

证券代码：001914

证券简称：招商积余

公告编号：2022-15

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 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

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 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 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		
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，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。

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“企业集采+优品生活+社区资源运营”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。公司旗下拥有广东招商综合设施运营服务有限公司、深圳市中航楼宇科技有限公司和深圳市中航南光电梯工程有限公司。

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。公司旗下拥有深圳市中航保安服务有限公司、深圳西部港口保安服务有限公司。

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。

（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产开发业务，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、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

公司需追溯调整或重述以前年度会计数据

追溯调整或重述原因：

2021年3月3日，公司全资子公司招商九方商业管理（深圳）有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）签订协议，支付现金购买招商蛇口持有的招商蛇口企业管理（深圳）有限公司100%股权，该股权收购构成同一控制下企业合并。

单位：元

	2021年末	2020年末		本年末比上年末 增减	2019年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	16,765,511,297.91	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	2.93%	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85
归属于上市公司股东的 净资产	8,660,942,149.69	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	4.23%	7,983,640,524.49	7,983,640,524.49
	2021年	2020年		本年比上年增减	2019年	

		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	10,590,930,092.88	8,635,147,480.75	8,651,160,646.79	22.42%	6,077,903,715.74	6,077,903,715.74
归属于上市公司股东的净利润	512,870,409.02	435,142,396.80	437,412,496.28	17.25%	286,227,940.46	286,227,940.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	365,301,645.41	385,847,312.36	385,847,312.36	-5.32%	289,950,566.13	289,950,566.13
经营活动产生的现金流量净额	702,743,677.60	989,467,897.24	992,318,776.62	-29.18%	358,910,552.72	358,910,552.72
基本每股收益（元/股）	0.4837	0.4104	0.4125	17.26%	0.4090	0.4090
稀释每股收益（元/股）	0.4837	0.4104	0.4125	17.26%	0.4090	0.4090
加权平均净资产收益率	6.07%	5.34%	5.37%	0.70%	5.57%	5.57%

（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	2,211,275,077.90	2,567,453,925.72	2,812,201,676.67	2,999,999,412.59
归属于上市公司股东的净利润	116,626,299.61	131,427,549.87	134,217,537.07	130,599,022.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,368,052.62	122,073,970.06	122,236,851.07	18,622,771.66
经营活动产生的现金流量净额	-712,364,521.94	273,540,278.94	158,271,155.04	983,296,765.56

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

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

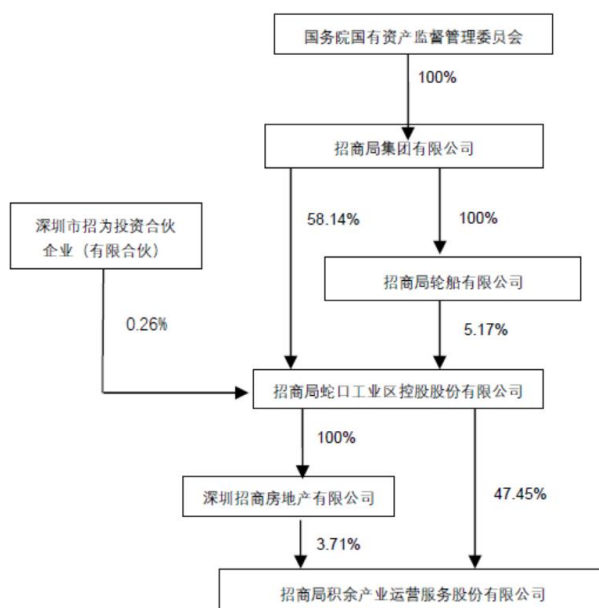
报告期末普通股股东总数	18,174	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	18,347	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	354,046,180	-	0	
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	0	-	0	
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	39,338,464	-	0	
西藏赢悦投资管理有限公司	国有法人	2.00%	21,206,920	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	1.78%	18,852,793	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	1.51%	16,000,053	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	1.23%	13,000,030	0	-	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	1.07%	11,377,958	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.05%	11,175,943	0	-	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>前述股东中，深圳招商房地产有限公司为招商蛇口全资子公司。西藏赢悦投资管理有限公司与深圳中航城发展有限公司同为保利发展控股集团股份有限公司下属企业。</p> <p>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。</p>					
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

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

1、2020 年 10 月 16 日，公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的中期票据。2021 年 1 月，中国银行间市场交易商协会签发《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册。2021 年 2 月 2 日，公司完成发行 2021 年度第一期中期票据。具体情况详见公司于 2021 年 2 月 4 日披露的《关于 2021 年度第一期中期票据发行结果的公告》（公告编号：2021-12）。

2、公司收并购情况

(1) 公司与上海航空工业（集团）有限公司于 2021 年 12 月签署了《产权交易合同》，公司支付现金受让公开挂牌转让的上海航空工业集团物业管理有限公司（以下简称“上航物业”）100% 股权，受让价格为 5,362 万元。具体详见公司于 2021

年 12 月 25 日披露的《关于收购上海航空工业集团物业管理有限公司 100% 股权的自愿性信息披露公告》(公告编号: 2021-65)。2022 年 1 月 12 日, 上航物业办理完成工商变更手续。

(2) 公司与中国南方航空集团有限公司于 2021 年 12 月签署了《产权交易合同》, 公司支付现金受让中国南航集团物业管理有限公司(以下简称“南航物业”) 95% 股权, 受让价格为 23,000 万元。本次收购完成后, 公司将持有南航物业 95% 股权, 中国南方航空集团有限公司持有南航物业 5% 股权。具体详见公司于 2021 年 12 月 30 日披露的《关于收购中国南航集团物业管理有限公司 95% 股权的自愿性信息披露公告》(公告编号: 2021-67)。2022 年 2 月 16 日, 南航物业办理完成工商变更手续, 并更名为招商积余南航(广州) 物业服务有限公司。

(3) 公司与深圳市金尊投资发展有限公司(以下简称“金尊公司”)、深圳市汇勤物业管理有限公司(以下简称“深圳汇勤”)于 2021 年 12 月签署了《深圳市汇勤物业管理有限公司之增资协议》和《深圳市汇勤物业管理有限公司之股东协议》, 公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资, 本次增资完成后, 公司将持有深圳汇勤 65% 股权, 金尊公司持有深圳汇勤 35% 股权。公司将聘请评估机构就标的公司截至 2021 年 12 月 31 日的估值出具相关评估报告, 本次增资价格将以公司聘请的评估机构出具的、并经有权国有资产管理单位招商局集团有限公司备案的评估报告为基础, 公司与金尊公司协商确定。具体详见公司于 2021 年 12 月 31 日披露的《关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的公告》(公告编号: 2021-68)。截至报告披露日, 该股权增资事项正在推进中。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二二年三月十六日