2019年
年度报告摘要

证券代码:001979　　证券简称:招商蛇口　　公告编号:【CMSK】2020-050

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

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黄盛超声明:保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司董事褚宗生因公务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"),授权董事罗慧来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"经营情况讨论与分析"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 2020 年 4 月 17 日享有利润分配权的股份总额 7,738,173,021 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 8.30 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,则以实施分配方案股权登记日时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	刘宁	陈江	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmskir@cmhk.com	cmskir@cmhk.com	

2、报告期主要业务或产品简介

招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业,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。公司以"中国领先的城市和园区综合开发运营服务商"为战略定位,以独特的"前港—中区—后城"综合发展模式,全面参与中国以及"一带一路"重要节点的城市化建设。

公司致力于成为"人民美好生活承载者",从城市功能升级、生产方式升级、生活方式升级三个角度入手,为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案,为客户的生活和工作配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。目前,公司已打造出启蒙成长、事业成长、家居成长、生活成长、健康成长、夕阳安养等六大类业务板块,覆盖了教育、文化、写字楼、园区、文创、特色产城、长租公寓、住宅、酒店、综合体、商业、邮轮、健康、养老等 14 个业务领域,360 度启航美好生活新方式。

城市功能升级方面,以核心片区崛起带动城市升级。公司以蛇口太子湾邮轮母港为样板,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"一体化联动运营,构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的旅游服务生态圈。截至目前,公司已初步完成在天津、上海、厦门、深圳、湛江等沿海城市的邮轮港口布局,力争创建国内本土邮轮品牌,建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

生产方式升级方面,公司聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务,为产业创新赋能。从产业研究、产城规划到产业聚集、园区运营,从主题园区、特色产业带到生态型片区,招商蛇口赋予产业繁盛生长的能量,为城市经济多元化发展带来源源不断的活力。立足样板园区的升级改造,公司在全国范围内布局意库类、网谷类、智慧城类特色产业园项目并打造多个特色产业新城/小镇项目;在招商局集团的引领下,公司积极参与"一带一路"沿线国家的特色园区的开发建设,将蛇口模式对外复制。

生活方式升级方面,公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间,住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型,形成了成长系、成就系、传承系三大产品系列。在聚焦精品住宅开发的同时,公司的持有类业务也进入了蓬勃发展期。特色商业海上世界、花园系等产品线不断扩充和提升,长租公寓已全面覆盖国内一线及核心二线城市,写字楼、精品酒店等产品整体运营稳健。

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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入(元)	97,672,181,191.74	88,277,854,683.49	10.64%	75,937,938,849.67
归属于上市公司股东的净利润(元)	16,033,175,796.35	15,240,053,237.00	5.20%	12,655,521,512.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	12,473,308,876.73	14,596,822,085.40	-14.55%	11,863,171,288.20
经营活动产生的现金流量净额(元)	13,812,068,606.74	10,478,137,566.03	31.82%	-5,062,616,196.39
基本每股收益(元/股)	1.99	1.89	5.29%	1.6
稀释每股收益(元/股)	1.99	1.89	5.29%	1.6
加权平均净资产收益率	21.38%	22.22%	减少 0.84 个百分点	20.15%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产(元)	617,688,088,324.93	423,221,446,927.42	45.95%	339,155,539,553.08
归属于上市公司股东的净资产(元)	94,845,484,318.05	75,908,704,849.00	24.95%	71,106,896,262.21

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,剔除了分类为其他权益工具的永续债影响,亦相应考虑了股权激励行权和股份回购的影响。

注 2:2019 年经营活动产生的现金流量净额同比增加 3,333,931,040.71 元,增长 31.82%,主要系报告期内公司房地产项目销售回款增长额超过支付的购地、基建金额以及税金的增长额。

注 3:2019 年末总资产同比增加 194,466,641,397.51 元,增长 45.95%,主要系公司本年完成前海土地整备及合资合作,以及业务规模增长所致。

(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	4,350,456,684.67	12,336,070,987.42	8,856,046,687.18	72,129,606,832.47
归属于上市公司股东的净利润	2,626,449,062.94	2,271,925,341.63	194,528,249.75	10,940,273,142.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,605,111,363.22	2,224,544,099.87	176,837,437.25	7,466,815,976.39
经营活动产生的现金流量净额	-8,965,364,779.79	15,028,478,017.12	3,024,960,736.48	4,723,994,632.93

