证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-25

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,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年度报告全文。

审议本次年报的董事会以现场会议和通讯表决相结合的方式召开。董事邓伟栋先生因工作原因未能出席本次会议,特委托董事刘宁女士代为出席并行使表决权。董事何军先生以通讯方式进行表决。其他董事均亲自出席了现场会议并进行表决。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 2020 年 12 月 31 日的公司总股本 1,060,346,060 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.3 元(含税),送红股 0 股(含税),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	
传真	(0755)83688903	(0755)83688903	
电话	(0755)83244582	(0755)83244503	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	cmpoir@cmhk.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司以建设成为"国内领先的物业资产管理运营商"为愿景,积极稳妥地推动"12347"发展战略的落地,推进组织融合敏效发展,进一步夯实公司大物业、大资管两大核心主业。报告期内公司从事的主要业务包括:物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

(1)物业管理业务

物业管理业务为公司的核心业务,业务覆盖全国逾 100 个城市,服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。非住宅类项目包括办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间及其他业态。

公司物业管理业务的服务内容分为基础物业管理和专业化服务。基础物业管理主要为传统物业管理所提供的保安、保洁、绿化保养、维修保养以及综合保障服务等。专业化服务主要为通过专业公司为客户提供的专业化配套与增值服务。具体包含:

①设施管理服务:为设施提供设备运维、能源评估、管理等服务;

②案场协销及房产经纪:为开发商提供案场协销、营销策划、销售代理等服务;为客户提供房屋租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务;

③社区及企业服务:"到家汇"社区商城为社区及企业客户提供社区商业及企业集采等服务;

④建筑科技服务:为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案等;

⑤停车场管理服务:提供车场设施设备改造维护、车场设计规划及车场产品研发等智慧停车管理服务;

⑥安保服务:提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务;

⑦餐饮服务:提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务;

⑧干洗服务:衣物洗涤、皮具养护等服务。

(2)资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

商业运营业务主要为公司旗下招商九方利用专业的商业运营管理能力,为商业地产项目提供土地获取及开发建设阶段的商业定位、规划设计、工程改造等顾问咨询服务;在商业项目开业筹备及运营阶段提供招商、策划、推广、运营管理等服务。

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

(3)其他业务

其他业务为剩余房地开发业务,因业务发展战略调整,公司已于 2016 年将其控制的部分房地产开发业务相关的资产与负债出售,自该次重大资产出售后,公司不再从事新的房地产项目开发。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入(元)	8,635,147,480.75	6,077,903,715.74	42.07%	6,655,646,451.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	435,142,396.80	286,227,940.46	52.03%	856,613,367.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	385,847,312.36	289,950,566.13	33.07%	-150,351,492.95
经营活动产生的现金流量净额(元)	989,467,897.24	358,910,552.72	175.69%	1,281,061,555.44
基本每股收益(元/股)	0.4104	0.4090	0.34%	1.2844
稀释每股收益(元/股)	0.4104	0.4090	0.34%	1.2844
加权平均净资产收益率	5.34%	5.57%	-0.23%	18.77%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产(元)	16,279,503,134.31	16,501,692,112.85	-1.35%	13,235,646,080.27
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,307,076,670.17	7,983,640,524.49	4.05%	4,842,025,398.84

备注:公司 2019 年发行股份购买资产之标的招商物业自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围,本报告所有涉及 2019 年度合并利润表和合并现金流量表数据仅包含招商物业 2019 年 12 月当月的数据,2019 年度运营分析包括招商物业 2019 年相关数据。

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,752,656,654.02	2,114,958,156.04	2,106,001,371.43	2,661,531,299.26
归属于上市公司股东的净利润	59,377,098.41	119,278,117.34	148,659,192.77	107,827,988.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,258,444.82	139,320,450.31	133,193,321.64	84,075,095.59
经营活动产生的现金流量净额	-816,698,656.04	283,734,283.34	239,458,457.18	1,282,973,812.76

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	19,151	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,203	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前 10 名股东持股情况

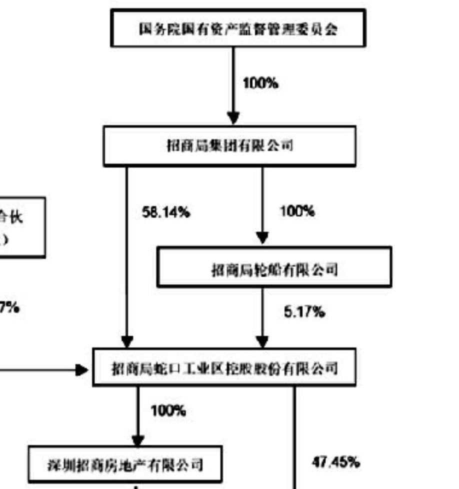
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况:股份状态	质押或冻结情况:数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	354,046,180		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,080,289	0		0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	39,338,464		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.08%	32,662,978	0		0
中国建设银行股份有限公司-汇添富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.70%	18,000,043	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.40%	14,802,465	0		0
交通银行股份有限公司-汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	其他	1.32%	14,000,030	0		0
全国社保基金一一五组合	其他	0.92%	9,800,957	0		0
招商银行股份有限公司-交银施罗德新成长混合型证券投资基金	其他	0.89%	9,434,290	0		0
中国农业银行股份有限公司-交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	0.79%	8,405,634	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	无					

(2)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。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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

否

公司 2016 年 3 月 1 日发行的"16 积余债"已于 2021 年 3 月 1 日完成本息兑付并摘牌。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020 年初,我国经济经受疫情严重冲击。随着疫情防控形势好转,消费回暖,工业服务业继续回升,投资不断改善,我国经济展现了强大的防险能力、抗压韧性和发展活力,率先冲出疫情阴霾实现复苏,我国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。全年国内生产总值突破 100 万亿元,同比增长 2.3%,其中第三产业对 GDP 增长的贡献率为 47.3%,连续 6 年成为是拉动 GDP 的主力军。消费方面,限额以上企业商品零售总额达到 13.5 万亿元,受年初新冠疫情爆发及疫情防控常态化后散发等因素影响,消费略低于预期,但市场销售呈现持续回暖态势,未来一段时间消费需求仍有较大的回升空间。

