证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-45

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开,所有董事均进行了表决。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利、不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	招商积余	股票代码	001914
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杨祥	宋丹蕾	
办公地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	
电话	(0755)83244582	(0755)83244503	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	cmpoir@cmhk.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	3,867,614,810.06	2,580,418,763.02	49.88%
归属于上市公司股东的净利润(元)	178,655,215.75	84,806,691.03	110.66%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	168,578,895.13	78,552,716.78	114.61%
经营活动产生的现金流量净额(元)	−532,964,372.70	−564,161,048.75	5.53%
基本每股收益(元/股)	0.1685	0.1272	32.47%
稀释每股收益(元/股)	0.1685	0.1272	32.47%
加权平均净资产收益率	2.21%	1.77%	0.44%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	15,931,884,666.42	16,501,692,112.85	−3.45%
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,160,441,946.02	7,983,640,524.49	2.21%

备注:公司 2019 年发行股份购买资产之标的招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围,本报告所有涉及 2019 年度同期财务数据不包含招商物业。

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	16,177	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	354,046,180		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	12.01%	127,304,489	0		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.94%	41,791,897	0		0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	39,338,464		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.93%	20,481,856	0		0
中国建设银行股份有限公司－汇添富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.53%	16,200,043	0		0
中国建设银行股份有限公司－华安宏利混合型证券投资基金	其他	0.77%	8,211,560	0		0
中国建设银行股份有限公司－宝盈资源优选混合型证券投资基金	其他	0.59%	6,283,157	0		0
交通银行－华安宝利配置证券投资基金	其他	0.49%	5,235,400	0		0
中国建设银行股份有限公司－汇添富价值创造证明开放混合型证券投资基金	其他	0.45%	4,800,066	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中,深圳招商房地产有限公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司。此外,未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知其他股东之间是否存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明	不适用					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 积余债	112339.SZ	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	141,600	4.20%

(2)截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	94.37%	142.92%	−48.55%
资产负债率	48.83%	51.51%	−2.68%
速动比率	63.67%	100.70%	−37.03%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	4.1983	2.2489	86.68%
贷款偿还率	100%	100%	−
利息偿付率	100%	100%	−

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(1)外部环境

①疫情防控转入常态化,宏观经济进入修复性回升

今年 1 月以来,新冠病毒疫情蔓延,全球经济和金融市场持续动荡。复杂的疫情走势对中国经济产生巨大冲击。面对疫情,全国上下积极推进疫情防控和经济社会发展工作,国家从金融、税务、政务服务等多方面出台政策助力企业复工复产。二季度以来,我国宏观经济增长逐渐向常态回归,上半年 GDP 同比增速走出“V”型态势。疫情防控常态化背景下,生产端恢复快于需求端,第三产业恢复较慢。以线上消费为代表的居民消费活动逐步恢复,逆周期调节带动基建投资二季度快速反弹,出口韧性较强但进口整体不佳。

一季度,国内疫情集中爆发严重冲击宏观经济供需两端,GDP 同比下降 6.8%。二季度,国内疫情得到有效控制,宏观经济进入修复性回升,呈现出生产回升、消费回补、投资加速态势,出口贸易也展现出超预期的韧性,当季 GDP 同比增速回升至 3.2%。但与此同时,由于海外疫情全面扩散,国内防疫措施尚未完全解除,上半年 GDP 实际同比下降 1.6%,弱于潜在增长水平。

②疫情影响深远,行业竞争加剧

疫情对物业管理行业造成一定程度的冲击,物业服务企业也经历了成本上涨、防控压力大、外拓和项目承接受阻等困难,随着疫情防控进入常态化,各地优惠扶持政策相继出台,物业管理行业逐步回归发展轨道。此次防疫抗疫凸显了物业行业的逆周期、抗风险等优势,提升了企业的品牌价值,赢得了客户的认可和信任,加速了行业的市场化进程。此外,防疫中科技手段的广泛应用,也为行业深度发展奠定了良好的基础。

