

中信证券股份有限公司
关于
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
共同增资合资公司重大资产重组
之
房地产业务专项核查报告

独立财务顾问



二〇一九年十二月

释 义

在本核查报告中，除上下文另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

简称/术语		释义
中信证券/独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
合资公司	指	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
招商前海实业	指	深圳市招商前海实业发展有限公司
前海投控	指	深圳市前海开发投资控股有限公司
前海鸿昱	指	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商驰迪	指	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
标的资产/标的公司	指	招商驰迪 100%股权及前海鸿昱 100%股权
本次重组	指	招商蛇口控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向合资公司进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对合资公司进行增资，即由合资公司主导以增资扩股的方式向前海投控、招商前海实业按照《增资协议》的相关约定分别收购其合法持有的标的股权的交易；同时，招商前海实业以部分现金向合资公司增资。本次重组完成前后，招商前海实业和前海投控均各自持有合资公司 50%的股权
报告期	指	2017 年、2018 年、2019 年 1-9 月
拟建项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的房地产开发项目
在建项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣工验收的房地产开发项目
已完工项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业已经全部竣工验收的项目，包括未完成和已完成销售的房地产开发项目
已核查项目	指	本次纳入核查范围的房地产项目，包括招商蛇口、招商驰迪、前海鸿昱及其报告期内纳入各自合并报表范围内的项目公司于报告期内在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国发[2010]10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
国办发[2013]17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
国办发[2011]1 号文	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
国办发[2010]4 号文	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
建房[2010]53 号文	指	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》

简称/术语		释义
《增资协议》	指	招商前海实业、前海投控及合资公司于 2019 年 12 月 8 日签署的《深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》，以及于 2019 年 12 月 18 日签署的《深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司增资协议之补充协议（一）》
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法（2009 年修正）》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法（2004 修正）》
《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法（2012 年修订）》

招商蛇口控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向合资公司进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对合资公司进行增资，即由合资公司主导以增资扩股的方式向前海投控、招商前海实业按照《增资协议》的相关约定分别收购其合法持有的标的股权的交易；同时，招商前海实业以部分现金向合资公司增资。本次重组完成前后，招商前海实业和前海投控均各自持有合资公司 50%的股权（以下简称“本次重组”）。中信证券接受招商蛇口委托，在本次重组中担任招商蛇口的独立财务顾问。

根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《监管政策》关于房地产行业上市公司并购重组的核查要求，并依据国发[2010]10 号文和国办发[2013]17 号文等相关文件的规定，中信证券对报告期内（即 2017 年度、2018 年度及 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日期间）招商蛇口及其控股子公司、本次重组涉及的标的公司招商驰迪、前海鸿昱及其各自控股子公司在中国境内房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为进行了专项核查，并出具本核查报告。

一、核查依据

1. 国发[2010]10 号文第（八）条规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

2. 国办发[2013]17 号文第五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”

3. 《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露”，“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。”

二、核查的项目范围

本次纳入核查范围的房地产项目（以下简称“已核查项目”），包括招商蛇口、招商驰迪、前海鸿昱及其截至报告期末纳入各自合并报表范围内的项目开发公司（以下简称“项目公司”）于报告期内在中国境内开发的拟建项目、在建项目和已完工项目。

