证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2022-52

招商局积余产业运营服务股份有限公司

2022年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、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、董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、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。

2、公司负责人聂黎明、主管会计工作负责人陈海照及会计机构负责人张秀成声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3、第三季度报告未经审计。

一、主要财务数据

(一)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

否

	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	3,530,686,966.94	25.55%	9,177,021,032.94	20.89%
归属于上市公司股东的净利润(元)	141,349,485.03	5.31%	472,469,851.46	23.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	122,240,716.50	0.00%	384,259,718.02	10.84%
经营活动产生的现金流量净额(元)	—	—	-454,026,799.37	-61.83%
基本每股收益(元/股)	0.1333	5.29%	0.4456	23.61%
稀释每股收益(元/股)	0.1333	5.29%	0.4456	23.61%
加权平均净资产收益率	1.58%	-0.13%	5.33%	17.43%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产(元)	18,531,775,694.02	16,765,511,297.91	10.54%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	9,028,428,903.44	8,660,942,149.69	4.24%	

截止披露前一交易日的公司总股本:

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	1,060,346,060

用最新股本计算的全面摊薄每股收益:

支付的优先股股利(元)	不适用
支付的永续债利息(元)	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	0.4456

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元

项目	本报告期金额	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-6,618.94	33,695,148.45	主要系公司将直接及间接持有的中航城投资、昆山中航及赣州九方100%股权出售给控股股东下属企业,产生的相关损益列入非经常性损益。
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	13,177,128.14	31,176,043.65	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	6,140,672.94	主要系成都中航国际广场2套已销售的商铺退回,相应将以前年度计提的应收坏账损失转回。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	86,626.37	1,633,927.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	13,675,261.18	34,928,166.06	主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征等。
减:所得税影响额	7,616,515.71	17,166,389.28	
少数股东权益影响额(税后)	207,112.51	2,197,435.88	
合计	19,108,768.53	88,210,133.44	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免等。

