招商局积余产业运营服务股份有限公司

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2023-14

2022 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

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1.2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,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利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:

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。

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、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。

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。

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。

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。

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

公司不需追溯调整或重述以前年度会计数据

单位:元

	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
总资产	17,814,998,428.23	16,765,511,297.91	6.26%	16,288,947,067.85
归属于上市公司股东的净资产	9,149,839,474.32	8,660,942,149.69	5.64%	8,309,303,680.12
	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入	13,023,775,372.01	10,590,930,092.88	22.97%	8,651,160,646.79
归属于上市公司股东的净利润	593,511,115.97	512,870,409.02	15.72%	437,412,496.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	499,216,059.95	365,301,645.41	36.66%	385,847,312.36
经营活动产生的现金流量净额	995,104,027.48	702,743,677.60	41.60%	992,318,776.62
基本每股收益(元/股)	0.5597	0.4837	15.71%	0.4125
稀释每股收益(元/股)	0.5597	0.4837	15.71%	0.4125
加权平均净资产收益率	6.69%	6.07%	0.62%	5.37%

(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	2,537,369,858.13	3,108,964,207.87	3,530,686,966.94	3,846,754,339.07
归属于上市公司股东的净利润	145,019,354.07	186,101,012.36	141,349,485.03	121,041,264.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	127,551,224.17	134,467,777.35	122,240,716.50	114,956,341.93
经营活动产生的现金流量净额	-857,664,567.87	359,020,706.53	44,617,061.97	1,449,130,826.85

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

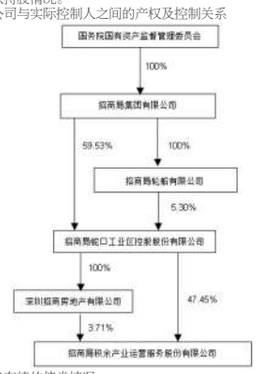
单位:股

报告期末普通股股东总数	17,130	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,451	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	0			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			0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0			0
西藏和泰企业管理有限公司	国有法人	3.02%	32,069,876	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	1.44%	15,236,613	0			0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	0			0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.31%	13,894,849	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
兴业银行股份有限公司-天弘永利债券型证券投资基金	其他	0.89%	9,425,500	0			0
华润深国投信托有限公司-景林稳健	其他	0.73%	7,742,786	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

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、公司与金尊公司、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进行增资,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。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。截至2021年12月31日深圳汇勤股东全部权益评估值为26,972.16万元,鉴于其中2,382.401328万元未分配利润由金尊公司单方享有,经协商确定深圳汇勤股东全部权益交易作价为23,500.00万元,公司以现金43,642.8572万元向深圳汇勤增资。具体详见公司分别于2021年12月31日、2022年6月28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:2022-36)以及《关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的进展公告》(公告编号:2022-36)。2022年7月14日,深圳汇勤办理完成工商变更手续。

2、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,新中物业办理完成工商变更手续。

3、2022年4月14日,公司第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司退还天津项目地块使用权的议案》。公司全资子公司天津公司持有的天津市“津塘(挂)2007-24号土地”的国有建设用地使用权,拟由天津经开区规资局收回。具体内容详见公司于2022年4月15日披露的《关于全资子公司退还天津项目地块使用权的公告》(公告编号:2022-27)。2022年4月20日,天津公司与天津经开区规资局签订了《土地补偿协议》。报告期内,天津公司已收到不动产登记核准注销通知书,天津公司拥有的该地块使用权已注销。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十六日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2023-11

招商局积余产业运营服务股份有限公司第十届董事会第六次会议决议公告

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2023年3月6日以电子邮件和电话方式发出召开第十届董事会第六次会议的通知。会议于2023年3月16日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,应参加会议11人,实际参加会议11人,分别为聂黎明、吕斌、陈海照、余志良、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、王苏望、章松新、陈英革、许遵武、林洪、KAREN LAI(黎明儿),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《2022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《2022年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

公司现任独立董事陈英革、许遵武、林洪、KAREN LAI(黎明儿),以及离任独立董事华小宁向董事会提交了《2022年度独立董事述职报告》,并将在公司2022年度股东大会上述职。《2022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《2022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2023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《2022年度内部控制自我评价报告》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

