

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2018-080

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	招商蛇口	股票代码	001979
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘宁	陈江	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmskir@cmhk.com	cmskir@cmhk.com	

2、主要财务数据和财务指标

	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）	20,987,800,638.73	19,395,661,327.46	19,688,616,389.28	6.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	7,116,802,989.57	3,466,437,541.53	3,602,764,341.63	97.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	6,136,433,863.72	3,361,588,301.10	3,361,588,301.10	82.55%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,582,482,202.91	-11,708,933,634.38	-12,014,440,578.22	45.21%
基本每股收益（元/股）	0.88	0.44	0.46	91.30%
稀释每股收益（元/股）	0.88	0.44	0.46	91.30%
加权平均净资产收益率	10.12%	6.03%	6.00%	增加 4.12 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	407,853,634,724.41	332,620,921,218.49	339,155,539,553.08	20.26%
归属于上市公司股东的净资产（元）	65,762,449,138.78	68,368,024,923.45	71,106,896,262.21	-7.52%

注 1：2017 年 12 月 31 日及 2018 年 6 月 28 日，本公司分别收购同一控制下公司南通长轮房屋开发有限公司和招商局漳州开发区有限公司，上年同期数据已按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定调整。

注 2：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 148,700,913.24 元。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		83,301 户						
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	66.10%	5,225,000,000	0	5,225,000,000	0	无	0
招商局轮船有限公司	国有法人	5.18%	409,823,160	0	276,561,760	133,261,400	无	0
安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢 3 号集合资产管理产品	基金、理财产品等	1.22%	96,425,058	0	0	96,425,058	无	0
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	0	84,745,762	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.85%	67,436,703	8,579,893	0	67,436,703	无	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.84%	66,632,357	32,545,544	0	66,632,357	无	0
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322	0	63,559,322	0	无	0
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322	0	63,559,322	0	无	0
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	0	63,559,322	0	无	0
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	0	63,559,322	0	无	0
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	0	63,559,322	0	无	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	招为投资、华侨城、国开金融、奇点领誉、博时资本—招商银行、兴业财富因参与公司非公开发行成为公司前 10 名普通股股东，该部分股票上市日期为 2016 年 1 月 14 日，预计可流通时间为 2019 年 1 月 14 日。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局轮船有限公司	133,261,400	人民币普通股	133,261,400					
安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢 3 号集合资产管理产品	96,425,058	人民币普通股	96,425,058					
香港中央结算有限公司	67,436,703	人民币普通股	67,436,703					
中国证券金融股份有限公司	66,632,357	人民币普通股	66,632,357					
安邦资产—平安银行—安邦资产—共赢 2 号集合资产管理产品（第六期）	36,391,956	人民币普通股	36,391,956					
全国社保基金一一八组合	35,553,804	人民币普通股	35,553,804					
澳门金融管理局—自有资金	27,528,403	人民币普通股	27,528,403					
全国社保基金一一六组合	24,796,919	人民币普通股	24,796,919					
和谐健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	20,349,962	人民币普通股	20,349,962					
招商财富—招商银行—硕明 2 号专项资产管理计划	17,463,345	人民币普通股	17,463,345					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前	安邦资管—共赢 3 号、安邦资产—平安银行—安邦资产—共赢 2 号集合资产管							

10名无限售条件普通股股东和前10名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	理财产品（第六期）、和谐健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品属于一致行动人；招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	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。

4、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

公司报告期不存在优先股。

6、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	18蛇口04	112718.SZ	2018年6月7日	2021年6月11日	216,000.00	4.97%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	18蛇口03	112715.SZ	2018年6月7日	2023年6月11日	184,000.00	5.25%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18蛇口02	112679.SZ	2018年4月13日	2021年4月17日	100,000.00	4.83%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18蛇口01	112678.SZ	2018年4月13日	2023年4月17日	200,000.00	5.00%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	17蛇口02	112614.SZ	2017年11月16日	2020年11月20日	104,000.00	5.20%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	17蛇口01	112613.SZ	2017年11月16日	2022年11月20日	136,000.00	5.40%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.656	1.730	-4.29%
资产负债率	77.12%	71.80%	7.40%
速动比率	0.695	0.735	-5.46%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	3.592	3.615	-0.64%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：2017年12月31日及2018年6月28日，本公司分别收购同一控制下公司南通长轮房屋开发有限公司和招商局漳州开发区有限公司，上年同期数据已按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定调整，上表中上年末、上年同期数据为重述调整后的数据。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

