

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
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易
之
房地产业务专项核查报告

独立财务顾问



二〇二三年二月

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	指	释义
中信证券/独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
招商蛇口/公司	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商蛇口及其下属公司	指	招商蛇口及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司
南油集团	指	深圳市南油(集团)有限公司
招商前海实业	指	深圳市招商局前海实业发展有限公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
招商局投资发展	指	招商局投资发展有限公司
本次交易	指	招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权;同时,招商蛇口拟向包括招商局投资发展在内的不超过35名特定投资者非公开发行股份募集配套资金
报告期	指	2020年、2021年、2022年1-11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
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》
《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》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法》

招商蛇口拟发行股份购买南油集团 24%股权以及招商前海实业 2.89%股权按并募集配套资金。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 2020 年度、2021 年年度、2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日期间）招商蛇口及其下属公司在中国境内房地产开发过程中是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售和哄抬房价等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、根据国发[2010]10 号文第五条第（八）款规定：“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、根据国办发[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、根据《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”、“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内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被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果”、“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、核查方法及手段

针对本次专项核查事项，中信证券通过如下核查方法及核查手段进行核查：

（一）明确核查范围

中信证券根据《监管政策》的要求，将本次专项核查的核查范围明确为招商蛇口及其下属公司报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目。

（二）中信证券对招商蛇口及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅招商蛇口及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目的土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

2、查阅招商蛇口及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目的建筑工程施工许可证等建设批准文件；

3、浏览自然资源部门或相关政府部门网站，具体包括中华人民共和国自然资源部、房地产开发项目所在的市、县、区的地方自然资源部及其所在省份的省级自然资源部或相关政府部门网站、百度搜索引擎，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。

（三）中信证券对招商蛇口及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及炒地行为采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅公司报告期内的财务报表、审计报告等财务文件；

2、查阅招商蛇口及下属公司报告期内对外转让的房地产项目转让协议（如有）等相关文件；

3、浏览经核查房地产项目所在地的自然资源部门网站或相关政府部门网站、百度搜索引擎，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

（四）中信证券对招商蛇口及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产项目中的商品住房项目（以下简称“经核查商品住房项目”）取得的《商品房预售许可证》《商品房销售许可证》；

