债券简称:17蛇口01 债券代码:112613.SZ 债券简称:17蛇口02 债券代码:112614.SZ
债券简称:18蛇口01 债券代码:112678.SZ 债券简称:18蛇口02 债券代码:112679.SZ
债券简称:18蛇口03 债券代码:112715.SZ 债券简称:18蛇口04 债券代码:112718.SZ
债券简称:19蛇口01 债券代码:112921.SZ 债券简称:19蛇口02 债券代码:112922.SZ
债券简称:19蛇口03 债券代码:112929.SZ 债券简称:19蛇口04 债券代码:112930.SZ

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）

发行人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司
CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO., LTD.

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

（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：中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

（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）

二〇二〇年六月

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2019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。

第一章 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

英文名称：China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co.,LTD

二、核准文件和核准规模

经中国证监会于2017年7月18日签发的“证监许可[2017]1278号”文核准，公司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。

2017年11月16日至20日，公司成功发行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），发行规模24亿元，其中品种一公司债券发行人民币13.60亿元，品种二公司债券发行人民币10.40亿元。

2018年4月13日至17日，公司成功发行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），发行规模30亿元，其中品种一公司债券发行人民币20亿元，品种二公司债券发行人民币10亿元。

2018年6月7日至11日，公司成功发行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），发行规模40亿元，其中品种一公司债券发行人民币18.40亿元，品种二公司债券发行人民币21.60亿元。

2019年6月21日至25日，公司成功发行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），发行规模35亿元，其中品种一公司债券发行人民币23.00亿元，品种二公司债券发行人民币12.00亿元。

2019年7月8日至12日，公司成功发行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），发行规模21亿元，其中品种一公司债券发行人民币15.00亿元，品种二公司债券发行人民币6.00亿元。

三、本次债券的主要条款

（1）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）

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），品种一简称“17蛇口01”，品种二简称“17蛇口02”。

3、发行规模：本期债券的发行总规模为24亿元，其中，品种一发行规模为13.60亿元，品种二发行规模为10.40亿元。

4、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。

5、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

8、还本付息的期限和方式：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。

9、发行首日与起息日：本期债券的发行首日为2017年11月17日，本期债券的起息日为2017年11月20日。

10、利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

11、付息日：本期公司债券品种一付息日为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）。品种二付息日为2018年至2020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）。

12、兑付日：本期公司债券品种一兑付日为2022年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）。品种二兑付日为2020年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）。

13、付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

15、担保情况：本期债券为无担保债券。

16、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

17、信用级别及资信评级机构：根据中诚信证券评估有限公司出具的《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信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

18、主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

20、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

21、上市交易场所：深圳证券交易所。

22、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（2）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）

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），品种一简称“18蛇口01”，品种二简称“18蛇口02”。

3、发行规模：本期债券的发行总规模为30亿元，其中，品种一发行规模为20亿元，品种二发行规模为10亿元。

4、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。

5、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

8、还本付息的期限和方式：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。

9、发行首日与起息日：本期债券的发行首日为2018年4月16日，本期债券的起息日为2018年4月17日。

10、利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

11、付息日：本期公司债券品种一付息日为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）。品种二付息日为2018年至2020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）。

12、兑付日：本期公司债券品种一兑付日为2022年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）。品种二兑付日为2020年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）。

13、付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

15、担保情况：本期债券为无担保债券。

16、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

17、信用级别及资信评级机构：根据中诚信证券评估有限公司出具的《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信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

18、主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

20、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

21、上市交易场所：深圳证券交易所。

22、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（3）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）

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），品种一简称“18蛇口03”，品种二简称“18蛇口04”。

3、发行规模：本期债券的发行总规模为40亿元，其中，品种一发行规模为18.40亿元，品种二发行规模为21.60亿元。

4、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。

5、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

8、还本付息的期限和方式：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。

9、发行首日与起息日：本期债券的发行首日为2018年6月8日，本期债券的起息日为2018年6月11日。

10、利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

11、付息日：本期公司债券品种一付息日为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）。品种二付息日为2019年至2021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）。