年初突发新冠肺炎疫情,物业行业一马当先,奋力承担一线防疫重任,赢得政府和广大业主信任,同时为行业发展打开城市治理新空间。国家政策层面,国家十四五规划纲要于 2021 年 3 月 12 日正式发布,其中六次提到物业,指出了物业管理行业未来的发展方向。行业发展层面,行业企业上市呈现加速局面,2020 年全年共有 18 家物管企业登陆资本市场。伴随企业上市潮,据不完全统计,年内有效并购案例超 70 宗,交易金额共计约 107 亿元。除交易数量多,交易金额大等特征外,2020 年物业行业并购呈现多元化特征,从过去以基础服务为主的同业并购转向基础服务、增值/专业服务并重,在扩张规模的同时,补全服务链条,完善组织生态。企业经营层面,头部企业纷纷布局,发力城市综合服务领域,行业发展边界得以进一步拓展,成为发展新蓝海。总体而言,物管行业竞争将进一步升级,机遇与挑战共存。

(一)公司总体经营情况

2020 年是公司完成重大资产重组后的第一个完整年度。面对新冠疫情带来的冲击,公司迎难而上,在疫情中开展整合,在整合中推进发展,紧抓行业发展机遇,及时调整经营策略,取得良好的经营业绩,为公司战略转型奠定良好基础。

报告期内,公司实现营业收入 863,515 万元,较上年同期增长 42.07%,主要来自物业管理业务的收入增加;利润总额 62,593 万元,较上年同期增长 53.30%;归属于上市公司股东的净利润 43,514 万元,较上年同期增长 52.03%;总资产 1,627,950 万元,较上年同期下降 1.35%;归属于上市公司股东的净资产 830,708 万元,较上年同期增长 4.05%;资产负债率 49.09%,较上年同期减少 2.42%。(备注:本报告涉及公司 2019 年度合并利润表和合并现金流量表数据仅包含招商物业 2019 年 12 月当月的数据,2019 年度运营分析包括招商物业 2019 年相关数据。)

战略调整初见成效,整合融合按计划有序推进

2020 年初,公司明确了"12347"发展战略,即以建设"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、平台内涵多元化、科技赋能与数字化转型、内外发展并举、两个平台有机互动、管理创新十大战略举措,推动战略实施落地。

为匹配公司发展新要求,公司以战略为牵引,以业务融合为中心,推进组织融合。公司以建设扁平高效的经营型管理总部为目标,完成了总部架构、权责、流程等调整,初步实现统一运营、统一标准、统一采购的业务管理一体化。在此基础上,以客户为核心,以建设灵活高效、有战斗力的前台市场经营主体为目标,以品质提升、优势互补、资源整合、团队融合等为原则,有序推进业务单位整合,保障公司规模发展和组织能力提升。

抗疫防疫体现央企担当,与客户同心协力彰显初心

2020 年初,面对新冠肺炎疫情的严峻挑战,公司切实承担起抗疫责任,做好员工、客户、物资、运营保障,在物业管理一线构筑疫情防控的坚实防线,确保做到守土有责、守土负责、守土尽责,积极驰援武汉方舱医院建设、直面迎击蛇口邮轮母港防疫突击战等,凝聚战胜疫情的精神力量,赢得了政府、社会和广大业主的尊重和认可。报告期内,公司积极响应各级政府号召,为符合政策的客户减免持有物业租金、管理费,充分体现央企担当。

严控成本应对疫情影响,狠抓痛点和短板提质增效

报告期内,为有效应对疫情带来的收入减少、成本增加等压力,公司在加强员工和客户疫情防控的同时,从开源、节流、发展三个方面着手,促进公司经营改善。公司一方面削减管理费用预算,加强费用管理,严控各项开支;另一方面积极与各级政府、合作伙伴沟通和协商,争取政策扶持和供应商配合。

开展质效提升专项工程,设立质效提升横向组织,将质效提升的理念、流程和工具,与实际工作有机结合,以业务链和经营活动价值链为主线,围绕经营管理的痛点、难点、短板,共梳理举措 33 条,并以项目管理的方式严格推进。

建设并持续提升发展能力,加大数字化和人才发展投入

持续完善公司投资管理能力,从规模扩张、生态投资和能力提升等方面,探索通过收并购加速公司战略达成。与优势资源方合作投资是公司整合资源、加快拓展的重要方式,报告期内,已与相关合作方完成设立 5 家合资公司。

以"融合融效,构建底座"、"顶层设计,探明方向"、"持续优化,全面赋能"、"专项行动,打造标杆"4 大目标为指引,有序推动数字化建设各项工作。在优化升级数据中心、数据湖、信息安全等基础设施的基础上,整合和优化了主平台、业务系统、细分业态解决方案等应用系统。

围绕核心人才队伍建设、组织能力打造以及内训师队伍建设,组织实施系列专项培训,组织完成广东省物业项目经理职业技能培训、2020 年新入职项目经理培训等 12 期内训师专题培训。

(二)物业管理业务经营情况

物业管理业务收入稳步增长

2020 年,公司物业管理业务发展稳健,依然是公司的最大收入来源。全年实现营业收入 803,511 万元,较上年同期增加 288,558 万元,增长 56.04%,占公司营业收入的 93.06%,主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入并表范围、原有物业管理项目自然增长以及本年度新拓展物业管理项目增加。公司聚焦重点城市,深耕精拓,实现纵深发展。2020 年物业管理收入中,排名前五的区域分别为:深圳、江苏、四川、山东和北京,营业收入合计约为 462,554 万元。

公司致力于提供优质的基础物业服务,并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质,巩固一片沃土,持续带来稳定收入。全年基础物业管理实现营业收入 646,347 万元,较上年同期增加 186,384 万元,增长 40.52%,占公司物业管理业务收入的 80.44%。基础物业管理各业态的营业收入如下:

业态类型	2020 年营业收入(万元)	占基础物业营业收入比重
1、住宅物业	206,490.66	31.95%
2、非住宅物业	439,856.20	68.05%
-办公	169,518.84	26.23%
-政府	77,068.36	11.92%
-公共	64,171.72	9.93%
-学校	54,210.84	8.39%
-园区	43,693.64	6.76%
-商业	19,920.91	3.08%
-城市空间及其他	11,271.89	1.74%
合计	646,346.86	100%
备注:公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。		

