



**廣東信達律師事務所**  
**SHU JIN LAW FIRM**

关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2021 年度第二期中期票据（并购）的

法律意见书

中国 广东 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼 邮编：518017

电话（Tel）：（0755）88265288

传真（Fax）：（0755）88265537

## 目 录

第一节 律师声明 .....	5
第二节 正文 .....	6
一、发行人本次发行的主体资格 .....	6
二、本次发行的批准与授权 .....	15
三、发行文件及发行有关机构 .....	17
四、与本次发行相关的法律事项和潜在法律风险 .....	18
五、本次发行的投资人保护机制 .....	37
六、本次发行的总体结论性意见 .....	37

广东信达律师事务所  
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司  
2021 年度第二期中期票据（并购）的  
法律意见书

致：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

根据广东信达律师事务所（以下简称“信达”）与招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）签署的《专项法律顾问聘请协议》，信达接受发行人委托，就发行人 2021 年度第二期中期票据（并购）相关事宜出具本《法律意见书》。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国中国人民银行法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令[2008]第 1 号）《非金融企业中期票据业务指引》《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》以及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》等有关法律、法规、规范性文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

## 释 义

除上下文另有所指外，下列简称在本《法律意见书》中具有如下特定含义：

发行人/公司/招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商局蛇口、蛇口工业区	指	招商局蛇口工业区有限公司，系招商蛇口的前身
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船股份有限公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司，后被招商蛇口吸收合并
招商前海实业	指	招商前海实业发展有限公司
招商驰迪	指	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
前海自贸投资	指	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
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
本期中期票据	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第二期中期票据（并购）
本次发行	指	本期中期票据的发行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《银行法》	指	《中华人民共和国中国人民银行法》
《管理办法》	指	中国人民银行令〔2008〕第 1 号《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引》
《注册发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
《表格体系》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》
《工作规程》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》
《募集说明书》	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第二期中期票据（并购）募集说明书》
《公司章程》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》

中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
信达	指	广东信达律师事务所
主承销商/建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
联席主承销商/招商银行	指	招商银行股份有限公司
德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
交通部	指	中华人民共和国交通部
财政部	指	中华人民共和国财政部
中登公司深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
最近三年/报告期	指	2018年度、2019年度及2020年度
中国	指	中华人民共和国，仅为本《法律意见书》之目的，不包括香港、澳门特别行政区或者台湾地区
元	指	人民币元

## 第一节 律师声明

信达是在中国合法注册并具有中国法律执业资格的律师事务所，有资格依据《中华人民共和国公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令〔2008〕第1号）等法律法规和规范性文件，按照交易商协会规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具《法律意见书》。

为出具本《法律意见书》，信达已依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性、发行相关文件的真实有效性进行了充分的尽职调查，保证《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

信达律师对公司提供的与出具本《法律意见书》有关的所有文件、资料以及有关证言已经进行了审查、判断，并据此出具《法律意见书》；对本《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事实，信达律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位出具的证明文件或口头陈述作出判断。

信达仅就与本次发行所涉及到的有关中国境内法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。信达在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明信达对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人本次发行之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报；愿意作为公开披露文件，并依法对出具的法律意见书承担相应的法律责任。

鉴此，信达根据《证券法》第二十条的要求，按照交易商协会规则指引及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具本《法律意见书》如下：

## 第二节 正文

### 一、发行人本次发行的主体资格

#### (一) 发行人的基本情况

经信达律师查询国家企业信用信息公示系统，发行人的基本情况如下：

公司名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
注册资本	7,923,242,592 万元
法定代表人	许永军
成立日期	1992 年 02 月 19 日
住所	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
公司类型	其他股份有限公司(上市)
统一社会信用代码	914400001000114606
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)

根据发行人提供的相关资料并经信达律师核查，截至本《法律意见书》出具日，发行人具有独立的法人资格。

#### (二) 发行人的历史沿革

发行人的前身为招商局蛇口，根据发行人提供的资料并经信达律师核查，发行人前身招商局蛇口的历次股权变更情况如下：

##### 1、1992 年 2 月，设立

1991 年 10 月 28 日，招商局集团下发《关于<招商局蛇口工业区有限公司章程>的批复》（（91）招办字第 518 号），同意“蛇董函[1991]004 号文”报送的《招商局蛇口工业区有限公司章程》。

1991 年 11 月 16 日，交通部在招商局蛇口开业登记申请表中确认同意招商局蛇口办理开业登记。

1991 年 11 月 18 日，全国清理整顿公司领导小组下发文件（清整领审字[1991]027 号），同意交通部的意见，继续保留招商局蛇口工业区有限公司，补办相应的工商登记手续。

1991 年 9 月 16 日，蛇口中华会计师事务所出具《关于招商局蛇口工业区有限公司的验资报告书》（验资报字（1991）第 33 号）对招商局蛇口的注册资本实缴情况进行了审验，截至 1991 年 9 月 13 日，招商局集团实际拨付出资额计 2 亿元。前述实收资本系招商局集团委托招商局轮船投入的，有关委（承）托投资法律文件业经审阅而予以确认。

财政部工业交通财务司于 1991 年 11 月 29 日在《资金信用证明》中盖章确认，且于 1991 年 12 月 28 日在《公司财务脱钩、挂钩及实有资金审定情况表》中盖章确认，同意招商局蛇口按 2 亿元注册。财政部工业交通财务司在前述审定情况表中确认招商局蛇口是交通部所属招商局集团的子公司，财务关系隶属招商局集团财务部。

1991 年 11 月 30 日，国有资产管理部門委托单位出具《国有资产产权登记表》。根据该表的记载，招商局蛇口企业注册资金 20,000 万元，实有资本金 77,951 万元（固定基金 42,107 万元，流动基金 35,844 万元）。

