573.39	4,111.86
上海新东安企业发展有限公司	2,452.59	-
广州市品诚房地产开发有限公司	2,314.27	1,716.98
上海北铖房地产开发有限公司	1,964.73	3,282.73
南昌青茂置业有限公司	1,620.49	1,624.93
深圳市招华会展实业有限公司	1,088.69	3,953.31
深圳招商华侨城投资有限公司	1,042.14	-
上海浦隽房地产开发有限公司	940.45	-
成都兆泽晟房地产开发有限公司	896.89	-

关联方	2025年金额	2024年金额
昆山保瑞房地产开发有限公司	871.27	1,918.85
上海耀茂置业有限公司	712.05	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	671.31	688.07
广州招赢房地产有限责任公司	517.88	692.57
广州市穗云置业有限公司	-	3,735.80
SOLA RESTATE LIMITED	-	3,032.31
宁波鸿茂置业有限公司	-	2,008.98
北京景晟乾通置业有限公司	-	1,984.37
如东威新房地产开发有限责任公司	-	1,769.75
成都愉派置业有限公司	-	1,333.64
成都冠麓置业有限公司	-	732.22
深圳市启越房地产开发有限公司	-	640.49
其他小额	2,475.53	4,713.38
合计	**71,009.94**	**88,332.46**

4．关联方利息支出

单位：万元

关联方	2025年金额	2024年金额
招商银行股份有限公司	52,348.66	69,278.14
招商局集团财务有限公司	17,222.21	28,996.58
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	4,452.10	-
招商信诺资产管理有限公司	3,739.68	-
招商商业保理（天津）有限公司	1,903.03	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	272.85	527.65
招商局融资租赁有限公司	-	4,079.68
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	-	960.48
其他小额	758.73	1,671.14
合计	**80,697.26**	**105,513.67**

5．关联担保情况

（1）发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
Dynamic Wish Limited	122,661.79	2022-02-14	2026-02-14	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	990.00	2022-07-07	2026-06-12	否
陕西瑞迅置业有限公司	17,511.00	2022-08-11	2026-08-25	否
深圳市招华会展实业有限公司	5,500.00	2021-08-26	2026-08-25	否
无锡鑫昇置业有限公司	787.50	2022-03-22	2026-09-27	否
宁波鸿茂置业有限公司	26,759.50	2025-06-16	2026-12-19	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	2,360.00	2022-02-28	2027-02-27	否
厦门联招和悦投资有限公司	1,957.55	2022-06-21	2027-06-16	否
河南众乐房地产开发有限公司	4,000.00	2025-11-20	2027-09-05	否
南通招城置业有限公司	15,621.72	2022-09-07	2027-09-06	否
无锡天河地铁生态置业有限公司	15,000.00	2024-07-01	2027-11-21	否
东莞市保汇实业投资有限公司	9,277.80	2022-05-20	2028-05-19	否
武汉招盈置业有限公司	11,500.00	2025-06-17	2028-06-17	否
南昌青茂置业有限公司	11,299.86	2023-07-01	2028-06-21	否
南昌青茂置业有限公司	10,430.64	2023-07-01	2028-06-21	否
厦门联招和悦投资有限公司	3,675.00	2022-06-27	2029-06-27	否
武汉招盈置业有限公司	9,000.00	2024-08-12	2030-02-12	否
金威朗有限公司	26,202.41	2025-12-24	2030-12-24	否
东莞弘璟实业投资有限公司	4,100.00	2024-12-27	2030-12-26	否
商顺置业（深圳）有限公司	60,074.00	2025-07-24	2031-01-25	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	5,772.97	2025-01-17	2031-12-31	否
Khor Ambado FZCO	7,904.79	2019-05-24	2032-05-24	否
深圳招商力宝太子湾医院	1,886.07	2025-07-01	2032-07-01	否
深圳市招华会展实业有限公司	65,580.48	2018-06-25	2033-08-05	否
河南郑欧丝路置业有限公司	1,761.92	2024-01-22	2034-01-16	否
乐康置业（深圳）有限公司	13,391.92	2022-03-09	2043-01-22	否
常熟招商力宝妇产医院有限公司	3,274.25	2022-07-29	2043-04-10	否
合计	**458,281.19**	-	-	-

（2）发行人作为被担保方

无。

6．关联方资金拆借

单位：万元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	818,364.61	实际借入日	约定还款日	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	1,863,851.60	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		**2,682,216.21**			
上海新东安企业发展有限公司	借出资金	367,651.15	2025年10月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	128,772.11	2025年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市招华会展实业有限公司	借出资金	108,128.19	2024年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波鸿茂置业有限公司	借出资金	101,022.20	2025年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞武地泓海置业有限公司	借出资金	97,973.10	2025年12月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡天河地铁生态置业有限公司	借出资金	91,767.33	2025年11月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城梁盛通置业有限公司	借出资金	33,284.21	2025年11月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南昌青茂置业有限公司	借出资金	29,245.71	2025年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
商吉置业（深圳）有限公司	借出资金	15,733.76	2025年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
商顺置业（深圳）有限公司	借出资金	9,678.10	2024年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	7,912.26	2025年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海越招置业有限公司	借出资金	7,691.16	2025年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
河南众乐房地产开发有限公司	借出资金	1,139.10	2025年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他小额	借出资金	1,111.94	实际借出日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计	-	**1,001,110.33**	-	-	-

7．关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2025年累计数	2024年累计数
关键管理人员薪酬	1,656.91	1,674.75

8．关联方资产转让情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年累计数	2024年累计数
深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司	处置股权	-	38,260.66
深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司	处置股权	-	64,464.33
招商局能源运输股份有限公司	处置股权	57,888.31	-
合计		**57,888.31**	**102,724.99**

9．关联捐赠情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025年累计数	2024年累计数
招商局慈善基金会	捐赠支出	2,200.00	1,800.00

（六）关联方应收应付款项

1．应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025年末数		2024年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	3,312,961.47	-	4,416,027.34	-
	招商局集团财务有限公司	264,805.98	-	142,284.02	-
	合计	**3,577,767.45**	**-**	**4,558,311.36**	**-**
应收账款	招商银行股份有限公司	4,934.23	13.58	1,841.83	10.05
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	1,340.96	-	2,212.31	-
	天津国际邮轮母港有限公司	875.47	0.88	1,029.97	1.03
	深圳市招华国际会展运营有限公司	720.27	0.72	759.12	0.76
	中国深圳外轮代理有限公司	687.31	-	162.69	-
	北京朝金房地产开发有限公司	679.84	675.83	679.87	360.93
	成都禾招物业管理有限公司	634.48	0.63	310.99	0.40
	Treasure Supreme International Limited	-	-	750.00	0.75
	招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	591.86	-	125.82	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	500.52	0.50	15.59	0.02
	四川遂航智达物业服务有限公司	169.11	0.40	1,371.47	1.37
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	218.00	0.22	1,036.89	10.03
	招商局保税物流有限公司	365.53	-	693.04	-
	其他小额	11,803.57	437.27	11,350.72	55.54
	合计	**23,521.14**	**1,130.02**	**22,340.30**	**440.87**

项目名称	关联方	2025年末数		2024年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
预付款项	深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	795.20	-	-	-
	其他	753.72	-	97.86	-
	合计	**1,548.92**	**-**	**97.86**	**-**
应收股利	漳州招商局码头有限公司	10,552.69	-	7,979.25	-
	东莞市恒安房地产开发有限公司	5,260.00	-	-	-
	南京悦宁房地产开发有限公司	2,310.00	-	-	-
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	1,500.00	-	-	-
	杭州万璟置业有限公司	1,140.00	-	1,140.00	-
	南京弘威盛房地产开发有限公司	510.00	-	-	-
	中国深圳外轮代理有限公司	-	-	1,057.50	-
	杭州浙茂企业管理有限公司	-	-	2,607.00	-
	杭州铧璟置业有限公司	-	-	8,015.00	-
	其他小额	490.75	-	-	-
	合计	**21,763.45**	**-**	**20,798.75**	**-**
其他应收款	上海新东安企业发展有限公司	367,651.15	367.65	-	-
	TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	310,737.40	310.74	310,737.74	310.74
	武汉招盈置业有限公司	172,539.27	172.54	188,222.51	188.22
	温州保悦置业有限公司	128,772.11	128.77	121,349.00	121.35
	东莞市保汇实业投资有限公司	118,994.56	118.99	109,373.91	109.37
	宁波鸿茂置业有限公司	116,689.10	37,952.66	116,043.75	19,966.92
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	106,954.19	106.95	127,031.82	127.03
	深圳市招华会展实业有限公司	105,699.40	105.70	103,391.38	103.39
	芜湖创耀置业有限公司	104,316.27	105.14	160,333.67	160.33
	东莞武地泓海置业有限公司	100,143.56	100.14	82,439.12	82.37
	天津市中辰朝华置业有限公司	93,876.67	85,004.46	95,526.59	80,189.32
	广州市穗云置业有限公司	92,539.30	34,086.05	81,659.30	27,536.72
	无锡天河地铁生态置业有限公司	91,767.33	17,281.97	85,646.18	85.65
	上海浦隽房地产开发有限公司	90,126.59	90.13	86,867.56	88.04
	广州新合房地产有限责任公司	79,169.10	49,250.89	78,836.75	49,250.71
	成都兆泽晟房地产开发有限公司	76,039.93	76.04	-	-
	北京景晟乾通置业有限公司	72,305.58	2,300.96	82,305.58	2,300.95

