

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2019-059



## 2019 年第一季度报告正文

### 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本季度报告的董事会会议。

公司 2019 年第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

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：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期 增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	4,350,456,684.67	9,163,124,896.24	9,397,995,155.30	-53.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,626,449,062.94	5,778,048,975.72	5,840,528,688.81	-55.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,605,111,363.22	5,086,858,962.46	5,086,858,962.46	-48.79%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-8,965,364,779.79	-9,151,688,319.10	-9,203,094,068.13	2.58%
基本每股收益（元/股）	0.32	0.73	0.73	-56.16%
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.73	0.73	-56.16%
加权平均净资产收益率	3.59%	8.11%	8.29%	减少 4.7 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度 末增减
总资产（元）	441,599,493,377.71	423,221,446,927.42		4.34%
归属于上市公司股东的净资产（元）	77,873,143,320.90	75,908,704,849.00		2.59%

注 1：上年同期因深圳双玺花园结转、北京、上海三项资产转让实现投资收益等原因，盈利较多。本报告期，公司之子公司深圳市乐艺置业有限公司、深圳市商启置业有限公司增资扩股转让 51% 股权扣税后产生净收益 22.5 亿元；

注 2：2019 年，受公司工程节点铺排影响，竣工及结转面积年度内分布不均衡，本报告期结转面积较少，结转毛利同比减少。公司 2019 年竣工面积预计将达 1,000 万平方米，竣工以及结转量大多集中在下半年；

注 3：2018 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 4：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 99,400,273.99 元，亦相应考虑了股权激励行权和股份回购的影响。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	7,911,445,559
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.32

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益	-51,544.95	
计入当期损益的政府补助	11,523,358.13	

持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	6,760,386.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,314,544.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-15,985,728.74	主要为被投资公司控制权变更后相关资产按公允价值计量产生的损益及公允价值与原账面价值的差额摊销
减：所得税影响额	2,200,157.36	
少数股东权益影响额（税后）	-7,976,841.65	
合计	21,337,699.72	--

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	69,963 户					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	58.23%	4,606,899,949	4,606,899,949	无	无
招商局轮船有限公司	国有法人	5.18%	409,823,160	276,561,760	无	无
国新投资有限公司	国有法人	4.84%	382,782,731	381,767,679	无	无
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.99%	236,332,372	236,332,372	无	无
香港中央结算有限公司	境外法人	1.78%	141,126,752		无	无
深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）	境内一般法人	1.07%	84,745,762		无	无
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	0.98%	77,536,317		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		无	无
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	基金、理财产品等	0.84%	66,464,480		无	无
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322		无	无
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
香港中央结算有限公司	141,126,752	人民币普通股	141,126,752			

招商局轮船有限公司	133,261,400	人民币普通股	133,261,400
深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）	84,745,762	人民币普通股	84,745,762
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	77,536,317	人民币普通股	77,536,317
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	66,464,480	人民币普通股	66,464,480
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
博时资本－招商银行－博时资本管理有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
兴业财富资产－兴业银行－华福证券有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
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以及深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）属于一致行动人，中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深与中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深属于一致行动人。		
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。

