证券代码：001914　　证券简称：招商积余　　公告编号：2026-04

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2025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。

非标准审计意见提示

不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以2025年12月31日的公司总股本1,053,719,858股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.60元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

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	陈江	宋丹蕾	
办公地址	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦16层		
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

（一）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，坚定“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，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，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166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，同时积极探索“物业+康养”社区居家业务赛道。

基础物业管理：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，巩固基础物业管理业务。

平台增值服务：承载公司平台化增值化的战略使命，致力成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商，围绕物业强相关的社区生活服务场景，打造以到家服务、空间资源、企业集采等为拳头产品的多元增值服务。

专业增值服务：致力于为基础物业管理业务打造专业能力，提高核心竞争力。公司依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户黏性，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。

（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。

（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。

（4）安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。

（5）干洗服务：提供衣物洗涤、皮具养护等服务。

（6）餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务。

（7）社区康养服务：提供生活照料、居家康护、健康管理、适老化改造等服务。

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商管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

其他业务为剩余不动产处置业务。因业务发展战略调整，公司已完成存量房地产开发项目处置，并不再新增房地产项目开发业务。

（二）报告期公司经营情况

报告期内，依据高质量发展的核心要求，公司以深化组织变革、加强现金流管控、提高经营效益、提升服务质量作为关键抓手，强化全面系统、层次分明的经营管理体系，推动规模、质量与效益持续实现均衡增长，为企业长远可持续发展筑牢根基。

1、总体经营质量稳步提升

2025年，公司实现营业收入192.73亿元，同比增长12.23%。其中，物业管理业务实现营业收入186.03亿元，同比增长12.83%，主要系原有物业管理项目业务增长和新拓展物业管理项目增加；资产管理业务实现营业收入6.66亿元，同比下降0.67%。从物业管理业务的收入构成看，基础物业管理实现营业收入142.79亿元，同比增长6.56%；平台增值服务实现营业收入5.37亿元，同比增长0.18%；专业增值服务实现营业收入37.86亿元，同比增长48.46%。报告期内，公司实现归母净利润6.55亿元，同比下降22.12%，主要系处置衡阳中航项目一次性减少归母净利润2.56亿元，剔除此影响因素后，归母净利润同比增长8.30%。

2、物业管理业务发展稳健向好

（1）管理规模质效并进，夯实发展根基

面对行业竞争加剧、客户需求升级的发展趋势，公司坚持以价值创造为导向，全面提升经营质效，强化核心竞争优势。截至2025年末，公司在管项目2,473个，覆盖全国166个城市，管理面积达3.77亿㎡，年内实现新签年度合同额44.80亿元，经营规模与管理质量持续实现双增长。

贯彻落实高质量发展，以“稳基固本、创新突破”的发展思路持续深化精准市场拓展策略。公司立足价值导向，聚焦核心区域和优质项目，通过创新发展路径、充分发挥资源和业务优势等举措，2025年实现第三方新签年度合同额41.69亿元，同比增长13%。公司精耕非住宅业态细分赛道，打造差异化市场竞争能力，其中航空业态新签年度合同额1.91亿元，同比增长85%，落地南方航空新疆分公司、广州白云机场T3航站楼等重大标杆项目；高校业态新签年度合同额2.32亿元，同比增长25%，成功签约中国人民大学通州校区、华南师范大学石牌校园等知名院校项目；IFM业态新签年度合同额3.69亿元，同比增长15%，落地京东宿迁全球客服中心、北京长鑫存储等代表性项目。市场化住宅业绩实现跨越增长，实现新签年度合同额4.74亿元，同比增长60%，成功落地上海康城（建筑面积175万㎡）、西安泰汉雅苑（建筑面积52万㎡）等标志性项目，以标杆大盘落地提升了公司市场化住宅的品牌影响力，并成立公司住宅发展专项组织，系统性提升市场、产品与服务“三力”。多路径凝聚发展动力，全面拉通各层级资源协同，总对总业务深化核心客户合作，服务客户份额逐年上升，核心客户份额大幅增长，新开发OPPO、希音、山姆会员店等客户；精选合资合作伙伴，年内新落地2家合资公司，完善投后管理体系匹配公司战略需求，合资公司整体投资回报率超预期达成；着眼市场拓展创新，凭借“化蝶拓展”创新模式，激活在管项目价值潜能，带动拓展新签年度合同额4.91亿元。

