证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-25

招商局积余产业运营服务股份有限公司

2020年第一季度报告正文

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人许永军、主管会计工作负责人石正林及会计机构负责人(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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	1,752,656,654.02	1,244,511,681.58	40.83%
归属于上市公司股东的净利润(元)	59,377,098.41	55,045,794.90	7.87%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	29,258,444.82	53,403,317.34	-45.21%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-816,698,656.04	-686,664,691.19	-18.94%
基本每股收益(元/股)	0.0560	0.0825	-32.12%
稀释每股收益(元/股)	0.0560	0.0825	-32.12%
加权平均净资产收益率	0.74%	1.13%	-0.39%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	15,979,936,818.86	16,501,692,112.85	-3.16%
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,042,203,212.34	7,983,640,524.49	0.73%

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)	-2,889.40	
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)	12,222,683.62	主要系稳岗补贴及疫情防控补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,360,406.03	主要系收到的"新型肺炎疫情防控"捐赠款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,167,245.91	主要系增值税进项税加计抵减
减:所得税影响额	9,487,756.41	
少数股东权益影响额(税后)	141,036.16	
合计	30,118,653.59	--

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	11,556	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	质押或冻结情况	
				股份数量	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	12.97%	137,505,382			0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	4.51%	47,827,858			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
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	1.46%	15,500,000			0
中国建设银行股份有限公司-华安安利混合型证券投资基金	其他	0.96%	10,232,189			0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.84%	8,936,755			0
中国建设银行股份有限公司-易方达3年封闭运作战略配售灵活配置混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.74%	7,871,277			0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	0.72%	7,607,820			0
交通银行-华安宝利配置证券投资基金	其他	0.49%	5,235,400			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	137,505,382	人民币普通股	137,505,382
深圳中航城发展有限公司	47,827,858	人民币普通股	47,827,858
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	15,500,000	人民币普通股	15,500,000
中国建设银行股份有限公司-华安安利混合型证券投资基金	10,232,189	人民币普通股	10,232,189
香港中央结算有限公司	8,936,755	人民币普通股	8,936,755
中国建设银行股份有限公司-易方达3年封闭运作战略配售灵活配置混合型证券投资基金(LOF)	7,871,277	人民币普通股	7,871,277
西安飞机工业(集团)有限责任公司	7,607,820	人民币普通股	7,607,820
交通银行-华安宝利配置证券投资基金	5,235,400	人民币普通股	5,235,400
中欧基金-建设银行-中国人寿-中国人寿保险股份有限公司委托中欧基金管理有限公司中证全指组合	4,913,463	人民币普通股	4,913,463
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的全资子公司,中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中国航空工业集团有限公司。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	无		

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	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	增减(±%)	主要变动原因
货币资金	137,083.75	240,548.76	-43.01%	应收账款经营性占用增加、支付上年度计提的年终奖、归还银行借款及支付利息
应收账款	158,806.50	109,471.58	45.07%	营业收入增加日常应收账款增加
预付款项	12,877.02	8,909.36	44.53%	预付外包款和防疫物资增加
预收款项	125.51	55,980.46	-99.78%	公司执行新收入准则,除出租业务的预收账款外,其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示,增值税部分调整至其他流动负债科目列示
合同负债	49,748.96	-	100.00%	公司执行新收入准则,除出租业务的预收账款外,其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示
应付职工薪酬	36,515.20	61,575.79	-40.70%	支付上年度计提的年终奖
应交税费	6,282.72	9,992.87	-37.13%	支付上年度计提税费
一年内到期的非流动负债	157,294.36	16,483.76	854.24%	应付债券即将到期,在此列报
其他流动负债	1,017.92	2,623.18	-61.20%	暂估增值税销项税减少
应付债券	-	146,556.00	-100.00%	应付债券即将到期,在一年内到期的非流动负债列报
长期应付款	7,097.85	10,761.14	-34.04%	支付本体维修基金
其他综合收益	25.71	-6.43	-499.84%	外币报表折算差额增加
少数股东权益	1,060.37	1,851.09	-42.72%	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亏损