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

单位:万元

资产负债项目	2022年9月30日	2022年1月1日	变动金额	增减(±%)	主要变动原因
货币资金	300,185.00	206,042.00	94,143.00	45.69%	转让子公司收到的现金净额增加及取得借款净流入增加
应收账款	326,159.00	151,066.00	175,093.00	115.90%	营业收入增加导致日常应收账款增加
预付款项	18,875.00	11,181.00	7,694.00	68.81%	预付外包款、水电费增加
长期股权投资	6,714.00	5,006.00	1,708.00	34.12%	新增投资4家联营公司及确认联合营公司收益
其他非流动资产	19,973.00	50,737.00	-30,764.00	-60.63%	预付的股权收购款减少
短期借款	-	20,023.00	-20,023.00	-100.00%	偿还借款
应付账款	151,535.00	104,064.00	47,471.00	45.62%	应付外包款增加
预收款项	1,682.00	405.00	1,277.00	315.31%	预收租金增加
其他应付款	202,675.00	130,982.00	71,693.00	54.74%	应付股权转让款增加及暂收款等往来款增加
其他流动负债	9,116.00	34,410.00	-25,294.00	-73.51%	短期融资“21招商积余SCP001”到期支付及待转销项税增加
长期借款	126,877.00	62,400.00	64,477.00	103.33%	长期融资规模扩大
预计负债	392.00	657.00	-265.00	-40.33%	支付预计赔偿款
其他综合收益	4.00	-113.00	117.00	103.54%	外币报表折算差额增加
损益项目	2022年1-9月	2021年1-9月	变动金额	增减(±%)	主要变动原因
管理费用	34,296.00	23,003.00	11,292.00	49.09%	收并购业务中介费增加及经营规模扩大导致的费用增加
研发费用	2,160.00	1,506.00	654.00	43.43%	加大数字化研究的投入
其他收益	7,780.00	4,353.00	3,427.00	78.73%	增值税进项税加计扣除及收到的政府补助增加
投资收益	4,331.00	404.00	3,927.00	972.03%	处置子公司产生的收益增加
公允价值变动收益	-	-85.00	85.00	100.00%	上年同期是投资性房地产产生的公允价值变动,本期无此事项
信用减值损失	-1,087.00	-587.00	-500.00	-85.18%	计提的信用损失增加
资产减值损失	-	-101.00	101.00	100.00%	上年同期计提存货跌价准备,本期无此事项
资产处置收益	27.00	75.00	-48.00	-64.00%	本期固定资产等处置收益减少
营业外收入	583.00	1,017.00	-434.00	-42.67%	上年同期评估增值摊销,本期无此事项
营业外支出	419.00	695.00	-276.00	-39.71%	赔偿金、违约金及罚款支出减少
净利润	46,914.00	34,019.00	12,895.00	37.91%	本期公司业务稳步发展,物业管理业务、商业运营管理业务利润同比增加,遗留房地产开发业务同比亏损减少以及本期转让子公司股权确认投资收益导致利润增加;持有物业出租及经营因本期受疫情减租影响,利润同比减少
少数股东损益	-333.00	-4,208.00	3,875.00	92.09%	控股子公司龙岩紫金净利润增加
外币财务报表折算差额	117.00	27.00	90.00	333.33%	外币报表折算差额增加
现金流量项目	2022年1-9月	2021年1-9月	变动金额	增减(±%)	主要变动原因
收到的税费返还	452.00	685.00	-233.00	-34.01%	收到退税减少
收到其他与经营活动有关的现金	178,450.00	115,137.00	63,313.00	54.99%	收到押金保证金及往来款增加
支付其他与经营活动有关的现金	245,341.00	183,709.00	61,632.00	33.55%	支付押金保证金、往来款及支付中介费用增加
收回投资收到的现金	-	1,109.00	-1,109.00	-100.00%	上年同期收到联营公司厦门紫金中航置业有限公司清算后分得的现金,本期无此事项
取得投资收益收到的现金	153.00	-	153.00	-	收到联营公司的股利分配
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.00	8.00	13.00	162.50%	本期处置固定资产收到的现金较上年同期增加
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	72,630.00	-	72,630.00	-	转让赣州九方及昆山中航股权收到的现金净额
收到其他与投资活动有关的现金	47,530.00	-	47,530.00	-	取得子公司控制权而增加的现金净额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,323.00	995.00	1,328.00	133.47%	装修费、改造费增加
投资支付的现金	429.00	875.00	-446.00	-50.97%	投资联合公司所支付的现金减少
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	4.00	-4.00	-100.00%	上年同期取得深圳西部港口保安服务有限公司股权支付的现金净额,本期无此事项
支付其他与投资活动有关的现金	1,111.00	-	1,111.00	-	转让中航城投资股权减少的现金净额
吸收投资收到的现金	169.00	-	169.00	-	子公司吸收少数股东投资收到的现金
收到其他与筹资活动有关的现金	13,959.00	-	13,959.00	-	收到已转让标的赣州九方、昆山九方往来款

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	18,315	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(注)	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
西藏和泰企业管理有限公司	国有法人	3.02%	32,069,876	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	1.13%	12,000,059	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	1.08%	11,460,993	0		0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.02%	10,862,160	0		0
中国农业银行股份有限公司-景顺长城资源垄断混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.99%	10,504,580	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.93%	9,911,817	0		0
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	149,087,820			人民币普通股	149,087,820	
中国航空技术深圳有限公司(注)	120,005,789			人民币普通股	120,005,789	
西藏和泰企业管理有限公司	32,069,876			人民币普通股	32,069,876	
阿布达比投资局	14,955,945			人民币普通股	14,955,945	
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	12,000,059			人民币普通股	12,000,059	
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	11,460,993			人民币普通股	11,460,993	
基本养老保险基金一零零三组合	10,862,160			人民币普通股	10,862,160	
中国农业银行股份有限公司-景顺长城资源垄断混合型证券投资基金(LOF)	10,504,580			人民币普通股	10,504,580	
香港中央结算有限公司	9,911,817			人民币普通股	9,911,817	
兴业银行股份有限公司-天弘永利债券型证券投资基金	8,487,200			人民币普通股	8,487,200	
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的全资子公司。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。					
前10名股东参与融资融券业务情况说明	不适用					