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标一致。

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

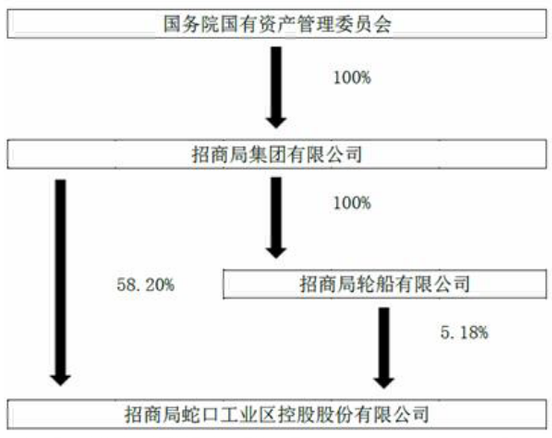
报告期末普通股股东总数	60,546 户	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数						59,669 户
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	58.20%	4,606,899,949	-618,100,051	-	4,606,899,949	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.18%	409,823,160		-	409,823,160	-	-
国新投资有限公司	国有法人	4.84%	382,782,731	+382,782,731	-	382,782,731	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.99%	236,374,209	+236,374,209	-	236,374,209	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.59%	205,269,486	+61,198,273	-	205,269,486	-	-
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	基金、理财产品等	2.15%	170,242,097	+5,312,632	-	170,242,097	-	-
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深	基金、理财产品等	2.09%	165,242,232	-7,203,787	-	165,242,232	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.85%	67,677,157	-	-	67,677,157	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
北京奇点领誉一期投资中心(有限合伙)	境内一般法人	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
博时资本-招商银行-博时资本管理有限公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
兴业财富资产-兴业银行-华福证券有限责任公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
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	无。							
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;中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深与中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深属于一致行动人。							
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					
国新投资有限公司	382,782,731	人民币普通股	382,782,731					
北京诚通金控投资有限公司	236,374,209	人民币普通股	236,374,209					
香港中央结算有限公司	205,269,486	人民币普通股	205,269,486					
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	170,242,097	人民币普通股	170,242,097					
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深	165,242,232	人民币普通股	165,242,232					
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157					
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					
北京奇点领誉一期投资中心(有限合伙)	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
博时资本-招商银行-博时资本管理有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
兴业财富资产-兴业银行-华福证券有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
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;中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深与中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无。							

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 55,377,085 股,占公司总股本的 0.7%。

5、公司债券情况

(1)债券的基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
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.SZ	2019.07.12	2024.07.12	150,000.00	4.13%	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
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.SZ	2019.07.12	2022.07.12	60,000.00	3.58%	
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 02	112922.SZ	2019.06.25	2022.06.25	120,000.00	3.75%	
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)(品种二)	19 蛇口 01	112921.SZ	2019.06.25	2024.06.25	230,000.00	4.21%	
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.SZ	2018.06.11	2023.06.11	184,000.00	5.25%	
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)(品种二)	18 蛇口 04	112718.SZ	2018.06.11	2021.06.11	216,000.00	4.97%	
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.SZ	2018.04.17	2023.04.17	200,000.00	5.00%	
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)(品种二)	18 蛇口 02	112679.SZ	2018.04.17	2021.04.17	100,000.00	4.83%	
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.SZ	2017.11.20	2022.11.20	136,000.00	5.40%	
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)(品种二)	17 蛇口 02	112614.SZ	2017.11.20	2020.11.20	104,000.00	5.20%	
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内,2019 年 4 月 17 日,公司按期支付公司债券"18 蛇口 01"、"18 蛇口 02"存续期内第一年的利息;2019 年 6 月 11 日,公司按期支付公司债券"18 蛇口 03"、"18 蛇口 04"存续期内第一年的利息;2019 年 11 月 20 日,公司按期支付公司债券"17 蛇口 01"和"17 蛇口 02"存续期内第二年的利息						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的,报告期内相关条款的执行情况(如适用)。	不适用						

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2019 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 2019 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 2019 年 7 月 5 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。

2019 年,中诚信证券评估有限公司对"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)"进行了评级,并于 2019 年 6 月 19 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。

2018 年,中诚信证券评估有限公司对"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。

2017 年,中诚信证券评估有限公司对"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。

经中国证监会批准,中诚信证评自 2020 年 2 月 26 日起终止证券市场资信评级业务(详见中诚信证评公告),其承做的证券市场资信评级业务由其唯一股东中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信国际")继承。中诚信国际将对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。根据跟踪评级的有关安排,中诚信国际预计将于 2020 年 7 月 31 日前出具最新跟踪评级报告。跟踪评级结果将在中诚信国际网站(www.ccxi.com.cn)和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。特此提醒投资者关注。

