证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2024-032

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于会计政策变更的公告

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。

特别提示：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）根据财政部发布的《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）的要求变更会计政策，本次会计政策变更无需提交公司董事会及股东大会审议，不会对公司的财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

一、会计政策变更概述

（一）变更原因及日期

2022 年 11 月 30 日，财政部颁布了解释第 16 号，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。公司根据财政部上述相关准则及通知规定，自 2023 年 1 月 1 日起执行解释第 16 号的规定。

（二）变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

（三）变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按解释第 16 号要求执行。除上述政策变更外，其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

二、会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定和要求进行的合理变更，符合有关规定，执行变更后的会计政策能够更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董　事　会
二〇二四年三月十九日

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2024-020

招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届董事会第十次会议决议公告

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”）第三届董事会第十次会议通知于 2024 年 3 月 5 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。2024 年 3 月 15 日，会议采用现场方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 8 人，董事张军立因公务未能亲自出席本次会议，授权董事刘昌松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《2023 年度董事会工作报告》的议案

详见今日披露的《2023 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《2023 年度总经理工作报告》的议案

四、关于审议《2023 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《2023 年度财务报告》的议案

详见今日披露的《2023 年度财务报告》。

六、关于审议 2023 年度利润分配预案的议案

公司 2023 年度利润分配预案为：

（一）以公司 2024 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 9,060,836,177 股为基数，每 10 股派 3.20 元现金（含税）；即分配现金股利总额 2,899,467,576.64 元；剩余未分配利润留存至下一年度；

（二）本年度不进行资本公积金转增股本；

（三）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。

公司 2023 年度利润分配预案的分红标准和分红比例符合《公司章程》的规定，公司的现金分红水平与房地产行业上市公司平均水平不存在重大差异。

七、关于审议《2023 年年度报告》及年报摘要的议案

详见今日披露的《2023 年年度报告》及年报摘要。

八、关于审议《2023 年度内部控制自我评价报告》的议案

详见今日披露的《2023 年度内部控制自我评价报告》。

九、关于审议《中长期发展规划》的议案

十、关于审议《2024 年投资计划》的议案

十一、关于审议《2023 年可持续发展报告》的议案

详见今日披露的《2023 年可持续发展报告》。

十二、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》。

十三、关于审议与招商局集团财务有限公司签署《金融服务协议》的关联交易议案

详见今日披露的《关于与招商局集团财务有限公司签署《金融服务协议》的关联交易公告》。

十四、关于审议 2023 年度银行授信额度及金融机构融资计划的议案

十五、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

各类债券产品新注册总额度合计不超过 295 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。

十六、关于审议 2024 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 2024 年度在招商银行存贷款关联交易的公告》。

十七、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》。

十八、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》。

十九、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、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》。

二十一、关于审议 2024 年度日常关联交易的议案

详见今日披露的《2024 年度日常关联交易公告》。

二十二、关于审议续买董事、监事及高级管理人员责任险的议案

公司确定保险方案为：保单限额人民币 5,000 万元，保费为人民币 31.8 万元，保险期间为 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

二十三、关于审议公司聘请常年法律顾问的议案

董事会同意公司聘请广东信达律师事务所为 2024 年度常年法律顾问。

二十四、关于审议《2023 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《2023 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

二十五、关于《董事会审计委员会对会计师事务所 2023 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 2023 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》。

二十六、关于变更会计师事务所的议案

详见今日披露的《关于拟变更会计事务所的公告》。

上述议案十二、议案十三、议案十六和议案二十一因涉及关联交易，关联董事张军立、刘昌松、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；议案二十二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、议案五至议案七、议案十三、议案十五、议案十六、议案十八至议案二十二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
二〇二四年三月十九日

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2024-021

招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届监事会第十次会议决议公告

公司及监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”）第三届监事会第十次会议通知于 2024 年 3 月 5 日以专人送达、电子邮件等方式送达全体监事。2024 年 3 月 15 日，会议采用现场方式召开。会议应到监事 5 人，实到监事 4 人，监事会主席周松因公务未能出席本次监事会，授权监事杨运涛代为出席会议并行使表决权。经半数以上监事推举，本次监事会由监事杨运涛主持。会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。会议审议并通过了以下议案：

