



2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司已在本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

经公司第九届董事会第三次会议审议通过的 2019 年度利润分配预案为：以 2019 年 12 月 31 日的公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项	36
第六节 股份变动及股东情况	68
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	75
第八节 公司治理	82
第九节 公司债券相关情况	92
第十节 财务报告	97
第十一节 备查文件目录	262

释 义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
航空工业	指	中国航空工业集团有限公司
中航国际	指	中国航空技术国际控股有限公司
中航技深圳	指	中国航空技术深圳有限公司
中航国际控股	指	中航国际控股股份有限公司
招商积余、上市公司、公司、本公司	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司（原名“中航善达股份有限公司”）
交易对方	指	招商蛇口、深圳招商地产
标的资产	指	招商物业 100% 股权
本次交易、发行股份购买资产	指	公司通过发行股份方式购买招商蛇口、深圳招商地产合计持有的招商物业 100% 股权
本次合并	指	中航国际与中航技深圳及中航国际控股拟进行吸收合并
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
中航物业	指	中航物业管理有限公司
中航城投资	指	深圳市中航城投资有限公司
九方资管	指	深圳市中航九方资产管理有限公司
保利地产	指	保利发展控股集团股份有限公司
酒店管理公司	指	深圳格兰云天酒店管理有限公司
天虹股份	指	天虹商场股份有限公司
中航观澜地产	指	深圳中航观澜地产发展有限公司
惠州中院	指	广东省惠州市中级人民法院
谟岭公司	指	惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司
航空工业财务公司	指	中航工业集团财务有限责任公司
致同事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
华创证券	指	华创证券有限责任公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	招商积余	股票代码	001914
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	招商局积余产业运营服务股份有限公司		
公司的中文简称	招商积余		
公司的外文名称	China Merchants Property Operation & Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写	CMPO		
公司的法定代表人	许永军		
注册地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼		
注册地址的邮政编码	518031		
办公地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	www.cmpo1914.com		
电子信箱	cmpoir@cmhk.com		

二、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
联系地址	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
传真	(0755) 83688903	(0755) 83688903
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	cmpoir@cmhk.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网：www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会秘书办公室

注：公司自 2020 年起增加《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》为信息披露媒体。

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192181247M
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>公司上市之初为多元化经营企业，后公司按照“以房地产开发为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼”的发展战略，持续推进资源和业务整合，逐步转型为综合性房地产开发企业。2011年8月起，公司剥离酒店经营业务，集中优势资源发展地产开发业务。2016年初，公司投资发展航空科技文化业务。2016年12月，公司向保利发展控股集团股份有限公司两家全资子公司转让房地产开发业务相关的资产与负债。公司战略聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。</p> <p>2019年12月，公司实施重大资产重组，发行股份购买了招商物业100%股权。本次重组完成后，公司致力于成为“国内领先的物业资产管理运营商”。公司从事的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。</p>
历次控股股东的变更情况	<p>公司原控股股东为中航技深圳。</p> <p>2019年9月4日，招商蛇口受让中航国际控股持有的公司149,087,820股股份，为公司第一大股东。2019年12月5日，招商蛇口、深圳招商地产以招商物业100%股权认购的公司393,384,644股非公开发行股份在深圳证券交易所上市。前述两项交易完成后，招商蛇口直接及间接合计持有公司51.16%股权，为公司控股股东。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
签字会计师姓名	张伟、龙娇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中国国际金融股份有限公司	北京市建国门外大街1号国贸写字楼2座27及28层	余子宜、陈枫	2019年12月5日至2020年12月31日

六、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

否

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入（元）	6,077,903,715.74	6,655,646,451.69	-8.68%	5,893,271,016.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	286,227,940.46	856,613,367.46	-66.59%	150,587,755.00

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	289,950,566.13	-150,351,492.95	292.85%	-383,963,899.66
经营活动产生的现金流量净额（元）	358,910,552.72	1,281,061,555.44	-71.98%	2,562,518,279.99
基本每股收益（元/股）	0.4090	1.2844	-68.16%	0.2258
稀释每股收益（元/股）	0.4090	1.2844	-68.16%	0.2258
加权平均净资产收益率	5.57%	18.77%	-13.20%	3.64%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	16,501,692,112.85	13,235,646,080.27	24.68%	19,114,097,655.49
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,983,640,524.49	4,842,025,398.84	64.88%	4,178,442,529.21

备注：公司 2019 年发行股份购买资产之标的招商物业自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围，本报告所有涉及 2019 年度合并利润表和合并现金流量表数据仅包含招商物业 2019 年 12 月当月的数据。为了更好地反映公司所属主要企业招商物业 2019 年度经营管理情况，本报告所有涉及招商物业的运营分析均为 2019 年全年数据。

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）	0.2699

公司存在公司债，具体详见本报告“第十一节 公司债券相关情况”中所述。

公司不存在最近两年连续亏损的情形。

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,244,511,681.58	1,335,907,081.44	1,337,415,718.49	2,160,069,234.23
归属于上市公司股东的净利润	55,045,794.90	29,760,896.13	53,530,677.51	147,890,571.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,403,317.34	25,149,399.44	44,118,216.88	167,279,632.47

经营活动产生的现金流量净额	-686,664,691.19	122,503,642.44	176,810,488.67	746,261,112.80
---------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	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）	-13,763,359.46	1,242,491,356.96	10,523,705.00	主要系本报告期内公司下属企业谟岭公司破产清算
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）	11,952,961.90	4,192,274.47	11,018,905.14	详见财务报告附注第五、43 中所述
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			571,722.82	
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	-12,851,850.89	11,825,547.49	752,621,358.24	详见本报告第四节之一“公司已计入投资性房地产的房产情况”所述
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,802,988.79	5,461,297.28	-41,338,463.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,997,568.16	1,653,307.54		
减：所得税影响额	37,883,140.97	276,321,793.08	190,609,056.30	
少数股东权益影响额（税后）	-23,022,206.80	-17,662,869.75	8,236,516.64	
合计	-3,722,625.67	1,006,964,860.41	534,551,654.66	--

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

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司实施重大资产重组，发行股份购买了招商物业 100%股权，并更名为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”，明确将公司建设成为“国内领先的物业资产管理运营商”。报告期内公司从事的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

1、物业管理业务

物业管理业务为公司的核心业务，业务覆盖全国 70 多个主要城市，服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。其中，住宅类物业包括住宅社区、高端别墅、健康养老社区等；非住宅类物业包括政府物业、企业总部、城市公共类物业（高校、医院、场馆、公共交通、城市服务）、园区、商办物业等。

公司物业管理业务的服务内容分为基础物业管理和专业化服务。基础物业管理主要为传统物业管理所提供的保安服务、保洁服务、绿化保养、维修保养以及综合保障服务等。专业化服务主要为通过专业公司为客户提供的专业化配套与增值服务。具体包含：①为楼宇设施提供设备运维、能源评估、管理等服务；②为开发商提供的案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务；③“到家汇”社区商城为社区及企业客户提供社区商业及企业集采等服务；④为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案等；⑤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；⑥提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务；⑦提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务；⑧衣物洗涤、皮具养护等服务。

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九方资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

其他业务为遗留房地产开发项目业务。因业务发展战略调整，公司已于 2016 年将其控制的部分房地产开发业务相关的资产与负债出售，自该次重大资产出售后，公司不再从事新的房地产开发项目。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
应收账款	期末应收账款占总资产 6.63%，同比增长 80.84%。主要系本期公司收购招商物业 100% 股权以及中航物业新拓展物业管理项目，期末物业管理项目增加导致应收账款增加。
商誉	期末商誉占总资产 15.55%，主要系本期公司收购招商物业 100% 股权产生。

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况 (元)	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
货币资金	营业收入	17,181,406.94	香港	物业管理	根据香港的政治、经济、法律环境，建立具有针对性的内控制度和预警体系。	11,582.90	0.21%	否
其他情况说明	主要系招商物业在香港提供物业管理服务产生的物业管理收入。							

三、核心竞争力分析

1、公司整体竞争力

(1) 央企背景、物业管理行业 A 股龙头企业、机构类物业领先地位

公司作为央企背景的上市公司，在重大资产重组后，公司业务重回央企主业，物业管理业务更具规模，在国内成为 A 股上市公司物业管理行业龙头企业，并在机构类物业领域占据领先地位。

(2) 拥有来自母公司业务支持

重大资产重组后，招商蛇口成为公司控股股东，招商局集团成为公司实际控制人。招商蛇口在中指院的 2019 年中国房地产百强企业中排名第十三名，伴随母公司土地储备及开发业务规模的不断增长，将为公司提供稳健的项目资源；同时，招商局集团在交通、港口、物流、金融服务等业务上拥有庞大的业务资源，未来通过深化与招商局集团的业务协同，可为公司业务开拓提供新的增量空间。

(3) 成熟的市场化发展能力

多年的市场化发展，公司市场化业务收入占比约为 70%，处于行业领先水平；公司拥有专业的市场化拓展、运营、管理团队，并且已建立了较为成熟的市场化激励机制。

(4) 文化理念及品牌优势

公司传承“招商血脉、蛇口基因”、“以人为本”的企业文化凝聚了一批忠诚的核心员工，以客为尊，秉持坦诚、诚信和共赢等经营理念为客户创造更多的价值。公司在物业管理领域拥有“招商物业”和“中航物业”两个业内知名品牌，在机构类物业管理方面品牌优势明显；在商业管理领域成功培育了九方、九方荟等产品品牌。

2、物业管理业务竞争力

重组后，公司拥有中航物业、招商物业两个全资物业管理公司，物业管理业务更具规模，进一步确立了公司在物业管理行业的领先地位。截至 2019 年 12 月，公司下属两个物业管理平台合计管理项目 1,198 个，管理面积约 1.53 亿平方米。

(1) 多业态综合服务能力

公司物业管理业务在管项目类型丰富，服务业态包括住宅业态：包含高端住宅、别墅、健康养老等，以及非住宅业态：包含政府、企业总部、城市公共类（高校、医院、场馆、公共交通、城市服务等）、园区、商写物业等，业务覆盖面广，服务品质优秀。

(2) 标准化建设与实施能力

对内深化企业标准建设，确立了基础保障标准和岗位标准相配套的企业标准体系及运行评价机制；使标准化成为服务品质的“净化器”、管理水平的“助推器”、有质发展的“加速器”，为客户提供卓越品质服务的同时，实现物业价值最大化。

对外常年组织、参与多项国家标准、地区标准研究制定，将企业标准化经验转化为国家、地方和行业标准化成果，为行业规范化发展提供助力。

（3）智慧化与科技应用能力

公司拥有智慧物业 π 平台及招商通两大智慧系统，智能化应用已覆盖公司全部在管项目，实现管理赋能及业务赋能。以智慧物业 π 平台为载体，打造了 π 修、π 巡、π 防、π 停、π 控、服务之窗等一系列智慧服务模块，突破物业服务管控瓶颈，打通物业管理价值链；以招商通智慧平台为基础，通过到家汇、慧到家、招商通的终端应用，构建了智慧社区生态圈运营体系。

（4）一体化服务能力

聚焦客户需求，根据项目的业态属性，制定各细分业态项目整体解决方案，整合自身完备的专业服务能力及外部供应商，满足市场和客户的多元需求。

（5）专业人才培养能力

物业管理业务多年的发展，聚集了覆盖不动产全生命周期各环节的专业人才队伍，同时，随着近年来在跨界业务和创新业务的探索，逐渐形成复合型创新人才的培养机制。

3、商业运营业务竞争力

公司在商业运营管理方面已初具规模，旗下九方资管已获得良好的市场品牌认可度。目前已经具备较强的市场化拓展能力，区域覆盖粤湘赣、苏浙沪、鄂贵川多个区域；具有一定的品牌影响力和精细化运营能力，深圳、赣州项目的收入在其所处同区域、同级别购物中心中，位于中上级别水平；拥有优质商户资源，已与 1400 多个优质品牌资源建立了深度合作。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019 年我国 GDP 达到 99.1 万亿元，GDP 同比增长 6.1%。我国经济发展逐步转入高质量增长时代，现代服务业成为增长新动力，第三产业占国内生产总值比重为 53.9%，第三产业保持相对稳健的快速增长，消费增长及消费升级明显，逐渐成为拉动经济增长的主要动力。房地产行业集中度逐步提升，存量市场规模日趋增长，为物业管理、商业管理提供了广阔的市场发展空间。同时，随着国企深化改革，政府职能转变，也为传统物业管理服务市场释放新的市场空间，使得物业管理行业能够以更加多元化的方式参与到城市运营服务当中。新动力及新需求为物业管理和资产管理业务的发展提供了良好的宏观环境。

（一）公司总体经营情况

完成重大资产重组，进一步确立了公司在物业管理行业的领先地位。

2019 年，公司积极响应国资委瘦身健体、聚焦主业、提质增效要求，通过物业管理行业横向整合，完成了公司重大资产重组。通过本次重组，进一步激发公司的发展活力，打开物业管理业务未来发展空间，打造央企物业管理旗舰企业。

2019 年 12 月，招商物业纳入公司合并报表范围。报告期内公司实现营业收入 607,790 万元，较上年同期下降 8.68%；利润总额 40,831 万元，较上年同期下降 66.68%；归属于母公司所有者净利润 28,623 万元，较上年同期下降 66.59%，利润同比下降主要系上年公司转让三家房地产项目公司取得投资收益所致，若剔除上述子公司转让投资收益影响，2019 年利润总额同比增加 43,832 万元，较上年同期增长 2,502.72%；归属于母公司所有者净利润同比增加 42,586 万元，较上年同期增长 334.95%。总资产 1,650,169 万元，较上年同期增长 24.68%；归属于上市公司股东的净资产 798,364 万元，较上年同期增长 64.88%；资产负债率 51.51%，较上年同期下降 11.58%。

（1）物业管理业务实现营业收入 514,953 万元，较上年同期增加 127,189 万元，增长 32.80%，占公司营业收入的 84.72%，主要系物业管理业务本年拓展较好及通过并购增加了物业管理项目。其中：基础物业管理实现营业收入 459,963 万元，较上年同期增加 100,266 万元，增长 27.88%；专业化服务业务实现营业收入 54,990 万元，较上年同期增加 26,923 万元，增长 95.93%。

（2）资产管理业务实现营业收入 61,673 万元，较上年同期减少 1,485 万元，下降 2.35%，占公司营业收入的 10.15%，主要系本年减少了已转让的上海天盛广场的租金收入。

（3）其他业务实现营业收入 31,164 万元，较上年同期减少 183,479 万元，下降 85.48%，占公司营业收入的 5.13%，主要系公司已不再从事新的房地产开发，仅销售部分遗留地产项目尾盘，故营业收入同比降幅较大。

（二）物业管理业务经营情况

1、中航物业、招商物业在各自业务领域表现优秀

报告期内，公司物业管理业务在管项目 1,198 个，管理面积约 1.53 亿平方米，全年实现营业收入 514,953 万元。物业管理业务新签年度合同额 22 亿元（指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入），物业管理费总体收缴率为 96.40%，其中非住宅业务收缴率为 97.81%，住宅业务收缴率为 92.49%。

中航物业、招商物业两个物业平台业务均稳步增长，通过夯实基础物业服务，利用内生式增长扩大管理规模，积极探索新业务、新技术，实现收入、利润新的增长点；在业务发展的同时，坚持以为客户创造价值、提高客户满意度为宗旨，持续提升服务标准、服务品质，塑造了公司物业管理行业标准引领者的地位。

中航物业在管项目 591 个，管理面积 6,729 万平方米，其中住宅业态管理面积占比 31%，非住宅业态管理面积占比 69%；客户满意度持续三年稳步提升，2019 年中航物业第三方客户满意度指数为 93.45 分。招商物业在管项目 607 个，管理面积 8,537 万平方米，其中住宅业态管理面积占比 65%，非住宅业态管理面积占比 35%；2019 年招商物业第三方客户满意度指数

为 91.8 分，客户满意度稳步提升。

2、不断加强标准化建设，提升服务品质

持续优化企业标准管理体系；完善企业标准，并重点研制高校、医院、政府、银行、展馆等细分业态特色服务产品标准；组建项目负责人集训营，为企业发展建立高质量人才库。

对外组织和参与物业行业国家标准、地区标准研制，已发布相关行业标准化成果 16 项，正在制定标准 4 项。参与住建部、中国物业管理协会等 7 项课题研究，其中，2019 年完成了中国物业管理协会《物业服务企业数字化转型研究》重点研究课题，并荣获优秀奖（唯一奖项）。

3、以客户需求为牵引，打造特色基础服务及社区活动

公司以客户需求为牵引，打造以“家在情在”和“健康低碳”为特色的基础服务，持续推进落实“家文化节”和“绿萝行动”双文明品牌活动；通过推进服务产品专业化、客户体验精细化、客户管理信息化以及多角度的服务品质监测与评价等措施，住宅项目客户服务满意度保持逐年提升。

4、科技赋能、技术引领，加快智慧物业平台建设

2019 年，中航物业紧紧围绕科技转型，打造智慧物业平台，将标准体系融入平台，初步实现作业执行任务化、品质管理在线化，提升客户响应能力及智能品管能力。2019 年，重点研发 8 个智慧物业产品，并获得 15 项专利与 57 项软著。报告期内，智慧物业已布局 15 个省 4 个直辖市，内部覆盖项目达 516 个。

招商物业持续推进“招商通智慧服务平台”的更新迭代，通过业务在线、建设数据共享，完成“以客户为中心、物联为核心”的招商通 2.0 版本。报告期内，招商物业 607 个在管项目全部升级为招商通 2.0 版本，面向超 30 万客户提供全业务流程在线的服务，重塑客户体验。通过积极推动物联网技术和智慧运营中心建设相结合，建成了 6 个城市级智慧运营中心，探索物联网在门禁车行、设施设备、环境管理、业务共享等场景的推广应用，提升公司的集约化、精细化管理水平。

5、市场拓展保持高增长，发力战略合作，保持机构物业市场领先地位

报告期内重点围绕机构物业开展市场拓展，2019 年新签项目涵盖了企业总部、政府、商业写字楼、园区、高校、场馆、医院、公共交通等众多机构特色业态，更在城市服务项目取得突破。代表项目包括：

企业总部项目：北京大兴国际机场南航基地、北京京东集团总部办公楼、阿里巴巴广东云计算数据中心、陕西省移动本部、中国移动重庆分公司、中国邮储银行湖北省分行、北京环境交易所等；

政府项目：退役军人事务部、港珠澳大桥人工岛、四川省应急厅、中国人民银行深圳支行、长沙支行、漳州招商局经济技术开发区行政服务中心等；

商业写字楼项目：深圳罗湖进元大厦、上海临江商业商务中心、厦门瑞华中心等；

园区项目：中关村新兴产业前沿技术研究院、中关村生命科学园医药科技中心、合肥中科智城等；

高校项目：西安交通大学中国西部创新港、上海应用技术大学、大连理工大学陵水校区、山东第一医科大学、火箭军工程大学、深圳荟同国际学校等；

场馆项目：郑州奥体中心、湖南省美术馆、南京大屠杀纪念馆、长沙市青少年宫、军运会体育中心综合服务保障项目等；

医院项目：武汉市精神卫生中心六角院区、莆田涵江医院等；

公共交通项目：济南轨道交通 R3 线及配控中心、济南遥墙国际机场航站楼、武汉地铁 2 号线等；

城市服务项目：海南三亚崖州湾科技城等；

此外，通过创新市场发展模式，发力战略合作，2019 年与成都城投置地（集团）有限公司、山东铁路综合开发有限公司、济南铁路房产建设集团有限公司等达成战略合作。

6、在物业行业领域斩获多项荣誉

报告期内，中航物业荣获全国机关事务管理标准化工作组委员及副秘书长单位，连任中国物业管理协会标准化工作委员会第二届秘书处单位，荣获中国物业管理协会行业五百强 TOP12，办公写字楼物业服务领先企业，及深圳市物业服务企业综合实力 50 强 TOP5 等荣誉。

报告期内，招商物业入选中国物业管理协会副会长单位，荣获 2019 年中国房企 500 强首选物管品牌 TOP10，IFMA 首届

“中国最佳设施管理技术奖”，2019 年观点指数物业服务企业 TOP30 第八名，并作为非住宅物业服务领先企业代表亮相央视。

两家公司均获得 2019 年《经济观察报》颁发的“2019 中国蓝筹物业企业”、“卓越商办物业企业”等奖项。

7、疫情防控获得多方表彰

自新冠疫情爆发以来，公司快速反应，成立“疫情防控应急工作小组”，采购防疫物资，明确防疫工作规范，调配资源支持，配合政府要求，防疫工作全面覆盖所管小区和项目，并加强数字化在防疫工作中的应用，包括人脸识别、智慧出行、园区机器人、智能监控预警、疫情上报平台等。公司还在武汉体育中心方舱医院、光谷科技会展中心方舱医院、蛇口邮轮母港防疫突击战等抗疫行动中发挥了重要作用，取得了业主、政府和社会的一致认可。

公司在疫情初期就在内部发布了住宅、商业中心、写字楼、公建等业态新型冠状病毒肺炎疫情防控工作操作指引，针对服务岗位制作了客服岗、保洁岗、安保岗、工程岗疫情防护微课，并通过线上“知鸟培训平台”开设防疫讲堂；同时，公司作为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处组织行业专家力量，配合中国物业管理协会统筹汇编物业行业疫情防控工作系列操作指引，编写了“住宅”、“写字楼”、“产业园区”、“高校”、“医院”五类物业业态的疫情防控操作指引，成为物业抗疫防御的基础指引范本。

公司在疫情期间的担当和奉献，得到了众多主流媒体的关注和报道，据不完全统计，相关报道总数 227 次，其中：报纸/杂志报道 23 次、电视台/广播电台报道 18 次、网络/媒体公众号报道 186 次。

（三）资产管理业务

1、商业运营坚持市场化发展，通过强化商业运营管理能力，实现生态共赢

九方资管坚持市场化发展道路，通过做深重点区域项目密度、提升品牌化运营管理能力，通过加强科技创新应用、个性化建设、标准化管控，实现生态共赢发展。截至 2019 年 12 月，九方资管在管项目 16 个，管理面积 143 万平米。其中自营项目 4 个，受托招商蛇口项目 4 个，轻资产管理输出项目 8 个。由于资产重组及合约到期，深圳华强北九方、龙华九方委托管理合同在 2019 年 12 月 31 日结束。剔除这两个项目，累计在管项目 14 个，管理面积 113 万平米。

2、持有物业出租及经营表现稳定

公司拥有的出租物业包含酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 593,475.77 平方米，总体出租率为 96%。物业出租业务中，购物中心物业委托九方资管运营管理，酒店物业租赁给格兰云天酒店管理公司运营管理，其余商业、写字楼等物业对外出租经营。

（四）其他业务

报告期内公司房地产项目昆山九方城（A6 地块）、龙岩中航紫金云熙、衡阳中航城市花园一期目前处于尾盘销售阶段，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。衡阳中航城市花园项目和天津九方城市广场项目的两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

（五）报告期内公司业务主要经营情况表

1、公司物业管理业务市场拓展情况表

	管理面积（万 m ² ）			新签年度合同额（万元）		
	2019 年	2018 年	较上年增减	2019 年	2018 年	较上年增减
住宅业务	7,653	6,599	15.96%	41,257	28,920	42.66%
非住宅业务	7,613	5,622	35.42%	179,523	131,498	36.52%
合计	15,266	12,221	24.91%	220,780	160,418	37.63%
其中：来自控股股东	6,244	5,384	15.98%	67,135	36,169	85.62%

2、公司持有物业出租情况表

物业业态	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	385,006.24	373,064.37	97%
商业	73,588.51	65,560.57	89%
写字楼	27,798.19	25,485.62	92%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库 (暂未出租)	1,699.48	-	-
合计	593,475.77	569,493.91	96%

3、公司投资性房地产情况表

单位：元

序号	物业名称	评估面积 (m ²)	2018 年末 账面净值	决算成本与 预估成本之差	企业合并增加	本期自建投资性 房地产增加	2019 年末投资性 房地产评估值	变动 幅度	本年计入公允 价值变动收益	2019 年末账面 净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55				548,544,599.00	2.68%		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				525,198,846.00	4.86%		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				269,604,511.00	0.48%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J	106.73	2,668,250.00				3,137,862.00	17.60%	469,612.00	3,137,862.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00				12,315,280.00	1.27%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	31,043,887.00				32,896,272.00	5.97%	1,852,385.00	32,896,272.00
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	273,591,559.00				290,211,137.00	6.07%	16,619,578.00	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				290,281,582.00	0.00%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00				742,364,663.00	3.26%		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				348,935,365.00	4.34%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00				276,941,434.00	-1.01%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00				768,367,355.00	0.00%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00				199,127,469.00	-1.36%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心	158,295.92	931,842,281.00				867,891,244.00	-6.86%	-63,951,037.00	867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,360,220,554.00	-31,977,590.11			1,429,443,940.00	7.62%	101,200,976.11	1,429,443,940.00
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	205,561,930.00	-4,628,621.00			131,889,944.00	-34.36%	-69,043,365.00	131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工		204,500,465.70			5,474,601.77				209,975,067.47
18	苏州依云华苑项目储藏室	1,699.48			3,059,064.00		3,059,064.00			3,059,064.00
19	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80			7,631,640.00		7,631,640.00			7,631,640.00
	合计	762,466.61	6,918,650,449.25	-36,606,211.11	10,690,704.00	5,474,601.77	6,747,842,207.00		-12,851,850.89	6,885,357,693.02

说明：

(1) 根据公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度小于5%时，公司不进行会计处理。故航空大厦1栋部分楼层、长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房、南昌中航国际广场等10项投资性房地产2019年期末公允价值仍按期初公允价值确定。

(2) 根据公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时，公司将进行会计处理。故航都大厦9J、航苑大厦西座7套房、中航格澜阳光花园A栋1-4层、九江九方购物中心、昆山九方购物中心及中航紫金云熙二期一至三层商铺等6项投资性房地产2019年期末公允价值调账，列入本年损益的金额为-12,851,850.89元。其中：

①航都大厦9J、航苑大厦西座7套房采用市场比较法进行评估，2019年评估分别增值17.60%和5.97%。主要因深圳住宅价格近年增长较快，且前述两处物业位于深圳华强北区域，周边有大型商业体，配套条件进一步提升，物业吸引力提高导致评估增值较大。

航都大厦9J报告期内公允价值增长17.60%。该物业位于深圳市福田区华富路，建筑面积106.73m²。本次评估选取位于同一区域，结构形式、建筑年代基本相同的赛格广场、世贸广场和汇商中心作为可比项目，并参照前述项目相近物业2019年12月的挂牌单价。

②中航格澜阳光花园A栋1-4层采用收益法进行评估，2019年评估增值6.07%。该物业签有长期租赁合同（租期至2032年），因其租金水平高于市场平均水平，故整体出租收入提高。

③九江九方购物中心采用收益法进行评估，2019年评估减值6.86%。主要因为评估机构根据历年实收价格水平及周边市场平均水平，向下调整该物业未来年收入预测，租金收入水平下降导致评估减值。

④昆山九方购物中心采用收益法进行评估，2019年评估增值7.62%。主要因为评估机构根据历年实收价格水平有向上调整趋势，向上调整该物业未来年收入预测，租金收入水平增加导致评估增值。

⑤中航紫金云熙二期一至三层商铺采用收益法进行评估，2019年评估减值34.36%。该物业2018年处于招租阶段，出租率较低，租金参考当年度已签租约平均水平。2019年起该物业签订长期租赁合同（租期至2030年），本次为新签整体出租租约，租约租金单价大幅低于上年度分割出租租金水平，租金收入水平下降导致评估减值。

(3) 昆山九方购物中心2019年评估面积较上年调减10,485.50m²，主要系报告期内新版测绘报告整体调减昆山九方购物中心评估面积、该购物中心负一楼商业部分面积用于昆山皇冠假日酒店服务用房，以及该购物中心地下车库及设备房分摊至昆山皇冠假日酒店所致。

(4) 本期公司新增的投资性房地产苏州依云华苑项目储藏室及深圳华彩花园南山阁27D系公司并购招商物业产生。

4、公司融资情况表

公司融资规模合理，资产负债率处于行业健康水平，符合公司目前发展需要，资金风险控制在合理范围。未来公司将根据战略规划及经营管理需要积极拓宽融资渠道，优化债务结构，进一步提升公司融资管理能力。

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	248,024	5%-6%	50,932	26,347	17,422	153,323
债券	141,600	4%-5%	-	141,600	-	-
合计	389,624	4%-5%	50,932	167,947	17,422	153,323

5、报告期内向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

根据房地产经营惯例，公司为下属地产项目（含已完工项目）商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止（或与各贷款银行约定的其他担保期限）。

截至2019年12月31日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币270,146,745.92元。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,077,903,715.74	100%	6,655,646,451.69	100%	-8.68%
分行业					
1、物业管理	5,149,532,035.00	84.72%	3,877,639,972.77	58.26%	32.80%
2、资产管理	616,726,748.27	10.15%	631,580,840.25	9.49%	-2.35%
3、其他	311,644,932.47	5.13%	2,146,425,638.67	32.25%	-85.48%
分产品					
1、物业管理	5,149,532,035.00	84.72%	3,877,639,972.77	58.26%	32.80%
（1）基础物业管理	4,599,627,458.92	75.67%	3,596,970,627.98	54.04%	27.88%
①住宅	835,180,869.84	13.74%	567,945,525.62	8.53%	47.05%
②非住宅	3,764,446,589.08	61.93%	3,029,025,102.36	45.51%	24.28%
（2）专业化服务	549,904,576.08	9.05%	280,669,344.79	4.22%	95.93%
2、资产管理	616,726,748.27	10.15%	631,580,840.25	9.49%	-2.35%
3、其他	311,644,932.47	5.13%	2,146,425,638.67	32.25%	-85.48%
分地区					
1、物业管理	5,149,532,035.00	84.72%	3,877,639,972.77	58.26%	32.80%
华北区域	757,986,000.65	12.48%	563,590,417.09	8.47%	34.49%
华东区域	822,956,016.81	13.54%	766,450,977.65	11.52%	7.37%
华南区域（不含深圳区域）	391,661,761.04	6.44%	304,600,941.99	4.58%	28.58%
深圳区域	2,005,772,365.77	33.00%	1,417,106,828.38	21.29%	41.54%
华中区域	610,337,763.55	10.04%	443,295,708.16	6.66%	37.68%
西南区域	558,697,256.40	9.19%	382,595,099.50	5.75%	46.03%
港澳台区域	2,120,870.78	0.03%	-	0.00%	100%
2、资产管理	616,726,748.27	10.15%	631,580,840.25	9.49%	-2.35%
华北区域	-	-	-	-	-
华东区域	215,107,352.59	3.54%	256,429,892.06	3.85%	-16.11%
华南区域（不含深圳区域）	202,382,485.50	3.33%	208,214,794.42	3.13%	-2.80%
深圳区域	131,368,142.58	2.16%	103,672,652.26	1.56%	26.71%

华中区域	-	-	-	-	-
西南区域	67,868,767.60	1.12%	63,263,501.51	0.95%	7.28%
港澳台区域	-	-	-	-	-
3、其他	311,644,932.47	5.13%	2,146,425,638.67	32.25%	-85.48%
华北区域	-	-	-	-	-
华东区域	156,294,217.37	2.57%	1,252,221,303.35	18.82%	-87.52%
华南区域（不含深圳区域）	135,910,726.42	2.24%	256,500,284.25	3.85%	-47.01%
深圳区域	19,439,988.68	0.32%	59,519,615.82	0.89%	-67.34%
华中区域	-	-	-	-	-
西南区域	-	-	578,184,435.25	8.69%	-100.00%
港澳台区域	-	-	-	-	-

说明：近年来，公司实施战略调整，各业务占比已发生了较大变化，物业管理成为公司主要业务。为了更加合理、准确地反映公司业务情况，本报告期公司对业务分类进行了调整，包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

本报告期，公司物业管理业务因市场拓展良好及通过并购扩大项目规模，营业收入同比增幅较大；资产管理业务相对平稳；其他业务占公司营业收入比例较小，由于公司已不再从事新的房地产开发，仅销售部分遗留地产项目尾盘，营业收入同比降幅较大。

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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
分行业						
1、物业管理	5,149,532,035.00	4,643,123,535.39	9.83%	32.80%	33.97%	-0.78%
2、资产管理	616,726,748.27	165,998,011.18	73.08%	-2.35%	1.86%	-1.11%
3、其他	311,644,932.47	159,048,837.00	48.96%	-85.48%	-90.75%	29.08%
分产品						
1、物业管理	5,149,532,035.00	4,643,123,535.39	9.83%	32.80%	33.97%	-0.78%
（1）基础物业管理	4,599,627,458.92	4,209,892,247.20	8.47%	27.88%	29.54%	-1.17%
①住宅	835,180,869.84	793,957,585.20	4.94%	47.05%	48.34%	-0.83%
②非住宅	3,764,446,589.08	3,415,934,662.00	9.26%	24.28%	25.83%	-1.12%
（2）专业化服务	549,904,576.08	433,231,288.19	21.22%	95.93%	100.60%	-1.84%
2、资产管理	616,726,748.27	165,998,011.18	73.08%	-2.35%	1.86%	-1.11%
3、其他	311,644,932.47	159,048,837.00	48.96%	-85.48%	-90.75%	29.08%
分地区						
1、物业管理	5,149,532,035.00	4,643,123,535.39	9.83%	32.80%	33.97%	-0.78%
华北区域	757,986,000.65	678,476,188.84	10.49%	34.49%	35.55%	-0.70%
华东区域	822,956,016.81	750,587,504.77	8.79%	7.37%	8.90%	-1.28%
华南区域（不含深圳区域）	391,661,761.04	364,267,702.37	6.99%	28.58%	30.53%	-1.39%
深圳区域	2,005,772,365.77	1,763,965,544.69	12.06%	41.54%	40.37%	0.73%
华中区域	610,337,763.55	571,855,900.91	6.31%	37.68%	39.05%	-0.92%

西南区域	558,697,256.40	511,958,074.59	8.37%	46.03%	55.52%	-5.59%
港澳台区域	2,120,870.78	2,012,619.22	5.10%	-	-	-
2、资产管理	616,726,748.27	165,998,011.18	73.08%	-2.35%	1.86%	-1.11%
华北区域	-	-	-	-	-	-
华东区域	215,107,352.59	51,155,967.33	76.22%	-16.11%	-15.25%	-0.24%
华南区域（不含深圳区域）	202,382,485.50	58,835,124.53	70.93%	-2.80%	-6.73%	1.23%
深圳区域	131,368,142.58	30,361,556.77	76.89%	26.71%	177.73%	-12.57%
华中区域	-	-	-	-	-	-
西南区域	67,868,767.60	25,645,362.55	62.21%	7.28%	-10.33%	7.42%
港澳台区域	-	-	-	-	-	-
3、其他	311,644,932.47	159,048,837.00	48.96%	-85.48%	-90.75%	29.08%
华北区域	-	-	-	-	-	-
华东区域	156,294,217.37	77,075,471.33	50.69%	-87.52%	-93.12%	40.12%
华南区域（不含深圳区域）	135,910,726.42	81,973,365.67	39.69%	-47.01%	-47.06%	0.06%
深圳区域	19,439,988.68	-	100.00%	-67.34%	-100.00%	100.00%
华中区域	-	-	-	-	-	-
西南区域	-	-	-	-100.00%	-100.00%	-
港澳台区域	-	-	-	-	-	-

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	4,643,123,535.39	93.46%	3,465,915,196.67	64.80%	33.97%
2、资产管理	营业成本	165,998,011.18	3.34%	162,971,684.29	3.05%	1.86%
3、其他	营业成本	159,048,837.00	3.20%	1,719,555,420.81	32.15%	-90.75%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	4,643,123,535.39	93.46%	3,465,915,196.67	64.80%	33.97%
(1) 基础物业管理	营业成本	4,209,892,247.20	84.74%	3,249,951,531.63	60.76%	29.54%

①住宅	营业成本	793,957,585.20	15.98%	535,212,442.80	10.00%	48.34%
②非住宅	营业成本	3,415,934,662.00	68.76%	2,714,739,088.83	50.76%	25.83%
(2) 专业化服务	营业成本	433,231,288.19	8.72%	215,963,665.04	4.04%	100.60%
2、资产管理	营业成本	165,998,011.18	3.34%	162,971,684.29	3.05%	1.86%
3、其他	营业成本	159,048,837.00	3.20%	1,719,555,420.81	32.15%	-90.75%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

具体详见本报告第五节之“八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”中相关内容所述。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	252,264,319.19
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.15%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	61,592,312.74	1.01%
2	客户二	56,883,459.98	0.94%
3	客户三	53,608,845.29	0.88%
4	客户四	41,479,288.44	0.68%
5	客户五	38,700,412.74	0.64%
合计	--	252,264,319.19	4.15%

主要供应商其他情况说明

不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	376,638,802.01
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	11.52%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	161,872,883.92	4.95%

2	供应商二	96,575,805.82	2.96%
3	供应商三	45,175,685.54	1.38%
4	供应商四	41,215,640.90	1.26%
5	供应商五	31,798,785.83	0.97%
合计	--	376,638,802.01	11.52%

主要供应商其他情况说明

不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	75,017,764.88	111,028,394.18	-32.43%	主要系本期公司房地产开发项目进一步减少，销售代理费、广告宣传费等减少所致。
管理费用	379,109,973.07	383,604,534.88	-1.17%	
研发费用	17,526,847.30	14,622,697.37	19.86%	具体情况详见下点所述
财务费用	235,791,601.59	279,734,292.69	-15.71%	

4、研发投入

报告期内，公司努力以科技赋能物业管理，加大开展研发工作，引领企业向智能化、科技发展，推动公司向可持续高质量发展。

本报告期重点围绕助力公司战略落地和核心业务发展，公司加大研发投入与人才配置，加大标准研发与信息化，加快智慧物业平台迭代，完成了成熟的运营管控平台建设，着力建设智慧物业平台及各子系统互联互通，并完成了区域级/项目级 IOC 大屏开发。公司持续完善设备设施全生命周期管理平台的研发和应用，提高设备设施专业技术水平；开展智慧安防 AI 视频分析技术的研发和试点；进行智慧停车在管项目数据接入和周边商业活动数字信息共享的研发，推动业务拓展。同时，在医院、高校细化业态着力建设智慧医辅系统和智慧校园系统，提升在细化业态市场的竞争力。

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	107	120	-10.83%
研发人员数量占比	0.27%	0.60%	-0.33%
研发投入金额（元）	17,526,847.30	14,622,697.37	19.86%
研发投入占营业收入比例	0.29%	0.22%	0.07%
研发投入资本化的金额（元）	-	-	-
资本化研发投入占研发投入的比例	-	-	-

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,167,667,950.54	7,702,996,178.89	-6.95%
经营活动现金流出小计	6,808,757,397.82	6,421,934,623.45	6.02%
经营活动产生的现金流量净额	358,910,552.72	1,281,061,555.44	-71.98%
投资活动现金流入小计	1,268,176,290.98	1,522,298,329.21	-16.69%
投资活动现金流出小计	53,502,465.30	143,803,260.39	-62.79%
投资活动产生的现金流量净额	1,214,673,825.68	1,378,495,068.82	-11.88%
筹资活动现金流入小计	765,390,000.00	1,460,500,000.00	-47.59%
筹资活动现金流出小计	2,153,280,400.36	3,934,266,403.65	-45.27%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,387,890,400.36	-2,473,766,403.65	-43.90%
现金及现金等价物净增加额	185,693,978.04	185,790,220.61	-0.05%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

本期公司现金及现金等价物净增加额为 18,570 万元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 35,891 万元，投资活动产生的现金流量净额为 121,468 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-138,789 万元。

(1) 经营活动产生的现金流量净额 35,891 万元，较上年同期减少 92,215 万元，降幅 71.98%。

① 销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加 96,035 万元，主要系本期公司物业管理项目回款较上年同期有所增加。

② 收到的其他与经营活动有关的现金较上年同期减少 149,567 万元，主要系公司上年同期收到转让三家子公司的债权款，本期无此类事项。

③ 购买商品、接受劳务支付的现金较上年增加 42,353 万元，主要系公司子公司中航物业本期物业管理项目业务量较上年同期增加，采购现金支出增加。

④ 支付给职工以及为职工支付的现金较上年同期增加 23,850 万元，主要系本期公司收购招商物业后人员数量增加，导致为职工支付的现金较上年同期有所增加。

⑤ 支付的各项税费较上年同期增加 16,293 万元，主要系本期公司支付的企业所得税等各项税费较上年同期有所增加。

⑥ 支付的其他与经营活动有关的现金较上年减少 43,812 万元，主要系本期公司支付各类押金、保证金及往来支出金额较上年同期减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额 121,467 万元，较上年同期减少 16,383 万元，降幅 11.88%。

① 投资收到的现金较上年同期减少 2,700 万元，主要系上年同期公司子公司深圳市中航智泊科技有限公司收到转让联营企业深圳市深越联合投资有限公司的股权款，本期无此类事项。

② 取得投资收益收到的现金较上年同期增加 4,337 万元，主要系本期公司收到联营企业厦门紫金中航置业有限公司的利润分配款所致。

③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上年同期减少 149,333 万元，主要系上年同期公司收到贵阳中航房地产开发有限公司 70% 股权、惠东县康宏发展有限公司 51% 股权的转让款，本期无此类事项。

④ 收到其他与投资活动有关的现金较上年同期增加 122,366 万元，主要系本期公司收购招商物业增加的现金。

⑤ 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较上年同期减少 9,949 万元，主要系本期公司支付昆山九方购物中心等工程款较上年同期减少所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额-138,789 万元，较上年同期增加 108,588 万元，增幅 43.90%。

① 本期筹资活动现金流入为 76,539 万元，较上年同期减少 69,511 万元，主要系本期公司取得借款收到现金较上年同期有所减少。

② 本期筹资活动现金流出为 215,328 万元，较上年同期减少 178,099 万元，主要系本期公司归还借款支付的现金较上年同期有所减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

不适用

三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-3,379,309.25	-0.83%	公司孙公司谟岭公司破产清算	否
公允价值变动损益	-12,851,850.89	-3.15%	以公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动	否
资产减值	8,407,211.00	2.06%	主要系龙岩中航紫金云熙项目存货跌价准备转销	否
营业外收入	12,141,962.79	2.97%	主要系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16号文件将股份评估增值部分的折旧逐年转入营业外收入及无需支付的款项	否
营业外支出	5,338,974.00	1.31%	主要系赔偿金的支出等	否
其他收益	30,950,530.06	7.58%	政府补助及进项税加计扣除	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,405,487,587.54	14.58%	2,206,597,349.13	16.67%	-2.09%	
应收账款	1,094,715,782.09	6.63%	605,355,006.18	4.57%	2.06%	主要系本期公司收购招商物业以及中航物业新拓展物业管理项目，期末物业管理项目增加导致应收账款增加。
预付款项	89,093,588.16	0.54%	25,261,505.59	0.19%	0.35%	主要系本期预付成本增加所致

存货	1,658,271,156.65	10.05%	1,778,834,927.71	13.44%	-3.39%	
投资性房地产	6,885,357,693.02	41.73%	6,918,650,449.25	52.28%	-10.55%	
长期股权投资	138,658,490.95	0.84%	163,916,923.90	1.24%	-0.40%	
固定资产	601,395,295.64	3.64%	600,986,968.99	4.54%	-0.90%	
无形资产	24,662,690.40	0.15%	10,838,022.36	0.08%	0.07%	主要系本期公司收购招商物业事项产生
商誉	2,565,188,788.24	15.55%		0.00%	15.55%	主要系本期公司收购招商物业事项产生
短期借款	350,000,000.00	2.12%	545,000,000.00	4.12%	-2.00%	主要系本期融资结构调整，银行借款略有减少
预收账款	559,804,584.86	3.39%	273,499,112.49	2.07%	1.32%	主要系本期公司收购招商物业事项产生
应付职工薪酬	615,757,850.55	3.73%	319,368,466.65	2.41%	1.32%	主要系本期公司收购招商物业事项产生
应交税费	99,928,749.76	0.61%	482,787,614.90	3.65%	-3.04%	主要系本期公司支付了 2018 年末计提的企业所得税及房地产项目土地增值税清算减少。
其他应付款	1,572,324,727.36	9.53%	992,693,492.32	7.50%	2.03%	主要系本期公司收购招商物业事项产生
长期应付款	107,611,411.36	0.65%	42,492,382.10	0.32%	0.33%	主要系本期公司收购招商物业事项产生
长期借款	1,970,916,641.67	11.94%	2,573,851,675.00	19.45%	-7.51%	主要系本期融资结构调整，银行借款略有减少

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	4,914,859.66		183,809.13				268,949.47	5,183,809.13
金融资产小计	4,914,859.66	-	183,809.13	-	-	-	268,949.47	5,183,809.13
投资性房地产	6,918,650,449.25	-12,851,850.89	112,378,652.54		5,474,601.77		-25,915,507.11	6,885,357,693.02
其他							1,600,000.00	1,600,000.00
上述合计	6,923,565,308.91	-12,851,850.89	112,562,461.67	-	5,474,601.77	-	-24,046,557.64	6,892,141,502.15

金融负债	0.00								0.00
------	------	--	--	--	--	--	--	--	------

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	38,047,090.66	保函保证金及商品房按揭保证金
固定资产	466,943,900.68	用于抵押借款
投资性房地产	5,080,241,576.00	用于抵押借款
合 计	5,623,591,375.58	

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
3,140,464,500.00	61,000.00	5,148,202.46

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
成都城投航睿物业管理有限公司	物业管理	新设	306.00	51%	自有资金	成都城投置地（集团）有限公司	永久	股权	2019年7月30日办理完成工商登记手续	-	12.88	否	2019年3月30日	巨潮资讯网：《关于全资子公司中航物业管理有限公司设立合资公司的公告》
山东铁航物业管理有限公司	物业管理	新设	294.00	49%	自有资金	山东铁路综合开发有限公司	永久	股权	2019年7月31日办理完成工商登记手续	-	7.77	否	2019年7月11日	巨潮资讯网：《关于全资子公司中航物业管理有限公司投资设立合资公司的公告》

济南高铁中航物业管理有限公司	物业管理	新设	255.00	51%	自有资金	济南铁路房产建设集团有限公司	永久	股权	2019年10月12日办理完成工商登记手续	-	8.62	否	2019年10月9日	巨潮资讯网：《关于全资子公司与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司的公告》
招商局物业管理有限公司	物业管理	收购	313,191.45	100%	增发股份	招商蛇口、深圳招商地产	永久	股权	2019年11月19日股权已过户	-	3,875.85	否	2019年11月20日	巨潮资讯网：《发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要
合计	--	--	314,046.45	--	--	--	--	--	--	-	3,905.12	--	--	--