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），核准招商局蛇口注册成立，住所为广东省深圳市蛇口工业区招商大厦，法定代表人为王世楨，注册资本为人民币 2 亿元，经济性质为全民所有制，经营范围为“兴办并管理交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、酒店和其他各类企业；组织管理蛇口工业区内的所属企业、联营企业、参股企业和外商投资企业；码头、仓储业务；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的总承包；组织施工及后勤服务；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（国家有专项专营规定的按规定办理）；举办商品展览、展销、体育比赛、文艺演出、有线广播电视业务；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务”。

招商局蛇口设立时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	20,000	20,000	100	货币

## 2、1998 年 7 月，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局蛇口进行规范改组，将招商局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；同意注册资本由 20,000 万元增加至 30,000 万元，新增资本 10,000 万元由招商局集团现金认缴 8,500 万元、由招商局轮船现金认缴 1,500 万元，增资增股后，招商局蛇口股东变更为招商局集团（出资额 28,500 万元，出资比例 95%）和招商局轮船（出资额 1,500 万元，出资比例 5%）。

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），准予交通部所属招商局集团下属蛇口工业区有限公司因拟进行增资扩股而进行资产评估立项。

招商局集团和招商局轮船于 1998 年 5 月 10 日签署新章程，对上述事宜进行了确认，并于 1998 年 5 月 20 日作出股东会决议，同意上述事宜和修改后的新章程。

1998 年 6 月 18 日，华通会计师事务所出具《验资报告》（华通验字（98）第 53 号）对招商局蛇口的注册资本实缴情况进行了审验，截至 1998 年 6 月 18 日，招商局蛇口增加投入资本人民币 10,000 万元，其中招商局集团投入货币资金 8,500 万元、招商局轮船投入货币资金 1,500 万元；招商局蛇口变更后的实收资本为人民币 30,000 万元。

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

本次变更完成后，招商局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
合计	—	30,000	30,000	100	—

### 3、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，同意招商局蛇口注册资本由 3 亿元增加至 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。

2002 年 6 月 20 日，招商局集团和招商局轮船签署章程修正案。

2002 年 7 月 10 日，深圳正风利富会计师事务所出具《关于招商局蛇口工业区有限公司验资报告书》（深正验字[2002]第 210 号）对招商局蛇口的注册资本实缴情况进行了审验，截至 2002 年 7 月 9 日，招商局蛇口原股东增加投入资本 1,936,000,000 元，全部为货币资金，其中招商局集团投入货币资金 1,839,200,000 元、招商局轮船投入货币资金 96,800,000 元，变更后的投入资本总计人民币 2,236,000,000 元。

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

本次增资完成后，招商局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	—

### 4、2015 年 5 月，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），同意将招商局轮船所持招商局蛇口 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签署《无偿划转协议》，同意

上述事宜。

2015年4月30日，招商局集团签署股东决议，同意招商局蛇口的股东由招商局集团（出资比例95%）和招商局轮船（出资比例5%）变更为招商局集团（出资比例100%），并同意通过招商局蛇口的新章程。

2015年4月30日，招商局集团签署新章程，对上述事宜进行了确认。

2015年5月11日，广东省工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463），招商局蛇口的类型变更为有限责任公司（法人独资）。

本次变更完成后，招商局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

#### 5、2015年5月，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局蛇口5%的股权无偿转让至招商局轮船，并同意修改章程。

2015年5月27日，招商局集团和招商局轮船签署新章程，对上述事宜进行了确认。

2015年5月27日，招商局集团和招商局轮船签署《无偿划转协议》，同意上述事宜。

2015年5月28日，广东省工商局向招商局蛇口出具《核准变更登记通知书》（粤核变通内字[2015]第1500021034号）并换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463），确认招商局蛇口的上述股权变更。

本次变更完成后，招商局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	—

## 6、2015 年 6 月，整体变更为股份有限公司

2015 年 6 月 23 日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》（招发财务字[2015]320 号），同意招商局蛇口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；股份公司总股本 550,000 万股，以招商局蛇口 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产人民币 8,449,532,642.40 元，按 1:0.6509 的比例折股，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%，净资产超过总股本的人民币 2,949,532,642.40 元的部分作为股份公司的资本公积；同意发起人协议和章程；同意改制相关的资产剥离方案、债权债务处置方案及人员处置方案。

2015 年 6 月 23 日，招商局蛇口召开股东会，同意以 2015 年 4 月 30 日作为股份制改制基准日，以整体变更的方式设立股份有限公司。

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》，同意招商局蛇口以整体变更的方式设立股份有限公司。

2015 年 6 月 23 日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司筹办情况的议案》《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程>的议案》等议案，并选举了第一届董事会董事、非由职工代表担任的第一届监事会监事。

2015 年 6 月 25 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具《招商局蛇口工业区控股股份有限公司（筹）验资报告》（XYZH/2015SZA20038）。根据该报告的记载，截至 2015 年 6 月 23 日，招商蛇口（筹）与投入股本相关的资产总额为 31,357,224,265.01 元，负债总额为 22,907,691,622.61 元，净资产为 8,449,532,642.40 元，该净资产折合股本为 5,500,000,000.00 元，其余 2,949,532,642.40 元计入资本公积。

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：1000000000011463）。

2015 年 7 月 31 日，招商局集团出具《企业产权登记表》。根据该表的记载，招商蛇口的注册资本为 550,000 万元，其中招商局集团的认缴和实缴资本均为 522,500 万元、股权比例为 95%，招商局轮船的认缴和实缴资本均为 27,500 万元、股权比例为 5%。

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	522,500	522,500	95	货币
2	招商局轮船	27,500	27,500	5	货币
合计	—	550,000	550,000	100	—

7、2015 年 12 月，发行 A 股股票换股吸收合并招商地产、非公开发行股票

2015 年 9 月 16 日，招商蛇口召开第一届董事会第四次会议作出决议，出席会议的董事审议通过了本次换股吸收合并并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，发行人召开 2015 年第四次临时股东大会，会议审议通过了发行人董事会提交的《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》《关于授权董事会及其授权人士全权办理本次换股吸收合并相关事宜的议案》等与本次交易相关的议案。

