证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2024-085

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

【2024】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	余志良	朱瑜	
办公地址	广东省深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼		
电话	0755-26698322		
电子信箱	cmsdzh@cmsbk.com		

2.主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	51,272,627,222.97	51,442,432,890.57	-0.33%
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,417,272,188.89	2,152,890,276.25	-34.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,298,591,463.38	1,392,394,514.04	0.45%
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,297,719,313.06	26,518,604,011.42	-95.14%
基本每股收益(元/股)	0.11	0.22	-50.00%
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.22	-50.00%
加权平均净资产收益率	0.99%	1.99%	下降1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)	912,693,150,372.01	908,508,499,680.74	0.46%
归属于上市公司股东的净资产(元)	113,549,796,609.64	119,723,389,659.58	-5.16%

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,公司营业收入同比下降0.33%,归属于上市公司股东的净利润同比下降34.17%,主要系公司开发业务项目结转毛利率同比下降,以及转让子公司股权投资收益同比减少。

注:3.报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额同比下降95.14%,主要系房地产项目销售回款同比减少。

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	92,085	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况(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	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	2.82%	255,872,810	110,371,386	-	255,872,810		
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	0.79%	71,921,238	29,614,379	-	71,921,238		
华夏人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	基金、理财产品等	0.79%	71,725,403	12,453,600	-	71,725,403		
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%	63,569,322	63,568,500	-	63,569,322		
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	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	不适用。							

前10名无限售条件普通股股东持股情况(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	255,872,810	人民币普通股	255,872,810
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	71,921,238	人民币普通股	71,921,238
华夏人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	71,725,403	人民币普通股	71,725,403
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	63,569,322	人民币普通股	63,569,322
国开金融有限责任公司	63,569,322	人民币普通股	63,569,322
北京诚通金控投资有限公司	56,460,835	人民币普通股	56,460,835
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	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

单位:股

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	146,501,424	1.61%	-	-	256,872,810	2.82%	-	-
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%	-	-	71,921,238	0.79%	-	-
华夏人寿保险股份有限公司-分红-行外资产	59,271,803	0.65%	-	-	71,725,403	0.79%	-	-
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	822	0.00%	63,568,500	0.70%	63,569,322	0.70%	-	0.00%
国开金融有限责任公司	63,569,322	0.70%	-	-	63,569,322	0.70%	-	-
北京诚通金控投资有限公司	65,460,829	0.72%	-	-	56,460,835	0.61%	-	-

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

单位:股

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情况					
股东名称(全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股和转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳华侨城股份有限公司	本报告期新增	0	0%	63,569,322	0.70%

4.控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期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

公司报告期无优先股股东持股情况。

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

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(第一期品种一)	19蛇口01	112921.SZ	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	0	4.21%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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(第二期品种一)	19蛇口02	112929.SZ	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	0	4.13%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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.SZ	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	104,000	4.15%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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02	149449.SZ	2021-04-12	2021-04-14	2024-04-14	0	3.56%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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01	149448.SZ	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	30,000	3.80%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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(第三期品种一)	21蛇口04	149496.SZ	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	0	3.37%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
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(第三期品种二)	21蛇口03	149497.SZ	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	100,000	3.66%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期品种一)	22蛇口02	149938.SZ	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	400,000	3.50%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期品种一)	22蛇口03	149956.SZ	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	80,000	2.90%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期品种二)	22蛇口04	149957.SZ	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	100,000	3.40%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期品种一)	23蛇口06	148107.SZ	2023-10-26	2023-10-28	2025-10-28	400,000	2.60%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期品种二)	23蛇口05	148108.SZ	2023-10-26	2023-10-28	2028-10-28	100,000	3.12%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期品种一)	23蛇口07	148119.SZ	2023-11-14	2023-11-16	2025-11-16	136,000	2.75%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第五期品种一)	23蛇口09	148154.SZ	2023-12-12	2023-12-14	2025-12-14	364,000	2.40%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第五期品种二)	23蛇口10	148155.SZ	2023-12-12	2023-12-14	2027-12-14	100,000	2.80%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期品种一)	23蛇101	148382.SZ	2023-07-14	2023-07-18	2026-07-18	250,000	2.79%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期品种二)	23蛇102	148383.SZ	2023-07-14	2023-07-18	2028-07-18	250,000	3.15%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期品种一)	23蛇103	148427.SZ	2023-08-18	2023-08-22	2026-08-22	250,000	2.79%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期品种二)	23蛇104	148428.SZ	2023-08-18	2023-08-22	2028-08-22	250,000	3.10%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期品种一)	23蛇106	148625.SZ	2023-11-24	2023-11-28	2026-11-28	384,000	3.20%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期品种一)	24蛇101	148869.SZ	2024-08-08	2024-08-12	2027-08-12	210,000	2.10%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期品种二)	24蛇102	148860.SZ	2024-08-08	2024-08-12	2029-08-12	290,000	2.30%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所

投资者适当性安排(如有)	面向专业机构投资者公开发行
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(如有)和应对措施	不存在终止上市交易的风险

