

股票简称：招商蛇口	股票代码：001979.SZ
债券简称：25 蛇口 04	债券代码：524555.SZ
债券简称：25 蛇口 02	债券代码：524484.SZ
债券简称：25 蛇口 01	债券代码：524367.SZ
债券简称：24 蛇口 04	债券代码：148901.SZ
债券简称：24 蛇口 03	债券代码：148900.SZ
债券简称：24 蛇口 02	债券代码：148860.SZ
债券简称：24 蛇口 01	债券代码：148859.SZ
债券简称：23 蛇口 05	债券代码：148525.SZ
债券简称：23 蛇口 04	债券代码：148428.SZ
债券简称：23 蛇口 03	债券代码：148427.SZ
债券简称：23 蛇口 02	债券代码：148383.SZ
债券简称：23 蛇口 01	债券代码：148382.SZ
债券简称：22 蛇口 10	债券代码：148155.SZ
债券简称：22 蛇口 06	债券代码：148108.SZ
债券简称：22 蛇口 04	债券代码：149957.SZ
债券简称：22 蛇口 02	债券代码：149938.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

(2025年度)

发行人



(中国广东省深圳市南山区太子路5号招商蛇口广场)

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)

2026年6月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于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”）对外披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人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2025年1月1日至2025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	5
第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	14
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	15
第六节 公司债券本息偿付情况	16
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	17
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	18
第九节 债券持有人会议召开情况	19
第十节 公司债券的信用评级情况	20
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	21
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	22
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	23

第一节 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、公司债券基本情况

截至 2026 年 6 月 30 日¹存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

序号	债券代码	债券简称	债券全称	债券期限 (年)	票面利率 (%)	发行总额 (亿元)	起息 日期	到期 日期	回售 日	下一行 权日
1	524555.SZ	25 蛇口 04	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	3	1.77	50.40	2025-11-26	2028-11-26	-	-
2	524484.SZ	25 蛇口 02	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	3	1.90	40.00	2025-10-23	2028-10-23	-	-
3	524367.SZ	25 蛇口 01	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	3	1.70	8.00	2025-07-17	2028-07-17	-	-
4	148901.SZ	24 蛇口 04	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	5	2.35	15.00	2024-09-05	2029-09-05	-	-
5	148900.SZ	24 蛇口 03	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	3	2.25	25.00	2024-09-05	2027-09-05	-	-
6	148860.SZ	24 蛇口 02	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	5	2.30	29.00	2024-08-12	2029-08-12	-	-
7	148859.SZ	24 蛇口 01	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	3	2.10	21.00	2024-08-12	2027-08-12	-	-

¹ 本报告中截至 2026 年 6 月 30 日存续债券，不包含 2026 年 1 月至 6 月新发债券。

序号	债券代码	债券简称	债券全称	债券期限 (年)	票面利率 (%)	发行总额 (亿元)	起息 日期	到期 日期	回售 日	下一行 权日
8	148525.SZ	23 蛇口 05	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)	3	3.20	38.40	2023-11-28	2026-11-28	-	-
9	148428.SZ	23 蛇口 04	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)	5	3.10	25.00	2023-08-22	2028-08-22	-	-
10	148427.SZ	23 蛇口 03	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)	3	2.79	25.00	2023-08-22	2026-08-22	-	-
11	148383.SZ	23 蛇口 02	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)	5	3.15	25.00	2023-07-18	2028-07-18	-	-
12	148382.SZ	23 蛇口 01	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)	3	2.79	25.00	2023-07-18	2026-07-18	-	-
13	148155.SZ	22 蛇口 10	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)	5	2.80	10.00	2022-12-14	2027-12-14	-	-
14	148108.SZ	22 蛇口 06	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)	5	3.12	10.00	2022-10-28	2027-10-28	-	-
15	149957.SZ	22 蛇口 04	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)	5	3.40	10.00	2022-06-22	2027-06-22	-	-
16	149938.SZ	22 蛇口 02	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)	5	3.50	40.00	2022-06-07	2027-06-07	-	-

