证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2025-016

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024年年度报告摘要

一、重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

公司负责人蒋铁峰、主管会计工作负责人黄玲隆及会计机构负责人（会计主管人员）裴斐声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董事聂黎明因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议（以下简称“本次董事会”），授权董事余志良代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以2025年3月17日的公司总股本9,060,836,177股扣除公司回购专用证券账户上的股份18,668,958股后的股本总额9,042,167,219股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.9353元（含税），共计派发现金红利1,749,930,621.89元（含税），剩余未分配利润留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

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	余志良	朱瑜	
电话	0755-26688322	0755-26688322	
电子信箱	cmskir@cmhk.com	cmskir@cmhk.com	

2、报告期主要业务或产品简介

开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售，此外还包括代建业务；资产运营业务包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理以及会展和邮轮业务；物业服务业务包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务等。

1、开发业务

招商蛇口是绿色人居的探路者、实践者和领跑者。公司坚持区域聚焦、城市深耕发展策略，创新研发了住宅人居系统，涵盖了社区入口、景观主轴、户内功能、精装标准、智慧社区等十大功能模块，将客户关怀深入到业主生活的各个角落。为打造全域安全、极致便捷的社区生活，赋能物业运营管理，招商蛇口开发的社区已实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。代建业务将积极发挥公司核心开发能力，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。

2、资产运营

资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及其他等多种业态的持有物业运营及资产管理。通过招商商管、招商产园及招商伊敦等专业公司，对物业分业态、分产品进行全生命周期的精细化运营管理，致力于实现物业资产价值与投资回报双提升。在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，关注并努力释放项目所有经营潜能，帮助商户与项目一同成长，为客户提供美好生活感受。

其他业务包括会展、邮轮等业务。会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能公司综合发展；邮轮业务集邮轮港口运营、海上客运、湾区与城市游轮、海洋文旅产业运营为一体，致力于成为国内领先的海上文旅产业运营服务商。

3、物业服务

公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造物业管理与服务的生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，内容包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务，并积极探索“物业+康养”社区居家养老业务赛道。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入（元）	178,947,546,568.86	175,007,558,097.22	2.25%	183,002,659,096.28
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,038,571,564.37	6,319,420,453.25	-36.09%	4,264,079,662.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,449,251,766.33	5,732,522,241.81	-57.27%	3,387,450,261.52
经营活动产生的现金流量净额（元）	31,963,589,494.90	31,430,984,938.66	1.69%	22,173,990,098.31
基本每股收益（元/股）	0.37	0.65	-43.08%	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.37	0.65	-43.08%	0.41
加权平均净资产收益率	3.36%	6.04%	下降2.68个百分点	3.76%
	2024年末	2023年末	本年末比上年末增减	2022年末
总资产（元）	860,308,816,014.37	908,508,499,680.74	-5.31%	886,471,376,241.70
归属于上市公司股东的净资产（元）	111,006,837,433.28	119,723,389,659.58	-7.28%	101,711,903,531.96

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。

注2：报告期内，公司营业收入同比上升2.25%，归属于上市公司股东的净利润同比下降36.09%，主要系公司开发业务项目结转毛利率同比下降，以及计提房地产项目减值准备同比增加。

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	23,747,478,779.97	27,525,148,443.00	26,736,804,077.38	100,938,115,268.51
归属于上市公司股东的净利润	332,380,304.87	1,084,891,884.02	1,183,399,179.39	1,437,900,196.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	291,600,496.59	1,106,990,966.79	281,636,817.08	769,023,485.87
经营活动产生的现金流量净额	-10,611,231,091.11	11,898,950,404.17	11,683,603,483.77	18,992,266,698.07

4、股本及股东情况

（1）普通股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	168,775	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	143,819	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用
持股5%以上的股东或前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	50.84%	4,606,899,949	-	-	4,606,899,949		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.03%	456,121,891	-	456,121,891	-		
招商局轮船有限公司	国有法人	4.52%	409,823,160	-	-	409,823,160		
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.10%	281,147,804	-	281,147,804	-		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.05%	185,681,932	40,180,508	40,180,508	145,501,424		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	0.89%	80,914,679	-6,972,500	-	80,914,679		
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	0.77%	70,107,338	27,800,479	-	70,107,338		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.75%	67,677,157	-	-	67,677,157		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,559,322	63,559,322	-	63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.70%	63,559,322	-	-	63,559,322		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）	不适用。							
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、招商局投资发展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	不适用。							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用。							