2015 年 11 月 11 日，招商蛇口召开第一届董事会第五次会议，会议根据公司 2015 年第四次临时股东大会的授权审议通过《关于调整招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金暨关联交易之方案的议案》等与本次配套发行方案调整相关的议案，同意对本次配套发行方案进行相应调整。

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。

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。

截至2015年12月17日，本次配套发行对象工银瑞信投资-招商局蛇口特定资产管理计划、国开金融有限责任公司、深圳华侨城股份有限公司、北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）、兴业财富-兴金 202 号单一客户资产管理计划、深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）、博时资本招商蛇口 A 专项资产管理计划、博时资本招商蛇口 B 专项资产管理计划、招商局蛇口工业区控股股份有限公司-员工持股计划已与招商蛇口签订了《股份认购协议》，并缴纳了股票认购款。

2015年12月17日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具《招商局蛇口工业区控股股份有限公司非公开发行股票认购资金到位情况的验资报告》（XYZH/2015SZA20076），确认截至2015年12月17日参与本次配套融资的发行对象已在公司指定账户缴存认购款共计11,854,164,902.80元。

2015年12月18日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具《招商局蛇口工业区控股股份有限公司非公开发行股票的验资报告》（XYZH/2015SZA20098），确认截至2015年12月18日止，招商蛇口本次共配套发行502,295,123股人民币普通股（A股），募集资金总额为人民币11,854,164,902.80元，扣除承销费、保荐费等发行费用人民币53,340,000.00元，募集资金净额为人民币11,800,824,902.80元，其中增加股本人民币502,295,123.00元，增加资本公积人民币11,298,529,779.80元。变更后的累积股本金额为人民币6,002,295,123.00元。

2015年12月29日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具《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验资报告》（XYZH/2015SZA20099），确认公众股东所认缴的股权出资额共计人民币44,882,423,336.40元，扣除财务顾问费、律师费、审计费、资产评估费、咨询费后，上述认缴的股权出资额的净额为人民币44,793,421,051.78元，其中计入股本



为人民币 1,901,797,599.00 元，计入资本公积为人民币 42,891,623,452.78 元。变更后的累积股本为人民币 7,904,092,722.00 元。

本次变更完成后，招商局集团、招商局轮船持股情况如下：

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	66.10	货币
2	招商局轮船	27,656.18	27,656.18	3.50	货币
合计	—	550,156.18	550,156.18	69.60	—

#### 8、2016 年 1 月，招商局轮船增持

2015 年 12 月 31 日，招商蛇口发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于控股股东增持公司股份的公告》，确认招商局轮船通过深圳证券交易所股票交易系统增持 111,500,000 股，共计 2,535,253,453.74 元。

2016 年 1 月 4 日，招商蛇口发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于控股股东增持公司股份的公告》，确认招商局轮船通过深圳证券交易所股票交易系统增持 21,761,400 股，共计 464,824,604.84 元。

本次变更完成后，招商局集团、招商局轮船持股情况如下：

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	66.10	货币
2	招商局轮船	40,982.32	40,982.32	5.18	货币
合计	—	563,482.32	563,482.32	71.29	—

#### 9、2016 年 12 月，招商蛇口实施股票期权首次授予计划

2016 年 12 月 15 日，公司召开 2016 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划（草案）及摘要的议案》《关于制定公司<股票期权激励计划实施考核办法>的议案》等议案。

2017 年 12 月 13 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划预留期权授予方案的议案》。

上述股票期权首次授予计划及预留期权采用自主行权模式。

根据巨潮资讯网的公告信息，截至 2021 年 3 月 19 日，公司总股本因股票期

权行权原因增加 19,149,870 股，招商蛇口总股本变更为 7,923,242,592 股。其中招商局集团及招商局轮船持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	招商局集团	460,689.9949	58.14
2	招商局轮船	40,982.3160	5.17
合计	—	501,672.3109	63.31

综上所述，信达律师认为，发行人及其前身的设立和上述历次股权变更合法、合规、真实、有效。

### （三）发行人有效存续

经核查，截至本《法律意见书》出具日，发行人不存在根据《公司法》等法律法规及发行人《公司章程》规定需要终止的情形。

### （四）发行人为非金融企业

根据发行人提供的企业法人营业执照及《公司章程》并经核查，发行人为非金融企业。

### （五）发行人为 A 股上市房地产企业

经核查，发行人房地产业务的营业收入比重大于 50%，为房地产企业且为 A 股上市公司。

### （六）发行人为交易商协会会员

根据交易商协会网站公示信息并经信达律师核查，发行人为交易商协会会员并同意接受交易商协会自律管理。

综上，信达律师认为，截至本《法律意见书》出具日，发行人为一家依据中国法律依法设立并有效存续的股份有限公司，系具有法人资格的非金融企业；具备交易商协会会员资格；设立及历次变更合法、合规、真实、有效；不存在依照法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定应当终止的情形；发行人符合《管理办法》《业务指引》等所规定的发行中期票据的主体资格要求。

## 二、本次发行的批准与授权



（一）2020年4月17日，发行人召开第二届董事会第五次会议，会议审议通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》。

（二）根据发行人于2020年4月26日召开的2020年第15次办公会决议以及于2020年5月15日的《关于注册200亿元中票和超短期融资额度的请示》（招蛇口发财务字[2020]325号），发行人总经理同意本次发行100亿中期票据和100亿超短期融资额度注册事项。

（三）2020年6月24日，发行人2019年年度股东大会审议通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，同意股东大会给予董事会发行债券产品的一般性授权，具体内容如下：

- 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限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。