（一）招商蛇口及其项目公司（招商驰迪及其项目公司除外，下同）开发的房地产项目

根据招商蛇口及其项目公司提供的资料和招商蛇口的书面确认，截至报告期末，招商蛇口及其项目公司在中国境内开发的房地产开发项目共计 239 个，具体项目如下表所示：

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	昆明市晋宁区	晋宁和润项目	晋宁金辰房地产开发有限公司	01、02、04、05 号拟建，03 号已完工
2	昆明市晋宁区	晋宁和泰项目	晋宁金辰房地产开发有限公司	JN2012-62 号一期已完工、二期在建，JN2012-61 号拟建
3	昆明市呈贡区	昆明雨花国际商务中心	云南雨泉置业有限公司	A1 拟建，A2 在建，A3、A4、A5 已完工
4	昆明市晋宁区	晋宁和璟项目	晋宁金辰房地产开发有限公司	拟建
5	昆明市官渡区	巫家坝总部基地项目	昆明市同润房地产开发有限公司	拟建
6	深圳市宝安区	会展中心配套项目	深圳市招华会展置地有限公司	拟建
7	深圳市	招商东岸二期	深圳市招商文发房地产开发有限公司	拟建
8	苏州市常熟市	常熟：琴湖小镇 9 号项目	常熟招商琴湖投资发展有限公司	拟建
9	苏州市常熟市	常熟：琴湖小镇 10 号项目	常熟市琴康房地产开发有限公司	拟建
10	南京市浦口区	南京：浦口区项目	南京悦盛房地产开发有限公司	拟建
11	武汉市汉阳区	武汉市汉阳区马鹦路项目	武汉栖江置业有限公司	拟建
12	武汉经济技术开发区（汉南区）	中建壹品澜庭 P189 地块	武汉中建壹品招利置业有限公司	拟建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
13	大连甘井子区	甘井子区体育中心配套开发一期宗地D、E、F区项目（招商公园1872项目）	大连招义房地产有限公司	拟建
14	大连市旅顺口区	旅顺新城项目	大连招顺房地产有限公司	拟建
15	青岛市高新区	青岛同顺园	招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	拟建
16	青岛市高新区	青岛网谷汇智园	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	拟建
17	青岛市即墨区	青岛市即墨区商贸城项目（招商公园1872）	青岛招商铭华置业有限公司	拟建
18	西安市高新区	软件新城项目	西安招商嘉时房地产有限公司	拟建
19	西安市灞桥区	港务区GW2-3-7项目	西安招平房地产有限公司	拟建
20	西安市灞桥区	港务区GW2-3-8项目	西安招平房地产有限公司	拟建
21	西安市灞桥区	港务区GW1-20-2项目	西安招广房地产有限公司	拟建
22	长春市北湖开发区	学府1872项目（北湖开发区项目）	长春招胜房地产开发有限公司	拟建
23	成都市新都区	成都新都区木兰镇	成都招商新悦房地产开发有限公司	拟建
24	佛山市南海区	佛山天璞府	佛山招商雍华府房地产有限公司	拟建
25	海南省琼海市	博鳌大灵湖	海南招商远洋发展有限公司	拟建
26	郑州市二七区	二七区马寨2号项目	郑州康尚置业有限公司	拟建
27	柳州市柳东新区	柳东新区九子岭项目	柳州招商汇信房地产有限公司	拟建
28	长沙市天心区	招商华发依云天汇（天心区喇叭厂项目）	长沙雍景房地产有限公司	拟建
29	长沙市高新开发区	招商华发依云曦城（梅溪湖项目）	长沙懿德房地产有限公司	拟建
30	武汉市经开区	东风电动车	东风汽车房地产有限公司	拟建
31	襄阳市樊城区	襄阳三江口项目	襄阳招投房地产有限公司	拟建
32	肇庆市肇庆新区	肇庆依云水岸	肇庆招商蛇口房地产有限公司	拟建
33	深圳市南山区	深圳船头广场	深圳招商商置投资有限公司	在建
34	深圳市宝安区	深圳光明加速器园区	招商局光明科技园有限公司	在建
35	深圳市宝安区	深圳光明科技园地块	招商局光明科技园有限公司	在建
36	深圳市宝安区	会展中心配套项目-休闲带	深圳市招华国际会展发展有限公司	在建
37	深圳市宝安区	会展中心配套项目-公寓/办公/商业/酒店	深圳市招华国际会展发展有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
38	深圳市南山区	前海自由贸易中心一期	深圳坪山招商房地产有限公司	在建
39	深圳市南山区	深圳太子湾 DY02-02 地块	深圳太子湾商鼎置业有限公司	在建
40	深圳市南山区	深圳太子湾 DY02-04 地块	深圳太子湾乐湾置业有限公司	在建
41	深圳市南山区	深圳太子湾自贸启动区一期	深圳市蛇口海滨置业有限公司	在建
42	深圳市南山区	深圳新时代南地块	深圳市蛇口新泰置业有限公司	在建
43	深圳市盐田区	深圳壹海城	深圳市万科滨海房地产有限公司	在建
44	深圳市罗湖区	深圳招商中环（招商开元中心一期）	深圳市德瀚投资发展有限公司	在建
45	深圳市南山区	深圳太子湾国际学校	深圳市登峰置业有限公司	在建
46	深圳市	黄金台	深圳招商房地产有限公司	在建
47	深圳市宝安区	石岩艾美特项目	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	在建
48	重庆市渝北区	重庆公园大道	重庆怡置招商房地产开发有限公司	在建
49	重庆市南岸区	重庆南坪项目	重庆招商依城房地产开发有限公司	在建
50	重庆市巴南区	重庆依云江湾	重庆招商依云房地产有限公司	在建
51	重庆市南岸区	重庆长嘉汇	重庆招商置地开发有限公司	在建
52	重庆市两江新区	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A23-7/06 号宗地项目	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	在建
53	重庆市	沙坪坝区西永组团 AH29\30	重庆招科置业有限公司	在建
54	常州市天宁区	常州市劳动路项目	常州凯拓房地产开发有限公司	在建
55	苏州市高新区	苏州文翰华苑	苏州招商瑞盈房地产有限公司	在建
56	苏州市吴江区	苏州香溪源	苏州晟铭房地产开发有限公司	在建
57	苏州市太仓市	太仓依云四季	招商局地产（太仓）有限公司	在建
58	苏州市常熟市	常熟市尚湖 1 号项目（住宅）（见山湖别院）	常熟市晟瑞房地产开发有限公司	在建
59	苏州市高新区	苏州金融小镇（苏州市高新区科技城）	苏州招商融新投资发展有限公司	在建
60	苏州市常熟市	常熟：琴湖小镇 8 号项目	常熟招商琴湖投资发展有限公司	在建
61	苏州市张家港市	张家港：经开区 B02 项目	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	在建
62	苏州市太仓市	太仓科教新城	太仓招新置业有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
63	镇江市京口区	镇江北固湾	镇江盈盛房地产开发有限公司	在建
64	镇江句容市	镇江依云尚城	镇江火炬置地发展有限公司	在建
65	南京市鼓楼区	南京桃园世纪（原南京城北客车厂 G01 地块）	南京善杰义房地产开发有限公司	在建
66	南京市栖霞区	南京依云华府招商 1872	南京招商启盛房地产有限公司	在建
67	南京市江宁区	南京市 G73 青龙地铁小镇项目	南京招荣房地产开发有限公司	在建
68	南通市港闸区	南通雍华府	南通长轮房屋开发公司	在建
69	南通市启东市	启东：协兴港项目	启东招园建设发展有限公司	在建
70	南通市海门市	海门：国际邮轮城项目	南通招海置业有限公司	在建
71	南通市海门市	海门：开发区豪华邮轮配套产业园项目	招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	在建
72	南通市通州区	南通雍景湾	南通招鑫置业有限公司	在建
73	扬州市邗江区	扬州：邗江区 GZ092 项目	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	在建
74	哈尔滨市道里区	招商贝肯山	哈尔滨银开房地产开发有限公司	在建
75	武汉市青山区	江璟城	武汉招平海盈房地产开发有限公司	在建
76	武汉市汉阳区	武汉招商樾望	武汉招商地产汉江置业有限公司	在建
77	武汉市汉阳区	国博 122	武汉招平雍荣置业有限公司	在建
78	武汉市汉阳区	武汉招商公园 1872	武汉新得房地产开发有限公司	在建
79	武汉市汉阳区	武汉招商公园 1872	武汉明捷房地产开发有限公司	在建
80	武汉市江夏区	武汉五里界	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	在建
81	武汉市江夏区	武汉东城华府	武汉招平润丰房地产开发有限公司	在建
82	武汉市江夏区	武汉市江夏区 P（2017）079 地	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	在建
83	武汉经济技术开发区（汉南区）	中建壹品澜庭	武汉中建壹品招盈置业有限公司	在建
84	武汉经济技术开发区（汉南区）	兰亭风华	武汉泓耀房地产开发有限公司	在建
85	武汉东西湖区	中建壹品澜荟	中建三局绿建投资有限公司	在建
86	武汉市东湖新技术开发区	海洋天地·船舶园研发中心项目	武汉船舶配套工业园有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
87	宜昌市伍家岗区	碧桂园凤凰城（A、B、C、D、E、F期）	宜昌源源碧桂园房地产开发有限公司	在建
88	宜昌市高新区	招商*依云水岸项目	招商蛇口（宜昌）置业有限公司	在建
