

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

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。

2022年3月16日,招商局积余产业运营服务股份有限公司(原名“中航泰达股份有限公司”,以下简称“公司”)召开第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于招商物业2021年度业绩承诺实现情况的说明》及《关于招商物业2021年度业绩承诺实现情况的说明》,公司于2022年3月16日披露了《招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况的说明》,现将招商物业2021年度业绩承诺实现情况公告如下:

一、基本情况

2019年4月26日,公司第八届董事会第四十一次会议审议通过了《关于<中航泰达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>及其他相关议案》,同意公司通过发行股份方式购买招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商局蛇口”)、深圳招商房地产有限公司(以下简称“深圳招商地产”)合计持有的招商物业100%股权(前述事项以下简称“本次交易”)。本次交易的定价基准日为招商局蛇口2019年第四次临时股东大会审议通过2019年4月29日,发行价格以定价基准日前60个交易日招商局蛇口股票交易均价的90%为基础,确定为7.90元/股。同日,公司与招商局蛇口、深圳招商地产签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》。2019年6月6日,公司实施2018年度利润分配方案后,本次交易的发行价格为7.90元/股,调整为7.60元/股。

2019年9月11日,公司2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于<中航泰达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>及其他相关议案》,并于2019年11月19日获得中国证监会《关于核准招商局积余产业运营服务股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。2019年11月19日,公司召开2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于核准招商局积余产业运营服务股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。2019年12月5日,公司召开2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于核准招商局积余产业运营服务股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。2019年12月5日,公司召开2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于核准招商局积余产业运营服务股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。2019年12月5日,公司召开2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于核准招商局积余产业运营服务股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于拟续聘会计师事务所的公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度财务及内控审计机构为德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“德勤华永”)。根据《上市公司审计准则》及《公司章程》的相关规定,公司拟续聘德勤华永会计师事务所为公司2022年度财务及内控审计机构。现就该事项公告如下:

一、拟续聘会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1. 基本信息
- (1)会计师事务所名称:德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙);
- (2)成立日期:2012年10月19日;
- (3)组织形式:特殊普通合伙;
- (4)注册地址:上海市静安区延安路222号30楼;
- (5)首席合伙人:杨绍明;
- (6)截至2020年末,德勤华永会计师事务所合伙人数量为205人,其中注册会计师4,645人,注册会计师共1,239人,其中签署过证券服务业务审计报告注册会计师超过240人;
- (7)德勤华永2020年度经审计的营业收入总额为人民币40.0亿元,其中审计业务收入为人民币31.52亿元,证券业务收入为人民币6.88亿元;
- (8)2020年度,德勤华永为公司客户提供审计、审计收费总额为人民币2.05亿元,涉及的主要行业包括制造业、金融、信息技术服务和信息技术服务、房地产业和建筑业;
2. 投资者保护能力
- (1)德勤华永所购买的职业保险累计赔偿限额超过人民币2亿元,职业保险赔偿符合相关规定;近三年未因执业行为受到相关监管机构处罚或被追究民事赔偿责任;
3. 诚信记录
- (1)德勤华永及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚,未受到证券监督管理机构的监督管理措施或证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

(二)项目信息

1. 基本信息
- (1)项目合伙人:汪斌斌先生,自2004年加入德勤华永并开始从事审计及与资本市场相关的专业服务工作,2001年注册为注册会计师,现为中国注册会计师协会会员。吴廷斌先生近三年已签署过包括上市公司在内的审计报告;
- (2)签字注册会计师:彭金勇先生,自2005年加入德勤华永并开始从事审计及与资本市场相关的专业服务工作,2009年注册为注册会计师,现为中国注册会计师协会会员。彭金勇先生近三年已签署过包括上市公司在内的审计报告;
- (3)拟签字注册会计师:李静女士,自2011年加入德勤华永并开始从事审计及与资本市场相关的专业服务工作,2017年注册为注册会计师,现为中国注册会计师协会会员。
2. 诚信记录
- (1)项目合伙人汪斌斌先生、质量控制复核人彭金勇先生、拟签字注册会计师李静女士近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚,未受到证券监督管理机构的监督管理措施或证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。
3. 独立性
- 德勤华永及项目合伙人汪斌斌先生、质量控制复核人彭金勇先生、拟签字注册会计师李静女士不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性的要求的情形。
4. 审计收费
- 公司2021年度审计费用为人民币350万元;其中投资者审计费用为人民币270万元,内部控制审计费用为人民币80万元;2022年度审计费用将根据公司及2021年度审计业务量及公允定价原则确定。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于计提资产减值准备和信用减值损失的公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)根据《企业会计准则》及公司相关政策,对截至2021年12月31日的资产状况和信用风险进行了全面清查和评估,计提资产减值准备和信用减值损失。现将相关情况公告如下:

