

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2020-140



## 2020 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 2020 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）	706,325,334,356.79	617,688,088,324.93	14.35%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	87,400,579,366.98	94,845,484,318.05	-7.85%	
	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）	25,798,181,520.96	191.31%	50,117,791,946.75	96.21%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,278,331,907.49	557.14%	2,191,814,937.54	-56.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,357,425,470.10	667.61%	2,097,300,688.11	-58.11%
经营活动产生的现金流量净额（元）	13,235,553,081.67	337.54%	10,244,987,509.29	12.73%
基本每股收益（元/股）	0.14	3,492.11%	0.19	-68.33%
稀释每股收益（元/股）	0.14	3,492.11%	0.19	-68.33%
加权平均净资产收益率	1.49%	增长 1.44 个百分点	1.97%	下降 4.92 个百分点

注 1：年初至报告期末，公司房地产业务结转规模同比增长，归属于上市公司股东的净利润同比减少，主要系：（1）报告期内，受房地产项目结转结构影响，社区业务毛利率同比下降；（2）自今年初新冠肺炎疫情爆发以来，公司履行央企责任，对租赁物业采取了减免租等措施，导致公司园区业务利润同比下降明显；（3）上年同期公司转让子公司股权产生税后净收益 22.26 亿元。

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库存股的影响。

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）	7,923,242,592
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	公司不存在优先股
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.19

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	3,348,143.35	
计入当期损益的政府补助	130,146,556.63	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投	1,480,200.00	

资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
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	-16,124,496.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,479,141.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22,043,292.86	主要系因获得联合营公司控制权,在控制权变更日对原持有股权按公允价值重新计量产生的损益,以及后续随着项目的结转,对原按公允价值计量的增值部分进行摊销
减: 所得税影响额	28,996,978.20	
少数股东权益影响额(税后)	3,903,327.23	
合计	94,514,249.43	--

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位: 股

报告期末普通股股东总数	78,528 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	58.14%	4,606,899,949	-	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.17%	409,823,160	-	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.98%	236,374,209	-	-	-
国新投资有限公司	国有法人	2.56%	202,782,731	-	-	-
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	境内一般法人	2.27%	180,000,000	-	质押	180,000,000
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	2.17%	171,628,801	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.12%	167,644,588	-	-	-
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	2.10%	166,330,932	-	-	-
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		
北京诚通金控投资有限公司	236,374,209	人民币普通股	236,374,209		
国新投资有限公司	202,782,731	人民币普通股	202,782,731		
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	180,000,000	人民币普通股	180,000,000		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	171,628,801	人民币普通股	171,628,801		
香港中央结算有限公司	167,644,588	人民币普通股	167,644,588		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	166,330,932	人民币普通股	166,330,932		
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。				
其他说明	国新投资有限公司合计持有公司股票 382,782,731 股，其于 2020 年 1 月 20 日发行了“国新投资有限公司 2020 年非公开发行可交换公司债券(第一期)”，简称“20 国新 E1”，本次可交换债以其持有的公司 180,000,000 股作为质押担保，存放于国新投资-海通证券-20 国新 E1 担保及信托财产专户，其余部分股票为国新投资有限公司自有账户持有。				
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。

## 2、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。

## 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	2020年9月30日	2019年12月31日	增减(±%)	主要变动原因
应收账款	394,241.49	179,478.97	119.66%	应收园区业务物业管理费、租金及应收整售项目款项增加
预付款项	477,836.70	351,262.66	36.03%	主要为预付土地款增加
其他流动资产	1,957,092.69	1,233,012.84	58.72%	预缴税金及留抵进项税增加
短期借款	3,408,605.80	2,217,014.24	53.75%	融资规模增加
应交税费	1,132,392.02	1,633,193.94	-30.66%	支付上年度计提的税金
其他流动负债	3,250,909.78	1,516,974.85	114.30%	发行超短期融资券
损益项目	2020年1-9月	2019年1-9月	增减(%)	主要变动原因
营业收入	5,011,779.19	2,554,257.44	96.21%	结转面积同比增加
营业成本	3,792,826.81	1,634,698.40	132.02%	
投资收益	76,290.02	481,856.24	-84.17%	项目整体转让收益及权益法投资收益同比减少
现金流量项目	2020年1-9月	2019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	1,024,498.75	908,807.40	12.73%	销售回款超过购地及基建投入增长幅度
投资活动产生的现金流量净额	-444,449.16	-1,652,979.64	73.11%	对联合营公司股东垫款同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	-809,807.66	1,792,234.95	-145.18%	吸收权益性投资、取得借款净流入同比减少

### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

#### 公司发行股份、可转换公司债券购买资产事项

2020年9月23日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）上市公司并购重组审核委员会（以下简称“并购重组委”）召开2020年第42次工作会议，对公司发行股份、可转换公司债券购买资产事项进行了审核。根据会议审核结果，公司发行股份、可转换公司债券购买资产事项获得无条件通过。目前，公司尚未收到中国证监会出具的正式核准文件。

#### 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

报告期内，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、金融资产投资

### 1、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	0144	招商局港口	HK\$2,130 万元	公允价值计量	3,542.00	-1,464.04				-1,464.04	2,077.96	其他非流动金融资产	股票
合计				--	3,542.00	-1,464.04				-1,464.04	2,077.96	--	--
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。										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用，招商蛇口上市前购入的股票。										

### 2、衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	非关联方	否	交叉货币掉期	139,944.00	2020年9月8日	2023年8月28日		139,944.00			139,944.00	0.62%	-295.95
合计				139,944.00	--	--		139,944.00			139,944.00	0.62%	-295.95
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、				为规避发行美元债券给公司带来的汇率及利率风险，公司采用交叉货币掉期的方式，适时锁定汇率及利率风险，以此降低汇率及利率波动带来的不确定性风险，减少外汇负债及实现融资成本锁定。公司已制定相应管理制度明确了衍生金融工具及外汇资金交易业									

信用风险、操作风险、法律风险等)	务的职责分工与审批流程，建立了完善的监督机制，通过业务流程、决策流程和交易流程的风险控制，有效降低操作风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动损失 295.95 万元，与美元债券汇兑损益金额对冲，不影响净利润金额。报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无

## 五、募集资金投资项目进展情况

募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	1,180,082.49	225,262.71	1,180,082.49	0.00	535,424.95	45.37%	0.00	用于募投项目	0.00
合计	--	1,180,082.49	225,262.71	1,180,082.49	0.00	535,424.95	45.37%	0.00	--	0.00

### 募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2766号”文批准，招商蛇口于 2015 年 12 月 11 日在深圳证券交易所以每股人民币 23.60 元的发行价格非公开发行 502,295,123 股人民币普通股(A 股)，股款计人民币 11,854,164,902.80 元，扣除承销费、保荐费等发行费用共计人民币 53,340,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 11,800,824,902.80 元。上述募集资金于 2015 年 12 月 18 日全部到账，并经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具[XYZH/2015SZA20098 号]号验资报告。截至 2020 年 9 月 30 日止，招商蛇口累计使用募集资金人民币 12,285,586,731.14 元(其中：累计使用募集资金本金人民币 11,800,824,902.80 元，累计使用募集资金产生的利息收入人民币 484,761,828.34 元)，以前年度累计使用人民币 9,850,210,755.27 元(其中：以前年度累计使用募集资金本金人民币 9,548,197,818.71 元，以前年度累计使用募集资金产生的利息收入人民币 302,012,936.56 元)，2020 年使用募集资金人民币 2,435,375,975.87 元(其中：使用募集资金本金人民币 2,252,627,084.09 元，使用募集资金产生的利息收入人民币 182,748,891.78 元)。尚未使用的募集资金本金余额计人民币 0.00 元，2020 年 9 月 30 日募集资金全部余额为人民币 0.00 元。