公司独立董事对本报告发表了独立意见。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2022年度内部控制自我评价报告》。

(五)审议通过了《关于公司高级管理人员2022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)、王苏望回避了对本议案的表决。公司独立董事对公司高级管理人员薪酬进行了审核确认并发表了独立意见。

(六)审议通过了《关于2022年度计提资产减值准备的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

根据《企业会计准则》及公司会计政策等相关规定的要求,为了更加真实、准确地反映公司截至2022年12月31日的资产状况和财务状况,基于谨慎性原则,董事会同意公司对可能发生减值损失的资产计提减值准备,其中计提存货跌价准备69,026,243.16元,减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润37,836,064.01元;计提信用损失准备20,159,693.60元,减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润15,119,770.2元;两项合计减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润52,955,834.21元。

公司独立董事对此次计提资产减值准备发表了独立意见。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(七)审议通过了《2022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股东大会审议。

(八)审议通过了《2022年度利润分配预案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2022年度公司实现的合并归属于上市公司股东的净利润593,511,115.97元,母公司净利润117,654,585.97元,提取法定盈余公积金11,765,458.60元,加上年初未分配利润3,239,180,066.09元,减去2022年已实施的2021年度分配利润106,034,606.00元,2022年末母公司累计可供分配利润为3,239,034,587.46元。

董事会同意公司以2022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1.2元(含税),本次合计分配现金127,241,527.20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。

董事会认为:公司本年度利润分配预案符合《公司章程》《公司三年(2021一2023年)股东回报规划》的规定,公司本次现金分红与所处行业上市公司平均水平不存在重大差异。公司独立董事对此事项发表了独立意见。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(九)审议通过了《2022年年度报告》及其摘要(11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。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2022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《2022年年度报告摘要》(公告编号:2023-14)。

(十)审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

董事会同意公司续聘德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度财务及内控审计机构,年度审计费用根据公司2023年度审计业务量及公允合理的定价原则确定。

公司独立董事对此次续聘事项进行事前认可并发表了独立意见。

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《关于拟续聘会计师事务所的公告》(公告编号:2023-15)。

(十一)审议通过了《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》(5票同意,0票反对,0票弃权)。

2022年9月6日,公司2022年第二次临时股东大会审议通过了《关于与招商局集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》,同意公司与招商局集团财务有限公司(以下简称“招商局财务公司”)签订的《金融服务协议》,期限三年。根据协议内容,招商局财务公司将在经营范围内为公司(包括公司下属公司,以下同)提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。公司在招商局财务公司的日终存款余额(不包括来自招商局财务公司的任何贷款所得款项)不得超过人民币10亿元;招商局财务公司向公司授出的每日最高未偿还贷款结余(包括应计利息和手续费)不得超过人民币20亿元。

截至2022年末,公司在招商局财务公司的存款余额为271.82万元,2022年累计存款利息0.01万元,贷款余额58,000.00万元,2022年累计贷款利息支出90.22万元。

按照有关监管规定,公司根据招商局财务公司的资料对其出具了风险持续评估报告,董事会审议同意前述评估报告。

招商局财务公司与公司的实际控制人均为招商局集团有限公司,因此上述金融服务交易构成公司的关联交易事项。董事会在审议前述对关联方做出的风险持续评估报告时,关联董事聂黎明、吕斌、陈海照、余志良、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、王苏望回避了对该议案的表决。公司独立董事对此次关联交易发表了独立意见。

本报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》。

(十二)审议通过了《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

根据公司经营计划及发展规划,为满足日常运营及业务发展的资金需求,董事会同意公司及下属子公司未来十二个月内向非关联银行申请综合授信额度总金额为人民币33.10亿元,本次申请银行综合授信额度事项的授权期限自董事会审议通过之日起一年内有效,在上述授权期限及额度范围内,综合授信额度可循环使用。

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《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告》(公告编号:2023-16)。