注:公司股东中国航空技术深圳有限公司(以下简称“中航国际深圳”)与中国航空技术国际控股有限公司进行吸收合并。2022年9月16日,中航国际深圳作为本次合并的被合并方已完成注销登记,其所持公司股份尚待办理变更过户手续。

(二)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

不适用

三、报告期内公司经营管理情况

报告期内,在充满挑战的市场环境下,公司加快建立同疫情防控相适应的生产经营秩序,经营基础进一步夯实,核心业务快速发展,主要经营指标持续提升。

(一)总体经营情况

2022年1-9月,公司实现营业收入91.77亿元,较上年同期增长20.89%。其中,物业管理业务实现营业收入88.56亿元,较上年同期增长25.02%;资产管理业务实现营业收入3.25亿元,较上年同期下降19.94%。从物业管理业务收入的构成来看,基础物业管理业务实现营业收入72.46亿元,较上年同期增长25.82%;平台增值服务业务实现营业收入3.44亿元,较上年同期增长95.95%;专业增值服务业务实现营业收入12.65亿元,较上年同期增长10.15%。报告期内,公司实现归母净利润4.72亿元,较上年同期增长23.60%。公司归母净利润同比增加主要系公司原有物业管理项目增长、新拓展市场化项目增加、商业运营管理业务规模扩大所致。

报告期内,公司积极推动重资产剥离,于上半年转让中航城投资、赣州九方及昆山中航三家子公司股权确认投资收益0.33亿元。公司响应国家政策要求,履行社会责任助力租户纾困,2022年1-9月减免房产租金0.70亿元,减少归母净利润0.68亿元,其中第三季度减免房产租金0.27亿元,减少第三季度归母净利润0.24亿元。剔除前述减免房产租金影响后,公司2022年前三季度扣除非经常性损益的归母净利润为4.52亿元,比上年同期增长30.31%,其中2022年第三季度扣除非经常性损益的归母净利润为1.47亿元,比上年同期增长19.94%。面对防疫支出上升、最低工资标准上调导致人工成本增加、减免房产租金等对自身经营的影响,公司迎难而上,强管理、重落实,加快市场拓展扩大业务规模,以“一业态一模板”为抓手提升品质和人效,抓紧抓实投后管理、降本增效、科技赋能等工作,采取有效措施应对疫情及经济下行环境下的物业管理费收缴压力,经营管理工作实现了稳健发展。

(二)重点管理工作

1、收并购企业融合融效顺利推进,发挥协同效应。公司2021年底完成上航物业、南航物业并购落地并于2022年开始并表,2022年三季度实现汇勤物业、新中物业财务并表。公司规范投后管理,抓实融合工作,通过搭建投后管理体系和工作机制,积极开展收并购项目融合与提质增效工作。上航物业、南航物业、汇勤物业及新中物业四家并购企业体系导入完成率均超80%,实现企业平稳过渡、经营提升,强化内部协同,促进项目资源挖潜合作,新拓中国商飞成都大飞机产业园、南航西安分公司基地等优质项目。

2、狠抓品质提升,多措并举促回款。公司以客户为中心,纵深推进“一岗位一清单”工作,细分业态设计服务产品、建立标准体系并多场景推动落地,为不同客户提供标准化和定制化服务;完善品控组织、模式和机制,落实监督考核,推进老旧小区品质专项提升;9月在全国325个项目开展家文化节活动,实施邻里情主题活动。公司优质服务得到客户和业界认可,报告期内荣获“2022物业服务力百强TOP4”及多项细分业态TOP10。受疫情及经济下行影响,物业行业在收缴率方面整体面临一定的压力。公司坚持以优质服务提高客户黏性和满意度的同时,将物业管理费收缴列为专项重点工作,采取加强跟踪督办、制定冲刺目标、专项激励等多项管理措施,努力保证回款以压降应收账款,持续改善运营质量。