革新发展动能，链接大股东资源促进公司业务发展。公司强化业务协同力度，继续承接大股东的物管业务，截至2025年末，公司承接来自招商局集团（主要为招商蛇口）的物业项目管理面积为1.37亿㎡。此外，大股东在公司市场业务拓展等方面也提供了重要支持，招商局集团协同落地第三方项目新签年度合同额2.82亿元；招商蛇口协同落地第三方项目新签年度合同额3.36亿元，助力公司规模化增长。

（2）深耕场景价值创新，构建增值多元服务生态

以“服务延伸+场景创新”为战略引领，持续深化增值业务战略布局，推动规模扩张与业务创新协同发展，全面提升服务力。公司紧密围绕业主生活与资产运营核心需求，聚焦到家服务、空间资源、房产经纪、美居业务等高黏性、高成长性服务赛道，构建多元融合、价值共生的服务生态。

到家服务方面持续优化产品矩阵，服务覆盖核心城市扩大至50多个，平台SKU数量显著增长，并通过深化自营服务能力，在家政保洁、家电清洗、衣物干洗等核心品类形成口碑优势，同时响应宠物服务需求，创新推出上门宠物服务，已在北京、上海、深圳等核心城市完成试点推广，客户满意度与复购率表现良好。空间资源方面，通过数字化工具实现项目的精细化运营与资源的动态定价，重点城市优质资源出租率及坪效持续提升，并依托“招小充”平台，加速全国充电网络布局，2025年累计为新能源车主提供高效充电服务逾1,157万次，减少碳排放量2.1万吨。房产经纪方面，深化社区门店模式与专业能力建设，依托“小招服务站”打造“便民+租售”服务触点，构建服务闭环。美居业务方面持续深化与招商蛇口的战略协同，其中批量精装修聚焦南京、上海、西安、杭州等高潜力枢纽城市，成功打造上海市松江区泗泾镇项目、武汉长航EPC标杆项目，交付品质与成本控制赢得客户认可；第三方维修服务网络加速扩张，覆盖项目数量大幅增加，快速响应与专业解决能力成为市场拓展的坚实基石；到家宜居服务体系通过“地产销售+新房交付+旧房焕新”的价值链整合，在西安云山间、西安云墨项目落地，以前置和专业服务缩短销售周期及提升客单价值的模式得到验证，品牌影响力进一步增强。此外，“物业+康养”业务方面，围绕健康管理、康养服务、适老化改造的产品线已形成初步体系，以武汉1872、招商积余大厦企业健康管理中心等试点项目为样板，验证了在住宅与非住宅场景下健康管理服务与物业基础服务融合的可行性。

3、资产管理业务运营能力持续提升

（1）商业运营业务稳步推进

截至2025年末，公司旗下招商商管在管商业项目73个（含筹备项目），管理面积395万㎡，其中自持项目3个，受托管理招商蛇口项目59个，第三方品牌输出项目11个。2025年，在管项目集中商业销售额同比提升8.4%；客流同比提升16.7%；会员总数累计达822万，同比增长18%；年内实现了深圳太子湾VILLA和杭州城北招商花园城精彩开业，累计吸引客流407万人次。招商商管追求卓越，获得中指院“2025年度中国商业地产品牌价值TOP4”、赢商网“2025年度零售商业地产企业综合实力TOP9”、观点指数研究院“2025年度影响力商业引领者”等多个荣誉奖项。

（2）持有物业出租及经营业务整体表现稳健

公司持有物业包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等多种业态，2025年末总可出租面积为46.89万㎡，总体出租率为93%。2025年，面对复杂的市场环境与严峻挑战，公司以“稳经营、提质效”为核心策略，深耕存量客户资源，持续优化客户结构，同时积极拓宽获客渠道，深度挖掘潜在客群，通过多维度、精细化的运营举措，持续推动持有物业租赁业务的稳健经营。

4、以提质增效为目标，全面提升管理水平

（1）优化资源配置，提升经营效能

公司围绕“量价双控”核心目标，双管齐下优化成本与采购管理。成本端建立“投前指引、立项核验、投后监测”全周期管理体系，完成核心三保、电梯维保、能源消耗等多业态成本标准编制，实现住宅业态标准全覆盖，并建立“标准看板”动态治理机制；同步推广中控室合并等创新举措，助力项目降本增效。采购端强化甲方指定业务提级管控，严控亏损及欠款项目甲方指定业务风险；升级SRM系统实现采购全流程数字化管控，落地采、用分离原则，推广外包考勤系统规范供方管理，推动采购合规性与效能双提升。