(3)截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
息税折旧摊销前利润(元)	32,461,177,381.65	31,331,367,376.16	3.61%
流动比率	1.62	1.54	5.26%
资产负债率	63.19%	74.28%	-14.93%
速动比率	0.56	0.62	-10.16%
EBITDA 全部债务比	0.23	0.26	-12.14%
利息保障倍数	3.40	3.74	-9.05%
现金利息保障倍数	4.15	3.99	3.99%
EBITDA 利息保障倍数	3.54	3.88	-8.61%
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	100%	100%	
投资活动产生的现金流量净额	参见本报告第四节"经营情况讨论与分析"中"二、主营业务分析"中"5、现金流"。		
筹资活动产生的现金流量净额	参见本报告第四节"经营情况讨论与分析"中"二、主营业务分析"中"5、现金流"。		
期末现金及现金等价物余额	参见本报告第十节"财务报告"中"二、财务报表"中"5、合并现金流量表"。		

三、经营情况讨论与分析

报告期经营情况简介

(一)经济市场环境分析

2019 已经谢幕,2020 如约而至。放眼全球,世界格局发生了深刻变化,地缘政治紧张加剧,国际形势更加严峻。看向国内,国民经济发展处于结构性阶段转换时期,全面数字化、消费升级的时代浪潮滚滚而来,社会正在经历着百年未有的大变局。

报告期内,中国房地产行业在经济下行压力中韧性前行。中央聚焦房地产金融风险,坚持"房住不炒、稳字当头、因城施策"的主基调,总体政策稳中偏紧。销售整体平稳,2019 年全国商品房销售额同比上升 6.5%、销售面积同比下降 0.1%;城市分化持续,核心一、二线城市维持较高的销售水平,三四线城市销售体量仍有支撑。虽然 2019 年土地市场有所降温,但新开工、竣工面积保持增长,全年房地产行业投资同比增长 9.9%。

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新格局正在形成。完善区域政策和空间布局、发挥各地比较优势,区域经济发展与特色产业新城建设互利互助、密不可分。产业是城市发展的活力,城市是产业发展的载体,以产业为先导、以城市为依托,建设产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的新城区,已经成为推动城市转型升级的重要共识,而参与新城的建设和运营、构建复合型产业格局也成为房地产开发企业转型升级的重要途径。

(二)公司战略目标与发展模式

2015 年吸收合并重组上市以来,公司制定了"133341"战略,即以"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"社区、园区、邮轮"开发与运营,通过"区域聚焦、城市深耕、转型发展"三个基础策略扩大规模,以"产、网、融、城"一体化运作为抓手,以"创新"为驱动,全面提升"项目开发、运营服务、资产管理"能力。经过不断检讨和优化,综合发展模式的轮廓愈趋明显,综合发展路径亦逐步清晰。

综合发展模式,也称 PPC 模式、蛇口模式,是以"前港-中区-后城"为空间形态,通过"投-融-建-管-退"全业务链条,打造片区开发运营生态圈,为政府客户提供城市规划、开发与运营的片区发展整体解决方案,为企业客户提供产业孵化、成长、做强做大的运营服务整体解决方案,为个人客户提供居住、购物、生活服务、医疗、教育、休闲、娱乐等美好生活整体解决方案,以一系列业务组合、资金平衡与管理动作实现长期可持续发展,做人民美好生活承载者的发展模式。

综合发展,既是招商蛇口作为央企承接国家战略的必须,也是人们追求美好生活发展规律的必然,更是公司在传统房地产行业趋势发生转折下的理性选择,将是招商蛇口面向未来 40 年的可持续发展模式。公司将按照快周转(T+3)、阶段性持有运营(T+10)和片区综合运营(T+30)的三类发展策略组合产品线,形成合理配比的有机整体,兼顾短中长期业务发展的节奏需要,进而实现长期可持续发展。

(三)报告期内公司经营情况概述

2019 年,招商蛇口成立 40 周年。公司坚持"立足长远、把握当下、科技引领、拥抱变化",以质效提升为抓手,将综合发展贯穿全年,多项业务取得了不俗的成绩。

1、守正主业,开发业务保持增长

报告期内,公司拥有精品开发项目超 450 个。全年累计实现签约销售金额 2204.74 亿元,同比增加 29.25%;累计实现签约销售面积 1169.44 万平方米,同比增加 41.35%。