一、关于审议《2023 年度监事会工作报告》的议案

二、关于审议 2023 年度利润分配预案的议案

公司 2023 年度利润分配预案为：

（一）以公司 2024 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 9,060,836,177 股为基数，每 10 股派 3.20 元现金（含税）；即分配现金股利总额 2,899,467,576.64 元；剩余未分配利润留存至下一年度；

（二）本年度不进行资本公积金转增股本；

（三）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。

公司 2023 年度利润分配预案的分红标准和分红比例符合《公司章程》的规定，公司的现金分红水平与房地产行业上市公司平均水平不存在重大差异。

三、关于审议《2023 年年度报告》及年报摘要的议案

公司《2023 年年度报告》及年报摘要的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》及公司内部管理制度的有关规定；公司《2023 年年度报告》及年报摘要的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的各项规定，所包含的信息从各方面真实地反映了公司本期的经营情况和财务状况；公司监事会和监事保证本报告所披露的信息真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

四、关于审议《2023 年度内部控制自我评价报告》的议案

五、关于审议《2023 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案

上述议案一至议案五，监事会均以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过，其中议案一至议案三尚需提交股东大会审议。

公司《2023 年度监事会工作报告》《2023 年年度报告》及年报摘要和《2023 年度内部控制自我评价报告》《2023 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》全文披露于巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
监　事　会
二〇二四年三月十九日

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2024-033

招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023 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信息披露内容的真实、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 2023 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 2023 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，公司实际收到上述 A 股的募股资金人民币 8,444,514,342.83 元，扣除需由公司支付的其他发行费用人民币 16,324,292.67 元后，实际募集资金净额为人民币 8,428,190,050.16 元。上述募集资金于 2023 年 9 月 20 日全部到账，并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 2023 年 12 月 31 日止，公司累计使用募集资金人民币 4,478,705,661.67 元，其中 2023 年使用人民币 4,478,705,661.67 元；累计使用闲置募集资金人民币 2,000,000,000.00 元暂时补充流动资金。2023 年 12 月 31 日，尚未使用的募集资金余额为人民币 1,967,530,989.64 元（其中包含募集资金产生的利息收入及现金管理收益扣除银行手续费等人民币 9,772,308.48 元及尚未支付的其他发行费用人民币 8,274,292.67 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 2023 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新时代支行	755900024210107	1,956,961,181.66
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	431902487610101	17,681.44
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	124908624710703	77,774.08
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	123913157810702	15,327.60
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	121946556610703	–
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	123913157510302	11,024.09
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	551907935510909	–
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	516900872310102	–
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	551906953410512	10,413,355.05
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	371909035410803	24,325.34
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	125914603810602	10,320.38
合计		1,967,530,989.64

注 1：因招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代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新时代支行履行，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新时代支行。

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：人民币万元

募集资金总额		842,819.01			本年度投入募集资金总额		447,870.57			
报告期内变更用途的募集资金总额		–			已累计投入募集资金总额		447,870.57			
累计变更用途的募集资金总额		–								
累计变更用途的募集资金总额比例		–								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额（1）	本年度投入金额	截至期末累计投入金额（2）	截至期末投资进度（%）（3）=（2）/（1）	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、长春公园 1872 项目	否	90,000.00	90,000.00	3,335.88	3,335.88	3.71	2023 年 10 月	–5,011.69	否	否
2、沈阳招商公园 1872 项目	否	84,000.00	84,000.00	4,218.06	4,218.06	5.02	2023 年 9 月	–3,963.47	否	否
3、重庆招商渝天府项目	否	75,000.00	75,000.00	9,739.56	9,739.56	12.99	2023 年 12 月	3,247.44	否	否
4、上海虹桥公馆三期项目	否	55,000.00	55,000.00	–	–	–	2025 年 5 月	–692.52	否	否
5、重庆招商 1872 项目	否	42,000.00	42,000.00	1,957.97	1,957.97	4.66	2024 年 12 月	–837.73	否	否
6、合肥臻和园项目	否	20,000.00	20,000.00	–	–	–	2025 年 10 月	–2,924.59	否	否
7、徐州山水间花园二期项目	否	20,000.00	20,000.00	–	–	–	2023 年 12 月	1,742.77	否	否
8、合肥滨奥花园项目	否	20,000.00	20,000.00	6,921.56	6,921.56	34.61	2023 年 12 月	58,441.13	否	否
9、郑州招商时代锦宸苑项目	否	14,000.00	14,000.00	2,864.83	2,864.83	20.46	2023 年 12 月	3,142.07	是	否
10、南京百家臻园项目	否	10,000.00	10,000.00	6,013.70	6,013.70	60.14	2024 年 12 月	–2,933.33	否	否
11、补充流动资金及偿还债务	否	412,819.01	412,819.01	412,819.01	412,819.01	100.00	不适用	不适用	不适用	否
合计		842,819.01	842,819.01	447,870.57	447,870.57					

