

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

一、2020 年度董事会会议召开情况

2020 年度，公司共召开了 22 次董事会，具体如下：

序号	会议时间	会议名称	主要议题
1	2020.01.07	第二届董事会 2020 年第一次临时会议	关于子公司为福永产业园提供担保的议案
2	2020.02.14	第二届董事会 2020 年第二次临时会议	关于捐款人民币 1000 万元支持武汉抗击新型冠状病毒肺炎疫情的议案；关于向关联方购买观光游览船的议案
3	2020.02.18	第二届董事会 2020 年第三次临时会议	关于提名第二届董事会独立董事候选人的议案；关于召开 2020 年第一次临时股东大会的议案
4	2020.02.26	第二届董事会 2020 年第四次临时会议	关于向招商局慈善基金会捐赠 1000 万元用于抗击新型冠状病毒肺炎疫情的关联交易议案
5	2020.03.06	第二届董事会 2020 年第五次临时会议	关于调整第二届董事会专门委员会委员的议案
6	2020.04.03	第二届董事会 2020 年第六次临时会议	关于与关联方共同投资成立合资公司的关联交易议案；关于子公司为东莞招美提供担保的议案
7	2020.04.17	第二届董事会第五次会议	关于审议《2019 年度董事会工作报告》的议案；关于审议《2019 年度总经理工作报告》的议案；关于审议《2019 年度财务报告》的议案；关于审议 2019 年度利润分配预案的议案；关于审议《2019 年年度报告》及年报摘要的议案；关于审议《2019 年度内部控制自我评价报告》的议案；关于审议公司续聘外部审计机构的议案；关于审议 2020 年度日常关联交易的议案；关于审议 2020 年度银行授信额度及金融机构融资计划的议案；关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案；关于审议 2020 年度在招商银行存贷款关联交易的议案；关于审议为控股子公司提供担保的议案；关于审议为控股子公司提供担保额度的议案；关于审议为联合营公司提供担保额度的议案；关于审议为参股公司提供财务资助的议案；关于审议为项目公司提供财务

			资助进行授权管理的议案；关于审议《2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案；关于审议《2019年社会责任报告》的议案；关于审议续买董事、监事及高级管理人员责任险的议案；关于审议公司聘请常年法律顾问的议案；关于审议《关于招商局集团财务有限公司的风险评估报告》的议案
8	2020.04.29	第二届董事会第六次会议	关于审议《2020年第一季度报告》的议案
9	2020.05.20	第二届董事会2020年第七次临时会议	关于与关联方共同投资成立合资公司的关联交易议案
10	2020.06.02	第二届董事会2020年第八次临时会议	关于召开2019年年度股东大会的议案
11	2020.06.05	第二届董事会2020年第九次临时会议	关于公司发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金符合相关法律法规的议案；关于公司本次发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金方案的议案；关于《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金预案》及其摘要的议案；关于公司与深投控签署附条件生效的《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议》的议案；关于本次交易不构成关联交易的议案；关于本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案；关于公司本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定的议案；关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案；关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的说明议案；关于公司股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准的议案；关于公司引入战略投资者并签署战略合作协议等协议的议案；关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金相关事宜的议案
12	2020.07.10	第二届董事会2020年第十次临时会议	关于公司发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金符合相关

			法律法规的议案；关于公司本次发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金方案的议案；关于《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金草案》及其摘要的议案；关于公司与深投控签署附条件生效的《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议之补充协议》的议案；关于本次交易不构成关联交易的议案；关于本次交易不构成重大资产重组的议案；关于本次交易不构成重组上市的议案；关于本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案；关于公司本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定的议案；关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案；关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的说明议案；关于批准本次交易有关的审计报告、审阅报告和评估报告的议案；关于本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案；关于本次交易摊薄即期回报的情况分析及填补措施与相关承诺事项的议案；关于《关于发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金之房地产业务自查报告》及相关承诺的议案；关于公司出具相关承诺函的议案；关于公司与平安资管签署附条件生效的《非公开发行股份认购协议之补充协议》的议案；关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金相关事宜的议案；关于审议续买董事、监事及高级管理人员责任险的议案
13	2020. 07. 21	第二届董事会 2020 年第十一次临时会议	关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案；关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格的议案
14	2020. 08. 21	第二届董事会第七次会议	关于审议《2020 年半年度报告》及摘要的议案；关于审议《2020 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案

