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	宋丹墨	
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)83688803		
电话	(0755)83246862,83246403		
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“1234”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:是公司聚焦资源,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,打造以别家服务、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:提供物防勤务、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、物业管理业务发展趋势好

(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377亿㎡,年内实现新合作项目合同额440.82亿元,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,通过创新发展模式、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%,路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区等知名院校项目;政府业态新签年度合同额3.80亿元,同比增长15%,路地京东智还全球客服中心、北京长春存储等代表性项目。市场化住宅业态实现跑赢增长,实现新签年度合同额4.74亿元,同比增长60%,成功路地上海康城(建筑面积175万㎡)、西安秦汉塬悦(建筑面积52万㎡)等标志性项目,以标杆大盘路地提升了公司市场化住宅的品牌影响力,开成公司住宅发展专项组织、系统性提升市场、产品与服务“三力”。多路径赋智发展动力,全面拉通各层级资源协同,总对总业务优化核心客户合作,服务客户价额逐年上升,核心客户价额大幅增长,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“化繁拓展”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,公司通过外部合作协同力度,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(主要为招商局置地)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,聚焦别家服务、空间资源、房产经纪、美丽业务等高黏性、高成长性服务赛道,构建多元融合、价值共生的服务生态。

别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,并通过深化自营模式、拓展代理模式,在家政保洁、家电清洗、衣物干洗等核心品类形成口碑优势,同时响应智能服务需求,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,通过数字化工具以精细化运营与资源的动态定位,重点城市优质资源出租率及现场转续提升,并依托“招小充”平台,加速全国光电网络布局,2025年累计为新能源车主提供高效充电服务逾1,157万次,减少碳排放逾1万吨。房产经纪方面,深化北京二手房代理模式与专业化运营,依托“小招服务站”打造“便民+租赁”服务触点,构建服务闭环。美丽业务方面持续深化与招商蛇口的战略协同,以中标建材装修聚焦供应链,成功打造上海市松江区卫源名城项目、武汉长滨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;别家官居服务体系通过“地产资料+新房交付+旧房焕新”的价值链整合,在更多公司、城市、区域实现项目落地,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、招商积余大型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。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TOP3”、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。成本端通过“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化编制,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,推广外包考勤系统实现供方管理,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

公司在非住宅业态全面推广“品质高质服务体系”,非住宅领域,选代标准化能力,“非住宅业态皮书+岗位小红书”体系,主导发布行业首部客户满意度调研国家标准;升级品质生态,聚焦核心岗位培养,建立金鹅程评价选代机制,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”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“乐优尊享”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年陪选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,精细化升级路地

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糖核功能,大幅提升车场管控效率;在保洁外包管理,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“五前两率”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商务及员工端,深度融入鸿蒙生态。

4)深耕服务文化,铸就品牌基石

公司联持“欢为笑”的文化理念内涵,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,全面营造欢厚的服务文化氛围。2025年,品牌传播声量持续扩大,概括影响力显著提升,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“职余故事”,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根基。

“深圳到家汇”)、招商到家汇科技(福建)有限公司(以下简称“福建到家汇”)、招商到家汇科技(浙江)有限公司(以下简称“浙江到家汇”)申请银行授信提供连带责任担保,合计新增担保额度不超过人民币18亿元,占公司最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的比例为16.78%;本次担保对象招商物业、积余物业、深圳到家汇、浙江到家汇的资产负债率均超过70%,敬请投资者注意投资风险。

一、担保事项概述

(一)基本情况

根据整体融资安排,公司拟为下属企业招商物业、积余物业、深圳到家汇、福建到家汇、浙江到家汇申请银行授信提供连带责任担保,合计新增担保额度不超过人民币18亿元。具体情况如下:

单位:亿元

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额	本次新增担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
招商积余	招商物业	100%	92.66%	0	2.00	1.86%	否
招商积余	积余物业	100%	90.76%	0	13.00	12.12%	否
招商积余	深圳到家汇	100%	82.37%	0	1.00	0.93%	否
招商积余	福建到家汇	100%	69.23%	0	1.00	0.93%	否
招商积余	浙江到家汇	100%	73.29%	0	1.00	0.93%	否
合计				0	18.00	-	

