

债券简称：19 蛇口 03	债券代码：112929.SZ
债券简称：20 蛇口 01	债券代码：149301.SZ
债券简称：21 蛇口 01	债券代码：149448.SZ
债券简称：21 蛇口 03	债券代码：149497.SZ
债券简称：22 蛇口 02	债券代码：149938.SZ
债券简称：22 蛇口 03	债券代码：149956.SZ
债券简称：22 蛇口 04	债券代码：149957.SZ
债券简称：22 蛇口 05	债券代码：148107.SZ
债券简称：22 蛇口 06	债券代码：148108.SZ
债券简称：22 蛇口 07	债券代码：148119.SZ
债券简称：22 蛇口 09	债券代码：148154.SZ
债券简称：22 蛇口 10	债券代码：148155.SZ
债券简称：23 蛇口 01	债券代码：148382.SZ
债券简称：23 蛇口 02	债券代码：148383.SZ
债券简称：23 蛇口 03	债券代码：148427.SZ
债券简称：23 蛇口 04	债券代码：148428.SZ
债券简称：23 蛇口 05	债券代码：148525.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报告

(2023年度)

(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



(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)

二〇二四年六月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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“招商蛇口”、“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。本报告中的“报告期”是指 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	13
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	15
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	21
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	35
第六节 公司债券本息偿付情况	36
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	37
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	38
第九节 债券持有人会议召开情况	39
第十节 公司债券的信用评级情况	40
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	41
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	42
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	43

第一节 公司债券概况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

一、19 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

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	19 蛇口 03
债券代码	112929.SZ
起息日	2019 年 7 月 12 日
到期日	2024 年 7 月 12 日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	4.13
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

二、20 蛇口 01

单位：亿元 币种：人民币

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	20 蛇口 01
债券代码	149301.SZ
起息日	2020 年 11 月 17 日
到期日	2025 年 11 月 17 日
截止报告期末债券余额	10.40
截止报告期末的利率（%）	4.15
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

三、21 蛇口 01

单位：亿元 币种：人民币

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	21 蛇口 01
债券代码	149448.SZ
起息日	2021 年 4 月 14 日
到期日	2026 年 4 月 14 日
截止报告期末债券余额	3.00
截止报告期末的利率（%）	3.80
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

四、21 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

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	21 蛇口 03
债券代码	149497.SZ
起息日	2021 年 6 月 7 日
到期日	2026 年 6 月 7 日
截止报告期末债券余额	10.00

截止报告期末的利率（%）	3.66
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

五、22 蛇口 02

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 02
债券代码	149938.SZ
起息日	2022 年 6 月 7 日
到期日	2027 年 6 月 7 日
截止报告期末债券余额	40.00
截止报告期末的利率（%）	3.50
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

六、22 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 03

债券代码	149956.SZ
起息日	2022年6月22日
到期日	2025年6月22日
截止报告期末债券余额	8.00
截止报告期末的利率(%)	2.90
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

七、22 蛇口 04

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 04
债券代码	149957.SZ
起息日	2022年6月22日
到期日	2027年6月22日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率(%)	3.40
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

八、22 蛇口 05

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 05
债券代码	148107.SZ
起息日	2022 年 10 月 28 日
到期日	2025 年 10 月 28 日
截止报告期末债券余额	40.00
截止报告期末的利率（%）	2.60
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

九、22 蛇口 06

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 06
债券代码	148108.SZ
起息日	2022 年 10 月 28 日
到期日	2027 年 10 月 28 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.12
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

十、22 蛇口 07

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 07
债券代码	148119.SZ
起息日	2022 年 11 月 16 日
到期日	2025 年 11 月 16 日
截止报告期末债券余额	13.60
截止报告期末的利率（%）	2.75
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

十一、22 蛇口 09

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 09
债券代码	148154.SZ
起息日	2022 年 12 月 14 日
到期日	2025 年 12 月 14 日
截止报告期末债券余额	26.40
截止报告期末的利率（%）	2.40
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无

