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

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名股东中在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	2022-10-28	2025-10-28	0	2.60
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	2024-09-06	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	2024-09-06	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
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。

证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2026-013

招商局蛇口工业区控股股份有限公司第四届董事会第五次会议决议公告

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")第四届董事会第五次会议通知于2026年3月3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。2026年3月13日,会议采用现场方式召开。会议应到董事9人,实到董事7人,董事张军立、董事徐鑫因工作原因未能亲自出席本次会议,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。会议的召集,召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。会议由董事长朱文凯主持,会议审议并通过了以下议案:

一、关于审议《2025年度董事会工作报告》的议案

详见今日披露的《2025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《2025年度总经理工作报告》的议案

四、关于审议《2025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《2025年度财务报告》的议案

详见今日披露的《2025年度财务报告》。

六、关于审议2025年度利润分配预案的议案

详见今日披露的《关于2025年度利润分配预案的公告》。

七、关于审议《2025年年度报告》及年报摘要的议案

详见今日披露的《2025年年度报告》及年报摘要。

八、关于审议《2025年度内部控制自我评价报告》的议案

详见今日披露的《2025年度内部控制自我评价报告》。

九、关于审议《2025年可持续发展报告》的议案

详见今日披露的《2025年可持续发展报告》。

十、关于审议《中长期发展规划》的议案

十一、关于审议《2026年投资计划》的议案

十二、关于2026年度捐赠预算涉及关联交易的议案

详见今日披露的《关于2026年度捐赠预算涉及关联交易的公告》。

十三、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》。

十四、关于审议2026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411.15亿元。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

自股东会审议通过之日起24个月内有效。

(二)授权事项

提请股东会授权董事会(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会通过本授权议案之日起24个月;

7、在取得股东会就上述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2026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2026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、关于使用暂时闲置自有资金在招商银行进行委托理财的议案

详见今日披露的《关于使用暂时闲置自有资金在招商银行进行委托理财的公告》。

十九、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》。

二十、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》。

二十一、关于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》。

二十二、关于审议2026年度日常关联交易的议案

详见今日披露的《2026年度日常关联交易公告》。

二十三、关于审议《2025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《2025年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

二十四、关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易业绩承诺实现及业绩承诺期届满减值测试情况的议案

详见今日披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之业绩承诺实现及业绩承诺期届满减值测试情况的公告》。

二十五、关于审议《公司对会计师事务所2025年度履职情况的评估报告》的议案

详见今日披露的《公司对会计师事务所2025年度履职情况的评估报告》。

二十六、关于审议《董事会审计委员会2025年度对会计师事务所履行监督职责的报告》的议案

详见今日披露的《董事会审计委员会2025年度对会计师事务所履行监督职责情况报告》。

二十七、关于拟续聘会计师事务所的议案

详见今日披露的《关于拟续聘会计师事务所的公告》。

二十八、关于续买董事及高级管理人员责任险的议案

公司拟定的保险方案为:保单限额人民币5,000万元,保费为人民币30.21万元,保险期间为2026年7月1日至2027年6月30日。

二十九、关于审议《"质量回报双提升"行动方案进展报告》的议案

详见今日披露的《关于"质量回报双提升"行动方案的进展公告》。

三十、关于审议《招商蛇口2025年度内控体系工作报告》的议案

三十一、关于审议《2025年度内部审计工作报告》的议案

三十二、关于审议《2025年度内部审计工作质量评估报告》的议案

三十三、关于审议《"十四五"法治央企建设工作总结报告》的议案

三十四、关于审议《招商蛇口2026年度重大经营风险预测评估报告》的议案

三十五、关于审议《2025年度违规经营投资责任追究工作情况的报告》的议案

上述议案十二、议案十三、议案十六、议案十八、议案二十二和议案二十四因涉及关联交易,关联董事张军立、徐鑫、余志良、黄传京回避了表决,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;议案二十八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、议案十二、议案十五至议案十六、议案十八至议案二十二、议案二十七和议案二十八尚需提交股东会审议。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会