89	赣州市章江新区	招商·雍景湾商住小区项目（E2）以及招商局中心建设项目（F25-4）	深圳招商房地产有限公司	E2 在建， F25-4 拟建
90	大连甘井子区	大连海德公园-商业（体育中心 A 地块）	大连招源房地产有限公司	在建
91	大连甘井子区	大连海德公园-住宅（体育中心 B 地块）	大连招商广源房地产有限公司	在建
92	大连金普新区	大连市金州湾友谊街项目（招商雍景湾项目）	大连招源房地产有限公司	在建
93	沈阳市于洪新区	招商雍景湾（于洪新区汪河路项目）	沈阳招源房地产开发有限公司	在建
94	青岛市高新区	青岛火炬园	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	在建
95	青岛市高新技术产业开发区	青岛雍华府	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	在建
96	日照市东港区	日照莱顿小镇	招商局地产（日照）有限公司	在建
97	烟台市牟平区	烟台招商东岸	烟台招商局置业有限公司	在建
98	烟台市烟台开发区	烟台招商西岸	招商局地产（烟台）有限公司	在建
99	济南市长清区	济南雍和府（长清区 2017-G054 地块项目）	招商蛇口（济南）置业有限公司	在建
100	济南市历下区	济南历下区 CBDB4、B6 地块	济南安齐房地产开发有限公司	在建
101	成都市高新区	成都大魔方	成都招商远康房地产开发有限公司	在建
102	成都市龙泉驿区	成都依云上城	成都招商龙城房地产开发有限公司	在建
103	成都市成华区	成都中央华城	成都招商博时房地产开发有限公司	在建
104	佛山市高明区	佛山招商熙园	佛山招商翰林房地产有限公司	在建
105	佛山市顺德区	佛山招商曦岸	佛山招商果岭房地产有限公司	在建
106	佛山市南海区	佛山招商悦府	佛山招商光华房地产有限公司	在建
107	佛山市三水区	佛山招商越园	佛山招商中环房地产有限公司	在建
108	佛山市禅城区	佛山岸芷汀兰	佛山招商绿湖房地产有限公司	在建
109	佛山市南海区	时代太平熙园	佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	在建
110	广州市番禺区	广州金山谷	广州招商房地产有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
111	广州市黄浦区	广州雍景湾	天骄（广州）房地产开发有限公司	在建
112	珠海市斗门区	珠海依云华府（虹桥五路项目）	珠海依云房地产有限公司	在建
113	珠海市高新区	珠海雍华府	珠海市依云置业有限公司	在建
114	东莞市麻涌镇	东莞麻涌地块-东莞市麻涌镇项目（住宅、商服）	东莞招商启达房地产开发有限公司	在建
115	湛江市经济技术开发区	湛江霞海邮轮港	湛江招商港城投资有限公司	在建
116	中山市火炬开发区	火炬开发区张二村新草尾项目	中山市禹鸿房地产开发有限公司	在建
117	成都市高新区	成都大魔方	成都招商远康房地产开发有限公司	在建
118	厦门市湖里区	厦门邮轮城项目	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	在建
119	厦门市海沧区	厦门市海沧区H2017P02项目	厦门市臻园房地产有限公司	在建
120	漳州开发区	漳州招商卡达凯斯	漳州招商房地产有限公司	在建
121	漳州开发区	漳州兰溪谷（漳州半山项目）	漳州招商房地产有限公司	在建
122	福州市马尾区	福州马尾区滨江项目（雍景湾）	福州市雍景湾房地产有限公司	在建
123	海南省海口市	招商局海南区域总部大厦	中国外运海南有限公司	在建
124	北京市昌平区	北京都会中心	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	在建
125	北京市大兴区	北京大兴区三合庄项目	招商局地产（北京）有限公司和北京永世同创信息咨询有限公司联合体	在建
126	郑州市二七区	二七区马寨1号项目（郑政出（2019）10号地）	郑州康尚置业有限公司	在建
127	郑州市	郑州市兴隆铺项目	郑州润兴置业有限公司	在建
128	郑州市	郑州市马寨首批地项目	郑州天地康颂置业有限公司	在建
129	郑州市航空港经济综合实验区	港区54、56号地项目	郑州招商康颂置业有限公司	在建
130	合肥市新站区213、214	合肥公园1872（合肥新站地块）	合肥招商杰盛房地产开发有限公司；合肥招商威盛房地产开发有限公司	在建
131	合肥市滨湖新区	合肥雍华府	合肥招商章盛房地产开发有限公司	在建
132	合肥市滨湖区	合肥滨湖区项目	安徽绿隼置业有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
133	南宁高新区	南宁招商榕园	南宁招商汇天房地产有限公司	在建
134	南宁高新区	南宁招商樾园	南宁招商汇天房地产有限公司	在建
135	南宁市武鸣区	南宁南武大道项目 (十里云裳)	南宁招商众鑫房地产有限公司	在建
136	杭州拱墅区	杭州半山田园养老项目	杭州招商观颐健康产业有限公司	在建
137	杭州市拱墅区	杭州春秋华庭	杭州北晨房地产开发有限公司	在建
138	杭州市江干区	杭州牛田 I-PARK 公寓 (杭州汇铂金座)	杭州杭盛房地产开发有限公司	在建
139	杭州市拱墅区	拱墅区铁路北站项目 (拱墅区智慧网谷小镇内)	杭州瑞盛智能科技有限公司	在建
140	杭州市江干区	杭州公园 1872 项目	杭州星日房地产开发有限公司	在建
141	杭州市余杭区	杭州星未来项目	杭州惠余置业有限公司	在建
142	杭州市萧山区	杭州闻博花城项目	杭州南兴房地产开发有限公司	在建
143	杭州市江干区	杭州武林郡项目	杭州润和东欣置业有限公司	在建
144	杭州市萧山区	杭州海上明月项目	杭州锦繁置业有限公司 杭州锦和置业有限公司	在建
145	杭州市拱墅区	杭州祥符项目	杭州荣福置业有限公司	在建
146	桐乡市振东新区	嘉兴桐乡雍华府(桐乡市宏晖路项目)	嘉兴招商房地产开发有限公司	在建
147	宁波江北区	宁波公园 1872	宁波江湾房地产开发有限公司	在建
148	宁波市东部新城	宁波明湖	宁波明湖置业有限公司	在建
149	宁波海曙区	宁波海曙区气象路	宁波招海置业有限公司	在建
150	上海市宝山区	上海宝山工业园区地块	上海宝琛置业有限公司	在建
151	上海市浦东新区	上海森兰国际 (森兰美伦)	上海外高桥保税区开发股份有限公司	在建
152	上海市青浦区	上海公馆(徐泾)项目	上海虹润置业有限公司	在建
153	台州市温岭市	太平街道项目	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	在建
154	台州市温岭市	神童门项目	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	在建
155	温州市龙湾区	滨江商务区桃花岛项目	温州德信江滨置业有限公司	在建
156	绍兴市柯岩	绍兴檀院项目	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	在建
157	天津市滨海新区	天津莫缙园	天津招商泰达房地产开发有限公司	一二三期已完工;四五期在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
158	天津市静海县	天津招商果岭（原静海团泊高尔夫地块、水岸恬园）	天津招江投资有限公司	一期已完工；二期在建
159	天津市西青区	天津公园 1872 项目（高铁南站项目）	天津招晨房地产开发有限公司	在建
160	天津市武清区	天津网谷项目	招商蛇口网谷（天津）有限公司	一期已完工，二期在建，三期拟建
161	成都市双流区	双流区愉樾项目	成都招商双兴房地产开发有限公司	在建
162	湖北省蕲春县	招商局蕲春产业促进中心项目	招商局（蕲春）投资发展有限公司	在建
163	重庆江北区兴竹路	招商城市主场（观音桥项目）	重庆招商依城房地产开发有限公司	在建
164	沈阳市铁西区	招商曦城（经济技术开发区）	沈阳招胜房地产开发有限公司	在建
165	南昌市东湖区	南昌东湖意库	南昌德瀚商业管理有限公司	在建
166	广州市白云区	广州黄石西路项目	广州市君耀房地产有限公司	在建
167	深圳市宝安区	会展中心配套项目	深圳市招华国际会展发展有限公司	在建
168	武汉市经开区	东风凤凰城	东风汽车房地产有限公司	在建
169	十堰市张湾区	东风十堰阳光城四期（锦程世家）	东风汽车房地产有限公司	在建
170	十堰市张湾区	招商兰溪谷	招商蛇口十堰置业有限公司	在建
171	东莞市虎门镇	虎门镇怀德社区项目	东莞招商致远房地产有限公司	在建
172	西安市曲江新区	西安依云曲江	西安茂安房地产有限公司	已完工
173	毕节市七星关区	毕节招商花园城（AB 地块）	招商局地产（贵州毕节）有限公司	已完工
174	毕节市七星关区	毕节花园城商务中心（CDE 地块）	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	已完工
175	天津市河东区	天津雍海园（天津雍景湾）	天津雍景湾房地产开发有限公司	已完工
176	昆明市官渡区	昆明海公馆	云南招商城投房地产有限公司	已完工
177	昆明市官渡区	昆明雍景湾	昆明招金房地产有限公司	已完工
178	深圳市南山区	深圳鲸山觐海	深圳招商房地产有限公司	已完工
179	深圳市南山区	深圳南海意库梦工场大厦	深圳金域融泰投资发展有限公司	已完工
180	深圳市坪山新区	深圳坪山花园城	深圳坪山招商房地产有限公司	已完工
181	深圳市南山区	深圳双玺	深圳招商房地产有限公司	已完工
182	深圳市南山区	深圳太子湾商务广场	深圳市蛇口海滨置业有限公司	已完工