报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

十二、22 蛇口 10

单位：亿元 币种：人民币

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	22 蛇口 10
债券代码	148155.SZ
起息日	2022 年 12 月 14 日
到期日	2027 年 12 月 14 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	2.80
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	招商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	无
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

十三、23 蛇口 01

债券名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	23 蛇口 01
债券代码	148382.SZ
起息日	2023 年 7 月 18 日
到期日	2026 年 7 月 18 日
截止报告期末债券余额	25.00
截止报告期末的利率（%）	2.79
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司

债券约定的选择权条款名称 (如有)	无
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

十四、23 蛇口 02

债券名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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	23 蛇口 02
债券代码	148383.SZ
起息日	2023 年 7 月 18 日
到期日	2028 年 7 月 18 日
截止报告期末债券余额	25.00
截止报告期末的利率(%)	3.15
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	无
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

十五、23 蛇口 03

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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	23 蛇口 03
债券代码	148427.SZ
起息日	2023 年 8 月 22 日
到期日	2026 年 8 月 22 日
截止报告期末债券余额	25.00
截止报告期末的利率(%)	2.79
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	无
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

十六、23 蛇口 04

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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	23 蛇口 04
债券代码	148428.SZ
起息日	2023 年 8 月 22 日
到期日	2028 年 8 月 22 日
截止报告期末债券余额	25.00
截止报告期末的利率(%)	3.10
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	无
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

十七、23 蛇口 05

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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	23 蛇口 05
债券代码	148525.SZ
起息日	2023 年 11 月 28 日
到期日	2026 年 11 月 28 日
截止报告期末债券余额	38.40
截止报告期末的利率(%)	3.20
还本付息方式	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。

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,招商证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	无
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

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《公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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、22 蛇口 10、23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 均无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要

求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 30 日在深圳证券交易所（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（2022 年度）》；于 2023 年 9 月 15 日在深圳证券交易所（www.szse.cn）就董事长、总经理发生变动事项公告了《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董事长、总经理发生变动的受托管理事务临时报告》。

六、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。报告期内，未发现 19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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、22 蛇口 10、23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 发行人存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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 按期足额付息；23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 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 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2023 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、城市深耕发展策略，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，将客户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，招商蛇口开发的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、代建等业务。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、非住宅和城市空间服务，物业管理业务服务内容包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务，并积极探索“物

业+康养”社区居家养老业务赛道。邮轮业务集邮轮港口运营、海上客运、湾区与城市游轮、海洋文旅产业运营为一体，海洋邮轮运营、邮轮供应、免税业务、航空业务协同发展，致力于成为国内领先的海上文旅产业运营服务商；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，赋能公司综合发展；代建业务将积极发挥公司核心开发能力，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。

（二）行业情况

2023年，全球经济在通胀、加息、地缘政治不稳定等因素综合影响下复苏依然缓慢。中国经济经受住外部风险和内部多重困难挑战叠加带来的下行压力，全年国内生产总值达到126万亿元，同比增长5.2%。

2023年，中国房地产市场维持底部震荡格局。全年全国商品房销售额实现11.66万亿元，销售面积实现11.17亿平方米，同比分别下降6.5%和8.5%，与历史峰值相比，降幅均超过了30%。房地产行业是我国经济支柱产业的地位并未改变，房地产政策也在持续适时调整优化。8月以来，各地围绕供需两端政策的放松力度明显加大，供给端重点着眼于保交楼、防风险以及房企合理融资需求等方面给予支持；需求端首套房“认房不认贷”、降首付、降房贷利率、降税费等政策逐步落地，核心城市限购、限贷、限售亦逐步放松。政策的实施具有一定的脉冲效应，但尚未扭转行业下行趋势。

受需求减弱、供应增加等因素影响，全国主要城市的购物中心、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，存量持有物业的经营管理水平亦成为市场检验房企能力的重要指标。随着国内公募REITs底层资产范围的进一步扩充，为房企提升各类持有物业经营管理能力设定了资本市场的标准。REITs市场的逐步成熟打通了房企“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，将进一步改变房地产业的发展格局。

