

债券简称：17 蛇口 01	债券代码：112613
债券简称：18 蛇口 01	债券代码：112678
债券简称：18 蛇口 03	债券代码：112715
债券简称：19 蛇口 01	债券代码：112921
债券简称：19 蛇口 02	债券代码：112922
债券简称：19 蛇口 03	债券代码：112929
债券简称：19 蛇口 04	债券代码：112930
债券简称：20 蛇口 01	债券代码：149301
债券简称：21 蛇口 01	债券代码：149448
债券简称：21 蛇口 02	债券代码：149449
债券简称：21 蛇口 03	债券代码：149497
债券简称：21 蛇口 04	债券代码：149498



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 (2021 年度)

(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)

二〇二二年六月

声明

中信证券股份有限公司（“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 2021 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“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，投资者应对相关事项做出独立判断，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

声明.....	1
目录.....	2
第一节 公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	16
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况.....	18
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	24
第五节 公司债券本息偿付情况.....	28
第六节 发行人偿债能力和意愿分析.....	33
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	34
第八节 债券持有人会议召开情况.....	35
第九节 公司债券的信用评级情况.....	36
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	38
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	39
第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	40
第十三节 其他情况.....	41

第一节 公司债券概况

一、发行人

公司名称：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

二、注册文件和注册规模

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、公司债券的主要条款

（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）（以下简称“17蛇口01”）

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）（以下简称“18 蛇口 01”）

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）（以下简称“18 蛇口 03”）

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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“19 蛇口 01”）

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。

（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）（品种二）（以下简称“19 蛇口 02”）

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。

（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（第二期）（品种一）（以下简称“19 蛇口 03”）

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。

（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）（品种二）（以下简称“19 蛇口 04”）

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。

（八）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）（以下简称“20 蛇口 01”）

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。

（九）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“21 蛇口 01”）

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 2021 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“21 蛇口 01”、债券代码“149448”。

3. 债券余额：3 亿元。

4. 本期债券发行总额：3 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：3.80%。

7. 本期债券利率：3.80%。

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 2021 年 4 月 14 日。

10. 付息日：本期债券的付息日为存续期每年的 4 月 14 日。

11. 到期日：本期债券的到期日为 2026 年 4 月 14 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。

（十）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（以下简称“21 蛇口 02”）

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 2021 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“21 蛇口 02”、债券代码“149449”。

3. 债券余额：7 亿元。

4. 本期债券发行总额：7 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：3.56%。

7. 本期债券利率：3.56%。

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 2021 年 4 月 14 日。

10. 付息日：本期债券的付息日为存续期每年的 4 月 14 日。

11. 到期日：本期债券的到期日为 2024 年 4 月 14 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。

（十一）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（以下简称“21 蛇口 03”）

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 2021 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“21 蛇口 03”、债券代码“149497”。

3. 债券余额：10 亿元。

4. 本期债券发行总额：10 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：3.66%。

7. 本期债券利率：3.66%。

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 2021 年 6 月 7 日。

10. 付息日：本期债券的付息日为存续期每年的 6 月 7 日。

11. 到期日：本期债券的到期日为 2026 年 6 月 7 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。

（十二）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（以下简称“21 蛇口 04”）

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 2021 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“21 蛇口 04”、债券代码“149498”。

3. 债券余额：11.6 亿元。

4. 本期债券发行总额：11.6 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：3.37%。

7. 本期债券利率：3.37%。

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 2021 年 6 月 7 日。

10. 付息日：本期债券的付息日为存续期每年的 6 月 7 日。

11. 到期日：本期债券的到期日为 2024 年 6 月 7 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

发行人 17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04 存续公司债券无增信措施。

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。发行人上述存续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

截至报告出具日，受托管理人正常履职，于 2021 年 6 月 30 日在深圳证券交易所网站（<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报告(2020 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

截至本报告出具日，受托管理人已督促 17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 按期足额付息，受托管理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 2021 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2021 年度经营情况