(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	1.55	1.56	-0.64%
资产负债率	68.15%	67.34%	提高0.81个百分点
速动比率	0.57	0.58	-1.72%
	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	182,622.85	300,850.26	-39.30%
EBITDA全部债务比	0.04	0.06	
利息保障倍数	1.06	1.29	-17.83%
现金利息保障倍数	2.75	8.90	-69.10%
EBITDA利息保障倍数	1.30	1.35	-3.70%
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	100%	100%	

三、重要事项

详见公司2024年半年度报告全文“第六节重要事项”。

证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2024-086

招商局蛇口工业区控股股份有限公司2024年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、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6月30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6月30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11.31元的发行价格,向特定对象发行A股股票719,723,043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2024年6月30日止,本公司累计使用募集资金人民币6,078,734,848.66元,其中以前年度累计使用人民币5,438,405,101.74元,2024年上半年使用人民币640,329,746.92元。截至2024年6月30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。尚未使用的募集资金余额为人民币365,880,534.81元(其中包含募集资金产生的利息收入扣除银行手续费等人民币16,475,333.31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、合肥明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6月30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	316,601,900.94
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	421902497610101	11,013,508.93
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	124900024710703	25,409,243.26
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	123913575710702	653,012.92
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	121940556610703	已销户(注2)
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	123913575710302	1,433,759.51
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	561907035610009	已销户(注2)
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	516900872310102	已销户(注2)
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	551900935410512	10,499,236.99
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	371900035410803	6,814.84
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	125914003810002	293,067.52
合计		365,880,534.81

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。

注2:2024年6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、本半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		本报告期投入募集资金总额		64,032.97			
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		607,873.48			
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)	本半年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目首批达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	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	4,877.55	24,209.18	26.90	2023年10月	-2,625.07	否	否
2.沈阳招商公园1872项目	否	84,000.00	84,000.00	13,581.06	30,404.16	36.20	2023年9月	-3,884.76	否	否
3.重庆招商金天府项目	否	75,000.00	75,000.00	16,753.54	51,504.24	68.67	2023年12月	-21.29	否	否
4.上海虹桥公园三期项目	否	56,000.00	13,500.00	-	13,500.00	100.00	2024年12月	4013.54	否	否
5.重庆招商1872项目	否	42,000.00	42,000.00	13,100.23	23,843.90	56.77	2024年12月	-3,402.35	否	否
6.合肥锦和园项目	否	20,000.00	4,500.00	-	4,500.00	100.00	2025年10月	274.47	否	否
7.徐州山水间花园二期项目	否	20,000.00	3,400.00	-	3,400.00	100.00	2023年12月	-2,093.15	否	否
8.合肥滨奥花园项目	否	20,000.00	61,600.00	6,037.57	20,259.13	32.89	2023年12月	77,260.41	是	否
9.郑州招商时代锦宸苑项目	否	14,000.00	14,000.00	3,286.62	10,023.76	71.60	2023年12月	37053	是	否
10.南京百家锦园项目	否	10,000.00	42,000.00	6,396.40	13,410.10	31.93	2024年12月	-401.20	否	否
11.补充流动资金及偿还债务	否	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	64,032.97	607,873.48	72.12			65,881.13	

三、本半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,2024年6月30日止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,2024年6月30日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 3.重庆招商金天府项目尚未全部交付,2024年6月30日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 4.上海虹桥公园三期项目尚未交付,尚未结转收入,2024年6月30日止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,2024年6月30日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 6.合肥锦和园项目尚未交付,尚未结转收入,2024年6月30日止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,2024年6月30日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 8.南京百家锦园项目尚未交付,尚未结转收入,2024年6月30日止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	公司于2024年2月26日召开的第三届董事会2024年第二次临时会议和第三届监事会2024年第二次临时会议审议通过《关于以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自有资金的议案》,同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自有资金的议案》,公司拟以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自有资金人民币96,622.37万元。公司独立董事及独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。瑞勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自有资金专项说明的审核报告》(瑞勤报(核)字[24]第00001015号)。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	见后文
对闲置募集资金进行现金管理情况	见后文
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	见后文
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司于2024年2月7日召开的第三届董事会2024年第二次临时会议和第三届监事会2024年第一次临时会议以及于2024年2月23日召开的2024年第一次临时股东大会审议通过《关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案》,同意公司根据实际情况,在募集资金投入总额不变的前提下,对上海虹桥公园三期项目、合肥锦和园项目、徐州山水间花园二期项目、合肥滨奥花园项目、南京百家锦园项目等五个募投项目拟投入募集资金金额进行调整,公司独立董事及独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。

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2000亿元(含2000亿元)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2024年6月30日止,公司累计使用闲置募集资金人民币200,000.00万元暂时补充流动资金。

五、对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,在前的额度不超过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。2024年上半年,本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651.76万元。

六、尚未使用的募集资金用途及去向

截至2024年6月30日止,本公司尚未使用的募集资金本金为人民币234,945.53万元,占所募集资金净额的27.88%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是:募集资金系按照本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

公司已按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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董事会

