证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2024-12

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2023 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。

公司董事吕斌因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，委托董事刘晔出席会议并代为行使表决权,其他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

不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用

是否以公积金转增股本

否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为:以 1,060,346,060 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元（含税）,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

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	宋丹蕾	
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）83688903		
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,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“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,同时积极探索“物业 + 康养”社区居家业务赛道。

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“企业商城 + 个人商城 + 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。公司旗下拥有招商积余综合设施运营服务（深圳）有限公司、招商楼宇科技（深圳）有限公司和招商南光电梯科技（深圳）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。公司旗下拥有招商智慧保安服务有限公司。

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。

⑧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。公司旗下设立医养事业部。

2、资产管理业务

公司资产管理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。

（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）报告期公司经营情况

报告期内,公司以提升服务品质、深化“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展为主线,推动“品质、规模、效益”三者均衡向好发展,实现主要经营指标稳健增长。

1、总体经营质量稳步提升

2023 年公司实现营业收入 156.27 亿元,同比增长 20%。其中,物业管理业务实现营业收入 147.58 亿元,同比增长 18.03%,主要系原有物业管理项目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 6.98 亿元,同比增长 50.13%,主要系上年同期公司按国家政策减免房租而本年无此事项,以及在管商业运营项目规模扩大带来收入增长。

从物业管理业务收入构成看,基础物业管理业务实现营业收入 121.13 亿元,同比增长 20.44%;平台增值服务业务实现营业收入 5.84 亿元，同比增长 1.42%；专业增值服务业务实现营业收入 20.61 亿元，同比增长 10.19%。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 7.36 亿元，同比增长 23.96%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 6.60 亿元,同比增长 32.12%。

2、物业管理业务经营业绩以进固稳

（1）管理规模进中提质。当前整体经济环境下,行业市场竞争进一步白热化,客户对品质提升和成本控制日益严格,公司持续夯实客户基础,着力提升经营质效,稳妥应对压力和挑战。截至 2023 年末,公司在管项目 2,101 个,覆盖全国 156 个城市,管理面积达 3.45 亿㎡。

市场拓展加大发力,接连在多领域斩获重点项目,在业态、区域、路径上实现新突破。公司实现新签年度合同额 40.44 亿元,其中第三方项目新签年度合同额 35.39 亿元（千万级以上项目占比过半）,同比增长 27.44%。抢滩非住宅业态,多条细分赛道加速扩容。非住业态管理面积达 2.13 亿㎡,占比 61.90%,新签年度合同额 34.59 亿元,占比 85.56%;持续精耕金融业态,实现市场份额再扩大,新签年度合同额同比增长 67%;擦亮高校赛道招牌,新签年度合同额同比增长 31%;拓宽服务边界,深度参与城市服务,拓展了深圳招商街道城市管家、三亚崖州湾南繁片区、辽港城市服务等业务规模大、服务面广、影响力大的城市服务项目。在非住宅业态优势巩固的同时,持续推进住宅专业能力建设,积极开拓市场化住宅业务。深耕核心区域,不断完善基础业务全国化布局。深圳市、广东省（不含深圳）、江苏省、上海市和四川省营业收入位列前五名,合计实现营业收入 84.70 亿元,管理面积达到 1.86 亿㎡,有效提升优势区域项目密度,同时开辟了内蒙古、西藏两大新区域。多路径聚力挖掘市场新机遇,为高质量发展提供支撑。传统市场拓展锚定高质量项目,拓展了广交会展馆、中芯国际等千万级以上项目;深化“总对总”开拓,新拓海康威视、超聚变等大客户,持续深入阿里、华为等价值客户战略布局协同;深挖优质合资合作客户资源,落地 7 家合资公司,形成相互促进、优势互补的融合发展局面;并购单位从整合到融合成效显著,报告期内四家收并购企业合计实现营业收入 14.24 亿元,新签项目年度合同额合计 1.93 亿元。