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
183	深圳市南山区	深圳文化艺术中心	深圳招商房地产有限公司	已完工
184	深圳市大鹏新区	深圳招商东岸（原深圳综合市场改造）	深圳市招商文发房地产开发有限公司	已完工
185	深圳市南山区	太子广场	深圳市太子广场置业有限公司	已完工
186	重庆市北部新区	重庆花园城	招商局地产（重庆）花园城有限公司	已完工
187	重庆市江北区	重庆依城锦星汇	重庆招商依城房地产开发有限公司	已完工
188	常州市武进区	常州花园城（常州公园 1872）	招商局地产（常州）有限公司	已完工
189	苏州市相城区	苏州公园 1872	苏州招商瑞诚房地产有限公司	已完工
190	苏州吴中区	苏州小石城	苏州招商南山地产有限公司	已完工
191	苏州相城区	苏州依云华苑	招商局地产（苏州）有限公司	已完工
192	苏州市高新区	苏州雍和苑	苏州招商漫城房地产有限公司	已完工
193	苏州吴中区	苏州雍华府	苏州招商雍华府房地产有限公司	已完工
194	苏州市工业园区	苏州雍景湾	苏州双湖房地产有限公司	已完工
195	苏州市吴江区	苏州雍雅苑	苏州招商瑞创房地产有限公司	已完工
196	南京市江宁区	南京方山里花园	南京招商宁盛房地产有限公司	已完工
197	南京市浦口区	南京兰溪谷	南京招商招盛房地产有限公司	已完工
198	南京市江宁区	南京依云郡	南京招商兴盛房地产有限公司	已完工
199	武汉市硚口区	武汉江湾国际	武汉招商地产古田置业有限公司	已完工
200	武汉市汉阳区	武汉招商公园 1872	武汉奥明房地产开发有限公司	已完工
201	大连市高新园区	大连兰溪谷	大连招宇房地产有限公司	已完工
202	沈阳市浑南新区	招商钻石山	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	已完工
203	青岛市高新区	青岛蓝湾网谷（青岛基金谷、青岛海月园）	招商局产业园区（青岛）发展有限公司 招商局青岛蓝湾网谷有限公司	已完工
204	佛山市顺德区	佛山公园 1872	佛山招商房地产有限公司	已完工
205	佛山市南海区	佛山依云公馆	佛山依云臻园房地产有限公司	已完工
206	佛山市南海区	佛山依云华府	佛山依云孝德房地产有限公司	已完工
207	佛山市禅城区	佛山依云上城	佛山信捷房地产有限公司	已完工
208	佛山市南海区	佛山依云曦城	佛山招商九龙仓有限公司	已完工
209	佛山市禅城区	佛山依云雍景湾	佛山依云上园房地产有限公司	已完工