（2）深化品质生态，引领服务升级

公司在非住宅与住宅管理领域双线发力，构建高品质服务体系。非住宅领域，迭代标准化能力，创新“业态白皮书+岗位小红书”体系，主导发布行业首部客户满意度测评国家标准；升级品质生态，聚焦核心岗位培养，建立全流程评价迭代机制，第三方客户满意度达99.29分，斩获金融物业TOP10等多项权威认可。住宅领域，紧扣国家“好房子”建设要求，聚焦生活配套、居家服务、便民服务、机器人服务四大维度，打造“招牌服务”产品体系；创新构建“4+N”标杆模型，打造“乐优尊玺”4类标杆产品及N类多元标杆服务，满足客户多样化需求，2025年筛选16个标杆项目，形成“一城一标杆”格局，实现服务价值兑现与品牌溢价提升。

（3）数智化驱动业务，精细化升级落地

数智化赋能项目现场精细化管理，助力业务经营提质增效。加强车场治理，实现月卡全流程管控、AI稽核功能，大幅提升车场管控效率；深化项目外包管理，实现外包人员管理、费用自动核算等全业务流程线上化；提升项目服务品质，试点推进项目一线阳光社区、透明社区建设，沉淀物业服务透明社区新标准；深化AI在客户场景的创新应用，上线AI管家、智能客服等，持续提升客户服务体验；输出项目一本账，实现总部、城市、项目三级体系“T+1”自动生成一本账；推动“五阶两率”管控手段上线，提升项目经营质量与公司盈利水平，强化新接市场化项目的管控能力；鸿蒙生态应用处于行业领先地位，行业内率先发布鸿蒙面客及员工端，深度融入鸿蒙生态。

（4）深耕服务文化，铸就品牌基石

公司坚持“客为先”的文化导向，形成“一心三力八要”服务文化理念，组织开展600余场主题宣贯与文化实践活动，全面营造浓厚的服务文化氛围。2025年，品牌传播声量持续扩大，媒体影响力显著提升，获《人民日报》、央视等国家级媒体报道；依托自媒体矩阵，推出系列标杆人物与示范项目宣传，生动讲述“积余故事”，传递服务温度。此外，公司秉持“服务为魂、科技为基、专业为核”的理念，亮相中国物博会等行业盛会，展示智慧服务成果与专业化解决方案，品牌美誉度与行业影响力不断提升。公司荣获“2025中国物业服务企业综合实力500强TOP3”等多项荣誉，并首次跻身“2025中国物业服务力百强企业TOP3”，为高质量发展筑牢文化底座、夯实品牌基石。

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

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

单位：元

	2025年末	2024年末		本年末比上年末增减	2023年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	20,071,594,046.56	19,066,728,233.48	19,160,836,979.00	4.75%	18,604,057,638.04	18,670,157,519.95
归属于上市公司股东的净资产	10,724,320,895.04	10,418,968,857.12	10,449,068,102.64	2.63%	9,759,358,937.12	9,759,458,733.32
	2025年	2024年		本年比上年增减	2023年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	19,273,211,990.16	17,172,299,022.77	17,172,299,022.77	12.23%	15,626,679,038.60	15,626,679,038.60
归属于上市公司股东的净利润	654,579,171.43	840,498,776.86	840,498,226.18	-22.12%	735,729,811.25	735,762,082.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	604,008,510.65	798,836,393.11	798,836,393.11	-24.39%	659,540,078.25	659,540,078.25
经营活动产生的现金流量净额	1,640,954,562.03	1,836,403,235.25	1,834,409,890.80	-10.55%	1,816,416,285.48	1,850,463,043.96
基本每股收益（元/股）	0.6185	0.7927	0.7927	-21.98%	0.6939	0.6939
稀释每股收益（元/股）	0.6185	0.7927	0.7927	-21.98%	0.6939	0.6939
加权平均净资产收益率	6.19%	8.33%	8.33%	减少2.14个百分点	7.77%	7.77%

说明：2025年度公司实现归属于上市公司股东的净利润6.55亿元，同比下降22.12%，主要系处置衡阳中航项目一次性减少归属于上市公司股东的净利润2.56亿元，剔除此影响因素后，归属于上市公司股东的净利润同比增长8.30%。