项目名称	关联方	2025年末数		2024年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	FORTUNE HOPE LIMITED	70,695.06	70.70	69,122.43	69.12
	New Synergy Limited	67,202.61	67.20	-	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	66,259.01	66.26	66,884.43	66.88
	广州招赢房地产有限责任公司	56,083.37	56.08	67,367.40	67.37
	北京朝金房地产开发有限公司	54,889.13	54,864.80	54,882.81	54,832.51
	南通招城置业有限公司	54,591.82	54.59	-	-
	北京招城房地产开发有限公司	48,592.87	48.59	85,838.14	85.84
	如东威新房地产开发有限责任公司	46,468.38	15,440.53	46,767.40	15,440.49
	济南安齐房地产开发有限公司	45,439.04	20,517.69	42,399.04	20,517.69
	广州市品诚房地产开发有限公司	44,348.25	44.35	49,569.26	49.57
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	42,990.20	42.99	42,990.20	42.99
	北京鸿远京投置业有限公司	40,645.00	40.65	30,614.63	30.61
	上海北铖房地产开发有限公司	38,592.26	38.59	83,112.62	83.11
	深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	35,968.31	35.97	46,290.30	46.29
	广州穗信置业有限公司	35,500.46	35.50	50,111.43	50.11
	Dynamic Wish Limited	33,975.35	33.98	25,051.58	25.05
	天津合发房地产开发有限公司	33,403.61	30,071.75	41,308.11	28,188.33
	盐城梁盛通置业有限公司	33,355.91	33.36	32,858.31	32.86
	东莞弘璟实业投资有限公司	32,751.20	32.75	40,851.20	40.85
	昆山保瑞房地产开发有限公司	32,450.56	32.45	35,539.68	35.54
	金威朗有限公司	30,281.45	30.28	27,455.24	27.46
	广州合景隆泰置业发展有限公司	29,700.00	18,581.18	29,700.00	18,654.69
	南昌青茂置业有限公司	29,439.70	9,539.20	27,440.33	7,989.36
	深圳市润招房地产有限公司	27,137.55	27.14	-	-
	湖北长投房地产开发有限公司	25,000.00	10,635.37	25,036.13	10,635.40
	陕西瑞迅置业有限公司	21,981.96	21.98	21,396.62	21.40
	天津顺集置业有限公司	21,866.76	14,713.74	22,066.76	14,713.74
	上海曼翊企业管理有限公司	20,477.10	17,915.37	20,477.10	17,915.37
	厦门市雍景湾房地产有限公司	19,512.74	16,080.19	20,181.88	16,080.56
	武汉右岸网谷产业园有限公司	18,743.02	18.74	20,286.79	20.29
	盐城海洲置业有限公司	18,374.57	18.37	18,394.79	18.39

项目名称	关联方	2025年末数		2024年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	17,146.75	2,925.92	16,252.60	16.24
	广州云佳房地产开发有限公司	16,223.09	16.22	16,223.09	16.22
	芜湖荣众房地产开发有限公司	15,891.97	15.89	26,829.06	26.83
	商吉置业（深圳）有限公司	15,733.76	15.73	-	-
	DIGITAL NOBLE LIMITED	14,124.85	14.12	14,481.72	14.48
	广州诚品置业有限公司	14,083.97	14.08	20,503.97	20.50
	苏州相茂置业有限公司	13,534.20	13.54	16,257.85	16.26
	南京聚盛房地产开发有限公司	13,232.81	13.23	20,703.67	20.70
	MING YUAN PROPERTY(HUABEI) CORPORATION	12,000.74	12.00	12,000.76	12.00
	上海绿地南坤置业有限公司	11,342.40	11.34	11,342.40	11.34
	深圳招商华侨城投资有限公司	11,317.26	11.32	10,212.59	10.21
	广州润嘉置业有限公司	10,802.65	5,516.96	10,802.65	5,516.96
	宁波康海置业有限公司	10,652.58	10.65	3,590.92	3.59
	Sky Castle Limited	10,592.10	10.59	41,135.67	41.14
	商顺置业（深圳）有限公司	9,678.10	9.68	3,433.62	3.43
	启东金碧置业发展有限公司	9,426.44	6,117.01	9,426.44	6,117.01
	北京亮马置业有限公司	8,965.38	8.97	8,965.38	8.97
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	8,582.79	55.40	8,582.79	24.85
	徐州铭润房地产开发有限公司	7,912.26	7.91	6,442.26	6.44
	上海越招置业有限公司	7,691.16	7.69	-	-
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	7,582.37	7.58	7,248.08	7.25
	杭州星旭商务咨询有限公司	7,212.00	7.21	7,212.00	7.21
	杭州运塘房地产开发有限公司	6,987.03	6.99	6,820.56	6.82
	上海孚达置业有限公司	6,638.18	6.64	6,638.18	6.64
	无锡鑫昇置业有限公司	6,445.13	6.45	6,539.14	6.54
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	5,967.50	5.97	8,937.34	8.94
	温州新里程房地产开发有限公司	5,944.56	5.94	5,944.56	5.94
	重庆万招置业有限公司	5,840.55	5.84	10,163.81	10.16
	深圳招商一九七九发展有限公司	5,550.02	5,550.02	5,550.02	5,550.02
	杭州鑫尧置业有限公司	5,600.00	5.60	5,600.00	5.60
	上海欣明置业有限公司	4,942.45	4.94	5,095.86	5.10

项目名称	关联方	2025年末数		2024年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	温州新绿州房地产开发有限公司	4,705.53	18.49	4,444.21	9.94
	深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	4,647.43	4.65	10,714.17	10.71
	上海招象惠新房地产开发有限公司	4,344.87	4.34	4,139.49	4.14
	广州市天河区顺信房地产有限公司	4,046.40	4.05	13,511.46	13.51
	如皋市恒昱房地产有限公司	3,913.42	3.91	4,375.86	4.38
	天津市联展房地产开发有限公司	3,473.36	2,700.83	3,473.36	2,700.83
	昆山市悦顺置业有限公司	3,183.71	3.18	3,797.23	3.80
	佛山招商璞海房地产有限公司	3,036.49	3.04	290.52	0.29
	上海建杉置业有限公司	2,877.73	2.88	10,646.73	10.65
	上海光盛房地产开发有限公司	1,825.38	1.83	1,825.38	1.83
	乐活置业国际有限公司	1,504.49	1.50	1,504.60	1.50
	广州招商高利泽养老服务有限公司	1,316.16	1.47	1,332.63	1.80
	宁波维悦置业有限公司	1,250.78	1.25	1,248.36	1.25
	汕头拓茂房地产开发有限公司	1,193.66	1.22	1,138.91	1.10
	河南众乐房地产开发有限公司	1,186.50	1.19	-	-
	南京招汇公寓管理有限公司	1,100.32	1,100.32	1,111.02	1,111.02
	合肥和逸房地产开发有限公司	1,065.55	1.07	1,065.55	1.07
	南京铁盛商业管理有限公司	1,008.33	1.01	1,029.06	1.03
	南通长江置业有限公司	986.75	0.99	1,174.39	1.17
	无锡润泰置业有限公司	683.30	0.68	10,475.50	10.48
	招商银行股份有限公司	680.19	0.68	1,881.85	1.84
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	631.64	0.63	631.64	0.63
	衢州亿佳企业管理有限公司	630.00	0.63	1,500.00	1.50
	镇江亿腾房地产开发有限公司	580.42	0.58	1,174.17	1.17
	广州联洲房地产有限公司	571.44	0.57	488.99	0.49
	广州联森房地产有限公司	516.87	0.52	516.87	0.52
	济南先投积余城市服务有限公司	510.00	0.51	1,042.59	1.04
	佛山招商尚贤房地产有限公司	502.76	0.50	393.81	0.39
	SOLAR ESTATE LIMITED	-	-	61,201.59	61.20
	深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	-	-	40,144.49	40.14
	上海新长桥企业发展有限公司	-	-	20,264.52	20.26

