

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2022-041

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 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黄盛超声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董事褚宗生、罗慧来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”），分别授权董事长许永军、董事总经理蒋铁峰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 2022 年 3 月 18 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 5.40 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

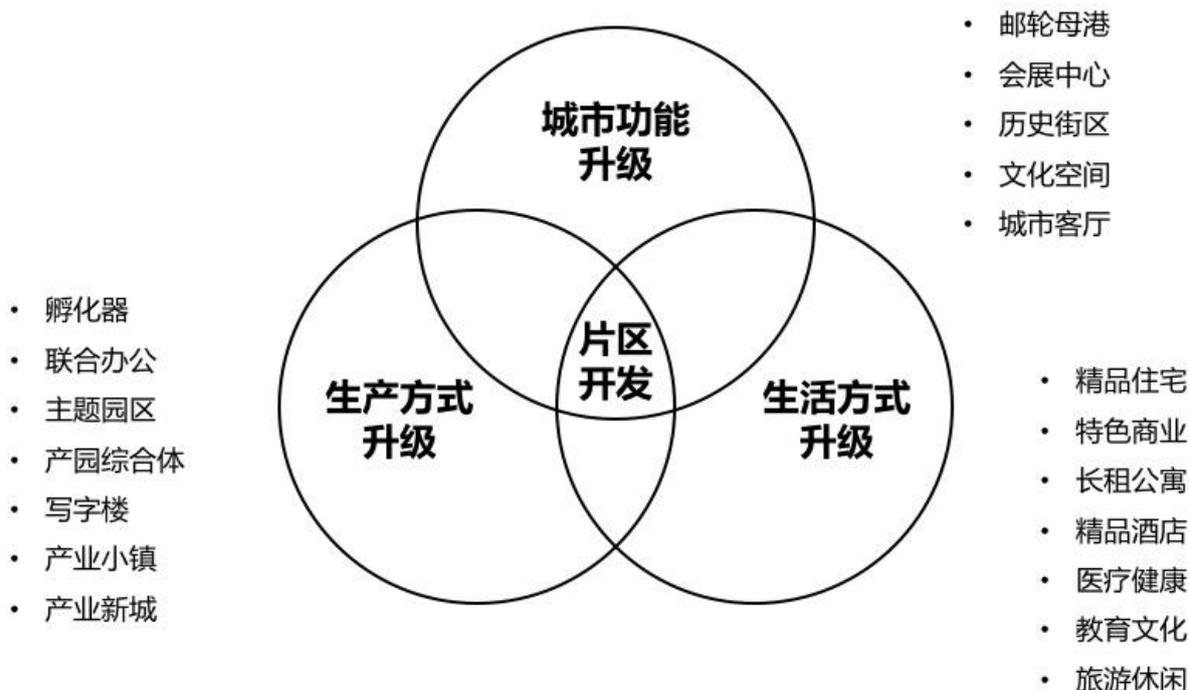
1、公司简介

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	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“成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为目标，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“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。



城市功能升级方面，招商蛇口在全国邮轮港口进行网络化布局与商业模式复制，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，目前已初步完成在深圳、厦门、湛江、上海、天津等沿海城市的布局。同时，公司以打造的世界级超大型会展综合体——深圳国际会展中心为标杆，为杭州、重庆等城市的会展项目提供代建、运营、咨询等专业服务，结合公司的多元业务优势，为片区导入多元业态，充分发挥会展拉动产业的作用，提升片区整体活力，实现产、城、展、人的良好互动与和谐发展，助力城市功能新区建设与形象提升。

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。

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。公司积极拥抱“互联网+”，推动业务数字化智能化转型，用科技驱动品质服务，打造“智慧社区”全场景升级改造，助力满足人民美好生活需求。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：集中商业项目因项目面积、区位、定位等不同覆盖海上世界、招商花园天地、招商花园城、招商花园里等产品线，长租公寓壹棧、壹间、壹棠三大产品线已全面覆盖国内一线及核心二线城市，在深圳、广州、武汉、杭州、嘉兴、南通、常熟等城市落地了养老公寓、观颐之家等大健康产品与服务。

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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	160,643,412,999.94	129,620,818,394.56	23.93%	97,672,181,191.74
归属于上市公司股东的净利润（元）	10,372,254,168.70	12,252,864,765.28	-15.35%	16,033,175,796.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	8,859,069,966.12	9,082,329,505.81	-2.46%	12,473,308,876.73
经营活动产生的现金流量净额（元）	25,977,012,145.59	27,622,006,654.81	-5.96%	13,812,068,606.74
基本每股收益（元/股）	1.16	1.46	-20.55%	1.99
稀释每股收益（元/股）	1.16	1.46	-20.55%	1.99
加权平均净资产收益率	10.83%	14.40%	减少 3.57 个百分点	21.38%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	856,203,347,397.88	737,157,339,985.15	16.15%	617,688,088,324.93

归属于上市公司股东的净资产（元）	108,671,258,616.62	101,370,365,556.95	7.20%	94,845,484,318.05
------------------	--------------------	--------------------	-------	-------------------

注：1、计算基本每股收益、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，公司营业总收入 16,064,341.30 万元，同比增加 23.93%；归属于上市公司股东的净利润 1,037,225.42 万元，同比减少 15.35%。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增长，因此房地产业务结转收入增加，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比有所下降。

（2）公司按照市场参考价格对截至 2021 年 12 月 31 日存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据减值测试结果，对存货、投资性物业、长期股权投资计提资产减值准备及对重大风险类别应收款项计提信用减值准备共计 43.72 亿元，减少公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润 34.56 亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响同比增加 12.72 亿元。