3、多向发力,提质增效“组合拳”取得成效。公司持续推进PMO工作,深挖经营提升关键点,前三季度累计开发落实提升措施共128条;“一业态一模板”工具助推精益管理水平提升,公司所有住宅项目均已实现常态化运营监测,在人工刚性成本上涨的影响下,报告期内住宅业态毛利率同比有所改善;强化科技推广应用,实现随手拍、满意度调研等功能线上化,提升服务效率,并通过系统建设助力管理减负;加快推进“机器替岗”,前三季度累计完成315条车道无人值守改造,持续开展清洁机器人、智慧门岗推广,有效节省人工时;持续开展“争创节约型、价值型组织”活动,全面推行服务类、物资类集中采购,通过旧物利用、低碳办公等措施进行降本增效。

4、深化科技应用,赋能业务和运营。构建以到家汇APP统一面客端,实现多项客户服务线上化,完善线上服务能力,截至三季度末,到家汇APP用户数110+万,月活跃度45%+;持续推进招商II系统整合客服、巡检、工单等功能,IFM管理系统整合设施、能源、空间管理,实现作业标准统一、作业任务自动分发、异常自动报警及管理升级、问题可快速寻源;建设医院、校园、金融特色业态数字化产品,培育业态管理差异化竞争能力;应用物联技术,打造智慧运营中心,以支持单项目运作向多项目运作变革,促进服务场景智能化。

5、人力资源组织能力持续强化,人效指标提升。推进组织变革,加强专业公司与城市公司的协同,实现融合协同与管理提效并举,探索创新多种用工模式,落地项目群集约化管控模式,实现资源互补整合及管理提效;加强人才梯队建设,聚焦关键岗位储备人才,选优配强业务单位经营班子,盘活存量人才资源,共享全国优质课程和讲师资源;狠抓人效提升,强化人员管控,建立中后台配置标准,有序推进各层级人员结构的调整优化,人效指标持续向好。

6、坚持“硬核”防疫,严抓安全生产。疫情防控方面,公司全面做实做细上级单位、属地政府各项疫情防控工作要求,成都、深圳多地组建青年抗疫突击队奋战在抗疫一线,助疫有力度、服务有温度,切实践行使命担当。安全生产方面,公司积极落实双重预防机制遏事故,抓实全生产标准化建设,加强基层操作培训提技能,总体安全生产形势平稳有序。面对超强台风“梅花”,公司主动作为,措施到位,在风雨中展现逆行风采。

(三)物业管理业务经营情况

1、市场拓展继续保持领先。2022年1-9月,公司物业管理业务实现新签年度合同额24.30亿元,较上年同期增长17%,客户基础保持稳定。传统招投标市场方面,中标率在激烈市场竞争下保持较高水平,为整体发展提供有力保障。“总对总”业务新签年度合同额同比增长41%,在深化现有客户业务合作的同时,开拓荣耀、小米、博世、美团等新客户。“合资合作”业务新签年度合同额同比增长94%,原有合资公司快速发展,同时新成立合资公司4个,持续扩充在文旅、医疗系统等领域的业务资源。

公司积极主动探索,创新业务开发机制,打造特色服务模式,重点突破城市空间服务、医院、学校等业态,且新拓展项目结构进一步向“高质量”优化,年合同额超1,000万以上的新项目新签年度合同额占比55%。报告期内,公司成功拓展深圳龙华观澜城市管家项目、深圳移动、美团职场项目、成都站港国际贸易产业园、中广云创中心等规模及影响力均较大的高品质项目,其中深圳龙华观澜城市管家项目单体年合同额为1.54亿元。

