

债券简称：19 蛇口 01	债券代码：112921
债券简称：19 蛇口 03	债券代码：112929
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
债券简称：22 蛇口 02	债券代码：149938
债券简称：22 蛇口 03	债券代码：149956
债券简称：22 蛇口 04	债券代码：149957
债券简称：22 蛇口 05	债券代码：148107
债券简称：22 蛇口 06	债券代码：148108
债券简称：22 蛇口 07	债券代码：148119
债券简称：22 蛇口 09	债券代码：148154
债券简称：22 蛇口 10	债券代码：148155



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

（2022 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）

二〇二三年六月

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 2022 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。本报告所指报告期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	17
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	19
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	25
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	30
第六节 本期债券本息偿付情况	31
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	33
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	35
第九节 债券持有人会议召开情况	36
第十节 公司债券的信用评级情况	37
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	40
第十二节 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	41
第十三节 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	42
第十四节 其他情况	43

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。

2022年，经中国证监会（证监许可〔2022〕2284号文）注册，发行人获准向专业机构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. 本期票面利率：4.21%。
4. 债券余额：23.00亿元。
5. 本期债券发行总额：23.00亿元。
6. 本期债券期限：5年。

7. 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。
8. 起息日：2019年6月25日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月25日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2024年6月25日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业投资者公开发行。

（二）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. 本期票面利率：4.13%。
4. 债券余额：15.00亿元。
5. 本期债券发行总额：15.00亿元。
6. 本期债券期限：5年。
7. 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。
8. 起息日：2019年7月12日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的7月12日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2024年7月12日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业投资者公开发行。

(三) 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. 本期票面利率：4.15%。
4. 债券余额：10.40亿元。
5. 本期债券发行总额：10.40亿元。
6. 本期债券期限：5年。
7. 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。
8. 起息日：2020年11月17日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的11月17日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2025年11月17日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业投资者公开发行。

（四）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. 本期票面利率：3.80%。

4. 债券余额：3.00亿元。

5. 本期债券发行总额：3.00亿元。

6. 本期债券期限：5年。

7. 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。

8. 起息日：2021年4月14日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的4月14日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2026年4月14日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业投资者公开发行。

(五) 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. 本期票面利率：3.56%。

4. 债券余额：7.00亿元。

5. 本期债券发行总额：7.00亿元。

6. 本期债券期限：3年。

7. 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。

8. 起息日：2021年4月14日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的4月14日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2024年4月14日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业投资者公开发行。

（六）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. 本期票面利率：3.66%。
4. 债券余额：10.00亿元。
5. 本期债券发行总额：10.00亿元。
6. 本期债券期限：5年。
7. 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。
8. 起息日：2021年6月7日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月7日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2026年6月7日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业投资者公开发行。

(七) 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. 本期票面利率：3.37%。
4. 债券余额：11.60亿元。
5. 本期债券发行总额：11.60亿元。
6. 本期债券期限：3年。
7. 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。
8. 起息日：2021年6月7日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月7日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2024年6月7日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业投资者公开发行。

(八) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（以下简称“22 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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)，债券简称为“22蛇口02”、债券代码“149938”。

3. 本期票面利率：3.50%。

4. 债券余额：40.00亿元。

5. 本期债券发行总额：40.00亿元。

6. 本期债券期限：5年。

7. 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。

8. 起息日：2022年6月7日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月7日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2027年6月7日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

(九) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（以下简称“22 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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)，债券简称为“22蛇口03”、债券代码“149956”。

3. 本期票面利率：2.90%。

4. 债券余额：8.00亿元。
5. 本期债券发行总额：8.00亿元。
6. 本期债券期限：3年。
7. 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。
8. 起息日：2022年6月22日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月22日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2025年6月22日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

(十) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（以下简称“22 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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)，债券简称为“22蛇口04”、债券代码“149957”。
3. 本期票面利率：3.40%。
4. 债券余额：10.00亿元。
5. 本期债券发行总额：10.00亿元。