项目名称	关联方	2025年末数		2024年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	太原中诚商正置业有限责任公司	-	-	16,372.12	16.37
	深圳市启越房地产开发有限公司	-	-	6,675.57	6.68
	佛山招商宝华房地产有限公司	-	-	5,735.12	5.74
	深圳市招蔚置业有限公司	-	-	2,230.00	2.23
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	-	-	2,074.29	2.52
	东莞市景源房地产开发有限公司	-	-	1,295.79	1.30
	苏州融烨置业有限公司	-	-	1,044.79	1.04
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	-	-	553.00	0.55
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	-	-	506.36	0.51
	其他小额	10,169.72	161.41	15,434.90	95.07
	合计	**3,774,826.98**	**461,215.47**	**3,565,157.31**	**408,062.06**

2．应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025年末数	2024年末数
短期借款	招商银行股份有限公司	47,354.80	174,746.74
	招商局集团财务有限公司	145,952.42	-
	合计	**193,307.23**	**174,746.74**
应付账款	招商银行股份有限公司	17,348.30	15.76
	招商局投资发展有限公司	2,933.60	1,800.00
	招商局邮轮制造有限公司	1,250.00	-
	招商局共享服务有限公司	837.13	155.66
	其他小额	4,154.06	3,025.81
	合计	**26,523.09**	**4,997.23**
预收款项	其他小额	1,180.40	949.68
	合计	**1,180.40**	**949.68**
应付股利	湛江港（集团）股份有限公司	3,577.10	3,880.90
	合计	**3,577.10**	**3,880.90**
其他应付款	苏州招诺商务咨询有限公司	178,815.50	214,302.00
	佛山市清皓置业有限公司	157,641.75	75,141.75
	上海象招房地产开发有限公司	152,488.00	164,738.00
	厦门添旭投资有限公司	146,980.16	146,980.16
	深圳市保卓房地产开发有限公司	140,875.84	117,600.84

	上海象商房地产开发有限公司	129,552.60	138,552.60
	深圳市海越锦实业发展有限公司	102,573.38	-
	温州市光悦房地产开发有限公司	96,609.20	96,409.20
	青岛绿华置业有限公司	94,071.65	96,031.65
	南京铧耀房地产开发有限公司	89,212.02	68,962.02
	上海兴美置业有限公司	88,110.00	115,500.00
	上海耀茂置业有限公司	84,083.86	-
	福州中晋投资有限公司	79,723.00	79,723.00
	南京盛文房地产开发有限公司	78,626.93	58,495.48
	合肥启盛房地产开发有限公司	77,653.23	80,953.23
	广州顺茂房地产开发有限公司	73,800.00	71,800.00
	广州市天河区顺信房地产有限公司	67,375.40	3.90
	深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	67,272.96	41,233.71
	昆山市悦城置业有限公司	66,015.00	66,000.00
	北京怡置京西房地产开发有限公司	60,000.00	-
	成都愉派置业有限公司	59,758.62	59,758.62
	深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	59,746.97	21,778.24
	深圳市保捷房地产开发有限公司	54,880.00	22,540.00
	杭州北榕房地产开发有限公司	53,300.00	53,301.31
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	53,169.33	47,919.33
	济南安齐房地产开发有限公司	52,911.65	52,911.65
	南京盛科房地产开发有限公司	52,700.00	-
	上海置滨汇招置业有限公司	49,600.00	49,600.00
	上海招鸿房地产开发有限公司	43,213.51	43,213.51
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	41,356.00	41,356.00
	南京十心房地产有限公司	38,220.00	38,220.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	37,699.88	37,701.36
	东莞市招美房地产开发有限公司	33,826.29	33,826.29
	深圳市润商房地产有限公司	32,291.00	10,535.00
	青岛世园方茂置业有限公司	31,881.61	28,080.00
	上海盛察实业发展有限公司	27,531.19	-
	福州中欣投资有限公司	27,108.29	25,638.29
	杭州北桐房地产开发有限公司	26,759.87	23,750.98
	上海仁崇置业有限公司	25,846.99	25,846.99

	北京华润招铁海泽置业有限公司	25,500.00	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	25,463.79	25,463.79
	成都冠麓置业有限公司	23,607.00	23,607.00
	深圳市润招房地产有限公司	21,714.00	21,714.00
	东莞市恒安房地产开发有限公司	20,835.75	20,835.75
	北京鸿远京投置业有限公司	20,277.50	13,800.00
	无锡浦锦企业管理有限公司	19,626.13	19,626.13
	杭州越荣房地产开发有限公司	19,404.42	19,404.42
	合肥招阳房地产开发有限公司	19,246.98	18,751.98
	南京善盛房地产开发有限公司	18,134.42	17,634.42
	上海光盛房地产开发有限公司	17,803.50	17,803.50
	上海乐都置业有限公司	17,581.98	17,581.98
	成都兆泽晟房地产开发有限公司	17,325.00	-
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	15,443.50	15,805.90
	昆山顺拓房地产开发有限公司	15,214.41	14,664.50
	杭州宸远招盛置业有限公司	15,158.70	15,158.70
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	15,147.07	15,147.07
	杭州信榕房地产开发有限公司	12,652.34	19,463.09
	厦门联招和悦投资有限公司	12,377.85	12,377.85
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	12,062.50	12,062.50
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	10,092.43	36,390.66
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	10,000.00	10,000.00
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	9,931.10	9,931.10
	深圳市招华国际会展运营有限公司	9,449.38	2,222.29
	中山冠景置业有限公司	9,301.06	8,051.06
	杭州星荣置业有限公司	8,490.64	8,212.50
	合肥禹博房地产开发有限公司	8,228.98	8,228.98
	上海新南山房地产开发有限公司	8,076.38	8,076.38
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	7,970.01	8,011.58
	南京锦华置业有限公司	7,950.00	8,950.00
	苏州华恒商用置业有限公司	7,924.00	63,644.00
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	7,867.17	7,867.17
	合肥居峰置业有限公司	7,643.23	7,643.23
	无锡市三合房地产发展有限公司	7,501.93	6,001.93

	中山市碧商房地产开发有限公司	7,425.69	7,425.69
	杭州北隆房地产开发有限公司	7,249.17	7,249.17
	葛洲坝南京置业有限公司	6,951.56	6,951.56
	上海祝金房地产发展有限公司	6,879.96	6,788.88
	东莞市润合房地产有限公司	6,847.50	157,845.00
	太仓远汇置业有限公司	6,798.00	6,798.00
	北京毓锦置业有限公司	6,539.00	6,539.00
	苏州安茂置业有限公司	6,505.15	6,505.15
	烟台孚旺置业有限公司	6,484.17	-
	南京荟合置业有限公司	6,426.00	16,422.00
	昆山宝业房产开发有限公司	6,352.45	6,352.45
	惠州市昭乐房地产有限公司	5,871.64	5,871.64
	杭州瑾帆投资管理有限公司	5,733.77	5,733.77
	广州市万尚房地产有限公司	5,686.25	5,686.25
	郑州润兴置业有限公司	5,501.86	5,489.29
	成都中交花源美庐置业有限公司	5,500.00	5,500.00
	大连金泓舟房地产开发有限公司	5,440.00	5,440.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	5,118.30	41,154.30
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	5,039.53	5,039.53
	杭州弘招城房地产开发有限公司	4,950.00	4,950.00
	合肥和旭房地产有限公司	4,900.00	4,900.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	4,703.00	4,703.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	4,574.05	4,574.05
	珠海景华房地产有限公司	4,566.70	4,566.70
	上海浦申置业有限公司	4,541.13	2,330.13
	青岛世园兴茂置业有限公司	4,446.00	4,446.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	4,265.72	4,265.72
	珠海雍景华越房地产有限公司	4,220.04	4,220.06
	常熟市尚源房地产开发有限公司	4,177.46	4,177.46
	苏州润悦招禧置业有限公司	4,148.32	14,928.32
	南通市华昌房地产有限公司	4,029.00	4,029.00
	阿萨勒湖投资控股有限公司	3,997.63	4,088.40
	嘉兴金久房地产开发有限公司	3,993.00	3,993.00
	中外运长航实业发展有限公司	3,833.48	3,845.48

