

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-59  
**招商局积余产业运营服务股份有限公司  
第九届董事会第十一次会议决议  
(通讯表决)公告**

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、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10月10日以电子邮件和电话方式发出召开公司第九届董事会第十一次会议的通知。会议于2020年10月16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、刘树栋、葛黎明、刘宁、石正林、章松涛、何军、华小宁、陈奕吉、潘建斌、杨永茂,本次会议召集、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

会议审议通过了如下决议:

(一)审议通过《关于2020年第三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)。

根据资产评估单位出具的《投资性房地产公允价值估值(测算)报告》,截止至2020年三季度末,公司投资性房地产公允价值总体变动幅度为2%,各项资产公允价值变动幅度均未超过5%,其房地价值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,当资产公允价值变动幅度不超过5%时,不应当公允价值变动会计处理,因此董事会同意公司2020年第三季度不确认投资性房地产公允价值变动损益。

(二)审议通过《公司2020年第三季度报告全文及正文》(11票同意,0票反对,0票弃权)。

根据《深圳证券交易所上市公司信息披露规则》《深圳证券交易所上市公司信息披露业务指引》(证券日报)上的《2020年第三季度报告正文》(公告编号:2020-60),以及刊登在巨潮资讯网上的《2020年第三季度报告全文》。

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  
二〇二〇年十月二十日

证券代码:001914 证券简称:招商积余 公告编号:2020-60  
**招商局积余产业运营服务股份有限公司  
2020年第三季度报告正文**

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,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

审议季度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信息的真实、准确、完整。

一、关于公司基本情况

二、主要会计数据和财务指标

三、非经常性损益项目及金额

四、重要事项

| 第二节 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<br>□是 √否 |                   |                   |                  |                |
|                               | 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)                        | 16,315,895,876.00 | 16,501,692,112.85 | -2.34%           |                |
| 归属于上市公司股东的净资产(元)              | 8,201,376,209.11  | 7,983,640,524.49  | 2.73%            |                |
|                               | 本报告期              | 本报告期比上年同期增减       | 年初至报告期末          | 年初至报告期末比上年同期增减 |
| 营业收入(元)                       | 2,106,001,371.43  | 57.47%            | 5,973,616,181.49 | 52.47%         |
| 归属于上市公司股东的净利润(元)              | 148,659,192.77    | 177.71%           | 327,314,408.52   | 136.61%        |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)     | 133,193,321.64    | 201.90%           | 301,772,216.77   | 146.09%        |
| 经营活动产生的现金流量净额(元)              | 239,458,457.18    | 35.43%            | -293,505,915.52  | 24.23%         |
| 基本每股收益(元/股)                   | 0.1402            | 74.81%            | 0.3087           | 48.84%         |
| 稀释每股收益(元/股)                   | 0.1402            | 74.81%            | 0.3087           | 48.84%         |
| 加权平均净资产收益率                    | 1.81%             | 0.68%             | 4.02%            | 1.16%          |

注:公司2019年发行股份购买资产的标的招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)自2019年12月起纳入公司合并范围,本报告所有涉及2019年度财务数据(不包括年初数)均包含招商物业。

截止披露前一交易日的公司总股本为:1,060,346,000.00

一、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):0.3087

二、非经常性损益项目和金额

适用 □ 不适用

| 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)                   | -33,209.65     |    |
| 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) | 33,638,708.54  |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | 26,777,648.92  |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                             | -26,205,848.92 |    |
| 减:所得税影响额                                      | 6,594,106.55   |    |
| 少数股东权益影响额(税后)                                 | 2,940,924.62   |    |
| 合计                                            | 28,542,191.75  | —  |

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,以及按《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的,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。

一、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1.普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前十名股东持股情况表

| 报告期末普通股股东总数 | 18,681 | 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 |
|--------------------------------|------|--------|-------------|--------------|---------|
| 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% | 120,980,289 | 0            | 0       |
| 深圳招商局房地产有限公司                   | 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 | 3.45%  | 36,533,078  | 0            | 0       |
| 中国建设银行股份有限公司-汇添富消费行业灵活配置证券投资基金 | 其他   | 1.60%  | 17,000,043  | 0            | 0       |
| 香港中央结算有限公司-华泰宏利混合证券投资基金        | 境外法人 | 1.46%  | 15,450,540  | 0            | 0       |
| 中国建设银行股份有限公司-华泰宏利混合证券投资基金      | 其他   | 0.88%  | 9,376,660   | 0            | 0       |
| 中国工商银行股份有限公司-汇添富消费行业灵活配置证券投资基金 | 其他   | 0.64%  | 6,790,716   | 0            | 0       |
| 中国农业银行股份有限公司-平安颐盛经济混合证券投资基金    | 其他   | 0.64%  | 6,774,928   | 0            | 0       |
| 中国建设银行股份有限公司-宝盈优势混合证券投资基金      | 其他   | 0.59%  | 6,208,257   | 0            | 0       |