本次担保事项需提交公司2025年度股东会审议。本次担保事项有效期为自2025年度股东会审议通过之日起至2026年度股东会决议之日止,担保期限以公司与银行签订的相关担保合同约定期限为准。同时,提请股东会授权董事会转授权给公司总经理具体办理担保事宜包括签署相关合同及文件,担保范围包括但不限于申请流动资金贷款、经营性物业抵押贷款、并购贷款、银行承兑汇票、商业承兑汇票、保函(含分离式保函)、票据贴现、保理、国内信用证等综合授信业务,实际担保金额及担保期限以最终签订的担保合同为准。

(二)决策程序

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《关于为下属企业提供担保额度的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

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年第三次会议审议并全票通过,同意将其提交董事会审议。

本次提供担保额度事项需提交公司2025年度股东会审议。

二、被担保人具体情况

(一)招商局物业管理有限公司

1、基本情况:招商物业成立于1998年5月13日,法定代表人为赵肖,注册地址为深圳市南山区招商街道百海社区邮轮大道5号太子湾海纳仓(招商积余大厦)1501,注册资本为人民币10,000万元,经营范围是:物业设备的销售、上门维修;物业投资的策划与咨询(具体项目另行申报);房地产销售;房地产经纪(以上均不含限制项目);从事广告业务;花卉、苗木的销售与租赁;会务策划;礼仪策划;家政服务;为酒店提供管理服务;物业设施设备上门安装及改造;票务代理;蔬菜、水果种植与销售;日用百货的销售;水产、肉类销售;电子商务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);自有场地租赁;仓储服务。洗染服务;洗涤服务;消防技术服务。(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)酒店经营;快递服务;水产、家禽养殖;食品的销售(不含保健食品);餐饮服务;物业管理;物业装饰装修;游泳池、体育场馆、停车场(具体项目由分公司经营);建筑智能化工程、园林绿化工程的设计与施工;劳务派遣。食品销售(仅销售预包装食品)。建设工程施工;建设工程监理;城市生活垃圾经营性服务。(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、与公司的股权关系:招商物业是公司的全资子公司。

3、主要财务指标:

截至2025年12月31日,招商物业未经审计的资产总额为569,717.57万元,负债总额为527,924.83万元,净资产为41,792.74万元,2025年营业收入为891,379.01万元,净利润为47,219.32万元。该公司不存在对外担保、抵押事项。

4、其他说明

经公司查询,招商物业不是失信被执行人。

(二)招商积余物业管理有限公司

1、基本情况:积余物业成立于1992年3月25日,法定代表人为王新里,注册地址为深圳市福田区华强北街道华航社区深南中路3024号航空大厦1202,注册资本为人民币5,000万元,经营范围是:物业管理;物业经纪;自有房屋租赁;物业管理;会务策划;礼仪策划;家政服务;生活用品、餐饮设备、酒店、会议、游览娱乐等提供管理服务;空调、水电、机电设备的上门安装、上门保养;房屋上门装修、维修;企业单位的后勤管理服务;公关、礼仪的策划和咨询;物业管理软件的开发;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易;经营电子商务;家政服务;收送干洗衣物;日用百货、初级农产品、电子产品、金属材料的销售;汽车租赁;票务代售;清洁服务;会务服务;从事内害防治工作;白蚁防治服务;建筑物修缮;人力资源管理;外墙清洗,住房租赁;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);园林绝缘变支持服务;专业保洁、清洗、消毒服务;园林绿化;护理机构服务(不含医疗服务)。装卸搬运;知识产权服务(专利代理服务除外);信息系统运行维护服务;消防技术服务。(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)。人力资源管理、股权投资;物业管理;(除分支机构经营)机电设备安装工程;机动车辆停放服务(除分支机构经营,凭许可证经营);车场、车辆管理与服务(除分支机构经营,凭许可证经营);劳务派遣;餐饮服务;预包装食品零售(除分支机构经营,凭许可证经营);食用油、烟、酒类销售(除分支机构经营,凭许可证经营);国内旅游(除分支机构经营,凭许可证经营);KTV(除分支机构经营,凭许可证经营);酒吧(除分支机构经营,凭许可证经营);提供棋牌服务(除分支机构经营,凭许可证经营);代驾(除分支机构经营,凭许可证经营);健身(除分支机构经营,凭许可证经营);保健按摩服务(除分支机构经营,凭许可证经营);美容美发(除分支机构经营,凭许可证经营);汽车保养美容(除分支机构经营,凭许可证经营)子公司全体股东利益。