2、浏览经核查商品住房项目所在地相关政府部门网站，查阅政府主管部门公开披露的行政处罚信息。

三、核查的项目范围

经核查，招商蛇口及其下属公司报告期内的房地产开发项目共计 351 个，其中拟建项目 29 个，在建项目 170 个，已完工项目 152 个，具体项目如下表所示：

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
1	宜昌市高新区	宜昌依云水岸（二期/三期）	招商蛇口（宜昌）置业有限公司	拟建
2	深圳市龙岗区	深圳招商东岸二期	深圳市招商文发房地产开发有限公司	拟建
3	东莞市南城街道	东莞国际商务区项目	东莞招商启航房地产开发有限公司	拟建
4	深圳市南山区	太子湾 DY04-03 地块	深圳招商房地产有限公司	拟建
5	深圳市南山区	太子湾 DY04-05 地块	深圳市商安置业有限公司	拟建
6	昆明市晋宁区	晋宁和润项目 01/04/05 号地块	晋宁金辰房地产开发有限公司	拟建
7	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）B 地块	云南盛商房地产开发有限公司	拟建
8	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）C 地块	云南盛商房地产开发有限公司	拟建
9	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D1 地块	云南盛商海纳教育企业管理有限公司	拟建
10	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D2 地块	云南盛商康健医疗企业管理有限公司	拟建
11	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D3 地块	云南盛商百川教育企业管理有限公司	拟建
12	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D6 地块	云南盛商百思教育企业管理有限公司	拟建
13	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）D4、D5、D8 地块	云南盛商房地产开发有限公司	拟建
14	昆明市晋宁区	晋宁和泰 JN2012-61 号地块	晋宁金辰房地产开发有限公司	拟建
15	南京市栖霞区	南京丁家庄项目	南京丁家庄商贸有限公司	拟建
16	盐城市亭	盐城开放大道东地块	盐城市盛通梁置业有限公司	拟建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	湖区			
17	武汉经济技术开发区	武汉开发区 3C2 地块（电动车地块）	湖北招阳置业有限公司	拟建
18	武汉市经济技术开发区	武汉 P（2021）077 号地块	武汉招盈置业有限公司	拟建
19	郑州市二七区	郑州市二七区马寨（2019）82 号地（公园 1872 五期）	郑州天地康颂置业有限公司	拟建
20	郑州市二七区	郑州二七区马寨 11 号地（公园 1872 四期）（雍景城晴苑）	郑州康尚置业有限公司	拟建
21	烟台市芝罘区	烟台海上世界	烟台润商实业有限公司	拟建
22	漳州开发区	漳州开发区双鱼岛漳招 2021P01（A-30）地块	漳州双福房地产开发有限公司	拟建
23	长沙市岳麓区	长沙市岳麓区青山路窑塘 C08-B48-1、C08-B48、C08-B55 地块	长沙招麓房地产有限公司	拟建
24	合肥市经开区	合肥市经开区芙蓉路地块	合肥启盛房地产开发有限公司	拟建
25	温州市鹿城区	温州市滨江云谷未来社区二期地块	温州臻玺置业有限公司	拟建
26	深圳市南山区	深圳市前海前湾 T102 0410 地块	深圳市招航置业有限公司	拟建
27	深圳市宝安区	深圳市宝安沙井 A301 0586 地块	深圳市招雍置业有限公司	拟建
28	上海市徐汇区	上海市徐汇区华泾镇 XHPO 0001 单元 D2B1 地块	上海招汇置业有限公司	拟建
29	深圳市龙华区	深圳龙华观澜九龙山地块/深圳市龙华福城 A9220823 地块	深圳市招兴置业有限公司	拟建
30	重庆九龙坡区	招商 1872 项目	重庆招商致远房地产开发有限公司	在建
31	深圳市坪山区	深圳玺悦台项目	深圳市创勇企业管理有限公司	在建
32	深圳市南山区	深圳赤湾西牛埔城市更新项目	深圳市赤湾房地产开发有限公司	在建
33	深圳市南山区	深圳招北公寓	深圳招商房地产有限公司	在建
34	东莞市凤岗镇	东莞三联村项目	招商（东莞）投资发展有限公司	在建
35	深圳市南	太子湾 DY02-06 地块（逸海	深圳市太子湾商隆置业有限公	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	山区	大厦)	司	
36	深圳市南山区	太子湾 DY03-04 地块(泓玺大厦)	深圳市听海置业有限公司	在建
37	深圳市南山区	太子湾 DY03-05 地块(望海大厦)	深圳市乐活置业有限公司	在建
38	深圳市南山区	太子湾瑞玺大厦	深圳市乐享置业有限公司	在建
39	东莞市谢岗镇	东莞依城大观花园	东莞招商启越房地产开发有限公司	在建
40	惠州高新科技产业园	惠州惠南科技园商住项目	惠州招启置业有限公司	在建
41	深圳市南山区	前海妈湾锦玺一期	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	在建
42	深圳市南山区	招商前海环贸中心	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	在建
43	广州市南沙区	广州庆盛枢纽地块	广州招盛房地产有限责任公司	在建
44	广州市海珠区	广州市海珠区琶洲科技产业园启动区项目	广州保穗置业有限公司	在建
45	广州市黄埔区	广州市黄埔区东风化工项目	广州市悦商房地产开发有限公司	在建