损益项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	175,265.67	124,451.17	40.83%	招商局物业管理有限公司(以下简称"招商物业")自 2019 年 12 月纳入公司合并范围,故本报告期营业收入及营业成本较上年同期增加
营业成本	153,628.16	98,086.46	56.63%	
销售费用	1,268.90	1,705.52	-25.60%	本报告期销售佣金、代理费及广告费等较上年同期减少
研发费用	401.73	322.43	24.59%	本报告期研发投入较上年同期增加
财务费用	4,410.85	6,044.29	-27.02%	本报告期融资规模减少,利息支出较上年同期减少
其中:利息费用	4,993.26	6,504.47	-23.23%	本报告期融资规模减少,利息支出较上年同期减少
利息收入	741.74	588.36	26.07%	本报告期增加银行存款利息收入
其他收益	1,838.99	44.51	4,031.63%	本报告期政府补助较上年同期增加及本报告期新增增值税进项税加计抵减项目计入本科目
投资收益(损失以"-"号填列)	55.49	361.90	-84.67%	本报告期权益法确认的投资收益较上年同期减少
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-40.69	1.24	-3,381.45%	本年报告计提的应收款项坏账准备较上年同期增加
资产处置收益(损失以"-"号填列)	-0.29	-	-	本报告期固定资产处置损失较上年同期增加
营业外收入	2,152.12	142.03	1,415.26%	本报告期公司收到"新型肺炎疫情防控"捐赠款 2,000 万元
所得税费用	4,493.84	2,058.63	118.29%	本报告期利润总额较上年同期增加
少数股东损益	-790.72	-577.54	-36.91%	本报告期控股子公司衡阳中航地产有限公司亏损金额较上年同期增加
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,925.84	5,340.33	-45.21%	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减少 2,414 万元。主要是本报告期增加招商物业归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 2,347 万元,持有物业出租及经营收入受疫情影响导致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减少 4,430 万元。

现金流量项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	增减(±%)	主要变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	132,396.02	89,537.57	47.87%	招商物业自 2019 年 12 月纳入公司合并范围,故本报告期销售回款较上年同期增加
收到其他与经营活动有关的现金	56,977.57	15,463.34	268.47%	招商物业自 2019 年 12 月纳入公司合并范围,故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增加
购买商品、接受劳务支付的现金	83,787.18	62,859.23	33.29%	招商物业自 2019 年 12 月纳入公司合并范围,故本报告期购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加
支付给职工以及为职工支付的现金	98,242.72	52,570.07	86.88%	招商物业自 2019 年 12 月纳入公司合并范围,故本报告期支付给员工的薪酬较上年同期增加
支付的各项税费	12,424.40	35,645.33	-65.14%	上年同期支付 2018 年转让子公司股权取得投资收益计提的企业所得税 2.49 亿元,本报告期无此事项
支付其他与经营活动有关的现金	76,589.15	22,592.75	239.00%	招商物业自 2019 年 12 月纳入公司合并范围,故本报告期代付款项、支付的押金保证金、酬金项目往来款等较上年同期增加
取得借款收到的现金	35,000.00	20,000.00	75.00%	本报告期取得银行借款较上年同期增加
偿还债务支付的现金	46,235.17	71,402.54	-35.25%	本报告期归还银行借款较上年同期减少

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

2018 年 11 月 16 日,公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订 < 金融服务协议 > 的议案》,同意公司与中航工业集团财务有限责任公司(以下简称"航空工业财务公司")签订《金融服务协议》。根据约定,航空工业财务公司将在其经营范围内,为公司及子公司提供存款、贷款及结算等业务,自协议生效之日起三年内公司在航空工业财务公司每日最高存款结余(包括应计利息)均为不超过人民币 14 亿元(含外币折算人民币);航空工业财务公司为公司提供的综合授信额度均为不超过人民币 28 亿元(含外币折算人民币)。

2020 年 1 月 2 日,公司第九届董事会第二次会议审议通过了《关于公司拟签订 < 金融服务协议之终止协议 > 的议案》。鉴于公司 2019 年重大资产重组完成后控股股东和实际控制人发生变更,且航空工业财务公司是专门为航空工业成员企业提供金融服务的非银行金融机构,航空工业财务公司已无法继续为公司提供金融服务,公司与航空工业财务公司签订《金融服务协议之终止协议》,终止开展原《金融服务协议》中所约定的相关业务。具体内容详见公司于 2020 年 1 月 3 日披露的《关于签订 < 金融服务协议之终止协议 > 的公告》(公告编号:2020-03)。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
《关于签订<金融服务协议之终止协议>的公告》	2020 年 01 月 03 日	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、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。