一、计提资产减值准备和信用减值损失的情况

1. 计提资产减值准备

截至2021年12月31日,公司计提资产减值准备共计人民币1,000,000.00元,其中:应收账款坏账准备人民币500,000.00元,存货跌价准备人民币500,000.00元。

2. 计提信用减值损失

截至2021年12月31日,公司计提信用减值损失共计人民币1,000,000.00元,其中:应收账款坏账准备人民币500,000.00元,其他应收款坏账准备人民币500,000.00元。

二、计提资产减值准备和信用减值损失对公司的影响

本次计提资产减值准备和信用减值损失共计人民币2,000,000.00元,将减少公司2021年度归属于母公司所有者的净利润1,241,531.52元。

三、计提资产减值准备和信用减值损失的说明

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》和公司相关会计政策的规定,是真实、准确的,不存在人为调节利润的情况,能够公允地反映截至2021年末公司的财务状况、资产价值和经营成果,使公司的会计信息更加具有合理性。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)根据《企业会计准则》及公司相关政策,对截至2021年12月31日的资产状况和信用风险进行了全面清查和评估,计提资产减值准备和信用减值损失。现将相关情况公告如下:

一、授信额度

截至2021年12月31日,公司授信额度共计人民币1,000,000.00元,其中:银行授信额度人民币500,000.00元,其他授信额度人民币500,000.00元。

二、授信额度的使用

截至2021年12月31日,公司已使用授信额度共计人民币1,000,000.00元,其中:银行授信额度人民币500,000.00元,其他授信额度人民币500,000.00元。

三、授信额度的风险控制

公司将严格按照《企业会计准则》及公司相关政策,对授信额度的使用进行严格控制和风险管理,确保授信额度的使用符合公司的利益。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于计提资产减值准备和信用减值损失的公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)根据《企业会计准则》及公司相关政策,对截至2021年12月31日的资产状况和信用风险进行了全面清查和评估,计提资产减值准备和信用减值损失。现将相关情况公告如下:

一、计提资产减值准备和信用减值损失的情况

截至2021年12月31日,公司计提资产减值准备和信用减值损失共计人民币1,000,000.00元,其中:应收账款坏账准备人民币500,000.00元,其他应收款坏账准备人民币500,000.00元。

二、计提资产减值准备和信用减值损失对公司的影响

本次计提资产减值准备和信用减值损失共计人民币2,000,000.00元,将减少公司2021年度归属于母公司所有者的净利润1,241,531.52元。

三、计提资产减值准备和信用减值损失的说明

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》和公司相关会计政策的规定,是真实、准确的,不存在人为调节利润的情况,能够公允地反映截至2021年末公司的财务状况、资产价值和经营成果,使公司的会计信息更加具有合理性。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度业绩承诺实现情况如下:

一、业绩承诺实现情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺实现情况如下:营业收入为人民币1,234,567,890.12元,净利润为人民币123,456,789.01元。

二、业绩承诺未实现的原因

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的原因如下:受宏观经济环境变化和市场竞争加剧的影响,公司营业收入和净利润均低于预期。

三、业绩承诺未实现的整改措施

招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度业绩承诺未实现的整改措施如下:公司将加大市场开拓力度,提高运营效率,降低运营成本,力争在2022年实现业绩承诺。