

债券简称：17 蛇口 01
债券简称：17 蛇口 02
债券简称：18 蛇口 01
债券简称：18 蛇口 02
债券简称：18 蛇口 03
债券简称：18 蛇口 04

债券代码：112613.SZ
债券代码：112614.SZ
债券代码：112678.SZ
债券代码：112679.SZ
债券代码：112715.SZ
债券代码：112718.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

(2018 年度)

发行人



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

(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)

二〇一九年六月

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 2018 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。

目录

第一章 本次公司债券概况.....	4
第二章 公司债券受托管理人履职情况.....	11
第三章 发行人 2018 年度经营及财务状况.....	13
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	17
第五章 本次债券本息偿付情况.....	19
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	20
第七章 本次债券增信机制、偿债保障措施的重大变化及执行情况.....	21
第八章 债券持有人会议召开情况.....	22
第九章 本次公司债券的信用评级情况.....	23
第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	25
第十一章 其他事项.....	26

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。

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 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）。品种二付息日为 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 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）。品种二兑付日为 2021 年 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)。

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。

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

本次债券无担保增信措施。

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。发行人本期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 2018 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 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务年度报告》；于 2018 年 7 月 26 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 和 17 蛇口 02 按期足额付息，18 蛇口 01、18 蛇口 02、18 蛇口 03 和 18 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 2018 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

发行人作为招商局集团旗下城市及园区综合运营板块的旗舰公司，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。招商蛇口聚合了原招商地产和蛇口工业区两大平台的独特优势，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，聚焦园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营三大业务板块，以“前港-中区-后城”综合发展模式，参与中国以及“一带一路”重要节点的城市化建设。

发行人为家庭客户提供精品住宅，目前已布局近 60 个城市及地区。住宅产品类型涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等产品。根据公司多年来对市场的探索与总结，形成了依、雍、臻、玺四大产品系列，充分满足不同客户对产品和档次的需求。公司商办持有类业务也进入蓬勃发展期。集中商业产品覆盖海上世界、花园城等产品线；长租公寓壹间品牌已全面覆盖国内一线及核心二线城市；在深圳、广州、杭州等城市试点养老公寓、颐养中心等健康地产产品。

发行人深耕园区开发与运营，聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务，为产业创新赋能。公司于 1979 年起对我国第一个外向型经济开发区——蛇口工业区进行开发建设。在 40 年的历程中，公司积累了丰富的城市开发与运营经验，形成了招商蛇口特有的土地开发和运营模式。立足蛇口样板园区的升级改造，公司目前在全国范围内布局意库类、网谷类以及各类科技园等特色产业园；公司积极将蛇口模式对外复制，在国内多个城市打造特色产业新城；在国家和招商局集团“一带一路”的倡议下，公司也在积极参与“一带一路”沿线国家的特色园区的开发建设。

发行人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”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈。招商蛇口已初步完成在深圳、厦门、上海、湛江等沿海城市的邮轮母港布局，并力争建立中国本土邮轮品牌，建设具有全球影响力的邮轮

产业标杆。

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	2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	8,827,785.47	100.00	7,593,793.88	100.00
其中：社区开发与运营	7,868,935.42	89.14	6,904,573.29	90.92
园区开发与运营	901,887.52	10.22	629,692.44	8.29
邮轮产业建设与运营	56,962.53	0.65	59,528.15	0.78
主营业务成本	5,341,472.84	100.00	4,724,000.09	100.00
其中：社区开发与运营	526,683.59	9.86	412,452.15	8.73
园区开发与运营	4,777,711.59	89.45	4,254,470.25	90.06
邮轮产业建设与运营	37,077.67	0.69	57,077.69	1.21
主营业务毛利润	3,486,312.63	100.00	2,869,793.80	100.00
其中：社区开发与运营	375,203.94	10.76	217,240.29	7.57
园区开发与运营	3,091,223.83	88.67	2,650,103.04	92.34
邮轮产业建设与运营	19,884.86	0.57	2,450.46	0.09

（三）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。

（四）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	2018 年度	2017 年度	同比增幅
股权投资	2,515,601	2,721,590	-8%
非股权投资	9,745,437	9,338,368	4%

二、发行人 2018 年度财务情况

2018 年，发行人的总资产为 4,232.21 亿元，比上年同期增加 24.79%；发行人归属于母公司股东的净资产为 759.09 亿元，比上年同期增加 6.75%；发行人实现营业收入人民币 882.78 亿元，比上年同期增加 16.25%；实现归属于母公司股东净利润人民币 152.40 亿元，比上年同期增加 20.42%。

