

证券代码: 001914

证券简称: 招商积余

公告编号: 2021-43

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

2021 年 4 月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开，所有董事均进行了表决。

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(会计主管人员)张秀成声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

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

√ 是 □ 否

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（2020年8月投入资本金），该股权收购构成同一控制下企业合并。报告期内，前述事项已完成工商变更备案。

	本报告期	上年同期		本报告期比 上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	2,211,275,077.90	1,752,656,654.02	1,752,656,654.02	26.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	116,626,299.61	59,377,098.41	59,377,098.41	96.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	102,368,052.62	29,258,444.82	29,258,444.82	249.88%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-712,364,521.94	-816,698,656.04	-816,698,656.04	-12.78%
基本每股收益（元/股）	0.1100	0.056	0.056	96.43%
稀释每股收益（元/股）	0.1100	0.056	0.056	96.43%
加权平均净资产收益率	1.40%	0.74%	0.74%	0.66%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比 上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	16,152,808,869.29	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	-0.84%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,413,365,009.63	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	1.25%

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	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.1100

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	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）	345,300.42	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,371,199.30	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3,300,837.33	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-152,296.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,492,016.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,778,296.79	
减：所得税影响额	3,467,493.55	
少数股东权益影响额（税后）	409,613.21	
合计	14,258,246.99	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数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	22,137	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	国有法人	11.32%	120,080,289			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
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.08%	32,662,978			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	2.66%	28,188,978			0
中国农业银行股份有限公司—交银施	其他	2.25%	23,889,931			0

罗德精选混合型证券投资基金						
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	1.70%	18,000,043			0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945			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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.01%	10,717,616			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	120,080,289	人民币普通股	120,080,289			
深圳中航城发展有限公司	32,662,978	人民币普通股	32,662,978			
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	28,188,978	人民币普通股	28,188,978			
中国农业银行股份有限公司-交银施罗德精选混合型证券投资基金	23,889,931	人民币普通股	23,889,931			
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	18,000,043	人民币普通股	18,000,043			
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	13,000,030	人民币普通股	13,000,030			
香港中央结算有限公司	10,717,616	人民币普通股	10,717,616			
全国社保基金一一五组合	9,800,000	人民币普通股	9,800,000			
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蛇口的全资子公司。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					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

资产负债项目	2021年3月31日	2020年12月31日	变动金额	增减(±%)	主要变动原因
应收账款	174,397.62	112,942.90	61,454.72	54.41%	营业收入增加导致日常应收账增加
预付款项	15,901.79	9,834.35	6,067.44	61.70%	预付外包款增加
长期股权投资	2,944.98	12,418.79	-9,473.81	-76.29%	联营公司厦门紫金中航置业有限公司注销
使用权资产	6,567.33	-	6,567.33	100.00%	2021年1月1日起执行新租赁准则
预收款项	-	266.60	-266.60	-100.00%	预收租金减少
应付职工薪酬	36,263.93	63,471.90	-27,207.97	-42.87%	支付上年度计提的年终奖
一年内到期的非流动负债	13,775.37	158,835.89	-145,060.52	-91.33%	“16 积余债”到期支付
应付债券	149,850.00	-	149,850.00	100.00%	发行中期票据“21 招商积余 MTN001”
其他综合收益	-72.58	-119.25	46.67	39.14%	外币报表折算差额增加
专项储备	2.34	-	2.34	100.00%	计提的安全生产费用
少数股东权益	-2,739.90	-1,838.39	-901.51	-49.04%	公司控股子公司衡阳中航地产有限公司、龙岩紫金中航房地产开发有限公司本期亏损
损益类项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变动金额	增减(±%)	主要变动原因
投资收益(损失以“-”号填列)	244.40	55.49	188.91	340.44%	本报告期权益法确认的投资收益较上年同期增加
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-15.23	-	-	-100.00%	本报告期出售投资性房地产转出公允价值变动收益
资产处置收益(损失以“-”号填列)	34.53	-0.29	34.82	12,006.90%	本报告期固定资产处置收益较上年同期增加
营业外收入	211.01	2,152.12	-1,941.11	-90.20%	上年同期公司收到“新型肺炎疫情防控”捐赠款 2,000 万元, 本期无此事项
营业外支出	61.81	16.08	45.73	284.39%	本报告期支付的赔偿金、违约金较上年同期增加