上半年,物业服务企业加速进入资本市场,新增港股上市公司 6 家,港股和 A 股上市物业服务企业总计达 30 余家。行业迎来新一轮上市热潮,竞争再度加剧。与此同时,物业服务企业加速并购步伐,为规模化扩张增添力量,优质标的并购竞争激烈。城市服务作为一个新的蓝海市场,也成为各头部企业发力的新领域。

(2)公司总体经营情况

2019 年底资产重组完成后,公司随即启动了战略规划和组织融合。报告期内,公司坚持业务发展、组织融合“两手抓”,在抗疫中完成战略规划,在发展中完成组织融合;加快推动战略落地,以资源整合和科技赋能为核心竞争力,以基础物业服务为支撑,面向客户全业务场景提供特色专业化服务,面向物业资产全生命周期提供资产管理运营服务。

报告期内,公司实现营业收入 386,761 万元,较上年同期增长 49.88%;利润总额 27,244 万元,较上年同期增长 102.38%;归属于上市公司股东的净利润 17,866 万元,较上年同期增长 110.66%;截至报告期末总资产 1,593,188 万元,较期初下降 3.45%;归属于上市公司股东的净资产 816,044 万元,较期初增长 2.21%;资产负债率 48.83%,较期初下降 2.68%。

①明晰战略,推动组织变革,助力战略落地和业务融合

公司明确了“1247”发展战略,以建设“国内领先的物业资产管理运营商”为目标,发展物业管理及资产管理两项核心业务;在战略协同方面,成为招商局集团资产保值增值平台,成为招商蛇口持有资产运营的承载平台,成为招商蛇口产业数字化的标兵;坚持专业化、集约化、生态化、市场化的“四化”发展原则,通过巩固一片沃土、业务价值延伸、平台内涵多元、科技赋能与数字化转型、内外发展并举、两个平台有机互动、管理创新等七大举措,实现公司的稳健发展、做强做大。

为支持战略加速落地,匹配公司发展新要求,公司推动组织变革,以融合为起点全新出发。报告期内,公司总部完成了组织架构调整,整合了招商积余、招商物业、中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)三总部职能,以“大物业 + 大资管”为主线,设立物业 BG、资管 BG 两大事业群和 9 个职能中心/部门,加大战略引领,强化核心能力建设,实现总部对业务的统筹管理、统一标准,提升管理效率、服务品质和业务规模,同时通过融合融效,充分激发组织活力,打造利益共同体、事业共同体和命运共同体。本次整合切实做到了稳业务、稳队伍、目前各组织已落位开始运转。

②抗击疫情,彰显行业龙头担当,践行央企社会责任

新冠肺炎疫情发生以来,公司将员工、客户的安全和健康放在第一位,落实责任狠抓防控,并积极参与社区联防联控。公司旗下招商物业和中航物业牢牢守住疫情防控的第一道防御线,尤其是疫情严重的武汉区域 60 余个项目,切实做到守土有责、守土负责、守土尽责,得到了政府、社会和业主的高度肯定;统筹汇编物业行业疫情防控工作系列操作指引,积极驰援武汉火神山医院、方舱医院及深圳“小汤山”医院建设;九方资管通过承诺部分租金和管理费减免、正章干洗通过恢复营服洗涤绿色通道等方式,积极投身到疫情防控与复工复产的战疫中。“坚守”、“担当”、“奋战”、“科技”,是公司在此次战“疫”中的四大关键词,彰显了公司的“硬核”实力和央企担当。2020 年 7 月 15 日,武汉市物业管理协会发布《关于表彰 2020 年度武汉市物业服务行业“抗疫先进企业、项目、个人”的决定》,公司旗下招商物业武汉公司、中航物业武汉公司获多项殊荣。

③开源节流,稳住业务基本盘,探索新形势下的新机遇

面对疫情,公司一方面加强费用管理,严控开支,以减轻防疫带来的成本增加和租金、管理费减免带来的经营压力;另一方面适应新形势,调整和优化业务流程,提升服务品质和客户满意度,为疫情防控常态化后的业务发展与探索奠定了良好的基础。

