

债券简称：17蛇口01
债券简称：18蛇口01
债券简称：18蛇口03
债券简称：18蛇口04
债券简称：19蛇口01
债券简称：19蛇口02
债券简称：19蛇口03
债券简称：19蛇口04
债券简称：20蛇口01

债券代码：112613
债券代码：112678
债券代码：112715
债券代码：112718
债券代码：112921
债券代码：112922
债券代码：112929
债券代码：112930
债券代码：149301

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2020年度)

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)

债券受托管理人



(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)

2021年6月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年年度报告》等相关公开信息披露文件、招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 本期公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	10
第三节 发行人2020年度经营情况和财务状况	12
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	18
第五节 本期债券本息偿付情况	21
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	22
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	23
第八节 债券持有人会议召开情况	24
第九节 公司债券的信用评级情况	25
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	27
第十一节 其他情况	28

第一节 本期公司债券概况

一、 债券发行人名称

招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

二、 公司债券核准文件及核准规模

2017年，经中国证监会（证监许可〔2020〕1278号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券。

2020年，经中国证监会（证监许可〔2020〕1524号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过100亿元的公司债券。

三、 公司债券基本信息

（一） 招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“17蛇口01”、债券代码“112613”。
3. 债券余额：13.6亿元。
4. 本期债券发行总额：13.6亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为5年。
6. 发行债券利率：5.4%。
7. 本期债券利率：5.4%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2017年11月20日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的11月20日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2022年11月20日。
12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。
14. 上市交易场所：深圳证券交易所。
15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。

16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（二）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“18蛇口01”、债券代码“112678”。
3. 债券余额：20亿元。
4. 本期债券发行总额：20亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为5年。
6. 发行债券利率：5%。
7. 本期债券利率：5%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2018年4月17日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的4月17日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2023年4月17日。
12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。
14. 上市交易场所：深圳证券交易所。
15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。
16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（三）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），债券简称为“18蛇口03”、债券代码“112715”。
3. 债券余额：18.4亿元。

4. 本期债券发行总额：18.4亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为5年。
6. 发行债券利率：5.25%。
7. 本期债券利率：5.25%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2018年6月11日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月11日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2023年6月11日。
12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。
14. 上市交易场所：深圳证券交易所。
15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。
16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（四）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），债券简称为“18蛇口04”、债券代码“112718”。
3. 债券余额：21.6亿元。
4. 本期债券发行总额：21.6亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为3年。
6. 发行债券利率：4.97%。
7. 本期债券利率：4.97%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2018年6月11日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月11日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2021年6月11日。

12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。

16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（五）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“19蛇口01”、债券代码“112921”。

3. 债券余额：23亿元。

4. 本期债券发行总额：23亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为5年。

6. 发行债券利率：4.21%。

7. 本期债券利率：4.21%。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2019年6月25日。

10. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月25日。

11. 到期日：本期债券的到期日为2024年6月25日。

12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。

16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（六）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公

司债券（第一期）（品种二）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“19蛇口02”、债券代码“112922”。
3. 债券余额：12亿元。
4. 本期债券发行总额：12亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为3年。
6. 发行债券利率：3.75%。
7. 本期债券利率：3.75%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2019年6月25日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月25日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2022年6月25日。
12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。
14. 上市交易场所：深圳证券交易所。
15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。
16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（七）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），债券简称为“19蛇口03”、债券代码“112929”。
3. 债券余额：15亿元。
4. 本期债券发行总额：15亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为5年。
6. 发行债券利率：4.13%。

7. 本期债券利率：4.13%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2019年7月12日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的7月12日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2024年7月12日。
12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。
14. 上市交易场所：深圳证券交易所。
15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。
16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（八）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），债券简称为“19蛇口04”、债券代码“112930”。
3. 债券余额：6亿元。
4. 本期债券发行总额：6亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为3年。
6. 发行债券利率：3.58%。
7. 本期债券利率：3.58%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2019年7月12日。
10. 付息日：本期债券的付息日为每年的7月12日。
11. 到期日：本期债券的到期日为2022年7月12日。
12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。