(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。

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。

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，公司以打造的世界级超大型会展综合体——深圳国际会展中心为标杆，为杭州、重庆等城市的会展项目提供代建、运营、咨询等专业服务，结合公司的多元业务优势，为片区导入多元业态，充分发挥会展拉动产业的作用，提升片区整体活力，实现产、城、展、人的良好互动与和谐发展，助力城市功能新区建设与形象提升。

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。公司积极拥抱“互联网+”，推动业务数字化智能化转型，用科技驱动品质服务，打造“智慧社区”全场景升级改造，助力满足人民美好生活需求。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：集中商业项目因项目面积、区位、定位等不同覆

盖海上世界、招商花园天地、招商花园城、招商花园里等产品线，长租公寓壹栈、壹间、壹棠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

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、中游制造业以及疫情相关行业高增长，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。

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。

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。

在新冠疫情的冲击下，国际邮轮运营依然困难重重。国内对于中资邮轮的新政不断加持，多地“十四五”规划提及“无目的地海上游试点”，为疫情常态化下邮轮复航创造可能的突破口。国家“十四五”规划纲要提出完善邮轮游艇发展策略，海南、福建、上海等地邮轮利好政策频出，邮轮产业长期向好的发展趋势未变。

（三）经营业绩

2021 年，公司实现营业收入 1,606.43 亿元，同比增长 23.93%，实现归属于上市公司股东的净利润 103.72 亿，同比减少 15.35%，基本每股收益 1.16 元，报告期内发行人归属于上市公司股东的净利润下滑主要原因如下：

（1）报告期内，发行人房地产项目竣工交付并结转的面积增长，因此房地产业务结转收入增加，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比有所下降。

（2）发行人按照市场参考价格对截至 2021 年 12 月 31 日存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据减值测试结果，对存货、投资性物业、长期股权投资计提资产减值准备及对重大风险类别应收款项计提信用减值准备共计 43.72 亿元，减少公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润 34.56 亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响同比增加 12.72 亿元。

（3）报告期内，发行人转让子公司产生投资收益同比减少 24.45 亿元，由此形成的归属于上市公司股东的净利润同比减少 20.49 亿元。

1、营业收入构成

近两年，公司主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
社区开发与运营	12,791,135.85	79.63	10,125,748.19	78.12
园区开发与运营	3,253,268.33	20.25	2,823,001.04	21.78
邮轮产业建设与运营	19,937.12	0.12	13,332.61	0.10
合计	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00

近两年，公司分业务板块毛利润如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
社区开发与运营	2,730,303.41	66.72	2,322,717.92	62.46
园区开发与运营	1,409,892.70	34.45	1,405,788.45	37.80
邮轮产业建设与运营	-48,203.91	-1.18	-9,930.24	-0.27
合计	4,091,992.20	100.00	3,718,576.13	100.00

注：以上毛利润为税前口径

近两年，公司分业务板块毛利润率如下表所示：

项目	2021 年度	2020 年度
社区开发与运营	21.35%	22.94%
园区开发与运营	43.34%	49.80%
邮轮产业建设与运营	-241.78%	-74.48%
合计	25.47%	28.69%

注：以上毛利润率为税前口径

近两年，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	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,329,963.51	8.28	1,721,971.80	13.28
华东区域	3,685,921.48	22.94	2,702,183.71	20.85
江南区域	2,133,859.08	13.28	1,642,815.55	12.67
华中区域	1,279,643.82	7.97	1,460,152.30	11.26
西南区域	2,201,431.01	13.70	1,331,293.38	10.27
华南区域	1,669,572.30	10.39	1,104,142.39	8.52

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
深圳区域	3,568,608.53	22.21	2,794,655.26	21.56
海外及其他区域	195,341.57	1.23	204,867.45	1.59
合计	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00