公司有序开展各项管理工作,积极推进质效提升。为了提升战略落地能力和综合竞争力,公司启动质效提升工作,成立专责小组及办公室,组织梳理痛点和关键抓手,并确定重点改善的抓手和举措;通过发挥对标管理在质效提升中的积极作用,努力对标找差,降本增效,切实提高业务可持续发展能力。

物业管理业务方面,公司充分与甲方和供方协商,取得其支持和理解,缓解疫情期间经营压力;确保到期项目续签,探索在管项目业务延伸点;在协助各级政府防控疫情的同时,积极争取政府优惠政策。资管业务方面,公司帮助复工后商户整合线上线下渠道,提升商户经营业绩;通过会员数字化营销,优化顾客消费体验,确保各购物中心经营持续,提振商户信心。其他业务方面,公司在与客户共同抗击疫情的过程中,维持客户粘性。依托招商局集团及招商蛇口背景和资源,公司各业务抓住市场机遇,调整和优化业务拓展模式,加快市场拓展步伐,寻求高质量投资合作标的。同时,公司以更加开放的姿态迎接后疫情时代的到来,加快数字化转型,探索新的商业模式。

(3)物业业务经营情况

公司旗下中航物业、招商物业齐头并进,深耕区域和细分市场,持续拓展服务业态,丰富延伸服务内涵,保持业务稳步发展,展示新时代物业新价值。凭借突出的综合实力,公司荣获国内行业协会、权威机构颁发的“2020 物业服务企业上市公司十强”。

①齐头并进,业务规模快速增长

报告期内,公司物业管理业务实现营业收入 358,692 万元,占公司营业收入的 92.75%,较上年同期增加 149,630 万元,增长 71.57%,主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围、在管物业管理项目收入提升以及本年度新拓展物业管理项目增加。其中:基础物业管理实现营业收入 294,023 万元,较上年同期增加 100,452 万元,增长 51.89%;专业化服务实现营业收入 64,669 万元,较上年同期增加 49,178 万元,增长 317.47%。

公司物业管理业务中,收入排名前五的区域分别为:深圳、江苏、北京、山东和四川,营业收入合计约为 187,690 万元,管理面积合计约为 7,363 万㎡。

报告期末,公司物业管理项目为 1,315 个,管理面积总计达 1.72 亿㎡,服务业态多元。公司物业管理项目数量、管理面积情况如下表所示:

	报告期末在管项目(个)	报告期末管理面积(万㎡)
1、住宅	420	8,603
2、非住宅	895	8,590
合计	1,315	17,193
其中:来自控股股东	447	6,947

②拓展发力,市场份额持续提升

2020 年上半年,整体物业市场供应受疫情影响阶段性萎缩。公司上下以积极的心态面对市场,大力推进拓展工作,新签约项目 194 个,报告期净增加管理面积 1,927 万㎡(扣减退出面积后),保持稳定增速,为业务的持续发展奠定了坚实的基础。公司项目拓展情况如下表所示:

	报告期新签约项目(个)	报告期净增加管理面积(万㎡)
1、住宅	42	950
2、非住宅	152	977
合计	194	1,927
其中:来自控股股东	33	703

报告期内,公司继续加大市场化拓展力度,物业管理业务主要来自第三方市场。同时,控股股东招商蛇口良好的业务发展也给公司带来持续的业务资源。公司坚持内外发展并举,与地方国资平台间开展合资合作,加快业务发展。2020 年以来,公司先后与日照高新发展集团、烟台财金发展投资集团和厦门国际邮轮母港集团等进行合作,将陆续组建合资公司开展业务运营。“资源 + 能力”的合资合作方式下,公司能够发挥央企形象优势,输出管理和标准,同时促进城市深耕,加快市场拓展,部分项目也将深化公司与股东间的业务协同。