控股股东招商蛇口保持稳健经营,持续给公司提供业务资源和能力支持。2023 年,招商蛇口累计实现签约销售面积 0.12 亿㎡,累计实现签约销售金额 2,936.35 亿元。截至 2023 年末,公司来自招商蛇口的物业管理面积为 1.19 亿㎡,新签年度合同额为 5.05 亿元;公司持续深化招商蛇口开发增值业务协同,优化协同机制，进一步提升专业服务能力，招商蛇口在本公司大客户业务拓展等方面也提供了重要支持。

（2）平台增值业务进中有新。以满足客户需求为导向,依托基础业务服务场景,平台增值服务持续扩容,经营质量改善。报告期内,企业商城进一步优化业务结构,主动放弃低毛利业务,打造易采服务品牌,承接招商局集团目录采购平台运营,同时为非住项目客户提供办公品、工业品等采购服务,报告期内销售额超 5.6 亿元,荣获“中央企业电商平台供应链生态建设优秀企业”和“数字化采购创新平台”。深入挖掘住宅业主个性化需求,充分利用内外部资源,创新打造业务平台,推动业绩增长。“招小播”开播 35 场,报告期内销售额超 5,000 万元,持续创新社区消费模式;“招小充”平台接入充电桩超 2 万台,实现高速增长;孵化柜机业务,全年新铺设柜机 1,600 余台;搭建“余房网”,通过线上线下一体化模式,做大租售业务规模;加强到家服务能力建设,聚焦居家生活场景,新增 7 项服务品类,持续深化空调清洗、家政保洁的推广,做深做优服务品质;大力发展到家宜居业务,深化地物协同,打造一站式软装采购平台,营业收入同比大幅增长。

（3）专业增值服务稳中向好。招商设施深度构建 IFM 服务体系并顺利通过 ISO41001 设施管理体系认证,在探索差异化竞争过程中发力半导体、新能源等高端制造领域,并成为华为、阿里、宁德时代、美团、小米、荣耀等客户核心 IFM 服务商,保持国内 IFM 领域领先优势。建筑科技设计资质跃升至“甲级”,智能化工程业态承接范围得到进一步扩充,持续发掘智能家居等新兴业务需求,实现光伏等新兴业务快速发展。招商楼宇进一步拓宽机电安装、电梯维保等业务承接路径,加速布局能源管理业务,中标哈尔滨冷站建设运营项目、湖南国安厅中央空调改造及托管项目,新签年度合同额累计超亿元。南光电梯被认证为“专精特新”企业,电梯销售安装业务营收同比增长 135%。招商置业深化条块结合,提高租售平台利用效能,做大二手房租售业务规模,并强化地物协同,促进车位业务发展。招商保安聚焦公司重点发展区域,拓展高端市场、新型业态优质项目,积极探索布局科技安防业务。正章干洗坚持品质服务,调整商业模式,深耕优势区域发展平台业务,于洗业务营收同比增长超 20%。积极探索“物业 + 康养”增值服务,线上进行营销融合,线下推进适老化业务合作及居家站点共建,并推进康养业务向“社区居家”发展。

3、资产管理业务运营能力持续提升

（1）商业运营业务规模稳步扩大。截至 2023 年 12 月末,招商商管在管商业项目 70 个（含筹备项目）,管理面积 397 万㎡,其中自持项目 3 个,受托管理招商蛇口项目 58 个（年内新增杭州临平花园城、成都金牛招商花园城、赣州招商局中心等项目）,第三方品牌输出项目 9 个。

2023 年，各项营销推广工作积极推进，全年共组织各类主题活动 500 余场，客流总量同比增长 38.6%。持续发力线上推广,累计开展直播 340 余场。全年通过自媒体及外部平台,发布图文、海报、短视频等各类线上广告超过 8,000 条,有效提升线上流量。会员人数持续提升,会员总数累计达 700 万,同比增长 27.6%。为推动项目合作落地,持续将优质品牌资源赋能至一线,提升项目品牌质量和夯实标杆基础,组织了全国招商大会,扩大品牌朋友圈等。同时,为实现“X+ 商业”的发展模式,打造独有商业赛道,致力于发掘新兴业态和大型体验类品牌,提升项目经营亮点。

