

招商蛇口2022年业绩触底？ 2023年计划签约销售3300亿元

■本报记者 张军兵

3月20日，招商蛇口发布了2022年年报。报告期内，公司营业收入1830.03亿元，同比增长13.92%；归母净利润42.64亿元，同比下降58.89%，受行业整体下行影响，公司业绩有所下降。

“这三年来自各方对我们最多的评价就是一个‘稳’字，这一‘稳’字也是未来发展的基础，是我们相比于同行的优势。面对行业风险与挑战不断聚集的复杂形势，我们未来也会持续贯彻‘稳’字方针。”招商蛇口董事长许永军在业绩发布会上表示。

去年，招商蛇口全年累计实现销售面积1193.65万平方米、销售金额2926.02亿元。根据克而瑞数据统计，去年招商蛇口以上述销售规模位居行业第六。

关于今年经营策略方面，招商蛇口总经理蒋铁峰介绍，开发业务端，公司将坚定区域聚焦和城市深耕策略，坚持“以销定投”原则，重投核心城市；2023年公司可售货值6000亿元，计划实现签约销售金额3300亿元。

“在目前地产政策环境下，结合今年两个月公司销售数据来看，我们有信心完成2023年销售目标。”蒋铁峰在会上表示。

布局核心城市

从业务结构来看，开发业务仍是招商蛇口营收的主要来源。去年公司开发业务营业收入为1655.64亿元，营收占比为90.5%，毛利率为21.1%；公司累计实现销售面积1193.65万平方米，累计实现销售金额2926.02亿元。

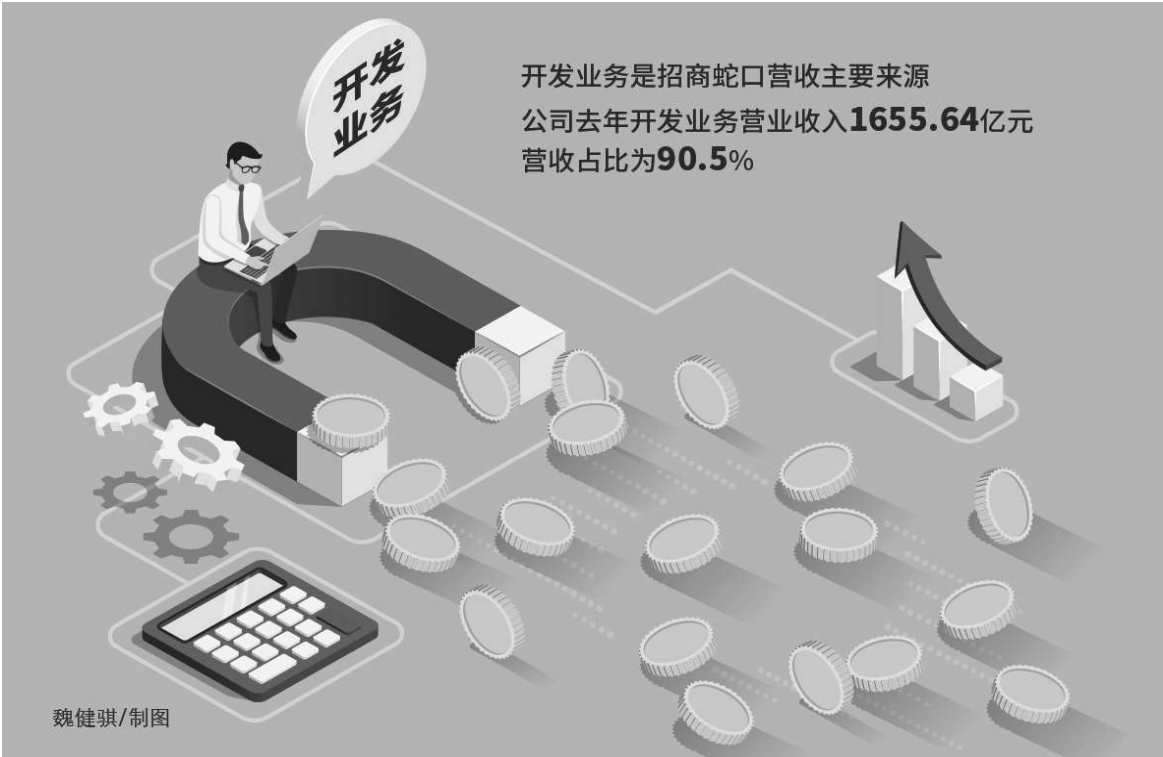
公司坚持区域聚焦、城市深耕、优先布局高能级核心城市战略，而这一举措的成效也在去年得到进一步凸显。年报显示，报告期内，招商蛇口在上海、合肥、苏州、南通、徐州等地的市场占有率超过10%，来自上海的销售金额超过740亿元。此外，公司在全国12个城市进入当地销售金额排行榜前五名，其中，在上海、苏州、合肥、南通的排名均为第一。