前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）

股东名称	报告期末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
香港中央结算有限公司	145,501,424	人民币普通股	145,501,424
全国社保基金一一二组合	80,914,679	人民币普通股	80,914,679
全国社保基金四一三组合	70,107,338	人民币普通股	70,107,338
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
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	62,638,759	人民币普通股	62,638,759
工银瑞信投资－工商银行－工银瑞信投资管理有限公司	50,229,512	人民币普通股	50,229,512
前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名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（如有）	不适用。		

10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
招商局集团有限公司	4,606,899,949	50.84%	-	-	4,606,899,949	50.84%	-	-
深圳市投资控股有限公司	456,121,891	5.03%	-	-	456,121,891	5.03%	-	-
招商局轮船有限公司	409,823,160	4.52%	-	-	409,823,160	4.52%	-	-
招商局投资发展有限公司	281,147,804	3.10%	-	-	281,147,804	3.10%	-	-
香港中央结算有限公司	145,501,424	1.61%	-	-	185,681,932	2.05%	-	-
全国社保基金一一二组合	87,887,179	0.97%	-	-	80,914,679	0.89%	-	-
全国社保基金四一三组合	42,306,859	0.47%	4,200,000	0.05%	70,107,338	0.77%	-	-
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	0.75%	-	-	67,677,157	0.75%	-	-
深圳华侨城股份有限公司	-	0.00%	63,558,500	0.70%	63,559,322	0.70%	-	-
国开金融有限责任公司	63,559,322	0.70%	-	-	63,559,322	0.70%	-	-
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	22,936,614	0.25%	4,243,900	0.05%	62,638,759	0.69%	-	-
工银瑞信投资－工商银行－工银瑞信投资管理有限公司	50,229,512	0.55%	-	-	50,229,512	0.55%	-	-

（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。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

注：公司实际控制人仍为招商局集团有限公司，其直接及通过招商局轮船、招商局投资发展间接合计持有公司58.47%股份（上图中招商局集团、招商局轮船、招商局投资发展持股比例合计值为58.46%，系尾差导致）。

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

（1）债券的基本信息

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	2025-06-22	80,000	2.9%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第二期中期票据（品种二）	20招商蛇口MTN002B	102001579.IB	2020-08-18	2025-08-20	100,000	3.89%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据（品种一）	22招商蛇口MTN003A	102282194.IB	2022-09-27	2025-09-29	200,000	2.75%
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（第三期）（品种一）	22蛇口05	148107	2022-10-26	2025-10-28	400,000	2.6%
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（第四期）（品种一）	22蛇口07	148119	2022-11-14	2025-11-16	136,000	2.75%
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	2025-11-17	104,000	4.15%
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（第五期）（品种一）	22蛇口09	148154	2022-12-12	2025-12-14	264,000	2.4%
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	2026-04-14	30,000	3.8%
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	2026-06-07	100,000	3.66%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23蛇口01	148382	2023-07-14	2026-07-18	250,000	2.79%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第一期中期票据	23招商蛇口MTN001	102382094.IB	2023-08-15	2026-08-17	200,000	2.8%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	23蛇口03	148427	2023-08-18	2026-08-22	250,000	2.79%
招商局漳州开发区有限公司2023年度第二期中期票据	23漳州开发MTN002	102382208.IB	2023-08-22	2026-08-24	70,000	3%
招商局漳州开发区有限公司2023年度第一期中期票据	23漳州开发MTN001	102382658.IB	2023-10-08	2026-10-10	100,000	3.25%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第二期绿色中期票据	23招商蛇口GN002	132380073.IB	2023-10-16	2026-10-18	40,000	2.9%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第三期中期票据	23招商蛇口MTN003	102382766.IB	2023-10-18	2026-10-19	70,000	3.1%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据（品种二）	21招商蛇口MTN001B	102103012.IB	2021-11-16	2026-11-18	150,000	3.55%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	23蛇口05	148525	2023-11-24	2026-11-28	384,000	3.2%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第四期中期票据	23招商蛇口MTN004	102383338.IB	2023-12-12	2026-12-14	160,000	3.2%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种二）	22招商蛇口MTN001B（并购）	102280212.IB	2022-01-24	2027-01-26	64,500	3.3%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据（品种二）	22招商蛇口MTN002B	102280438.IB	2022-03-03	2027-03-07	71,000	3.55%
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	2027-06-07	400,000	3.5%
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	2027-06-22	100,000	3.4%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	24蛇口01	148859	2024-08-08	2027-08-12	210,000	2.1%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	24蛇口03	148900	2024-09-03	2027-09-05	250,000	2.25%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据（品种二）	22招商蛇口MTN003B	102282195.IB	2022-09-27	2027-09-29	100,000	3.15%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年度第一期绿色中期票据	24招商蛇口GN001	132480095.IB	2024-10-22	2027-10-24	26,000	2.35%
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（第三期）（品种二）	22蛇口06	148108	2022-10-26	2027-10-28	100,000	3.12%
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（第五期）（品种二）	22蛇口10	148155	2022-12-12	2027-12-14	100,000	2.8%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第四期绿色中期票据	22招商蛇口GN004	132280121.IB	2022-12-27	2027-12-29	55,000	2.75%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年度第二期中期票据	24招商蛇口MTN002	102485597.IB	2024-12-27	2027-12-30	150,000	2.04%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年度第一期中期票据	25招商蛇口MTN001	102580474.IB	2025-01-22	2028-01-23	100,000	2.05%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	23蛇口02	148383	2023-07-14	2028-07-18	250,000	3.15%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	23蛇口04	148428	2023-08-18	2028-08-22	250,000	3.1%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	24蛇口02	148860	2024-08-08	2029-08-12	290,000	2.3%
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	24蛇口04	148901	2024-09-03	2029-09-05	150,000	2.35%
报告期内公司债券的付息兑付情况			报告期内，公司发行的各期债券均按时还本付息			