外部市场环境分析

2018 年上半年，国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，但外部环境不确定性增多，中美之间贸易摩擦频繁，国内经济下行风险依然存在。坚持以供给侧结构性改革为主线、持续扩大有效需求，仍是振兴实体经济、应对外部挑战、确保经济平稳健康运行的有效手段。

报告期内，房地产市场调控政策在继续积极抑制短期非理性需求的同时，强调扩大并落实中长期“有效供给”。多城落实地方主体责任，调控力度持续升温，房地产调控政策将在相当一段时期内保持连续性和稳定性。行业集中度的不断提升，在拿地、销售、融资等方面得到了充分体现。上半年土地市场整体供需关系逐渐改善，二线城市仍然是房地产企业的主战场。其中，各地住宅用地的推出量保持较高增速；住宅用地的成交量也继续提升，溢价率继续下降。龙头房企销售金额稳步提升，销售业绩保持较高水平。受经济形势及市场环境的影响，传统融资渠道延续收紧态势，加快周转保障资金安全成为行业普遍共识。

我国现阶段经济结构进入优化期，房地产行业转型升级、服务人民美好生活的诉求也在日益增强。一方面，租购并举的住房制度将存量市场空间充分激活，住房租赁市场迎来快速发展的机遇期；另一方面，在消费升级和产业升级的背景下，房地产企业需要调整经营模式，构建复合型产业格局。产业新城正在成为城市生长的重要环节，互联网、大数据、人工智能等战略新兴产业与医疗保健、交通、通讯、教育及休闲娱乐等消费升级产业成为热点，围绕“美好生活”进行全产业链布局是产业地产开发企业新的利润增长点。

邮轮旅游被纳入国家十三五旅游发展规划，各地政府加码对邮轮产业发展的扶持政策。2018 年上半年，国内邮轮市场增速有所放缓，市场运力结构步入调整期，外籍邮轮公司投放邮轮增速呈现放缓态势，但总体载客量保持增长；国内邮轮旅游通关便利化及邮轮船票制度试行，邮轮港口升级继续推进，邮轮销售模式逐步趋于理性、务实，市场软硬件环境持续完善。

公司经营管理概述

2018 年是招商蛇口的“改革年”。站上“千亿销售”台阶后，公司在认识转型、深化转型的基础上，拥抱变化、主动变革，整体发展势头良好，并朝着质效提升方向有力推进。

报告期内，公司积极探索尝试，深化转型实践。一方面，践行“由资源型企业向经营型、服务型企业转型”计划，坚持以销定投、以销定产，通过提高综合服务能力、创新服务形式，构建品牌认可度和客户黏性，提升产品竞争力；另一方面，明确“由传统单一业务发展向创新综合业务发展转型”理念，要求各大城市公司必须具备片区综合开发理念的理解力和执行力，有效融合公司港、区、城业务优势，统筹城市区域综合发展，择机抢占市场蓝海。

在积极转型发展应对外部市场变化的同时，公司扎实锻造各项核心能力，全面开展质效提升工程，在质量、速度、成本、效益、风险管理等维度上健全长效机制，持续提升公司稳健经营、抵抗风险的能力。质效提升不仅需要运用科学的管理工具，还需要配合组织建设和健全保障。上半年，公司着手开展组织变革，简政放权，通过调整管理模式及权责划分，明确公司组织定位，平衡公司各业态的发展，优化岗人配置、匹配激励政策，逐步探索内部多元协同、高效发展的新道路。