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
210	佛山市南海区	佛山依云置地中心	佛山市凯达城投资发展有限公司	已完工
211	佛山市禅城区	佛山招商臻园	佛山依云观园房地产有限公司	已完工
212	广州市开发区	广州东荟城	广州市万尚房地产有限公司	已完工
213	广州市番禺区	广州万博公馆	广州依云房地产有限公司	已完工
214	珠海市斗门区	珠海依云水岸	珠海依云房地产有限公司	已完工
215	厦门市集美区	厦门海上五月花	福建中联盛房地产开发有限公司	已完工
216	厦门市集美区	厦门莱顿小镇	厦门市景湖城房地产有限公司	已完工
217	厦门市翔安区	厦门雍华府	厦门雍华府房地产有限公司	已完工
218	海南省三亚市	三亚海棠湾项目	三亚市海棠湾开发建设有限公司	已完工
219	北京市昌平区	北京溪城家园及珑原	招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	已完工
220	北京市朝阳区	北京臻园	北京广盈房地产开发有限公司	已完工
221	郑州市新郑市	新郑招商雍景湾	新郑市雍景湾房地产开发有限公司	已完工
222	南宁市青秀区	南宁雍景湾	南宁招商浩田房地产有限公司	已完工
223	南宁青秀区	南宁招商境界（原青环路北侧 069 地块）	南宁招商汇城房地产有限公司	已完工
224	南宁市兴宁区	南宁招商禧园	南宁招商汇天房地产有限公司	已完工
225	杭州市江干区	杭州雍和府	招商局地产（杭州）有限公司	已完工
226	杭州市江干区	杭州雍华府	招商局地产（杭州）有限公司	已完工
227	杭州市拱墅区	杭州雍景湾	杭州筑家房地产开发有限公司	已完工
228	嘉兴市嘉善县	嘉善环北花苑（嘉兴市魏塘街道项目）	嘉善旭招置业有限公司	已完工
229	宁波高新区	宁波雍景湾	宁波招商高新置业有限公司	已完工
230	上海市宝山区	上海宝山花园城	上海招商宝欣置业有限公司	已完工
231	上海市宝山区	上海海德花园	上海丰扬房地产开发有限公司	已完工
232	上海市松江区	上海佘山珑原	上海静园房地产开发有限公司	已完工
233	上海市宝山区	上海中环华府（上海大场项目）	上海招平房地产开发有限公司	已完工
234	青岛市高新区	招商·海德花园	青岛招商海德置业发展有限公司	已完工
235	青岛市高新区	招商·海德花园二期 E 地块	青岛招商海德置业发展有限公司	已完工
236	青岛市高新区	招商·海德花园二期 F 地块	青岛招商海德置业发展有限公司	已完工
237	北京市朝阳区	公园 1872	招商局地产（北京）有限公司	已完工