(十三)审议通过了《关于2023年度在招商银行开展存贷款业务的议案》(5票同意,0票反对,0票弃权)。

公司(含合并报表范围内子公司)在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户,并发生存款、贷款及其他相关业务。董事会同意公司2023年度在招商银行开展存贷款业务的限额为:最高存款余额不超过人民币30亿元;最高综合授信额不超过人民币30亿元。

公司在招商银行开展存贷款业务遵循市场定价原则,相关存款利率不低于同期存款基准利率,相关贷款利率不高于同期贷款基准利率或同等条件下市场化利率水平,办理业务所收取的费用,依据中国人民银行相关规定收取。

公司实际控制人招商局集团有限公司缪建民董事长为招商银行董事长,因此公司在招商银行开展存贷款业务构成公司的关联交易。

董事会认为:公司在招商银行开展存贷款业务遵循市场定价原则,相关存款利率不低于同期存款基准利率,相关贷款利率不高于同期贷款基准利率或同等条件下市场化利率水平,办理业务所收取的费用,依据中国人民银行相关规定收取。公司预计2023年度在招商银行开展存贷款业务产生的利息等金额合计不超过人民币5,000万元。

公司实际控制人招商局集团有限公司缪建民董事长为招商银行董事长,因此公司在招商银行开展存贷款业务构成公司的关联交易。董事会在审议该议案时,关联董事聂黎明、吕斌、陈海照、余志良、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、王苏望回避了对该议案的表决。公司独立董事对此次关联交易发表了独立意见。

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年度在招商银行开展存贷款业务的关联交易公告》(公告编号:2023-17)。

(十四)审议通过了《关于为全资子公司提供担保额度的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

根据公司整体融资安排,董事会同意公司为全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)和中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)申请银行授信提供连带责任担保,合计担保额度为不超过人民币120,000万元,其中为招商物业提供人民币20,000万元担保额度,为中航物业提供人民币100,000万元担保额度,担保有效期为自股东大会审议通过之日起12个月,担保期限以公司与银行签订的相关担保合同约定期限为准。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。

本次担保额度为拟授权事项,相关担保协议尚未签署。股东大会审议通过本次担保事项后,公司将分别与中航物业、招商物业在审批的最高担保金额范围内,根据经营业务需要与银行共同协商确定协议主要内容,担保金额以实际签署的担保协议为准。

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《关于为全资子公司提供担保额度的公告》(公告编号:2023-18)。

(十五)审议通过了《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

为进一步提高暂时闲置的自有资金使用效率,增加资金收益,董事会同意公司及子公司在保证日常经营资金需求及确保资金安全的前提下,使用不超过人民币10亿元的暂时闲置自有资金进行委托理财,前述总额度在本次董事会审议通过之日起12个月内可循环滚动使用,在额度有效期内,任何一个时点的投资金额(含以委托理财投资收益进行再投资的相关金额)不得超出前述投资额度,并授权公司总经理在可用额度内具体办理委托理财事项、签署相关合同及文件。

公司独立董事对此次委托理财事项发表了独立意见。

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《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的公告》(公告编号:2023-19)。

(十六)审议通过了《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》(5票同意,0票反对,0票弃权)。

鉴于公司董事会成员发生变动,为保证董事会专门委员会正常有序开展工作,根据《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》有关规定,董事会同意调整公司第十届董事会审核委员会、提名和薪酬委员会的成员,战略委员会成员不变。调整后公司第十届董事会各专门委员会成员如下:

1、战略委员会

委员:聂黎明、陈海照、余志良、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、王苏望、章松新、许遵武

主席:聂黎明

2、审核委员会

委员:KAREN LAI(黎明儿)、陈英革、林洪、余志良、章松新

主席:KAREN LAI(黎明儿)

3、提名和薪酬委员会

委员:陈英革、林洪、KAREN LAI(黎明儿)、吕斌、章松新

主席:陈英革

上述董事会专门委员会成员任期与第十届董事会任期一致。

(十七)审议通过了《关于续聘常年法律顾问的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

董事会同意公司续聘广东信达律师事务所为公司常年法律顾问一年。

(十八)审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》。

公司董事、监事及高级管理人员责任保险的方案为:保单限额为人民币5,000万元,保费为人民币21.2万元(含税),保险期间为2023年7月1日至2024年6月30日。

