

# 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，在行业内外外部环境深刻变化和房地产市场深度调整的背景下，公司紧扣高质量发展首要任务，科学践行发展战略，深化改革、守正创新，坚持增量做优，存量做活，现金流持续稳健，核心业务保持韧性，高质量开发、高品质服务的新发展格局更加清晰，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，业务经营总体趋稳，市场排名稳步提升，总体呈现稳中向好的发展态势。

### 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，持续巩固开发业务基本盘，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。**坚持聚焦核心、智慧发展，强化研究精度，2025年公司累计获取43宗地块，总计容建面约440万平方米，总地价约938亿元，公司需支付地价约为543亿元，“核心10城”投资金额占比近90%；实现签约销售金额1,960亿元，行业排名升至第四位，10个城市全口径销售额位居当地前三，多措并举加大存货去化优化资产结构；产品力取得长足进步，建设招商“好房子”、推进招商“好服务”，发布“好房子”品质标准体系，紧扣市场趋势与客户需求变化，结合客研成果精准锚定设计、采购、成本适配策略，品质呈现和市场口碑进一步提升。代建业务全方位延伸突破，全

年新增代建项目（含咨询类）80个，新增签约面积1,139万平方米，新增合同收入超8亿元。代建新签约规模、综合能力及产品力均稳居行业TOP10。

**资产运营把稳转型舵，精细运营提回报。**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。2025年，公司管理范围内持有物业全口径收入76.3亿元，资产运营业务聚焦开红场、强经营，新开业的杭州城北、南京玄武、重庆光环花园城等项目亮点频现，明华轮演艺剧目反响热烈，“前海-蛇口低空经济先导区”建设初见成效。

**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。招商积余全面践行“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展要求，推动“品质、规模、效益”三者均衡向好，推进经营指标和重点任务达成。招商积余实现营业收入192.73亿元，同比增长12.23%；归母净利润6.55亿元，同比下降22.12%，主要系招商积余处置所属衡阳中航项目一次性减少归母净利润2.56亿元，剔除此影响因素后，归母净利润同比增长8.30%。报告期末，招商积余在管项目2,473个，管理面积达3.77亿平方米。

面向未来，公司还将紧密围绕“十五五”规划部署，进一步明晰新形势下高质量、可持续的发展路径，动态优化战略规划，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。**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”，积极夯实资产质量；以过硬的产品力、服务力提升品牌口碑，持续迭代“招商好房子”体系，围绕产品功能与场景体验，打造精益交付、客服运营、服务监督三大体系，以差异化优势对冲市场同质化竞争。**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“以退为始”的全周期投资运营体系，探索资产运营新模式。**物业服务业务**将进一步拓市场提质效，发挥垂直赛道优势，巩固重点区域住宅业态，稳步提升市场占有率和影响力。

## 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。**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，招商蛇口在创新产品中深度嵌入绿色建筑和智能建造技术，通过标杆

项目引领行业低碳转型。截至2025年末，公司累计建设绿色建筑项目553个，建筑面积达6,593.60万平方米，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。**公司以做实产业服务和完善产业生态为抓手，聚焦数智科技、绿色科技、生命科技三大新兴产业方向布局核心城市核心项目，推动园区从物业空间运营向产业发展运营、最佳客户体验的产业资产运营转型升级。凭借专业运营与产业生态构建，目前管理的园区入驻29家国家级小巨人、155家省级专精特新企业、29家瞪羚企业、301家国家高新技术企业，以企业矩阵构建坚实基础，赋能产业长远发展。

### **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。2025年末，公司剔除预收款的资产负债率64.17%，净负债率72.46%，现金短债比为1.19。全年实现经营活动现金流量净额96.93亿元，期末货币资金余额达861.27亿元，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，2025年新增公开市场融资179.4亿元，票面利率均处于同期行业内最低区间；年末综合资金成本2.74%，较年初下降25BP，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。公司入选中国上市公司协会评选的“2025年上市公司董事会最佳实践案例”。

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19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年底，公司MSCI ESG评级维持A级（A股房地产行业的最高评级），并在国证、华证等中资ESG评级中位居行业领先水平，充分体现了公司在可持续发展领域的卓越表现和行业影响力。

### **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。2025年，公司披露定期报告4份，临时公告136份，挂网文件118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。2025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35场；接待机构投资者公司调研61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2场，定期报告交流会3场。公司入选中国上市公司协会评选的“2024年上市公司投资者关系最佳实践案例”、“2024年度业绩说明会最佳实践案例”。

## 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。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，公司累计回购4.30亿元，并将回购的44,804,006股股份全部予以注销，以实际行动提升市场信心与股东回报。根据2025年度利润分配预案，2025年度公司现金分红比例为45%。

为了进一步完善和健全科学、持续、稳定的股东回报机制，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》，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，招商蛇口将深入把握房地产新发展模式的核心要义，全面启动并扎实推进“十五五”战略布局。在稳固开发业务基本盘的前提下，公司将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

二〇二六年三月十七日