五、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。

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:2026-07

招商局积余产业运营服务股份有限公司关于使用暂时闲置自有资金在非关联金融机构进行委托理财的公告

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、投资种类:银行、证券公司、信托公司、基金管理公司等非关联金融机构的结构性存款及安全性较高、流动性较好、投资回报相对较高的各类理财产品。

2、投资额度及期限:公司使用不超过人民币15亿元的暂时闲置自有资金进行委托理财,前述总额度在董事会审议通过之日起12个月内可循环滚动使用,在额度有效期内,任何一个时点的投资金额(含以委托理财投资收益进行再投资的相关金额)不得超出前述投资额度。

3、特别风险提示:金融市场受宏观经济形势、政策风险、市场风险、流动性风险等风险因素的影响较大,投资收益具有不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

为进一步提高暂时闲置的自有资金使用效率,增加资金收益,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,以下简称“公司”)拟在保证日常经营资金需求及确保资金安全的前提下,使用部分暂时闲置的自有资金在非关联金融机构进行委托理财,总额度不超过15亿元,在批准的总额度及投资期限范围内可循环滚动使用。董事会授权公司总经理在本次董事会审议通过之日起12个月内,公司在额度及期限范围内可循环滚动使用。董事会授权公司总经理在批准额度及有效期内具体办理委托理财事项、签署相关合同及文件。具体情况如下:

一、委托理财情况

1、投资目的

进一步提高公司暂时闲置的自有资金使用效率,增加资金收益。

2、投资额度

根据资金状况,公司预计使用部分暂时闲置的自有资金在非关联金融机构进行委托理财,总额度不超过15亿元,在批准的总额度及投资期限范围内可循环滚动使用。在额度有效期内,任何一个时点的投资金额(含以委托理财投资收益进行再投资的相关金额)不得超出前述理财额度。

3、投资方式

公司将按照相关规定严格控制风险,对理财产品进行严格评估、筛选,选择银行、证券公司、信托公司、基金管理公司等非关联金融机构的结构性存款及安全性较高、流动性较好、投资回报相对较高的各类理财产品。

4、投资期限

自公司董事会审议通过之日起12个月内有效。

5、实施方式

在上述总额度和投资期限内,具体理财方案的审批根据公司资金管理制度的相关规定执行。董事会授权公司总经理在可用额度内具体办理委托理财事项、签署相关合同及文件。

6、资金来源

公司暂时闲置的自有资金,资金来源合法合规。

二、风险控制措施

1、投资风险

金融市场受宏观经济形势、政策风险、市场风险、流动性风险等风险因素的影响较大,投资收益具有不确定性,不排除会受到市场波动的影响。

2、风险控制措施

(1)在保证公司正常生产经营的前提下,公司按照决策、执行、监督职能相分离的原则建立健全相关委托理财管理制度,确保委托理财事宜的有效开展和规范运行。

(2)公司将严格筛选投资对象,选择结构性存款及安全性较高、流动性较好、投资回报相对较高的理财产品。

(3)公司将及时分析和跟踪结构性存款及理财产品的进展情况,如发现可能存在影响公司资金安全的情况,及时采取措施,控制投资风险。

四、对公司的影响

在确保正常经营和资金安全的前提下,公司通过适度开展低风险的理财业务,有利于提高资金使用效率和增加现金资产收益,符合公司及全体股东利益。

五、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。

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、公司持有中航翼赛湾花园项目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、计提片区损失准备情况

(一)计提方法和确认标准

单项计提坏账准备的判断依据	应用风险已显著变化的应收款项。
单项计提坏账准备的计提方法	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坏账准备。