四、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、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。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2020 年 01 月 08 日	实地调研	机构	公司经营情况介绍、行业发展情况讨论
2020 年 01 月 09 日	实地调研	机构	公司经营情况介绍、行业发展情况讨论
2020 年 01 月 10 日	实地调研	机构	公司经营情况介绍、行业发展情况讨论

八、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。

九、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。

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-22

招商局积余产业运营服务股份有限公司
第九届董事会第四次会议决议(通讯表决)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董事会 2020 年 4 月 24 日以电子邮件和电话方式发出召开公司第九届董事会第四次会议的通知。会议于 2020 年 4 月 29 日以通讯表决方式召开,应参加表决 11 人,实际参加表决 11 人,分别为许永军、邓伟栋、聂黎明、刘宁、石正林、章松新、何军、华小宁、陈英革、许遵武、林洪。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《关于 2020 年一季度投资性房地产公允价值处理的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

根据公司资产运营单位出具的《投资性房地产市场价值估测调研报告》:截止到 2020 年一季度末,公司投资性房地产公允价值总体变动幅度为 1.26%,各项资产公允价值变动幅度均未超过 5%,其房地产价格波动对公司投资性房地产价值的影响不大。根据公司《投资性房地产公允价值计量管理办法》规定,单项资产公允价值变动幅度未超过 5%的,不进行公允价值变动会计处理,因此董事会同意公司 2020 年一季度不确认投资性房地产公允价值变动收益。

(二)审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

根据财政部发布了《关于修订印发(企业会计准则第 14 号——收入)的通知》(财会〔2017〕22 号)(以下简称"新收入准则")。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自 2018 年 1 月 1 日起施行;其他境内上市企业,自 2020 年 1 月 1 日起施行;执行企业会计准则的非上市企业,自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据前述文件规定,董事会同意公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

本事项具体情况详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《关于会计政策变更的公告》(公告编号:2020-24)。

(三)审议通过了《公司 2020 年第一季度报告全文及正文》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

报告具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《2020 年第一季度报告正文》(公告编号:2020-25),以及刊登在巨潮资讯网上的《2020 年第一季度报告全文》。

(四)审议通过了《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

为加快获取资源,实现战略发展,董事会同意公司全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称"招商物业")与日照高新发展集团有限公司(以下简称"高新发展集团")设立合资公司,负责对高新发展集团旗下的地产及产业开发项目提供配套物业管理服务。合资公司的注册资本为人民币 100 万元整,其中高新发展集团出资 51 万元,占 51%股权;招商物业出资 49 万元,占 49%股权。各投资方均以现金出资,自营业执照签发之日起 30 日内一次性缴足出资。

本投资事项具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》上的《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的公告》(公告编号:2020-26)。

三、备查文件

经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月三十日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-27

招商局积余产业运营服务股份有限公司
关于持股 5%以上股东股份减持计划实施进展公告

股东中国航空技术深圳有限公司保证向本公司提供的信息内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司及董事会全体成员保证公告内容与信息披露义务人提供的信息一致。

招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称"公司")于 2020 年 4 月 18 日披露了《关于持股 5%以上股东股份减持计划的预披露公告》(公告编号:2020-19)。公司股东中国航空技术深圳有限公司(以下简称"中航技深圳")计划通过集中竞价或大宗交易方式减持不超过 53,017,000 股公司股份(不超过公司总股本的 5%)。

根据中航技深圳出具的《关于大宗交易减持招商积余股份的告知函》,中航技深圳于 2020 年 4 月 29 日以大宗交易方式累计减持公司股份 7,100,000 股,减持股份总数占公司总股本的 0.67%。具体减持情况如下:

一、股东减持股份情况

股东名称	减持方式	减持日期	减持均价(元/股)	减持股数(股)	减持比例(%)
中航技深圳	大宗交易	2020 年 4 月 29 日	26.25	3,800,000	0.36%
	大宗交易	2020 年 4 月 29 日	26.25	1,300,000	0.12%
	大宗交易	2020 年 4 月 29 日	26.25	2,000,000	0.19%
	合计	-	-	7,100,000	0.67%

中航技深圳本次减持股份来源:公司首次公开发行股票前持有的股份,发行上市后公司资本公积金转增股本、送股取得的股份及发行上市后认购的非公开发行的股份。

二、本次变动前后持股情况

公司原股东西安飞机工业(集团)有限责任公司(以下简称"航空工业西飞")与中航技深圳的实际控制人均为中国航空工业集团有限公司。航空工业西飞自 2020 年 4 月 20 日至 2020 年 4 月 28 日,通过集中竞价交易方式累计减持公司股份 7,607,820 股,其股份减持计划已实施完毕。具体情况详见公司于 2020 年 3 月 4 日、4 月 24 日、4 月 29 日披露的《关于股东减持股份计划的预披露公告》《关于股东股份减持计划实施进展公告》和《关于股东股份减持计划实施完成的公告》(编号分别为:2020-08、2020-20、2020-21)。

中航技深圳与航空工业西飞合计减持(合称"本次变动")前后持股情况如下:

股份性质	本次变动前持有股份		本次变动后持有股份	
	股数(股)	占总股本比例(%)	股数(股)	占总股本比例(%)
中航技深圳持有股份	137,505,382	12.97%	130,405,382	12.30%
航空工业西飞持有股份	7,607,820	0.72%	0	0.00%
合计持有股份	145,113,202	13.69%	130,405,382	12.30%
其中:无限售条件股份	145,113,202	13.69%	130,405,382	12.30%
有限售条件股份	0	0.00%	0	0.00%

三、其他说明

1、中航技深圳本次减持符合《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律、法规、部门规章、规范性文件的规定。

2、中航技深圳本次减持股份事项已按照相关规定进行了预先披露,本次减持计划的实施与此前已披露的减持计划一致,不存在违规的情况,实际减持股份数量未超过计划减持股份数量。

3、截至本公告披露日,中航技深圳的减持计划尚未实施完毕。公司将持续关注中航技深圳减持计划的后续进展情况,并及时进行信息披露。

4、中航技深圳不属于公司控股股东、实际控制人。本次减持后不会导致公司控制权发生变化,也不会对公司治理结构及持续经营产生重大影响。

四、备查文件

《中国航空技术深圳有限公司关于大宗交易减持招商积余股份的告知函》

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月三十日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-26

招商局积余产业运营服务股份有限公司
关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的公告

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、对外投资概述

2020 年 4 月 29 日,公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。为加快获取资源,实现战略发展,董事会同意公司全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称"招商物业")与日照高新发展集团有限公司(以下简称"高新发展集团")设立合资公司,负责对高新发展集团旗下的地产及产业开发项目提供配套物业管理服务。合资公司的注册资本为人民币 100 万元整,其中高新发展集团出资 51 万元,占 51%股权;招商物业出资 49 万元,占 49%股权。各投资方均以现金出资,自营业执照签发之日起 30 日内一次性缴足出资。

本次交易不构成公司关联交易,无需提交公司股东大会审议,也不构成公司重大资产重组。

二、交易双方介绍

(一)招商局物业管理有限公司

1、招商物业成立于 1998 年 5 月 13 日,注册资本为人民币 2,500 万元,法定代表人为刘伟,注册地址为深圳市南山区招商路招商大厦 718-720,经营范围为:一般经营项目:物业设备的销售、上门维修;物业投资的策划与咨询(具体项目另行申报);房地产销售;房地产经纪(以上均不含限制项目);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;物业设施设备上门安装及改造;票务代理;蔬菜、水果种植与销售;日用百货的销售;水产、肉类销售;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、专卖商品);自有场地租赁;仓储服务。许可经营项目:酒店经营;快递服务;水产、家禽养殖;食品的销售(不含保健食品);餐饮服务;物业管理;物业装饰装修;游泳池、体育场馆、停车场(具体项目由分公司经营);建筑智能化工程、园林绿化工程的设计与施工;劳务派遣。

