证券代码:001979 证券简称:招商蛇口 公告编号:【CMSK】2017-012

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2016年年度报告摘要

一、重要提示

本公司董事会、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。

公司负责人孙承铭、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。

本公司独立董事廖建文因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议,授权独立董事彭剑锋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。

公司在本报告第四节"经营情况讨论与分析"中"九、公司未来发展部分的展望"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:以公司总股本7,904,092,722股为基数,向全体股东每10股派发现金红利5.00元(含税),不以公积金转增股本。

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房地产板块的旗舰公司,致力于打造中国领先的城市及园区综合开发和运营服务商,是集团重要的核心资产整合及业务协同平台。2015年底公司吸收合并招商地产上市后,聚合了原招商地产和蛇口工业区两大平台的独特优势,以打造智慧城市、智慧商圈、智慧园区、智慧社区为目标,推动城市升级发展。公司将业务划分为园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营三大业务板块。

1、社区开发与运营

依托旗下"招商地产"品牌,公司专注为家庭客户提供精品住宅,目前已布局全国36个城市及香港、新西兰等海外地区,开发项目逾200个。开发项目涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各档次各品类住宅产品。公司因倡导"社区综合开发模式"、"绿色地产开发理念"、"全程服务体系",被誉为中国地产界"城市运营"、"可持续发展"最早的实践者和成功典范。"家在情在"的理念使得客户对招商的社区拥有强烈的归属感。在重点聚焦精品住宅开发与社区运营、体验式综合体开发运营的同时,公司也在着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产的产品,并适时进行海外拓展,寻求公司规模和利润的潜在增长点。

2、园区开发与运营

公司深耕园区开发与运营,聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务,为产业创新赋能。从主题园区到特色产业带,再到生态型片区,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。公司于1979年起对我国第一个外向型经济开发区——蛇口工业区进行开发建设。在30年多年的历程中,公司作为一个企业自筹资金,独立开发、建设、运营、管理一个相对独立的城区,积累了丰富的城市开发与运营经验,形成了招商蛇口特有的土地开发和运营模式。如今,随着前海蛇口片区被纳入自贸区,蛇口又被时代赋予新的历史使命,将以制度创新为核心,扩大对外开放,促进内地与港澳经济深度合作,公司将为打造样板自贸区,全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验,发挥示范带动、服务全国的积极作用。在立足蛇口这个样板园区的升级改造,在广州、重庆、青岛、镇江等多个城市开展主题特色产业园区的开发和运营。公司积极将蛇口模式对外复制,北京台湖、东莞长安等产业新城项目也在有序推进中;在国家和招商局集团"一带一路"的战略部署下,公司也将积极拓展海外业务。

3、邮轮产业建设与运营

招商蛇口将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。招商蛇口初步完成在深圳、厦门、青岛、上海等沿海城市的邮轮母港布局;并将提前布局,建立中国本土邮轮品牌,建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

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

公司未因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入(元)	63,572,826,670.87	49,222,414,971.13	29.15%	45,485,947,357.13
归属于上市公司股东的净利润(元)	9,581,416,757.52	4,850,331,780.69	97.54%	3,204,576,467.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	8,942,113,132.50	4,395,299,224.67	103.45%	2,891,679,803.35
经营活动产生的现金流量净额(元)	-12,714,735,117.25	2,084,272,227.53	-710.03%	-4,941,344,846.98
基本每股收益(元/股)	1.21	0.88	37.50%	0.58
稀释每股收益(元/股)	1.21	0.88	37.50%	0.58
加权平均净资产收益率	19.04%	27.96%	减少 8.92 个百分点	20.73%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产(元)	250,731,682,839.61	210,899,226,412.99	18.89%	168,263,654,825.12
归属于上市公司股东的净资产(元)	56,430,293,187.44	46,628,326,410.31	21.02%	16,812,104,397.25

注:1、本公司2015年12月30日完成换股吸收合并招商地产,2015年度利润数据系本公司换股吸收合并招商地产前的数据,本报告期与2015年度备考利润对比变动情况如下:

	2016 年	2015 年	本年比上年增减
归属于上市公司股东的净利润(元)	9,581,416,757.52	6,892,549,714.65	39.01%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元	8,942,113,132.50	6,307,489,035.02	41.77%
每股收益(元/股)	1.21	0.93	30.11%
加权平均净资产收益率	19.04%	21.05%	减少 2.01 个百分点

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,523,705,787.69	16,724,476,986.99	15,483,824,377.11	26,840,819,519.08
归属于上市公司股东的净利润	801,521,763.19	3,028,243,633.55	1,780,910,558.91	3,970,740,801.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	738,576,905.98	2,835,788,737.71	1,727,109,021.21	3,640,638,467.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,573,401,678.46	-4,681,855,098.42	1,679,008,632.49	-8,138,486,972.86