截至2022年9月30日,公司在管项目数量达到1,837个,覆盖全国逾110个城市,管理面积达到3.04亿㎡。从区域市场看,公司业务全国化布局提速,重点城市布局成效显现。深圳市、广东省(不含深圳)、山东省、江苏省和四川省前三季度营业收入位列前五名,合计实现收入为50.40亿元,管理面积达到1.70亿㎡。从业态类型看,2022年1-9月,公司非住宅业务合计实现基础物业管理收入50.08亿元,截至三季度末管理面积达1.78亿㎡。非住宅业务各细分业态基础物业管理营业收入分别为:办公类18.06亿元,园区类7.15亿元,公共类(包括医院、场馆、交通、顾养、公园等)7.14亿元,政府类6.33亿元、学校类4.96亿元、商业类2.83亿元、城市空间及其他类3.61亿元;管理面积分别为:办公类0.31亿㎡、园区类0.32亿㎡、公共类0.58亿㎡、政府类0.10亿㎡、学校类0.17亿㎡、商业类0.06亿㎡、城市空间及其他类0.24亿㎡。

2、平台增值服务保持快速增长势头。到家汇商城持续做大优势品类,发力到家服务和到家官居业务,2022年1-9月实现全平台交易额6.69亿元,同比增长35.4%;营业收入3.44亿元,同比增长95.95%,用户数、活跃度、商城销售额等平台数据稳步提升,不断扩大私域流量池,提高私域效能。平台增值服务在外部客户拓展、招商福袋、直播带货上取得明显成效。报告期内,开展多场直播带货活动,其中“820中秋好物专场”直播间销售额突破千万、“走进原产地,寻找中国味”等主题系列直播IP获业内广泛关注,直播带货模式成为平台增值服务运营的重要抓手。在乡村振兴、帮扶助农方面提供多方位支持,前三季度27°农扶贫产品累计销售额近千万。

3、专业增值业务平稳发展。公司积极推动专业公司与各城市公司条块结合,协同共享资源,促进专业增值业务全国化、平台化发展,努力克服经营压力和挑战,整体营收实现稳健增长。积余设施是宁德时代最大的设施服务供应商,阿里、京东核心供应商,报告期内新中标华为、美团等头部科技公司项目,已成为国内设施管理领域领跑企业;建筑科技自主研发的智慧云门禁设备通过国家强制性产品CCC测试和认证,充电桩业务在各城市公司加速布局,2022年1-9月共接入5,800+台充电桩;南光电梯持续推动电梯信息化技术平台和“沃土云林”商业模式紧密结合,前三季度新承接电梯维保2,699台;保安业务市场外拓取得新突破,中标广投集团南宁会展中心。

(四)资产管理业务经营情况

1、商业运营业务规模扩大。截至2022年9月末,公司在管商业项目50个(含筹备项目),管理面积261.8万㎡,其中管理公司自持项目3个,受托管理控股股东招商蛇口持有项目43个,第三方品牌输出项目4个。2022年1-9月,组织全国各区域商业运营业务开展线上推广,累计开展直播80余场,发布线上宣传广告2,000余篇,有效提升线上流量;开展积分全生命周期管理,实现积分通兑跨场结算,会员积分价值感知有效提升;花园云街线上商场在森兰花园城成功试点运营;蛇口花园城及海上世界项目实施专项资产提升改造计划,有效助力项目资产保值增值。

2、持有物业出租及经营业务稳健。公司拥有的持有物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态,总可出租面积为48.55万㎡,2022年9月末总体出租率为97%。公司严格落实租金减免政策,积极履行社会责任,2022年前三季度减免房产租金0.70亿元,全年预计减免房产租金约0.86亿元,帮助租户缓解经营困难,与租户共渡难关。受房产租金减免和赣州九方剥离的影响,公司持有物业出租业务的收入利润同比有所下降。

公司经营情况附表如下:

1、各业务板块营业收入构成(2022年前三季度)