（四）根据《管理办法》的有关规定，发行人应就本次发行向交易商协会进行注册，并取得交易商协会出具的接受注册通知书。

综上，信达律师认为，发行人本次发行的决议内容及程序符合法律、法规及《公司章程》的规定；发行人股东大会授权董事会处理本次发行相关事宜，相关

授权范围、程序符合法律、法规及《公司章程》的规定；除尚需在交易商协会注册外，发行人已取得本次发行所必需的批准和授权。

### 三、发行文件及发行有关机构

#### （一）《募集说明书》

《募集说明书》系发行人为本期中期票据发行之目的而编制，信达未参与《募集说明书》的编制。

《募集说明书》由目录、重要提示、释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、2021年半年度企业情况、发行人的资信状况、本期中期票据信用增进情况、税项、信用披露安排、本期中期票据持有人会议机制、受托管理人机制、违约、风险情形及处置、与本期中期票据发行有关的机构、备查文件和查询地址组成。

经审阅，信达律师认为，《募集说明书》已按《募集说明书指引》及其他相关规则的要求编制；内容符合有关信息披露的规定。

#### （二）本次发行的中介机构

就本次发行所涉中介机构，经核查，信达律师认为：

##### 1、主承销商

建设银行与招商银行系在中国依法设立且有效存续的金融机构，且已经过中国人民银行批准从事非金融企业债务融资工具承销业务；建设银行与招商银行作为联席主承销商承销本期中期票据符合《管理办法》第八条有关承销机构的规定。

经核查，建设银行与发行人不存在关联关系。发行人的监事周松在招商银行任职非执行董事。

##### 2、评级机构及评级报告

中诚信国际系一家于北京市注册成立且具备债券评级资质的境内评级机构，已完成证券评级机构备案手续。根据中诚信国际出具的文号为CCXI-20212716M-02的《2021年度招商局蛇口工业区控股股份有限公司信用评级报告》及文号为信评委函字[2021]2716M号的《信用等级通知书》，中诚信评定发行人主体信用等级

为AAA，评级展望为稳定。因此，发行人发行本期中期票据符合《管理办法》第九条与《业务指引》第八条有关信用评级的规定。此外，经信达律师适当核查，中诚信与发行人不存在关联关系。

### 3、审计机构

德勤华永系发行人2018年度、2019年度、2020年度的审计机构。德勤华永现持有证书序号为NO.001778的《会计师事务所执业证书》、统一社会信用代码为9131000005587870XB的《营业执照》，系依法注册成立的会计师事务所。经核查，德勤华永已完成从事证券服务业务会计师事务所的备案。

基于上述，信达律师认为，信德勤华永系依法注册成立的会计师事务所，相关审计报告的签字会计师具有相应资质，具备为发行人出具相关审计报告的资质。此外，经信达律师适当核查，德勤华永及其经办注册会计师与发行人之间不存在关联关系。

### 4、法律顾问

广东信达律师事务所系一家于深圳注册成立的律师事务所，本法律意见书的签字律师均具有相关律师执业资格，因此，信达具备出具本法律意见书的资格。此外，信达及其经办律师与发行人之间不存在关联关系。

## 四、与本次发行相关的法律事项和潜在法律风险

### （一）注册及发行金额

截至《法律意见书》签署之日，发行人及其子公司待偿还债务融资工具及其他债券余额为 427.788 亿元，其中存续期超短期融资券 83 亿元、中期票据 103 亿元、公司债 150 亿元、资产支持票据（ABN）10.5 亿元、资产支持证券 62.288 亿元，高级债券 19 亿元。

根据《募集说明书》，发行人本期中期票据的拟注册金额为 30 亿元，本期拟发行金额为 30 亿元。

信达律师认为，发行人本期中期票据的拟注册金额及本次拟发行金额，符合《管理办法》等规则指引的规定。

## （二）募集资金用途

根据《募集说明书》，发行人本次拟注册发行中期票据 30 亿元，拟将不超过 15 亿元用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力（包括但不限于置换发行人前期投入资金及后续资产投资与收购等方式），剩余资金用于偿还公司的银行贷款。

### 1、支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力

本次债券募集资金不超过 15 亿元用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力（包括但不限于置换发行人前期投入资金及后续资产投资与收购等方式）

因本次债券的发行时间及实际发行规模均有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、投资进度，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则灵活调整本次中期票据募集资金投资标的。

### 2、剩余资金用于偿还银行贷款

序号	所属区域	所属城市	贷款主体	项目名称	项目性质	自有资金到位情况	贷款银行	贷款利率	贷款起息日	贷款到期日	合同金额（万元）	目前最新贷款余额（万元）	计划还款金额（万元）
1	西南	重庆	重庆怡置招商房地产开发有限公司	公园大道	普通商品房	89%	交通银行	4.69%	2019年6月17日	2022年6月18日	42,000.00	26,729.00	14,000.00

序号	所属区域	所属城市	贷款主体	项目名称	项目性质	自有资金到位情况	贷款银行	贷款利率	贷款起息日	贷款到期日	合同金额(万元)	目前最新贷款余额(万元)	计划还款金额(万元)
2	西南	重庆	重庆招商依港房地产开发有限公司	雍璟城	普通商品房	56%	招商银行	4.85%	2019年4月18日	2022年4月17日	49,000.00	15,632.70	13,000.00
3	西南	重庆	重庆招商依云房产有限公司	雍江府	普通商品房	25%	招商银行	4.65	2020-5-29	2023-5-28	5,000.00	4,231.28	4,000.00
4	西南	重庆	重庆招商依云房产有限公司	雍江府	普通商品房	25%	招商银行	4.65	2021-6-30	2023-5-28	8,500.00	3,500.00	3,500.00
5	西南	重庆	重庆招商依城房地产开发有限公司	云邸	普通商品房	25%	招商银行	4.65%	2020年8月26日	2022年8月25日	30,000.00	17,258.00	7,500.00
6	华南区域	珠中公司	中山禹鸿房地产开发有限公司	中山云	住宅、	自有资金156881.71	兴业银行	一年期LP	2019-7-24	2023-7-23	170,000.00	103,082.80	11,000.00