	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	3,694.56	3,347.88
	北京亚林西房地产开发有限公司	3,686.40	3,686.40
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	3,600.00	3,600.00
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	3,468.08	52,597.08
	深圳市启越房地产开发有限公司	3,000.00	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	2,938.20	1,252.86
	上海孚金置业有限公司	2,720.00	2,720.00
	深圳TCL光电科技有限公司	2,675.25	232.05
	苏州璟隽咨询管理有限公司	2,508.19	2,508.19
	南京悦霖房地产开发有限公司	2,500.00	2,500.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	2,310.00	141,900.00
	宁波盛锐房地产开发有限公司	2,050.00	1,875.00
	南京招商兴盛房地产有限公司	2,046.00	2,046.00
	武汉泓耀房地产开发有限公司	2,042.20	4,982.20
	镇江悦璟房地产开发有限公司	2,013.00	2,013.00
	平湖恒璟房地产开发有限公司	1,957.82	1,957.82
	南京奥建置业有限公司	1,633.50	1,633.50
	广州矿荣房地产开发有限公司	1,560.72	17.37
	深圳市滨海酒店资产有限公司	1,500.00	1,500.00
	招商银行股份有限公司	1,394.83	1,339.41
	重庆万招置业有限公司	1,383.03	5.57
	深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	1,290.19	1,290.19
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	1,278.08	268.61
	苏州劲商房地产开发有限公司	1,277.01	6,717.01
	武汉碧曜房地产开发有限公司	1,259.08	1,259.08
	深圳市蛇口通讯有限公司	1,241.72	1,209.96
	招商局金融控股（香港）有限公司	1,232.62	-
	杭州万璟置业有限公司	1,140.00	380.00
	广州联森房地产有限公司	1,057.56	1,058.65
	上海茂璟置业有限公司	887.45	887.45
	苏州泓昶置业有限公司	720.00	720.00
	南京劲盛房地产开发有限公司	710.10	-
	招商证券股份有限公司	609.49	843.79
	上海北铖房地产开发有限公司	600.00	-

	苏州新晟捷置地有限公司	560.00	3,060.00
	绍兴铧越置业有限公司	-	112,251.44
	佛山招商宝华房地产有限公司	-	44,640.30
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	-	42,292.76
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	-	27,531.19
	南京世招荃晟置业有限公司	-	14,161.00
	苏州悦顺房地产开发有限公司	-	11,752.67
	苏州锦钿置业有限公司	-	5,935.88
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	5,000.00
	深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	-	4,269.63
	宁波招望达置业有限公司	-	2,100.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	-	1,815.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	-	1,173.65
	西咸新区文茂房地产有限公司	-	822.00
	其他小额	12,624.91	92,402.34
	合计	**3,579,150.31**	**3,760,904.46**
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	433,353.67	368,033.04
	招商局集团财务有限公司	232,756.45	144,008.56
	天津招银津六十二租赁有限公司	217,143.19	21,011.53
	合计	**883,253.30**	**533,053.13**
长期借款	招商银行股份有限公司	1,157,280.83	1,872,178.17
	招商局集团财务有限公司	438,436.15	587,226.86
	合计	**1,595,716.99**	**2,459,405.03**
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	**-**	229,013.34
	合计	**-**	**229,013.34**

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至2026年6月30日，发行人及其子公司对外重大担保情况如下：

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Dynamic WishLimited	2021-3-23	146,532	2022-1-31	137,091	连带责任保证	6年	否	否

发行人为关联方提供担保，关联担保详见募集说明书“第五节 财务会计信息/七、关联方及关联交易/（五）关联交易情况”部分。

此外，发行人按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至2026年6月30日，发行人为客户的按揭贷款提供担保总额约239.09亿元。发行人过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至2026年6月30日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（三）承诺及或有事项

1．重要承诺事项

单位：亿元

项目	2026年6月末数	2025年末数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	444.76	491.23
-土地受让合同	122.11	138.72
-建安工程合同	322.01	352.01
-其他承诺支出	0.64	0.50
合计	**444.76**	**491.23**

除上述承诺事项外，截至2026年6月30日，发行人无其他重大承诺事项。

2．或有事项

单位：万元

项目	2026年6月末数	2025年末数
对外担保形成的或有负债	2,830,100.35	3,082,918.42
其中：商品房承购人	2,390,879.00	2,624,637.23
为合营企业借款担保	26,031.03	27,675.22
为联营企业借款担保	413,190.33	430,605.97
对外诉讼形成的或有负债	-	-
合计	**2,830,100.35**	**3,082,918.42**

（四）资产负债表日后事项

截至2026年6月30日，发行人无重大资产负债表日后事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人受限资产账面价值合计 1,044.31 亿元，占 2026 年 6 月末资产总额的 12.48%。具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2026 年 6 月末账面价值	受限原因
货币资金	10.31	受限的保证金等
应收账款	0.05	质押借款
存货	673.52	抵押借款
投资性房地产	319.56	抵押借款
固定资产	28.72	抵押借款
无形资产	7.50	抵押借款
其他	4.65	股权质押
合计	**1,044.31**	**-**

第六节 发行人及本期债券的资信情况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2026-05-15	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2026-05-13	AAA	稳定	中诚信国际
主体评级	2025-05-16	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2025-05-13	AAA	稳定	中诚信国际
主体评级	2024-10-11	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2024-08-19	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2024-07-30	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2024-05-31	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2024-05-14	AAA	稳定	中诚信国际
主体评级	2023-11-07	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-10-08	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-08-15	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-08-07	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-07-12	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-07-07	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-06-16	AAA	稳定	中诚信国际
主体评级	2023-05-24	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-05-19	AAA	稳定	联合资信
主体评级	2023-05-18	AAA	稳定	中诚信国际

二、信用评级报告的主要事项

本期债券无评级。

三、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

公司具有良好的信用状况，与各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，

具有较强的间接融资能力。公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至 2026 年 6 月末，合同授信额度总额折合人民币 3,102 亿元，实际已使用额度 1,522 亿元，剩余额度 1,580 亿元，融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付债券及债务融资工具如下：

序号	证券简称	发行场所	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	期限(年)	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)	募集资金用途
1	26 蛇口 04	深交所	公募	2026-10-15	-	2029-10-19	3	17.90	1.45	17.90	偿还项目有息负债
2	26 蛇口 03	深交所	公募	2026-10-15	-	2029-10-19	3	32.10	1.45	32.10	偿还或置换公司到期公司债券本金
3	26 蛇口 01	深交所	公募	2026-06-11	-	2029-06-15	3	30.90	1.50	30.90	偿还或置换公司到期公司债券本金
4	25 蛇口 04	深交所	公募	2025-11-24	-	2028-11-26	3	50.40	1.77	50.40	偿还或置换公司到期公司债券本金
5	25 蛇口 02	深交所	公募	2025-10-22	-	2028-10-23	3	40.00	1.90	40.00	偿还或置换公司到期公司债券本金
6	25 蛇口 01	深交所	公募	2025-07-15	-	2028-07-17	3	8.00	1.70	8.00	偿还或置换公司到期公司债券本金
7	24 蛇口 04	深交所	公募	2024-09-03	-	2029-09-05	5	15.00	2.35	15.00	偿还或置换公司存量 ABS 及到期公司债券本金
8	24 蛇口 03	深交所	公募	2024-09-03	-	2027-09-05	3	25.00	2.25	25.00	偿还或置换公司存量 ABS 及到期公司债券本金
9	24 蛇口 02	深交所	公募	2024-08-08	-	2029-08-12	5	29.00	2.30	29.00	偿还或置换公司存量 ABS
10	24 蛇口 01	深交所	公募	2024-08-08	-	2027-08-12	3	21.00	2.10	21.00	偿还或置换公司存量 ABS
11	23 蛇口 05	深交所	公募	2023-11-24	-	2026-11-28	3	38.40	3.20	38.40	偿还有息负债
12	23 蛇口 04	深交所	公募	2023-08-18	-	2028-08-22	5	25.00	3.10	25.00	偿还有息负债
13	23 蛇口 02	深交所	公募	2023-07-14	-	2028-07-18	5	25.00	3.15	25.00	偿还有息负债
14	22 蛇口 10	深交所	公募	2022-12-12	-	2027-12-14	5	10.00	2.80	10.00	偿还有息负债
15	22 蛇口 06	深交所	公募	2022-10-26	-	2027-10-28	5	10.00	3.12	10.00	偿还有息负债
16	22 蛇口 04	深交所	公募	2022-06-20	-	2027-06-22	5	10.00	3.40	10.00	偿还到期公司债券

