证券代码001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-52

招商局积余产业运营服务股份有限公司

2021 半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开,所有董事均进行了表决。

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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	
电话	(0755)83244582	(0755)83244503	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	cmpoir@cmhk.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

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(以下简称"招商九方")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(2020年8月投入资本金),该股权收购构成同一控制下企业合并。报告期内,前述事项已完成工商变更备案。

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	4,778,729,003.62	3,867,614,810.06	3,867,614,810.06	23.56%
归属于上市公司股东的净利润(元)	248,053,849.48	178,655,215.75	178,655,215.75	38.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	224,442,022.68	168,578,895.13	168,578,895.13	33.14%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-438,824,243.00	-532,964,372.70	-532,964,372.70	17.66%
基本每股收益(元/股)	0.2339	0.1685	0.1685	38.81%
稀释每股收益(元/股)	0.2339	0.1685	0.1685	38.81%
加权平均净资产收益率	2.96%	2.21%	2.21%	0.75%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	16,359,533,369.34	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	0.43%
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,406,240,052.59	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	1.17%

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	19,203	报告期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
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	3.62%	38,371,827	0		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.07%	32,584,878	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	2.91%	30,827,531	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
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.32%	14,008,132	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	1.10%	11,700,030	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中,招商蛇口、深圳招商房地产有限公司属于一致行动人。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	不适用					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

(1)债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	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2021年度第一期中期票据	21招商积余MTN001	102100232	2021年01月29日	2024年02月02日	150,000	3.87%
招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度第一期超短期融资券	21招商积余SCP001	012102008	2021年05月27日	2022年02月25日	30,000	3.00%

(2)截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	48.97%	49.10%
	本报告期	上年同期
EBITDA利息保障倍数	6.2615	4.1983

三、重要事项

(一)公司从事的主要业务

公司作为招商局集团旗下从事物业资产管理与服务的主平台企业,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,服务对象涵盖住宅类物业,以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅类物业,业务覆盖全国逾100个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理和专业化服务。

公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保养、维修保养以及综合保障服务等基础物业管理服务,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。

公司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升服务能力。专业化服务具体包含:

①到家汇商城:作为公司旗下的云平台,"沃土云林"商业模式中的"云",承载着平台化增值化的战略使命。公司旗下的深圳招商到家汇科技有限公司致力于成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商,围绕"美好生活"生态圈建设,聚焦地产与物业紧密相关的商业场景,以客户需求为导向,以爆品引领、以服务渗透、以线上+线下结合为抓手,开展多业务线条的增值服务。

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。公司旗下拥有深圳市招商置业顾问有限公司。

③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。

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,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、航电建筑科技(深圳)有限公司。

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。公司旗下拥有深圳市中航智泊科技有限公司。

⑥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公司、深圳西部港口保安服务公司。

⑦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。

⑧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。

(二)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。线下巩固基础物业管理沃土,逐步实现高密度布局,通过沃土规模持续扩大,形成集约效应;线上结合旗下到家汇平台的企业集采、家居生活消费商城、社区增值服务等功能,利用集团资源协同,将线上业务延伸到物业管理的各个领域形成广袤云层;通过物联网将虚拟平台线上云与物业基础管理沃土相结合,培育电梯、楼宇科技、干洗等专业化服务成长为茂密森林,形成"沃土云林"物联网生态循环,为客户提供全业态、全价值链、全场景的高品质服务。

(三)报告期经济市场环境分析

2021年是"十四五"规划的开局之年,随着对疫情的科学有效防控和宏观政策的精准实施,我国经济持续稳定恢复,经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。上半年国内生产总值达53.2万亿元,同比增长12.7%。其中,第三产业增长强劲,对国民经济增长的贡献率为53.0%,拉动国内生产总值增长6.7个百分点,预计下半年将继续为国内经济发展注入生机。消费领域逐步回暖,但受零星疫情影响仍然承压,下半年有望出现U型反弹。

物管企业始终坚守在抗洪防疫一线,物业服务的社会价值得到各界充分认可。继十四五规划纲要及十部委通知之后,国家多部委接连出台利好政策,诸如《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》《"十四五"积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》等,支持住宅物业市场扩容,鼓励物企开展多种经营;国企城投平台合作合资经营、变革城市管理模式的需求增加,城市服务迎来巨大市场机遇,据克而瑞物管预计2030年我国物管行业管理规模或接近500亿平方米,行业市场规模5至10年内有望扩容至2万亿元。与此同时,行业集中度逐年提升,竞争更加激烈,预计到2021年底物管行业上市企业将超过70家,产业链整合加速,细分领域竞争对手增多,机构物业竞争压力上升。

(四)报告期公司经营情况概述

1、公司总体经营情况

公司通过业务整合,初步形成业务管理一体化,2021年迈入"谋划高质量发展"的新阶段。上半年,公司深化推进融合融效,发挥整合优势,以品牌建设为抓手,提供高品质、差异性且富有温度的人文服务,打造行业领导品牌,探索平台化发展模式,在高质量发展道路上加快前进。

报告期内,公司实现营业收入477,873万元,较上年同期增长23.56%;利润总额36,370万元,较上年同期增长33.50%;归属于上市公司股东的净利润24,805万元,较上年同期增长38.85%;截至报告期末总资产1,635,953万元,较期初增长0.03%;归属于上市公司股东的净资产840,624万元,较期初增长1.28%;资产负债率48.97%,较期初下降0.39%。

深化推进融合融效,优势互补,提升效能

基于战略落地、业务发展、管理提效,公司围绕组织、人才、机制、体系等方面,深化总部整合融效、加速推进城市公司整合融合。公司实施总部-城市公司-项目三级管理组织模式,减少管理层级,实现扁平化管理,提高决策效率,打造经营型总部。结合公司发展实际,以市场发展合力、产品类型互补、资源协同互利等为原则,公司对两个物业平台的城市公司进行整合,打造灵活有战斗力的前端市场经营主体。公司还制定了业务融合关键事项操作指引,推进业务系统的统一,确保业务融合有序开展。目前公司已基本完成城市公司组织架构调整、管理团队选拔配置、合署办公、人员归集等相关事项,同步积极开展人岗匹配、机制统一、人效提升等工作,助力融合取得实效。

