

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峰及会计机构负责人(会计主管人员)袁斐声明:保证本公司年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董监高声明:对本报告文本无异议,未出席审议本报告的董事会会议(以下简称“本次董事会”),授权董监高代表我方出席并行使表决权,其董监高均出席了会议。

本报告书涉及的未来的计划等前瞻性陈述,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。本公司报告书第三章“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”的部分,描写了公司经营中可能存在的风险,请投资者予以关注。

本公司董事会审议通过的利润分配预案为:以2024年3月17日的公司总股本9,060,836,177股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1,749,930,621.89元(含税),剩余未分配利润结存至下一年度,不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案实施后,如加权平均净资产收益率分母按股份总额发生变动,则按实施分配方案时的持股登记日的享有利润分配权的股份的总额为基础,按比例分摊总额的不变的原则对每股分红金额进行调整。

本公司根据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,投资者可以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		
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	余志良	朱瑜	
电话	0755-26688322	0755-26688322	
电子邮箱	cmksr@cmhk.com		

**2. 报告期主要业务或产品简介**

开发业务:专注于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;资产运营服务包括商业、产业办公、公寓酒店及其他等多种业态的持有物业运营与资产管理以及会展和邮轮业务;物业服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:** 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体系,涵盖了社区人口、景观土地、户内功能、精耕标准、智慧社区等十一大功能模块,将客户关怀深入到业主生活的各个角落。为打造行业安全、极致便捷的社区生活,赋能物业运营,招商蛇口在开发的社区上实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。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,赋能公司商业协同发展。

**2. 资产运营:** 资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及其他等多种业态的持有物业运营及资产管理。通过招商商管、招商园尚及招商伊敦等专业公司,对物业分层、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。在物业生命周期的每个阶段做到标杆水平,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。

其他业务:包括会展、邮轮等业务。会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会为三大主营业务,打造会展管理轻资产输出能力,赋能公司综合发展;邮轮业务集邮轮码头运营、海上客运、湾区与城市游轮、海洋文旅产业运营为一体,致力于成为国内领先的海上文旅综合服务商。

**3. 物业服务:** 公司持续挖掘开放业务和资产运营业务客户资源优势,打造物业管理与服务的生态圈,持续巩固差异化竞争力。物业服务质量多元,覆盖住宅、非住宅和城市空间服务,内容包括基础设施管理、平台增值服务及专业增值服务,并积极探索“物业+康养”“物业+居家养老服务”等模式。

**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

	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入(元)	178,047,546,568.86	175,007,558,097.22	2.25%	183,002,659,968.28
归属于上市公司股东的净利润	4,038,571,564.37	6,319,420,453.25	-36.09%	4,264,079,662.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,449,251,766.33	5,712,522,241.81	-57.27%	3,387,450,261.52
经营活动产生的现金流量净额(元)	31,963,589,494.90	31,430,984,398.66	1.60%	22,173,999,061.36
基本每股收益(元/股)	0.37	0.65	-43.08%	0.41
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.65	-43.08%	0.41
加权平均净资产收益率	3.36%	6.04%	下降2.68个百分点	3.76%
2024年	2023年末	本年末比上年末增减		2022年末
总资产(元)	860,308,814,013.37	908,508,499,687.04	-5.31%	886,471,376,241.70
归属于上市公司股东的净资产(元)	111,006,837,433.26	119,723,389,659.58	-7.28%	101,711,903,531.96

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,公司营业收入同比上升2.25%,归属于上市公司股东的净利润同比下降36.09%,主要是系公司开发业务项目结转毛利率同比下降,以及计提房地产项目减值准备同比增加。

(2) 分季度主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	23,747,478,779.97	27,535,144,433.00	26,736,904,077.38	100,938,115,266.51
归属于上市公司股东的净利润	332,380,310.87	1,084,891,084.02	1,183,399,179.39	1,437,900,196.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	291,600,496.59	816,990,966.79	281,036,818.07	769,023,485.87
经营活动产生的现金流量净额(元)	-10,611,231,091.11	11,898,954,046.17	11,683,603,433.77	18,992,266,697.09

4. 股东及实际控制情况

(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	年度报告披露日前一个月末普通股股东数	报告期末表决权恢复的优先股股东数(如有)	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东数(如有)
168,775	143,819	不适用	不适用

持权状态的股东或前10名股东的持股情况(不含通过融资融券持有的股份数)

股东名称 持股比例 报告期末持股数量 报告期内增减持情况(含投票表决权恢复的股份数量) 票权状态 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

深圳前海投控股权投资有限公司 国有法人 5.03% 456,121,891 - 456,121,891

招商局船务有限公司 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 外币账户 2,056 185,681,932 40,180,508 40,180,508 145,501,424

全国社保基金一组合 基金、理财产品等 0.80% 80,914,679 - 6,972,500 80,914,679

全国社保基金四一组合 基金、理财产品等 0.77% 70,107,338 27,800,479 - 70,107,338

中国证券金融股份有限公司 内地一般法人 0.75% 67,677,157 - 67,677,157

深证成份指数基金有限公司 国有法人 0.70% 63,559,322 63,559,322 - 63,559,322

国开金融租赁有限公司 国有法人 0.70% 63,559,322 63,559,322 - 63,559,322

战略投资者或前十名股东持有的限售股情况(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、招商局船务有限公司、招商局投资发展有限公司属一致行动人。

上述股东涉 及委托表决权、一致行动表决权、放弃表决权的情况的说明 不适用。

前10名无限售条件股东持股情况(如有) 不适用。

前10名有限售条件股东持股情况(如适用) 不适用。

前10名普通股股东参与融资融券业务的情况(如有) 不适用。

前10名股东在报告期内因质押或冻结等变动情况(如适用) 不适用。

前10名普通股股东质押或冻结情况(如适用) 不适用。

前10名普通股股东质押或冻结流通股股东与限制性股票股东一致行动人情况 不适用。

前10名普通股股东质押或冻结流通股股东与一致行动人情况 不适用。