证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2022-15

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 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。

所有董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 1,060,346,060 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 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		
传真	(0755)83688903		
电话	(0755)83244582、83244503		
电子信箱	cmpoir@cmhk.com		

2、报告期主要业务或产品简介

1、公司从事的主要业务

招商积余作为招商局集团旗下从事物业资产管理与运营服务的主平台企业,以建设成为“中国领先的物业资产管理运营商”为目标,积极稳妥地推动“12347”战略落地,发展物业管理及资产管理两项核心业务,构建“沃土云林”商业模式,为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案。报告期内公司的主要业务包括:物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

(1)物业管理业务

公司物业管理业务服务业态多元,以“机构 + 住宅 + 城市服务”并驾齐驱,涵盖住宅、办公、商业、园区、政府、学校、医院、场馆、交通、城市空间等细分业态,进驻全国超 100 个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务。

基础物业管理:作为“沃土云林”商业模式中的“沃土”,是公司聚集资源,提供平台增值服务、专业增值服务等延伸业务的根基。公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保养、维修保养等基础服务,以及细分业态的特色综合保障服务,并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质,巩固基础物业管理沃土。

平台增值服务:作为“沃土云林”商业模式中的“云”,承载公司平台化增值化的战略使命。旗下的深圳招商到家汇科技有限公司致力成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商,以爆品引领、服务渗透、线上 + 线下结合为抓手,开展“企业集采 + 优品生活 + 社区资源运营”等多业务线条的增值服务,反哺基础服务沃土。

专业增值服务:作为“沃土云林”商业模式中的“林”,致力于为沃土打造专业能力,提高核心竞争力,为“云”提供丰富的客户和空间资源。依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户粘性,为客户提供专业化配套与增值服务,并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包含:

①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。公司旗下拥有深圳市招商置业顾问有限公司。

②设施管理服务:为楼宇、园区等设施提供设备运维、能源评估、管理,电梯购买、安装、维保等服务。公司旗下拥有广东招商综合设施运营服务有限公司、深圳市中航楼宇科技有限公司和深圳市中航南光电梯工程有限公司。

③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,建设数字化平台为物业管理业务提供科技赋能等。公司旗下拥有深圳招商建筑科技有限公司、招商积余数字科技(深圳)有限公司。

④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。公司旗下拥有深圳市中航智泊科技有限公司。

⑤安保服务:提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。公司旗下拥有深圳市中航保安服务有限公司、深圳西部港口保安服务有限公司。

⑥干洗服务:提供衣物洗涤、皮具养护等服务。公司旗下拥有深圳市正章干洗有限公司。

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。公司旗下拥有深圳市老大昌酒楼有限公司、中航物业管理有限公司餐饮分公司。

(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产开发业务,因业务发展战略调整,公司已于 2016 年将部分房地产开发业务相关资产与负债出售,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业务。

2、“沃土云林”商业模式

公司根据行业形势研判,结合自身发展优势、能力和资源禀赋,强化“大物业”战略发展选择,提炼并推动“沃土云林”商业模式落地。宽厚“沃土”,深耕物业基础管理沃土,逐步实现高密度布局,以规模化发展形成集约效应;广袤“云”层,依托旗下到家汇平台增值业务,充分发挥招商局集团资源协同,将线上业务延伸到物业管理的各个领域形成广袤云层;茂密盛“林”,培育全国性专业公司成长为茂密森林,与沃土紧密结合发挥“根系”作用,带动整个专业森林持续壮大,生生不息。

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

公司需追溯调整或重述以前年度会计数据

追溯调整或重述原因:

2021 年 3 月 3 日,公司全资子公司招商九方商业管理(深圳)有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)签订协议,支付现金购买招商蛇口持有的招商蛇口企业管理(深圳)有限公司 100%股权,该股权收购构成同一控制下企业合并。

