证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2021-25

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2020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。

审议本次年报的董事会以现场会议和通讯表决相结合的方式召开。董事邓伟栋先生因工作原因未能出席本次会议,特委托董事刘宁女士代为出席并行使表决权。董事何军先生以通讯方式进行表决。其他董事均亲自出席了现场会议并进行表决。

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

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2020年12月31日的公司总股本1,060,346,060为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.3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,公司以建设成为“国内领先的物业资产管理运营商”为愿景,积极稳妥地推动“12347”发展战略的落地,推进组织融合融效发展,进一步夯实公司大物业、大资管两大核心主业。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,业务覆盖全国逾100个城市,服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。非住宅类项目包括办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间及其他业态。

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、保洁、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设施管理服务:为设施提供设备运维、能源评估、管理等服务;

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;

③社区及企业服务:“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等;

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;

⑥安保服务:提供临时勤务、科技安防、消防监营等安保服务;

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;

⑧干洗服务: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开发业务,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项目开发。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入(元)	8,635,147,480.75	6,077,903,715.74	42.07%	6,655,646,451.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	435,142,396.80	286,227,940.46	52.03%	856,613,367.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	385,847,312.36	289,950,566.13	33.07%	-150,351,492.95
经营活动产生的现金流量净额(元)	989,467,897.24	358,910,552.72	175.69%	1,281,061,555.44
基本每股收益(元/股)	0.4104	0.4090	0.34%	1.2844
稀释每股收益(元/股)	0.4104	0.4090	0.34%	1.2844
加权平均净资产收益率	5.34%	5.57%	-0.23%	18.77%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产(元)	16,279,503,134.31	16,501,692,112.85	-1.35%	13,235,646,080.27
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,307,076,670.17	7,983,640,524.49	4.05%	4,842,025,398.84

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,2019年度运营分析包括招商物业2019年相关数据。

(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	1,752,656,654.02	2,114,958,156.04	2,106,001,371.43	2,661,531,299.26
归属于上市公司股东的净利润	59,377,098.41	119,278,117.34	148,659,192.77	107,827,988.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,258,444.82	139,320,450.31	133,193,321.64	84,075,095.59
经营活动产生的现金流量净额	-816,698,656.04	283,734,283.34	239,458,457.18	1,282,973,812.76

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

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

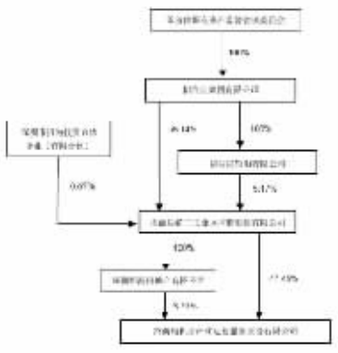
报告期末普通股股东总数	19,151	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,203	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	354,046,180			0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,080,289	0			0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	39,338,464			0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.08%	32,662,978	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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.40%	14,802,465	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	1.32%	14,000,030	0			0
全国社保基金一一五组合	其他	0.92%	9,800,967	0			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	0.89%	9,434,290	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	0.79%	8,405,634	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。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

否

公司2016年3月1日发行的“16积余债”已于2021年3月1日完成本息兑付并摘牌。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020年初,我国经济经受疫情严重冲击。随着疫情防控形势好转,消费回暖,工业服务业继续回升,投资不断改善,我国经济展现了强大的防险能力、抗压韧性和发展活力,率先冲出疫情阴霾实现复苏,我国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。全年国内生产总值突破100万亿元,同比增长2.3%,其中第三产业对GDP增长的贡献率为47.3%,连续6年成为是拉动GDP的主力军。消费方面,限额以上企业商品零售总额达到13.5万亿元,受年初新冠疫情爆发及疫情防控常态化后散发等因素影响,消费略低于预期,但市场销售呈现持续回暖态势,未来一段时间消费需求仍有较大的回升空间。