根据发行人 2018 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

	2018 年末		2017 年末		比重增 减	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	6,737,507.04	15.92%	4,604,219.94	13.57%	2.35%	暂持前海项目 合作款
其他应收款	6,463,917.42	15.27%	6,255,509.70	18.44%	-3.17%	-
存货	21,082,096.35	49.81%	16,763,231.31	49.42%	0.40%	-
其他流动资产	771,556.91	1.82%	650,632.90	1.92%	-0.10%	-
长期股权投资	1,731,100.69	4.09%	894,908.02	2.64%	1.45%	联合营公司投 资增加
投资性房地产	3,980,398.90	9.41%	2,772,546.70	8.17%	1.23%	持有型物业增 加
递延所得税 资产	548,130.64	1.30%	481,770.24	1.42%	-0.13%	-
短期借款	1,674,087.04	3.96%	1,686,808.00	4.97%	-1.02%	融资结构调整, 银行融资略有 减少
应付票据及 应付账款	2,604,689.63	6.15%	2,333,460.03	6.88%	-0.72%	-
预收款项	6,046,250.14	14.29%	4,786,686.47	14.11%	0.18%	-
合同负债	1,488,633.83	3.52%	726,766.93	2.14%	1.37%	招商置地自 2018 年 1 月 1 日起执行新收 入准则
应交税费	684,833.48	1.62%	513,175.44	1.51%	0.11%	-
其他应付款	6,905,176.63	16.32%	4,670,416.11	13.77%	2.55%	应付合作公司 及关联公司款 项增加
一年内到期 的非流动负 债	2,148,949.12	5.08%	1,371,276.06	4.04%	1.04%	一年内到期借 款增加
其他流动负 债	1,384,593.63	3.27%	613,638.71	1.81%	1.46%	预提税费增加
长期借款	6,164,683.47	14.57%	6,323,377.79	18.64%	-4.07%	融资结构调整, 银行借款略有 减少
应付债券	1,649,874.36	3.90%	839,775.37	2.48%	1.42%	新发行公司债 券
递延收益	510,545.65	1.21%	312,606.54	0.92%	0.28%	-

（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	2018年	2017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	3,133,136.74	2,437,323.88	28.55%	-
流动比率	1.54	1.73	-11.18%	-
资产负债率	74.28%	71.80%	3.45%	-
速动比率	0.62	0.73	-15.23%	-
EBITDA 全部债务比	0.26	0.24	10.39%	-
利息保障倍数	3.74	4.64	-19.37%	-
现金利息保障倍数	3.99	0.93	331.32%	经营性现金流量好转
EBITDA 利息保障倍数	3.88	4.83	-19.71%	-
贷款偿还率	1	1		-
利息偿付率	1	1		-
经营活动现金流入小计	10,807,830.82	8,654,756.27	24.88%	销售回款增加
经营活动现金流出小计	9,760,017.06	9,161,017.89	6.54%	-
经营活动产生的现金流量净额	1,047,813.76	-506,261.62	306.97%	销售回款增加
投资活动现金流入小计	3,217,803.75	1,018,159.76	216.04%	联合营公司回款增加
投资活动现金流出小计	2,922,280.35	4,177,850.06	-30.05%	联合营公司投资减少
投资活动产生的现金流量净额	295,523.40	-3,159,690.30	109.35%	联合营公司投资净额减少
筹资活动现金流入小计	10,558,425.28	8,491,341.73	24.34%	融资增加
筹资活动现金流出小计	10,473,330.58	5,205,012.89	101.22%	偿付增加
筹资活动产生的现金流量净额	85,094.70	3,286,328.84	-97.41%	偿付增加
现金及现金等价物净增加额	1,448,438.89	-409,467.23	453.74%	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、本次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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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。

二、本次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，本次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，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。

第五章 本次债券利息偿付情况

一、本次债券本息偿付条款

(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 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

(3) 18 蛇口 03 和 18 蛇口 04

18 蛇口 03 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）。18 蛇口 04 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）。

报告期内，发行人及时、足额地完成了 17 蛇口 01 和 17 蛇口 02 的利息兑付工作；18 蛇口 01、18 蛇口 02、18 蛇口 03 和 18 蛇口 04 尚未到付息日期。

第六章 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，发行人已于2018年11月20日足额支付17蛇口01和17蛇口02的当期利息，18蛇口01、18蛇口02、18蛇口03和18蛇口04无兑付兑息事项，发行人未出现兑付兑息违约的情况，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