公司依靠多年积累的专业能力和强大的客户粘性,进一步推动专业公司业务发展。全年专业化服务实现营业收入 157,164 万元,较上年同期增加 102,174 万元,增长 185.80%,占公司物业管理业务收入的 19.56%。专业化服务中收入排名前三的业务分别为:案场协销及房产经纪收入为 71,022 万元,占专业化服务收入的 45.19%;设施管理服务收入为 32,940 万元,占专业化服务收入的 20.96%;建筑科技服务收入为 28,320 万元,占专业化服务收入的 18.02%。

拓展业务高质量发展,管理规模持续扩大

2020 年,公司积极推进"大物业"战略布局,服务业态多元,覆盖住宅物业,以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅物业。报告期内,公司物业管理业务市场拓展频频发力,净增加管理面积 3,824.17 万㎡,新签年度合同额达到 24.55 亿元。截至 2020 年末,公司在管物业项目达到 1,438 个,覆盖全国逾 100 个城市,管理面积达到 1.91 亿㎡,同比增长 25%。公司物业管理收入排名前五的区域(深圳、江苏、四川、山东和北京)管理面积合计约为 7,976.02 万㎡。

	在管项目(个):2020 年	在管项目(个):2019 年	管理面积(万㎡):2020 年	管理面积(万㎡):2019 年	新签年度合同额(亿元):2020 年	新签年度合同额(亿元):2019 年
1、住宅	522	424	9,613.65	7,652.77	6.09	4.13
2、非住宅	916	774	9,476.22	7,612.93	18.46	17.95
合计	1,438	1,198	19,089.87	15,265.70	24.55	22.08
其中:来自控股股东	504	394	7,303.62	6,243.72	6.02	6.71
-住宅	357	289	5,952.51	5,175.33	3.81	3.37
-非住宅	147	105	1,351.11	1,068.39	2.21	3.34
备注:新签年度合同额指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入。						

报告期内,非住宅业务中各业态管理面积如下:

非住宅业态	2020 年管理面积(万㎡)	占非住宅业务管理面积比重
办公	2,044.69	21.58%
公共	1,859.48	19.62%
园区	1,745.29	18.42%
学校	1,461.71	15.42%
城市空间及其他	962.85	10.16%
政府	886.01	9.35%
商业	516.19	5.45%
合计	9,476.22	100%
备注:公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。		

面对疫情带来的外部市场重大变化,公司及时调整年度市场拓展策略,持续强化市场赋能支持,并进行有效部署,保障公司外拓业务高质量快速发展。全年通过招投标拓展了国管局 82 号办公区、招商证券大厦、湖南省移动、广州大学、山东第一医科大学、广州博物馆、成都双流人民医院、中山大学第八附属医院、湖南某部队营区等涵盖各业态的大批优质项目,并接连进驻阿里巴巴滨江园区、华为物流园、华为北京基地、字节跳动北京培训中心等高端项目,实现目标市场中市场份额、项目质量不断提升。

2020 年,公司新兴城市服务领域取得了重大突破,接连拓展了三亚崖州湾科技城、海南博鳌乐城、坪山区碧岭及马峦街道、塘朗山郊野公园、马峦山郊野公园等一批城市服务类项目,并进一步扩大及深化即墨新区城市管理项目等原有城市服务项目相关业务。

打造个性化产品优化解决方案,创新服务能力提升客户体验

公司以城市服务、高校、医院、场馆等业态为切入点,成立专项研究团队,围绕客户需求和痛点,从一体化的服务响应能力着手开展研究工作,打造各业态个性化产品,优化细分业态系统解决方案,如医疗辅助系统、高校宿舍管理、场馆管理、场馆讲解服务等。

公司还积极组织开展客户感知提升活动、设施设备运维安全活动、技能大比武活动等专项活动,提升各级员工的技术能力和企业主人翁精神。完善创新工作方案和激励机制,组织开展基层一线服务微创新评比活动,并积极参加外部创新评选,"智慧物业 π 平台项目"、"招宝仓项目"获首届深圳市质量技术与创新成果发表赛二、三等奖,项目提升高端写字楼客户服务体验及感知(深圳标准认证)获得第十九届"深圳企业创新记录"。

公司对服务品质的高追求带来第三方客户满意度的持续攀升,保持行业领先水平。服务品质提升在改善客户服务体验的同时也有助于品牌效应的扩大,为业务的持续增长注入强劲动力,2020 年公司住宅业态项目续签率为 99%,非住宅业态项目续签率为 96%。

数字化助力深耕沃土,智慧化优化细分业态解决方案

"强应用"与"树标杆"相结合,加快智慧物业系统在内部项目的推广和深化应用。报告期内,招商通+π 平台系统覆盖 1,365 个项目,平台用户突破 40 万,线上总工单超 1,200 万,工单完成率 98.7%,基础业务全面线上化、标准化、透明化,为快速规模发展的品质管控提供支持,助力"深耕沃土"。推广了市场拓展系统、智能考勤系统、收费系统等基础业务系统,完成了智慧社区、智慧商业、智慧园区等标杆项目打造,赋能业务的开展。

在细分业态解决方案建设方面,结合项目运营实际需求、业态全面深度对标、业务战略发展要求,完成了高校、医院业态的智慧后勤数字化平台解决方案,并打造了以崖州湾科技城为实例的物管城市服务解决方案,完成了崖州湾 1KM 样板路段打造,建成园区运营指挥中心,接入智慧路灯、智慧灯杆、智慧灌溉、智慧井盖、智慧垃圾桶等功能。

(三)资产管理业务经营情况

2020 年,公司资产管理业务实现营业收入 43,385 万元,占公司营业收入的 5.02%,较上年同期减少 18,288 万元,下降 29.65%,主要系受疫情影响,购物中心经营、酒店出租及其他持有型物业收入减少,以及租金减免导致的收入减少。其中,商业运营实现营业收入 2,222 万元,较上年同期减少 4,172 万元,下降 65.25 %,占资产管理业务收入的 5.12%;持有物业出租及经营实现营业收入 41,163 万元,较上年同期减少 14,115 万元,下降 25.53%,占资产管理业务收入的 94.88%。

商业运营方面,截至 2020 年 12 月,公司在管商业项目 26 个(含筹备项目),管理面积 136 万㎡,其中管理公司自持项目 4 个,受托管理控股股东招商蛇口自持项目 18 个,第三方品牌输出项目 4 个。