三、本年度募集资金的实际使用情况 – 续

募集资金使用情况对照表 – 续

未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体募投项目）	1、长春公园 1872 项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 2、沈阳招商公园 1872 项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 3、重庆招商渝天府项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 4、上海虹桥公馆三期项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 5、重庆招商 1872 项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 6、合肥臻和园项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 7、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 8、合肥滨奥花园项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 9、南京百家臻园项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	详见本报告四
用闲置募集资金进行现金管理情况	详见本报告五
项目实施出现募集资金节余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	详见本报告六
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

四、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司于 2023 年 10 月 30 日召开第三届董事会第九次会议和第三届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，独立财务顾问中信证券发表明确同意意见。为提高募集资金使用效益，减少财务费用，降低经营成本，在确保不影响募集资金使用计划的前提下，根据《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》《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》及《管理制度》等相关规定，公司使用不超过人民币 20.00 亿元（含人民币 20.00 亿元）闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月（自公司董事会审议批准之日起计算）。为了确保能按时归还暂时补充流动资金的募集资金，保证募集资金项目的正常实施，公司承诺将随时利用自有资金、银行贷款及时归还，以确保项目进度。同时作出如下承诺：1、用闲置募集资金暂时补充流动资金时不会改变或变相改变募集资金用途；2、闲置募集资金使用期限不超过 12 个月，在本次补充流动资金到期日之前，将该资金归还至募集资金专户；3、公司承诺在使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金期间不使用闲置募集资金直接或间接进行证券投资、衍生品交易等高风险投资。

截至 2023 年 12 月 31 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 2,000,000,000.00 元暂时补充流动资金。

五、用闲置募集资金进行现金管理情况

公司于 2023 年 9 月 28 日召开第三届董事会第六次临时会议和第三届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司在不影响募集资金使用和正常经营业务的前提下，使用总额不超过人民币 44 亿元的闲置募集资金进行现金管理，用于购买安全性高、流动性好、有保本约定的协定存款、七天通知存款、定期存款、大额存单或结构性存款，存款的期限不超过 12 个月，在上述额度内资金可滚动使用，该事项自公司董事会审议通过之日起 12 个月内有效，在额度范围内董事会授权法定代表人及其授权人士行使该项投资决策权并签署相关合同文件并进行实施。2023 年公司使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理取得收益人民币 9,731,236.38 元。

六、尚未使用的募集资金用途及去向

截至 2023 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的募集资金本金为人民币 3,949,484,388.49 元，占所募集资金净额的 46.86%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是：募集资金系按照公司年度募集资金项目投资计划逐步使用，尚未使用完毕，将继续按计划逐步用于募集资金项目。

七、募集资金使用及披露中存在的问题

公司已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

八、独立财务顾问对公司年度募集资金存放与实际使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为，公司 2023 年度募集资金存放与实际使用情况符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《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》、《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》等相关法律、法规和规范性文件的要求，公司对募集资金进行了专户存储和使用，并及时、真实、准确、完整地履行了信息披露义务，不存在变相变更募集资金用途以及违规使用募集资金的情形。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董事会
二〇二四年三月十五日

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2024-031

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于 2023 年度计提资产减值准备的公告

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。

根据《企业会计准则》及招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）会计政策的相关规定，公司对截至 2023 年 12 月 31 日存在减值迹象的资产进行了减值测试，本着谨慎原则，对可能发生减值损失的资产计提了减值准备。主要情况如下：