序号	证券简称	发行场所	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	期限(年)	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)	募集资金用途
17	22 蛇口 02	深交所	公募	2022-06-02	-	2027-06-07	5	40.00	3.50	40.00	偿还有息负债
公司债券小计			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**427.70**	**-**	**427.70**	**-**
1	26 招商蛇口 MTN002	银行间	公募	2026-10-23	-	2029-10-26	3	26.00	1.46	26.00	偿还发行人本部到期债务融资工具
2	26 招商蛇口 MTN001	银行间	公募	2026-07-23	-	2029-07-24	3	20.00	1.57	20.00	偿还发行人本部到期债务融资工具
3	25 招商蛇口 MTN005（绿色）	银行间	公募	2025-10-21	-	2028-10-22	3	5.00	1.94	5.00	用于绿色项目开发建设
4	25 招商蛇口 MTN004	银行间	公募	2025-09-24	-	2028-09-25	3	35.00	1.89	35.00	偿还发行人本部到期债务融资工具及项目建设
5	25 招商蛇口 MTN003	银行间	公募	2025-08-12	-	2028-08-13	3	10.00	1.75	10.00	偿还发行人本部到期债务融资工具
6	25 招商蛇口 MTN002	银行间	公募	2025-06-05	-	2028-06-06	3	13.00	1.91	13.00	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具
7	25 招商蛇口 MTN001	银行间	公募	2025-01-22	-	2028-01-23	3	10.00	2.05	10.00	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具
8	24 招商蛇口 MTN002	银行间	公募	2024-12-27	-	2027-12-30	3	15.00	2.04	15.00	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具
9	24 招商蛇口 GN001	银行间	公募	2024-10-22	-	2027-10-24	3	2.60	2.35	2.60	全部用于绿色项目开发建设
10	23 招商蛇口 MTN004	银行间	公募	2023-12-12	-	2026-12-14	3	16.00	3.20	16.00	归还到期债券
11	22 招商蛇口 GN004	银行间	公募	2022-12-27	-	2027-12-29	5	5.50	2.75	5.50	用于绿色商品房项目建设
12	22 招商蛇口 MTN003B	银行间	公募	2022-09-27	-	2027-09-29	5	10.00	3.15	10.00	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具
13	22 招商蛇口 MTN002B	银行间	公募	2022-03-03	-	2027-03-07	5	7.10	3.55	7.10	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具
14	22 招商蛇口 MTN001B(并购)	银行间	公募	2022-01-24	-	2027-01-26	5	6.45	3.30	6.45	置换发行人前期股权投入资金及后续资产投资与收购等方式
15	21 招商蛇口 MTN001B	银行间	公募	2021-11-16	-	2026-11-18	5	15.00	3.55	15.00	偿还银行贷款
16	26 招商漳州 MTN002	银行间	公募	2026-09-20	-	2029-09-22	3	10.00	1.90	10.00	偿还发行人的债务融资工具
17	26 招商漳州 MTN001	银行间	公募	2026-08-18	-	2029-08-20	3	7.00	1.97	7.00	偿还发行人及子公司到期的有息债务
18	25 招商漳州 MTN001	银行间	公募	2025-06-03	-	2028-06-05	3	8.00	2.50	8.00	偿还发行人及子公司拟到期的有息负债

序号	证券简称	发行场所	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	期限(年)	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)	募集资金用途
债务融资工具小计			-	-	-	-	-	221.65	-	221.65	-
合计			-	-	-	-	-	649.35		649.35	-

（四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况（含境外）

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司涉及已获批文尚未发行的债券情况如下：

序号	发行主体	注册文件号	申报场所	产品类型	申报规模（亿元）	尚余额度（亿元）	批文到期日
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	证监许可[2026]2640号	中国证券监督管理委员会	公司债	166.00	116.00	2028-09-23
2	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中市协注〔2025〕MTN515号	中国银行间市场交易商协会	中期票据	88.70	5.70	2027-05-28
3	招商局漳州开发区有限公司	中市协注〔2025〕MTN367号	中国银行间市场交易商协会	中期票据	10.00	2.00	2027-04-18

（五）发行人及子公司存续的境内外债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付债券及债务融资工具详见募集说明书“第六节 发行人及本期债券的资信状况/四、发行人的资信情况/（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况”。

（六）发行人及重要子公司失信情况

发行人及其重要子公司不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其它失信单位情况。

（七）本次发行后的累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券的发行规模计划为不超过人民币45.50亿元，以45.50亿元的发行规模计算，本期债券经中国证监会同意注册并全部发行完毕后，发行人的累计公开发行公司债券余额为473.20亿元，占发行人截至2026年6月30日的合并财务报表口径所有者权益（2,728.87亿元）的比例为17.34%。

第七节 增信机制

本期公司债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、信息披露制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事、高级管理人员、及公司各部门负责人、各子公司负责人、公司派驻各子公司的董事和高级管理人员在了解或知悉《信息披露事务管理制度》所述须以临时报告披露的事项后，应在第一时间知会公司董事会秘书。

2、公司财务管理部（董事会秘书办公室）设专门的披露信息拟稿人，负责对外披露信息的文字起草工作。披露信息拟稿人依据拟披露信息的内容及要求拟定所需资料清单，提交相关部门，以明确各部门的工作内容及时间要求。

3、各部门根据披露信息拟稿人的要求收集有关信息并形成书面资料，经提供信息资料的部门负责人确认后，在要求的时间内提交财务管理部（董事会秘书办公室）。

4、披露信息拟稿人根据各部门提供的相关文件、资料按照中国证监会及深圳证券交易所规定的格式拟定议案、通知、决议、公告及相关附件的初稿，并提交复核人复核，复核人应协助披露信息拟稿人开展稿件拟定的相关工作。

5、董事会秘书为复核人，负责信息披露稿件的复核。

6、不需董事会或股东会审议的事项，由董事长审核或授权董事会秘书审核。须经董事会审议批准的拟披露事项的议案，由董事会秘书在会议召开前的规定时间内送达公司董事审阅。须经公司股东会批准的拟披露事项的议案及/或有关材料在股东会召开前规定时间内在指定网站披露。

7、所披露的信息经表决通过后，除财务管理部（董事会秘书办公室）负责文字的复核、校正工作外，还应履行以下审批程序：

1）定期报告、董事会决议经董事长签字后公开披露。

2）独立董事意见经独立董事签字后公开披露。

3）其他公告经总经理或董事会秘书确认后公开披露。

8、财务管理部（董事会秘书办公室）在与深圳证券交易所公司管理部沟通并获知公告文稿需作相关调整时，应按照要求进行修改，如修改内容影响文义的，应重新执行有关复核、审批的工作程序。

涉及公司的经营、财务或者对公司证券的市场价格及其衍生品种交易价格有影响的尚未公开的重大信息，为内幕信息。

公司及相关信息披露义务人和其他知情人在信息披露前，应当将该信息的知情者控制在最小范围内，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券交易价格。内幕信息知情人在内幕信息依法披露前，不得公开或者泄露内幕信息、买卖或者建议他人买卖公司股票及其衍生品种。

公司及相关信息披露义务人的公告应当在深圳证券交易所网站和符合中国证监会规定条件的媒体上披露。公司及相关信息披露义务人在其他公共媒体发布重大信息的时间不得先于指定媒体，在指定媒体上公告之前不得以新闻发布或答记者问等任何其他方式透露、泄漏未公开重大信息。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司董事会负责管理公司信息披露事务。董事长对公司信息披露事务管理承担首要责任。

董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。董事会秘书有权参加股东会、董事会会议、审计委员会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。

公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合董事会秘书在财务信息披露方面的相关工作。

财务管理部由董事会秘书领导，设立董事会秘书办公室，负责组织公司信息披露具体事宜。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

“信息披露义务人”是指公司及其董事、高级管理人员、股东、实际控制人，收购人，重大资产重组、再融资、重大交易有关各方等自然人、单位及其相关人员，破产管理人及其成员，以及法律、行政法规和中国证监会规定的其他承担信息披露义务的主体。