面对突发的新冠疫情,招商九方积极发挥了国有企业榜样和示范引领作用,彰显国企责任担当,与广大中小微企业携手共渡难关,切实减轻商户租金负担,全力支持商户复工复产。疫情期间及防控常态化后,招商九方及时调整年度推广节奏,整合外部及内部商户、员工等资源,通过线上购商城、外卖平台及社群开展线上营销,并搭建"温暖商店"线上购平台,强化数字化营销。

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 59.31 万㎡,至 2020 年末已出租面积为 56.07 万㎡,总体出租率为 95%,其中购物中心及写字楼的平均出租率略有下降。购物中心物业由公司下属企业招商九方运营管理,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 12 月 31 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	364,880.98	95%
零星商业	73,588.51	65,323.16	89%
写字楼	27,798.19	25,158.66	91%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库(暂未出租)	1,289.29	--	--
合计	593, 065.58	560,746.15	95%

2020 年度,公司及下属企业所持有的投资性房地产本期拟确认税前公允价值变动收益共计-5,696.08 元,具体详见下表。

投资性房地产情况表(截至 2020 年 12 月 31 日)

单位:元

序号	物业名称	评估面积(m2)	2019 年末账面净值	本期自建投资性房地产增加	其他减少	2020 年末投资性房地产评估值	变动幅度	本年计入公允价值变动收益	2020 年末账面净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55			538,772,800.00	0.85%		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			519,949,100.00	3.81%		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			262,697,700.00	-2.10%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J(注 1)	106.73	3,137,862.00			3,426,030.00	9.18%	288,168.00	3,426,030.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00			12,476,700.00	2.59%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00			33,010,300.00	0.35%		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			285,857,400.00	-1.50%		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			295,036,680.00	1.64%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00			748,825,900.00	4.16%		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			347,635,900.00	3.96%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00			274,115,400.00	-2.02%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			776,173,000.00	1.02%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00			196,753,800.00	-2.53%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	867,891,244.00			867,891,400.00	0.00%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			1,439,776,800.00	0.72%		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			128,011,400.00	-2.94%		131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工(注 2)		209,975,067.47	4,320,631.58					214,295,699.05
18	苏州依云华苑项目储藏室(注 3)	1,289.29	3,059,064.00		743,527.79	2,372,300.00	-22.45%		2,315,536.21
19	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00			7,817,400.00	2.43%		7,631,640.00
合计		762,056.42	6,885,357,693.02	4,320,631.58	743,527.79	6,740,600,010.00	-2.10%	288,168.00	6,889,222,964.81

注 1、根据公司的会计政策,单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度小于 5%时,公司不进行会计处理。航都大厦 9J 期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度大于 5%,根据公司的会计政策,认定其公允价值已发生大幅变动,公司对账面金额进行了调整。

注 2、2015 年 9 月 24 日,公司第七届董事会第三十三次会议审议同意昆山中航城酒店为以出租为目的的持有型物业,按其应承担的成本从"开发成本"科目调整至"投资性房地产—成本"科目后按账面成本计量,目前昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中。

注 3、报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积 410.19㎡,结转金额 743,527.79 元,其中:转出公允价值变动收益 - 293,864.08 元;销售结转后的账面价值与评估价值相比变动幅度为 2.45%,故公司不进行会计处理。

(四)其他业务经营情况

2020 年,其他业务实现营业收入 16,618 万元,占公司营业收入的 1.92%,较上年同期减少 14,546 万元,下降 46.68%,主要系公司已不再从事新的房地产开发,仅销售部分遗留地产项目尾盘,故收入同比降幅较大。遗留地产项目中,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,上述两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

(五)融资情况

公司持续推进债务规模压减,探索多渠道融资方式,并于 2021 年初取得并发行首期银行间协会债产品,解决公司资金缺口的同时,进一步降低了融资成本。未来公司将根据战略规划及经营管理需要,合理开展融资活动,进一步提高公司融资管理能力及控制资金风险。

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	期限结构:1-2 年	期限结构:2-3 年	期限结构:3 年以上
银行贷款	162,416.67	3.75%-5.83%	48,022.22	15,522.22	36,322.22	62,550.01
债券	141,600	4.20%	141,600			
合计	304,016.67	3.75%-5.83%	189,622.22	15,522.22	36,322.22	62,550.01

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 12 月 31 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 140,475,322.25 元。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
物业管理	8,035,113,190.54	686,495,643.39	10.97%	56.04%	116.46%	1.13%
(1)基础物业管理	6,463,468,619.10	548,208,349.50	10.23%	40.52%	100.16%	1.76%
①住宅	2,064,906,584.84	174,952,559.09	6.71%	147.24%	229.13%	1.77%
②非住宅	4,398,562,034.26	373,255,790.41	11.88%	16.84%	69.11%	2.62%
(2)专业化服务	1,571,644,571.44	138,287,293.89	14.00%	185.80%	219.57%	-7.21%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

招商物业自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围,导致报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额发生重大变化。

6、面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,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

2020 年 4 月 29 日,公司第九届董事会第四次会议及第九届监事会第三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行财会[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》,公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产;将销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。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。

调整前后受影响报表项目对比结果如下:

单位:元

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

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下:

单位:元

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020 年 12 月 31 日	受影响的利润表项目	影响金额 2020 年年度
合同负债	626,858,312.42	营业收入	-1,651,579,745.59
预收款项	-643,125,733.79	营业成本	-1,651,579,745.59
其他流动负债	16,267,421.37		

(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)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司全资子公司招商物业本年投资设立 1 家全资公司:深圳招商到家汇科技有限公司;投资设立 2 家控股公司:厦门招港鹭和物业管理有限公司、南京招商未来科技城物业管理有限公司。上述 3 家公司本年新纳入公司合并报表范围。

招商局积余产业运营服务股份有限公司
董 事 会
二〇二一年三月二十三日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-23

