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)83988903		
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,目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1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%	358,910,562.72	358,910,562.72
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	116,626,289.61	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-长盛国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,未知知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

二〇二二年三月十八日

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上披露的《2021年度内部控制自我评价报告》。

(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

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:9144030010001686XA

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:2022-21

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余额为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

公司全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)与华侨城物业分别持有深圳招华物业50%股份,深圳招华物业纳入公司合并报表范围。为满足深圳招华物业日常经营所需资金,公司以自有资金向其提供650万元的财务资助,华侨城物业将按持股比例对其提供同等条件的财务资助。前述财务资助事项期限为自公司和华侨城物业有权机构批准之日起一年,公司将按照不低于公司同期融资成本向深圳招华物业收取利息,每季度结算一次。

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《关于对深圳招华物业提供财务资助的议案》(10票同意,0票反对,0票弃权)。公司独立董事对此次财务资助事项进行了事前审查并发表了独立意见。

本事项不构成关联交易,不属于《深圳证券交易所股票上市规则》等规定的不得提供财务资助的情形,无需提交公司股东大会审议。董事会同意授权公司经营管理层或其授权人士办理与本次财务资助事项相关的协议签署、上述额度内款项支付以及签署未尽事项的补充协议等相关事项。

二、被资助对象的基本情况

1、深圳招华物业成立于2006年6月1日,注册资本为人民币500万元,法定代表人为杨东,注册地址为深圳市宝安区福海街道展城社区展城路1号深圳国际会展中心配套7号301。经营范围是:一般经营项目:物业管理;机动车停放服务。(法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外),许可经营项目:机动车停放服务。

2、财务状况:截至2021年末,深圳招华物业经审计的资产总额为4,577.58万元,负债总额为3,036.77万元,净资产为1,540.81万元。2021年度实现营业收入12,881.35万元,净利润为457.90万元。截至2021年末,该公司无重大或有事项(包括担保、抵押、诉讼及仲裁事项)。

3、股权结构:招商物业、华侨城物业分别持有深圳招华物业50%股份。深圳招华物业纳入公司合并报表范围。

4、除本次借款,公司未有向深圳招华物业提供其他财务资助。

5、经公司查询,深圳招华物业不是失信被执行人。

三、被资助对象的其他股东基本情况

1、华侨城物业成立于1995年12月25日,注册资本为人民币20,000万元,法定代表人为刘丹林,注册地址为深圳市南山区沙河街道中新街社区兴隆街1号汉唐大厦603。经营范围:一般经营项目是:国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);兴办实业(具体项目另行申报);灭白蚁、除“四害”的消杀业务;清洁服务;物业租赁;机电工程施工、上门安装;机电设备的上门维修;股权投资;二次供水设施清洗消毒业务;石材护理;空气检测和治理;房地产中介服务;养老产业投资、开发;残疾人康复服务(不涉及医疗诊断、治疗及康复服务);物业管理;信息咨询、经济信息咨询、企业管理咨询;企业管理方案策划;公路管理与养护;市政设施管理;公园景区管理;水体治理;家政服务;会议、展览展示策划、庆典服务;为体育场馆提供管理服务;商务信息咨询。单位后勤管理服务;日用百货销售;礼仪服务;会议及展览服务;住房租赁;工程管理服务;贸易经纪。(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:机动车停放服务;物业管理;游泳池的经营管理(由分支机构经营管理);园林绿化;乒乓球、网球、篮球、攀岩、保龄球、桌球、壁球、羽毛球的培训(由分支机构经营);养老服务、洗衣服务;城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务;保安服务;人才中介服务;劳务派遣;第二、三类医疗器械生产;特种设备安装、改造或维修。餐饮服务;快递服务;住宅室内装饰装修;小餐饮、小食品、食品小作坊经营。(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、股权结构:深圳华侨城股份有限公司的全资子公司深圳华侨城物业商业发展有限公司持有华侨城物业100%股份。

3、关联关系:公司与华侨城物业不存在关联关系。

4、华侨城物业将按持股比例向深圳招华物业提供同等条件的财务资助。

5、经公司查询,华侨城物业不是失信被执行人。

四、拟签订的财务资助协议主要内容

1、资助方式:公司以自有资金与其他股东按持股比例向深圳招华物业提供同等条件的借款

2、资助金额:公司以不超过核定金额人民币650万元提供财务资助

3、资助期限:自资助款项到位起不超过12个月

4、资助利息: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,每季度结算一次。

5、资金用途:补充深圳招华物业日常经营所需的流动资金

6、提还方式:本协议项下还款按照先还息后还本、利随本清的原则偿还。

7、违约责任:

(1)如深圳招华物业未按时还清本金和利息,自逾期之日起本息全部清偿之日止按罚息利率和本协议约定的结息方式计收利息和复利。罚息利率为本协议约定的利率水平上加收50%。

(2)如深圳招华物业未按协议约定用途使用借款,私自挪用款项,将按照公司资金管理相关规定对其进行处罚。

8、本协议自双方有权签字人签字(或签章)并加盖公章之日起生效。

五、财务资助风险分析及风控措施

公司与其他股东方按持股比例以同等条件向深圳招华物业提供财务资助,主要目的是支持其业务发展,不会对公司的正常经营产生影响。被资助企业目前经营管理情况正常,具有良好的偿还能力,整体风险可控。

