证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2020-11

招商局积余产业运营服务股份有限公司

【2019】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

□ 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

公司经第九届董事会第三次会议审议通过的普通股利润分配预案为:以1,060,346,060为基数,向全体股东每10股派发现金红利1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,公司实施重大资产重组,发行股份购买了招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)100%股权,并更名为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”,明确将公司建设成为“国内领先的物业资产管理运营商”。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70多个主要城市,服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。其中,住宅类物业包括住宅社区、高端别墅、健康养老社区等;非住宅类物业包括政府物业、企业总部、城市公共类物业(高校、医院、场馆、公共交通、城市服务)、园区、商办物业等。

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服务、保洁服务、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为楼宇设施提供设备运维、能源评估、管理等服务;②为开发商提供的案场协销、营销策划、销售代理等服务;为客户提供租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务;③“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为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案等;⑤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提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务;⑦提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务;⑧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深圳市中航九方资产管理有限公司(以下简称“九方资管”)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

其他业务为遗留房地开发项目业务。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开发项目。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	6,077,903,715.74	6,655,646,451.69	-8.68%	5,893,271,016.29
归属于上市公司股东的净利润	286,227,940.46	856,613,367.46	-66.59%	150,587,755.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	289,950,566.13	-150,351,492.95	292.85%	-383,963,899.66
经营活动产生的现金流量净额	358,910,552.72	1,281,061,555.44	-71.98%	2,562,518,279.99
基本每股收益(元/股)	0.4090	1.2844	-68.16%	0.2258
稀释每股收益(元/股)	0.4090	1.2844	-68.16%	0.2258
加权平均净资产收益率	5.57%	18.77%	-13.20%	3.64%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	16,501,692,112.85	13,235,646,080.27	24.68%	19,114,097,655.49
归属于上市公司股东的净资产	7,983,640,524.49	4,842,025,398.84	64.88%	4,178,442,529.21

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,本报告摘要所有涉及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。为了更好地反映公司所属主要企业招商物业2019年度经营管理情况,本报告所有涉及招商物业的运营分析均为2019年全年数据。

(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	1,244,511,681.58	1,335,907,081.44	1,337,415,718.49	2,160,069,234.23
归属于上市公司股东的净利润	55,045,794.90	29,760,896.13	53,530,677.51	147,890,571.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,403,317.34	25,149,399.44	44,118,216.88	167,279,632.47
经营活动产生的现金流量净额	-686,664,691.19	122,503,642.44	176,810,488.67	746,261,112.80

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

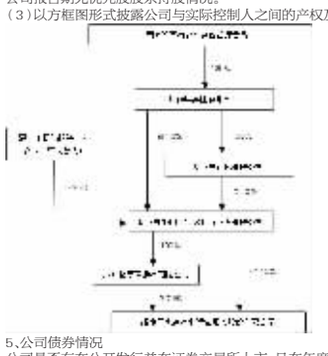
报告期末普通股股东总数	13,577	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,556	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	354,046,180			0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	12.97%	137,505,382	0			0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	4.51%	47,827,858	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
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%	16,000,000	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	1.39%	14,748,739	0			0
全国社保基金一一六组合	其他	0.93%	9,836,297	0			0
兴业国际信托有限公司-兴享进取退休1号证券投资集合资金信托计划	其他	0.76%	8,081,377	0			0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	0.72%	7,607,820	0			0
中国工商银行股份有限公司-易方达价值精选混合型证券投资基金	其他	0.60%	6,412,700	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,中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中国航空工业集团有限公司。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

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	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	2021年03月01日	141,600	4.20%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于2019年2月26日披露本次债券2019年付息公告,以2019年2月28日为本次公司债券付息的债权登记日,每手“16积余债”(面值1,000元)派发利息为人民币32.90元(含税)。2019年3月1日,公司完成本次债券按年付息工作。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2019年,中诚信证券评估有限公司对公司及公司已发行的“16积余债”的信用状况进行了跟踪分析,并于2019年6月13日出具《信用等级通知书》(信评委函字[2019]跟踪443号)及《招商局积余产业运营服务股份有限公司2016年公开发行公司债券跟踪评级报告(2019)》,评级结果如下:

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
债券评级	2019年6月15日	AAA	---	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级
主体评级	2019年6月15日	AA	稳定	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2019年	2018年	同期变动率
资产负债率	51.51%	63.09%	-11.58%
EBITDA全部债务比	8.36%	18.90%	-10.54%
利息保障倍数	2.6676	4.4491	-40.04%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2019年我国GDP达到99.1万亿元,GDP同比增长6.1%。我国经济发展逐步转入高质量增长时代,现代服务业成为增长新动力,第三产业占国内生产总值比重为53.9%,第三产业保持相对稳健的快速增长,消费增长及消费升级明显,逐渐成为拉动经济增长的主要动力。房地产行业集中度逐步提升,存量市场规模日趋增长,为物业管理、商业管理提供了广阔的市场发展空间。同时,随着国企深化改革,政府职能转变,也为传统物业管理服务市场释放新的市场空间,使得物业管理行业能够以更加多元化的方式参与到城市运营服务当中。新动力及新需求为物业管理和资产管理业务的发展提供了良好的宏观环境。

(1)公司总体经营情况

完成重大资产重组,进一步确立了公司在物业管理行业的领先地位。

2019年,公司积极响应国资委瘦身健体、聚焦主业、提质增效要求,通过物业管理行业横向整合,完成了公司重大资产重组。通过本次重组,进一步激发公司的发展活力,打开物业管理业务未来发展空间,打造央企物业管理旗舰企业。

2019年12月,招商物业纳入公司合并报表范围。报告期内公司实现营业收入607,790万元,较上年同期下降8.68%;利润总额40,831万元,较上年同期下降66.68%;归属于母公司所有者净利润28,623万元,较上年同期下降66.59%,利润同比下降主要系上年公司转让三家房地产项目公司取得投资收益所致,若剔除上述子公司转让投资收益影响,2019年利润总额同比增加43,832万元,较上年同期增长2,502.72%;归属于母公司所有者净利润同比增加42,586万元,较上年同期增长334.95%。总资产1,650,169万元,较上年同期增长24.68%;归属于上市公司股东的净资产798,364万元,较上年同期增长64.88%;资产负债率51.51%,较上年同期下降11.58%。

(1)物业管理业务实现营业收入514,953万元,较上年同期增加127,189万元,增长32.80%,占公司营业收入的84.72%,主要系物业管理业务本年拓展较好及通过并购增加了物业管理项目。其中:基础物业管理实现营业收入459,963万元,较上年同期增加100,266万元,增长27.88%;专业化服务业务实现营业收入54,990万元,较上年同期增加26,923万元,增长95.93%。

(2)资产管理业务实现营业收入61,673万元,较上年同期减少1,485万元,下降2.35%,占公司营业收入的10.15%,主要系本年减少了已转让的上海天盛广场的租金收入。

(3)其他业务实现营业收入31,164万元,较上年同期减少183,479万元,下降85.48%,占公司营业收入的5.13%,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,故营业收入同比降幅较大。

(2)物业管理业务经营情况

①中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)、招商物业在各自业务领域表现优秀

报告期内,公司物业管理业务在管项目1,198个,管理面积约1.53亿平方米,全年实现营业收入514,953万元。物业管理业务新签年度合同额22亿元(指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入),物业管理费总体收缴率为96.40%,其中非住宅业务收缴率为97.81%,住宅业务收缴率为92.49%。

中航物业、招商物业两个物业平台业务均稳步增长,通过夯实基础物业服务,利用内生式增长扩大管理规模,积极探索新业务、新技术,实现收入、利润新的增长点;在业务发展的同时,坚持以为客户创造价值、提高客户满意度为宗旨,持续提升服务标准、服务品质,塑造了公司物业管理行业标准引领者的地位。

中航物业在管项目591个,管理面积6,729万平方米,其中住宅业态管理面积占比31%,非住宅业态管理面积占比69%;客户满意度持续三年稳步提升,2019年中航物业第三方客户满意度指数为93.45分。招商物业在管项目607个,管理面积8,537万平方米,其中住宅业态管理面积占比65%,非住宅业态管理面积占比35%;2019年招商物业第三方客户满意度指数为91.8分,客户满意度稳步提升。

