证券代码 001914　　证券简称：招商积余　　公告编号：2021-52

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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。

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

公司计划不派发现金红利，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

□ 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	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	
电话	(0755)83244582	(0755)83244503	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	cmpoir@cmhk.com	

2、主要财务数据和财务指标

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(以下简称“招商九方”)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)	4,778,729,003.62	3,867,614,810.06	3,867,614,810.06	23.56%
归属于上市公司股东的净利润(元)	248,053,849.48	178,655,215.75	178,655,215.75	38.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	224,442,022.68	168,578,895.13	168,578,895.13	33.14%
经营活动产生的现金流量净额(元)	−438,824,243.00	−532,964,372.70	−532,964,372.70	17.66%
基本每股收益(元/股)	0.2339	0.1685	0.1685	38.81%
稀释每股收益(元/股)	0.2339	0.1685	0.1685	38.81%
加权平均净资产收益率	2.96%	2.21%	2.21%	0.75%
	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)	16,359,533,369.34	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	0.43%
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,406,240,052.59	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	1.17%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	19,203	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、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
招商银行股份有限公司－交银施罗德前沃长混合型证券投资基金	其他	3.62%	38,371,827	0		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.07%	32,584,878	0		0
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	其他	2.91%	30,827,531	0		0
中国建设银行股份有限公司－广信富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.70%	18,000,043	0		0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.32%	14,008,132	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	1.10%	11,700,030	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，招商蛇口、深圳招商房地产有限公司属于一致行动人。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	不适用					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

(1)债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 招商积余 MTN001	102100232	2021 年 01 月 29 日	2024 年 02 月 02 日	150,000	3.87%
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	21 招商积余 SCP001	012102008	2021 年 05 月 27 日	2022 年 02 月 25 日	30,000	3.00%

(2)截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	48.97%	49.10%
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	6.2615	4.1983

三、重要事项

(一)公司从事的主要业务

公司作为招商局集团旗下从事物业资产管理与服务的主平台企业，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“沃士云林”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，服务对象涵盖住宅类物业，以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅类物业，业务覆盖全国逾 100 个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理和专业化服务。

公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保养、维修保养以及综合保障服务等基础物业管理服务，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士。

公司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升服务能力。专业化服务具体包含：

①到家汇商城：作为公司旗下的云平台，“沃士云林”商业模式中的“云”，承载着平台化增值化的战略使命。公司旗下的深圳招商到家汇科技有限公司致力于成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商，围绕“美好生活”生态圈建设，聚焦地产与物业紧密相关的商业场景，以客户需求为导向，以爆品引领、以服务渗透、以线上 + 线下结合为抓手，开展多业务线条的增值服务。

②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。

③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。

④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、航电建筑科技(深圳)有限公司。

⑤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。

⑥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公司、深圳西部港口保安服务公司。

⑦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。

⑧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。

(二)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“沃士云林”商业模式落地。线下巩固基础物业管理沃士，逐步实现高密度布局，通过沃士规模持续扩大，形成集约效应；线上结合旗下到家汇平台的企业集采、家居生活消费商城，社区增值服务等功能，利用集团资源协同，将线上业务延伸到物业管理的各个领域形成广袤云层；通过物联网将虚拟平台线上云与物业基础管理沃士相结合，培育电梯、楼宇科技、干洗等专业化服务成长为茂密森林，形成“沃士云林”物联网生态循环，为客户提供全业态、全价值链、全场景的高品质服务。

(三)报告期经济市场环境分析

2021 年是“十四五”规划的开局之年，随着对疫情的科学有效防控和宏观政策的精准实施，我国经济持续稳定恢复，经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。上半年国内生产总值达 53.2 万亿元，同比增长 12.7%。其中，第三产业增长强劲，对国民经济增长的贡献率为 53.0%，拉动国内生产总值增长 6.7 个百分点，预计下半年将继续为国内经济发展注入生机。消费领域逐步回暖，但受零星疫情影响仍然承压，下半年有望出现 U 型反弹。