6. 本期债券期限：5年。
7. 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。
8. 起息日：2022年6月22日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的6月22日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2027年6月22日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

(十一) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）（以下简称“22 蛇口 05”）

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)，债券简称为“22蛇口05”、债券代码“148107”。
3. 本期票面利率：2.60%。
4. 债券余额：40.00亿元。
5. 本期债券发行总额：40.00亿元。
6. 本期债券期限：3年。
7. 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。

8. 起息日：2022年10月28日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的10月28日。
10. 到期日：本期债券的到期日为2025年10月28日。
11. 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。
12. 担保情况：本期债券为无担保债券。
13. 上市交易场所：深圳证券交易所。
14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。
15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

(十二) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）（以下简称“22 蛇口 06”）

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)，债券简称为“22蛇口06”、债券代码“148108”。
3. 本期票面利率：3.12%。
4. 债券余额：10.00亿元。
5. 本期债券发行总额：10.00亿元。
6. 本期债券期限：5年。
7. 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。
8. 起息日：2022年10月28日。
9. 付息日：本期债券的付息日为每年的10月28日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2027年10月28日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

(十三) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）（以下简称“22 蛇口 07”）

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)，债券简称为“22蛇口07”、债券代码“148119”。

3. 本期票面利率：2.75%。

4. 债券余额：13.60亿元。

5. 本期债券发行总额：13.60亿元。

6. 本期债券期限：3年。

7. 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。

8. 起息日：2022年11月16日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的11月16日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2025年11月16日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

(十四) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）（以下简称“22 蛇口 09”）

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)，债券简称为“22蛇口09”、债券代码“148154”。

3. 本期票面利率：2.40%。

4. 债券余额：26.40亿元。

5. 本期债券发行总额：26.40亿元。

6. 本期债券期限：3年。

7. 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。

8. 起息日：2022年12月14日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的12月14日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2025年12月14日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

（十五）招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）（以下简称“22 蛇口 10”）

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)，债券简称为“22蛇口10”、债券代码“148155”。

3. 本期票面利率：2.80%。

4. 债券余额：10.00亿元。

5. 本期债券发行总额：10.00亿元。

6. 本期债券期限：5年。

7. 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。

8. 起息日：2022年12月14日。

9. 付息日：本期债券的付息日为每年的12月14日。

10. 到期日：本期债券的到期日为2027年12月14日。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

15. 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》规定的专业机构投资者公开发行。

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，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

19 蛇口 01、19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04、22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 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和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。发行人各期债券募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 27 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司注销回购股份并减少注册资本的受托管理事务临时报告》，于 2022 年 6 月 29 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（2021 年度）》。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

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。具体请见第九节。

六、督促履约

报告期内，中信证券已督促 19 蛇口 01、19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04 按期足额付息，22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 不涉及兑付兑息事项。中信证券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 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2022 年度经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

招商蛇口秉持承载美好生活初心，围绕开发业务、资产运营和城市服务三类业务，提供多元丰盛、覆盖全生命周期的产品与服务，产融创新，低碳先锋，经营稳健，致力于成为中国领先的城市与园区综合开发运营服务商。

开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售；资产运营业务主营包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理；城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务。

招商蛇口是绿色人居的探路者、实践者和领跑者。公司坚持区域聚焦、城市深耕战略，创新研发了住宅人居系统，涵盖了社区入口、景观主轴、户内功能、精装标准、智慧社区等十大功能模块，将关怀深入到业主生活的各个角落。为打造全域安全、极致便捷的社区生活，赋能物业运营管理，招商社区已实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。

资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及零星物业等六种业态的物业运营及资产管理。通过招商商管、产业园区事业部及招商伊敦等专业公司，对物业分业态、分产品进行全生命周期的精细化运营管理，致力于实现物业资产价值与投资回报双提升。从项目投资到建设，从运营到退出，在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，关注并努力释放项目所有经营潜能，帮助商户与项目一同成长，为客户提供美好生活感受。公司坚持轻重并举，持续打造多元美好生活空间。