在产品质量与服务方面,公司以客户为中心、以全周期为视角,强化产品、工程和客服品质提升。标杆产品线全面推广使用,借助科技推进建筑工业化体系,在全面推行工业化 828 工法的基础上,整合装修 BIM 云平台与装配式内装技术,提质降本成效明显。

在资源获取方面,公司实施一城一策,精准拿地,新进入汕头、肇庆、扬州、台州、长沙等 9 个城市;全年共获取 79 个项目,土地面积 716 万平方米,总计容建面 1423 万平方米,总地价 976 亿元,权益地价 523 亿元。其中,海门市国际邮轮城项目的获取,是继深圳、厦门、湛江邮轮母港项目后,公司通过港城联动获取优质资源的又一成功案例。报告期内,公司着力与招商局集团下属金融、工业等业务板块深化合作、协同发展,实现了苏州金融小镇、博鳌乐城国际医疗旅游先行区、海门豪华邮轮配套产业城等项目落地,在中西部省会城市积极推动获取西安港务区、昆明滇中新区等大型项目。

2、助力转型,锻炼持有运营与创新发展能力

根据产业发展的不同阶段及规模,公司从产业创新孵化空间、特色产业园区以及产业新城/小镇三个维度布局园区业务。截至报告期末,公司持有或运营的意库系、网谷系和智慧城系特色园区面积达 384 万平方米;产业新城/小镇已经获取 8 个项目,占地面积约 175 平方公里。报告期内,粤东新城创新政企合作模式,锁定先行启动区;与苏州高新区政府携手打造的"金融绿谷、创智云城"——苏州金融小镇已进入全面建设期;与常熟市政府联手,打造"城市会客厅"琴湖小镇,产业办公、高端医疗等业态都已锁定相关产业资源,项目首批实现销售。

在注重开发节奏与合理配比的基础上,公司的持有类物业也进入蓬勃发展期。"海上世界"综合体,为都市打造智慧、蓬勃、乐活、绿色、健康的城市会客厅;"花园城"购物中心、"花园里"社区生活中心、"花园坊"特色商业街区在全国多地开业,根植城市、服务社区;招商积余轻重结合,截至 2019 年底,持有或运营全国 8 个九方/九方荟购物中心。长租公寓,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 17 城,约 2.6 万间。

邮轮业务方面,蛇口邮轮母港为华南地区邮轮消费客群带来不同品质、不同层次邮轮旅游产品,全年实现邮轮靠泊 97 艘次(同比增长 8%)、邮轮客流量 37.3 万人次(同比增长 3%);港口免税业务稳步推进,客船免税店投入运营,实现了当年立项、报批、开业并盈利;投资建造高端湾区休闲观光船,拓展"海上看湾区"业务,打造邮轮海上休闲旅游目的地。大健康业务方面,公司从康养、健康管理和医疗等三个方面积极参与大健康产业,广州观颐之家、深圳蛇口观颐之家、蛇口美伦健康管理中心都已实现自主运营,成效良好。

3、紧跟国家战略,湾区点亮长远布局

粤港澳大湾区、广东前海蛇口自贸区建设取得多项突破,亮点频出。前海土地整备及合资合作事项全面完成,合资公司正式拥有前海妈湾片区超千亿资产;妈湾片区的综合开发早已提前布局,周边配套的荟同国际学校开学、启动区一期项目实现销售,区域城市化格局初步显现。蛇口片区,积累三十年的历史土地遗留问题一揽子解决,进一步明确了蛇口土地的权属办理原则及办法。太子湾片区的建设及销售全面铺开,新开盘滨海大厦、湾海大厦、领海大厦、望海大厦、云玺、湾玺二期等项目,销售情况备受市场瞩目。

集"整体建成后为全球建筑面积最大的单体建筑"、"拥有全球总展厅面积最大、单个展厅面积最大的国际会展中心"、"钢结构用钢量为全球房屋建筑领域之最"等 8 项世界记录于一身的深圳国际会展中心于 2019 年 9 月 28 日正式落成,因地制宜应用 52 项全球领先的绿建技术,全力打造规模宏大、节能环保的一流绿色展馆,成为全球首个三绿色认证的展馆,报告期内已成功举办了宝博会、智博会、青创会、大湾区工博会以及央视新年音乐会等盛会。