物管企业始终坚守在抗洪防疫一线，物业服务的社会价值得到各界充分认可。继十四五规划纲要及十部委通知之后，国家多部委接连出台利好政策，诸如《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》、《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》等，支持住宅物业市场扩容，鼓励物企开展多种经营；国企城投平台合作合资经营、变革城市管理模式的需求增加，城市服务迎来巨大市场机遇，握克而瑞物管研究，预计 2030 年我国物管行业管理规模或接近 500 亿平方米，行业市场规模 5 至 10 年内有望扩容至 2 万亿元。与此同时，行业集中度逐年提升，竞争更加激烈，预计到 2021 年底物管行业上市企业将超过 70 家，产业链整合加速，细分领域竞争对手增多，机构物业竞争压力上升。

(四)报告期公司经营情况概述

1、公司总体经营情况

公司通过业务整合，初步形成业务管理一体化，2021 年迈入“谋划高质量发展”的新阶段。上半年，公司深化推进融合融效，发挥整合优势，以品牌建设为抓手，提供高品质、差异性且富有温度的人文服务，打造行业领导品牌，探索平台化发展模式，在高质量发展道路上加快前进。

报告期内，公司实现营业收入 477,873 万元，较上年同期增长 23.56%；利润总额 36,370 万元，较上年同期增长 33.50%；归属于上市公司股东的净利润 24,805 万元，较上年同期增长 38.85%；截至报告期末总资产 1,635,953 万元，较期初增长 0.03%；归属于上市公司股东的净资产 840,624 万元，较期初增长 1.28%；资产负债率 48.97%，较期初下降 0.39%。

深化推进融合融效，优势互补，提升效能

基于战略落地、业务发展、管理提效，公司围绕组织、人才、机制、体系等方面，深化总部整合融效、加速推进城市公司整合融合。公司实施总部－城市公司－项目三级管控模式，减少管理层级，实现扁平化管理，提高决策效率，打造经营型总部。结合公司发展实际，以市场发展合力、产品类型互补、资源协同互利等为原则，公司对两个物业平台的城市公司进行整合，打造灵活有战斗力的前端市场经营主体。公司还制定了业务融合关键事项操作指引，推进业务系统的统一，确保业务融合有序开展。目前公司已基本完成城市公司组织架构调整、管理团队选拔配置、合署办公、人员归集等相关事项，同步积极开展人岗匹配、机制统一、人效提升等工作，助力融合取得实效。

强化品牌建设，促进品牌与服务良性互动

2021 年是公司“品牌建设年”，以“铸造卓越品牌”为目标，打造特色 IP 形象，全面提升品牌竞争力和影响力。上半年，公司获邀参加了 2021 中国物业服务力百强峰会、2021 年物业管理行业品牌建设论坛等多个行业论坛峰会，荣获了 2021 中国物业服务企业品牌价值 100 强、2021 中国物业服务企业上市公司 10 强等多项荣誉。同时，高品质服务获得客户对“招商积余”品牌的认可和赞誉，为市场发展奠定了良好的品牌基础，品牌与服务形成良性互动。

全流程提质增效，助力经营发展质效双提升

公司以“质效提升专项工程、降本增效、亏损项目扭亏减亏”为抓手，在企业生产经营各环节、全流程挥出了有力的组合拳。质效提升专项工程聚焦经营痛点，全面覆盖业务一线，重点推进标杆打造、品质管控、品牌建设、人效提升、市值管理等举措，上半年开发举措 90 余。通过人员结构优化、集中采购、压减费用、停车场无人值守等关键举措实现降本增效，通过挖潜增值业务、优化岗位配置、推进人员外包、智能化系统应用等多项措施实现部分亏损项目扭亏减亏，促进效率与效益双提升。