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
238	北京市丰台区	中国玺	北京亚林东房地产开发有限公司	已完工
239	武汉市	东风武汉阳光城四期（红枫苑）	东风汽车房地产有限公司	已完工

（二）招商驰迪及其项目公司的房地产开发项目

根据招商驰迪及其项目公司提供的资料及招商驰迪的书面确认，截至报告期末，招商驰迪及其项目公司在中国境内开发的房地产开发项目共计5个，具体项目如下表所示：

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	深圳市南山区	招商局前海经贸中心一期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
2	深圳市南山区	招商局前海经贸中心二期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
3	深圳市南山区	招商港湾广场项目	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
4	深圳市南山区	招商领玺家园项目	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
5	深圳市南山区	招商局前海经贸中心三期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	已完工

（三）前海鸿昱及其项目公司开发的房地产项目

根据前海鸿昱的确认并经核查，截至报告期末，前海鸿昱在中国境内无房地产开发项目。

三、核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、相关规定

（1）《房地产管理法》

《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因

不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

（2）《闲置办法》

《闲置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

《闲置办法》第五条、第六条、第七条、第九条规定了市、县国土资源主管部门对涉嫌闲置土地的调查程序及措施，经调查属实，构成闲置土地的，由市、县国土资源主管部门向土地使用权人下达《闲置土地认定书》。

《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。”

《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划

划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；

（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

《闲置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

《闲置办法》第二十二条第二款规定：“因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。”

（4）《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

2、核查方法

核查方法包括但不限于：（1）查阅招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司提供的已核查项目的国有建设用地使用权出让合同及其补充协议、国有土地使用证等文件；（2）查阅招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司提供的已核查项目的环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；（3）对招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的有关人员进行访谈；

(4) 查阅招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司提供的部分已核查项目所在地国土资源管理部门出具的相关证明文件；(5) 检索查询国土资源部官方网站、已核查项目所在地国土资源管理部门官方网站、百度搜索引擎。