16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（九）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

2. 债券名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“20蛇口01”、债券代码“149301”。

3. 债券余额：10.4亿元。

4. 本期债券发行总额：10.4亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为5年。

6. 发行债券利率：4.15%。

7. 本期债券利率：4.15%。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年11月17日。

10. 付息日：本期债券的付息日为每年的11月17日。

11. 到期日：本期债券的到期日为2025年11月17日。

12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：正常付息。

16. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

17蛇口01、18蛇口01、18蛇口03、18蛇口04、19蛇口01、19蛇口02、19蛇口03、19蛇口04、20蛇口01无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2020年6月30日在深交所网站（<http://www.szse.cn/>）公告了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2019年度）》。报告期内，发行人未触发应披露临时受托管理事务报告的重大事项。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，受托管理人已督促17蛇口01、18蛇口01、18蛇口03、18蛇口04、19蛇口

01、19蛇口02、19蛇口03、19蛇口04按期足额付息，20蛇口01无兑付兑息事项，受托管人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

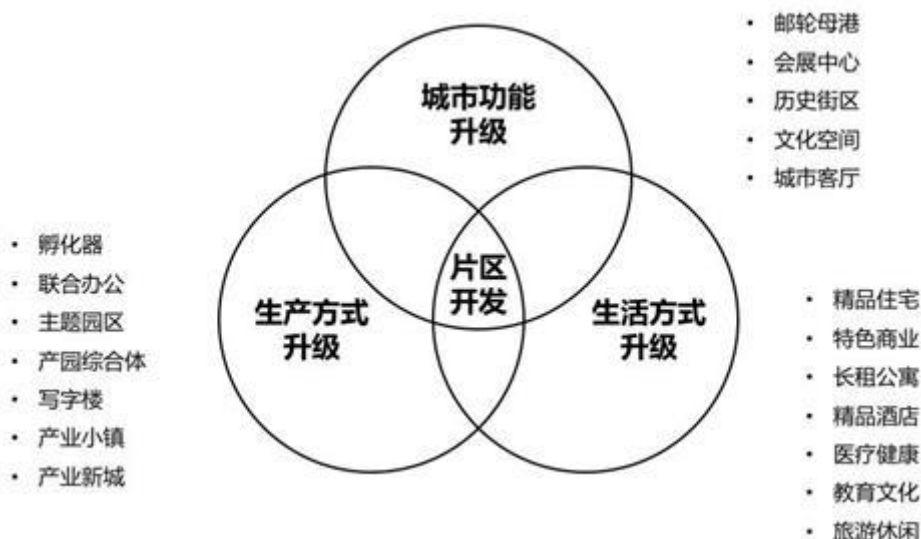
第三节 发行人2020年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

(一) 发行人业务情况及经营模式

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。

招商蛇口致力于成为“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。



城市功能升级方面，招商蛇口在全国邮轮港口进行网络化布局与商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈，目前已初步完成在深圳、厦门、湛江、上海、天津等沿海城市的布局。同时，公司正在打造集展览、会议、活动（赛事、演艺等）、餐饮、购物、办公、服务等于一体的全球最大会展中心——深圳国际会展中心，其对提升城市功能和形象、促进城市的现代化、国际化和创新发展有重要的意义。

生产方式升级方面，公司聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务，为产业创新赋能。从产业研究、产城规划到产业聚集、园区运营，从主题园区、特色产业带到生态型片区，招商蛇口赋予产业繁盛生长的能量，为城市经济多元化发展带来源源不断的活力。

生活方式升级方面，公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间，住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型。在聚焦精品住宅开发的同时，公司的持有类业务也进入了蓬勃发展期：集中商业产品覆盖海上世界、花园城、九方等产品线，长租公寓三大产品线已全面覆盖国内一线及核心二线城市，在深圳、广州、武汉、杭州、嘉兴、南通、常熟等城市落地了养老公寓、观颐之家等大健康产品与服务。