公司响应国家南海自由贸易区(港)战略和海洋强国战略,积极参与建设以深海科技产业生态为核心的三亚深海科技城,精心打造博鳌乐城国际医疗旅游先行试验区,努力开拓海南省创新试点与新的增长级,为地方产业发展提供催化剂。公司以将漳州开发区打造成为宜居宜业的滨海新城区为目标,开发布局双鱼岛、泛信息技术产业园、高端制造园区等业态,以促进海西经济区的经济发展。在践行国家"一带一路"倡议方面,吉布提老港改造签约,"蛇口模式"跨国复制,"东非蛇口"建设进入快车道;中白工业园成为白俄罗斯境内首个经济特区,园区一期 8.5 平方公里"七通一平"基本完成,招商引资超额完成入园指标。

4、布局存量蓝海,向运营服务转型发展

2019 年 4 月 15 日,公司披露筹划收购中航善达的方案,即支付现金收购中航善达 22.35%股份并以持有的招商物业 100%股权认购中航善达非公开发行股份;12 月 16 日,中航善达正式更名为招商积余(001914.SZ)并在深交所敲钟上市。从中航善达停牌到招商积余上市,前后历时 240 余天,公司实现了对招商局集团、航空工业集团两大央企集团物业板块的市场化整合,创造了央企资源整合的又一创新型范例。报告期末,招商积余物业管理面积 1.53 亿平方米,其中非住宅类物业管理面积 0.76 亿平方米,住宅类物业管理面积 0.77 亿平方米。招商积余已成为 A 股物业管理龙头企业、机构类物业管理领先企业与央企物业管理旗舰平台。

2019 年 12 月 10 日,公司以在深圳蛇口的五项商业物业为底层资产,在香港联交所上市发行了招商局商业房托(1503.HK)。作为香港市场上 6 年来首次公开发行的 REITs、首单央企房地产信托基金,招商局商业房托是公司为持有物业资产证券化做出的大胆尝试。

5、提升组织能力,强化内生动力

持续推进组织变革,创新组织管理模式。报告期内,公司在延续 2018 年全方位、大幅度组织变革的基础上,将公司 5 大区域深化细分为 9 大区域,旨在区域做实、城市做强,实现区域精细化布局。

公司从业务痛点出发,成立 PMO 小组,围绕公司战略、价值链等方面生成抓手清单,在"增加收入"、"降低成本"、"加速周转"、"赋能"四个维度形成 485 条举措,促进公司质效提升。

报告期内,公司推进薪酬激励体系改革,以业绩为导向,强化价值创造,建立差异化薪酬分配机制;激发人才队伍活力,推动干部"能上能下"常态化,有效保障人才引进、流动和转型。

产业数字化是公司创新工作的重中之重,公司成立了数字专业化公司——招商城科,完善了数字化整体规划与顶层设计,如期推进数字化会展中心、智慧太子湾、招商云试点、数据子湖建设、招商通平台 2.0.业务全景地图等重点项目,强化对公司各项业务的数字化支持。

6、多渠道控制融资成本,公司治理获市场认可

公司凭借良好的市场信用,不断创新和优化债务品种,控制资金成本,提升财务风险防范能力;积极金融创新,探索资产证券化路径,构建多元化融资渠道。报告期内,公司先后分两次完成公司债券 56 亿元的发行,发行利率最低为 3.58%;完成三次超短期融资券的滚动发行,发行利率最低为 2.8%,发行成本均为同期同行业市场最低利率。2019 年,公司综合资金成本为 4.92%。

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:连续 16 年获得深交所信息披露考核 A 级评价;MSCI ESG 评级维持 BBB 水平;获得格隆汇"中国上市房企投资价值奖";以营业收入、利润、资产和市值综合评分位列"2019 年福布斯世界 2000 强"第 379 位,较 2018 年上升 30 位;获得中国房地产报、中国房地产网等颁发的"2019 年粤港澳大湾区房地产企业品牌 TOP100"称号;连续 16 年蝉联沪深上市房地产公司综合实力 TOP10、财务创造能力 TOP10、价值投资 TOP10、财务稳健 TOP10;获得观点地产新媒体评选的"2019 中国年度城市和园区运营服务商"、"2019 中国年度影响力产城发展运营商 TOP10"称号;在 CIPC2019 第五届中国产业园区大会上,位列"2019 产业园区运营商 TOP50"榜第一名;获得第三届中国卓越 IR"最佳投资者关系案例奖"、"最佳投资者关系前沿奖"、"最佳信披奖"等。