2、股权结构:公司持有招商物业 100%股份。

(二)日照高新发展集团有限公司

1、高新发展集团成立于 2009 年 7 月 24 日,注册资本为人民币 100,000 万元,法定代表人为孟国令,注册地址为山东省日照高新区高新七路电子信息产业园 8 号研发楼,经营范围为:受政府授权、委托,运营经营性国有资产和开展 PPP 项目合作及产业基金管理;发展项目的投资、运营和管理以及园区基础设施、专业产业园区等项目的投资、建设和管理;高新技术产品研发,科技信息咨询服务、商务服务以及物业服务;土地开发及商品房开发建设;旅游资源开发;旅游商品开发、销售;市政工程、道路工程、园林绿化工程、非压力管道安装工程、工业与民用建设工程施工;设计、制作、代理、发布国内广告业务;文化传播;商务信息咨询、企业管理信息咨询(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2、股权结构:日照市经济开发投资有限公司持有 18.5%的股份,日照市财金投资集团有限公司持有 13%的股份;山东日照高新技术产业开发区管理委员会持有 59.75%的股权;新东港控股集团有限公司持有 8.75%的股份。

(三)经公司查询,本次交易双方均不存在交易主体为失信责任主体的情形。

三、投资标的基本情况

(一)投资标的:合资公司名称暂定为日照市招商高新城市运营服务有限公司,以工商登记核准名为准。

(二)注册资本及股权结构:合资公司注册资本为人民币 100 万元整,其中高新发展集团出资 51 万元,占 51%股权;招商物业出资 49 万元,占 49%股权。

(三)出资方式:各投资方均以现金出资,自营业执照签发之日起 30 日内一次性缴足出资。

(四)经营范围(以工商行政机关的登记核定为准):一般经营项目:物业设备的销售、上门维修;物业投资的策划与咨询(具体项目另行申报);房地产销售;房地产经纪(以上均不含限制项目);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;物业设施设备上门安装及改造;票务代理;蔬菜、水果种植与销售;日用百货的销售;水产、肉类销售;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、专卖商品);自有场地租赁;仓储服务。许可经营项目:酒店经营;快递服务;水产、家禽养殖;食品的销售(不含保健食品);餐饮服务;物业管理;物业装饰装修;游泳池、体育场馆、停车场(具体项目由分公司经营);建筑智能化工程、园林绿化工程的设计与施工;劳务派遣。

四、拟签订合资协议主要内容

(一)签约方:招商局物业管理有限公司

日照高新发展集团有限公司

(二)投资标的及投资方案:详见前文"三、投资标的基本情况"中所述。

(三)利润分配:各投资方按注册资本的实缴比例分取红利。

(四)合资公司的股东大会、董事会、监事会和管理层:

1、合资公司设立股东会,是公司最高决策机构。

2、合资公司设立董事会,由五名董事组成,其中两名由招商物业委派、三名由高新发展集团委派。董事长由高新发展集团派出董事担任,董事长为公司法定代表人。

3、合资公司设监事会,设 1 名监事,由招商物业推荐并经股东会确认后担任。

4、合资公司设总经理,由招商物业推荐并经董事会聘任;副总经理和财务总监的设置,由董事会根据目标公司经营状况择机设立。

5、双方约定合资公司作为高新发展集团旗下开展物业管理相关业务的唯一平台,高新发展集团需将其具备主导权力的全部在建拟建物业管理项目交由合资公司管理,已在管项目在现有合同到期后需全部转入合资公司经营。

(五)生效条件

经双方签字盖章后,获得各方主管权力部门批复后生效。

五、本次交易的目的及对公司的影响

招商物业与高新发展集团合资成立物业管理公司,将结合高新发展集团的项目资源优势以及招商物业领先的物业管理能力开展物业管理业务。合资公司的成功运作将推动招商物业探索与各地政府投资平台合资开展业务的新模式,提升招商物业在山东市场的综合实力,为招商物业带来新的收入和利润增长点。

六、备查文件

第九届董事会第四次会议决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月三十日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-24