（二） 行业情况

报告期内，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。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。

产业是发展的根基，是实现高质量发展的区域经济布局的关键力量；园区作为产业发展的载体，从过去、现在到未来，都承担着产业集聚和创新升级的先锋作用。2020年，产业用地政策越来越精细化，产业发展政策聚焦“新”，创新发展、新业态、新型城镇化、数字化等主题最为高频，基础设施公募REITs试点起步，园区业务投融资机制将进一步被激活。随着京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化、海南自由贸易区（港）、雄安新区等一系列重大区域战略的稳步推进，我国东西南北纵横联动发展的布局已逐步形成。

2020年，邮轮业务与水上客运市场遭遇寒冬。受疫情影响，国内外邮轮航线持续停航，国内邮轮港口接待量大幅下滑，全年国内邮轮客流量24.5万人次，为2019年的6%。自2018年国家交通运输部等十部委出台促进我国邮轮经济发展措施以来，国内多地纷纷出台政策将发展邮轮经济作为地区产业转型和发展的方向，如粤港澳大湾区发展规划中明确支持发展水上客运及邮轮产业、深圳建设中国特色社会主义先行示范区中将邮轮经济与邮轮港口发展作为重要举措、上海建设邮轮旅游示范区以及国内沿海、沿江港口城市出台系列邮轮经济发展的举措等。总体来看，邮轮产业长期向好的发展趋势未变。

（三） 经营业绩

2020年，公司实现营业收入1,296.21亿元，同比增长32.71%，实现归属于上市公司股东的净利润122.53亿，同比减少23.58%，基本每股收益1.46元，同比减少26.63%。

(1) 营业收入构成

单位：万元

项目	2020年		2019年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,962,081.84	100%	9,767,218.12	100%	32.71%
分行业					
社区开发与运营	10,125,748.19	78.12%	8,455,476.99	86.57%	19.75%
园区开发与运营	2,823,001.04	21.78%	1,247,556.53	12.77%	126.28%
邮轮产业建设与运营	13,332.61	0.10%	64,184.60	0.66%	-79.23%
分地区					
华北区域	1,721,971.80	13.28%	722,867.18	7.40%	138.21%
华东区域	2,702,183.71	20.85%	2,250,192.10	23.04%	20.09%
江南区域	1,642,815.55	12.67%	1,194,373.45	12.23%	37.55%
华中区域	1,460,152.30	11.26%	1,102,346.28	11.29%	32.46%
西南区域	1,331,293.38	10.27%	1,148,954.16	11.76%	15.87%
华南区域	1,104,142.39	8.52%	1,034,403.22	10.59%	6.74%
深圳区域	2,794,655.26	21.56%	2,163,777.30	22.15%	29.16%
海外及其他区域	204,867.45	1.59%	150,304.43	1.54%	36.30%

注1：报告期内，公司房地产销售业务结转规模以及物业管理业务规模扩大，使得整体收入同比增幅较大。

注2：社区开发与运营以房地产销售业务为主。报告期内，北京雍和府、北京都会中心、大连公园1872、南京雍宁府、南京东望府、武汉一江璟城等项目大额结转，使得华北区域、江南区域、华中区域收入规模同比增幅较大。

注3：园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等业态涉及的开发销售及运营管理业务，此外还涵盖了物业管理业务。报告期内，深圳前海启动区一期、深圳太子湾滨海大厦及湾海大厦、深圳国际会展中心（一期）配套商业等园区项目大额结转，以及物业管理业务规模扩大，使得园区业务收入同比增幅较大。