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不存在重大差异

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	104,720 户	截至 2017 年 2 月 28 日普通股股东总数				104,164 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	国有法人	66.10%	5,225,000,000	无	5,225,000,000	无	无	无
招商局轮船	国有法人	5.18%	409,823,160	无	276,561,760	133,261,400	无	无
安邦资管-招商银行-安邦资产-共赢3号集合资产管理产品	基金、理财产品	1.22%	96,425,058	96,425,058	无	96,425,058	无	无
招为投资	境内一般法人	1.07%	84,745,762	84,745,762	84,745,762	无	无	无
全国社保基金一零八组合	基金、理财产品	0.89%	70,405,800	-626,200	无	70,405,800	无	无
华侨城	国有法人	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
国开金融	国有法人	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
奇点领誉	境内一般法人	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
博时资本-招商银行	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
兴业财富	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
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		招为投资、华侨城、国开金融、奇点领誉、博时资本-招商银行、兴业财富资产因参与公司非公开发行成为公司前10名普通股股东,该部分股票上市日期为2016年1月14日,预计可流通时间为2019年1月14日。						
上述股东关联关系或一致行动的说明		招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。						

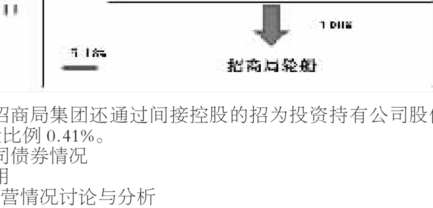
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
安邦资管-招商银行-安邦资产-共赢3号集合资产管理产品	96,425,058	人民币普通股	96,425,058
全国社保基金一零八组合	70,405,800	人民币普通股	70,405,800
安邦资产-平安银行-安邦资产-共赢2号集合资产管理产品(第六期)	36,391,956	人民币普通股	36,391,956
安邦养老保险股份有限公司-团体万能产品	28,558,093	人民币普通股	28,558,093
和谐健康保险股份有限公司-传统-普通保险产品	27,545,370	人民币普通股	27,545,370
招商财富-招商银行-硕明2号专项资产管理计划	26,081,142	人民币普通股	26,081,142
云南国际信托有限公司-聚信5号集合资金信托计划	16,805,563	人民币普通股	16,805,563
全国社保基金四一七组合	15,969,755	人民币普通股	15,969,755
全国社保基金六零三组合	15,264,311	人民币普通股	15,264,311
全国社保基金一一八组合	14,990,956	人民币普通股	14,990,956
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	安邦资管-招商银行-安邦资产-共赢3号集合资产管理产品、安邦资产-平安银行-安邦资产-共赢2号集合资产管理产品(第六期)、安邦养老保险股份有限公司-团体万能产品、和谐健康保险股份有限公司-传统-普通保险产品属于一致行动人。		
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:招商局集团还通过间接控股的招为投资持有公司股份3,258.92万股,持股比例0.41%。

5、公司债券情况

不适用

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

市场回顾

房地产市场显著回暖,局部地区过热,引发政府密集调控

2016年,中国经济在积极的供给侧改革、稳健的货币政策下保持了总体平稳发展的态势。房地产行业再创新高,全年全国商品房销售面积15.7亿平方米,比上年增长22.5%,商品房销售额11.8万亿元,同比增长34.8%。销售上扬刺激了行业投资、开竣工面积和土地购置面积不同程度回升。部分市场的高速上行引发政府不断出台调控措施,并明确了因城施策的方针、强化了房地产市场稳健发展的基调。

大象的竞争:传统地产大并购,产业地产跨界潮,自贸区建设加速

传统房地产市场竞争已近白热化,行业愈趋集中。房企由千亿时代跑步进入三千亿时代,并有房企提出万亿愿景。强者恒强,兼并收购也已成为知名房企获取资源的重要方式。伴随我国新城镇化的发展,2016年产业地产迅速崛起,PPP模式全面推广,各地特色小镇政策出台,实现政府与企业双赢。行业竞争也不断加剧,高度市场化的产业地产商、传统住宅开发商、基建开发类央企以及跨界的科技类企业都成为行业参与者。

自由贸易区肩负着我国新一轮对外开放的重要使命。自贸区建设在2016年也取得了长足进步。2016年,前海蛇口自贸片区新注册企业53,088家,累计注册企业124,560家;注册企业实现增加值1410亿元,同比增长38%,超额完成12%,片区经济高速发展。深圳前海蛇口自贸区开启"深港合作区+自贸试验区+保税港区"以及"自贸区战略+深港合作战略+一带一路"的"三区三战略"叠加模式,同时成为粤港澳湾区对外开放的门户枢纽。