注：上表中“投资期限”为被投资企业营业执照中所登记的营业期限。

(1) 2019年3月29日，公司第八届董事会第三十九次会议审议通过了《关于公司全资子公司中航物业管理有限公司设立合资公司的议案》，同意公司全资子公司中航物业与成都城投置地（集团）有限公司设立合资公司，负责对成都城投置地（集团）有限公司所开发的地产项目提供物业管理服务，并适时根据合资公司自身的发展规划对外拓展业务。合资公司的注册资本为人民币600万元整，其中中航物业出资306万元，占51%股权；成都城投置地（集团）有限公司出资294万元，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。前述情况具体详见公司于2019年3月30日披露的《关于全资子公司中航物业管理有限公司设立合资公司的公告》（公告编号：2019-24）。

2019年7月30日，合资公司办理完成工商登记手续，工商登记注册名为“成都城投航睿物业管理有限公司”。

(2) 2019年7月10日，公司第八届董事会第四十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司中航物业管理有限公司投资设立合资公司的议案》，同意公司全资子公司中航物业与山东铁路综合开发有限公司设立合资公司，负责对山东铁路综合开发有限公司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600万元整，其中山东铁路综合开发有限公司出资306万元，占51%股权；中航物业出资294万元，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。前述情况具体详见公司于2019年7月11日披露的《关于全资子公司中航物业管理有限公司投资设立合资公司的公告》（公告编号：2019-64）。

2019年7月31日，合资公司办理完成工商登记手续，工商登记注册名为“山东铁航物业管理有限公司”。

(3) 2019年10月8日，公司第八届董事会第五十一次会议审议通过了《关于公司全资子公司与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司的议案》，同意公司全资子公司中航物业与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司，负责对中国铁路济南局集团有限公司管辖内的高铁线站点和房地产开发项目提供配套物业服务。合资公司的注册资本为人民币500万元整，其中中航物业出资255万元，占51%股权；济南铁路房产建设集团有限公司出资245万元，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。前述情况具体详见公司于2019年10月9日披露的《关于全资子公司与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司的公告》（公告编号：2019-117）。

2019年10月12日，合资公司办理完成工商登记手续，工商登记注册名为“济南高铁中航物业管理有限公司”。

(4) 公司发行股份购买招商物业100%股权事项详见第五节之“十九、其他重大事项的说明”中所述。本次交易以2019年3月31日为审计、评估基准日，经国资主管部门备案的招商物业100%股权的评估值为298,972.33万元，经各方协商确定，本次交易价格为298,972.33万元。由于本次交易购买日2019年11月19日当天的公司股票价格为22.5元/股，是发行定价7.6元/股的近3倍。根据《企业会计准则第20号——企业合并》以及证监会公告[2011]41号规定，公司认为以购买日被收购方的评估值作为发行权益性证券的公允价值更为合理可靠，因此以购买日被收购方的评估价值313,191.45万元作为合并成本。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016	公司债	148,800	0.00	148,786	0	0	0	14.00	补充营运资金，暂存监管户	0
合计	--	148,800	0.00	148,786	0	0	0	14.00	--	0
募集资金总体使用情况说明										
<p>公司债券“16 积余债”募集资金扣除承销费用后实际到位 148,800 万元，其中因公司债务结构调整及资金使用需要，以优化债务结构，节约财务费用为原则，实际偿还贷款 97,786 万元，补充公司及下属企业营运资金 51,000 万元，募集资金本金余额 14 万元。报告期内，募集资金账户发生孳息和账户管理及手续费等，截至 2019 年 12 月 31 日，监管账户实际余额 52.68 万元。</p>										

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募 资金投向	是否已 变更项目(含部 分变更)	募集资 金承诺 投资总 额	调整后 投资总 额(1)	本报 告期 投入 金额	截至期 末累计 投入金 额(2)	截至期 末投资 进度 (3)= (2)/(1)	项目达 到预定 可使用 状态日 期	本报 告期 实现 的效益	是否达 到预计 效益	项目可 行性是 否发生 重大变 化
承诺投资项目										
归还银行贷款	否	97,786	97,786	0.00	97,786	100%	--	--	不适用	否
补充流动资金	否	51,000	51,000	0.00	51,000	100%	--	--	不适用	否
承诺投资项目小计	--	148,786	148,786	0.00	148,786	--	--	--	--	--
超募资金投向										
--										
合计	--	148,786	148,786	0.00	148,786	--	--	--	--	--
未达到计划进度或预 计收益的情况和原因 (分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大 变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用 途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实 施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实 施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先 期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时 补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资 金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金 用途及去向	补充营运资金，暂存监管户									
募集资金使用及披露 中存在的问题或其他 情况	不适用									

(3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

不适用

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中航物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000.00	1,902,585,158.58	383,064,550.82	4,506,266,349.51	263,441,899.92	203,185,336.35
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	25,000,000.00	2,050,692,975.54	511,102,722.70	592,432,196.35	50,751,189.69	38,758,544.38
深圳市中航房地产发展有限公司	子公司	持有物业出租及经营	15,000,000.00	411,214,603.81	324,479,413.60	23,859,962.93	16,303,203.04	16,965,128.74
深圳市正章干洗有限公司	子公司	洗衣	1,000,000.00	149,752,819.22	15,553,361.65	53,721,429.36	3,336,031.66	4,223,200.35
深圳市老大昌酒楼有限公司	子公司	餐饮	1,000,000.00	4,650,881.78	2,993,028.36	8,621,677.22	1,059,331.85	932,702.42
深圳市中航城投资有限公司	子公司	持有物业出租及经营	150,000,000.00	421,390,388.21	-574,714,071.08	14,319,599.48	-28,722,505.28	-28,702,657.99
深圳中航观澜地产发展有限公司	子公司	持有物业出租及经营	10,000,000.00	380,076,994.15	188,944,779.94	13,600,238.57	23,825,741.62	17,989,624.73
昆山市中航地产有限公司	子公司	持有物业出租及经营	220,000,000.00	428,425,267.91	335,730,964.38	32,525,635.09	12,657,896.96	10,170,940.35
江西中航地产有限责任公司	子公司	持有物业出租及经营	100,000,000.00	294,714,743.59	156,469,314.49	14,333,461.06	5,151,878.94	3,588,065.10
天津格兰云天置业有限公司	子公司	房地产开发	198,140,000.00	186,687,428.78	114,042,228.59	0.00	-644,349.67	-655,652.38
岳阳中航地产有限公司	子公司	持有物业出租及经营	100,000,000.00	346,832,906.57	-21,050,635.80	17,843,991.89	13,861,444.81	10,588,644.28
深圳市中航智泊科技有限公司	子公司	智慧停车管理	200,000,000.00	10,464,052.55	-59,112,187.05	14,005,593.50	2,143,670.27	2,143,725.63
九江市九方商业管理有限公司	子公司	持有物业出租及经营	888,822,935.26	1,422,648,584.77	928,796,989.82	71,164,997.12	2,606,424.88	-2,336,995.91
赣州市航逸酒店管理有限公司	子公司	持有物业出租及经营	264,636,280.92	387,545,738.87	314,617,069.51	14,443,212.84	8,404,821.06	6,303,615.78
深圳市中航九方资产管理有限公司	子公司	商业运营	30,000,000.00	57,533,272.07	42,899,055.67	64,503,255.11	6,513,564.64	5,772,814.58
中航城置业（昆山）有限公司	子公司	持有物业出租及经营	260,000,000.00	2,045,074,286.18	678,977,842.96	260,453,484.68	184,399,834.18	154,013,480.40
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	子公司	持有物业出租及经营	1,000,000.00	12,941,177.24	11,425,235.73	438,573.28	-6,235,811.19	-5,702,337.85
衡阳中航地产有限公司	子公司	房地产开发	458,970,000.00	1,137,039,452.15	297,905,468.36	135,910,726.42	-6,299,682.69	-6,130,151.08
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	320,408,163.00	522,434,389.65	-471,346,248.93	78,422,450.19	-70,522,821.99	-71,944,268.23
成都市中航地产发展有限公司	子公司	持有物业出租及经营	200,000,000.00	770,327,578.69	227,614,594.42	67,868,767.60	24,789,019.11	20,962,842.98
赣州中航九方商业有限公司	子公司	持有物业出租及经营	167,000,000.00	750,505,710.15	352,168,649.72	84,158,249.31	14,391,079.89	11,409,111.60

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
招商局物业管理有限公司	非同一控制下收购	业务整合，收购标的收购日至期末实现归母净利润 3,875.85 万元。
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	破产清算	投资收益-1,249.28 万元。

主要控股参股公司情况说明

1、中航物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 20,319 万元，较上年同期 16,715 万元，增幅达 21.56%，主要系本期新增物业管理项目及延伸服务业务，导致净利润较上年同期有所增长。

2、招商物业主要从事物业管理业务，招商物业系公司本期购买的子公司，2019 年 11 月 19 日过户至公司名下，收购日至年末招商物业实现营业收入 59,243 万元，营业利润 5,075 万元，净利润 3,876 万元。

3、深圳市中航城投资有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润-2,870 万元，较上年同期 335 万元，降幅达-956.72%，主要系公司业务整合后本期业务规模减少所致。

4、昆山市中航地产有限公司主要从事持有物业出租及经营及部分房地产尾盘销售，本期实现净利润 1,017 万元，较上年同期 1,465 万元，降幅达 30.58%，主要系上年同期昆山中航城项目土地增值税清算，冲回多计提的土地增值税所致。

5、江西中航地产有限责任公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 359 万元，较上年同期 264 万元，增幅达 35.98%，主要系本期期间费用较上年同期有所减少所致。

6、天津格兰云天投资发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期无收入，净利润-66 万元，较上年同期-20,655 万元，增幅达 99.68%，主要系上年同期计提了存货跌价准备所致。

7、岳阳中航地产有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 1,059 万元，较上年同期-94 万元，增幅达 1,226.60%，主要系本期财务费用较上年同期减少所致。

8、深圳市中航智泊科技有限公司主要从事物业管理、企业管理咨询业务，本期实现净利润 214 万元，较上年同期 65.71 万元，增幅达 100.00%，主要系本期公司开展了停车业务管理所致。

9、九江市九方商业管理有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润-234 万元，较上年同期-573 万元，增幅达 59.16%，主要系本期收入，毛利较上年同期有所增加所致。

10、赣州市航逸酒店管理有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 630 万元，较上年同期 834 万元，降幅达 24.46%，主要系本期收入，毛利较上年同期有所减少所致。

11、九方资管主要从事商业运营业务，本期实现净利润 577 万元，较上年同期 1,067 万元，降幅达 45.92%，主要系本期期间费用较上年同期有所增加所致。

12、中航城置业（昆山）有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 15,401 万元，较上年同期-11,393 万元，增幅达 235.18%，主要系上年同期计提土地增值税以及本期持有型物业昆山九方购物中心评估增值所致。

13、惠州市中航工业地产投资发展有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润-570 万元，较上年同期 69 万元，降幅达 926.09%，主要系本期下属子公司谟岭公司破产清算计提减值准备所致。

14、衡阳中航地产有限公司主要从事房地产开发，本期实现净利润-613 万元，较上年同期-5,416 万元，增幅达 88.68%，主要系上年同期计提存货跌价准备所致。

15、成都市中航地产发展有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 2,096 万元，较上年同期-3,275 万元，增幅达 164.00%，主要系上年同期持有型物业成都九方购物中心评估减值所致。

八、公司控制的结构化主体情况

不适用

九、公司未来发展的展望

（一）公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

2020 年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年。年初国家已经明确 2020 年经济社会发展要实现的目标任务，并从贯彻新发展理念、打好三大攻坚战、保障和改善民生、财政和货币政策取向、推动高质量发展、深化经济体制改革等方面进行了全面部署；以满足“人民日益增长的美好生活需要”为出发点，深化改革、扩大开放，在农业、制造业、服务业和区域经济布局方面实现高质量发展。

1、物业管理行业发展趋势

我国物业管理行业规模大、增速快、集中度低，目前尚处于整合期；市场焦点由住宅转向非住宅，非住宅成为未来市场竞争重点；资本市场看好行业前景并给出高估值，头部企业在资本推动下发展加速。物业管理作为美好生活的服务者，行业迎来了黄金发展期。

（1）行业规模大、增速快、行业分散，跑马圈地仍是主旋律

2018 年全国物业管理面积 279.3 亿平方米，较 2017 年增长 13%；根据中国物业管理协会预测，预计到 2023 年全国物业管理行业总管理规模达 376.7 亿平方米，收入规模达 20,000 亿元，物业管理市场前景广阔。物业管理公司 TOP10 在管面积占比为 11.4%，行业集中度低，整合空间巨大。物业管理企业纷纷通过追求规模增长抢占资源与空间，并通过浓度密度增加以提升营收与利润的双重潜在收益。

（2）行业业态从住宅向非住宅延伸，非住宅业态成为市场竞争重点

住宅业务是物业管理业务规模的压舱石，目前行业领跑者多为依靠地产母公司背景为主，市场化程度较低；非住宅市场规模大，伴随业态不同形成多个细分市场，包括写字楼、政府、军队、产业园区、高校、医院、场馆、城市等，随着非住宅业态市场化程度不断提高，目前已成为市场化增量的主要来源。

（3）通过外包与科技应用驱动人效提升

物业管理行业是典型的劳动密集型行业，业内百强企业普遍通过增加外包比例并加大科技应用，降低成本，提升人效。2016-2018 年物业百强企业实现人均产值以 12% 的复合增长率稳步提升。

（4）行业备受资本市场青睐，物管企业估值较高

2019 年共有 12 家物管企业登陆资本市场。截至 2019 年 12 月 31 日，合计有 24 家内地物管公司上市，其中 A 股 3 家，港股 21 家。因行业规模大，增长快，可延伸行业、产业领域多，增值业务想象空间大、利润率高等多重因素，资本市场给予物业管理行业企业较高的估值。

（5）科技为行业发展赋能，未来数字化及智能化应用前景广阔

物业行业企业不断通过科技赋能传统物业服务，打造智慧化服务平台，通过物联网、云技术、大数据及人工智能的创新科技，实现社区数字化、线上化、数据化、智慧化，接驳更多商业服务及公共服务，持续赋能物业公司和服务业，为客户提供更加精准、便捷、高效的物业增值服务，并逐步实现物业企业由劳动密集型向数字化、智能化转型。

（6）增值服务业务内涵丰富外延广阔

物业行业基础物业服务毛利率低，头部企业不断加大增值业务的开发，以基础物业为核心，挖掘不同业态客户的多样化需求，如凭借对业主需求熟悉度和地域管理优势向 C 端增值服务延伸，凭借对资产运营服务以及相关资产资源优势向 B 端增值服务延伸，为物业管理企业提供多样化的业务收入，最终提升企业利润空间水平。

（7）疫情对物业管理行业带来多重挑战，从中长期看机大于危

受疫情影响，短期内，物业管理行业业绩将承受一定压力；收入下降，经营成本上升，工作范围扩大，经营复杂程度增加。但从长期来看，本次疫情使社会各界进一步认识物管行业价值，为行业整体发展创造了良好的外部环境。疫情加速专业化、一体化的服务成为行业主流，具备标准化管理能力的品牌物业公司竞争优势愈加凸显，行业整合步伐加快；医院、场馆、高校、交通枢纽等公共属性强的业态迎来重要发展机遇；疫情也推动住宅物业服务定价市场化，有望逐渐放开对前期物业管理合同物业费的价格管制。

2、商业经营行业发展趋势

2020 年，我国经济下行压力加大，消费已经成为我国经济增长的主要动力，更是实现产业变革和商业模式创新的主导力量。居民收入持续增长，为消费增长提供了较强的经济韧性；城镇化进程深度推进，为消费增长提供持续动力。都市群、城市群是城镇化的重点领域，未来人口将加速向这类区域流动、聚集，带来巨大的消费扩容升级潜力。

购物中心市场由增量向存量市场发展，区域分化愈加明显，市场竞争日趋激烈；加之互联网的冲击、零售业进入移动时代，使得购物中心开始寻求新的出路，以满足不同年龄段消费者鲜明的消费特征、不同地域的消费习惯，购物中心逐步向多样化、潮流化、差异化、服务个性化方向发展。

（二）公司战略规划及举措

公司制定了“12347”发展战略，以建设“国内领先的物业资产管理运营商”为目标，发展物业管理及资产管理两项核心业务；在战略协同方面，成为招商局集团资产保值增值平台，成为招商蛇口持有资产运营的承载平台，成为招商蛇口产业数字化的标兵；坚持专业化、集约化、生态化、市场化的“四化”发展原则，通过七大战略举措，推动战略实施落地。

举措一：巩固一片沃土。通过扩大物业管理业务规模，围绕核心区域和重点城市深耕，提升项目密度；聚焦细分业态，实现专业市场的突破；通过标准化建设、平台化运营提升服务品质，巩固一片沃土。

举措二：业务价值延伸。以基础服务为业务基石，进一步挖掘增值服务，通过资产运营管理业务的培育，完善资产管理平台建设，实现业务价值的延伸。

举措三：平台内涵多元化。在集团协同资源和业务发展聚集资源支持下，建立多业态、多环节的专业能力，打造不动产全价值链的系统服务能力。

举措四：科技赋能与数字化转型。通过信息化和数字化等科技手段，在内部管理方面提升组织运作效率，为管理赋能；在业务方面，实现降本增效，提升客户体验；最终实现从劳动密集型向科技赋能型企业转型。

举措五：内外发展并举。深耕物业发展既有市场，同时通过外部战略合作、集团资源整合、并购外延增长、创新业务孵化来实现业务的全方位发展。

举措六：两个平台有机互动。服务招商蛇口地产开发项目，提升项目品质与品牌形象；借力招商蛇口市场关系与业务资源，拓展市场；为招商蛇口持有物业资产提供运营管理服务；深化业务协同，推动两个平台业务的共同发展。

举措七：管理创新。结合公司战略发展目标，建立市场化、有竞争力的管理体系，通过组织建设、决策机制、激励机制的完善，驱动人才竞争力的提升与业务稳步发展。

（三）公司 2020 年经营计划

2020 年，公司将以打造“国内领先的物业资产管理运营商”为方向引领，全力推进公司战略转型的落地。通过两个物业平台融合能效，投资并购，探索和发展产业链延伸业务，加大研发投入，打造智慧物业平台，实现业务快速扩张。

（四）公司未来发展可能存在的风险分析

1、行业市场风险

公司业务发展以内生式为主，收并购拓展力度不足，发展速度落后于行业头部企业，随着物业行业发展集中度加速提升，行业竞争力不断加剧，公司未来发展规模增速及行业领先地位存在风险。

2、公司战略转型风险

随着公司战略转型的推进，除原有业务外，还将加大增值服务、资产管理运营以及新业务培育。战略转型过程中工作实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全，都会影响公司战略实施落地及年度业绩目标达成。

3、疫情风险

疫情期间，众多物业企业参与到疫情防控一线，社会认可度得到进一步提高。但疫情期间，物业企业也耗费了高额人力、物力成本。物业拓展减速、成本增加、基层员工流失、服务品质波动为经营带来风险。疫情对公司持有的购物中心、酒店业务的经营影响较大，闭店期间租金、管理费收入减少，开业后面临的客流量不足等，都将对公司出租物业经营业绩产生影响。

（五）公司 2020 年重点工作

1、战略规划确定及落地

公司已确定整体战略规划，要采取措施细化各业务商业模式与关键举措，狠抓落实，推动战略规划执行及落地。

2、多维度提振业务发展速度

通过基础服务保增长、专业化服务扩规模、商业管理业务融合发展以及推动投资并购与战略合作实现公司业务快速发展。

- (1) 通过落实区域发展策略和细分业态专业化发展策略，扩大发展优势，深挖内生增长潜力，实现基础服务稳健增长；
- (2) 加快专业公司能力培育，建立内部协同机制，提升发展规模，扩大外部市场竞争力，实现专业服务规模提升；
- (3) 加快与招商蛇口商业管理业务的协同、融合，推动招商商办公公司的建设，进一步提升持有资产经营收益；
- (4) 在内生式市场拓展的基础上，寻源优质标的，对行业与区域龙头、细分领先企业开展投研工作，推动投资并购；同时，加快寻求内外部资源，积极开展与大客户的“总对总”战略合作；
- (5) 围绕招商蛇口地产的开发与运营业务，扩大服务内容、提升服务质量。

3、融合融效，凝聚发展合力

以“机制更好，实力更强，规模更大，发展更快，效益更好，更有市场竞争力”为工作目标，通过重构总部、下属物业管理业务整合、增值业务及科技服务业务整合，推动两家物业公司融合融效、业务协同，形成企业发展合力。

4、完善公司体系建设

- (1) 推进文化融合，梳理建设有招商精神和行业特色的文化体系；
- (2) 梳理搭建公司-业务-产品三层品牌架构和管理体系；
- (3) 完善公司治理、组织管控及权责体系；
- (4) 完善公司各项规章制度体系建设。

5、提质增效

推进质效提升专项工程，加快改进和提升公司增收能力和盈利能力；制订专项提升计划，优化区域布局和业态布局，控制成本支出，系统提升公司经营质量。

(1) 控制成本：优化岗位设置，实行一人多岗一岗多能，精简人员配置；加大科技应用力度，对重复性操作岗位采用机器替代人；推行战略集采，降低物料采购成本，严格物料消耗管理；合理规划客户满意度，项目定位、回报与成本相匹配。

(2) 提升效率：加快数字化转型，优化流程，提升项目运营效率，降低运营成本；提升项目密度，加大人员、物资共享力度；加强应收款项管理，提升资金使用效率；优化区域布局和业态规划，有限资源（资金、人员等）向优势区域和业态倾斜，提高资源效率。

(3) 提升收入：深入研究客户需求，开发基于物业和客户全生命周期全场景的产品和解决方案，大力发展增值业务。

6、优化资产及债务结构，提升资产运营效率

盘活持有资产，提升资产收益率。提升财务管理能力，密切关注金融市场监管政策及市场利率变动情况，关注新型融资工具，丰富融资渠道、降低融资成本，财务费用，优化公司债务结构，提高资金使用效率。

7、持续推进数字化建设及科技赋能。

确定数字化建设方案，打造统一的科技数字化平台，落实管理赋能和业务赋能的具体举措，实现降本增效，提升客户满意度，并探索未来业务发展空间。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年12月16日	投资者交流会	机构投资者	公司经营情况介绍、行业发展情况讨论

接待次数	1
接待机构数量	35
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、2019年4月22日，公司2018年度股东大会审议通过了第八届董事会第三十八次会议通过的《关于公司2018年度利润分配预案的议案》。经致同事务所审计，2018年度公司实现的合并归属上市公司净利润856,613,367.46元，母公司净利润1,252,305,367.66元，提取法定盈余公积金62,931,800.72元，加上年初未分配利润1,456,340,716.75元，减去2018年已实施的2017年度分配利润66,696,141.60元，2018年末母公司累计可供分配利润2,579,018,142.09元。公司以2018年末公司总股本666,961,416股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.00元（含税）。本次合计分配现金200,088,424.80元。

2019年6月6日，公司实施完成2018年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币66,696.1416万元。

2、2019年8月17日，2019年第三次临时股东大会审议通过了第八届董事会第四十五次会议及第八届监事会第十九次会议通过的《关于修订〈公司章程〉的议案》《公司三年（2018-2020年）股东回报规划》。根据中国证监会关于上市公司现金分红相关要求，公司对《公司章程》中规定的利润分配政策条款进行调整，结合公司所处行业特点和发展阶段，进一步完善了公司的利润分配机制，并相应修订了《公司三年（2018-2020年）股东回报规划》有关条款，增加“差异化的现金分红政策”相关内容，公司独立董事认真审议现金分红政策调整事项并发表独立意见。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、接听来电和接待来访、回复网上平台咨询等），为中小股东提供了充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2019年度利润分配预案

经致同事务所审计，2019年度公司实现的合并归属上市公司净利润286,227,940.46元，母公司净利润290,088,354.45元，提取法定盈余公积金29,008,835.45元，加上年初未分配利润2,578,765,765.78元，减去2019年已实施的2018年度分配利润200,088,424.80元，2019年末母公司累计可供分配利润为2,639,756,859.98元。

2020年4月10日召开的公司第九届董事会第三次会议审议同意公司2019年度利润分配预案为：以2019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1.00元（含税）。本次合计分配现金106,034,606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。

前述2019年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

2、2018年度利润分配方案及执行情况

2019年4月22日，公司2018年度股东大会审议通过了第八届董事会第三十八次会议通过的《关于公司2018年度利润分配

预案的议案》。经致同事务所审计，2018年度公司实现的合并归属上市公司净利润856,613,367.46元，母公司净利润1,252,305,367.66元，提取法定盈余公积金62,931,800.72元，加上年初未分配利润1,456,340,716.75元，减去2018年已实施的2017年度分配利润66,696,141.60元，2018年末母公司累计可供分配利润2,579,018,142.09元。公司以2018年末公司总股本666,961,416股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.00元（含税）。本次合计分配现金200,088,424.80元。

2019年6月6日，公司实施完成2018年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币66,696.1416万元。

3、2017年度利润分配方案及执行情况

2018年4月17日，公司2017年度股东大会审议通过了第八届董事会第二十四次会议通过的《关于2017年度利润分配预案的议案》。经致同事务所审计，2017年度公司实现的合并归属上市公司净利润150,587,755.00元，母公司净利润5,361,242.12元，提取10%法定盈余公积金536,124.21元，加上年初未分配利润1,498,202,897.96元，减去2017年已实施的2016年度分配利润46,687,299.12元，2017年末母公司累计可供分配利润1,456,340,716.75元。公司以2017年末公司总股本666,961,416股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税）。本次合计分配现金66,696,141.6元。

2018年6月6日，公司实施完成2017年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币66,696.1416万元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	106,034,606.00	286,227,940.46	37.05%	--	--	106,034,606.00	37.05%
2018年	200,088,424.80	856,613,367.46	23.36%	--	--	200,088,424.80	23.36%
2017年	66,696,141.60	150,587,755.00	44.29%	--	--	66,696,141.60	44.29%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	1.00
每10股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,060,346,060
现金分红金额（元）（含税）	106,034,606
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	106,034,606
可分配利润（元）	2,639,756,859.98
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%

本次现金分红情况
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
<p>经致同事务所审计，2019年度公司实现的合并归属上市公司净利润286,227,940.46元，母公司净利润290,088,354.45元，提取法定盈余公积金29,008,835.45元，加上年初未分配利润2,578,765,765.78元，减去2019年已实施的2018年度分配利润200,088,424.80元，2019年末母公司累计可供分配利润为2,639,756,859.98元。</p> <p>2020年4月10日召开的公司第九届董事会第三次会议审议同意公司2019年度利润分配预案为：以2019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1.00元（含税）。本次合计分配现金106,034,606元。</p> <p>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。</p> <p>前述2019年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。</p>

三、承诺事项履行情况

1、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履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本公司承诺：拟转让给招商积余的股权及相关资产合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何他方追溯、追索之可能；招商局物业管理有限公司系依法设立合法存续的有限责任公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。</p> <p>2、本公司承诺：本公司为拟转让给招商积余的股权最终及真实所有人，不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有上述股权的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他方式委托他人代为持有上述股权的情形。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	中航技深圳	股份减持承诺	<p>1、自本函出具之日起至本次交易实施完毕期间，本公司对其所持招商积余股份不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。</p> <p>2、本承诺函自签署之日起对本公司具有法律约束力，本公司愿意对违反上述承诺给招商积余造成的经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担相应法律责任。</p>	2019-04-26	至重组实施完毕	履行完毕
资产重组时所作承诺	招商蛇口	股份减持承诺	自本函出具之日起至本次交易实施完毕期间，本公司对其所持招商积余股份不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。	2019-09-05	至重组实施完毕	履行完毕
资产重组时所作承诺	中航城发展	股份减持承诺	自本函出具之日起至本次交易实施完毕期间，本公司目前对其所持招商积余股份未有减持计划，若拟减持招商积余股份，将严格按照法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作，并及时履行信息披露义务。	2019-09-06	至重组实施完毕	履行完毕
资产重组时	上市公司	股份减持承诺	1、自本函出具之日起至本次交易实施完毕期间，本	2019-04-26	至重组实施	履行完毕

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
所作承诺	董事、监事及高级管理人员		<p>人对其所持招商积余股份（如有）不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。</p> <p>2、本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，本人愿意对违反上述承诺给招商积余造成的经济损失、索赔责任及额外的费用支出承担相应法律责任。</p>		完毕	
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	股份限售承诺	<p>1、本公司因本次交易所认购的招商积余之股票，自本次发行完成之日起 36 个月内不进行任何转让，在此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。</p> <p>2、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价的，本公司本次交易所认购的招商积余之股票的锁定期自动延长 6 个月。</p> <p>3、本次发行结束之日至股份锁定期满之日止，本公司本次交易所认购的招商积余之股票由于招商积余分配股票股利、资本公积转增等衍生取得的招商积余股份，亦应遵守上述锁定期约定。</p> <p>4、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>此外，根据《发行股份购买资产协议》，若根据审计及减值测试结果需要实施股份补偿的，且标的资产盈利承诺期前三个会计年度的专项审计报告、减值测试报告出具的日期晚于招商蛇口、深圳招商地产所持上市公司股份锁定期届满之日，则在相关报告出具日之前招商蛇口、深圳招商地产所持上市公司的限售股份不得转让，待相关审计报告以及减值测试报告出具后，招商蛇口、深圳招商地产所持股份在扣减需进行股份补偿的股份后方可解除股份锁定。招商蛇口、深圳招商地产前述限售期安排同时遵守以下原则：</p> <p>（1）限售期内因上市公司分配股票股利、资本公积转增等原因取得的股份亦遵守上述限售期的承诺。</p> <p>（2）若证券监管部门的监管意见或相关规定要求的限售期长于前述约定的限售期的，应根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定调整上述限售期。</p> <p>（3）上述限售期期满后，上市公司应为招商蛇口、深圳招商地产依法办理对价股份解锁手续提供协助及便利。招商蛇口、深圳招商地产减持对价股份时应遵守法律法规、深交所相关规则的规定以及《公司章程》等相关文件的规定。</p>	2019-04-26	2022-12-05	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性，将继续按照 A 股上市公司相关规范性文件的相关要求履行法定义务，避免同业竞争、规范关联交易、保证招商积余在资产、机构、业务、财务、人员等方面保持独立性。</p> <p>2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性，将继续按照 A 股上市公司相关法律法规及规范性文件的相关要求在资产、机构、业务、财务、人员</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			等方面与招商积余保持独立性。 2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的,本公司将依法承担相应法律责任。			
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次交易完成后,本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股、参股公司之间产生关联交易事项;对于不可避免发生的关联业务往来或交易,将在平等、自愿的基础上,按照公平、公允和等价有偿的原则进行,交易价格将按照市场公认的合理价格确定。 2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定,所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行,并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露;不利用关联交易转移、输送利润,损害招商积余及其他股东的合法权益。 3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的,本公司将依法承担赔偿责任。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次交易完成后,本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股公司之间产生关联交易事项;对于不可避免发生的关联业务往来或交易,将在平等、自愿的基础上,按照公平、公允和等价有偿的原则进行,交易价格将按照市场公认的合理价格确定。 2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定,所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行,并将履行合法程序、及时督促对关联交易事项进行信息披露;不违法利用关联交易转移、输送利润,损害招商积余及其他股东的合法权益。 3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的,本公司将依法承担相应法律责任。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本函出具日,招商积余及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目(以下简称“存量项目”)。招商积余已根据其业务发展战略,与本公司签署托管协议,就存量项目中的两个拟建项目所涉项目公司,招商积余将所持项目公司股权(分别为衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权)所对应的除所有权、股权处置权、收益权、要求解散公司权、清算权以外的其他股东权利全部委托给本公司行使。 截至本函出具日,本公司及下属控股企业拥有的与“九方购物中心”类似的购物中心,除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司(股票代码:0978.HK)直接、间接拥有权益的以外,本公司已签订协议将其委托给深圳市中航九方资产管理有限公司运营,本公司与招商积余在购物中心业务方面不存在同业竞争的情况。 截至本函出具日,本公司及下属控股企业对外从事物业管理业务的企业除了招商物业及其子公司外,仅有招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司,本公司正在履行转让程序,促使招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司股权全部转让予招商	2019-12-05	持续有效	履行中,招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司股权已全部转让至招商物业。

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>物业。前述股权转让及本次交易完成后，本公司与招商积余在物业管理业务方面不存在同业竞争的情况。除本函提及的业务外，本公司及下属控股企业（不含招商物业及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业业务竞争的情况。为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本公司保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p> <p>2、在符合相关法律、法规、规范性文件及监管规则，且不违背已签订协议或已作出承诺的前提下，除本函提及的业务外，本次交易完成后，本公司及下属控股企业不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。如本公司或下属控股企业存在任何与招商积余或其下属控股企业主营业务构成竞争的业务或业务机会，本公司及下属控股企业将促使该等业务、业务机会或相关公司按公平合理的条件优先提供给招商积余或其控股企业；或由招商积余或其下属控股企业根据国家法律、法规及监管机构许可的方式采取委托经营、委托管理等方式加以解决；或转让给其他无关联的第三方。</p> <p>3、本函于本次交易获得中国证监会核准、且自本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。</p>			
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业同业竞争的情况。</p> <p>为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本次交易完成后，在本公司作为招商积余实际控制人期间，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。</p> <p>2、本公司将促使下属控股企业招商蛇口严格履行其向招商积余出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，并保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p> <p>3、本函于本次交易获得中国证监会核准且本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	<p>1、截至本声明出具日，本公司现有存量房地产项目中，昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成，处于尾盘销售阶段；天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，本公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目的开发主体）、天津格兰云天置业有限公司（天津九方城市广场项目的开发主体）的股权托管给招商蛇口。该股权托管协议将于本次交易新增股份上市之日起生效。</p> <p>2、自上述股权托管协议生效之日起 5 年内完成天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作。</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<p>本公司作为公司的控股股东期间，将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			程》的规定，不越权干预公司的经营管理活动，不侵占公司利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司造成损失的，本公司同意依法承担相应法律责任，并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有公司的控股权，则本函自动失效。			
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	本公司作为公司实际控制人期间，将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定，不越权干预公司的经营管理活动，不侵占公司利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司造成损失的，本公司同意依法承担相应法律责任，并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有公司的控制权，则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	参与审议重组方案的上市公司董事、高级管理人员	其他承诺	1、承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 5、如公司未来实施股权激励方案，承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、自本承诺函出具之日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按中国证监会规定出具补充承诺。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团、招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本函出具之日，本公司对招商物业不存在非经营性资金占用的情形。 本次交易完成后，本公司作为招商积余的控股股东/实际控制人，将维护招商积余资产的独立性，确保本次交易完成后，招商积余不会出现被本公司及下属控股企业违规占用资金的情形，也不会出现对本公司及下属控股企业违规提供担保的情形。 若本公司不再拥有招商积余的控股/控制权，则本函自动失效。	2019-08-23	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	业绩承诺及补偿安排	(一) 业绩承诺及补偿期间 本次交易业绩承诺期为本次交易实施完毕当年起的连续三个会计年度。如 2019 年度本次交易实施完毕，则业绩承诺期系指 2019 年度、2020 年度及 2021 年度。如本次交易实施完毕的时间延后，则业绩承诺期顺延。根据交易各方签署的《发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》，业绩补偿义务人承诺，如本次交易于 2019 年度实施完毕，则招商物业在 2019 年度、2020 年度及 2021 年度净利润分别为不低于 1.59 亿元、1.89 亿元、2.15 亿元；如本次交易于 2020 年度实施完毕，则招商物业在业绩承诺期 2020 年度、2021 年度、2022 年度净利润分别为不低于 1.89 亿元、2.15	2019-12-05	2021-12-31	招商物业 2019 年度经审计的扣除非经常性损益后归属母公司的净利润为 17,294.11 万元，业绩承诺

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>亿元、2.35 亿元。业绩承诺期各期的实际净利润以招商物业扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为准。</p> <p>(二) 业绩补偿方式</p> <p>招商积余应聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所业绩承诺期内每一个会计年度结束后 4 个月内,对招商物业在业绩承诺期内各期实际实现的净利润进行审计,并对业绩承诺期的实际净利润与承诺净利润之间的差异情况进行补偿测算及出具专项审核意见。若招商物业在业绩承诺期内任一会计年度末的累积实际净利润数未达到累积承诺净利润数的,招商蛇口、深圳招商地产应按照以下方式补偿:</p> <p>(1) 股份补偿</p> <p>招商蛇口、深圳招商地产应向招商积余进行股份补偿,应补偿的股份数量计算公式如下:当年应补偿股份数量=[(截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数)÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×交易价格-累积已补偿金额]÷本次发行的发行价格。依据上述公式及规定计算的股份补偿数量精确至个位数;如果计算结果存在小数,则舍去小数并向下取整数。依据上述公式计算业绩承诺期相应年度期末的应补偿股份数时,若计算结果为负数或零,则按零取值,即已经补偿的股份不冲回。招商蛇口、深圳招商地产按照其各自通过本次交易取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿股份数,且互相之间不承担连带补偿责任;若招商积余在业绩承诺期内实施转增、送股的,则招商蛇口、深圳招商地产当年应补偿的股份数量应相应调整,调整后的当年应补偿股份数计算公式如下:当年应补偿股份数(调整后)=当年应补偿的股份数(调整前)×(1+转增或送股比例),招商蛇口、深圳招商地产累积补偿的股份数量亦随之进行调整。若招商积余在业绩承诺期内实施现金分红的,对于应补偿股份数量在回购股份实施前累积所获现金分红的部分,招商蛇口、深圳招商地产应相应返还给招商积余。该等返还不应视为招商蛇口、深圳招商地产已经支付等额的补偿款,也不影响招商蛇口、深圳招商地产实际应补偿的股份数和总金额。返还金额依据下列公式计算确定:返还金额=当期应补偿股份截至补偿前每股已分配现金股利(以税后金额为准)×当期应补偿股份数。招商蛇口、深圳招商地产累积补偿股份数额不超过本次交易所获得的招商积余股份数(包括转增、送股所取得的股份)</p> <p>(2) 现金补偿</p> <p>若在累积应补偿股份数额不超过招商蛇口、深圳招商地产本次交易取得的股份数(包括转增、送股所取得的股份)的情况下,因发生以下任一情况导致招商蛇口、深圳招商地产所持有的股份不足以完全履行《发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》约定的补偿义务的,则招商蛇口、深圳招商地产应就股份不足以补偿的部分,以现金方式向招商积余进行足额补偿:A. 违反招商积余、招商蛇口、深圳招商地产关于锁定期/限售期安排的约定;B. 在业绩补偿义务结算完成前对其持有的招商积余股份进行处分;C. 持有的招商积余股份被冻结、强制执行或因其他原因被限制</p>			实现率为 108.77%。达到本年度业绩承诺。

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>转让或不能转让。应补偿现金数=〔截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数〕÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×交易价格－累积已补偿现金金额－（交易对方累积已补偿股份数×发行价格）。发生以上应进行现金补偿情形时，招商蛇口、深圳招商地产按照其各自通过本次交易所取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿数额，且互相之间不承担连带补偿责任。</p> <p>（三）减值测试</p> <p>在业绩承诺期最后一期届满时，招商积余将聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对通过本次交易所取得的招商物业 100%股权进行减值测试并出具《减值测试报告》。如招商物业 100%股权业绩承诺期末减值额/交易价格>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则招商蛇口、深圳招商地产需另行补偿股份，补偿股份数量计算方式为：补偿股份数量=期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。前述期末减值额为交易价格减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内招商物业股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。如招商蛇口、深圳招商地产持有的招商积余股份不足以实施上述减值测试补偿，则差额部分招商蛇口、深圳招商地产应当以现金方式予以补足，另需补偿的现金数计算公式为：应补偿金额=期末减值额－已补偿股份总数×本次发行价格－已补偿现金总额。减值补偿金额与业绩承诺补偿金额合计不应超过招商蛇口、深圳招商地产于本次交易中获得的总对价。</p> <p>（四）补偿的实施</p> <p>若出现招商蛇口、深圳招商地产应进行股份补偿的情形，招商积余应在对应专项审核意见出具后 45 日内就股票回购事宜召开股东大会，在股东大会审议通过该回购议案后 45 日内，以人民币 1.00 元的总价回购并注销招商蛇口、深圳招商地产应补偿的股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。自招商蛇口、深圳招商地产收到招商积余关于股份回购数量的书面通知至招商积余完成回购注销手续之间，该等应补偿股份不享有表决权 and 股利分配权等任何股东权利。招商蛇口、深圳招商地产保证于本次交易项下取得的上市公司对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；若未来质押对价股份，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。若出现招商蛇口、深圳招商地产应支付现金补偿的情形，则招商蛇口、深圳招商地产应在收到招商积余要求支付现金补偿的书面通知之后 30 日内将其应承担的现金补偿支付至招商积余指定的银行账户。</p> <p>（五）补偿限额</p> <p>1、股份补偿。补偿义务主体按照其各自通过本次交易所取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿股份数，且互相之间不承担连带补偿责任。若招商积余在业绩承诺期内实施转增、送股的，则补偿义务主体当年应补偿的股份数量应相应调整，调整后的当年应补</p>			

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>偿股份数计算公式如下：当年应补偿股份数（调整后）=当年应补偿的股份数（调整前）×（1+转增或送股比例），补偿义务主体累积补偿的股份数量亦随之进行调整。若招商积余在业绩承诺期内实施现金分红的，对于应补偿股份数量在回购股份实施前累积所获现金分红的部分，补偿义务主体应相应返还给招商积余。该等返还不应视为招商蛇口、深圳招商地产已经支付等额的补偿款，也不影响招商蛇口、深圳招商地产实际应补偿的股份数和总金额。返还金额依据下列公式计算确定：返还金额=当期应补偿股份截至补偿前每股已分配现金股利（以税后金额为准）×当期应补偿股份数。补偿义务主体累积补偿股份数额不超过本次交易所获得的招商积余股份数（包括转增、送股所取得的股份）。</p> <p>2、现金补偿。发生现金补偿情形时，补偿义务主体按照其各自通过本次交易取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿数额，且互相之间不承担连带补偿责任。</p> <p>3、减值测试。标的资产减值补偿与业绩承诺补偿合计不应超过补偿义务主体于本次交易中获得的总对价。</p>			
资产重组时所作承诺	中航国际、中航技深圳	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本公司在作为招商积余实际控制人（控股股东）期间，本公司将不以任何理由和方式非法占用招商积余的资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与招商积余之间进行持续性的关联交易；2、对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及招商积余《公司章程》中关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会或股东会/股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《中华人民共和国公司法》、《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》等有关规定，并遵照一般市场交易规则，依法与招商积余进行关联交易；3、本公司在招商积余权利机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时主动将依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行；4、本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使招商积余及其控股子公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致招商积余或其控股子公司损失的，招商积余及其控股子公司的损失由本公司承担赔偿责任。</p>	2016-09-29	持续有效至不再作为公司实际控制人（控股股东）	履行完毕
资产重组时所作承诺	中航国际、中航技深圳	其他承诺	<p>1、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。（3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。2、财务独立（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用</p>	2016-09-29	持续有效至不再作为公司实际控制人（控股股东）	履行完毕

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			用。(3)保证上市公司保持自己独立的银行帐户,不与本公司及本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。3、机构独立(1)保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构,并与本公司控制的其他公司、企业机构完全分开;保证上市公司及其子公司与本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。(2)保证上市公司及其子公司独立自主运作,本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。4、资产独立、完整(1)保证上市公司及其子公司资产的独立完整;(2)保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。5、业务独立(1)保证上市公司拥有独立的生产和销售体系;在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力,在产、供、销等环节不依赖于本公司及本公司控制的其他公司、企业。(2)保证严格控制关联交易事项,尽可能减少上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为,并不要求上市公司及其子公司向本公司及本公司控制的其他公司、企业提供任何形式的担保。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则,与对非关联企业的交易价格保持一致,并及时进行信息披露。(3)保证不通过单独或一致行动的途径,以依法行使股东权利以外的任何方式,干预上市公司的重大决策事项,影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。若本公司违反上述承诺,将承担因此给招商积余及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。			
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示,作为国有控股的上市公司,本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债(以下简称“本次交易”),并就本次交易之后房地产业务问题声明如下:1、自本声明签署之日,本公司保证本公司及下属企业不再新取得房地产开发土地和在建项目;2、本次交易完成之后,本公司及下属企业中已完成房地产项目并且销售完毕的,将不再从事房地产开发业务,相关的房地产开发企业资质证书将在本次交易完成后的六个月内全部注销;3、因本公司的部分下属企业开发的房地产项目已接近尾声或暂不具备转让条件,因此未纳入本次交易的范围。本公司确认,在将前述项目竣工验收并将剩余房产销售完毕后的六个月内,本公司下属房地产开发企业的与房地产开发相关的企业资质证书亦将全部注销;或后续将从事房地产开发业务的项目公司对外转让后,本公司及下属企业均不会再次从事房地产开发业务。	2016-09-29	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	中航国际、中航技深圳	其他承诺	本公司就本次交易之后招商积余的房地产业务问题承诺如下:在本公司作为招商积余的实际控制人(控股股东)期间,本公司将不会通过行使实际控制人(控股股东)权利等方式提议、促使、同意招商积余和/或其下属企业从事新的房地产开发业务。	2016-09-29	持续有效至不再作为公司实际控制人(控股股东)	履行完毕
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示,作为国有控股的上市公司,本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相	2016-10-18	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后资产经营业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再在市场上通过竞买获取新的土地使用权开发建设购物中心资产。2、本次交易完成之后，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。如根据经营发展需要和客户需求，本公司及下属子公司将通过输出管理的经营模式，对客户委托管理的购物中心进行资产经营运作。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中航技深圳	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于减少和规范上市公司关联交易的承诺：（1）将采取措施尽量避免与上市公司发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与上市公司签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；（2）按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；（3）保证不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。	2006-11-30	持续有效至不再作为公司控股股东	履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	中航技深圳	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于确保上市公司“五分开”的承诺：（1）资产方面，保证投入上市公司的资产产权清晰，与控股股东中航技深圳的资产严格分开，并完全独立运营。中航技深圳及中航技深圳的下属公司、关联方不以任何方式违法违规占有上市公司的财产。（2）业务方面，尊重上市公司的独立经营管理，上市公司的股东大会、董事会和管理层自主决定上市公司的重大投资决策、重要财务决策等。中航技深圳除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。（3）人员方面，保证不越权对上市公司劳动/人事任免与管理进行干预。（4）财务方面，保证中航技深圳财务部门与上市公司相应部门各自独立，尊重上市公司独立的会计核算体系和财务制度。不干预上市公司在银行独立开户，依法独立纳税，并尊重其独立做出的财务决策。（5）机构方面，保证上市公司的组织机构与中航技深圳的机构完全分开，不会存在“两块牌子，一套人马”、“混合经营、合署办公”的情况。	2006-11-30	持续有效至不再作为公司控股股东	履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因	原预测披露日期	原预测披露索引
招商物业	2019年12月31日	2021年12月31日	15,900	17,294.11	不适用	2019年8月24日	巨潮资讯网：《发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》及其摘要