公司董事、高级管理人员应当保证公司及时、公平地披露信息，以及信息披露内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；不能保证公司所披露的信息真实、准确、完整或者对公司所披露的信息存在异议的，应当在公告中作出声明并说明理由，公司应当予以披露。

公司董事会应当确保公司定期报告的按时披露。公司定期报告应当经董事会审议通过，未经董事会审议通过的定期报告不得披露。定期报告中的财务信息应当经审计委员会审核，由审计委员会全体成员过半数同意后提交董事会审议。定期报告未经董事会审议、董事会审议未通过或者因故无法形成有关董事会决议的，公司应当披露具体原因和存在的风险以及董事会的专项说明。定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

审计委员会应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

公司的股东、实际控制人发生以下事件时，应当主动告知公司董事会，并配合公司履行信息披露义务：

1、持有公司百分之五以上股份的股东或者实际控制人持有股份或者控制公司的情况发生较大变化，公司的实际控制人及其控制的其他企业从事与公司相

同或者相似业务的情况发生较大变化；

2、法院裁决禁止控股股东转让其所持股份，任一股东所持公司百分之五以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权等，或者出现被强制过户风险；

3、拟对公司进行重大资产或者业务重组；

4、中国证监会规定的其他情形。

应当披露的信息依法披露前，相关信息已在媒体上传播或者公司证券及其衍生品种出现交易异常情况的，股东或者实际控制人应当及时、准确地向公司作出书面报告，并配合公司及时、准确地公告。

公司的股东、实际控制人不得滥用其股东权利、支配地位，不得要求公司向其提供内幕信息。

公司根据有关规定建立并执行财务管理和会计核算的内部控制，公司董事会及管理层应当负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。公司内部审计部门应当对公司内部控制制度的建立和实施等情况进行检查监督。各所属公司应严格执行财务管理和会计核算的内部控制及监督管理等相关规定，确保上报的信息及时、准确、完整。

公司财务负责人应当及时向董事会报告有关公司财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

董事、高级管理人员履行职责的记录、信息披露相关文件和资料的存档由公司财务管理部（董事会秘书办公室）负责，相关文件资料的保存和查阅要严格按照公司文件管理的有关规定执行。

公司董事、高级管理人员应当对公司信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性负责，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。公司董事长、总经理、董事会秘书应当对公司临时报告信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性承担主要责任。公司董事长、总经理、财务负责人应当对公司财务会计报告披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性承担主要责任。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

定期报告的编制与报批流程：

1、在会计年度、半年度、季度报告期结束后，公司应当根据证券监管机构关于编制定期报告的相关最新规定及时编制并完成定期报告草案，提请董事会审议；审计委员会应当对定期报告中的财务信息进行事前审核，经全体成员过半数通过后提交董事会审议；

2、在董事会召开前董事会秘书负责送达公司董事审阅；董事长负责公司召集和主持董事会会议审议和批准定期报告；

3、公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

董事无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在董事会审议、审核定期报告时投反对票或者弃权票。

审计委员会成员无法保证定期报告中财务信息的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在审计委员会审核定期报告时投反对票或者弃权票。

董事、高级管理人员对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表书面确认意见，并予以公开披露。公司不予披露的，董事和高级管理人员可以直接申请披露。

董事和高级管理人员按照前款规定发表意见，应当遵循审慎原则，其保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性的责任不仅因发表意见而当然免除。

董事、高级管理人员不得以任何理由拒绝对定期报告签署书面意见。

4、董事会秘书负责将经董事会批准的定期报告提交深圳证券交易所，经深圳证券交易所核准后对外发布。

临时报告（重大事项）的编制与呈报流程：

1、公司董事、高级管理人员、及公司各部门负责人、各子公司负责人、公司派驻各子公司的董事和高级管理人员在了解或知悉《信息披露事务管理制度》所述须以临时报告披露的事项后，应在第一时间知会公司董事会秘书。

董事会秘书在接到证券监管机构的质询或查询后，且该等质询或查询所涉

及的事项构成应披露事项时，董事会秘书应立即就该等事项与所涉及的公司有关部门联系。

2、公司财务管理部（董事会秘书办公室）设专门的披露信息拟稿人，负责对外披露信息的文字起草工作。披露信息拟稿人依据拟披露信息的内容及要求拟定所需资料清单，提交相关部门，以明确各部门的工作内容及时间要求。

3、各部门根据披露信息拟稿人的要求收集有关信息并形成书面资料，经提供信息资料的部门负责人确认后，在要求的时间内提交财务管理部（董事会秘书办公室）。

4、披露信息拟稿人根据各部门提供的相关文件、资料按照中国证监会及深圳证券交易所规定的格式拟定议案、通知、决议、公告及相关附件的初稿，并提交复核人复核，复核人应协助披露信息拟稿人开展稿件拟定的相关工作。

5、董事会秘书为复核人，负责信息披露稿件的复核。

6、不需董事会或股东会审议的事项，由董事长审核或授权董事会秘书审核。须经董事会审议批准的拟披露事项的议案，由董事会秘书在会议召开前的规定时间内送达公司董事审阅。须经公司股东会批准的拟披露事项的议案及/或有关材料在股东会召开前规定时间内在指定网站披露。

7、所披露的信息经表决通过后，除财务管理部（董事会秘书办公室）负责文字的复核、校正工作外，还应履行以下审批程序：

1）定期报告、董事会决议经董事长签字后公开披露。

2）独立董事意见经独立董事签字后公开披露。

3）其他公告经总经理或董事会秘书确认后公开披露。

8、财务管理部（董事会秘书办公室）在与深圳证券交易所公司管理部沟通并获知公告文稿需作相关调整时，应按照要求进行修改，如修改内容影响文义的，应重新执行有关复核、审批的工作程序。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

子公司主要负责人承担子公司应披露信息报告的责任。

公司子公司发生《信息披露事务管理制度》规定的重大事件时，子公司主要负责人应将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产

出售以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。子公司可指派专人负责上述业务的具体办理。

二、投资者关系管理的相关制度安排

公司制定了《投资者关系管理制度》，与投资者、证券分析师、媒体等严格遵守公平信息披露原则，保证投资者关系管理工作的顺利开展。

董事会秘书负责组织和协调投资者关系管理工作。财务管理部（董事会秘书办公室）为投资者关系管理工作日常执行部门。公司控股股东、实际控制人以及董事和高级管理人员应当为董事会秘书履行投资者关系管理工作职责提供便利条件。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按照中国证监会和深圳证券交易所的信息披露要求，组织公司债存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息披露事项。在本期公司债发行过程及存续期间，发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》及配套文件的相关规定，通过深圳证券交易所网站（www.szse.cn）及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

三、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

四、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集

说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

截至本募集说明书签署之日，本公司不存在已经作出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把兑付本期债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

（一）利息支付

1、本期公司债券付息日为2027年至2029年每年的11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、债券利息的支付通过本期债券的登记托管机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由本公司在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金兑付

1、本期公司债券兑付日：本期公司债券兑付日为2029年11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。按照合并报表口径计算2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月，公司营业收入分别为17,500,755.81万元、17,894,754.66万元、15,472,797.70万元及5,478,422.68万元；实现净利润分别为910,623.10万元、418,890.15万元、70,385.35万元及74,009.00万元，经营活动产生的现金流

入分别21,042,251.45万元、17,280,605.03万元、15,205,921.92万元及8,270,509.53万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至2026年6月30日，发行人流动资产余额为59,190,406.68万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。具体明细如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
货币资金	9,844,912.98	16.63
交易性金融资产	32.00	0.00
应收票据	240.30	0.00
应收账款	602,786.26	1.02
预付款项	599,815.41	1.01
其他应收款（合计）	9,716,544.71	16.42
存货	35,449,520.56	59.89
合同资产	27,567.60	0.05
其他流动资产	2,948,986.86	4.98
流动资产合计	**59,190,406.68**	**100.00**

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

（二）畅通的外部融资渠道

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至2026年6月末，合同授信额度总额折合人

民币3,102亿元，实际已使用额度1,522亿元，剩余额度1,580亿元，融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

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

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履

行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制/七、债券受托管理人”。

（四）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制/六、持有人会议规则”。

（五）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、深圳证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）设立专项偿债资金账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，公司将在监管银行开设专项偿债资金账户，偿债资金来源于公司稳健经营产生的现金流。公司将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障公司按时、足额提取偿债资金。偿债专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