在拿地方面，招商蛇口2022年累计获取56宗地块，总计容建面约726万平方米，总地价约1279亿元，公司需支付地价为766亿元。报告期内，公司在“强心30城”和“深耕6+10城”的投资金额占比分别达94%和90%；公司新增项目中有22个项目实现当年拿地当年开盘，首开当天平均去化率77%，为报告期贡献销售金额约300亿元。

关于业绩下滑的主要因素，招商蛇口财务总监黄均隆表示，主要受市场下行影响，公司整体毛利率降至19.25%；再加上计提资产减值准备和应收账款信用减值准备合计64.59亿元，同比增加20.29亿元；以及租金减免、转让子公司等因素使得公司净利润减少。

“公司通过去年布局一二线核心城市且逆周期低成本拿地，目前拥有不少核心城市优质土地储备，预计今年将受益于核心城市销售复苏。在去年利润率触底后，今年业绩有望迎来复苏，长期盈利可期。”黄均隆如是说。

值得一提的是，受益于春节后持续调整优化的购房政策及核心一二线城市的市场边际复苏，公司今年2月份签约销售金额同比增长124%；前两个月实现签约销售金额383.1亿元，同比增长52%。



此外，蒋铁峰还表示，去年公司将原来的三大业务板块调整为开发业务、资产运营、城市服务三类业务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育第二成长曲线。

融资成本优势明显

在布局核心城市、稳固开发业务基本盘的同时，融资优势也是公司行稳致远的重要因素。

年报表示，去年资产端通过投资聚焦核心城市，实现项目储备有序换代至高能级城市；债务端通过拉长债务久期及调整融资品种，有效降低融资成本。截至去年末，公

司综合资金成本3.89%，较年初大幅下降59个BP。

黄均隆表示：“目前我们正积极抓住政策窗口期，降低融资成本；同时贯彻稳杠杆、优杠杆的融资政策，把我们债务控制在合理水平。”

报告期末，公司剔除预收账款的资产负债率为62.42%、净负债率为48.09%、现金短债比为1.30。公司充分利用良好信用优势，全年新增50亿元中期票据、100亿元公司债、100亿元超短期融资券额度注册；完成市场首单并购中票、绿色中票等创新品种发行，公开市场融资327.2亿元，票面利率多次创下同期内房企债券利率新低。

今年1月份和3月份，公司又分别发行了13亿元的超短期融资债券，利率分别为2.16%和2.29%。同时，3月份公司公告定增申请获股东大会通过，拟向境内自然人、机构投资者、大股东关联方定增募资不超过85.0亿元，购买包括深圳市南油集团24%股权等资产，扩大前海区域优质资源控制权，充分盘活存量资产，改善公司负债结构。

“公司在目前行业遭遇资金困境之时，融资端开始放量、成本持续低位，融资优势凸显；再加上公司保持积极扩张策略，有助于后续销售实现持续增长。”一位地产行业分析师向《证券日报》记者表示。

本钢板材拟置出全部钢铁业务并转向矿业 公告前21个交易日股价蹊跷大涨34.95%

■本报记者 李 勇

3月21日，本钢板材披露公告表示，公司拟将全部钢铁业务相关资产及负债与本溪钢铁(集团)有限责任公司(以下简称“本溪钢铁”)矿业资产进行置换，因本溪钢铁系本钢板材的控股股东，此次交易也将构成关联交易。如果交易最终完成，本钢板材主营业务将由原来的钢铁变身矿业。

主业或转为矿业

根据公告，经初步筹划，此次拟置入资产为本溪钢铁下属矿业相关资产，拟置出资产为上市公司的全部钢铁业务相关资产及负债。置入与置出资产的差额将由一方方向另一方以现金方式补足。

对于此次交易目的，本钢板材表示系为更好利用资本市场功能支持实体经济发展，提升公司经营效率和盈利能力，加快建设世界一流矿山开发企业，发挥国内铁矿资源基础性、关键性、“压舱石”作用。

同时，本钢板材还提示本次交易尚处于筹划阶段，交易方案仍需进一步论证和沟通协商，资产置换涉及的具體范围尚需交易双方进一步确定。

虽然此次拟置入资产的范围并

没有最终公布，但天眼查APP显示，本溪钢铁全资持有的本溪钢铁(集团)矿业有限责任公司(以下简称“本钢矿业”)是本溪钢铁在矿业领域的重要经营主体，或是此次交易的重要标的。在记者致电本钢板材就相关情况进行了了解时，公司相关工作人员也表示，此次拟置入的是同一个母公司旗下的公司。