（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	4,464,935,507.99	4,641,813,526.73	4,834,913,560.01	5,331,549,395.43
归属于上市公司股东的净利润	219,401,152.56	254,638,319.75	212,193,050.67	-31,653,351.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	213,704,457.24	249,451,570.20	205,584,284.68	-64,731,801.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,513,662,763.54	321,888,972.93	-14,665,380.16	2,847,393,732.80

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	20,933	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,810	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（不含通过转融通出借股份）							
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	47.75%	503,134,000	0	不适用	0	
中国航空技术国际控股有限公司	国有法人	11.39%	120,005,789	0	不适用	0	
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.73%	39,338,464	0	不适用	0	
招商银行股份有限公司－工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	其他	1.82%	19,190,100	0	不适用	0	
中国建设银行股份有限公司－中欧养老产业混合型证券投资基金	其他	1.71%	17,967,166	0	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.21%	12,774,806	0	不适用	0	
兴业银行股份有限公司－天弘永利债券型证券投资基金	其他	1.07%	11,292,659	0	不适用	0	
中信银行股份有限公司－中欧睿见混合型证券投资基金	其他	1.04%	10,934,849	0	不适用	0	
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.95%	10,062,749	0	不适用	0	
全国社保基金一一三组合	其他	0.81%	8,500,049	0	不适用	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（如有）	无						

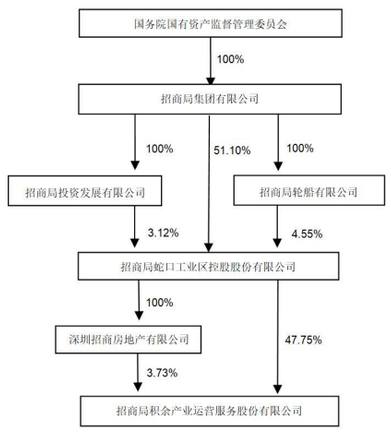
持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东未参与转融通业务出借股份。

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化：不适用

（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



备注：公司控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司的实际控制人为招商局集团有限公司，其直接及通过招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司间接合计持有公司58.76%股份（上图中招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司持股比例合计值为58.77%，系尾差导致）。

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

详见公司2025年年度报告全文第五节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2026年3月14日

证券代码：001914　　证券简称：招商积余　　公告编号：2026-10

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于2025年度利润分配预案的公告

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”）2025年度利润分配预案为：以2025年末公司总股本1,053,719,858股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.60元（含税），合计分配现金股利273,967,163.08元，剩余未分配利润留存至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

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。

2、公司披露现金分红不触及《深圳证券交易所股票上市规则》第9.8.1条规定的可能被实施其他风险警示情形。

一、审议程序

（一）董事会审计委员会审议情况

2026年3月11日，公司董事会审计委员会2026年第三次会议审议通过了《2025年度利润分配预案》（5票同意、0票反对、0票弃权）。董事会审计委员会认为：公司2025年度利润分配预案综合考虑公司经营业绩、财务状况、发展阶段及股东合理回报，符合相关法律法规及《公司章程》规定。预案兼顾了公司可持续发展与投资者权益，利润分配政策保持连续性与稳定性，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形，同意将前述议案提交公司董事会审议。

（二）独立董事专门会议审议情况

2026年3月11日，公司独立董事专门会议2026年第一次会议审议通过了《2025年度利润分配预案》（4票同意、0票反对、0票弃权），公司独立董事KAREN LAI（黎明儿）、邹平学、宋静娴、张博辉发表如下意见：公司2025年度利润分配预案是根据公司利润分配政策并结合公司实际情况提出的，符合《公司章程》《公司三年（2024-2026年）股东回报规划》的规定，在保证公司正常经营发展的前提下进行股利分配，积极回报投资者，兼顾了公司长远发展和股东现时利益。因此，一致同意《2025年度利润分配预案》，并同意将前述议案提交公司董事会审议。

（三）董事会审议情况

2026年3月12日，公司第十一届董事会第四次会议审议通过了《2025年度利润分配预案》（11票同意、0票反对、0票弃权）。董事会认为：公司2025年度利润分配预案符合公司正常经营和长远发展需要，并综合考虑公司股东利益，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》《公司章程》《公司三年（2024-2026年）股东回报规划》中关于利润分配的相关规定，公司的现金分红水平与所处行业上市公司平均水平不存在重大差异。因此，同意该利润分配预案并提交公司股东会审议。