邮轮蓝海进"快车道":我国已成为全球最大新兴邮轮市场

随着邮轮旅游出行规模持续扩大,我国已成为亚太地区最具活力和最大的邮轮市场。中国邮轮市场在2016年保持迅猛的增长势头,全国邮轮码头全年累计接待邮轮938航次,同比增长49%;出入境邮轮游客累计客流量439万人次,同比增长77%。国内陆续有新的邮轮港口投入运营,各大国际邮轮公司也纷纷抢滩中国市场。国家各级政府及相关部门对邮轮产业发展十分重视,不断出台利好政策,加大对发展邮轮产业的支持力度。

公司战略目标

超级平台:升级综合运营,树产城融合标杆

基于对自身核心竞争力及商业模式的梳理,以及对行业发展趋势及市场机遇的判断,公司制定了中长期的战略框架,这一战略在报告期得以深化,并引领业务开展。公司以"中国领先的城市及园区综合开发和运营服务商"为战略定位,通过开展社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务,聚焦居民客户、企业客户和政府客户需求的满足,并以遵循市场规律、服务国家战略获取商业利益。

公司将持续强化项目开发能力,培养和提高运营服务能力以及资产管理能力,并通过"区域聚焦、城市深耕、转型发展"三个基础策略扩大规模,"产、网、融、城"一体化运作,探索新的商业模式、为客户提供整体解决方案,提升知名度、美誉度以及增加客户黏性。公司通过业务创新、商业模式创新,机制创新和管理创新多管齐下,推动各项战略措施的有效落地。

蛇口模式:"前港-中区-后城"可协作、可复制、可盈利

在深耕蛇口的历程中,公司提炼出"前港-中区-后城"的空间发展模式。港口先行,产业园区跟进,配套城市新区开发,从而实现成片区域整体联动发展;通过港、区、城联动,构建由政府推动、企业主导、汇集各类资源、多方优势互补协同的巨大平台。这种综合开发模式,契合港口、园区和城市良性互动发展的客观经济规律,促进城镇化与城市升级,与国家战略的要求相匹配。招商蛇口将凭借房地产开发全链条的专业能力,园区运营管理的丰富经验,产业聚集的协同效应全面参与中国城市升级、产业新城建设的浪潮,在有条件的"一带一路"沿线国家复制"前港-中区-后城"的新蛇口模式,以充分实现该模式在城市运营中巨大的优势。

在此过程中,社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务板块协同一致、互为促进,发挥不同阶段的经济效应。短期看,社区板块的开发销售是公司利润的重要来源,园区板块的物业服务、出租管理是贡献稳定现金流的重要部分,邮轮板块则是需要大量前期投入的新业务;中期看,园区的有效拓展将为社区板块提供充足的更有竞争力的土地储备,园区产业的聚集和基础设施的完善也将有效提高住宅产品的价值,公司提前布局的邮轮业务将助力公司打造特色的邮轮母港,并增强获取城市综合体的能力,为社区板块储备优质的土地资源;长期看,三大板块的协作发展,交叉运营,将形成招商蛇口特有的发展路径和竞争优势,最终实现公司既定的战略目标。

报告期公司的战略实施情况

2016年是招商蛇口继重大无先例重组后在新的战略指导下转型发展的元年。公司积极推进战略、组织、制度、文化、品牌、团队的融合,年内完成配合全新战略的组织架构调整,社区、园区、邮轮三大业务板块及各项创新业务全面铺开,取得了良好的经营业绩。

(一)促增长保品质,规模持续增长

2016年,公司在全国36个城市以及香港、新西兰等地拥有108个在售楼盘,实现签约销售面积471万平米,签约销售金额739.34亿元,同比增加28.41%。公司多年来深耕中高端精品住宅,聚焦产品管理,不断提升产品品质。根据盖洛普的调查结果,公司客户满意度连续三年持续上升。

(二)成立"产园发展",蛇口经验加速复制

随着园区组织架构的变革,公司成立了以园区及产业新城开发与运营为核心业务的"产园发展",聚焦园区及产业新城资源的获取,提升公司在产品研发、产业聚集和产业导入以及园区专业服务上的综合实力。

报告期内,样板片区蛇口区域欣欣向荣。"海上世界"滨水综合体荣获深圳文化名片殊荣,成为深圳重要的城市会客厅;苹果深圳研发中心落户蛇口网谷,推动产业升级。前海蛇口片区的综合规划进一步优化,片区重大交通基础设施建设加快落实,这一系列动作的推进,标志着招商蛇口对蛇口片区的运营进入到了一个新的阶段。

