

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2022 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。

二、公司简介
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
股票代码：001979
深交所上市交易所：深圳证券交易所

三、主要会计数据和财务指标
(一) 近三年主要会计数据和财务指标
(二) 分季度主要会计数据

四、股本及股东情况
(一) 普通股股东数量及前10名股东持股情况表
(二) 前10名无限售条件流通股股东持股情况

五、董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员变动情况
六、利润分配或资本公积金转增股本预案

七、报告期内主要经营情况
(一) 主营业务经营
(二) 非主营业务经营

八、风险因素
(一) 宏观经济环境
(二) 行业竞争

九、未来展望
(一) 未来展望
(二) 风险提示

(一) 债券的基本信息

Table with columns: 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

第三届监事会第六次会议决议公告

公司及监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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”)第三届监事会第六次会议于2023年3月17日召开。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于拟续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2023年3月17日召开第三届董事会第六次会议。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2023年3月17日召开第三届董事会第六次会议。

(二) 公司债存续跟踪评级及评级变化情况

2022年5月18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公司债2022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”、“19蛇口01”、“19蛇口02”、“19蛇口04”、“19蛇口04”、“20蛇口01”、“21蛇口01”、“21蛇口03”和“21蛇口04”的信用等级为AAA。

(三) 截至报告期末公司近年的主要会计数据和财务指标

Table with columns: 项目, 本报告期末, 上年末, 本报告期末比上年末增减

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

第三届监事会第六次会议决议公告

公司及监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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”)第三届监事会第六次会议于2023年3月17日召开。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2023年3月17日召开第三届董事会第六次会议。

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考虑了其他权益工具永续和库存股的影响。

注2：报告期内，公司房地产业务交付并结转的面积同比增长，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少。

注3：报告期内，公司计提存货、投资性房地产、长期股权投资等资产减值准备以及计提应收款项减值准备增加20.29亿元。

注4：报告期内，公司转让子公司产生投资收益同比减少。上年同期，因万科大厦、万海大厦两大产业园物业作为底层资产的蛇口资产REIT(“基金代码”“SZ180101”)上市，产生税后收益14.68亿元。

(一) 第三届董事会第六次会议决议

(一) 第三届董事会第六次会议决议；(二) 独立董事关于第三届董事会第六次会议相关事项的事前认可及独立意见；(三) 审计委员会履职情况的证明文件；(四) 会计师事务所关于其基本情况的说明，后附德勤会计师事务所营业执照，主要负责人员监管业务联系人信息联系方式，拟负责具体审计业务的签字注册会计师身份证件、执业证照和联系方式。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2023年度日常关联交易公告

一、日常关联交易基本情况
(一) 日常关联交易概述
2023年度，招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)日常关联交易包括关联交易收入及关联交易支出两部分。关联交易范畴：控股股东招商局集团有限公司(以下简称“集团”)及其下属单位等关联方(以下统称“关联方”)向公司、公司子公司租赁土地使用权及构筑物；公司受托经营及受托租赁收入；提供资产管理、咨询服务等劳务服务收入。

(二) 预计日常关联交易类别和金额

Table with columns: 关联交易类别, 关联人, 关联交易内容, 关联交易金额(万元), 截至报告期末已发生金额(万元), 上年度金额(万元)

注1：以上日常关联交易中不存在单一关联方与公司发生日常关联交易的金额达到公司上一年度经审计净资产0.5%的情况，在此合并列示。

注2：公司之控股子公司招商局蛇口实业运营服务有限公司与集团及其下属单位等关联方之间存在日常关联交易，具体内容详见招商局蛇口实业运营服务有限公司2023年2月21日披露于巨潮资讯网的《关于与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的公告》。

(三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

Table with columns: 关联交易类别, 关联人, 关联交易内容, 实际发生金额(万元), 预计金额(万元), 实际发生金额占预计金额比例, 披露日期及索引

三、关联人介绍及关联关系

招商局集团有限公司
法定代表人：缪建民；注册资本：1,690,000万元人民币；注册地址：北京市朝阳区建国路118号招商局中心大厦五层A区；经营范围：国际、国内水路货物运输及代理、水陆运输及相关、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资管理；海上救助、打捞、拖航、工业制造；船舶、海、石油钻井设备的建造、修理、检验和修理；钻井平台、集装站、修船、检验、工业建筑、工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；进出口业务；能源、煤炭、仓储、仓储、物流行业的技术和管理；投资管理、旅游、酒店、饮食及相关的服务业；房地产开发及管理、咨询服务；石化行业投资及管理；交通基础设施投资及经营；境外资产管理；开发和经营深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。

三、关联交易主要内容

(一) 关联交易主要内容
2023年，预计日常关联交易类型主要包括公司及子公司向关联方出租部分土地使用权及构筑物；接受关联方的委托，对相关物业提供资产管理及运营服务；向关联方提供资产管理、咨询服务等劳务服务。双方在参考市场价格公允的情况下确定价格，预计全年关联交易金额约为19,606万元。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述与关联方之间的租赁和物业管理等业务满足了公司日常经营管理需要，交易价格参照同类服务的市场价格，定价公允合理，不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情况。

五、独立董事意见

独立董事事前认可了上述关联交易并发表了独立意见，独立董事认为上述日常关联交易符合参考同类业务的价格定价，定价公允合理，决策过程关联董事进行了回避，程序符合法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及股东的利益，独立董事同意公司进行上述日常关联交易，并在董事会审议通过后提交公司股东大会审议。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”或“招商蛇口”)在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户，并发生存款、贷款及其他相关业务。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”或“招商蛇口”)在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户，并发生存款、贷款及其他相关业务。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”或“招商蛇口”)在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户，并发生存款、贷款及其他相关业务。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于续聘2023年度会计师事务所的公告

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。招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”或“招商蛇口”)在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户，并发生存款、贷款及其他相关业务。

注：招商局集团下属子公司深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有4,634,372股，占公司总股本的0.06%。

3、在年度报告批准报出日存续的债券情况

(四) 募集资金使用情况