15	2020. 09. 11	第二届董事会 2020 年 第十二次临时会议	关于公司本次交易方案调整后仍符合相关法律法规的议案；关于公司调整本次交易方案的议案；关于本次交易方案调整不构成交易方案重大调整的议案；关于审议《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债券购买资产报告书（草案）（修订稿）》及其摘要的议案；关于本次交易不构成关联交易的议案；关于本次交易不构成重组上市的议案；关于公司本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定的议案；关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的说明议案；关于批准本次交易有关审阅报告的议案；关于本次交易摊薄即期回报的情况分析及填补措施与相关承诺事项的议案；关于公司与深投控签署附条件生效的《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》的议案；关于公司与平安资产管理有限责任公司签署《附条件生效的非公开发行股份认购协议之终止协议》的议案；关于向关联方整售物业的关联交易议案
16	2020. 10. 16	第二届董事会第八次 会议	关于审议《2020 年第三季度报告》的议案
17	2020. 11. 06	第二届董事会 2020 年 第十三次临时会议	关于以公开挂牌方式交易资产的议案
18	2020. 11. 13	第二届董事会 2020 年 第十四次临时会议	关于公司终止发行股份、可转换公司债券购买资产的议案；关于公司与深投控签署《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议之终止协议》的议案
19	2020. 11. 18	第二届董事会 2020 年 第十五次临时会议	关于设立资产支持专项计划并将契约型私募基金份额让予专项计划的议案
20	2020. 11. 27	第二届董事会 2020 年 第十六次临时会议	关于向湖北省十堰市张湾区教育局捐赠资金的议案；关于转让子公司股权暨关联交易的议案
21	2020. 12. 23	第二届董事会 2020 年 第十七次临时会议	关于审议《公司治理自查报告及整改计划》的议案；关于转让杭州招盈房地产开发有限公司股权暨关联交易的议案；关于与关联方共同投资暨关联交易的议案；关于向招商局慈善基金会捐赠公益资金的关联交易议案
22	2020. 12. 29	第二届董事会 2020 年 第十八次临时会议	关于注销公司股票期权首次授予计划首批授予期权第二个行权期已到期未行权的股票期权的议案；关于注销公司股票期权首

			次授予计划预留期权第二个行权期已到期未行权的股票期权的议案；关于公司股票期权首次授予计划首批授予期权第三个行权期未达行权条件予以注销的议案；关于公司股票期权首次授予计划预留期权第三个行权期未达行权条件予以注销的议案；关于与关联方共同投资成立合资公司的关联交易议案
--	--	--	---

二、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会决议和授权，认真执行了股东大会决议的各项决议。

三、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）经济市场环境分析

2020 年，新型冠状病毒疫情对全球政治局势以及社会经济发展带来了前所未有的冲击。在国家实施促进社会经济发展等一系列政策的背景下，随着对疫情的科学有效防控，中国经济率先复苏，最终实现在全球主要经济体中唯一正增长。

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。

(二) 公司经营情况概述

回顾不平凡的 2020,国内新冠疫情年初严峻、年底反复,社会各行业的发展复杂多变。身处城市和园区综合开发运营领域的招商蛇口坚持双线战疫,在防疫抗疫的同时积极复工复产,将疫情的不利影响降至最低,各项工作取得突破。

开发业务全力以赴,经营业绩稳步增长

报告期内,公司狠推“一城一模板”,全面对标标杆竞企,提升综合操盘能力,向管理要效益。多手段稳定货值,高质量去化,销售创新高。2020 年,公司实现签约销售面积 1,243.53 万平方米,同比增加 6.34%;实现签约销售金额 2,776.08 亿元,同比增加 25.91%。其中,杭州、苏南、上海、深圳、南京、广州、宁波 7 个城市公司突破百亿销售,华东、深圳、西南、华南、江南 5 个区域销售金额增速超过 20%,销售规模实现当地 TOP10 的城市数占比超过 30%,城市深耕取得阶段性成效。

报告期内,公司持续加大投资力度,重点聚焦于核心一二线城市,多渠道主动争取发展空间;坚定执行城市深耕策略,单城资源投放力度较去年翻倍,加强布局西安、合肥、南通、东莞等明星城市。2020 年,公司累计获取土地 98 宗,新增土地面积 687.98 万平方米,总计容建面 1,624.83 万平方米,权益面积 1,044.82 万平方米,港城联动、产城联动已经成为公司综合发展模式下获取优质资源的重要方式。继深圳、厦门、湛江邮轮母港及海门国际邮轮城项目后,公司在报告期通过港城联动又相继获取南通滨江及烟台芝罘项目;而产城联动更是喜结硕果,成都天府新区项目、太原小店项目、武汉神龙厂项目、西安港务区项目、博鳌乐城项目等一系列大型项目的落地都将成为公司中长期的货值储备。