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,236.81	2,925.84	7,310.97	249.88%	本报告期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期增加 7,311 万元，主要是：本报告期公司物业管理业务稳步发展，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期增加 3,568 万元；资产管理业务上年同期受疫情影响出现亏损，随着疫情防控常态化，经营逐步恢复正常，本报告期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期增加 4,251 万元
其他综合收益的税后净额	46.67	32.15	14.52	45.16%	本报告期外币报表折算差额较上年同期增加
现金流量项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动金额	增减（±%）	主要变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	187,648.88	132,396.02	55,252.86	41.73%	本报告期物业管理业务收入增加，导致提供劳务收到的现金较上年同期增加
收到的税费返还	3.56	-	3.56	100.00%	收到退税
收到其他与经营活动有关的现金	36,842.22	56,977.57	-20,135.35	-35.34%	本报告期代收暂收款项、收到的押金保证金、酬金项目往来款等上年同期减少
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.99	0.61	1.38	226.23%	本报告期处置固定资产收到的现金较上年同期增加
收到其他与投资活动有关的现金	1,109.40	-	1,109.40	100.00%	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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	353.87	529.19	-175.32	-33.13%	本报告期支付的装修款等较上年同期减少
取得借款收到的现金	159,850.00	35,000.00	124,850.00	356.71%	本报告期发行中期票据“21招商积余 MTN001” 15 亿元，上年同期无此事项
偿还债务支付的现金	146,700.00	46,235.17	100,464.83	217.29%	本报告期归还“16 积余债”
支付其他与筹资活动有关的现金	430.58	0.30	430.28	143,426.67%	本报告期支付同一控制企业合并股权款及新增新租赁准则下支付的租金

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

(1) 石正林先生因个人原因辞去公司董事、总经理以及董事会战略委员会委员职务。2021 年 1 月 24 日，公司第九届董事会第十五次会议审议同意聘任陈海照先生担任公司总经理职务，任期同本届董事会；2021 年 2 月 4 日，公司 2021 年第一次临时股东大会选举陈海照先生为公司第九届董事会董事，任期同本届董事会。

(2) 2021 年 2 月 5 日，公司第九届董事会第十六次会议审议同意聘任赵肖先生担任公司副总经理职务。

(3) 许永军先生因工作安排原因辞去公司董事长、董事以及董事会战略委员会主席职务。2021 年 3 月 5 日，公司第九届董事会第十七次会议选举聂黎明先生担任公司董事长职务，任期同本届董事会。

(4) 邓伟栋先生因工作安排原因辞去公司董事及董事会战略委员会委员职务，何军先生因工作安排原因辞去公司董事及董事会审核委员会委员职务。2021 年 4 月 1 日，公司第九届董事会第十九次会议审议同意袁嘉骅先生、谢水清先生和王苏望先生为公司第九届董事会董事候选人，并提请将于 2021 年 4 月 23 日召开的公司 2020 年度股东大会选举。

(5) 刘伟先生因工作安排原因辞去公司监事会主席、监事职务，熊艳女士及侯巍林先生因工作安排原因辞去公司监事职务，前述人员的辞职导致公司监事会成员人数低于法定最低人数，按照《公司法》及《公司章程》的有关规定，刘伟先生、熊艳女士和侯巍林先生的辞职将在公司股东大会选举出新任监事后生效。2021 年 4 月 1 日，公司第九届监事会第七次会议审议同意李石芳先生、曾定女士和唐坚女士为公司第九届监事会监事候选人，并提请将于 2021 年 4 月 23 日召开的公司 2020 年度股东大会选举。

2、“16 积余债”兑付摘牌事项

公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（债券代码：112339，债券简称：16 积余债）于 2021 年 3 月 1 日完成本息兑付并摘牌。

3、融资事项

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 20 亿元（含 20 亿元）的中期票据和超短期融资券。2021 年 1 月，公司收到中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》。2021 年 2 月 2 日，公司完成发行 2021 年度第一期中期票据，发行总额为 15 亿元，发行利率为 3.87%。

前述事项具体情况详见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》上披露的相关公告。

2021 年一季度，公司披露的各公告索引如下：

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于公开招聘总经理候选人的公告	2021-01-04	巨潮资讯网
第九届董事会第十四次会议决议（通讯表决）公告	2021-01-20	巨潮资讯网
关于下属企业向关联方借款的关联交易公告	2021-01-20	巨潮资讯网
关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知	2021-01-20	巨潮资讯网
关于发行中期票据和超短期融资券获准注册的公告	2021-01-21	巨潮资讯网
第九届董事会第十五次会议决议（通讯表决）公告	2021-01-25	巨潮资讯网
关于公司董事、总经理辞职及聘任新任总经理的公告	2021-01-25	巨潮资讯网
关于 2021 年第一次临时股东大会增加临时议案的公告	2021-01-25	巨潮资讯网
关于召开 2021 年第一次临时股东大会的补充通知	2021-01-25	巨潮资讯网
2020 年度业绩预告	2021-01-29	巨潮资讯网
关于召开 2021 年第一次临时股东大会的提示性公告	2021-01-29	巨潮资讯网