单位:元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	16,765,511,297.91	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	2.93%	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85
归属于上市公司股东的净资产	8,660,942,149.69	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	4.23%	7,983,640,524.49	7,983,640,524.49
	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	10,590,930,092.88	8,635,147,480.75	8,651,160,646.79	22.42%	6,077,903,715.74	6,077,903,715.74
归属于上市公司股东的净利润	512,870,409.02	435,142,396.80	437,412,496.28	17.25%	286,227,940.46	286,227,940.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	365,301,645.41	385,847,312.36	385,847,312.36	-5.32%	289,950,566.13	289,950,566.13
经营活动产生的现金流量净额	702,743,677.60	989,467,897.24	992,318,776.62	-29.18%	358,910,552.72	358,910,552.72
基本每股收益(元/股)	0.4837	0.4104	0.4125	17.26%	0.4090	0.4090
稀释每股收益(元/股)	0.4837	0.4104	0.4125	17.26%	0.4090	0.4090
加权平均净资产收益率	6.07%	5.34%	5.37%	0.70%	5.57%	5.57%

(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	2,211,275,077.90	2,567,453,925.72	2,812,201,676.67	2,999,999,412.59
归属于上市公司股东的净利润	116,626,299.61	131,427,549.87	134,217,537.07	130,599,022.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,368,052.62	122,073,970.06	122,236,851.07	18,622,771.66
经营活动产生的现金流量净额	-712,364,521.94	273,540,278.94	158,271,155.04	983,296,765.56

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

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	18,174	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	18,347	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

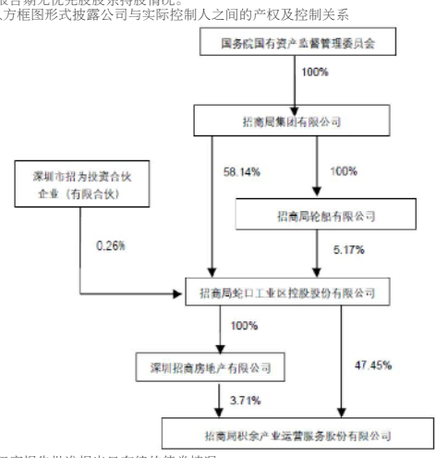
前 10 名股东持股情况

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、标记或冻结情况	
					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	11.32%	120,005,789	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
西藏赢悦投资管理有限公司	国有法人	2.00%	21,206,920	0	-	0
中国工商银行股份有限公司-广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.78%	18,852,793	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	1.51%	16,000,053	0	-	0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	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	1.23%	13,000,030	0	-	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	1.07%	11,377,958	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.05%	11,175,943	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蛇口全资子公司。西藏赢悦投资管理有限公司与深圳中航城发展有限公司同为保利发展控股集团股份有限公司下属企业。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

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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

不适用

三、重要事项

1、2020 年 10 月 16 日,公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的议案》,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 15 亿元(含 15 亿元)的中期票据。2021 年 1 月,中国银行间市场交易商协会签发《接受注册通知书》,同意接受公司中期票据注册。2021 年 2 月 2 日,公司完成发行 2021 年度第一期中期票据。具体情况详见公司于 2021 年 2 月 4 日披露的《关于 2021 年度第一期中期票据发行结果的公告》(公告编号:2021-12)。

2、公司收并购情况

(1)公司与上海航空工业(集团)有限公司于 2021 年 12 月签署了《产权交易合同》,公司支付现金受让公开挂牌转让的上海航空工业集团物业管理有限公司(以下简称“上航物业”)100%股权,受让价格为 5,362 万元。具体详见公司于 2021 年 12 月 25 日披露的《关于收购上海航空工业集团物业管理有限公司 100%股权的自愿性信息披露公告》(公告编号:2021-65)。2022 年 1 月 12 日,上航物业办理完成工商变更手续。

(2)公司与中国南方航空集团有限公司于 2021 年 12 月签署了《产权交易合同》,公司支付现金受让中国南航集团物业管理有限公司(以下简称“南航物业”)95%股权,受让价格为 23,000 万元。本次收购完成后,公司将持有南航物业 95%股权,中国南方航空集团有限公司持有南航物业 5%股权。具体详见公司于 2021 年 12 月 30 日披露的《关于收购中国南航集团物业管理有限公司 95%股权的自愿性信息披露公告》(公告编号:2021-67)。2022 年 2 月 16 日,南航物业办理完成工商变更手续,并更名为招商积余南航(广州)物业服务有限公司。

