

证券代码:001914

证券简称:招商积余

公告编号:2025-22

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2024 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 3 月 13 日的公司总股本 1,060,346,060 股和除公司回购用于证券账户上的股份 906,000 股后的股本总额 1,069,560,260 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 2.40 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础,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	肖丹蕾	
办公地址	深圳市南山区蛇口太子湾横大道招商积余大厦 16 层		
传真	(0755) 83989003		
电话	(0755) 83244852、83244503		
电子邮箱	cmipo@cmhk.com		

3、报告期主要业务或产品简介

(1) 公司从事的主要业务

招商局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服务商”为目标,坚定“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展路线,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。

(2) 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、城市空间等细分市场,进驻全国超 160 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+康产”社区居家养老服务。

基础物业管理:作为“沃土云林”商业模式中的“沃土”,是公司发展根基,提供平台增值服务、专业增值服务等服务业务的根基。公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保洁、维修保养等基础服务,以及部分业态的特色综合服务保障服务,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”,承载公司平台增值化的战略使命,致力成为物业私域流量领先的资产平台运营商,围绕物业相关的社区生活服务场景,打造以到家服务、空间租赁、企业集采等为龙头的多元增值服务体系。

专业增值服务:作为“沃土云林”商业模式中的“林”,致力于“沃土”打造专业能力,提高核心竞争力,为“云”提供丰富的客户和运营资源。依据不同业态的物业服务能力和强大的客户粘性,为客户提供专业化增值服务,并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包括:

· 设施管理服务:为楼宇、园区等设施提供设备运维、维修保养、销售代理等服务;为客户提供房屋租赁、买卖、定制办公、办公正理等服务。公司旗下拥有深圳市招商壹里顾问有限公司、物业管理公司。

· 设管理服务:为楼宇、园区等设施提供设备运维、维修保养、销售代理等服务;为客户提供房屋租赁、买卖、定制办公、办公正理等服务。公司旗下拥有深圳市招商壹里顾问有限公司、物业管理公司。

· 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支撑。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。

· 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。

· 安防服务:提供安防勤务、科技安防、消防运营等安防服务。公司旗下拥有招商智慧保安服务(深圳)有限公司。

· 餐饮服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

· 物业服务:提供餐饮服务、食品养护等服务。公司旗下拥有深圳市正壹干净有限公司。

迭代升级智慧停车系统 CM Park 系统,进一步提升项目智能化服务水平。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

· 品牌文化品牌:以“招商局”品牌文化品牌,提升品牌影响力。

特别提示:

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”或“招商积余”)本次为下属企业招商局物业管理

有限公司(含其分公司,以下简称“招商物业”)、招商局余物业管理有限公司(含其分公司,以下简称“和余物

业)、深圳招商积余科技(以下简称“深圳积余”)、招商局积余科技(福建)有限公司(以下简称“福

建招商积余”)、招商局积余科技(浙江)有限公司(以下简称“浙江招商积余”)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 212.000 万元,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 20.36%。本次担保对象招商物业、和余物业、深圳积余、浙江积余的资产负债率均不超过 70%,敬请投资者注

意投资风险。

(一) 基本概述

根据整体融资安排,公司拟为下属企业招商物业、和余物业、深圳积余、福建招商积余、浙江积余申请银行

授信提供连带责任担保,合计新增担保额度不超过人民币 212.000 万元。具体情况如下:

招商积余	福建到家汇	100%	54.99%	0	10,000	0.96%	否
招商积余	浙江到家汇	100%	97.94%	0	10,000	0.96%	否
合计				10,000	212,000		-

本次担保事项需经公司股东大会审议。本次担保事项有效期自股东大会审议通过之日起至 2025 年年度股

东大会决议之日止,担保期限与公司与银行签订的相关担保合同约定期限为准。同时,提请股东大会授权董事会

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、保理等综合授信业

务,实际担保总额及担保期限最终以签订担保合同为准。

(二) 决策程序

2025 年 3 月 13 日,公司第十届董事会第三十三次会议审议通过了《关于为下属企业提供担保额度事项

(10 票同意,0 票反对,0 票弃权)。

二、被担保担保额度事项提交公司股东大会审议。

三、被担保方具体情况

(一) 招商局物业管理有限公司

1. 基本情况:招商物业成立于 1908 年 5 月 13 日,法定代表人为赵丹,注册地址为深圳市南山区招商街道五

湾社区蛇口大道 6 号太子湾纳帕(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、下维修;物业设施的规划与咨询(具体项目由分公司经营);房地产经纪;房地产经纪(以上均不含许可项目);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

备上、下安装及改造;劳务派遣;蔬菜、水果种植与销售;日用百货销售;水产品、肉类制品;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、专卖品);自有