城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、康养等业务。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造城市服务生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业管理业务服务业态多元，覆盖住宅物业，以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅物业，管理面积达到 3.11 亿平方米，处于行业领

先地位；邮轮业务集邮轮港口、远洋邮轮、海上客运、湾区游轮、海洋文旅产业运营为一体，以引领海上高端文旅为使命，致力于成为国内领先、国际一流邮轮运营服务商；会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能综合发展；康养业务主要包括机构养老、社区居家养老、健康管理服务、高端医院等，现有养老品牌“招商观颐之家”、健康管理品牌“招商美伦健康”及医院品牌“招商力宝”。

（二）行业情况

2022年，中国经济在外部环境不确定性加大、需求不足、投资预期不稳的三重压力下，仍展现出较强的韧劲，实现稳中有进。全年国内生产总值达121万亿元，同比增长3.0%。

中国房地产市场的周期波动，对整体经济企稳回升产生一定压力。总体来看，中国房地产市场呈现积极的政策态势，但市场观望情绪浓厚。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。从2022年1季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、放宽落户或加大引才等方面。二线及以下能级城市政策力度较大，一线城市仍较谨慎。金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。受宏观经济下行、市场波动等不利因素影响，全国主要城市集中商业、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，企业经营压力和风险增加。

2022年，中国物业管理行业规模保持增长，但整体增速受上游房地产开发行业影响有所放缓，行业并购亦趋于谨慎。物业管理企业大力推进5G、物联网、云计算、大数据、人工智能等技术应用和数字化转型，坚持创新赋能。在市场及行业波动的影响下，交通及文化旅游业恢复较慢，邮轮运营受限；会展业较长时间“停摆”；康养服务行业提级管控，造成较大经营压力。

（三）经营业绩

2022年，公司营业收入18,300,265.91万元，同比增加13.92%；归属于上市公司

公司股东的净利润 426,407.97 万元，同比减少 58.89%。主要原因是：

(1) 报告期内，公司房地产项目竣工交付并结转的面积同比增长，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少。

(2) 公司妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合公司实际对符合条件商户进行了相应的租金减免。

(3) 报告期内，公司计提存货、投资性房地产、长期股权投资等资产减值准备以及计提应收款项信用减值准备同比增加 20.29 亿元。

(4) 报告期内，公司转让子公司产生投资收益同比减少。上年同期，以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT（基金代码“SZ.180101”）上市，产生税后收益 14.58 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	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	16,556,385.05	90.47	14,528,301.01	90.44
资产运营	421,973.69	2.31	461,976.58	2.88
城市服务	1,321,907.17	7.22	1,074,063.71	6.69
合计	18,300,265.91	100.00	16,064,341.30	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	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	3,486,942.28	98.98	3,923,058.20	95.87
资产运营	-49,542.04	-1.41	76,967.06	1.88
城市服务	85,414.99	2.42	91,966.94	2.25
合计	3,522,815.23	100.00	4,091,992.20	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	2022 年度	2021 年度
开发业务	21.06%	27.00%
资产运营	-11.74%	16.66%
城市服务	6.46%	8.56%
合计	19.25%	25.47%

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	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,467,816.11	8.02	1,329,963.51	8.28
华东区域	4,540,063.53	24.81	3,685,921.48	22.94
江南区域	3,750,373.10	20.49	2,133,859.08	13.28
华中区域	1,669,353.04	9.12	1,279,643.82	7.97
西南区域	2,558,555.64	13.98	2,201,431.01	13.70
华南区域	1,390,734.46	7.60	1,669,572.30	10.39
深圳区域	2,670,899.15	14.59	3,568,608.53	22.21
海外及其他区域	252,470.88	1.39	195,341.57	1.23
合计	18,300,265.91	100.00	16,064,341.30	100.00