数字化持续深化，助力“沃士云林”商业模式落地

在智慧物业平台建设方面，公司以“提服务品质、树业务品牌、促经营提效”为导向，加快智慧物业系统在内部项目的深化和迭代应用。报告期内，公司招商 π 平台覆盖 1,487 个项目，覆盖率达 97.8%；推进业务与管理系统间流程循环，搭建了经营决策分析平台，强化穿透管理；升级城市级智慧运营中心、推进多项目集中运营管控，提升空间运营管理能力与效率。

在特色业态赋能方面，升级智慧医院服务平台，拓展医废管理、医辅库房管理等服务场景；打造智慧校园服务平台，推进高频服务线上化、支撑校园资产运营等业务拓展。在增值业务赋能方面，以“到家汇”为核心，整合对客渠道，强化集团内外资源协同，实现服务从“有限的物理空间”到“无限的虚拟空间”倍数级扩张。在专业业务赋能方面，以“培育设施设备管理、空间运营管理业务”为导向，完善设施设备管理平台，深化物联技术应用，形成模块化智慧社区解决方案，包括智慧人行、智慧车行(无人值守岗亭等)、智慧现场服务等。

加强人才梯队建设，激发组织活力

围绕业务发展和整合融合，持续夯实选人用人基础，以高级管理人员和核心业务骨干为主体，完善人才队伍建设。综合运用盘点分析、选聘、竞聘、组织调配等方式，持续强化人岗匹配与“六能”落地；进一步牵引人才横向、纵向流动，提升人才配置效率。

围绕考核评价与激励约束机制，持续完善“价值创造－价值分配－价值反馈”的管理闭环，通过推动组织与人才的双“六能”落地，持续驱动高绩效行为，通过业绩提成、超额利润分享等机制，有效激发员工动力和组织活力。

2、物业管理业务经营情况

公司聚焦物业管理业务的发展，构建“沃士云林”商业模式，以沃士为根基，围绕沃士打造生态圈，做专做强能力，做大做新增值服务平台，力争实现各项业务的快速增长。

公司物业管理业务发展稳健，是公司最主要的收入来源。报告期内，公司物业管理业务实现营业收入 443,637 万元(其中来自控股股东收入 36,176 万元)，较上年同期增长 23.68%，占公司营业收入的 92.84%，主要系原有物业管理项目增长以及新拓展市场化物业管理项目增加。本报告期物业管理业务毛利率为 10.58%，较上年同期 11.23%下降 0.65%，若剔除上年疫情补贴因素的影响，本期毛利率较上年同期有增长。

项目	2021 年 1−6 月			2020 年 1−6 月		
	营业收入（万元）	占比物管业务收入比重	毛利率	营业收入(万元)	占比物管业务收入比重	毛利率
基础物业管理	358,658.30	80.85%	10.70%	294,023.27	81.97%	10.92%
-住宅	111,225.05	25.07%	6.03%	83,721.65	23.34%	4.52%
-非住宅	247,433.25	55.78%	12.79%	210,301.62	58.63%	13.47%
专业化服务	84,978.21	19.15%	10.08%	64,668.65	18.03%	12.60%
合计	443,636.52	100.00%	10.58%	358,691.93	100.00%	11.23%

市场拓展持续发力，管理规模稳健增长

报告期内，公司物业管理业务实现新签年度合同额 13.59 亿元，同比增长 20.59%，其中来自控股股东之外的占比达到 84.33%。截至 2021 年 6 月末，公司在管项目 1,520 个，管理面积 1.99 亿平方米，其中来自控股股东之外的管理面积占比达 61.98%。