公司独立董事对此次购买董监高责任险事项发表了独立意见。

因投保对象包含全体董事,董事会全体成员对本议案回避表决,本议案将直接提交股东大会审议。

(十九)审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》(11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。

(二十)审议通过了《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》(11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。

(二十一)审议通过了《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》(11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。

(二十二)审议通过了《关于修订〈总经理工作细则〉的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

上述第十九至二十二项议案涉及的制度修订具体内容详见关于公司同日在巨潮资讯网上披露的《公司章程修订对照表》《股东大会议事规则修订对照表》《董事会议事规则修订对照表》《总经理工作细则修订对照表》以及《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《总经理工作细则》全文。

本次董事会第一、七至十、十四、十八至二十一项共十项议案,以及第十届监事会第二次会议审议通过的《2022年度监事会工作报告》《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》将提交公司2022年度股东大会审议。股东大会还将听取《2022年度独立董事述职报告》。公司2022年度股东大会召开时间确定后,将按照证券监管要求履行必要的决策程序并及时披露股东大会通知。请投资者关注公司在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上披露的公告。

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)独立董事关于第十届董事会第六次会议相关事项的专项说明和独立意见。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十八日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2023-12

招商局积余产业运营服务股份有限公司第十届监事会第二次会议决议公告

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2023年3月6日以电子邮件和电话方式发出召开第十届监事会第二次会议的通知,会议于2023年3月16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。会议应参加监事5人,实际参加监事5人,分别为李石芳、唐坚、熊静、张益利、余铭德。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《2022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《2022年度监事会工作报告》。

(二)审议通过了《2022年度内部控制自我评价报告》(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《2022年度内部控制自我评价报告》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《2022年度内部控制自我评价报告》。

(三)审议通过了《关于2022年度计提资产减值准备的议案》(5票同意,0票反对,0票弃权)。

经审核,监事会认为公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》及公司相关会计政策的规定,依据充分,审议程序合法,能更公允地反映公司财务状况以及经营成果,同意公司本次计提资产减值准备。

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2022年度计提资产减值准备的公告》(公告编号:2023-13)。

(四)审议通过了《2022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股东大会审议。

(五)审议通过了《2022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《2022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股东大会审议。

具体详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《2022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《2022年年度报告摘要》(公告编号:2023-14)。

(六)审议通过了《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》(5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。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网上披露的《监事会议事规则修订对照表》及《监事会议事规则》全文。

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

二〇二三年三月十八日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2023-13

招商局积余产业运营服务股份有限公司关于2022年度计提资产减值准备的公告

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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“公司”)根据《企业会计准则》及公司会计政策等相关规定的要求,为了更加真实、准确地反映公司截至2022年12月31日的资产状况和财务状况,对有关资产进行了全面清查和资产减值测试。基于谨慎性原则,公司拟对可能发生减值损失的资产计提减值准备。具体情况如下:

一、计提存货跌价准备情况

(一)依据

根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量,存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。

(二)资产范围

2022年末,通过对各项存货资产进行清查,公司拟对龙岩中航紫金云熙项目、衡阳中航城市花园的持有车位计提存货减值准备。

1、公司控股子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司开发的龙岩中航紫金云熙项目位于福建省龙岩市,主要有别墅、商业及高层住宅。2022年末,通过资产清查,龙岩中航紫金云熙项目车位销售困难,存在减值迹象,公司经对比目前周边类似车位的成交价格及考虑该项目车位的实际情况等综合因素进行测算,预期售价无法覆盖成本,本年计提资产减值准备39,774,243.16元。

2、公司控股子公司衡阳中航地产有限公司开发的衡阳中航城市花园项目位于衡阳市雁峰区白沙南路深圳工业园。2022年末,通过资产清查,因周边竞费停车位较多,衡阳中航城市花园项目车位销售困难,存在减值迹象,公司经对比目前周边类似车位的成交价格及考虑该项目车位的实际情况等综合因素进行测算,预期售价无法覆盖成本,本年计提资产减值准备29,252,000.00元。