三十多年的探索和实践表明,"蛇口模式"的精髓在于政企合作下的长期开发以及持续运营。通过政企合作提升管理效率,实现开发、建设、运营全过程统筹;通过长期开发使园区发展与城市社会经济发展不同阶段相适应,并适时推动产业转型和城区再开发;通过持续运营满足不同阶段的功能业态需求,获取市场回报,并适时积极培育、发展新型高端业态,促进园区向城市新中心发展。报告期内,蛇口模式在深圳前海、深圳国际会展中心、北京通州台湖及其它一、二线城市加快推广复制的步伐。

深圳前海片区的土地整备及政企合作取得实质性进展。报告期内,公司控股的平台公司与前海管理局下属前海开发投资控股有限公司组建股权比例为50:50的合资公司——深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司,以主导前海妈湾片区的开发建设。这一"小政府、大企业"发展平台的成立,标志着前海蛇口自贸片区管理体制、机制的创新取得重大突破。目前,土地整备、合资合作以及先发项目——自由贸易中心一期的开发建设等各项工作有序推进。

2016年8月,公司与北京市通州区人民政府签署《关于共同建设台湖镇项目的合作框架协议》,约定通过建立平台公司作为统筹管理主体,以通州区台湖镇为试点,共同对台湖镇整体镇域范围进行统一规划、成片综合开发、市政基础设施完善,将台湖镇打造成国家级新型城镇化试点区域,这也是推进政企合作的重要范例。

此外,公司与深圳华侨城股份有限公司于2016年8月联合竞得深圳国际会展中心(一期)项目,将通过BOT模式即项目投资、建设、运营一体化的方式介入深圳国际会展中心的商业配套建设和会展产业运营。至此,公司"前港-中区-后城"发展模式下再收一"港",在深圳蛇口、太子湾、前海、大空港片区形成战略性区域集群。

"蛇口模式"下的多赢,得益于着眼城市和产业长远发展,促进产城融合发展和提升效率。成片土地的开发运营,除了职住平衡、各业态、各功能的合理配比以及有序的开发,也要善于以开放的心态在不同的阶段寻找不同的优秀合作伙伴。报告期内,公司成功引入知名商业地产合作伙伴共同开发太子湾片区的商业地产项目,借助合作伙伴在商业地产运营管理方面的丰富经验和良好的品牌效应,提升太子湾片区的价值。开放共享,合作共赢,是可持续的营商之道。这一模式将持续推行。

(三)创新产业探索推进,整合价值显现

基于业务发展需要,从不断满足客户全生命周期中最重要的教育、医疗及健康管理、养老服务等的大额支付刚需出发,公司不断加强在教育、养老健康、社区服务等创新产业领域的探索。报告期内,海上世界文化艺术中心加速建设,自贸商城多家分店落地运营;广州金山谷护理院、老年公寓顺利落成,前海G30国际学校、太子湾国际学校合作意向明确持续推进,"一带一路"数字影像中心、太子湾国际医院项目取得阶段性进展,大健康产业基金加快推进,园区业务整合创新价值逐步显现。

(四)"双区"优势下的太子湾邮轮母港载誉起航

2016年5月,蛇口太子湾片区9.4平方公里获批设立"中国邮轮旅游发展试验区",依托自贸区和邮轮旅游发展实验区的"双区"叠加优势,太子湾邮轮母港将在国际及港澳地区邮轮合作中发挥更重要的平台作用。2016年11月12日,深圳蛇口太子湾邮轮母港盛大开港,成为推动深圳旅游发展的重要引擎,成为深圳连接世界的新桥梁。

随着太子湾邮轮母港载誉起航,招商蛇口初步完成在深圳、厦门、青岛、上海等沿海城市的邮轮母港布局。未来招商蛇口将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。

(五)聚焦核心城市,多地开发获实质性进展

2016年,招商蛇口聚焦一二线核心城市,重点拓展战略重镇的土地储备,为公司未来的发展打下坚实基础。报告期内,公司共斩获27宗项目,计容建筑面积702万平米,其中权益面积431万平米。2016年新增土地储备中,一线城市计容建面占比52%,二线城市占比48%。除了从公开市场获取资源,集团内资源的协同和产业新城的拓展也成为公司获取优质储备的重要途径。年内,公司全面启动中外运长航资源梳理工作,鉴于各地土地政策不一,已针对不同类型的项目制定相应的整合计划。公司加速产业新城项目在京津冀、珠三角、长三角等经济发达且配套相对完善的区域布局;在国家"一带一路"战略引领下,招商蛇口跟随招商局集团"雁形出海"的策略,积极参与中白工业园、吉布提自贸区等项目的开拓建设。

