证券代码:001979　　证券简称:招商蛇口　　公告编号:【CMSK】2019-036

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

【2018】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。

公司负责人孙承铭、主管会计工作负责人黄玲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。

公司独立董事屈文洲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“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2019年3月15日享有利润分配权的股份总额7,827,291,774股为基数，向全体股东每10股派发现金红利7.80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及园区综合运营板块的旗舰公司，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。招商蛇口聚合了原招商地产和蛇口工业区两大平台的独特优势，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，以“前港-中区-后城”综合发展模式，参与中国以及“一带一路”重要节点的城市化建设。

公司为家庭客户提供精品住宅，目前已布局近60个城市及地区。住宅产品类型涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等产品。根据公司多年来对市场的探索与总结，形成了依、獵、臻、玺四大产品系列，充分满足不同客户对产品和档次的需求。公司商办持有类业务也进入蓬勃发展期，集中商业产品覆盖海上世界、花园城等产品线；长租公寓壹间品牌已全面覆盖国内一线及核心二线城市；在深圳、广州、杭州等城市试点养老公寓、颐养中心等健康地产产品。

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。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40年的历程中，公司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。立足蛇口样板园区的升级改造，公司目前在全国范围内布局意库类、网谷类以及各类科技园等特色产业园；公司积极将蛇口模式对外复制，在国内多个城市打造特色产业新城；在国家和招商局集团“一带一路”的倡议下，公司也在积极参与“一带一路”沿线国家的特色园区的开发建设。

公司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。招商蛇口已初步完成在深圳、厦门、上海、湛江等沿海城市的邮轮母港布局，并力争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

	2018年	2017年		本年比上年增减	2016年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	88,277,854,683.49	75,454,682,170.01	75,937,938,849.67	16.25%	63,573,756,131.83	64,342,553,907.43
归属于上市公司股东的净利润（元）	15,240,063,237.00	12,220,308,172.65	12,655,521,512.23	20.42%	9,581,416,757.52	9,882,284,829.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	14,596,822,085.40	11,863,171,288.20	11,863,171,288.20	23.04%	8,942,113,132.50	8,942,113,132.50
经营活动产生的现金流量净额（元）	10,478,137,566.03	-4,708,686,125.57	-5,062,616,196.39	306.97%	-13,373,763,370.55	-13,022,146,569.39
基本每股收益（元/股）	1.89	1.55	1.60	18.13%	1.21	1.25
稀释每股收益（元/股）	1.89	1.55	1.60	18.13%	1.21	1.25
加权平均净资产收益率	22.22%	20.32%	20.15%	增加2.07个百分点	19.02%	18.74%

	2018年末	2017年末		本年末比上年末增减	2016年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	423,221,446,927.42	332,620,921,218.49	339,155,539,553.08	24.79%	255,726,622,747.08	262,859,219,216.97
归属于上市公司股东的净资产（元）	75,908,704,849.00	68,368,024,923.45	71,106,896,262.21	6.75%	56,478,618,382.74	58,984,142,407.95

注1：2018年6月28日，本公司收购同一控制下的招商局漳州开发区有限公司78%股权，对比数据按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定调整；

注2：计算基本每股收益、稀释每股收益时，扣除了分类为其他权益工具的永续债利息321,180,155.24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	9,163,124,896.24	11,824,675,742.49	12,792,247,833.16	54,497,806,211.60
归属于上市公司股东的净利润	5,778,048,975.72	1,338,754,013.85	1,158,359,000.72	6,964,891,246.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,086,858,962.46	1,049,574,901.26	909,418,820.54	7,550,969,401.14
经营活动产生的现金流量净额	-9,151,688,319.10	2,569,206,116.19	748,560,646.57	16,312,059,122.37