单位:元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
1、物业管理	8,855,698,401.63	7,917,706,399.98	10.59%	25.02%	24.20%	0.59%
(1)基础物业管理	7,245,827,623.05	6,503,906,037.22	10.24%	25.82%	25.10%	0.52%
①住宅	2,237,752,200.55	2,030,215,952.77	9.27%	25.54%	20.94%	3.44%
②非住宅	5,008,075,422.50	4,473,690,084.45	10.67%	25.95%	27.08%	-0.80%
(2)平台增值服务	344,495,609.73	320,669,906.59	6.92%	95.95%	91.58%	2.12%
(3)专业增值服务	1,265,375,168.85	1,093,130,456.17	13.61%	10.15%	8.36%	1.43%
2、资产管理	325,225,841.98	160,116,788.48	50.77%	-19.94%	-1.29%	-9.30%
(1)商业运营	43,725,437.61	18,498,386.55	57.69%	22.21%	-9.91%	15.08%
(2)持有物业出租及经营	281,500,404.37	141,618,401.93	49.69%	-24.01%	-0.04%	-12.06%
3、其他	3,903,210.67	6,864,453.88	-275.87%	-103.85%	-91.62%	-295.01%
合计	9,177,021,032.94	8,084,687,642.34	11.90%	20.89%	22.14%	-0.90%

注:1、其他业务指剩余房地产开发业务;

2、报告期内销售退回的成都中航国际广场2套商铺计入公司存货,影响其他业务营业收入-1,687.79万元。

2、主要下属物业公司经营情况(2022年前三季度)

单位:元

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
招商局物业管理有限公司	100,000,000.00	2,989,789,239.19	545,187,194.28	4,348,966,656.63	348,521,680.79	253,905,806.51
中航物业管理有限公司	50,000,000.00	3,730,455,777.64	425,965,881.53	4,069,734,337.01	291,079,282.06	228,934,029.17

3、专业增值服务中营业收入排名前三的业务情况

专业增值服务	2022年1-9月			2021年1-9月		
	营业收入(万元)	占专业增值服务收入比重	毛利率	营业收入(万元)	占专业增值服务收入比重	毛利率
1、案场协销及房产经纪	41,023.16	32.42%	16.26%	42,015.83	36.57%	11.84%
2、设施管理服务	36,269.90	28.66%	7.96%	27,887.91	24.28%	10.31%
3、建筑科技服务	30,929.23	24.44%	16.18%	24,911.40	21.69%	12.43%

四、其他重要事项

公司于2022年6月竞得在西南联合产权交易所挂牌的新中物业管理(中国)有限公司(以下简称“新中物业”)67%股权项目,收购价款为人民币53,600万元。本次交易交割主要先决条件为国家市场监督管理总局通过本次交易涉及的经营者集中审查。本次交易完成后,公司将持有新中物业67%股权,新中物业管理有限公司持有新中物业33%股权。具体详见公司于2022年6月17日披露的《关于拟收购新中物业管理(中国)有限公司67%股权的自愿性信息披露公告》(公告编号:2022-34),2022年6月20日,双方签订了《股权转让协议》《股东协议》。2022年8月17日,新中物业公司完成工商变更,纳入公司合并报表范围。

五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2022年7月6日	长沙	策略会	天风证券	1、公司经营情况及发展战略介绍; 2、行业发展情况讨论; 3、提供公司定期报告等公开披露的资料。
2022年7月13日	深圳	线上策略会	兴业证券	
2022年7月13日	深圳	线上策略会	浙商证券	
2022年7月14日	成都	策略会	招商证券	
2022年8月28日	深圳	线上电话会议	海通证券	
2022年8月28日	深圳	线上电话会议	申万宏源	
2022年8月30日	深圳	线上电话会议	兴业证券	
2022年8月30日	深圳	线上电话会议	中金公司	
2022年8月31日	深圳	线上电话会议	中信证券	
2022年8月31日	深圳	线上电话会议	广发证券	
2022年8月31日	青岛	策略会	长江证券	
2022年9月1日	上海	现场交流	景林资产	
2022年9月2日	上海	现场交流	汇添富	
2022年9月2日	上海	现场交流	招商基金、人保资产	
2022年9月7日	深圳	线上电话会议	中泰证券	
2022年9月7日	深圳	线上电话会议	中信建投	
2022年9月7日	深圳	线上电话会议	中信证券/博时基金	
2022年9月19日	深圳	线上电话会议	中信证券/博时基金	
2022年9月28日	深圳	实地调研	招商证券	
2022年9月28日	深圳	线上电话会议	华夏基金	
2022年9月29日	深圳	线上电话会议	广发证券/人寿养老	
2022年9月30日	深圳	实地调研	中信证券	