序号	所属区域	所属城市	贷款主体	项目名称	项目性质	自有资金到位情况	贷款银行	贷款利率	贷款起息日	贷款到期日	合同金额(万元)	目前最新贷款余额(万元)	计划还款金额(万元)
			发有限公司	鼎府	车位	万, 占总投比43.58%	股份	R + 80个BP					
7	华南区域	珠中公司	中山禹鸿房地产开发有限公司	中山云鼎府	住宅、车位	自有资金156881.71万, 占总投比43.58%	兴业银行股份有限公司	一年期LP R + 80个BP	2019-7-24	2023-7-23	170,000.00	103,082.80	11,000.00
8	华南区域	佛山公司	佛山招商绿湖房地产有限公司	招商岸芷汀兰	项目开发贷	还款当月	农业银行	4.50%	2019年10月15日	2022年10月14日	50,000.00	33,548.79	33,000.00
9	华北	大连	大连招商顺房地产有限公司	招商海德学府	住宅开发	项目销售达65%, 目前销售回款完全覆盖支出	农业银行大连商品交易所	4.25%	2021-4-30	2023-4-30	40,000.00	27,201.00	5,000.00

序号	所属区域	所属城市	贷款主体	项目名称	项目性质	自有资金到位情况	贷款银行	贷款利率	贷款起息日	贷款到期日	合同金额(万元)	目前最新贷款余额(万元)	计划还款金额(万元)
							支行						
10	华中区域	武汉公司	武汉招平海盈置业有限公司	武汉一江璟城	住宅+商业	50%	招商银行武汉分行	4.50%	2021-6-9	2022-3-9	20,000.00	14,000.00	14,000.00
11	华中区域	武汉	武汉招平海盈置业有限公司	武汉一江璟城	住宅+商业	50%	招商银行武汉分行	4.35%	2021-3-29	2022-3-29	5,000.00	4,500.00	4,500.00
12	华中区域	武汉	武汉招平海盈置业有限公司	武汉一江璟城	住宅+商业	50%	招商银行武汉分行	4.75%	2019-6-19	2022-3-30	5,000.00	500.00	500.00
13	华中区域	青岛公司	济南安齐房地产开发有限公司	济南公园1872	住宅+商业	45%	中国光大银行	5.23%	2019-3-27	2022-3-26	30,000.00	25,496.00	25,000.00

序号	所属区域	所属城市	贷款主体	项目名称	项目性质	自有资金到位情况	贷款银行	贷款利率	贷款起息日	贷款到期日	合同金额(万元)	目前最新贷款余额(万元)	计划还款金额(万元)
			有限公司				股份有限公司济南分行						
14	江南	苏州	苏州市招融致新房地产	前山澜庭	房地产开发	4亿元	交通银行苏州分行	4.51%	2020年9月3日	2023年8月26日	120,000.00	29,000.00	25,000.00
合计													171,000.00

根据《募集说明书》，发行人承诺：

1、本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，不得用于上市公司二级市场股票投资，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于衍生品金融工具和理财产品投资，不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设，不得用于保障性住房和棚改项目。

2、募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与中国建设银行股份有限公司（以下简称“中国建设银行”）签署了《招



商局蛇口工业区控股股份有限公司中期票据募集资金监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在中国建设银行股份有限公司前海分行开立的专用账户（户名：招商局蛇口工业区控股股份有限公司，账户：44250100000400001650），该账户作为募集资金的监管账户。进入募集资金专用账户的资金仅能按照当期中期票据募集说明书约定的募集资金用途使用，并受托支付。

3、募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

基于上述，信达律师认为，发行人本次发行募集资金用途合法合规、符合国家产业政策以及规则指引的规定。

### （三）发行人房地产业务的合法合规情况

#### 1、发行人的房地产开发资质

经核查发行人及其从事房地产业务主要子公司的《营业执照》《公司章程》《房地产开发企业资质证书》及相关房地产项目开发证照等文件资料，发行人的主营业务为园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营，发行人持有建开企[2007]673号《房地产开发企业资质证书》，资质等级壹级，有效期至2022年10月10日。据此，信达律师认为，发行人的经营范围和业务合法合规，符合国家相关政策。

#### 2、发行人的信息披露

经核查发行人的信息披露公告文件，发行人不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

按照《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223号）的要求，并依照相关法律、法规的相关规定，发行人及其纳入合并报表范围内子公司不存在为了追求不正当利益，从事建房[2016]223号文中列举的不正当经营行为而受到相关主管部门的重大行政处罚可能对本次发行有重大影响的情形。

①不存在因发布虚假房源信息和广告的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

②不存在因通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

③不存在因未取得预售许可证销售商品房的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

④不存在因不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑤不存在因捂盘惜售或者变相囤积房源的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑥不存在因商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑦不存在因以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑧不存在因以将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

### 3、发行人诚信合法经营

截至 2020 年 12 月 31 日，经核查发行人纳入合并报表范围内房地产开发项目的土地取得、项目建设与开发等相关土地出让合同、立项批文及项目开发证照等文件资料：（1）发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；（2）发行人按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；（3）发行人已取得土地使用权的项目土地权属不存在第三方主张权利等

争议问题；（4）截至本《法律意见书》出具日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为；（5）发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；（6）发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形，发行人截至目前已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积未达到 1/3 或资金投入比例未达到 1/4 而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形；（7）发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照/文件，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；（8）发行人在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在因重大违法违规问题而受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件；（9）发行人在商品住房项目建设中按照与国土资源部门签订的土地出让合同等要求配建保障性住房单元，相关保障性住房单元按照合同要求建设并交付/移交政府或政府指定单位，不违反国发〔2015〕37 号《国务院关于进一步做好城镇棚户区和 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》及财综〔2016〕11 号《财政部住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》的规定；（10）发行人对联营、合营企业的委托贷款不违反相关法律法规的规定。据此，发行人诚信合法经营。

基于上述，信达律师认为，发行人诚信合法经营、不存在重大违法违规行为，发行人的本次发行不会因其业务运行情况或其他原因受到限制。

#### 4、关于发行人在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

现行法律法规及规范性文件均未对“地王”和“哄抬地价”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。《价格违法行为行政处罚实施办法》第一条规定：经营者违反《中华人民共和国价格法》第十四条规定哄抬价格，有下列情形之一的，政府价格主管部门依据《价格违法行为行政处罚规定》第五条的规定予以行