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2024年5月14日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债2024年度跟踪评级报告》。跟踪评级结果如下：维持公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“19蛇口01”、“19蛇口03”、“20蛇口01”、“21蛇口01”、“21蛇口03”、“21蛇口04”、“22蛇口02”、“22蛇口03”和“22蛇口04”的信用等级为AAA。

2024年5月14日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年度跟踪评级报告》。跟踪评级结果如下：维持公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“20招商蛇口MTN001B”、“20招商蛇口MTN002B”、“21招商蛇口MTN001A”、“21招商蛇口MTN001B”、“22招商蛇口MTN001A（并购）”、“22招商蛇口MTN001B（并购）”、“22招商蛇口MTN002A”、“22招商蛇口MTN002B”的信用等级为AAA。

2024年5月31日，联合资信评估股份有限公司出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年跟踪评级报告》。跟踪评级结果如下：确定维持招商局蛇口工业区控股股份有限公司主体长期信用等级为AAA，并维持“23招商蛇口GN002”“22招商蛇口GN004”“22招商蛇口MTN003B”“22招商蛇口MTN003A”“23蛇口05”“23蛇口04”“23蛇口03”“23蛇口02”“23蛇口01”“22蛇口10”“22蛇口09”“22蛇口07”“22蛇口06”“22蛇口05”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（3）截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

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	1.59	1.56	1.92%
资产负债率	66.67%	67.34%	降低0.67个百分点
速动比率	0.63	0.58	8.62%
	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	244,925.18	573,252.22	-57.27%
EBITDA全部债务比	7%	12%	降低5个百分点
利息保障倍数	1.49	1.52	-1.97%
现金利息保障倍数	6.22	6.23	-0.16%
EBITDA利息保障倍数	1.92	1.71	12.28%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

三、重要事项

详见公司2024年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。

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2025-013

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 第四届董事会第一次会议决议公告

公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会第一次会议通知于2025年3月4日以专人送达、电子邮件等方式送达全体董事、监事及高级管理人员。2025年3月17日，会议采用现场结合视频的方式召开。会议应到董事9人，实到董事8人，董事聂黎明因工作原因未能亲自出席本次会议，授权董事余志良代为出席会议并行使表决权。会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。会议由董事长蒋铁峰主持，会议审议并通过了以下议案：