	在管项目(个)		管理面积(万㎡)			报告期内新签年度合同额(亿元)		
	2021 年 6 月	2020 年 12 月	2021 年 6 月	2020 年 12 月	变动幅度	2021 年 1−6 月	2020 年 1−6 月	变动幅度
1、住宅	535	522	9,846.12	9,613.65	2.42%	2.58	1.89	36.51%
2、非住宅	985	916	10,118.33	9,476.22	6.78%	11.01	9.38	17.38%
合计	1,520	1,438	19,964.45	19,089.87	4.58%	13.59	11.27	20.59%
其中：来自控股股东	526	504	7,590.27	7,303.62	3.92%	2.13	1.16	83.62%
-住宅	371	357	6,178.42	5,952.51	3.80%	1.82	1.16	56.90%
-非住宅	155	147	1,411.85	1,351.11	4.50%	0.31	0	−

聚焦区域持续深耕，巩固市场优势地位

公司聚焦区域持续深耕，提升业务规模、强化市场地位，巩固重点业务领域的市场影响力。报告期内物业管理业务收入排名前五的区域分别为：深圳、山东、四川、江苏和北京，营业收入合计为 238,643.52 万元，占比 53.79%；截至 2021 年 6 月前述区域管理面积合计为 8,511.07 万平方米，占比 42.63%。

收入排名	区域(省/直辖市)	2021 年 1−6 月营业收入(万元)	2021 年 6 月管理面积(万㎡)
1	深圳	115,817.94	3,139.09
2	山东	34,856.45	1,415.33
3	四川	31,863.12	1,056.54
4	江苏	29,263.74	2,004.22
5	北京	26,842.27	895.89
合计		238,643.52	8,511.07

拓展模式多元化，总对总模式成为业绩增长重要来源

公司通过全场景、全链条、高集成、高品质的专业化服务，获得客户的高度认可和信赖，客户委托服务的深度、广度也随之提升，“总对总”模式成为公司业绩增长的重要来源之一。2021 年上半年，“总对总”模式带来年合同额近 2 亿元，公司拓展了南京华为、中兴南京园区、阿里苏州湾体育中心等多个重点项目。

公司积极推进“合资合作模式”，上半年通过加大与地方国资平台的资源合作，设立了 4 家合资公司。未来合资合作项目将给公司带来业务增长和业绩贡献。

公司持续加大与大股东的业务协同力度，通过不断完善协同机制，优化物业管理费用定价机制，深入挖掘大股东合资项目的物业管理权资源等举措，从项层设计上做好协同发展牵引。报告期内，来自控股股东招商蛇口物业管理项目的管理面积及新签年度合同额均有所增长，其中新签年度合同额同比增长达 83.62%。

扩大细分业态优势，项目质量持续提升

报告期内，公司发挥市场竞争优势，在非住领域各业态中持续发力，进一步巩固非住领先地位。在政府、办公、园区等传统优势业态中，在医院、高校、军队、场馆、公共交通等具有高度差异化的市场中，公司发挥服务产品专业化优势，持续扩大市场份额，实现了深圳坪山公安局、深圳建行、国家健康医疗大数据北方中心、湖南 921、922 医院、北京师范大学、浙江千休所、深圳少年宫、合肥市轨道交通 3 号线等大批高质量项目的落地。在新兴的城市服务领域，拓展了深圳中心公园等优质项目，与深圳马峦街道达成战略合资合作，助力马峦街道全域物业化改革。

非住宅业态	2021 年 1−6 月营业收入(万元)	占基础物业管理非住宅业态营业收入比重	2021 年 6 月管理面积(万㎡)	占非住宅业态管理面积比重
办公	94,119.37	38.04%	2,173.82	21.48%
园区	35,276.28	14.26%	1,822.98	18.02%
公共	30,842.51	12.45%	2,157.44	21.32%
政府	30,231.31	12.22%	918.71	9.08%
学校	23,523.82	9.51%	1,513.35	14.96%
商业	17,243.55	6.97%	554.60	5.48%
城市空间及其他	16,196.41	6.55%	977.43	9.66%
合计	247,433.25	100%	10,118.33	100%

