证券代码:001979　　证券简称:招商蛇口　　公告编号:【CMSK】2025-109

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

【2025】第三季度报告

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。

重要内容提示:

1.董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、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。

2.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袁斐(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度财务会计报告未经审计。

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	38,281,365,029.41	43.18%	89,766,442,396.26	15.07%
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,048,783,248.77	-11.38%	2,496,969,924.99	-3.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,005,934,048.81	257.17%	1,967,684,126.81	17.11%
经营活动产生的现金流量净额(元)	—	—	3,137,445,102.50	-75.81%
基本每股收益(元/股)	0.11	0.00%	0.25	13.64%
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.00%	0.25	13.64%
加权平均净资产收益率	1.00%	下降0.06个百分点	2.26%	上升0.22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)	861,476,320,046.98	860,308,816,014.37		0.14%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	106,033,134,545.22	111,006,837,433.28		-5.38%

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及库存股的影响。

注2:年初至报告期末,公司经营活动产生的现金流量净额同比下降75.81%,主要系房地产项目销售回款同比减少。

截至披露前一交易日的公司总股本:

截至披露前一交易日的公司总股本(股)	9,060,836,177.00

用最新股本计算的全面摊薄每股收益:

支付的优先股股利(元)	不适用,公司不存在优先股
支付的永续债利息(元)	250,461,578.21
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	0.25

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元

项目	本报告期金额	年初至报告期期末金额
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	6,747,247.47	24,859,359.24
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	42,792,049.65	77,110,279.55
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	740,615.40	1,986,747.00
债务重组损益	11,126,176.01	10,718,723.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,577,548.51	17,370,977.43
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-72,829,838.23	399,688,960.93
减:所得税影响额	3,538,762.21	32,230,220.63
少数股东权益影响额(税后)	-26,234,160.36	-29,780,972.22
合计	42,849,199.96	529,285,798.18

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

单位:万元

资产负债项目	2025年9月30日	2024年12月31日	增减	主要变动原因
应收账款	543.11394	351.00797	54.73%	应收物业管理费增加
预付款项	289.86377	466.67127	-38.53%	交地后转为存货
应交税费	356.30820	507.06002	-29.84%	缴纳上年末计提的税费
其他权益工具	579.70000	1,203.01300	-51.81%	归还永续债
损益项目	2025年1-9月	2024年1-9月	增减	主要变动原因
营业收入	8,976,644.24	7,800,943.13	15.07%	
营业成本	7,632,326.89	7,024,748.29	8.65%	
税金及附加	262,081.84	159,913.75	63.89%	开发业务毛利率同比上升,土地增值税同比增加
投资收益	57,383.46	309,574.96	-84.47%	权益法投资收益及股权处置收益同比减少

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	102,616	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	不适用

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	持股数量	持有有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	50.94%	4,606,899,949	0		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.03%	456,121,891	456,121,891		
招商局蛇口有限公司	国有法人	4.52%	409,823,160	0		
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.10%	281,147,804	148,887,061		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.45%	130,996,765	0		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.31%	118,887,751	0		
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	1.06%	94,896,736	0		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.75%	67,677,157	0		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,569,322	0		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.70%	63,569,322	0		

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	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	
		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
招商局蛇口有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160
招商局投资发展有限公司	135,260,743	人民币普通股	135,260,743
香港中央结算有限公司	130,996,765	人民币普通股	130,996,765
全国社保基金一一二组合	118,887,751	人民币普通股	118,887,751
全国社保基金四一三组合	94,896,736	人民币普通股	94,896,736
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
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	61,850,569	人民币普通股	61,850,569
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、招商局蛇口有限公司、招商局投资发展有限公司属于一致行动人。		
前10名股东参与融资融券业务情况说明(如有)	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。