| 前10名无限售条件股东持股情况  | 股份种类   | 数量          |
|------------------|--------|-------------|
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 | 人民币普通股 | 149,087,820 |
| 中国航空技术深圳有限公司     | 人民币普通股 | 120,980,289 |
| 深圳中航城发展有限公司      | 人民币普通股 | 36,533,078  |

| 前10名无限售条件股东持股情况                | 股份种类   | 数量          |
|--------------------------------|--------|-------------|
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司               | 人民币普通股 | 149,087,820 |
| 中国航空技术深圳有限公司                   | 人民币普通股 | 120,980,289 |
| 深圳中航城发展有限公司                    | 人民币普通股 | 36,533,078  |
| 中国建设银行股份有限公司-汇添富消费行业灵活配置证券投资基金 | 人民币普通股 | 17,000,043  |
| 香港中央结算有限公司-华泰宏利混合证券投资基金        | 人民币普通股 | 15,450,540  |
| 中国建设银行股份有限公司-华泰宏利混合证券投资基金      | 人民币普通股 | 9,376,660   |
| 中国工商银行股份有限公司-汇添富消费行业灵活配置证券投资基金 | 人民币普通股 | 6,790,716   |
| 中国农业银行股份有限公司-平安颐盛经济混合证券投资基金    | 人民币普通股 | 6,774,928   |
| 中国建设银行股份有限公司-宝盈优势混合证券投资基金      | 人民币普通股 | 6,208,257   |
| 中国工商银行股份有限公司-汇添富价值精选混合型证券投资基金  | 人民币普通股 | 6,000,064   |

上述股东关联关系或一致行动的说明

前述股东中,深圳招商局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(以下简称“招商物业”),招商局蛇口工业区控股股份有限公司和招商局蛇口工业区控股股份有限公司为同一实际控制人,其实际控制人均为招商局蛇口工业区控股股份有限公司,其实际控制人均为招商局蛇口工业区控股股份有限公司,其实际控制人均为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

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名优先股股东及前10名限售股东在报告期内是否进行约定购回交易

适用 □ 不适用

公司前10名普通股股东、前10名优先股股东及前10名限售股东在报告期内未进行约定购回交易。

二、重要事项

一、报告期内主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

适用 □ 不适用

单位:万元

| 资产减值准备      | 2020年9月30日 | 2019年12月31日 | 增减(%)    | 主要变动原因                                                               |
|-------------|------------|-------------|----------|----------------------------------------------------------------------|
| 货币资金        | 135,842.76 | 240,548.76  | -43.53%  | 应收账款挂账性占用增加,支付上季度计提的年终奖、归还银行借款、支付股利利息                                |
| 应收账款        | 2,946.43   | 1,622.86    | 81.45%   | 物业费收入采用收款方式结算的物业费增加                                                  |
| 应收账款        | 179,412.37 | 109,471.58  | 63.89%   | 营业收入增加导致应收账款增加                                                       |
| 预付账款        | 11,691.41  | 8,909.36    | 31.32%   | 预付电费物业费外款增加                                                          |
| 短期借款        | 66,000.00  | 35,000.00   | 88.57%   | 增加短期借款融资规模                                                           |
| 预收账款        | 98.86      | 55,904.46   | -99.82%  | 公司执行新收入准则,除出租业务的预收账款外,其他预收账款不再确认为预收账款,计入合同负债科目列示,预收账款部分调整至其他合同负债科目列示 |
| 合同负债        | 50,581.61  | -           | 100.00%  | 公司执行新收入准则,除出租业务的预收账款外,其他预收账款不再确认为预收账款,计入合同负债科目列示                     |
| 一年内到期的非流动负债 | 157,126.00 | 16,483.76   | 853.22%  | 应付借款期限到期,应在本利列报                                                      |
| 其他流动负债      | 7,434.42   | 2,623.18    | 183.41%  | 暂估增值税销项税增加                                                           |
| 长期借款        | 120,365.56 | 197,091.66  | -38.96%  | 减少长期借款融资规模                                                           |
| 应付债券        | -          | 146,556.00  | -100.00% | 应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报                                              |
| 长期应付款       | 6,197.42   | 10,761.14   | -42.41%  | 支付永续债本金                                                              |
| 其他综合收益      | -20.08     | -6.43       | -212.29% | 外币报表折算差额减少                                                           |