一、关于审议《2024年度董事会工作报告》的议案

详见今日披露的《2024年度董事会工作报告》。

二、关于审议《独立董事独立性自查情况报告》的议案

详见今日披露的《董事会对独立董事独立性自查情况的专项意见》。

三、关于审议《2024年度总经理工作报告》的议案

四、关于审议《2024年董事会授权决策事项执行情况的报告》的议案

结合政策背景、环境变化、公司经营管理实际及风险控制能力，董事会同意维持现有授权范围、标准和要求不变。

五、关于审议变更会计政策的议案

详见今日披露的《关于变更会计政策的公告》。

六、关于审议《2024年度财务报告》的议案

详见今日披露的《2024年度财务报告》。

七、关于审议2024年度利润分配预案的议案

详见今日披露的《关于2024年度利润分配预案的公告》。

八、关于审议《2024年年度报告》及年报摘要的议案

详见今日披露的《2024年年度报告》及年报摘要。

九、关于审议《2024年度内部控制自我评价报告》的议案

详见今日披露的《2024年度内部控制自我评价报告》。

十、关于审议《2024年可持续发展报告》的议案

详见今日披露的《2024年可持续发展报告》。

十一、关于审议《中长期发展规划》的议案

十二、关于审议《2025年投资计划》的议案

十三、关于2025年度捐赠预算涉及关联交易的议案

详见今日披露的《关于2025年度捐赠预算涉及关联交易的公告》。

十四、关于审议《关于招商局集团财务有限公司的风险评估报告》的议案

详见今日披露的《关于招商局集团财务有限公司的风险评估报告》。

十五、关于审议2024年度银行投信额度及金融机构融资计划的议案

十六、关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案

董事会提请股东大会给予董事会（或其转授权人士）发行债券产品的一般性授权，具体内容如下：

（一）发行种类及发行主要条款

1、债券发行规模及种类

各类债券产品薪注册总额度合计不超过228亿元。债券种类包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、企业债券等，或者上述品种的组合。

2、发行时间

可一次或多次发行，且可为若干种类。

3、发行方式

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况确定。

4、发行利率

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

5、期限与品种

对于债务融资工具中的非永续类债券期限为不超过15年，对于永续类债券则由股东大会授权董事会（或其转授权人士）决定。

6、募集资金用途

预计注册、发行债务融资工具的募集资金将用于满足公司生产经营需要，偿还公司债务、调整债务结构、补充流动资金、项目建设投资等用途。

7、决议有效期

自股东大会审议通过之日起24个月内有效。

（二）授权事项

提请股东大会授权董事会（或其转授权人士），在决议有效期内可根据公司需要全权处理与上述事项的相关事宜，包括但不限于：

1、在额度范围内，决定公司新注册的债务融资工具的具体品种；

2、在上述范围内决定募集资金的具体用途；

3、在有效注册额度内，决定每次发行的债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜；

4、根据实际需要，委任各中介机构，签署与每次注册、发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理必要手续；

5、办理与注册、发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；

6、本议案所述授权的有效期自股东大会通过本授权议案之日起24个月；

7、在取得股东大会就上述1至6项之批准及授权之同时，董事会进一步转授权公司总经理及其授权人士具体执行；

8、授权公司董事会秘书批准、签署及派发相关公告和其他文件，进行相关的信息披露。

十七、关于审议2025年度在招商银行存贷款关联交易的议案

详见今日披露的《关于2025年度在招商银行存贷款关联交易的公告》。

十八、关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案

详见今日披露的《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的公告》。

十九、关于审议为控股子公司提供担保额度的议案

详见今日披露的《关于为控股子公司提供担保额度的公告》。

二十、关于审议为联合营公司提供担保额度的议案

详见今日披露的《关于为联合营公司提供担保额度的公告》。

二十一、关于审议为项目公司提供财务资助进行授权管理的议案

详见今日披露的《关于为项目公司提供财务资助进行授权管理的公告》。

二十二、关于审议2025年度日常关联交易的议案

详见今日披露的《2025年度日常关联交易公告》。

二十三、关于审议《2024年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案

详见今日披露的《募集资金存放与使用情况的专项报告》。

二十四、关于《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》的议案

详见今日披露的《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》。

二十五、关于拟续聘会计师事务所的议案

详见今日披露的《关于拟续聘会计师事务所的公告》。

二十六、关于续买董事、监事及高级管理人员责任险的议案

公司拟定的保险方案为：保单限额人民币5,000万元，保费为人民币30.12万元，保险期间为2025年7月1日至2026年6月30日。

二十七、关于审议《“质量回报双提升”行动方案进展报告》的议案

详见今日披露的《关于“质量回报双提升”行动方案的进展公告》。

二十八、关于审议《招商蛇口2024年度内控体系工作报告》的议案

二十九、关于审议《2024年度内部审计工作报告》的议案

三十、关于审议《2024年度内部审计工作质量评估报告》的议案

三十一、关于审议《2024年法治建设工作报告》的议案

三十二、关于审议《招商蛇口2025年度重大经营风险预测评估报告》的议案

上述议案十三、议案十四、议案十七和议案二十二因涉及关联交易，关联董事张军立、聂黎明、余志良、陶武回避了表决，董事会以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过；议案二十六因投保对象涉及全体董事，各位董事均回避了表决，直接提交股东大会审议；其余议案董事会均以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过。