②不断加强标准化建设,提升服务品质

持续优化企业标准管理体系;完善企业标准,并重点研制高校、医院、政府、银行、展馆等细分业态特色服务产品标准;组建项目负责人集训营,为企业发展建立高质量人才库。

对外组织和参与物业行业国家标准、地区标准研制,已发布相关行业标准化成果16项,正在制定标准4项。参与住建部、中国物业管理协会等7项课题研究,其中,2019年完成了中国物业管理协会《物业服务企业数字化转型研究》重点研究课题,并荣获优秀奖(唯一奖项)。

③以客户需求为牵引,打造特色基础服务及社区活动

公司以客户需求为牵引,打造以“家在情在”和“健康低碳”为特色的基础服务,持续推进落实“家文化节”和“绿萝行动”双文明品牌活动;通过推进服务产品专业化、客户体验精细化、客户管理信息化以及多角度的服务品质监测与评价等措施,住宅项目客户服务满意度保持逐年提升。

④科技赋能、技术引领,加快智慧物业平台建设

2019年,中航物业紧紧围绕科技转型,打造智慧物业平台,将标准体系融入平台,初步实现作业执行任务化、品质管理在线化,提升客户响应能力及智能品管能力。2019年,重点研发8个智慧物业产品,并获得15项专利与57项软著。报告期内,智慧物业已布局15个省4个直辖市,内部覆盖项目达516个。

招商物业持续推进“招商通智慧服务平台”的更新迭代,通过业务在线、建设数据共享,完成“以客户为中心、物联为核心”的招商通2.0版本。报告期内,招商物业607个在管项目全部升级为招商通2.0版本,面向超30万客户提供全业务流程在线的服务,重塑客户体验。通过积极推动物联技术和智慧运营中心建设相结合,建成了6个城市级智慧运营中心,探索物联网在门禁车行、设施设备、环境管理、业务共享等场景的推广应用,提升公司的集约化、精细化管理水平。

⑤市场拓展保持高增长,发力战略合作,保持机构物业市场领先地位

报告期内重点围绕机构物业开展市场拓展,2019年新签项目涵盖了企业总部、政府、商业写字楼、园区、高校、场馆、医院、公共交通等众多机构特色业态,更在城市服务项目取得突破。代表项目包括:

企业总部项目:北京大兴国际机场南航基地、北京京东集团总部办公楼、阿里巴巴广东云计算数据中心、陕西省移动本部、中国移动重庆分公司、中国邮储银行湖北省分行、北京环境交易所等;

政府项目:退役军人事务部、港珠澳大桥人工岛、四川省应急厅、中国人民银行深圳支行、长沙支行、漳州招商局经济技术开发区行政服务中心等;

商业写字楼项目:深圳罗湖进元大厦、上海临江商业商务中心、厦门瑞华中心等;

园区项目:中关村新兴产业前沿技术研究院、中关村生命科学园医药科技中心、合肥中科智城等;

高校项目:西安交通大学中国西部创新港、上海应用技术大学、大连理工大学陵水校区、山东第一医科大学、火箭军工程大学、深圳荟同国际学校等;

场馆项目:郑州奥体中心、湖南省美术馆、南京大屠杀纪念馆、长沙市青少年宫、军运会体育中心综合服务保障项目等;

医院项目:武汉市精神卫生中心六角院区、莆田涵江医院等;

公共交通项目:济南轨道交通R3线及配控中心、济南遥墙国际机场航站楼、武汉地铁2号线等;

城市服务项目:海南三亚崖州湾科技城等;

此外,通过创新市场发展模式,发力战略合作,2019年与成都城投置地(集团)有限公司、山东铁路综合开发有限公司、济南铁路房产建设集团有限公司等达成战略合作。

⑥在物业行业领域斩获多项荣誉

报告期内,中航物业荣获全国机关事务管理标准化工作组委员及副秘书长单位,连任中国物业管理协会标准化工作委员会第二届秘书处单位,荣获中国物业管理协会行业五百强TOP12,办公写字楼物业服务领先企业,及深圳市物业服务企业综合实力50强TOP5等荣誉。