五、发行人违约情形及违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息）。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的。

（5）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“第十节 投资者保护机制/五、发行人违约情形及违约责任/（一）违约情形及认定”第5项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“第十节 投资保护机制/五、发行人违约情形及违约责任/（一）违约情形及认定”第5项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2. 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》

关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（三）争议解决方式

1. 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地深圳地区的深圳仲裁委员会（或深圳仲裁院）申请仲裁。

2. 如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

六、持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与该期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更;

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付该期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除该期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、

净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项；

h.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，

提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有该期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有该期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有该期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前

一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表该期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有该期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 该期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，

在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

如债券持有人会议以现场形式召开，由召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的该期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人；

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况，确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但其应回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议

的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议

且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节简化程序

6.2.1 发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表

决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的；

6.2.2 发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券项下该期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致

或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

七、债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。本章仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

（一）债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

根据发行人与中信证券签署的《债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

1．债券受托管理人的基本情况

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层

法定代表人：张佑君

联系电话：0755-23835062

传真：0755-23835201

邮政编码：518048

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、冯诗洋

2．《债券受托管理协议》签订情况

2026年7月，发行人与中信证券股份有限公司签订了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至2026年6月30日，发行人与主承销商中信证券存在如下利害关系情形：

截至2026年6月30日，中信证券自营业务股票账户累计持有招商蛇口（001979）股票2,239,827股；信用融券专户持有招商蛇口（001979）股票159,800股；资产管理业务股票账户持有招商蛇口（001979）股票212,700股。

2022年12月，中信证券担任发行人发行股份购买资产并募集配套资金之独立财务顾问，于2023年7月20日，发行人因购买资产而新发行股份已成功上市，购买资产交易已完成。于2023年9月29日，发行股份募集配套资金交易已完成。

（三）债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》主要内容如下：

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券或本次债券在分期情形下任一期或多期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市/挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会

议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券项下任一期债券的募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户

及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

若本次债券项下任一期债券的募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异；存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务；甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件；若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.4　本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.5　本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在二个工作日内书面通知乙方，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）甲方名称或者注册地址变更，或者甲方境内外主体信用评级或甲方发

行的债券信用评级发生变化或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者甲方的控股股东、实际控制人发生变更；

（3）甲方可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押、冻结或者重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废；

（4）甲方发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或拟转移债券清偿义务；或者甲方成立债权人委员会的；

（5）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的，或者承担他人的有息债务超过上年末净资产百分之十；

（6）甲方放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；

（7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，或者甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（8）甲方分配股利、作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁事项或者受到刑事处罚、重大行政处罚、行政监管措施或自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者甲方或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员等存在严重失信行为；

（10）增信主体、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；

（11）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）甲方涉嫌违法违规被司法机关立案调查，甲方董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员等涉嫌违法违规被有权机关调查、被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）甲方拟变更募集说明书的约定；或者甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；或者甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益

有重大影响；甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（14）甲方不能按期支付到期债务本息等违约情形；

（15）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责，以及甲方在1个自然年度内董事长或者总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事（或履行同等职责人员）发生变动的；或者本期债券存续期内，甲方变更信息披露事务负责人的；

（16）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）甲方涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；

（19）甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，或者甲方遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的；

（20）甲方聘请的会计师事务所发生变更的，甲方为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（22）甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（23）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（24）该期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（25）发生其他可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项；

（26）法律、行政法规、部门规章、规范性文件及自律规则规定或者中国证监会、证券交易所、行业自律组织要求的其他事项。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会（如有）就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；

（五）重大事项出现泄露或市场传闻；

（六）其他能够表明甲方知道或者应当知道重大事项已经发生的时点。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响该期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

本条提及的“甲方”包括根据监管规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。深圳证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

甲方应按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6　甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7　相关期次债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决，亦不应被视为乙方未能履行受托管理人相关义务。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员、控股股东、

实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行相应期次债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与该期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方无法按时偿付该期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还该期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方无法按时偿付该期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

该期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰

受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.10 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【徐念龙、财务管理部资金经理、联系电话0755-26819600】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在3个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.11 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

3.13 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.14 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东（大会）审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.15 甲方在其资产、财产或股份上设定担保，对外提供保证担保或出售其资产，不得对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.16 一旦发生本协议3.5约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.17 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款偿付日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.18 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.19 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.20 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（1） 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3） 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的该期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付该期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见

签署情况。

4.3　乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第3.5条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4　乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储和划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，乙方应当至少每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资

金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项；债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务；对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5　乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.6　乙方应当每半年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.7　出现本协议第3.5条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8　乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.9　乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10　乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11　乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行本协议第3.8条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.12　本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13　甲方为任一期次债券设定担保的，乙方应当在该债券发行前或募集

说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 任一期次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会（以下简称“债权人委员会”）的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。乙方接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，乙方应当在征集委托前依据债权人委员会向其披露的内容披露公告说明下列事项：

（一）债权人委员会的职能、成员范围；

（二）债权人委员会的成立时间、解散条件和程序；

（三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件和方式；

（四）持有人参加债权人委员会享有的权利、义务以及可能对其行使权利产生的影响；

（五）债权人协议的主要内容；

（六）债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（八）受托管理人代表持有人参加债权人委员的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示以及需要说明的事项。

甲方应当协调债权人委员会的成员机构向乙方提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.18 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

受托管理报酬为【10】万元，由甲方将上述报酬随本次债券项下乙方首次担任受托管理人的当期债券的首笔（如有）承销费用一并支付

本协议项下约定的受托管理报酬为含增值税的金额，不含税总金额为：含税金额/（1+6%），增值税税款为：不含税价格*6%，增值税税率6%。如出现尾差，则以发票金额为准。甲方在支付相关费用时，无需向乙方另行支付基于该等费用适用增值税税率计算的增值税。

4.20 如果甲方发生本协议第3.5条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式以保障全体债券持有人权益。

4.21 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）乙方履行职责情况；

（2）甲方的经营与财务状况；

（3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）偿债能力和意愿分析；

（9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现本协议第3.5条相关情形的；

（5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 如果本次债券项下任一期债券停牌，甲方未按照第3.11条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并按规定及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更该期债券的受托管理人的程序：

（1）乙方在该期债券项下未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）乙方提出书面辞职；

（4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 该期债券的债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自该期债券的债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1） 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还该期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、

到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）该期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反该期募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反该期募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本次债券项下任一期债券发生违约的，发行人就该期债券承担如下违约责任：

（1）继续履行。该期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。该期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与该期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）为救济违约责任所支付的合理费用。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与该期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于深圳的深圳国际仲裁院按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的起息日起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行（如系分期发行，则为乙方担任受托管理人的首期发行）完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经该期债券的债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

（1）甲方履行完毕本期债券（如系分期发行，则为乙方担任受托管理人的相应期次债券）项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人，使得乙方不再担任本次债券项下任何一期债券的受托管理人；

（3）本次债券项下未能发行完成任一期债券或因不可抗力致使本协议无法继续履行；

（4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：中国广东省深圳市南山区太子路5号招商蛇口广场

甲方收件人：徐念龙

乙方通讯地址：深圳市福田区中心三路中信证券大厦21楼

乙方收件人：冯源、冯诗洋

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 廉洁从业

双方应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为。双方不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂或利益输送，包括但不限于向协议对手方及其相关成员支付除本协议约定之外的额外工作报酬或其他经济利益、利用内幕信息或未公开信息直接或者间接为本方、协议对手方或者他人谋取不正当利益等。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2　本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3　除非本协议另有特别约定，否则本协议涉及的所有乙方应向甲方收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

15.4　本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

办公地址：中国广东省深圳市南山区太子路5号招商蛇口广场

法定代表人：朱文凯

董事会秘书：余志良

联系人：徐念龙

联系电话：0755-26819600

邮政编码：518067

（二）主承销商及其他承销机构

牵头主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号

办公地址：深圳市福田区福田街道福华一路111号27楼

法定代表人：朱江涛

联系人：谢黎晔、陈家川、严顺超

联系电话：0755-83081361

传真：0755-83081361

邮政编码：518046

联席主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、冯诗洋

联系电话：0755-23835062

传真：0755-23835201

邮政编码：518048

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：广东省深圳市福田区鹏程一路广电金融中心大厦35层

法定代表人：刘成

联系人：李晨毓、柏龙飞、杨浩杰、邹似愚、戚源

联系电话：0755-23953856

传真：0755-88604112

邮政编码：518034

联席主承销商：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：广东省深圳市福田区华富街道5001号深业上城(南区)T1栋43楼