物业管理行业整体管理规模保持稳步增长，但上游房地产市场继续承压，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈。头部企业全面参与市场竞争，存量项目保盘压力增加；同时部分企业主动退出亏损或低质项目，更加注重“有质量的

规模扩张”，随着资本市场估值下行，行业收并购热度降低。2023年，国内旅游市场呈现出强劲复苏态势，旅客人次与旅游收入恢复至2019年的九成左右，酒店、邮轮业务快速回升。展览业呈现全面恢复态势，京津冀、长三角、珠三角仍是热门展览区域，三大区域总展览面积占全国比重达63.27%。

（三）经营业绩

2023年，公司营业收入17,500,755.81万元，同比减少4.37%；归属于上市公司股东的净利润631,942.05万元，同比增加48.20%。主要系本年度计提资产减值损失、信用减值损失同比减少，以及本年结转项目权益比例同比提升所致。

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	2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	15,395,696.67	87.97	16,556,385.05	90.47
资产运营	593,202.13	3.39	421,973.69	2.31
城市服务	1,511,857.01	8.64	1,321,907.17	7.22
合计	17,500,755.81	100.00	18,300,265.91	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	2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	2,629,708.14	94.58	3,486,942.28	98.98
资产运营	20,024.19	0.72	-49,542.04	-1.41
城市服务	130,580.06	4.70	85,414.99	2.42
合计	2,780,312.39	100.00	3,522,815.23	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	2023 年度	2022 年度
开发业务	17.08%	21.06%
资产运营	3.38%	-11.74%
城市服务	8.64%	6.46%
合计	15.89%	19.25%

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	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,318,915.54	7.54	1,467,816.11	8.02
华东区域	4,998,743.41	28.56	4,540,063.53	24.81
江南区域	3,529,246.79	20.17	3,750,373.10	20.49
华中区域	1,581,375.28	9.04	1,669,353.04	9.12
西南区域	2,773,236.48	15.85	2,558,555.64	13.98
华南区域	1,070,491.14	6.12	1,390,734.46	7.60
深圳区域	1,866,879.38	10.67	2,670,899.15	14.59
海外及其他区域	361,867.79	2.07	252,470.88	1.39
合计	17,500,755.81	100.00	18,300,265.91	100.00

二、发行人 2023 年度财务状况

1、主要会计数据和财务指标

项目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	变动比率	变动比率超过 30%的原因分析
资产总计（亿元）	9,085.08	8,864.71	2.49%	-
负债合计（亿元）	6,118.18	6,020.31	1.63%	-
所有者权益合计（亿元）	2,966.90	2,844.40	4.31%	-
归属于母公司所有者权益合计（亿元）	1,197.23	1,017.12	17.71%	-
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	314.31	221.74	41.75%	销售回款增加，房地产项目购地、基建支出减少所致
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-122.41	-100.14	-22.24%	收到的联合营公司往来款同比减少，投资支付现金

项目	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度	变动比率	变动比率超过30%的原因分析
				增加所致
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-173.53	-58.74	-195.42%	融资规模同比下降所致
现金及现金等价物净增加额（亿元）	17.97	64.72	-72.23%	主要系收到的联合营公司往来款同比减少，投资支付现金增加及融资规模同比下降所致
流动比率（倍）	1.56	1.55	0.65%	-
速动比率（倍）	0.58	0.57	1.75%	-
资产负债率（%）	67.34	67.91	-0.84%	-
应收账款周转率（次）	47.56	51.09	-6.91%	-
存货周转率（次）	0.36	0.36	0.00%	-
总资产周转率	0.20	0.21	-4.76%	-
总资产报酬率	1.94%	2.29%	-15.28%	-
净资产收益率	3.13%	3.24%	-3.40%	-
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

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

经核查，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。具体情况如下：

一、19 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	19 蛇口 03
债券代码	112929.SZ
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还存量债务
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	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
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

二、20 蛇口 01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	20 蛇口 01
债券代码	149301.SZ
募集资金总额	10.40
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量公司债券
截至报告期末募集资金使用金额	10.40
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