二、发行人 2021 年度财务状况

1、主要会计数据和财务指标

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
资产总计（亿元）	8,743.28	8,562.03
负债合计（亿元）	5,953.35	5,794.48
所有者权益合计（亿元）	2,789.93	2,767.55
归属于母公司所有者权益合计（亿元）	1,087.72	1,086.71
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-33.20	259.77
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-4.45	-242.77
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	21.39	-111.61
现金及现金等价物净增加额（亿元）	-16.17	-96.12
流动比率（倍）	1.53	1.54
速动比率（倍）	0.55	0.57
资产负债率（%）	67.68	65.63
应收账款周转率（次）	53.21	56.93
存货周转率（次）	0.31	0.28
总资产周转率	0.20	0.19
总资产报酬率	3.43%	4.21%
净资产收益率	5.74%	7.04%
EBITDA 利息保障倍数	2.73	2.92
贷款偿还率	100%	100%
利息偿付率	100%	100%

注：

上述财务指标未经年化，上述财务指标计算方法：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额） / 流动负债
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额
- 6、总资产周转率（次）=营业收入 / 总资产平均余额
- 7、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%
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%
- 9、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）
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 11、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出

2、资产受限情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 6,321,069.38 万元，占同期资产总额的 7.38%。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末账面价值	主要受限原因
货币资金	12,411.43	受限的保证金等
存货	5,070,981.28	抵押借款
投资性房地产	1,115,514.64	抵押借款
固定资产	103,591.85	抵押借款
其他	18,570.17	股权质押
合计	6,321,069.38	-

3、对外担保情况

截至 2021 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
温州市光悦房地产开发有限公司	2020-12-25	116,000	2020-12-23	93,440	连带责任保证	3 年	否	否

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

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，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。

（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，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，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 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，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

（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，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，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。

（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，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 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，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。

（九）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2021 年 4 月 12 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 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 3 亿元，期限为 5 年，发行利率为 3.80%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，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。

（十）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

2021 年 4 月 12 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 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 7 亿元，期限为 3 年，发行利率为 3.56%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，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。

（十一）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

2021 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 2021 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 10 亿元，期限为 5 年，发行利率为 3.66%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，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。

（十二）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）（品种二）

2021 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 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）（品种二），发行规模 11.6 亿元，期限为 3 年，发行利率为 3.37%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，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、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 债券募集资金已使用完毕，且债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺均一致。

三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，本次债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监协议》执行，募集资金账户运作规范。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经中信证券核查，发行人公司债券募集资金使用情况与发行人 2021 年年度报告披露内容保持一致。

第五节 公司债券本息偿付情况

截至本报告出具之日，发行人已按时偿付 17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 利息，发行人不存在延期兑付本息的情况。

一、17 蛇口 01

17 蛇口 01 债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 11 月 20 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）。

2018 年 11 月 20 日，发行人向债券持有人支付了自 2017 年 11 月 20 日至 2018 年 11 月 19 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2018 年 11 月 14 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2018 年付息公告》）。

2019 年 11 月 20 日，发行人向债券持有人支付了自 2018 年 11 月 20 日至 2019 年 11 月 19 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2019 年 11 月 13 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2019 年付息公告》）。

2020 年 11 月 20 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 11 月 20 日至 2020 年 11 月 19 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2020 年 11 月 13 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2020 年付息公告》）。

2021 年 11 月 20 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 11 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 11 月 15 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2021 年付息公告》）。

二、18 蛇口 01

18 蛇口 01 债券付息日为 2019 年至 2023 年每年的 4 月 17 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）

2019 年 4 月 17 日，发行人向债券持有人支付了自 2018 年 4 月 17 日至 2019 年 4 月 16 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2019 年 4 月 16 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2019 年付息公告》）。

2020 年 4 月 17 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 4 月 17 日至 2020 年 4 月 16 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2020 年 4 月 10 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2020 年付息公告》）。

2021 年 4 月 19 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 4 月 17 日至 2021 年 4 月 16 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 4 月 10 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2021 年付息公告》）。

2022 年 4 月 18 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 4 月 17 日至 2022 年 4 月 16 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 4 月 14 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2022 年付息公告》）。

三、18 蛇口 03

18 蛇口 03 债券付息日为 2019 年至 2023 年每年的 6 月 11 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）。

2019 年 6 月 11 日，发行人向债券持有人支付了自 2018 年 6 月 11 日至 2019 年 6 月 10 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2019 年 6 月 10 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2019 年付息公告》）。