（四）后续待履行的决策程序

本议案尚需提交公司2025年度股东会审议。

二、2025年度利润分配预案的基本情况

经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025年度公司实现的合并归属于上市公司股东的净利润654,579,171.43元，母公司净利润205,913,396.94元，提取法定盈余公积金20,591,339.69元，加上年初未分配利润3,271,399,733.38元，减去2025年已实施的2024年度分配利润254,243,857.49元，2025年末母公司累计可供分配利润为3,202,477,933.14元。

公司拟定2025年度利润分配预案为：以2025年末公司总股本1,053,719,858股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.60元（含税），合计分配现金股利273,967,163.08元，剩余未分配利润留存至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

2025年度，公司通过回购专用证券账户以集中竞价方式已累计回购公司股份5,726,202股，回购股份已使用总金额为68,106,301.96元（不含交易费用）。公司2025年度拟定的现金分红和已实施的股份回购总额为342,073,465.04元，占本年度归属于上市公司股东净利润的52.26%。

三、本年度利润分配预案的具体情况

（一）本年度现金分红方案未触及其他风险警示情形

项目	2025年度	2024年度	2023年度
现金分红总额（元）	273,967,163.08	254,243,857.49	180,258,830.20
回购注销总额（元）	77,997,848.96	0.00	0.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	654,579,171.43	840,498,776.86	735,729,811.25
合并报表本年度末累计未分配利润（元）	6,104,961,586.54		
母公司报表本年度末累计未分配利润（元）	3,202,477,933.14		
上市是否满三个完整会计年度	是		
最近三个会计年度累计现金分红总额（元）	708,469,850.77		
最近三个会计年度累计回购注销总额（元）	77,997,848.96		
最近三个会计年度平均净利润（元）	743,602,586.51		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（元）	786,467,699.73		
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第（九）项规定的可能被实施其他风险警示情形	否		

公司最近一个会计年度净利润为正值，且合并报表、母公司报表年度末未分配利润均为正值，公司2023-2025年度以现金方式累计分配的利润为7.08亿元人民币，占最近三个会计年度平均净利润7.44亿元人民币的95.28%。因此，不触及《深圳证券交易所股票上市规则》第9.8.1条规定的可能被实施其他风险警示情形。

（二）现金分红方案合理性说明

公司2025年度利润分配预案符合《公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》及《公司章程》等关于利润分配的相关规定。公司综合考虑公司经营情况、发展阶段、外部环境等，统筹做好业绩增长与股东回报的动态平衡，符合公司确定的利润分配政策，具备合法性、合规性及合理性。

四、备查文件

1、第十一届董事会第四次会议决议；

2、董事会审计委员会2026年第三次会议决议；

3、独立董事专门会议2026年第一次会议决议；

4、回购注销金额的相关证明。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2026年3月14日

证券代码：001914　　证券简称：招商积余　　公告编号：2026-03

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于2025年度计提资产减值准备的公告

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。

根据《企业会计准则》及公司会计政策等相关规定的要求，为了更加真实、准确地反映公司截至2025年12月31日的资产状况和财务状况，招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“公司”）对有关资产进行了全面清查和资产减值测试。基于谨慎性原则，公司拟对可能发生减值损失的资产计提减值准备。具体情况如下：

一、计提存货跌价准备情况

（一）依据

根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

（二）资产范围

1、衡阳中航地产有限公司（以下简称“衡阳中航”）为公司的控股子公司，成立于2007年10月30日，公司持股60%，衡阳白沙洲开发建设投资有限公司持股40%。根据公司挂牌转让所持衡阳中航60%股权的相关安排，公司聘请评估机构对衡阳中航存货项目进行了专项减值测试，根据本次减值测试结果，计提存货跌价准备70,212,621.23元。公司转让衡阳中航60%股权时，已考虑前述衡阳中航存货计提跌价准备影响。

2、公司持有中航巽寮湾花园项目24套房屋。该区域整体交通便利性欠佳，周边配套设施尚不完善，且标的房屋楼体及房源均存在一定陈旧性，导致该部分资产去化难度较高。公司结合该项目同类房产近期成交价格、标的资产实际状况及市场环境等因素进行综合测算，结果显示该部分存货的预期可实现售价无法覆盖其账面成本。基于谨慎性会计原则，公司计提存货跌价准备1,260,743.00元。

二、计提信用损失准备情况

（一）计提方法和确认标准

单项计提信用损失准备的判断依据	信用风险已显著变化的应收款项。
单项计提信用损失准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