(3)公司与深圳市金尊投资发展有限公司(以下简称“金尊公司”)、深圳市汇勤物业管理有限公司(以下简称“深圳汇勤”)于 2021 年 12 月签署了《深圳市汇勤物业管理有限公司之增资协议》和《深圳市汇勤物业管理有限公司之股东协议》,公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资,本次增资完成后,公司将持有深圳汇勤 65%股权,金尊公司持有深圳汇勤 35%股权。公司将聘请评估机构就标的公司截至 2021 年 12 月 31 日的估值出具相关评估报告,本次增资价格将以公司聘请的评估机构出具的、并经有权国有资产管理单位招商局集团有限公司备案的评估报告为基础,公司与金尊公司协商确定。具体详见公司于 2021 年 12 月 31 日披露的《关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的公告》(公告编号:2021-68)。截至报告披露日,该股权增资事项正在推进中。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二二年三月十六日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2022-13

招商局积余产业运营服务股份有限公司 第九届监事会第十二次会议决议公告

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 2022 年 3 月 4 日以电子邮件和电话方式发出召开第九届监事会第十二次会议的通知,会议于 2022 年 3 月 16 日以视频方式召开。会议应参加监事 5 人,实际参加监事 5 人,分别为李石芳、曾定、唐坚、袁志鹏、杨伟佳。会议由监事会主席李石芳先生主持。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

会议经审议做出了如下决议:

(一)审议通过了《2021 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《2021 年度监事会工作报告》。

(二)审议通过了《2021 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《2021 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《2021 年度内部控制自我评价报告》。

(三)审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值损失的议案》(5 票同意,0 票反对,0 票弃权)。

经审核,监事会认为公司本次计提资产减值准备和信用减值损失符合《企业会计准则》及公司相关会计政策的规定,依据充分、审议程序合法。此次计提资产减值准备和信用减值损失后能更公允地反映公司财务状况以及经营成果,同意公司本次计提资产减值准备和信用减值损失。

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《关于计提资产减值准备和信用减值损失的公告》(公告编号:2022-14)。

(四)审议通过了《2021 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。

(五)审议通过了《2021 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《2021 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《2021 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《2021 年年度报告摘要》(公告编号:2022-15)。

(六)审议通过了《关于招商物业 2021 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 2021 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 2021 年度业绩承诺实现情况的说明》(公告编号:2022-16)。

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

二〇二二年三月十八日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2022-19

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于 2022 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 2022 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 7 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

2022 年 3 月 16 日,公司第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于 2022 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。关联董事聂黎明、刘宁、陈海照、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、王苏望回避了对该议案的表决,由非关联董事章松新、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,关联股东需回避表决;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:91440300100001686XA

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;买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券;发行和代理发行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。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

(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 2021 年三季度末,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 18.05%)、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%)、香港中央结算有限公司(持股 5.68%)。

(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
2020.12.31	83,614.48	7,237.50	2,904.82	973.42	是
2021.09.30	89,174.40	7,889.67	2,514.10	936.15	否

(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。

2022 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 7 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 2022 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、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二十八次会议做出的审议通过《关于 2022 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》的决议。

八、公司与招商银行发生的存贷款情况

截止报告披露日,公司在招商银行存款余额为 55,019.28 万元,贷款余额为 20,000 万元。

九、备查文件

(一)第九届董事会第二十八次会议决议;

(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

二〇二二年三月十八日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2022-17

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于为全资子公司提供担保额度的公告

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。

特别提示:

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”或“招商积余”)本次为全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)和中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)分别提供担保,合计担保额度为人民币 120,000 万元,占最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的比例为 13.86%;本次担保对象招商物业和中航物业的资产负债率均超过 70%,将依据有关证券监管规定向公司提供反担保,敬请投资者注意投资风险。

一、担保事项概述

(一)基本情况

根据整体融资安排,公司拟为全资子公司招商物业和中航物业申请银行授信提供连带责任担保,合计担保额度为人民币 120,000 万元,由招商物业和中航物业分别对应向公司提供反担保。具体情况如下:

单位:万元

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额	本次新增担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
招商积余	招商物业	100%	78.79%	0	20,000	2.31%	否
招商积余	中航物业	100%	82.89%	25,000	100,000	11.55%	否
合计				25,000	120,000	13.86%	-