(二)资产范围

根据衡阳中航与招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其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,计提资产减值准备能客观公允地反映截至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》(关于拟挂牌转让控股子公司60%股权的公告)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)董事会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:2026-02

招商局积余产业运营服务股份有限公司第十一届董事会第四次会议决议公告

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2026年3月2日以电子邮件等方式发出召开第十一届董事会第四次会议的通知,公司董事会于2026年3月12日以现场结合通讯方式召开,应出席会议董事11人,实际出席会议董事11人,其中,董事吕斌、陈智恒、袁斐、赵丹、李朝晖、KAREN LAI(黎明儿)、邹平学、宋静娴、张博辉现场参会,董事黄健、杨凯以视频形式参会,公司高级管理人员列席了会议。会议由董事长吕斌先生主持。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、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《2025年度董事会工作报告》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会战略与可持续发展委员会2026年第一次会议全票审议通过。

本议案尚需提交公司2025年度股东会审议。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网《2025年度董事会工作报告》。

董事会听取了公司关于2025年董事会决议跟踪落实情况的报告,认为公司严格执行董事会决议,不存在未按决议执行或执行不到位的情形。

公司原独立董事陈英英(2025年3月10日离任)、许建武(2025年11月27日离任)、林洪(2025年11月27日离任)及现任独立董事KAREN LAI(黎明儿)、邹平学、宋静娴、张博辉分别向董事会提交了《2025年度独立董事述职报告》,并将在公司2025年度股东会上述职。

本议案经公司董事会战略与可持续发展委员会2026年第一次会议全票审议通过。

(二)审议通过了《2025年度内部控制评价报告》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网《2025年度内部控制评价报告》。

(三)审议通过了《2025年度内部审计工作质量评估报告》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

(四)审议通过了《关于公司十五五发展规划的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会战略与可持续发展委员会2026年第一次会议全票审议通过。

(五)审议通过了《关于2026年度投资计划的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会战略与可持续发展委员会2026年第一次会议全票审议通过。

(六)审议通过了《关于2025年计提资产减值准备的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

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,基于谨慎性原则,董事会同意公司对可能发生减值损失的资产计提减值准备,其中计提存货跌价准备71,473,364.23元,计提信用损失准备184,619,676.74元。上述两项资产减值准备计提共计256,093,040.97元,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。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于2025年度计提资产减值准备的公告》(公告编号:2026-03)。

(七)审议通过了《2025年度财务决算报告》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

本议案尚需提交公司2025年度股东会审议。

(八)审议通过了《2026年度财务预算报告》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

(九)审议通过了《2025年年度报告》及其摘要(11票同意,0票反对,0票弃权)。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

本议案尚需提交公司2025年度股东会审议。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2025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《2025年年度报告摘要》(公告编号:2026-04)。

(十)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)。

2025年4月17日,公司2024年度股东大会审议通过了《关于与招商局集团财务有限公司续签(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”)续签(金融服务协议),期限三年,新协议生效之日起原协议失效。根据协议内容,财务公司将在经营范围内为公司(包括公司下属公司,以下同)提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。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2025年末,公司在财务公司的存款余额为32,584.38万元,2025年累计存款利息28.54万元,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,关联董事吕斌、陈智恒、黄健、袁斐、赵丹、李朝晖回避了对本议案的表决,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、独立董事专门会议全票审议通过。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》。

(十一)审议通过了《关于未来十二个月内向非关联金融机构申请授信额度的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

根据经营计划及发展规划,为满足日常运营及业务发展的资金需求,董事会同意公司(含合并报表范围内子公司)未来十二个月内向非关联金融机构申请综合授信额度总金额不超过人民币17.90亿元,本次申请非关联金融机构综合授信额度事项的授权期限自董事会审议通过之日起12个月内有效,在上述授权期限及额度范围内,综合授信额度可循环使用。

本议案经公司董事会审计委员会2026年第三次会议全票审议通过。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的《关于未来十二个月内向非关联金融机构申请授信额度的公告》(公告编号:2026-05)。

(十二)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)。

公司(含合并报表范围内子公司)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。董事会同意公司2026年度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,依照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、赵丹、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:252,148,964,561万元人民币

统一社会信用代码:91440300100016836X

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