注：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	76,562个	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	77,655个
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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.22%	96,320,386	+37,463,576	无	96,320,386	无	无
招为投资	境内一般法人	1.07%	84,745,762	无	84,745,762	无	无	无
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.86%	67,677,157	+33,590,344	无	67,677,157	无	无
华侨城	国有法人	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
国开金融	国有法人	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
奇点领投	境内一般法人	0.80%	63,559,322	无	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	无	63,559,322	无	无	无
兴业财富	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	无	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	无。							
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
招商局轮船	133,261,400	人民币普通股	133,261,400
香港中央结算有限公司	96,320,386	人民币普通股	96,320,386
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
安邦资管－招商银行－安邦资产－共赢3号集合资产管理产品	56,425,058	人民币普通股	56,425,058
全国社保基金一一八组合	37,578,543	人民币普通股	37,578,543
招商银行股份有限公司－博时中证央企结构调整交易型开放式指数证券投资基金	30,015,500	人民币普通股	30,015,500
澳门金融管理局－自有资金	29,053,407	人民币普通股	29,053,407
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）	28,127,535	人民币普通股	28,127,535
前海人寿保险股份有限公司－分红保险产品华泰组合	25,872,400	人民币普通股	25,872,400
全国社保基金一一六组合	21,207,065	人民币普通股	21,207,065
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）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84,745,762股，占公司总股本的1.07%。

实际控制人未通过信托或其他资产管理方式控制公司。

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%	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，2018年11月20日，公司按期支付公司债券“17蛇口01”和“17蛇口02””存续期内第一年的利息。						
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

2018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（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（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。

中诚信证评对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。根据中诚信证评进行跟踪评级的有关安排，预计将于2019年5月出具最新跟踪评级报告。跟踪评级结果将在中诚信证评网站（www.ccxr.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	2018年	2017年（已重述）	本期比上年同期增减（%）	本期比上年同期增减超过30%的原因
息税折旧摊销前利润（元）	31,331,367,376.16	24,373,238,759.64	28.55%	
流动比率	1.54	1.73	-11.18%	
资产负债率	74.28%	71.80%	3.45%	
速动比率	0.62	0.73	-15.23%	
EBITDA全部债务比	0.26	0.24	10.39%	
利息保障倍数	3.74	4.64	-19.37%	
现金利息保障倍数	3.99	0.93	331.32%	经营性现金流量好转
EBITDA利息保障倍数	3.88	4.83	-19.71%	
贷款偿还率	1	1		
利息偿付率	1	1		
投资活动产生的现金流量净额	参见年度报告第四节“经营情况讨论及分析”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	参见年度报告第四节“经营情况讨论及分析”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	参见年度报告第十节“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）外部市场环境分析

2018年以来，全球经济增长由同步复苏逐步走向分化，美国经济表现一枝独秀，而欧元区、中国等经济体经济增速均出现放缓态势。随着国家供给侧改革的持续深入，确立“去杠杆、去库存、防范金融风险”的管控思路愈发清晰，对经济结构调整带来的影响开始显现。中美贸易摩擦导致人民币对美元的汇率持续贬值，年初融资环境紧张，消费下滑，宏观经济下行压力凸显。但近期国家出台的一系列财政扩张、降税等政策，将有效地支持企业以及实体经济的发展。总体而言，中国经济或将持续处于转型换挡的阵痛期。

房地产行业稳中有增。全年全国商品房销售面积17亿平方米，同比微增，商品房销售额实现15万亿元，同比增长12.2%，增速较上年回落6.4个百分点。2018年房地产市场调控继续强调因城施策、分类调控以落实长效机制，随着各地政策的贯彻实施，市场出现明显分化，多数城市价格同比上涨，过半城市成交量同比下跌。而随着第四季度收紧性调控政策发布次数的减少，部分城市或地区放宽落户政策，放开限价、限售、限购，调控出现转向放松的苗头。大型房企的规模和品牌效应不断积聚，行业集中度依然在提升。逆水行舟不进则退，强者恒强的态势考验并锤锻着房企的经营能力。

国家新的区域发展战略为产业新城布局带来结构性机会。京津冀一体化、长三角一体化、粤港澳大湾区、海南自贸岛的规划和建设，将带来布局战略资源、基础设施互联互通、体制机制创新突破等历史性机遇。“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念得到进一步落实，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。传统产业新城运营商在城市布局、产业规划、城市建设等方面依托自身长期的项目运营经验逐渐构建起行业竞争的护城河，同时众多新型的市场主体正在急速涌入产城运营领域，行业参与主体愈发多元化。

