

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2023年年度报告

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

二零二四年三月



重要提示

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

重要提示	1
第一章 企业主要情况	3
一、 企业基本情况	3
第二章 债务融资工具存续情况	5
一、 截至本报告批准报出日发行人存续期的已发行债务融资工具情况	5
二、 期末存续及期内到期的债务融资工具的募集资金使用情况	9
三、 附特殊条款的存续期债务融资工具报告期内的触发和执行情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响	11
五、 偿债计划现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响	12
第三章 报告期内重要事项	13
一、 报告期内会计政策变化情况	13
二、 报告期内合并报表范围亏损情况	13
三、 报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结情况	13
四、 报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况	13
五、 报告期内信息披露事务管理制度变化情况	13
第四章 财务信息	15
第五章 备查文件	16
一、 备查文件	16
二、 查询地址	16

第一章 企业主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业信息

公司中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司简称：招商蛇口

企业外文名称：CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE
HOLDINGS CO., LTD.

企业外文简称：CMSK

法定代表人：蒋铁峰

注册资本：9,060,836,177元

实缴资本：9,060,836,177元

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3

号楼

邮政编码：518067

企业网址：www.cmsk1979.com

电子信箱：cmskir@cmhk.com

(二) 信息披露负责人信息

联系人：朱瑜

职务：证券事务代表

联系地址：深圳市南山区蛇口南海意库3号楼

电子信箱：cmskir@cmhk.com

(一) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况。

发行人不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变

化。

报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况如下：

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘 宁	副总经理、董事会秘书	离任	2023年1月15日	年龄原因
余志良	董事会秘书	离任	2023年5月4日	工作安排原因
许永军	董事长	离任	2023年9月7日	年龄原因
罗 立	董事	离任	2023年10月24日	工作安排原因

（二）报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况。

报告期内，公司不存在控股股东及实际控制人，公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

（三）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响。

☐是 ☒否

（四）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响。

☐适用 ☒不适用

（五）告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展。

☐适用 ☒不适用

第二章 债务融资工具存续情况

一、截至本报告批准报出日发行人存续期的已发行债务融资工具情况

表1 存续中债务融资工具一览表（截至2024年3月19日）

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年度第二期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP002	012480526.IB	2024-02-07	2024-02-08	2024-05-08	130,000	2.27	到期一次还本付息	银行间债券市场	招商银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司	招商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年度第一期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP001	012480442.IB	2024-01-31	2024-02-01	2024-04-30	130,000	2.52	到期一次还本付息	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第四期中期票据	23 招商蛇口 MTN004	102383338.IB	2023-12-12	2023-12-14	2026-12-14	160,000	3.20	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国工商银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度	23 招商蛇口	102382766.IB	2023-10-18	2023-10-19	2026-10-19	70,000	3.10	按年付息，到期	银行间债券市场	招商证券	招商证券

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
第三期中期票据	MTN003							一次还本		股份有限公司、交通银行股份有限公司	股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第二期绿色中期票据	23 招商蛇口 GN002	132380073.IB	2023-10-16	2023-10-18	2026-10-18	40,000	2.90	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国农业银行股份有限公司、中信银行股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第一期中期票据	23 招商蛇口 MTN001	102382094.IB	2023-08-15	2023-08-17	2026-08-17	200,000	2.80	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第七期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP007	012382475.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	100,000	2.45	到期一次还本付息	银行间债券市场	招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司	招商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第八期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP008	012382476.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	100,000	2.45	到期一次还本付息	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
										公司	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第四期绿色中期票据	22招商蛇口GN004	132280121.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	550,000,000	2.75	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国农业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN003A	102282194.IB	2022-09-27	2022-09-29	2025-09-29	2,000,000,000	2.75	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国工商银行股份有限公司、中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN003B	102282195.IB	2022-09-27	2022-09-29	2027-09-29	1,000,000,000	3.15	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国工商银行股份有限公司、中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN002A	102280437.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	1,000,000,000	3.20	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN002B	102280438.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	710,000,000	3.55	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
										公司、招商银行股份有限公司	公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN001A(并购)	102280211.BB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	645,000,000	2.89	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN001B(并购)	102280212.BB	2022-01-24	2022-01-26	2027-01-26	645,000,000	3.30	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种一)	21招商蛇口MTN001A	102103011.BB	2021-11-16	2021-11-18	2024-11-18	1,500,000,000	3.23	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国工商银行股份有限公司	中国工商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种二)	21招商蛇口MTN001B	102103012.BB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	1,500,000,000	3.55	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国工商银行股份有限公司	中国工商银行股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第二期中期票据(品种二)	20招商蛇口MTN002B	102001579.BB	2020-08-18	2020-08-20	2025-08-20	1,000,000,000	3.89	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	中国工商银行股份有限公司、中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第一期中期票据(品种二)	20招商蛇口MTN001B	102000278.BB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	700,000,000	3.30	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	招商银行股份有限公司、招商证券股份有限公司	招商银行股份有限公司

信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

二、期末存续及期内到期的债务融资工具的募集资金使用情况

单位：亿元

表2 募集资金使用情况（截至2024年3月19日）

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
24招商蛇口SCP002	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
24招商蛇口SCP001	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
23 招商蛇口MTN004	16	偿还到期债券	房地产	16	16	是	0
23 招商蛇口MTN003	7	偿还到期债券	房地产	7	7	是	0
23 招商蛇口GN002	4	用于绿色商品房项目建设	房地产	4	4	是	0
23 招商蛇口MTN001	20	偿还到期债券	房地产	20	20	是	0
23招商蛇口SCP0010	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
23招商蛇口SCP009	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
23招商蛇口SCP008	10	偿还到期债券	房地产	10	10	是	0
23招商蛇口SCP007	11	偿还到期债券	房地产	11	11	是	0
23招商蛇口SCP006	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
23招商蛇口SCP005	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
23招商蛇口SCP004	10	偿还到期债券	房地产	10	10	是	0
23招商蛇口SCP003	12.9	偿还到期债券	房地产	12.9	12.9	是	0
23招商蛇口SCP002	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0