招商局积余产业运营服务股份有限公司
关于会计政策变更的公告

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、会计政策变更事项概述

1、变更原因

2017 年 7 月 5 日,财政部发布了《关于修订印发(企业会计准则第 14 号——收入)的通知》(财会〔2017〕22 号)(以下简称"新收入准则"),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自 2018 年 1 月 1 日起施行;其他境内上市企业,自 2020 年 1 月 1 日起施行;执行企业会计准则的非上市企业,自 2021 年 1 月 1 日起施行。

2、变更日期

公司根据财政部相关文件规定起始日,自 2020 年 1 月 1 日起开始执行上述企业会计准则。

3、变更前公司采用的会计政策

本次变更前,公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

4、变更后采用的会计政策

本次变更后,公司将执行新收入准则。除上述会计政策变更外,其他仍按照财政部前期颁布的相关准则、指南、公告及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更的具体内容

新收入准则修订的主要内容包括:

1、将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;

2、以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;

3、识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入;

4、对于包含多重交易安排合同的会计处理提供了更明确的指引;

5、对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

三、本次会计政策变更对公司的影响

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据衔接规定,首次执行本准则的累积影响数,调整期初留存收益及财务报表其他项目金额,对可比期间信息不予调整,期初留存收益财务报表其他项目调整如下:

单位:元

项目	调整前账面金额 @(2019 年 12 月 31 日)	调整数	调整后账面金额 @(2020 年 1 月 1 日)
预收账款	559,804,584.86	-555,346,164.08	4,458,420.78
合同负债	-	547,545,592.74	547,545,592.74
其他流动负债	26,231,825.73	7,800,571.34	34,032,397.07
盈余公积	401,156,175.65	-	401,156,175.65
未分配利润	3,436,866,631.85	-	3,436,866,631.85

执行新收入准则不会导致公司收入确认方式发生重大变化,对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产无影响。

四、表决和审议情况

(一)董事会审议情况

公司第九届董事会第四次会议于 2020 年 4 月 29 日审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》(11 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

(二)监事会审议情况

公司第九届监事会第三次会议于 2020 年 4 月 29 日审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

(三)股东大会审议情况

该议案无需提交股东大会审议。

五、董事会对于本次会计政策变更的意见

公司董事会认为,本次公司会计政策变更系根据国家财政部规定变更,本次会计政策的变更及其决策程序符合有关法律、法规的相关规定,执行变更后会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不会导致公司收入确认方式发生重大变化,不存在损害公司及中小股东利益的情况。因此,董事会同意本次会计政策变更。

六、独立董事事前认可和独立意见

独立董事华小宁、陈英革、许遵武、林洪对前述议案发表了独立意见,一致认为:公司依据财政部的要求,对公司会计政策进行相应变更,符合财政部、中国证监会和深交所的相关规定,能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不存在损害公司及股东,特别是中小股东合法权益的情形;其决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定。因此,我们同意将该议案提交董事会审议,并同意公司第九届董事会第四次会议做出的审议通过《关于公司会计政策变更的议案》的决议。

七、监事会对于本次会计政策变更的意见

公司监事会认为:本次公司会计政策变更是根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合《企业会计准则》及相关规定,符合公司实际情况,其决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意公司本次会计政策变更。

八、备查文件目录

(一)第九届董事会第四次会议决议;

(二)第九届监事会第三次会议决议;

(三)经独立董事签字的独立董事意见。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月三十日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-23

招商局积余产业运营服务股份有限公司
第九届监事会第三次会议决议(通讯表决)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监事会 2020 年 4 月 24 日以电子邮件和电话方式发出召开公司第九届监事会第三次会议的通知。会议于 2020 年 4 月 29 日以通讯表决方式召开,应参加表决 5 人,实际参加表决 5 人,分别为刘伟、熊艳、侯巍林、袁志鹏、杨伟佳。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《关于公司会计政策变更的议案》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

监事会认为:本次公司会计政策变更是根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合《企业会计准则》及相关规定,符合公司实际情况,其决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意公司本次会计政策变更。

(二)审议通过了《公司 2020 年第一季度报告全文及正文》(5 票同意、0 票反对、0 票弃权)。

监事会对公司 2020 年第一季度报告出具了书面审核意见:经审核,监事会认为董事会编制和审议公司 2020 年第一季度报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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