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

单位：万元

资产负债项目	2019年3月31日	2018年12月31日	增减(±%)	主要变动原因
预付款项	178,946.93	267,868.94	-33.20%	结转至存货
其他流动资产	1,104,464.54	771,556.91	43.15%	预缴税金及留抵进项税增加
长期股权投资	2,082,854.86	1,731,100.69	20.32%	联合营公司投资增加
在建工程	77,916.98	92,796.27	-16.03%	转入固定资产
应付职工薪酬	59,589.69	124,283.16	-52.05%	支付上年度计提奖金
应交税费	459,842.94	684,833.48	-32.85%	支付上年度计提税费
合同负债	1,764,699.37	1,488,633.83	18.54%	招商置地自2018年1月1日起执行新收入准则，预收售楼款增加
递延所得税负债	120,771.46	45,814.71	163.61%	丧失控制权收益形成的递延所得税负债
损益项目	2019年1-3月	2018年1-3月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	435,045.67	939,799.52	-53.71%	房地产销售结转金额减少
营业成本	288,569.97	469,912.82	-38.59%	
税金及附加	33,423.42	82,122.48	-59.30%	
财务费用	26,243.95	-10,714.28	344.94%	
其中：利息费用	80,599.18	69,385.55	16.16%	费用化利息支出增加
汇兑损失	-14,139.01	-35,614.11	60.30%	汇率波动导致汇兑收益减少
所得税费用	96,433.94	143,446.50	-32.77%	利润总额同比减少
现金流量项目	2019年1-3月	2018年1-3月	增减(±%)	主要变动原因
投资活动现金流入小计	533,104.20	902,640.18	-40.94%	项目整体转让获取的现金净额减少
投资活动产生的现金流量净额	-175,057.65	51,472.69	-440.10%	
筹资活动现金流出小计	2,486,828.12	2,153,224.80	15.49%	返还少数股东款项增加
筹资活动产生的现金流量净额	571,936.78	1,021,494.17	-44.01%	

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

### 前海土地整备及合资合作事项

2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会（以下简称“深圳市规土委”）、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）、招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）、本公司等原 19 家持地公司及深圳市招商前海驰迪实业有限公司（以下简称“招商驰迪”）等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、深圳市前海开发投资控股有限公司（以下简称“前海投控”）及本公司之控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司（以下简称“招商前海实业”）等相关方签署了《合资合作协议》，明确了前海土地整备及合资合作实施方案，具体内容详见 2018 年 12 月 25 日本公司发布的公告。2019 年 1 月 11 日，招商驰迪与原 19 家持地公司签署了《补偿债权确认协议》，确认了各方因《土地整备协议》项下的土地置换安排所形成的债权债务关系；并于当日召开了董事会，审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，具体内容详见 2019 年 1 月 12 日本公司发布的公告。2019 年 2 月 15 日，本公司召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》；2019 年 2 月 25 日，招商港口（001872.SZ）、招商局港口（0144.HK）分别召开股东大会，审议通过了前海土地整备的相关事项。

截至本报告披露日，《土地整备协议》已生效，原 19 家持地公司持有的在本次土地整备范围内的不动产登记证书已完成注销，前海管理局将与招商驰迪签署招商置换用地出让合同；后续，招商前海实业与前海投控将按照合资合作协议的约定开展审计评估、签署增资协议等工作，根据《上市公司重大资产重组管理办法》，合资合作事项可能构成本公司的重大资产重组，本公司将严格按照公司章程及有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务。

### 股份回购的实施进展情况

截至本季度报告披露日，公司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 97,444,548 股，占公司总股本的 1.23%；本次回购股份最高成交价为 22.84 元/股，最低为 20.18 元/股，已支付的总金额为 2,119,319,576.23 元（含印花税、佣金等交易费用）。

## 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

不适用。

## 五、证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130 万元	公允价值计量	3,706.33	676.04				676.04	4,302.72	其他非流动金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--

合计	HK\$2,130 万元	--	3,706.33	676.04				676.04	4,302.72	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用，招商蛇口上市前购入的股票。								

## 六、衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年1月7日	策略会	机构投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2019年1月10日	策略会	机构投资者	
2019年1月14日	实地调研	机构投资者	
2019年1月15日	策略会	机构投资者	
2019年1月16日	策略会	机构投资者	
2019年1月17日	策略会	机构投资者	
2019年1月24日	实地调研	机构投资者	
2019年1月25日	实地调研	机构投资者	
2019年2月13日	实地调研	机构投资者	
2019年2月21日	策略会	机构投资者	
2019年2月22日	策略会	机构投资者	
2019年3月19日	投资者交流会	机构投资者、个人投资者	
2019年3月20日	业绩网上交流会	机构投资者、个人投资者	
2019年3月26日	实地调研	机构投资者	
2019年1月1日至2019年3月31日	电话沟通	机构投资者	
2019年1月1日至2019年3月31日	电话沟通	个人投资者	

注：上述策略会采用一对一、一对多或大会推介的方式进行。

## 八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。