招商局积余产业运营服务股份有限公司 第九届董事会第十八次会议决议公告

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(以下简称"公司")董事会 2021 年 3 月 9 日以电子邮件和电话方式发出召开第九届董事会第十八次会议的通知。会议于 2021 年 3 月 19 日以现场和通讯表决相结合的方式召开。现场会议于当天上午在深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦西座八楼大会议室召开。会议应参加董事 10 人,亲自参加会议董事 9 人,其中参加现场会议的董事为聂黎明、刘宁、陈海照、章松新、华小宁、陈英革、许遵武、林洪,董事邓伟栋先生因工作原因未能出席本次会议,特委托董事刘宁女士代为出席并行使表决权;何军先生以通讯方式进行表决。现场会议由董事长聂黎明先生主持,公司监事和全体高级管理人员列席了本次会议。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《2020 年度董事会工作报告》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020 年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

公司独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪向董事会提交了《2020 年度独立董事述职报告》,并将在公司 2020 年度股东大会上述职。《2020 年度独立董事述职报告》同日在巨潮资讯网上披露。

(二)审议通过了《2020 年度经营管理工作报告》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

(三)审议通过了《2020 年度内部控制自我评价报告》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020 年度内部控制自我评价报告》。

(四)审议通过了《关于公司高级管理人员 2020 年度薪酬的议案》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

(五)审议通过了《2020 年度财务决算报告》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(六)审议通过了《2020 年年度报告》及其摘要(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

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在巨潮资讯网上披露的《2020 年年度报告》,以及在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《2020 年年度报告摘要》(公告编号:2021-25)。

(七)审议通过了《2020 年度利润分配预案》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2020 年度公司实现的合并归属上市公司净利润 435,142,396.80 元,母公司净利润 403,135,594.20 元,提取法定盈余公积金 40,313,559.42 元,加上年初未分配利润 2,639,756,859.98 元,减去 2020 年已实施的 2019 年度分配利润 106,034,606.00 元,2020 年末母公司累计可供分配利润为 2,639,756,859.98 元。

董事会同意公司以 2020 年末公司总股本 1,060,346,060 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.3 元(含税)。本次合计分配现金 137,844,987.80 元。

本次利润分配方案实施时,如享有利润分配权的股份总额发生变动,则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数,按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

董事会认为:公司本年度利润分配预案符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》(证监会公告 [2013]43 号)、《公司章程》和《公司三年(2018—2020 年)股东回报规划》的规定,公司本次现金分红与所处行业上市公司平均水平不存在重大差异。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(八)审议通过了《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的议案》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

根据公司经营计划及发展规划,为满足日常运营及业务发展的资金需求,董事会同意公司及下属子公司未来十二个月内向非关联银行申请综合授信额度总金额为人民币 34.70 亿元。

本次申请银行综合授信额度事项的授权期限自董事会审议通过之日起一年内有效,在上述授权期限及额度范围内,综合授信额度可循环使用。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告》(公告编号:2021-26)。

(九)审议通过了《关于 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》(6 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

公司(含合并报表范围内子公司)在招商银行股份有限公司(以下简称"招商银行")开设了银行账户,并发生存款、贷款及其他相关业务。董事会同意公司 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的限额为:最高存款余额不超过人民币 20 亿元,最高综合授信额度不超过人民币 5 亿元。

公司实际控制人招商局集团有限公司(以下简称"招商局集团")缪建民董事长为招商银行董事长,因此公司在招商银行开展存贷款业务构成公司的关联交易。董事会在审议该议案时,关联董事聂黎明、邓伟栋、刘宁、陈海照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。

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《关于 2021 年度在招商银行存贷款的关联交易公告》(公告编号:2021-27)。

(十)审议通过了《关于为中航物业贷款提供担保的议案》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

根据公司整体融资安排,董事会同意公司为全资子公司中航物业管理有限公司申请银行贷款提供连带责任担保,担保额度为人民币 80,000 万元,担保有效期为自股东大会审议通过之日起 12 个月,担保期限同银行批准的对应贷款期限,上限三年。提请股东大会授权董事会转授权给公司总经理具体办理担保事宜,包括签署相关合同及文件。

本次提供担保额度为拟授权事项,相关担保协议尚未签署。股东大会审议通过本次担保事项后,公司及中航物业将在审定的最高担保金额范围内,根据经营业务需要与金融机构共同协商确定协议主要内容,担保金额以实际签署的担保协议为准。

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《关于为中航物业贷款提供担保的公告》(公告编号:2021-28)。

(十一)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 2020 年末,公司在财务公司的存款余额为 65,195.26 元,2020 年累计存款利息为 38,176.24 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,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,关联董事聂黎明、邓伟栋、刘宁、陈海照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。

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

(十二)审议通过了《关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明》(6 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

董事会同意公司编制的《关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明》。公司 2019 年度完成发行股份购买招商物业 100%股权,根据交易对方所作的业绩承诺,标的公司招商物业 2020 年度扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润不低于 1.89 亿元。经审计,招商物业 2020 年度净利润为 23,491.59 万元,归属母公司净利润为 23,479.05 万元,扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为 21,554.29 万元,实际完成数高于业绩承诺 2,654.29 万元,业绩承诺实现率为 114.04%。

前述事项的交易对方为招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称"招商蛇口")和深圳招商房地产有限公司。董事会在审议该议案时,关联董事聂黎明、邓伟栋、刘宁、陈海照回避了对本议案的表决。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。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明》(公告编号:2021-29)。

(十三)审议通过了《关于续聘 2021 年度财务及内控审计机构的议案》(10 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 2021 年度财务及内控审计机构,年度审计费用根据公司年度审计业务量及公允合理的定价原则确定。

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《关于拟续聘 2021 年度财务及内控审计机构的公告》(公告编号:2021-30)。

(十四)审议通过了《关于续聘常年法律顾问的议案》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

董事会同意公司续聘广东信达律师事务所为公司常年法律顾问。

(十五)审议通过了《关于公司与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的议案》(6 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

董事会同意公司及下属子公司 2021 年主要与招商局集团及下属企业(招商蛇口及下属企业除外)、招商蛇口及下属企业之间发生资产租出或租入、提供或接受劳务、购买或销售商品等关联交易,预计 2021 年上述关联交易新增持续性合同总金额为 237,918 万元,该年度发生总金额为 251,103 万元。董事会确认公司 2020 年度与招商局集团及其下属企业(招商蛇口及其下属企业除外)、招商蛇口及其下属企业之间发生的关联交易总金额为 100,992 万元,实际新增持续性关联交易合同金额为 213,679 万元。