二、发行人 2022 年度财务状况

1、主要会计数据和财务指标

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	变动比率	变动比率超过 30%的原因分析
资产总计（亿元）	8,864.71	8,562.03	3.54%	-
负债合计（亿元）	6,020.31	5,794.48	3.90%	-
所有者权益合计（亿元）	2,844.40	2,767.55	2.78%	-
归属于母公司所有者权益合计（亿元）	1,017.12	1,086.71	-6.40%	-
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	221.74	259.77	-14.64%	-
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-100.14	-242.77	58.75%	主要系购建固定资产及联合营公司投资及垫款减少

项目	2022年12月31日/2022年度	2021年12月31日/2021年度	变动比率	变动比率超过30%的原因分析
				所致
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-58.74	-111.61	47.37%	主要系融资规模增加所致
现金及现金等价物净增加额（亿元）	64.72	-96.12	167.33%	主要系购建固定资产及联合营公司投资及垫款减少，融资规模增加所致
流动比率（倍）	1.55	1.53	1.31%	-
速动比率（倍）	0.57	0.55	3.64%	-
资产负债率（%）	67.91	67.68	0.34%	-
应收账款周转率（次）	51.09	53.21	-3.98%	-
存货周转率（次）	0.36	0.31	16.13%	-
总资产周转率	0.21	0.20	5.00%	-
总资产报酬率	2.29%	3.43%	-33.24%	主要系受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少
净资产收益率	3.24%	5.74%	-43.55%	主要系受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少
EBITDA 利息保障倍数	2.69	2.73	-1.47%	-
贷款偿还率	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率	100%	100%	0.00%	-

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 2022 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 5,457,069.61 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	38,195.82	受限的保证金等
应收账款	35.40	抵押借款
存货	4,341,844.93	抵押借款
投资性房地产	999,424.32	抵押借款
固定资产	58,998.97	抵押借款
其他	18,570.17	股权质押
合计	5,457,069.61	

3、对外担保情况

截至 2022 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	60,600	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

（一）19 蛇口 01

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）（债券简称：“19 蛇口 01”），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。

（二）19 蛇口 03

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）（债券简称：“19 蛇口 03”），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。

（三）20 蛇口 01

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）（债券简称：“20 蛇口 01”），发行规模 10.40 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。

（四）21 蛇口 01

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）（以下简称：“21 蛇口 01”），发行规模 3.00 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。

(五) 21 蛇口 02

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）（债券简称：“21 蛇口 02”），发行规模 7.00 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。

(六) 21 蛇口 03

2021 年 6 月 3 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）（债券简称：“21 蛇口 03”），发行规模 10.00 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。

(七) 21 蛇口 04

2021 年 6 月 3 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）（品种二）（债券简称：“21 蛇口 04”），发行规模 11.60 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。

(八) 22 蛇口 02

2022 年 6 月 2 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（债券简称：“22 蛇口 02”），发行规模 40.00 亿元，期限为 5 年，发行利率为 3.50%。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，拟用于偿还有息负债。

（九）22 蛇口 03

2022 年 6 月 20 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（债券简称：“22 蛇口 03”），发行规模 8.00 亿元，期限为 3 年，发行利率为 2.90%。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，拟用于偿还有息负债。

（十）22 蛇口 04

2022 年 6 月 20 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（债券简称：“22 蛇口 04”），发行规模 10.00 亿元，期限为 5 年，发行利率为 3.40%。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，拟用于偿还有息负债。

（十一）22 蛇口 05

2022 年 10 月 26 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）（债券简称：“22 蛇口 05”），发行规模 40.00 亿元，期限为 3 年，发行利率为 2.60%。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，将用于偿还公司有息债务。

（十二）22 蛇口 06

2022 年 10 月 26 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）（债券简称：“22 蛇口 06”），发行规模 10.00 亿元，期限为 5 年，发行利率为 3.12%。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，将用于偿还公司有息债务。

（十三）22 蛇口 07

2022 年 11 月 14 日，发行人发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）（债券简称：“22 蛇口 07”），发行规模 13.60 亿元，期限为 3 年，发行利率为 2.75%。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，将全部用于偿还到期公司债券。