(六)多元融资渠道,债务结构更趋稳定

2016年货币信贷市场整体呈现前松后紧的态势,前三季度伴随政府"去库存"压力引发了市场流动性宽松势头,在市场出现明显分化的形势下,从第四季度起因调控政策升级导致市场资金面明显收紧,房企融资渠道收窄。伴随美元进入加息通道,人民币汇率市场震荡加剧。报告期内,公司继续加大与境内外金融机构的合作力度,多渠道开展融资活动,以保障生产经营的资金需求,同时抓住市场机会和政策窗口期调整优化债务结构,降本增效节约财务费用,防范资金风险。期末公司有息负债余额602亿元,全年公司综合资金成本约为4.5%,比上年下降0.39个百分点,继续在行业内保持较大的资金成本优势;大幅降低汇兑损益的影响,于年内完成境外主体10.59亿美元贷款的置换,使有息负债中外币借款占比同比下降了15个百分点,公司债务结构更加稳定、安全。

(七)公司治理与发展模式频获外界认可

公司于年内实施了股权激励计划,进一步完善激励体系。在行权价格的设定上,公司将上市发行价作为行权条件的重要考虑因素,即自授权日至每一批期权行权期结束日,在满足相关业绩条件的基础上,须有至少十个交易日的交易价格达到公司上市发行价或以上,激励对象方可行权。这一安排保障了中小股东的利益,获得了投资者的认可。

随着"深港通"的开通,凭借优异的公司治理和良好的经营业绩,公司股票纳入恒生主题指数以及恒生A股100强指数,有利于更多的投资者认识公司。

报告期内,公司规范透明的治理结构和稳健专注的发展模式,以及与其精神内核高度契合的公司品牌主张"城市生长的力量",均得到了外界的广泛认可,并获颁多项殊荣。公司连续十二年获得由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的中国蓝筹地产企业、公司连续十四年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的中国房地产沪深上市公司综合实力TOP10、年度最具社会责任企业奖、中国最受尊敬企业、中国房地产公司品牌价值TOP10、中国地产金砖奖"年度地产综合实力大奖"、中国城市综合运营领导品牌、中国价值地产总评榜年度稳健地产企业奖、中国房地产供应链诚信企业TOP20、盖洛普全球最佳敬业组织、年度最具社会责任企业、中国最佳企业公民、中国资本市场年度投资者关系奖、金蜜蜂优秀企业社会责任报告·社区信息披露奖、中国战略型上市公司卓越董事会奖、中欧TOP20 E-learning最佳企业实践奖、中国十大最佳品牌建设案例金象奖、中央企业法制宣传教育先进单位等荣誉。

核心竞争力分析

1、集团内的业务协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人,旗下拥有包括招商局港口、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券、招商局资本以及中外运长航、漳州开发区等一批优秀企业,横跨实业和金融两大领域。近年来招商局集团大力推进产融结合,通过资本和产业的有效互动发挥协同效益,整合集团和公司内部资源,有利于招商蛇口对内实现资源互补,对外构建独特的竞争优势,加强合作与并购,多渠道、低成本地获取项目资源和资金来源,从而促进招商蛇口实现跨越式发展。

此外,综合实力强大的招商局集团,在全国乃至世界范围有较大的影响力和号召力,其拥有的外部协同资源也将给招商蛇口带来巨大的商业机会。

2、独特的战略资源优势

园区的开发建设、系统的大规模的产业集聚需要充裕的土地储备。经过多年的发展,公司已布局全国36个城市,除公开招、拍、挂市场取得的小规模的住宅、商业开发的土地资源以外,还有在深圳蛇口、前海、青岛高新园等片区拥有大量土地资源尚未开发或计划改造升级。此外,公司在深圳蛇口、前海的土地均位于前海蛇口自贸区内,而这一区域集深港合作、"一带一路"、自贸试验区三大国家战略于一身,具有独特的政策优势和改革开放战略优势。招商蛇口作为建设开发前海蛇口自贸区的最大企业主体,将享受前海蛇口所独有的政策优势和战略优势。

3、丰富的城区和产业园综合开发运营经验

经过三十多年建设运营蛇口,招商蛇口已经具备了各项资源的综合整合能力,培养了一定数量的既有专业业务能力又有丰富实践经验的管理团队。从前期提供科学、前瞻性的规划与设计、土地的一级整理开发到工业厂房、研发楼、商业综合体及住宅的开发建设,从提供面向全球的招商服务、物业管理服务到提供基础设施、配套设施建设、市政公用事业服务,公司形成了完整的城区和产业园区综合开发的体系和服务理念。招商蛇口综合资源整合能力在蛇口的发展过程中得到充分的体现,公司不但获得了应有的商业利益,也为城市发展带来了巨大的社会效益。