二、计提信用损失准备情况

(一)计提方法和确认标准

单项计提信用损失准备的判断依据	信用风险已显著变化的应收款项。
单项计提信用损失准备的计提方法	单独进行减值测试,有客观证据表明发生了减值,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

(二)资产范围

公司全资子公司中航物业管理有限公司为恒大集团有限公司及其子公司的部分地产项目提供物业管理服务。因恒大集团有限公司出现流动性危机,发生了实质性的债务违约情况,公司综合考虑了前述物业管理费款项的信用风险,于2022年末对应收恒大集团有限公司及其子公司的该等款项计提信用减值损失20,159,693.60元。

三、审议和表决情况

(一)董事会审议情况

2023年3月16日,公司第十届董事会第六次会议审议通过了《关于2022年度计提资产减值准备的议案》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

(二)监事会审议情况

2023年3月16日,公司第十届监事会第二次会议审议通过了《关于2022年度计提资产减值准备的议案》(5票同意,0票反对,0票弃权)。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

公司本次计提存货跌价准备69,026,243.16元,减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润37,836,064.01元;本次计提信用损失准备20,159,693.60元,减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润15,119,770.2元;两项合计减少公司2022年度归属于上市公司股东的净利润52,955,834.21元。

五、董事会关于本次计提资产减值准备合理性的说明

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,是根据相关资产的实际情况并经减值测试后作出的,计提资产减值准备依据充分,能够更加公允地反映截至2022年末公司的财务状况、资产价值及经营成果,使公司的会计信息更具有合理性。

六、独立董事的独立意见

公司独立董事陈英革、许遵武、林洪、KAREN LAI(黎明儿)对本次计提资产减值准备发表了独立意见,一致认为:公司2022年度计提资产减值准备符合会计准则和公司相关规定,符合公司资产实际情况,客观公允地反映了公司2022年度财务状况、资产价值及经营成果,有利于为投资者提供更加真实可靠的会计信息,表决程序合法合规,不存在损害公司和中小股东的利益。我们同意公司第十届董事会第六次会议做出的审议通过《关于2022年度计提资产减值准备的议案》的决议。

七、监事会意见

经审核,监事会认为公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》及公司相关会计政策的规定,依据充分,审议程序合法,能更公允地反映公司财务状况以及经营成果,同意公司本次计提资产减值准备。

八、备查文件

(一)第十届董事会第六次会议决议;

(二)第十届监事会第二次会议决议;

(三)经独立董事签字的独立意见。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十八日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2023-17

招商局积余产业运营服务股份有限公司关于2023年度在招商银行存贷款的关联交易公告

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、关联交易事项概述

(一)关联交易事项基本情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司(含合并报表范围内子公司,下同,以下简称“公司”)在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户,并发生存款、贷款及其他相关业务。公司预计2023年度在招商银行开展存贷款业务的限额为:最高存款余额不超过人民币30亿元;最高综合授信额不超过人民币30亿元。

公司在招商银行开展存贷款业务遵循市场定价原则,相关存款利率不低于同期存款基准利率,相关贷款利率不高于同期贷款基准利率或同等条件下市场化利率水平,办理业务所收取的费用,依据中国人民银行相关规定收取。公司预计2023年度在招商银行开展存贷款业务产生的利息等金额合计不超过人民币5,000万元。

(二)关联关系

公司实际控制人招商局集团有限公司缪建民董事长为招商银行董事长,因此公司在招商银行开展存贷款业务构成公司的关联交易。

(三)决策程序

2023年3月16日,公司第十届董事会第六次会议审议通过了《关于2023年度在招商银行开展存贷款业务的议案》(5票同意,0票反对,0票弃权)。关联董事聂黎明、吕斌、陈海照、余志良、WONG CAR WHA(袁嘉骅)、王苏望回避了对该议案的表决,由非关联董事章松新、陈英革、许遵武、林洪、KAREN LAI(黎明儿)进行表决。公司独立董事对此次关联交易发表了独立意见。

本次关联交易无需提交公司股东大会审议,不构成《上市公