据本溪钢铁官网介绍，本钢矿业掌控丰富的铁矿资源，主要分布在辽宁省的本溪市和辽阳市，目前实际控制资源量为14.8亿吨，潜在后备矿山资源95.7亿吨。2021年本钢矿业生产铁精矿819万吨、球团矿216万吨、生石灰136万吨。中国冶金矿山企业协会2021年发布的行业排名显示，本钢矿业当年以77亿元的营业收入，在国内钢铁矿业公司中排名第四位。

“本钢矿业相关矿山的铁矿”石品位不错，是世界著名的“人参铁”产地；有不愿具名的业内人士告诉记者，本钢矿业拥有多家铁矿，颇具规模，其中南芬露天铁矿是我国最大的黑色冶金单体大型现代化露天矿山，以出产低磷、低硫的“人参铁”矿石闻名。

同业竞争问题将得到解决

本钢板材前述工作人员还告诉

记者，此次资产置换交易的出发点，一是公司存在同业竞争问题，二是为了响应国家号召，发挥国内铁矿资源的基础性、关键性作用。

公开信息显示，2021年8月份，辽宁省国资委将其所持有的本钢集团有限公司51%股权无偿划转给了鞍钢集团有限公司(以下简称“鞍钢集团”)，鞍钢集团从而实现对本钢板材的实际控制。同时，鞍钢集团实际控制的鞍钢股份在产品种类和销售区域方面与本钢板材又存在一定重合，因此，双方也存在着同业竞争问题。鞍钢集团当时也曾做出承诺，要在五年内综合运用资产重组、业务调整、委托管理等多种方式来解决同业竞争问题。

“此次交易，也是鞍钢集团对旗下资产的一次重要梳理和重组。”新热点财富创始人李鹏岩在接受《证券日报》记者采访时表示，此次拟进行的资产置换不仅将消除本钢板材与鞍钢股份部分业务重合的情形，从而彻底解决同业竞争问题，同时也有利于鞍钢集团利用资本平台做大做强做强钢铁和矿山等各项主业，进一步提高企业的运营和管理效率。

值得关注的是，除了此次拟置入的本溪钢铁旗下的矿业资产，鞍钢集团同样拥有主营矿业的企业，鞍钢集

团旗下的鞍钢集团矿业有限公司(以下简称“鞍钢矿业”)规模比本钢矿业还要大。据鞍钢矿业官方网站介绍，鞍钢矿业拥有9座铁矿山、8个选矿厂、1个烧结厂、2个球团厂、2个辅料矿山，是国内掌控铁矿石资源最多、产量规模最大、生产成本最低、技术和管理全面领先的铁矿业龙头企业。对于鞍钢集团旗下的矿业资产未来会否进一步整合，本钢板材前述工作人员表示目前没接到任何通知，不过未来也不排除该可能性，毕竟有利于管理和协同性。

股价于公告前蹊跷大涨

本钢板材此次资产置换公告一经披露，就受到市场的广泛关注。3月21日，本钢板材直接以6.47%的涨幅跳空高开，旋即快速下跌并长时间低位振荡，最终报收于4.07元/股，收盘跌幅2.4%，俨然走出了“利好出尽”的行情。而在此次资产置换公告正式披露前的21个交易日中，本钢板材股价曾演绎过一波上涨行情。

今年2月20日，本钢板材开始放量上涨，当日本钢板材成交4005万元，较平日成交额的两倍还要高。2月20日至3月20日期间，本钢板材日均成交额高达1.18亿元，期间最高

单日成交额达到了3.13亿元。数据显示，在公告披露前的21个交易日內，本钢板材股价累计上涨34.95%，期间最高涨幅达39.81%。而同期深证成指下跌了4%，中证钢铁指数下跌了1.45%，同花顺钢铁指数涨幅仅为1.13%。

公开信息显示，1月31日，本钢板材曾披露年度业绩预告，预计2022年净利润亏损10.91亿元至13.33亿元。在此之后，截至2月20日晚相关资产置换公告披露前，除了部分董事、高管辞职及补选的公告外，本钢板材并没有披露其他任何有关公司经营或行业变化方面的信息。

“从公开信息披露来看，在公司内外部环境都没有大的变化下，股价却明显偏离行业和市场平均水平，的确很蹊跷。”有不愿具名的律师对记者表示。

对于公司的业绩问题和近期股价表现，本钢板材前述工作人员在电话中表示，2022年属于行业周期性问题，大多数钢铁企业都属于亏损状态，公司也在尽力把亏损拉小。今年以来，从行业发展趋势和相关政策信号来看，都更有利于钢铁企业的生产经营，目前成本端原材料与产品销售价格还是成正比的，预计2023年经营形势比去年要好。