2024年8月30日

证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2024-087

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于“质量回报双提升”行动方案的公告

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“招商蛇口”或“公司”或“本公司”)认真践行中央政治局会议提出的“要活跃资本市场、提振投资者信心”及国务院常务会议提出的“要大力提升上市公司质量和投资价值,要采取更加有力有效措施,着力稳市场、稳信心”的指导思想,结合公司发展战略、经营情况及财务情况,为维护公司全体股东利益,增强投资者信心,促进公司持续高质量发展,公司制定了“质量回报双提升”行动方案,具体举措如下:

近年来,房地产市场发展逻辑发生了深刻变化,行业、市场和企业持续分化。公司精业笃行,惟实踏新,紧扣高质量发展首要任务,科学践行发展战略,坚持品质优先,克服行业困难,积极应变求变,在结构布局、创新驱动、风险管控、公司治理等方面均取得一定成效,市场排名稳步提升,总体呈现稳中向好的发展态势。

一、聚焦主业精耕细作,加快高质量发展进程

公司坚定“四三二一”战略引领,围绕开发业务、资产运营、城市服务三类业务,在提质量、增效益上积极进取,并创新培育公司的“第二成长曲线”。

开发业务守稳基本盘,精细管控提品质,投资端聚焦核心城市,持续完善投资管理体系;产品端推行首席设计师制,全面重塑产品管理体系,加强实景品质呈现,合肥、长沙、成都等地商现优秀项目;交付端服务升级,不断优化精益交付体系,提升交付品质与口碑。2023年累计获取土地55宗,“深耕6+10城”投资金额占比达88%,实现签约销售金额2,936.35亿元,跻身行业前五,13个城市进入当地流量销售TOP5,高能级城市深耕卓有成效,名列克而瑞产品力排名第七,完美交付比例及客户满意度持续提升。

资产运营把稳转型配,精细运营提回报,以提高盈利能力为核心,聚焦资产运营项目出租率提升,践行差异化思路,打造具有创造性、地域性的特色产品。2023年,公司管理范围内的资产运营收入实现56.91亿元,EBITDA 33亿元,26个项目131万㎡CRA并业入市。2023年,博时蛇口产园REIT实现首批扩募,发行规模12.44亿元;2024年上半年,招商基金招商蛇口租赁住房REIT获得审核通过。随着保租房REITs的发行,公司的商业、写字楼、产业园、公寓等主要持有经营业态均建立了资本市场退出通道,进一步确立了公司资产运营“投、融、建、营、退”全生命周期发展模式与投融资机制。

城市服务筑稳增长极,以轻带重促发展。招商积余是城市服务板块的重要发展平台,深化“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展,推动“品质、规模、效益”三者均衡向好,主要经营指标稳健增长。2023年实现营业收入156.22亿元,同比增长20%,进驻城市156个,管理面积3.45亿平方米,平台增值和专业增值服务持续发力,综合实力迈入行业“三强”。成立代建业务专业公司“招商建管”,深化代建与城市更新、资产运营等业务资源联动,累计承接代建项目超30个,布局城市超23个,累计管理面积超1,800万平方米,服务客户涵盖各地政府单位、各类企业,形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等九大产品业态的综合代建能力。

面向未来,公司将以更加务实有力的行动践精传统业务,做强轻资产转型业务,打造优质的产品和服务。开发业务以前沿投精准拿地;精研客户需求深挖产品特色,精进产品迭代与展示,以更具优势的产品力提升品牌美誉度;强化项目开发全周期品质管控,保证基本盘持续稳健。资产运营业务围绕“提质量、调结构”持续提升经营绩效,集中商业打造差异化竞争优势,力争完美开业;产园业务强化园区运营精益管控和产业生态圈打造,创新服务模式;深化产融协同,完成租赁住房REIT发行,并持续向公司的商业、写字楼、产业园、租赁住房REITs平台注入培育成熟项目,释放持有资产价值。城市服务业务,物业管理持续做强服务、做优平台,提升细分业态竞争力;围绕客户服务触点优化服务体验,强化服务品质监督;完善中高端物业服务体系,积极开展增值业务试点创新;探索实现“物业+康养”融合发展破局。会展业务加快优质轻资产拓展,代建业务扩大规模,优化商业经营模式,实现经营提质。

二、转型创新科技赋能,激发高质量发展活力

公司致力于推动科技创新与产业融合,加快发展战略性新兴产业,推进数字经济发展,持续锻造新质生产力。一是大力推进科技创新,探索数字化赋能业务转型,加快开发和迭代房地产数字化营销、投审决策、客研数据集成、成本造价等系统平台;重构持有经营业务系统,改改统计资产和经营数据,推进能耗能效精益管理;重点构建“ONE数口”商业数字底座,推动AI大模型创应用,开展人工智能场景规划和研发体系建设,进一步适配转型发展需要。二是加快产业绿色化转型。积极响应国家绿色低碳发展战略,发布碳达峰碳中和白皮书,将绿色可持续理念贯穿于城市开发和运营,以绿色设计、绿色施工、绿色运维为主线开展建筑项目全生命周期节能降碳,结合不同产品线推进智慧科技、绿色健康、精