12、兑付日：本期公司债券品种一兑付日为2023年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）。品种二兑付日为2021年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）。

13、付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

15、担保情况：本期债券为无担保债券。

16、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

17、信用级别及资信评级机构：根据中诚信证券评估有限公司出具的《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信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

18、主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

20、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

21、上市交易场所：深圳证券交易所。

22、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（4）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）

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），品种一简称“19蛇口01”，品种二简称“19蛇口02”。

3、发行规模：本期债券的发行总规模为35亿元，其中品种一公司债券发行人民币23.00亿元，品种二公司债券发行人民币12.00亿元。

4、票面金额及发行价格：本次债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

8、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，本次债券按面值平价发行。

9、还本付息的期限和方式：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。

10、发行首日与起息日：本期债券的发行首日为2019年6月24日，本期债券的起息日为2019年6月25日。

11、利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本次公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

12、付息日：本期公司债券品种一付息日为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）。品种二付息日为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）。

13、兑付日：本期公司债券品种一兑付日为2024年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）。品种二兑付日为2022年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）。

14、付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。15、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

16、担保情况：本期债券为无担保债券。

17、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

18、信用级别及资信评级机构：根据中诚信证券评估有限公司出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

19、主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

20、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

21、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

22、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（5）19蛇口01和19蛇口02

19蛇口01付息日为2020年至2024年每年的7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）。品种二兑付日为2022年7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）。

（6）19蛇口03和19蛇口04

19蛇口03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）。品种二兑付日为2022年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）。

（7）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（8）还本付息的期限和方式：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。

（9）发行首日与起息日：本期债券的发行首日为2017年11月17日，本期债券的起息日为2017年11月20日。

（10）利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

（11）付息日：本期公司债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。

（12）兑付日：本期公司债券品种一兑付日为2022年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）。品种二兑付日为2020年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）。

（13）付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。

（14）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（15）担保情况：本期债券为无担保债券。

（16）募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

（17）信用级别及资信评级机构：根据中诚信证券评估有限公司出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

（18）主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司。

（19）债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（20）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

（21）上市交易场所：深圳证券交易所。

（22）质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（23）质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

第二章 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《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，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

存续公司债券均无担保增信措施。

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。发行人存续公司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2019年6月29日在深圳证券交易所网站公告了《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（2018年度）》；于2019年9月5日公告了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促17蛇口01、17蛇口02、18蛇口01、18蛇口02、18蛇口03和18蛇口04按期足额付息，19蛇口01、19蛇口02、19蛇口03和19蛇口04尚无兑付兑息事项，本公司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。

第三章 发行人2019年度经营及财务状况

一、公司主要业务和经营状况简介

（一）主要经营业务

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，是招商局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“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，以独特的“前港一中区一后城”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“人民美好生活承载者”，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。目前，公司已打造出启蒙成长、事业成长、家居成长、生活成长、健康成长、夕阳安养等六大类业务板块，覆盖了教育、文化、写字楼、园区、文创、特色产城、长租公寓、住宅、酒店、综合体、商业、邮轮、健康、养老等14个业务领域，360度启航美好生活新方式。

城市功能升级方面，以核心片区崛起带动城市升级。公司以蛇口太子湾邮轮母港为样板，在全国邮轮港口进行网络化布局及商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动运营，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的旅游服务生态圈。截至目前，公司已初步完成在天津、上海、厦门、深圳、湛江等沿海城市的邮轮港口布局，力争创建国内本土邮轮品牌，建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

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。立足样板园区的升级改造，公司在全国范围内布局意库类、网谷类、智慧城类特色产业园项目并打造多个特色产业新城/小镇项目；在招商局集团的引领下，公司积极参与“一带一路”沿线国家的特色园区的开发建设，将蛇口模式对外复制。

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，形成了成长系、成就系、传承系三大产品系列。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。特色商业海上世界、花园系等产品线不断扩充和提升，长租公寓已全面覆盖国内一线及核心二线城市，写字楼、精品酒店等产品整体运营稳健。