深圳招华物业的重大事项需经其董事会或股东大会共同商议后决策,同时公司将委派相关人员至深圳招华物业,加强对其经营决策、内部管理的管控力度,以确保资金安全。

六、董事会意见

公司董事会对深圳招华物业的经营情况、偿债能力、信用状况及履约能力等情况进行了全面评估,认为此次公司与其他股东按持股比例对深圳招华物业提供同等条件的财务资助,将有助于提高其经营发展能力,有利于提升公司的整体经营成果,上述财务资助的风险处于可控制范围内。

七、独立董事意见

公司独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪对本次财务资助事项发表了独立意见,一致认为:在不影响公司正常生产经营情况下,公司向深圳招华物业提供财务资助,将对其财务状况和生产经营产生积极影响;被资助企业经营状况良好,具有较好的偿债能力,提供财务资助的风险可控。本次提供财务资助事项履行了必要的决策程序,符合《公司章程》及规范性文件的规定,未损害公司及全体股东尤其是中小股东的利益。我们同意将本财务资助事项提交董事会审议,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《关于对深圳招华物业提供财务资助的议案》的决议。

八、累计提供财务资助金额及逾期金额

截至目前,公司累计获批的处于有效期的提供财务资助总金额为0万元,提供本次财务资助后,公司提供财务资助总余额为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。

九、备查文件

1、第九届董事会第二十八次会议决议;

2、经独立董事签字确认的独立董事意见。

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:2022-14

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

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。

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2021年12月31日的资产状况和财务状况,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,公司对可能发生资产减值准备和信用减值损失的资产进行计提。具体情况公告如下:

一、计提资产减值准备情况

(一)依据

根据《企业会计准则》及公司会计政策等相关规定,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

2021年末,通过对各项存货资产进行清查,公司对下属天津九方城市广场以及龙岩中航紫金云熙、衡阳中航城市花园、南光名仕苑项目持有的车位等存货计提资产减值准备。

1、公司全资子公司天津格兰云天投资发展有限公司开发的天津九方城市广场项目位于天津市响螺湾商务区,因所在区域尚未成熟,如继续开发将导致巨额亏损,目前处于停工状态,本年计提资产减值准备66,382,035.29元。

2、公司控股子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司开发的龙岩中航紫金云熙项目位于福建省龙岩市,主要有别墅、商业及高层住宅。2021年末,通过资产清查,龙岩中航紫金云熙项目车位成本较高,公司经对比目前周边类似楼盘的成交价格及考虑该项目车位的实际情况等综合因素进行测算,预期售价无法覆盖成本,本年计提资产减值准备28,236,906.76元。

3、公司控股子公司衡阳中航地产有限公司开发的衡阳中航城市花园项目位于衡阳市雁峰区白沙南路深圳工业园,因该项目周边免费停车位较多,该项目所持有的停车位销售困难,存在减值迹象,预期售价无法覆盖车位成本,本年计提资产减值准备14,711,091.69元。

4、公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司拥有位于南光名仕苑项目的无产权车位共46个,存在减值迹象,公司聘请第三方中介机构对前述车位进行评估并出具了评估报告,本年计提资产减值准备1,005,481.06元。

二、计提信用减值损失

(一)计提方法和确认标准

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到人民币500万元以上的应收款项,1,000万元以上其他应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,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坏账准备。

(二)资产范围

1、公司全资子公司中航物业管理有限公司为恒大集团有限公司及其子公司的部分地产项目提供物业管理服务,因恒大集团有限公司出现流动性危机,发生了实质性的债务违约情况,公司综合考虑了前述物业管理费款项的信用风险,于2021年末以收回恒大集团有限公司及其子公司的该等款项计提信用减值损失44,588,566.71元。

2、公司全资子公司赣州中航九方商业有限公司将位于赣州市九方商业中心房产对外出租。因部分承租人出现失联致法院无法判决、或判决胜诉后对方无可执行财产、拒不执行判决等情况,公司预计无法收回租金及其他费用,出于谨慎性原则于2021年末对该等款项计提信用减值损失695,112.68元。

三、审议和表决情况

(一)董事会审议情况

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《关于计提资产减值准备和信用减值损失的议案》(10票同意,0票反对,0票弃权)。

(二)监事会审议情况

2022年3月16日,公司第九届监事会第十二次会议审议通过了《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)。

四、本次计提的资产减值准备和信用减值损失对公司的影响

公司本次计提的资产减值准备共计110,335,514.80元,减少公司2021年度归属于母公司所有者的净利润90,614,993.81元;本次计提的信用减值损失共计45,283,679.39元,减少公司2021年度归属于母公司所有者的净利润34,136,537.71元;两项合计减少公司2021年度归属于母公司所有者的净利润124,751,531.52元。

五、董事会关于本次计提资产减值准备和信用减值损失合理性的说明

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,是根据相关资产的实际情况开经减值测试后作出的,能够更加公允地反映截至2021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。

六、独立董事意见

公司独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪对计提资产减值准备和信用减值损失的议案发表了独立意见,一致认为:公司本次计提资产减值准备和信用减值损失符合会计准则和公司相关规定,符合公司资产实际情况,公允地反映了公司2021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,表决程序合法合规,不存在损害公司和中小股东的利益。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《关于计提资产减值准备和信用减值损失的议案》的决议。

七、监事会意见

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