

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”行动方案的进展公告

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。现将行动方案相关进展公告如下：

2025年是“十四五”收官之年和“十五五”谋篇布局之年，在宏观环境和行业形势发生深刻变化的背景下，公司紧扣高质量发展首要任务，科学践行发展战略，积极打造和提升产品迭代力、内容运营力和服务增值力，优化业务管理模式和组织架构，守稳财务健康底线，向高品质开发、高质量服务的新格局迈进，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、锚定战略方向，坚定高质量开发，笃定长期转型谋长远

公司坚定“四三二一”（四个聚焦、三个转变、两个降低、一个提升）战略引领，持续夯实开发业务基本盘，做精资产运营业务，推动物业服务发展，以自身高质量可持续发展服务构建房地产发展新模式。

开发业务守稳基本盘，精建细管提品质。保持战略聚焦，强化研究精度，多措并举加大存货去化优化资产结构；产品力不断精进，建设招商“好房子”、推进招商“好服务”，多个项目分别入选克而瑞十大作品、好房子示范项目等榜单，品牌声量和感知度持续提升；公司不断优化精益交付体系，提升交付品质与口碑。2025年上半年实现签约销售金额888.94亿元，行业排名提升至第四位，12个城市进入当地流量销售TOP5；9个项目入围2025年上半年克而瑞十大作品榜单，如上海康定壹拾玖等项目荣登全国十大高端作品，成都招商锦城序等项目荣登全国十大轻奢作品、长沙招商揽阅等项目荣登十大品

质作品，斩获7个中国好房子专项奖；编制《招商蛇口好房子品质标准》，并将应用在新建项目中，助力产品品质持续提升；新项目首开实现“又快又好”，上半年开盘项目开盘周期同比提速20天，高质量兑现可研，首开项目货值去化超六成，同比提升4个百分点。

资产运营把稳转型舵，精细运营提回报。公司始终以“存量做优”为准绳，大力提升资产运营业务盈利能力，推进资产处置工作和全业态“投融管退”盘活通道完善，聚焦打造持有物业标杆项目，通过产业生态、特色体验和优质服务的打造，不断提升客户黏性，提高资产效益，锻造管理能力。2025年上半年，公司资产运营业务收入36.6亿元，同比上涨4.1%，EBITDA实现19亿元，同比增长0.4%。新入市13个项目，南京玄武花园城及招商局中心精彩亮相，深圳太子湾K11及Villa商业开业打造独特滨海艺术商业。

物业服务业务筑稳增长极，以轻带重促发展。公司多元赛道持续发力，“第二增长曲线”愈加显现和稳固。招商积余践行“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展，持续提升物管业务盈利能力，提速发展增值业务，推动“品质、规模、效益”三者均衡向好。2025年上半年，招商积余实现营业收入91.07亿元，归母净利润4.74亿元，分别同比增长16.17%和8.90%。报告期末，在管项目2,370个，管理面积达3.68亿平方米。

面向未来，公司还将继续以打造“高质量开发商、高品质服务商”作为努力方向，进一步明晰新形势下高质量、可持续的发展路径，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，坚守产品主义狠抓营销力、产品力、服务力“三力”提升，打造“好房子”，提供“好服务”。

二、改革创新驱动，科技引领赋能，为高质量发展激活力

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。**公司扎实推进数智化转型，利用AI技术驱动业务创新，助力业务持续增收、降本、提效。增收方面，通过精准投放策略和全流程营销监控，提升获客转化率，创新推出“One蛇口荟豆支付码”，拓展商业消费场景，增强业主活跃度与社区商业协同效应；降本方面，实施智能节能与AI冷站优化，实现能耗精准管控；提效方面，依托AI大模型技术打造智能管家，实现全场景服务与工单覆盖，优化工单处理效率，提升客户体验。**二是深化产业绿色低碳转型。**作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口通过标杆项目引领行业低碳转型。截至2025年6月末，公司累计建设绿色建筑项目533个，建筑面积达6,374万平方米，其中超低/近零/零能耗项目累计38个，总建筑面积287.2万平方米。**三是培育孵化新兴产业。**聚焦数智科技、绿色科

技、生命科技三大新兴产业方向，以产业研究、产业引入、产业孵化和产业服务为一体的业务运营能力，推动园区从物业空间运营商向产业发展运营商转型升级。上半年举办“前海-蛇口低空经济先导区生态共创大会”，引入多家低空领域企业正式签约入驻，持续推动低空经济在前海-蛇口区域的高质量发展。凭借专业运营与产业生态构建，目前全国园区入驻25家国家级小巨人、138家省级专精特新企业、18家瞪羚企业、298家国家高新技术企业入园，以硬核企业矩阵夯实产业根基。

三、坚守经营现金，精密防控风险，秉持稳健策略强效能

公司坚持聚焦“增厚现金储备，优化资产结构”目标，以有力措施牢牢守住高质量可持续发展的现金流“生命线”，“三道红线”始终处于绿档。2025年6月末，公司剔除预收账款的资产负债率63.10%、净负债率66.42%、现金短债比为1.30。公司顺应房地产融资新模式，推动融资模式回归项目逻辑，持续提升经营性物业贷款规模。截至报告期末，公司银行融资占比66%，同比提升3个百分点，上半年落地经营性物业贷款82亿元，半年末平均债务期限5.3年，债务结构更加稳固。公司紧抓市场利率下行通道，深入推进融资降本，加快高息债务置换，资金成本显著降低。公司通过持续强化预算管理、风险管控和成本意识，时刻紧绷“安全弦”，发挥全面风险管理体系作用，法律合规、审计、追责等职能条线融合融效，强化监督，坚决守护公司安全底线。

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《中华人民共和国公司法》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。

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18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2025年6月底，公司MSCI ESG评级维持A级，在国证、华证、万得等中资ESG评级中位居行业领先水平。

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。2025年上半年，公司披露公告62份，挂网文件

25个，在深交所2023-2024年度信息披露考核中获A级评价，公司是深市各板块中唯一一家信息披露连续21年考评为A的上市公司。

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。2025年上半年，公司与投资者保持了良好互动，参加境内外券商举办的现场或线上策略会20场；接待机构投资者公司调研19场，组织投资者开展公司项目调研活动22场；召开年度投资者交流会2场，定期报告交流会1场；接听中小投资者电话问询100余次，回复深交所互动易平台投资者问题66条。

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。2025年7月，公司实施了2024年度利润分配方案，现金分红和回购金额合计占2024年度归属于母公司股东净利润的比例45%。此外，公司积极进行股份回购，截至2025年6月底，公司回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为44,804,006股，占公司总股本的比例为0.494%，支付的资金总额为人民币4.30亿元。

展望未来，招商蛇口将坚定落实转型发展战略，扎实推进“五强”目标，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的“马利克曲线”，同时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。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年八月二十九日