注4：邮轮产业建设与运营为深圳蛇口邮轮母港、厦门邮轮母港的邮轮运营、客运及港口出租业务。受疫情影响，报告期内，邮轮业务暂停运营，水上客运航次及客流同

比大幅减少，邮轮板块业务收入同比降幅较大。

(2) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减(百分点)
分行业						
社区开发与运营	10,125,748.19	7,803,030.27	18.06%	1,670,271.20	2,183,974.10	-6.14
园区开发与运营	2,823,001.04	1,417,212.59	35.22%	1,575,444.51	696,773.84	3.33
分地区						
华北区域	1,721,971.80	1,434,163.13	11.11%	999,104.62	896,882.32	-4.71
华东区域	2,702,183.71	2,203,962.10	16.19%	451,991.61	517,577.10	-5.61
江南区域	1,642,815.55	1,314,408.12	17.75%	448,442.10	348,361.47	1.57
华中区域	1,460,152.30	1,055,218.90	22.90%	357,806.02	278,359.85	2.90
西南区域	1,331,293.38	945,173.44	22.04%	182,339.22	137,110.95	-0.69
深圳区域	2,794,655.26	1,270,883.85	37.42%	630,877.96	374,268.01	-2.17

注1：公司根据管理口径调整了上年同期数据。

注2：报告期内，受结转产品类型、结转体量、地区结构等影响，社区业务毛利率同比有所降低。

注3：公司园区业务收入主要包括酒店业务、园区租赁业务、园区房地产销售业务、物业管理业务等。受疫情影响，2020年酒店业务客流量及入住率、租赁业务出租率不同程度下降，其毛利率也随之降低；在此期间，公司积极履行社会责任，开展了较大范围的减免租金行动，公司租赁业务收入及毛利率均因此受到较大影响。报告期园区业务综合毛利率同比上升，主要是因园区房地产销售业务大额结转项目同比增加所致。

(3) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2020年		2019年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
社区开发与运营	营业成本	7,803,030.27	84.42%	5,619,056.17	88.03%	38.87%
园区开发与运营	营业成本	1,417,212.59	15.33%	720,438.75	11.29%	96.72%
邮轮产业建设与	营业成本	23,262.85	0.25%	43,422.50	0.68%	-

行业分类	项目	2020年		2019年		同比增 减
		金额	占营业成本比 重	金额	占营业成本比 重	
运营						46.43%

二、发行人2020年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2020年末	2019年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	总资产	73,715,734.00	61,768,808.83	19.34%	-
2	总负债	48,380,019.32	39,031,762.11	23.95%	-
3	净资产	25,335,714.68	22,737,046.72	11.43%	-
4	归属母公司股东的净资产	10,137,036.56	9,484,548.43	6.88%	-
5	资产负债率(%)	65.63	63.19	3.86%	-
6	流动比率	1.54	1.62	-4.94%	-
7	速动比率	0.57	0.56	1.79%	-
8	期末现金及现金等价物余额	8,899,522.52	7,420,267.48	19.94%	-

单位：万元

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	营业收入	12,962,081.84	9,767,218.12	32.71%	主要原因系房地 地产销售业务 结转规模以及 物业管理业务 规模扩大
2	营业成本	10,874,858.87	7,978,916.05	36.29%	主要系结转面 积同比增加所 致
3	利润总额	2,410,943.32	2,612,371.15	-7.71%	-
4	净利润	1,691,330.21	1,885,688.22	-10.31%	-
5	归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	908,232.95	1,247,330.89	-27.19%	-
6	归属于上市公司股东的净利润	1,225,286.48	1,603,317.58	-23.58%	-
7	息税折旧摊销前利润	3,014,275.30	3,246,117.74	-7.14%	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
	(EBITDA)				
8	经营活动产生的现金流净额	2,762,200.67	1,381,206.86	99.98%	销售回款增加
9	投资活动产生的现金流净额	-481,797.57	-1,315,806.70	63.38%	收回联合营公司投资及收回垫款净额增加
10	筹资活动产生的现金流净额	-789,422.25	1,624,829.35	-148.58%	权益性融资规模减少及归还合作方往来款增加
11	应收账款周转率	56.93	65.15	-12.62%	-
12	存货周转率	0.27	0.24	12.50%	-
13	EBITDA全部债务比	0.19	0.23	-17.39%	-
14	利息保障倍数	2.76	3.4	-18.82%	-
15	现金利息保障倍数	5.74	4.15	38.31%	主要系报告期公司房地产项目销售回款增加额超过同期支付的购地、基建以及税金的增加额, 导致2020年经营活动产生的现金流量净额同比增长99.98%
16	EBITDA利息倍数	2.92	3.54	-17.51%	-
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	-
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00%	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