46	珠海市斗门区	珠海依云华府	珠海依云房地产有限公司	在建
47	湛江开发区	湛江国际游轮城(雍景湾)	湛江招商港城投资有限公司	在建
48	中山火炬开发区	中山火炬项目(云鼎府)	中山禹鸿房地产开发有限公司	在建
49	中山市翠亨新区	中山臻湾府	中山雍景房地产有限公司	在建
50	长沙市岳麓区	长沙招商雍山湖	长沙仁惠房地产有限公司	在建
51	南宁市邕宁区	南宁臻樾府	南宁招商汇泽房地产有限公司	在建
52	南宁市青秀区	南宁仙葫项目(樾江府)	南宁招商汇盈房地产有限公司	在建
53	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
54	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
55	重庆市两江新区	重庆空港(雍璟城)项目	重庆招商依港房地产开发有限公司	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
56	重庆市沙坪坝区	重庆西永 AH 地块（招商渝天府）	重庆招商启盛房地产开发有限公司	在建
57	重庆市九龙坡区	重庆大杨石 K08 地块	重庆招商致远房地产开发有限公司	在建
58	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区西永组团 Ah09 项目	重庆招商启盛房地产开发有限公司	在建
59	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
60	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
61	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-30 项目-宗地 3	成都天府招商轨道城市发展有限公司	在建
62	成都市双流区	成都西航港街道项目（天府玺）	成都招商双兴房地产开发有限公司	在建
63	成都简阳市	成都简阳 JYS2020-51 地块项目（粼江樾）	成都招商简新房地产开发有限公司	在建
64	成都简阳市	成都简阳 JYS2020-75 地块项目（依山樾）	成都招商简新房地产开发有限公司	在建
65	昆明市呈贡区	昆明雨花国际商务中心（翰林大观）	云南雨泉置业有限公司	在建
66	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	在建
67	昆明市官渡区	昆明公园大道（巫家坝项目）	昆明同润房地产开发有限公司	在建
68	昆明市官渡区	昆明雍珑府花园	昆明招金房地产有限公司	在建
69	西安市灞桥区	西安港务区 GW1-20-2 项目	西安招广房地产有限公司	在建
70	西安市灞桥区	西安港务区 GW2-3-9 项目	西安招荣房地产有限公司	在建
71	西安市灞桥区	西安港务区 GW1-20-3 项目	西安招阳房地产有限公司	在建
72	西安市长安区	西安航天城 HT01-31-10 项目	西安招航房地产有限公司	在建
73	西安市浐灞生态区	招商西安序	西安招兴永盛房地产有限公司	在建
74	西安市秦汉新城	西安秦汉新城 XXQH-WB05-40 地块	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	在建
75	西安市灞桥区	西安港务区 GW2-3-8 项目	西安招平房地产有限公司	在建
76	西安市高新区	西安臻境西地块	西安招华永盛房地产有限公司	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
77	南京市浦口区	南京浦口项目	南京悦盛房地产开发有限公司	在建
78	南京市浦口区	南京 2020G13 项目	南京智盛房地产开发有限公司	在建
79	南京市玄武区	南京 G24 地块	南京玄盛房地产开发有限公司	在建
80	南京市建邺区	南京江心洲 NO.2021G26 地块	南京江洲盛瑞置业有限公司	在建
81	徐州市铜山区	徐州珠江路北项目（山水间花园）	徐州宁盛置业有限公司	在建
82	宿迁市宿豫区	宿豫 07 邗建项目	宿迁市东宇置业有限公司	在建
83	合肥市新站区	合肥滨奥花园	合肥招盛房地产开发有限公司	在建
84	合肥市滨湖区	合肥滨湖区 BK202105 福州路地块	合肥卓灿房地产开发有限公司	在建
85	合肥市新站区	合肥新站区奥体北项目（新站区 XZ202112）	合肥卓盛房地产开发有限公司	在建
86	苏州高新区	苏州金融小镇（2019-WG-48）（前山澜庭）	苏州市招融致新房地产有限公司	在建
87	苏州市吴中区	苏州蔚然璀璨	苏州湖玺房地产开发有限公司	在建
88	苏州市吴中区	苏州蔚然锦绣花园	苏州湖悦房地产开发有限公司	在建
89	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 2020A-020	常熟市琴安房地产开发有限公司	在建
90	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 2020A-021	常熟市琴安房地产开发有限公司	在建
91	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 2020A-022	常熟市琴安房地产开发有限公司	在建
92	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 2020A-023	常熟优达思琴湖科教发展有限公司	在建
93	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 2020A-024	常熟市琴安房地产开发有限公司	在建
94	扬州市邗江区	扬州 GZ272 竹西地块项目	扬州威盛置业有限公司	在建
95	扬州市广陵区	扬州 GZ268 湾头西地块项目	扬州荃晟置业有限公司	在建