年初突发新冠肺炎疫情,物业行业一马当先,奋力承担一线防控重任,赢得政府和广大业主信任,同时为行业发展打开城市治理新空间。国家政策层面,国家十四五规划纲要于2021年3月12日正式发布,其中六次提到物业,指出了物业管理行业未来的发展方向。行业发展层面,行业企业上市呈现加速局面,2020年全年共有18家物管企业登陆资本市场。伴随企业上市潮,据不完全统计,年内有效并购案例超70宗,交易金额共计约107亿元。除交易数量多,交易金额大等特征外,2020年物业行业并购呈现多元化特征,从过去以基础服务为主的同业并购转向基础服务、增值/专业服务并重,在扩张规模的同时,补全服务链条,完善组织能力,企业经营层面,头部企业纷纷布局、发力城市综合服务领域,行业发展边界得以进一步拓展,成为发展新蓝海。总体而言,物管行业竞争格进一步升级,机遇与挑战共存。

(一)公司总体经营情况

2020年是公司完成重大资产重组后的第一个完整年度。面对新冠疫情带来的冲击,公司迎难而上,在疫情中开展整合,在整合中推进发展,紧抓行业发展机遇,及时调整经营策略,取得良好的经营业绩,为公司战略转型奠定良好基础。

报告期内,公司实现营业收入863,515万元,较上年同期增长42.07%,主要来自物业管理业务的收入增加;利润总额62,593万元,较上年同期增长53.30%;归属于上市公司股东的净利润43,514万元,较上年同期增长52.03%;总资产1,627,950万元,较上年同期下降1.35%;归属于上市公司股东的净资产830,708万元,较上年同期增长4.05%;资产负债率49.09%,较上年同期减少2.42%。(备注:本报告涉及公司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,2019年度运营分析包括招商物业2019年相关数据。)

战略调整初见成效,整合融合按计划有序推进

2020年初,公司明确了“12347”发展战略,即以建设“国内领先的物业资产管理运营商”为目标,发展物业管理及资产管理两项核心业务;在战略协同方面,成为招商局集团资产保值增值平台,成为招商蛇口持有资产运营的承载平台,成为招商蛇口产业数字化的标兵;坚持专业化、集约化,生态化,市场化的“四化”发展原则,通过巩固一片沃土、业务价值延伸、平台内涵多元化、科技赋能与数字化转型、内外发展并举、两个平台有机互动、管理创新七大战略举措,推动战略实施落地。

为匹配公司发展新要求,公司以战略为牵引,以业务融合为中心,推进组织融合。公司以建设扁平高效的经营型管理总部为目标,完成了总部架构、权责、流程等调整,初步实现统一运营、统一标准、统一采购的业务管理一体化。在此基础上,以客户为核心,以建设灵活高效、有战斗力的前台市场经营主体为目标,以品质提升、优势互补、资源整合、团队融合等为原则,有序推进业务单位整合,保障公司规模发展和组织能力提升。

抗疫防疫体现央企担当,与客户同心协力彰显初心

2020年初,面对新冠肺炎疫情的严峻挑战,公司切实承担起抗疫责任,做好员工、客户、物资、运营保障,在物业管理一线构筑疫情防控的坚实防线,确保做到守土有责、守土负责、守土尽责,积极驰援武汉方舱医院建设、直面迎击蛇口邮轮母港防疫完击战等,凝聚战胜疫情的精神力量,赢得了政府、社会和广大业主的尊重和认可。报告期内,公司积极响应各级政府号召,为符合政策的客户减免持有物业租金、管理费,充分体现央企担当。

严控成本应对疫情影响,狠抓精点和短板提质增效

报告期内,为有效应对疫情带来的收入减少、成本增加等压力,公司在加强员工和客户疫情防控的同时,从开源、节流、发展三个方面着手,促进公司经营改善。公司一方面削减管理费用预算,加强费用管理,严控各项开支;另一方面积极与各级政府、合作伙伴沟通和协商,争取政策扶持和供应商配合。