强化品牌建设,促进品牌与服务良性互动

2021年是公司"品牌建设年",以"铸造卓越品牌"为目标,打造特色IP形象,全面提升品牌竞争力和影响力。上半年,公司获邀参加了2021中国物业服务力百强峰会、2021年物业管理行业品牌建设论坛等多个行业论坛峰会,荣获了2021中国物业服务企业品牌价值100强、2021中国物业服务企业上市公司10强等多项荣誉。同时,高品质服务获得客户对"招商积余"品牌的认可和赞誉,为市场发展奠定了良好的品牌基础,品牌与服务形成良性互动。

全流程提质增效,助力经营发展质效双提升

公司以"质效提升专项工程、降本增效、亏损项目扭亏减亏"为抓手,在企业生产经营各环节、全流程挥出了有力的组合拳。质效提升专项工程聚焦经营痛点,全面覆盖业务一线,重点推进标杆打造、品质管控、品牌建设、人效提升、市值管理等举措,上半年开发举措90条。通过人员结构优化、集中采购、压减费用、停车场无人值守等关键举措实现降本增效,通过挖潜增值业务、优化岗位配置、推进人员外包、智能化系统应用等多项措施实现部分亏损项目扭亏减亏,促进效率与效益双提升。

数字化持续深化,助力"沃土云林"商业模式落地

在智慧物业平台建设方面,公司以"提服务品质、树业务品牌、促经营提效"为导向,加快智慧物业系统在内部项目的深化和迭代应用。报告期内,公司招商π平台覆盖1,487个项目,覆盖率达97.8%;推进业务与管理系统间流程循环,搭建了经营决策分析平台,强化穿透管理;升级城市级智慧运营中心,推进多项目集中运营管控,提升空间运营管理能力与效率。

在特色业态赋能方面,升级智慧医院服务平台,拓展医废管理、医辅库房管理等服务场景;打造智慧校园服务平台,推进高频服务线上化,支撑校园资产运营等业务拓展。在增值业务赋能方面,以"到家汇"为核心,整合对客渠道,强化集团内外资源协同,实现服务从"有限的物理空间"到"无限的虚拟空间"倍数级扩张。在专业业务赋能方面,以"培育设施设备管理、空间运营管理业务"为导向,完善设施设备管理平台,深化物联技术应用,形成模块化智慧社区解决方案,包括智慧人行、智慧车行(无人值守岗亭等)、智慧现场服务等。

加强人才梯队建设,激发组织活力

围绕业务发展和整合融合,持续夯实选人用人基础,以高级管理人员和核心业务骨干为主体,完善人才队伍建设。综合运用盘点分析、选聘、竞聘、组织调配等方式,持续强化人岗匹配与"六能"落地;进一步牵引人才横向、纵向流动,提升人才配置效率。

围绕考核评价与激励约束机制,持续完善"价值创造-价值评价-价值分配-价值反馈"的管理闭环,通过推动组织与人才的双"六能"落地,持续驱动高绩效行为,通过业绩提成、超额利润分享等机制,有效激发员工动力和组织活力。

2、物业管理业务经营情况

公司聚焦物业管理业务的发展,构建"沃土云林"商业模式,以沃土为根基,围绕沃土打造生态圈,做专做强能力,做大做新增值服务平台,力争实现各项业务的快速增长。

公司物业管理业务发展稳健,是公司最主要的收入来源。报告期内,公司物业管理业务实现营业收入443,637万元(其中来自控股股东收入36,176万元),较上年同期增长23.68%,占公司营业收入的92.84%,主要系原有物业管理项目增长以及新拓展市场化物业管理项目增加。本报告期物业管理业务毛利率为10.58%,较上年同期11.23%下降0.65%,若剔除上年疫情补贴因素的影响,本期毛利率较上年同期有增长。

项目	2021年1-6月			2020年1-6月		
	营业收入(万元)	占比物管业务收入比重	毛利率	营业收入(万元)	占比物管业务收入比重	毛利率
基础物业管理	358,658.30	80.85%	10.70%	294,023.27	81.97%	10.92%
-住宅	111,225.05	25.07%	6.03%	83,721.65	23.34%	4.52%
-非住宅	247,433.25	55.78%	12.79%	210,301.62	58.63%	13.47%
专业化服务	84,978.21	19.15%	10.08%	64,668.65	18.03%	12.60%
合计	443,636.52	100.00%	10.58%	358,691.93	100.00%	11.23%

市场拓展持续发力,管理规模稳健增长

报告期内,公司物业管理业务实现新签年度合同额13.59亿元,同比增长20.59%,其中来自控股股东之外的占比达到84.33%。截至2021年6月末,公司在管项目1,520个,管理面积1.99亿平方米,其中来自控股股东之外的管理面积占比达61.98%。

	在管项目(个)		管理面积(万㎡)			报告期内新签年度合同额(亿元)		
	2021年6月	2020年12月	2021年6月	2020年12月	变动幅度	2021年1-6月	2020年1-6月	变动幅度
1、住宅	535	522	9,846.12	9,613.65	2.42%	2.58	1.89	36.51%
2、非住宅	985	916	10,118.33	9,476.22	6.78%	11.01	9.38	17.38%
合计	1,520	1,438	19,964.45	19,089.87	4.58%	13.59	11.27	20.59%
其中:来自控股股东	526	504	7,590.27	7,303.62	3.92%	2.13	1.16	83.62%
-住宅	371	357	6,178.42	5,952.51	3.80%	1.82	1.16	56.90%
-非住宅	155	147	1,411.85	1,351.11	4.50%	0.31	0	-

聚焦区域持续深耕,巩固市场优势地位

公司聚焦区域持续深耕,提升业务规模、强化市场地位,巩固重点业务领域的市场影响力。报告期内物业管理业务收入排名前五的区域分别为:深圳、山东、四川、江苏和北京,营业收入合计为238,643.52万元,占比53.79%;截至2021年6月前述区域管理面积合计为8,511.07万平方米,占比42.63%。