少数股东权益

-1,777.18

1,851.19

-196.01%

控股子分公司招商局地产开发有限公司、宝盈基金中航房地产开发有限公司

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

一年内到期的非流动负债

157,126.00

16,483.76

853.22%

应付借款期限到期,应在本利列报

其他流动负债

7,434.42

2,623.18

183.41%

暂估增值税销项税增加

长期借款

120,365.56

197,091.66

-38.96%

减少长期借款融资规模

应付债券

-

146,556.00

-100.00%

应付债券期限到期,在一年内到期的非流动负债列报

长期应付款

6,197.42

10,761.14

-42.41%

支付永续债本金

其他综合收益

-20.08

-6.43

-212.29%

外币报表折算差额减少

| 现金流量项目                    | 2020年1-9月  | 2019年1-9月  | 增减(%)    | 主要变动原因                                                   |
|---------------------------|------------|------------|----------|----------------------------------------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 611,862.08 | 357,583.08 | 71.11%   | 招商物业自2019年12月纳入公司合并范围,故本报告销售回款较去年同期增加                    |
| 收到的税费返还                   | 4.18       | 8.32       | -49.76%  | 收到的税费返还减少                                                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 126,110.88 | 64,110.38  | 96.71%   | 招商物业自2019年1月纳入公司合并范围,故本报告其他经营活动现金较去年同期增加                 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 329,133.73 | 220,271.28 | 49.42%   | 招商物业自2019年12月纳入公司合并范围,故本报告购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期增加          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 250,249.79 | 130,738.34 | 91.41%   | 招商物业自2019年12月纳入公司合并范围,故本报告支付给职工的薪酬较去年同期增加                |
| 支付的各项税费                   | 38,188.68  | 54,342.24  | -29.73%  | 上年同期支付2018年转让子公司股权相关税费同比减少,本报告支付税费等较上年同期增加               |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 149,755.53 | 55,048.99  | 171.86%  | 招商物业自2019年12月纳入公司合并范围,故本报告支付其他经营活动现金较去年同期增加              |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,506.28   | 4,257.94   | -41.09%  | 本报告取得投资收益较上期增加,中置置业有限公司支付的股利较上年同期增加                      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 12.62      | 3.16       | 299.37%  | 本报告取得固定资产清理收益较上年同期增加                                     |
| 投资支付的现金                   | 49.00      | 294.00     | -83.33%  | 本报告期对联合基金的投资较上年同期减少                                      |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -          | 16.96      | -100.00% | 上年同期深圳分公司破产清算,不纳入合并范围,其期末的货币资金,本报告期转入子公司收到的少数股东权益较上年同期增加 |
| 融资收到的现金                   | 147.00     | 294.00     | -50.00%  | 本报告期支付股利及利息较上年同期减少                                       |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 25,073.16  | 37,480.59  | -33.10%  | 本报告期支付股利及利息较上年同期减少                                       |

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 □ 不适用

1. 2020年12月9日,公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于招商物业与厦门邮轮母港集团投资设立合资公司的议案》,同意公司全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商局物业”)与招商局集团(以下简称“招商局集团”)设立合资公司,合资公司的注册资本为人民币500万元,其中招商局集团出资300万元,占60%股权;招商局集团出资200万元,占40%股权。各方均以现金出资,自营业执照签发之日起30日内一次性缴足出资。前述情况具体详见公司于2020年7月10日披露的《关于招商局物业与招商局集团投资设立合资公司的公告》(公告编号:2020-39)。

2. 2020年7月9日,公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于招商局物业与招商局集团投资设立合资公司的议案》,同意公司全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商局物业”)与招商局集团(以下简称“招商局集团”)设立合资公司,合资公司的注册资本为人民币500万元,其中招商局集团出资300万元,占60%股权;招商局集团出资200万元,占40%股权。各方均以现金出资,自营业执照签发之日起30日内一次性缴足出资。前述情况具体详见公司于2020年7月10日披露的《关于招商局物业与招商局集团投资设立合资公司的公告》(公告编号:2020-39)。