新签主要项目包括成都双流区第一人民医院、南京理工大学江阴校区、山东第一医科大学泰安校区、外运大厦、东旭国际中心、宁德新能源 26 亩(湖西三期)、唯品会(合肥)城市奥莱项目、皓山悦海前期物业管理合同、济南高铁黄金广场、华为外租物流园、深圳湾公园、松山湖生态园东区、三亚崖州湾科技城项目、即墨经济开发区城市空间管理等。公司在新兴的城市服务领域取得了较大突破,以出色的整体协作能力接连拓展了多个城市服务类项目。

公司多年深耕非住宅类物业,报告期新签年度合同额(指根据同自合同约定在一个完整年度的物业服务费收入)11.27 亿元,其中非住宅业务 9.38 亿元,占比 83.23%,保持非住宅物业市场的领先优势。

③科技赋能,加快数字化转型

物业业务持续加大数字化、科技赋能投入,以管理赋能 + 业务赋能为导向,系统梳理了公司数字化建设规划,为数字化工作的开展明确了要求、实施原则及路径。

以“推动业务流闭环、提升用户体验、推动精细化运营”为目标,对基础物业 π 平台、招商通智慧平台的现有功能进行打磨,覆盖全国 1,200 多个项目,服务工单近 800 万,工单完成率 98%,服务满意度 99%。搭建了业务平台模型及开发框架,完成了 354 个数据共享微服务的开发。初步实现业务线上化、管理可视化、设施智能化,并向科技赋能平台升级迭进。

快速响应抗疫需求,推出抗疫专栏、社区通行证、抗疫数据上报及移动化业务办理等功能,为小区及客户提供可靠的数字化管理手段和最新疫情消息等,实现了 π 控大屏和招商通疫情防控系统对接上线。

④品质引领,持续加强标准化建设

在业务发展的同时,公司坚持以为客户创造价值、提高客户满意度为宗旨,提供高品质专业服务,获得业主的持续认可与信赖。公司坚持推进标准化建设工作,以标准化促进服务品质不断提升。报告期内,作为全国物业服务标准化技术委员会秘书处单位,组织《物业管理术语》《物业服务客户满意度测评》两项国家标准进行公开征求意见及评审,并推动《物业服务规范》等三项国家标准进行立项,已报送住建部标准定额司;作为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处单位,组织编写并发布《住宅物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作操作指引》《疫情期公共建筑空调通风系统运行管理技术指南》《物业管理员(师)职业技能评价标准》等七项团体标准,组织审查《物业服务标准体系》等七项团体标准;主导承担的中国物协重点课题《物业企业数字化转型研究》被评为优秀课题。

(4)资管业务经营情况

报告期内,公司资产管理业务实现营业收入 18,503 万元,占公司营业收入的 4.78%,较上年同期减少 13,157 万元,下降 41.56%,主要是受疫情影响,购物中心经营、酒店出租及其他持有型物业收入减少。

在商业运营方面,商场及酒店疫情期间处于停业或半停业状态,公司用实际行动践行社会责任和央企担当,积极响应国家减租免租政策助力客户开复工。九方资管通过派员到项目协同招商、制定招商奖惩机制等措施控制项目空置率,同时围绕会员数字化,搭建数字化运营体系,全面推广数字化运营,给消费者提供更优质的消费体验;通过内外部资源整合,开展创新营销和主题活动,推动项目经营提升,缓解疫情影响带来的冲击。随着疫情防控的常态化,公司资产管理业务客流量已逐步回升,截至 2020 年 6 月底,客流量恢复到上年同期的 80%。报告期内,公司新签约安义商业项目的顾问咨询和委托管理服务。截至 2020 年 6 月,公司九方资管在管购物中心 13 个(含筹备项目 2 个),管理面积近 100 万平米,其中自营项目 4 个,受托管理招商蛇口项目 4 个,轻资产管理招商蛇口项目 5 个。

持有物业出租及经营方面,公司拥有的出租物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态,总可出租面积为 59.3 万平方米,本报告期末已出租面积为 56.1 万平方米,总体平均出租率为 95%,其中购物中心及商业的平均出租率有所下降,主要因疫情影响部分商铺退租。购物中心物业由九方资管运营管理,酒店物业租赁给格兰云天酒店经营,其余商业、写字楼等物业对外出租经营。此外,公司还持有 1 家委托给英国洲际酒店集团经营管理的昆山皇冠假日酒店。