收入排名	区域(省/直辖市)	2021年1-6月营业收入(万元)	2021年6月管理面积(万㎡)
1	深圳	115,817.94	3,139.09
2	山东	34,856.45	1,415.33
3	四川	31,863.12	1,056.54
4	江苏	29,263.74	2,004.22
5	北京	26,842.27	895.89
合计		238,643.52	8,511.07

拓展模式多元化,总对总模式成为业绩增长重要来源

公司通过全场景、全链条、高集成、高品质的专业化服务,获得客户的高度认可和信赖,客户委托服务的深度、广度也随之提升,"总对总"模式成为公司业绩增长的重要来源之一。2021年上半年,"总对总"模式带来年合同额近2亿元,公司拓展了南京华为、中兴南京园区、阿里苏州湾体育中心等多个重点项目。

公司积极推进"合资合作模式",上半年通过加大与地方国资平台的资源合作,设立了4家合资公司。未来合资合作项目将给公司带来业务增长和业绩贡献。

公司持续加大与大股东的业务协同力度,通过不断完善协同机制,优化物业管理费用定价机制,深入挖掘大股东合资项目的物业管理权资源等举措,从顶层设计上做好协同发展牵引。报告期内,来自控股股东招商蛇口物业管理项目的管理面积及新签年度合同额均有所增长,其中新签年度合同额同比增长达83.62%。

扩大细分业态优势,项目质量持续提升

报告期内,公司发挥市场竞争优势,在非住领域各业态中持续发力,进一步巩固非住领先地位。在政府、办公、园区等传统优势业态中,在医院、高校、军队、场馆、公共交通等具有高度差异化的市场中,公司发挥服务产品专业化优势,持续扩大市场份额,实现了深圳坪山公安局、深圳建行、国家健康医疗大数据北方中心、湖南921、922医院、北京师范大学、浙江干休所、深圳少年宫、合肥市轨道交通3号线等大批高质量项目的落地。在新兴的城市服务领域,拓展了深圳中心公园等优质项目,与深圳马峦街道达成战略合资合作,助力马峦街道全域物业化改革。

非住宅业态	2021年1-6月营业收入(万元)	占基础物业管理非住宅业态营业收入比重	2021年6月管理面积(万㎡)	占非住宅业态管理面积比重
办公	94,119.37	38.04%	2,173.82	21.48%
园区	35,276.28	14.26%	1,822.98	18.02%
公共	30,842.51	12.45%	2,157.44	21.32%
政府	30,231.31	12.22%	918.71	9.08%
学校	23,523.82	9.51%	1,513.35	14.96%
商业	17,243.55	6.97%	554.60	5.48%
城市空间及其他	16,196.41	6.55%	977.43	9.66%
合计	247,433.25	100%	10,118.33	100%
注:公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。				

以品质塑品牌,提升住宅业态专业服务水平

公司持续强化客户导向和质量领先的理念。为获得更佳的品质提升效果,公司启动了老旧社区品质提升专项行动,以深圳区域为试点,通过推进短期成效机制,执行长期恒定机制,打造良好客户口碑。公司以住宅业态为试点,完善项目分级分类管理标准。根据管理费标准、客户群体与需求、品牌地位等因素,确定分级标准与项目适配模型,建立住宅物业服务乐享、尊享、优享分级标准,从配置标准、服务结果标准和过程标准体现不同服务级别的差异化特色,形成服务品牌IP和特色标签。在中物研协开展的"2021中国物业管理卓越标杆项目巡礼"活动中,公司在管项目海上世界双玺花园作为行业住宅系列进行展示,分别从五大关键场景、四大服务主题、"双管家"服务等方面进行先进经验分享并推广,提高公司在行业的品牌知名度。

强化优势业态服务能力,巩固非住业态服务领先优势

公司以"准确理解客户需求,打造极致客户体验"为主题开展非住业务标杆建设工作,加强对项目管理最佳经验和优质做法的推广应用,助力市场拓展和品牌建设,巩固行业标杆地位。公司重点围绕高校、医院开展"一体化"的服务需求研究,成立业态产品线研究横向组织,识别战略业态服务产品,明确高校、医院产品线研究路径和方案;深化集中商业项目的物业管理模式,建立集中商业服务体系。

到家汇业务增速迅猛,平台化发展初显成效

报告期内,公司旗下云平台到家汇商城初步实现平台化发展,业务增速迅猛。到家汇以客户需求为导向,通过爆品引领、系统升级、丰富品类、线上线下结合等多种手段,加大精选爆品的推广力度,爆品销售新增订单43,722单;开展平台优化升级,推出汇豆兑换平台商品、物业费等功能,提升客户体验,增加用户粘性;树立品牌战略意识,通过直播带货、视频号、公众号等自媒体宣传方式,对外宣导公司品牌形象,促进平台用户和销售额快速增长。报告期内,到家汇线上商城交易额突破3亿元,同比增长74%,个人商城注册用户同比增长24.60%,复购率同比增长33.30%,营业收入及外部客户销售额均实现大幅增长。

专业化服务加快发展,能力和业绩双提升

公司以物业服务这片沃土为根基,围绕沃土打造生态圈,做专做强能力,做大做新专业化服务平台,进一步推动公司专业化服务快速发展。报告期内,公司专业化服务收入排名前三的分别为案场协销及房产经纪、设施管理服务、建筑科技服务,合计占公司专业化服务收入比重达75.85%。

专业化服务	2021年1-6月			2020年1-6月		
	营业收入(万元)	占专业化服务收入比重	毛利率	营业收入(万元)	占专业化服务收入比重	毛利率
1、案场协销及房产经纪	31,383.55	36.93%	7.65%	29,981.85	46.36%	11.57%
2、设施管理服务	17,052.23	20.07%	8.24%	13,746.77	21.26%	10.04%
3、建筑科技服务	16,019.20	18.85%	12.44%	10,118.37	15.65%	13.20%

