

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2026-005

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于估值提升计划的公告

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。

为切实推动上市公司投资价值提升，增强投资者回报，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）积极响应并落实监管要求，结合公司情况，经公司董事会审议制定本估值提升计划，公司将着力深化业务聚焦，提升发展质量，做好风险防控，强化价值释放，增厚投资者回报，推动公司投资价值提升。

一、估值计划披露触及情形及审议程序

（一）触发情形

2025年1月1日至2025年12月31日，公司股票已连续12个月内每个交易日收盘价低于最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产。其中2025年1月1日至2025年3月17日，经审计每股归属于公司普通股股东的净资产为10.89元/股，公司股票在交易日的收盘价区间为9.30元/股至10.22元/股；2025年3月18日至2025年12月31日，经审计每股归属于公司普通股股东的净资产为10.92元/股，公司股票在交易日的收盘价区间为8.51元/股至10.27元/股。

根据《上市公司监管指引第10号——市值管理》的相关规定，股票连续12个月每个交易日的收盘价均低于其最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产的上市公司。公司应当制定上市公司估值提升计划，并经董事会审议后披露。

（二）审议程序

依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监督防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第10号——市值管理》《公司章程》等有关规定，公司于2026年2月6日召开第四届董事会2026年第一次临时会议，审议通过了《关于制定〈估值提升计划〉的议案》，估值提升计划方案具体情况如下：

二、估值提升计划具体方案

（一）深化业务聚焦，提升发展质量

1.做优开发业务，坚持双轮驱动、推动产品升级

以资产结构优化、资金高效回笼与利润稳步提升为目标，坚持增量投资及存量盘活双轮驱动，资源投放聚焦核心城市、核心地段，严把“城市好、板块好、市场好、体量大、收益好”的投资标准，稳健补充优质增量；多措并举加大存量去化，创新存量盘活路径。以“价值创造、品质基准、价值落地、协同效能”为驱动，系统化提升产品力，建设“好房子”，运营“好生活”，实现产品价值与市场竞争力的双重飞跃，争当行业产品力领跑者。

2.做强资产运营，提升运营效益、打通全生命周期模式

坚持分类管理，逐步去粗存精、加强内容运营、打造品牌标杆；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、锻造管理能力；细化过程管理，聚焦成本合理投入与压降，稳定现金流贡献。以中国内地、香港多REITs平台协同发展，打通持有物业投、融、管、退全周期产融模式，实现核心持有类业态产融退出通道全覆盖，助力公司持有物业高质量发展。

3.做大轻资产业务，物业服务做大做强、发展优势赛道

基础物业服务以高质量发展为主线，围绕核心区域深耕、高潜区域发力、空白区域覆盖，做广城市布局，做深重点城市密度，保持传统非住优势，重点发力市场化住宅，专业化发展IFM、高校等重点赛道；增值服务战略聚焦客户与空间资源优势，稳固业务基本盘，培育创新试点、孵化高潜赛道。发挥自身优势，聚焦城市与核心产品线，做大商业、产业园区、租赁公寓、会展的轻资产业务拓展；代建业务加速拓展，做大政府代建、做稳商业代建、做成纾困代建，打造“招商建管”品牌。

（二）做好风险防控，全面打造“堡垒式”的资产负债表及“棉袄式”的现金流量表

全面加强营销力建设，创新营销策略，提升整体存货去化水平，创新探索交易路径，推动市场化处置类持有物业处置落地持有类物业市场化处置，优化资产结构。强化现金流滚动监控预测，坚持以销定投、以销定产，保持现金流稳定，增加在手现金储备。建立融资降本长效机制，优化债务结构，持续保持

低融资成本优势。合理使用各类股、债融资工具，引入中长期耐心资本，提升资本结构韧性。

（三）强化价值释放，增厚投资者回报

1. 夯实公司治理，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，建立了权责分明的法人治理结构，各机构分工协作，相互制衡；依法建立了公司治理及内部控制体系，规范议事决策程序；积极践行可持续发展战略，将ESG体系有机融入企业经营管理的各环节；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。

展望未来，公司将可持续发展从“加分项”提升为“必选项”，作为企业核心竞争力进行全面部署，将ESG理念全面融入投资、设计、开发、运营与服务全业务链条，实现经济效益、社会效益与环境效益的协同共赢，为股东、客户、员工及社会创造长期、稳健、可持续的价值。

2. 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。公司将继续以投资者需求为导向，加强经营信息披露，丰富公告发布宣传方式，在确保信息披露的真实、准确、完整、及时的基础上，进一步提高公告丰富性、多元性、可读性。

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。

3. 注重股东回报，可持续创造价值

公司在高质量可持续发展的同时，持续强化股东回报。公司充分利用现金分红、股份回购与全体股东分享公司发展价值。2022至2024年度，公司在回报

规划的基础上，根据实际经营情况，积极实施分红，回馈广大股东，累计现金分红64.29亿元，平均分红比例43.97%。公司高度重视市值管理，自2024年11月至2025年10月，公司已回购4.30亿元，以实际行动提升市场信心与股东回报。

为了完善和健全科学、持续、稳定的股东回报机制，在综合分析公司经营发展实际、社会资金成本、外部融资环境、所处行业特点等基础上，充分考虑公司目前发展所处阶段、未来盈利规模、现金流量状况、自身经营模式以及是否有重大资金支出安排等因素，制定了《未来三年（2026年-2028年）股东分红回报规划》，在公司未分配利润为正，当期实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告，公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外），公司盈利水平和现金流量能够满足公司的持续经营和长远发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，2026年度至2028年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于40%。

公司将持续根据公司股本结构、资本市场环境、公司市值变化及业务经营需要等情况，在符合法律法规及监管规则的条件下，竭力维护投资者权益，增强投资者信心，提升投资回报水平，维护市值稳定。

三、估值提升计划的后续评估机制

公司将对估值提升计划的实施效果进行年度评估，如评估后需要完善的，公司将根据公司战略目标和市场环境，适时调整并优化估值提升计划，经董事会审议后予以披露。

四、董事会意见

公司于2026年2月6日召开了第四届董事会2026年第一次临时会议，以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于制定〈估值提升计划〉的议案》，董事会认为：公司制定本估值提升计划，计划内容明确、具体、可执行，有利于提升上市公司投资价值并增强投资者回报。

五、风险提示

本估值提升计划不代表对公司股价、市值、未来业绩等方面的承诺，计划实施效果情况存在不确定性，公司业绩及二级市场表现受到宏观形势、行业政

策、市场情况等诸多因素影响，相关目标的实现情况存在不确定性。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

二〇二六年二月七日