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

公司通过发行股份方式购买招商蛇口、深圳招商地产合计持有的招商物业 100% 股权交易已于 2019 年 12 月完成。根据招商蛇口、深圳招商地产与公司签订的《关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》相关约定，业绩补偿义务人招商蛇口、深圳招商地产承诺：若本次交易于 2019 年度实施完毕，招商物业在 2019 年度、2020 年度及 2021 年度净利润分别为不低于 1.59 亿元、1.89 亿元、2.15 亿元。业绩承诺期各期的实际净利润以招商物业扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为准。若招商物业在业绩承诺期内任一会计年度末的累积实际净利润数未达到累积承诺净利润数的，招商蛇口、深圳招商地产应按照《关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》相关约定优先以股份进行补偿。关于本次业绩承诺及补偿安排的具体内容详见本节“三、1、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履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项”。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

根据致同事务所审计，招商物业 2019 年度实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 17,294.11 万元，业绩承诺完成比例为 108.77%，达到本年度业绩承诺。

根据中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字[2020]第 179 号《招商局积余产业运营服务股份有限公司拟对合并招商局物业管理有限公司形成的商誉进行减值测试项目资产评估报告》，经过商誉减值测试，按照资产组的预计未来现金流量及折现率计算现值，包含商誉的资产组可收回金额为 366,497.26 万元，高于账面价值 350,813.78 万元，相关商誉资产未出现减值损失。

四、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

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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

1、报告期内会计政策变化情况

为了规范金融工具的会计处理，提高会计信息质量，财政部于 2017 年陆续对《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》进行了修订。公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需进行追溯调整。前述事项已经公司第八届董事会第四十次会议审议通过。

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企

业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会[2019]6号的要求编制财务报表。前述事项已经公司第八届董事会第四十六次会议审议通过。

财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），要求企业按照企业会计准则和财会[2019]16 号的要求对 2019 年度合并财务报表项目进行调整。前述事项已经公司第八届董事会第五十二次会议审议通过。

2、报告期公司无会计估计发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、本年度新纳入合并范围的公司共 17 家：

①报告期内，公司全资子公司中航物业投资设立 2 家非全资控股公司，分别为成都城投航睿物业管理有限公司、济南高铁中航物业管理有限公司，前述两家企业报告期内新纳入公司合并范围。

②报告期内，公司发行股份购买招商物业 100% 股权，收购标的招商物业于 2019 年 11 月 19 日办理完成过户登记手续。招商物业及其下属企业共 15 家公司自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围。

2、本年度不再纳入合并范围的公司 1 家：公司下属企业谟岭公司进行破产清算，惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案自 2019 年 6 月 27 日起生效。谟岭公司报告期内不再纳入公司合并范围。

报告期内合并范围变动具体详见本报告“第十节、财务报告”之“附注八”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	130（注）
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	张伟、龙娇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张伟（1），龙娇（5）

注：2020 年 4 月 10 日，公司第九届董事会第三次会议审议通过了《关于调整 2019 年度财务及内控审计费用的议案》。因发行股份购买资产导致公司财务报表合并范围增加，致同事务所 2019 年度审计工作范围及工作内容相应增加，董事会同意公司将 2019 年度财务审计费用增加 30 万元，2019 年度内控审计费用增加 5 万元。本次调整后，公司 2019 年度财务审计费用增至 160 万元，2019 年度内控审计费用增至 45 万元。前述事项尚需提交 2019 年度股东大会审议。

当期是否改聘会计师事务所

否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

1、公司聘请致同事务所为公司 2019 年度内部控制审计机构，费用为 40 万元（内控审计费用拟增加至 45 万元，具体情况详见前文所述）。

2、报告期内，公司因发行股份收购招商物业 100% 股权事项，聘请中国国际金融股份有限公司为独立财务顾问，期间共支付财务顾问费 120 万元；聘请招商证券股份有限公司为财务顾问，期间共支付财务顾问费 200 万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

公司及下属企业在日常经营中存在商品房预售合同、物业管理合同、劳动合同、房屋租赁合同等方面纠纷，个案涉及的金额均未达应披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度 (万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
招商局（蕲春）发展投资有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理服务收入	按照市场价格执行	市场价格	1,060.29	0.23%	1,060.29	否	转账	1,060.29	-	-
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	3,278.23	0.71%	3,278.23	否	转账	3,278.23	2019-3-13	巨潮资讯网

深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,704.82	0.37%	1,704.82	否	转账	1,704.82	2019-3-13	巨潮资讯网
飞亚达销售有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,646.86	0.36%	1,646.86	否	转账	1,646.86	2019-3-13	巨潮资讯网
中航安盟财产保险有限公司	期初为同一控制下关联方期末已无关联方关系	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,411.59	0.31%	1,411.59	否	转账	1,411.59	2019-3-13	巨潮资讯网
北京格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,248.90	0.27%	1,248.90	否	转账	1,248.90	2019-3-13	巨潮资讯网
中国航空技术国际控股有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,151.84	0.25%	1,151.84	否	转账	1,151.84	2019-3-13	巨潮资讯网
成都天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,123.25	0.24%	1,123.25	否	转账	1,123.25	2019-3-13	巨潮资讯网
厦门紫金中航置业有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理费和水电费	按照市场价格执行	市场价格	1,095.90	0.24%	1,095.90	否	转账	1,095.90	2019-3-13	巨潮资讯网
深圳市中航长泰投资发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	咨询服务费	按照市场价格执行	市场价格	1,593.24	35.16%	1,593.24	否	转账	1,593.24	2019-3-13	巨潮资讯网
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	提供劳务	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	2,059.16	23.09%	2,059.16	否	转账	2,059.16	2019-3-13	巨潮资讯网
赣州格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	租出资产	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	1,432.03	16.06%	1,432.03	否	转账	1,432.03	2019-3-13	巨潮资讯网

南昌格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	租出资产	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	1,335.83	14.98%	1,335.83	否	转账	1,335.83	2019-3-13	巨潮资讯网
天虹商场股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	租出资产	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	1,317.29	14.77%	1,317.29	否	转账	1,317.29	2019-3-13	巨潮资讯网
赣州市天虹百货实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方	租出资产	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	1,059.53	11.88%	1,059.53	否	转账	1,059.53	2019-3-13	巨潮资讯网
合计				--	--	22,518.76	--	22,518.76	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				报告期内公司关联交易实际发生情况均未超出年初预计。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									

与日常经营相关的关联交易

(1) 2011年1月28日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过了第六届董事会第八次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的议案》，同意公司所属赣州中航房地产发展有限公司将“赣州中航城”项目九方购物中心地下一层至地面四层建筑面积约2.5万平方米的商铺租赁给南昌市天虹商场有限公司作为商业零售经营场所，租期为20年（从商场开业之日起算）。双方协商确定起始租金为34元/平方米/月（按建筑面积计算），从计租第四年开始租金每年在前一年的基础上递增2%。租金支付方式为当月租金于当月10日前以银行转账的方式支付到赣州中航房地产发展有限公司指定账户。赣州中航房地产发展有限公司可自行或委托第三方向承租方提供商业服务，商业服务费固定为5元/平方米/月（按建筑面积计算）。总交易金额约25,860万元（含租金和商业服务费）。2011年1月25日，赣州中航房地产发展有限公司与南昌市天虹商场有限公司签订《赣州中航城项目房屋租赁合同》。

2012年1月1日，公司以及南昌市天虹百货有限公司、赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《<赣州中航城项目房屋租赁合同>转让协议书》，南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。

经公司2014年5月30日召开的第七届董事会第十六次会议审议同意，公司对赣州中航房地产发展有限公司进行存续分立，新设公司名为赣州中航九方商业有限公司，承接赣州中航房地产发展有限公司持有的九方购物中心资产；赣州中航房地产发展有限公司继续存续，持有格兰云天酒店物业资产及赣州中航置业有限公司的20.83%股权。2015年1月，赣州中航房地产发展有限公司、赣州中航九方商业有限公司及赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《合同权利义务转让协议》，赣州中航房地产发展有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中出租方的权利义务全部转让给赣州中航九方商业有限公司。

赣州中航房地产发展有限公司及赣州中航九方商业有限公司均为公司全资孙公司，南昌市天虹商场有限公司及赣州市天虹百货实业有限公司均是天虹股份的全资子公司。天虹股份是公司当时的控股股东中航技深圳的控股子公司，因此本次交易构成了公司的关联交易。

报告期内，赣州中航九方商业有限公司已确认租金和商业服务费收入1,059.53万元。

(2) 2011年4月21日，公司2010年度股东大会审议通过了第六届董事会第十次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属岳阳中航地产有限公司地产项目部分商业面积的议案》，同意公司所属岳阳中航地产有限公司将岳阳市东茅岭路42号“岳阳

中航国际广场”裙楼商业的地下负一层至地面四层租赁给长沙市天虹百货有限公司作为百货经营场所，租赁房产建筑面积约为18,500平方米（最终面积以双方确认的测绘结果为准）。本次租赁期间为20年（从租赁房产交付使用之日起算），免租期为九个月（从租赁房产交付使用之日起算）。起始租金为36元/平方米/月（按建筑面积计算），从计租第三年开始租金每年在前一年的基础上递增2.5%。岳阳中航地产有限公司将委托第三方向承租方提供商业服务，商业物业服务费按建筑面积计算为首两年为3.5元/平方米/月、第三年起固定为5元/平方米/月。交易总金额约为20,877万元（含租金和商业物业服务费），租金及商业物业服务费分别按月结算。2012年1月9日，岳阳中航地产股份有限公司与长沙市天虹百货有限公司签订了《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》。

2012年5月8日，公司以及长沙市天虹百货有限公司、岳阳市天虹百货有限公司三方签订了《合同转让协议书》，长沙市天虹百货有限公司将《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》中承租方权利义务全部转让给岳阳市天虹百货有限公司。

岳阳中航地产有限公司是公司全资子公司，长沙市天虹百货有限公司及岳阳市天虹百货有限公司均是天虹股份的全资孙公司，天虹股份是公司当时的控股股东中航技深圳的控股子公司，因此本次交易构成了公司的关联交易。

报告期内，岳阳中航地产有限公司已确认租金收入748.75万元。

(3) 2011年7月5日，公司2011年第三次临时股东大会审议通过了公司第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权的议案》。2011年8月，公司将持有的酒店管理公司99.5%股权转让给中航技深圳。在该次股权转让前，公司与酒店管理公司已就公司下属5家酒店物业资产分别签订了租赁合同（股权转让后相关租赁合同继续执行），租期为15年，双方协商确定了前5年（即2011年至2015年）的基础租金，5年期满后的租金计算方式和租金水平由双方另行商定。5年内租金方式为“基础租金+浮动租金”。

2016年4月25日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十四次会议通过的《关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的议案》。由于租赁期前5年已期满，股东大会同意公司下属各酒店物业资产的具体出租方与承租方分别签订租赁补充合同，对5家酒店物业资产在2016年1月1日至2020年12月31日期间的租金以及相关事项进行约定。该5年期内租金包括基础租金和浮动租金两部分。2021年后的租金，双方另行确定。

2016年6月底，公司将持有观澜格兰云天国际酒店的深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司100%股权转让给酒店管理公司。目前，酒店管理公司各全资子公司租赁公司4家酒店物业资产，5年租赁期（2016年至2020年）基础租金总额分别为：南昌格兰云天国际酒店有限公司承租公司控股子公司江西中航地产有限责任公司所持有的南昌格兰云天国际酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币5,485万元；岳阳格兰云天大酒店有限公司承租公司全资子公司岳阳中航地产有限公司所持有的岳阳格兰云天大酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币2,739万元；深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司承租公司全资子公司深圳市中航主题地产有限公司所持有的深圳中航城格兰云天大酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币6,681万元；赣州格兰云天国际酒店有限公司承租公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司所持有的赣州格兰云天国际酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币5,893万元。

酒店管理公司是公司当时的控股股东中航技深圳的全资子公司，因此上述酒店物业资产租赁相关事项构成了公司的关联交易。

报告期内，公司确认前述4家酒店物业资产的租金收入共计5,562.75万元。

(4) 经公司第四届董事会第二十八次会议审议同意，公司控股子公司中航观澜地产于2007年将中航格澜阳光花园A栋部分商业面积租赁给天虹股份作为商业零售经营场所，租赁期限20年。自商场开业之日起五年内，天虹股份以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即当年主营业务收入中超出基础主营业务收入的部分按10%向中航观澜地产计交租金。观澜天虹商场自2007年4月开业至今经营已满5年。按照2007年双方合同约定，租金额确定后每满五年交易双方就租金水平进行检讨。

2013年1月31日，公司2013年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹股份签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准，即天虹股份按照计租面积16,286.37平方米和租金标准每月每平方米62元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长5年，即租赁期限为2012年4月26日至2032年2月23日。按照补充协议约定的租赁期限和租金标准，该次租赁事项总交易金额约为27,731.91万元。2013年1月15日，中航观澜地产和天虹股份签订了《租金及租期补充协议》。

天虹股份是公司当时的控股股东中航技深圳的控股子公司，因此本次交易构成公司关联交易。

报告期内，中航观澜地产已确认租金收入1,317.29万元。

(5) 2017年8月11日，公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资子公司与天虹商场股份有限公司间关联交易事项的议案》，同意公司全资子公司中航物业与天虹股份签订《物业管理委托合同》，由中航物业受托为天虹股份持有的天虹总部大厦地下负一至负四层，地上一层大堂、九层至二十写字楼及二十层天面的部分面积提供物业管理服务。根据前述协议约定，天虹总部大厦物业管理服务期限为5年，预计相关费用总收入约3,500万元。

天虹股份是公司当时的控股股东中航技深圳的控股子公司，因此本次交易构成公司关联交易。

报告期内，公司与天虹股份发生的前述物业管理服务已确认收入718.22万元。

(6) 2019年8月23日，公司第八届董事会第四十七次会议审议通过了《关于公司与关联方之间股权托管事项的议案》，同意公司将两家从事房地产开发业务的下属公司股权委托招商蛇口管理，分别为公司所持衡阳中航地产有限公司60%的股权、天津格兰云天置业有限公司100%的股权，委托管理期限为五年，委托管理费用为人民币100万元/年，托管费用两项五年合计为人民币500万元。同日，公司与招商蛇口签订了《股权托管协议》。前述股权托管事项具体情况详见公司于2019年8月24日披露的《关于股权托管事项的关联交易公告》（公告编号：2019-90）。

交易发生时，中航国际控股协议约定将其持有的公司22.35%股权转让给招商蛇口。前述股份转让完成过户后，招商蛇口将成为持有公司5%以上股份的法人；此外，公司重组完成后，招商蛇口预计将成为上市公司的控股股东，因此本次股权托管事项构成公司关联交易。

(7) 2019年8月23日，公司第八届董事会第四十七次会议审议通过了《关于公司与关联方之间受托管理购物中心事项的议案》，同意公司全资子公司九方资管受托经营管理招商蛇口下属企业拥有的购物中心并收取相应的委托管理费。本次受托管理购物中心项目共4个，受托管理期限为五年，预计委托管理费五年合计不超过人民币6,556万元，分别为：“蛇口花园城”购物中心不超过3,739万元、“毕节花园城”购物中心不超过941万元、“成都花园城购物中心”（即招商中央华城花园城购物中心）不超过人民币691万元和“沈阳花园城”购物中心不超过1,184万元。同日，九方资管与招商蛇口的下属企业分别签订了上述4份委托管理协议，本次受托管理购物中心事项具体内容详见公司于2019年8月24日披露的《关于受托管理购物中心事项的关联交易公告》（公告编号：2019-91）。

交易发生时，中航国际控股协议约定将其持有的公司22.35%股权转让给招商蛇口。前述股份转让完成过户后，招商蛇口将成为持有公司5%以上股份的法人；此外，公司重组完成后，招商蛇口预计将成为上市公司的控股股东。前述购物中心持有方深圳市花园城置业管理有限公司、招商商置（贵州毕节）投资有限公司、成都招商博时房地产开发有限公司、沈阳金道汇通房地产开发有限公司均为招商蛇口下属企业，因此本次受托管理购物中心事项构成公司关联交易。

(8) 2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，同意公司及全资子公司中航城投资与关联方签订解除相关房地产项目委托管理的协议，共5份，具体为：

①解除公司、中航国际地产（肯尼亚）有限公司于2018年11月28日签署的《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》，公司不再受托为内罗毕环球贸易中心项目的开发建设及运营工作提供业务流程管理。

②解除公司与中航技深圳于2018年8月12日签署的《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》，公司不再受托负责北京千秋营宸房地产开发有限公司开发并持有的北京市西城区鼓楼西大街鸦儿胡同15号银锭苑项目整体转让及相关工作。

③解除中航城投资与中航国际于2017年10月27日、2018年11月1日先后签署的《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议，中航城投资不再受托管理中航国际所属北京中航国际大厦项目。

④解除中航城投资与灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司于2018年5月15日签署的《灵宝中小城市项目委托管理协议》，中航城投资不再受托对灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司自身（含持有的灵宝项目）及其下属公司进行管理。

⑤解除中航城投资与中航国际（香港）集团有限公司于2018年5月15日签署的《中航里城（香港）有限公司委托管理协议》，中航城投资不再受托对中航里城（香港）有限公司及其下属苏州苏航置业有限公司（苏州木渎项目）、重庆航翔置业有限公司（重庆湖广项目）进行管理。

同日，公司和中航城投资分别与关联方签订了前述5份解除委托管理协议。本次解除托管协议事项具体内容详见公司于2019年9月11日披露的《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的关联交易公告》（公告编号：2019-103）。

本次签订解除协议的合同相对方中，中航技深圳是公司第二大股东（持股 12.97%），中航国际是中航技深圳的控股股东，中航国际地产（肯尼亚）有限公司、灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司、中航国际（香港）集团有限公司均为中航国际的下属企业，因此本次签订解除委托管理协议事项构成公司关联交易。

除前述已解除的委托管理协议外，公司及下属企业与中航国际及其下属企业签订的房地产项目委托管理协议均已履行完毕。

报告期内，公司已确认房地产项目受托管理关联交易收入共计 1,944.00 万元。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	收购资产的账面价值（万元）	收购资产的评估价值（万元）	收购价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
招商蛇口、深圳招商地产	持股 5% 以上股东、潜在控股股东（注）	股权收购	公司发行股份购买招商蛇口、深圳招商地产合计持有的招商物业 100% 股权	参考资产评估结果协商定价	54,137.78	313,191.45	313,191.45	发行股份购买资产	-645	2019 年 11 月 20 日	巨潮资讯网：《发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要
收购价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				收购价格与账面价值差异较大主要是：收购价格考虑了收购标的拥有的包括不可辨认无形资产在内的企业整体综合获利能力，而账面净资产则未包括上述资产。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				有利于进一步打开公司物业管理战略业务的未来发展空间，打造央企物业管理旗舰企业，提升公司核心竞争力和持续盈利能力，在行业竞争逐渐加剧的情况下实现做优做强，提升上市公司的行业地位。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				招商物业 2019 年完成业绩承诺的 108.77%。承诺内容具体详见本节之“三、承诺事项履行情况”相关内容。							

注：1、本次交易以 2019 年 3 月 31 日为审计、评估基准日，经国资主管部门备案的招商物业 100% 股权的评估值为 298,972.33 万元，经各方协商确定，本次交易价格为 298,972.33 万元。由于本次交易购买日 2019 年 11 月 19 日当天的公司股票价格为 22.5 元/股，是发行定价 7.6 元/股的近 3 倍。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》以及证监会公告[2011]41 号规定，公司认为以购买日被收购方的评估值作为发行权益性证券的公允价值更为合理可靠，因此以购买日被收购方的评估价值 313,191.45 万元作为合并成本。

2、上表中“交易损益”为本次交易时公司支付给发行股份购买资产相关中介的服务费。

3、本次交易前，招商蛇口持有公司 22.35% 的股份，为公司第一大股东，公司无控股股东及实际控制人；本次交易完成后，招商蛇口预计将成为上市公司的控股股东，根据《重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次重组系公司与持股 5% 以上股东、潜在控股股东之间的交易，构成关联交易。前述事项具体情况详见本节之“十九、其他重大事项的说明”中所述。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

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》，同意公司与航空工业财务公司签订的《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）。

航空工业财务公司和公司当时的控股股东中航技深圳的实际控制人均为航空工业。因此本次航空工业财务公司为公司提供金融服务的事项构成公司的关联交易。

期后事项：

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）。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于股权托管事项的关联交易公告》	2019年8月24日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
《关于受托管理购物中心事项的关联交易公告》	2019年8月24日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的关联交易公告》	2019年9月11日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
《发行股份购买资产暨关联交易报告书》	2019年11月20日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
《发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要》	2019年11月20日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

托管情况说明

①受托管理房地产项目：报告期内，公司及下属企业受托开发和经营管理中航国际及其下属企业的地产开发项目，包括北京中航国际大厦项目、灵宝中小城市项目及肯尼亚环球贸易中心等。截至报告期末，相关协议均已履行完毕或解除。

②受托管理购物中心：公司全资子公司九方资管受托管理中航技深圳下属企业持有的两个位于深圳的购物中心，相关合同均于2019年12月31日到期。九方资管还受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城等四个购物中心。

③股权托管：公司将衡阳中航地产有限公司60%股权、天津格兰云天置业有限公司100%股权委托招商蛇口管理，这两家子公司分别持有衡阳中航城市花园项目及储备用地、天津九方城市广场项目。

上述事项具体情况详见本节十六之“1、与日常经营相关的关联交易”，以及财务报告“十二、关联方及关联交易”之“5、（2）”中相关内容所述。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见本节十六之“1、与日常经营相关的关联交易”，以及财务报告“十二、关联方及关联交易”之“5、（3）”中所述。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赣州九方商业有限公司	2015年2月17日	55,000	2015年3月28日	20,750	连带责任保证	自债务履行期限届满之日起两年	否	否

中航物业管理有 限公司	2017年3月9日	30,000	2018年2月7日	0.00	连带责任 保证	自借款合同 约定的债务 清偿期届满 之日起两年	是	否
九江市九方商业 管理有限公司	2017年4月19日	50,000	2017年7月26日	45,000		自最后一期 债务清偿期 届满之日后 两年	否	否
深圳市中航城投 投资有限公司	2017年8月8日	10,000	2017年9月12日	9,475		自债务履行 期限届满之 日起两年	否	否
中航物业管理有 限公司	2017年8月8日	80,000	2018年5月21日	0.00		自债务人履 行债务期限 届满之日起 两年	是	否
中航物业管理有 限公司	2018年5月18日	48,000	2018年7月6日	0.00		自借款合同 约定的债务 清偿期届满 之日起两年	是	否
			2019年1月30日	10,000			否	否
			2019年4月24日	0.00			是	否
			2019年4月29日	5,000			否	否
中航物业管理有 限公司（注2）	2019年1月11日	49,000	2019年3月29日	10,000		自借款合同 的主债务履 行期限届满 之日起两年	否	否
			2019年4月28日	10,000			否	否
中航物业管理有 限公司（注3）	2019年11月27日	80,000						
报告期内审批对子公司担保额度合 计（B1）			129,000	报告期内对子公司担保 实际发生额合计（B2）			50,000	
报告期末已审批的对子公司担保额 度合计（B3）			402,000	报告期末对子公司实际 担保余额合计（B4）			110,225	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公 告披露日期	担保 额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
报告期内审批对子公司担保额度合 计（C1）			0	报告期内对子公司担保 实际发生额合计（C2）				0
报告期末已审批的对子公司担保额 度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际 担保余额合计（C4）				0
公司担保总额（即前三大项的合计）								

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	129,000	报告期内担保实际发生 额合计 (A2+B2+C2)	50,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	402,000	报告期末实际担保余额 合计 (A4+B4+C4)	110,225
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	13.81% (注 4)		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	44,475		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	0		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	44,475		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明	不适用		
违反规定程序对外提供担保的说明	不适用		

注 1: 上表所列为报告期内履行 (含报告期末已履行完毕) 的担保事项, 以及已完成公司内部审批程序但尚未履行担保责任的担保事项。

注 2: 2019 年 1 月 29 日, 公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过了第八届董事会第三十六次会议通过的《关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的议案》, 同意公司为中航物业提供 4.9 亿元贷款担保额度, 担保期限同银行批准的对应贷款期限, 上限三年。具体情况详见公司于 2019 年 1 月 11 日披露的《关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的公告》(公告编号: 2019-03)。截至报告期末, 公司对其担保余额为 2 亿元。

注 3: 2019 年 12 月 12 日, 公司 2019 年第六次临时股东大会审议通过了第八届董事会第五十四次会议审议通过的《关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的议案》, 同意公司为中航物业提供 8 亿元贷款担保额度, 担保额度有效期自股东大会批准之日起一年, 贷款期限同银行批准的对应贷款期限, 上限三年。具体情况详见公司于 2019 年 11 月 27 日披露的《关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的公告》(公告编号: 2019-144)。截至报告期末, 上述担保额度尚未使用。

注 4: “实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例”中, “公司净资产”为公司 2019 年度经审计的净资产。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司一直深怀历史使命感和社会责任感，高度重视践行企业社会责任，在成长和发展过程中始终不改初心，主动关注社会问题，不断寻找与社会共同发展的契合点、探索与时代背景相结合的公益模式，坚持把社会责任理念纳入公司治理，融入发展战略，坚持将履行企业社会责任落实到公司日常经营管理的方方面面。

公司旗下物业企业深入贯彻落实党中央、国务院关于打赢脱贫攻坚战的总体部署，充分发挥物业企业天然的地利、人和优势，培育贫困地区适销对路的产品，参加“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动，为扶贫工作贡献力量；持续关注慈善事业，积极参加“爱心小书桌”、“小心愿微慈善”、“一份特殊党费助力扶贫攻坚”等公益活动，发动业主、客户共同投身到爱心活动中来，共同为公益活动贡献力量；积极推动各物业项目开展社区公益活动，慰问敬老院老人、上门慰问独居老人，并向各地慈善机构捐款。2019年，公司累计捐赠超过300余万元。旗下招商物业、中航物业均荣获“深圳市物业管理行业公益慈善突出贡献爱心企业”称号。

公司旗下九方资管自成立以来，长期关注社会发展，注重社会公益，各购物中心定期举办各种公益活动：九江九方购物中心为环卫工人免费提供爱心午餐、成都九方购物中心定期举办“交换旧玩具·传递爱心”公益二手市集、浏阳九方·北正西购物中心组织开展精准帮扶工程、赣州巨亿九方购物中心举办中秋居民互动公益等，持续塑造企业回馈社会的良好形象。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

1、公司原第一大股东中航国际控股转让所持公司股份事项

2019年4月26日，公司原第一大股东中航国际控股与招商蛇口签署了《中航国际控股股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，中航国际控股以8.95元/股的价格向招商蛇口转让其持有的公司149,087,820股股份。2019年6月6日，公司实施2018年度利润分配方案后，本次股东所持股份协议转让的价格由8.95元/股调整为8.65元/股。本次权益变动未涉及要约收购。本次权益变动完成后，中航国际控股不再持有公司股份。

前述事项具体情况详见公司于2019年4月29日披露的《有关股东权益变动的提示性公告》（公告编号：2019-46）、《详式权益变动报告书》和《简式权益变动报告书》，以及公司分别于2019年6月6日、2019年7月26日、2019年8月24日、2019年9月5日披露的《关于实施2018年度利润分配方案后股东所持公司股份协议转让价格调整的提示性公告》（公告编号：2019-55）、《有关股东权益变动获得国务院国资委批复的公告》（公告编号：2019-65）、《有关股东权益变动获

得中航国际控股股份有限公司股东特别大会审议通过的公告》（公告编号：2019-93）、《有关股东权益变动过户完成暨公司第一大股东发生变更的公告》（公告编号：2019-95）。

2019 年 9 月 4 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，本次协议转让的公司 149,087,820 股股份过户登记手续已全部完成。

2、公司发行股份购买资产事项

2019 年 4 月 26 日，公司第八届董事会第四十一次会议审议通过了《关于<中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>及其摘要的议案》及其他相关议案，同意公司通过发行股份方式购买招商蛇口、深圳招商地产合计持有的招商物业 100% 股权。本次交易的定价基准日为本次董事会决议公告日即 2019 年 4 月 29 日，发行价格以定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90% 为基准，确定为 7.90 元/股。同日，公司与招商蛇口、深圳招商地产签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》。2019 年 6 月 6 日，公司实施 2018 年度利润分配方案后，本次交易的发行价格由 7.90 元/股调整为 7.60 元/股。

2019 年 9 月 11 日，公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了《关于<中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》及其他相关议案。本次交易以 2019 年 3 月 31 日为审计、评估基准日，经国资主管部门备案的招商物业 100% 股权的评估值为 298,972.33 万元，经各方协商确定，本次交易价格为 298,972.33 万元，发行股份数量为 39,338.4644 万股。本次交易获得国务院国资委批复及国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，并于 2019 年 11 月 19 日获得中国证监会核发的《关于核准中航善达股份有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。2019 年 11 月 19 日，招商物业 100% 股权登记至公司名下，其自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围。2019 年 12 月 5 日，本次交易涉及的 39,338.4644 万股新增股份上市，公司总股本由 66,696.1416 万股增至 106,034.606 万股。本次交易完成前后交易对方持有公司股份数量情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	数量（万股）	比例（%）	数量（万股）	比例（%）
招商蛇口	14,908.7820	22.35	50,313.4000	47.45
深圳招商地产	-	-	3,933.8464	3.71
总计	14,908.7820	22.35	54,247.2464	51.16

公司控股股东变更为招商蛇口，实际控制人变更为招商局集团，最终控制人为国务院国资委。

本次交易具体情况详见公司披露的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要、《关于发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证券监督管理委员会核准批文的公告》《收购报告书》及其摘要、《关于发行股份购买资产暨关联交易事项之标的资产过户完成的公告》《发行股份购买资产暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书》及其摘要等相关公告。

3、公司第二大股东权益变动事项

中航国际与中航技深圳及中航国际控股拟进行吸收合并，三方于 2019 年 10 月 2 日就本次合并签署了《吸收合并协议》。本次合并完成后，中航国际作为本次合并的存续方继续存续，中航技深圳、中航国际控股作为本次合并的被合并方将办理注销登记手续，其全部资产、负债、业务、资质及其他一切权利与义务由中航国际承接与承继。本次合并前，中航国际未直接持有公司股份，中航国际的全资子公司中航技深圳直接持有公司 137,505,382 股股份，为公司第二大股东；本次合并后，中航国际将直接持有公司 137,505,382 股股份，成为公司第二大股东。

4、变更公司名称、证券简称、证券代码事项

公司于 2019 年 11 月 25 日召开的 2019 年第五次临时股东大会审议同意变更公司名称、证券简称及证券代码。

2019 年 12 月 5 日，公司办理完成公司名称的工商变更登记手续，公司名称由“中航善达股份有限公司”变更为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”，英文名称由“AVIC SUNDA HOLDING COMPANY LIMITED”变更为“China Merchants Property Operation & Service Co., Ltd.”。经深圳证券交易所核准，自 2019 年 12 月 16 日起，公司证券简称由“中航善达”变更为“招商积余”，英文证券简称由“AVIC SUNDA”变更为“CMPO”，公司证券代码由“000043”变更为“001914”。

5、修订规范治理相关制度

(1) 公司于 2019 年 8 月 16 日召开的 2019 年第三次临时股东大会审议同意对《公司章程》中利润分配政策等部分条款，以及《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》中部分条款进行修订，并对《公司三年（2018-2020 年）股东回报规划》进行相应修订，增加“差异化的现金分红政策”相关内容。

(2) 因公司名称变更情况,同时为进一步完善公司治理结构,公司于 2019 年 11 月 25 日召开的 2019 年第五次临时股东大会审议同意对《公司章程》中涉及公司名称和董事人数的个别条款进行修订,并同步修改《董事会议事规则》相关内容。公司董事会董事由九名增至十一名,其中由股东代表担任的董事由六名增至七名,独立董事由三名增至四名。

(3) 2019 年 12 月 12 日,公司第九届董事会第一次会议审议通过了《关于变更注册资本及修订<公司章程>的议案》,同意公司将注册资本由 666,961,416 元变更为 1,060,346,060 元,并对《公司章程》相应条款修订。具体情况详见公司于 2019 年 12 月 13 日披露的《关于变更注册资本及修订<公司章程>的公告》(公告编号:2019-159)以及《公司章程》。

2020 年 1 月 17 日,相关工商变更登记备案手续已办理完成。

二十、公司子公司重大事项

2019 年 3 月 11 日,公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的议案》。谟岭公司是公司控股子公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司持股 80% 的下属企业,谟岭公司因连年亏损且严重资不抵债,目前除维持性工作之外,无实质性经营内容。为维护公司及股东的合法权益,公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019 年 3 月 18 日,公司收到惠州中院送达的(2019)粤 13 破申 21 号《受理案件通知书》;2019 年 7 月 4 日,公司收到惠州中院送达的(2019)粤 13 破申 21 号《民事裁定书》及(2019)粤 13 破申 21 号《决定书》,惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案,裁定自 2019 年 6 月 27 日起生效,并经采取摇号方式,指定广东铸铭律师事务所为谟岭公司管理人。前述事项具体内容详见公司分别于 2019 年 3 月 13 日、2019 年 3 月 19 日、2019 年 7 月 6 日披露的《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的公告》(公告编号:2019-19)、《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司破产清算事项的进展公告》(公告编号:2019-22、2019-62)。

截至报告披露日,谟岭公司已由破产管理人接管,相关破产清算事项正在进行中。

二十一、报告期内重要披露事项

重要披露事项	披露日期	临时报告披露网站查询指引
独立董事辞职公告	2019-1-4	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于“16 中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告	2019-1-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第三十六次会议决议(通讯表决)公告	2019-1-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的公告	2019-1-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第一次临时股东大会的通知	2019-1-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于“16 中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第二次提示性公告	2019-1-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于“16 中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第三次提示性公告	2019-1-14	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于“16 中航城”债券持有人回售申报情况的公告	2019-1-18	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第一次临时股东大会的提示性公告	2019-1-23	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第一次临时股东大会决议公告	2019-1-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2018 年度业绩预告	2019-1-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第三十七次会议决议(通讯表决)公告	2019-2-21	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
“16 中航城”公司债券 2019 年付息公告	2019-2-26	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于“16 中航城”债券持有人回售结果的公告	2019-2-26	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第三十八次会议决议公告	2019-3-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

2018 年年度报告摘要	2019-3-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于与中国航空工业集团有限公司下属企业间日常关联交易事项的公告	2019-3-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于与保利发展控股集团股份有限公司下属企业间日常关联交易事项的公告	2019-3-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的公告	2019-3-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第十五次会议决议公告	2019-3-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司破产清算事项的进展公告	2019-3-19	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第三十九次会议决议（通讯表决）公告	2019-3-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于全资子公司中航物业管理有限公司设立合资公司的公告	2019-3-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2018 年度股东大会的通知	2019-3-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
重大资产重组停牌公告	2019-4-15	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2018 年度股东大会的提示性公告	2019-4-17	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
重大资产重组停牌进展公告	2019-4-22	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于本次重大资产重组停牌前一交易日前十大股东的持股信息	2019-4-22	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2018 年度股东大会决议公告	2019-4-23	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十次会议决议（通讯表决）公告	2019-4-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于会计政策变更的公告	2019-4-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第一季度报告正文	2019-4-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第十六次会议决议（通讯表决）公告	2019-4-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于发行股份购买资产暨关联交易预案披露及公司股票复牌的提示性公告	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十一次会议决议公告	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第十七次会议决议公告	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易预案	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易预案摘要	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于重大资产重组的一般风险提示公告	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于公司股票价格波动是否达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于本次交易不构成重组上市的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于本次交易前 12 个月内购买、出售资产的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
有关股东权益变动的提示性公告	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

关于本次重组相关主体是否存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	2019-4-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
股票交易异常波动公告	2019-5-7	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于披露重大资产重组预案后的进展公告	2019-5-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十二次会议决议（通讯表决）的公告	2019-5-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第十八次会议决议（通讯表决）公告	2019-5-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于董事会、监事会延期换届的公告	2019-5-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第二次临时股东大会的通知	2019-5-30	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2018 年年度利润分配实施公告	2019-5-31	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于实施 2018 年度利润分配方案后股东所持公司股份协议转让价格调整的提示性公告	2019-6-6	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于实施 2018 年度利润分配方案后发行股份购买资产发行价格调整的公告	2019-6-6	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第二次临时股东大会的提示性公告	2019-6-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第二次临时股东大会决议公告	2019-6-18	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十三次会议决议（通讯表决）公告	2019-6-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于独立董事任期届满辞职的公告	2019-6-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于披露重大资产重组预案后的进展公告	2019-6-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司破产清算事项的进展公告	2019-7-6	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十四次会议决议（通讯表决）公告	2019-7-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于全资子公司中航物业管理有限公司投资设立合资公司的公告	2019-7-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
有关股东权益变动获得国务院国资委批复的公告	2019-7-26	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于披露重大资产重组预案后的进展公告	2019-7-29	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十五次会议决议（通讯表决）的公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于修订《公司章程》的公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于修订《股东大会议事规则》的公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于修订《董事会议事规则》的公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于修订《公司三年（2018-2020 年）股东回报规划》的公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第十九次会议决议（通讯表决）公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于修订《监事会议事规则》的公告	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第三次临时股东大会的通知	2019-8-1	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十六次会议决议公告	2019-8-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第二十次会议决议（通讯表决）公告	2019-8-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于会计政策变更的公告	2019-8-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年半年度报告摘要	2019-8-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

关于召开 2019 年第三次临时股东大会的提示性公告	2019-8-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第三次临时股东大会决议公告	2019-8-17	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十七次会议决议公告	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第二十一次会议决议公告	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
监事会关于本次发行股份购买资产暨关联交易的意见	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次交易前 12 个月内购买、出售资产的说明	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次发行股份购买资产摊薄即期回报的情况及采取填补措施的说明	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于本次重组相关主体是否存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于股权托管事项的关联交易公告	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于受托管理购物中心事项的关联交易公告	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
收购报告书摘要	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
有关股东权益变动获得中航国际控股股份有限公司股东特别大会审议通过的公告	2019-8-24	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第四次临时股东大会的通知	2019-8-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
有关股东权益变动过户完成暨公司第一大股东发生变更的公告	2019-9-5	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十八次会议决议（通讯表决）公告	2019-9-6	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于总经理辞职及聘任董事长石正林先生兼任总经理的公告	2019-9-6	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于对深圳证券交易所公司管理部重组问询函的回复公告	2019-9-7	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）摘要	2019-9-7	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）修订说明的公告	2019-9-7	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第四次临时股东大会的提示性公告	2019-9-9	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第四十九次会议决议（通讯表决）的公告	2019-9-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的关联交易公告	2019-9-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
有关发行股份购买资产方案获得国务院国资委批复的公告	2019-9-11	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第四次临时股东大会决议公告	2019-9-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第五十次会议决议（通讯表决）公告	2019-9-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第二十二次会议决议（通讯表决）公告	2019-9-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）摘要	2019-9-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

中航善达股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易报告书（草稿）之修订说明公告	2019-9-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
董事会关于本次发行股份购买资产摊薄即期回报的情况及采取填补措施的情况说明	2019-9-12	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于收到《中国证监会行政许可申请受理单》的公告	2019-9-20	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告	2019-9-28	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于招商蛇口向“16 中航城”公司债券担保人提供反担保的提示性公告	2019-9-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于第二大股东权益变动的提示性公告	2019-10-8	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于“16 中航城”公司债券担保人签署吸收合并协议的公告	2019-10-9	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第五十一次会议决议（通讯表决）公告	2019-10-9	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于全资子公司与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司的公告	2019-10-9	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》的公告	2019-10-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复的公告	2019-10-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）摘要	2019-10-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于《中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之修订说明公告	2019-10-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年前三季度业绩预告	2019-10-15	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复修订的公告	2019-10-15	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于中国证监会并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的提示性公告	2019-10-15	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项会议安排的公告	2019-10-17	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的停牌公告	2019-10-22	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于公司发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核无条件通过暨公司股票复牌的公告	2019-10-23	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第五十二次会议决议（通讯表决）公告	2019-10-31	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第二十三次会议决议（通讯表决）公告	2019-10-31	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于会计政策变更的公告	2019-10-31	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第三季度报告正文	2019-10-31	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第五十三次会议决议（通讯表决）公告	2019-11-8	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于拟变更公司名称、证券简称及证券代码的提示性公告	2019-11-8	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第五次临时股东大会的通知	2019-11-8	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

关于召开 2019 年第五次临时股东大会的提示性公告	2019-11-19	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证券监督管理委员会核准批文的公告	2019-11-20	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要	2019-11-20	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于《中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》之修订说明公告	2019-11-20	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于发行股份购买资产暨关联交易事项之标的资产过户完成的公告	2019-11-21	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第五次临时股东大会决议公告	2019-11-26	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于拟变更公司名称、证券简称及证券代码的第二次提示性公告	2019-11-26	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届董事会第五十四次会议决议（通讯表决）公告	2019-11-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于调整独立董事津贴的公告	2019-11-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的公告	2019-11-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第六次临时股东大会的通知	2019-11-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第八届监事会第二十四次会议决议（通讯表决）公告	2019-11-27	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
发行股份购买资产暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书（摘要）	2019-12-3	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于公司董事、监事和高级管理人员持股变动情况的公告	2019-12-3	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于发行股份购买资产相关方承诺事项的公告	2019-12-3	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于控制权发生变更的提示性公告	2019-12-5	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于公司名称工商变更登记完成的公告	2019-12-5	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于变更公司名称、证券简称及证券代码的第三次提示性公告	2019-12-6	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于选举职工监事的公告	2019-12-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2019 年第六次临时股东大会的提示性公告	2019-12-10	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券更名公告	2019-12-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2019 年第六次临时股东大会决议公告	2019-12-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第九届董事会第一次会议决议公告	2019-12-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第九届监事会第一次会议决议公告	2019-12-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于变更注册资本及修订《公司章程》的公告	2019-12-13	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于变更公司名称、证券简称及证券代码的实施公告	2019-12-16	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	141,750	0.02%	393,384,644			-35,500	393,349,144	393,490,894	37.11%
1、国家持股									
2、国有法人持股	0	0.00%	393,384,644				393,384,644	393,384,644	37.10%
3、其他内资持股	141,750	0.02%				-35,500	-35,500	106,250	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	141,750	0.02%				-35,500	-35,500	106,250	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	666,819,666	99.98%				35,500	35,500	666,855,166	62.89%
1、人民币普通股	666,819,666	99.98%				35,500	35,500	666,855,166	62.89%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	666,961,416	100.00%	393,384,644			0	393,384,644	1,060,346,060	100.00%

股份变动的的原因

(1) 公司发行股份购买资产涉及的新增股份 393,384,644 股于 2019 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市，新增股份自本次发行完成之日起 36 个月内不进行任何转让，导致有限售条件股份及公司总股本发生相应变化。

(2) 报告期内，由于公司董事届满离任、提前离任的董事和高管股份锁定期届满等原因，导致有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化。具体如下：

① 董事钟宏伟先生于 2019 年 12 月 12 日任期届满离任，所持公司股份任职期间每年锁定比例为 75%，离职半年内 100% 锁定；

② 张国超先生于 2017 年 7 月 20 日辞去公司副总经理职务、钟思均先生于 2017 年 9 月 13 日辞去公司董事职务。前述两人离职日满半年后至其原定任期届满后半年内所持有的公司股份严格按照国家相关法律、法规及《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等进行管理。截至报告期末，前述两人所持公司股份全部解锁。

股份变动的批准情况

1、公司发行股份购买资产事项经公司第八届董事会第四十一次会议、第八届董事会第四十七次会议及 2019 年第四次临时股东大会审议通过，并于 2019 年 10 月 22 日经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核无条件通过。2019 年 11 月 19 日，公司收到中国证监会核发的《关于核准中航善达股份有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2019]2337 号）。2019 年 12 月 5 日，公司本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市。

2、公司于 2019 年 12 月 12 日召开了 2019 年第六次临时股东大会，完成了董事会换届选举。

股份变动的过户情况

不适用

股份回购的实施进展情况

不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响
报告期内公司完成发行股份购买资产事项，报告期末每股收益及净资产收益率采取加权平均计算。

加权平均		每股收益			
净资产收益率		基本每股收益（元/股）		稀释每股收益（元/股）	
2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
5.57%	18.77%	0.4090	1.2844	0.4090	1.2844

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	0	354,046,180	0	354,046,180	公司发行股份购买资产时做出限售承诺，详见本报告第五节之“三、承诺事项履行情况”	2022 年 12 月 5 日
深圳招商房地产有限公司	0	39,338,464	0	39,338,464		
石正林	82,500	0	0	82,500	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售
钟宏伟	6,000	2,000	0	8,000		
杨祥	8,250	0	0	8,250		
张秀成	7,500	0	0	7,500		
张国超	37,500	0	37,500	0		
钟思钧	0	26,250	26,250	0		
合计	141,750	393,412,894	63,750	393,490,894	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

股票及其衍生 证券名称	发行日期	发行价格	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股（A 股）	2019 年 12 月 4 日	7.6 元/股	393,384,644	2019 年 12 月 5 日	393,384,644	-

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

具体详见本报告第五节之“十九、其他重大事项的说明”中所述。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

公司以发行股份方式购买招商蛇口、深圳招商地产合计持有的招商物业 100% 股权，发行股份数量为 39,338.4644 万股。新增股份于 2019 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市，报告期末公司总股本为 1,060,346,060 股。公司于 2019 年 12 月起将招商物业纳入合并范围，合并报表的资产规模显著增长。