96	扬州市广陵区	扬州市广陵区 GZ276 大桥南地块项目	扬州恒洋置业有限公司	在建
97	无锡市经开区	无锡华庄璟萃项目	无锡招银房地产开发有限公司	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
98	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
99	徐州市云龙区	徐州金融集聚区 A9、A4-10-3 地块	徐州淮盛新城建设发展有限公司	在建
100	徐州市云龙区	徐州金融集聚区 2018-20 地块	徐州海盛新元建设发展有限公司	在建
101	赣州章江新区	赣州招商局中心	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	在建
102	武汉市青山区	武汉一江璟城	武汉招平海盈置业有限公司	在建
103	武汉市汉阳区	武汉国博 E6 地块（江山和樾）	武汉招平雍荣置业有限公司	在建
104	武汉市经开区	武汉经开 189 地块	武汉中建壹品招利置业有限公司	在建
105	武汉市汉南区	武汉市汉南区 193 号项目	武汉招喆汉都置业有限公司	在建
106	武汉市经济技术开发区	武汉神龙一厂项目	武汉招城置业有限公司	在建
107	武汉市硚口区	武汉硚口区 P（2020）022 号项目	武汉招瑞置业有限公司	在建
108	襄阳市襄城区	襄阳三江口地块	襄阳招投房地产有限公司	在建
109	青岛市高新区	青岛网谷火炬园	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	在建
110	青岛市高新区	青岛网谷汇智园（蓝湾网谷三期）	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	在建
111	青岛市即墨区	青岛公园 1872	青岛招商铭华置业有限公司	在建
112	济南市历下区	济南盛福地块	济南盛华置业有限公司	在建
113	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
114	烟台市牟平区	烟台招商东岸（依云水岸）	烟台招商局置业有限公司	在建
115	烟台市福山区	烟台招商西岸（马尔贝拉）	招商局地产（烟台）有限公司	在建
116	烟台市芝罘区	烟台市钢管厂项目（雍景湾）	烟台孚旺置业有限公司	在建
117	郑州市二七区	郑州雍景城（公园 1872 一二期）	郑州天地康颂置业有限公司	在建
118	郑州市金	郑州美景美境 1#地块项目	河南省招商美景房地产开发有	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	水区		限责任公司	
119	郑州市金水区	郑州美景美境 4#地块项目	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	在建
120	郑州市惠济区	郑州美景青寨 B 地块项目	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	在建
121	太原市小店区	太原小店项目（招商时代主场）	招商仁和太原置业有限公司	在建
122	上海市崇明区	上海市崇明区陈家镇项目	上海崇文置业有限公司	在建
123	上海市虹口区	上海四平路项目	上海翰沣置业有限公司	在建
124	上海市虹口区	上海嘉兴路项目（北外滩）	上海虹裕置业有限公司	在建
125	上海市青浦区	上海市青浦区徐泾镇项目	上海招虹置业有限公司	在建
126	上海市虹口区	上海嘉兴路项目	上海虹诺置业有限公司	在建
127	上海市浦东新区	上海高桥新市镇北社区 Y00-0402 单元/E01-06 地块/上海璀璨公馆	上海招玖置业有限公司	在建
128	杭州市拱墅区	杭州智慧网谷项目	杭州瑞盛智慧科技有限公司	在建
129	杭州市西湖区	杭州三墩北项目	杭州融洽实业有限公司	在建
130	杭州市萧山区	杭州湘北单元项目	杭州招盈房地产开发有限公司	在建
131	杭州市淳安县	杭州千岛湖镇东庄项目	杭州元玺置业有限公司	在建
132	杭州市萧山区	杭州市北单元项目	杭州潮悦房地产开发有限公司	在建
133	杭州市萧山区	杭州新塘北单元项目	杭州商裕房地产开发有限公司	在建
134	杭州市富阳区	杭州富春项目	杭州德信春望置业有限公司	在建
135	杭州市江干区	杭州市江干区丁桥项目	杭州德信紫丁置业有限公司	在建
136	宁波市奉化区	宁波原奉化中学项目	宁波奉化浙加房地产开发有限公司	在建
137	宁波市鄞州区	宁波百丈街道项目	宁波招鄞置业有限公司	在建
138	宁波市鄞州区	宁波雷公巷项目	宁波鄞家置业有限公司	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
139	南通市如东县	南通 2028-01 地块	南通恒泽房地产有限公司	在建
140	南通市崇川区	南通市崇川区 R21020 八一小学西地块	南通招润置业有限公司	在建
141	南通市如东县	如东县 2103-03 地块	南通融合招置业有限公司	在建
142	南通启东市	启东协兴港项目（十里海湾）	启东招园建设发展有限公司、启东招盈建设发展有限公司	在建
143	南通海门市	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
144	金华市婺城区	金华湖海塘项目（云悦臻境）	金华市鸿商置业有限公司	在建
145	苏州太仓市	太仓娄江新城项目	太仓鸿郡房地产开发有限公司	在建
146	嘉兴桐乡市	嘉兴市桐乡乌镇 2019-56 项目	浙江商雅置业有限公司	在建
147	嘉兴桐乡市	嘉兴市桐乡乌镇 2019-57 项目	浙江商雅置业有限公司	在建
148	台州温岭市	台州神童门项目（云樾观岭）	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	在建