（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,报告期末总可出租面积为 46.92 万㎡,2023 年 12 月末总体出租率为 96%。2023 年公司通过精细化的运营管理，提高服务品质，同时注重老旧物业硬件设施设备的维护和改善以及安全管理工作,并根据租赁市场行情及时调整租赁策略,实现租金收入稳定增长。

4、持续推进管理工作提质增效

（1）打造有口皆碑的服务品牌,服务质效再提升。持续完善标准体系,参与四项国家标准编制,2023 年获中国物业服务企业优质服务体系认证。以多维度及常态化的培训机制,规范基础服务管理,解锁专业服务技能,练好基本功,打造金口碑。在高端住宅服务、公建、金融等多个业态打造行业标杆,提高公司整体服务水平,获生态环境部、华为等大客户认可,34 个项目通过省级、市级示范项目认证,获中国物业管理卓越标杆荣誉。优化客诉管理模式,实现对客户需求的实时收集和及时反馈,整体提升对客服务质效。针对重点区域、重点项目落实专项提升,进一步深化老旧小区改造、小区环境提升等工作,实施双碳管理打造“绿色物业”,持续提升服务形象,2023 年第三方客户满意度调查得分位居行业领先水平,获“2023 物业服务满意度领先企业”等荣誉。

（2）聚焦科技支撑,加大科技成色。秉承“数字积余”数字化发展的理念,以“对客服务数字化、业务管理数字化、后台管理数字化”为目标,优化迭代数字化系统产品,加快数字化经营步伐,探索服务模式创新。深化面客品质管理,开展线上线下交叉检查和客户监管相结合的管控模式,进行业务流程再造,实现内外闭环,巡检效率提升 26%,提升客户满意度。驱动业务提速增效,迭代市场发展管理系统,打造“全商机端 – 全业务链 – 全工作流 – 全数据库”的数字化运营闭环，商机信息收集量提升幅度近 200%;加强后台管理监控,打造“数字化渗透式管理”项目,实现“报表线上化、任务工单化、决策数智化”,优化公司内部管理,推动降耗减碳、绿色可持续发展;全年持续提升自主创新能力,新增 3 项发明专利、46 项软著。创新驱动结硕果,荣获国资委首届国企数字场景创新专业赛一等奖。

（3）精益管理落实处,降本增效挖内潜。持续聚焦经营中的痛难点,进一步落实精益管理理念,助推运营、业务等 22 个精益课题走深走实,为公司实现高质量发展注入新动能。以数字化工具为支撑,解决项目运营、一线服务人员管理等业务难点、堵点;抓大抓难抓性价比,通过科技替岗、集采降低费用、项目拉片式管理、行政降本等 8 大举措着力,打好降本增效“金算盘”。

（4）文化引领,助力竞争优势提升。“向善、向上”企业文化深入人心,积极参与抢险抗洪,守护客户、业主生命财产安全,彰显央企担当。策划“点亮积余,美好生活”品牌活动,提高品牌美誉度。参与中国大陆及香港区域行业重点活动近 10 场,进一步提高公司的行业影响力。企业品牌形象和品牌价值不断提升,获评“中物研协 2023 物业企业综合实力百强 TOP3”等 30 余项综合及细分领域荣誉奖项。

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

否

单位:元

	2023年末	2022年末	本年末比上年末增减	2021年末
总资产	18,604,057,638.04	17,814,998,428.23	4.43%	16,765,511,297.91
归属于上市公司股东的净资产	9,759,358,937.12	9,149,839,474.32	6.66%	8,660,942,149.69
	2023年	2022年	本年比上年增减	2021年
营业收入	15,626,679,038.60	13,023,775,372.01	19.99%	10,590,930,092.88
归属于上市公司股东的净利润	735,729,811.25	593,511,115.97	23.96%	512,870,409.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	659,540,078.25	499,216,059.95	32.12%	365,301,645.41
经营活动产生的现金流量净额	1,816,416,285.48	995,104,027.48	82.54%	702,743,677.60
基本每股收益（元/股）	0.6939	0.5597	23.98%	0.4837
稀释每股收益（元/股）	0.6939	0.5597	23.98%	0.4837
加权平均净资产收益率	7.77%	6.69%	1.08%	6.07%