六、季度财务报表

(一)财务报表

1、合并资产负债表

编制单位:招商局积余产业运营服务股份有限公司

2022年9月30日

单位:元

项目	2022年9月30日	2022年1月1日
流动资产:		
货币资金	3,001,849,507.31	2,060,419,850.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	23,029,782.01	29,438,968.83
应收账款	3,261,594,567.50	1,510,661,060.07
应收款项融资		
预付款项	188,745,631.97	111,814,782.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	830,644,597.14	652,486,732.55
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,260,812,312.88	1,390,022,947.54
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	78,931,880.34	77,362,195.97
流动资产合计	8,645,608,279.15	5,832,206,538.01
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	67,135,383.65	50,061,356.81
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,552,150,747.75	6,993,606,701.24
固定资产	573,420,367.12	565,194,268.75
在建工程	5,343,300.00	5,343,300.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	56,162,002.33	74,454,704.60
无形资产	22,309,075.19	21,053,859.78
开发支出		
商誉	3,275,976,047.78	2,565,188,788.24
长期待摊费用	102,884,230.29	122,454,726.70
递延所得税资产	31,055,499.55	28,579,053.78
其他非流动资产	199,730,761.21	507,368,000.00
非流动资产合计	9,886,167,414.87	10,933,304,759.90
资产总计	18,531,775,694.02	16,765,511,297.91
流动负债:		
短期借款	-	200,228,738.89
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,515,352,527.85	1,040,642,434.58
预收款项	16,820,873.58	4,054,992.06
合同负债	712,041,073.13	691,598,643.58
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	627,074,790.14	647,758,283.38
应交税费	115,936,370.18	164,096,931.60
其他应付款	2,026,750,803.00	1,309,821,558.18
其中:应付利息		
应付股利	46,610,980.92	53,534,878.29
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	170,480,740.98	203,113,775.61
其他流动负债	91,164,257.33	344,098,242.39
流动负债合计	5,275,621,436.19	4,605,413,600.27
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	1,268,773,332.00	624,000,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	55,400,500.53	72,081,588.29
长期应付款	55,539,834.77	74,632,360.97
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,920,000.00	6,570,957.41
递延收益	54,573,950.08	51,600,000.00
递延所得税负债	683,815,985.91	843,898,507.81
其他非流动负债	409,895,000.00	411,895,000.00
非流动负债合计	4,031,918,603.29	3,584,678,414.48
负债合计	9,307,540,039.48	8,190,092,014.75
所有者权益:		
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	3,067,510,919.23	3,067,633,031.97
减:库存股		
其他综合收益	43,499.73	-1,130,121.30
专项储备		
盈余公积	494,807,804.02	494,807,804.02
一般风险准备		
未分配利润	4,405,720,620.46	4,039,285,375.00
归属于母公司所有者权益合计	9,028,428,903.44	8,660,942,149.69
少数股东权益	195,806,751.10	-85,522,866.53
所有者权益合计	9,224,235,654.54	8,575,419,283.16
负债和所有者权益总计	18,531,775,694.02	16,765,511,297.91

法定代表人:聂黎明　　主管会计工作负责人:陈海照　　会计机构负责人:张秀成

2、合并年初到报告期末利润表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	9,177,021,032.94	7,590,930,680.29
其中:营业收入	9,177,021,032.94	7,590,930,680.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,629,314,743.43	7,081,662,223.30
其中:营业成本	8,084,687,642.34	6,619,238,141.63
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	54,414,747.74	59,394,826.23
销售费用	50,343,953.20	50,848,625.59
管理费用	342,948,260.04	230,031,872.60
研发费用	21,601,972.46	15,063,626.89
财务费用	75,318,167.65	107,085,130.36
其中:利息费用	90,836,487.41	112,752,871.47
利息收入	22,954,243.10	15,399,659.44
加:其他收益	77,804,434.66	43,533,916.15
投资收益(损失以“-”号填列)