3、核查结果

(1) 晋宁和泰项目、晋宁和润项目

报告期内，已核查项目中的“晋宁和泰项目”、“晋宁和润项目”曾经被昆明市自然资源和规划局挂网公示为“企业原因”导致土地闲置。该等项目均位于云南省昆明市晋宁区，系招商蛇口通过股权收购（定义见下文）方式取得，目前由招商蛇口下属公司晋宁金辰房地产开发有限公司（以下简称“晋宁公司”）负责开发。

① 项目背景情况

根据招商蛇口提供的资料和书面确认，晋宁公司原为云南昆钢房地产开发有限公司下属全资子公司，该公司于 2013 年 3 月 20 日取得了包括“晋宁和泰项目”、“晋宁和润项目”在内的房地产开发项目；2017 年 10 月 20 日，招商蛇口通过股权收购的方式取得了晋宁公司的控制权（以下简称“股权收购”），并由此取得了“晋宁和泰项目”（对应地块：晋国用 2013 第 1216 号住宅用地、晋国用 2013 第 1215 号商业用地）以及“晋宁和润项目”（对应地块：晋国用 2013 第 1155 号住宅用地、晋国用 2013 第 1158 号住宅用地、晋国用 2013 第 1159 号住宅用地、晋国用 2013 第 1160 号商业用地、晋国用 2013 第 1161 号住宅用地）的土地使用权。

在股权收购完成前，根据昆明市晋宁区人民政府于 2016 年 11 月 18 日的挂网公示信息¹：“晋宁和泰项目”对应地块存在 1 年以上土地闲置情况，闲置原因为政府原因；“晋宁和润项目”对应地块存在 2 年以上土地闲置情况，闲置原因为政府原因。前述闲置情况发生在股权收购完成前。

在股权收购完成后，昆明市晋宁区人民政府办公室于 2018 年 4 月 13 日印发了《昆明市晋宁区人民政府关于晋宁区闲置土地清理和处理工作领导小组办公室对晋宁金辰房地产开发有限公司七宗闲置土地重新进行闲置原因调查认定的批复》（以下简称“《批复》”），确认“经区一届人民政府第 28 次常务会议研究，同意晋宁金辰房地产开发有限公司

¹ <http://jn.km.gov.cn/c/2016-11-18/1335527.shtml>

公司 JN2012-61 号、62 号地块，JN2011-1 号、2 号、3 号、4 号、5 号地块共计 7 宗闲置土地因政府原因造成的闲置认定至 2017 年 11 月 22 日已解除”。根据上述《批复》及招商蛇口的书面确认，上述七宗土地（对应“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”用地）的闲置认定已于 2017 年 11 月 22 日起解除（以下简称“闲置认定解除”）。

上述闲置认定解除后，昆明市自然资源和规划局网站的“闲置土地公示”栏目又于 2018 年 9 月 14 日挂网公示了信息来源为昆明市国土资源局晋宁分局的《昆明市晋宁区闲置土地公示》（以下简称“《公示》”）²。根据《公示》，经晋宁区人民政府认定，“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”对应地块存在 2 年以上闲置情况，闲置原因为“企业原因”。前述公示日期（即 2018 年 9 月 14 日）与闲置认定解除之日（即 2017 年 11 月 22 日）间隔尚不足一年。

②项目开发进展

根据招商蛇口提供的资料和书面确认，晋宁公司自股权收购完成后即全力推进“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”的开发建设，截至本核查报告出具之日，前述项目的进展情况如下：

项目名称	具体情况
晋宁和泰项目	该项目“JN2012-62 号地块”已于 2018 年 8 月 31 日取得了昆明市晋宁区住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：5301221808310101-SX-001）并立即启动了开工建设，截至本核查报告出具之日，该项目一期已完工，二期主体已封顶；该项目“JN2012-61 号地块”，因其所在区域规划调整的原因（所涉控制性详细规划尚需按照已调整的总体规划相应调整）暂未开工建设
晋宁和润项目	因所在位置行政区划调整、“撤县并区”事宜，其所在位置需按昆明市城市规划调整，该项目“01、02、04、05 号地块”暂未开工建设；该项目“03 号地块”已于 2019 年 6 月 27 日取得了昆明市晋宁区住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：5301221906270101-SX-001）后立即启动了开工建设，并已于 2019 年 7 月 19 日拿到该地块的商品房预售许可证

③ 合规情况

根据昆明市晋宁区自然资源局于 2019 年 12 月 6 日出具的《情况说明》，“晋宁金辰房地产有限公司为晋宁区管辖的企业，该公司原为昆钢房地产下属全资子公司，该公司于 2013 年 3 月 20 日取得晋宁区和璟、和泰、和润三个地产项目共计 9 个土地使用权，