报告期内,招商物业入选中国物业管理协会副会长单位,荣获2019年中国房企500强首选物管品牌TOP10,IFMA首届“中国最佳设施管理技术奖”,2019年观点指数物业服务企业TOP30第八名,并作为非住宅物业服务领先企业代表亮相典视。

两家公司均获得2019年《经济观察报》颁发的“2019中国蓝筹物业企业”、“卓越商办物业企业”等奖项。

⑦疫情防控获得多方表彰

自新冠疫情爆发以来,公司快速反应,成立“疫情防控应急工作小组”,采购防疫物资,明确防疫工作规范,调配资源支持,配合政府要求,防疫工作全面覆盖所管小区和项目,并加强数字化在防疫工作中的应用,包括人脸识别、智慧出行、园区机器人、智能监控预警、疫情上报平台等。公司还在武汉体育中心方舱医院、光谷科技会展中心方舱医院、蛇口邮轮母港防疫突击战等抗疫行动中发挥了重要作用,取得了业主、政府和社会的一致认可。

公司在疫情初期就在内部发布了住宅、商业中心、写字楼、公建等业态新型冠状病毒肺炎疫情防控工作操作指引,针对服务岗位制作了客服岗、保洁岗、安保岗、工程岗疫情防护微课,并通过线上“知鸟培训平台”开设防疫讲堂;同时,公司作为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处组织行业专家力量,配合中国物业管理协会统筹汇编物业行业疫情防控工作系列操作指引,编写了“住宅”、“写字楼”、“产业园区”、“高校”、“医院”五类物业业态的疫情防控操作指引,成为物业抗疫防御的基础指引范本。

公司在疫情期间的担当和奉献,得到了众多主流媒体的关注和报道,据不完全统计,相关报道总数227次,其中:报纸/杂志报道23次、电视台/广播电台报道18次、网络/媒体公众号报道186次。

(3)资产管理业务

①商业运营坚持市场化发展,通过强化商业运营管理能力,实现生态共赢

九方资管坚持市场化发展道路,通过做深重点区域项目密度、提升品牌化运营管理能力,通过加强科技创新应用、个性化建设、标准化管控,实现生态共赢发展。截至2019年12月,九方资管在管项目16个,管理面积143万平米。其中自营项目4个,受托招商蛇口项目4个,轻资产管理输出项目8个。由于资产重组及合约到期,深圳华强北九方、龙华九方委托管理合同在2019年12月31日结束。剔除这两个项目,累计在管项目14个,管理面积113万平米。

②持有物业出租及经营表现稳定

公司拥有的出租物业包含酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态,总可出租面积为593,475.77平方米,总体出租率为96%。物业出租业务中,购物中心物业委托九方资管运营管理,酒店物业租赁给格兰云天酒店管理公司运营管理,其余商业、写字楼等物业对外出租经营。

(4)其他业务

报告期内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。

(5)报告期内公司业务主要经营情况表

①公司物业管理业务市场拓展情况表

	管理面积(万m2)			新签年度合同额(万元)		
	2019年	2018年	较上年增减	2019年	2018年	较上年增减
住宅业务	7,653	6,599	15.96%	41,257	28,920	42.66%
非住宅业务	7,613	5,622	35.42%	179,523	131,498	36.52%
合计	15,266	12,221	24.91%	220,780	160,418	37.63%
其中:来自控股股东	6,244	5,384	15.98%	67,135	36,169	85.62%

②公司持有物业出租情况表

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	373,064.37	97%
商业	73,588.51	65,560.57	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	569,493.91	96%

