

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2026-014

# 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年年度报告摘要

## 一、重要提示

公司董事会及董事、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。

公司负责人朱文凯、主管会计工作负责人余志良及会计机构负责人（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。

本公司董事张军立、董事徐鑫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”），分别授权董事余志良、董事黄传京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 2026 年 3 月 13 日的公司总股本 9,016,032,171 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5110 元（含税），不以公积金转增股本。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	
办公地址	深圳市南山区太子路 5 号招商蛇口广场		深圳市南山区太子路 5 号招商蛇口广场
电话	0755-26818600		0755-26818600
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

作为绿色人居的探路者、实践者和领跑者，公司坚持区域聚焦、城市深耕。公司深入贯彻“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子国家标准，研发并落地“招商蛇口好房子”技术体系，打造品质人居、绿色人居、智慧人居。“玺系”“揽阅系”“启序系”“天青系”等住宅产品，以持续迭代的品质升级居住体验。代建业务积极发挥核心开发能力优势，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，业态涵盖住宅公寓、产业商办、文体艺术等九大领域，赋能公司多业务协同发展。

#### 2. 资产运营

资产运营涵盖集中商业、公寓、产业园、写字楼、酒店、会展及邮轮等多元业务。公司成立资产管理部，强化资产统筹管理能力，通过招商商管、招商产业园、招商伊敦、招商邮轮等专业公司进行全生命周期的精细化运营管理。公司致力于在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，帮助客户与项目一同成长，关注并努力释放项目所有经营潜能，实现物业资产价值与投资回报双提升。公司已搭建了主要持有经营业态的资本市场退出通道，构建了资产运营“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制。

### 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，构建物业管理与服务生态圈，不断巩固差异化竞争力。物业服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，内容涵盖基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务。同时，公司积极探索“物业+康养”社区居家养老业务新赛道，致力于打造全龄段、全周期的美好生活服务体系。

## 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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	154,727,977,005.92	178,947,546,568.86	-13.53%	175,007,558,097.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,023,784,320.62	4,038,571,564.37	-74.65%	6,319,420,453.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	169,077,786.35	2,449,251,766.33	-93.10%	5,732,522,241.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,693,099,444.34	31,963,589,494.90	-69.67%	31,430,984,938.66
基本每股收益（元/股）	0.08	0.37	-78.38%	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.37	-78.38%	0.65
加权平均净资产收益率	0.73%	3.36%	下降 2.63 个百分点	6.04%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	835,411,599,109.07	860,308,816,014.37	-2.89%	908,508,499,680.74
归属于上市公司股东的净资产（元）	97,652,364,027.90	111,006,837,433.28	-12.03%	119,723,389,659.58

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，公司营业总收入同比下降 13.53%，归属于上市公司股东的净利润同比下降 74.65%，主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。

### (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	20,447,728,414.17	31,037,348,952.68	38,281,365,029.41	64,961,534,609.66
归属于上市公司股东的净利润	445,439,544.24	1,002,747,131.98	1,048,783,248.77	-1,473,185,604.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	386,176,196.07	575,573,881.93	1,005,934,048.81	-1,798,606,340.46
经营活动产生的现金流量净额	-8,793,468,085.83	6,787,570,908.15	5,143,342,280.18	6,555,654,341.84

## 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	102,528	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	82,721	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	51.10%	4,606,899,949	-	-	4,606,899,949		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.06%	456,121,891	-	456,121,891	-		
招商局轮船有限公司	国有法人	4.55%	409,823,160	-	-	409,823,160		
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.12%	281,147,804	-	145,887,061	135,260,743		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.61%	145,392,455	-40,289,477	-	145,392,455		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.44%	130,087,751	49,173,072	-	130,087,751		
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	1.02%	92,260,236	22,152,898	-	92,260,236		
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		
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	145,392,455	人民币普通股	145,392,455
招商局投资发展有限公司	135,260,743	人民币普通股	135,260,743
全国社保基金一一二组合	130,087,751	人民币普通股	130,087,751
全国社保基金四一三组合	92,260,236	人民币普通股	92,260,236
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	59,594,459	人民币普通股	59,594,459
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和招商局投资发展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）（参见注 4）	不适用。		