149	厦门市湖里区	厦门西海湾邮轮城项目（海上世界）	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	在建
150	漳州招商局经济技术开发区	漳州卡达凯斯	漳州招商房地产有限公司	在建
151	北京市大兴区	北京市经开区路东区 E9R3、E9R4 地块（臻珑府）	北京经开亦盛房地产开发有限公司	在建
152	天津市武清区	天津网谷项目	招商蛇口网谷（天津）有限公司	在建
153	天津市南开区	天津天拖中南道项目	天津招正房地产开发有限公司	在建
154	哈尔滨市道里区	哈尔滨贝肯山	哈尔滨银开房地产开发有限公司	在建
155	大连市甘井子区	大连海德公园 A 地块	大连招源房地产有限公司	在建
156	大连市甘井子区	大连大城项目	大连招义房地产有限公司	在建
157	大连市中山区	大连臻园	中合才华（大连）置业有限公司	在建
158	沈阳市大东区	沈阳轩兴四路南-2 地块项目	沈阳招阳房地产开发有限公司	在建
159	沈阳市于	沈阳平罗湾 1 号地块项目	沈阳招盛房地产开发有限公司	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	洪区			
160	沈阳市经济技术开发区	沈阳招商观园	沈阳招泰房地产开发有限公司	在建
161	沈阳市皇姑区	沈阳招商公园 1872	沈阳招义房地产开发有限公司	在建
162	长春市净月开发区	长春招商公园 1872	长春招华房地产开发有限公司	在建
163	长春北湖科技开发区	长春学府 1872 项目	长春招胜房地产开发有限公司	在建
164	三亚市崖州区	三亚海月花园	招商蛇口三亚发展有限公司	在建
165	海口市滨江西城	海口招商雍江湾	海口招商雍江湾置业有限公司	在建
166	深圳市宝安区	深圳国际会展中心配套项目（二）（3-2 新港广场）	深圳市招华会展置地有限公司	在建
167	深圳市宝安区	深圳瑞远工业园城市更新项目	深圳招商房地产有限公司	在建
168	深圳市南山区	太子湾 DY01-02 地块	深圳市商通置业有限公司	在建
169	深圳市南山区	太子湾 DY03-06 地块	商岸置业（深圳）有限公司	在建
170	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-28 项目-宗地 1	成都天府招商轨道城市发展有限公司	在建
171	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-29 项目-宗地 2	成都天府招商轨道城市发展有限公司	在建
172	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-31 项目-宗地 4	成都天府招商轨道城市发展有限公司	在建
173	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-32 项目-宗地 5	成都天府招商轨道城市发展有限公司	在建
174	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-33 项目-宗地 6	成都天府招商轨道城市发展有限公司	在建
175	成都市天府新区	成都市天府新区总部商务区 2019-34 项目-宗地 7	成都招商天府置业投资有限公司	在建
176	徐州市云龙区	徐州 2020-51 惠民小区东 B 项目	徐州招盛置业有限公司	在建
177	上海市浦东新区	上海曹路地块/上海璀璨城市	上海招科置业有限公司	在建
178	长沙市岳麓区	长沙梅溪湖中轴项目	长沙招阳房地产有限公司	在建
179	河北省雄	雄安招商公园 1872/雄安启	河北雄安招元产业发展有限公	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	安新区	动区 XAQD-0022 宗地项目	司	
180	漳州开发区	漳州开发区双鱼岛漳招 2021G13 地块	漳州双熙运营管理有限公司	在建
181	南通市崇川区	南通滨江项目	南通招通置业有限公司	在建
182	盐城市盐都区	盐城市 20211001 开创路东地块项目	盐城师山招海置业有限公司	在建
183	金华市婺城区	金华市湖海塘项目地块（云湖臻品）	金华市鸿恩置业有限公司	在建
184	包河区	合肥包河卓越城 BH202201 地块	合肥君盛房地产开发有限公司	在建
185	苏州市工业园区	苏州市园区旺墩路 02 号地块	苏州招华房地产开发有限公司	在建
186	上海市普陀区	上海市普陀区东新村地块	上海招普置业有限公司	在建
187	郑州市惠济区	郑州招商时代锦宸	河南鸣谦置业有限公司	在建
188	上海市青浦区	上海市青浦区西虹桥会卓路南侧 52-04 地块	上海招卓置业有限公司	在建
189	合肥市包河区	合肥市包河区 BH202211 号地块	合肥璟盛房地产开发有限公司	在建
190	杭州市萧山区	杭州市杨岐山单元 SJH-XS1903-04、05 地块	杭州南茂房地产开发有限公司	在建
191	南京市江宁区	南京市江宁区百家湖 G51 地块（百家臻园）	南京耀盛房地产开发有限公司	在建
192	长沙市岳麓区	长沙市岳麓区观沙岭 5、6 地块	长沙招尚房地产有限公司	在建
193	上海市普陀区	上海市普陀区中山北社区 C060202 单元 B218 地块/上海苏河玺	上海招新锦实置业有限公司	在建
194	上海市青浦区	上海市青浦区西虹桥 4512、4514 地块	上海招屿置业有限公司	在建
195	上海市青浦区	上海市青浦区徐泾镇 B601 地块（虹桥公馆）	上海招政置业有限公司	在建
196	昆明市官渡区	昆明市官渡区巫家坝和甸营 A2 及 A3 地块	昆明招金房地产有限公司	在建
197	苏州市工业园区	苏州工业园区独墅湖 29 号地块	苏州招荣房地产开发有限公司	在建
198	合肥市包河区	合肥市包河区南二环 BH202220 地块（合肥臻和园）	合肥朗盛房地产开发有限公司	在建
199	苏州市昆	苏州市昆山同丰路项目	昆山市悦城置业有限公司	在建