过去十年，国际邮轮市场“东移”特征明显，亚洲及大洋洲邮轮市场规模增速远超欧美地区，以中国为代表的亚太地区邮轮市场需求激增，2018年亚太地区客源量占全球邮轮市场份额达到15.1%，亚太地区正成为全球邮轮市场中最具发展潜力的重要板块。虽然2018年中国邮轮市场呈现增长放缓的趋势，但我国邮轮经济开始进入由“邮轮旅游”升级到“邮轮经济”的关键时期，步入邮轮全产业链发展的实质阶段，市场潜力仍可期。

（二）公司战略目标及发展模式

自2015年底上市以来，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，聚焦居民客户、企业客户和政府客户需求的满足，开展社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务，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，以“产、网、融、城”一体化运作为抓手，业务创新、商业模式创新、机制创新和管理创新多管齐下，全面提升公司项目开发能力、运营服务能力和资产管理能力。在此过程中，公司也在不断检讨和优化战略路径，寻求最适合招商蛇口的发展之路。

公司“前港-中区-后城”综合发展模式，是由港口的要素集聚，带动园区的产业发展，进而推动城市的升级、实现共同繁荣。公司作为城市和园区综合开发运营服务商，一方面开发人民美好生活的空间载体，另一方面提供人民美好生活的内容运营，通过综合发展深度践行公司战略。在产品维度上，综合发展是通过打造精品住宅、特色商业、联合办公、主题园区、邮轮母港、会展中心等产品线，实现生活方式、生产方式及城市功能的升级；在时间维度上，综合发展是兼顾短中长期业务发展需要，通过快周转、阶段性持有运营和长期持有运营三类项目比例的合理配置，实现公司经营性现金流的平衡；在空间维度上，综合发展是都市圈、省会城市、省内经济强市等不同定位城市的梯次聚焦、持续深耕。公司通过微发内部活力、优化城市及产业布局、强化内外协同、加速样板打造及复制、深化产融结合等方式，建立“美好生活圈”，微人民美好生活的承载者。

（三）报告期内战略实施情况

1、三年变革，质量效益规模均衡发展

2018年是招商蛇口成功整合上市后的第三个完整年度，也是公司在复杂、多变、严峻的情势下，实现大变革、大布局、大发展的一年。三年来，招商蛇口站在新的历史起点再出发，持续锻造能力，向高质量发展转型，公司经营业绩再攀高峰。

报告期内，公司明确综合业务发展理念，通过提高综合服务能力、创新服务形式，构建品牌认可度和客户黏性，提升产品竞争力。2018年，公司在近60个城市及地区拥有在售项目214个，全年实现签约销售面积827.35万平方米，同比增加45.15%；累计实现签约销售金额1705.84亿元，同比增加51.26%。我们深知，在微烈的竞争环境下，产品和服务是公司繁盛存续之基，有特色、有品质才有未来。报告期内，公司不断锻造产品品质，发布“美好生活圈”全生命周期产品体系，依、獵、臻、玺社区产品线体系全面构建完成。打造了一批客户感受极佳的口碑产品，6个项目斩获“金盘奖”。2018年，公司开通统一4008611979服务热线，服务范围覆盖全国，客服品质及客户满意度水平提升明显。

2、资源获取量质齐升，产城联动、港城联动落地开花

在资源获取方面，公司因城施策，投资策略稳健，深化协同发展，土地获取量质齐升。全年公司新增项目80个，扩充项目资源1357万平方米，其中权益面积738万平方米。新进入福州、南昌、湛江、徐州、温州、宜昌等城市，其中湛江招商国际邮轮港综合体项目的获取是“港城联动”的成功体现，在布局全方位邮轮母港生态圈的同时补充优质的项目资源；公司积极推进兼并收购，年内相继收购了东风汽车下属公司东风房地产80%的股权以及浙江润和房产集团有限公司100%股权及相关债权，进一步提升公司在华中以及华东市场的资源储备。