（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	3,305,810,768.00	3,671,985,936.83	3,878,132,344.56	4,770,769,989.21
归属于上市公司股东的净利润	184,527,761.81	234,845,724.98	175,553,742.51	140,802,581.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	164,009,264.85	220,601,296.51	152,595,204.09	122,334,312.80
经营活动产生的现金流量净额	-924,002,999.20	611,053,855.49	102,308,032.93	2,027,057,396.26

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

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	17,201	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,988	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（不含通过转融通出借股份）

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	0	不适用	0
中国航空技术国际控股有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	0	不适用	0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0	不适用	0
中国建设银行股份有限公司－中欧养老产业混合型证券投资基金	其他	3.12%	33,103,524	0	不适用	0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.72%	18,230,349	0	不适用	0
西藏和泰企业管理有限公司	国有法人	1.61%	17,059,976	0	不适用	0
中信银行股份有限公司－中欧睿见混合型证券投资基金	其他	1.48%	15,696,189	0	不适用	0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,969,045	0	不适用	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	1.04%	11,000,059	0	不适用	0
中国邮政储蓄银行股份有限公司－中欧优势成长三个月定期开放混合型发起式证券投资基金	其他	0.97%	10,270,711	0	不适用	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					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

不适用

前十名股东较上期发生变化

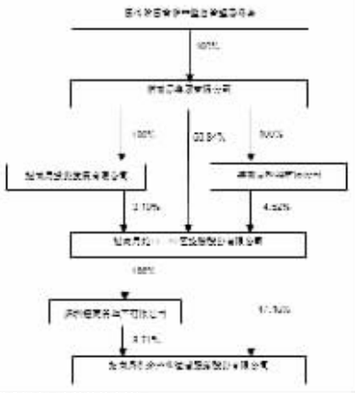
单位:股

前十名股东较上期末发生变化情况				
股东名称	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国建设银行股份有限公司－中欧养老产业混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	33,103,524	3.12%
中信银行股份有限公司－中欧睿见混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	15,696,189	1.48%
中国邮政储蓄银行股份有限公司－中欧优势成长三个月定期开放混合型发起式证券投资基金	新增	0	0.00%	10,270,711	0.97%
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	退出	0	0.00%	0	0.00%
兴业银行股份有限公司－天弘永利债券型证券投资基金	退出	0	0.00%	4,886,831.00	0.46%
华润深圳投信托有限公司－慧林稳健	退出	0	0.00%	7,742,786.00	0.73%

（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

报告期内未发生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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二四年三月十四日

证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2024-09

招商局积余产业运营服务股份有限公司 第十届董事会第十七次会议决议公告

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 2024 年 3 月 4 日以电子邮件和电话方式发出召开第十届董事会第十七次会议的通知。会议于 2024 年 3 月 14 日以现场和视频会议相结合的方式召开。现场会议在深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 15 楼多功能会议室召开,应出席会议董事 11 人,亲自出席会议董事 10 人,其中参加现场会议的董事为聂黎明、刘晔、WONG CAR WHA（袁嘉骅）、赵肖、章松新、陈英革、许遵武、林洪、KAREN LAI（黎明儿）,董事、总经理陈海照先生以视频形式参会,董事吕斌先生因工作原因未能亲自出席会议,委托董事刘晔先生出席会议并代为行使表决权,会议由董事长聂黎明先生主持。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《2023 年度董事会工作报告》（11 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上披露的《2023 年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