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	山市			
200	深圳市光明区	深圳光明科技园 C 地块	招商局光明科技园有限公司	完工
201	深圳市光明区	深圳光明加速器园区	招商局光明科技园有限公司	完工
202	深圳市宝安区	深圳国际会展中心配套项目-休闲带（2-1、2-2、2-3、2-4）	深圳市招华国际会展发展有限公司	完工
203	深圳市宝安区	深圳国际会展中心配套项目（一）（4-1 东城广场）	深圳市招华国际会展发展有限公司	完工
204	深圳市宝安区	深圳黄金台项目（招商臻府）	深圳招商房地产有限公司	完工
205	深圳市宝安区	深圳艾美特项目（海谷科技大厦）	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	完工
206	深圳市南山区	深圳太子湾 DY02-02 地块（领海大厦）	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	完工
207	深圳市南山区	深圳太子湾 DY02-04 地块（云玺大厦/湾玺二期）	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	完工
208	深圳市南山区	深圳太子湾 DY03-01 地块（国际学校）	深圳市登峰置业有限公司	完工
209	深圳市南山区	深圳新时代广场南	深圳市蛇口新泰置业有限公司	完工
210	深圳市南山区	太子湾 DY01-06 地块（领航大厦）	商驰实业（深圳）有限公司	完工
211	深圳市南山区	太子湾 DY02-05 地块（海纳仓）	深圳市太子湾商储置业有限公司	完工
212	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	完工
213	深圳市南山区	前海妈湾领玺二期	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	完工
214	广州市番禺区	广州金山谷	广州招商房地产有限公司	完工
215	广州市黄埔区	广州雍景湾	天骄（广州）房地产开发有限公司	完工
216	肇庆新区创新与总部经济区	肇庆依云水岸	肇庆招商蛇口房地产有限公司	完工
217	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	完工
218	佛山市三水区	佛山招商樾园	佛山招商中环房地产有限公司	完工
219	佛山市禅	佛山岸芷汀兰	佛山招商绿湖房地产有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	城区			
220	佛山市南海区	佛山时代太平熙园（招商天禧）	佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	完工
221	佛山市南海区	佛山天璞项目	佛山招商雍华府房地产有限公司	完工
222	长沙市高新区	长沙梅溪湖项目（依云曦城）	长沙懿德房地产有限公司	完工
223	长沙市天心区	长沙喇叭厂项目（依云天汇）	长沙雍景房地产有限公司	完工
224	重庆市沙坪坝区	重庆西永组团 AH29/30 项目（理想城二期）	重庆招科置业有限公司	完工
225	重庆市两江新区	重庆两江新区水土 G 分区项目	重庆招商依城房地产开发有限公司	完工
226	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	完工
227	成都市新都区	成都市木兰镇项目（雍景府）	成都招商新悦房地产开发有限公司	完工
228	成都市双流区	成都愉樾项目	成都招商双兴房地产开发有限公司	完工
229	昆明市滇中新区	昆明市滇中新区小哨项目（依云国际）A 地块	云南盛商房地产开发有限公司	完工
230	昆明市五华区	昆明雍和府	昆明同冠房地产开发有限公司	完工
231	西安市灞桥区	西安港务区 GW2-3-7 项目	西安招平房地产有限公司	完工
232	西安市高新区	西安软件新城项目	西安招商嘉时房地产有限公司	完工
233	西安市浐灞生态区	西安未央玺	西安招麟房地产有限公司	完工
234	南京市鼓楼区	南京桃园世纪	南京善杰义房地产开发有限公司	完工
235	南京市栖霞区	南京仙林湖项目（G67）	南京利盛房地产开发有限公司	完工
236	南京市江宁区	南京 G73 项目（东望府）	南京招荣房地产开发有限公司	完工
237	南京市浦口区	南京浦口区雨山西路项目（G43）	南京盛通房地产开发有限公司	完工
238	南京市栖霞区	南京马群科技园	南京创马投资发展有限公司	完工
239	南京市栖霞区	南京山语境府	南京劲盛房地产开发有限公司	完工
240	合肥市包河区	合肥经济开发区项目（合肥）	合肥瑞盛房地产开发有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	河区	包河 06、合肥东望府)		
241	苏州工业园区	苏州辉映时代	苏州胜悦房地产开发有限公司	完工
242	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 9 号地	常熟招商琴湖投资发展有限公司	完工
243	苏州常熟市	常熟市琴湖小镇 23 号地(琴颂雅院)	常熟市琴宏房地产开发有限公司	完工
244	苏州张家港市	张家港经开区 B02 项目(依云兰庭)	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	完工
245	扬州市邗江区	扬州 GZ092 项目(运河上宸)	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	完工
246	无锡市惠山区	无锡洋溪项目(雍荣府)	无锡瑞商房地产开发有限公司	完工
247	无锡市惠山区	无锡洋溪 8 号地	无锡溪胜房地产开发有限公司	完工
248	合肥市滨湖区	合肥招商雍华府	合肥招商章盛房地产开发有限公司	完工
249	合肥市滨湖新区	合肥滨湖项目(湖畔诚园)	安徽绿隼置业有限公司	完工
250	赣州章江新区	赣州雍景湾	招商蛇口(赣州)房地产有限公司	完工
251	武汉市汉南区	武汉中建壹品澜庭	武汉中建壹品招盈置业有限公司	完工
252	武汉市江夏区	武汉船舶园研创中心	武汉船舶配套工业园有限公司	完工
253	武汉市汉阳区	武汉马鹦路项目	武汉栖江置业有限公司	完工
254	宜昌市高新区	宜昌依云水岸(一期)	招商蛇口(宜昌)置业有限公司	完工
255	十堰市张湾区	十堰兰溪谷	招商蛇口十堰置业有限公司	完工
256	青岛市高新区	青岛网谷同顺园	招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	完工
257	青岛市市北区	青岛市金华路项目(依云四季)	青岛招商熠华置业有限公司	完工
258	郑州航空港区	郑州公园与湖北苑	郑州招商康颂置业有限公司、	完工
259	郑州航空港区	郑州公园与湖南苑	郑州招商颐城港区置业有限公司	完工
260	郑州市二七区	郑州二七区马寨 10 号地(公园 1872 三期)(雍景城佳苑)	郑州康尚置业有限公司	完工
261	上海市松	上海市松江区泗泾镇项目	上海招盛房地产开发有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	江区			
262	杭州市萧山区	杭州南兴项目（闻博花城）	杭州南兴房地产开发有限公司	完工
263	杭州市拱墅区	杭州祥宸府项目	杭州荣福置业有限公司	完工
264	嘉兴桐乡市	嘉兴桐乡雍华府	嘉兴招商房地产开发有限公司	完工
265	嘉兴市经济技术开发区	嘉兴市经开 2019-4 号地	嘉兴招鑫置业有限公司	完工
266	宁波市海曙区	宁波海曙气象路项目（海曙金茂府）	宁波招海置业有限公司	完工
267	宁波市鄞州区	宁波市陈婆渡项目	宁波弘毅房地产开发有限公司	完工
268	南通海门市	海门国际邮轮城项目	南通招海置业有限公司	完工
269	宁波市鄞州区	宁波明月江南	宁波浙达置业有限公司	完工