借助蛇口、太子湾的示范作用以及前海片区政企合作的经验，公司通过与政府合作，参与或主导地方产业新城项目的开发建设。2018年2月8日，常熟市人民政府与公司签署《琴湖片区开发战略合作框架协议》，将与常熟市政府联合打造琴湖片区，优化产业布局、推动产业升级，筑造常熟琴湖新核心；2月12日，揭阳市人民政府和公司签署《关于共同开发揭阳滨海新区粤东新城合作框架协议》，共同开发揭阳滨海新区产城融合的重要区域——粤东新城，将其打造为政企合作的主要试验平台。公司积极协同招商局集团内资源，关注国家战略发展区域的机会，8月14日，与招商公路合资成立招商蛇安石，搭建蛇安新区开发建设新平台；12月1日，跟随国家提振海南区域的战略步伐，参股招商局海南区域总部，快速响应海南制度创新与实践探索；公司积极推动中白工业园发展建设，签约吉布提老港改造项目，落子“一带一路”，践行国际合作光荣使命。

此外，公司在全国各地有十余个重点产业新城项目正在跟进，招商蛇口作为城市及园区综合开发和运营服务商正在被更多的地方政府、知名企业和广大客户所认可。

报告期内，公司完成了对招商漳州的股权收购，增加了丰富的园区资源储备。通过漳厦片区的战略协同，未来将分享漳厦同城政策区位优势，提前锁定海西板块未来发展红利，进一步增强公司园区开发运营能力、区域综合发展能力。作为中国第一例获批的经营性人工岛，漳州双鱼岛项目将开发建设成为集休闲、娱乐、居住、养生于一体的全国旅游目的地、区域商娱中心与品质生活区，为公司带来可观的利润，再造“港区城”模式新典范。

3、粤港澳大湾区资源充裕，开发建设如火如荼

公司目前已在粤港澳大湾区的9个城市布局，其中大部分资源集中在深圳，包括从前海蛇口自贸区内的蛇口海上世界起沿南海边一路往西，太子湾片区、前海妈湾片区到宝安空港新城的深圳国际会展中心片区，公司近千万平方米的优质资源正在有序地规划、开发及建设。

深圳国际会展中心（一期）会展及配套项目总建筑面积超过310万平方米，其中深圳国际会展中心面积超过160万平方米。深圳国际会展中心按照国际顶尖展馆标准打造，主体钢结构已施工完成，预计2019年7月将全面建成。配套项目将根据需求引入不同层级、不同类型配套设施，将分批陆续建成逐步形成独特的区域性会展经济体系。

太子湾片区综合了商业、办公、酒店、仓储、文化艺术、学校、医院、交通及商务公寓、人才公寓、住宅等业态共170万平方米，已经开始全面开发建设。

前海土地整备及合资合作打开新篇章。12月24日，招商蛇口与深圳市政府等相关方签署《土地整备协议》和《合资合作协议》，创新型一揽子解决前海用地性质变更和用地确权问题，为前海妈湾片区加速开发奠定重要基础。

本次土地整备及合资合作是城市转型升级和政企战略合作的重大创新，对于合作双方均具有极高的战略价值。本次合作亦是深圳市委市政府与招商局集团为共同推进前海深港合作区开发开放、前海蛇口自贸片区创新发展的重大举措。双方秉承尊重历史、共赢发展的原则，在前期合作的基础上推动此次合作方案，一揽子解决了包括土地变性与合资合作等创新合作模式在现有体制下存在的困难，一次性对前海2.9平方公里合作用地进行确权。在本次交易完成后，前海区域的开发建设将具备快速启动的条件。招商蛇口将依托合作双方在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，加快前海片区开发建设、运营管理和产业引进，发挥产城融合效应，促进创新要素集聚，提升产业发展能级，落实国家“一带一路”战略，将合作设立的合资公司打造成为中国走出去的门户基地，建设深港合作的平台载体。

2018年12月，《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》正式获批，规划范围包括前海蛇口自贸区28.2平方公里以及前海蛇口之间的片区共计37.9平方公里。综合规划的获批将更好更快地推进前海蛇口自贸区建设，统筹区域发展、产业发展、港城协调、区域交通改善、基础设施建设、综合配套和环境优化，也为公司在这一片区进行项目改造、城市更新提供了明确的方向。