招商局集团是公司实际控制人,因此公司与招商局集团及其下属企业间发生的交易事项构成公司的关联交易。董事会在审议该议案时,关联董事聂黎明、邓伟栋、刘宁、陈海照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。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

本议案涉及的关联交易事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的公告》(公告编号:2021-31)。

(十六)审议通过了《关于公司与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的议案》(9 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

董事会同意公司及下属子公司 2021 年主要与中国航空技术国际控股有限公司(以下简称"中航国际")及下属企业之间发生资产租出或租入、提供或接受劳务、购买或销售商品等关联交易,预计 2021 年上述关联交易新增持续性合同总金额为 13,834 万元,该年度发生总金额为 29,678 万元。董事会确认公司 2020 年度与中航国际及其下属企业之间实际发生的关联交易总金额为 32,063 万元,实际新增持续性日常关联交易合同金额为 17,539 万元。

中航国际通过中国航空技术深圳有限公司持有公司 11.32%的股份,因此公司与中航国际及其下属企业之间发生的交易事项构成公司的关联交易。董事会在审议该议案时,关联董事章松新回避了对议案的表决。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。

本议案涉及的关联交易事项具体情况详见公司同日在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的公告》(公告编号:2021-32)。

(十七)审议通过了《三年(2021-2023 年)股东回报规划》(10 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《三年(2021-2023 年)股东回报规划》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十八)审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》。

公司董事、监事及高级管理人员责任保险的方案为:保单限额为人民币 5,000 万元,保费为人民币 21.2 万元(含税),保险期间为 2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日。

因投保对象包含全体董事,董事会全体成员对本议案回避表决,本议案将直接提交股东大会审议。

本次董事会审议通过的第一、五至七、九、十、十三、十五、十七、十八项议案,以及第九届监事会第六次会议审议通过的《2020 年度监事会工作报告》将提交公司 2020 年度股东大会审议。股东大会还将听取《独立董事 2020 年度述职报告》。公司 2020 年度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
二〇二一年三月二十三日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-24

招商局积余产业运营服务股份有限公司 第九届监事会第六次会议决议公告

本公司及监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、监事会会议召开情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称"公司")监事会于 2021 年 3 月 9 日以电子邮件和电话方式发出召开第九届监事会第六次会议的通知。会议于 2021 年 3 月 19 日上午在深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦西座八楼大会议室会议召开。会议应参加监事 5 人,亲自参加会议监事 4 人,分别为刘伟、熊艳、侯巍林、袁志鹏。监事杨伟佳女士因工作原因未能出席,特委托监事袁志鹏先生代为出席并行使表决权。会议由监事会主席刘伟先生主持。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、监事会会议审议情况

(一)审议通过了《2020 年度监事会工作报告》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020 年度监事会工作报告》。

(二)审议通过了《2020 年度内部控制自我评价报告》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

监事会认为:公司建立了较为完善的内部控制体系,确定了适用于本公司内部控制缺陷的认定标准,在所有重大方面能满足风险有效控制的要求,保证公司各项业务活动的规范有序进行;董事会所出具的《2020 年度内部控制自我评价报告》符合《企业内部控制基本规范》等规定的要求,报告真实、客观地评价了公司内部控制制度的建立、健全和执行情况。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020 年度内部控制自我评价报告》。

(三)审议通过了《2020 年度财务决算报告》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(四)审议通过了《2020 年年度报告》及其摘要(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

经核查,监事会认为:公司董事会编制和审核《2020 年年度报告》及其摘要的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

具体情况详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020 年年度报告》,以及在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《2020 年年度报告摘要》(公告编号:2021-25)。

(五)审议通过了《关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

经核查,监事会认为:招商局物业管理有限公司 2020 年度实际业绩完成数高于业绩承诺,相关业绩数据已经专业会计师审计,决策程序合法合规,不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。

本事项具体情况详见公司同日在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明》(公告编号:2021-29)。

三、备查文件

经与会监事签字并加盖监事会印章的监事会决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司监事会
二〇二一年三月二十三日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-27

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于 2021 年度在招商银行存贷款的关联交易公告

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、关联交易事项概述

(一)关联交易事项基本情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司(含合并报表范围内子公司,下同,以下简称"公司")在招商银行股份有限公司(以下简称"招商银行")开设了银行账户,并发生存款、贷款及其他相关业务。公司预计 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的限额为:最高存款余额不超过人民币 20 亿元;最高综合授信额度不超过人民币 5 亿元。

(二)关联关系

公司实际控制人招商局集团有限公司缪建民董事长为招商银行董事长,因此公司在招商银行开展存贷款业务构成公司的关联交易。

(三)决策程序

2021 年 3 月 19 日,公司第九届董事会第十八次会议审议通过了《关于 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》(6 票同意、0 票反对、0 票弃权)。关联董事聂黎明、邓伟栋、刘宁、陈海照回避了对该议案的表决,由非关联董事章松新、何军、华小宁、陈英革、许遵武、林洪进行表决。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。

本次关联交易将提交公司股东大会审议,关联股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司将回避表决;本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不需经过有关部门批准。

二、关联方介绍

(一)基本情况

企业名称:招商银行股份有限公司

注册地:深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人:缪建民

注册资本:2,521,984.5601 万元人民币

统一社会信用代码:9144030010001686XA

经营范围:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理结算;办理票据贴现;发行金融债券;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券;同业拆借;提供信用证服务及担保;代理收付款项及代理保险业务;提供保管箱服务。外汇存款;外汇贷款;外汇汇款;外币兑换;国际结算;结汇、售汇;同业外汇拆借;外汇票据的承兑和贴现;外汇借款;外汇担保;发行和代理发行股票以外的外币有价证券;买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券;自营和代客外汇买卖;资信调查、咨询、见证业务;离岸金融业务。经中国人民银行批准的其他业务。

(二)历史沿革及股权结构

历史沿革:招商银行成立于 1987 年,是一家在中国具有一定规模和实力的全国性商业银行。招商银行于 2002 年 4 月在上海证券交易所上市,于 2006 年 9 月在香港联交所上市。其业务以中国市场为主,分销网络主要分布在长江三角洲地区、珠江三角洲地区、环渤海经济区等中国重要经济中心区域,以及其他地区的一些大中城市。招商银行向客户提供各种批发及零售银行产品和服务,亦自营及代客进行资金业务。