270	温州市龙湾区	温州滨江商务区桃花岛项目（博悦湾）	温州德信江滨置业有限公司	完工
271	福州市马尾区	福州雍景湾二期	福州市雍景湾房地产有限公司	完工
272	漳州招商局经济技术开发区	漳州兰溪谷一期	漳州招商房地产有限公司	完工
273	漳州招商局经济技术开发区	漳州兰溪谷二期	漳州依山海房地产有限公司	完工
274	漳州龙海市	漳州文璟苑项目	漳州翼商房地产开发有限公司	完工
275	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	完工
276	哈尔滨市平房区	哈尔滨学府 1872	哈尔滨招源房地产开发有限公司	完工
277	大连市甘井子区	大连招商公园 1872（体育中心配套开发项目）	大连招义房地产有限公司	完工
278	海口市秀英区	招商局海南区域总部大厦	中国外运海南有限公司	完工
279	昆明市五华区	昆明雍荣府花园	昆明同冠房地产开发有限公司	完工
280	深圳市南山区	深圳鲸山观海	深圳招商房地产有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
281	深圳市龙岗区	深圳坪山花园城	深圳坪山招商房地产有限公司	完工
282	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	完工
283	深圳市龙岗区	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	完工
284	深圳市罗湖区	深圳招商中环	深圳市德瀚投资发展有限公司	完工
285	深圳市南山区	深圳海上世界船头广场	深圳招商商置投资有限公司	完工
286	深圳市南山区	深圳太子广场	深圳市太子广场置业有限公司	完工
287	东莞市麻涌镇	东莞招商雍华府	东莞招商启达房地产开发有限公司	完工
288	东莞市虎门镇	东莞招商雍和府	东莞招商致远房地产开发有限公司	完工
289	深圳市南山区	太子湾 DY02-03 地块（湾海大厦）	深圳市太子湾商泰置业有限公司	完工
290	深圳市宝安区	深圳国际会展中心配套项目-公寓/办公/商业/酒店（3-1 中港广场）	深圳市招华国际会展中心发展有限公司	完工
291	深圳市南山区	前海经贸中心一期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	完工
292	深圳市南山区	前海经贸中心二期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	完工
293	深圳市南山区	招商领玺家园	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	完工
294	广州市番禺区	广州万博公馆	广州依云房地产有限公司	完工
295	广州市白云区	广州黄石西路项目（天钜府）	广州市君耀房地产有限公司	完工
296	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	完工
297	南宁市武鸣区	南宁十里云裳（宁武大道）	南宁招商众鑫房地产有限公司	完工
298	南宁市高新区	南宁招商樾园	南宁招商汇天房地产有限公司	完工
299	柳州市柳东新区	柳州境界项目（九子岭）	柳州招商汇信房地产有限公司	完工
300	昆明市晋宁区	晋宁和润 02、03 号地块	晋宁金辰房地产开发有限公司	完工
301	昆明市晋宁区	晋宁和泰 JN2012-62 号地块	晋宁金辰房地产开发有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
	宁区			
302	重庆市南岸区	重庆南坪项目（招商云邸）	重庆招商依城房地产开发有限公司	完工
303	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	完工
304	重庆市江北区	重庆观音桥项目（城市主场）	重庆招商依城房地产开发有限公司	完工
305	南京市江宁区	南京名筑	南京盛泽置业有限公司	完工
306	苏州市相城区	苏州依云华苑	招商局地产（苏州）有限公司	完工
307	苏州市吴中区	苏州雍景湾	苏州双湖房地产有限公司	完工
308	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	完工
309	苏州高新区	苏州金融小镇（2017-WG-65）	苏州招商融新投资发展有限公司	完工
310	常州市天宁区	常州劳动路项目（璞樾和山）	常州凯拓房地产开发有限公司	完工
311	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 8 号（琴鸣雅院）	常熟招商琴湖投资发展有限公司	完工
312	苏州常熟市	常熟琴湖小镇 10 号地	常熟市琴康房地产开发有限公司	完工
313	苏州常熟市	常熟市琴湖小镇 24 号地	常熟市琴宏房地产开发有限公司	完工
314	苏州常熟市	常熟市琴湖小镇 25 号地	常熟市琴宏房地产开发有限公司	完工
315	武汉市汉阳区	武汉公园 1872（B 地块）	武汉明捷房地产开发有限公司	完工
316	武汉市汉阳区	武汉公园 1872（C 地块）	武汉新得房地产开发有限公司	完工
317	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	完工
318	武汉经济技术开发区	武汉东风凤凰城	湖北招阳置业有限公司	完工
319	十堰市张湾区	十堰东风阳光城（锦城世家）	湖北招阳置业有限公司	完工
320	青岛市高新区	青岛蓝湾网谷一期 02 地块	招商局产业园区（青岛）发展有限公司	完工
321	青岛市高新区	青岛蓝湾网谷一期 03 地块	招商局青岛蓝湾网谷有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
322	青岛市高新区	青岛雍华府	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	完工
323	济南市长清区	济南招商雍和府	招商蛇口（济南）置业有限公司	完工
324	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	完工
325	上海市宝山区	上海宝山工业园项目	上海宝琛置业有限公司	完工
326	上海市浦东新区	上海森兰国际	上海自贸试验区浦深置业有限公司	完工
327	上海市青浦区	上海徐泾项目（虹桥公馆）	上海虹润置业有限公司	完工
328	上海市松江区	上海都会 C 区	上海鑫侃房地产开发有限公司	完工
329	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	完工
330	杭州市余杭区	杭州星未来项目	杭州惠余置业有限公司	完工
331	杭州市淳安县	杭州千岛湖印	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	完工
332	嘉兴桐乡市	嘉兴雍景湾	桐乡市商美装饰装潢工程有限公司	完工
333	南通市通州区	南通雍景湾	南通招鑫置业有限公司	完工
334	苏州太仓市	太仓依云四季	招商局地产（太仓）有限公司	完工
335	苏州太仓市	太仓科技新城（天镜华府）	太仓招新置业有限公司	完工
336	绍兴市柯桥区	绍兴檀院项目	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	完工
337	台州温岭市	台州太平街道项目（博雅苑）	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	完工
338	福州市马尾区	福州雍景湾一期	福州市雍景湾房地产有限公司	完工
339	厦门市翔安区	厦门招商雍华府	厦门招商雍华府房地产有限公司	完工
340	厦门市海沧区	厦门公园壹号	厦门市臻园房地产有限公司	完工
341	北京市昌平区	北京珑原	招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	完工
342	北京市朝阳区	北京臻园	北京广盈房地产开发有限公司	完工