注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

以品质塑品牌，提升住宅业态专业服务水平

公司持续强化客户导向和质量领先的理念。为获得更佳的品质提升效果，公司启动了老旧社区品质提升专项行动，以深圳区域为试点，通过推进短期成效举措，执行长期恒定机制，打造良好客户口碑。公司以住宅业态为试点，完善项目分级分类管理标准。根据管理费标准、客户群体与需求、品牌地位等因素，确定分级标准与项目适配模型，建立住宅物业服务乐享、尊享、优享分级标准，从配置标准、服务结果标准和过程标准体现不同服务级别的差异化特色，形成服务品牌 IP 和特色标签。在中物研协开展的“2021 中国物业管理卓越标杆项目巡礼”活动中，公司在管项目海上世界双玺花园作为行业住宅系列进行展示，分别从五大关键场景、四大服务主题、“双管家”服务等方面进行先进经验分享并推广，提高公司在行业的品牌知名度。

强化优势业态服务能力，巩固非住业态服务领先优势

公司以“准确理解客户需求，打造极致客户体验”为主题开展非住业务标杆建设工作，加强对项目管理最佳经验和优质做法的推广应用，助力市场拓展和品牌建设，巩固行业标杆地位。公司重点围绕高校、医院开展“一体化”的服务需求研究，成立业态产品线研究横向组织，识别战略业态服务产品，明确高校、医院产品线研究路径和方案；深化集中商业项目的物业管理模式，建立集中商业服务体系。

到家汇业务增速迅猛，平台化发展初显成效

报告期内，公司旗下云平台到家汇商城初步实现平台化发展，业务增速迅猛。到家汇以客户需求为导向，通过爆品引领、系统升级、丰富品类、线上线下结合等多种手段，加大精选爆品的推广力度，爆品销售新增订单 43,722 单；开展平台优化升级，推出汇豆兑换平台商品、物业费等功能，提升客户体验，增加用户粘性；树立品牌战略意识，通过直播带货、视频号、公众号等自媒体宣传方式，对外宣导公司品牌形象，促进平台用户和销售额快速增长。报告期内，到家汇线上商城交易额突破 3 亿元，同比增长 74%，个人商城注册用户同比增长 24.60%，复购率同比增长 33.30%，营业收入及外部客户销售额均实现大幅增长。

专业化服务加快发展，能力和业绩双提升

公司以物业服务这片沃土为根基，围绕沃土打造生态圈，做专做强能力，做大做新专业化服务平台，进一步推动公司专业化服务快速发展。报告期内，公司专业化服务收入排名前三的分别为案场协销及房产经纪、设施管理服务、建筑科技服务，合计占公司专业化服务收入比重达 75.85%。

专业化服务	2021 年 1−6 月			2020 年 1−6 月		
	营业收入(万元)	占专业化服务收入比重	毛利率	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	31,383.55	36.93%	7.65%	29,981.85	46.36%	11.57%
2、设施管理服务	17,052.23	20.07%	8.24%	13,746.77	21.26%	10.04%
3、建筑科技服务	16,019.20	18.85%	12.44%	10,118.37	15.65%	13.20%

在案场协销及房产经纪方面，强化协同服务推进，确保业务稳健发展。公司为地产项目提供营销服务保障，不断完善提升楼盘品牌形象，结合地产项目营销需求，为销售案场量身定制销售中心管家服务体系。报告期内，公司在管案场 147 个，服务开盘活动 126 次、大型活动 518 次、重要接待 344 次、客户开放日 39 次。深圳市招商置业顾问有限公司积极发挥系统内资源协同优势和价值，扩大新房代理、车位包销等业务规模；深化全国布局，聚焦探索核心城市业务协同和模式创新；适时调整深圳租售业务重心，主攻深圳及周边热点新房联动；以华南区域为拓展重心，谋求产证办理业务的发展。