核心竞争力分析

(一)丰富的综合开发运营经验和独特的"前港—中区—后城"综合发展模式

经过蛇口工业区 40 年的开发建设与运营管理,招商蛇口积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验,培养了专业的、实践经验丰富的管理团队,锻造了各项资源的综合整合能力。在此过程中,公司不仅形成了完整的综合开发体系,获得了应有的商业利益,也为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。

"蛇口模式"衍生出的"前港-中区-后城"综合发展模式,以港口或者交通枢纽港、人流聚集的枢纽为切入口,以临港的产业园区为核心和主要载体,配套城市的新区开发,通过港区城的有机融合、协同发展形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于,通过公司全生命周期产品体系,为空间赋能并且持续迭代,从而引领城市升级,带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化,将价值洼地培育成价值高地。

(二)特有的战略资源优势

园区的开发建设、系统且大规模的产业集聚需要充裕的土地储备、扶持政策和地理区位优势。发展湾区经济已是世界经济强国的"标配",粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。公司在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、深圳国际会展中心等区域拥有大量待开发的优质资源。2019 年 8 月 18 日,中央重磅文件出台支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区,提出了将深圳建设成为高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋的战略定位,进一步明确了深圳在国内城市和粤港澳大湾区的核心地位。随着湾区经济的不断发展,公司享受的独特政策和战略区位优势也将日益凸显。

(三)助力公司转型发展的探索创新精神

创新精神于招商蛇口与生俱来,招商局开发蛇口时"敢为天下先"的创新精神是"招商蛇口"品牌的重要内涵。自 1979 年以来,招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号,被誉为中国改革开放的先行者,"招商血脉、蛇口基因"说的就是不断改革创新。时代潮流浩浩荡荡,唯与时俱进者胜,唯改革创新者赢。推动招商蛇口战略落地的背后,创新是重要动力。从员工持股到项目跟投、从体制创新到机制改革、从业务转型到管理变革,创新,贯穿着招商蛇口发展的每个细节。

(四)招商局集团内部协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人,旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。近年来,集团内部资源整合动作频频、产融互动协同有效,促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。招商局集团 147 年的稳健经营,一定程度上为招商蛇口多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用,促进公司不断实现跨越式发展。招商局集团强大的企业背景,在全国乃至世界范围具有较大的影响力和号召力,其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

公司未来发展的展望

(一)市场环境分析

2020 年及未来一段时间的宏观经济形势,总体可用"增长下行、风险上行"来概括。无论是世界经济、我国经济和房地产行业都面临着"增长的烦恼",世界大变局加速演变的特征更趋明显,全球动荡源和风险点显著增多。特别是自年初以来不断扩散的新型冠状肺炎疫情,不仅对社会各行各业产生了直接冲击,对人们的生活方式、工作方式带来若干永久性变化,而且诱发、加速了其他类风险。

但可以肯定的是,房地产行业高回报不再,"房住不炒"+"因城施策"的调控政策体系日趋成熟,调控小松大紧将成为常态,房企平均回报水平整体走低;市场普涨机会消逝,商品房市场供应总量已趋过剩,需求的大规模爆发可能性不大,市场分化将持续发生。对于房地产企业来说,只有抓住客户真实需求才能立于不败之地,而提升产品品质、提高运营能力将成为关键,只会盖房子、建地标、搞建设的开发商将会逐渐出局,只有能实现产品舒适宜居、商办有效运营、产业实质落地,才能从激烈的竞争中脱颖而出,赢得市场的认同和支持。

(二)2020 年度公司经营计划

2020 初,面对突如其来的新型冠状肺炎疫情,公司本着守土有责、守土负责、守土尽责的担当,全力做好旗下各小区、各园区、各商业场所的防疫及管理服务。面对疫情,公司持续为湖北武汉等疫情严重地区贡献招商力量,捐赠防疫专项款和防疫物资;对旗下园区、商业、公寓的客户给予租金减免优惠支持;参与援助火神山医院一线抗疫保障工作、武汉方舱医院建设服务;为驰援武汉医务人员提供位于武汉"壹间"长租公寓的医疗入住点等。

如今,疫情的尽头尚未明朗,而各行各业面临的严峻挑战已清晰地摆在面前。这场疫情所带来的影响既是令人措手不及的,又会是长远而深刻的。但是,危机往往也蕴藏着