③公司投资性房地产情况表

单位:元

序号	物业名称	评估面积(m2)	2018年末账面净值	决算成本与预估成本之差	企业合并增加	本期自建投资性房地产增加	2019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	2019年末账面净值
1	航空大厦1栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55				548,544,599.00	2.68%		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				525,198,846.00	4.86%		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				269,604,511.00	0.48%		268,329,077.00
4	航都大厦9J	106.73	2,668,250.00				3,137,862.00	17.60%	469,612.00	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				12,315,280.00	1.27%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座7套房	6524.33	31,043,887.00				32,896,272.00	5.97%	1,852,385.00	32,896,272.00
7	中航格澜阳光花园A栋1-4层	15,624.89	273,591,559.00				290,211,137.00	6.07%	16,619,578.00	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				290,281,582.00	0.00%		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				742,364,663.00	3.26%		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				348,935,365.00	4.34%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00				276,941,434.00	-1.01%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00				768,367,355.00	0.00%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园42号楼	29,366.24	201,870,501.00				199,127,469.00	-1.36%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心	158,295.92	931,842,281.00				867,891,244.00	-6.86%	-63,951,037.00	867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,360,220,554.00	-31,977,590.11			1,429,443,940.00	7.62%	101,200,976.11	1,429,443,940.00
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	205,561,930.00	-4,628,621.00			131,889,944.00	-34.36%	-69,043,365.00	131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工		204,500,465.70			5,474,601.77				209,975,067.47
18	苏州依云华苑项目储藏室	1,699.48			3,059,064.00		3,059,064.00			3,059,064.00
19	深圳华彩花园南山阁27D	154.80			7,631,640.00		7,631,640.00			7,631,640.00
合计		762,466.61	6,918,650,449.25	-36,606,211.11	10,690,704.00	5,474,601.77	6,747,842,207.00		-12,851,850.89	6,885,357,693.02

说明:(1)根据公司的会计政策,对于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。故航空大厦1栋部分楼层、长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房、南昌中航国际广场等10项投资性房地产2019年期末公允价值仍按期初公允价值确定。

(2)根据公司的会计政策,对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度大于5%时,公司将进行会计处理。故航都大厦9J、航苑大厦西座7套房、中航格澜阳光花园A栋1-4层、九江九方购物中心、昆山九方购物中心及中航紫金云熙二期一至三层商铺等6项投资性房地产2019年期末公允价值调账,列入本年损益的金额为-12,851,850.89元。其中:

①航都大厦9J、航苑大厦西座7套房采用市场比较法进行评估,2019年评估分别增值17.60%和5.97%。主要因深圳住宅价格近年增长较快,且前述两处物业位于深圳华强北区域,周边有大型商业体,配套条件进一步提升,物业吸引力提高导致评估增值较大。

航都大厦9J报告期内公允价值增长17.60%。该物业位于深圳市福田区华富路,建筑面积106.73㎡。本次评估选取位于同一区域,结构形式、建筑年代基本相同的赛格广场、世贸广场和汇商中心作为可比项目,并参照前述项目相近物业2019年12月的挂牌单价。

②中航格澜阳光花园A栋1-4层采用收益法进行评估,2019年评估增值6.07%。该物业签有长期租赁合同(租期至2032年),因其租金水平高于市场平均水平,故整体出租收入提高。

③九江九方购物中心采用收益法进行评估,2019年评估减值6.86%。主要因为评估机构根据历年实收价格水平及周边市场平均水平,向下调整该物业未来年收入预测,租金收入水平下降导致评估减值。

④昆山九方购物中心采用收益法进行评估,2019年评估增值7.62%。主要因为评估机构根据历年实收价格水平有向上调整趋势,向上调整该物业未来年收入预测,租金收入水平增加导致评估增值。

⑤中航紫金云熙二期一至三层商铺采用收益法进行评估,2019年评估减值34.36%。该物业2018年处于招租阶段,出租率较低,租金参考当年度已签租约平均水平。2019年起该物业签订长期租赁合同(租期至2030年),本次为新签整体出租租约,租约租金单价大幅低于上年度分割出租租金水平,租金收入水平下降导致评估减值。

(3)昆山九方购物中心2019年评估面积较上年调减10,485.50m2,主要系报告期内新版测绘报告整体调减昆山九方购物中心评估面积、该购物中心负一楼商业部分面积用于昆山皇冠假日酒店服务用房,以及该购物中心地下车库及设备房分摊至昆山皇冠假日酒店所致。