在案场协销及房产经纪方面,强化协同服务推进,确保业务稳健发展。公司为地产项目提供营销服务保障,不断完善提升楼盘品牌形象,结合地产项目营销需求,为销售案场量身定制销售中心管家服务体系。报告期内,公司在管案场147个,服务开盘活动126次、大型活动518次、重要接待344次、客户开放日39次。深圳市招商置业顾问有限公司积极发挥系统内资源协同优势和价值,扩大新房代理、车位包销等业务规模;深化全国布局,聚焦探索核心城市业务协同和模式创新;适时调整深圳租售业务重心,主攻深圳及周边热点新房联动;以华南区域为拓展重心,谋求产证办理业务的发展。

在设施管理方面,深耕园区设施运营业务,助力业绩不断提升。广东招商综合设施运营服务有限公司处于行业领先地位,与阿里巴巴、宁德时代、华为等企业建立了深度战略合作。报告期内,又中标宁德时代四大自建生产基地设施管理业务,成为宁德时代最大的物业服务供应商,打造宁德设施培训中心,探索基层技术人员培训和考核的新模式;积极推进设施赋能研发,引进"智能雨污管道巡检机器人",提高雨污管道运行可靠性;试点应用机房门禁远程报警系统,降低设备间管控风险及一次性投入成本。深圳市中航楼宇科技有限公司的建筑机电安装工程专业承包资质成功升级为一级;新获取专利与软著7项,现拥有专利及软著48项;深圳市中航南光电梯工程有限公司拥有行业最高A级资质,处于电梯行业领先地位,聚焦电梯购买、安装、维保业务。

在建筑科技服务方面,加强核心专业发展,发力市场取得突破。报告期内,深圳招商建筑科技有限公司在高端住宅项目中取得重大突破,成功获得晗山悦海项目建筑智能化工程;新获《音视频集成工程企业能力等级壹级》资质;新取得专利与软著7项,现拥有专利和软著28项;与招商蛇口共同打造了招商蛇口首个AI智慧社区(兰溪谷),为智慧社区建设在全国业务的推广打下了坚实基础。

2、资产管理业务经营情况

报告期内,公司资产管理业务实现营业收入27,048万元,占公司营业收入的5.66%,较上年同期增加8,545万元,增长46.18%,主要是本期随着疫情防控常态化,经营逐步恢复正常。

项目	2021年1-6月			2020年1-6月		
	营业收入(万元)	占资管业务收入比重	毛利率	营业收入(万元)	占资管业务收入比重	毛利率
商业运营	2,032	7.51%	43.20%	810	4.38%	23.48%
持有物业出租及经营	25,016	92.49%	61.84%	17,693	95.62%	63.43%
合计	27,048	100%	60.44%	18,503	100%	61.68%

商业运营能力系统提升,管理规模持续扩大

报告期内,公司新增受托管理招商蛇口持有苏州花园里、太子广场等6个商业项目。截止2021年6月30日,公司管理商业项目32个(含筹备项目),管理面积达158万平方米,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24个,第三方品牌输出项目4个。业务布局在深圳、武汉、成都、大连、昆山、赣州等十余个城市。

通过对现有的招商资源、商号品牌等系统化的梳理,已完善商业产品线及相应的品牌组合战略;加强全国在管商业项目的联动聚力、强大品牌聚合力和运营水平的能力建设;以数字化手段建设智慧商业MALL,释放数字化建设的新动能,实现资产价值的持续提升。凭借优秀的项目运营实力,共斩获以下荣誉:成都九方荣获2020成都商业风云榜;深圳海上世界荣获深圳特色文化街区、新媒体营销星秀奖;成都大魔方荣获中购联购物中心IP价值榜、年度备受期待商业地产项目。招商九方将依靠强大的综合商业运营能力和灵活多变的商业合作模式,打造更多商业业态新布局。

持有资产经营回暖,但仍受疫情散发影响

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59.20万㎡,至2021年6月末已出租面积为57.20万㎡,总体出租率为97%,其中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。

报告期内,公司持有购物中心经营情况基本恢复到疫情前的同期水平;持有酒店营业额、平均出租率、每房收益等较去年同期改善明显;其他持有性物业也符合年初预期。考虑到当前疫情还存在部分地区散发的情况,公司持有物业后续经营可能会受到一定影响。

公司持有物业出租情况(截至2021年6月30日)

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	368,257.48	96%
零星商业	73,588.51	73,209.16	99%
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)	242.30注	--	--
合计	592,018.59	572,008.65	97%

注:公司持有的仓库为苏州依云华苑项目储藏室,报告期内该物业对外销售1,046.99㎡,截至报告期末剩余242.30㎡。

投资性房地产情况表(截至2021年6月30日)

单位:元

序号	项目名称	评估面积(㎡)	2020年末账面价值	本期自建投资性房地产增加	其他减少	2021年6月30日房地产评估值	变动幅度	本期计入公允价值变动损益	2021年6月30日账面净值
1	航空大厦1栋部分楼层及部分顶层	29,541.79	534,239,763.55			546,661,705.96	2.33%		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			521,115,816.00	4.04%		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	106.73	3,426,030.00			3,457,518.35	0.92%		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			33,654,296.69	2.30%		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			294,763,549.85	1.57%		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			298,646,471.34	2.88%		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			748,875,900.00	4.17%		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			280,473,850.25	0.25%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			776,629,870.00	1.08%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园42号楼	29,366.24	201,870,501.00			202,627,056.00	0.37%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	867,891,244.00			888,673,294.88	2.39%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			1,460,851,567.60	2.20%		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			131,773,570.52	-0.09%		131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工(注1)		214,295,699.05	465,463.99					214,761,163.04
18	苏州依云华苑项目储藏室(注2)	242.30	2,315,536.21		1,883,226.40	445,899.48	-80.74%		432,309.81
19	深圳华彩花园南山阁27D	154.80	7,631,640.00			7,879,320.00	3.25%		7,631,640.00
	合计	761,009.43	6,889,222,964.81	465,463.99	1,883,226.40	6,819,339,986.92	2.16%		6,887,805,202.40

