

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，促进公司可持续高质量发展，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，惟实励新，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，精建细管提品质。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、成都等地涌现优秀项目；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。

资产运营把稳转型舵，精细运营提回报。以提高盈利能力为核心，狠抓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66.91亿元，EBITDA 33亿元，26个项目131万m²(GRA)开业入市。2023年，博时蛇口产业园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、管、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156.27亿元，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530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做精传统业务、做强轻资产转型业务，打造优质的产品和服务。**开发业务**以销定投精准拿地；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；产业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，实现经营提速。

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，高效统计资产和经营数据，推进能耗能效精益管理；重点构建“ONE蛇口”跨业态大会员体系，强化客户运营；推动AI大模型创新应用，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，将绿色可持续理念根植于城市开发和运营，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、精工智造等建筑科技应用落地，助力产品服务创新。截至2023年底，绿色建筑面积已累计5,793万平方米，新增装配式建筑面积占新增建筑面积比例90%。三是**培育孵化新兴产业**。聚焦数智科技、绿色科技和生命科技三大新兴产业方向，深化“产业投资+孵化服务”协同模式，以打造主题园区为抓手，推动新兴产业集聚，探索多轮驱动的商业模式，推进现代化产业体系建设。

三、风险防控精密有效，筑牢高质量发展底线

公司秉持稳健的财务管理策略，将底线思维视作发展的“压舱石”与“稳定器”，“三道红线”始终处于绿档。2024年上半年末，公司剔除预收账款的资产负债率62.42%、净负债率59.17%、现金短债比为1.63。公司采取稳杠杆、优结构的融资策略，整体债务结构稳固、风险可控。全面落实降本增效举措，通过与标杆同业对标，挖潜改进空间，精细管控办公成本；充分发挥公司信用优势进行高息债务置换，降低资金成本，2024年上半年末综合资金成本3.25%，处于行业领先水平。

公司还将继续强化预算管理、风险管控和成本意识，高度重视现金流安全，完善体系建设，防范化解生产经营风险。一是坚持精挑细选的投资原则，坚定深耕核心城市，聚焦优质项目；二是加强营销能力建设，统筹资源、机制支持销售去化；三是持续优化融资结构，创新融资产品，为业务发展提供资金支持；四是精打细算控本降费，系统化推进降本降费工作，强化内生发展动力；五是一项目一策制定弹性开发方案，及时识别供销错配风险。

四、夯实公司治理，提升规范运作水平，践行可持续发展

公司坚决贯彻“两个一以贯之”，建设完善中国特色现代企业制度。公司严格按照《公司法》等法律法规、规范性文件的要求，建立了“三会一层”权责分明的法人治理结构，各机构分工协作，相互制衡；公司依法建立了公司治理及内部控制体系，规范议事决策程序。未来，公司将持续构建稳健的上市公司治理机制，健全内部控制体系，同时进一步完善所属企业法人治理机制，加强子企业董事会建设，全面提高规范运作水平，助力公司高质量发展。

公司积极践行可持续发展战略，ESG体系有机融入企业经营管理的各环节。公司连续17年披露《社会责任报告》或《可持续发展报告》，充分展现了公司在可持续发展的丰富实践和绩效。截至2024年上半年末，公司MSCI ESG评级为A（为A股房地产企业最高

评级)，国证、中证等ESG评级均为AAA（行业第一）。未来，公司将持续完善工作机制，提升ESG实践的专业性、系统性，更好地满足国内、国际投资者对公司ESG管理与实践信息的关注和需求，增强投资者对公司发展的信心，推动公司可持续发展。

五、提升信披质量，多渠道加强与投资者沟通交流

公司始终严格按照相关法律法规的要求履行信息披露义务，并以投资者的需求为导向不断提升信息披露的主动性与透明度。公司是深市各板块中唯一一家信息披露连续20年考评为A的上市公司。未来，公司将持续完善信息披露管理制度及工作流程，提升公司信息披露质量，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。

公司高度重视与资本市场的沟通，建立了多元的投资者沟通机制。公司采用多渠道、多角度、多层面沟通策略，通过召开股东大会、召开投资者交流会、召开业绩说明会、参加各类策略会、回复深交所互动易平台的问题、组织投资者实地调研、接受投资者电话咨询等方式，向资本市场充分展示公司的发展战略和经营情况。同时，公司管理层通过资本市场周报、资本市场快讯等方式及时了解股东诉求和投资者关注点，与投资者建立良好的关系。未来，公司将持续优化沟通方式，与各类投资者保持紧密互动、积极回应关切。

六、注重股东回报，持续稳定分红

公司在兼顾业绩增长及高质量可持续发展的同时，持续强化股东回报。公司充分利用股份回购、现金分红等措施与全体股东分享公司高速发展的红利。自2015年整合上市以来，公司每年现金分红均超过归母净利润的40%。在行业现金流普遍紧张背景下，公司主动平衡资金留存与股东回报，公司将2023年度的现金分红比例提升至45.88%。2015年上市至今，公司累计派发现金红利约372.47亿元。此外，公司积极实施回购，回购公司股份金额累计约40亿元，累计回购公司股份1.84亿股，已完成注销及减少公司注册资本，有效提高投资者回报，切实维护股东利益。

2024年，公司修订了《未来三年（2023-2025年）股东回报规划》，明确2023年度至2025年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例不少于40%，明确股东投资预期，切实提高股东回报保障。未来，公司将根据所处发展阶段和符合利润分配原则前提下，统筹考虑公司发展、业绩增长与股东回报的动态平衡，落实推进“长期、稳定、可持续”的股东价值回报机制，持续提升广大投资者的获得感。

展望未来，招商蛇口将坚定落实转型发展战略，着力提升全产业链经营管理能力，坚定不移走创新驱动、转型引领之路，积极培育新的利润增长点，构建高质量可持续发展

展的“马利克曲线”。公司将继续充分践行“以投资者为本”的理念，在保障公司内在价值持续提升的同时，通过多种方式竭力维护投资者权益，提升投资回报水平，切实做好“质量回报双提升”，为增强市场信心、促进资本市场积极健康发展贡献力量。

本行动方案所涉及的发展战略、未来计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二四年八月三十一日