4、创新型全生命周期业态布局全国

公司积极布局新业态，大公寓、大健康、大文创多点开花，转型成效初步显现。长租公寓快速发展，以轻资产租入改造、存量商办改造为主，构建融投管退全周期商业模式，在精耕深圳市场的基础上，全面覆盖北京、上海、广州、南京、杭州、苏州、武汉、成都、重庆和香港等13个国内一线、核心二线城市；全年新增20个/8085间长租公寓项目，合计在全国布局长租公寓近24万间，管理规模总计约98万平方米，全面实现了公寓智慧平台的线上化服务。大健康脱胎人实，从“养老、医院、康养小镇”三方面积极推进医养业务，广州番禺颐养中心、深圳蛇口颐养中心已于2018年2月2日、3月30日相继开业，太子湾国际医院项目奠基。大文创精彩绽放，已在全国6个城市布局8个意库项目，运营面积超过110万平方米，累计文创产业客户865个，累计产值超过800亿元；重庆弹子石老街开街、佛山IPARK、南京燕子矶花园城等集中商业实现盛大开业；武汉网谷项目、南京紫金智谷顺利开园。

蛇口邮轮母港荣获“最佳邮轮港口服务”、“最具设计创意”两项大奖，全年靠泊邮轮89泊次，同比增加46%，邮轮客流超36万人次，同比增加93%，母港服务各类旅客总客流突破600万人次。公司承办第十三届中国邮轮产业发展大会暨国际邮轮博览会，国内外邮轮专家集聚深圳蛇口，共商中国邮轮产业创新升级。港城联动，布局深圳、厦门、上海、湛江、天津等沿海城市邮轮母港及综合配套，积极拓展十余个沿海城市与长江沿岸母港项目，纵横全国。

5、双上市平台助力公司转型发展

报告期内，公司控股子公司、香港上市公司招商置地与公司修改《非竞争协议》，招商置地转型方案获香港联交所通过，招商置地将摆脱地域限制，以小股投资的方式参与项目投资获取优质物业资源，同时招商置地将在北京、上海独家经营写字楼的资产管理业务。非竞争协议的调整使得公司进一步明确境内外双平台战略定位，以充分发挥境内外双上市平台的优势，助力双平台协同共赢发展。同时，招商置地将实现业务结构的转型，发展由原本传统重资产房地产开发带动，成为轻重并举双轮驱动，业务布局发展更加灵活。

6、多元融资渠道，维持低成本优势

2018年行业融资环境整体趋紧，公司在做好市场预判的基础上，适时调整融资策略，深入开展与金融机构的合作，加大了公开市场操作力度，丰富创新融资品种，保障经营发展的资金需求。报告期内，公司继续保持AAA的主体信用等级和债项信用等级，新增200亿中期票据、超短融注册额度，顺利发行公司债券、超短期融资券、永续中票等直接融资130亿元；联合招商局资本、平安银行共同成立招商澎湃投资基金，联合招商启航等公司设立招商局蛇春鹏文产业投资基金，创新探索“房东+股东”的产融结合模式；完成国内首单储架式长租公寓CMBS产品“招商创融-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划”的首期发行20亿元，为公司长租产品后续经营发展获得长足的资金保障。报告期内，公司的综合资金成本为4.85%，保持行业领先优势。

7、组织变革，人才发展持续推进

拥抱变化，共赢未来。以“重构总部、做实战区、做专兵种”为核心目标，公司于报告期内实施了组织架构变革，重新明确公司总部、区域、事业部与专业公司的组织定位，并通过调整管控模式、优化管理边界、开展试点运行等一系列工作，推动组织变革，助力质效提升。“大部制”改革打破职能壁垒，下放事权精简提效，强化战略引领；完善区域、事业部、专业公司架构与职能设置，调整管理边界，再造权责流程，强化综合发展全面实践，持续探索优化区域组织模式。多渠道优化总部、事业部和专业公司中层干部队伍及员工配置，为有意愿、有能力、想干事、能干事、干成事的优秀人才打造发展平台，助力公司质效提升，稳健发展。

8、公司治理与发展模式频获外界认可

报告期内，公司以规范透明的治理结构和稳健专注的发展模式，获得业内、媒体及资本市场的广泛认可，并获颁多项殊荣。公司连续十五年获得深交所信息披露考核A级；连续十六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、沪深上市房地产公司综合实力TOP10、沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10、沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10、沪深上市房地产公司投资价值TOP10；由易居克而瑞评选的2018年产城运营商创新奖、“克而瑞产城运营商30强”第三名，由观点地产新媒体“2018博鳌房地产论坛”颁发的2018中国年度城市和园区运营服务商，由《WTO经济导刊》评选的金蜜蜂2018优秀企业社会责任报告·社区信息披露奖，由南方财经全媒体集团、《21世纪经济报告》评选的2018年中国最佳企业公民年度综合大奖等荣誉。

