

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：

2026年上半年，面对行业持续调整与外部变局交织的复杂形势，公司紧扣“十五五”战略开局任务，将高质量发展贯穿经营全过程。半年来，公司以改革破题、以创新赋能，在“增量精耕、存量焕新”上双向发力，现金流安全垫进一步夯实，核心业务在波动中稳住了基本盘，高品质开发的产品力与全周期服务的运营力协同提升，整体呈现“开局稳、韧性强、后劲足”的良好态势。

一、固本强基，精进三大业务，持续增强经营发展韧性

公司坚定贯彻执行董事会战略部署，持续筑牢开发业务基本盘，做精资产运营，做强物业服务，以自身高质量可持续发展服务构建房地产发展新模式。

开发业务筑牢经营底盘，精耕细作全面升级品质。坚持聚焦核心、智慧发展，强化研究精度，2026年上半年公司累计获取9宗地块，总计容建面约58万平方米，总地价约184亿元，公司需支付地价约为155亿元，“核心10城”投资金额占比近100%；实现签约销售金额962.45亿元，行业排名保持第四位，15个城市全口径销售额位居当地前五，多措并举加大存货去化优化资产结构；产品力持续提升，以“好房子”建设系统推进产品迭代。招商好房子品质标准已在51个新项目落地执行，2026年上半年克而瑞好房子榜单获奖数量与范围均居行业第一，好房子带来的产品溢价与口碑优势加速释放。代建业务全方位延伸突破，上半年新增代建项目28个，新增签约面积596万平方米，新增合同收入接近4亿元。代建新签约规模、综合能力及产品力均稳居行业TOP10。

资产运营锚定转型航向，精益经营稳步增厚收益。公司始终以“存量做优”为准绳，精耕细作抓经营，大力提升资产运营业务盈利能力，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。2026年上半年，公司管理范围内全口径持有物业收入39.1亿元，同比上涨7.0%。报告期内新入市8个项目，总建面39万平方米，其中包含5个位于上海、深圳、杭州等核心城市长租公寓、1个宁波特色商业街区项目。

物业服务夯实增长引擎，轻资赋能驱动协同共进。招商积余深入践行“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展路径，聚焦核心区域深耕，持续构建差异化市场竞争优势，在规模增长与内生能力锻造上同步发力，服务生态不断丰富。招商积余2026年上半年实现营业收入97.71亿元，归母净利润4.98亿元，分别同比增长6.64%和0.15%。报告期末，在管项目2,599个，管理面积达4.07亿平方米。

面向未来，公司将紧密围绕“十五五”规划部署，持续锚定高质量、可持续的发展主线，动态迭代完善中长期战略布局，以更加务实有力的行动做深做优传统主业，聚力壮大轻资产转型业务。开发业务增强发展效益，投资拿地优中选优，严格“以销定投、量入为出”，不断优化资产结构、提升资产质量；以“好房子”体系全面落地为抓手，把全周期品质管控闭环做深做实，推动精益交付、客服运营、服务监督三大体系走向常态运行，以可验证的品质兑现夯实产品竞争力。资产运营业务将“做出特色、做出效益”，商业、公寓、产业园等走好内容创新与专业运营的特色之路，积极运用REITs等工具建立健全全周期投资运营体系，探索资产运营新模式。物业服务业务将进一步深化市场拓展与质量效益双轮驱动，持续巩固筑牢非住业务行业领先优势，稳步提升经营效能，持续扩大品牌影响力。

二、创新驱动，科技引领赋能，持续迸发转型发展活力

公司紧盯前沿领域，加快推进战略性新兴产业发展，推进数字经济发展，持续锻造新质生产力。一是纵深实施科技赋能战略。公司稳步开展智能数字化改造，借助AI赋能业务迭代创新，拓宽营收渠道、压缩运营成本、提升整体运营效率。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，招商蛇口依托好房子实验基地，推动生物基建材从实验室走向工程应用，以标杆示范持续引领行业低碳转型。截至2026年上半年，公司累计建设绿色建筑项目563个，建筑面积达6,810.90万平方米，其中超低/近零/零能耗项目累计42个，总建筑面积300.23万平方米。三是培育孵化新兴产业。公司坚定推进从空间运营向产业运营转型，持续以优质企业引入、新质生产力培育引领高质量发展。产

业招商精准发力，上半年累计引入国家高新技术企业26家、专精特新11家、国家级小巨人3家、瞪羚企业2家，以高成长性企业矩阵构建产业生态底座。

三、坚守底线，精密防控风险，持续筑牢稳健策略根基

公司坚持聚焦“增厚现金储备，优化资产结构”目标，以有力措施牢牢把握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。2026年6月末，公司剔除预收款的资产负债率62.98%，净负债率64.93%，现金短债比为1.10。上半年实现经营活动现金流量净额241.35亿元，6月末货币资金余额达984.49亿元，均达历史高位，现金流整体保持韧性。公司依托优质资信优势，持续优化融资成本，上半年公司新增融资的综合资金成本2.28%，同比下降38BP。报告期末，公司综合资金成本2.61%，同比下降23BP，保持行业领先水平。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《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；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。

公司深入践行可持续发展战略，将ESG理念全面融入经营管理全链条。公司已连续19年发布《社会责任报告》或《可持续发展报告》，以持续透明的披露彰显责任担当。截至2026年6月底，公司国内外主流ESG评级均稳居行业前列，充分印证了公司在该领域的卓越绩效与行业引领力。

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。2026年上半年，公司披露定期报告2份，临时公告56份，挂网文件56个，在深交所2024-2025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22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。2026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10场；接待机构投资者公司和项目调研39场；开展投资者路演和反向路演2场；召开年度投资者交流会1场，定期报告交流会1场。

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。公司制定并对外发布了《未来三年(2026年-2028年)股东分红回报规划》，明确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%。2026年7月，公司实施了2025年度利润分配方案，现金分红比例达45%。

展望未来，招商蛇口将扎实推进“十五五”战略规划，在稳固开发业务基本盘的前提下，持续强化现金流管理，精耕细作投资策略，加速业务转型升级，以高品质产品与服务满足市场需求，推动从传统房地产开发企业向“开发商+运营商+服务商”三位一体的新发展模式迈进。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

二〇二六年八月二十九日