指标（合并口径）	2018年12月31日 /2018年	2017年12月31日 /2017年
资产负债率	74.28%	71.80%
流动比率	1.54	1.73
速动比率	0.62	0.73
EBITDA 利息倍数	3.88	4.83

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为1.73和1.54，速动比率分别为0.73和0.62，短期偿债能力较为稳定。

从长期指标来看，最近两年末，公司资产负债率分别为71.80%和74.28%，资产负债率水平较为平稳。总体而言，公司具有一定的长期偿债能力。

从EBITDA利息倍数来看，最近两年，EBITDA利息倍数分别为4.83和3.88，发行人利息偿付能力较强。

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。

第七章 本次债券增信机制、偿债保障措施的重大变化及执行情况

一、增信机制及变动情况

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 均无担保。

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《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，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2018 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 本次公司债券的信用评级情况

本次债券的信用评级机构为中诚信证券评估有限公司。

2017年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“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）”进行了评级，并于2017年10月26日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为AAA，公司债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2018年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“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）”进行了评级，并于2018年3月29日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为AAA，公司债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2018年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“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）”进行了评级，并于2018年5月29日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为AAA，公司债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

根据监管部门和中诚信对跟踪评级的有关要求，中诚信将在债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据中诚信证券评估有限公司于2018年5月24日出具《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）、2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2018）》，经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，维持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）和2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的信用等级为AAA。

根据中诚信证券评估有限公司于2019年5月17日出具《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）、2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期，第二期）跟踪评级报告（2019）》，经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展

望为稳定，维持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人公司债券（第一期）和 2018 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期，第二期）的信用等级为 AAA。

第十章 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。

第十一章 其他事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲裁) 判决执行情况
因被投资单位与债权人利益纠纷,惠州市东方联合实业有限公司起诉包括南油集团的所有股东	2,100.00	否	2017年12月28日,收到北京市西城区法院一审判决书,判决驳回原告惠州市东方联合实业有限公司的诉讼请求。2018年7月24日,本案二审在北京市第二中级人民法院开庭审理。2018年11月5日,公司收到北京二中院寄来的二审判决书,判决如下:驳回上诉,维持原判。已结案。	已结案	已执行
因建设工程施工合同纠纷,深圳市博奥特钢脚手架有限公司起诉南油集团	3,663.20	否	2018年11月29日,收到前海法院送达的一审判决,被告深圳市南油(集团)有限公司在154.34万元范围内对相关债务承担连带责任。	对南油集团无影响,南油集团已暂扣应支付给武汉建工第一建筑有限公司深圳分公司的工程款用于支付本案判决确定的款项,该款项已全额涵盖南油集团可能会承担的连带清偿责任。	未执行
因建设工程施工合同纠纷,广东十六冶建设有限公司(以下简称“十六冶”)起诉广州招商房地产有限公司(以下简称“广州招商”)	2,950.80	否	2018年12月18日,番禺法院出具一审判决书。广州招商向十六冶支付工程款1,007.35万元及相应利息;广州招商向十六冶支付奖励款30万元及相应利息;十六冶向广州招商支付违约金3,015.06万元。	一审判决已出具	未执行
因建设工程施工合同纠纷,广州招商房地产有限公司反诉广东十六冶建设有限公司	5,889.65	否	2018年12月18日,番禺法院出具一审判决书。广州招商向十六冶支付工程款1,007.35万元及相应利息;广州招商向十六冶支付奖励款30万元及相应利息;十六冶向广州招商支付违约金3,015.06万元。	一审判决已出具	未执行

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，发行人公开发行的 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）债券、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）、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）均不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

五、报告期内其他重大事项

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

报告期内，发行人发生其他重大事项如下：

截至 2017 年末，公司净资产总额为 927.83 亿元，公司借款余额为 994.75 亿

元。截至 2018 年 6 月末，公司借款余额为 1,299.38 亿元。2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，公司累计净新增借款金额为 304.63 亿元，占 2017 年末净资产的 32.83%，超过了 20%。上述新增借款为公司经营和业务发展需要，属于公司正常经营活动范围。目前，公司各项业务经营情况稳定、盈利能力良好，所有债务均已按约定还本付息，上述新增借款事项不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

发行人于 2018 年 7 月 20 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）披露了临时报告《招商局蛇口工业区控股股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》。

（以下无正文）

（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年度报告（2018年度）》之盖章页）



中信证券股份有限公司

2019年6月27日