一、本次计提资产减值准备情况

单位：万元

科目	计提减值准备金额	计提原因
信用损失准备	6,926	按信用风险特征对单项计提信用损失准备类别应收款项计提信用损失准备。
存货跌价准备	227,569	存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。
合计	234,495	

二、本次计提资产减值准备合理性的说明

1、信用损失准备

公司基于应收账款、其他应收款的性质和客户信用风险特征，按照单项和组合评估预期信用损失，计提信用减值准备。当有证据表明债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况导致应收款项的信用风险已显著增加时，对应收款项单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认单项应收款项的减值损失。

报告期末，公司按照计提应收款项信用损失准备的会计政策，对单项计提信用损失准备类别的应收款项进行了单独减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备 6,926 万元。

2、存货跌价准备

报告期内，部分房地产项目销售价格未达预期。报告期末，公司根据市场参考价格，按照存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备，共计提存货跌价准备 227,569 万元。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

上述资产减值准备计提共计 234,495 万元，减少公司 2023 年度归属于上市公司股东的净利润 176,527 万元。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董　事　会
二〇二四年三月十九日

证券代码：001979　　证券简称：招商蛇口　　公告编号：【CMSK】2024-022

招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023 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）李石芳声明：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”），授权董事刘昌松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：以公司 2024 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 9,060,836,177 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.20 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	黄均隆	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

招商蛇口秉持承载美好生活初心，锚定行业五强，以成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商为目标，围绕开发业务、资产运营、城市服务三类业务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。

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。

2、资产运营

资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及零星物业等六种业态的物业运营及资产管理。通过招商商管、产业园区事业部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。从项目投资到建设，从运营到退出，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。公司坚持轻重并举，持续打造多元美好生活空间。

3、城市服务

城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、代建等业务。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造城市服务生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业管理业务服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，物业管理业务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。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，海洋邮轮运营、邮轮供应、免税业务、航空业务协同发展，致力于成为国内领先的海上文旅产业运营服务商；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；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。

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

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	175,007,558,097.22	183,002,659,096.28	–4.37%	160,643,412,999.94
归属于上市公司股东的净利润（元）	6,319,420,453.25	4,264,079,662.72	48.20%	10,372,254,168.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,732,522,241.81	3,387,450,261.52	69.23%	8,859,069,966.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	31,430,984,938.66	22,173,990,098.31	41.75%	25,977,012,145.59
基本每股收益（元/股）	0.65	0.41	58.54%	1.16
稀释每股收益（元/股）	0.65	0.41	58.54%	1.16
加权平均净资产收益率	6.04%	3.76%	上升 2.28 个百分点	10.83%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	908,508,499,680.74	886,471,376,241.70	2.49%	856,203,347,397.88
归属于上市公司股东的净资产（元）	119,723,389,659.58	101,711,903,531.96	17.71%	108,671,258,616.62

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的影响。

注：2、报告期内，公司营业收入同比减少 4.37%，归属于上市公司股东的净利润同比增加 48.20%，主要系本年度计提资产减值损失、信用减值损失同比减少，以及本年结转项目权益比例同比提升所致。

（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	15,008,808,510.42	36,433,624,290.15	24,386,481,058.22	99,178,644,238.43
归属于上市公司股东的净利润	271,957,203.69	1,880,843,072.56	1,616,273,894.05	2,550,346,282.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	270,012,880.33	1,122,381,633.71	1,571,830,352.01	2,768,297,375.76
经营活动产生的现金流量净额	8,272,707,989.23	18,245,896,022.19	–793,960,522.27	5,706,341,449.51

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	78,818	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	79,889	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

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	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	281,147,804			
华泰优颐股票专项型养老金产品–中国农业银行股份有限公司	基金、理财产品等	1.68%	152,413,209	152,413,209	152,413,209			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.61%	145,501,424	–3,486,797		145,501,424		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	0.97%	87,887,179	4,007,021	23,708,721	64,178,458		
兴业银行股份有限公司–兴金趋势投资混合型证券投资基金