持有业务实现突破,四大业态加速经营恢复

2020 年是招商蛇口的资管年，公司持有型业务实现突破。报告期内，公司成立资产管理中心，协同招商积余设立“招商商管”商业运营管理团队，整合成立“招商伊敦”酒店公寓管理平台，以专业化、垂直化为原则重塑组织管理体系。此外，公司全面盘点集中商业、写字楼、酒店、公寓等四大业态的持有型物业，设置不同的持有及管理策略。年内，公司产融体系渐成，深圳泰格明华、南京马群花园城等类 Reits 产品成功创新发行，为资产有序有效退出奠定基础。

面对疫情冲击，四大业态全力加速经营恢复。报告期内，公司集中商业整体出租率逐月稳步回升，新签续约租金单价保持正向增长，同时利用疫情窗口期，对部分写字楼、酒店、公寓进行升级改造，加速经营恢复。报告期内新开成都招商花园城、深圳海上世界汇港购物中心二期、上海森兰花园城、苏州金融小镇花园天地、宁波 1872·花园坊等 5 个购物中心。2020 年，公司正式成立深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司，建立“伊敦酒店”及“伊敦睿选酒店”自有酒店品牌。长租公寓持续打造“壹栈”人才公寓、“壹间”精品公寓、“壹棠/CM+”服务式公寓等产品体系，合计布局全国 17 城，约 2.8 万间。

推动高质量综合发展，园区业务成果丰硕

园区业务是助力招商蛇口高质量综合发展重要的板块。公司目前在国内海南自由贸易港、粤港澳大湾区、长三角等战略区域以及海外“一带一路”重要节点拥有 13 个紧密拥抱和服务国家重大战略部署的大型产业新城项目，占地 300 平方公里；拥有网谷、意库和智慧城三个产品线下 27 个特色产业园区，规划建筑面积 403 万平方米，有效引领片区产业集聚和全新升级；园区内还具备创新孵化基地——招商创库，目前运营期项目 5 个，建筑面积 1.46 万平方米。

报告期内，园区业务主动拥抱变化，稳保出租率等各项核心指标，经营收入逆势增长；园区运营质量稳健提升，产业数字化初具规模，内部生态逐渐完善；产业组织能力不断提高，近 20 家战略及龙头客户落地各大园区；创新驱动全方位推进，产业投资基金持续发挥以投带引和孵化创新作用，轻资产能力输出及变现取得突破。

招商积余完善顶层战略，在发展中推进融合融效

招商积余作为公司旗下轻资产运营服务平台，明晰了“12347”发展战略，以“国内领先的物业资产管理运营商”为战略定位，以“大物业+大资管”为核

心主业。报告期内，物业管理市场拓展持续发力，高质量深化服务现有业态的同时，在城市服务、军队等业态接连获得新突破。截至 2020 年末，招商积余物业在管项目达到 1,438 个，覆盖全国逾 100 个城市，管理面积达到 19,090 万平方米，同比增长 25%，其中，非住宅管理面积 9,476 万平方米，住宅管理面积 9,614 万平方米。招商积余全年实现营业收入 863,515 万元，较上年同期增长 42.07%；归属于上市公司股东的净利润 43,514 万元，较上年同期增长 52.03%。

邮轮及水上客运遭遇寒冬，国家政策长期向好

因疫情影响，自 1 月下旬起，靠泊公司旗下邮轮港口的邮轮全部停航。虽然邮轮业务恢复尚需时间，但国家政策支持力度未减，公司将按照原有战略继续推进邮轮业务。报告期内，公司苦练内功，全面复盘邮轮营销，为 2021 年引轮做准备。

蛇口太子湾邮轮母港的水上客运业务出入境航线自 2 月起相继停航，港口客流量直至下半年开始缓慢回升。公司一方面灵活调整港口及人员修整计划，降本增效；一方面积极开辟“蛇口-横琴”、“蛇口-中山”等深受欢迎的国内航线，并率先实现澳门航线、香港机场单向航线的有限度复航；国内首艘高端湾区游船“大湾区一号”轮投入运营，开航港珠澳大桥、深圳湾大桥航班，初步建立湾区游运营能力。