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发行人就本报告中涉及的债券与受托管理人签署的债券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、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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及债券受托管理协议约定，及时开展督导工作，包括督促发行人按时完成定期信息披露、督促发行人就相关事项及时履行临时信息披露义务。报告期内发行人信息披露情况详见“第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况”。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2025 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（2024 年度）》。

针对报告期内发行人发生的重大事项，受托管理人披露了临时受托管理报告，具体情况如下：

序号	报告披露时间	临时受托管理报告名称	公告场所	披露事项
1	2025 年 9 月 22 日	《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、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》	深圳证券交易所	发行人董事长、总经理发生变动
2	2025 年 10 月 14 日	《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修订《公	深圳证券交易所	发行人修订公司章程并不再设置监事会

序号	报告披露时间	临时受托管理报告名称	公告场所	披露事项
		《公司章程》的临时受托管理事务报告》		

三、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。

四、持续关注增信措施

“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

报告期内，“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”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，按照监管协议的约定监督募集资金专项账户运作情况，具体情况详见“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”。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。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照与发行人签署的债券受托管理协议和债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”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事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额支付相关债券利息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

八、开展主动信用管理工作情况

报告期内，受托管理人不涉及开展主动信用管理工作。

第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2025 年度经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

公司持续贯彻并优化“133341”战略体系，以“稳固行业五强，成为中国领先的地产园区综合开发运营服务商”为目标，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，打造“产品迭代力、内容运营力、服务增值力”三项核心能力，以创新驱动为根本动力，着力推进“三个转变”，即由开发为主向开发与经营并重转变，由重资产为主向轻重资产结合转变，由同质化竞争向差异化发展转变，踔厉奋进推动高质量发展。

做优开发业务。聚焦核心城市，坚持以销定投、精挑细选、优中选优，确保新增投资流速及利润兼优。加快推进存量项目盘活，创新存量盘活路径。着力提升产品力，建设“好房子”，运营“好生活”，实现产品价值与市场竞争力的双重跃升，巩固新发展模式下的市场领先地位。

做强资产运营。落实分类管理，去粗存精，加强内容运营，建强全链条关键环节管控能力，提升资产运营水平和经营效益。依托产融先发优势，实现核心持有业态的产融退出通道全覆盖，适时推进 REITs 扩募，构建“开发—运营—资本化—再投资”的良性循环，开拓新业务增长曲线。

做大物业服务。基础服务以高质量发展为主线，按照核心区域深耕、高潜区域发力、薄弱区域覆盖的原则，做广城市布局，做深重点城市密度。

（二）行业情况

2025 年，我国经济在复杂严峻的内外部环境下展现出强劲的韧性。面对世界经济增速放缓、主要经济体表现分化等外部挑战，国家精准施策，实施更加积极有为的宏观政策，加快推进新旧动能转换。全年国内生产总值达 140.2 万亿元，同比增长 5%，顺利实现预期目标。经济发展向新向优，新质生产力加速壮大，为高质量发展注入动能。

房地产市场在深度调整中积蓄企稳力量，新发展模式路径愈发清晰。报告期内，政策端围绕“释放需求、优化供给、存量盘活、好房子建设、城市更新”等多维度协同发力。新版《住宅项目规范》落地实施，标志着行业在“好房子”政策引领下全面迈入品质发展阶段。中央城市工作会议作出重要论断，明确我国城镇化已从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正由大规模增量扩张转向存量提质增效为主，为未来城市工作提供了根本遵循。“十五五”规划建议明确提出“推动房地产高质量发展”，为行业中长期转型指明了方向。在政策合力作用下，全年新建商品房销售面积及金额降幅收窄，一线及核心二线城市改善性需求成为市场重要支撑，二手房成交规模与占比进一步提升。代建行业呈现结构性分化，资本代建新赛道机遇加速显现。头部代建企业扩张意愿强烈，行业集中度持续提升。