(二)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

不适用。

三、其他重要事项

不适用。

四、季度财务报表

(一)财务报表

1、合并资产负债表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:元

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	85,026,676,942.02	100,351,402,910.44
结算备付金	—	—
拆出资金	—	—
交易性金融资产	120,000.00	120,000.00
衍生金融资产	—	—
应收票据	3,752,139.72	62,759,897.91
应收账款	5,431,139,390.28	3,510,079,687.36
应收款项融资	—	—
预付款项	2,898,637,722.09	4,566,712,653.38
应收保费	—	—
应收分保账款	—	—
应收分保合同准备金	—	—
其他应收款	113,736,194,381.30	107,874,105,370.47
其中:应收利息	—	—
应收股利	193,130,135.32	227,765,013.04
买入返售金融资产	—	—
存货	372,074,221,931.02	369,183,324,334.41
其中:数据资源	—	—
合同资产	124,089,154.59	69,493,466.60
持有待售资产	—	19,297,717.46
一年内到期的非流动资产	—	—
其他流动资产	31,445,568,469.18	28,528,281,230.81
流动资产合计	610,739,400,120.20	614,165,577,277.84
非流动资产:		
发放贷款和垫款	—	—
债权投资	—	—
其他债权投资	—	—
长期应收款	—	—
长期股权投资	74,628,022,428.48	76,503,704,038.25
其他权益工具投资	—	—
其他非流动金融资产	1,457,570,059.00	1,479,549,761.11
投资性房地产	140,267,858,178.41	132,989,742,019.12
固定资产	10,839,477,227.86	11,443,994,342.48
在建工程	287,768,709.87	824,459,503.57
生产性生物资产	—	—
油气资产	—	—
使用权资产	1,913,598,690.69	2,188,310,011.95
无形资产	1,735,711,514.21	1,820,638,595.72
其中:数据资源	—	—
开发支出	52,681,968.24	42,327,009.84
其中:数据资源	—	—
商誉	1,853,827,345.67	1,853,827,345.67
长期待摊费用	953,175,114.35	1,011,086,345.94
递延所得税资产	16,003,658,228.21	15,153,229,348.09
其他非流动资产	743,570,414.79	962,370,414.79
非流动资产合计	250,736,919,926.78	246,143,238,736.53
资产总计	861,476,320,046.98	860,308,816,014.37
流动负债:		
短期借款	4,501,008,017.82	2,750,618,421.17
向中央银行借款	—	—
拆入资金	—	—
交易性金融负债	—	—
衍生金融负债	—	—
应付票据	23,239,588.82	—
应付账款	50,807,581,773.49	53,115,444,283.09
预收款项	311,915,312.83	273,966,468.58
合同负债	149,602,126,464.81	141,962,296,314.14
卖出回购金融资产款	—	—
吸收存款及同业存放	—	—
代理买卖证券款	—	—
代理承销证券款	—	—
应付职工薪酬	2,423,520,846.65	3,049,283,963.70
应交税费	3,563,081,968.90	5,078,609,157.80
其他应付款	89,941,491,888.16	97,087,785,036.76
其中:应付利息	—	—
应付股利	509,062,075.59	862,049,635.30
应付手续费及佣金	—	—
应付分保账款	—	—
持有待售负债	—	—
一年内到期的非流动负债	48,234,166,565.40	49,655,102,872.19
其他流动负债	33,709,278,825.56	33,345,231,596.81
流动负债合计	383,117,411,247.44	386,308,317,103.24
非流动负债:		
保险合同准备金	—	—
长期借款	142,759,729,104.37	125,777,464,927.00
应付债券	43,105,000,000.00	46,900,000,000.00
其中:优先股	—	—
永续债	—	—
租赁负债	2,221,711,193.73	2,390,889,613.06
长期应付款	2,697,343,300.25	3,104,074,671.98
长期应付职工薪酬	—	—
预计负债	3,920,000.00	6,440,000.00
递延收益	3,314,300,089.72	3,348,244,498.38
递延所得税负债	2,549,395,060.58	2,583,408,767.16
其他非流动负债	4,245,500,997.83	3,145,195,559.13
非流动负债合计	200,896,899,746.48	187,255,718,024.71
负债合计	584,014,310,993.92	573,564,035,127.95
所有者权益:		
股本	9,060,836,177.00	9,060,836,177.00
其他权益工具	5,797,000,000.00	12,030,130,000.00
其中:优先股	—	—
永续债	5,797,000,000.00	12,030,130,000.00
资本公积	20,675,863,923.83	20,478,073,901.34
减:库存股	430,266,583.09	67,496,473.10
其他综合收益	390,341,507.06	463,524,706.14
专项储备	7,747,725.98	6,735,661.36
盈余公积	4,760,925,178.84	4,760,925,178.84
一般风险准备	—	—
未分配利润	64,770,686,615.60	64,274,107,281.70
归属于母公司所有者权益合计	106,033,134,545.22	111,006,837,433.28
少数股东权益	172,428,874,510.84	175,737,943,453.14
所有者权益合计	277,462,009,056.06	286,744,780,886.42
负债和所有者权益总计	861,476,320,046.98	860,308,816,014.37