最近两年，发行人分业务板块的营业收入、营业成本构成情况如下：

单位：（人民币）万元

项目	2019年度		2018年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	9,767,218.12	100.00	8,827,785.47	100.00
其中：社区开发与运营	8,455,476.99	86.57	7,868,935.42	89.14
园区开发与运营	1,247,556.53	12.77	901,887.52	10.22
邮轮产业建设与运营	64,184.60	0.66	56,962.53	0.65
主营业务成本	6,382,917.42	100.00%	5,341,472.84	100.00
其中：社区开发与运营	5,619,056.17	88.03%	526,683.59	9.86
园区开发与运营	720,438.75	11.29%	4,777,711.59	89.45
邮轮产业建设与运营	43,422.50	0.68%	37,077.67	0.69
主营业务毛利润	3,384,300.70	100.00	3,486,312.63	100.00
其中：社区开发与运营	2,836,420.82	83.81	3,091,223.83	88.67
园区开发与运营	527,117.78	15.58	375,203.93	10.76
邮轮产业建设与运营	20,762.10	0.61%	19,884.86	0.57

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

报告期内，发行人不存在非主营业务导致利润重大变化的情况。

（三）重大投资情况

报告期内，发行人投资主要集中于社区及园区业务板块，总体投资情况如下：

单位：（人民币）万元

项目	2019年度	2018 年度	同比增幅
股权投资	11,721,944	2,515,601	366%
非股权投资	9,645,814	9,745,437	−1%

二、发行人2019年度财务情况

2019年，发行人的总资产为6,176.88万元，比上年同期增加45.95%；发行人归属于母公司股东的净资产为948.45亿元，比上年同期增加24.95%；发行人实现营业额人民币976.72亿元，比上年同期增加10.64%；实现归属于母公司股东净利润人民币160.33亿元，比上年同期增加5.20%。

根据发行人2019年年度报告，其资产构成重大变动情况及原因如下：

（一）最近两年资产构成重大变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2019年末		2019年初		比重增减（百分点）	同比重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	7,532,385.28	12.19%	6,738,127.65	15.91%	−3.72	随公司资产规模扩大而增加
其他应收款	7,205,265.82	11.66%	6,463,296.82	15.26%	−3.60	合作方往来增加
存货	31,220,673.35	50.54%	21,082,096.35	49.78%	0.76	主要是前海土地整备完成及其他房地产投资项目增加
投资性房地产	9,037,608.76	14.63%	3,980,398.90	9.40%	5.23	主要是前海土地整备完成及其他持有型物业增加
长期股权投资	2,659,305.06	4.31%	1,730,832.32	4.09%	0.22	联、合营公司投资项目增加
递延所得税资产	1,484,563.90	2.40%	549,088.04	1.30%	1.10	主要是内部未实现土地增值收益增加
短期借款	2,217,014.24	3.59%	1,680,408.91	3.97%	−0.38	融资规模扩大
应付账款	3,540,310.26	5.73%	2,601,252.75	6.14%	−0.41	–
合同负债	1,428,884.79	2.31%	1,488,633.83	3.52%	−1.21	–
预收款项	8,348,580.05	13.52%	6,046,250.14	14.28%	−0.76	销售回款增加
其他应付款	7,368,639.46	11.93%	6,809,415.29	16.08%	−4.15	应付合作方往来增加
一年内到期的其他非流动负债	3,262,280.38	5.28%	2,234,197.09	5.28%	0.00	融资规模扩大
长期借款	6,883,488.50	11.14%	6,164,683.47	14.56%	−3.42	融资规模扩大
其他权益工具	1,900,000.00	3.08%	700,000.00	1.65%	1.43	本年发行永续债增加
少数股东权益	13,252,498.29	21.46%	3,293,436.85	7.78%	13.68	主要是前海土地整备完成增加