资产运营面临阶段性挑战与结构性机遇。购物中心空置率波动上行，同质化竞争与消费升级并存；产业园与写字楼供需格局未达平衡，经营承压，业态转型与功能升级成为破局关键；公寓市场受供应增加及居民收入预期偏弱影响，租金持续承压。与此同时，国内公募 REITs 市场步入常态化发行与稳定发展轨道，“新发+扩募”双轮驱动市场规模持续增长。底层资产扩围至商业办公、酒店、城市更新、文旅、养老等类型，标志着我国 REITs 市场向覆盖更广泛商业不动产的“全门类”市场迈出关键一步，为持有优质商业不动产的企业打通了“开发销售”向“资产运营”深度转型的资本通道。国内旅游市场稳步回暖，会展业保持平稳发展，绿色化、数智化成为行业转型升级的新动能。

物业服务行业进入“存量精耕”与“质效提升”的关键阶段。新增物业管理规模随房地产市场的调整而继续放缓，行业竞争全面转向对存量项目的服务提升、效率优化与价值挖掘。单纯的低价竞争难以为继，企业更加注重通过标准化、数字化提升运营效率，以应对刚性成本上涨压力。基础物业服务向“优质优价”迈进，增值服务在政策与市场双轮驱动下，围绕社区生活、资产运维、城市服务等领域加速发展，成为物企重要增长引擎。整体而言，行业在挑战中加速整合与分化，具备卓越运营能力、清晰战略布局与良好品牌声誉的企业将赢得更广阔的发展空间。

（三）经营业绩

2025年，公司实现营业收入1,547.28亿元，同比下降13.53%，实现归属于上市公司股东的净利润10.24亿元，同比下降74.65%，基本每股收益0.08元/股，同比下降78.38%。

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	2025年度		2024年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	13,082,934.50	84.55	15,636,122.56	87.38
资产运营	717,281.93	4.64	714,963.12	3.99
物业服务/城市服务	1,672,581.27	10.81	1,543,668.98	8.63
合计	15,472,797.70	100.00	17,894,754.66	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	2025年度		2024年度	
	金额	占比	金额	占比
开发业务	2,005,147.95	94.20	2,436,046.11	93.21
资产运营	-53,624.23	-2.52	9,674.39	0.37
物业服务/城市服务	177,190.22	8.32	167,864.77	6.42
合计	2,128,713.94	100.00	2,613,585.27	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	2025年度	2024年度
开发业务	15.33%	15.58%
资产运营	-7.48%	1.35%
物业服务/城市服务	10.59%	10.87%
合计	13.76%	14.61%

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	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
北部地区	1,656,888.03	10.71	1,500,318.60	8.38
东部区域	6,463,110.59	41.77	8,061,926.52	45.05
南部区域	3,973,473.47	25.68	4,284,899.14	23.95
中西部区域	3,379,325.61	21.84	4,047,610.40	22.62
合计	15,472,797.70	100.00	17,894,754.66	100.00

二、发行人 2025 年度财务状况

项目	2025 年 12 月 31 日/2025 年度	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	变化率	变动比率超过 30%的原因分析
总资产（亿元）	8,354.12	8,603.09	-2.89%	-
总负债（亿元）	5,640.32	5,735.64	-1.66%	-
全部债务（亿元）	2,463.90	2,250.83	9.47%	-
所有者权益（亿元）	2,713.79	2,867.45	-5.36%	-
营业总收入（亿元）	1,547.28	1,789.48	-13.53%	-
利润总额（亿元）	51.81	90.90	-43.00%	主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。
净利润（亿元）	7.04	41.89	-83.19%	主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.69	24.49	-93.10%	主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	10.24	40.39	-74.65%	主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。
经营活动产生现金流量净额（亿元）	96.93	319.64	-69.68%	主要系销售回款减少，同时购地支出增加。