主要股东:截至 2020 年末,招商银行持股 5%以上的股东有香港中央结算(代理人)有限公司(持股 18.04%)、招商局轮船有限公司(持股 13.04%)、中国远洋运输有限公司(持股 6.24%)。

(三)主要财务数据

单位:亿元

日期	总资产	归母净资产	营业收入	归母净利润	是否已经审计
2018.12.31	67,457.29	5,401.18	2,485.55	805.60	是
2019.12.31	74,172.40	6,113.01	2,697.03	928.67	是
2020.12.31	83,614.48	7,237.50	2,904.82	973.42	是

(四)关联关系

公司实际控制人招商局集团有限公司缪建民董事长为招商银行董事长,因此招商银行为公司关联法人。

(五)其他说明

经公司查询,招商银行未被列入全国法院失信被执行人名单。

三、关联交易标的基本情况

招商银行将向公司提供存款服务、信贷服务、结算服务以及经中国银行保险监督管理委员会批准的招商银行可从事的其他业务。

2021 年,公司预计在招商银行办理存贷款业务的额度为:最高存款余额不超过人民币 20 亿元;最高综合授信额度不超过人民币 5 亿元。

四、关联交易的定价政策及定价依据

遵循公平合理的定价原则,以市场价格为基础,经双方协商确定交易价格。

(一)公司在招商银行的存款利率,应不低于当时中国人民银行就该种类存款规定的利率下限,亦不低于其他合作金融机构向公司提供同种类存款服务所确定的利率。

(二)招商银行向公司提供的整体信贷业务综合定价(收费)不高于当时中国人民银行就该类型信贷业务(收费)规定的标准上限,亦不高于其他合作金融机构向公司提供整体信贷业务所提供的价格。

(三)其他服务所收取的费用,应依据中国人民银行相关规定收取。

五、拟签订的关联交易协议主要内容

本次存贷款额度为公司预计 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的限额。公司将在股东大会审议通过的最高限额范围内,根据经营业务需要与招商银行签订协议并办理相关业务。

六、本次交易的目的和对公司的影响

招商银行是国内优秀的商业银行之一,能提供丰富的业务组合和完善的服务,有利于公司经营业务的开展。公司在招商银行开展的存贷款业务为正常的金融业务,且交易定价遵循市场化原则,公允合理,不存在损害公司及股东利益的情形,不会对公司的独立性造成影响。

七、公司与招商银行发生的存贷款业务情况

截至 2021 年 2 月末,公司及下属公司于招商银行存款余额 95,153.27 万元,贷款余额 21,000.00 万元。

八、独立董事的事前认可和独立意见

公司独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪对本次关联交易事项发表了事前认可和独立意见,一致认为:公司在招商银行开展存贷款业务,符合公司实际需要,有利于提高融资效率,交易定价公允,不存在损害公司利益及股东利益的情形。本次关联交易表决程序合法,公司关联董事进行了回避。我们同意将该议案提交董事会审议,并同意公司第九届董事会第十八次会议做出的审议通过《关于 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》的决议。

九、备查文件

(一)第九届董事会第十八次会议决议;

(二)经独立董事签字的独立董事意见。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司
董 事 会
二〇二一年三月二十三日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-32

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的公告

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、日常关联交易基本情况

(一)关联交易概述

2021 年 3 月 19 日,招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称"公司")召开第九届董事会第十八次会议,审议通过了《关于公司与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的议案》(9 票同意、0 票反对、0 票弃权)。关联董事章松新回避了对本议案的表决,由非关联董事聂黎明、邓伟栋、刘宁、陈海照、何军、华小宁、陈英革、许遵武、林洪对本议案进行表决。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。

中国航空技术国际控股有限公司(以下简称"中航国际")通过其全资子公司中国航空技术深圳有限公司(以下简称"中航国际深圳")持有公司 11.32%的股权。为了强化关联交易管理,提高决策效率,根据《深圳证券交易所股票上市规则》关于上市公司日常关联交易的相关规定,公司对 2021 年与中航国际及其下属企业间的日常关联交易事项进行了预计。

公司及下属子公司 2021 年主要与中航国际及其下属企业之间发生租出或租入资产、提供或接受劳务、购买或销售商品等关联交易,预计 2021 年新增持续性合同总金额为 13,834 万元,年度发生总金额为 29,678 万元。

本次关联交易不需提交股东大会审议,不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不需经过有关部门批准。

(二)预计日常关联交易类别和金额

单位:万元

关联人	关联交易类别	关联交易内容	关联交易定价原则	2021 年新增持续性关联交易合同金额	2021 年度预计发生金额	上年发生金额	年初至披露日已发生金额
中航国际及其下属企业	租出资产	房屋租赁收入	根据市场价格协商确定	0	10,000	6,688	895
	租入资产	房屋租赁支出		800	1,200	1,166	-
	提供劳务	物业管理业务		12,834	16,138	22,821	1,917
		资产管理业务		100	435	213	11
	接受劳务	酒店消费		0	5	2	-
		其他交易		0	300	189	
	销售商品	销售商品		0	1,000	459	-
	购买商品	购买商品		100	600	525	-
合 计				13,834	29,678	32,063	2,823

说明:

1、上表中"2021 年新增持续性关联交易合同金额"为预计 2021 年度期间将与上述关联方签订的持续性关联交易合同总金额。此类交易需要一定的合同履行期间,其中部分合同可能从 2021 年起需持续若干年度履行完毕。

2、上表中"2021 年度预计发生金额"统计范围包括:①2021 年度预计将与上述关联方发生的酒店消费、购买商品等即时性关联交易金额;②2021 年预计新增的持续性关联交易,按具体合同条款在 2021 年度将产生的交易金额;③以前年度已签订合同且延续到 2021 年度继续履行的持续性关联交易,按具体合同条款在 2021 年度将产生的交易金额。