政处罚：（1）捏造、散布涨价信息，大幅度提高价格的；（2）生产成本或进货成本没有发生明显变化，以牟取暴利为目的，大幅度提高价格的；（3）在一些地区或行业率先大幅度提高价格的；（4）囤积居奇，导致商品供不应求而出现价格大幅度上涨的。根据住建部发布的信息和媒体的相关报道，信达律师理解，重点调控的热点城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛等二十个城市。根据媒体的相关报道，信达律师理解，“地王”应当符合“同区域内地块的最高成交价格”其中，“同区域”是指我国现行行政区划下同一地级市的地理范围。

基于上述并经适当核查，信达律师认为，报告期初至本法律意见书出具日发行人及纳入合并报表范围内的子公司在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

5、根据《募集说明书》并经适当核查，自2019年1月1日至2021年11月末，发行人在北京、深圳等城市共计取得263块土地。发行人已以自有资金支付上述地块部分出让金，后续以自有资金支付上述地块剩余出让金的安排合法可行，前述涉及的资金不属于借贷资金或法律、法规、监管政策规定的不得用于支付土地使用权出让金的资金。

#### （四）公司治理情况

根据发行人《公司章程》并经核查，发行人为上市公司，已建立股东大会、董事会、监事会、总经理等完善的法人治理机构并制定相应的议事规则。

根据发行人《募集说明书》并经适当核查，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下：

序号	姓名	发行人职务	股东单位兼职情况	
			股东单位	职务
1	褚宗生	董事	招商局集团	董事会秘书、总经理助理
			招商局集团（上海）有限公司	董事长

序号	姓名	发行人职务	股东单位兼职情况	
			股东单位	职务
			招商局轮船	董事
			招商局创新投资管理有限责任公司	监事
2	罗慧来	董事	招商局集团	区域发展部部长兼任前海蛇口自贸办主任
3	周松	监事	招商局集团	总会计师
			招商银行股份有限公司	非执行董事
			招商局集团财务有限公司	董事长
			招商局投资发展有限公司	董事长
			深圳市招商平安资产管理有限责任公司	董事长
			招商局轮船	董事
			招商局创新投资管理有限责任公司	董事
4	刘清亮	监事	招商局公路网络科技控股股份有限公司	监事会主席
			中国外运长航集团有限公司	监事
			招商局集团（上海）有限公司	监事
5	胡芹	监事	招商局集团	风险管理部/法律合规部副部长
			招商局港口集团股份有限公司	监事
			招商局投资发展有限公司	监事

发行人董事、监事、高级管理人员上述股东兼职情况不影响其任职资格，不违反《中华人民共和国公务员法》等法律法规的规定。

信达律师认为，发行人法人治理结构符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定。

## （五）业务运营情况

### 1、经营范围

发行人经核准的经营范围为：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。（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）。

## 2、主营业务情况

根据发行人提供的《审计报告》《募集说明书》等相关资料，发行人最近三年主营业务收入分别为 8,827,785.47 万元、9,767,218.12 万元及 12,962,081.84 万元，2018 年度、2019 年度、2020 年度的收入增长率分别为 16.99%、10.64% 及 32.71%。

## 3、主要在建工程

截至 2020 年 12 月末，根据《募集说明书》并经信达律师适当核查，发行人主要在建工程为：

序号	项目名称	项目主体	项目类别	所在地
1	虹桥公馆二期	上海招虹置业有限公司	小高层、长租公寓	上海
2	崇明东滩云墅	上海崇文置业有限公司	住宅	上海
3	溪悦水岸	嘉兴招鑫置业有限公司	住宅	嘉兴
4	春和璟园（一期、二期）	浙江商雅置业有限公司	商业、住宅	嘉兴
5	四平路项目	上海翰沅置业有限公司	住宅、商业、办公	上海
6	上海松江 9 号公馆	上海招盛房地产开发有限公司	高层、车位、长租公寓	上海
7	太仓依云四季项目（二期）	招商局地产（太仓）有限公司	住宅	太仓
8	上海招商外滩玺	上海虹裕置业有限公司	住宅	上海
9	雍合府	北京招合房地产开发有限公司	住宅、商业办公	北京
10	臻珑府	北京经开亦盛房地产开发有限公司	住宅	北京
11	北京都会中心	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	商品房、公租房、商业、办公	北京
12	广州白云黄石西路地	广州市君耀房地产有限公司	住宅	广州



序号	项目名称	项目主体	项目类别	所在地
	块			
13	赣州雍景湾	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	住宅	赣州
14	赣州招商局中心	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	办公、商业	赣州
15	湛江招商国际邮轮城	湛江招商港城投资有限公司	住宅、办公、商业	湛江
16	南昌东湖意库	南昌德瀚商业管理有限公司	办公、商业	南昌
17	招商中环二期	深圳市德瀚投资发展有限公司	商业、办公	深圳
18	坪山玺悦台项目	深圳市创勇企业管理有限公司	住宅	深圳
19	润樾山花园项目	深圳市润招房地产有限公司	住宅	深圳
20	麻涌雍华府	东莞招商启达房地产开发有限公司	住宅	东莞
21	横沥雍景湾	东莞市恒安房地产开发有限公司	住宅、商铺	东莞
22	石碣东樾花园	东莞市招美房地产开发有限公司	住宅、公寓、商铺	东莞
23	谢岗依城大观	东莞招商启越房房地产开发有限公司	住宅、商铺	东莞
24	凤岗锦上花园	东莞弘璟实业投资有限公司	住宅、商铺	东莞
25	未来花园	惠州市昭乐房地产有限公司	住宅	惠州
26	新时代广场二期	深圳市蛇口新泰置业有限公司	商业、办公	深圳
27	太子湾逸海大厦（DY01-06）	商驰实业（深圳）有限公司	商业、办公	深圳
28	太子湾云玺大厦（DY02-04）	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	商业、公寓	深圳
29	太子湾鸿玺大厦（DY03-04）	深圳市听海置业有限公司	商业、公寓、文化艺术	深圳
30	太子湾望海大厦（DY03-05）	深圳市乐活置业有限公司	商业、办公、文化艺术	深圳
31	太子湾瑞玺大厦（DY03-07）	深圳市乐享置业有限公司	商业、公寓、文化艺术	深圳
32	赤湾半山港湾花园	深圳市赤湾房地产开发有限公司	商业、住宅	深圳
33	会展湾休闲带	深圳市招商国际会展发展有限公司	商业	深圳
34	会展湾东城广场二期	深圳市招商国际会展发展有	公寓	深圳

