

**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：

2024年，面对空前复杂的外部环境和市场形势，公司紧扣高质量发展首要任务，科学践行发展战略，全力以赴稳业绩、坚定信心促转型、稳扎稳打防风险，守住了经营健康的底线，积蓄了可持续发展的后劲，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、战略聚焦优中选优，加快高质量发展进程**

公司坚定“四三二一”战略引领，即“四个聚焦（区域聚焦、业务聚焦、管理聚焦、风控聚焦）、三个转变（开发为主向开发与经营并重转变，重资产为主向轻重结合转变，同质化竞争向差异化发展转变）、两个降低（降杠杆、优成本）、一个提升（提升专业素质和产品品质）”，围绕开发业务、资产运营、物业服务三类业务，在提质量、增效益上积极进取，并创新培育公司的“第二增长曲线”。

**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，轻资产业务拓展取得成效；建立首席设计师和产品经理机制，打造“玺系”“揽阅系”“启序系”“天青系”四大住宅产品，品牌声量和感知度持续提升；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。2024年累计获取土地26宗，“核心10城”投资金额占比达90%，实现签约销售金额2,193.02亿元，稳居行业前五，14个城市进入当地流量销售TOP5，高能级城市深耕卓有成效，产品力首次位居中国房地产企业产品力TOP100榜单第四名；完美交付比例及客户满意度稳步提升。成立代建业务专业公司“招

商建管”，“代建+X”全方位延伸突破，2024年新获取项目77个，新签约面积898万平方米，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。2024年，公司代建新签约规模、代建综合能力、代建产品力均跻身行业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，围绕“提质量、调结构”持续提升经营绩效，集中商业聚焦开好“红场”新项目，聚力提升出租率，通过精细化管理不断提高资产效益和管理能力。2024年，公司主要持有物业全口径收入实现74.64亿元，同比上涨12%，EBITDA实现36.67亿元，同比增长11%。招商基金蛇口租赁住房REIT成功上市，发行规模13.64亿元，随着租赁住房REIT的发行，公司已在产业园区、租赁住房、集中商业等业态搭建多个REITs平台，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。

**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，推动“品质、规模、效益”三者均衡向好，实现营业收入171.72亿元，归母净利润8.40亿元，分别同比增长9.89%和14.24%。报告期末，招商积余在管项目2,296个，管理面积达3.65亿平方米。

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，坚守产品主义打造“好房子”，提供“好服务”。

## 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**。公司坚决落实“AI+”战略，探索多智能体交互、多模态交互等前沿技术，依托DeepSeek等先进大模型的技术赋能，实现AI应用在智慧服务、智慧空间、智慧运营等更多细分场景的落地。智慧空间领域，构建全域安全、绿色低碳的智慧化环境。智慧运营领域，借助AI大模型技术打造经营分析助手，实现核心经营指标自助分析和智能问数，助力提升决策效率；智慧服务领域，打造“千楼千面”定制化体验，提升客户满意度。全新打造“One蛇口”一站式智慧服务平台，整合住宅、商业、公寓、文化艺术等全场景服务，实现客户需求“一键触达、全程闭环”。二是**深化产业绿色低碳转型**。全面贯彻国家“双碳”战略，发布《供应链减碳

报告》，正式上线招商蛇口ESG环境数据平台。以绿色设计、智慧建造、低碳运维为主线构建绿色人居全生命周期管理体系。截至2024年底，公司绿色建筑面积已累计6,210.46万平方米，超低能耗、近零能耗及零能耗建筑数量累计达到35个。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，谋划前海-蛇口低空经济先导区，深化“产业投资+孵化服务”协同模式，以打造主题园区为抓手，推动新兴产业与创新资源集聚，探索多轮驱动的商业模式，打造更多元的产业增值服务能力，实现客户价值与经营效益双赢，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年末，公司剔除预收账款的资产负债率62.37%、净负债率55.85%、现金短债比为1.59。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。公司积极响应房地产融资新模式，推动融资模式回归项目逻辑，利用经营性物业贷款新政，建立平台融资向项目融资转换的有效通道。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年末综合资金成本2.99%，较年初降低48BP，保持行业最优水平。公司持续强化预算管理、风险管控和成本意识，时刻紧绷“安全弦”、全面构筑防范化解生产经营风险的“免疫力”，高度重视现金流安全，完善体系建设，增收控支、审慎决策，为利润提升创造坚实基础。

### 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。公司入选中国上市公司协会评选的“2024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2024年底，公司MSCI ESG评级维持A级（目前中国房地产行业的最高评级），并在国证、华证、万得等中资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。公司入选中国上市公司协会评选的“2024年可持续发展最佳实践案例”。

## 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。2024年，公司披露定期报告4份，临时公告134份，挂网文件88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。2024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49场；接待机构投资者公司调研71场，组织投资者开展公司项目调研活动59场；召开年度投资者交流会2场，定期报告交流会3场；接听中小投资者电话问询200余次，回复深交所互动易平台投资者问题89条。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”、“2023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。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。2024年度公司现金分红总额17.50亿元，2024年度以现金为对价，采用集中竞价方式已实施的股份回购金额0.67亿元（不含手续费），现金分红和回购金额合计18.17亿元，占2024年度归属于母公司股东净利润的比例45%。

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

二〇二五年三月十八日