上述议案一、议案六至议案八、议案十三、议案十六、议案十七、议案十九至议案二十二、议案二十五和议案二十六尚需提交股东大会审议。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董事会

二〇二五年三月十八日

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2025-026

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024年年度募集资金存放与使用情况的专项说明

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）董事会根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的规定，编制了截至2024年12月31日止向特定对象发行A股股票募集资金存放与实际使用情况的专项报告（以下简称“募集资金存放与实际使用情况报告”）。现将截至2024年12月31日止募集资金存放与实际使用情况专项说明如下：

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280号）同意，公司于2023年10月19日在深圳证券交易所以每股人民币11.81元的发行价格，向特定对象发行A股股票719,729,043股，每股面值为人民币1.00元，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣除约定的承销费（含增值税）合计人民币55,485,655.00元后，公司于2023年9月20日实际收到上述A股的募股资金人民币8,444,514,342.83元。本次募集资金总额扣除全部发行费用（不含增值税）人民币71,809,947.67元后，公司本次实际募集资金净额为人民币8,428,190,050.16元。该募集资金净额已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具德师报（验）字（23）第00239号验资报告。

截至2024年12月31日止，本公司累计使用募集资金人民币6,684,998,053.80元，其中以前年度累计使用人民币5,438,405,101.74元，2024年全年使用人民币1,246,592,952.06元。截至2024年12月31日止，公司累计使用闲置募集资金人民币1,500,000,000.00元暂时补充流动资金。尚未使用的募集资金余额为人民币261,141,741.55元（其中包含募集资金产生的利息收入扣除银行手续费及其他费用等人民币17,949,745.19元）。

二、募集资金存放和管理情况

（一）募集资金的管理情况

为规范募集资金的管理和使用，方便募集资金投资项目的建设，保护中小投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律法规和规范性文件及公司章程的规定，结合公司实际情况，公司制定了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称“《管理制度》”）。

根据《管理制度》，公司及募投项目对应各子公司分别在银行开立募集资金专户。2023年9月，公司与独立财务顾问中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）、招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行深圳分行”）签订了《募集资金三方监管协议》。该协议明确了各方的权利和义务，与深圳证券交易所《募集资金三方监管协议（范本）》不存在重大差异。三方监管协议履行正常，不存在重大问题。

募投项目对应各子公司分别为长春招华房地产开发有限公司、沈阳招义房地产开发有限公司、重庆招商启盛房地产开发有限公司、上海招政置业有限公司、重庆招商致远房地产开发有限公司、合肥朗盛房地产开发有限公司、徐州宁盛置业有限公司、合肥招盛房地产开发有限公司、河南鸣谦置业有限公司、南京耀盛房地产开发有限公司。公司与上述子公司、独立财务顾问中信证券、招商银行深圳分行分别签订了《募集资金四方监管协议》，该协议明确了各方的权利和义务，履行正常，不存在重大问题。

（二）募集资金专户存储情况

截至2024年12月31日止，公司有11个募集资金专户，募集资金具体存放情况如下：

单位：人民币元

开户银行（注1）	银行账号	账户余额
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	755900024210107	251,363,595.89
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	431902487610101	563,772.20
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	124908624710703	462,835.89
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	123913157810702	3,876,616.50
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	121946556610703	已销户（注2）
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	123913157510302	160,086.10
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	551907935510909	已销户（注2）
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	516900872310102	已销户（注2）
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	551906953410512	4,687,695.63
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	371909035410803	6,416.36
招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行	125914603810602	20,722.98
合计		261,141,741.55

注1：因招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行无对外签署协议的权利，故由有管辖权的招商银行深圳分行与公司及募投项目对应各子公司、独立财务顾问中信证券签署《募集资金四方监管协议》，实际该协议由招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行履行，协议下的募集资金专户开户行为招商银行股份有限公司深圳分行深圳蛇口支行。

注2：截至2024年12月，由于部分项目募集资金已使用完毕，公司完成了对应项目募集资金专用结算账户的注销工作。

三、本年度募集资金的实际使用情况

募集资金使用情况对照表

单位：人民