公司持有物业出租具体情况(截至 2020 年 6 月 30 日)如下表所示:

物业业态	可出租面积(㎡)	已出租面积(㎡)	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	385,006.24	365,114.83	95%
零星商业	73,588.51	65,323.16	89%
写字楼	27,798.19	25,485.62	92%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库(暂未出租)	1,699.48	−	−
合计	593,475.77	561,306.96	95%

截至 2020 年 6 月 30 日,公司投资性房地产具体情况如下表所示:

单位:元

序号	物业名称	评估面积(㎡)	2019 年末账面净值	本期自建投资性房地产增加	2020 年 6 月 30 日投资性房地产评估值	变动幅度	本期计入公允价值变动收益	2020 年 6 月 30 日末账面净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55		551,418,656.78	3.22%		534,239,763.55
2	南光大厦 1−13 层部分楼层地下室	20,276.88	500,875,808.00		525,191,468.88	4.85%		500,875,808.00
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	268,329,077.00		270,150,525.16	0.68%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J	106.73	3,137,862.00		3,150,669.60	0.41%		3,137,862.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00		12,389,171.68	1.87%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00		33,218,473.45	0.98%		32,896,272.00
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1−4 层	15,624.89	290,211,137.00		290,419,830.43	0.07%		290,211,137.00
8	南昌中航国际广场 1 至 5 层 26 至 38 层	32,489.53	290,281,582.00		290,371,850.59	0.03%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00		744,731,212.40	3.59%		718,920,632.00
10	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	334,408,098.00		349,934,721.84	4.64%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00		277,619,657.92	−0.77%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00		770,245,582.65	0.24%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00		201,628,603.84	−0.12%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心	158,295.92	867,891,244.00		868,569,713.04	0.08%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.36	1,429,443,940.00		1,434,167,722.60	0.33%		1,429,443,940.00
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	131,889,944.00		132,607,580.46	0.54%		131,889,944.00
17	苏州依云华苑项目储藏室	1,699.48	3,059,064.00		3,059,064.00	0.00%		3,059,064.00
18	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00		7,631,640.00	0.00%		7,631,640.00
19	昆山中航酒店－未竣工		209,975,067.47	1,785,345.00				211,760,412.47
合计		762,466.61	6,885,357,693.02	1,785,345.00	6,766,506,145.32		−	6,887,143,038.02

(5)其他业务经营情况

报告期内,公司其他业务实现营业收入 9,567 万元,占公司营业收入的 2.47%,较上年同期减少 7,753 万元,下降 44.76%,主要系房地产尾盘销售减少。

公司房地产项目昆山九方城(A6 地块)、龙岩中航紫金云熙、衡阳中航城市花园一期目前处于尾盘销售阶段,衡阳中航城市花园项目尚有土地储备近 50 万平方米,天津九方城市广场项目地下部分施工已完成,尚待进一步开发。衡阳中航城市花园项目和天津九方城市广场项目的两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

(6)公司融资情况

公司持续推进债务压减工作,利用经营盈余资金,降低有息债务规模,确保公司融资规模、资产负债率处于行业合理水平;同时积极推进存量贷款置换及 LPR 利率转换工作,优化债务结构,进一步提升公司融资管理能力。

单位:万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1−2 年	2−3 年	3 年以上
银行贷款	198,428	3.75%−5.831%	78,022	12,022	20,772	87,612
债券	141,600	4.20%	141,600			
合计	340,028	3.75%−5.831%	219,622	12,022	20,772	87,612

(7)向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

根据房地产经营惯例,公司为下属地产项目(含已完工项目)商品房承购人提供抵押贷款担保,担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起至贷款银行为购房人办妥正式产权证,并移交贷款行保管之日止(或与各贷款银行约定的其他担保期限)。

截至 2020 年 6 月 30 日,公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币 179,568,202.34 元。

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

①会计政策发生变化的情况说明

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
批准自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则	2020 年 4 月 29 日召开的第九届董事会第四次会议审议通过	批准自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则