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

不适用。

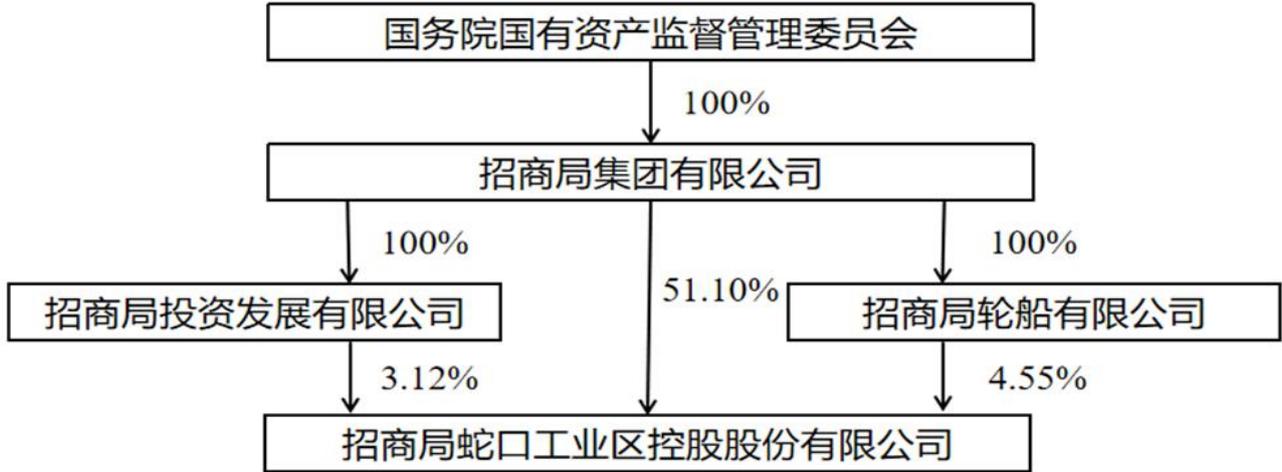
前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

不适用。

## （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:招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有 4,634,372 股,占公司总股本的 0.05%。

## 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	起息日	到期日	债券余额	利率
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	0	4.15
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	30,000	3.80
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	100,000	3.66
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	400,000	3.50
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	100,000	3.40
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	0	2.90
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	2022-10-28	2027-10-28	100,000	3.12
招商局蛇口工业区控股股份有	22 蛇口	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	0	2.60

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
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)	05						
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	2022-11-16	2025-11-16	0	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(第五期)(品种二)	22 蛇口 10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	100,000	2.80
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	2022-12-14	2025-12-14	0	2.40
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	2023-07-18	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(第一期)(品种一)	23 蛇口 01	148382	2023-07-14	2023-07-18	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	2023-08-22	2028-08-22	250,000	3.10
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	2023-08-22	2026-08-22	250,000	2.79
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	2023-11-28	2026-11-28	384,000	3.20
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	2024-08-12	2029-08-12	290,000	2.30
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	2024-08-12	2027-08-12	210,000	2.10
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	2024-09-05	2029-09-05	150,000	2.35
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	2024-09-05	2027-09-05	250,000	2.25
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25 蛇口 01	524367	2025-07-15	2025-07-17	2028-07-17	80,000	1.70
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	25 蛇口 02	524484	2025-10-22	2025-10-23	2028-10-23	400,000	1.90

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
种一)							
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	25 蛇口 04	524555	2025-11-24	2025-11-26	2028-11-26	504,000	1.77
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) 报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

(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	1.59	0%
资产负债率	67.51%	66.67%	0.84%
速动比率	0.61	0.63	-3.17%
	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	16,907.78	244,925.18	-93.10%
EBITDA 全部债务比	5%	7%	-28.57%
利息保障倍数	1.12	1.49	-24.83%
现金利息保障倍数	3.17	6.22	-49.04%
EBITDA 利息保障倍数	1.62	1.92	-15.63%
贷款偿还率	100%	100%	0%
利息偿付率	100%	100%	0%

### 三、重要事项

详见公司 2025 年年度报告全文第五节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。