投资活动产生现金流量净额（亿元）	-22.87	31.58	-172.42%	主要系联合营公司投资支付的现金增加。
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-217.95	-234.05	6.88%	-
流动比率（倍）	1.59	1.59	0.00%	-
速动比率（倍）	0.61	0.63	-3.17%	-
资产负债率（%）	67.51	66.67	1.26%	-
债务资本比率	47.59%	43.98%	8.21%	-
营业毛利率	13.76%	14.61%	-5.82%	-
总资产报酬率	1.04%	1.43%	-27.27%	-
净资产收益率	0.25%	1.44%	-82.64%	主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。
应收账款周转率（次）	44.33	51.24	-13.49%	-
存货周转率（次）	0.36	0.39	-7.69%	-
总资产周转率	0.18	0.20	-10.00%	-
EBITDA 利息保障倍数	1.62	1.92	-15.63%	-
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、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

2、流动比率=流动资产 / 流动负债；

3、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债；

4、资产负债率=负债总计 / 资产总计；

5、债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

6、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；

8、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；

9、总资产周转率（次）=营业收入 / 总资产平均余额；

10、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%；

11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%；

12、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）；

13、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；

14、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出；

15、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润=归属于母公司所有者的净利润-非经常性损益。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

报告期内，“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

报告期内，“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”涉及募集资金使用，具体情况如下表所示：

序号	债券简称	发行总额（亿元）	报告期内募集资金使用金额	截至报告期末募集资金使用金额	截至报告期末募集资金余额	募集资金约定用途	截至报告期末募集资金实际使用情况	报告期内资金使用是否符合募集说明书的约定	报告期内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	报告期内专项账户运作情况	报告期内用途变更及整改情况	募集资金使用是否存在违规情况
1	25 蛇口 04	50.40	50.40	50.40	0	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	全部用于偿还或置换公司到期公司债券本金	是	是	运作规范	-	否
2	25 蛇口 02	40.00	40.00	40.00	0	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	全部用于偿还或置换公司到期公司债券本金	是	是	运作规范	-	否
3	25 蛇口 01	8.00	8.00	8.00	0	募集资金用于偿还或置换公司到期公司债券本金	全部用于偿还或置换公司到期公司债券本金	是	是	运作规范	-	否

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2025年3月18日	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年年度报告》	深圳证券交易所
2	2025年8月29日	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年半年度报告》	深圳证券交易所

二、发行人重大事项的临时报告披露情况

报告期内，发行人关于重大事项的临时报告披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	公告场所	披露事项
1	2025年9月30日	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年第一次临时股东大会决议公告》	深圳证券交易所	发行人修订公司章程并不再设置监事会
2	2025年9月16日	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于董事长辞任、选举董事长、调整董事会专门委员会委员及公司总经理的公告》	深圳证券交易所	发行人董事长、总经理发生变动

三、其他需要说明的事项

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额支付应付利息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，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，“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”已按期足额付息，“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”不涉及兑付兑息，未出现债券兑付兑息违约情形，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

项目	2025 年末	2024 年末
流动比率	1.59	1.59
速动比率	0.61	0.63
资产负债率	67.51	66.67

从短期偿债能力指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 1.59、1.59，速动比率分别为 0.63、0.61。最近两年，发行人流动比率及速动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。此外，发行人开发业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，最近两年末，发行人合并报表资产负债率分别为 66.67%、67.51%。最近两年末，发行人整体负债率水平仍较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。

报告期内，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

“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”无增信机制。

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“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”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“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”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（以下简称“中诚信国际”）于 2025 年 5 月 13 日披露了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债 2025 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“22 蛇口 02”、“22 蛇口 04”的信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）于 2025 年 5 月 16 日披露了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”的信用等级为 AAA。

“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”无债项评级。

作为“25 蛇口 04”、“25 蛇口 02”、“25 蛇口 01”、“24 蛇口 04”、“24 蛇口 03”、“24 蛇口 02”、“24 蛇口 01”、“23 蛇口 05”、“23 蛇口 04”、“23 蛇口 03”、“23 蛇口 02”、“23 蛇口 01”、“22 蛇口 10”、“22 蛇口 06”、“22 蛇口 04”和“22 蛇口 02”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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相关的其他情况。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（2025年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2026年6月30日