核心竞争力分析

（一）招商局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，在实业和金融两大领域拥有一批优秀企业，如招商局港口、招商轮船、招商公路、招商银行、招商证券、招商局资本、仁和保险、中外运长航等。近年来，集团内资源整合动作频频，产融互动协同有效，促进了招商蛇口对内的资源互补，对外构建独特的竞争优势。146年招商局集团的稳健经营，一定程度上为招商蛇口多渠道、低成本地获取资源和资金起到重要支撑作用，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都有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源给招商蛇口带来巨大的商业机会。

（二）独特的战略资源优势

园区的开发建设、系统化大规模的产业集聚需要充裕的土地储备以及政策和区位优势。发展大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。招商蛇口在大湾区的核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、宝安国际会展中心区域拥有了大量待开发的优质资源，随着湾区开发建设，招商蛇口享受的独有的政策和战略区位优势将日益凸显。

（三）丰富的城区和产业园综合开发运营经验和“前港-中区-后城”综合发展模式

经过蛇口工业区40年的建设运营，招商蛇口已经具备了各项资源的综合整合能力，培养了专业而实践经验丰富的管理团队，形成了完整的城区和产业园区综合开发的体系。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。

“蛇口模式”衍生出的“前港-中区-后城”综合发展模式，是在蛇口的开发与升级的过程中，探索总结出的特色商业模式，是一种独特的港口、园区、城市三位一体综合发展模式，并在招商蛇口走向全国、参与“一带一路”建设的过程中一次次被证明的发展模式。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。整个生态圈内，涵盖了产业、商业及其配套的城市功能以及生活、休闲、文化、娱乐等服务设施，把生产、生活、生态的内在联系协调一致，实现宜业宜居、有机共荣的人民美好生活场景。这是一种生态圈式可持续发展的模式，更是一套以市场化方案实现城市和园区运营的空间发展模式，由此可实现港、产、城联动，将政府、企业和各类资源的协同，成为城市转型升级的重要途径。

（四）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上市以来发展的每个细节。

公司未来发展的展望

（一）市场环境分析

2018年动荡的国际政经局势在2019年仍将持续，各大机构对全球及国内经济增速预期均不乐观。房地产调控政策将以“稳”为主，因城施策、一城一策仍将持续。房地产行业的发展在“量”上处于顶部，兼并加剧，行业集中度将持续提升，龙头企业优势也更为明显；为应对存量时代到来，更多房企将目光从“规模”转为实施质量发展战略，持续推进转型创新成为行业龙头共同的选择。

随着产业链核心环节关键政策的突破和产业环境的逐渐改善，邮轮高端装备制造、邮轮母港商旅综合体、邮轮产业链深耕、内河游轮创新产业生态、新兴邮轮服务模式、本土邮轮公司创建等成为发力点，正在当前市场调整和产业孕育期积蓄力量，实现市场换挡、驱动产业升级。

（二）公司经营计划

2019年，公司将继续跟进国家新型城镇化发展战略，深化与地方国企的合作，加大发展力度，多渠道扩充优质项目储备资源；继续提升各项开发能力，加快存货周转，提高项目开发获利能力；计划实现新开工面积1100万平方米、竣工面积1000万平方米，签约销售金额2000亿元。

（三）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。中美贸易纷争、汇率的不稳定性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、地方政策与购房者预期为市场两大变量

随着全国各大城市因城施策，房价走势呈现明显分化，这将影响客户对房地产的购买预期，将给公司销售业绩和经营收益带来较大的不确定性风险，进一步加大公司的经营压力和转型压力。

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。随着货币政策的变化和金融市场的不断收紧，公司的融资也面临较大的压力。而同时，公司业务转型和经营规模的扩大要求公司的融资在一定时间内需进一步增加。两者叠加，将对公司的融资能力提出更高的要求。

4、产业新城建设开发进