截至本报告期末，公司资产负债率为 51.51%，较期初下降 11.58%，主要系本报告期公司发行股份购买招商物业 100% 股权，资产总额增加所致。

3、现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	13,577	年度报告披 露日前上一 月末普通股 股东总数	11,556	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数	0	年度报告披 露日前上一 月末表决权 恢复的优先 股股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股 比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 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	+503,134,000	354,046,180	149,087,820		0
中国航空技术深圳 有限公司	国有法人	12.97%	137,505,382	0	0	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	0	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	39,338,464	0		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	1.51%	16,000,000	+16,000,000	0	16,000,000		0
中国建设银行股份有限公司—华安宏利混合型证券投资基金	其他	1.39%	14,748,739	+14,748,739	0	14,748,739		0
全国社保基金一一六组合	其他	0.93%	9,836,297	+9,836,297	0	9,836,297		0
兴业国际信托有限公司—兴享进取景林 1 号证券投资基金集合资金信托计划	其他	0.76%	8,081,377	+8,081,377	0	8,081,377		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	0	7,607,820		0
中国工商银行股份有限公司—易方达价值精选混合型证券投资基金	其他	0.60%	6,412,700	+6,412,700	0	6,412,700		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司，中航技深圳与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为航空工业。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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末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	16,000,000	人民币普通股	16,000,000					
中国建设银行股份有限公司—华安宏利混合型证券投资基金	14,748,739	人民币普通股	14,748,739					

全国社保基金一一六组合	9,836,297	人民币普通股	9,836,297
兴业国际信托有限公司—兴亨进取景林 1 号证券投资集合资金信托计划	8,081,377	人民币普通股	8,081,377
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
中国工商银行股份有限公司—易方达价值精选混合型证券投资基金	6,412,700	人民币普通股	6,412,700
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
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司，中航技深圳与西安飞机工业（集团）有限责任公司的实际控制人同为航空工业。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 名普通股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未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：

控股股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
招商蛇口	许永军	1992 年 2 月 19 日	914400001000114606	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。(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)
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	公司控股股东招商蛇口持有招商局置地有限公司 74.35% 股份。			

控股股东报告期内变更

新控股股东名称	招商蛇口
变更日期	2019 年 12 月 5 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网：《关于控制权发生变更的提示性公告》（公告编号：2019-150）
指定网站披露日期	2019 年 12 月 5 日

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

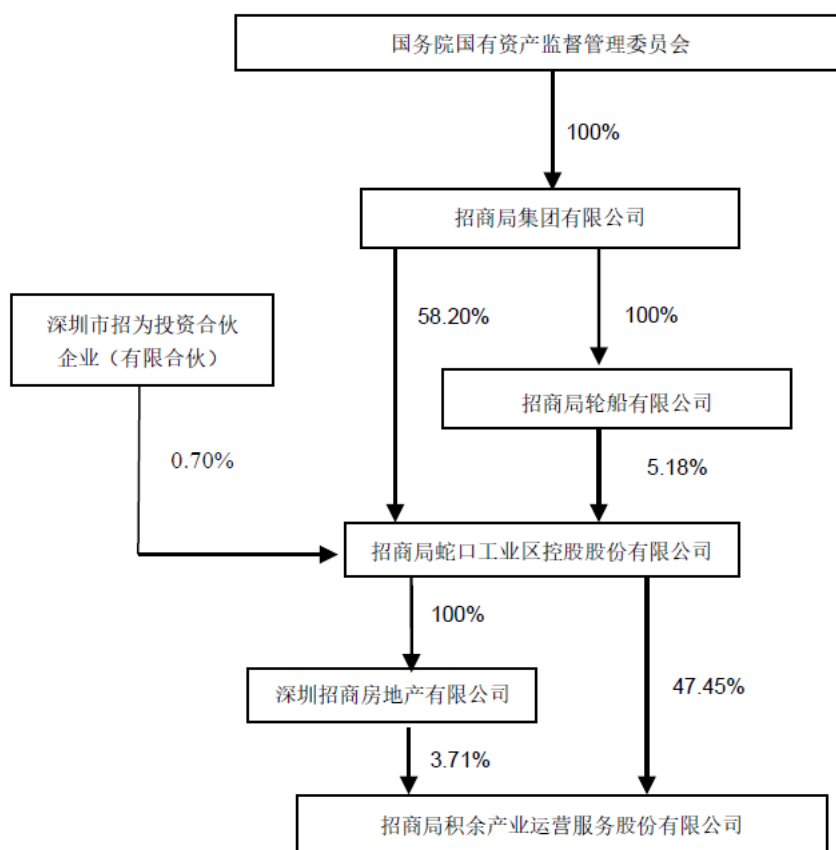
实际控制人名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	李建红	1986年10月14日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务（港口、公路、能源运输及物流）、金融投资与管理、房地产开发与经营等
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	<p>公司实际控制人招商局集团持有招商蛇口 63.38% 股份（此外招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有招商蛇口 0.70% 股份）；持有招商局港口控股有限公司 62.77% 股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.39% 股份；持有招商局置地有限公司 74.35% 股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72% 股份；持有中国外运股份有限公司 56.34% 股份；持有招商局港口集团股份有限公司 81.92% 股份；持有招商证券股份有限公司 44.09% 股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94% 股份；持有招商银行股份有限公司 29.97% 股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59% 股份；持有上海国际港务(集团)股份有限公司 26.77% 股份；持有中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司 24.56% 股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88% 股份；持有大连港股份有限公司 75.01% 股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75% 股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52% 股份；持有山东高速股份有限公司 16.02% 股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43% 股份；持有湖北楚天高速公路股份有限公司 15.53% 股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.05% 股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86% 股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69% 股份；持有现代投资股份有限公司 7.04% 股份；持有深圳高速公路股份有限公司 4.02% 股份；持有宁波舟山港股份有限公司 3.09% 股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.54% 股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20% 股份；持有湖南山河智能机械股份有限公司 0.37% 股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16% 股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03% 股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.02% 股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.28% 股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53% 股份；持有锦州港股份有限公司 19.08% 股份；持有营口港务股份有限公司 78.29% 股份；持有长城证券股份有限公司 12.36% 股份。</p>			

实际控制人报告期内变更

适用

新实际控制人名称	招商局集团
变更日期	2019 年 12 月 5 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网：《关于控制权发生变更的提示性公告》（公告编号：2019-150）
指定网站披露日期	2019 年 12 月 5 日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
中航技深圳 (持股 12.97%)	由镭	1982 年 12 月 1 日	100,000 万元	经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；房地产开发；自有物业租赁。（以上法律、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）

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告第五节之“三、承诺事项履行情况”。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
石正林	董事	现任	男	51	2009年2月18日		110,000	0	0	0	110,000
	总经理	现任			2019年9月5日						
杨祥	副总经理	现任	男	55	2019年12月12日		11,000	0	0	0	11,000
	董事会秘书				2004年5月11日						
张秀成	财务总监	现任	男	54	2019年12月12日		10,000	0	0	0	10,000
钟宏伟	董事	离任	男	52	2017年8月29日	2019年12月12日	8,000	0	0	0	8,000
	总经理				2017年8月7日	2019年9月4日					
合计	--	--	--	--	--	--	139,000	0	0	0	139,000

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
石正林	董事长	任期满离任	2019年12月12日	任期届满
汪名川	董事	任期满离任	2019年12月12日	任期届满
张志标	董事	任期满离任	2019年12月12日	任期届满
钟宏伟	董事	任期满离任	2019年12月12日	任期届满
	总经理	离任	2019年9月4日	工作变动
郭剑	董事	任期满离任	2019年12月12日	任期届满
肖章林	董事	任期满离任	2019年12月12日	任期届满
郭明忠	独立董事	任期满离任	2019年12月12日（注）	任期届满
宋博通	独立董事	离任	2019年1月29日	工作原因
文涛	监事会主席	任期满离任	2019年12月12日	任期届满

张军民	监事	任期满离任	2019 年 12 月 12 日	任期届满
朱俊春	监事	任期满离任	2019 年 12 月 12 日	任期届满
苏 星	职工监事	任期满离任	2019 年 12 月 12 日	任期届满
邹 民	职工监事	任期满离任	2019 年 12 月 12 日	任期届满
刘文波	副总经理	任期满离任	2019 年 12 月 12 日	任期届满

注：因连续担任公司独立董事即将满六年，郭明忠先生于 2019 年 6 月 26 日申请辞去公司第八届董事会独立董事及董事会下属专门委员会相关职务。辞任后该公司独立董事人数未达到董事会总人数的三分之一。根据相关规定，该辞职申请自公司股东大会选举产生新任独立董事填补其空缺后生效。在此期间，郭明忠先生继续履行职务。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事简历

1、许永军，男，1963年8月出生，硕士。现任公司董事长，招商蛇口董事长、党委书记。曾任招商局物流集团有限公司市场总监、副总经理、常务副总经理、总经理、党委副书记，招商局地产控股股份有限公司总经理，招商蛇口董事、总经理。

2、邓伟栋，男，1967年7月出生，博士。现任公司董事，招商局集团资本运营部部长，招商局能源运输股份有限公司董事，顺丰控股股份有限公司董事。曾任赤湾集装箱码头有限公司副总经理，深圳妈港仓码有限公司总经理，招商局国际有限公司总经理助理兼企划与商务部总经理、副总经理。

3、聂黎明，男，1971年12月出生，管理学硕士，工程师。现任公司董事，招商蛇口副总经理、深圳区域总经理。曾任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司办公室主任、光明项目部经理、副总经理，招商局地产控股股份有限公司运营管理中心副总经理、云南公司总经理、重庆公司总经理、运营管理中心总经理，招商蛇口运营管理中心总经理、华北区域常务副总经理、华北区域总经理。

4、刘宁，女，1968年12月出生，工商管理硕士。现任公司董事，招商蛇口副总经理、董事会秘书。曾任招商局地产控股股份有限公司证券事务代表、董事会秘书。

5、石正林，男，1968年8月出生，硕士研究生，长江商学院 EMBA，一级高级经济师，现任公司董事、总经理、党委书记，中国物业管理协会副会长。曾任中航物业总经理，公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长。

6、章松新，男，1965年3月出生，经济学硕士，经济师、会计师。现任公司董事，中航技深圳财务管理部副部长。曾任深圳中航城发展有限公司财务部经理、副总会计师、总会计师、副总经理、总经理。

7、何军，男，1981年7月出生，管理学学士。现任公司董事，保利地产财务管理中心总经理。曾任广州科学城保利房地产有限公司财务部经理，广州市保利国贸投资有限公司财务总监，保利（阳江）房地产开发有限公司财务总监，广州富利建筑安装工程公司财务总监，保利（三亚）房地产开发有限公司财务总监，保利地产财务管理中心副总经理。

8、华小宁，男，1963年8月出生，硕士，注册会计师。现任公司独立董事，深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司总裁，深圳市洲明科技股份有限公司独立董事。曾任蛇口中华会计师事务所副主任，和诚会计师事务所主任，安达信（深圳）公司高级经理。

9、陈英革，男，1968年7月出生，硕士，执业律师。现任公司独立董事，广东法制盛邦（深圳）律师事务所合伙人、专职律师，深圳市振业（集团）股份有限公司独立董事。曾任珠海市广利实业有限公司法务部主管，深圳市天极光电实业股份有限公司投资管理部主管、副经理，金地（集团）股份有限公司董事会发展委员会主管、法务组负责人，广东融关律师事务所专职律师。

10、许遵武，男，1957年8月出生，在职博士研究生毕业，高级经济师。现任公司独立董事，深圳市智联供应链研究服务有限公司董事长、总经理。曾任广州远洋运输公司副总经理，中远（香港）航运有限公司副总经理、董事总经理，中远（香港）集团有限公司副总裁兼深圳远洋运输有限公司总经理，中远散货运输有限公司董事总经理，中远散货运输（集团）

有限公司副董事长、总经理，中国远洋控股股份有限公司副总经理，中远海运控股股份有限公司执行董事、总经理。

11、林洪，男，1958年11月出生，经济学博士，教授。现任公司独立董事，广东省省情调查研究中心首席统计专家。曾任江西财经大学计划统计系副主任，广东财经大学科研处处长、研究生处处长、经济贸易学院院长，国民经济研究中心（广东高校人文社科重点研究基地）主任。

（二）监事简历

1、刘伟，男，1964年3月出生，工学博士，研究员。现任公司监事会主席，招商蛇口董事、党委副书记、常务副总经理。曾任招商局漳州开发区有限公司副总经理、党委副书记，招商局重庆交通科研设计院有限公司副院长、党委书记、常务副院长，招商局地产控股股份有限公司副总经理、党委书记，招商局集团人力资源部部长，招商局地产控股股份有限公司副总经理，招商蛇口副总经理。

2、熊艳，女，1973年11月出生，经济学学士，中级会计师。现任公司监事，招商蛇口财务管理部副总经理。曾任武汉市燃料供应总站会计，深圳中天勤会计师事务所审计二所审计，招商局地产控股股份有限公司财务部主任、高级经理、总经理助理、副总经理、资金管理中心副总经理，招商蛇口资金管理中心副总经理、资金资本部副总经理。

3、侯巍林，男，1979年6月出生，硕士。现任公司监事，招商蛇口风险管理部总经理助理。曾任深圳龙岗法院平湖法庭书记员、法官、研究室党组书记、副主任、少年刑事庭副庭长，深圳中院民事庭法官，招商蛇口法律事务部高级主任法律顾问、风险管理部法律副总监。

4、袁志鹏，男，1977年12月出生，学士，会计师。现任公司职工监事，招商物业财务管理部总经理助理。曾任深圳招商物业管理有限公司财务部经理助理、副经理，招商物业东莞分公司财务管理部经理，招商物业财务管理部财务经理。

5、杨伟佳，女，1984年6月出生，学士，中级工程师，二级企业人力资源管理师。现任公司职工监事，中航物业人力资源部薪酬绩效经理。曾任深圳市中航楼宇科技有限公司薪酬专员。

（三）非董事高级管理人员简历

1、谢水清，男，1972年9月出生，本科学历。现任公司常务副总经理、党委副书记，招商物业总经理、党委书记，中国物业管理协会副会长。曾任招商物业市场发展部、品质管理部总经理，总经理助理、副总经理。

2、王苏望，男，1971年5月出生，经济学博士。现任公司副总经理。曾任中信证券股份有限公司投资银行部高级经理，招商证券股份有限公司投资银行总部董事总经理、投资银行总部战略客户部总经理。

3、杨祥，男，1964年10月出生，硕士研究生，经济师。现任公司副总经理、董事会秘书。曾任安徽省高级人民法院助理审判员、审判员、副处长，公司经理部经理、总经理助理、纪委书记、党委副书记。

4、张秀成，男，1965年11月出生，本科学历，高级会计师。现任公司财务总监。曾任中航沈飞金属结构工程公司财务部经理，公司财务部副经理、经理、副总会计师、总经理助理、财务负责人、总会计师。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
许永军	招商蛇口	董事长	2019年8月18日		是
邓伟栋	招商局集团	资本运营部部长	2015年1月7日		是
聂黎明	招商蛇口	副总经理	2018年8月8日		是
刘宁	招商蛇口	副总经理	2019年3月27日		是
		董事会秘书	2015年12月30日		
章松新	中航技深圳	财务管理部副部长	2017年4月10日		是
何军	保利地产	财务管理中心总经理	2018年6月30日		是
刘伟	招商蛇口	董事	2016年1月15日		是

		常务副总经理	2017年9月22日		
熊艳	招商蛇口	财务管理部副总经理	2018年6月1日		是
侯巍林	招商蛇口	风险管理部总经理助理	2018年9月13日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
邓伟栋	招商局能源运输股份有限公司	董事	2019年4月26日		否
	顺丰控股股份有限公司	董事	2019年4月9日		否
华小宁	深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司	总裁	2002年11月8日		是
	深圳市洲明科技股份有限公司	独立董事	2019年5月23日		是
陈英革	广东法制盛邦（深圳）律师事务所	合伙人、专职律师	2013年4月1日		是
	深圳市振业（集团）股份有限公司	独立董事	2017年3月16日		是
许遵武	深圳市智联供应链研究服务有限公司	董事长、总经理	2019年11月19日		是
林洪	广东省省情调查研究中心	首席统计专家	2017年6月1日		是
	广东财经大学	教授	1998年6月10日	2019年1月9日	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年不存在证券监管机构处罚的情况。

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、独立董事津贴：报告期内，公司独立董事年度津贴标准定为每人9万元/年（税前）。根据公司2019年第六次临时股东大会决议，公司独立董事自2020年度起年度津贴标准调整为每人12万元/年（税前）。独立董事津贴按月发放。

2、职工监事薪酬：职工监事薪酬根据其担任的职务，按公司员工相关薪酬与考核管理制度领取薪酬。

3、高级管理人员薪酬：根据《公司章程》《高管人员年薪管理办法》等公司相关制度，高级管理人员薪酬结合公司国有控股企业背景、经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核等实际情况，并参照行业薪酬水平确定。兼任公司高级管理人员的公司董事，按其所任岗位职务的薪酬制度领取报酬。

公司现任董事中石正林先生因担任总经理职务在公司领薪，独立董事在公司领取津贴，其余董事均未在公司领薪；现任监事中职工监事袁志鹏先生和杨伟佳女士在公司领薪，其余监事均未在公司领薪；公司高级管理人员均在公司领薪。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	任期内从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬	备注
石正林	董事、总经理	男	51	现任	183.08	否	
华小宁	独立董事	男	56	现任	9.00	否	
陈英革	独立董事	男	51	现任	7.50	否	2019年1月29日就任
袁志鹏	职工监事	男	42	现任	2.38	否	2019年12月12日就任
杨伟佳	职工监事	女	35	现任	0	否	
谢水清	常务副总经理	男	47	现任	6.45	否	
王苏望	副总经理	男	48	现任	0	否	
杨祥	副总经理、董事会秘书	男	55	现任	158.60	否	
张秀成	财务总监	男	54	现任	158.60	否	
钟宏伟	董事、总经理	男	52	离任	149.57	否	2019年9月4日辞去公司总经理职务，辞职后不在公司获取报酬
郭明忠	独立董事	男	57	离任	9.00	否	2019年12月12日离任
宋博通	独立董事	男	51	离任	0	否	2019年1月29日辞去公司独立董事，报告期末未获取报酬
苏星	职工监事	男	59	离任	120.80	否	2019年12月12日离任
邹民	职工监事	男	55	离任	170.59	否	
刘文波	副总经理	男	43	离任	161.00	否	
合计	--	--	--	--	1,136.57	--	

注：1、上表所列是公司董事、监事及高级管理人员（含2019年内离任人员）2019年度任期内从公司实际获得的税前报酬总额，包括其报告期内从公司获取的2018年度奖金，2019年度奖金按照公司薪酬制度未在报告期内发放。

2、公司（除下属企业招商物业外）薪酬发放时间为月初发放上月薪酬。招商物业自2019年12月起纳入公司合并报表范围，其薪酬发放时间为月末发放当月薪酬。

3、公司常务副总经理谢水清2019年12月薪酬在公司下属企业招商物业发放，自2020年起在公司总部领薪。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	101
主要子公司在职员工的数量（人）	39,141
在职员工的数量合计（人）	39,242
当期领取薪酬员工总人数（人）	39,242
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	36,829
销售人员	773
技术人员	219
财务人员	270
行政人员	1,151
合计	39,242
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	182
本科	4,609
专科	9,412
中专、高中及以下	25,039
合计	39,242

2、薪酬政策

为实现公司战略目标，公司建立有行业竞争力的、市场化导向的、助推公司快速高效发展的薪酬考核激励体系，并不断研究、探讨优化薪酬政策：

- 对标行业，建立有竞争力、公平、激励、规范的全面薪酬体系；
- 链接市场，以岗位价值定薪，彰明绩效导向，规范绩效激励管理评价机制；
- 着重建立并完善市场导向的公司高管、核心骨干人才的激励方案；
- 探索薪酬激励模式创新，探索符合规范及助推公司快速、高效发展的长期激励模式。

3、培训计划

公司以愿景和使命为核心，建立以人才梯队为核心的人才培养、供应体系，实现重点岗位、核心职能全覆盖。未来几年，公司将进一步完善结构清晰、重点突出的培训运营与实施体系：

- 建立分级、分类培训管理体系，实现人才培养及培训工作系统设计、全员覆盖和深入开展；
- 整合公司内外部学习资源，为公司培养输送各类人才，传播宣导企业文化，促进组织绩效提升，营造良好学习氛围；
- 推进公司内部讲师队伍建设及管理，促进公司知识传播、文化宣导和经验传承，为公司各级员工能力提升和组织能力建设提供有力保障。

4、劳务外包情况

不适用

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，科学决策，各位董事、监事均能勤勉尽责。公司结合实际情况对《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《公司三年（2018-2020 年）股东回报规划》相关条款进行修订，并完成董事会、监事会换届选举工作。

截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。报告期内，公司控股股东发生变更，由中航技深圳变更为招商蛇口。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

2、公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

3、公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

4、公司资产独立完整，权属清晰，对与生产经营相关的厂房、土地、设备以及商标、专利、非专利技术等资产均合法拥有所有权；对公司所有资产具有完全的控制支配权，不存在股东占用公司资产的情况。

5、公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

三、同业竞争情况

报告期内，公司控股股东由中航技深圳变更为招商蛇口，实际控制人由中航国际变更为招商局集团。

（一）同业竞争情况：

1、截至报告期末，公司与实际控制人招商局集团及其控制的其他企业不存在同业竞争，与控股股东招商蛇口在房地产开发业务及商业资产运营方面存在与公司从事相同、相似业务的情况，但不构成实质性同业竞争。

（1）房地产开发：公司及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目（以下简称“存量项目”）。公司已与招商蛇口签署托管协议，就存量项目中的两个拟建项目所涉项目公司股权（分别为衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权）所对应的除所有权、股权处置权、收益权、要求解散公司权、清算权以外的其他股东权利全部委托给招商蛇口行使。公司与招商蛇口在房地产开发业务方面不存在实质性同业竞争。未来公司将不再从事房地产开发业务，仅在处置和消化少量存量项目和项目尾盘，其存量房地产项目在开发完成、销售完毕或对外转让后，与招商蛇口在房地产业务方面的潜在竞争关系将自然消除。

（2）商业资产运营：招商蛇口及下属控股企业拥有的与“九方购物中心”类似的购物中心，除已委托给无关联第三

方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，招商蛇口已签订协议将其委托给公司下属企业九方资管运营，公司与招商蛇口在购物中心业务方面不存在同业竞争的情况。

（3）物业管理：公司与招商局集团、招商蛇口在物业管理业务方面不存在同业竞争的情况。

2、截至报告期末，公司与中航国际及中航技深圳不存在同业竞争问题。

公司及下属企业原受托管理中航国际及其下属公司的若干房地产开发项目，相关房地产项目委托管理协议已于报告期内解除。鉴于中航国际、中航技深圳不再是公司的实际控制人和控股股东，截至报告期末，公司与中航国际、中航技深圳不存在同业竞争问题。

（二）关联交易情况

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
关联交易	招商蛇口	国资委	公司下属企业招商物业与控股股东招商蛇口、实际控制人招商局集团及其控制的企业之间存在物业管理业务等方面的关联交易。	规范、减少关联交易	招商局集团、招商蛇口、深圳招商地产出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，保证其及其控制的其他企业尽量避免与上市公司及上市公司控股或参股公司之间产生关联交易事项。对于不可避免发生的关联业务往来或交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。具体详见本报告第五节之“三、承诺事项履行情况”及报告期内披露的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	44.1686%	2019 年 1 月 29 日	2019 年 1 月 30 日	巨潮资讯网：《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-10）
2018 年度股东大会	年度股东大会	51.2841%	2019 年 4 月 22 日	2019 年 4 月 23 日	巨潮资讯网：《2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-29）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	53.0509%	2019 年 6 月 17 日	2019 年 6 月 18 日	巨潮资讯网：《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-58）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	53.5610%	2019 年 8 月 16 日	2019 年 8 月 17 日	巨潮资讯网：《2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-80）

2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	67.3662%	2019 年 9 月 11 日	2019 年 9 月 12 日	巨潮资讯网：《2019 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-105）
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	53.2187%	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 26 日	巨潮资讯网：《2019 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-140）
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	68.8016%	2019 年 12 月 12 日	2019 年 12 月 13 日	巨潮资讯网：《2019 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-156）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

公司第八届董事会董事为 9 人，其中独立董事 3 人，分别为郭明忠、华小宁、陈英革（宋博通于 2019 年 1 月 29 日离任，由陈英革接任）。2019 年 12 月 12 日，公司完成董事会换届工作。根据修订后的《公司章程》规定，公司第九届董事会董事为 11 人，其中独立董事 4 人，分别为华小宁、陈英革、许遵武、林洪。

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
郭明忠	19	3	16	0	0	否	1
华小宁	20	4	16	0	0	否	1
宋博通	1	0	1	0	0	否	0
陈英革	19	5	14	0	0	否	2
许遵武	1	1	0	0	0	否	0
林洪	1	1	0	0	0	否	0

公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是

各独立董事的具体履职情况详见公司披露的 2019 年度独立董事述职报告。

六、报告期内董事会日常工作情况

2019 年，公司董事会共召开了 20 次会议，其中 3 次以现场会议和通讯表决相结合的方式召开，2 次以现场和视频会议相结合的方式召开，其他 15 次则采取通讯表决方式召开，具体情况如下：

1、2019 年 1 月 10 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于增补公司第八届董事会独立董事的议案》《关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的议案》《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》三项议案。决议公告于 2019 年 1 月 11 日对外披露。

2、2019 年 2 月 20 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于调整公司董事会专门委员会成员的议案》。决议公告于 2019 年 2 月 21 日对外披露。

3、2019 年 3 月 11 日，公司以现场和视频会议相结合的方式召开第八届董事会第三十八次会议，审议通过了《公司 2018 年度经营管理工作报告》《公司 2018 年度内部控制评价报告》《公司 2019 年度全面风险管理报告》《关于 2018 年投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司董事长 2018 年度薪酬的议案》《关于公司高级管理人员 2018 年度薪酬的议案》《公司 2018 年度财务决算报告》《公司 2018 年年度报告及其摘要》《公司 2018 年度利润分配预案》《公司 2018 年度董事会工作报告（送审稿）》《关于续聘财务及内控审计机构的议案》《关于续聘法律顾问的议案》《独立董事 2018 年度述职报告》《公司三年（2018-2020 年）股东回报规划》《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》《关于公司与中国航空工业集团有限公司下属企业间日常关联交易事项的议案》《关于公司与保利发展控股集团股份有限公司下属企业间日常关联交易事项的议案》《关于惠州市谟岭新型产业园开发有限公司拟进行破产清算的议案》十八项议案。决议公告于 2019 年 3 月 13 日对外披露。

4、2019 年 3 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于公司全资子公司中航物业管理有限公司设立合资公司的议案》《关于召开 2018 年度股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2019 年 3 月 30 日对外披露。

5、2019 年 4 月 25 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第四十次会议，审议通过了《关于 2019 年一季度投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司会计政策变更的议案》《公司 2019 年第一季度报告全文及正文》《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》四项议案。决议公告于 2019 年 4 月 27 日对外披露。

6、2019 年 4 月 26 日，公司以现场会议和通讯表决相结合的方式召开了第八届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产符合相关法律、法规规定的议案》《关于向特定对象发行股份购买资产的议案》（逐项审议）、《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组及关联交易的议案》《关于<中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>及其摘要的议案》《关于本次交易符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第四十三条规定的议案》《关于公司与交易对方签署附生效条件的<发行股份购买资产协议>的议案》《关于公司发行股份购买资产不构成重组上市的议案》《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件的有效性的议案》《关于公司股票价格波动是否达到<<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》《关于暂不召开公司股东大会的议案》十二项议案。决议公告于 2019 年 4 月 29 日对外披露。

7、2019 年 5 月 29 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于公司董事会延期换届的议案》《关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2019 年 5 月 30 日对外披露。

8、2019 年 6 月 26 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于公司下属企业向银行申请人民币授信的议案》。决议公告于 2019 年 6 月 27 日对外披露。

9、2019 年 7 月 10 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于公司全资子公司中航物业管理有限公司投资设立合资公司的议案》。决议公告于 2019 年 7 月 11 日对外披露。

10、2019 年 7 月 31 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈公司三年（2018-2020 年）股东回报规划〉的议案》《关于召开 2019 年第三次临时股东大会的议案》五项议案。决议公告于 2019 年 8 月 1 日对外披露。

11、2019 年 8 月 8 日，公司以现场会议和通讯表决相结合的方式召开了第八届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于 2019 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司会计政策变更的议案》《公司 2019 年半年度报告及其摘要》《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》四项议案。决议公告于 2019 年 8 月 10 日对外披露。

12、2019 年 8 月 23 日，公司以现场和视频会议相结合的方式召开了第八届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产符合相关法律、法规规定的议案》《关于向特定对象发行股份购买资产的议案》（逐项审议）《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组及关联交易的议案》《关于〈中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第四十三条规定的议案》《关于公司与交易对方签署附生效条件的相关交易协议的议案》《关于公司发行股份购买资产不构成重组上市的议案》《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件的有效性的议案》《关于公司股票价格波动是否达到〈关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知〉第五条相关标准的议案》《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》《关于本次发行股份购买资产摊薄即期回报及填补回报措施的议案》《关于批准本次交易有关的审计报告及资产评估报告的议案》《关于本次交易定价的依据及公平合理性的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》《关于提请公司股东大会批准招商局蛇口工业区控股股份有限公司及其一致行动人免于发出要约的议案》《关于〈中航善达股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务自查报告〉及相关承诺的议案》《关于公司与关联方之间股权托管事项的议案》《关于公司与关联方之间受托管理购物中心事项的议案》《关于择期召开公司股东大会的议案》二十项议案。决议公告于 2019 年 8 月 24 日对外披露。

13、2019 年 9 月 5 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于聘任公司董事长石正林先生兼任总经理的议案》。决议公告于 2019 年 9 月 6 日对外披露。

14、2019 年 9 月 10 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第四十九次会议，审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》。决议公告于 2019 年 9 月 11 日对外披露。

15、2019 年 9 月 11 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第五十次会议，审议通过了《关于〈中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于批准本次交易有关的审计报告及备考审阅报告的议案》《关于〈中航善达股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务自查报告（修订稿）〉及相关承诺的议案》《关于本次发行股份购买资产摊薄即期回报及填补回报措施的议案》四项议案。决议公告于 2019 年 9 月 12 日对外披露。

16、2019 年 10 月 8 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第五十一次会议，审议通过了《关于公司全资子公司与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司的议案》。决议公告于 2019 年 10 月 9 日对外披露。

17、2019 年 10 月 30 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于 2019 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司会计政策变更的议案》《公司 2019 年第三季度报告全文及正文》《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》四项议案。决议公告于 2019 年 10 月 31 日对外披露。

18、2019 年 11 月 7 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第五十三次会议，审议通过了《关于变更公司名称、证券简称及证券代码的议案》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于召开 2019 年第五次临时股东大会的议案》三项议案。决议公告于 2019 年 11 月 8 日对外披露。

19、2019 年 11 月 26 日，公司以通讯表决方式召开了第八届董事会第五十四次会议，审议通过了《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》《关于提名第九届董事会独立董事候选人的议案》《关于调整公司独立董事津贴的议案》《关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的议案》《关于召开 2019 年第六次临时股东大会的议案》五项议案。

决议公告于 2019 年 11 月 27 日对外披露。

20、2019 年 12 月 12 日，公司以现场会议和通讯表决相结合方式召开了第九届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》《关于推选公司董事会专门委员会委员及主席的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理、财务总监的议案》《关于变更注册资本及修订<公司章程>的议案》六项议案。决议公告于 2019 年 12 月 13 日对外披露。

七、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、提名和薪酬委员会、审核委员会三个专门委员会，按照《公司章程》和相关议事规则履行职责，为董事会科学、高效决策提供专业保障。报告期内，各委员会履职情况如下：

1、报告期内，董事会战略委员会召开了两次会议，具体情况如下：

(1) 2019 年 3 月 8 日，公司召开董事会战略委员会 2019 年第一次会议，听取公司经营工作汇报，同意向公司董事会汇报。

(2) 2019 年 4 月 25 日，公司召开董事会战略委员会 2019 年第二次会议，听取公司发行股份购买资产事项工作汇报，同意向公司董事会汇报。

2、董事会审核委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况

(1) 董事会审核委员会主席由独立董事担任，相关工作制度包括《审核委员会议事规则》和《董事会审核委员会年度审计工作规程》。各位委员根据工作细则，认真履行了职责。

(2) 报告期内，董事会审核委员会召开了六次会议，对公司定期报告、投资性房地产公允价值处理等事项进行讨论，并发表意见。具体情况如下：

①2019 年 1 月 9 日，公司召开董事会审核委员会 2019 年第一次会议，审阅公司编制的 2018 年度财务报表（未经审计）并出具了书面意见，听取审计机构关于对公司 2018 年度财务报告审计计划安排及有关事项的汇报并出具了书面意见。

②2019 年 2 月 26 日，公司召开董事会审核委员会 2019 年第二次会议，听取公司审计机构关于 2018 年度审计报告初稿相关重点事项的汇报并进行沟通交流。

③2019 年 3 月 8 日，公司召开董事会审核委员会 2019 年第三次会议，审议通过了《公司 2018 年度内部控制评价报告》《公司 2019 年度全面风险管理报告》《关于 2018 年投资性房地产公允价值处理的议案》《公司 2018 年度报告及其摘要》《公司 2018 年度财务决算报告》《关于致同会计师事务所（特殊普通合伙）从事 2018 年度公司审计工作总结报告的议案》《关于续聘财务及内控审计机构的议案》《2018 年度内部审计工作总结报告》八项议案，同意提交公司董事会审议。

④2019 年 4 月 24 日，公司召开董事会审核委员会 2019 年第四次会议，审议通过了《关于 2019 年第一季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司 2019 年第一季度报告全文及正文》两项议案，同意提交公司董事会审议。

⑤2019 年 8 月 7 日，公司召开董事会审核委员会 2019 年第五次会议，审议通过了《关于 2019 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司会计政策变更的议案》和《公司 2019 年半年度报告及其摘要》三项议案，同意提交公司董事会审议。

⑥2019 年 10 月 29 日，公司召开董事会审核委员会 2019 年第六次会议，审议通过了《关于 2019 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司会计政策变更的议案》和《公司 2019 年第三季度报告全文及正文》三项议案，同意提交公司董事会审议。

(3) 自 2019 年年报审计工作开展以来，董事会审核委员会先后召开会议三次，积极与会计师事务所确定有关审计工作的安排。审核委员会两次审阅公司 2019 年财务报表，并出具书面意见。审核委员会还保持与会计师的沟通，密切关注审计工作进展，督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保审计计划在约定时间内顺利完成。

①对公司 2019 年度财务报告发表两次审阅意见

在公司 2019 年注册会计师年度审计进场前，公司董事会审核委员会以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务报告进行了审阅。审核委员会认为：公司根据新企业会计准则的规定，选择和运用了恰当的会计政策，做出了合理的会计估

计。公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策、会计估计变更调节利润的情况，公司编制的财务报告真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师对公司 2019 年度财务报告出具初步审计意见后，公司审核委员会审阅了该财务报告，并与注册会计师会谈沟通，一致认为：公司编制的 2019 年度财务报告符合企业会计准则的各项规定，在所有重大方面真实、完整地反映了公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年的经营成果和 2019 年的现金流量。

②对会计师事务所审计工作的督促情况

审核委员会提前对年审进行全面部署，与会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

(4) 对致同事务所 2019 年度审计工作的总结报告

①审计工作安排

2019 年的审计工作从 2019 年 11 月的预审开始到完成审计历时约 4 个半月的时间，具体的时间安排如下：

2019 年 11 月 1 日至 12 月 31 日对公司及各级子公司的内部控制及 2019 年度财务状况进行预审；

2020 年 1 月 2 日至 2 月 28 日完成对公司及各级子公司的现场审计；

2020 年 4 月 6 日之前完成 2019 年度内控及财务审计报告初稿，2020 年 4 月 7 日提交审核委员会审阅；

2020 年 4 月 10 日完成 2019 年度内控及财务审计报告定稿。

②审计过程

审核委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

2020 年 1 月 2 日开始，致同事务所派出工作小组对公司及各级子公司全面开展审计。

审计过程中，审核委员会根据审计进度多次督促致同事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

2020 年 4 月 7 日，致同事务所向审核委员会提交 2019 年度内控及财务审计报告初稿，4 月 10 日出具 2019 年度内控及财务审计报告定稿。至此，致同事务所对公司 2019 年度内控及财务报告的审计工作结束。

③审计结果

致同事务所为本公司出具了标准无保留意见的 2019 年度内部控制审计报告和财务审计报告。

审核委员会认为：致同事务所对公司 2019 年度内控及财务审计工作完成良好。

3、董事会提名和薪酬委员会的履职情况如下：

报告期内，董事会提名和薪酬委员会召开了四次会议，具体情况如下：

(1) 2019 年 1 月 9 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2019 年第一次会议，审议通过了《关于增补公司第八届董事会独立董事的议案》，同意提交公司董事会审议。

(2) 2019 年 3 月 8 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2019 年第二次会议，审议通过了《关于公司董事长 2018 年度薪酬的议案》和《关于公司高级管理人员 2018 年度薪酬的议案》两项议案，同意提交公司董事会审议。

(3) 2019 年 9 月 4 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2019 年第三次会议，审议通过了《关于聘任公司董事长石正林先生兼任总经理的议案》，同意提交公司董事会审议。

(4) 2019 年 11 月 25 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2019 年第四次会议，审议通过了《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》《关于提名第九届董事会独立董事候选人的议案》《关于调整公司独立董事津贴的议案》三项议案，同意提交公司董事会审议。

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

监事会履职情况详见公司披露的 2019 年度监事会工作报告。

九、高级管理人员的考评及激励情况

为更好地调动公司高管人员的积极性和创造性，进一步完善激励和约束机制，促使高管人员在关注公司当期效益的同时，关注公司的长远发展，公司制定了《高管人员年薪管理办法》，并经 2010 年 2 月 5 日公司第五届董事会第四十二次会议审议通过后正式执行。

公司高级管理人员的年薪按照前述管理办法规定，结合公司国有控股企业背景、经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核等实际情况并参照行业薪酬水平进行计发。

十、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 4 月 14 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2019 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	详见表下说明	详见表下说明
定量标准	详见表下说明	详见表下说明
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

1、财务报告内部控制缺陷认定标准

财务报告内部控制缺陷，是指不能及时防止或发现并纠正财务报告错报的内部控制缺陷。

（1）定量标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价定量标准如下：

缺陷等级	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
资产潜在错报	1) 错报金额 \geq 资产总额的 1%	1) 资产总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 资产总额的 1%	1) 错报金额 $<$ 资产总额的 0.5%
营业收入潜在错报	2) 错报金额 \geq 营业收入总额的 1%	2) 营业收入总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 营业收入总额的 1%	2) 错报金额 $<$ 营业收入总额的 0.5%
所有者权益潜在错报	3) 错报金额 \geq 所有者权益总额的 3%	3) 所有者权益总额的 1.5% \leq 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 3%	3) 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 1.5%
利润总额潜在错报	4) 错报金额 \geq 利润总额的 5%	4) 利润总额的 3% \leq 错报金额 $<$ 利润总额的 5%	4) 错报金额 $<$ 利润总额的 3%

说明：以上各项参考指标之间是或的关系，只要有一项指标的潜在错报达到重大缺陷的认定标准，则该项缺陷应被认定为重大缺陷。

(2) 定性标准

公司财务报告内部控制缺陷定性标准主要从对财务报告的潜在影响出发考虑。具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告内部控制重大缺陷：

- ①董事、监事和高级管理人员舞弊；
- ②公司更正已公布的财务报告；
- ③当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；
- ④公司审计委员会、董事会审核委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告重要缺陷：

- ①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；
- ②未建立反舞弊程序和控制措施；
- ③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施，且没有相应的补偿性控制；
- ④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷，且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。

一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

非财务报告内部控制是指针对除财务报告目标之外的其他目标的内部控制，一般包括战略目标、资产安全、经营目标、合规目标等。

(1) 定量标准

公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准执行。

(2) 定性标准

公司非财务报告缺陷的定性标准主要依据缺陷涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素来确定。具有以下特征的缺陷，可考虑认定为非财务报告重大缺陷：

- ①公司缺乏民主决策程序；
- ②公司决策程序导致重大失误；
- ③公司违反国家法律法规并受到处罚；
- ④公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；
- ⑤媒体频现负面新闻，波及面广；
- ⑥公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；
- ⑦公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改。

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为非财务报告重要缺陷：

- ①民主决策程序存在但不够完善；
- ②决策程序导致出现一般失误；
- ③违反企业内部规章，形成损失；
- ④关键岗位业务人员流失严重；
- ⑤媒体出现负面新闻，波及局部区域；
- ⑥重要业务制度或系统存在缺陷；
- ⑦内部控制重要缺陷未得到整改。

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
招商局积余产业运营服务股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 4 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：《二〇一九年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是

第九节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

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	还本付息方式
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 积余债	112339.SZ	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	141,600	4.20%	按年付息,到期一次性还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	仅限合格投资者参与交易						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2019 年 2 月 26 日披露本次债券 2019 年付息公告,以 2019 年 2 月 28 日为本次公司债券付息的债权登记日,每手“16 积余债”(面值 1,000 元)派发利息为人民币 32.90 元(含税)。2019 年 3 月 1 日,公司完成本次债券按年付息工作。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的,报告期内相关条款的执行情况	<p>根据募集说明书关于投资者回售选择权的约定,公司于 2019 年 3 月 1 日完成债券回售兑付事宜,本次共计回售 840,000 张,回售金额 8,400 万元(不含利息)，“16 积余债”债券余额为 141,600 万元。</p> <p>根据募集说明书约定,公司在债券存续期第 3 年末有权决定是否调整本期债券的票面利率,公司上调本期债券存续期后 2 年票面利率 91 个基点至 4.20%并固定不变。</p>						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	华创证券有限责任公司	办公地址	贵州省贵阳市中华北路 216 号华创证券大厦	联系人	任旷、程利	联系人电话	0755-88309300
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中诚信证券评估有限公司			办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室		

报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等	报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。
---	--------------------------------

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照募集说明书承诺的用途使用，在公司董事会、股东大会审批及授权范围内，对募集资金支付使用履行内部决策程序。
年末余额（万元）	52.68
募集资金专项账户运作情况	<p>公司与监管银行、债券受托管理人共同签署《公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集资金存储三方监管协议》，并在中国农业银行股份有限公司深圳中航城支行开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），账户名：招商局积余产业运营服务股份有限公司，账号为 41005200040016835。公司债券募集资金扣除承销费用，实际到位 148,800 万元。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日，专户余额为人民币 52.68 万元。公司按照债券募集说明书约定的募集资金运用计划使用监管账户资金。</p>
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

2019 年，中诚信证券评估有限公司对公司及公司已发行的“16 积余债”的信用状况进行了跟踪分析，并于 2019 年 6 月 13 日出具《信用等级通知书》（信评委函字[2019]跟踪 443 号）及《招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年公开发行公司债券跟踪评级报告（2019）》，评级结果如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
债券评级	2019 年 6 月 15 日	AAA	---	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级
主体评级	2019 年 6 月 15 日	AA	稳定	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司偿债机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书保持一致。

公司债券由中航技深圳提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证人承担保证责任的期间为本次债券发行首日至本次债券到期之日起两年。保证人是法人，原为公司控股股东，现为公司第二大股东。

因公司 2016 年推进重大资产出售工作，出售房地产开发业务相关资产与负债。2016 年 10 月 8 日，中航技深圳出具了确认函，明确其将会继续履行为公司前述公司债券提供的担保，直至该债券偿付完毕。

保证人中航技深圳拥有中航国际控股、天马微电子股份有限公司、飞亚达（集团）股份有限公司、天虹股份、深南电路股份有限公司等境内外上市公司，业务范围涉及工业制造、进出口贸易、百货零售等业务。

中航技深圳 2018 年度和 2019 年三季度的主要财务指标如下：

中国航空技术深圳有限公司（合并口径）	2018 年 12 月 31 日（经审计）	2019 年 9 月 30 日（未经审计）
总资产（亿元）	1,538.39	1,468.36
所有者权益合计（亿元）	501.77	497.78
总负债（亿元）	1,036.63	971.06
营业总收入（亿元）	833.66	625.04
净利润（亿元）	14.35	30.88
速动比率(%)	70.26%	73.70%
流动比率(%)	93.26%	96.95%
净资产收益率(%)	2.86%	6.2%
资产负债率(%)	67.38%	66.11%

截至 2018 年末，中航技深圳资产规模为 1,538.39 亿元，其中受限资产账面价值合计为 216.90 亿元，主要为货币资金、存货和固定资产等用作于借款质押，受限资产占总资产比例为 13.82 %。截至 2019 年 9 月 30 日，中航技深圳对外担保规模为 5 亿元，中航技深圳及下属公司在银行授信总额为 1,337.06 亿元，尚未使用银行授信为 886.32 亿元。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人华创证券严格按照约定履行相关职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对指定专项账户用债券募集资金使和管理情进行监督。

1、2019 年 6 月 20 日，华创证券出具了《招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，公司已在巨潮资讯网上刊登前述公司债券受托管理事务年度报告。

2、报告期内，公司完成发行股份购买资产、董/监事会换届、公司更名等重要事项。为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人的职责，华创证券在获悉上述事项后，及时出具《临时受托管理事务报告》共计 11 份，具体详见公司在巨潮资讯网上刊登的各临时受托管理事务报告。

公司与债券受托管理人华创证券不存在利益冲突。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	71,039.57	157,829.81	-54.99%
流动比率	142.92%	151.19%	-8.27%
资产负债率	51.51%	63.09%	-11.58%
速动比率	100.70%	98.86%	1.84%
EBITDA 全部债务比	8.36%	18.90%	-10.54%
利息保障倍数	2.6676	4.4491	-40.04%

现金利息保障倍数	3.8371	5.0674	-24.28%
EBITDA 利息保障倍数	2.9013	4.586	-36.74%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

公司 2018 年实现了中航城置业（上海）有限公司 100% 股权、惠东县康宏发展有限公司 51% 股权、贵阳中航房地产开发有限公司 70% 股权的转让收益，故公司 2019 年息税折旧摊销前利润较去年同期大幅下降。利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍数也因此同比下降超 30%。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司未实际发行其他债券和债务融资工具。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司财务状况和资信情况良好。截至本报告期末，公司累计获得的银行等金融机构授信总额为 74.6 亿元，其中已用授信额度为 53.6 亿元，尚可使用授信额度为 21 亿元。