4、助力公司转型发展的探索创新精神

在产业结构调整,企业转型升级的大背景下,能否弘扬以创新为灵魂的企业家精神是企业成功的关键因素。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。从1979走来,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。今天的蛇口更加成熟、智慧、稳健并充满力量,同时又不失蛇口所特有的激情、活力和冲劲。2016年,公司成立创新发展中心,着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产等创新项目,探索"开发+运营+资管"的商业模式,寻求公司规模和利润新的增长点。

公司未来发展的展望

1、机会分析:长期走势乐观,市场蕴藏机遇

展望2017年,我国宏观经济政策主要在"调结构"和"稳增长"之间平衡,供给侧结构性改革的稳步推进、积极的财政政策和稳健的货币政策将为中国经济增长提供支撑。新常态下,传统行业的增速将逐步下降,改革催生的新增长也将不断涌现。总体来看,暖意增多,前景可期。

"房子是用来住的、不是用来炒的",2016年的中央经济工作会议明确了促进房地产市场平稳健康发展的基调,这为2017年的房地产调控政策指明了方向:投资投机性需求将受到遏制,长效机制建设有望提速。由此,房地产市场将保持平稳。

产业园区是各方参与者共荣共赢的平台,打造互利的园区生态圈,打通平台的各环节是园区可持续盈利的重点。轻资产化、规模化运营是产业地产未来发展的主要方向。然而现有的传统园区数量较多且同质化严重,转型升级也迫在眉睫。这为招商蛇口这样有丰富园区运营经验的专业园区运营服务商带来了发展的新机遇。而自贸区建设进一步提速的需要、粤港澳大湾区城市群发展规划的提出,更使身处其中的前海蛇口自由贸易区,在政策和地域两个强大牵引力之间,具备了落实国家战略发展、成为湾区经济推动者的先决条件。

我国邮轮经济方兴未艾。随着更多邮轮港口的建成启用,市场供应将大幅增加,消费者的选择更加多样,而市场竞争也将更加激烈。同时,各类邮轮企业,包括邮轮港口投资、邮轮船队运营、邮轮劳务服务、邮轮旅游等企业,如同雨后春笋纷纷涌现,推动邮轮产业链向多元与深化发展。前瞻性地布局将有助于企业建立先入优势。

2、经营计划:保增长与重转型均衡实现

改革、创新、重组必是未来3-5年企业竞争的主题。基于这一判断,招商蛇口深知,国企改革措施逐步深化,供给侧改革全面推行,央企重组整合加速,这都将是招商蛇口快速发展的机遇。传承招商局集团145年来基业长青的精髓,即:追求质量、效益、规模均衡增长,公司将围绕"保增长,重转型"开展生产经营活动,力争在五年内成为世界500强企业。2017年,公司将努力实现房地产销售金额1000亿元,计划新开工面积765万平米、竣工面积528万平米;争取在聚焦区域内获取优质园区资源;力争通过适当方式组建自有的邮轮船队。

3、可能面临的风险

(1)国内外宏观形势仍存在不稳定性

当前中国经济进入调速换挡期,GDP增速步入"新常态阶段",货币政策也将从相对宽松转向稳健;美国加息,吸引资金回流,人民币存在贬值的压力,新兴经济体国家资产价格面临下跌风险。国内外宏观经济形势、政策变化等多方面因素会对行业以及公司的经营情况产生一定的影响。

(2)地方政策与客群收入为市场两大变量

随着全国各大热点城市限购限贷措施不断加码,市场预期发生变化,不同地区的房价走势呈现分化。这将影响客户购买预期,对公司销售业绩和经营收益带来较大波动风险,进一步加大公司的经营压力和转型压力。

邮轮产业属中高端消费行业,主要客户群体的收入变化将对公司产品的需求量造成较大影响,进而导致公司的邮轮产业相关业务将受到较大冲击。

(3)公司规模化与融资能力需匹配

房地产行业是资金密集型行业,充足的现金流对公司的运营和发展起到重要的作用。公司经营模式的转变和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将坚持高周转和快速回款策略,合理安排融资计划并运用各项融资工具,加强资金管理、确保资金链安全。

(4)产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就,涉及的规模大,合作方式复杂,需有一定的谈判周期。前海土地整备事宜公司正全力推进,但由于土地面积较大、方案复杂,公司努力争取效益最大化,取得最终谈判结果的时间有一定的不确定性。公司与北京通州政府签订战略合作协议,目前正就下一步规划建设开发进行协商谈判,项目开发建设的时间存在不确定性。