（十四）22 蛇口 09

2022 年 12 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）（债券简称：“22 蛇口 09”），发行规模 26.40 亿元，期限为 3 年，发行利率为 2.40%。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，将全部用于偿还有息负债。

（十五）22 蛇口 10

2022 年 12 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）（债券简称：“22 蛇口 10”），发行规模 10.00 亿元，期限为 5 年，发行利率为 2.80%。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，将全部用于偿还有息负债。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，19 蛇口 01、19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04、22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 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，上述债券募集资金使用情况与发行人 2022 年年度报告披

露内容保持一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 本期债券本息偿付情况

一、19 蛇口 01

19 蛇口 01 债券的付息日为 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）。

2022 年 6 月 27 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 6 月 25 日到 2022 年 6 月 24 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2022 年 6 月 23 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）（品种一）2022 年付息公告》）。

二、19 蛇口 03

19 蛇口 03 债券的付息日为 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）。

2022 年 7 月 12 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 7 月 12 日到 2022 年 7 月 11 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2022 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）（品种一）2022 年付息公告》）。

三、20 蛇口 01

20 蛇口 01 债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 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）。

2022 年 11 月 17 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 11 月 17 日到 2022 年 11 月 16 日期间的利息（具体内容详见发行人于 2022 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 2020 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》）。

四、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人公司债券(第一期)2022 年付息公告》)。

五、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》)。

22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 不涉及兑付兑息。中信证券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。

第七节 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 2022 年 6 月 27 日足额支付 19 蛇口 01 当期利息，于 2022 年 7 月 12 日足额支付 19 蛇口 03 当期利息，于 2022 年 11 月 17 日足额支付 20 蛇口 01 当期利息，于 2022 年 4 月 14 日足额支付 21 蛇口 01 和 21 蛇口 02 当期利息，于 2022 年 6 月 7 日足额支付 21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 当期利息，22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 不涉及兑付兑息事项。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

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	2022 年度/末	2021 年度/末
EBITDA 利息倍数	2.69	2.73
流动比率	1.55	1.53
速动比率	0.57	0.55
资产负债率	67.91	67.68

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.55 倍、1.53 倍，速动比率分别为 0.57 倍、0.55 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，2022 年末及 2021 年末，发行人资产负债率分别为 67.91%、67.68%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2021 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.69、2.73，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。

第八节 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

19 蛇口 01、19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04、22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 无增信措施。

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《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公开发行公司债券债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司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，未发现 19 蛇口 01、19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04、22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

根据招商局蛇口工业区控股股份有限公司《关于注销回购股份并减少注册资本的公告》(公告编号:【CMSK】2022-067),2022年5月10日,招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届董事会2022年第五次临时会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》,同意将存放在股票回购专用证券账户的184,144,410股股份进行注销,相应减少公司注册资本并对《公司章程》进行修订。发行人独立董事就该事项发表了明确的同意意见。发行人及受托管理人就上述事项《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》于2022年6月21日上午10:00-10:30召开债券持有人会议。

因出席“19蛇口01”、“19蛇口03”、“20蛇口01”、“21蛇口01”、“21蛇口02”、“21蛇口03”、“21蛇口04”的债券持有人单独或合并持有该债券的债券表决权数额均未超过该期债券表决权总数的50%,根据《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定,前述债券的债券持有人会议无法形成有效决议。本次会议的召集、召开程序、出席会议人员资格、审议的议案、表决程序符合《公司债券发行与交易管理办法》《募集说明书》《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》的相关规定。

除此之外,报告期内,未发现19蛇口01、19蛇口03、20蛇口01、21蛇口01、21蛇口02、21蛇口03、21蛇口04、22蛇口02、22蛇口03、22蛇口04、22蛇口05、22蛇口06、22蛇口07、22蛇口09和22蛇口10存在触发召开持有人会议的情形,19蛇口01、19蛇口03、20蛇口01、21蛇口01、21蛇口02、21蛇口03、21蛇口04、22蛇口02、22蛇口03、22蛇口04、22蛇口05、22蛇口06、22蛇口07、22蛇口09和22蛇口10不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