开展质效提升专项工程,设立质效提升横向组织,将质效提升的理念、流程和工具,与实际工作有机结合,以业务链和经营活动价值链为主线,围绕经营管理的痛点、难点、短板,共梳理举措33条,并以项目管理的方式严格推进。

建设并持续提升发展能力,加大数字化和人才发展投入

持续完善公司投资管理能力,从规模扩张、生态投资和能力提升等方面,探索通过收并购加速公司战略达成。与优势资源方合作投资是公司整合资源、加快拓展的重要方式,报告期内,已与相关合作方完成设立5家合资公司。

以“融合融效,构建底座”、“顶层设计,探明方向”、“持续优化,全面赋能”、“专项行动,打造标杆”4大目标为指引,有序推动数字化建设各项工作。在优化升级数据中心、数据湖、信息安全等基础设施的基础上,整合和优化了主平台、业务系统、细分业态解决方案等应用系统。

围绕核心人才队伍建设,组织能力打造以及内训师队伍建设,组织实施系列专项培训,组织完成广东省物业项目经理职业技能培训,2020年新入职项目经理培训等12期内训师专题培训。

(二)物业管理业务经营情况

物业管理业务收入稳步增长

2020年,公司物业管理业务发展稳健,依然是公司的最大收入来源。全年实现营业收入803,511万元,较上年同期增加288,558万元,增长56.04%,占公司营业收入的93.06%,主要系招商物业2019年12月起纳入公司并表范围、原有物业管理项目自然增长以及本年度新拓展物业管理项目增加。公司聚焦重点城市,深耕精拓,实现纵深发展。2020年物业管理收入中,排名前五的区域分别为:深圳、江苏、四川、山东和北京,营业收入合计约为462,554万元。

公司致力于提供优质的基础物业服务,并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质,巩固一片沃土,持续带来稳定收入。全年基础物业管理实现营业收入646,347万元,较上年同期增加186,384万元,增长40.52%,占公司物业管理业务收入的80.44%。基础物业管理各业态的营业收入如下:

业态类型	2020年营业收入(万元)	占基础物业营业收入比重
1、住宅物业	206,490.66	31.95%
2、非住宅物业	439,856.20	68.05%
-办公	169,518.84	26.23%
-政府	77,068.36	11.92%
-公共	64,171.72	9.93%
-学校	54,210.84	8.39%
-园区	43,693.64	6.76%
-商业	19,920.91	3.08%
-城市空间及其他	11,271.89	1.74%
合计	646,346.86	100%

备注:公共物业包括医院、场馆、交通、顾养、公园等。

公司依靠多年积累的专业能力和强大的客户粘性,进一步推动专业公司业务发展。全年专业化服务实现营业收入157,164万元,较上年同期增加102,174万元,增长185.80%,占公司物业管理业务收入的19.56%。专业化服务中收入排名前三的业务分别为:案场协销及房产经纪收入为71,022万元,占专业化服务收入的45.19%;设施管理服务收入为32,940万元,占专业化服务收入的20.96%;建筑科技服务收入为28,320万元,占专业化服务收入的18.02%。

拓展业务高质量发展,管理规模持续扩大

2020年,公司积极推进“大物业”战略布局,服务业态多元,覆盖住宅物业,以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅物业。报告期内,公司物业管理业务市场拓展频频发力,净增加管理面积3,824.17万㎡,新签年度合同额达到24.55亿元。截至2020年末,公司在管物业项目达到1,438个,覆盖全国逾100个城市,管理面积达到1.91亿㎡,同比增长25%。公司物业管理收入排名前五的区域(深圳、江苏、四川、山东和北京)管理面积合计约为7,976.02万㎡。

	在管项目(个)		管理面积(万㎡)		新签年度合同额(亿元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
1、住宅	522	424	9,613.65	7,652.77	6.09	4.13
2、非住宅	916	774	9,476.22	7,612.93	18.46	17.95
合计	1,438	1,198	19,089.87	15,265.70	24.55	22.08
其中:来自控股股东	504	394	7,303.62	6,243.72	6.02	6.71
-住宅	357	289	5,952.51	5,175.33	3.81	3.37
-非住宅	147	105	1,351.11	1,068.39	2.21	3.34

