

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2023-030

# 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年年度报告摘要

## 一、重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人许永军、主管会计工作负责人黄均隆及会计机构负责人余志良声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

董事张军立、董事刘昌松、独立董事孔英因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议（以下简称“本次董事会”），分别授权董事罗立（董事张军立和刘昌松均授权董事罗立）、独立董事蔡元庆代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司在本报告“管理层讨论与分析”中“公司未来发展的展望”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2023 年 3 月 17 日享有利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.30 元（含税），不以公积金转增股本，本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	招商蛇口	股票代码	001979
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	余志良	朱瑜	
电话	0755-26688322	0755-26688322	
传真	0755-26691037	0755-26691037	
电子信箱	cmskir@cmhk.com	cmskir@cmhk.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

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商业办公、产业园区、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。

#### 1、开发业务

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。

## 2、资产运营

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。

## 3、城市服务

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”。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	183,002,659,096.28	160,643,412,999.94	13.92%	129,620,818,394.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,264,079,662.72	10,372,254,168.70	-58.89%	12,252,864,765.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,387,450,261.52	8,859,069,966.12	-61.76%	9,082,329,505.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	22,173,990,098.31	25,977,012,145.59	-14.64%	27,622,006,654.81
基本每股收益（元/股）	0.41	1.16	-64.66%	1.46
稀释每股收益（元/股）	0.41	1.16	-64.66%	1.46
加权平均净资产收益率	3.76%	10.83%	减少 7.07 个百分点	14.40%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	886,471,376,241.70	856,203,347,397.88	3.54%	737,157,339,985.15
归属于上市公司股东的净资产（元）	101,711,903,531.96	108,671,258,616.62	-6.40%	101,370,365,556.95

注：1、计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时考虑了其他权益工具永续债和库存股的影响。

2、报告期内，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。

### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	18,800,930,984.10	38,761,571,729.30	31,921,778,617.08	93,518,377,765.80

归属于上市公司股东的净利润	443,787,572.19	1,443,124,808.38	1,070,449,368.58	1,306,717,913.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	274,775,277.45	1,197,696,217.20	853,010,347.80	1,061,968,419.07
经营活动产生的现金流量净额	-3,319,756,592.94	6,920,034,700.50	4,515,698,501.56	14,058,013,489.19

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	79,895	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	63,742					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	59.53%	4,606,899,949			4,606,899,949		
招商局轮船有限公司	国有法人	5.30%	409,823,160			409,823,160		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.93%	148,988,221	-22,724,721		148,988,221		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	1.49%	115,060,778	-61,502,427		115,060,778		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.08%	83,880,158	83,880,158		83,880,158		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.87%	67,677,157			67,677,157		
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.87%	67,067,452	46,567,702		67,067,452		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.82%	63,559,322			63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.82%	63,559,322			63,559,322		
工银瑞信投资—工商银行—工银瑞信投资管理有限公司	基金、理财产品等	0.65%	50,229,512			50,229,512		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949					
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160					
香港中央结算有限公司	148,988,221	人民币普通股	148,988,221					
北京诚通金控投资有限公司	115,060,778	人民币普通股	115,060,778					

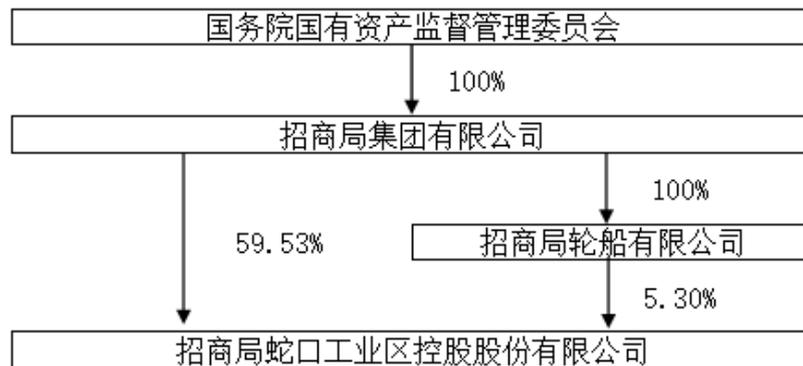
全国社保基金一一二组合	83,880,158	人民币普通股	83,880,158
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	67,067,452	人民币普通股	67,067,452
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
工银瑞信投资—工商银行—工银瑞信投资管理有限公司	50,229,512	人民币普通股	50,229,512
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	不适用。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

报告期内，公司不存在优先股。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



注：招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有 4,634,372 股，占公司总股本的 0.06%。

## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

### (1) 债券的基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
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)	22 蛇口 09	148154	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	2,640,000,000	2.40	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	22 蛇口 10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	1,000,000,000	2.80	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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	22 蛇口 07	148119	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	1,360,000,000	2.75	按年付息,到期一次还	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
期)(品种一)								本	
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)	22 蛇口 05	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	4,000,000,000	2.60	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	22 蛇口 06	148108	2022-10-26	2022-10-28	2027-10-28	1,000,000,000	3.12	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	22 蛇口 03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	800,000,000	2.90	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	22 蛇口 04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	1,000,000,000	3.40	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	22 蛇口 02	149938	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	4,000,000,000	3.50	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	21 蛇口 04	149498	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	1,160,000,000	3.37	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	21 蛇口 03	149497	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	1,000,000,000	3.66	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	21 蛇口 02	149449	2021-04-12	2021-04-14	2024-04-14	700,000,000	3.56	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	21 蛇口 01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	300,000,000	3.80	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	20 蛇口 01	149301	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	1,040,000,000	4.15	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)(品种二)	19 蛇口 04	112930	2019-07-10	2019-07-12	2022-07-12	0	3.58	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	19 蛇口 03	112929	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	1,500,000,000	4.13	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投	19 蛇	112922	2019-06	2019-06	2022-06	0	3.75	按年付息,到期	深圳证

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	口 02		-21	-25	-25			一次还本	所
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)	19 蛇口 01	112921	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	2,300,000,000	4.21	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	18 蛇口 03	112715	2018-06-07	2018-06-11	2023-06-11	1,840,000,000	5.25	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	18 蛇口 01	112678	2018-04-13	2018-04-17	2023-04-17	2,000,000,000	5.00	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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)	17 蛇口 01	112613	2017-11-16	2017-11-20	2022-11-20	0	5.40	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	面向专业机构投资者								
适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不存在终止上市交易的风险								

不存在逾期未偿还债券。

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2022 年 5 月 18 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公司债 2022 年度跟踪评级报告》。跟踪评级结果如下: 维持公司主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定; 维持“17 蛇口 01”、“18 蛇口 01”、“18 蛇口 03”、“19 蛇口 01”、“19 蛇口 02”、“19 蛇口 03”、“19 蛇口 04”、“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。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位: 万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.55	1.53	1.31%
资产负债率	67.91%	67.68%	增加 0.23 个百分点
速动比率	0.57	0.55	3.64%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	338,745.03	885,907.00	-61.76%
EBITDA 全部债务比	0.15	0.16	-6.25%
利息保障倍数	1.5	2.55	-41.18%
现金利息保障倍数	5.19	5.79	-10.36%
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%

### 三、重要事项

详见公司 2022 年年度报告全文第六节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。