2020 年 6 月 11 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 6 月 11 日至 2020 年 6 月 10 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2020 年 6 月 4 日在深圳证券

交易所网站披露的《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）2020 年付息公告》）。

2021 年 6 月 11 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 6 月 11 日至 2021 年 6 月 10 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 6 月 2 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2021 年付息公告》）。

2022 年 6 月 13 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 6 月 11 日至 2022 年 6 月 10 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 6 月 9 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2022 年付息公告》）。

四、19 蛇口 01 和 19 蛇口 02

19 蛇口 01 债券付息日为 2020 年至 2024 年每年的 6 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）。19 蛇口 02 付息日为 2020 年至 2022 年每年的 6 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）。

2020 年 6 月 29 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 6 月 25 日至 2020 年 6 月 24 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2020 年 6 月 16 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2020 年付息公告》）。

2021 年 6 月 25 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 6 月 25 日至 2021 年 6 月 24 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 6 月 21 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2021 年付息公告》）。

五、19 蛇口 03 和 19 蛇口 04

19 蛇口 03 债券付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 12 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）。19 蛇口

04 付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 12 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）。

2020 年 7 月 13 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 7 月 12 日至 2020 年 7 月 11 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2020 年 7 月 8 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2020 年付息公告》）。

2021 年 7 月 12 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 7 月 12 日至 2021 年 7 月 11 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2021 年 7 月 5 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2021 年付息公告》）。

六、21 蛇口 01 和 21 蛇口 02

21 蛇口 01 债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 14 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）。21 蛇口 02 付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 14 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）。

2022 年 4 月 14 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 4 月 14 日至 2022 年 4 月 13 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2022 年 4 月 12 日在深圳证券交易所网站披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年付息公告》）。

七、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04

21 蛇口 03 债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 7 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）。21 蛇口 04 付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 7 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）。

2022 年 6 月 7 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 6 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2022 年 6 月 2 日在深圳证券交

易所网站披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）2022 年付息公告》。

第六节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具之日，发行人已按时偿付 17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 利息；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

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度
EBITDA 利息倍数	2.73	2.92
流动比率	1.53	1.54
速动比率	0.55	0.57
资产负债率	67.68	65.63

从短期偿债指标来看，2021 年末及 2020 年末，发行人流动比率分别为 1.53 倍、1.54 倍，速动比率分别为 0.55 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，2021 年末及 2020 年末，发行人资产负债率分别为 67.68%、65.63%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年度及 2020 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.73、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、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、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

17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 债券的信用评级机构均为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”，原“中诚信证券评估有限公司”）。

2017 年 11 月 15 日中诚信证券评估有限公司出具了《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）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，17 蛇口 01 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）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，18 蛇口 01 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）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，18 蛇口 03 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）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，19 蛇口 01 和 19 蛇口 02 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，19 蛇口 03 和 19 蛇口 04 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）

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，20 蛇口 01 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。

根据中诚信国际 2021 年 4 月 21 日出具的《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）、2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期、第二期）、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2021）》和《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）跟踪评级报告（2021）》，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“17 蛇口 01”、“18 蛇口 01”、“18 蛇口 03”、“19 蛇口 01”、“19 蛇口 02”、“19 蛇口 03”、“19 蛇口 04”、“20 蛇口 01”的信用等级为 AAA。

根据中诚信国际 2022 年 4 月 13 日出具的《2022 年度招商局蛇口工业区控股股份有限公司信用评级报告》和 2022 年 5 月 18 日出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债 2022 年度跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“17 蛇口 01”、“18 蛇口 01”、“18 蛇口 03”、“19 蛇口 01”、“19 蛇口 02”、“19 蛇口 03”、“19 蛇口 04”、“20 蛇口 01”、“21 蛇口 01”、“21 蛇口 02”、“21 蛇口 03”和“21 蛇口 04”的信用等级为 AAA。

作为发行人以上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 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

报告期内，发行人不存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十三节 其他情况

无。

（以下无正文）

(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 (2021 年度) 》之盖章页)