备注:新签年度合同额指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入。

报告期内,非住宅业务中各业态管理面积如下:

非住宅业态	2020年管理面积(万㎡)	占非住宅业务管理面积比重
办公	2,044.69	21.58%
公共	1,859.48	19.62%
园区	1,745.29	18.42%
学校	1,461.71	15.42%
城市空间及其他	962.85	10.16%
政府	896.01	9.35%
商业	516.19	5.45%
合计	9,476.22	100%

备注:公共物业包括医院、场馆、交通、顾养、公园等。

面对疫情带来的外部市场重大变化,公司及时调整年度市场拓展策略,持续强化市场赋能支持,并进行有效部署,保障公司外拓业务高质量快速发展。全年通过招投标拓展了国管局82号办公区、招商证券大厦、湖南省移动、广州大学、山东第一医科大学、广州博物馆、成都双流人民医院、中山大学第八附属医院、湖南某部队营区等涵盖各业态的大批优质项目,并接连进驻阿里巴巴滨江园区、华为物流园、华为北京基地、字节跳动北京培训中心等高端项目,实现目标市场中市场份额、项目质量不断提升。

2020年,公司新兴城市服务领域取得了重大突破,接连拓展了三亚崖州湾科技城、海南博鳌乐城、坪山区碧岭及马荣街道、塘朗山郊野公园、马峦山郊野公园等一批城市服务类项目,并进一步扩大及深化国瑞新区城市管理项目等原有城市服务项目相关业务。

打造个性化产品优化解决方案,创新服务能力提升客户体验

公司以城市服务、高校、医院、场馆等业态为切入点,成立专项研究团队,围绕客户需求和痛点,从一体化的服务响应能力着手开展研究工作,打造各业态个性化产品,优化细分业态系统解决方案,如医疗辅助系统、高校宿舍管理、场馆管理、场馆讲解服务等。

公司还积极组织开展客户感知提升活动、设施设备运维安全活动、技能大比武活动等专项活动,提升各级员工的技术能力和企业主人翁精神。完善创新工作方案和激励机制,组织开展基层一线服务微创新评比活动,并积极参加外部创新评选,“智慧物业π平台项目”、“招宝仓项目”获首届深圳市质量技术与创新成果发表赛二、三等奖,项目提升高端写字楼客户服务体验及感知(深圳标准认证)获得第十九届“深圳企业创新记录”。

公司对服务品质的高追求带来第三方客户满意度的持续攀升,保持行业领先水平。服务品质提升在改善客户服务体验的同时也有助于品牌效应的扩大,为业务的持续增长注入强劲动力,2020年公司住宅业态项目续签率为99%,非住宅业态项目续签率为96%。

数字化助力深耕沃土,智慧化优化细分业态解决方案

“强应用”与“树标杆”相结合,加快智慧物业系统在内部项目的推广和深化应用。报告期内,招商通+π平台系统覆盖1,365个项目,平台用户突破40万,线上总工单超1,200万,工单完成率98.7%,基础业务全面线上化、标准化、透明化,为快速规模发展的品质管控提供支持,助力“深耕沃土”。推广了市场拓展系统、智能考勤系统、收费系统等基础业务系统,完成了智慧社区、智慧商业、智慧园区等标杆项目打造,赋能业务的开展。

在细分业态解决方案建设方面,结合项目运营实际需求、业态全面深度对标、业务战略发展要求,完成了高校、医院业态的智慧后勤数字化平台解决方案,并打造了以崖州湾科技城为实例的物管城市服务解决方案,完成了崖州湾1KM样板路段打造,建成园区运营指挥中心,接入智慧路灯、智慧灯杆、智慧灌溉、智慧井盖、智慧垃圾桶等功能。