报告期内，公司累计新增银行贷款等有息债务约 7.6 亿元，累计偿还银行贷款等有息债务约 16.54 亿元，其中按时偿还（含协商提前归还）约 16.54 亿元，无银行贷款展期和减免情况。公司经营性现金流稳定，本报告期末有息债务较年初减少约 8.94 亿元，公司债务偿还能力保持稳定。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

1、2019 年 9 月 4 日，招商蛇口非公开协议受让中航国际控股持有的全部公司股权过户完成，招商蛇口成为公司第一大股东，原控股股东中航技深圳成为公司第二大股东。2019 年 9 月 27 日，招商蛇口向中航技深圳出具了《担保函》，针对中航技深圳在“16 积余债”债券项下承担的保证责任，由招商蛇口向中航技深圳提供反担保。前述事项具体情况详见公司于 2019 年 9 月 27 日披露的《关于招商蛇口向“16 中航城”公司债券担保人提供反担保的提示性公告》（公告编号：2019-113）。

2、鉴于中航国际与中航技深圳及中航国际控股拟进行吸收合并。如本次合并最终完成，中航技深圳的全部资产、负债、业务、资质以及其他一切权利与义务将由中航国际依法承接与承继，包括中航技深圳为“16 积余债”提供的担保责任将由中航国际继续履行。公司所属业务经营不会发生重大变化，本次合并对公司已经发行未到期的债券本息的按期偿付不会构成影响。本次合并的生效尚需履行必要的程序以及取得必要的批准或备案。前述事项具体情况详见公司于 2019 年 10 月 9 日披露的《关于“16 中航城”公司债券担保人签署吸收合并协议的公告》（公告编号：2019-115）。

3、因公司名称变更，公司发行的债券名称由“中航地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券”变更为“招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券”，债券简称由“16 中航城”变更为“16 积余债”，债券代码不变。变更后的债券名称及债券简称启用日为 2019 年 12 月 16 日。

十三、公司债券是否存在保证人

是

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是

公司债券保证人为中航技深圳，具体情况详见本报告第六节之“三、4、其他持股在 10% 以上的法人股东”中所述。

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

公司已于 2019 年 4 月 30 日在巨潮资讯网上披露本债券保证人中航技深圳 2018 年度审计报告，投资者亦可查阅中国货币网相关披露信息。

截止本报告披露日，保证人尚未披露 2019 年度财务报表。保证人经审计的 2019 年度财务报表披露后，公司将及时在巨潮资讯网上刊登相关信息。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 10 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字(2020)第 110ZA4439 号
注册会计师姓名	张伟 龙娇

审计报告正文

招商局积余产业运营服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商积余 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于招商积余，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）与收购相关的可辨认净资产公允价值评估及商誉确认

相关信息披露详见财务报表附注七、14 商誉及附注八、1 非同一控制下企业合并。

1、事项描述

于 2019 年 11 月 19 日（“购买日”），招商积余完成了对招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）100% 股权的收购，将招商物业及其子公司纳入合并范围，合并成本为 313,191.45 万元。于购买日，招商积余按照公允价值确认招商物业的可辨认净资产，可辨认净资产的公允价值超过招商物业账面价值的金额为 3,379.72 万元，主要包括无形资产（主要是软件著作权及发明专利）的确认，以及固定资产（房屋建筑物及车辆）的增值。合并成本与可辨认净资产公允价值的差额 256,518.88 万元确认为商誉。

管理层聘请了独立评估机构协助识别及评估无形资产、房屋建筑物等资产的公允价值。在此过程中，涉及估值方法的选择、以及对未来现金流的预测，包括收入增长率、利润率、折现率及建筑物单位重置成本单价等关键假设的重大估计和判断。

评估可辨认净资产的公允价值涉及管理层的重大估计和判断，尤其是识别无形资产及评估其公允价值，从而影响商誉的确认，因此我们将该事项作为关键审计事项。

2、审计应对

我们执行了下列程序以应对该关键审计事项：

- (1) 与管理层讨论并了解交易的目的及定价依据；
 - (2) 获取购买招商物业股权的相关协议、估值报告、公司章程和董事会成员名单以及其他支持性文件，核对交易的细节；
 - (3) 了解、评估及测试管理层有关企业合并相关的内部控制；
 - (4) 对独立评估机构的专业胜任能力、专业素质以及客观性进行评估；
 - (5) 在我们内部评估专家的协助下，执行如下审计程序：
 - a、评估管理层及独立评估机构在估值过程中所采用的估值方法是否恰当；
 - b、复核可辨认资产和负债的公允价值及商誉计算的准确性；
 - c、参考收购协议及相关公告、公开市场的相关分析报告、以及招商物业的财务信息等评估可辨认资产和负债的完整性；
 - d、了解管理层的未来商业发展计划以评估商誉确认的商业合理性；
 - e、参考市场公布的可比建筑的建造成本，并考虑建筑物的物理状态，评估建筑物单位重置成本单价的合理性；
- 根据已执行的上述审计程序，管理层在可辨认净资产公允价值评估及商誉确认中采用的估值方法和关键假设能够被我们取得的审计证据支持。

（二）投资性房地产公允价值计量

相关信息披露详见财务报表附注七、11 投资性房地产。

1、事项描述

截至 2019 年 12 月 31 日，招商积余以公允价值计量的投资性房地产余额为 688,535.77 万元，并在 2019 年合并利润表中确认了 1,285.19 万元的公允价值变动损失。估计公司投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，需考虑折现率和市场租金等关键假设。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。

鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：

- (1) 评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；
- (2) 对外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估；
- (3) 与管理层沟通评估技术，查看评估报告，评估评估师选取的估值技术的相关性和合理性；
- (4) 抽样选取部分评估值执行检查程序，检查所使用数据的合理性和适当性。

基于我们已执行的审计程序，考虑到估值过程所涉及的固有不不确定性，管理层对以公允价值计量的投资性房地产所采用的估值模型及假设是可接受的。

（三）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注七、6 存货。

1、事项描述

截至 2019 年 12 月 31 日，招商积余已完工开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额 212,240.06 万元，计提的存货跌价准备为 54,860.93 万元，在 2019 年合并利润表中转回了 840.72 万元的存货跌价损失。

存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

(1) 评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，询问项目的进度和总开发成本预算；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较，对于 2019 年 12 月 31 日后已销售的部分存货，我们进行了抽样，将实际售价与预计售价进行了比较；

(4) 将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，对管理层估计的合理性进行了评估；

(5) 获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况，分析存货跌价准备计提是否充分；

基于我们已执行的审计程序，管理层关于存货减值测试的判断及估计是可接受的。

四、其他信息

招商积余管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括招商积余 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

招商积余管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估招商积余的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算招商积余、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督招商积余的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对招商积余的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商积余公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就招商积余中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张伟
(项目合伙人)

中国注册会计师：龙娇

中国·北京

二〇二〇年四月十日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,405,487,587.54	2,206,597,349.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	16,238,631.03	5,988,127.87
应收账款	1,094,715,782.09	605,480,913.50
应收款项融资		
预付款项	89,093,588.16	25,261,505.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	496,303,957.54	427,423,149.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,658,271,156.65	1,778,834,927.71
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	155,214,002.88	162,738,243.57
流动资产合计	5,915,324,705.89	5,212,324,216.90
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		5,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	138,658,490.95	163,916,923.90
其他权益工具投资	5,183,809.13	
其他非流动金融资产	1,600,000.00	
投资性房地产	6,885,357,693.02	6,918,650,449.25
固定资产	601,395,295.64	600,986,968.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	24,662,690.40	10,838,022.36
开发支出		
商誉	2,565,188,788.24	
长期待摊费用	144,093,115.82	102,596,825.80
递延所得税资产	20,533,523.76	21,332,673.07
其他非流动资产	199,694,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	10,586,367,406.96	8,023,321,863.37
资产总计	16,501,692,112.85	13,235,646,080.27
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	545,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	750,116,301.96	643,630,569.03
预收款项	559,804,584.86	273,499,112.49

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	615,757,850.55	319,368,466.65
应交税费	99,928,749.76	482,787,614.90
其他应付款	1,572,324,727.36	992,693,492.32
其中：应付利息		
应付股利	45,091,977.23	31,274,645.73
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	164,837,638.84	171,351,700.00
其他流动负债	26,231,825.73	19,136,655.64
流动负债合计	4,139,001,679.06	3,447,467,611.03
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,970,916,641.67	2,573,851,675.00
应付债券	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	107,611,411.36	42,492,382.10
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	760,930,995.43	691,459,543.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,360,539,048.46	4,902,889,594.16
负债合计	8,499,540,727.52	8,350,357,205.19
所有者权益：		
股本	1,060,346,060.00	666,961,416.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,085,335,971.58	421,311,384.34
减：库存股		
其他综合收益	-64,314.59	
专项储备		
盈余公积	401,156,175.65	372,147,340.20
一般风险准备		
未分配利润	3,436,866,631.85	3,381,605,258.30
归属于母公司所有者权益合计	7,983,640,524.49	4,842,025,398.84
少数股东权益	18,510,860.84	43,263,476.24
所有者权益合计	8,002,151,385.33	4,885,288,875.08
负债和所有者权益总计	16,501,692,112.85	13,235,646,080.27

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	425,639,584.67	1,537,269,072.47
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,420,651,421.83	3,588,257,805.68
其中：应收利息		
应收股利		385,436.60
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,846,291,006.50	5,125,526,878.15
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,938,201,099.16	3,842,819,762.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55
固定资产	13,895,759.38	14,554,739.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,563,575.24	1,659,412.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	276,099.59	400,243.87
递延所得税资产	5,853,027.24	8,861,079.30
其他非流动资产	199,694,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	7,832,794,724.16	4,741,606,401.64
资产总计	11,679,085,730.66	9,867,133,279.79
流动负债：		
短期借款		200,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		1,086,795.06

预收款项	58,816.92	102,929.13
合同负债		
应付职工薪酬	23,066,142.37	35,569,540.34
应交税费	2,769,908.38	268,975,971.38
其他应付款	877,955,623.62	1,201,358,972.40
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	40,962,131.70	40,101,700.00
其他流动负债		
流动负债合计	944,812,622.99	1,747,195,908.31
非流动负债：		
长期借款	614,999,975.00	1,145,101,675.00
应付债券	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	157,932,330.66	157,278,469.26
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,244,278,725.04	2,847,732,557.07
负债合计	3,189,091,348.03	4,594,928,465.38
所有者权益：		
股本	1,060,346,060.00	666,961,416.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,427,401,919.20	1,692,744,548.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	362,489,543.45	333,480,708.00
未分配利润	2,639,756,859.98	2,579,018,142.09
所有者权益合计	8,489,994,382.63	5,272,204,814.41
负债和所有者权益总计	11,679,085,730.66	9,867,133,279.79

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	6,077,903,715.74	6,655,646,451.69
其中：营业收入	6,077,903,715.74	6,655,646,451.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,691,691,019.50	6,377,412,371.57
其中：营业成本	4,968,170,383.57	5,348,442,301.77
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,074,449.09	239,980,150.68
销售费用	75,017,764.88	111,028,394.18
管理费用	379,109,973.07	383,604,534.88
研发费用	17,526,847.30	14,622,697.37
财务费用	235,791,601.59	279,734,292.69
其中：利息费用	244,852,498.59	316,016,142.33
利息收入	15,127,555.01	42,099,015.73
加：其他收益	30,950,530.06	5,836,148.05
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,379,309.25	1,249,521,950.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,113,490.67	6,688,330.40

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-12,851,850.89	11,825,547.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,507,548.75	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	8,407,211.00	-325,230,943.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,326,131.39	-342,263.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	401,505,597.02	1,219,844,519.62
加：营业外收入	12,141,962.79	11,951,732.19
减：营业外支出	5,338,974.00	6,481,000.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	408,308,585.81	1,225,315,250.86
减：所得税费用	138,584,970.17	401,333,352.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	269,723,615.64	823,981,898.86
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	269,723,615.64	823,981,898.86
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	286,227,940.46	856,613,367.46
2.少数股东损益	-16,504,324.82	-32,631,468.60
六、其他综合收益的税后净额	20,825.75	-2,725,173.49
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	20,825.75	-2,725,173.49
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	268,949.47	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动	268,949.47	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-248,123.72	-2,725,173.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-2,725,173.49
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-248,123.72	
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	269,744,441.39	821,256,725.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	286,248,766.21	853,888,193.97
归属于少数股东的综合收益总额	-16,504,324.82	-32,631,468.60
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.4090	1.2844
(二) 稀释每股收益	0.4090	1.2844

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	36,156,992.09	35,427,221.56
减：营业成本	3,240,480.18	3,062,858.49
税金及附加	2,650,219.69	2,378,400.44
销售费用		
管理费用	65,946,775.85	110,341,931.63
研发费用		
财务费用	17,705,949.04	-21,279,483.80
其中：利息费用	107,149,726.23	202,409,488.61
利息收入	-89,463,192.21	-33,172,653.88
加：其他收益	305,200.00	455,119.39
投资收益（损失以“-”号填列）	345,481,596.74	1,537,757,574.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,046,247.32	4,634,030.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		94,434,936.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-36,302.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-39,187,720.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-96,662.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	292,364,062.07	1,534,286,762.59
加：营业外收入	3,016,220.20	3,383,826.41
减：营业外支出	185,288.53	13,800.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	295,194,993.74	1,537,656,789.00
减：所得税费用	5,106,639.29	285,351,421.34

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	290,088,354.45	1,252,305,367.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	290,088,354.45	1,252,305,367.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-8,904,739.62
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-8,904,739.62
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-8,904,739.62
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	290,088,354.45	1,243,400,628.04
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		

(二) 稀释每股收益		
------------	--	--

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,393,085,800.88	5,432,737,591.57
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	37,322.15	53,063.70
收到其他与经营活动有关的现金	774,544,827.51	2,270,205,523.62
经营活动现金流入小计	7,167,667,950.54	7,702,996,178.89
购买商品、接受劳务支付的现金	3,382,736,519.53	2,959,209,792.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,896,928,268.42	1,658,425,670.34
支付的各项税费	693,875,727.61	530,954,637.47
支付其他与经营活动有关的现金	835,216,882.26	1,273,344,523.24
经营活动现金流出小计	6,808,757,397.82	6,421,934,623.45

经营活动产生的现金流量净额	358,910,552.72	1,281,061,555.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		27,000,000.00
取得投资收益收到的现金	44,428,280.21	1,063,331.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	92,400.29	902,297.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,493,332,700.10
收到其他与投资活动有关的现金	1,223,655,610.48	
投资活动现金流入小计	1,268,176,290.98	1,522,298,329.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,942,842.88	143,430,760.39
投资支付的现金	2,940,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,619,622.42	372,500.00
投资活动现金流出小计	53,502,465.30	143,803,260.39
投资活动产生的现金流量净额	1,214,673,825.68	1,378,495,068.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,390,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,390,000.00	
取得借款收到的现金	760,000,000.00	1,415,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		45,000,000.00
筹资活动现金流入小计	765,390,000.00	1,460,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,653,962,811.11	3,422,601,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	418,294,844.61	510,271,500.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,736,941.76	25,406,202.04
支付其他与筹资活动有关的现金	81,022,744.64	1,393,203.39
筹资活动现金流出小计	2,153,280,400.36	3,934,266,403.65
筹资活动产生的现金流量净额	-1,387,890,400.36	-2,473,766,403.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	185,693,978.04	185,790,220.61
加：期初现金及现金等价物余额	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
六、期末现金及现金等价物余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,007,658.29	34,884,549.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,509,429.11	1,436,206,924.77
经营活动现金流入小计	42,517,087.40	1,471,091,474.44
购买商品、接受劳务支付的现金	3,100,536.46	3,972,526.34
支付给职工以及为职工支付的现金	46,878,137.85	49,608,100.67
支付的各项税费	269,994,345.44	4,250,775.05
支付其他与经营活动有关的现金	101,240,576.35	595,929,946.22
经营活动现金流出小计	421,213,596.10	653,761,348.28
经营活动产生的现金流量净额	-378,696,508.70	817,330,126.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,880,231,882.16
取得投资收益收到的现金	382,400,196.51	43,523,187.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	382,400,196.51	1,923,755,069.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,701.50	6,386,587.55
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,450,000.00	372,500.00
投资活动现金流出小计	6,576,701.50	6,759,087.55

投资活动产生的现金流量净额	375,823,495.01	1,916,995,981.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00
偿还债务支付的现金	814,101,700.00	2,037,601,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,261,389.47	282,460,757.52
支付其他与筹资活动有关的现金	393,384.64	1,332,203.39
筹资活动现金流出小计	1,108,756,474.11	2,321,394,660.91
筹资活动产生的现金流量净额	-1,108,756,474.11	-2,121,394,660.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,111,629,487.80	612,931,447.00
加：期初现金及现金等价物余额	1,537,269,072.47	924,337,625.47
六、期末现金及现金等价物余额	425,639,584.67	1,537,269,072.47

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30		4,842,025,398.84	43,263,476.24	4,885,288,875.08
加：会计政策变更							-85,140.34				-1,869,306.66		-1,954,447.00		-1,954,447.00
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	666,961,416.00				421,311,384.34		-85,140.34		372,147,340.20		3,379,735,951.64		4,840,070,951.84	43,263,476.24	4,883,334,428.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	393,384,644.00				2,664,024,587.24		20,825.75		29,008,835.45		57,130,680.21		3,143,569,572.65	-24,752,615.40	3,118,816,957.25
（一）综合收益总额							20,825.75				286,227,940.46		286,248,766.21	-16,504,324.82	269,744,441.39
（二）所有者投入和减少资本	393,384,644.00				2,664,024,587.24								3,057,409,231.24	10,305,982.68	3,067,715,213.92

1. 所有者投入的普通股	393,384,644.00				2,737,353,591.08							3,130,738,235.08	5,390,000.00	3,136,128,235.08
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-73,329,003.84							-73,329,003.84	4,915,982.68	-68,413,021.16
(三) 利润分配								29,008,835.45	-229,097,260.25			-200,088,424.80	-18,554,273.26	-218,642,698.06
1. 提取盈余公积								29,008,835.45	-29,008,835.45					
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配									-200,088,424.80			-200,088,424.80	-18,554,273.26	-218,642,698.06
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														

5. 其他综合收益 结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,060,346,060.00				3,085,335,971.58		-64,314.59		401,156,175.65		3,436,866,631.85		7,983,640,524.49	18,510,860.84	8,002,151,385.33

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16		4,178,442,529.21	420,121,851.85	4,598,564,381.06
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															

二、本年期初余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16		4,178,442,529.21	420,121,851.85	4,598,564,381.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-123,609,182.74		-2,725,173.49		62,931,800.72		726,985,425.14		663,582,869.63	-376,858,375.61	286,724,494.02
（一）综合收益总额							-2,725,173.49				856,613,367.46		853,888,193.97	-32,631,468.60	821,256,725.37
（二）所有者投入和减少资本					-123,609,182.74								-123,609,182.74	-328,889,307.99	-452,498,490.73
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-123,609,182.74								-123,609,182.74	-328,889,307.99	-452,498,490.73
（三）利润分配									62,931,800.72		-129,627,942.32		-66,696,141.60	-15,337,599.02	-82,033,740.62
1. 提取盈余公积									62,931,800.72		-62,931,800.72				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-66,696,141.60		-66,696,141.60	-15,337,599.02	-82,033,740.62
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30		4,842,025,398.84	43,263,476.24	4,885,288,875.08

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00	2,579,018,142.09		5,272,204,814.41
加：会计政策变更										-252,376.31		-252,376.31
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00	2,578,765,765.78		5,271,952,438.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	393,384,644.00				2,734,657,370.88				29,008,835.45	60,991,094.20		3,218,041,944.53
（一）综合收益总额										290,088,354.45		290,088,354.45
（二）所有者投入和减少资本	393,384,644.00				2,734,657,370.88							3,128,042,014.88
1. 所有者投入的普通股	393,384,644.00				2,737,353,591.08							3,130,738,235.08
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-2,696,220.20							-2,696,220.20
（三）利润分配									29,008,835.45	-229,097,260.25		-200,088,424.80
1. 提取盈余公积									29,008,835.45	-29,008,835.45		
2. 对所有者（或股东）的分配										-200,088,424.80		-200,088,424.80
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												

1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,060,346,060.00				4,427,401,919.20				362,489,543.45	2,639,756,859.98		8,489,994,382.63

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28	1,456,340,716.75		3,292,408,385.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28	1,456,340,716.75		3,292,408,385.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					803,091,942.80		-8,904,739.62		62,931,800.72	1,122,677,425.34		1,979,796,429.24

(一) 综合收益总额										1,252,305,367.66		1,252,305,367.66
(二) 所有者投入和减少资本					803,091,942.80							803,091,942.80
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					803,091,942.80							803,091,942.80
(三) 利润分配									62,931,800.72	-129,627,942.32		-66,696,141.60
1. 提取盈余公积									62,931,800.72	-62,931,800.72		
2. 对所有者(或股东)的分配										-66,696,141.60		-66,696,141.60
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00	2,579,018,142.09		5,272,204,814.41

三、公司基本情况

1、公司概况

招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于1994年3月30日经深圳市人民政府以深府函（1994）13号文批准设立。公司前身原名“深圳南光联合发展公司”，系1985年5月29日于深圳注册成立的全民所有制企业，经深府函（1994）13号文批准原“深圳南光联合发展公司”改组为“深圳南光（集团）股份有限公司”。经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）第142号文批准，向社会公开发行人民币普通股9,100万股。深圳证券交易所以深证市字（1994）第23号文批准公司股票于1994年9月28日上市交易。公司股改上市时注册资本为人民币91,000,000.00元。根据公司股东大会“关于一九九四年度分红派息的决议”及深证办复[1995]27号文批准，以9,100万股为基数，向全体股东每10股送3股红股，合计送股2,730万股。该次送股后公司的注册资本由原91,000,000.00元增至118,300,000.00元。

根据1996年度公司股东大会分红派息方案及深证办复[1997]81号文批准，以11,830万股为基数，向全体股东每10股送1股红股，合计送股1,183万股。该次送股增加公司股本11,830,000.00元。

根据1997年度公司临时股东大会决议、深证办字[1997]027号文及证监上字[1997]64号文批准，向全体股东实际配股9,195,472股。该次配股增加公司股本9,195,472.00元。

1997年的送股及配股共计增加公司股本21,025,472.00元。该次送股及配股后公司的注册资本由原118,300,000.00元增至139,325,472.00元。

2005年1月20日，深圳中航集团股份有限公司分别与中国新时代控股（集团）公司、黄石市协力经济合作公司、北京展览馆、新疆生产建设兵团农业建设第十师等四家单位签订了《股权转让协议》，深圳中航集团股份有限公司合计受让1,680.36万股本公司的法人股。

2006年4月4日，上述股权转让事宜完成过户手续。通过本次股权转让，中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份比例增至44.90%。

2006年4月，本公司完成股权分置改革，流通股股东每持有10股流通股股份获得非流通股股东支付的3股的对价安排。股权分置改革方案实施后，所有股份均为流通股，公司总股本13,932.5472万股。其中，有限售条件的流通股股份为8,969.8659万股，占公司总股本的64.38%；无限售条件的流通股股份增加到4,962.6813万股，占总股本的35.62%。股权分置改革完成后，中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份为39.82%，仍为本公司第一大股东。

2007年8月24日至2007年9月11日，公司非公开发行股份8,299.5万股，其中公司向大股东及其关联方实际定向增发5,600万股，向机构投资者实际定向增发2,699.5万股。

公司2007年第二次临时股东大会同意公司注册资本由人民币139,325,472.00元增至人民币222,320,472.00元。该次临时股东大会还决定公司将原名称“深圳市南光（集团）股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

公司2007年11月完成定向增发后，中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有公司股份由39.82%（持股数为55,473,686股）增至50.14%（持股数为111,473,686股）。

公司2010年第一次临时股东大会决定公司将原名称“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

公司2010年度股东大会于2011年4月审议通过公司以总股本222,320,472股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增5股，合计送股111,160,236股。该次送股后公司的注册资本由原222,320,472.00元增至333,480,708.00元。

公司2011年度股东大会于2012年3月30日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司2011年度利润分配预案》，同意公司以总股本333,480,708股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增10股，合计送股333,480,708股。中国证券登记结算公司深圳分公司于2012年5月17日完成以上送股的股权登记手续。2012年5月18日，大华会计师事务所有限公司以大华验字[2012]042号验资报告对以上资本公积转增的注册资本333,480,708.00元予以验证。2012年6月27日取得深圳市市场监督管理局颁发的增资后的注册号为440301103009475的企业法人营业执照。该次送股后公司的注册资本由原333,480,708.00元增至666,961,416.00元。

公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接持有公司股份137,505,382股，占公司总股本的20.62%；其通过控股子公司中航国际控股股份有限公司间接持有公司股份149,087,820股，占公司总股本的22.35%；其通过全资子公司深圳中航城发

展有限公司间接持有公司股份47,827,858股，占公司总股本的7.17%。根据中国航空技术深圳有限公司于2016年12月29日与保利房地产（集团）股份有限公司的全资子公司广州金地房地产开发有限公司签署的《股权转让协议》，中国航空技术深圳有限公司拟通过协议方式将其持有的深圳中航城发展有限公司100%股权转让给广州金地房地产开发有限公司，从而导致其间接持有公司的权益减少47,827,858股，占公司总股本的7.17%，双方于2017年3月10日办理完毕工商变更程序。本次权益变动完成前，中国航空技术深圳有限公司直接及间接合计持有公司50.14%的股份。本次权益变动完成后，中国航空技术深圳有限公司直接持有公司20.62%的股份，通过其控股子公司中航国际控股股份有限公司持有公司22.35%的股份，其直接及间接合计持有公司42.97%的股份，仍为公司的控股股东；中国航空技术国际控股有限公司通过中国航空技术深圳有限公司、中航国际控股股份有限公司合计控制公司42.97%的股份，仍为公司的实际控制人；广州金地房地产开发有限公司通过全资子公司深圳中航城发展有限公司间接持有公司7.17%的股份。

2018年5月29日，公司2018年第一次临时股东大会决定公司将原用名“中航地产股份有限公司”变更为“中航善达股份有限公司”。

2019年4月26日，公司第一大股东中航国际控股股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司签署了《中航国际控股股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，中航国际控股股份有限公司以非公开协议转让的方式向招商局蛇口工业区控股股份有限公司转让其持有的公司149,087,820股股份，占股本总额的22.35%。2019年9月4日，本次协议转让的公司22.35%股份过户登记手续已全部完成。中航国际控股股份有限公司不再持有公司股份，招商局蛇口工业区控股股份有限公司持有公司22.35%的股份，成为公司第一大股东。

2019年11月19日，根据公司2019年第四次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中航善达股份有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2019】2337号）核准，公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行354,046,180股股份，向深圳招商房地产有限公司发行39,338,464股股份，合计共发行393,384,644股股份用于购买招商局物业管理有限公司100%股权。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对以上股权出资情况予以验证，并出具了致同验字（2019）第110ZC0215号验资报告。2019年12月5日，公司本次发行股份购买资产涉及的393,384,644股新增股份在深圳证券交易所上市。

2019年12月4日，公司名称由“中航善达股份有限公司”变更为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”，并取得由深圳市市场监督管理局核准换发的《营业执照》。2019年12月16日，公司证券简称由“中航善达”变更为“招商积余”，证券代码由“000043”变更为“001914”。

截至2019年12月31日，公司股本情况为：累计发行股本总数为1,060,346,060股，公司注册资本为1,060,346,060.00元。公司控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接和间接合计持有公司股份为51.16%，持股数为542,472,464股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设战略规划部、财务管理部、行政人力部、纪检监察审计部、证券与法律事务部、党群文化部、项目与资产管理部。

公司住所：深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦六楼。法定代表人：许永军。

本公司及下属子公司（以下简称“本公司”）业务性质和主要经营活动：物业管理服务业务（物业管理、设备设施管理、干洗服务、餐饮服务）；资产管理业务（九方购物中心经营管理、酒店运营、物业出租）；其他业务（房地产开发）。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第三次会议于2020年4月10日批准。

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共52户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少1户，增加17户详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计出售费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、16、18、19、24。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。本公司房地产开发板块正常营业周期超过1年。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中

取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本

溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，

除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时，所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、11。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- * 应收票据组合1：银行承兑汇票
- * 应收票据组合2：商业承兑汇票

B、应收账款

- * 应收账款组合1：低风险组合
- * 应收账款组合2：正常风险组合

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- * 其他应收款组合1：应收关联方款项
- * 其他应收款组合2：应收押金和保证金
- * 其他应收款组合3：应收员工备用金
- * 其他应收款组合4：应收代垫款及往来款
- * 其他应收款组合5：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- * 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- * 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- * 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- * 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- * 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；
- 或
- * 金融资产逾期超过90天。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- * 发行方或债务人发生重大财务困难；
- * 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- * 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- * 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- * 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

①非房地产类存货

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时材料按加权平均成本法计价。

②房地产类存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

①房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

②非房地产类存货

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（6）公共配套设施费用的核算方法

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本；拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的实际成本，完工时单独计入开发产品。

（7）维修基金的核算方法

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。物业管理部门所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款-维修基金”，专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

（8）质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（9）为政府代建项目的核算方法

公司代垫资金为政府代建项目的核算：由于此类代建项目的开发主体是政府,此类代建项目的合同签订及工程付款均是由政府相关部门控制，故本公司对于此类代建项目不作为公司存货核算。本公司为政府代建项目的代垫资金列入“其他应收款—政府相关部门”核算，对于可按公司代垫资金一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

13、持有待售资产

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长

期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、13。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、19。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据：

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

投资性房地产公允价值确定原则

公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

A.公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

B.公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

C.公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

D.对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 投资性房地产公允价值确定方法

①本公司以公允价值计量相关投资性房地产，使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外。

②估值方法的选取：

A.有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，但有长期租约的除外。对于签有长期租约的投资性房地产，需采用收益法进行估值。

B.收益性房产的估价，应采用收益法。

C.公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A. 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时；

B. 其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏；投资性房地产30%以上面积的空置期达到6个月以上；其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

A. 投资性房地产公允价值的首次确认：对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

B. 转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时，公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时，公司财务部门不进行会计处理。

对于报告期新增的投资性房产，如单项投资性房地产的年末公允价值与该项投资性房地产在转换日的公允价值相比，变动幅度不大于5%时，公司财务部门不进行会计处理。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(5) 自建投资性房地产的会计核算

对于自建投资性房地产，需在建造阶段就由公司董事会作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，才能作为自建投资性房地产进行会计核算。

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

①对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过“投资性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

②对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产(指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的)，先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本，在投资性房产达到可使用状态时，再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

③对于自建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

④对于自建投资性房地产，其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

⑤投资性房地产初始计量后，对于投资性房地产达到可使用状态前根据相关合同预估所发生的必要支出与竣工结算价之间差异，在竣工决算完毕后进行调整。对于投资性房地产的预估成本与实际成本的差异在报告期调整“公允价值变动损益”科目。

(6) 投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

16、固定资产

(1) 确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	0-10	1.8-10
机器设备	年限平均法	3-20	0-10	4.5-33.33
电子设备	年限平均法	3-20	0-10	4.5-33.33
运输设备	年限平均法	3-25	0-10	3.6-33.33
其他	年限平均法	3-20	0-10	4.5-33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	土地使用年限	直线法
软件系统	10年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、19。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

19、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按5年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、收入

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 收入确认的具体方法

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

房地产销售除符合上述销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了不可逆转的销售合同、买方累计付款超过销售价格的50%以上或已办妥按揭、已向购买方发出书面交房通知书作为确认收入的时点。

②出租物业收入

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入

参照劳务收入的确认依据。具体条件为：公司代建服务已提供；代建服务的收入与成本能够可靠地计量；公司与政府部门定期结算各代建的基础设施项目服务，并收到代建服务价款或取得收取代建服务价款的权利时作为确认收入的时点。取得收取代建服务价款的权利依据为收到政府部门出具的各代建项目服务的确认函。

④物业管理收入

公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

⑤使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑥利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

24、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注递延收益/营业外收入/其他收益项目注释。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用

以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

27、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序
批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则	2019 年 4 月 25 日召开的第八届董事会第四十次会议审批
按财会[2019]6 号文《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》调整报表格式	2019 年 8 月 8 日召开的第八届董事会第四十六次会议审批
按财会[2019]16 号文《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》修订报表格式	2019 年 10 月 30 日召开的第八届董事会第五十二次会议审批

①执行新金融工具准则

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	5,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变 动计入其他综合收益	4,914,859.66
应收票据	摊余成本	5,988,127.87	应收票据	摊余成本	5,982,139.75
应收账款	摊余成本	605,480,913.50	应收账款	摊余成本	605,355,006.18
其他应收款	摊余成本	427,423,149.53	其他应收款	摊余成本	425,781,257.29
其他非流动资产	摊余成本	200,000,000.00	其他非流动资产	摊余成本	199,694,000.00

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
应收票据	5,988,127.87		-5,988.12	5,982,139.75
应收账款	605,480,913.50		-125,907.32	605,355,006.18
其他应收款	427,423,149.53		-1,641,892.24	425,781,257.29
可供出售金融资产	5,000,000.00	-5,000,000.00	--	--
其他权益工具投资	--	5,000,000.00	-85,140.34	4,914,859.66
其他非流动资产	200,000,000.00		-306,000.00	199,694,000.00
股东权益：				
其他综合收益			-85,140.34	-85,140.34
未分配利润	3,381,605,258.30		-1,869,306.66	3,379,735,951.64

本公司将根据原金融工具准则计量的2018年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的2019年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：元

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收票据减值准备			5,988.12	5,988.12
应收账款减值准备	10,091,764.75		125,907.32	10,217,672.07
其他应收款减值准备	303,427,129.79		1,641,892.24	305,069,022.03
其他非流动资产减值准备			306,000.00	306,000.00

②财务报表格式修订

根据财会[2019]6号和财会[2019]16号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,206,597,349.13	2,206,597,349.13	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	5,988,127.87	5,982,139.75	-5,988.12
应收账款	605,480,913.50	605,355,006.18	-125,907.32
应收款项融资			
预付款项	25,261,505.59	25,261,505.59	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	427,423,149.53	425,781,257.29	-1,641,892.24
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,778,834,927.71	1,778,834,927.71	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	162,738,243.57	162,738,243.57	
流动资产合计	5,212,324,216.90	5,210,550,429.22	-1,773,787.68
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			

可供出售金融资产	5,000,000.00		-5,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	163,916,923.90	163,916,923.90	
其他权益工具投资		4,914,859.66	4,914,859.66
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6,918,650,449.25	6,918,650,449.25	
固定资产	600,986,968.99	600,986,968.99	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,838,022.36	10,838,022.36	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	102,596,825.80	102,596,825.80	
递延所得税资产	21,332,673.07	21,543,154.09	210,481.02
其他非流动资产	200,000,000.00	199,694,000.00	-306,000.00
非流动资产合计	8,023,321,863.37	8,023,141,204.05	-180,659.32
资产总计	13,235,646,080.27	13,233,691,633.27	-1,954,447.00
流动负债：			
短期借款	545,000,000.00	545,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	643,630,569.03	643,630,569.03	
预收款项	273,499,112.49	273,499,112.49	
合同负债			
卖出回购金融资产款			

吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	319,368,466.65	319,368,466.65	
应交税费	482,787,614.90	482,787,614.90	
其他应付款	992,693,492.32	992,693,492.32	
其中：应付利息			
应付股利	31,274,645.73	31,274,645.73	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	171,351,700.00	171,351,700.00	
其他流动负债	19,136,655.64	19,136,655.64	
流动负债合计	3,447,467,611.03	3,447,467,611.03	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,573,851,675.00	2,573,851,675.00	
应付债券	1,539,565,993.43	1,539,565,993.43	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	42,492,382.10	42,492,382.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00	
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00	
递延所得税负债	691,459,543.63	691,459,543.63	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,902,889,594.16	4,902,889,594.16	
负债合计	8,350,357,205.19	8,350,357,205.19	
所有者权益：			
股本	666,961,416.00	666,961,416.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	421,311,384.34	421,311,384.34	
减：库存股			
其他综合收益		-85,140.34	-85,140.34
专项储备			
盈余公积	372,147,340.20	372,147,340.20	
一般风险准备			
未分配利润	3,381,605,258.30	3,379,735,951.64	-1,869,306.66
归属于母公司所有者权益合计	4,842,025,398.84	4,840,070,951.84	-1,954,447.00
少数股东权益	43,263,476.24	43,263,476.24	
所有者权益合计	4,885,288,875.08	4,883,334,428.08	-1,954,447.00
负债和所有者权益总计	13,235,646,080.27	13,233,691,633.27	-1,954,447.00

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,537,269,072.47	1,537,269,072.47	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,588,257,805.68	3,588,227,303.93	-30,501.75
其中：应收利息			
应收股利	385,436.60	385,436.60	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			
流动资产合计	5,125,526,878.15	5,125,496,376.40	-30,501.75
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,842,819,762.33	3,842,819,762.33	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55	
固定资产	14,554,739.83	14,554,739.83	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,659,412.76	1,659,412.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	400,243.87	400,243.87	
递延所得税资产	8,861,079.30	8,945,204.74	84,125.44
其他非流动资产	200,000,000.00	199,694,000.00	-306,000.00
非流动资产合计	4,741,606,401.64	4,741,384,527.08	-221,874.56
资产总计	9,867,133,279.79	9,867,266,340.08	-252,376.31
流动负债：			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,086,795.06	1,086,795.06	
预收款项	102,929.13	102,929.13	

合同负债			
应付职工薪酬	35,569,540.34	35,569,540.34	
应交税费	268,975,971.38	268,975,971.38	
其他应付款	1,201,358,972.40	1,201,358,972.40	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	40,101,700.00	40,101,700.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,747,195,908.31	1,747,195,908.31	
非流动负债：			
长期借款	1,145,101,675.00	1,145,101,675.00	
应付债券	1,539,565,993.43	1,539,565,993.43	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	157,278,469.26	157,278,469.26	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,847,732,557.07	2,847,732,557.07	
负债合计	4,594,928,465.38	4,594,928,465.38	
所有者权益：			
股本	666,961,416.00	666,961,416.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,692,744,548.32	1,692,744,548.32	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	333,480,708.00	333,480,708.00	
未分配利润	2,579,018,142.09	2,578,765,765.78	-252,376.31
所有者权益合计	5,272,204,814.41	5,271,952,438.10	-252,376.31
负债和所有者权益总计	9,867,133,279.79	9,866,880,903.48	-252,376.31

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	见下表
消费税	不适用	不适用
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	见下表
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%
土地增值税	土地增值额	30%-60%超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
山东中航物业管理有限公司	5%
上海中航物业管理有限公司	5%
济南高铁中航物业管理有限公司	5%
深圳市南光物业管理有限公司	5%
成都城投航睿物业管理有限公司	5%
深圳市老大昌酒楼有限公司	5%
深圳招商建筑科技有限公司	5%
天津中航物业服务服务有限公司	100 万以内为 5%，超过部分为 10%
深圳市中航智泊科技有限公司	100 万以内为 5%，超过部分为 10%
深圳市中航楼宇科技有限公司	15%
招商局物业管理（香港）有限公司	16.5%

招商局物业管理（海外）有限公司	16.5%
其他纳税主体	25%

2、税收优惠

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GF201844201738），本公司下属企业深圳市中航楼宇科技有限公司自 2018 年至 2021 年按照 15% 税率征收企业所得税。

根据财政部、税务总局发布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司部分下属公司符合上述所得税减免的要求，按照优惠税率计征所得税。

3、其他

本公司和子公司从事物业管理、房地产开发等业务。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	所得税税率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	5%
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%
物业管理收入	一般征收	5%
餐饮收入	一般征收	5%
利息收入	一般征收	5%
水费	简易征收、一般征收	5%
电费、商品销售	一般征收	100 万以内为 5%，超过部分为 10%
干洗收入	一般征收	100 万以内为 5%，超过部分为 10%

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	225,140.42	231,345.79
银行存款	2,367,215,356.46	2,181,515,173.05
其他货币资金	38,047,090.66	24,850,830.29
合计	2,405,487,587.54	2,206,597,349.13
其中：存放在境外的款项总额	17,181,406.94	

因抵押、质押或冻结等对使用有限的款项总额	38,047,090.66	24,850,830.29
----------------------	---------------	---------------

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金包含所有权受到限制的货币资金人民币 38,047,090.66 元。

其中所有权受到限制的货币资金明细如下（单位：元）：

项目	期末余额	期初余额	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	1,595,922.86	4,697,463.33	设置了担保权利，不能随时支取
履约保证金	36,451,167.80	20,153,366.96	设置了担保权利，不能随时支取
合计	38,047,090.66	24,850,830.29	

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	16,238,631.03	5,982,139.75
合计	16,238,631.03	5,982,139.75

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	16,254,885.91	100.00%	16,254.88	0.10%	16,238,631.03	5,988,127.87	100.00%	5,988.12	0.10%	5,982,139.75
其中：										
低风险组合	16,254,885.91	100.00%	16,254.88	0.10%	16,238,631.03	5,988,127.87	100.00%	5,988.12	0.10%	5,982,139.75
合计	16,254,885.91	100.00%	16,254.88	0.10%	16,238,631.03	5,988,127.87	100.00%	5,988.12	0.10%	5,982,139.75

按组合计提坏账准备：16,254.88 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合	16,254,885.90	16,254.88	0.10%

确定该组合依据的说明：预计收回风险低。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑票据	5,988.12	10,266.76				16,254.88
合计	5,988.12	10,266.76				16,254.88

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,356,026.07	0.30%	2,411,642.31	71.86%	944,383.76	3,670,247.13	0.60%	2,655,309.76	72.35%	1,014,937.37
其中：										
重大减值项目	3,356,026.07	0.30%	2,411,642.31	71.86%	944,383.76	3,670,247.13	0.60%	2,655,309.76	72.35%	1,014,937.37
按组合计提坏账准备的应收账款	1,106,691,982.11	99.70%	12,920,583.78	1.17%	1,093,771,398.33	611,902,431.12	99.40%	7,562,362.31	1.24%	604,340,068.81
其中：										
低风险组合	952,217,117.64	85.78%	3,567,749.01	0.37%	948,649,368.63	473,410,625.47	76.91%	151,452.37	0.03%	473,259,173.10
正常风险组合	154,474,864.47	13.92%	9,352,834.77	6.05%	145,122,029.70	138,491,805.65	22.50%	7,410,909.94	5.35%	131,080,895.71
合计	1,110,048,008.18	100.00%	15,332,226.09	1.38%	1,094,715,782.09	615,572,678.25	100.00%	10,217,672.07	1.66%	605,355,006.18

按单项计提坏账准备：2,411,642.31 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重大减值项目	3,356,026.07	2,411,642.31	71.86%	部分收回有风险
合计	3,356,026.07	2,411,642.31	--	--

按组合计提坏账准备：12,920,583.78 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合	952,217,117.64	3,567,749.01	0.37%
合计	952,217,117.64	3,567,749.01	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
正常风险组合	154,474,864.47	9,352,834.77	6.05%

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备,请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	1,024,946,903.40
1至2年	56,959,402.49
2至3年	11,714,468.40
3年以上	16,427,233.89
合计	1,110,048,008.18

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
低风险组合	151,452.37	3,337,882.07	365,257.44	45,907.50	489,579.51	3,567,749.01
正常风险组合	7,410,909.94	1,660,917.58	2,888,023.20		3,169,030.45	9,352,834.77
重大减值风险项目	2,655,309.76	3,433.47	247,100.92			2,411,642.31
合计	10,217,672.07	5,002,233.12	3,500,381.56	45,907.50	3,658,609.96	15,332,226.09

(3) 本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
钟茂林	应收物业费	24,300.00	经营不善，倒闭逃逸	否
淮安天达通讯科技有限公司	应收物业费	21,607.50	企业倒闭	否
合计	--	45,907.50	--	--

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	26,541,104.36	2.39%	18,425.64
客户二	22,745,626.81	2.05%	667.24
客户三	22,410,136.49	2.02%	657.39
客户四	18,275,720.45	1.65%	4,353.81
客户五	14,839,828.55	1.34%	3,535.28
合计	104,812,416.66	9.45%	27,639.36

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	85,740,974.96	96.24%	22,713,245.43	89.91%
1 至 2 年	598,605.43	0.67%	1,319,969.80	5.23%
2 至 3 年	517,958.71	0.58%	904,892.65	3.58%
3 年以上	2,236,049.06	2.51%	323,397.71	1.28%
合计	89,093,588.16	--	25,261,505.59	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未结算原因
供应商一	560,000.00	3 年以上	未到结算期
供应商二	163,032.15	2-3 年	未到结算期
供应商三	112,000.00	2-3 年	未到结算期
供应商四	35,970.00	2-3 年	未到结算期
供应商五	32,392.00	1-2 年	未到结算期
合计	903,394.15		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末数	占预付账款期末余额合计数的比例%
供应商六	8,202,898.77	9.21
供应商七	7,505,520.67	8.42
供应商八	6,636,260.49	7.45
供应商九	2,681,779.62	3.01
供应商二	2,276,309.32	2.55
合计	27,302,768.87	30.64

注：本公司预付账款 2019 年 12 月 31 日较 2019 年 1 月 1 日增加 6,383.21 万元，增幅 252.69%，主要系本期公司收购招商物业股权，合并范围变化导致期末预付账款增加 3,585.46 万元；以及下属子公司中航物业本期增加 2,985.45 万元预付采购款。

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	496,303,957.54	425,781,257.29
合计	496,303,957.54	425,781,257.29

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联往来	190,394,910.18	183,455,632.68
员工借款	6,804,347.07	4,751,058.46
押金及保证金	133,196,354.34	93,755,363.82
代垫款项、往来款	140,841,184.09	120,329,627.02
政府代建	279,295,375.26	274,925,961.74
其他	53,088,539.03	53,632,635.60
减信用损失准备	-307,316,752.43	-305,069,022.03
合计	496,303,957.54	425,781,257.29

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已 发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,319,750.62	4,011,992.68	299,737,278.73	305,069,022.03
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	2,168,402.96	198,487.92	4,616,096.46	6,982,987.34
本期转回	71,229.59	1,916,327.32		1,987,556.91
其他变动	332,684.49	938,875.78	-4,019,260.30	-2,747,700.03
2019 年 12 月 31 日余额	3,749,608.48	3,233,029.06	300,334,114.89	307,316,752.43