² <http://gtzy.km.gov.cn/c/2018-09-14/2741991.shtml>

其中 7 个地块在 2016 年 11 月 15 日经原晋宁县人民政府认定为闲置土地。2017 年 10 月 20 日招商蛇口主导收购了该公司股权，自股权收购以来，该公司在大股东招商蛇口的管理下积极推动项目开发建设，遵守国土资源监管方面的法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在因不遵守国土资源监管方面的法律、法规、规章或规范性文件的规定而受到本局行政处罚、行政处理或立案调查的情形”。

经查询相关国土资源部门网站，该等网站的公开信息未显示晋宁公司在“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”的开发过程中存在因闲置土地而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（2）根据招商蛇口、招商驰迪的书面确认，报告期内：① 已核查项目不存在因为闲置土地而已被征收土地闲置费、土地已被收回的情形；② 招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司未曾收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地被相关国土资源部门处以行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。

（3）经查询相关国土资源部门网站，该等网站的公开信息未显示已核查项目在报告期内曾经受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在接受国土资源管理部门（立案）调查的情况。

（4）根据招商蛇口、招商驰迪提供的已核查项目所在地部分国土资源管理部门出具的相关证明，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司不存在因闲置土地而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

4、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司在已核查项目开发过程中不存在因闲置土地被相关国土资源部门处以行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、相关规定

（1）国发[2010]10 号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停

批准其上市、再融资和重大资产重组。”

(2) 国办发[2011]1 号文第五条规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

(3) 国办发[2013]17 号规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。”

(4) 《房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

(5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）第十九条的规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。”

由于现行法律、法规、规章、规范性文件及司法解释均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，根据对前述关于土地使用权转让规定的理解，我们认为“炒地行为”是指取得国有建设用地使用权后不按照出让合同约定开工建设，在不具备相关法律、法规、规章及规范性文件规定的土地使用权转让条件下高价对外转让土地使用权的行为。

2、核查方法

核查方法包括但不限于：（1）查阅招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司提供的部分已核查项目所在地国土资源管理部门出具的相关证明文件；（2）查阅招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司提供的报告期内对外转让项目的包括转让协议等相关文件；（3）对招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的有关人员进行访谈；（4）检索查询国土资源部官方网站、已核查项目所在地国土资源部门官方网站和百度搜索引擎，检索了前述网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

3、核查结果

(1) 经查阅招商蛇口、招商驰迪提供的项目资料，对招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司有关人员的访谈，以及根据招商蛇口、招商驰迪的书面确认，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地行为被国土资源管理部门作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

(2) 经查询和检索相关国土资源管理部门网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，前述公开信息未显示招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司报告期内存在因炒地被国土资源管理部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

(3) 根据招商蛇口和招商驰迪提供的部分已核查项目所在地国土资源管理部门出具的相关证明，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司不存在因炒地行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

4、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司不存在因炒地被国土资源管理部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、相关规定

(1) 国办发[2010]4 号文第（七）条规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

(2) 国发[2010]10 号文第（九）条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。”

(3) 建房[2010]53 号文第（一）条规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同

同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。”

（4）国办发[2013]17 号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。”

2、核查方法

核查方法包括但不限于：（1）查阅已核查项目中已完工及在售的商品住房项目（以下简称“商品住房项目”）的《商品房预售许可证》/《商品房销售许可证》、销售进度表、房价价目表等文件；（2）对招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的有关人员进行访谈；（3）查阅商品住房项目所在地住房与城乡建设部门出具的部分证明文件；（4）检索查询商品住房项目所在地的住房与城乡建设部门、地方政府网站、百度搜索引擎。

3、核查结果

（1）根据招商蛇口和招商驰迪的书面确认，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司就取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房项目，严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

经查阅招商蛇口和招商驰迪提供的商品住房项目资料，对招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司有关人员的访谈，以及根据招商蛇口和招商驰迪的书面确认，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的商品住房项目相关房源的销售情况、价格等内容已通过相关房地产信息网进行公示，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房与城乡建设部门作出行政处罚或（立案）调查的情形。

（2）经查询和检索招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的商品住房项目所在地的住房与城乡建设部门网站的公开信息，前述公开信息未显示招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的商品住房项目于报告期内存在捂盘惜售、哄抬房价行为被住房与城乡建设部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

（3）根据招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的部分商品住房项目所在地住房与城乡建设部门出具的证明，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司的商品住房项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价的重大违法行为而受到行政处罚的情形。

4、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司报告期内纳入核查范围的商品住房开发项目不存在因为捂盘惜售、哄抬房价行为被相关房地产主管机关行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

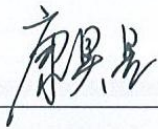
四、结论意见

综上所述，独立财务顾问认为，报告期内，招商蛇口、招商驰迪及其相关项目公司已核查项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门行政处罚或因此正在被相关主管部门（立案）调查的情况。

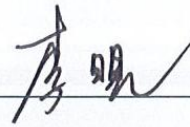
（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组之房地产业务专项核查报告》之签署页）

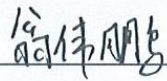
财务顾问主办人：



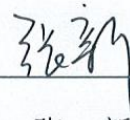
康昊昱



李 琨



翁伟鹏



张 新



中信证券股份有限公司

2019 年 12 月 19 日