23招商蛇口SCP001	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
22招商蛇口SCP006	12.9	偿还到期债券	房地产	12.9	12.9	是	0
22招商蛇口SCP005	10	偿还到期债券	房地产	10	10	是	0
22招商蛇口SCP004	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
22招商蛇口MTN003B	10	偿还到期债券	房地产	10	10	是	0
22招商蛇口MTN003A	20	偿还到期债券	房地产	20	20	是	0
22招商蛇口MTN002B	7.1	偿还到期债券	房地产	7.1	7.1	是	0
22招商蛇口MTN002A	10	偿还到期债券	房地产	10	10	是	0
22招商蛇口MTN001B(并 购)	6.45	用于置换前期股权投资 资金及后续资产投 资及收购	房地产	6.45	6.45	是	0
22招商蛇口MTN001A(并 购)	6.45	用于置换前期股权投资 资金及后续资产投 资及收购	房地产	6.45	6.45	是	0
22招商蛇口GN004	5.5	用于绿色商品房项目 建设	房地产	5.5	5.5	是	0
21招商蛇口MTN001B	15	偿还银行贷款	房地产	15	15	是	0
21招商蛇口MTN001A	15	偿还银行贷款	房地产	15	15	是	0
20招商蛇口MTN003	16	偿还到期债券	房地产	16	16	是	0
20招商蛇口MTN002B	10	偿还到期债券	房地产	10	10	是	0
20招商蛇口MTN002A	20	偿还到期债券	房地产	20	20	是	0
20招商蛇口MTN001B	7	偿还到期债券	房地产	7	7	是	0
20招商蛇口MTN001A	13	偿还到期债券	房地产	13	13	是	0
18招商蛇口MTN001B	7	全部募集资金用于归 还有息负债，其中14 亿元用于归还项目的 贷款，6亿元用于归还 流动资金贷款	房地产	7	7	是	0

表3 募集资金特定用途使用情况

债务融资工 具简称	募集总 金额	特定用途 类型	约定用于该特 定用途的金额	实际用于该特 定用途的金额	实际用于该特定用途的 金额占总金额比例
22招商蛇口 GN004	5.5	用于绿色 商品房项 目建设	5.5	5.5	100%
23招商蛇口 GN002	4	用于绿色 商品房项 目建设	4	4	100%

招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第四期绿色中期票据发行规模为5.5亿元，全部用于绿色商品房项目建设，

包括武汉未来中心，项目建设进度约100%；杭州汇港城三期，项目建设进度约100%；海曙金茂府，项目建设进度约100%；凤麓和鸣，项目建设进度约100%；江心印园一期，项目已竣工、无锡雍荣府-全期，项目已竣工；招商玺家园一期，项目建设进度约60%。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第二期绿色中期票据发行规模为4亿元，全部用于绿色商品房项目建设，包括江心印园一期，项目建设已竣工；沁苏禧，项目建设进度约67%；杭州汇港城三期，项目建设进度约100%。

三、附特殊条款的存续期债务融资工具报告期内的触发和执行情况

（截至2024年3月19日）

债券简称	特殊条款	是否触发	触发和执行情况
18招商蛇口MTN001B	赎回、延期，调整票面利率，持有人救济，利息递延权	否	已于2023. 10. 22日到期兑付

四、增信机制及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

五、偿债计划现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

(一) 偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

☐适用 ☒不适用

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策变化情况

(一) 财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☐ 未经审计

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 合并报表范围发生重大变化

☒ 适用 ☐ 不适用

本年度新纳入合并范围的公司共 64 家,其中新设立子公司 49 家,其他原因新增子公司 15 家。本年度不再纳入合并范围的公司 25 家,其中注销 19 家,协议转让 5 家,控制权变更 1 家。

本年度合并财务报表范围详见第九节“财务报告”之附注七、“合并范围的变更”。

二、报告期内合并报表范围亏损情况

报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产10%

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结情况

报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末经审计净资产的50%

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内信息披露事务管理制度变化情况

(一) 报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

☐适用 ☒不适用

(二)报告期内发行人已通过专项公告对外披露披露事务管理制度

☐适用 ☒不适用

发行人名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
披露事务管理制度主要变更内容	暂未披露
披露事务管理制度主要变更对债券持有人利益的影响（如有）	未变化

第四章 财务信息

招商局蛇口工业区控股股份有限公司已于2024年3月19日在深圳证券交易所及巨潮资讯网披露了2023年年度财务报告，具体键连接地址为：

<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?orgId=GD014107&announcementId=1219330020&announcementTime=2024-03-19>

第五章 备查文件

一、备查文件

(一) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年审计报告;

(二) 注册、发行及存续期管理阶段信息披露文件;

(三) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度。

二、查询地址

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

地址: 深圳市南山区蛇口南海意库3号楼

联席人: 徐念龙

电话: 0755-26805307

传真: 0755-26691037

投资者可通过中国货币(<http://www.chinamoney.com.cn/>)或上海清算所网站(<https://www.shclearing.com/>)下载本年度报告,或在工作日的一般办公时间,到上述地点查阅本年度报告全文及上述备查文件。

(本页无正文，为《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年年度报告》之盖章页)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司



2024年4月29日