法定代表人:朱文凯　　主管会计工作负责人:余志良　　会计机构负责人:袁斐

2、合并年初到报告期末利润表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	89,766,442,396.26	78,009,431,300.35
其中:营业收入	89,766,442,396.26	78,009,431,300.35
利息收入	—	—
已赚保费	—	—
手续费及佣金收入	—	—
二、营业总成本	84,047,767,589.73	76,934,087,001.90
其中:营业成本	76,323,268,925.09	70,247,482,854.55
利息支出	—	—
手续费及佣金支出	—	—
退保金	—	—
赔付支出净额	—	—
提取保险责任准备金净额	—	—
保单红利支出	—	—
分保费用	—	—
税金及附加	2,620,818,448.88	1,589,137,461.83
销售费用	1,908,306,107.15	2,191,992,833.29
管理费用	1,237,729,480.36	1,163,437,901.86
研发费用	78,644,692.61	87,614,187.18
财务费用	1,878,999,935.64	1,644,421,763.19
其中:利息费用	2,764,924,846.32	2,870,762,600.42
利息收入	989,349,779.08	1,509,884,796.53
加:其他收益	104,597,809.63	100,568,821.91
投资收益(损失以"-"号填列)	573,834,496.76	3,686,749,497.21
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	58,394,432.12	1,518,613,177.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	—	—
汇兑收益(损失以"-"号填列)	—	—
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)	—	—
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-11,343,778.84	94,203,770.69
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-87,896,563.97	-71,642,066.24
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-1,069,967.31	—
资产处置收益(损失以"-"号填列)	24,869,359.24	30,754,504.69
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	6,321,697,172.26	4,924,968,827.61
加:营业外收入	157,541,330.63	133,566,326.13
减:营业外支出	140,170,353.00	65,069,642.56
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	6,339,028,149.89	4,993,475,511.18
减:所得税费用	2,741,035,536.99	1,573,874,165.56
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	3,597,992,612.90	3,419,601,345.63
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	3,597,992,612.90	3,419,601,345.63
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)	—	—
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	2,496,969,924.99	2,600,671,368.28
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	1,101,022,687.71	818,929,977.35
六、其他综合收益的税后净额	-85,299,883.17	-155,293,470.94
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-73,183,199.08	-140,150,221.48
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	—	—
1.重新计量设定受益计划变动额	—	—
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	—	—
3.其他权益工具投资公允价值变动	—	—
4.企业自身信用风险公允价值变动	—	—
5.其他	—	—
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-73,183,199.08	-140,150,221.48
1.权益法下可转损益的其他综合收益	17,141,818.17	-21,954,433.60
2.其他债权投资公允价值变动	—	—
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	—	—
4.其他债权投资信用减值准备	—	—
5.现金流量套期储备	—	—
6.外币财务报表折算差额	-90,325,017.25	-118,285,787.88
7.其他	—	—
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-12,116,684.09	-15,143,249.46
七、综合收益总额	3,512,692,729.53	3,264,307,874.69
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	2,423,786,725.91	2,460,521,146.80
(二)归属于少数股东的综合收益总额	1,088,906,003.62	803,786,727.89
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.25	0.22
(二)稀释每股收益	0.25	0.22