序号	项目名称	项目主体	项目类别	所在地
		限公司		
35	会展湾新港广场	深圳市招华会展置地有限公司	公寓、商业、办公	深圳
36	招商臻府	深圳招商房地产有限公司	住宅、商业	深圳
37	海谷科技大厦	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	研发办公、宿舍、商业	深圳

截至本《法律意见书》出具日，经核查上述项目公司所在地的国土资源网站和相关信用信息公示网站，未发现上述主要在建工程存在重大违法行为。

#### 4、重大行政处罚

根据发行人《募集说明书》并经信达律师核查后认为，截至本《法律意见书》出具日，发行人及其合并范围内子公司运作规范，最近三年不存在重大违法或重大违规行为，不存在因违反安全生产、环境保护、产品质量、纳税等方面的法律规定而受到重大行政处罚的情形。

信达律师经核查后认为，截至本《法律意见书》出具日，发行人及其合并报表范围内子公司经营范围、业务、主要在建工程合法合规、符合国家相关政策；最近三年不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等违法违规而受到重大行政处罚的情形；发行人融资行为不会因其业务运营或其他原因而受到限制。

#### （六）资产权属受限情况

根据发行人《募集说明书》，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 7,075,263.22 万元，占同期资产总额的 9.60%。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	29,526.51	受限的保证金等
存货	5,634,005.65	抵押借款
投资性房地产	1,312,885.72	抵押借款
固定资产	98,845.33	抵押借款
合计	<b>7,075,263.22</b>	-

信达律师认为，发行人已在《募集说明书》中对上述资产权属受限情况进行了披露，且该等资产权属受限情况对发行人发行本期中期票据不构成实质性影响。



### （七）发行人重大资产重组情况

发行人 2019 年 12 月与前海投控共同增资前海自贸投资触发重大资产重组。上述事项具体方案为：发行人控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向前海自贸投资进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对前海自贸投资进行增资。上述交易完成后，前海投控和招商前海实业仍各自对前海自贸投资持有 50%的股权，前海自贸投资持有招商驰迪和前海鸿昱 100%股权。除上述情形外，最近三年内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在应予披露而未披露的其他重大资产重组事项。

北京市君合律师事务所于 2019 年 12 月 19 日出具《北京市君合律师事务所关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司暨重大资产重组之法律意见书》、于 2020 年 1 月 2 日出具《北京市君合律师事务所关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司暨重大资产重组实施情况之法律意见书》确认上述重大资产重组批准和授权程序合法、有效。

基于上述，信达律师认为，发行人上述重大资产重组不会对发行人主体资格及发行决议的有效性产生影响，不构成本次发行的实质性障碍。

### （八）本次发行的信用增进情况

根据发行人《募集说明书》，本期中期票据无担保。

### （九）担保情况

根据发行人《募集说明书》，发行人担保情况如下：

#### 1、对合并报表范围内子公司担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对合并报表范围内子公司重大担保余额合计人民币 1,170,300.00 万元。合并报表范围内公司的担保明细如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	2019-3-19	385,000	2019-6-3	280,000	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2017-3-28	250,000	2017-10-30	75,030	连带责任保证		否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018-3-27	276,500	2018-6-27	204,500	连带责任保证		否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019-03-19	100,000	2019-12-09	67,389	连带责任保证		否	否
招商局漳州开发区有限公司	2020-04-21	170,000	2020-09-02	170,000	连带责任保证	五年	否	否
北京经开亦盛房地产开发有限公司	2020-11-05	228,000	2020-11-04	61,800	连带责任保证	两年	否	否
杭州瑞盛智慧科技有限公司	2020-11-04	90,000	2020-11-13	50,000	连带责任保证	十五年	否	否
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	2016-03-29	165,000	2017-02-22	55,486	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	2020-09-16	141,600	2020-09-15	141,600	连带责任保证		否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	100,000	2019-8-1	60,000	连带责任保证	三年	否	否
深圳招商房地产有限公司	2017-11-28	400,000	2017-12-8	315,000	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
武汉新得房地产开发有限公司	2017-3-28	80,000	2017-8-28	69,000	连带责任保证		否	否
招商局地产（杭州）有限公司	2018-3-24	50,000	2019-1-29	50,000	连带责任保证		否	否

## 2、对合并报表范围外公司担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其子公司对外重大担保情况如下：

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生 日期	实际担 保金额	担保类 型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
上海浦隽房 地产开发有 限公司	2019-03-19	120,000	2019-08-10	93,387	连带责 任保证	借款期限届 满之日起两 年	否	否
佳侨有限公 司	2019-12-16	141,707	2019-12-23	75,690	连带责 任保证	四年	否	否

综上，信达律师认为，该等担保事项对发行人发行本期中期票据不构成实质性法律障碍。

### （十）重大承诺事项

根据发行人《募集说明书》：

#### 1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

截至 2020 年 12 月 31 日止，发行人签订的不可撤销经营租赁合同情况如下：

单位：万元

期间	经营租赁
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	
资产负债表日后第一年	37,417.21
资产负债表日后第二年	34,079.55
资产负债表日后第三年	34,369.02
资产负债表日后第三年以后	221,710.98
合计	327,576.76