注1、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,不进行变动幅度计算。

注2、报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积1,046.99㎡,结转金额1,883,226.40元,其中:转出公允价值变动收益799,365.37元;销售结转后的账面价值与评估价值相比变动幅度为3.14%小于5%,公司不进行会计处理。

3、其他业务经营情况

报告期内,公司其他业务(公司遗留的房地产开发业务)实现营业收入7,188万元,占公司营业收入的1.50%,较上年同期减少2,379万元,下降24.86%,主要系公司已不再从事新的房地产开发,部分房地产尾盘销售减少。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)下半年重点经营举措

2021年下半年,公司将继续坚持"12347"战略定力,深化推进融合融效,深挖发展优势、能力与禀赋,构建"沃土云林"商业模式,以市场拓展和品质提升为抓手,狠抓经营管理,多措并举,提质提效,全力完成年度经营目标。

公司将重点抓好以下经营工作:内外双轮驱动业务发展,加大加快规模拓展,全力推进与招商蛇口业务协同发展,积极开发招商局集团内资源;以老旧小区品质提升为切入点,以点带面,推向全国,不断提升物业管理服务品质;开展"一业态一模板"工作,组织开展全方位对标,充分挖掘业态潜力,全面提升运营能力;积极推进专业公司整合,坚定实施"沃土云林"商业模式,打造专业版块核心竞争力;加快推进数字化建设,将业务和管理全面连接,形成万物互联生态,打造价值共同体;加快推进轻重分离,持续优化资产结构,实现轻资产运营平台落地;补强完善激励机制,探索创新型业务激励方案,促进业务开拓进取;打造核心人才供应链,强化业绩导向,推动"六能"机制落地;加强公司品牌建设,持续铸造卓越品牌,在行业内打响"招商积余"的品牌影响力。

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2021-51

招商局积余产业运营服务股份有限公司第九届董事会第二十三次会议决议(通讯表决)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董事会2021年8月3日以电子邮件和电话方式发出召开公司第九届董事会第二十三次会议的通知。会议于2021年8月13日以通讯表决方式召开,应参加表决11人,实际参加表决11人,分别为聂黎明、刘宁、陈海照、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、谢水清、王苏望、章松新、华小宁、陈英革、许遵武、林洪。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《2021年半年度报告》及其摘要(11票同意、0票反对、0票弃权)。

2021年1-6月,公司实现经营收入477,873万元(币种均为人民币),实现利润总额36,370万元,实现归属于上市公司股东的净利润24,805万元。

报告具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《2021年半年度报告摘要》(公告编号:2021-52),以及刊登在巨潮资讯网上的《2021年半年度报告》。

(二)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》(5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。

截至本报告期末,公司在财务公司的存款余额为61,184.97元,2021年上半年累计存款利息为459.83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有限公司,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、刘宁、陈海照、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、谢水清、王苏望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。

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

(三)审议通过了《关于制定〈非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度〉的议案》(11票同意、0票反对、0票弃权)。

本制度全文详见公司同日刊登在巨潮资讯网上的《非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度》。

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

二〇二一年八月十七日

公司代码:603220 公司简称:中贝通信

中贝通信集团股份有限公司

2021 半年度报告摘要

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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http://www.sse.com.cn/网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中贝通信	603220	贝通信
联系人和联系方式	董事会秘书		证券事务代表	
姓名	陆念庆		谭梦芸	
电话	027-83511515		027-83511515	
办公地址	武汉市江汉经济开发区江兴路25号C栋		武汉市江汉经济开发区江兴路25号C栋	
电子信箱	best@whbester.com		best@whbester.com	

2.2 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	3,549,445,655.18	3,808,150,851.01	-6.79
归属于上市公司股东的净资产	1,620,791,582.81	1,608,386,178.39	0.77
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,128,112,130.79	595,210,659.28	89.53
归属于上市公司股东的净利润	61,379,438.07	5,093,076.33	1,105.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	56,592,420.43	-2,110,732.90	2,781.17
经营活动产生的现金流量净额	-290,935,215.40	-194,570,352.56	-49.53
加权平均净资产收益率(%)	3.78	0.31	增加3.47个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1824	0.0151	1,107.95
稀释每股收益(元/股)	0.1824	0.0151	1,107.95

2.3 前10名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数(户)						27,725
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						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、标记或冻结的股份数量	
李六兵	境内自然人	27.87	94,149,200	94,149,200	质押	50,600,000
梅漫	境内自然人	4.93	16,663,200	16,657,700	无	0
北京大森国际投资有限公司	境内非国有法人	3.19	10,759,500	10,759,500	质押	7,800,000
于力	境内自然人	2.84	9,582,800	9,582,800	质押	1,500,000
李云	境内自然人	2.20	7,415,900	7,415,900	无	0
吴艳琴	境内自然人	1.91	6,466,700	0	无	0
张军	境内自然人	1.83	6,185,400	6,185,400	质押	1,670,000
北京山证并购资本投资合伙企业(有限合伙)	其他	1.31	4,431,900	0	无	0
中贝通信集团股份有限公司回购专用证券账户	其他	1.17	3,938,081	0	无	0
刘卫国	境内自然人	1.07	3,600,000	3,600,000	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司控股股东、实际控制人李六兵与梅漫系夫妻关系;股东李云系李六兵之弟;股东张军系李六兵之外甥。前十名无限售股东中未知其他股东是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

□适用 √不适用

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则,说明报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□适用 √不适用

证券代码:603220 证券简称:中贝通信 公告编号:2021-045

中贝通信集团股份有限公司第三届董事会第一次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中贝通信集团股份有限公司(以下简称"公司")第三届董事会第一次会议于2021年8月13日以电话、短信和电子邮件的方式通知各位董事,于2021年8月16日下午在公司会议室以现场和电话会议方式召开,应参加表决董事9名,实际参加表决董事9名,全体董事共同推举李六兵先生主持会议。公司全体监事,拟聘高级管理人员列席了会议。会议召开符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定,会议审议通过如下决议:

一、审议通过了《关于选举中贝通信集团股份有限公司董事长的议案》

1、议案内容:

选举李六兵先生为中贝通信集团股份有限公司第三届董事会董事长并担任公司法定代表人,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

二、审议通过了《关于聘任中贝通信集团股份有限公司总经理的议案》

1、议案内容:

聘任李六兵先生为中贝通信集团股份有限公司总经理,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

三、审议通过了《关于聘任中贝通信集团股份有限公司副总经理、财务负责人的议案》

1、议案内容:

聘任李云先生、陆念庆先生、李维建先生、于世良先生为中贝通信集团股份有限公司副总经理;聘任李云先生为中贝通信集团股份有限公司财务负责人,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

四、审议通过了《关于聘任中贝通信集团股份有限公司董事会秘书的议案》

1、议案内容:

聘任陆念庆先生为中贝通信集团股份有限公司董事会秘书,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

五、审议通过了《关于选举中贝通信集团股份有限公司董事会战略委员会委员的议案》

1、议案内容:

选举李六兵先生、李刚先生、冯刚先生为中贝通信集团股份有限公司董事会战略委员会委员,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

六、审议通过了《关于选举中贝通信集团股份有限公司董事会提名委员会委员的议案》

1、议案内容:

选举李刚先生、李六兵先生、徐顽强先生为中贝通信集团股份有限公司董事会提名委员会委员,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

七、审议通过了《关于选举中贝通信集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会委员的议案》

1、议案内容:

选举徐顽强先生、崔大桥先生、李云先生为中贝通信集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会委员,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

八、审议通过了《关于选举中贝通信集团股份有限公司董事会审计委员会委员的议案》

1、议案内容:

选举崔大桥先生、李云先生、徐顽强先生为中贝通信集团股份有限公司董事会审计委员会委员,任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

九、审议通过了《关于〈公司2021年半年度报告及其摘要〉的议案》

1、议案内容:

根据中国证监会和上海证券交易所对上市公司信息披露的有关规定,公司编制了2021 年半年度报告及其摘要。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

十、审议通过了《关于〈公司2021 年半年度募集资金与使用情况的专项报告〉的议案》

1、议案内容:

根据《上市公司监管指引第2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上市公司募集资金管理办法》的相关规定,公司根据截至2021年6月30日的募集资金使用情况编制了《公司2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

2、表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权;

3、回避表决情况:本议案不涉及关联交易,无需回避表决;

4、本议案无需提交股东大会审议。

特此公告。

中贝通信集团股份有限公司董事会

2021年8月17日

附:

李六兵先生简历

李六兵先生,男,1965年出生,中国国籍,硕士学历,高级工程师,1983年-1992年任邮电部第三工程公司技术员;1992年-1999年任江汉贝斯特执行董事、经理;1999年-2015年7月任贝斯特有限董事长、总经理;2015年8月至今任中贝通信集团股份有限公司董事长、总经理;2007年6月至今兼任广州贝斯特董事长;2016年6月-2016年9月兼任广东和新董事;2019年1月至今任中贝通信集团香港有限公司董事长。

李六兵先生持有公司9414.92万股,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒,符合《公司法》、《公司章程》中关于总经理职资格的规定。

李云先生简历

李云先生,男,1969年出生,中国国籍,硕士学历,高级经济师,1990年8月-1996年1月任湖北银矿财务科会计、副科长;1996年-1999年任江汉贝斯特财务部主任;2005年8月-2015年7月任贝斯特有限财务部主任、财务负责人;2015年5月至今兼任武汉星网通信设计有限公司执行董事;2015年8月-2019年1月任贝斯特股份董事、财务负责人、董事会秘书;2019年1月至今任中贝通信集团股份有限公司董事、副总经理、财务负责人。

李云先生持有公司741.59万股,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒,符合《公司法》、《公司章程》中关于高级管理人员任职资格的规定。

陆念庆先生简历

陆念庆先生,男,1969年出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科学历,高级工程师。1990年-1999年任中国邮电器材中南公司技术员;2000年-2009年任武汉市信科电子有限责任公司副总经理;2009年-2012年任武汉龙翼信息技术有限公司副总经理;2013年-2015年7月任武汉贝斯特通信集团有限公司副总经理;2015年8月至今任中贝通信集团股份有限公司副总经理;2016年6月-2016年9月曾任广东和新董事;2017年12月至今任中贝通信集团股份有限公司董事;2019年1月至今任中贝通信集团股份有限公司董事会秘书。

陆念庆先生持有公司102.07万股,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒,符合《公司法》、《公司章程》中关于高级管理人员任职资格的规定。

李维建先生简历:

李维建先生,男,1963年出生,中国国籍,无境外永久居住权,本科学历,高级工程师。1982年-1992年任中通建第三工程局施工队长;1992年-2000年任武汉贝斯特通信发展公司副总经理;2001年-2008年任湖北兴网业通信发展公司总经理;2009年-2014年任武汉万朝实业公司总工程师;2015年至今任武汉星网通信设计有限公司总经理;2019年1月至今任中贝通信集团股份有限公司副总经理,2019年11月至今任天津邮电设计院董事长、经理。

李维建先生持有公司76.66万股,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒,符合《公司法》、《公司章程》中关于高级管理人员任职资格的规定。

于世良先生简历

于世良先生,男,1963年出生,中国国籍,无境外永久居住权,北京邮电大学无线电工程专业毕业。1984年-1992年任中国通信建设第四工程局技术员、副处长;1993年-2004年历任中国通信建设第四工程局、第一工程部总工程师;中国通信建设第四工程局深圳分公司副经理、总经理。2005年-2006年任中国通信建设总公司移动部项目高级经理、项目处处长。2007年-2008年任北京中通威尔科技股份有限公司市场总监。2009年-2013年任中通建设股份有限公司市场部经理。2014年至2019年4月任中通建设股份有限公司副总经理,兼威尔分公司总经理。2019年4月至今任中贝通信集团股份有限公司副总经理。

