

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均隆及会计机构负责人（会计主管人员）袁斐声明：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、招商产业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。		

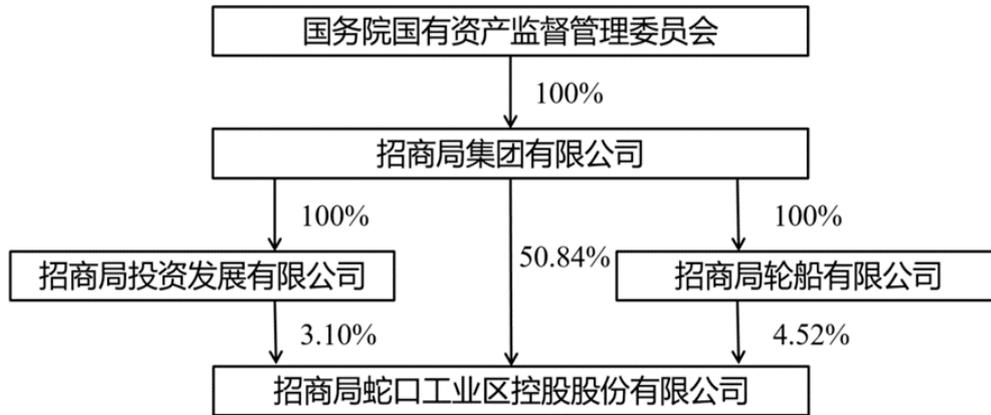
10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

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	21 蛇口 03	149497	2021-06-03	2026-06-07	100,000	3.66%

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
行公司债券(第二期)(品种一)						
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%

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。