在设施管理方面，深耕园区设施运营业务，助力业绩不断提升。广东招商综合设施运营服务有限公司处于行业领先地位，与阿里巴巴、宁德时代、华为等企业建立了深度战略合作。报告期内，又中标宁德时代四大自建生产基地设施管理业务，成为宁德时代最大的物业服务供应商，打造宁德设施培训中心，探索基层技术人员培训和考核的新模式；积极推进设施赋能研发，引进“智能雨污管道巡检机器人”，提高雨污管道运行可靠性；试点应用机房门禁远程报警系统，降低设备间管控风险及一次性投入成本。深圳市中航楼宇科技有限公司的建筑机电安装工程专业承包资质成功升级为一级；新获取专利与软著 7 项，现拥有专利及软著 48 项；深圳市中航南光电梯工程有限公司拥有行业最高 A 级资质，处于电梯行业领先地位，聚焦电梯购买、安装、维保业务。

在建筑科技服务方面，加强核心专业发展，发力市场取得突破。报告期内，深圳招商建筑科技有限公司在高端住宅项目中取得重大突破，成功获得晗山悦海项目建筑智能化工程；新获《音视频集成工程企业能力等级壹级》资质；新取得专利与软著 7 项，现拥有专利和软著 28 项；与招商蛇口共同打造了招商蛇口首个 AI 智慧社区(兰溪谷)，为智慧社区建设在全国业务的推广打下了坚实基础。

2、资产管理业务经营情况

报告期内，公司资产管理业务实现营业收入 27,048 万元，占公司营业收入的 5.66%，较上年同期增加 8,545 万元，增长 46.18%，主要是本期随着疫情防控常态化，经营逐步恢复正常。

项目	2021 年 1−6 月			2020 年 1−6 月		
	营业收入(万元)	占资管业务收入比重	毛利率	营业收入(万元)	占资管业务收入比重	毛利率
商业运营	2,032	7.51%	43.20%	810	4.38%	23.48%
持有物业出租及经营	25,016	92.49%	61.84%	17,693	95.62%	63.43%
合计	27,048	100%	60.44%	18,503	100%	61.68%

商业运营能力系统提升，管理规模持续扩大

报告期内，公司新增受托管理招商蛇口持有苏州花园里、太子广场等 6 个商业项目。截止 2021 年 6 月 30 日，公司管理商业项目 32 个(含筹备项目)，管理面积达 158 万平方米，其中管理公司自持项目 4 个，受托管理控股股东招商蛇口自持项目 24 个，第三方品牌输出项目 4 个。业务布局在深圳、武汉、成都、大连、昆山、赣州等十余个城市。

通过对现有的招商资源、商号品牌等系统化的梳理，已完善商业产品线及相应的品牌组合战略；加强全国在管商业项目的联动聚力、强大品牌聚合力和运营水平的能力建设；以数字化手段建设智慧商业 MALL，释放数字化建设的新动能，实现资产价值的持续提升。凭借优秀的项目运营实力，共斩获以下荣誉：成都九方荣获 2020 成都商业风云榜；深圳海上世界荣获深圳特色文化街区、新媒体营销星秀奖；成都大魔方荣获中购联购物中心 IP 价值榜、年度备受期待商业地产项目。招商九方将依靠强大的综合商业运营能力和灵活多变的商业合作模式，打造更多商业业态新布局。

持有资产经营回暖，但仍受疫情散发影响

持有物业出租及经营方面，公司拥有的出租物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 59.20 万㎡，至 2021 年 6 月末已出租面积为 57.20 万㎡，总体出租率为 97%，其中购物中心物业由公司下属企业招商九方运营管理，酒店物业租赁给格兰云天酒店经营，其余商业、写字楼等物业对外出租经营。此外，公司还持有 1 家委托给英国洲际酒店集团经营管理的昆山皇冠假日酒店。

报告期内，公司持有购物中心经营情况基本恢复到疫情前的同期水平；持有酒店营业额、平均出租率、每房收益等较去年同期改善明显；其他持有性物业也符合年初预期。考虑到当前疫情还存在部分地区散发的情况，公司持有物业后续经营可能会受到一定影响。