于世良先生未持有公司股份,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒,符合《公司法》、《公司章程》中关于高级管理人员任职资格的规定。

证券代码:603220 证券简称:中贝通信 公告编号:2021-046

中贝通信集团股份有限公司第三届监事会第一次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、监事会会议召开情况

2021年8月16日,中贝通信集团股份有限公司(以下简称"公司")第三届监事会第一次会议在公司会议室以现场结合通讯方式召开。本次会议于2021年8月13日以电话、微信和电子邮件的方式通知各位监事。本次会议由监事姚少军先生主持,会议应到监事3人,实到监事3人。本次会议的召集、召开及表决程序符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》等的规定。

二、监事会会议审议情况

(一)审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》

公司拟选举姚少军先生担任公司第三届监事会主席,任期自本次会议通过之日起至第三届监事会届满之日止。

经表决,3票同意,0票反对,0票弃权。

本议案无需提交股东大会审议。

具体内容详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)披露的相关内容。

(二)审议通过《关于〈公司2021年半年度报告及其摘要〉的议案》

根据中国证监会和上海证券交易所对上市公司信息披露的有关规定,公司编制了2021 年半年度报告及其摘要。

经表决,3票同意,0票反对,0票弃权。

本议案无需提交股东大会审议。

具体内容详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)披露的相关内容。

(三)审议通过《关于〈公司2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告〉的议案》

《公司2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》能够真实、准确、完整地反映公司2021年半年度募集资金的使用情况,公司募集资金的存放与使用符合《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上市公司募集资金管理办法》等相关法律法规的规定,不存在违规使用募集资金的情形。

经表决,3票同意,0票反对,0票弃权。

本议案无需提交股东大会审议。

具体内容详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)披露的相关内容。

特此公告。

中贝通信集团股份有限公司监事会

2021年8月17日

证券代码:603220 证券简称:中贝通信 公告编号:2021-047

中贝通信集团股份有限公司2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、上海证券交易所《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》等有关规定,现将中贝通信集团股份有限公司(以下简称"公司")2021年半年度募集资金存放与实际使用情况专项说明如下:

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额和资金到账时间

经中国证监会《关于核准武汉贝斯特通信集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可〔2018〕1391号)核准,并经上海证券交易所同意,公司向社会公众公开发行人民币普通股(A股)股票8,444万股,发行价格为每股人民币7.85元,共计募集资金66,285.40万元。扣除承销和保荐费用以及律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用后,公司本次募集资金净额为61,086.53万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并由其出具《验资报告》(天健验〔2018〕2-19号)。

(二)募集资金使用和结余情况

2018年度,公司实际使用募集资金19,692.51万元,收到银行利息扣除银行手续费等的净额为59.29万元。

2019年度,公司实际使用募集资金9,238.51万元,收到银行利息扣除银行手续费等的净额为1,106.74万元。

2020年度,公司实际使用募集资金19,420.02万元,收到银行利息扣除银行手续费等的净额为446.97万元。

2021年1-6月,公司实际使用募集资金1,113.27万元,收到银行利息扣除银行手续费等的净额为88.71万元;累计已使用募集资金49,464.31万元,累计收到的银行利息扣除银行手续费等的净额为1,701.71万元。

截至2021年6月30日,募集资金账户余额为13,323.92万元。其中:使用闲置募集资金购买保本型理财产品未到期本金余额为3,000.00万元,募集资金专用账户银行余额为10,323.92万元。

二、募集资金管理情况

(一)募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,提高资金使用效率和效益,保护投资者权益,公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》等有关法律、法规和规范性文件的规定,结合公司实际情况,制定了《募集资金专项存储及使用管理制度》(以下简称"《管理制度》")。根据《管理制度》,公司对募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金专户,并连同保荐机构招商证券股份有限公司于2018年11月8日与中国光大银行股份有限公司武汉分行、中信银行股份有限公司武汉汉口支行、招商银行股份有限公司武汉分行营业部、浙商银行股份有限公司武汉分行营业部以及中信银行股份有限公司武汉东西湖支行签订了《募集资金三方监管协议》,明确了各方的权利和义务。2019年11月25日,公司与中国光大银行股份有限公司武汉分行以及保荐机构招商证券股份有限公司在深圳签订了《募集资金三方监管协议》。上述三方监管协议与上海证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异,本公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

(二)募集资金专户存储情况

截至2021年06月30日,本公司有4个募集资金专户,募集资金存放情况如下:

单位:人民币万元

序号	开户银行	银行账号	募集资金余额	备注
1	招商银行股份有限公司武汉分行营业部	127902468910838	1,484.00	
2	中信银行股份有限公司武汉东西湖支行	8111501013300523770	5,754.14	
3	浙商银行股份有限公司武汉分行营业部	5210000010120100156478	3,085.79	
4	中国光大银行股份有限公司武汉分行	77570188000345522	-	
	合计		10,323.92	

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一)募集资金投资项目(以下简称"募投项目")的资金使用情况

募集资金使用情况对照表详见本报告附件。

(二)募投项目先期投入及置换情况

报告期内,公司不存在募集资金置换情况。

(三)用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

报告期内,公司不存在用闲置募集资金暂时补充流动资金情形。

(四)对闲置募集资金进行现金管理,投资产品相关情况

公司于2021年3月24日召开了第二届董事会第二十二次会议、第二届监事会第十四次会议,审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司自董事会审议通过之日起12个月内,使用不超过人民币1.2亿元的闲置募集资金购买国债逆回购或流动性好、安全性高的理财产品。在上述额度范围内,该笔资金可以滚动使用。

截至2021年6月30日,公司使用部分闲置募集资金进行现金管理情况如下:

单位:人民币万元

序号	受托方	产品名称	金额	产品类型	起息日	结息日	预计年化收益率	实际收益
1	中信银行股份有限公司武汉东西湖支行	共赢智信汇率挂钩人民币结构性存款03420期 产品编码C21W70113	5,200.00	保本浮动收益型、封闭型	2021-3-9	2021-6-7	2.80%	35.90
2	招商银行股份有限公司武汉分行营业部	华润信托卓实远见3号(产品代码:T15343)	3,000.00	保本浮动收益型	2021-3-19	2021-12-21	3.10%	未到期
合计			8,200.00					35.90