(4)本期公司新增的投资性房地产苏州依云华苑项目储藏室及深圳华彩花园南山阁27D系公司并购招商物业产生。

④公司融资情况表

公司融资规模合理,资产负债率处于行业健康水平,符合公司目前发展需要,资金风险控制在合理范围。未来公司将根据战略规划及经营管理需要积极拓宽融资渠道,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	248,024	5%-6%	50,932	26,347	17,422	153,323
债券	141,600	4%-5%	-	141,600	-	-
合计	389,624	4%-5%	50,932	167,947	17,422	153,323

⑤报告期内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2019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人民币270,146,745.92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
1、物业管理	5,149,532,035.00	320,732,123.39	9.83%	32.80%	40.49%	-0.78%
2、资产管理	616,726,748.27	121,395,742.30	73.08%	-2.35%	-90.76%	-1.11%
3、其他	311,644,932.47	-40,622,268.67	48.96%	-85.48%	-87.40%	29.08%

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

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 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

1、报告期内会计政策变化情况

为了规范金融工具的会计处理,提高会计信息质量,财政部于2017年陆续对《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第37号——金融工具列报》进行了修订。公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则,按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量,涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,无需进行追溯调整。前述事项已经公司第八届董事会第四十次会议审议通过。

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),对一般企业财务报表格式进行了修订,要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会[2019]6号的要求编制财务报表。前述事项已经公司第八届董事会第四十六次会议审议通过。

财政部于2019年9月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),要求企业按照企业会计准则和财会[2019]16号的要求对2019年度合并财务报表项目进行调整。前述事项已经公司第八届董事会第五十二次会议审议通过。

2、报告期公司无会计估计发生变化的情况。

(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

1、本年度新纳入合并范围的公司共17家:

①报告期内,公司全资子公司中航物业投资设立2家合资公司,分别为成都城投航睿物业管理有限公司、济南高铁中航物业管理有限公司,前述两家企业报告期内新纳入公司合并范围。

②报告期内,公司发行股份购买招商物业100%股权,收购标的招商物业于2019年11月19日办理完成过户登记手续。招商物业及其下属企业共15家公司自2019年12月起纳入公司合并范围;

2、本年度不再纳入合并范围的公司1家:公司下属企业惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司(以下简称“谟岭公司”)进行破产清算,广东省惠州市中级人民法院裁定受理谟岭公司破产清算一案自2019年6月27日起生效。谟岭公司报告期内不再纳入公司合并范围。

证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2020-09

招商局积余产业运营服务股份有限公司第九届董事会第三次会议决议公告

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2020年3月31日以电子邮件和电话方式发出召开第九届董事会第三次会议的通知。会议于2020年4月10日以现场和视频会议相结合的方式召开。现场会议在深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦西座六层公司第五会议室会议召开。会议应参加董事11人,实际参加董事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。会议由董事长许永军先生主持,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《2019年度董事会工作报告(送审稿)》(11票同意、0票反对、0票弃权)。

具体详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2019年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

公司现任独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪和离任独立董事郭明忠、宋博通向董事会提交了《2019年度独立董事述职报告》,并将在公司2019年度股东大会上述职。《2019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《2019年度经营管理工作报告》(11票同意、0票反对、0票弃权)。

2019年,公司实现营业收入607,790万元(文中所涉币种均为人民币),公司本年实现利润总额40,831万元,归属于上市公司股东的净利润28,623万元。

(三)审议通过了《2019年度内部控制自我评价报告》(11票同意、0票反对、0票弃权)。

具体情况详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2019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2019年度薪酬的议案》(10票同意、0票反对、0票弃权)。

董事会在审议该议案时,董事、总经理石正林回避了对本议案的表决。

(五)审议通过了《关于2019年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《投资性房地产公允价值计量管理办法》有关规定,董事会同意公司及下属企业所持有的投资性房地产2019年确认税前公允价值变动收益共计-12,851,850.89元。具体情况如下:

1、航空大厦1栋部分楼层、长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房、南昌中航国际广场等10项投资性房地产因2019年期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度小于5%,故期末公允价值仍按期初公允价值确定。

2、航都大厦9J、航苑大厦西