大健康抗疫有招，主业赋能显成效

从养老、医疗和健康管理三方面入手，积极参与大健康产业，目前已落子华东、华南、华中七城。报告期内，公司广州、深圳观颐之家的防疫经验被欧洲同行学习采用并获广泛宣传；深圳及常熟两家国际医院相继开工建设；探索并落地地产+社区健康管理模式，健康业务有效赋能公司的综合发展。

科技引领，产业数字化转型提速

疫情对公司数字化转型提出了更高的要求，也加快了转型的进程。2020 年，数字化建设以客户服务为出发点，结合业务需求与管理痛点，围绕“地产开发业务管理提速增效”、“大会员体系构建”、“全面数据化经营体系构建”、“智慧空间建设”等方面开展工作。开发业务方面，“招商好房”线上售楼平台助力公司销售业绩，大会员体系盘活存量客户助力营销降本，客服数字化实现维修专项、满意度管理等系统落地，采购数字化实现场景式采购、商城式下单；持有业

务方面，四大业态实现全面线上统一管理，园区租赁业务系统快速迭代并全面推广，自主研发公寓数字化系统提供自助线上服务。此外，智慧空间联动社区/商业/园区稳步推进，生态创新以招商荟为载体构建内外生态圈。

提升组织能力，强化内生动力

报告期内，公司通过管控模式、组织架构、权责体系、内部协同等方面持续优化、创新组织管理模式；构建人效管理体系，关注内部管理效率，优化人员配置；以市场化、业绩化以及差异化为原则，持续深化薪酬激励体系改革；2020年，公司启动“卓越人才计划”，强化人才聚集能力，为业务赋能。

多渠道控制融资成本，公司治理获市场认可

年内，公司大力提升现金流管理能力，优化销售回款管理举措，持续提升签约回款率，缩短回款周期；加强资金集中管理，提高资金综合使用效率；借LPR换锚机会降本增效，通过优化债务品种、加大供应链金融产品应用等举措，全年综合资金成本为4.70%；积极开展直接融资工作，先后滚动发行了超短期融资券、中期票据等产品，发行金额合计206.5亿元，均为同期市场较优利率，在有效控制资金成本的同时防范了债务风险；做好债务规模管控，年末“三道红线”监测指标全部绿档，为公司持续发展奠定坚实的基础。

报告期内，公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣：以营业收入、利润、资产和市值综合评分在福布斯2020全球企业2000强榜位列348位，较2019年上升31名；深交所信息披露考核结果连续17年为A，MSCI ESG评级维持BBB水平，蝉联新财富“最佳上市公司”奖；凭借开发模式、资产规模、产业营运和产业培育、创新孵化等综合能力获评“2020年度中国产业园区运营商TOP50”第一名，继2019年之后再登榜首，招商局三亚深海科技城获评“中国产业新城最佳新锐奖”；获得由每日经济新闻颁发的“2020年度价值地产上市公司”、“2020最具社会责任上市公司”奖项；被中国企业管理研究会、国企管理编委会评选为“2020全国国企管理创新成果第一等级”。

（三）公司未来发展的展望

1、市场环境分析

2021年，我国开始进入“十四五”时期。世界经济短期受疫情冲击严重，

全球经济中期不确定性上升；我国经济发展长期向好的基本面保持不变，同时也要看到构建国际、国内相互促进的双循环新发展格局，经济或将面临诸多风险挑战。

对房地产行业而言，未来五年不变的是“房住不炒”的定位、变化的是长效机制将更加完善，虽然行业利润空间虽逐年收窄，但机会仍存。与开发业务不同，疫情给持有型业态带来深远影响，其需求没有延迟释放而是被替代。未来，商业体验式和服务类占比将会提升，写字楼要对企业客户所处的行业保持敏感度，长租公寓在一线、强二线城市争夺发展势头。

在“国内循环为主，国内国际互促双循环”的新格局下，一纸协议获取成片开发土地的时代一去不复返，各地产业新城政策差异大且变化快，政府对产业要求越来越高，产业资源的获取面临更大挑战。产业园运营资金占用大、开发周期长，运营商的综合能力起着至关重要的作用，诸如公募 REITs 等产融创新退出渠道尚待探索尝试。

虽然疫情对邮轮行业造成了巨大冲击，但从中产阶层壮大、国民旅游升级、美好生活需求、人口结构改变等基本面来看，国内邮轮产业长期向好的发展趋势不会改变。国际邮轮市场恢复仍有较大不确定性，预计复航至少推迟至今年下半年或明年；国内邮轮市场将迎来复苏曙光，国内沿海航线、无目的地游航线预计将率先复航。