## 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金承诺 投资总额	调整后投资总 额(1)	报告期投入 金额	截至期末累计 投入金额(2)	截至期末投资进 度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可 使用状态日期	报告期实现的 效益
太子湾自贸启动区一期	是	390,082.49	240,857.05	-	240,857.05	100.00%	2019 年 4 季度	96,089.95
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	-	130,007.29	100.01%	2017 年 4 季度	0.00
前海自由贸易中心一期	是	245,000.00	19,737.29	-	19,737.29	100.00%	2020 年 3 季度	4,788.57
太子商业广场	是	120,000.00	64,063.20	-	64,063.20	100.00%	2020 年 3 季度	-1,105.98
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	-	110,032.36	100.03%	2016 年 12 月	30.68
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	-	80,012.24	100.02%	2016 年 12 月	-333.89
武汉招商公园 1872 项目 (B)	是	-	13,000.00	-	13,000.89	100.01%	2017 年 2 季度	-1,505.95
武汉招商公园 1872 项目 (C)	是	-	35,000.00	-	35,437.13	101.25%	2019 年 4 季度	936.20
招商中环	是	-	57,000.00	-	58,805.76	103.17%	2019 年 4 季度	101,821.57
招商自贸商城	是	18,000.00	-	-	-	-	-	-
招商局互联网创新业务服务平台	是	30,000.00	-	-	-	-	-	-
新时代广场南	是	57,000.00	-	-	-	-	-	-
股份回购证券专户	是	-	205,162.24	-	233,067.87	113.60%	2019 年 2 季度	不适用
向前海自贸投资增资	是	-	225,262.71	243,537.60	243,537.59	108.11%	不适用	-
合计	--	1,180,082.49	1,180,082.49	243,537.60	1,228,558.67	-	-	200,721.15

## 六、对 2020 年度经营业绩的预计

不适用。

## 七、日常经营重大合同

不适用。

## 八、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	盈余资金	2,118,870	0	0
银行理财产品	盈余资金	70,000	0	0
合 计		2,188,870	0	0

## 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。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	调研的基本情况索引
2020 年 1 月 15 日	深圳	策略会	机构投资者	瑞银证券等	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。
2020 年 1 月 16 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券	
2020 年 2 月 13 日	深圳	线上策略会	机构投资者	天风证券等	
2020 年 2 月 14 日	深圳	线上策略会	机构投资者	摩根大通等	
2020 年 3 月 10 日	深圳	线上策略会	机构投资者	国泰君安等	
2020 年 4 月 21 日	深圳	投资者交流会	机构投资者、个人投资者	广发证券、中金公司、华创证券、中信证券、花旗集团等	
2020 年 4 月 22 日	深圳	网上投资者交流会	机构投资者、个人投资者		
2020 年 4 月 29 日	深圳	线上策略会	机构投资者	海通证券等	
2020 年 5 月 12 日	深圳	线上策略会	机构投资者	瑞信等	
2020 年 5 月 13 日	深圳	线上策略会	机构投资者	华创证券等	

2020年5月14日	深圳	线上策略会	机构投资者	国盛证券等
2020年5月21日	深圳	线上策略会	机构投资者	中信建投等
2020年5月27日	深圳	线上策略会	机构投资者	中金公司等
2020年6月3日	深圳	线上策略会	机构投资者	招商证券等
2020年6月4日	深圳	线上策略会	机构投资者	兴业证券等
2020年6月4日	深圳	线上策略会	机构投资者	申万证券等
2020年6月9日	深圳	线上策略会	机构投资者	美银美林等
2020年6月11日	深圳	线上策略会	机构投资者	瑞银证券等
2020年6月18日	深圳	线上策略会	机构投资者	中信证券等
2020年6月19日	深圳	线上策略会	机构投资者	光大证券等
2020年6月22日	深圳	线上策略会	机构投资者	华泰证券等
2020年6月23日	深圳	线上策略会	机构投资者	花旗集团等
2020年7月7日	深圳	线上策略会	机构投资者	东北证券等
2020年7月9日	深圳	线上策略会	机构投资者	长江证券等
2020年7月15日	深圳	实地调研	机构投资者	国盛证券
2020年7月31日	深圳	线上策略会	机构投资者	海通证券等
2020年8月25日	深圳	电话会议	机构投资者	华创证券等
2020年9月1日	深圳	线上策略会	机构投资者	UBS 等
2020年9月3日	深圳	线上策略会	机构投资者	华创证券等
2020年9月4日	上海	策略会	机构投资者	海通证券等
2020年9月9日	上海	策略会	机构投资者	中信建投等
2020年9月10日	上海	策略会	机构投资者	长江证券等
2020年9月16日	深圳	线上策略会	机构投资者	中信里昂证券等
2020年9月18日	深圳	实地调研	机构投资者	招商证券等
2020年9月18日	上海	策略会	机构投资者	国盛证券等
2020年9月22日	深圳	策略会	机构投资者	国泰君安等
2020年1月1日至 2020年9月30日		电话沟通	机构投资者、个人投资者	

注：上述策略会均采用一对一、一对多的的方式进行。