序号	地区	项目名称	开发单位/项目公司名称	开发状态
343	北京市大兴区	北京三合庄项目（雍和府）	北京招合房地产开发有限公司	完工
344	天津市滨海新区	天津贝肯山	天津招商泰达房地产开发有限公司	完工
345	天津市静海区	天津招商果岭	天津招江投资有限公司	完工
346	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	完工
347	大连市旅顺口区	大连旅顺新城项目（海德学府）	大连招顺房地产有限公司	完工
348	大连市金州新区	大连雍景湾	大连招莹房地产有限公司	完工
349	大连市甘井子区	大连海德公园 B 地块	大连招商广源房地产有限公司	完工
350	沈阳市于洪区	沈阳雍景湾	沈阳招源房地产开发有限公司	完工
351	沈阳经济技术开发区	沈阳招商曦城	沈阳招胜房地产开发有限公司	完工

四、核查结果与意见

（一）关于是否存在闲置土地的核查

1、相关规定

（1）国务院于 2008 年 1 月 3 日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发[2008]3 号文”）第二条第（六）款“严格执行闲置土地处置政策”规定：“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正，以下简称“《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。”

（3）2012年6月1日，国土资源部修订了《闲置土地处置办法》（2012年7月1日起施行，以下简称“现行《闲置办法》”），该办法第二条规定：“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。”

现行《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。”

现行《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。”

现行《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。”

（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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

2、核查结果

经核查，报告期内，招商蛇口及下属公司未曾收到自然资源主管部门因闲置土地发出的《闲置土地认定书》或《行政处罚决定书》；报告期末，招商蛇口及下属公司不存在因闲置土地收到自然资源主管部门出具的《闲置土地调查通知书》或正在被自然资源主管部门立案调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，报告期内，招商蛇口及下属公司不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，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）关于是否存在炒地行为的核查

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）现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅于2011年1月26日发布的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下简称“国办发[2011]1号文”）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）国务院办公厅于2013年3月26日发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（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。”

2、核查结果

（1）报告期内，招商蛇口及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为。

（2）经查询上述房地产项目所在区域的自然资源部门网站或相关政府部门公示网站的公开信息，前述公开信息不存在报告期内招商蛇口及下属公司因炒地行为受到自然资源部门的行政处罚或（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，招商蛇口及其下属公司报告期内不存在炒地行为，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、相关规定

（1）《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号，以下简称“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等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

（2）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号，以下简称“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。”

（3）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。”

（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、核查结果

（1）2020年4月底至2020年5月初，网络媒体上出现了“招商蛇口深圳一楼盘“捂盘惜售”、192套房源遭锁定”的报道。经中信证券核查，上述涉事楼盘系深圳市太子湾乐湾置业有限公司（招商蛇口控股子公司）开发的位于太子湾DY02-04地块的云玺大厦项目（以下简称“该项目”）。

根据深圳市太子湾乐湾置业有限公司于2020年5月15日向深圳市南山区住房和城乡建设局出具的文号为太子湾乐湾置业发函字[2020]379号的《关于太子湾云玺大厦项目销售整改情况的汇报》：该项目全部房源均按照相关规定要求在销售

现场公示，并在深圳市房地产信息网上可公开查询，不存在“囤积房源、捂盘惜售”的现象；该项目销售现场所有价格及优惠折扣全部按相关部门规定进行公示，成交价格均在政府部门审批范围内，并未有“哄抬房价、操纵价格”等行为。

经中信证券核查深圳市房地产信息平台（<http://zjj.sz.gov.cn:8004/>）备案的房源信息，云玺大厦项目已公示了全部房源，不存在捂盘惜售的情形，云玺大厦项目的 192 套房源已全部解锁，可正常对外销售。

鉴于上述，中信证券认为，太子湾云玺大厦项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被主管机关行政处罚或因此正在被主管机关立案调查的情形。

(2) 经查询上述房地产项目所在省住房和城乡建设部门、发展和改革委员会网站及上述房地产项目所在区域的住房和城乡建设部门、发展和改革委员会网站或相关政府部门公示网站的公开信息，前述公开信息不存在报告期内招商蛇口及下属公司因捂盘惜售、哄抬房价受到发展和改革委员会部门的重大行政处罚或（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，招商蛇口及其下属公司报告期内经核查房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，符合建房[2010]53 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文以及国办发[2013]17 号文的有关规定。

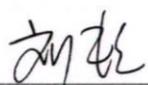
五、结论意见

综上所述，报告期内，招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发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）调查的情形，符合国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文、《监管政策》等有关文件的规定。

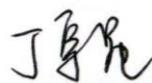
（以下无正文）

(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发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查报告》之签章页)

独立财务顾问主办人：



刘 顿



丁宇星

