

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2019-137



## 2019 年第三季度报告正文

### 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 年第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	527,987,293,655.14	423,221,446,927.42	24.75%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	76,243,942,259.11	75,908,704,849.00	0.44%	
	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上 年同期增减
营业收入（元）	8,856,046,687.18	-30.77%	25,542,574,359.27	-24.39%
归属于上市公司股东的净利润（元）	194,528,249.75	-83.21%	5,092,902,654.32	-38.46%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	176,837,437.25	-80.55%	5,006,492,900.34	-28.94%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	9,088,073,973.81	255.78%
基本每股收益（元/股）	0.00	-100.00%	0.60	-41.18%
稀释每股收益（元/股）	0.00	-100.00%	0.60	-41.18%
加权平均净资产收益率	0.05%	下降 1.71 个百分点	6.89%	下降 4.88 个百分点

注 1：2019 年，公司房地产项目竣工及结转面积预计保持增长。根据公司生产经营计划，房地产项目竣工以及结转时间主要集中在第四季度，本报告期结转面积较小，导致结转收入及毛利同比减少；

注 2：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，剔除了分类为其他权益工具的永续债影响，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）	7,916,208,077
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.61
-----------------------	------

非经常性损益项目和金额

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	4,039,741.49
计入当期损益的政府补助	35,152,723.72
持有交易性金融资产的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	-4,736,590.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	145,694,793.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-51,074,667.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注 1）	-188,179,691.60
减：所得税影响额	-5,341,697.24

少数股东权益影响额（税后）	-140,171,746.93
合计	86,409,753.98

注 1：公司因控制权变更将原作为联合营股权投资列报的房地产项目纳入合并。公司在购买日对房地产项目公允价值进行评估，根据公允价值调整原持有股权的价值，同时将原持有股权按公允价值重新计量产生的损益列入非经常性损益。后续随着该房地产项目的结转，房地产存货增值部分转入营业成本时相应冲销结转当年的非经常性损益。

注 2：公司为加快房地产项目的去化速度，通过处置房地产项目公司股权等形式以实现房地产存货及投资性物业销售，是公司的重要经营业务模式之一，且预计未来持续存在。因此，公司将此类交易产生的相关损益判断为经常性损益。

## 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	65,299 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	58.20%	4,606,899,949	-	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.18%	409,823,160	-	-	-
国新投资有限公司	国有法人	4.84%	382,782,731	-	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.99%	236,337,703	-	-	-
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	2.14%	169,478,365	-	-	-
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	2.09%	165,214,131	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.94%	153,483,928	-	-	-
深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）	境内一般法人	0.95%	75,339,153	-	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.85%	67,677,157	-	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	-
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	-
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	境内一般法人	0.80%	63,559,322	-	-	-
博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322	-	-	-
兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322	-	-	-
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			
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			

国新投资有限公司	382,782,731	人民币普通股	382,782,731
北京诚通金控投资有限公司	236,337,703	人民币普通股	236,337,703
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	169,478,365	人民币普通股	169,478,365
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	165,214,131	人民币普通股	165,214,131
香港中央结算有限公司	153,483,928	人民币普通股	153,483,928
深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）	75,339,153	人民币普通股	75,339,153
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
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—分红—个人分红-005L-FH002 深与中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深属于一致行动人。		
前 10 名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9月30日	2018年12月31日	增减(±%)	主要变动原因
其他应收款	7,201,153.96	6,463,917.42	11.41%	对联合营公司及合作方往来增加
存货	27,763,380.74	21,082,096.35	31.69%	房地产投资规模扩大
其他流动资产	1,666,571.84	771,556.91	116.00%	未抵扣进项税及预缴税金增加
长期股权投资	2,340,742.30	1,731,100.69	35.22%	对联合营公司股权投资增加
递延所得税资产	1,415,432.64	548,130.64	158.23%	内部未实现土地增值收益增加
短期借款	2,862,761.69	1,674,087.04	71.00%	融资规模扩大
预收款项	10,954,454.24	6,046,250.14	81.18%	销售回款增加
合同负债	2,518,728.84	1,488,633.83	69.20%	招商局置地销售回款增加
应交税费	1,124,165.72	684,833.48	64.15%	土地增值收益应交所得税增加
长期借款	7,698,617.46	6,164,683.47	24.88%	融资规模扩大
损益项目	2019年1-9月	2018年1-9月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	2,554,257.44	3,378,004.85	-24.39%	结转面积同比减少
营业成本	1,634,698.40	1,987,299.78	-17.74%	结转面积同比减少
销售费用	107,262.25	72,419.12	48.11%	销售签约金额增长，导致销售费用支出同比增加
所得税费用	191,548.99	325,002.11	-41.06%	利润总额同比减少
现金流量项目	2019年1-9月	2018年1-9月	增减(±%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	908,807.40	-583,392.16	255.78%	房地产销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,652,979.64	-608,653.49	-171.58%	对联合营公司投资增加及长期股权转让收益同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,792,234.95	1,961,507.88	-8.63%	合作方往来净流出同比增加