公司独立董事陈英革、许遵武、林洪、KAREN LAI（黎明儿）分别向董事会提交了《2023 年度独立董事述职报告》,并将在公司 2023 年度股东大会上述职。《2023 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《2023 年度经营管理工作报告》（11 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

（三）审议通过了《关于 2024 年度投资计划的议案》（11 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

（四）审议通过了《2023 年度内部控制评价报告》（11 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上披露的《2023 年度内部控制评价报告》。

（五）审议通过了《关于公司高级管理人员 2023 年度薪酬的议案》（8 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

董事会在审议该议案时,关联董事陈海照、WONG CAR WHA（袁嘉骅）、赵肖回避了对本议案的表决。

（六）审议通过了《2023 年度财务决算报告》（11 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

（七）审议通过了《2023 年度利润分配预案》（11 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

董事会同意公司以 2023 年末总股本 1,060,346,060 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元（含税）,本次合计分配现金 180,258,830.20 元。

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。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券时报》《证券日报》上披露的《关于 2023 年度利润分配预案的公告》（公告编号:2024-11）

（五）审议通过了《2023 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《2023 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 2023 年度股东大会审议。

具体情况详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2023 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《2023 年年度报告摘要》（公告编号:2024-12）。

（六）审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》（5 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

综合考虑公司的经营发展及对未来审计服务的需求,监事会同意将 2024 年度审计机构变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）,审计服务费用为人民币 290 万元（其中财务报告审计费用为人民币 225 万元,内部控制审计费用为人民币 65 万元）。根据公司实际经营情况,2024 年度超过约定审计范围内的新增法人主体,授权公司经营层按照审计费用定价原则,确定新增部分的实际费用。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

具体情况详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2023 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《2023 年年度报告摘要》（公告编号:2024-12）。

（六）审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》（5 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

综合考虑公司的经营发展及对未来审计服务的需求,监事会同意将 2024 年度审计机构变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）,审计服务费用为人民币 290 万元（其中财务报告审计费用为人民币 225 万元,内部控制审计费用为人民币 65 万元）。根据公司实际经营情况,2024 年度超过约定审计范围内的新增法人主体,授权公司经营层按照审计费用定价原则,确定新增部分的实际费用。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

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《关于拟变更会计师事务所的公告》（公告编号:2024-17）。

（七）审议通过了《关于制定〈未来三年（2024-2026 年）股东回报规划〉的议案》（5 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《未来三年（2024-2026 年）股东回报规划》。

三、备查文件

（一）经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议;

（二）独立董事专门会议 2024 年第二次会议决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二四年三月十六日

证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2024-10

招商局积余产业运营服务股份有限公司 第十届监事会第六次会议决议公告

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 2024 年 3 月 4 日以电子邮件和电话方式发出召开第十届监事会第六次会议的通知，会议于 2024 年 3 月 14 日在深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 1502 会议室召开。会议应出席监事 5 人,亲自出席监事 4 人,分别为李石芳、唐坚、张益利、余铭锵,监事熊静先生因工作原因未能亲自出席会议,委托监事唐坚女士出席会议并代为行使表决权。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《2023 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 2023 年度股东大会审议。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2023 年度监事会工作报告》。

（二）审议通过了《2023 年度内部控制评价报告》（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《2023 年度内部控制评价报告》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《2023 年度内部控制评价报告》。

（三）审议通过了《2023 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 2023 年度股东大会审议。

（四）审议通过了《2023 年度利润分配预案》（5 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

监事会同意公司以 2023 年末公司总股本 1,060,346,060 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元（含税）,本次合计分配现金 180,258,830.20 元。

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。

监事会认为:公司 2023 年度利润分配预案符合公司经营现状及未来资金需求,在兼顾公司可持续发展的同时重视股东的合理投资回报,董事会就该事项的决策程序合法合规,不存在损害公司股东利益的情形,同意该利润分配预案并提交公司股东大会审议。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

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 2023 年度利润分配预案的公告》（公告编号:2024-11）。

（五）审议通过了《2023 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《2023 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 2023 年度股东大会审议。