2017年，经中国证监会（证监许可〔2020〕1278号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券。

2020年，经中国证监会（证监许可〔2020〕1524号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过100亿元的公司债券。

（一）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2017年11月16日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模13.6亿元，期限为5年，发行利率为5.4%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债量债务。待募集资金到账后，公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则,对具体偿还计划进行适当的调整。

（二）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2018年4月13日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模20亿元，期限为5年，发行利率为5%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债务。待募集资金到账后，公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则,对具体偿还计划进行适当的调整。

（三）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

2018年6月7日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），发行规模18.4亿元，期限为5年，发行利率为5.25%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债务。待募集资金到账

后，公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则,对具体偿还计划进行适当的调整。

（四）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

2018年6月7日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），发行规模21.6亿元，期限为3年，发行利率为4.97%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债务。待募集资金到账后，公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则,对具体偿还计划进行适当的调整。

（五）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2019年6月21日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模23亿元，期限为5年，发行利率为4.21%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

（六）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

2019年6月21日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模12亿元，期限为3年，发行利率为3.75%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

（七）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

2019年7月10日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），发行规模15亿元，期限为5年，发行利率为4.13%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债务。待募集资金到账后，公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公

司财务结构，减少利息费用支出的原则,对具体偿还计划进行适当的调整。

（八）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

2019年7月10日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），发行规模6亿元，期限为3年，发行利率为3.58%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债量债务。待募集资金到账后，公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则,对具体偿还计划进行适当的调整。

（九）招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2020年11月13日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模10.4亿元，期限为5年，发行利率为4.15%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量公司债券。

二、本次债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，17蛇口01、18蛇口01、18蛇口03、18蛇口04、19蛇口01、19蛇口02、19蛇口03、19蛇口04、20蛇口01债券募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与计划一致。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 本期债券本息偿付情况

报告期内，发行人不存在延期兑付本息的情况。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于2021年6月25日足额支付19蛇口01、19蛇口02债券当期利息。报告期内17蛇口01、18蛇口01、18蛇口03、18蛇口04、19蛇口01、19蛇口02、19蛇口03、19蛇口04、20蛇口01债券无兑付兑息事项；发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020年12月31日 /2020年	2019年12月31日 /2019年
资产负债率（%）	65.63%	63.19%
流动比率	1.54	1.62
速动比率	0.57	0.56
EBITDA利息倍数	2.92	3.54

从短期偿债指标来看，2020年末及2019年末，发行人流动比率分别为1.62倍、1.54倍，速动比率分别为0.56倍、0.57倍，最近一年末，发行人流动比率及速动比率较上年保持相对稳定。

从长期偿债指标来看，2020年末及2019年末，发行人资产负债率分别为63.19%、65.63%，发行人资产负债率较为稳定。

从EBITDA利息倍数来看，2020年度及2019年度，发行人EBITDA利息倍数分别为3.54、2.92，最近一年，发行人EBITDA利息保障倍数总体保持相对较高。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

17蛇口01、18蛇口01、18蛇口03、18蛇口04、19蛇口01、19蛇口02、19蛇口03、19蛇口04、20蛇口01无增信措施。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

2017年11月15日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2018年4月12日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2018年6月5日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2018年6月5日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2019年6月19日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2019年6月19日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2019年7月8日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳

定，本期债券的信用等级为AAA。

2019年7月8日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年11月12日中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

根据监管部门和中诚信国际对跟踪评级的有关要求，中诚信国际将在发行人公司债券存续期内，在每年发行人年报出具后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在发行人公司债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

作为发行人公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注发行人公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

报告期内，发行人未发生以下重大事项：

- （一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十一）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

（本页无正文，为《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2020年度）》之盖章页）