（3）报告期内，公司转让子公司产生投资收益同比减少 24.45 亿元，由此形成的归属于上市公司股东的净利润同比减少 20.49 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	12,672,233,510.07	31,984,519,265.58	37,100,822,238.34	78,885,837,985.95
归属于上市公司股东的净利润	669,517,351.08	3,581,100,166.55	2,100,457,370.80	4,021,179,280.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	634,974,935.87	2,169,273,488.37	2,058,340,311.69	3,996,481,230.19
经营活动产生的现金流量净额	-13,304,998,037.44	16,078,608,652.87	5,569,613,217.48	17,633,788,312.68

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	73,677		年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	69,553				
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	58.14%	4,606,899,949			4,606,899,949	质押	1,386,075,621
招商局轮船有限公司	国有法人	5.17%	409,823,160			409,823,160		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.23%	176,563,205	-59,811,004		176,563,205		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.17%	171,712,942	10,030,569		171,712,942		
国新投资有限公司	国有法人	2.16%	170,880,533	-6,902,198		170,880,533		
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	1.51%	119,419,441	-46,911,491		119,419,441		
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	境内一般	0.80%	63,559,322			63,559,322		

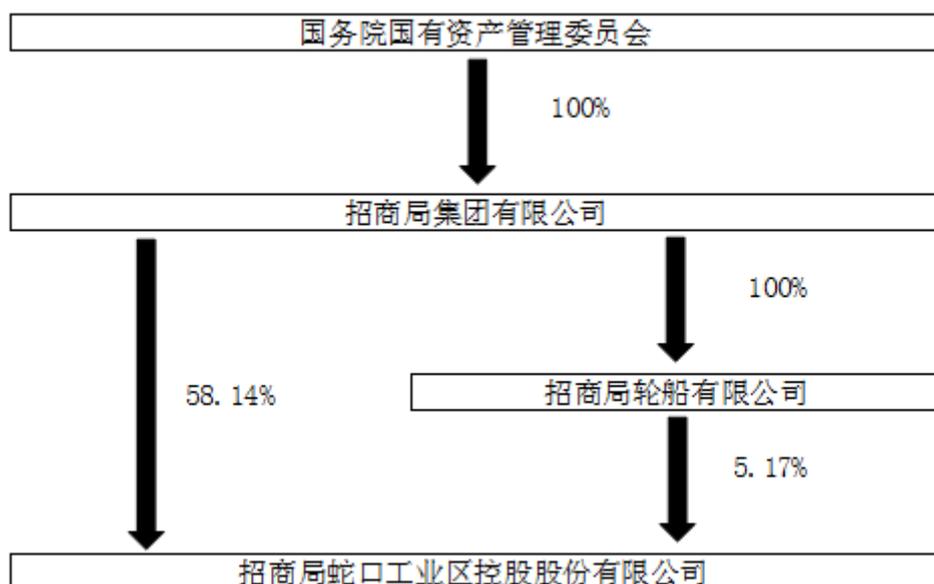
中心（有限合伙）	法人						
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无。						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	公司 2019 年通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份 184,144,410 股，未列入上表。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
招商局集团有限公司	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				
北京诚通金控投资有限公司	176,563,205	人民币普通股	176,563,205				
香港中央结算有限公司	171,712,942	人民币普通股	171,712,942				
国新投资有限公司	170,880,533	人民币普通股	170,880,533				
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	119,419,441	人民币普通股	119,419,441				
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				
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	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 20,912,917 股，占公司总股本的 0.26%。

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	交易场所
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	2021-6-3	2021-6-7	2024-6-7	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	2021-6-3	2021-6-7	2026-6-7	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	2021-4-12	2021-4-14	2024-4-14	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	2021-4-12	2021-4-14	2026-4-14	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	2019-7-10	2019-7-12	2022-7-12	600,000,000	3.58%	按年付息，到期一次还本	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	2019-7-10	2019-7-12	2024-7-12	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 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 蛇口 02	112922	2019-6-21	2019-6-25	2022-6-25	1,200,000,000	3.75%	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(第一期)(品种一)	19 蛇口 01	112921	2019-6-21	2019-6-25	2024-6-25	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)(品种二)	18 蛇口 04	112718	2018-06-07	2018-06-11	2021-06-11	0	4.97%	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	2018-6-7	2018-6-11	2023-6-11	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)(品种二)	18 蛇口 02	112679	2018-04-13	2018-04-17	2021-04-17	0	4.83%	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	2018-4-13	2018-4-17	2023-4-17	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	1,360,000,000	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)	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 股证券账户的专业投资者公开发行								
适用的交易机制	竞价、协议交易								
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) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

2021 年 4 月 21 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“17 蛇口 01”、“18 蛇口 01-18 蛇口 04”、“19 蛇口 01-19 蛇口 04”跟踪评级报告(2021)》、《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)跟踪评级报告(2021)》及《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 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”、“18 蛇口 04”、“19 蛇口 01”、“19 蛇口 02”、“19 蛇口 03”、“19 蛇口 04”、“20 蛇口 01”的债项信用等级为 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	1.53	1.54	-0.65%
资产负债率	67.68%	65.63%	3.12%
速动比率	0.55	0.57	-3.51%

	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	885,907.00	908,232.95	-2.46%
EBITDA 全部债务比	0.16	0.19	-15.79%
利息保障倍数	2.55	2.76	-7.61%
现金利息保障倍数	5.79	5.74	0.87%
EBITDA 利息保障倍数	2.73	2.92	-6.51%
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 2021 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。