（二）资产范围

根据衡阳中航与原白沙洲工业园区管委会（现衡阳高新技术产业开发区管理委员会，以下简称“衡阳管委会”）于2008年12月18日签署的《关于中航科技工业园及部分基础设施建设的协议》，衡阳中航自2009年至2019年期间为衡阳管委会代垫代建衡阳白沙洲工业园区项目，截至2025年8月31日尚有应收代建代垫款及逾期利息240,593,179.13元。经衡阳中航与衡阳市政府协商，公司第十届董事会第四十二次会议审议同意衡阳中航核减应收代建代垫款逾期利息合计184,619,676.74元。综合前述事项，公司于2025年对应收衡阳管委会款项计提信用减值损失184,619,676.74元。

三、审议和表决情况

（一）董事会审计委员会审议情况

2026年3月11日，公司董事会审计委员会2026年第三次会议审议通过了《关于2025年度计提资产减值准备的议案》（5票同意、0票反对、0票弃权）。

审计委员会认为：公司2025年度计提资产减值准备符合会计准则和公司相关规定，符合公司资产实际情况，客观公允地反映了公司2025年度财务状况、资产价值及经营成果，有利于为投资者提供更加真实可靠的会计信息，不存在损害公司和中小股东的利益，同意将本议案提交公司董事会审议。

（二）董事会审议情况

2026年3月12日，公司第十一届董事会第四次会议审议通过了《关于2025年度计提资产减值准备的议案》（11票同意、0票反对、0票弃权）。

董事会认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，是根据相关资产的实际情况并经减值测试后作出的，计提资产减值准备依据充分，能够更加公允地反映截至2025年末公司的财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

公司本次计提存货跌价准备71,473,364.23元，减少公司2025年度归属于上市公司股东的净利润53,623,739.27元；本次计提信用损失准备184,619,676.74元，减少公司2025年度归属于上市公司股东的净利润184,619,676.74元；两项合计减少公司2025年度归属于上市公司股东的净利润238,243,416.01元。公司于2025年11月12日披露的《关于拟挂牌转让控股子公司60%股权的公告》《关于控股子公司债权债务核定的公告》中已就以上涉及的减值情况进行了估计。

五、备查文件

（一）董事会审计委员会2026年第三次会议决议；

（二）第十一届董事会第四次会议决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2026年3月14日

证券代码：001914　　证券简称：招商积余　　公告编号：2026-06

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于2026年度在招商银行 开展存贷款业务的关联交易公告

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

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，以下统称“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。2026年度，公司拟在招商银行的最高存款余额不超过人民币50亿元，最高信贷余额不超过人民币20亿元。

公司在招商银行开展存贷款业务遵循市场定价原则，相关存款利率不低于同期存款基准利率，相关贷款利率不高于同期贷款基准利率或同等条件下市场化利率水平，办理业务所收取的费用，依据中国人民银行相关规定收取。

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

2026年3月12日，公司第十一届董事会第四次会议审议通过了《关于2026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）。关联董事吕斌、陈智恒、黄健、袁斐、赵肖、李朝晖回避了对该议案的表决，由非关联董事杨蕾、KAREN LAI（黎明儿）、邹平学、宋静娴、张博辉进行表决。本议案在提交公司董事会审议前，已经公司董事会审计委员会2026年第三次会议、独立董事专门会议2026年第一次会议全票审议通过，同意将其提交董事会审议。

本次关联交易尚需提交公司股东会审议，但不构成《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

1、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：91440300100016 86XA

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；办理票据承兑与贴现；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；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。

2、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2025年三季末，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18.06%）、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%）。

3、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
2024年12月31日/2024年度	121,520.36	12,260.14	3,374.88	1,483.91	是
2025年9月30日/2025年前三季度	126,440.75	12,672.85	2,514.20	1,137.72	否

4、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同时担任招商银行董事长，因此招商银行为公司关联法人。

5、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、结算服务以及经国家金融监督管理总局批准的招商银行可从事的其他业务。

2026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50亿元；最高信贷余额不超过人民币20亿元。

四、关联交易的定价依据

本次关联交易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。

1、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。

2、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。

3、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

2026年，公司在招商银行存款与信贷的限额如下：

1、最高存款余额不超过人民币50亿元；

2、最高信贷余额不超过人民币20亿元。

公司将在股东会审议通过的上述限额范围内，根据经营业务需要提请股东会授权董事会转授权给公司总经理具体办理存贷款事宜包括签署相关合同及文件。

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。公司拟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