法定代表人：朱健

联系人：孙妙月、李弘宇、刘佩榕、刘璇华

联系电话：0755-23976408

传真：/

邮政编码：518000

（三）律师事务所：广东信达律师事务所

住所：深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦11、12楼

办公地址：深圳市福田区益田路太平金融大厦11、12楼广东信达律师事务所

事务所负责人：李忠

经办律师：张森林、方映华

联系电话：0755-88265288

传真：0755-88265537

邮政编码：518017

（四）会计师事务所

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市黄浦区延安东路222号30楼

事务所负责人：唐恋炯

联系人：彭金勇

联系电话：13510108079

传真：021-61418888

邮政编码：200001

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8楼

事务所负责人：黄文辉

联系人：陈泳意、杨玲

联系电话：020-38137738

传真：8620 3813 7000

邮政编码：510623

（五）本次债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

负责人：汪有为

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518000

（六）本次债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道2012号

理事长：沙雁

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518000

（七）募集资金专项账户开户银行一

开户银行：招商银行深圳新时代支行

账户名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

银行账号：812280032810002

大额支付系统号：308584001081

（八）募集资金专项账户开户银行二

开户银行：兴业银行股份有限公司深圳分行

账户名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

银行账号：338150100100125534

大额支付系统号：309584008158

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

1、截至2026年6月30日，发行人与主承销商招商证券存在如下利害关系情形：

截至2026年6月30日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司（股票代码001979.SZ）的实际控制人招商局集团有限公司为招商证券股份有限公司的实际控制人。

截至2026年6月30日，招商致远资本投资有限公司（招商证券的全资私募基金子公司）管理的深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）持有招商蛇口股票4,634,372股；招商证券国际有限公司持有招商蛇口股票22股；创新交易部持有招商蛇口股票共计103,400股，其中柜台持仓103,400股。

2、截至2026年6月30日，发行人与主承销商中信证券存在如下利害关系情形：

截至2026年6月30日，中信证券自营业务股票账户累计持有招商蛇口（001979）股票2,239,827股；信用融券专户持有招商蛇口（001979）股票159,800股；资产管理业务股票账户持有招商蛇口（001979）股票212,700股。

2022年12月，中信证券担任发行人发行股份购买资产并募集配套资金之独立财务顾问，于2023年7月20日，发行人因购买资产而新发行股份已成功上市，购买资产交易已完成。于2023年9月29日，发行股份募集配套资金交易已完成。

3、截至2026年6月30日，发行人与主承销商中信建投证券存在如下利害关系情形：

截至2026年6月30日，中信建投证券及其子公司累计持有招商蛇口股票305,900.00股，除此以外，中信建投证券及相关人员（包括法定代表人/机构负责人、高级管理人员以及经办人员）不存在与招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

4、截至 2026 年 6 月 30 日，发行人与主承销商国泰海通证券存在如下利害关系情形：

截至 2026 年 6 月 30 日，国泰海通证券持有招商蛇口（001979.SZ）共计 4,885,308 股；持有招商积余（001914.SZ）共计 470,451 股。

除此之外，截至 2026 年 6 月 30 日，国泰海通证券相关人员（包括法定代表人、高级管理人员以及本项目经办人员）与发行人及其负责人、高级管理人员及本项目经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人法定代表人签名：

朱文凯

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

董事签名：

朱文凯

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2026 年 1 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

董事签名：

张军立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责，

董事签名：

聂黎明

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责，

董事签名：

徐鑫

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2026 年 01 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

董事签名：

符布林

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

董事签名：

孙剑锋

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2026 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责，

董事签名：

叶建芳

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2026 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责，

董事签名：

陈克勤

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责，

董事签名：

聚玉秀

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

高级管理人员签名：

伍斌

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

高级管理人员签名：

吕斌

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

高级管理人员签名：

李弘远

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

高级管理人员签名：

赵方

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 1 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责，

高级管理人员签名：

余志良

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

高级管理人员签名：

唐坚

唐坚

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（加盖公章）

2016 年 11 月 20 日

主承销商声明

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

项目负责人签字：

谢黎晔

法定代表人或授权代表签字：

梁战果

招商证券股份有限公司

2026 年 11 月 20 日

授权委托书

编号：[法授-2026-投行委-00004]

兹授权我公司 梁战果 [职务（岗位）：总裁助理，身份证件号：[redacted]]作为我公司代理人，代表我公司处理以下事宜：

1. 签署与投资银行业务相关的协议和文件

2. 签署投资银行委员会发起且经公司审批同意的不涉及款项支付的非采购合同（包括人员借调、与投资银行业务展业相关的账号申请及变更涉及的合同）

授权期限自本授权委托书办理完毕签名（章）及用印手续之日至新授权生效之日止。

本授权生效之日，流程编号为[2026-非合同类-投资银行运营管理部-10]的《授权委托书》所涉授权自动终止。

本授权委托书一式壹份，具有同等法律效力。

招商证券股份有限公司（公章）

法定代表人：_____（签字/签章）

被授权人：_____（签字/签章）

2026 年 9 月 30 日

主承销商声明

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

项目负责人签字：

王宏峰　　冯　源

法定代表人或授权代表签字：

孙　毅

中信证券股份有限公司

2026 年 11 月 29 日

证授字[HT76-2026]

法定代表人授权书

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

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

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

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2026 年 3 月 24 日

被授权人

孙毅（身份证 [redacted] ）

此件与原件一致，仅供债券融资办理招商蛇口公司债用，有效期壹佰捌拾天。

2026 年 11 月 16 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

李晨毓

法定代表人或授权代表（签字）：

谢常刚

中信建投证券股份有限公司

2026 年 1 月 20 日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供招商蛇口使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对投资银行业务管理委员会联席主任谢常刚先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登

记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 6 月 16 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长_____

二零二六年六月十六日

主承销商声明

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

项目负责人签字：

孙妙月　　李弘宇

法定代表人或授权代表签字：

郁伟君

国泰海通证券股份有限公司

2026 年 11 月 20 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长 **朱 健**

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁 **郁伟君**

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、独立财务顾问协议；

4、上市辅导协议；

5、承销协议；

6、承销团协议；

7、保荐协议；

8、资金监管协议；

9、律师见证协议；

10、持续督导协议；

11、上市服务协议；

12、战略合作协议、合作协议；

13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；

14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、合作协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、资金监管协议；

7、受托管理协议或债权代理协议；

8、分销协议；

9、定向发行协议；

10、担保协议；

11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；

12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、推荐挂牌并持续督导协议；

4、持续督导协议；

5、资金监管协议；

6、承销协议；

7、合作协议；

8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；

9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（此页为签署页）

授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：

2025 年 5 月 28 日

受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025 年 5 月 28 日

发行人律师声明

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

经办律师签字：

张森林　　方映华

律师事务所负责人签字：

李忠

广东信达律师事务所

2026 年 11 月 20 日

Deloitte. 德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

会计师事务所声明

德师报(函)字(26)第 Q01727 号

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

执行事务合伙人或授权代表：

杨誉民

签字注册会计师：

彭金勇

中国注册会计师 彭金勇 310000120587

签字注册会计师：

顾嵩平

中国注册会计师 顾嵩平

2026 年 11 月 17 日

WorldClass
智启非凡

关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司募集说明书的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》(以下简称“募集说明书”)，确认募集说明书中引用的有关发行人经审计的 2024 年度、2025 年度财务报表的内容，与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因上述所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

陈泳意

杨玲

会计师事务所负责人签名：

黄文辉

毕马威华振会计师事务所

（特殊普通合伙）

日期：2026年 11月 17日

第十三节 备查文件

一、备查文件

除募集说明书披露的资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

（一）中国证监会同意本次债券注册的文件；

（二）本期债券募集说明书；

（三）发行人2023年-2025年经审计的财务报告、2026年1-6月未经审计或审阅的财务报表；

（四）发行人律师为本次债券出具的法律意见书；

（五）本次公司债券受托管理协议；

（六）本次公司债券债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（http://www.szse.cn）查阅本期债券募集说明书。

（二）查阅地点

1．发行人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

办公地址：中国广东省深圳市南山区太子路5号招商蛇口广场

联系人：徐念龙

联系电话：0755-26819600

2．牵头主承销商：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区福田街道福华一路111号

联系人：谢黎晔、陈家川、严顺超

联系电话：0755-83081361