具体情况详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2023 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《2023 年年度报告摘要》（公告编号:2024-12）。

（六）审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》（5 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

综合考虑公司的经营发展及对未来审计服务的需求,监事会同意将 2024 年度审计机构变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）,审计服务费用为人民币 290 万元（其中财务报告审计费用为人民币 225 万元,内部控制审计费用为人民币 65 万元）。根据公司实际经营情况,2024 年度超过约定审计范围内的新增法人主体,授权公司经营层按照审计费用定价原则,确定新增部分的实际费用。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

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《关于拟变更会计师事务所的公告》（公告编号:2024-17）。

（七）审议通过了《关于制定〈未来三年（2024-2026 年）股东回报规划〉的议案》（5 票同意,0 票反对,0 票弃权）。

本议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。

本事项具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《未来三年（2024-2026 年）股东回报规划》。

三、备查文件

经与会监事签字并加盖监事会印章的监事会决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

监 事 会

二〇二四年三月十六日

证券代码:001914　　证券简称:招商积余　　公告编号:2024-11

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于 2023 年度利润分配预案的公告

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。

一、公司 2023 年度利润分配预案

经招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“公司”）2023 年度审计机构德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计,2023 年度公司实现的合并归属于上市公司股东的净利润 735,729,811.25 元,母公司净利润 169,715,021.78 元,提取法定盈余公积金 16,971,502.18 元,加上年初未分配利润 3,239,034,587.46 元,减去 2023 年已实施的 2022 年度分配利润 127,241,527.20 元,2023 年末母公司累计可供分配利润为 3,264,536,579.86 元。

公司 2023 年度利润分配预案为:以 2023 年末公司总股本 1,060,346,060 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税）,不送红股,不以公积金转增股本,本次合计分配现金 180,258,830.20 元。

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。

二、本年度利润分配预案的说明

（一）公司 2023 年度现金分红比例低于 30%的原因

公司所处的物业管理行业近年来逐步从增量市场转入存量市场,面临增速下降、竞争加剧等诸多挑战。目前公司处于稳步扩张的重要发展期,需充足的流动资金支持业务发展。同时,截至 2023 年末,公司有息债务规模约 19.89 亿元,公司需适当的平衡负债水平和股东回报的关系,促进公司健康可持续发展。

2023 年度公司现金分红总金额（含税）占该年度归属于上市公司股东净利润的比例为 24.50%,该利润分配方案是在确保公司具有充足流动资金支持正常经营和发展的前提下,综合考虑行业情况、战略目标、经营计划等多重因素后制定,将有助于公司保持持续务稳健性和增强抵御风险能力,同时提高资金使用效益,提升公司内在价值,符合公司长远利益,也更有利于股东长期投资回报。

（二）留存未分配利润的用途以及预计收益情况

2023 年度公司实现的合并归属于上市公司股东的净利润 735,729,811.25 元,2023 年末母公司累计可供分配利润为 3,264,536,579.86 元,扣除拟分配的现金分红的数额后,未分配利润结转至下一年度,用于补充营运资金及偿还贷款,降低有息负债规模,提升公司经营质量。

2023 年公司净资产收益率为 7.77%,融资成本区间为 2.98%-3.87%。

（三）增强投资者回报水平拟采取的措施

公司于 2024 年 3 月 14 日召开的第十届董事会第十七次会议审议通过了《关于制定〈未来三年（2024-2026 年）股东回报规划〉的议案》（尚需提交 2023 年度股东大会审议,具体详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《未来三年（2024-2026 年）股东回报规划》）,未来三年在满足现金分红的条件下,公司每年现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于 25%。

公司将通过扩大业务规模、提升运营效率等增强投资者回报的能力,并根据所处发展阶段,统筹好业绩增长与股东回报的动态平衡,与投资者共享发展成果,落实长期、稳定、可持续的股东价值回报机制。

三、决策程序及相关意见

（一）独立董事专门会议审议情况

2024 年 3 月 13