#### 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

2018年12月24日，深圳市规划和国土资源委员会、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（下称“前海管理局”）、招商局集团、原19家持地公司及招商驰迪等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、前海投控及招商前海实业等相关方签署了《合资合作协议》，落实了前海土地整备的具体方案及后续合资合作的实施路径，具体内容详见2018年12月25日公司披露的相关公告。

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，同日，公司第二届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，议案内容包括签署《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》等相关协议，具体内容详见 2019 年 1 月 12 日公司披露的《关于前海土地整备及合资合作暨关联交易的公告》（公告编号：【CMSK】2019-005）。

2019 年 2 月 15 日，公司 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。

2019 年 4 月 30 日，前海管理局与招商驰迪签署了《深圳市土地使用权出让合同书》，将招商置换用地出让给招商驰迪，前海土地整备圆满完成。

2019 年 8 月 26 日，招商局集团、前海投控及招商前海实业签署了《合资合作协议补充协议（一）》，约定前海管理局出资部分的土地出资路径变更为：前海管理局将前海出资部分的使用权作价出资至前海鸿昱，再将前海鸿昱的股权增资至前海投控；同日，招商局集团、前海投控及招商前海实业签署了《合资合作协议补充协议（二）》，依据《合资合作协议》的约定及本公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过的《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，各方同意由招商前海实业自行或委托招商驰迪公司代其向合资公司支付 100 亿元现金（包括但不限于预付款、诚意金等）。

截至本报告披露日，本公司之控股子公司招商前海实业与前海投控正在开展合资合作相关工作。后续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

公司于 2019 年 2 月 15 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》、《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》，于 2019 年 2 月 20 日首次实施回购；截至 2019 年 6 月 20 日，公司回购股份方案实施完毕，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 184,144,410 股，占公司总股本的 2.33%，实际回购时间区间为 2019 年 2 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日。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 3,999,999,476.59 元（含印花税、佣金等交易费用）。

#### 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

公司未采用集中竞价方式减持回购股份。

### 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 年度经营业绩的预计

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	HK\$2,130	公允价	3,706.33	-603.82				-603.82	3,194.85	其他非流	自有资

	局港口	万元	值计量									动金融资产	金
合计		HK\$2,130 万元	--	3,706.33	-603.82	0.00	0.00	0.00	-603.82	3,194.85	--	--	
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、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
结构性存款	闲置资金	845,000	845,000	0
银行理财	闲置资金	250,000	250,000	0
合计		1,095,000	1,095,000	0

## 七、衍生品投资情况

不适用。

## 八、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	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	
2019年1月14日	实地调研	机构	
2019年1月15日	策略会	机构	
2019年1月16日	策略会	机构	
2019年1月17日	策略会	机构	
2019年1月24日	实地调研	机构	
2019年1月25日	实地调研	机构	
2019年2月13日	实地调研	机构	
2019年2月21日	策略会	机构	
2019年2月22日	策略会	机构	
2019年3月19日	投资者交流会	机构、个人	
2019年3月20日	业绩网上交流会	机构、个人	
2019年3月26日	实地调研	机构	
2019年4月24日	策略会	机构	

2019年4月25日	策略会	机构
2019年4月26日	策略会	机构
2019年5月7日	策略会	机构
2019年5月8日	策略会	机构
2019年5月8日	策略会	机构
2019年5月9日	策略会	机构
2019年5月9日	策略会	机构
2019年5月10日	实地调研	机构
2019年5月14日	策略会	机构
2019年5月15日	策略会	机构
2019年5月16日	策略会	机构
2019年5月16日	策略会	机构
2019年5月17日	策略会	机构
2019年5月22日	策略会	机构
2019年5月23日	策略会	机构
2019年5月28日	策略会	机构
2019年6月11日	实地调研	机构
2019年6月18日	实地调研	机构
2019年6月18日	实地调研	机构
2019年6月19日	策略会	机构
2019年6月20日	策略会	机构
2019年6月20日	策略会	机构
2019年6月26日	策略会	机构
2019年6月26日	策略会	机构
2019年6月27日	策略会	机构
2019年6月27日	策略会	机构
2019年6月28日	实地调研	机构
2019年7月5日	策略会	机构
2019年7月8日	实地调研	机构
2019年7月10日	实地调研	机构
2019年7月11日	策略会	机构
2019年7月12日	策略会	机构
2019年8月30日	实地调研	机构
2019年9月3日	策略会	机构

2019 年 9 月 3 日	策略会	机构
2019 年 9 月 3 日	业绩网上交流会	机构
2019 年 9 月 4 日	策略会	机构
2019 年 9 月 4 日	策略会	机构
2019 年 9 月 18 日	实地调研	机构
2019 年 9 月 24 日	策略会	机构
2019 年 9 月 25 日	策略会	机构
2019 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日	电话沟通	机构
2019 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日	电话沟通	个人

## 九、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 十、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。