上市锂企全球布局 储能及锂电回收业务 国轩高科与日企合作开拓日本市场

■本报记者 李春莲
见习记者 彭衍松

3月20日，国轩高科发布消息称，公司已与日本爱迪生能源达成战略合作协议，双方将携手开拓日本储能和回收市场，推进国轩电池走进日本市场。

近年来，多家上市锂企“出海”布局锂电池回收业务。业内人士认为，这有利于我国锂企发挥技术优势。“在废弃锂离子电池中高效回收有价金属，国内技术成熟，而锂电池回收有机会形成一个庞大的市场。”北京特亿阳光新能源总裁祁海坤对《证券日报》记者表示。

国际合作走向深入 开拓海外增量市场

国轩高科主要从事新能源汽车动力锂离子电池自主研发、生产和销售；爱迪生能源是日本知名可再生能源解决方案公司，经营储能电池业务等。

据上述战略合作协议，合作期内，国轩高科、日本爱迪生能源双方将根据市场需求落地市场策略，第一年计划销售目标为1GWh，从第二年起提升至每年2GWh，国轩高科将提供电芯、模组和BMS等，爱迪生能源将负责日本储能客户管理、EPC、储能系统运营维护等市场端服务。

巨丰投顾高级投资顾问翁梓驰向《证券日报》记者介绍，动力电池组一般是由12个电芯组装成1个模组，然后再由16个模组组合而成。其中电芯主要是由正极材料、负极材料、电解质和隔膜等部分组成的；BMS主要智能化管理及维护各个电池单元，防止电池出现过充电和过放电，以此延长电池的使用寿命，同时监控电池状态。

战略合作协议还显示，双方将携手开拓日本储能和回收市场，促进可再生能源在日本普及，推进国轩电池走进日本市场。除了日本，国轩高科已在美国硅谷、德国哥廷根、印度浦那、新加坡南洋理工大学等地建立了全球研发中心，还在德国、印度、越南、美国等国布局了海外生产基地。

“国轩高科与日企合作的业务互补性较强，我国提供先进的产品和管理系统，对方提供当地的EPC服务以及后期的运营维护等，这也体现出我国锂电企业正不断深化国际合作。”祁海坤向记者表示。

“我国的锂电池电芯制造，包括PACK以及BMS、EMS等相关的软件系统和硬件产品在世界都是领先的。”祁海坤介绍，伴随全球能源转型，海外市场对于新能源建设将愈发重视，锂电池回收市场发展潜力巨大。

锂电回收业务渐热 多家上市公司出海布局

未来几年市场将产生大量报废动力电池，国盛证券研报认为，“目前动力电池寿命约为5年至8年，随着前期新能源汽车进入报废期，可以预见未来几年报废电池的数量将大幅增加。”华安证券研报也显示，我国即将迎来大规模的动力电池“退役潮”，据测算2030年回收市场价值将达近1700亿元。

在新能源产业细分新兴市场中，一些锂企早已将目光瞄准海外，加快布局锂电回收业务。比如，去年10月份，博世科其在印尼等东南亚国家以及欧美日韩区域开展废旧锂电池回收业务，其与印尼永庆公司就国内废旧锂电池回收及利用达成深度合作，合作内容包括共同对废旧锂电池进行回收再利用处置，为博世科在广西北海的锂电池资源化利用项目提供深度精制加工原料。

去年12月份，天奇股份也发布公告称，已与斯泰兰蒂斯(上海)汽车有限公司(系Stellantis集团在中国设立的全资子公司)签订《服务协议》，拟为后者提供覆盖全中国市场的退役锂离子电池回收及循环利用服务，建立锂离子电池全生命周期管理体系，保证废弃锂电池有序回收及规范处理，服务期限为5年。天奇股份表示，未来将基于本次合作的良好开端，与Stellantis集团进一步深化合作，共同拓展海外市场动力电池回收再利用业务。

此前，天奇股份董事长黄斌曾表示，锂电池循环板块是公司战略发展的核心。公司在锂电池梯次利用与再生提取、回收体系等方面深耕多年，具备完备的产业基础。

成立于江苏苏州的优美科也在多地布局电池回收业务，据国盛证券报告显示，在欧洲业务部分，优美科宣布与AutomotiveCellsCompany(ACC)就电池回收服务签署协议，以满足法国Nersac试点工厂的需求；公司还计划在北美投资5亿欧元，运用优美科湿法冶炼技术工艺建设新工厂，预计回收量达150kT，在2026年该工厂投产后，优美科有望成为欧洲第一家大规模覆盖整个CAM(CathodeActiveMaterials，正极活性材料)价值链的公司。据了解，优美科规划在2022年至2026年期间分阶段投资近50亿欧元，其中电池回收业务和可充电电池材料业务将占大部分。

在翁梓驰看来，欧美车企电动化转型加速，欧美等市场已成为全球电动汽车的重要增量市场，在这种趋势下，国内锂电企业选择布局海外市场，迎合了国际发展潮流，也符合企业自身利益。从储能和回收市场来看，海外市场未来成长性可期。