关于 2021 年度第一期中期票据发行结果的公告	2021-02-04	巨潮资讯网
关于公司高级管理人员亲属短线交易的公告	2021-02-04	巨潮资讯网
2021 年第一次临时股东大会决议公告	2021-02-05	巨潮资讯网
第九届董事会第十六次会议决议（通讯表决）公告	2021-02-06	巨潮资讯网
关于“16 积余债”公司债券本息兑付暨摘牌公告	2021-02-22	巨潮资讯网
关于放弃股权收购机会的公告	2021-03-03	巨潮资讯网
第九届董事会第十七次会议决议（通讯表决）公告	2021-03-06	巨潮资讯网
关于董事长辞职及选举新任董事长的公告	2021-03-06	巨潮资讯网
关于持股 5%以上股东股份减持计划时间过半的进展公告	2021-03-08	巨潮资讯网
关于放弃股权收购机会的进展公告	2021-03-08	巨潮资讯网
关于召开 2020 年度业绩说明会并征集问题的公告	2021-03-18	巨潮资讯网
第九届董事会第十八次会议决议公告	2021-03-23	巨潮资讯网
第九届监事会第六次会议决议公告	2021-03-23	巨潮资讯网
2020 年年度报告摘要	2021-03-23	巨潮资讯网
关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2021-03-23	巨潮资讯网
关于 2021 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2021-03-23	巨潮资讯网
关于为中航物业贷款提供担保的公告	2021-03-23	巨潮资讯网
关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明	2021-03-23	巨潮资讯网
关于拟续聘 2021 年度财务及内控审计机构的公告	2021-03-23	巨潮资讯网
关于与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2021-03-23	巨潮资讯网
关于与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2021-03-23	巨潮资讯网

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、报告期内公司经营管理情况

1、各业务板块营业收入构成

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	2,043,821,030.22	1,835,100,654.98	10.21%	26.51%	25.78%	0.52%
（1）基础物业管理	1,723,791,422.42	1,569,229,011.88	8.97%	27.70%	27.84%	-0.10%
①住宅	517,250,567.99	499,189,316.56	3.49%	38.60%	38.08%	0.36%
②非住宅	1,206,540,854.43	1,070,039,695.32	11.31%	23.53%	23.56%	-0.02%

(2) 专业化服务	320,029,607.80	265,871,643.10	16.92%	20.46%	14.86%	4.05%
2、资产管理	131,275,888.47	49,993,314.41	61.92%	42.54%	15.03%	9.11%
(1) 商业运营	10,003,049.95	3,991,222.32	60.10%	74.40%	-50.83%	101.62%
(2) 持有物业出租及经营	121,272,838.52	46,002,092.09	62.07%	40.42%	30.15%	2.99%
3、其他	36,178,159.21	33,973,136.78	6.09%	-19.58%	0.39%	-18.67%

2、主要下属物业公司经营情况（2021 年 1 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	2,041,743,321.00	587,931,608.64	855,753,612.29	69,339,079.94	51,786,215.25
中航物业管理有限公司	50,000,000.00	1,993,717,924.41	560,384,291.53	1,172,451,122.83	97,727,255.86	72,847,299.99

3、专业化服务中营业收入排名前三的业务情况（2021 年 1 季度）

专业化服务	营业收入（万元）	占专业化服务收入比重	毛利率
1、案场协销及房产经纪	12,406.77	38.77%	20.81%
2、设施管理服务	6,320.92	19.75%	14.55%
3、建筑科技服务	6,295.00	19.67%	7.64%

四、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

五、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

七、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

适用 不适用

八、日常经营重大合同

适用 不适用

九、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

十、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十一、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十二、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	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2021年1月5日	深圳	电话会议	机构	静纳资产	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。
2021年1月5日	深圳	实地调研	机构	中泰证券等	
2021年1月5日	深圳	实地调研	机构	华西证券等	
2021年1月7日	深圳	电话会议	机构	兴业证券等	
2021年1月13日	深圳	实地调研	机构	招商证券、中信建投	
2021年2月2日	深圳	电话会议	机构	中信建投等	
2021年2月2日	深圳	电话会议	机构	广发证券等	
2021年2月3日	深圳	电话会议	机构	华泰证券、交银施罗德	
2021年2月3日	深圳	电话会议	机构	瑞银证券等	
2021年2月3日	深圳	电话会议	机构	摩根士丹利	
2021年2月4日	深圳	电话会议	机构	国投瑞银	
2021年2月5日	深圳	电话会议	机构	欧翎投资	
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	招商证券、大成基金	
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	广发证券、富国基金	
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	中金公司等	
2021年3月24日	深圳	业绩说明会	机构、个人	广发证券、兴业证券、中银基金等	
2021年3月30日	深圳	电话会议	机构	摩根士丹利	