三、21 蛇口 01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	21 蛇口 01
债券代码	149448.SZ
募集资金总额	3.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量公司债券

截至报告期末募集资金使用金额	3.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

四、21 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	21 蛇口 03
债券代码	149497.SZ
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量公司债券
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还存量公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是

截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

五、22 蛇口 02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 02
债券代码	149938.SZ
募集资金总额	40.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	40.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是

募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

六、22 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 03
债券代码	149956.SZ
募集资金总额	8.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	8.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

截至报告期末专项账户运作情况	正常
----------------	----

七、22 蛇口 04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 04
债券代码	149957.SZ
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

八、22 蛇口 05

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 05
债券代码	148107.SZ

募集资金总额	40.00
约定的募集资金用途	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
截至报告期末募集资金使用金额	40.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司有息债务
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不涉及
募集资金变更后的用途(如发生变更)	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况(如有)	否
违规使用的具体情况(如有)	不涉及
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

九、22 蛇口 06

单位: 亿元 币种: 人民币

债券简称	22 蛇口 06
债券代码	148108.SZ
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	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
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00

截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息债务
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十、22 蛇口 07

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 07
债券代码	148119.SZ
募集资金总额	13.60
约定的募集资金用途	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
截至报告期末募集资金使用金额	13.60
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否

变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十一、22 蛇口 09

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 09
债券代码	148154.SZ
募集资金总额	26.40
约定的募集资金用途	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
截至报告期末募集资金使用金额	26.40
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及

截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十二、22 蛇口 10

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 蛇口 10
债券代码	148155.SZ
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	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
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十三、23 蛇口 01

债券简称	23 蛇口 01
债券代码	148382.SZ
募集资金总额	25.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	25.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不涉及
募集资金变更后的用途(如发生变更)	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况(如有)	否
违规使用的具体情况(如有)	不涉及
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十四、23 蛇口 02

债券简称	23 蛇口 02
债券代码	148383.SZ
募集资金总额	25.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	25.00
截至报告期末募集资金余额	0.00

截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十五、23 蛇口 03

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 蛇口 03
债券代码	148427.SZ
募集资金总额	25.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	25.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否

变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十六、23 蛇口 04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 蛇口 04
债券代码	148428.SZ
募集资金总额	25.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	25.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及

截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

十七、23 蛇口 05

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 蛇口 05
债券代码	148525.SZ
募集资金总额	38.40
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	38.40
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

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，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促 19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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 按期足额付息；23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 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。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，受托管理人已督促 19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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 按期足额付息；23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 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	2023 年度/末	2022 年度/末
EBITDA 利息倍数	1.71	2.69
流动比率	1.56	1.55
速动比率	0.58	0.57
资产负债率	67.34	67.91

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.55 倍、1.56 倍，速动比率分别为 0.57 倍、0.58 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 2023 年末，发行人资产负债率分别为 67.91%、67.34%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.69、1.71，利息保障倍数呈下降态势，但总体来看保障水平较高。

报告期内，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 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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、22 蛇口 10、23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 均无增信措施。

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

发行人根据约定设立专项偿债账户，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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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、22 蛇口 10、23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 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

报告期内，未发现 19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、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、22 蛇口 10、23 蛇口 01、23 蛇口 02、23 蛇口 03、23 蛇口 04 和 23 蛇口 05 发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 5 月 14 日出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》，19 蛇口 03、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、22 蛇口 02、22 蛇口 03、22 蛇口 04 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2024 年 5 月 31 日出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》，22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09、22 蛇口 10 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2023 年 7 月 7 日出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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》，23 蛇口 01 和 23 蛇口 02 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2023 年 8 月 17 日出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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》，23 蛇口 03 和 23 蛇口 04 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2023 年 11 月 23 日出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 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》，23 蛇口 05 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

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

2023 年度，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信息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

一、其他义务的执行情况

报告期内，未发现公司债券募集说明书中约定的发行人其他义务的执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

（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（2023年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2024年6月28日