二〇二六年三月十七日

证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2026-015

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于2025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2025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	75,490	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	326,852	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。
长期股权投资减值准备	2,407	对存在减值迹象的长期股权投资、商誉估计其可收回金额。当可收回金额低于其账面价值时,按其差额计提资产减值准备。
商誉减值准备	22,242	
合计	426,991	

二、本次计提资产减值准备合理性的说明

1、信用损失准备

公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组,这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下:

类别名称	确定组合的依据
低风险类别	本类别按债务单位的信用风险特征划分,主要包括应收公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项,此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险类别	本类别为除低风险类别及单项计提信用损失准备类别之外的部分,公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等,按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备类别	本类别为信用风险已显著变化的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险类别	按该等类别余额的零至千分之一计提
正常风险类别	账龄分析法
单项计提信用损失准备类别	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计提信用损失准备

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75,490万元。

2、存货跌价准备

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326,852万元。

3、长期股权投资减值准备

报告期末,对经营低于预期,且未有改善迹象的长期股权投资判断其存在减值迹象。公司对该等长期股权投资估计其可收回金额,按其低于账面价值的差额计提资产减值准备,计提长期股权投资减值2,407万元。

4、商誉减值准备

报告期末,根据《企业会计准则第8号一资产减值》和公司相关会计政策,对存在减值迹象的商誉资产组进行减值测试,经评估测试,下属招商局置地有限公司的商誉资产组可收回金额低于该资产组的账面价值,计提商誉减值准备22,242万元。

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426,991万元,减少公司2025年度归属于上市公司股东的净利润291,835万元。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会

二〇二六年三月十七日

证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2026-016

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于2025年度利润分配预案的公告

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。

重要内容提示:

1、招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称"公司")2025年度利润分配预案为: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)。本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。

2、公司披露现金分红不触及《深圳证券交易所股票上市规则》第9.8.1条规定的可能被实施其他风险警示情形。

3、公司2025年度利润分配预案需提交公司股东会审议通过后方可实施。

一、审议程序

2026年3月13日,公司第四届董事会第五次会议审议通过了《关于审议2025年度利润分配预案的议案》(9票同意、0票反对、0票弃权)。董事会认为:公司2025年度利润分配预案符合公司正常经营和长远发展需要,并综合考虑公司股东利益,符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号一一上市公司现金分红》《公司章程》《公司未来三年(2023-2025年)股东回报规划》中关于利润分配的相关规定。因此,同意该利润分配预案并提交公司股东会审议。

二、利润分配预案的基本情况

经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"毕马威华振")审计,2025年度公司实现归属于母公司所有者的净利润1,023,784,320.62元,母公司实现净利润3,204,970,029.63元,加上母公司年初未分配利润19,419,853,178.56元,减去已实际分配的2024年度现金股利1,749,929,012.82元,减去永续债利息304,062,398.13元,本年度累计可供股东分配的利润为20,570,831,797.24元。

2025年度利润分配预案为: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),共计派发现金红利460,719,243.94元(含税),剩余未分配利润留存至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,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。

2025年度公司现金分红总额460,719,243.94元,2025年度以现金为对价,采用集中竞价方式已实施的股份回购金额362,716,701.99元(不含手续费),现金分红和回购金额合计823,435,945.93元,占2025年度归属于母公司股东净利润的比例80.43%。

三、现金分红方案的具体情况

(一)本年度现金分红方案未触及其他风险警示情形

项目	2025年度	2024年度	2023年度
现金分红总额(元)	460,719,243.94	1,749,929,798.50	2,899,467,576.64
回购注销总额(元)	430,266,583.09	-	-
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,023,784,320.62	4,038,571,564.37	6,319,420,453.25
合并报表本年度末累计未分配利润(元)	63,243,900,191.37		
母公司报表本年度末累计未分配利润(元)	20,570,831,797.24		
上市是否满三个完整会计年度	是		
最近三个会计年度累计现金分红总额(元)	5,110,116,619.08		
最近三个会计年度累计回购注销总额(元)	430,266,583.09		
最近三个会计年度平均净利润(元)	3,793,925,446.08		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额(元)	5,540,383,202.17		
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第(九)项规定的可能被实施其他风险警示情形	否		