(三)资产管理业务经营情况

2020年,公司资产管理业务实现营业收入43,385万元,占公司营业收入的5.02%,较上年同期减少18,288万元,下降29.65%,主要系受疫情影响,购物中心经营、酒店出租及其他持有型物业收入减少,以及租金减免导致的收入减少。其中,商业运营实现营业收入2,222万元,较上年同期减少4,172万元,下降65.25%,占资产管理业务收入的5.12%;持有物业出租及经营实现营业收入41,163万元,较上年同期减少14,115万元,下降25.53%,占资产管理业务收入的94.88%。

商业运营方面,截至2020年12月,公司在管商业项目26个(含筹备项目),管理面积136万㎡,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18个,第三方品牌输出项目4个。

面对突发的新冠疫情,招商九方积极发挥了国有企业榜样和示范引领作用,郁冠国企责任担当,与广大中小微企业携手共渡难关,切实减轻商户租金负担,全力支持商户复工复产。疫情期间及防控常态化后,招商九方及时调整年度推广节奏,整合外部及内部商户、员工等资源,通过线上购商城、外卖平台及社群开展线上营销,并搭建“温暖商店”线上购平台,强化数字化营销。

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59.31万㎡,至2020年末已出租面积为56.07万㎡,总体出租率为95%,其中购物中心及写字楼的平均出租率略有下降。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。报告期内,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星冠假日酒店。

公司持有物业出租具体情况(截至2020年12月31日)如下表所示:

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	364,880.98	95%
零星商业	73,588.51	65,323.16	89%
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)	1,289.29	--	--
合计	593,065.58	560,746.15	95%

2020年度,公司及下属企业所持有的投资性房地产本期拟确认税前公允价值变动收益共计-5,696.08元,具体详见下表。

投资性房地产情况表(截至2020年12月31日)

单位:元

序号	物业名称	评估面积(m2)	2019年末账面净值	本期自建投资性房地产增加	其他减少	2020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	2020年末账面净值
1	航空大厦1栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55			538,772,800.00	0.85%		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			519,949,100.00	3.81%		500,875,808.00
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,965.96	268,329,077.00			262,697,700.00	-2.10%		268,329,077.00
4	航都大厦9J(注1)	106.73	3,137,862.00			3,426,030.00	9.18%	288,168.00	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	65.43	32,896,272.00			33,010,300.00	0.35%		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			285,857,400.00	-1.50%		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			295,036,680.00	1.64%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.96	718,920,632.00			748,825,900.00	4.16%		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			274,115,400.00	-2.02%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			776,173,000.00	1.02%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园42号楼	29,366.24	201,870,501.00			196,753,200.00	-2.53%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心商业	158,235.92	867,891,244.00			867,891,400.00	0.00%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			1,439,776,800.00	0.72%		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			128,011,400.00	-2.94%		131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工(注2)		209,975,067.47	4,320,631.58					214,295,699.05
18	苏州依云华苑项目储藏室(注3)	1,289.29	3,059,064.00		743,527.79	2,372,300.00	-22.45%		2,315,536.21
19	深圳华彩花园南山阁27D	154.80	7,631,640.00			7,817,400.00	2.43%		7,631,640.00
	合计	762,056.42	6,885,367,693.02	4,320,631.58	743,527.79	6,740,600,010.00	-2.10%	288,168.00	6,889,222,964.81

注1、根据公司的会计政策,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。航都大厦9J期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度大于5%,根据公司的会计政策,认定其公允价值已发生大幅变动,公司对账面金额进行了调整。

注2、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持投资性房地产仍在建设中。

注3、报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积410.19㎡,结转金额743,527.79元,其中:转出公允价值变动收益-293,864.08元;销售结转后的账面价值与评估价值相比变动幅度为2.45%,故公司不进行会计处理。

(四)其他业务经营情况

2020年,其他业务实现营业收入16,618万元,占公司营业收入的1.92%,较上年同期减少14,546万元,下降46.68%,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,故收入同比降幅较大。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)融资情况