调整前后受影响报表项目对比结果如下:

报表项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
预收款项	559,804,584.86	4,458,420.78	−555,346,164.08
合同负债		547,545,592.74	547,545,592.74
其他流动负债	26,231,825.73	34,032,397.07	7,800,571.34

调整情况说明:公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财会[2017]22 号《财政部关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》,除出租业务的预收租金外,其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示,增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

②报告期内,公司会计估计和核算方法未发生变化。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上一会计期间财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期纳入公司合并范围的子公司共 53 户,比上年末增加 1 户,系本报告期新投资设立 1 家子公司。

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-44

招商局积余产业运营服务股份有限公司第九届董事会第八次会议决议(通讯表决)公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司董事会 2020 年 8 月 11 日以电子邮件和电话方式发出召开公司第九届董事会第八次会议的通知。会议于 2020 年 8 月 21 日以通讯表决方式召开,应参加表决 11 人,实际参加表决 11 人,分别为许永军、邓伟栋、聂黎明、刘宁、石正林、章松新、何军、华小宁、陈英革、许遵武、林洪。本次会议的召集、召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定,表决形成的决议合法、有效。

二、董事会会议审议情况

会议经审议做出了如下决议:

(一)审议通过了《关于 2020 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

根据公司负责资产管理的部门出具的《投资性房地产市场价值估测调研报告》:截止到 2020 年二季度末,公司投资性房地产公允价值总体变动幅度为 1.37%,各项资产公允价值变动幅度均未超过 5%,其房地产价格波动对公司的投资性房地产价值的影响不大。根据《投资性房地产公允价值计量管理办法》规定,单项资产公允价值变动幅度未超过 5%的,不进行公允价值变动会计处理,因此董事会同意公司 2020 年二季度不确认投资性房地产公允价值变动收益。

(二)审议通过了《2020 年半年度报告》及其摘要(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

2020 年 1−6 月,公司实现经营收入 386,761 万元(币种均为人民币),实现利润总额 27,244 万元,实现归属于上市公司股东的净利润 17,866 万元。

报告具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《2020 年半年度报告摘要》(公告编号:2020-45),以及刊登在巨潮资讯网上的《2020 年半年度报告》。

(三)审议通过了《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》(6 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

2020 年 6 月 23 日,公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于公司与招商局集团财务有限公司签订<金融服务协议>的议案》,同意公司与招商局集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)签订《金融服务协议》,期限两年。根据协议内容,财务公司将在经营范围内为公司及下属公司提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。公司(包括公司下属公司)在财务公司的日终存款余额(不包括来自财务公司的任何贷款所得款项)不得超过人民币 10 亿元;财务公司向公司(包括公司下属公司)授出的每日最高未偿还贷款结余(包括应计利息和手续费)不得超过人民币 20 亿元。

截至本报告期末,公司在财务公司的存款余额为 6.03 万元,2020 年上半年累计存款利息为 3.87 万元,未发生贷款业务。

按照有关监管规定,公司根据财务公司的资料对其出具了风险持续评估报告,董事会审议同意前述评估报告。

财务公司与公司的实际控制人均为招商局集团有限公司,因此上述金融服务交易构成公司的关联交易事项。董事会在审议前述对关联方做出的风险持续评估报告时,关联董事许永军、邓伟栋、聂黎明、刘宁、石正林回避了对该议案的表决。公司独立董事对此次关联交易进行了事前审查并发表了独立意见。

报告具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网上的《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》。

(四)审议通过了《关于拟续聘 2020 年度财务及内控审计机构的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

董事会同意公司续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2020 年度财务及内控审计机构,2020 年度审计费用为 220 万元,其中财务审计费用为 170 万元,内控审计费用为 50 万元。如年度内审计范围发生较大变化,公司将参照市场价格与审计机构协商确定变化工作量的审计费。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

本事项具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《关于拟续聘 2020 年度财务及内控审计机构的公告》(公告编号:2020-46)。