(二)现金分红方案合理性说明

公司2025年度利润分配预案符合相关法律法规和《公司章程》以及《公司未来三年(2023-2025年)股东回报规划》的要求,不存在损害投资者利益的情况,具备合法性、合规性及合理性。与公司业绩水平、现金流状况相匹配,并结合公司未来的发展前景和长期战略规划,在符合公司利润分配政策、保障公司正常经营和长远发展的前提下提出的,预案充分考虑了广大投资者的利益和合理诉求,该方案的实施不会对公司的偿债能力产生不利影响,不会影响公司正常生产经营。

四、备查文件

1、2025年年度审计报告;

2、第四届董事会第五次会议决议。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会

二〇二六年三月十七日

证券代码:001979　证券简称:招商蛇口　公告编号:【CMSK】2026-017

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于2026年度捐赠预算涉及关联交易的公告

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"或"招商蛇口")为切实履行本公司社会责任、提升本公司品牌形象,2026年,公司及公司控股子公司拟申请对外捐赠额度3,000万元人民币,其中,对于同一主体、同一事项进行的捐赠,连续12个月内累计不超过5,000万元。对外捐赠的对象根据公司《对外捐赠管理办法》规定的包括招商局慈善基金会在内的公益性社会团体、公益性非营利的事业单位、政府部门、社会弱势群体或者个人组织。对外捐赠的范围主要包括:乡村振兴、赈灾、助医、助学、助教、助残、助孤、支持环境保护、节能减排等社会公益事业。

若向招商局慈善基金会捐赠公益金,由于公司控股股东、实际控制人招商局集团有限公司为招商局慈善基金会的主要出资人、管理人,则将构成关联交易。公司独立董事对本次关联交易事项召开了第四届董事会第六次独立董事专门会议,以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于2026年度捐赠预算涉及关联交易的议案》。公司于2026年3月13日召开第四届董事会第五次会议,关联董事张军立、徐鑫、余志良、黄传京回避表决,非关联董事以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了该项议案。本议案尚需提交公司股东会审议,与该关联交易有利害关系的关联股东将回避表决。

一、关联方基本情况

(一)登记信息

名称:招商局慈善基金会

法定代表人:张军立

企业性质:基金会

住所/办公地点:广东省深圳市南山区蛇口沿山路21号2层

经营范围:济困、扶贫、赈灾、助医、助学、助教、助残、助孤及帮助社会上其他需关爱的人士,支持公益事业的发展。

注册资本:人民币10,000万元

设立时间:2009年6月15日

设立批准机关:中华人民共和国民政部

(二)历史沿革、主要业务最近三年发展状况、最近一个会计年度财务数据

招商局慈善基金会正式成立于2009年6月15日,是全国性非公募基金会,由招商局集团发起并持续捐资。以"关注民生、扶贫济困、热心公益、和谐发展"为宗旨,主张通过理性的思考、实事求是的态度、创新和可持续的做法,给人提供向上的阶梯,推动平等合作,建设更加富强、公正、美好的社会。

2020年-2024年,招商局慈善基金会累计接受捐赠及其他收入为人民币56,806.04万元(其中招商局集团及各下属公司捐款额为人民币55,406.61万元);累计发生公益支出为人民币52,619.58万元,开展公益项目240余项,管理成本为人民币2,557.25万元。

2024年度,招商局慈善基金会营业收入为人民币11,019.74万元,净利润为人民币0万元(基金会属非营利组织);截至2024年12月31日,招商局慈善基金会的资产总额为人民币13,636.34万元,负债总额为人民币816.31万元,净资产为人民币12,820.03万元。

(三)关联关系

公司控股股东、实际控制人