本次担保事项需提交公司股东大会审议,担保有效期均为股东大会审议通过之日起 12 个月,担保期限以公司与银行签订的相关担保合同约定期限为准。同时,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,担保范围包括但不限于申请流动资金贷款、经营性物业抵押贷款、并购贷款、银行承兑汇票、保函(含分离式保函)、票据贴现等综合授信业务,实际担保金额及担保期限以最终签订的担保合同为准。

(二)决策程序

2022 年 3 月 16 日,公司第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于为全资子公司提供担保额度的议案》(10 票同意,0 票反对,0 票弃权)。

本次提供担保额度事项需提交公司股东大会审议。

二、被担保人具体情况

(一)招商局物业管理有限公司

1、基本情况:招商物业成立于 1998 年 5 月 13 日,法定代表人为赵肖,注册地址为深圳市南山区招商路招商大厦 718-720,注册资本为人民币 10,000 万元,经营范围是:一般经营项目是:物业设备的销售、上门维修;物业投资的策划与咨询(具体项目另行申报);房地产销售;房地产经纪(以上均不含限制项目);从事广告业务;花卉、苗木的销售与租赁;会务策划;礼仪策划;家政服务;为酒店提供管理服务;物业设施设备上门安装及改造;票务代理;蔬菜、水果种植与销售;日用百货的销售;水产、肉类销售;电子商务(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);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);自有场地租赁;仓储服务。许可经营项目是:酒店经营;快递服务;水产、家禽养殖;食品的销售(不含保健食品);餐饮服务;物业管理;物业装饰装修;游泳池、体育场馆、停车场(具体项目由分公司经营);建筑智能化工程、园林绿化工程的设计与施工;劳务派遣。食品销售(仅销售预包装食品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

2、与公司的股权关系:招商物业是公司的全资子公司。

3、主要财务指标:

截至 2021 年 12 月 31 日,招商物业经审计的资产总额为 259,367.04 万元,负债总额为 204,365.09 万元,净资产为 55,001.95 万元,2021 年营业收入为 478,968.38 万元,净利润为 32,026.30 万元。该公司不存在抵押、担保、诉讼等事项。

4、其他说明

经公司查询,招商物业不是失信责任主体。

(二)中航物业管理有限公司

1、基本情况:中航物业成立于 1992 年 3 月 25 日,法定代表人为陈海照,注册地址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,注册资本为人民币 5,000 万元,经营范围是: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,住房租赁;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动),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(由分支机构经营,执照另行申办);美容美发(由分支机构经营,执照另行申办);汽车保养美容(由分支机构经营,执照另行申办);公司物业管理范围内的保安服务;供暖供热;机动车停车场管理;绿化养护;城乡市容及设施设备管理;水资源管理;园林景观管理;外墙清洗;安防设备;消防设备的上门安装、上门维修;五金电料的销售;餐饮配送服务。城市生活垃圾经营性服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

2、与公司的股权关系:中航物业是公司全资子公司。

3、主要财务指标:

截至 2021 年 12 月 31 日,中航物业经审计的资产总额为 259,941.56 万元,负债总额为 215,465.34 万元,净资产为 44,476.21 万元,2021 年营业收入为 513,480.97 万元,净利润为 23,936.05 万元。

4、其他说明

2020 年 6 月 24 日,中航物业与招商银行股份有限公司深圳分行签订《最高额不可撤销担保书》,中航物业为公司申请银行授信提供连带责任担保,担保金额最高限额为人民币 50,000.00 万元,担保期限为自债务履行期限届满之日起三年。截至 2021 年 12 月 31 日,中航物业前述担保的实际余额为 10,000.00 万元。除上述事项外,中航物业不存在其他担保、抵押、诉讼等情况。

经公司查询,中航物业不是失信责任主体。

三、拟签署的担保协议主要内容

本次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,公司将分别与中航物业、招商物业在审批的最高担保金额范围内,根据经营业务需要与银行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。

四、董事会意见

1、本次公告的被担保方招商物业和中航物业均为公司下属全资企业,对其提供担保是为了支持其业务发展,满足经营资金需求。被担保企业招商物业和中航物业管理规范,具备持续经营能力和偿还债务能力,未发生过贷款逾期未还事项,为其提供担保的财务风险处于可控范围之内,担保风险较小。