(五)募集资金投资项目无法单独核算效益的原因及其情况

1.总部及分支机构服务机构建设项目主要保证总部以及分支机构服务机构建设的正常运营,以及配套相关项目的流动资金需求。该项目建设期为三年,尚在建设期,尚无法计算效益。

2.研发与培训中心项目以及信息系统建设项目尚未完成。项目的实施将提升公司产品与服务的技术含量,提高公司提供服务的能力,优化收入结构。公司通过研发中心项目的建设,将改善研发环境、完善研发架构,吸引一批专业的技术人才,培养出一支高素质的研发团队。培训中心项目的建设将提升公司员工的专业能力和职业水平,促使公司形成稳定的人才梯队。该项目效益无法单独核算。

3.补充流动资金系与日常资金一起投入公司日常运营,该项目效益无法单独核算。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

(一)总部及分支机构服务机构建设项目

总部及分支机构服务机构建设项目原计划投资预算为37,755.20万元,公司承诺使用募集资金35,330.67万元,调整后,"总部及分支机构服务机构建设项目"承诺使用募集资金14,223.17万元,变更结余募集的资金21,107.50万元用于永久补充流动资金。部分实施地点及实施方式也进行了相应的变更。

本次关于调整部分募集资金用途并将剩余募集资金永久补充流动资金相关事项已经公司第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第七次会议,2019年第二次临时股东大会审议通过。具体情况详见公司在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)披露的《关于调整部分募集资金用途并将剩余募集资金永久补充流动资金的公告》(公告编号:2019-054)以及《2019年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-059)。

(二)研发与培训中心项目及信息系统建设项目

为适应公司业务规模的不断扩大,提升公司整体形象,改善办公环境及提升工作效率,公司于2019年11月25日召开第二届董事会第十四次会议,审议通过了《关于投资建设武汉市信息增值服务产业化基地(中贝通信大厦)的议案》,决定以自筹资金在武汉投资新建办公楼,用于总部日常办公。为促进募集资金投资项目顺利实施,研发与培训中心项目及信息系统建设项目的实施地点也相应进行变更。本次变更事项已经公司第二届董事会第十五次会议审议通过。

具体情况详见公司在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)披露的《关于部分募集资金投资项目延期并变更实施地点的公告》(公告编号:2020-013)。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

2021年上半年度,本公司募集资金使用及披露不存在重大问题。

中贝通信集团股份有限公司

董事会

2021年08月17日

附件1

募集资金使用情况对照表

2021年半年度

编制单位:中贝通信集团股份有限公司 单位:人民币万元

募集资金总额	61,086.53	本报告期投入募集资金总额	1,113.27
变更用途的募集资金总额	21,107.50	前期投入募集资金总额	48,351.04
变更总额比例	34.55%	已累计投入募集资金总额	49,464.31

承诺投资项目	已变更项目,含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本报告期投入金额	前期累计投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(1)-(2)	截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
总部及分支机构服务机构建设项目	是	35,330.67	14,223.17	14,223.17	982.73	9,835.29	10,818.02	3,405.15	76.06	2021年11月	建设期为三年,尚在建设期	不适用	否
研发与培训中心项目	否	5,540.64	5,540.64	5,540.64	53.98	141.87	195.85	5,344.79	3.53	2021年11月	不适用	不适用	否
信息系统建设项目	否	3,253.47	3,253.47	3,253.47	76.56	249.14	325.70	2,927.77	10.01	2021年11月	不适用	不适用	否
补充流动资金	是	16,961.75	38,069.25	38,069.25	0.00	38,124.74	38,124.81	-55.49(注1)	100.15	无	不适用	不适用	否
合计	—	61,086.53	61,086.53	61,086.53	1,113.27	48,351.04	49,464.31	11,622.22	80.97	—	—	—	—

未达到计划进度原因(分具体募投项目)	"研发与培训中心项目"、"信息系统建设项目"需依托总部办公楼建设完成,公司计划在武汉投资新建办公楼,用于总部日常办公。为促进募集资金投资项目顺利实施,"研发与培训中心项目"、"信息系统建设项目"的实施地点也相应进行变更。受上述募投项目变更实施地点、总部大楼建设进度等因素影响,为更好保障项目实施质量,"研发与培训中心项目"、"信息系统建设项目"的预订达到可使用状态日期由2019年11月延期至2021年11月。
项目可行性发生重大变化的情况说明	由于宏观经济及外部市场环境、行业发展态势、客户需求及公司实际业务发展情况均发生了较大变化。为进一步完善公司服务机构网络建设,实现辐射全国的战略布局,更好地服务于公司主要客户,满足市场需求,同时降低公司运营成本,提高募集资金使用效率,公司调整了"总部及分支机构服务机构建设项目"的部分实施地点及实施方式。"信息系统建设项目"及"研发与培训中心项目"需依托总部办公楼建设完成,受"总部及分支机构服务机构建设项目"变更部分实施地点及方式、总部大楼建设进度等因素影响,"信息系统建设项目"及"研发与培训中心项目"的实施地点及预订达到可使用状态日期也相应进行了调整。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	截至2018年11月12日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的资金为5,808.33万元,经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具《专项鉴报告》(天健审〔2018〕2-411号)。2018年12月12日经第二届董事会第四次会议审议通过,公司以募集资金5,808.33万元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
对闲置募集资金进行现金管理,投资相关产品情况	2021年上半年度公司对闲置募集资金进行现金管理,累计购买理财产品8200万元,已赎回5200万元,产生利息收益35.9万元;尚未赎回本金3000万元,预计产生理财产品利息收益70.58万元。
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况	无
募集资金结余的金额及形成原因	无
募集资金其他使用情况	无

注1:募集资金投资项目中补充流动资金累计投入金额大于承诺投资总额,主要系募集资金利息净额用于补充流动资金项目所致。