

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2020-066



2020 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 2020 年第一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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	11,797,130,980.56	4,350,456,684.67	171.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	538,852,654.81	2,626,449,062.94	-79.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	534,161,192.20	2,605,111,363.22	-79.50%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-16,396,899,027.43	-8,965,364,779.79	-82.89%
基本每股收益（元/股）	0.03	0.32	-90.63%
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.32	-90.63%
加权平均净资产收益率	0.35%	3.59%	减少 3.24 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）	634,082,237,029.02	617,688,088,324.93	2.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	95,444,706,768.89	94,845,484,318.05	0.63%

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，剔除了其他权益工具永续债的影响，亦相应考虑了股权激励行权和库存股的影响。

注 2：本报告期归属于上市公司股东的净利润同比减少 79.48%，主要系上年同期本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 22.26 亿元，剔除前述原因，本报告期归属于上市公司股东的净利润与去年同期相比增长 34.44%。

注 3：本报告期经营活动产生的现金流量净额同比减少 82.89%，主要系报告期内公司房地产项目购地、基建以及税费支出的增长额超过销售回款增长额。

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）	7,922,317,431
用最新股本计算的全面摊薄每股收益	
支付的优先股股利	不适用，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）	0.03

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益	6,272,243.83	

计入当期损益的政府补助	26,525,465.32	
持有交易性金融资产、交易性金融负债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、衍生金融负债取得的投资收益	-11,627,712.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,235,461.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,772,972.24	
减：所得税影响额	14,798,341.55	
少数股东权益影响额（税后）	19,142,681.89	
合计	4,691,462.61	--

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数			59,669 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	58.15%	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			
香港中央结算有限公司	境外法人	2.43%	192,242,020			
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			
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		数量		
		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			
香港中央结算有限公司	192,242,020	人民币普通股	192,242,020			
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			
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；国新投资有限公司总计持有公司股票 382,782,731 股，其中，180,000,000 股作为其以公司股份为标的发行的可交换债的质押担保，存放在国新投资-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；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。

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。

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 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	增减	主要变动原因
其他流动资产	1,556,892.45	1,233,012.84	26.27%	预缴税金及留抵进项税增加
应付账款	2,711,917.55	3,540,310.26	-23.40%	支付上年度工程及地价款
预收款项	9,929.07	8,348,580.05	-99.88%	本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将原计入预收款项的预收售楼款剔除增值税后重分类至合同负债
合同负债	10,046,697.09	1,428,884.79	603.11%	
应交税费	1,417,668.36	1,633,193.94	-13.20%	支付上年度计提的税费
其他流动负债	2,836,301.00	1,516,974.85	86.97%	发行超短期融资券
损益项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	增减	主要变动原因
营业收入	1,179,713.10	435,045.67	171.17%	结转面积同比增加
营业成本	877,842.90	288,569.97	204.20%	
销售费用	26,641.72	18,927.87	40.75%	销售规模增长，导致费用同比增加
财务费用	73,183.65	26,243.95	178.86%	有息债务规模增长，导致利息支出增加
投资收益	14,497.30	327,301.76	-95.57%	上年同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%股权确认投资收益
所得税费用	55,894.15	96,433.94	-42.04%	应税利润总额同比减少
现金流量项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	增减	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,639,689.90	-896,536.48	-82.89%	购地、基建以及税费支出同比增加
投资活动产生的现金流量净额	127,389.47	-175,057.65	172.77%	联合营公司垫款支出同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,120,695.70	571,936.78	95.95%	借款同比增加

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

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、对 2020 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	3,542.00	-1,118.70	-	-	-	-1,118.70	2,423.30	其他非流动金融资产	自有资金
合计				--	3,542.00	-1,118.70	-	-	-	-1,118.70	2,423.30	--	--
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	1,049,500	3,000	0
银行理财产品	闲置资金	50,000	0	0
合计		1,099,500	3,000	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
2020 年 1 月 8 日	实地调研	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。
2020 年 1 月 9 日	实地调研	机构	
2020 年 1 月 15 日	线上策略会	机构	
2020 年 1 月 16 日	实地调研	机构	

2020 年 2 月 13 日	线上策略会	机构
2020 年 2 月 14 日	线上策略会	机构
2020 年 1 月 1 日至 3 月 31 日	电话沟通	机构
2020 年 1 月 1 日至 3 月 31 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。