公司持有物业出租情况(截至 2021 年 6 月 30 日)

物业业态	可出租面积(㎡)	已出租面积(㎡)	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	385,006.24	368,257.48	96%
零星商业	73,588.51	73,209.16	99%
写字楼	27,798.19	25,158.66	91%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库(暂未出租)	242.30 注	--	--
合计	592,018.59	572,008.65	97%

注：公司持有的仓库为苏州依云华苑项目储藏室，报告期内该物业对外销售 1,046.99㎡，截至报告期末剩余 242.30㎡。

投资性房地产情况表(截至 2021 年 6 月 30 日)

单位：元

序号	项目名称	评估面积(㎡)	2020 年末账面价值	本期自建投资性房地产增加	其他减少	2021 年 6 月 30 日房地产评估值	变动幅度	本期计入公允价值变动损益	2021 年 6 月 30 日账面净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层及部分顶层	29,541.79	534,239,763.55			546,661,705.96	2.33%		534,239,763.55
2	南光大厦 1−13 层部分楼层、地下室	20,276.88	500,875,808.00			521,115,816.00	4.04%		500,875,808.00
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	268,329,077.00			262,697,700.00	−2.10%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J	106.73	3,426,030.00			3,457,518.35	0.92%		3,426,030.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00			12,476,700.00	2.59%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00			33,654,296.69	2.30%		32,896,272.00
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1−4 层	15,624.89	290,211,137.00			294,763,549.85	1.57%		290,211,137.00
8	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	290,281,582.00			298,646,471.34	2.88%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00			748,875,900.00	4.17%		718,920,632.00
10	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	334,408,098.00			347,635,900.00	3.96%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00			280,473,850.25	0.25%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			776,629,870.00	1.08%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00			202,627,056.00	0.37%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	867,891,244.00			888,673,294.88	2.39%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			1,460,851,567.60	2.20%		1,429,443,940.00
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	131,889,944.00			131,773,570.52	−0.09%		131,889,944.00
17	昆山中航酒店－未竣工 (注 1)		214,295,699.05	465,463.99					214,761,163.04
18	苏州依云华苑项目储藏室 (注 2)	242.30	2,315,536.21		1,883,226.40	445,899.48	−80.74%		432,309.81
19	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00			7,879,320.00	3.25%		7,631,640.00
合计		761,009.43	6,889,222,964.81	465,463.99	1,883,226.40	6,819,339,986.92	2.16%		6,887,805,202.40

注 1、2015 年 9 月 24 日，公司第七届董事会第三十三次会议审议同意昆山中航城酒店为以出租为目的的持有型物业，按其应承担的成本从“开发成本”科目调整至“投资性房地产—成本”科目后按账面成本计量，目前昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中，不进行变动幅度计算。

注 2、报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积 1,046.99㎡，结转金额 1,883,226.40 元，其中：转出公允价值变动收益 799,365.37 元；销售结转后的账面价值与评估价值相比变动幅度为 3.14%小于 5%，公司不进行会计处理。

3、其他业务经营情况

报告期内，公司其他业务(公司遗留的房地产开发业务)实现营业收入 7,188 万元，占公司营业收入的 1.50%，较上年同期减少 2,379 万元，下降 24.86%，主要系公司已不再从事新的房地产开发，部分房地产尾盘销售减少。遗留地产项目中，衡阳中航城市花园项目尚有土地储备近 50 万平方米，天津九方城市广场项目地下部分施工已完成，尚待进一步开发，上述两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

(五)下半年重点经营举措

2021 年下半年，公司将继续坚持“12347”战略定力，深化推进融合融效，深挖发展优势、能力与禀赋，构建“沃士云林”商业模式，以市场拓展和品质提升为抓手，狠抓经营管理，多措并举，提质提效，全力完成年度经营目标。

公司将重