(三)上一年度日常关联交易实际发生情况

公司 2020 年度与中航国际及其下属企业之间实际发生的交易总金额为 32,063 万元,实际新增持续性日常关联交易合同金额为 17,539 万元。

单位:万元

关联人	关联交易类别	关联交易内容	2020 年实际发生金额	2020 年度预计发生金额	实际发生额占同类业务比例	实际发生额与预计金额差异	2020 年实际新增持续性日常关联交易合同金额	披露日期及索引
中航国际及其下属企业	租出资产	房屋租赁收入	6,688	8,437	20.40%	-20.73%	140	2020-04-14
	租入资产	房屋租赁支出	1,166	1,303	12.73%	-10.51%	127	2020-04-14
	提供劳务	物业管理业务	22,821	27,136	3.02%	-15.90%	17,246	2020-04-14
		资产管理业务	213	0	4.70%	-	26	2020-04-14
	接受劳务	酒店消费	2	65	0.00%	-96.92%	0	2020-04-14
		其他交易	189	70	0.04%	170.00%	0	2020-04-14
	销售商品	销售商品	459	88	0.65%	421.59%	0	2020-04-14
	购买商品	购买商品	525	130	0.11%	303.85%	0	2020-04-14
合 计			32,063	37,229	-	-13.88%	17,539	-
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明	不适用							
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明	不适用							

说明:

1、上表中"实际新增持续性关联交易合同金额"、"实际发生金额"栏目的统计口径参照前文关于 2021 年关联交易预计中的相关说明。

2、上述关联交易事项均属于公司正常的业务范围,是在平等互利的基础上按照市场交易原则进行的,没有损害公司及其股东利益,也未影响公司的独立性。

二、关联人介绍和关联关系

(一)中航国际及下属主要关联方

1、中国航空技术国际控股有限公司

注册地址:北京市朝阳区北辰东路 18 号

法定代表人:赖伟宣

注册资本:人民币 957,864.1714 万元

经营范围:进出口业务;仓储;工业、酒店、物业、房地产业的投资与管理;新能源设备地开发、销售维修;展览;销售通信设备、计算机、软件及辅助设备;技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广;卫星通信服务;信息系统集成服务;软件开发;对外派遣实施境外工程所需的劳务人员;销售易制毒化学品:乙酸酐、三氯甲烷、硫酸、丙酮、甲苯、哌啶、乙醚、盐酸、高锰酸钾、2-丁酮;其他危险化学品:2,4,6-三硝基二甲苯、2,3-二甲苯酚、1,4-二甲苯、1,3-二甲苯、1,2-二甲苯、含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品[闭杯闪点≤60℃]、二甲苯异构体混合物、5-硝基-1,3-二甲苯、5-叔丁基-2,4,6-三硝基间二甲苯、4-乙烯基间二甲苯、4-硝基-1,3-二甲苯、4-硝基-1,2-二甲苯、3-硝基-1,2-二甲苯、3,5-二甲苯酚、3,4-二甲苯酚、2-硝基-1,3-二甲苯、2,6-二甲苯酚、2,5-二甲苯酚、2,4-二甲苯酚;(化学危险品经营许可证有效期至 2021 年 08 月 16 日);经营电信业务;互联网信息服务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;经营电信业务、互联网信息服务以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

关联关系:中航国际的全资子公司中航技深圳持有公司 11.32%的股份。

中航国际最近一年又一期的主要财务数据

单位:万元

年度	资产总额	净资产	营业收入	净利润	是否已审计
2019 年 12 月	22,775,411	6,442,221	16,674,054	233,708	是
2020 年 9 月	24,697,233	7,107,912	11,189,694	206,414	否

2、中国航空技术深圳有限公司

注册地址:深圳市福田区华强北街道华航社区华富路 1018 号中航中心 3908

法定代表人:由镭

注册资本:人民币 100,000 万元

经营范围:一般经营项目是:经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);自有物业租赁;卫星通信技术开发、技术转让、技术咨询;卫星通信系统集成及技术服务;软件的技术开发与技术服务。(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:卫星通信设备系统的研发、销售、安装、调试、运营和检测;通信设备及元器件研发、销售、安装、调试及检测;增值电信业务。

关联关系:中航技深圳持有公司 11.32%的股权。

中航技深圳最近一年又一期的主要财务数据

单位:万元

年度	资产总额	净资产	营业收入	净利润	是否已审计
2019 年 12 月	14,808,978	5,024,632	8,378,913	317,778	是
2020 年 9 月	15,839,089	5,872,598	5,145,723	278,262	否

(三)履约能力分析

中航国际及其下属企业目前生产经营及财务状况良好,市场信誉度较好,具备履约能力,不是失信被执行人。在发生关联交易前,公司均会对关联方的经营和财务情况进行审查,确保其依法存续且经营正常。同时,公司将按相关规定与关联方签署具备法律效力的协议或合同并严格履行,保证交易的正常进行。

三、关联交易主要内容

(一)定价政策和定价依据

公司及下属子公司与关联方发生的各类关联交易的定价政策和依据是以市场化为原则,双方在参考市场公允价格的情况下确定价格,并签订相关合同协议,交易公平合理,对公司及全体股东是有利的,不存在损害中小股东利益的情况。

(二)关联交易协议签署情况

公司关联交易均视交易双方生产经营实际需要进行,根据交易双方平等协商的进展及时签署具体合同。

四、关联交易的目的和对公司的影响

上述关联交易属于公司正常的业务范围,能够提高公司效益,促进公司专业化管理水平提升,扩大公司品牌影响力,对公司的经营和发展是有利的。关联交易价格遵循市场化原则协商确定,公平合理,不存在损害公司股东,特别是中小股东利益的情况。同时,上述关联交易对公司独立性没有影响,公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或被其控制。

五、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪审阅公司与中航国际及其下属企业间日常关联交易的相关材料后发表了事前认可和独立意见:公司与中航国际及其下属企业间发生的关联交易是正常和必要的业务往来,有利于提高公司效益和专业能力,对公司的经营和发展是有利的。各项交易按照市场价格收取费用,对合同双方是公允合理的,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东利益的情形。此类交易是一种完全的市场行为,不会影响公司独立性,不会对公司的持续经营能力产生影响。公司董事会在审议该关联交易议案时,表决程序合法,关联董事进行了回避,符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。我们同意将该议案提交董事会审议,并同意公司第九届董事会第十八次会议做出的审议通过《关于公司与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的议案》的决议。

六、备查文件

(一)第九届董事会第十八次会议决议;

(二)经独立董事签字的独立董事意见。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司
董 事 会
二〇二一年三月二十三日