19 蛇口 01、19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03、21 蛇口 04、22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04 债券的信用评级机构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”），22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 债券的信用评级机构为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）。

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 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 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。

2021 年 4 月 9 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 2021 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，21 蛇口 01 和 21 蛇口 02 债券的信用等级为 AAA。

2021 年 6 月 2 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 2021 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，21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 债券的信用等级为 AAA。

2022 年 6 月 1 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 2022 年面向专业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，22 蛇口 02 债券的信用等级为 AAA。

2022 年 6 月 17 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，22 蛇口 03 和 22 蛇口 04 债券的信用等级为 AAA。

2022 年 10 月 25 日联合资信评估股份有限公司出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，22 蛇口 05 和 22 蛇口 06 债券的信用等级为 AAA。

2022 年 11 月 10 日联合资信评估股份有限公司出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，22 蛇口 07 债券的信用等级为 AAA。

2022 年 12 月 9 日联合资信评估股份有限公司出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，22 蛇口 09 和 22 蛇口 10 债券的信用等级为 AAA。

根据中诚信国际 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“19 蛇口 01”、“19 蛇口 03”、“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。

根据中诚信国际 2023 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 2023 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“19 蛇口 01”、“19 蛇口 03”、“20 蛇口 01”、“21 蛇口 01”、“21 蛇口 02”、“21 蛇口 03”、“21 蛇口 04”、“22 蛇口 02”、“22 蛇口 03”和“22 蛇口 04”的信用等级为 AAA。

根据联合资信 2023 年 5 月 19 日出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“22 蛇口 05”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 07”、“22 蛇口 09”和“22 蛇口 10”的信用等级为 AAA。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债

券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 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。

第十二节 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，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 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。

第十四节 其他情况

一、招商局蛇口工业区控股股份有限公司注销回购股份并减少注册资本

2022年5月11日，发行人发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于注销回购股份并减少注册资本的公告》，公告内容如下：

公司于2019年1月16日召开第二届董事会2019年第二次临时会议，审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》；公司于2019年1月29日召开第二届董事会2019年第三次临时会议、第二届监事会2019年第二次临时会议，审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》。公司于2019年2月15日召开2019年第一次临时股东大会，以特别决议审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》、《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》。公司于2019年2月19日披露了《关于回购部分社会公众股份的回购报告书》（公告编号：**【CMSK】2019-028**）。

截至2019年6月20日，本次股份回购已实施完毕，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份184,144,410股，占公司总股本的2.32%，实际回购时间区间为2019年2月20日至2019年6月20日，详见公司于2019年6月22日披露的《关于股份回购实施结果暨股份变动的公告》（公告编号：**【CMSK】2019-079**）。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第9号——回购股份》和公司《关于回购部分社会公众股份的回购报告书》的相关规定，本次回购股份的50%用于股权激励或员工持股计划，回购股份的50%用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券，公司如未能在股份回购完成之后36个月内实施上述用途，回购股份应全部予以注销。经公司第三届董事会2022年第五次临时会议审议通过，同意将存放在股票回购专用证券账户的184,144,410股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。

本次注销完成后,公司总股本将由 7,923,242,592 股减少至 7,739,098,182 股,注册资本将由人民币 7,923,242,592 元减少至人民币 7,739,098,182 元。

本次注销回购股份并减少注册资本事项符合《公司法》《证券法》等法律法规的有关规定,董事会和股东大会在对该议案进行表决时,履行了必要的审议程序,符合相关法律、法规及规范性文件的规定。发行人本次注销回购股份并减少注册资本事项不存在损害债权人利益的情形。

发行人经营状况稳健、盈利情况良好,各项业务经营情况正常,有息负债均按时还本付息。本次注销回购股份并减少注册资本事项不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

(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(2022年度)》之盖章页)

债券受托管理人:  中信证券股份有限公司

2023年6月30日