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	177,967,321.86
1 至 2 年	51,583,250.76
2 至 3 年	72,030,167.72
3 年以上	502,039,969.63
合计	803,620,709.97

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	1,319,750.62	2,168,402.96	71,229.59		332,684.49	3,749,608.48
第二阶段	4,011,992.68	198,487.92	1,916,327.32		938,875.78	3,233,029.06
第三阶段	299,737,278.73	4,616,096.46			-4,019,260.30	300,334,114.89
合计	305,069,022.03	6,982,987.34	1,987,556.91		-2,747,700.03	307,316,752.43

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳深圳工业园管理委员会	政府代建	267,442,575.92	8 年以内	33.28%	267,442.58

北京市格兰云天大酒店有限责任公司	往来款	35,862,822.16	5 年以上	4.46%	35,862,822.16
深圳市金城印刷有限公司	往来款	32,087,000.00	5 年以上	3.99%	32,087,000.00
深圳市南光工贸发展有限公司	往来款	28,636,000.00	4-5 年	3.56%	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	往来款	27,075,018.93	5 年以上	3.37%	27,075,018.93
合计		391,103,417.01		48.66%	123,928,283.67

6、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,087,378,872.65	256,424,871.37	830,954,001.28	1,083,106,945.74	256,424,871.37	826,682,074.37
开发产品	1,035,021,748.13	292,184,399.58	742,837,348.55	1,302,583,208.04	357,455,359.93	945,127,848.11
原材料	3,568,479.85		3,568,479.85	4,888,544.34		4,888,544.34
发出商品	6,833,570.86		6,833,570.86			
库存商品	74,600,383.37	573,236.98	74,027,146.39	2,530,996.51	410,255.32	2,120,741.19
低值易耗品	50,609.72		50,609.72	15,719.70		15,719.70
合计	2,207,453,664.58	549,182,507.93	1,658,271,156.65	2,393,125,414.33	614,290,486.62	1,778,834,927.71

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况（单位：元）：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
坪地项目	2008年9月	未定	430,000,000.00	73,431,805.85			5,241,135.54	78,672,941.39	29,663,450.10		银行贷款
衡阳项目后期	未定	未定	5,000,000,000.00	628,219,024.60				628,219,024.60	106,139,762.58		银行贷款
天津九方城市广场	2011年6月	未定	1,340,000,000.00	380,486,906.66				380,486,906.66	25,550,314.57		银行贷款
中航幕墙工业园更新单元	2016年5月	未定		969,208.63		969,208.63					其他
合计	--	--	6,770,000,000.00	1,083,106,945.74	0.00	969,208.63	5,241,135.54	1,087,378,872.65	161,353,527.25		--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息（单位：元）：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
成都中航国际广场	2013年12月	59,177,948.74			59,177,948.74	2,065,885.40	
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	70,731,292.92			70,731,292.92	1,840,073.18	
惠东中航城	2010年12月	4,092,572.24			4,092,572.24		
昆山中航城	2011年10月	20,319,361.20		13,682,575.90	6,636,785.30		
名士苑	2000年07月	3,738,097.50		70,668.12	3,667,429.38		
捷佳大厦停车场	2002年11月	14,827,020.17		375,498.48	14,451,521.69		
紫荆苑停车场	2005年12月	6,062,297.69		140,834.16	5,921,463.53		
鼎尚华庭停车场	2008年12月	15,429,224.47		333,805.32	15,095,419.15		
衡阳中航城市花园	2014年12月	324,305,370.18	257,532.56	81,935,404.98	242,627,497.76	16,942,632.57	
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	689,100,156.19		133,587,586.00	555,512,570.19	27,881,003.16	
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	94,799,866.75		37,692,619.52	57,107,247.23	4,125,483.19	
合计	--	1,302,583,208.05	257,532.56	267,818,992.48	1,035,021,748.13	52,855,077.50	

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	256,424,871.37					256,424,871.37	
开发产品	357,455,359.93			65,270,960.35		292,184,399.58	
库存商品	410,255.32		162,981.66			573,236.98	其他系合并范围变化增加
合计	614,290,486.62		162,981.66	65,270,960.35		549,182,507.93	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
天津九方城市广场	256,424,871.37					256,424,871.37	
龙岩中航紫金云熙	333,518,496.00			65,270,960.35		268,247,535.65	
衡阳中航城市花园	23,936,863.93					23,936,863.93	
库存商品	410,255.32		162,981.66			573,236.98	
合计	614,290,486.62		162,981.66	65,270,960.35		549,182,507.93	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**7、其他流动资产**

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
留抵增值税进项税额	47,697,194.21	53,556,440.98
预缴增值税	4,986,057.56	129,742.35
预缴土地增值税	12,246,449.64	13,020,987.49
预缴所得税	85,522,275.93	90,525,411.59
预缴其他税费	4,762,025.54	5,505,661.16
合计	155,214,002.88	162,738,243.57

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
深圳招商华侨城物业管理有限公司				593,934.12						3,528,380.30	4,122,314.42	
小计				593,934.12						3,528,380.30	4,122,314.42	
二、联营企业												
厦门紫金中航置业有限公司	158,755,648.05			6,046,247.32			42,579,410.49				122,222,484.88	
南京金城中航物业管理有限公司	5,161,275.85			2,262,575.29			1,848,869.72				5,574,981.42	
山东铁航物业管理有限公司		2,940,000.00		77,667.02							3,017,667.02	
北京招商局天平物业管理有限公司				133,066.92						3,587,976.29	3,721,043.21	
小计	163,916,923.90	2,940,000.00		8,519,556.55			44,428,280.21			3,587,976.29	134,536,176.53	
合计	163,916,923.90	2,940,000.00		9,113,490.67			44,428,280.21			7,116,356.59	138,658,490.95	

注：本期合并范围变动影响金额为 7,116,356.59 元，系收购招商物业所致。深圳招商华侨城物业管理有限公司及北京招商局天平物业管理有限公司系招商物业的合营企业及联营企业。

9、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙）	5,183,809.13	4,914,859.66
合计	5,183,809.13	4,914,859.66

注：由于樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙）是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

10、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	1,600,000.00	
合计	1,600,000.00	

注：其他项系本公司下属公司浙江润和物业有限公司持有的浙江亿城置业有限公司 3.2% 的股权。

11、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	6,918,650,449.25			6,918,650,449.25
二、本期变动	-33,292,756.23			-33,292,756.23
加：外购				
自建增加	-31,131,609.34			-31,131,609.34
企业合并增加	10,809,756.00			10,809,756.00
减：处置	119,052.00			119,052.00
其他转出				
公允价值变动	-12,851,850.89			-12,851,850.89
三、期末余额	6,885,357,693.02			6,885,357,693.02

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
航空大厦 1 栋部分楼层	534,239,763.55	534,239,763.55		具体参见本报告第四节“一、概述”之“公司投资性房地产情况表”相关说明
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	500,875,808.00	500,875,808.00		
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	268,329,077.00	268,329,077.00		
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	273,591,559.00	290,211,137.00	6.07%	
航苑大厦西座 7 套房	31,043,887.00	32,896,272.00	5.97%	
航都大厦 9J	2,668,250.00	3,137,862.00	17.60%	
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	12,161,339.00	12,161,339.00		
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	290,281,582.00	290,281,582.00		
中航紫金云熙二期一至三层商铺	205,561,930.00	131,889,944.00	-35.84%	
岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	334,408,098.00	334,408,098.00		
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	718,920,632.00	718,920,632.00		
赣州格兰云天国际酒店	279,767,367.00	279,767,367.00		
成都九方购物中心	768,367,355.00	768,367,355.00		
昆山中航城花园 42 号楼	201,870,501.00	201,870,501.00		
九江九方购物中心	931,842,281.00	867,891,244.00	-6.86%	
昆山中航酒店-未竣工	204,500,465.70	209,975,067.47		
昆山九方购物中心	1,360,220,554.00	1,429,443,940.00	5.09%	
苏州依云华苑项目储藏室		3,059,064.00		
深圳华彩花园南山阁 27D		7,631,640.00		
合计	6,918,650,449.25	6,885,357,693.02	--	

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

√ 是 □ 否

本期处于建设期的投资性房地产情况：

单位：元

项目名称	所处位置	开工日期	预计投资总额	期初金额	期末金额	预计竣工时间
昆山中航城酒店	昆山市吴淞江路前进路交叉口	2013 年 01 月	498,000,000.00	204,500,465.70	209,975,067.47	未定
合计	——	——	498,000,000.00	204,500,465.70	209,975,067.47	——

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆山中航城酒店	209,975,067.47	工程尚未竣工

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通过了《关于确认公司若干房产为以出租为目的持有型物业的议案》。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，昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中。

注2、根据公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度小于5%时，公司不进行会计处理。公司本期原有的南昌国际广场、航空大厦等14项投资性房地产的期末与期初公允价值相比，变动幅度小于5%，对于这16项投资性房地产，公司认定其公允价值未发生大幅变动，公司期末不进行会计调账处理。中航格澜阳光花园A栋1-4层、航苑大厦西座7套房、航都大厦9J、龙岩中航紫金云熙项目商业街、九江中航城购物中心、昆山九方购物中心6项投资性房地产评估的公允价值变动幅度大于5%。中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2020】第109号、中联评报字【2020】第110号资产评估报告对本公司截至2019年12月31日的所有投资性房地产市场价值进行了评估。根据评估报告结论，2019年对上述公允价值变动幅度大于5%的6项投资性房地产期末公允价值进行调账，计入当期损益金额为-12,851,850.89元。

综上所述，2019年度公司及其下属企业所持有的投资性房地产本期确认公允价值变动收益共计-12,851,850.89元。

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	601,395,295.64	600,986,968.99
合计	601,395,295.64	600,986,968.99

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	590,505,610.91	64,745,749.29	36,773,998.11	44,752,758.29	39,477,218.26	776,255,334.86
2.本期增加金额	12,453,010.63	5,675,245.94	23,496,671.63	14,496,879.85	20,803,709.19	76,925,517.24
(1) 购置		1,031,471.83	4,053,995.65	2,452,392.55	9,820,664.88	17,358,524.91
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	12,453,010.63	4,643,774.11	19,442,675.98	12,044,487.30	10,983,044.31	59,566,992.33
3.本期减少金额	6,411,330.74	7,157,593.01	5,813,629.52	8,418,093.11	11,419,704.65	39,220,351.03
(1) 处置或报废	3,420.00	7,156,109.00	5,811,733.42	8,417,202.68	11,413,104.42	32,801,569.52
(2) 外部报表折算差异		1,484.01	1,896.10	890.43	6,600.23	10,870.77

(3) 其他减少	6,407,910.74					
4.期末余额	596,547,290.80	63,263,402.22	54,457,040.22	50,831,545.03	48,861,222.80	813,960,501.07
二、累计折旧						
1.期初余额	53,770,583.62	47,206,537.89	27,769,228.86	26,807,565.62	19,714,449.88	175,268,365.87
2.本期增加金额	16,513,558.12	6,326,555.36	15,553,158.86	11,159,749.29	16,011,190.81	65,564,212.44
(1) 计提	14,495,384.83	2,651,634.39	2,353,717.53	1,631,574.18	7,845,443.88	28,977,754.81
(2) 企业合并增加	2,018,173.29	3,674,920.97	13,199,441.33	9,528,175.11	8,165,746.93	36,586,457.63
3.本期减少金额		6,483,845.88	4,775,521.07	7,514,017.37	9,493,988.56	28,267,372.88
(1) 处置或报废		6,483,055.73	4,773,624.97	7,513,411.61	9,489,098.50	28,259,190.81
(2) 外部报表折算差异		790.15	1,896.10	605.76	4,890.06	8,182.07
4.期末余额	70,284,141.74	47,049,247.37	38,546,866.65	30,453,297.54	26,231,652.13	212,565,205.43
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	536,735,027.29	17,539,211.40	9,004,769.25	17,945,192.67	19,762,768.38	600,986,968.99
2.期初账面价值	526,263,149.06	16,214,154.85	15,910,173.57	20,378,247.49	22,629,570.67	601,395,295.64

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,358,126.38	人才安居房无法办理产权证

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	17,210,276.36				17,210,276.36

2.本期增加金额				14,391,281.77	14,391,281.77
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				14,391,281.77	14,391,281.77
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	17,210,276.36			14,391,281.77	31,601,558.13
二、累计摊销					
1.期初余额	6,372,254.00				6,372,254.00
2.本期增加金额	338,443.92			228,169.81	566,613.73
(1) 计提	338,443.92			122,164.28	460,608.20
(2) 企业合并增加				106,005.53	106,005.53
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	6,710,697.92			228,169.81	6,938,867.73
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	10,499,578.44			14,163,111.96	24,662,690.40
2.期初账面价值	10,838,022.36				10,838,022.36

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
招商局物业管理有限公司		2,565,188,788.24		2,565,188,788.24
合计		2,565,188,788.24		2,565,188,788.24

(2) 商誉减值准备

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

于2019年11月19日（“购买日”），本公司完成了对招商物业100%股权的收购，从而将招商物业及其子公司纳入合并范围，合并成本为313,191.45万元。

于购买日，本公司按照公允价值确认招商物业的可辨认净资产，可辨认净资产的公允价值超过招商物业账面价值的金额为3,379.72万元，主要包括无形资产（主要是软件著作权及发明专利）的确认，以及固定资产（房屋建筑物及车辆）的增值。合并成本与可辨认净资产公允价值的差额256,518.88万元确认为商誉。

本公司合并招商物业所形成的商誉相关资产组，包含直接归属于资产组的货币资金、固定资产、无形资产和长期待摊费用等可辨认资产，以及商誉。

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来5年内现金流量，2024年达到稳定并保持，实现永续经营。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率为12.99%，已反映了相对于有关分部的风险。

根据交易各方签署的《补偿协议》，业绩补偿义务人承诺，如本次交易于2019年度实施完毕，则标的公司2019年度、2020年度及2021年度扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润分别为不低于1.59亿元、1.89亿元、2.15亿元。招商物业2019年度扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为1.73亿元，业绩承诺完成情况较好，未造成商誉减值。

根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	43,337,429.42	29,257,539.20	13,422,715.73		59,172,252.89
物业管理软件系统及维护	15,578,799.19	28,079,822.19	4,721,878.47		38,936,742.91
技术服务费		2,084,587.44	62,831.83		2,021,755.61
其他	43,680,597.19	9,870,553.35	9,588,786.13		43,962,364.41
合计	102,596,825.80	69,292,502.18	27,796,212.16		144,093,115.82

注：本期长期待摊费用增加6,272.85万元，主要系下属子公司中航物业新增软件系统开发使用维护费、办公室工程改造费等所致。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	45,844,047.62	11,418,414.96	36,714,210.62	9,116,311.27

递延收益	13,600,000.00	3,355,282.50	13,600,000.00	3,355,282.50
应付职工薪酬	23,039,305.20	5,759,826.30	35,444,317.20	8,861,079.30
合计	82,483,352.82	20,533,523.76	85,758,527.82	21,332,673.07

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	33,117,684.44	8,279,421.11		
投资性房地产公允价值变动金额	2,367,154,969.73	591,788,742.64	2,246,116,789.21	561,529,197.52
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	634,879,516.39	158,719,879.08	512,685,614.99	128,171,403.74
固定资产加速折旧	8,571,810.37	2,142,952.60	7,035,769.47	1,758,942.37
合计	3,043,723,980.93	760,930,995.43	2,765,838,173.67	691,459,543.63

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	944,785,888.91	901,903,295.62
可抵扣亏损	864,853,726.24	897,129,067.84
合计	1,809,639,615.15	1,799,032,363.46

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年度		60,776,690.70	
2019 年度	95,310,585.63	96,278,175.35	
2020 年度	135,866,724.29	130,891,656.49	
2021 年度	292,566,032.64	386,743,928.33	
2022 年度	182,622,929.15	222,438,616.97	
2023 年度	158,487,454.53		
合计	864,853,726.24	897,129,067.83	--

注1：2018年公司针对已计提尚未发放的辞退福利确认递延所得税资产8,861,079.30元。本期发放12,405,012.00，同

时结转减少递延所得税资产3,101,253.00元。

注2：公司本期收购招商物业，收购时购买日可辨认净资产公允价值大于账面价值的差额为33,797,179.30元。在编制合并报表时，根据25%的预计所得税率所确认的递延所得税负债为8,449,294.82元。期末按相关资产销售及折旧、摊销情况结转相应的收购溢价成本，本期共结转减少递延所得税负债169,873.71元。

注3：根据《财政部、国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75号）及《国家税务总局关于发布〈中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表(A类，2014年版)〉的公告》（国家税务总局公告2014年第63号），企业持有的固定资产，单位价值不超过5,000元的，可以一次性在计算应纳税所得额时扣除。本公司下属子公司中航物业将单位价值不超过5,000元的固定资产折余价值部分作纳税调整减少，同时确认递延所得税负债2,142,952.60元。

17、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
项目投资履约诚意金	199,694,000.00	199,694,000.00
合计	199,694,000.00	199,694,000.00

注：其他非流动资产2亿元，系本公司根据与上海杨浦科技创新集团（有限公司）签订的《项目合作协议书》支付的项目投资履约诚意金。本公司将其确认为以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。于资产负债表日计提的减值损失为306,000.00元。

18、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		200,000,000.00
信用借款	350,000,000.00	345,000,000.00
合计	350,000,000.00	545,000,000.00

19、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内	646,742,472.11	490,743,913.38
1至2年	46,657,852.30	33,522,748.56

2 至 3 年	18,951,349.03	103,206,843.88
3 年以上	37,764,628.52	16,157,063.21
合计	750,116,301.96	643,630,569.03

(2) 应付账款按款项性质列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
采购材料及产品生产设备款项	413,865,203.40	255,708,672.68
应付工程款项	136,277,790.82	361,852,996.98
应付费用款项	190,872,040.56	24,578,845.84
其他	9,101,267.18	1,490,053.53
合计	750,116,301.96	643,630,569.03

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商十	6,355,561.18	尚未结算完毕
供应商六	5,806,256.33	尚未结算完毕
供应商十一	2,648,022.72	尚未结算完毕
供应商十二	2,458,207.59	尚未结算完毕
供应商十三	2,334,418.50	尚未结算完毕
合计	19,602,466.32	--

20、预收款项

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	461,955,238.04	173,040,648.55
1 至 2 年	53,210,914.13	54,764,828.39
2 至 3 年	18,459,596.28	19,550,347.24
3 年以上	26,178,836.41	26,143,288.31

合计	559,804,584.86	273,499,112.49
----	----------------	----------------

(2) 预收账款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	30,716,554.99	38,291,957.05
出售洗衣券预收款	121,370,523.86	134,705,572.90
物业及酒店服务预收款等	407,717,506.01	100,501,582.54
合计	559,804,584.86	273,499,112.49

注：本公司预收账款 2019 年 12 月 31 日较 2019 年 1 月 1 日增加 28,630.55 万元，增幅 104.68%，主要系本期收购招商物业股权，合并范围发生变化所致。

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	282,480,240.17	2,060,174,946.25	1,752,650,742.47	590,004,443.95
二、离职后福利-设定提存计划	1,191,131.72	138,335,080.71	137,281,990.29	2,244,222.14
三、辞退福利	35,697,094.76	3,981,097.89	16,169,008.19	23,509,184.46
合计	319,368,466.65	2,202,491,124.85	1,906,101,740.95	615,757,850.55

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	269,785,929.29	1,832,144,987.37	1,551,152,871.85	550,778,044.81
2、职工福利费		40,935,516.62	40,935,516.62	
3、社会保险费	895,177.81	69,964,432.64	69,481,081.90	1,378,528.55
其中：医疗保险费	827,929.61	62,380,590.73	62,014,389.21	1,194,131.13
工伤保险费	21,965.94	1,935,595.93	1,874,817.63	82,744.24
生育保险费	45,282.26	5,648,245.98	5,591,875.06	101,653.18
4、住房公积金	1,164,123.24	36,320,601.67	36,586,383.49	898,341.42
5、工会经费和职工教育经费	10,436,940.73	56,329,402.23	30,134,210.73	36,632,132.23

其他短期薪酬	198,069.10	24,480,005.72	24,360,677.88	317,396.94
合计	282,480,240.17	2,060,174,946.25	1,752,650,742.47	590,004,443.95

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,160,531.23	132,398,371.55	131,368,536.77	2,190,366.01
2、失业保险费	30,600.49	4,282,887.41	4,259,631.77	53,856.13
3、企业年金缴费		1,653,821.75	1,653,821.75	
合计	1,191,131.72	138,335,080.71	137,281,990.29	2,244,222.14

注：本公司应付职工薪酬 2019 年 12 月 31 日较 2019 年 1 月 1 日增加 29,638.94 万元，增幅 92.80%，主要系本期收购招商物业股权，合并范围发生变化所致。

22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	34,464,672.16	37,308,179.90
企业所得税	45,503,391.25	286,053,314.85
个人所得税	2,973,070.96	1,181,827.28
城市维护建设税	3,567,990.68	2,396,003.71
房产税	6,777,992.85	7,120,929.27
土地使用税	130,249.55	167,147.66
土地增值税	1,073,002.83	145,860,063.75
教育费附加	2,509,586.00	1,870,937.95
其他税费	2,928,793.48	829,210.53
合计	99,928,749.76	482,787,614.90

注：本公司应交税费 2019 年 12 月 31 日较 2019 年 1 月 1 日减少 38,285.89 万元，减幅 79.30%，主要系本期本公司缴纳 2018 年转让子公司股权确认的所得税，以及昆山九方城 A6 地块项目、成都中航国际广场项目、成都中航城市广场项目土地增值税清算缴纳税款所致。

23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	45,091,977.23	31,274,645.73
其他应付款	1,527,232,750.13	961,418,846.59

合计	1,572,324,727.36	992,693,492.32
----	------------------	----------------

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	45,091,977.23	31,274,645.73
合计	45,091,977.23	31,274,645.73

单位：元

单位名称	期末余额	未支付原因
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	未领取
合计	29,878,900.04	

注1：2019年7月11日，中航观澜地产董事会做出决议，对公司截止2018年12月31日的剩余未分配利润28,132,518.07元予以分配，向股东中国航空技术深圳有限公司分配13,784,933.85元。

注2：2016年12月29日，中航观澜地产董事会做出决议，对公司截止2016年12月29日的剩余未分配利润60,977,347.03元予以分配，向股东深圳中航城发展有限公司分配29,878,900.04元。

注3：2019年6月12日，深圳市正章干洗有限公司董事会做出决议，对公司2016年度净利润4,924,632.22元予以分配，向股东上海正章实业有限公司分配1,428,143.34元。

(2) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	547,158,887.40	492,861,740.32
押金及保证金	383,427,323.75	182,421,806.40
购房意向金	5,039,715.44	8,022,600.65
面积调差款	288,334.11	295,163.97
代收款项	207,227,379.87	42,771,611.71
其他	384,091,109.56	235,045,923.54
合计	1,527,232,750.13	961,418,846.59

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

紫金矿业集团股份有限公司	419,440,000.00	未到结算期
浙江亿城置业有限公司	7,231,670.36	未到结算期
上海招商置业有限公司	4,500,000.00	未到结算期
深圳市艺星医疗美容医院有限公司	3,402,708.00	未到结算期
新华文轩出版传媒股份有限公司	3,068,064.00	未到结算期
合计	437,642,442.36	--

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	164,837,638.84	171,351,700.00
合计	164,837,638.84	171,351,700.00

25、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	26,231,825.73	19,136,655.64
合计	26,231,825.73	19,136,655.64

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,135,754,280.51	2,255,203,375.00
保证借款		490,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-164,837,638.84	-171,351,700.00
合计	1,970,916,641.67	2,573,851,675.00

其他说明，包括利率区间：

单位：元

项目	期末余额	利率区间	期初余额	利率区间
抵押借款	2,135,754,280.51	4%-7%	2,255,203,375.00	4%-6%

保证借款			490,000,000.00	5%-6%
小计	2,135,754,280.51		2,745,203,375.00	
减：一年内到期的长期借款	-164,837,638.84		-171,351,700.00	
合计	1,970,916,641.67		2,573,851,675.00	

(2) 年末金额中前五名长期借款长期借款前五名

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	期初余额
中国建设银行股份有限公司昆山市分行	2018-6-29	2028-6-28	人民币	6%-7%	416,500,000.00	416,500,000.00
中国银行股份有限公司九江分行	2017-8-1	2027-5-15	人民币	4%-5%	290,000,000.00	290,000,000.00
招商银行股份有限公司深圳分行	2016-8-16	2026-7-20	人民币	4%-5%	218,400,000.00	
中国民生银行股份有限公司赣州分行	2015-3-28	2025-3-28	人民币	5%-6%	207,500,000.00	407,500,000.00
招商银行股份有限公司深圳分行	2016-9-2	2026-7-20	人民币	4%-5%	176,600,000.00	155,000,000.00
合计					1,309,000,000.00	1,269,000,000.00

27、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
16 积余债	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43
合计	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 积余债	1,416,000,000.00	2016 年 3 月 1 日	3+2 年	1,500,000,000.00	1,539,565,993.43		57,785,000.00	-1,559,006.57	133,350,000.00	1,465,560,000.00
合计	--	--	--	1,500,000,000.00	1,539,565,993.43		57,785,000.00	-1,559,006.57	133,350,000.00	1,465,560,000.00

28、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	107,611,411.36	42,492,382.10
合计	107,611,411.36	42,492,382.10

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	97,979,101.46	32,950,516.55
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	90,444.35	
合计	107,611,411.36	42,492,382.10

注1：本体维修基金系下属子公司中航物业、招商物业代收业主的本体维修基金及空调维保费用。

注2：国土局地价款余额系本公司1994年上市时作资产评估后应补缴的航空大厦用地地价款余款。

29、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	3,920,000.00	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	3,920,000.00	3,920,000.00	--

30、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	51,600,000.00			51,600,000.00	
合计	51,600,000.00			51,600,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

土地出让金返还款	51,600,000.00						51,600,000.00	与资产相关
----------	---------------	--	--	--	--	--	---------------	-------

注：本公司的子公司天津格兰云天置业有限公司因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。当地政府给予该公司奖励扶持基金 5,160 万元。该项政府补贴系与土地资产相关的政府补助，先计入递延收益，待项目完工并开始确认收入后，再按规定进行分摊。

31、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	666,961,416.00	393,384,644.00				393,384,644.00	1,060,346,060.00

注：公司本期发行新股 393,384,644 股，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具致同验字（2019）第 110ZC0215 号验资报告。

32、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	259,119,866.05	2,737,353,591.08	68,785,525.24	2,927,687,931.89
其他资本公积	162,191,518.29		4,543,478.60	157,648,039.69
合计	421,311,384.34	2,737,353,591.08	73,329,003.84	3,085,335,971.58

注1：资本公积-股本溢价本期增加2,737,353,591.08元，系发行股份购买招商物业股权所致。本次交易合并成本为3,131,914,500.00元，共发行新股393,384,644股，发行溢价2,738,529,856.00元，扣除股份发行所支付的发行费用及印花税共计1,176,264.92元之后的余额2,737,353,591.08元计入资本公积。

注2：资本公积-股本溢价本期减少68,785,525.24元，系收购北京招商物业管理有限公司20%少数股东股权所致。本次交易的收购价格为现金80,629,360.00元，少数股东享有的北京招商物业管理有限公司净资产为11,843,834.76元，收购溢价68,785,525.24元冲减公司资本公积。

注3：资本公积--其他资本公积本期减少4,543,478.60元，系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入。本期调减资本公积并转入营业外收入的金额为4,543,478.60元。

33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

一、不能重分类进损益的其他综合收益	-85,140.34	268,949.47				268,949.47		183,809.13
其他权益工具投资公允价值变动	-85,140.34	268,949.47				268,949.47		183,809.13
二、将重分类进损益的其他综合收益		-248,123.72				-248,123.72		-248,123.72
外币财务报表折算差额		-248,123.72				-248,123.72		-248,123.72
其他综合收益合计	-85,140.34	20,825.75				20,825.75		-64,314.59

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	372,147,340.20	29,008,835.45		401,156,175.65
合计	372,147,340.20	29,008,835.45		401,156,175.65

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,381,605,258.30	2,654,619,833.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,869,306.66	
调整后期初未分配利润	3,379,735,951.64	2,654,619,833.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	286,227,940.46	856,613,367.46
减：提取法定盈余公积	29,008,835.45	62,931,800.72
应付普通股股利	200,088,424.80	66,696,141.60
期末未分配利润	3,436,866,631.85	3,381,605,258.30

调整期初未分配利润明细：由于会计政策变更，影响期初未分配利润-1,869,306.66 元。

36、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57	6,655,646,451.69	5,348,442,301.77
合计	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57	6,655,646,451.69	5,348,442,301.77

是否已执行新收入准则

 是 否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	客户六	61,592,312.74
2	客户七	56,883,459.98
3	客户四	53,608,845.29
4	客户八	38,700,412.74
5	客户五	41,479,288.44

37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	12,700,548.76	17,836,748.68
教育费附加	8,992,176.23	12,835,635.13
房产税	50,991,734.92	59,540,209.73
土地使用税	5,427,893.14	5,640,665.37
车船使用税	15,659.64	10,088.92
印花税	2,816,630.19	2,202,241.20
营业税	486,767.28	14,214,010.18
土地增值税	-65,956,396.41	127,128,351.42
其他	599,435.34	572,200.05
合计	16,074,449.09	239,980,150.68

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	22,700,418.67	26,794,383.65
广告费	19,597,616.94	26,022,593.23
销售代理费	16,702,153.61	18,547,738.12
运输费	2,598,959.72	2,463,887.69
营销推广费	2,021,343.60	5,857,109.88
差旅费	1,205,823.58	1,146,817.93
长期待摊费用摊销	754,232.64	1,229,836.18
咨询、顾问、评估费用	374,631.80	
物料消耗	239,812.16	631,279.20
其他	8,822,772.16	28,334,748.30
合计	75,017,764.88	111,028,394.18

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	234,666,786.23	232,467,172.18
咨询、顾问、评估费用	22,293,702.69	14,467,294.13
折旧费	18,685,076.80	18,552,324.49
租赁费	14,496,952.26	12,666,583.59
酒店服务费	14,136,750.71	15,503,936.16
办公费	10,647,613.42	15,716,847.25
长期待摊费用摊销	10,296,413.90	4,906,598.22
差旅费	7,197,729.39	9,654,305.23
业务招待费	6,683,158.41	8,459,464.59
水电费	6,183,233.56	6,634,191.74
低值易耗品	824,683.26	1,006,064.16
其他	32,997,872.44	43,569,753.14
合计	379,109,973.07	383,604,534.88

40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	12,110,599.09	9,695,013.15
委托外部研究开发费	2,344,960.46	1,356,963.61

长期待摊费用摊销	942,627.17	893,829.19
差旅费	621,224.43	605,325.34
材料费	459,845.52	1,275,421.07
咨询中介费	417,625.15	96,480.65
餐费	100,077.00	89,315.00
办公费		74,574.67
折旧费	60,980.83	51,508.77
交通费	48,187.93	8,132.75
其他	420,719.72	476,133.17
合计	17,526,847.30	14,622,697.37

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	244,852,498.59	316,016,142.33
减：利息收入	15,127,555.01	42,099,015.73
汇兑损益	-16,911.87	8,964.47
手续费及其他	6,083,569.88	5,808,201.62
合计	235,791,601.59	279,734,292.69

42、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	11,952,961.90	4,182,840.51
收到的个人所得税扣缴税款手续费	823,119.76	1,653,307.54
增值税进项税 10% 加计扣除	18,174,448.40	
合计	30,950,530.06	5,836,148.05

43、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	9,113,490.67	6,688,330.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,492,799.92	863,206,613.46

处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益		379,627,006.72
合计	-3,379,309.25	1,249,521,950.58

注：2019年3月11日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的议案》，同意公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019年7月4日，公司收到惠州中院送达的（2019）粤13破申21号《民事裁定书》及（2019）粤13破申21号《决定书》，惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案。

截至2019年12月31日，谟岭公司已进入破产程序，故不再纳入本公司合并范围。公司对谟岭公司的投资款及债权扣除应承担的谟岭公司累计亏损之后的金额12,492,799.92元确认为投资收益。

44、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-12,851,850.89	11,825,547.49
合计	-12,851,850.89	11,825,547.49

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-4,995,430.43	
应收票据坏账损失	-10,266.76	
应收账款坏账损失	-1,501,851.56	
合计	-6,507,548.75	

46、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-22,368,217.62
二、存货跌价损失	8,407,211.00	-302,862,725.78
合计	8,407,211.00	-325,230,943.40

47、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-1,326,131.39	-342,263.22
合计	-1,326,131.39	-342,263.22

48、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		9,433.96	
罚款收入	1,039,768.84	306,890.67	1,039,768.84
违约金收入	680,135.97	2,816,518.66	680,135.97
资产评估增值部分计提折旧转入	4,543,478.60	4,543,478.60	4,543,478.60
无需支付的款项	4,803,140.79	3,672,418.05	4,803,140.79
奖励收入	5,000.00	327,726.41	5,000.00
其他	1,070,438.59	275,265.84	1,070,438.59
合计	12,141,962.79	11,951,732.19	12,141,962.79

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
2017年度商贸企业资金奖励	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	否	否	0	9,433.96	与收益相关

49、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	155,000.00	232,000.00	155,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,661,273.14		1,661,273.14
赔偿支出	2,258,256.41	1,766,455.38	2,258,256.41
罚款支出	370,716.21	4,106,602.01	370,716.21

其他	893,728.24	375,943.56	893,728.24
合计	5,338,974.00	6,481,000.95	5,338,974.00

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	77,913,565.90	370,315,308.90
递延所得税费用	60,671,404.27	31,018,043.10
合计	138,584,970.17	401,333,352.00

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	408,308,585.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	102,077,146.45
子公司适用不同税率的影响	-2,085,290.66
调整以前期间所得税的影响	-7,480,566.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,962,027.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,177,864.34
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	69,380,007.52
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-2,278,372.67
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-812,117.23
所得税费用	138,584,970.17

51、其他综合收益

详见附注 33。

52、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

公司往来款	400,729,426.19	1,820,817,040.20
押金及代收代付款	272,047,521.42	293,491,640.03
收到退回的保证金	29,350,661.51	93,153,241.77
收到的工程、投标保证金	39,163,821.57	8,692,292.70
银行存款利息收入	15,127,555.01	42,099,015.73
罚款、违约金收入	1,719,904.81	3,123,409.33
职工归还的备用金	10,199,766.90	6,948,096.28
其他	6,206,170.10	1,880,787.58
合计	774,544,827.51	2,270,205,523.62

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	600,104,648.44	896,587,787.06
管理费用支付的现金	76,370,752.65	118,283,411.91
销售费用支付的现金	24,245,111.68	45,641,882.98
押金、保证金、维修金支出	64,770,248.64	169,747,991.76
员工备用金	8,488,123.00	25,121,172.21
捐赠支出	155,000.00	232,000.00
利息及手续费	6,083,569.88	5,808,201.62
其他	54,999,427.97	11,922,075.70
合计	835,216,882.26	1,273,344,523.24

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得招商局物业管理有限公司收到的现金净额	1,223,655,610.48	
合计	1,223,655,610.48	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
拍卖房产佣金		372,500.00
资产重组项目支付的中介服务费	6,450,000.00	

处置惠州市谟岭新型产业园开发建设有 限公司支付的现金净额	169,622.42	
合计	6,619,622.42	372,500.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押定期存单到期解押		45,000,000.00
合计		45,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购北京招商物业有限公司 20%少数股 东股权所支付的现金	80,629,360.00	
发行新股支付的发行费用	393,384.64	
贷款担保费		1,332,203.39
支付同一控制下企业合并收购价款		61,000.00
合计	81,022,744.64	1,393,203.39

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	269,723,615.64	823,981,898.86
加：资产减值准备	-8,407,211.00	325,230,943.40
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	28,977,754.81	30,165,937.59
无形资产摊销	460,608.20	338,443.92
长期待摊费用摊销	27,796,212.16	16,609,270.36
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,326,131.39	342,263.22

固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,709,989.18	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	12,851,850.89	-11,825,547.49
财务费用（收益以“－”号填列）	244,852,498.59	316,007,177.86
投资损失（收益以“－”号填列）	3,379,309.25	-1,249,521,950.58
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,719,344.93	-8,587,213.09
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	58,952,059.33	39,605,256.19
存货的减少（增加以“－”号填列）	208,523,666.95	1,141,969,585.82
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-123,672,846.53	-60,543,912.11
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-375,789,979.82	-82,710,598.51
其他	6,507,548.75	
经营活动产生的现金流量净额	358,910,552.72	1,281,061,555.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
减：现金的期初余额	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
现金及现金等价物净增加额	185,693,978.04	185,790,220.61

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
其中：库存现金	225,140.42	231,345.79
可随时用于支付的银行存款	2,367,215,356.46	2,181,515,173.05
三、期末现金及现金等价物余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84

54、所有者权益变动表项目注释

无

55、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	38,047,090.66	保函保证金及商品房按揭保证金
固定资产	466,943,900.68	用于抵押借款
投资性房地产	5,080,241,576.00	用于抵押借款
合计	5,585,232,567.34	--

56、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币	19,609,001.30	0.8762	17,181,406.94
应收账款	--	--	--
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	--
其中：美元			
欧元			
港币			

57、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
退役士兵就业税收优惠	2,804,821.45	其他收益	2,804,821.45
稳岗补贴	2,548,583.99	其他收益	2,548,583.99
政府专项资金扶持	1,282,000.00	其他收益	1,282,000.00

深圳市福田区国库支付中心转贷款贴息支持款	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
社会保险补贴	1,041,291.58	其他收益	1,041,291.58
深圳市科技创新委员会 2019 年第一批科技计划项目机遇 ssh 框架的物业设备设施智慧运营云平台关键技术的研发	800,000.00	其他收益	800,000.00
深圳市科技创新委员会 2019 年研究开发资助计划第一批资助款	216,000.00	其他收益	216,000.00
税费减免	563,049.13	其他收益	563,049.13
深圳市福田区企业发展服务中心交来产业发展专项资金	305,200.00	其他收益	305,200.00
劳务协作奖励	197,316.04	其他收益	197,316.04
深圳市高技能人才公共实训管理服务中心培训兑付	179,100.00	其他收益	179,100.00
高校毕业生就业见习补贴	102,113.21	其他收益	102,113.21
老住宅扶持金	100,000.00	其他收益	100,000.00
南山区发展和改革局节能减排专项资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
深圳市福田区水务局发放的排水达标小区奖励金	90,000.00	其他收益	90,000.00
市场监督管理局-“名厨亮灶”政府奖励	70,000.00	其他收益	70,000.00
飞亚达景观电费补贴款	62,931.62	其他收益	62,931.62
广东省物业管理行业协会标准化奖金	56,603.77	其他收益	56,603.77
节水型居民小组奖励金	50,000.00	其他收益	50,000.00
淮安项目引导资金	43,386.33	其他收益	43,386.33
统建楼物业服务企业参与基层治理扶持资金	40,000.00	其他收益	40,000.00
企业区级奖励	31,500.00	其他收益	31,500.00
深圳市福田区科技创新局-2018 年国家高新技术企业认定奖补支持金	30,000.00	其他收益	30,000.00
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	22,000.00	其他收益	22,000.00
北京市朝阳区发展和改革委员会财证补助	10,000.00	其他收益	10,000.00
赣州市章贡区卫生健康委员会转来母婴设施建设资金补助金	3,000.00	其他收益	3,000.00
越秀区劳动就业服务管理中心奖励	3,000.00	其他收益	3,000.00
招才奖励	1,000.00	其他收益	1,000.00
待报解预算收入	64.78	其他收益	64.78

计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量：

单位：元

补助项目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
------	----	------	----------	-------------	------	------	---------------	-------------

土地出让金 返还款	财政拨款	51,600,000.00			51,600,000.00		与资产相关
合计		51,600,000.00			51,600,000.00		

采用总额法计入当期损益的政府补助情况：

单位：元

补助项目	种类	本期计入损益 的金额	本期计入损益的 列报项目	与资产相关/ 与收益相关
退役士兵就业税收优惠	财政拨款	2,804,821.45	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	2,548,583.99	其他收益	与收益相关
政府专项资金扶持	财政拨款	1,282,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区国库支付中心转贷款贴息支持款	财政拨款	1,200,000.00	其他收益	与收益相关
社会保险补贴	财政拨款	1,041,291.58	其他收益	与收益相关
深圳市科技创新委员会 2019 年第一批科技计划项目 机遇 ssh 框架的物业设备设施智慧运营云平台关键技术 的研发	财政拨款	800,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市科技创新委员会 2019 年研究开发资助计划第 一批资助款	财政拨款	216,000.00	其他收益	与收益相关
税费减免	财政拨款	563,049.13	其他收益	与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心交来产业发展专项 资金	财政拨款	305,200.00	其他收益	与收益相关
劳务协作奖励	财政拨款	197,316.04	其他收益	与收益相关
深圳市高技能人才公共实训管理服务中心培训兑付	财政拨款	179,100.00	其他收益	与收益相关
高校毕业生就业见习补贴	财政拨款	102,113.21	其他收益	与收益相关
老住宅扶持金	财政拨款	100,000.00	其他收益	与收益相关
南山区发展和改革局节能减排专项资金	财政拨款	100,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区水务局发放的排水达标小区奖励金	财政拨款	90,000.00	其他收益	与收益相关
市场监督管理局-“名厨亮灶”政府奖励	财政拨款	70,000.00	其他收益	与收益相关
飞亚达景观电费补贴款	财政拨款	62,931.62	其他收益	与收益相关
广东省物业管理行业协会标准化奖金	财政拨款	56,603.77	其他收益	与收益相关
节水型居民小组奖励金	财政拨款	50,000.00	其他收益	与收益相关
淮安项目引导资金	财政拨款	43,386.33	其他收益	与收益相关
统建楼物业服务企业参与基层治理扶持资金	财政拨款	40,000.00	其他收益	与收益相关
企业区级奖励	财政拨款	31,500.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区科技创新局-2018 年国家高新技术企业 认定奖补支持金	财政拨款	30,000.00	其他收益	与收益相关

补助项目	种类	本期计入损益的金额	本期计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	财政拨款	22,000.00	其他收益	与收益相关
北京市朝阳区发展和改革委员会财证补助	财政拨款	10,000.00	其他收益	与收益相关
赣州市章贡区卫生健康委员会转来母婴设施建设资金补助金	财政拨款	3,000.00	其他收益	与收益相关
越秀区劳动就业服务管理中心奖励	财政拨款	3,000.00	其他收益	与收益相关
招才奖励	财政拨款	1,000.00	其他收益	与收益相关
待报解预算收入	财政拨款	64.78	其他收益	与收益相关
合计		11,952,961.90		

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
招商局物业管理有限公司	2019年11月19日	3,131,914,500.00	100.00%	收购股权	2019年11月19日	取得控制权	592,432,196.35	38,376,384.27

注：公司本期向招商蛇口、深圳招商地产合计发行 393,384,644 股股份，购买招商物业 100% 股权。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	招商局物业管理有限公司
发行的权益性证券的公允价值	3,131,914,500.00
合并成本合计	3,131,914,500.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	566,725,711.75
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	2,565,188,788.25

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：根据中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2019】第 2361 号评估报告，招商物业股东全部权益在评估基准日 2019 年 11 月 30 日的公允价值为 313,191.45 万元。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	招商局物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	1,233,722,924.61	1,233,722,924.61
应收款项	519,969,894.00	519,969,894.00
存货	82,115,214.59	74,835,987.09
固定资产	22,980,534.71	10,996,352.83
无形资产	14,285,276.24	162,414.77
预付款项	46,979,150.35	46,979,150.35
其他应收款	66,664,252.91	66,664,252.91
其他流动资产	3,733,013.60	3,733,013.60
长期股权投资	7,116,356.59	7,116,356.59
其他非流动金融资产	1,600,000.00	1,600,000.00
投资性房地产	10,809,756.00	10,398,847.55
长期待摊费用	6,564,010.33	6,564,010.33
递延所得税资产	709,714.60	709,714.60
应付款项	204,824,672.45	204,824,672.45
递延所得税负债	10,519,392.48	2,070,097.65
预收款项	241,949,312.61	241,949,312.61
应付职工薪酬	270,305,873.10	270,305,873.10
应交税费	34,406,416.09	34,406,416.09
其他应付款	612,327,537.68	612,327,537.68
长期应付款	64,347,347.61	64,347,347.61
净资产	578,569,546.51	553,221,662.04
减：少数股东权益	11,843,834.76	11,843,834.76
取得的净资产	566,725,711.75	541,377,827.28

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

1、购买日，公司对存货使用市场法进行评估，在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考公司存货实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。

对投资性房地产、固定资产使用收益还原法及市场法进行评估。其中收益还原法是在评估房产的价格时，先预计估价对象未来的正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的价值。市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素及个别因素加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出房地产最可能实现的合理市场价格。

对无形资产使用收益法进行评估，通过估算无形资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后加总求得无形资产价值。

2、本次纳入评估范围的无形资产主要为软件著作权及专利权，虽未在资产账面核算，但却是企业的重要资产，对企业的主营业务的价值有一定贡献，且该等无形资产的价值贡献、预期收益能够保持一定的延续性，能够产生稳定的现金流，故认为是能够进行充分辨认的，因此纳入评估范围。

2、其他原因的合并范围变动

(1) 公司全资子公司中航物业本年投资设立2家非全资控股公司，分别为成都城投航睿物业管理有限公司、济南高铁中航物业管理有限公司，前述两家企业报告期内新纳入公司合并范围。

(2) 2019年3月11日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的议案》。谟岭公司是公司控股子公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司持股80%的下属企业，谟岭公司因连年亏损且严重资不抵债，目前除维持性工作之外，无实质性经营内容。为维护公司及股东的合法权益，公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019年3月18日，公司收到惠州中院送达的(2019)粤13破申21号《受理案件通知书》；2019年7月4日，公司收到惠州中院送达的(2019)粤13破申21号《民事裁定书》及(2019)粤13破申21号《决定书》，惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案，裁定自2019年6月27日起生效，并经采取摇号方式，指定广东铸铭律师事务所为谟岭公司管理人。截至报告披露日，谟岭公司已由破产管理人接管，相关破产清算事项正在进行中。谟岭公司自2019年6月起不再纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产	100.00%		投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51.00%		投资设立
深圳市中航九方资产管理有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51.00%		投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100.00%		同一控制合并
中航城置业(昆山)有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100.00%		投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		100.00%	投资设立
四川中航物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务		100.00%	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业服务		100.00%	投资设立

厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业服务		70.00%	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	物业服务		70.03%	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业服务		100.00%	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业服务		100.00%	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业服务		55.00%	投资设立
航电建筑科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、 经营及咨询服务		65.00%	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业服务		100.00%	同一控制合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业服务		51.00%	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		51.00%	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51.00%		投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务		60.00%	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85.00%		投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100.00%		投资设立
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	51.00%		非同一控制合并
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100.00%		分立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产	60.00%		投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100.00%		非同一控制合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	非同一控制合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业服务及咨询		100.00%	非同一控制合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		100.00%	非同一控制合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业服务及相关配套设施		100.00%	非同一控制合并
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业服务及咨询		100.00%	非同一控制合并
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业服务		100.00%	非同一控制合并
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业服务		100.00%	非同一控制合并

CMK PROPERTY MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理		100.00%	协议转让
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理		100.00%	协议转让
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业服务		100.00%	非同一控制合并
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房地产经纪及信息咨询		100.00%	非同一控制合并
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	物业设备销售、机电与电子智能化设计施工		100.00%	非同一控制合并
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	物业服务、清洁服务、园林绿化工程设计		100.00%	非同一控制合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业服务		100.00%	非同一控制合并

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
衡阳中航地产有限公司	40.00%	-2,452,060.43		118,538,371.09
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49.00%	-35,252,691.43		-230,959,661.97

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
衡阳中航地产有限公司	1,136,827,812.92	211,639,233	1,137,039,452.15	839,133,983.79		839,133,983.79	1,207,930,148.85	240,616,533	1,208,170,765.38	904,135,145.94		904,135,145.94
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	390,347,941.20	132,086,448.45	522,434,389.65	991,879,933.85	1,900,704.73	993,780,638.58	517,917,517.19	206,260,533.44	724,178,050.63	1,123,254,317.00	325,714,333	1,123,580,031.32

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
衡阳中航地产有限公司	135,910,726.42	-6,130,151.08	-6,130,151.08	-3,124,687.33	126,534,046.94	-54,158,685.92	-54,158,685.92	37,890,281.71
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	78,422,450.19	-71,944,268.23	-71,944,268.23	-50,154,118.32	1,227,804,228.93	-86,286,806.75	-86,286,806.75	-42,658,243.94

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
深圳招商华侨城物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		50.00%	权益法
②联营企业						
厦门紫金中航置业有限公司	厦门	厦门	房地产	35.00%		权益法
南京金城中航物业管理有限公司	南京	南京	物业服务		49.00%	权益法
山东铁航物业管理有限公司	山东	山东	物业服务		49.00%	权益法
北京招商局天平物业管理有限公司	北京	北京	物业服务		49.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳招商华侨城物业管理有限公司	深圳招商华侨城物业管理有限公司
流动资产	46,648,889.68	
其中：现金和现金等价物	18,046,643.84	
非流动资产	1,042,000.87	
资产合计	47,690,890.55	
流动负债	39,332,098.82	
非流动负债	114,162.91	

负债合计	39,446,261.73	
归属于母公司股东权益	8,244,628.82	
按持股比例计算的净资产份额	4,122,314.42	
对合营企业权益投资的账面价值	4,122,314.42	
营业收入	26,062,933.56	
财务费用	-42,247.30	
所得税费用	241,354.39	
净利润	804,063.12	
综合收益总额	804,063.12	

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额	
	厦门紫金中航置业有限公司	南京中航金城物业管理有限公司	山东铁航物业管理有限公司	北京招商局天平物业管理有限公司	厦门紫金中航置业有限公司	南京中航金城物业管理有限公司
流动资产	361,346,932.03	25,563,609.19	6,665,300.12	9,621,736.61	521,808,679.77	23,273,799.87
非流动资产	124,083.47	994,759.40	10,818.45	103,510.74	195,647.01	633,497.42
资产合计	361,471,015.50	26,558,368.59	6,676,118.57	9,725,247.35	522,004,326.78	23,907,297.29
流动负债	12,263,915.85	15,180,855.49	517,614.44	2,131,281.62	68,416,760.92	13,374,081.28
负债合计	12,263,915.85	15,180,855.49	517,614.44	2,131,281.62	68,416,760.92	13,374,081.28
归属于母公司股东权益	349,207,099.65	11,377,513.10	6,158,504.13	7,593,965.73	453,587,565.86	10,533,216.01
按持股比例计算的净资产份额	122,222,484.88	5,574,981.42	3,017,667.02	3,721,043.21	158,755,648.05	5,161,275.85
营业收入	14,882,549.84	68,952,805.38	1,447,692.28	2,904,084.06	428,386,491.48	55,450,697.49
净利润	17,274,992.34	4,617,500.60	158,504.13	220,239.48	13,240,087.73	4,192,448.35
其他综合收益					-25,442,113.19	
综合收益总额	17,274,992.34	4,617,500.60	158,504.13	220,239.48	-12,202,025.46	4,192,448.35
本年度收到的来自联营企业的股利	42,579,410.49	1,848,869.72				1,063,331.17

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、其他非流动资产等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的9.45%（2018年：10.14%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的48.66%（2018年：51.31%）。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

期末，本公司持有的金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项 目	2019 年 12 月 31 日			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融资产：				
货币资金	2,405,487,587.54			2,405,487,587.54
应收票据	16,254,885.91			16,254,885.91
应收账款	1,110,048,008.18			1,110,048,008.18
其他应收款	835,777,440.63			835,777,440.63
其他权益投资	5,183,809.13			5,183,809.13
其他非流动金融资产	1,600,000.00			1,600,000.00
其他非流动资产	200,000,000.00			200,000,000.00
金融资产合计	4,574,351,731.39			4,574,351,731.39

金融负债：				
短期借款	350,000,000.00			350,000,000.00
应付账款	750,116,301.96			750,116,301.96
其他应付款	1,527,232,750.13			1,527,232,750.13
一年内到期的非流动负债	164,837,638.84			164,837,638.84
长期借款		1,372,361,086.10	598,555,555.57	1,970,916,641.67
应付债券	49,560,000.00	1,416,000,000.00		1,465,560,000.00
金融负债和或有负债合计	2,841,746,690.93	2,788,361,086.10	598,555,555.57	6,228,663,332.60

(3) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项目	期末数	期初数
固定利率金融工具		
短期借款	350,000,000.00	
长期借款	417,000,000.00	945,000,000.00
一年内到期的非流动负债	43,513,716.62	38,000,000.00
应付债券	1,416,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	2,226,513,716.62	2,483,000,000.00
浮动利率金融工具		
短期借款		545,000,000.00
长期借款	1,553,916,641.67	1,628,851,675.00
一年内到期的非流动负债	121,323,922.22	133,351,700.00
合计	1,675,240,563.89	2,307,203,375.00

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。除了在香港设立的子公司持有以港币为结

算货币的资产外，无其他外币业务，本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

于2019年12月31日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
港币	984.46		2,607.14	
合计	984.46		2,607.14	

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2019年12月31日，本公司的资产负债率为51.51%（2018年12月31日：63.09%）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,600,000.00	1,600,000.00
（2）权益工具投资			1,600,000.00	1,600,000.00
（三）其他权益工具投资			5,183,809.13	5,183,809.13
（四）投资性房地产			6,885,357,693.02	6,885,357,693.02
持续以公允价值计量的负债总额			6,892,141,502.15	6,892,141,502.15
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。

对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将评估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出评估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

公司评估的部分房地产（中航格澜阳光花园、南昌中航国际广场、岳阳格兰云天酒店、赣州九方购物中心、赣州中航城酒店、成都九方购物中心和昆山中航城花园42号楼、九江九方购物中心、昆山九方购物中心等）与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市	房地产	790,409.2722	47.45%	51.16%

本公司的母公司情况的说明：招商蛇口直接持有本公司的股份为47.45%。招商蛇口的全资子公司深圳招商地产持有本公司的股份为3.71%，故招商蛇口合计直接、间接持有本公司51.16%的股份，为本公司控股股东。

本企业实际控制人是招商局集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市外代仓储有限公司	同一控制下关联方
成都招商远康房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳市招华国际会展发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商创业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商公寓发展有限公司	同一控制下关联方
深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳招商商置投资有限公司	同一控制下关联方
武汉新得房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招平海盈置业有限公司	同一控制下关联方

武汉招平润丰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招平雍荣置业有限公司	同一控制下关联方
武汉招商地产古田置业有限公司	同一控制下关联方
武汉招商地产汉江置业有限公司	同一控制下关联方
武汉中建壹品招盈置业有限公司	同一控制下关联方
西安茂安房地产有限公司	同一控制下关联方
西咸新区文茂房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（武汉）有限公司	同一控制下关联方
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口十堰置业有限公司	同一控制下关联方
郑州天地康颂置业有限公司	同一控制下关联方
郑州招商康颂置业有限公司	同一控制下关联方
郑州招商颐城港区置业有限公司	同一控制下关联方
安徽绿隼置业有限公司	同一控制下关联方
北京广盈房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京亚林东房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招合房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	同一控制下关联方
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商北湖置地有限公司	同一控制下关联方
成都招商博时房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商龙城房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商双兴房地产开发有限公司	同一控制下关联方
大连招商广源房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招义房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招莹房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招源房地产有限公司	同一控制下关联方
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	同一控制下关联方
佛山市凯达城投资发展有限公司	同一控制下关联方
佛山依云观园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云上园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云孝德房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云臻园房地产有限公司	同一控制下关联方

佛山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商光华房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商果岭房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商翰林房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商绿湖房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商中环房地产有限公司	同一控制下关联方
福建招商云谷开发有限公司	同一控制下关联方
哈尔滨银开房地产开发有限公司	同一控制下关联方
海南招商远洋发展有限公司	同一控制下关联方
杭州北辰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州惠余置业有限公司	同一控制下关联方
杭州南兴房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州润和东欣置业有限公司	同一控制下关联方
杭州星日房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州招商观颐健康产业有限公司	同一控制下关联方
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥招商威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥招商章盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
河南天地新居置业有限公司	同一控制下关联方
嘉兴招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
柳州招商汇信房地产有限公司	同一控制下关联方
南昌德瀚商业管理有限公司	同一控制下关联方
南京招荣房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京招商招盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商浩田房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇城房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商众鑫房地产有限公司	同一控制下关联方
南通长轮房屋开发有限公司	同一控制下关联方
南通招海置业有限公司	同一控制下关联方
南通招鑫置业有限公司	同一控制下关联方
宁波明湖置业有限公司	同一控制下关联方
宁波招商高新置业有限公司	同一控制下关联方
青岛招商铭华置业有限公司	同一控制下关联方
厦门市景湖城房地产有限公司	同一控制下关联方

厦门市臻园房地产有限公司	同一控制下关联方
厦门西海湾房地产有限公司	同一控制下关联方
上海招平房地产开发有限公司	同一控制下关联方
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳金域融泰投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市德瀚投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子广场置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商泰置业有限公司	同一控制下关联方
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
沈阳招胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州晟铭房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞诚房地产有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞创房地产有限公司	同一控制下关联方
太仓招新置业有限公司	同一控制下关联方
天骄（广州）房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津津湾房产建设有限公司	同一控制下关联方
天津招商泰达房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉奥明房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉明捷房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	同一控制下关联方
西咸文茂房地产有限公司	同一控制下关联方
徐州淮海金融招商发展有限公司	同一控制下关联方
烟台招商局置业有限公司	同一控制下关联方
湛江招商港城投资有限公司	同一控制下关联方
漳州招商房地产有限公司	同一控制下关联方
漳州招商局房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局（蕪春）发展投资有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（北京）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（常州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（杭州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（厦门）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（苏州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（太仓）有限公司	同一控制下关联方

招商局地产（烟台）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（重庆）花园城有限公司	同一控制下关联方
招商局港口控股有限公司	同一控制下关联方
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	同一控制下关联方
招商局集团(香港)有限公司	同一控制下关联方
招商局金融集团有限公司	同一控制下关联方
招商局能源运输香港有限公司	同一控制下关联方
招商局生态环保科技有限公司	同一控制下关联方
招商局物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团广西有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团南京有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团宁波有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团镇江有限公司	同一控制下关联方
招商局雄安投资发展有限公司	同一控制下关联方
招商局漳州开发区有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆交通科研设计院有限公司	同一控制下关联方
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（济南）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口网谷（天津）有限公司	同一控制下关联方
浙江浙宝房地产开发有限公司	同一控制下关联方
镇江盈盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	同一控制下关联方
重庆市华驰交通科技有限公司	同一控制下关联方
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依城房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依港房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依云房地产有限公司	同一控制下关联方
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	同一控制下关联方
珠海市依云置业有限公司	同一控制下关联方
珠海依云房地产有限公司	同一控制下关联方
南京盛泽置业有限公司	同一控制下关联方

广州招商房地产有限公司	同一控制下关联方
广州依云房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇天房地产有限公司	同一控制下关联方
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
镇江火炬置地发展有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（南京）有限公司	同一控制下关联方
南京招商启盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南京招商兴盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南京盛香园房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京弘威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
漳州开发区招商置业有限公司	同一控制下关联方
宁波江湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海丰扬房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海宝琛置业有限公司	同一控制下关联方
上海自贸试验区浦深置业有限公司	同一控制下关联方
上海虹润置业有限公司	同一控制下关联方
重庆怡置招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商置地开发有限公司	同一控制下关联方
杭州杭盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
昆明招金房地产有限公司	同一控制下关联方
沈阳招源房地产开发有限公司	同一控制下关联方
云南招商城投房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司	同一控制下关联方
广州新合房地产有限责任公司	同一控制下关联方
青岛中外运储运有限公司	同一控制下关联方
常熟招商熙城房地产有限公司	同一控制下关联方
成都招商房地产有限公司	同一控制下关联方
东风汽车房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商新城高新技术有限公司	同一控制下关联方
福州市雍景湾房地产有限公司	同一控制下关联方

杭州筑家房地产开发有限公司	同一控制下关联方
招商局重工（江苏）有限公司	同一控制下关联方
重庆沪渝高速公路有限公司	同一控制下关联方
重庆渝黔高速公路有限公司	同一控制下关联方
营口港务股份有限公司	同一控制下关联方
南京金陵船厂有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶（威海）有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	同一控制下关联方
东莞深赤湾港务有限公司	同一控制下关联方
赤湾集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
浙江东邦修造船有限公司	同一控制下关联方
招商局国际码头（青岛）有限公司	同一控制下关联方
路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司深圳分公司	同一控制下关联方
招商局融资租赁（天津）有限公司	同一控制下关联方
康新物流(天津)有限公司北京分公司	同一控制下关联方
中国外运长江有限公司扬州分公司	同一控制下关联方
招商局邮轮制造有限公司	同一控制下关联方
南京油运（新加坡）有限公司	同一控制下关联方
晋宁金辰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
青岛招商海德置业发展有限公司	同一控制下关联方
上海招商宝欣置业有限公司	同一控制下关联方
深圳坪山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口海滨置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商融置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商前海湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商文发房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳招商安业投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞盈房地产有限公司	同一控制下关联方
天津招江投资有限公司	同一控制下关联方
云南雨泉置业有限公司	同一控制下关联方
招商局（蕪春）投资发展有限公司	同一控制下关联方

招商局产业园区（青岛）创业有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（日照）有限公司	同一控制下关联方
招商圣约酒业（深圳）有限公司	同一控制下关联方
重庆招商金山意库商业管理有限公司	同一控制下关联方
山东高速股份有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司	同一控制下关联方
深圳西部港口保安服务公司	同一控制下关联方
深圳招商新安置业有限公司	同一控制下关联方
招商局（上海）投资有限公司	同一控制下关联方
招商局国际（中国）投资有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大二期置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市数码大厦置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市桃园园置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招广置业管理有限公司	同一控制下关联方
大连招宇房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商九龙仓房地产有限公司	同一控制下关联方
海达保险经纪有限公司	同一控制下关联方
海通（深圳）贸易有限公司	同一控制下关联方
上海招商置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市美越房地产顾问有限公司	同一控制下关联方
深圳招商致远咨询服务有限公司	同一控制下关联方
招商局光明科技园有限公司	同一控制下关联方
招商局国际信息技术有限公司	同一控制下关联方
招商局集团（香港）有限公司	同一控制下关联方
招商局置地（深圳）有限公司	同一控制下关联方
招商局置地有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司北京分公司	同一控制下关联方
浙江润和房产集团有限公司	同一控制下关联方
浙江亿城置业有限公司	同一控制下关联方
深圳上海宾馆	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方

深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
天虹商场股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
天马微电子股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市君尚百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
成都市天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳中航集团培训中心	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航长泰投资发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
广东国际大厦实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城停车场管理有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技易发投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达（集团）股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术深圳有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳中航资源有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
成都天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
厦门天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
南昌格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方

上海中航光电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海天马有机发光显示技术有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
武汉天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
苏州苏航置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
重庆航翔置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
九江云岭房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际储运有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空工业供销上海有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
无锡天芯互联科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术上海有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术北京有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技进出口有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际成套设备有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际航空发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳中航商贸有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际供应链科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际船舶发展（中国）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
大连航华置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海中航房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
艾米龙时计（深圳）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际物流有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中和中（北京）光电科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际控股股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方

深圳市中航置地开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际（香港）集团有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航御铭（安阳）科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳航悦体育用品有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海中航房地产开发公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市飞亚达科技发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司高新分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司华南分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司昆山分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市深南电路有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
西安市天阅酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北海南光企业集团公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
广州市南光房地产发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市富隆特实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亘隆投资发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市南光工贸发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市南光捷佳电器有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中山市南光捷佳电器有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海正章实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
博玉东方有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航期货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航证券有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系

贵州中航电梯有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
南京中航金城物业管理有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
江西洪都航空工业集团有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航国际租赁有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航信托股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航工业航空动力控制系统研究所	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
南京中航工业科技城发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
三二〇一医院	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
天津直升机有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国航空工业集团有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国直升机设计研究所	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航工业南充可再生能源有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航民用航空电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航投资控股有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航直升机有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航直升机基地	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航中关村科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航新兴产业投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航安盟财产保险有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
北京航投置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
景德镇市中航招待所（天津分部）	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国直升机设计研究院	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
岳阳市达美思贸易有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
北京瑞赛科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
江西洪都航空工业股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航工程集成设备有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
贵阳航空电机有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
庆安集团有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
西安飞机工业（集团）有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国航空工业空气动力研究院	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系

中航创新资本管理（深圳）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航通用飞机有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
深圳中航城发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
广州市保利世贸物业管理有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
保利（江西）房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
九江中航城地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
江苏中航地产有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
北海科航工贸有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
岳阳建桥投资置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南昌航行投资发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南京恒发房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南京航鼎房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
云南航樾投资发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
晋江中航里城置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
广州市航里房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南京航景房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
西安立景房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
中航社区健康服务中心	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
广州怡顺房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
成都航逸科技有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
赣州中航置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
江西航都投资发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
中航里城有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
重庆航宏置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
珠海天志发展置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
赣州中航房地产发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
北京飞翔家航空文化有限公司成都分公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
湖南中锴置业发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
新疆中航投资有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
保利地产	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
深圳市中航华城商业发展有限公司	其他关联方
招商银行股份有限公司	其他关联方
招商银行股份有限公司湛江分行	其他关联方

招商银行股份有限公司重庆分行	其他关联方
----------------	-------

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	13,848.00	13,848.00	否	58,330.26
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	24,551.27	24,551.27	否	17,342.00
深圳上海宾馆	酒店消费	32,125.26	32,125.26	否	58,011.73
赣州格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费	8,467.24	8,467.24	否	754.72
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	9,000.00	9,000.00	否	79,133.72
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品	678,186.41	678,186.41	否	870,000.00
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品	565,883.64	565,883.64	否	401,699.73
南昌市天虹商场有限公司	购买商品	80,167.34	80,167.34	否	9,702.10
厦门市天虹商场有限公司	购买商品	25,382.65	25,382.65	否	43,460.00
深圳市君尚百货有限公司	购买商品	3,551.50	3,551.50	否	69,981.76
成都市天虹百货有限公司	购买商品	225,000.00	225,000.00	否	
天虹商场股份有限公司	购买商品	2,133,488.83	2,133,488.83	否	3,348,126.90
岳阳市天虹百货有限公司	购买商品	4,000.00	4,000.00	否	
长沙市天虹百货有限公司	购买商品	1,279,205.44	1,279,205.44	否	3,659,707.26
中国航空技术国际控股有限公司	购买商品	800,000.00	800,000.00	否	8,018.87

天马微电子股份有限公司	购买商品	677,519.74	677,519.74	否	
深圳市君尚百货有限公司	接受劳务				61,717.16
天虹商场股份有限公司	接受劳务	2,361,594.76	2,361,594.76	否	2,330,134.14
广东国际大厦实业有限公司	接受劳务	3,249,867.73	3,249,867.73	否	
深圳中航集团培训中心	培训费				100,898.06
中航技国际经贸发展有限公司	咨询费				157,165.09
招商证券股份有限公司	财务咨询顾问费	2,000,000.00	2,000,000.00	否	
深圳中航幕墙工程有限公司	幕墙工程支出				9,973,534.86
中航社区健康服务中心	服务费	200,440.00	200,440.00	否	195,269.70
合计		14,372,279.81	14,372,279.81	否	21,381,270.90

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利（江西）房地产开发有限公司	工程、维保	4,517,676.40	4,716,530.38
北海科航工贸有限公司	工程、维保		52,427.18
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	160,543.02	47,132.59
飞亚达（集团）股份有限公司	工程、维保	127,569.43	372,123.30
共青城中航文化投资有限公司	工程、维保	1,326,605.51	2,344,716.76
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	237,843.04	1,022,996.04
贵州中航电梯有限责任公司	工程、维保		439,655.15
中航期货有限公司	工程、维保	1,113.21	452.83
江苏中航地产有限公司	工程、维保		1,200,827.80
九江中航城地产开发有限公司	工程、维保	36,314.58	210,016.91
厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	1,207,572.87	150,201.83
深圳上海宾馆	工程、维保	100,611.30	131,996.33
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	323,311.82	267,782.99
深圳市中航城商业发展有限公司	工程、维保	1,867,224.26	1,875,196.88

深圳市中航华城商业发展有限公司	工程、维保	140,573.18	106,313.20
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	907,227.56	60,080.00
深圳中航集团培训中心	工程、维保	5,930.19	4,331.13
天虹商场股份有限公司	工程、维保	1,234,605.98	904,067.39
天马微电子股份有限公司	工程、维保	300,620.12	131,926.40
岳阳格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	46,981.14	15,094.34
长沙市天虹百货有限公司	工程、维保	25,132.74	3,448.28
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	12,896.53	6,578,740.43
中航技易发投资有限公司	工程、维保	63,893.80	11,543.11
深圳华新金属结构工程有限公司	工程、维保	293,228.66	181,758.11
深圳市中航长泰投资发展有限公司	工程、维保	350,878.07	
深圳市中航城停车场管理有限公司	工程、维保	79,821.82	
广州市保利世贸物业管理有限公司	工程、维保	406,941.84	
深圳中航资源有限公司	工程、维保	343.40	
中航证券有限公司	工程、维保	224,550.99	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	工程、维保	1,421,829.36	
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	工程、维保	59,651.19	
佛山依云观园房地产有限公司	工程、维保	596,602.57	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	工程、维保	1,547,742.10	
杭州杭盛房地产开发有限公司	工程、维保	917,431.19	
杭州润和东欣置业有限公司	工程、维保	4,359,506.35	
昆明招金房地产有限公司	工程、维保	226,866.83	
南京招商招盛房地产有限公司	工程、维保	410,595.82	
南宁招商浩田房地产有限公司	工程、维保	3,569,021.49	
南通长轮房屋开发有限公司	工程、维保	3,293,415.59	
上海招平房地产开发有限公司	工程、维保	1,818,676.76	
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	工程、维保	1,606,314.44	
深圳市招华国际会展发展有限公司	工程、维保	4,995,166.57	
深圳招商房地产有限公司	工程、维保	713,207.53	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	工程、维保	314,000.12	
沈阳招源房地产开发有限公司	工程、维保	170,273.55	
天骄（广州）房地产开发有限公司	工程、维保	3,636,967.92	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	工程、维保	875,387.36	
烟台招商局置业有限公司	工程、维保	134,519.37	

云南招商城投房地产有限公司	工程、维保	553,342.05	
漳州招商房地产有限公司	工程、维保	3,873,268.54	
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	工程、维保	158,168.94	
招商蛇口（济南）置业有限公司	工程、维保	580,208.75	
镇江盈盛房地产开发有限公司	工程、维保	825,688.07	
	工程、维保合计	50,657,863.92	20,829,359.36
共青城中航文化投资有限公司	销售商品	5,665,563.19	
	销售商品合计	5,665,563.19	
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理费和水电费	4,971,820.15	4,925,613.79
保利（江西）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	95,076.49	839,919.32
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,037,735.84	2,158,869.93
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	4,884,614.08	4,892,606.96
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,184,238.27	1,184,238.23
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理费和水电费	48,459.38	55,655.47
成都航逸科技有限公司	物业管理费和水电费		267,560.37
成都天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	2,636,478.01	2,691,440.82
大连航华置业有限公司	物业管理费和水电费		5,368,427.42
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费和水电费	5,838,844.24	3,595,236.23
飞亚达销售有限公司	物业管理费和水电费	1,726,654.73	597,020.96
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,094,738.69	1,969,058.75
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费和水电费	3,814,570.17	3,961,235.35
赣州中航置业有限公司	物业管理费和水电费		1,031,261.43
共青城中航文化投资有限公司	物业管理费和水电费	4,126,188.06	3,622,331.33
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费和水电费	12,488,977.44	12,488,977.44
广州市航里房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,078,172.28	3,707,908.72
江苏中航地产有限公司	物业管理费和水电费	359,441.36	483,907.59
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费和水电费		26,386.34
江西航都投资发展有限公司	物业管理费和水电费		28,054.08
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理费和水电费	5,211,411.25	6,759,324.77
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	物业管理费和水电费	61,332.66	91,999.03
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	3,097,181.21	2,907,456.72
九江中航城地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,197,797.70	948,596.40
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	3,503,634.34	3,890,528.24
南昌航行投资发展有限公司	物业管理费和水电费	2,800,850.55	2,961,750.32

南昌市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	2,277,048.08	245,333.32
南昌市天虹置业有限公司	物业管理费和水电费	2,858,377.46	3,639,335.81
南京航鼎房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,272,453.25	3,300,008.10
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	577,927.10	1,469,705.74
三二〇一医院	物业管理费和水电费		2,245,641.70
厦门市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	2,094,490.57	3,444,839.09
厦门天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	11,232,499.63	9,984,130.98
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理费和水电费	55,104.95	4,267,113.06
上海天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	8,665,483.81	8,050,569.06
天马微电子股份有限公司	物业管理费和水电费	6,863,218.13	7,095,708.89
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理费和水电费	3,727,601.38	3,749,374.94
上海中航房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	190,188.36	436,971.44
上海中航光电子有限公司	物业管理费和水电费	6,125,381.34	5,991,445.23
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费和水电费	346,080.69	287,884.56
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理费和水电费		81,467.91
艾米龙时计（深圳）有限公司	物业管理费和水电费	219,136.31	180,609.31
深圳市飞亚达精密科技有限公司	物业管理费和水电费	1,484,541.95	861,927.62
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费	1,016,020.62	627,785.66
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	1,811,668.44	1,811,668.44
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理费和水电费	16,468,553.08	21,748,744.41
深圳市中航华城商业发展有限公司	物业管理费和水电费	10,959,039.04	13,468,551.74
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	3,837,365.48	3,164,795.45
深圳中航城发展有限公司	物业管理费和水电费		955.17
深圳中航资源有限公司	物业管理费和水电费	112,366.07	108,115.06
苏州苏航置业有限公司	物业管理费和水电费	2,331,437.16	4,640,412.89
天虹商场股份有限公司	物业管理费和水电费	17,048,217.32	16,461,052.72
天津直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	163,184.90	233,456.60
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	物业管理费和水电费	2,358.51	117,977.97
武汉天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	8,113,517.47	6,614,579.87
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	物业管理费和水电费	26,415.09	121,198.16
西安立景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	143,395.85	1,920,889.53
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,656,609.39	3,035,279.35
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理费和水电费	798,931.59	2,955,624.34

岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	3,460,724.10	3,881,489.64
云南航樾投资发展有限公司	物业管理费和水电费	686,787.94	2,111,303.82
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	8,098,437.36	8,359,578.34
中国航空工业集团有限公司	物业管理费和水电费		70,502.40
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理费和水电费	138,017.36	154,442.58
中国航空技术北京有限公司	物业管理费和水电费	11,518,418.63	9,195,565.38
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费和水电费	7,311,842.44	6,550,405.92
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费和水电费	1,079,046.03	3,679,455.99
中国航空技术上海有限公司	物业管理费和水电费	13,867.91	1,234,869.72
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费和水电费	1,025,980.40	4,255,214.33
中国直升机设计研究所	物业管理费和水电费	3,212,839.35	4,842,098.72
中航工业南充可再生能源有限公司	物业管理费和水电费		241,954.72
中航国际成套设备有限公司	物业管理费和水电费	310,487.14	251,540.35
中航国际航空发展有限公司	物业管理费和水电费	3,908,568.21	4,309,349.90
中航国际投资有限公司	物业管理费和水电费	551,969.50	386,104.19
中航国际物流有限公司	物业管理费和水电费		81,665.04
中航国际租赁有限公司	物业管理费和水电费	2,001,770.26	2,200,404.96
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费和水电费	17,845.19	21,385.03
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费和水电费	112,624.15	99,564.84
中航技进出口有限责任公司	物业管理费和水电费	7,759,537.83	9,714,275.08
中航技易发投资有限公司	物业管理费和水电费	32,782,318.67	29,428,050.22
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理费和水电费	173,142.84	173,142.83
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	物业管理费和水电费		2,901,376.44
中航里城有限公司	物业管理费和水电费		6,367.64
中航民用航空电子有限公司	物业管理费和水电费	2,881,713.68	4,595,452.94
中航期货有限公司	物业管理费和水电费	149,937.50	3,761,633.38
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	物业管理费和水电费		22,614.30
中航投资控股有限公司	物业管理费和水电费	1,290,636.75	57,735.85
中航信托股份有限公司	物业管理费和水电费	724,874.56	734,343.72
中航证券有限公司	物业管理费和水电费	3,180,140.68	1,524,269.17
中航直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	2,069,828.90	3,527,847.16
中航直升机基地	物业管理费和水电费	30,225.48	
中航中关村科技有限公司	物业管理费和水电费	8,257,631.98	8,705,897.36
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理费和水电费	2,274,035.41	1,604,933.71

重庆航宏置业有限公司	物业管理费和水电费		476,992.65
珠海天志发展置业有限公司	物业管理费和水电费		4,737,200.12
晋江中航里城置业有限公司	物业管理费和水电费	68,704.32	4,525,477.25
重庆航翔置业有限公司	物业管理费和水电费	962,794.94	
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费和水电费	222,131.37	
湖南中锴置业有限公司	物业管理费和水电费		3,011,614.77
赣州中航房地产发展有限公司	物业管理费和水电费		880,942.91
北京航投置业有限公司	物业管理费和水电费	14,115,864.01	13,816,827.22
南京航景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	217,809.21	
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	24,560.10	
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费和水电费	4,398.67	
南京中航金城物业管理有限公司	物业管理费和水电费	3,000.08	
无锡天芯互联科技有限公司	物业管理费和水电费	215.10	
广州怡顺房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	3,074,864.79	
招商银行股份有限公司	物业管理费和水电费	1,010,631.83	
山东高速股份有限公司	物业管理费和水电费	4,692,805.14	
深圳市外代仓储有限公司	物业管理费和水电费	262,563.36	
青岛中外运储运有限公司	物业管理费和水电费	30,342.84	
深圳中航商贸有限公司	物业管理费和水电费	411,728.74	
中航国际供应链科技有限公司	物业管理费和水电费	81,665.04	
中航工业航空动力控制系统研究所	物业管理费和水电费	166,902.51	
中航国际船舶发展（中国）有限公司	物业管理费和水电费	623,628.76	
南京中航工业科技城发展有限公司	物业管理费和水电费	526,867.78	
中航安盟财产保险有限公司	物业管理费和水电费	991,509.25	
中航新兴产业投资有限公司	物业管理费和水电费	737,445.92	
安徽绿隼置业有限公司	物业管理费和水电费	157,196.21	
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,013,941.17	
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	7,535,278.57	
北京招合房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	943,396.23	
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,886,792.45	
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	268,822.21	
成都招商北湖置地有限公司	物业管理费和水电费	342,100.56	
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,426,745.03	
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,957,688.29	

成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,145,551.94	
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,386,491.97	
大连招商广源房地产有限公司	物业管理费和水电费	126,299.93	
大连招义房地产有限公司	物业管理费和水电费	141,890.01	
大连招莹房地产有限公司	物业管理费和水电费	178,815.14	
大连招源房地产有限公司	物业管理费和水电费	184,592.20	
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	物业管理费和水电费	322,952.55	
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理费和水电费	431,879.85	
佛山依云观园房地产有限公司	物业管理费和水电费	25,042.96	
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理费和水电费	10,777.78	
佛山依云孝德房地产有限公司	物业管理费和水电费	15,878.87	
佛山依云臻园房地产有限公司	物业管理费和水电费	6,991.62	
佛山招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	58,344.15	
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理费和水电费	80,088.00	
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理费和水电费	80,088.00	
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理费和水电费	53,849.57	
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理费和水电费	48,339.58	
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理费和水电费	115,913.63	
福建招商云谷开发有限公司	物业管理费和水电费	1,148,507.86	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	360,445.52	
海南招商远洋发展有限公司	物业管理费和水电费	289,622.06	
杭州北辰房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	4,162,284.84	
杭州惠余置业有限公司	物业管理费和水电费	700,844.11	
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,247,581.97	
杭州润和东欣置业有限公司	物业管理费和水电费	3,737,713.03	
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,214,136.14	
杭州招商观颐健康产业有限公司	物业管理费和水电费	70,721.00	
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	424,572.83	
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	710,699.03	
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,904,636.50	
河南天地新居置业有限公司	物业管理费和水电费	1,036,937.51	
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,331,845.57	
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理费和水电费	95,523.69	
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理费和水电费	396,628.10	

南京招荣房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	592,824.91	
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理费和水电费	90,249.63	
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理费和水电费	130,006.86	
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理费和水电费	110,414.19	
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,414,901.86	
南通长轮房屋开发有限公司	物业管理费和水电费	2,226,944.56	
南通招海置业有限公司	物业管理费和水电费	198,809.47	
南通招鑫置业有限公司	物业管理费和水电费	834,006.98	
宁波明湖置业有限公司	物业管理费和水电费	1,129,751.52	
宁波招商高新置业有限公司	物业管理费和水电费	33,290.24	
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理费和水电费	104,220.55	
厦门市景湖城房地产有限公司	物业管理费和水电费	469,138.33	
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理费和水电费	6,776.62	
厦门西海湾房地产有限公司	物业管理费和水电费	33,235.71	
上海招平房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,084,259.78	
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	670,341.64	
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	293.37	
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理费和水电费	387,960.55	
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理费和水电费	130,294.49	
深圳市太子广场置业有限公司	物业管理费和水电费	824,997.58	
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理费和水电费	962,769.13	
深圳市招商创业有限公司	物业管理费和水电费	40,242.56	
深圳招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	5,170,939.87	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	71,600.58	
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	241,781.01	
苏州晟铭房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,314,969.26	
苏州招商瑞诚房地产有限公司	物业管理费和水电费	784,590.65	
苏州招商瑞创房地产有限公司	物业管理费和水电费	4,418,811.60	
太仓招新置业有限公司	物业管理费和水电费	1,575,930.18	
天骄（广州）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,017,925.44	
天津津湾房产建设有限公司	物业管理费和水电费	690,282.86	
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,148,163.42	
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	464,166.65	
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	93,795.79	

武汉新得房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	845,591.56	
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理费和水电费	1,973,295.01	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	616,173.07	
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理费和水电费	417,253.97	
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	31,577.83	
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理费和水电费	3,773,584.91	
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理费和水电费	622,193.78	
西咸文茂房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,250,371.00	
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理费和水电费	326,998.57	
烟台招商局置业有限公司	物业管理费和水电费	193,184.35	
湛江招商港城投资有限公司	物业管理费和水电费	854,287.78	
漳州招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	84,676.88	
漳州招商局房地产有限公司	物业管理费和水电费	863,394.19	
招商局（蕲春）发展投资有限公司	物业管理费和水电费	331,249.43	
招商局地产（北京）有限公司	物业管理费和水电费	10,602,871.02	
招商局地产（常州）有限公司	物业管理费和水电费	774,935.64	
招商局地产（杭州）有限公司	物业管理费和水电费	220,633.75	
招商局地产（厦门）有限公司	物业管理费和水电费	16,469.17	
招商局地产（苏州）有限公司	物业管理费和水电费	1,810,836.48	
招商局地产（太仓）有限公司	物业管理费和水电费	1,163,375.01	
招商局地产（武汉）有限公司	物业管理费和水电费	106,620.55	
招商局地产（烟台）有限公司	物业管理费和水电费	461,765.05	
招商局地产（重庆）花园城有限公司	物业管理费和水电费	40,460.00	
招商局港口控股有限公司	物业管理费和水电费	81,760.04	
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	物业管理费和水电费	9,266.79	
招商局集团(香港)有限公司	物业管理费和水电费	1,390,735.39	
招商局金融集团有限公司	物业管理费和水电费	23,805.90	
招商局能源运输香港有限公司	物业管理费和水电费	61,719.00	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理费和水电费	9,874,671.12	
招商局生态环保科技有限公司	物业管理费和水电费	15,573.97	
招商局物流（天津）有限公司	物业管理费和水电费	196,327.82	
招商局物流集团广西有限公司	物业管理费和水电费	34,401.40	
招商局物流集团南京有限公司	物业管理费和水电费	303,378.01	
招商局物流集团宁波有限公司	物业管理费和水电费	115,876.24	

招商局物流集团镇江有限公司	物业管理费和水电费	222,279.81	
招商局雄安投资发展有限公司	物业管理费和水电费	943,396.23	
招商局漳州开发区有限公司	物业管理费和水电费	429,409.81	
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理费和水电费	170,716.36	
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理费和水电费	898,370.86	
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	物业管理费和水电费	66,335.09	
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,326,968.93	
招商蛇口（济南）置业有限公司	物业管理费和水电费	236,412.33	
招商蛇口（天津）有限公司	物业管理费和水电费	635,576.23	
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	物业管理费和水电费	331,521.91	
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理费和水电费	248,431.37	
招商蛇口网谷（天津）有限公司	物业管理费和水电费	790,773.30	
招商银行股份有限公司湛江分行	物业管理费和水电费	27,933.57	
招商银行股份有限公司重庆分行	物业管理费和水电费	43,271.60	
浙江浙宝房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	15,220.33	
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,440,621.25	
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理费和水电费	617,958.77	
郑州招商颍城港区置业有限公司	物业管理费和水电费	320,817.00	
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	物业管理费和水电费	20,812.63	
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理费和水电费	84,637.81	
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理费和水电费	30,933.34	
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,345,441.58	
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,602,575.00	
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理费和水电费	2,100,454.85	
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	物业管理费和水电费	30,585.76	
珠海市依云置业有限公司	物业管理费和水电费	16,003.97	
珠海依云房地产有限公司	物业管理费和水电费	21,652.08	
南京盛泽置业有限公司	物业管理费和水电费	740,421.25	
广州招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	2,969,902.11	
广州依云房地产有限公司	物业管理费和水电费	55,193.65	
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,187,311.67	
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	50,700.93	
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理费和水电费	1,791,469.58	
招商局地产（南京）有限公司	物业管理费和水电费	1,046,931.59	

南京招商启盛房地产有限公司	物业管理费和水电费	6,297,624.02	
南京招商兴盛房地产有限公司	物业管理费和水电费	254,793.07	
南京盛香园房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	471,013.23	
南京弘威盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,520,839.79	
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	878,005.64	
漳州开发区招商置业有限公司	物业管理费和水电费	147,885.77	
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	593,689.47	
上海丰扬房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,837,160.54	
上海宝琛置业有限公司	物业管理费和水电费	2,034,162.88	
上海自贸试验区浦深置业有限公司	物业管理费和水电费	4,293,854.63	
上海虹润置业有限公司	物业管理费和水电费	157,934.16	
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,940,542.79	
重庆招商置地开发有限公司	物业管理费和水电费	2,577,902.31	
	物业管理费和水电费收入合计	470,593,415.53	349,952,410.72
中国航空技术深圳有限公司	招商佣金	1,548,598.04	607,796.59
深圳市中航长泰投资发展有限公司	咨询服务费	6,637,789.69	5,841,379.41
深圳市中航城商业发展有限公司	咨询服务费	15,932,369.66	13,131,507.73
深圳市中航华城商业发展有限公司	咨询服务费	4,069,030.44	5,457,570.46
深圳华新金属结构工程有限公司	咨询服务费	157,493.27	1,438,545.45
上海中航房地产开发有限公司	咨询服务费	113,207.54	113,207.54
中国航空技术深圳有限公司	咨询服务费	2,981,371.59	1,546,501.82
中航国际控股股份有限公司	咨询服务费	436,128.67	
中国航空技术深圳有限公司	咨询服务费	251,027.36	
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	咨询费	159,323.15	
武汉招平海盈置业有限公司	咨询费	468,391.37	
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	咨询费	97,495.20	
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	咨询费	92,603.08	
南京盛泽置业有限公司	咨询费	68,556.95	
招商证券股份有限公司	咨询费	65,094.34	
广州新合房地产有限责任公司	咨询费	113,467.92	
	其他收入合计	33,191,948.27	28,136,509.00
成都招商博时房地产开发有限公司	提供劳务	274,410.19	
成都招商龙城房地产开发有限公司	提供劳务	469,110.70	
成都招商双兴房地产开发有限公司	提供劳务	194,797.35	

成都招商远康房地产开发有限公司	提供劳务	73,921.55	
东风汽车房地产有限公司	提供劳务	144,069.13	
南宁招商众鑫房地产有限公司	提供劳务	191,827.90	
深圳市招华国际会展发展有限公司	提供劳务	54,204.35	
深圳市招商创业有限公司	提供劳务	264,431.13	
深圳市招商公寓发展有限公司	提供劳务	128,455.33	
深圳招商房地产有限公司	提供劳务	312,769.81	
深圳招商商置投资有限公司	提供劳务	54,554.71	
武汉新得房地产开发有限公司	提供劳务	39,778.79	
武汉招平海盈置业有限公司	提供劳务	4,187,200.73	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	提供劳务	501,423.45	
武汉招平雍荣置业有限公司	提供劳务	7,884.11	
武汉招商地产古田置业有限公司	提供劳务	22,786.46	
武汉招商地产汉江置业有限公司	提供劳务	21,430.11	
武汉中建壹品招盈置业有限公司	提供劳务	149,025.72	
西安茂安房地产有限公司	提供劳务	380,602.27	
西咸新区文茂房地产有限公司	提供劳务	709,618.16	
招商局地产（武汉）有限公司	提供劳务	113,961.63	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	提供劳务	117,351.88	
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	提供劳务	59,984.42	
招商蛇口十堰置业有限公司	提供劳务	475,031.32	
郑州天地康颂置业有限公司	提供劳务	196,208.01	
郑州招商康颂置业有限公司	提供劳务	89,368.33	
郑州招商颍城港区置业有限公司	提供劳务	125,769.90	
	提供劳务收入合计	9,359,977.44	
合计		569,468,768.35	398,918,279.08

物业管理费和水电费收入说明：

1、中国航空技术北京有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京”）的物业及水电费收入11,518,373.7元。其中双方签订中航技大厦物业服务合同，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，物业收费标准为1.0009元/天/㎡（不含电费、供暖费）；双方签订中航国际北京航空城物业服务合同，合同期限自2015年11月20日至2018年11月19日，该合同到期后，续签新的物业服务合同，合同期限自2018年11月20日至2021年11月19日，本物业管理区域实行酬金制，每年按应收的物业服务资金8%的比例计提。本期物业北京分公司共确认物业费及水电费收入11,518,373.70元。

2、厦门天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期厦门中航物业管理有限公司共确认厦门天马微电子有限公司物业管理费11,232,499.63元。厦门中航物业管理有限公司于2019年与厦门天马微电子有限公司签订了“厦门天马微电子工业园区物业服务合同”，双方约定厦门中航物业管理有限公司向厦门天马微电子有限公司提供“厦门天马微电子”

工业园区项目”物业服务事宜，服务期限为服务期限为一年，自合同期限为2019年1月1日至2019年12月31日止，物业管理费每月898,276.00元(不含税)，按照实际配置物业人员数浮动，根据合同约定，本期确认管理费收入11,232,499.63元。

3、中航技易发投资有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技易发投资有限公司物业管理费和其他收入共32,782,318.67元。其中双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技总部办公楼，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费918,623.45元，另签订补充协议，服务范围为中航技总部办公楼正式服务期所提供正式入驻后的物业服务，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费为235,307.82元；双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技研发楼A、B、C、D座及商业裙楼，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费111,400.07元，另签订补充协议，服务范围为中航技研发楼及酒店地下空间、商业裙房活动中心，月度服务费为241,525.83元，双方根据以上合同约定，物业北京分公司确认物业管理费和其他收入32,782,318.67元。

4、广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司广州分公司（以下简称“物业广州分公司”）确认广东国际大厦实业有限公司（以下简称“广东国际大厦”）物业管理费12,488,977.44元。物业广州分公司于2017年与广东国际大厦实业有限公司签订了《2018年度至2020年度广东国际大厦物业服务合同》，双方约定物业广州分公司向广东国际大厦实业有限公司提供2018-2020年度广东国际大厦物业服务，服务期限为三年，自2018年1月1日起至2020年12月31日止。合同约定2018年月度管理费为1,040,748.12元/月（不含税），年度管理费合计12,488,977.44元（不含税），广东国际大厦实业有限公司允许物业广州分公司在自身的经营范围内向大厦内的客户提供延伸性的物业管理服务取得相应收入。