公司持续推进债务规模压减,探索多渠道融资方式,并于2021年初取得并发行首期银行间协会债产品,解决公司资金缺口的同时,进一步降低了融资成本。未来公司将根据战略规划及经营管理需要,合理开展融资活动,进一步提高公司融资管理能力及控制资金风险。

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	162,416.67	3.75%-5.83%	48,022.22	15,522.22	36,322.22	62,550.01
债券	141,600	4.20%	141,600			
合计	304,016.67	3.75%-5.83%	189,622.22	15,522.22	36,322.22	62,550.01

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

根据房地产市场营销例,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2020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140,475,322.25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
物业管理	8,035,113,190.54	686,495,643.39	10.97%	56.04%	116.46%	1.13%
(1)基础物业管理	6,463,468,619.10	548,208,349.50	10.23%	40.52%	100.16%	1.76%
①住宅	2,064,906,584.84	174,952,559.09	6.71%	147.24%	229.13%	1.77%
②非住宅	4,398,562,034.26	373,255,790.41	11.88%	16.84%	69.11%	2.62%
(2)专业化服务	1,571,644,571.44	138,287,293.89	14.00%	185.80%	219.57%	-7.21%

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

招商物业自2019年12月起纳入公司合并范围,导致报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额发生重大变化。

6、面临退市情况

□ 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

2020年4月29日,公司第九届董事会第四次会议及第九届监事会第三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,公司自2020年1月1日开始执行财会[2017]22号《财政部关于修订印发(企业会计准则第14号——收入)的通知》,公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产;将销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。除出租业务的预收租金外,其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示,增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

调整前后受影响报表项目对比结果如下:

单位:元

报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
预收款项	559,804,584.86	4,458,420.78	-555,346,164.08
合同负债		547,545,592.74	547,545,592.74
其他流动负债	26,231,825.73	34,032,397.07	7,800,571.34

与原收入准则相比,执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下:

单位:元

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020年12月31日	受影响的利润表项目	影响金额 2020年年度
合同负债	626,858,312.42	营业收入	-1,651,579,745.59
预收款项	-643,125,733.79	营业成本	-1,651,579,745.59
其他流动负债	16,267,421.37		

(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

公司全资子公司招商物业本年投资设立1家全资公司:深圳招商到家汇科技有限公司;投资设立2家控股公司:厦门招港鹭和物业管理有限公司、南京招商未来科技城物业管理有限公司。上述3家公司本年新纳入公司合并报表范围。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董事会

二〇二一年三月二十三日

证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2021-23

招商局积余产业运营服务股份有限公司 第九届董事会第十八次会议决议公告

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2021年3月9日以电子邮件和电话方式发出召开第九届董事会第十八次会议的通知。会议于2021年3月19日以现场和通讯表决相结合的方式召开。现场会议于当天上午在深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦西座八楼大会议室召开。会议应参加董事10人,亲自参加会议董事9人,其中参加现场会议的董事为聂黎明、刘宁、陈海照、章松新、华小宁、陈英单、许遵武、林洪,董事邓伟栋先生因工作原因未能出席本次会议,特委托董事刘宁女士代为出席并行使表决权;何军先生以通讯方式进行表决。现场会议由董事长聂黎明先生主持,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《2020年度董事会工作报告》(10票同意、0票反对、0票弃权)。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网及《上海证券报》《证券日报》的《2020年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

公司独立董事华小宁、陈英单、许遵武、林洪向董事会提交了《2020年度独立董事述职报告》,并将在公司2020年度股东大会上述职。《2020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《2020年度经营管理工作报告》(10票同意、0票反对、0票弃权)。

(三)审议通过了《2020年度内部控制自我评价报告》(10票同意、0票反对、0票弃权)。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020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2020年度薪酬的议案》(10票同意、0票反对、0票弃权)。

(五)审议通过了《2020年度财务决算报告》(10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。

(六)审议通过了《2020年年度报告》及其摘要(10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。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2020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《2020年年度报告摘要》(公告编号:2021-25)。

(七)审议通过了《