法定代表人:朱文凯　　主管会计工作负责人:余志良　　会计机构负责人:袁斐

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	98,729,823,560.15	103,270,456,248.70
客户存款和同业存放款项净增加额	—	—
向中央银行借款净增加额	—	—
向其他金融机构拆入资金净增加额	—	—
收到原保险合同保费收取的现金	—	—
收到再保业务现金净额	—	—
保户储金及投资款净增加额	—	—
收取利息、手续费及佣金的现金	—	—
拆入资金净增加额	—	—
回购业务资金净增加额	—	—
代理买卖证券收到的现金净额	—	—
收到的税费返还	2,126,998,459.63	2,304,430,872.77
收到其他与经营活动有关的现金	7,029,828,443.80	6,869,309,579.20
经营活动现金流入小计	107,886,650,463.58	112,944,196,699.67
购买商品、接受劳务支付的现金	78,063,907,066.68	66,372,385,260.19
客户贷款及垫款净增加额	—	—
存放中央银行和同业款项净增加额	—	—
支付原保险合同赔付款项的现金	—	—
拆出资金净增加额	—	—
支付利息、手续费及佣金的现金	—	—
支付保单红利的现金	—	—
支付给职工及为职工支付的现金	5,752,698,284.28	6,146,670,607.62
支付的各项税费	12,889,803,339.45	16,911,003,073.69
支付其他与经营活动有关的现金	8,042,796,870.67	10,542,834,993.34
经营活动现金流出小计	104,749,205,561.08	99,972,873,900.84
经营活动产生的现金流量净额	3,137,445,102.50	12,971,322,798.83
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	2,563,539,088.39	1,635,711,631.82
取得投资收益收到的现金	213,729,393.15	315,746,775.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,103,926.24	3,134,018.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,945,456.00	898,342,526.02
收到其他与投资活动有关的现金	8,925,470,461.73	11,277,562,756.76
投资活动现金流入小计	11,718,788,525.51	14,090,497,706.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,861,502,491.19	3,903,503,027.18
投资支付的现金	4,617,287,292.82	2,511,569,093.00
质押贷款净增加额	—	—
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	496,586,228.24	205,852,523.27
支付其他与投资活动有关的现金	13,134,454,383.52	3,836,742,133.06
投资活动现金流出小计	21,009,960,595.77	10,456,666,776.51
投资活动产生的现金流量净额	-9,351,152,070.26	3,633,830,930.36
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,038,408,469.41	1,003,729,328.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,038,408,469.41	1,003,729,328.00
取得借款收到的现金	81,214,624,102.44	89,344,069,649.03
收到其他与筹资活动有关的现金	11,785,308,283.04	12,089,204,141.33
筹资活动现金流入小计	94,038,341,044.89	102,436,993,118.36
偿还债务支付的现金	71,120,592,456.84	84,879,718,474.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,562,092,210.16	9,731,637,362.89
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	677,525,006.13	612,204,011.56
支付其他与筹资活动有关的现金	24,460,622,487.48	26,613,899,094.71
筹资活动现金流出小计	103,133,307,364.48	121,225,254,931.92
筹资活动产生的现金流量净额	-9,124,966,319.59	-18,788,261,813.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-30,846,072.77	-72,229,638.42
五、现金及现金等价物净增加额	-15,369,519,360.12	-2,285,347,732.79
加:期初现金及现金等价物余额	99,366,311,310.90	87,651,936,754.64
六、期末现金及现金等价物余额	83,996,791,950.78	85,366,589,021.85

(二)2025年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

不适用。

(三)审计报告

公司第三季度财务会计报告未经审计。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董事会

证券代码:001979　　证券简称:招商蛇口　　公告编号:【CMSK】2025-108

招商局蛇口工业区控股股份有限公司第四届董事会第四次会议决议公告

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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称"公司")第四届董事会第四次会议通知于2025年10月19日以专人送达、电子邮件等方式送达全体董事及高级管理人员。2025年10月29日会议以现场结合线上的方式举行,应到董事9人,实到董事7人,董事张军立因公务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,会议审议并通过了以下议案:

一、关于审议《2025年第三季度报告》的议案

具体内容详见今日披露的《2025年第三季度报告》。

二、关于审议《招商蛇口违规经营投资责任追究制度》等相关制度的议案

董事会逐项审议通过了《招商蛇口违规经营投资责任追究制度》《招商蛇口法律合规事务管理制度》《招商蛇口合规管理制度》和《招商蛇口全面风险管理制度》。

三、关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案

具体内容详见今日披露的《关于使用闲置募集资金进行现金管理的公告》。

四、关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案

具体内容详见今日披露的《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告》。

五、关于调整公司向特定对象发行优先股方案的议案

根据《上市公司证券发行注册管理办法》等法律法规及监管要求,因财务性投资事项,公司拟调减公司向特定对象发行优先股方案的募集资金总额和发行优先股数量上限,将本次发行募集资金总额调减至不超过784,050万元(含784,050万元),发行优先股总数相应调减至不超过7,840.50万股,并相应调整募集资金投资项目拟投入募集资金金额。除前述修改之外,本次向特定对象发行优先股方案的其他内容无变更。

董事会逐项审议了以下调整内容:

(一)发行优先股的种类和数量

调整前:

本次向特定对象发行优先股的种类为附单次跳息安排的固定股息率、可累积、不设回售条款、不可转换的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过8,200万股,募集资金总额不超过人民币820,000万元(含820,000万元),具体数额由股东大会授权董事会(或由董事会授权的人士)根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。

调整后:

本次向特定对象发行优先股的种类为附单次跳息安排的固定股息率、可累积、不设回售条款、不可转换的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过7,840.50万股,募集资金总额不超过人民币784,050万元(含784,050万元),具体数额由股东大会授权董事会(或由董事会授权的人士)根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。

(二)募集资金用途

调整前:

本次向特定对象发行优先股募集资金不超过8,200万元(含8,200万元),扣除发行费用后的净额将用于公司"保交楼、保民生"房地产项目建设。拟投入以下项目:

单位:万元

序号	项目名称	总投资金额	募集资金拟投入金额
1	广州林屿园项目	195,819	48,500
2	深圳会展湾廊骑名邸项目	313,734	41,000
3	北京亦庄佳苑项目	469,750	93,500
4	北京丽云雅苑项目	163,363	37,500
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	57,600
6	郑州时代观澜苑项目	88,487	21,800
7	成都招商雅镇城序项目	266,150	65,500
8	上海新城城项目	628,569	123,000
9	上海裕庭项目	756,922	116,300
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	171,700
11	上海观嘉阑庭项目	404,372	43,600
—	合计	4,566,978	820,000

注:上述拟使用募集资金金额已扣除公司本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前,公司已投入及拟投入的财务性投资金额。

公司本次向特定对象发行优先股募集资金用于房地产开发项目的,仅用于与房地产工程建设支出相关的部分,即建安成本,均为资本性支出。本次向特定对象发行优先股募集资金净额少于项目总投资金额的部分,公司将以其他方式解决。本次向特定对象发行优先股募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。如果本次实际募集资金净额相对于募集资金拟投入金额存在不足,公司将通过自筹资金弥补不足部分。

在不改变拟投资项目的前提下,董事会同对上述单个或多个投资项目的募集资金拟投入金额进行调整。"

基于上述调整,公司相应修订形成了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股预案(修订稿)》《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股方案论证分析报告(修订稿)》《招商局蛇口工业区控股股份有限公司向特定对象发行优先股募集资金使用的可行性分析报告(修订稿)》《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于向特定对象发行优先股摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺(修订稿)的公告》,具体情况详见公司同日披露的公告文件。

除上述调整外,本次发行方案其他内容未发生变化。根据《(上市公司证券发行注册管理办法)第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第18号》第七条之第一款的规定,减少募集资金不视为本次发行方案发生重大变化。

根据公司2025年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士办理本次优先股事宜的议案》,公司对本次向特定对象发行优先股方案调整事项在股东大会授权范围内,无需提交股东会审议。

本次发行尚需获得深圳证券交易所审核通过并经中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施,最终能否获得同意注册的批复及其时间尚存在不确定性。公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务,敬请广大投资者审慎决策,注意投资风险。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董事会
二〇二五年十月三十一日

证券代码:001979　　证券简称:招商蛇口　　公告编号:【CMSK】2025-110

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于归还募集资金及继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告