2、本担保事项尚未实际发生,待公司为招商物业和中航物业实际提供担保后,招商物业和中航物业将依据有关证券监管规定提供反担保,担保风险在公司控制范围内。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

1、截至目前,公司经股东大会批准的对外担保额度(在有效期内且不包括本次担保金额及子公司为客户提供的房地产销售按揭担保)为人民币 185,000 万元,均为对控股子公司的担保。其中,经股东大会批准且已履行担保义务的额度为人民币 185,000 万元,实际担保余额为人民币 53,750 万元(占最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的比例为 6.21%)。

预计本次担保额度审批通过后,公司经股东大会批准的对外担保额度为人民币 305,000 万元,占最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的比例为 35.22%;本次担保提供后,公司对外担保总余额为人民币 173,750 万元,占最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的比例为 20.06%。

2、公司及子公司无对合并报表外企业提供担保的情况。公司拟将全资子公司赣州中航九方商业有限公司(以下简称“赣州九方”)100%股权转让给公司控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属企业珠海依云房地产有限公司,该事项正在推进中。公司目前为赣州九方提供 55,000 万元的贷款担保额度,待赣州九方股权转让完成后,该笔担保将成为公司对关联方的担保。前述公司转让全资子公司后将新增关联担保事项已于 2022 年 2 月 22 日经公司股东大会审议通过。

3、公司无逾期担保情况,无涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

六、备查文件

第九届董事会第二十八次会议决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二二年三月十八日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2022-21

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于对深圳招华物业提供财务资助的公告

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。

重要内容提示:

1、招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)以自有资金按持股比例向深圳招华物业管理有限公司(以下简称“深圳招华物业”)提供 650 万元财务资助,其他股东方华侨城物业(集团)有限公司(以下简称“华侨城物业”)将按持股比例提供同等条件的财务资助,期限自深圳招华物业各股东方有权机构批准之日起一年。公司按照不低于公司同期融资成本向深圳招华物业收取利息。

2、本次财务资助事项已经公司第九届董事会第二十八次会议审议通过,公司独立董事发表了同意的独立意见。本次财务资助事项无需提交公司股东大会审议。 3、截至目前,公司董事会累计审批的处于有效期的提供财务资助总金额为 0 万元,本次提供财务资助后,公司提供财务资助总金额为 650 万元,占公司最近一期经审计净资产的 0.08%;公司及控股子公司不存在对合并报表外单位提供财务资助的情形,也不存在逾期未收回情况。

一、财务资助事项概述

为提高资金使用效率,增加资金收益,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”)拟在保证日常经营资金需求及确保资金安全的前提下,使用部分暂时闲置的自有资金进行委托理财,总额度为人民币 10 亿元,投资期限不超过 12 个月,公司在前述总额度及投资期限范围内可循环滚动使用,在额度有效期内,任何一个时点的投资金额(含以委托理财投资收益进行再投资的相关金额)不得超出前述理财额度。董事会授权公司总经理在可用额度内具体办理委托理财事项、签署相关合同及文件。具体情况如下:

1、投资目的

进一步提高公司暂时闲置的自有资金使用效率,增加资金收益。

2、投资额度

根据公司资金状况,预计使用部分暂时闲置的自有资金进行委托理财,总额度不超过人民币 10 亿元,在批准的总额度及投资期限范围内可循环滚动使用。

3、投资方向

公司将按照相关规定严格控制风险,对理财产品进行严格评估、筛选,只选择安全性较高、流动性较好、投资回报相对较高的理财产品。

4、投资期限

自公司董事会审议通过之日起一年内有效。

5、实施方式

在上述总额度和投资期限内,具体理财方案的审批根据公司资金管理制度的相关规定执行。

6、资金来源

公司阶段性闲置的自有资金,资金来源合法合规。

二、审议程序

1、2022 年 3 月 16 日,公司第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案》(10 票同意,0 票反对,0 票弃权)。公司独立董事对该议案已发表同意的独立意见。

2、本次使用闲置自有资金进行委托理财的事项不会构成关联交