

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2022-112

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 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	朱瑜	
电话	0755-26688322	0755-26688322	
传真	0755-26691037	0755-26691037	
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
营业收入（元）	57,562,502,713.40	44,656,752,775.65	28.90%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,886,912,380.57	4,250,617,517.63	-55.61%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,472,471,494.65	2,804,248,424.24	-47.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,600,278,107.56	2,773,610,615.43	29.80%
基本每股收益（元/股）	0.16	0.47	-65.96%
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.47	-65.96%
加权平均净资产收益率	1.47%	4.43%	减少 2.96 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）	880,378,765,933.45	856,203,347,397.88	2.82%
归属于上市公司股东的净资产（元）	98,279,561,114.57	108,671,258,616.62	-9.56%

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考虑了其他权益工具永续债和库存股的影响。

2、报告期内，公司营业收入 5,756,250.27 万元，同比增加 28.90%；归属于上市公司股东的净利润 188,691.24 万元，同比减少 55.61%。主要原因是：

(1) 报告期内，公司房地产项目竣工交付并结转的面积同比增长，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少。

(2) 报告期内，公司妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合公司实际对符合条件商户进行了相应的租金减免。

(3) 报告期内，公司转让子公司产生投资收益同比减少。上年同期，以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT（基金代码“SZ.180101”）上市，产生税后收益 14.58 亿元。

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				83,709				
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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	59.53%	4,606,899,949	0	0	4,606,899,949		
招商局轮船有限公司	国有法人	5.30%	409,823,160	0	0	409,823,160		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.32%	179,820,377	8,107,435	0	179,820,377		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.01%	155,523,491	-21,039,714	0	155,523,491		
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	1.83%	141,567,541	22,148,100	0	141,567,541		
国新投资有限公司	国有法人	1.73%	133,845,192	-37,035,341	0	133,845,192		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.87%	67,677,157	0	0	67,677,157		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.82%	63,559,322	0	0	63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.82%	63,559,322	0	0	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	0.82%	63,559,322	0	0	63,559,322		
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	无。							
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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无。							
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					
香港中央结算有限公司	179,820,377	人民币普通股	179,820,377					
北京诚通金控投资有限公司	155,523,491	人民币普通股	155,523,491					
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	141,567,541	人民币普通股	141,567,541					
国新投资有限公司	133,845,192	人民币普通股	133,845,192					
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					

前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 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	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。
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。

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、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

(1) 债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22 蛇口 04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	1,000,000,000	3.4%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22 蛇口 03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	800,000,000	2.9%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 蛇口 02	149938	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	4,000,000,000	3.5%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 蛇口 03	149497	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	1,000,000,000	3.66%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 蛇口 04	149498	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	1,160,000,000	3.37%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 蛇口 01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	300,000,000	3.8%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 蛇口 02	149449	2021-04-12	2021-04-14	2024-04-14	700,000,000	3.56%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 蛇口 01	149301	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	1,040,000,000	4.15%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	19 蛇口 03	112929	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	1,500,000,000	4.13%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	19 蛇口 04	112930	2019-07-10	2019-07-12	2022-07-12	600,000,000	3.58%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 蛇口 01	112921	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	2,300,000,000	4.21%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 蛇口 02	112922	2019-06-21	2019-06-25	2022-06-25	0	3.75%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
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	2018-06-07	2018-06-11	2023-06-11	1,840,000,000	5.25%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
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	2018-04-13	2018-04-17	2023-04-17	2,000,000,000	5%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
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	2017-11-16	2017-11-20	2022-11-20	1,360,000,000	5.4%	按年付息,到期一次还本	深圳交易所
投资者适当性安排(如有)	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。								
是否存在终止上市交易的风险和应对措施	不适用。								

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

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	1.57	1.53	2.61%
资产负债率	69.28%	67.68%	提高 1.6 个百分点
速动比率	0.59	0.55	7.27%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	356,776.34	436,741.52	-18.31%
EBITDA 全部债务比	0.05	0.07	-28.57%
利息保障倍数	1.46	2.14	-31.78%
现金利息保障倍数	1.93	4.15	-53.49%
EBITDA 利息保障倍数	1.68	2.31	-27.27%
贷款偿还率	100%	100%	-

利息偿付率	100%	100%	-
-------	------	------	---

三、重要事项

详见公司 2022 年半年度报告全文“第六节 重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。