4、公司应对策略与重点工作

(1)内生增长与兼并收购并举

转型发展是新常态下企业生存的必由之路。行业发展到今天,部分领先城市已经跨入存量时代。一旦城市化进程基本完成,核心城市将普遍进入存量时代。公司只有趁增量业务尚在成长期的机会窗口,尽快转型为综合开发与运营服务商,开发与持有相结合、运营与资产管理相结合,将一片片精挑细选的土地从生做到熟、从价值洼地做成价值高地,才能享受到可持续发展带来的长治久安。

要进入世界500强,仅靠内涵式发展远远不够,公司将结合外延式增长方式,两条腿走路,以自身良好的管理水平、全产品开发的经验以及低廉的资金成本优势开展并购工作。随着国企混改提速,在央企、地方国企的兼并重组领域,有望出现难得的并购机遇。

(2)各业务领域的创新手段

社区板块将坚持差异化营销策略,深耕战略重镇,重点打造"玺、雍、依"三大系列产品,全面推广批量精装修战略,优化户型设计和成本适配,多管齐下提升产品力,促进年度销售计划的实现并进一步优化货值结构。

园区板块将进一步复制"蛇口模式",在重点关注区域力争获取优质园区资源。在深圳前海蛇口自贸区这个大本营,公司将力争完成前海土地整备并制定前海妈湾片区详细的开发及产业发展计划,加速重点项目的开发建设。同时,公司将加强产业研究院的建设,完善园区运营和服务平台,继续打造产业聚集和园区运营能力。

邮轮板块将继续提升太子湾邮轮母港的邮轮到港艘次及客流量,强化与招商局旗下区外邮轮码头的联动,共同打造精品航线;积极推动与国际邮轮运营商的合作谈判,提升邮轮到港艘次及客流量;建立邮轮服务平台,邮轮服务合资公司实现平稳运作。在市场快速发展周期,抓住市场机遇,抢占行业高点。

此外,公司将探索存量资产证券化的途径,有序盘活存量资产,通过组建地产基金、REITS试点等项目实现产融结合;深度开展与优秀互联网企业的合作,深化产网融合。

服务于公司战略转型,公司将持续调整组织架构、优化管理及决策机制、强化绩效考核与激励机制、加大人才培养与储备力度。公司将通过向区域适度授权,做实区域管理总部,缩短决策链条,节约管理成本并提高管理效率,进一步增强公司经营的市场导向和目标导向,全力推进公司战略目标的实现。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

报告期内公司主营业务不存在重大变化。

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的分行业、产品情况

单位:万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减(百分点)
分行业						
社区开发与运营	5,613,923.80	3,802,391.00	22.07%	33.90%	39.30%	-1.50
园区开发与运营	709,351.63	342,713.27	45.46%	1.85%	5.96%	-1.58

注:1、社区开发与运营以房地产开发销售业务为主,是公司目前最主要的收入来源;园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务。

2、上表中毛利率为扣税后毛利率。

3、报告期公司社区及园区业务毛利率同比基本保持稳定。

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

报告期营业收入635.73亿元,同比增长29.15%,营业成本416.17亿元,同比增长35.66%,主要系房地产结转量同比增加。

报告期归属于上市公司股东的净利润95.81亿元,上年度归属于上市公司股东的净利润48.50亿元,同比增长97.54%,主要因素包括:1、投资收益同比增加36.18亿元,增幅681.28%,主要系本报告期通过股权转让形式整体销售"南海意库梦工场大厦"和"前海湾花园"产生投资收益36.09亿元;2、上年度归属于上市公司股东的净利润48.50亿元系本公司换股吸收合并招商地产前的数据(仅合并原招商地产51.89%净利润),按照本报告期同口径调整后上年度归属于上市公司股东的净利润68.93亿元。

6、面临暂停上市和终止上市情况

不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共33家,其中新设立子公司30家,非同一控制下企业合并取得子公司3家。

本年度不再纳入合并范围的公司3家,其中处置子公司2家,清算注销子公司1家。

合并报表范围变化具体情况详见财务报告附注七。

证券代码:001979 证券简称:招商蛇口 公告编号:【CMSK】2017-011

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
第一届监事会第七次会议决议公告

公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司第一届监事会第七次会议通知于2017年3月1日以专人送达、电子邮件等方式送达全体监事。2017年3月25日,会议如期在深圳蛇口举行,会议应到监事5人,实到监事5人。会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。会议由监事会主席张建卫主持,会议以记名投票的方式审议并通过了以下议案:

一、关于审议《2016年度监事会工作报告》的议案

二、关于审议2016年度利润分配预案的议案

公司2016年度利润分配预案如下:

1、按母公司净利润6,382,817,140.01元的10%提取法定盈余公积638,281,714.00元;