2、开启“十四五”战略新征程

2020 年是招商蛇口“十三五”战略规划收官之年。五年间，公司以多元化业务承载美好生活，战略布局国内重点区域及“一带一路”沿线国家，以“前港-中区-后城”综合发展模式向高质量发展转型，综合实力迈上了新台阶。

在“十四五”战略规划下，公司将以综合发展为总纲，以数字化和创新为驱动力，以健全的风险管控体系保驾护航，强化区域聚焦与城市深耕，强化产融结合与内外协同，强化产业聚集与资产管理，着力构建现金牛、成长型、创新型、平台型及机会型的业务组合，积极打造产业园区、集中商业、招商积余及邮轮等四大核心 IP。至“十四五”规划期末，公司力争综合发展取得显著成效，形成结构优化的业态组合，打造全生命周期的产品与服务，将招商蛇口建设成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。

3、2021 年度经营计划

2021 年为公司“十四五”战略规划开局之年，公司将聚焦能力提升，全力推进综合发展模式有效落地，重点推进品牌美誉度全面提升，为未来五年的高质量发展开好头、起好步。2021 年，公司预计新开工面积 1,300 万平方米、竣工面积 1,300 万平方米，全年力争实现签约销售额 3,300 亿元。重点工作方面，公司将夯实精益管理能力，做精开发周转能力，做强持有业务经营能力；以提高产品和服务质量为基础，提升公司品牌形象；加快数字化高效落地，实现数字化赋能经营；考核导向坚持绩效优先，聚焦强调股东回报水平的提升；持续深化提质增效，向管理要效益。

4、可能面临的风险

1) 国内外宏观形势变化

当前疫情依然在全球蔓延，对世界的巨大冲击或将持续。全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内经济恢复结构性压力等问题会在未来一段时间内长期存在。新冠疫情引发了各国对自身产业链完备性的重新认识，萌生的去全球化思潮以及新型地缘政治等因素，使得全球贸易风险加大，或将进一步引发相关企业经营困难甚至倒闭等连锁反应，进而影响房地产市场需求。

2) 房地产调控政策变化

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。目前来看，调控的核心是“稳”，在坚持“一城一策”的前提下，市场趋冷政策会放松、市场趋热政策会收紧，窄幅波动或将成为常态；房地产税的立法工作仍在推进过程中，市场各方对于其何时落地、如何落地的预测各不相同；加之住房制度改革、人口人才政策、棚改旧改政策等多因素层层叠加，或将进一步增加公司的经营和转型压力。

3) 产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及资源标的规模大、合作方式复杂，需要一定的谈判周期。公司在各地签约的产业新城项目，由于土地面积较大、方案沟通费时，规划与建设开发方案均需与当地政府进行协商谈判，产业新城项目开发建设的时间存在不确定性。

4) 邮轮业务发展进度存在不确定性

新冠疫情使全球邮轮行业陷入停摆，恢复缓慢。虽然邮轮行业制定了成熟、完备的公共卫生应急预案，多方式多渠道开展邮轮安心行动，但国际邮轮航线的恢复仍需等待疫情消散，时间具有不确定性；而国内邮轮市场，包括航线、目的地开发均不够成熟，大众对邮轮旅游的认知亦不足，市场培育需要一定时间。

四、法治建设工作情况

2020 年度，公司法治建设工作主要包括以下内容：进一步完善公司规章制度体系，修订公司《法律合规、内控与风控管理委员会工作规范》《法治建设管理制度》等规章制度，完成对公司 70 余项流程规章制度的法律合规审核，并完成 80 余份标准合同的制定和修订；为公司重大、创新业务提供法律专业支持，为成都天府合作项目、泰格明华类 RETIs 项目等 40 余项重大投融资项目提供法律专业支持；实施法律合规检查及发布法律合规风险提示；持续推进央企合规管理试点工作，2020 年新增 4 家下属合规管理试点单位，公司及 8 家合规管理试点单位围绕“四大支柱”即合规管理组织体系、合规管理制度体系、合规风险管控机制建设和合规文化机制建设开展合规管理工作，并完成《物业和客服管理合规手册》《设计管理合规手册（社区版）》及《知识产权管理合规手册》编写及发布，完成相关领域的合规风险研究等工作，组织开展多次法律合规培训，进一步提升一线业务人员的法律合规意识。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月十九日