报告期内，公司销售业绩稳步增长，实现签约销售金额 750.96 亿元，同比增长 39.86%；实现签约销售面积 358.36 万平方米，同比增长 24.26%。在资源储备方面，公司新增项目 40 个，扩充项目资源 751.33 万平方米，总地价 603.58 亿元；新进入湛江、慈溪、徐州、舟山等城市，其中湛江项目的获取是公司“港城联动”模式的成果，在布局全方位港口生态圈的同时补充了优质的土地资源。此外，公司相继收购了东风汽车下属公司东风房地产 80% 的股权以及浙江润和房产集团有限公司 100% 股权及相关债权，进一步提升公司在相关区域的市场竞争力。

报告期内，公司完成了对招商漳州的股权收购，增加了丰富的园区资源储备。截至 2017 年底，招商漳州及其控股子公司拥有产权的、正在进行一级开发或已经完成一级开发尚待实现收益的土地面积为 11,662 亩（其中双鱼岛 3,376 亩）。通过招商漳州与公司在厦门、漳州已有布局的战略协同，公司可以分享漳厦同城政策区位优势，提前锁定海西板块未来发展红利，进一步增强公司园区开发运营能力、区域综合发展能力。作为中国第一例获批的经营性人工岛，双鱼岛将成为集休闲、娱乐、居住、养生于一体的全国旅游目的地、区域商娱中心与品质生活区，在以双鱼岛为代表的主要项目进入业绩释放期后，将为公司带来可观的利润。

以蛇口为产业新城基地，公司与各地方政府合作，围绕京津冀、珠三角、长三角等重点区域拓展产业新城项目。报告期内，公司重点跟进了 10 余个产业新城项目。其中，粤东新城项目取得重大进展；苏州金融小镇底价获取首期用地；常熟琴湖项目签订多层次合作协议推动项目落地；湛江智慧城项目完成前期研究，联合工作组各项工作推进顺利。此外，公司通过发挥在产业园区方面的专业优势，以产带城、两力齐发，协同拓展了以北京大兴黄村镇项目、郑州卢森堡项目、太原小店区项目为代表的数个产业新城项目。

报告期内，太子湾、会展湾、前海三大重点项目稳步推进。太子湾片区，商务广场完成主要建设，预计下半年可以正式入伙；人才公寓处于主体施工中，预计下半年主体结构封顶；国际学校项目方案已经上报，等待审核批复。会展湾片区，国际会展场馆和配套商业均按计划分别开始着手方案设计和相关的施工建设。前海片区，土地整备方面，公司协调各方密集协商谈判，实施方案已达成技术性共识，目前正在协调推动规土委、前海局联合报文加快政府审批；环境整治方面，以开展环境和绿化双提升工程为抓手，加快提升前海片区环境面貌；新城建设方面，全面启动战略规划与智慧妈湾规划编制工作，启动区一期住宅与公寓项目开发建设有序进行，深港文创小镇前期筹建顺利。

上半年，公司积极布局新业态，大公寓、大健康、大文创多点开花，转型成效初步显现。大公寓快速发展，以“以轻资

产租入改造、存量商办改造为主，伺机小股操盘引入专业基金；构建融投管退全周期商业模式，有效推进统一品牌、投资标准、产品标准、客户资源管理、运营评价”为发展策略，在精耕深圳市场的基础上，落地北京、上海、重庆、南京、杭州等 8 个一二线城市；报告期内，新增 13 个长租公寓项目（24.1 万平方米/5,134 间），合计在全国布局长租公寓近 2 万间，管理规模总计约 90 万平方米，实现了公寓智慧平台的全线上化服务。大健康脱胎入实，从“养老、医院、康养小镇”三方面积极推进医养业务，广州番禺颐养中心、深圳蛇口颐养中心已于 2018 年 2 月 2 日、3 月 30 日相继开业。大文创精彩绽放，国际教育项目持续推进，海上世界文化艺术中心运营顺利，已相继开展了多次展览、品牌塑造及教育活动。