（二）最近两年主要财务指标及其变动原因

单位：（人民币）万元、倍

项目	2019年	2018年	本期比上年同期增减	本期比上年同期增减超过30%的原因
息税折旧摊销前利润（元）	3,246,117.74	3,133,136.74	3.61%	–
流动比率	1.62	1.54	5.26%	–
资产负债率	63.19%	74.28%	−14.93%	–
速动比率	0.56	0.62	−10.16%	–
EBITDA全部债务比	0.23	0.26	−12.14%	–
利息保障倍数	3.40	3.74	−9.05%	–
现金利息保障倍数	4.15	3.99	3.99%	–
EBITDA利息保障倍数	3.54	3.88	−8.61%	–
贷款偿还率	100%	100%	–	–
利息偿付率	100%	100%	–	–
经营活动现金流入小计	13,335,078.45	10,807,830.82	23.38%	销售回款增加
经营活动现金流出小计	11,953,871.58	9,760,017.06	22.48%	房地产建造支出及税费支出增加
经营活动产生的现金流量净额	1,381,206.86	1,047,813.76	31.82%	销售回款增加
投资活动现金流入小计	2,774,097.71	3,217,803.75	−13.79%	收回投资的现金同比减少
投资活动现金流出小计	4,089,904.41	2,922,280.35	39.96%	投资性物业建造支出及联合营公司垫款增加
投资活动产生的现金流量净额	−1,315,806.70	295,523.40	−545.25%	联合营公司垫款增加
筹资活动现金流入小计	14,730,422.80	10,558,425.28	39.51%	融资规模增加
筹资活动现金流出小计	13,105,593.45	10,473,330.58	25.13%	偿付借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,624,829.35	85,094.70	1,809.44%	权益性融资规模增加
现金及现金等价物净增加额	1,687,414.15	1,448,438.89	16.50%	销售回款增加

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、存续公司债券募集资金概况及其实际使用情况

（1）17蛇口01和17蛇口02

2017年11月16日至20日，公司成功发行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），发行规模24亿元，其中品种一公司债券发行人民币13.60亿元，品种二公司债券发行人民币10.40亿元。品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。

截至2019年12月31日，公司已按照募集说明书的规定，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。截至2019年12月31日，17蛇口01和17蛇口02债券募集资金专项账户余额为0万元（结息产生的资金余额除外），发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

（2）18蛇口01和18蛇口02

2018年4月13日至17日，公司成功发行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），发行规模30亿元，其中品种一公司债券发行人民币20亿元，品种二公司债券发行人民币10亿元。品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。

截至2019年12月31日，公司已按照募集说明书的规定，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。截至2019年12月31日，18蛇口01和18蛇口02债券募集资金专项账户余额为0万元（结息产生的资金余额除外），发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

（3）18蛇口03和18蛇口04

2018年6月7日至11日，公司成功发行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），发行规模40亿元，其中品种一公司债券发行人民币18.40亿元，品种二公司债券发行人民币21.60亿元。品种一为5年期固定利率品种，品种二为3年期固定利率品种。本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。

截至2019年12月31日，公司已按照募集说明书的规定，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。截至2019年12月31日，18蛇口03和18蛇口04债券募集资金专项账户余额为0万元（结息产生的资金余额除外），发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

（4）19蛇口01和19蛇口02

2019年6月21日至25日，公司成功发行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），发行规模35亿元，其中品种一公司债券发行人民币23.00亿元，品种二公司债券发行人民币12.00亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量债务。

截至2019年12月31日，公司已按照募集说明书的规定，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。截至2019年12月31日，19蛇口01和19蛇口02债券募集资金专项账户余额为0万元（结息产生的资金余额除外），发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

（5）19蛇口03和19蛇口04

2019年7月8日至12日，公司成功发行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），发行规模21亿元，其中品种一公司债券发行人民币15.00亿元，品种二公司债券发行人民币6.00亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债务。

截至2019年12月31日，公司已按照募集说明书的规定，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量债务。截至2019年12月31日，19蛇口03和19蛇口04债券募集资金专项账户余额为0万元（结息产生的资金余额除外），发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

二、存续公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告披露日，上述债券募集资金均已全部使用完毕，债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，存续公司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管协议》执行，募集资金账户运作规范。

第五章 本次债券利息偿付情况

一、存续公司债券本息偿付条款

（1）17蛇口01和17蛇口02

17蛇口01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）。17蛇口02付息日为2018年至2020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）。

（2）18蛇口01和18蛇口02

18蛇口01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）。18蛇口02付息日为2019年至2021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