2、以总股本7,904,092,722股为基数,每10股派5.00元现金(含税);即派发现金股利3,952,046,361.00元;

3、剩余未分配利润8,011,722,883.52元留存至下一年度;

4、本年度不进行资本公积金转增股本。

三、关于审议《2016年年度报告》及年报摘要的议案

四、关于审议《2016年度内部控制自我评价报告》的议案

五、关于审议《2016年度募集资金存放与使用情况的专项说明》的议案

六、关于公司使用部分闲置募集资金投资产品的议案

详见今日刊登的《关于使用部分闲置募集资金投资产品的公告》。

七、关于公司变更部分募集资金投资项目的议案

详见今日刊登的《关于变更部分募集资金投资项目的公告》。

上述议案一至七,监事会均以5票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过。

公司《2016年度报告》及摘要、《2016年度监事会工作报告》、《2016年度内部控制自我评价报告》、《2016年度募集资金存放与使用情况的专项说明》,全文披露于巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn。

特此公告

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
监事会
二〇一七年三月二十八日

证券代码:001979 证券简称:招商蛇口 公告编号:【CMSK】2017-013

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
日常关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

公司控股股东招商局集团有限公司(以下简称"集团")及其下属单位(以下统称"关联方")等关联公司将续租公司、公司子公司深圳招商商置投资有限公司(以下简称"招商商置")、深圳蛇口工业区职工住宅有限公司(以下简称"住宅公司")等在深圳蛇口、前海片区所拥有的部分土地使用权及物业;公司子公司深圳市南油(集团)有限公司、深圳招商启航互联网投资管理有限公司等将续租码来仓储(深圳)有限公司、深圳市招商局科技投资有限公司、招商局(上海)投资有限公司的招商海运中心口岸701A等物业。上述交易构成本公司的关联交易。

(一)关联方向公司子公司租赁土地使用权及物业

2017年,关联方将继续租赁公司、公司子公司招商商置、住宅公司等在深圳蛇口、前海片区所拥有的部分土地使用权及物业,其中土地使用权租赁面积814,123.01平方米,物业租赁面积56,877.95平方米。租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业、土地使用权的租金水平确定,预计土地使用权年租金约为4,482.20万元,预计物业年租金约为7,861.49万元,租赁期为1年。预计年租金合计约为12,343.69万元。

(二)公司子公司向关联方承租物业

公司子公司深圳市南油(集团)有限公司、深圳招商启航互联网投资管理有限公司等将续租码来仓储(深圳)有限公司、深圳市招商局科技投资有限公司、招商局(上海)投资有限公司的招商海运中心口岸701A等物业,该等物业面积17,563.13平方米。租赁价格参考相同地段类似物业的租金水平确定,预计年租金约为1,389.09万元,租赁期为1年。

公司第一届董事会第十二次会议,4名关联董事回避了表决,非关联董事以7票赞成,0票反对,0票弃权通过了《关于审议日常关联交易的议案》。上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

本次关联交易的关联方:招商局集团有限公司

法定代表人:李建红

成立时间:1986年10月

注册资本:人民币1,375,000万元

经营范围:交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等。

三、交易的定价政策及定价依据

本次关联交易的价格参考了相同地段类似土地使用权、物业的租金水平和拟租赁物业现状特点确定。

四、租赁物业及租赁协议基本情况

1、集团及其下属子公司向公司、招商商置、住宅公司等租赁的土地使用权及物业,主要位于深圳市南山区蛇口、前海片区,其中土地使用权租赁面积814,123.01平方米,物业租赁面积56,877.95平方米。

租赁相关物业的上述关联公司需每月向招商商置等公司支付租金。

2、深圳市南油(集团)有限公司、深圳招商启航互联网投资管理有限公司等向码来仓储(深圳)有限公司、深圳市招商局科技投资有限公司、招商局(上海)投资有限公司租用招商海运中心口岸701A等物业,该等物业面积17,563.13平方米。

深圳市南油(集团)有限公司、深圳招商启航互联网投资管理有限公司等向码来仓储(深圳)有限公司每月向码来仓储(深圳)有限公司、深圳市招商局科技投资有限公司、招商局(上海)投资有限公司支付租金。

五、交易目的和对公司的影响

上述关联租赁是公司及关联方日常经营所需,对公司无重大影响。

六、独立董事事前认可和独立意见

独立董事王军生、彭剑锋、李延喜、廖建文事前认可了该项关联交易,认为上述交易属公司日常经营行为,收费标准内外一致,交易公允合理,符合公司及全体股东的利益。

年初至披露日公司与招商局集团累计发生的各类关联交易的总金额为2,020万元。

特此公告

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董事会
二〇一七年三月二十八日