公司在全国邮轮港口进行网络化布局及商业模式复制，力求构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈。报告期内，不断推进邮轮产业相关政策落地，全面参与行业宣传，借力推广公司品牌；着重构建邮轮产业全链条，大力推进远洋及沿海船队、免税业务等工作；积极应对市场变化，持续推进邮轮销售体系建设；优化运力，稳步提升渡轮核心航线持续盈利能力；实施服务质量提升专项工作，提升旅客体验，为邮轮运营提供有力的支持和保证。上半年，深圳蛇口邮轮母港实现邮轮靠泊次 50 次，同比上升 85%；邮轮客流量 18.4 万人次，同比上升 207%。

报告期内，公司继续保持 AAA 的主体信用等级和债项信用等级，顺利发行了公司债券 70 亿元；于近期陆续发行了两期超短期融资券（270 天和 180 天），总额合计 40 亿元，票面利率分别为 3.74%、3.55%；联合招商资本、平安银行东莞分行共同签署了成立招商澎湃系列投资基金的协议，引入稳定的基金合作伙伴；联合招商启航等多家公司设立招商局薪春薪艾产业投资基金，创新探索“房东+股东”的产融结合模式；成立储架额度 60 亿元，首期发行 20 亿元“招商融创-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划”，是国内首单储架式长租公寓 CMBS 产品；携手建行注册首单银行间长租公寓 ABN200 亿（首发 40 亿元），创新解决长租公寓融资金额少、期限长、成本高的难题。截止 6 月底，公司的综合资金成本为 4.87%，在行业内继续保持较大的融资优势。

核心竞争力分析

强大的集团内部协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。近年来，集团内部资源整合动作频频、产融互动协同有效，促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。招商局集团 146 年的稳健经营，一定程度上为招商蛇口多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用，促进公司不断实现跨越式发展。招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

独有的战略资源优势

园区的开发建设、系统的大规模的产业集聚需要充裕的土地储备以及政策和区位优势。发展湾区经济已是世界经济强国的“标配”，粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。公司在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、会展湾等区域拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，公司享受的独特政策和战略区位优势也将日益凸显。

丰富的城区和产业园区综合开发运营经验和独特的“前港—中区—后城”综合发展模式

历经 40 年对蛇口工业区的建设运营，公司形成了完整的城区和产业园区综合开发体系和服务理念，不仅充分地展示了自身优秀的资源综合整合能力，获得了应有的商业利益，也为城市发展带来了巨大的社会效益。“前港—中区—后城”是一种生态圈式可持续发展模式，以港口先行、产业园区跟进、配套城市新区发展，从而实现成片区域的整体联动发展，实现价值洼地向价值高地的变身。

较低的融资成本优势

作为国有大型上市企业，公司充分发挥央企优势，积极探索创新型融资工具，构建多元化融资渠道。同时，凭借着稳定的业绩增长和良好的资本市场形象，公司在融资方面具有较大优势；尤其是在市场资金面紧张、信用风险分化加剧的环境下，公司能够保持较低的综合融资成本。这一核心优势，为公司持续获取资源储备、全方位开拓市场、有质量地扩大生产规模提供了有力的资金保障。

先天的创新变革基因优势

创新精神于公司是与生俱来的，招商局集团开发蛇口工业区时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”这一品牌的重要内涵，“招商血脉、蛇口基因”说的就是公司不断改革创新的精神。推动公司各项战略落地的背后，创新是重要的源动力。从员工持股、股权激励到项目跟投，从体制创新到机制改革，从业务转型到组织变革，创新贯穿着公司经营发展的每个环节。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

财政部于 2017 年修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》四项会计准则，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行上述会计准则，鼓励或允许境内企业提前执行上述会计准则。公司自 2018 年 1 月 1 日起提前执行上述会计准则。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），公司相应变更报表格式，自 2018 年中期财务报告开始执行，并调整比较报表数据。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期新纳入合并范围的公司共 56 家，其中非同一控制下企业合并取得子公司 22 家，新设立子公司 23 家，同一控制下企业合并取得子公司 11 家。本年度不再纳入合并范围的公司 17 家，其中协议转让 10 家，注销 5 家，吸收合并 2 家。