#### 2、其他重大资本承诺

单位：亿元

项目	2020 年 12 月末金额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	
-土地受让合同	20.27
-建安工程合同	419.50
-其他承诺支出	1.83
合计	441.60

除上述承诺事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无其他重大承诺事项。

综上，信达律师认为，已签订的正在或准备履行的租赁合同及其他重大财务承诺对发行人发行本期中期票据不构成实质性法律障碍。

**（十一） 根据发行人《募集说明书》，截至 2020 年 12 月 31 日，公司及其子公司尚未了结的重大诉讼、仲裁情况如下：**

序号	原告	被告	案由	标的额（万元）	案件基本情况
1	深圳市博奥特钢脚手架有限公司	武汉建工第一建筑工程有限公司深圳分公司、武汉建工第一建筑工程有限公司、深圳市南油（集团）有限公司	建筑工程纠纷	3,663.2	原告因建设工程纠纷于 2015 年 5 月向深圳前海合作区人民法院提起诉讼，要求三被告共同向原告支付工程款及赔偿金、滞纳金共计 3,663.20 万元。2018 年 11 月 29 日，深圳前海合作区人民法院判决武汉建工第一建筑工程有限公司深圳分公司向原告支付相应赔偿，深圳市南油（集团）有限公司在 153.33 万元范围内向原告承担相应的连带赔偿责任。2018 年 12 月 11 日，武汉建工第一建筑工程有限公司深圳分公司向二审法院提起上诉。2019 年 5 月 6 日，二审法院已对本案进行了开庭审理。2020 年 6 月 30 日，深圳中院作出二审判决，判决武汉建工深圳分公司向博奥公司支付款项人民币 17,318,106.49 元及银行利息并支付工伤赔偿款人民币 173,600.00 元，南油集团在人民币 1,543,358.91 元范围内对武汉建工支付款项承担相应连带责任。

序号	原告	被告	案由	标的额（万元）	案件基本情况
2	广东十六冶建设有限公司	广州招商房地产有限公司	建筑工程纠纷（本诉）	2,950.29	广州招商房地产有限公司和广东十六冶建设有限公司因建筑工程纠纷互相向广州市番禺区人民法院提起了诉讼。广州市番禺区人民法院对本案进行了合并审理，于 2018 年 12 月 18 日判决广州招商房地产有限公司向广东十六冶建设有限公司支付工程款 1,007.35 万元及相应利息，判决广东十六冶建设有限公司向广州招商房地产有限公司支付违约金 3,015.06 万元。2019 年 1 月 4 日，广东十六冶建设有限公司向广州市中级人民法院提起上诉。2019 年 5 月 7 日，二审法院对本案进行了开庭审理。2019 年 8 月 15 日，二审法院裁定本案案件基本事实不清，发回番禺区人民法院重审。截 2020 年 12 月 15 日，广州市中级人民法院作出判决，驳回上诉，维持原判。

综上，信达律师认为，发行人及合并报表范围内子公司不存在对本次发行产生实质性影响的重大未决诉讼、仲裁情形。

## （十二） 其他情况

根据相关网站（[http://dz.jjckb.cn/www/pages/webpage2009/html/2020-07/07/content\\_65575.htm](http://dz.jjckb.cn/www/pages/webpage2009/html/2020-07/07/content_65575.htm)）公示信息，部分媒体就发行人前海经贸中心项目一期和二期（以下简称“前海经贸中心项目”）的情况进行了报道。

根据《募集说明书》及发行人提供项目资料，报道中涉及的前海经贸中心项目已依法取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。截至本《法律意见书》出具日，经核查深圳市规划和自然资源局网站（<http://pnr.sz.gov.cn/>）、深圳市住房和建设局网站（<http://zjj.sz.gov.cn/>）、深圳市人民政府网站（<http://www.sz.gov.cn/>）及百度搜索引擎（<https://www.baidu.com/>），发行人控股子公司深圳市前海蛇口启迪实业有限公

司不存在因违反规划土地管理方面的法律、法规等规定而被政府部门立案调查或受到重大行政处罚的情形。

根据《募集说明书》，发行人的承诺，本次中期票据注册项下募集资金用途及本期中期票据用途均不用于前海经贸中心项目。

综上，信达律师认为，以上事项不会对发行人本期中期票据的正常兑付造成重大不利影响。

## 五、本次发行的投资人保护机制

根据《募集说明书》，本次发行对投资人保护的相关内容如下：

### （一）投资者保护机制

《募集说明书》第十四章“违约、风险情形及处置”对违约事件、违约责任、偿付风险、发行人的义务、发行人应急预案、风险及处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权内容进行了规定及披露，相关内容合法有效，符合法律法规、规范性文件及自律规则。

### （二）持有人会议机制

《募集说明书》第十二章“本期中期票据持有人会议机制”对持有人会议的目的与效力、持有人会议的召开情形、持有人会议的召集、持有人会议参会机制、持有人会议的表决和决议等内容进行了规定及披露，相关内容合法有效，符合法律法规、规范性文件及自律规则。

综上，信达律师认为，本次发行已设立了合法有效的投资者保护机制，符合法律、法规及规范性文件的规定。

## 六、本次发行的总体结论性意见

综上，信达律师认为：发行人作为依法设立并合法存续的非金融企业法人，具备《管理办法》《业务指引》所规定的发行中期票据的主体资格；除尚需在交

易商协会注册外，发行人已取得本次发行所必需的批准和授权；发行人申请本次发行的有关机构具有为本次发行提供相关专业服务的资质，发行文件合法合规，符合《管理办法》《业务指引》等交易商协会相关自律规则的规定；截至本《法律意见书》出具日，发行人不存在对本次发行构成实质影响的潜在法律风险；本次发行已设立了合法有效的投资人保护机制。

本《法律意见书》一式贰份。

（以下无正文）



（本页无正文，为《广东信达律师事务所关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第二期中期票据（并购）的法律意见书》之签署页）



负责人：

林晓春

林晓春

经办律师：

张森林

张森林

金 川

金川

2021 年 12 月 27 日