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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称"公司")于2025年10月29日召开的第四届董事会第四次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司使用不超过10.00亿元(含10.00亿元)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),截至2025年10月29日,公司已将前次暂时补充流动资金的募集资金15.00亿元归还至募集资金专户,具体情况如下:

一、募集资金基本情况

公司于2023年6月16日收到中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")出具的《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),同意公司发行股份募集配套资金不超过85亿元。

2023年9月22日,德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验资报告》(德师报(验)字(23)第00238号)。根据该报告,截至2023年9月20日止,公司以每股人民币11.81元的发行价格向包含招商局投资发展在内的十三名符合条件的特定对象发行A股股票719,729,043股,募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元,扣减发行费用(不含增值税)计人民币71,809,947.67元后,公司本次实际募集资金净额人民币8,428,190,050.16元。

二、募集资金投资项目的基本情况

1、根据《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暨关联交易报告书》,本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后,拟用于存量涉房项目、补充流动资金、偿还债务,不用于拿地拍地、开发新楼盘等。具体用途如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资额	募集资金计划使用金额
1	长春公园1872项目	294,562.71	90,000.00
2	沈阳招商公园1872项目	422,433.63	84,000.00
3	重庆招商渝天府项目	174,506.95	75,000.00
4	上海虹桥公馆三期项目	612,232.18	66,000.00
5	重庆招商1872项目	120,534.50	42,000.00
6	合肥滨和园项目	254,273.48	20,000.00
7	徐州山水间花园二期项目	260,338.83	20,000.00
8	合肥滨奥花园项目	425,578.85	20,000.00
9	郑州招商时代锦宸苑项目	52,692.73	14,000.00
10	南京百家臻园项目	256,674.67	10,000.00
11	补充流动资金及偿还债务	420,000.00	420,000.00
合计		3,283,827.53	850,000.00

在募集资金到位之前,公司董事会依据市场情况及自身实际需求以自筹资金择机先行投入项目建设,待募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若募集配套资金未能实施或未能满足上述项目的总投资额,公司将利用自筹资金解决不足部分。公司将根据实际募集资金净额,并根据项目的实际需求,对上述项目的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

2、截至2025年6月30日,公司募投项目使用募集资金情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资额	募集资金拟投入金额	募集资金累计投入总额	募集资金使用进度
1	长春公园1872项目	294,562.71	90,000.00	41,114.47	45.68%
2	沈阳招商公园1872项目	422,433.63	84,000.00	37,122.51	44.19%
3	重庆招商渝天府项目	174,506.95	75,000.00	63,700.34	84.93%
4	上海虹桥公馆三期项目	612,232.18	13,500.00	13,500.00	100.00%
5	重庆招商1872项目	120,534.50	42,000.00	34,625.00	82.44%
6	合肥滨和园项目	254,273.48	4,500.00	4,500.00	100.00%
7	徐州山水间花园二期项目	260,338.83	3,400.00	3,400.00	100.00%
8	合肥滨奥花园项目	425,578.85	61,600.00	40,282.75	65.38%
9	郑州招商时代锦宸苑项目	52,692.73	14,000.00	11,901.72	85.01%
10	南京百家臻园项目	256,674.67	42,000.00	30,028.44	71.50%
11	补充流动资金及偿还债务	420,000.00	420,000.00	412,819.01	100.00%

注1:补充流动资金及偿还债务的募集资金投入金额与累计投入金额差额系本次募集资金净额低于募集资金总额所致

注2: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,对上海虹桥公馆三期项目、合肥臻和园项目、徐州山水间花园二期项目、合肥滨奥花园项目、南京百家臻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

三、前次使用部分闲置募集资金补充流动资金及归还情况

公司于2024年10月30日召开第三届董事会第十三次会议和第三届监事会第十三次会议,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》,同意公司使用不超过15.00亿元(含15.00亿元)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)。具体内容详见公司于2024年10月31日在指定信息披露媒体上发布的《关于归还募集资金及继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告》(公告编号:【CMSK】2024-109)。

公司已于2025年10月29日前将上述15.00亿元资金全部归还至募集资金专用账户,并将上述募集资金归还