(五)审议通过了《关于向公司下属企业增资的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)是公司全资子公司,注册资本为 2,500 万元;北京招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业北京公司”)是招商物业全资子公司,注册资本为 500 万元。为满足市场拓展需要,提升市场竞争优势,董事会同意公司对招商物业增资 7,500 万元,招商物业对招商物业北京公司增资 2,500 万元。本次增资完成后,招商物业注册资本将增至 10,000 万元,招商物业北京公司注册资本将增至 3,000 万元。本次增资完成后,招商物业及招商物业北京公司仍为公司全资下属企业。

本次增资事项具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《关于向下属企业增资的公告》(公告编号:2020-47)。

(六)审议通过了《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

为加快获取资源,实现战略发展,董事会同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与遂宁东涪投资有限责任公司(以下简称“东涪投资”)设立合资公司,围绕遂宁市河东新区范围内相关基础物业管理、资产经营及城市市政运营需求提供综合配套服务。合资公司的注册资本为人民币 500 万元整,其中东涪投资出资 255 万元,占 51%股权;中航物业出资 245 万元,占 49%股权。各投资方均以现金出资,自营业执照签发之日起 30 日内一次性缴足出资。

本投资事项具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《关于全资子公司参股设立合资公司的公告》(公告编号:2020-48)。

本次董事会审议通过的《关于拟续聘 2020 年度财务及内控审计机构的议案》将提交公司 2020 年第一次临时股东大会审议,股东大会召开时间确定后,将按照证券监管要求履行必要的决策程序并及时披露股东大会通知。请投资者关注公司在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的公告。

三、备查文件

经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司
董 事 会
二〇二〇年八月二十五日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-48

招商局积余产业运营服务股份有限公司关于全资子公司参股设立合资公司的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、对外投资概述

2020 年 8 月 21 日,公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权),同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与遂宁东涪投资有限责任公司(以下简称“东涪投资”)设立合资公司,围绕遂宁市河东新区相关基础物业管理、资产经营及城市市政运营需求提供综合配套服务。合资公司的注册资本为人民币 500 万元整,其中东涪投资出资 255 万元,占 51%股权;中航物业出资 245 万元,占 49%股权。各投资方均以现金出资,自营业执照签发之日起 30 日内一次性缴足出资。

本次交易不构成公司关联交易,无需提交公司股东大会审议,也不构成重大资产重组。

二、交易双方介绍

(一)中航物业管理有限公司

1、中航物业成立于 1992 年 3 月 25 日,注册资本为人民币 5,000 万元,统一社会信用代码为 91440300192205202K,法定代表人为石正林,住所为深圳市福田区华强北街道华航社区振华路 163 号飞亚达大厦 A 座 801,经营范围:一般经营项目是:物业管理;房地产经纪;自有房屋租赁;市政工程管理、绿化工程、环境卫生、生活网点、餐饮企业、酒店、公园、游览景区等提供管理服务;空调、水电、机电设备的上门安装、上门维修、上门保养;房屋上门装修、维修;企事业单位的后勤管理服务;会议、礼仪的策划和咨询;物业管理软件的开发;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易;经营电子商务;家政服务;收送干洗衣物;日用百货、初级农产品、电子产品、金属材料的销售;汽车租赁;票务代售;清洁服务;会务服务;从事四害防治工作;白蚁防治服务;建筑物修缮;人力资源管理;外墙清洗(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外、限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:人力资源管理。废旧物资回收(由分支机构经营,执照另行申办);机动车辆停放服务(由分支机构经营,执照另行申办);车队、车辆管理与服务(由分支机构经营,执照另行申办);劳务派遣;餐饮服务;预包装食品零售(由分支机构经营,执照另行申办);食用油、烟、酒类销售(由分支机构经营,执照另行申办);国内旅游(由分支机构经营,执照另行申办);KTV(由分支机构经营,执照另行申办);酒吧(由分支机构经营,执照另行申办);提供棋牌服务(由分支机构经营,执照另行申办);代驾(由分支机构经营,执照另行申办);健身(由分支机构经营,执照另行申办);保健按摩服务(由分支机