5、深圳市中航城商业发展有限公司（原“深圳市中航城置业发展有限公司”）关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）确认深圳市中航城商业发展有限公司管理费、水电费收入及其他收入共12,325,719.36元。物业地产项目分公司于2016年3月与深圳市中航城商业发展有限公司签订了“水电费用代缴协议”双方约定由地产项目分公司代缴深圳市中航城商业发展有限公司水电费事宜，服务期限为四年，自2016年1月1日起至2020年12月31日止，根据合同约定，本期确认水电费收入11,753,548.89元。中航物业管理有限公司地产项目分公司于2016年10月与深圳市中航城商业发展有限公司签订了“物业服务合同”，双方约定由中航城商业发展有限公司每月支付地产项目分公司803A物业管理费8,739.85元，18F展示中心2019年已出租，物业管理费用由租赁方承担，自2016年10月10日起至2021年10月9日止，根据合同约定，本期确认管理费90,696.54元；除上述合同外，本期地产项目分公司确认其他收入共计481,473.93元。

6、北京航投置业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认北京航投置业有限公司（以下简称“北京航投置业”）的物业及水电费收入共14,115,864.01元，其中双方签订中航资本大厦物业委托合同，合同期限自2019年3月26日至2021年3月25日止，合同总金额为63,536,220.37元。双方签订中航资本大厦停车场经营管理委托合同，合同期限自2019年3月26日至2020年3月25日，承包制模式，物业北京分公司负责对北京航投置业地下停车场实施管理，包括停车场收入及成本的管理。合同总金额为1,300,000.00元/年。双方签订中航资本大厦多种经营管理委托合同及补充协议，规定2019年北京航投置业对中航资本大厦项目多种经营的业务补贴金额不超过155万元，此金额为北京中航置业对物业北京分公司的补贴上限，并且北京中航置业每月向物业北京分公司预支服务费10万元，双方于2020年1月31日前完成结算。2019年3月份双方签订中航资本大厦物业服务费用结算协议，合同对物业主营、停车场运营业务、多种经营服务与保障业务进行结算。上述合同本期共确认收入14,115,864.01元。

7、招商局地产（北京）有限公司关联交易说明：本报告期12月份北京招商局物业管理有限公司确认招商局地产（北京）有限公司的物业管理费共10,602,871.02元。北京招商局物业管理有限公司于2008年1月16日与招商局地产（北京）有限公司签订“朝阳区东八里庄危改小区前期物业服务合同”，双方约定由北京招商局物业管理有限公司负责朝阳区东八里庄危改小区的物业管理工作，该建筑总面积为409,310.00m²，合同为包干制，物业费由业主按照其拥有的建筑面积缴纳，具体标准如下：住宅：5.48元/m²·月、公寓6.00元/m²·月、商业和办公楼20元/m²·月，住宅与公寓的物业服务费包括除供暖以外的各类公共能源费；商业与办公楼的物业服务费包括全部公共能源费。招商局地产（北京）有限公司按半年或按季度收取物业费，本合同自签订之日起生效，直至业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理

企业签订的物业合同生效时，本合同终止。

其他收入说明：

深圳市中航城商业发展有限公司其他关联交易说明：本报告期九方资管确认深圳市中航城商业发展有限公司（以下简称“中航城商业”）其他收入15,932,369.66元。双方于2019年1月1日签订了《有关深圳九方购物中心、深圳中航中心写字楼及深圳V尚街项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，九方资管继续为中航城商业持有的深圳九方、中航中心、V尚街提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费依据上月损益表总收入以及息税前利润的当月实际发生数据，按基本计费比例（即九方和V尚街总收入的2%以及息税前利润的4%；中航城写字楼总收入的1.5%以及息税前利润的3%）核算当月咨询服务费，委任有效期为2019年1月1日起至2019年12月31日。按照合同约定，本期九方资管确认中航城商业咨询服务收入15,932,369.66元。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2017年09月01日		按合同约定	
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2017年08月01日		按合同约定	
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018年05月15日		按合同约定	990,566.04
中航国际（香港）集团有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018年05月11日		按合同约定	4,528,301.76
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018年05月11日		按合同约定	8,170,093.52
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	招商局积余产业运营服务股份有限公司	经营管理托管	2018年01月01日		按合同约定	5,500,000.00
中国航空技术深圳有限公司	招商局积余产业运营服务股份有限公司	经营管理托管	2018年06月01日		按合同约定	251,027.36

关联托管/承包情况说明

1、2017年10月30日，公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了关于《关于公司全资子公司受托管理关联方房地产项目的议案》，中航城投资与中航国际签订了《北京中航国际大厦项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资管理其所属北京中航国际大厦项目，开工前委托管理费为50万元/月，开工后至竣工交付委托管理费为120万元/月，委托管理期限自2017年9月1日起，委托期限为4年。中航国际持有之北京中航国际大厦项目，项目用地为奥体南区内土地编号6号地块3号楼，建设用地面积约为0.5公顷，地上规划建筑面积约2.9万平方米，用途为办公楼。项目已完成规划设计，目前已处于报批报建阶段。中航城投资委派人员的薪酬成本由中航城投资承担。中航城投资除了收取委托管理费之外，不得在目标项目列支费用。首期委托管理费应在协议签署后5个工作日内支付，以后支付时间为当月10日之

前。2017年确认收入1,886,792.46元。

2018年11月1日,因项目的立项审批事项延后,2018年度项目的管理工作未能全面开展,项目开工时间已顺延至2019年度,中航城投资与中航国际签订补充协议,从2018年8月1日至2018年12月31日,中航国际向中航城投资支付的委托管理费用调整为每月10万元整。2019年1月1日之后,仍按照双方2017年10月签署的协议约定支付委托管理费用。2018年确认收入3,773,584.88元。

2019年9月10日,公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》,中航城投资与中航国际签订了《关于〈北京中航国际大厦项目委托管理协议〉及其补充协议之解除协议》。自2019年8月31日起,《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议效力终止。从《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议解除之日起,除本协议约定的双方权利义务之外,《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议项下的其他各项权利义务均不再履行。2019年未确认收入。

2、2017年10月30日,公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了关于《关于公司全资子公司受托管理关联方房地产项目的议案》,中航城投资与中航国际签订了《航发直投项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资管理航发投资管理有限公司(以下简称“航发投资”)所属15个由中航里城有限公司(以下简称“中航里城”)经营的项目,委托管理费为300万元/月,委托管理期限自2017年8月1日起,委托期限暂定为6个月。航发投资持有并由中航里城经营的15个房地产项目(除庐山项目、南昆山项目外的13个房地产项目正在挂牌转让中),中航城除收取委托管理费之外,不得在项目列支费用,但中航国际认可的除外。首期委托管理费应在本协议签署后5个工作日支付(含协议约定期限内尚未支付的全部管理费),以后支付时间为当月10日之前。委托期间,由中航城投资承担委派人员的薪酬、差旅、办公等全部费用。2017年确认收入14,150,943.45元。2018年确认收入9,622,641.36元。2019年未确认收入。

3、2018年5月11日,公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》,中航城投资与中航国际签订《九江归宗项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资对其下属九江云岭房地产开发有限公司持有的九江归宗项目进行管理,委托管理费为35万元/月,委托管理期限自2018年2月1日起,委托期限预计为8个月,至项目完结或转让交割完成。2018年确认收入3,632,075.51元,2019年确认收入990,566.04元。

4、2018年5月11日,公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》,中航城投资与中航国际(香港)集团有限公司(以下简称“中航国际(香港)”)签订《中航里城(香港)有限公司委托管理协议》。中航国际(香港)委托中航城投资对中航里城(香港)有限公司及其下属苏州苏航置业有限公司(苏州木渎项目)、重庆航翔置业有限公司(重庆湖广项目)进行管理,委托管理费为60万元/月,委托管理期限自2018年4月1日起,委托期限预计为6个月,至项目转让交割完成。2018年确认收入5,094,339.48元。

2019年9月10日,公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》,中航城投资与中航国际(香港)集团有限公司(以下简称“中航国际(香港)”)签订了《关于〈中航里城(香港)有限公司委托管理协议〉之解除协议》。自2019年8月31日起,《中航里城(香港)有限公司委托管理协议》效力终止。从《中航里城(香港)有限公司委托管理协议》解除之日起,除本协议约定的双方权利义务之外,《中航里城(香港)有限公司委托管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行。2019年确认收入4,528,301.76元。

5、2018年5月11日,公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》,中航城投资与灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司(以下简称“灵宝中航瑞赛”)签订《灵宝中小城市项目委托管理协议》。灵宝中航瑞赛委托中航城投资对其自身(含持有的灵宝项目)及其下属公司进行管理,委托管理费包括日常经营管理费用30万元/月、销售计提(按月支付销售回款额的2.5%)和利润计提(一次性支付项目开发结算净利润的5.5%)三部分,委托期限预计为37个月,至项目结束或转让并完成交割。2018年确认收入3,679,245.22元。

2019年9月10日,公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》,中航城投资与灵宝中航瑞赛签订了《关于〈灵宝中小城市项目委托管理协议〉之解除协议》。自2019年8月31日起,《灵宝中小城市项目委托管理协议》效力终止。从《灵宝中小城市项目委托管理协议》解除之日起,除本协议约定的双方权利义务之外,《灵宝中小城市项目委托管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行,2019年确认收入8,170,093.52元。

6、2018年11月27日，公司第八届董事会第三十三次会议通过了《关于公司与关联方之间受托管理事项的议案》，本公司与中航国际地产（肯尼亚）有限公司（以下简称“肯尼亚地产”）签订了《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》。肯尼亚地产委托公司为其所属肯尼亚环球贸易中心项目的开发建设及运营工作提供业务流程管理，该项目位于非洲肯尼亚首都内罗毕的westland商务区，包括一栋42层的3A级写字楼，一栋35层的豪华酒店，四栋高约100米左右的高端公寓，以及8,000平方米的商业，总建筑面积30万平方米的大型高档综合体。委托管理费为62.5万元/月，按季支付，费用组成主要为服务期间本公司人员（不含外派人员）的薪酬、补助津贴、办公费、中国境内缴交的税费等。委托期限自2018年1月1日起暂定三年，以项目实际竣工交付日期为准。2018年确认收入7,500,000.00元。

2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，公司与肯尼亚地产签订了《关于〈肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议〉之解除协议》。自2019年8月31日起，《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》效力终止。从《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行，2019年确认收入5,500,000.00元。

7、2018年8月12日，本公司与中航技深圳《北京银锭项目整体转让及相关业务委托管理协议》，中航技深圳委托公司负责北京千秋营宸房地产开发有限公司开发并持有的北京市西城区鼓楼西大街鸦儿胡同15号银锭苑整体转让及相关工作，委托管理费10万元/月，委托管理期限自2018年6月1日起至2019年12月31日止。2018年未确认收入。

2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，公司与中航技深圳签订了《关于〈北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议〉之解除协议》，自2019年8月31日起，《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》效力终止。从《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行。2019年确认收入251,027.36元。

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	7,357,327.73	7,016,395.53
岳阳市天虹百货有限公司	岳阳中航国际广场裙楼-1至4楼	7,487,467.92	8,853,291.44
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	194,779.69	117,895.52
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701		178,181.24
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	20,591,600.74	21,516,134.10
天虹商场股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A-19 至 22	13,172,925.35	12,914,566.67
南昌格兰云天国际酒店有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1-5 层、26-38 层	13,358,285.73	8,616,666.63
赣州格兰云天国际酒店有限公司	赣州中航城酒店 1-5、11-25 层	14,320,277.06	17,517,268.18
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心 L101/L201/L301/L401	10,568,838.02	10,310,607.20
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心-2 层 B201	26,771.94	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	昆山九方购物中心 1-001	76,157.80	156,942.79
飞亚达销售有限公司	昆山九方购物中心 1-001	50,571.45	

深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	353,191.44	337,795.56
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	赣州九方购物中心 L156	1,024,770.36	894,582.84
中航信托股份有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1 层	79,797.41	110,829.72
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	上海天盛广场 B 座 8 层 2 单元		1,169,224.54
深圳市中航华城商业发展有限公司	南光大厦 0403		1,714.29
深圳市中航城停车场管理有限公司	南光大厦 1118、南光大厦 0201D	171,884.04	179,907.09
中航御铭（安阳）科技有限公司	南光大厦 0604-605	204,948.62	195,017.16
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室	151,348.55	347,305.12
长沙市天虹百货有限公司	芙蓉南路 368 号 CTA 财富中心 10001、10002、10003、10006、10007		255,593.45
合计		89,190,943.85	90,689,919.07

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
天马微电子股份有限公司	厂房用房	2,879,288.21	2,864,324.40
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	142,569.29	117,004.18
深圳上海宾馆	门店用房	158,941.89	136,571.41
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	314,635.95	
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	168,035.70	14,521.50
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,124,282.42	1,183,783.12
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,684,624.64	2,237,612.52
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	439,394.58	
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	277,752.03	364,293.91
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,061,513.14	1,748,285.09
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,510,046.40	1,218,912.18
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房		57,154.70
深圳市君尚百货有限公司	门店用房		49,753.50
深圳市招商公寓发展有限公司	办公用房、门店用房	1,169,726.23	
深圳招商商置投资有限公司	办公用房、门店用房	176,923.87	
嘉兴招商房地产开发有限公司	办公用房	1,127,791.19	
深圳招商房地产有限公司	办公用房、门店用房	14,282.63	
合计		15,249,808.17	9,992,216.51

关联租赁情况说明：

1、根据2011年5月30日深圳市中航房地产发展有限公司（曾用名“深圳市格兰云天大酒店有限公司”，“深圳市中航主题地产有限公司”；以下简称“中航房地产”）与深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司（以下简称“格兰云天大酒店”）签订的《深圳中航城格兰云天大酒店租赁合同》，中航房地产将位于深圳市福田区深南中路3024号航空大厦部分物业出租给格兰云天大酒店；租赁期限为15年；租赁费用为：2011年7月1日到2011年12月31日基础租金租金620万元，2012年和2013基础租金分别为1230万元，2014年基础租金1350万元，2015年基础租金1360万元，另外加收浮动租金，计算方法为浮动租金=[当年酒店实际的（GOP-固定费用）]80%。由于租赁期前5年已期满，中航房地产与格兰云天大酒店签订了租赁补充合同，5年租赁期基础租金合计为人民币6,681万元。格兰云天大酒店向中航房地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，中航房地产发展有限公司本报告期确认租金收入20,591,600.74元。

2、本公司的子公司中航观澜地产2007年3月30日与天虹股份签订了租赁合同，将深圳市观澜街道办工业大道与大和路的交汇处的中航格澜阳光花园A栋1-4层除街铺以外的部分商场出租给天虹股份，租赁面积为15,625.89平方米。租赁期限为起租日（起租日为2007年5月1日）起20年，租赁费用自商场开业之日起五年内，天虹股份以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即天虹股份当年主营业务收入中超出基础主营业务收入（基础主营业务收入=25万元/日×天虹商场当年实际经营天数）的部分按10%向中航观澜地产计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开业第五年平均月实际租金（下简称“实际租金”）与单位租金30元/平方米的月固定租金（下简称“固定租金”）为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准，若实际租金高于固定租定，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行商讨，但租金水平上下浮动不超过20%。2013年1月31日，公司2013年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹股份签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准。2013年1月15日，中航观澜地产和天虹股份签订了《租金及租期补充协议》，由天虹股份按照计租面积16,286.37平方米和租金标准每月每平方米62元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长5年，即租赁期限为2012年4月26日至2032年2月23日。根据合同约定，中航观澜地产本报告期内确认租金收入13,172,925.35元。

3、江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航”）与南昌格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“南昌酒店公司”）签订租赁合同，将位于南昌市红谷滩区赣江北大道1号中航国际广场出租给南昌酒店公司经营和管理。租赁期限为15年，即2011年1月1日至2025年12月31日。协议确定2011年1月1日到2015年12月31日5年的租金。由于租赁期前5年已期满，江西中航与南昌酒店公司签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在2016年1月1日至2020年12月31日期间的租金以及相关事项进行约定。根据协议内容，5年租赁期基础租金合计为人民币5,485万元。南昌酒店公司向江西地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，江西中航本报告期确认租金收入13,358,285.73元。

4、本公司的子公司赣州市航逸酒店管理有限公司（以下简称“赣州航逸”）与赣州格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“格兰云天国际酒店”）签订合同，赣州航逸将位于赣州市漳江新区黄金广场南侧建筑的一部分出租给格兰云天国际酒店，并由赣州航逸对格兰云天国际酒店进行初次装修，能满足酒店管理公司经营需求后于2011年12月31日前完成移交；租赁期限为15年，从2011年1月1日至2025年12月31日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中2011年为0万元，2012年为690万元，2013年为860万元，2014年为1,260万元，2015年为1,550万元。由于租赁期前5年已期满，赣州航逸与格兰云天国际酒店于2016年4月20日签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在2016年1月1日至2020年12月31日期间的租金以及相关事项进行约定，其中2016年基础租金为1,218万元，2017年为1,221万元，2018年为1,250万元，2019年为1,113万元，2020年为1,091万元，根据合同内容，5年租赁期基础租金合计为人民币5,893万元，格兰云天国际酒店向赣州航逸支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，报告期内确认租金收入14,320,277.06元。

5、本公司的原孙公司赣州中航地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）于2011年11月与南昌市天虹商场有限公司（以下简称“南昌天虹”）签订合同，赣州地产将位于中国赣州市漳江新区翠微路与长征大道交汇处东南角中航城项目九方购物中心地下一层至地上四层的部分出租给赣州天虹，租赁面积约为25,000平方米；租赁期限自“商业开业日”起（开业日为2011年11月12日），持续20个租赁年度的最后一日；商场的免租期为1年，满一年以后的第一天为计租日，首年租金标准为每月34元每平方米，租金从计租第四年开始每年在前一年的基础上递增2%，以此类推到租

赁期满。2012年1月，赣州地产、南昌市天虹百货有限公司以及赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《〈赣州中航城项目房屋租赁合同〉转让协议书》（以下简称“协议书”），在协议书里，南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。2015年3月，赣州地产、赣州市天虹百货实业有限公司以及赣州中航九方商业有限公司三方签订了《合同权利义务转让协议》，依据合同约定，自2015年1月1日起原合同的权利义务全部转让给赣州中航九方商业有限公司。根据合同约定，赣州中航九方商业有限公司本报告期内确认租金收入10,568,838.02元。2018年，赣州中航九方商业有限公司和赣州天虹百货实业有限公司签订了天虹仓库租赁协议，合同约定赣州中航九方商业有限公司将赣州九方购物中心-2层B201仓库租赁给赣州天虹百货实业有限公司，建筑面积为128.57m²，使用面积为90.00m²，租赁期为2018年7月1日至2031年11月11日，2019年1-6月份租金为2,962.25元/月，7-12月份租金为3,008.53元/月，本报告期内确认收入为26,771.94元。综上，本报告期共确认与赣州天虹实业有限公司租赁收入共10,595,609.96元。

（4）关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国航空技术深圳有限公司	1,416,000,000.00	2016年03月01日	2021年03月01日	否
中国航空技术深圳有限公司	490,000,000.00	2017年03月07日	2019年03月07日	是
中国航空技术深圳有限公司	200,000,000.00	2018年06月13日	2019年07月25日	是

关联担保情况说明

1、公司于2016年3月发行公司债1,500,000,000.00元，本次债券为5年期，附第3年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权，中航技深圳为此借款提供了融资担保。2019年3月1日，公司债券回售84,000,000.00元，期末担保余额为1,416,000,000.00元。

2、公司于2017年3月向华鑫国际信托有限公司借款490,000,000.00元，期限3年，中航技深圳为此借款提供担保。2019年3月偿还此借款490,000,000.00元，此担保已履行完毕。

3、公司于2018年7月向农业银行借款200,000,000.00元，期限1年，中航技深圳为此借款提供担保。并于2019年5月偿还此借款，此担保已履行完毕。

（5）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	发行股份购买资产	3,131,914,500.00	

（6）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,365,720.00	9,511,287.00

(7) 其他关联交易

① 与中航工业集团财务有限责任公司的金融服务：

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》，同意公司与航空工业财务公司签订的《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）。截至2019年12月31日，公司在中航财司的存款余额为97,013.99元、贷款余额为0元；中航财司亦未对公司提供除存贷款以外其他形式的金融服务。

航空工业财务公司和公司当时的控股股东中航技深圳的实际控制人均为航空工业。因此本次航空工业财务公司为公司提供金融服务的事项构成公司的关联交易。

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。

②与招商局集团财务有限公司的金融服务

招商蛇口于2019年4月19日召开的第二届董事会2019年第五次临时会议审议通过了《关于与招商局集团财务有限公司签署〈金融服务协议〉的关联交易议案》，同意招商局集团财务有限公司向招商蛇口及下属公司提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。招商蛇口（包括下属公司）在财务公司的日终存款余额（不包括来自财务公司的任何贷款所得款项）不得超过人民币200亿元。财务公司向招商蛇口（包括下属公司）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500亿元。公司本年发行股份购买原属于招商蛇口下属子公司招商物业，截至2019年12月31日，招商物业在招商局集团财务有限公司存款余额10,232,887.18元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	艾米龙时计（深圳）有限公司			2,870.72	
应收账款	保利（江西）房地产开发有限公司			374,500.00	
应收账款	北京飞翔家航空文化有限公司成都分公司			367,009.96	
应收账款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	514,434.92	356.89	320,874.81	
应收账款	北京航投置业有限公司			9,070,000.00	
应收账款	深圳市飞亚达科技发展有限公司			768,924.17	
应收账款	成都天马微电子有限公司	697,000.00	697.00	695,171.75	
应收账款	大连航华置业有限公司	4,153,095.64	53,963.44		
应收账款	飞亚达（集团）股份有限公司	391,163.31	17,202.52	928,903.45	
应收账款	飞亚达销售有限公司	5,349.77	3.71	12,286.85	

应收账款	飞亚达销售有限公司华南分公司	4,039.17	2.80	3,421.03	
应收账款	赣州格兰云天国际酒店有限公司	5,022,314.31	11,394.85	13,227,020.66	
应收账款	赣州市天虹百货实业有限公司	364,563.24	4,809.66	540,128.64	
应收账款	赣州中航房地产发展有限公司			61,224.53	
应收账款	共青城中航文化投资有限公司	1,184,615.96	825.38	249,434.74	
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	10,000.00	9,793.00	336,987.14	
应收账款	广州市航里房地产开发有限公司			625,015.73	
应收账款	江苏中航地产有限公司			824,128.65	
应收账款	江西航都投资发展有限公司			14,868.68	
应收账款	江西洪都航空工业集团有限责任公司			2,387,409.32	
应收账款	晋江中航里城置业有限公司			406,903.94	
应收账款	九江云岭房地产开发有限公司	332,317.90	230.55	1,003,272.40	
应收账款	九江中航城地产开发有限公司			2,110,110.38	
应收账款	灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司			300,000.00	
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	4,230,496.77	4,149.56	6,854,941.65	
应收账款	南昌航行投资发展有限公司			451,145.57	
应收账款	南昌市天虹商场有限公司	760,332.56	457.42	101,000.00	
应收账款	南京航鼎房地产开发有限公司			272,300.00	
应收账款	南京恒发房地产开发有限公司			117,525.35	
应收账款	厦门市天虹商场有限公司	260,741.97	233.87	302,192.56	
应收账款	厦门天马微电子有限公司	962,120.00	962.12	816,080.00	
应收账款	厦门紫金中航置业有限公司	22,660.01	283.25	2,261,911.05	
应收账款	上海天马微电子有限公司	777,853.50	539.64		
应收账款	上海中航光电子有限公司	505,094.00	350.41	502,634.00	
应收账款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	29,701.74	29.70	46,806.97	
应收账款	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	37,000.00	12,871.82	36,999.99	
应收账款	深圳华新金属结构工程有限公司	276,119.31	269.54	742,972.82	
应收账款	深圳上海宾馆	88,113.00		63,205.00	
应收账款	深圳市飞亚达精密计时制造有限公司			137,074.84	
应收账款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	10,809.82	124.50	55,156.27	
应收账款	深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	93,112.00	443.94	82,036.00	
应收账款	深圳市深南电路有限公司	13,992.38		13,992.38	
应收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	5,186,430.00	5,220.81	8,143,315.44	
应收账款	深圳市中航城停车场管理有限公司	670,161.33	642.37	1,146,406.10	

应收账款	深圳市中航城商业发展有限公司	3,764,119.32	16,726.23	700,209.41	
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	22,148.64	20.94	4,898.64	
应收账款	深圳市中航华城商业发展有限公司	971,518.79	261.44	820,392.30	
应收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司			99,352.43	
应收账款	深圳中航城发展有限公司			144,800.33	
应收账款	深圳中航商贸有限公司	170,562.28	118.33	666,430.00	
应收账款	苏州苏航置业有限公司	140,003.45	97.13	512,986.45	
应收账款	天虹商场股份有限公司	656,064.14	10,390.08	211,229.95	
应收账款	天马微电子股份有限公司	152,875.00	106.06	931,984.60	
应收账款	武汉天马微电子有限公司	2,733,412.15	1,896.32	1,340,000.00	
应收账款	西安立景房地产开发有限公司			401,909.79	
应收账款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	382,077.00	7,749.25	382,077.00	
应收账款	岳阳建桥投资置业有限公司			193,809.21	
应收账款	岳阳市达美思贸易有限公司			3,600.00	
应收账款	岳阳市天虹百货有限公司	3,916,280.58	119,073.55	3,674,410.77	
应收账款	云南航樾投资发展有限公司			149,405.11	
应收账款	长沙市天虹百货有限公司	204,418.90	141.82	200.00	
应收账款	中国航空技术北京有限公司	507.37	0.35	500.09	
应收账款	中国航空技术国际控股有限公司	708,960.14	491.85	655,079.44	
应收账款	中国航空技术厦门有限公司	2,437.48	2.44	19,529.21	
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	1,338,069.18	17,640.72	6,030,114.02	
应收账款	中航国际航空发展有限公司	916,918.88	636.12	72,050.46	
应收账款	中航国际投资有限公司	258.16	0.18	133.29	
应收账款	中航技国际储运有限责任公司	401.00	0.28	800.00	
应收账款	中航技进出口有限责任公司			7,418.37	
应收账款	中航技易发投资有限公司	340,480.74	236.21	75,362.57	
应收账款	中航金网（北京）电子商务有限公司	15,150.00	15.15	15,150.00	
应收账款	中航民用航空电子有限公司			705,216.51	
应收账款	中航证券有限公司			23,660.53	
应收账款	中航中关村科技有限公司			874,908.99	
应收账款	中和中（北京）光电科技有限公司	1,278,892.68	887.24	197,690.04	
应收账款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司			135,000.00	
应收账款	重庆航宏置业有限公司			1,350,583.07	

应收账款	北京时尚天虹百货有限公司	2,313.58	1.61		
应收账款	飞亚达销售有限公司昆山分公司	608.60			
应收账款	南昌市天虹置业有限公司	507,769.31	507.77		
应收账款	山东高速股份有限公司	1,793,925.80	1,244.55		
应收账款	深圳市外代仓储有限公司	68,922.88	68.92		
应收账款	深圳中航资源有限公司	48,962.55	33.97		
应收账款	西安市天阅酒店有限公司	940.28	239.44		
应收账款	中航国际（香港）集团有限公司	600,000.00	600.00		
应收账款	中航国际船舶发展（中国）有限公司	153,030.00	106.17		
应收账款	中航国际控股股份有限公司	58,921.03	58.92		
应收账款	北京广盈房地产开发有限公司	185,191.18	371.93		
应收账款	北京亚林东房地产开发有限公司	66,231.76	54.59		
应收账款	常熟招商熙城房地产有限公司	1,028.02	0.25		
应收账款	成都招商博时房地产开发有限公司	1,672,789.93	316.46		
应收账款	成都招商房地产有限公司	47,590.00	1.40		
应收账款	成都招商龙城房地产开发有限公司	1,539,733.08	45.17		
应收账款	成都招商双兴房地产开发有限公司	608,299.54	17.85		
应收账款	成都招商远康房地产开发有限公司	1,129,644.12	273.36		
应收账款	东风汽车房地产有限公司	40,090.22	1.68		
应收账款	东风汽车房地产有限公司武汉分公司	65,019.80	1.91		
应收账款	佛山市凯达城投资发展有限公司	123,092.09	3.61		
应收账款	佛山依云观园房地产有限公司	639,543.61	18.76		
应收账款	佛山依云上园房地产有限公司	91,079.34	65.09		
应收账款	佛山依云孝德房地产有限公司	54,083.56	13.27		
应收账款	佛山依云臻园房地产有限公司	33,410.52	67.10		
应收账款	佛山招商房地产有限公司	56,673.01	113.82		
应收账款	佛山招商绿湖房地产有限公司	371,088.50	10.89		
应收账款	佛山招商新城高新技术有限公司	1,057,777.87	31.03		
应收账款	福建招商云谷开发有限公司	737,418.33	21.63		
应收账款	福州市雍景湾房地产有限公司	27,928.57	0.82		
应收账款	广州依云房地产有限公司	1,029,669.65	436.20		
应收账款	广州招商房地产有限公司	7,514,183.79	441.39		
应收账款	哈尔滨银开房地产开发有限公司	1,878,619.34	90.78		
应收账款	杭州北晨房地产开发有限公司	5,936,030.81	174.13		

应收账款	杭州杭盛房地产开发有限公司	1,000,000.00	29.33		
应收账款	杭州惠余置业有限公司	407,547.24	11.96		
应收账款	杭州南兴房地产开发有限公司	1,070,893.01	31.41		
应收账款	杭州润和东欣置业有限公司	8,476,570.52	248.66		
应收账款	杭州星日房地产开发有限公司	2,187,629.69	176.19		
应收账款	杭州招商观颐健康产业有限公司	64,390.54	1.89		
应收账款	杭州筑家房地产开发有限公司	165,747.28	332.88		
应收账款	合肥招商章盛房地产开发有限公司	89,245.44	2.62		
应收账款	河南天地新居置业有限公司	3,102,323.75	184.34		
应收账款	招商局重工（江苏）有限公司	756,366.33	22.19		
应收账款	重庆沪渝高速公路有限公司	409,565.25	12.01		
应收账款	重庆渝黔高速公路有限公司	342,847.04	10.06		
应收账款	营口港务股份有限公司	12,613.40	0.37		
应收账款	深圳金域融泰投资发展有限公司	316,795.24	9.29		
应收账款	南京金陵船厂有限公司	225,925.13	6.63		
应收账款	招商局金陵船舶（威海）有限公司	208,477.35	6.12		
应收账款	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	201,712.30	5.92		
应收账款	重庆市智翔铺道技术工程有限公司	199,653.30	5.86		
应收账款	赤湾集装箱码头有限公司	177,754.57	5.21		
应收账款	浙江东邦修造船有限公司	176,551.06	5.18		
应收账款	招商局国际码头（青岛）有限公司	130,959.44	3.84		
应收账款	路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	93,195.25	2.73		
应收账款	中国交通进出口有限公司深圳分公司	553,386.23	16.23		
应收账款	东莞深赤湾港务有限公司	236,022.64	6.93		
应收账款	招商局融资租赁（天津）有限公司	111,892.20	3.28		
应收账款	康新物流(天津)有限公司北京分公司	109,245.28	3.20		
应收账款	中国外运长江有限公司扬州分公司	91,437.27	2.68		
应收账款	招商局邮轮制造有限公司	89,544.90	2.63		
应收账款	南京油运（新加坡）有限公司	86,993.46	2.55		
应收账款	晋宁金辰房地产开发有限公司	1,123,937.04	32.97		
应收账款	昆明招金房地产有限公司	2,326,238.91	68.24		
应收账款	南昌德瀚商业管理有限公司	289,919.78	8.50		
应收账款	南京盛泽置业有限公司	72,670.37	2.13		
应收账款	南京招荣房地产开发有限公司	331,348.03	121.95		

应收账款	南京招商启盛房地产有限公司	2,494,146.78	299.07		
应收账款	南京招商招盛房地产有限公司	320,686.93	271.08		
应收账款	南宁招商浩田房地产有限公司	126,430.23	3.71		
应收账款	南宁招商汇城房地产有限公司	61,218.25	1.80		
应收账款	南宁招商汇天房地产有限公司	642,105.22	18.84		
应收账款	南宁招商众鑫房地产有限公司	264,614.63	7.76		
应收账款	南通长轮房屋开发有限公司	3,589,823.00	105.31		
应收账款	宁波江湾房地产开发有限公司	213,840.54	659.11		
应收账款	宁波招商高新置业有限公司	151,787.38	258.42		
应收账款	青岛招商海德置业发展有限公司	195,327.79	208.75		
应收账款	厦门市景湖城房地产有限公司	108,387.56	178.21		
应收账款	上海丰扬房地产开发有限公司	133,334.88	118.60		
应收账款	上海招平房地产开发有限公司	1,873,237.06	54.95		
应收账款	上海招商宝欣置业有限公司	1,301,575.57	1,044.68		
应收账款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	2,461,444.89	72.21		
应收账款	深圳坪山招商房地产有限公司	22,745,626.81	667.24		
应收账款	深圳市德瀚投资发展有限公司	3,297,675.80	96.74		
应收账款	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	2,032,853.56	59.63		
应收账款	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	45,681.41	1.34		
应收账款	深圳市蛇口海滨置业有限公司	8,642,967.84	253.54		
应收账款	深圳市太子广场置业有限公司	2,874,497.44	84.32		
应收账款	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	103,344.91	3.03		
应收账款	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	98,159.26	2.88		
应收账款	深圳市太子湾商融置业有限公司	683,018.56	20.04		
应收账款	深圳市太子湾商泰置业有限公司	4,913,165.42	144.13		
应收账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	5,765,244.78	169.13		
应收账款	深圳市招商前海湾置业有限公司	7,882,961.58	231.24		
应收账款	深圳市招商文发房地产开发有限公司	2,998,774.34	87.97		
应收账款	深圳招商安业投资发展有限公司	5,771,293.25	169.24		
应收账款	深圳招商房地产有限公司	26,541,104.36	18,425.64		
应收账款	深圳招商启航互联网投资管理有限公司	1,182,353.85	34.68		
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	1,402,546.01	82.77		
应收账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	308,294.62	9.05		
应收账款	沈阳招商源房地产开发有限公司	34,306.40	1.01		

应收账款	苏州晟铭房地产开发有限公司	1,314,969.26	38.57		
应收账款	苏州招商瑞诚房地产有限公司	2,301,181.33	1,486.50		
应收账款	苏州招商瑞创房地产有限公司	4,067,010.37	119.30		
应收账款	苏州招商瑞盈房地产有限公司	906,422.17	784.53		
应收账款	天骄（广州）房地产开发有限公司	10,704,935.92	501.64		
应收账款	天津津湾房产建设有限公司	490,858.21	14.40		
应收账款	天津招江投资有限公司	2,254,719.33	66.15		
应收账款	天津招商泰达房地产开发有限公司	5,574,514.95	163.52		
应收账款	武汉新得房地产开发有限公司	174,938.01	25.00		
应收账款	武汉招平海盈置业有限公司	4,772,176.83	151.68		
应收账款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	531,508.87	15.59		
应收账款	武汉招平雍荣置业有限公司	24,137.99	0.71		
应收账款	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	13,229.33	5.97		
应收账款	武汉招商地产古田置业有限公司	455,963.26	810.64		
应收账款	武汉招商地产汉江置业有限公司	221,481.81	6.50		
应收账款	武汉中建壹品招盈置业有限公司	1,081,357.48	31.72		
应收账款	西安茂安房地产有限公司	265,107.53	7.78		
应收账款	新郑市雍景湾房地产开发有限公司	97,056.10	101.31		
应收账款	烟台招商局置业有限公司	2,198,192.27	3,920.53		
应收账款	云南雨泉置业有限公司	969,837.44	28.45		
应收账款	云南招商城投房地产有限公司	637,959.28	48.15		
应收账款	漳州招商房地产有限公司	307,880.56	90.93		
应收账款	招商局（蕪春）投资发展有限公司	111,050.74	178.87		
应收账款	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	73,523.40	2.16		
应收账款	招商局地产（常州）有限公司	1,845,144.38	54.13		
应收账款	招商局地产（杭州）有限公司	418,521.86	441.12		
应收账款	招商局地产（南京）有限公司	262,021.31	772.45		
应收账款	招商局地产（日照）有限公司	1,459.55	2.93		
应收账款	招商局地产（厦门）有限公司	5,608.04	0.16		
应收账款	招商局地产（苏州）有限公司	3,381,109.35	1,040.63		
应收账款	招商局地产（太仓）有限公司	146,094.52	35.84		
应收账款	招商局地产（武汉）有限公司	616,695.62	18.09		
应收账款	招商局地产（烟台）有限公司	472,131.67	13.85		
应收账款	招商局地产（重庆）花园城有限公司	98,482.99	2.89		

应收账款	招商局青岛蓝湾网谷有限公司	163,783.93	4.80		
应收账款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22,424,820.83	657.83		
应收账款	招商局漳州开发区有限公司	462,987.74	13.58		
应收账款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	209,925.57	420.02		
应收账款	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	671,540.86	19.70		
应收账款	招商蛇口（济南）置业有限公司	313,419.82	9.19		
应收账款	招商蛇口（天津）有限公司	38,071.11	1.12		
应收账款	招商蛇口（宜昌）置业有限公司	8,866.20	0.55		
应收账款	招商蛇口十堰置业有限公司	503,533.21	14.77		
应收账款	招商蛇口网谷（天津）有限公司	838,219.70	24.59		
应收账款	招商圣约酒业（深圳）有限公司	14,740.00	0.43		
应收账款	浙江浙宝房地产开发有限公司	16,133.55	0.47		
应收账款	镇江火炬置地发展有限公司	444,094.32	45.52		
应收账款	镇江盈盛房地产开发有限公司	1,700,000.00	49.87		
应收账款	郑州天地康颂置业有限公司	1,383,788.08	43.53		
应收账款	郑州招商康颂置业有限公司	114,789.58	3.37		
应收账款	郑州招商颐城港区置业有限公司	319,023.59	9.36		
应收账款	重庆招商金山意库商业管理有限公司	30,500.00	0.90		
应收账款	重庆招商依城房地产开发有限公司	1,457,035.38	42.74		
应收账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	1,611,280.80	47.27		
应收账款	重庆招商依云房地产有限公司	1,264,357.79	37.09		
应收账款	重庆招商置地开发有限公司	2,122,790.46	62.27		
应收账款	珠海依云房地产有限公司	121,404.83	202.05		
应收账款	沈阳招胜房地产开发有限公司	84,716.79	2.49		
应收账款	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	83,172.74	2.44		
应收账款	深圳市招商公寓发展有限公司	59,897.65	1.76		
应收账款	深圳市招商创业有限公司	50,513.02	1.48		
应收账款	招商局光明科技园有限公司	26,776.42	0.79		
应收账款	常熟市晟瑞房地产开发有限公司	25,880.87	0.76		
应收账款	南京善杰义房地产开发有限公司	13,611.86	0.40		
应收账款	大连招源房地产有限公司	13,360.73	0.39		
应收账款	大连招莹房地产有限公司	13,358.37	0.39		
应收账款	湛江招商港城投资有限公司	8,725.24	0.26		
	合计	292,374,432.08	345,721.88	77,179,056.12	

预付账款	中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	10,425.00		10,425.00	
预付账款	中国航空技术国际控股有限公司			7,000.00	
	合计	10,425.00		17,425.00	
其他应收款	保利（江西）房地产开发有限公司			17,321.36	
其他应收款	北海南光企业集团总公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
其他应收款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	517.20	1.74	322.32	
其他应收款	北京千秋誉宸房地产开发有限公司			2,100,000.00	
其他应收款	北京瑞赛科技有限公司			167,818.70	
其他应收款	飞亚达（集团）股份有限公司	1,670,533.82	87,904.14	2,112,941.74	
其他应收款	广东国际大厦实业有限公司	220.00	19.67	220.00	
其他应收款	广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
其他应收款	湖南中锴置业发展有限公司			1,144,652.55	
其他应收款	嘉浩（庐山）房地产开发有限公司			3,321,421.02	
其他应收款	江西洪都航空工业股份有限公司			200,000.00	
其他应收款	九江中航城地产开发有限公司			1,106,511.00	
其他应收款	南昌格兰云天国际酒店有限公司			157,759.50	
其他应收款	南昌市天虹商场有限公司	200.00	0.08	200.00	
其他应收款	深圳华新金属结构工程有限公司	10,850.00	12.19	3,200.00	
其他应收款	深圳上海宾馆	20,000.00		20,000.00	
其他应收款	深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04
其他应收款	深圳市巨隆投资发展有限公司	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51
其他应收款	深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
其他应收款	深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93
其他应收款	深圳市中航城停车场管理有限公司			340,360.43	
其他应收款	深圳市中航城商业发展有限公司	35,260.49	0.20	20,309.14	
其他应收款	深圳中航城发展有限公司			5,756.73	
其他应收款	天马微电子股份有限公司	539,800.00	571.93	526,200.00	
其他应收款	武汉天马微电子有限公司			2,472.79	
其他应收款	武汉中航通飞特种飞行器有限公司			513,558.76	
其他应收款	新疆中航投资有限公司			19,477,182.91	18,353,439.00
其他应收款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	16,000.00		409,304.97	
其他应收款	岳阳市天虹百货有限公司	344,579.05	1,158.61	352,432.51	
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司	291,713.72	15.32	4,554.52	
其他应收款	中国航空技术北京有限公司	7.80	0.03	22.60	

其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	796,406.85	18,150.78	637,778.55	
其他应收款	中国航空技术厦门有限公司	28,304.00	4.80	3,600.00	
其他应收款	中国航空技术深圳有限公司	170,664.00	2,479.83	170,664.00	
其他应收款	中航工程集成设备有限公司			2,800.00	
其他应收款	中航国际航空发展有限公司	398.49	1.34	158,183.74	
其他应收款	中航技国际储运有限责任公司	255.27	0.86	194.86	
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	200,000.00	0.19	200,000.00	
其他应收款	中航技进出口有限责任公司			636.53	
其他应收款	中航民用航空电子有限公司			100,000.00	
其他应收款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	50,000.00	346.41	174,908.57	
其他应收款	中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
其他应收款	厦门市天虹商场有限公司	34,000.00			
其他应收款	山东高速股份有限公司	664,915.25	2,833.57		
其他应收款	中航国际地产（肯尼亚）有限公司	1,400,000.00	221.33		
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司	90,000.00	302.61		
其他应收款	佛山招商新城高新技术有限公司	96,204.00	5,644.00		
其他应收款	宁波招商高新置业有限公司	498.00	0.19		
其他应收款	深圳市招商创业有限公司	9,327.00	3.51		
其他应收款	深圳市招商公寓发展有限公司	1,689,458.52	1,266.54		
其他应收款	深圳市招商前海湾置业有限公司	46,008.00	141.06		
其他应收款	深圳西部港口保安服务公司	316,533.66	119.08		
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	6,788,202.13	40,213.80		
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	212.60	0.08		
其他应收款	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	451.44		
其他应收款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	451.44		
其他应收款	招商局（上海）投资有限公司	342,066.00	68,413.18		
其他应收款	招商局地产（厦门）有限公司	18,864.96	7.10		
其他应收款	招商局地产（苏州）有限公司	500,000.00	188.10		
其他应收款	招商局国际（中国）投资有限公司	241,870.49	90.99		
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	207,818.74	76.88		
其他应收款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	28,125.00	739.22		
其他应收款	北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16		
其他应收款	保利地产			134,618.11	
其他应收款	北京格兰云天国际酒店有限公司			35,862,822.16	35,862,822.16

其他应收款	江苏中航地产有限公司			450.00	
其他应收款	江西鼎诚实业投资有限公司			13,153.40	
其他应收款	深圳格兰云天酒店管理有限公司			182,940.96	
其他应收款	天虹商场股份有限公司			1,533.60	
其他应收款	深圳市中航长泰投资发展有限公司			5,970.00	
其他应收款	深圳市君尚百货有限公司	4,000.00	4.00	21,000.00	
	合计	168,696,491.85	149,874,513.05	183,455,632.68	167,996,115.81

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
应付账款	上海中航房地产开发公司	2,169,295.67	
应付账款	深圳中航集团培训中心		8,098.00
应付账款	中国航空技术上海有限公司	3,441,994.34	
应付账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	126,000.00	
应付账款	广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	
应付账款	深圳金域融泰投资发展有限公司	7,258.17	
应付账款	深圳市科大二期置业管理有限公司	447,875.16	
应付账款	深圳市科大置业管理有限公司	116,268.84	
应付账款	深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	2,987,818.64	
应付账款	深圳市数码大厦置业管理有限公司	979,821.71	
应付账款	深圳市桃园园置业有限公司	94,723.71	
应付账款	深圳市招广置业管理有限公司	9,324,113.17	
应付账款	深圳市招商创业有限公司	11,977,576.25	
应付账款	深圳市招商公寓发展有限公司	23,680.93	
应付账款	深圳招商商置投资有限公司	9,545,857.52	
应付账款	招商局地产（南京）有限公司	61,162.08	
	合计	42,835,141.83	18,098.00
预收账款	北京伊格莱特航空技术发展有限公司	16,981.13	8,778.48
预收账款	共青城中航文化投资有限公司		200,140.00
预收账款	广东国际大厦实业有限公司	50,000.00	50,000.00
预收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司		2,046.10
预收账款	中国航空技术北京有限公司	610,474.46	711,575.33

预收账款	中国航空技术国际控股有限公司	39,630.82	707,786.75
预收账款	中航国际成套设备有限公司	164,640.00	232,274.88
预收账款	中航国际航空发展有限公司		16,666.66
预收账款	中航国际投资有限公司	35.00	75.00
预收账款	中航技国际经贸发展有限公司		43,301.89
预收账款	中航技进出口有限责任公司	8,732,756.58	5,381,507.75
预收账款	中航技易发投资有限公司		61,820.75
预收账款	中航证券有限公司		1,135,132.14
预收账款	东莞市天虹商场有限公司	70,800.00	
预收账款	飞亚达（集团）股份有限公司	1,004.29	
预收账款	南昌市天虹商场有限公司	5,049.81	
预收账款	厦门紫金中航置业有限公司	1.40	
预收账款	上海天马有机发光显示技术有限公司	5,407.50	
预收账款	深圳市中航城商业发展有限公司	1.00	
预收账款	海南招商远洋发展有限公司	500,000.00	
预收账款	招商银行股份有限公司	58,816.92	
预收账款	深圳市飞亚达科技发展有限公司		9,000.00
预收账款	深圳市中航城投资有限公司		2,210.60
	合计	10,255,598.91	8,562,316.33
应付股利	深圳中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
应付股利	上海正章实业有限公司	1,428,143.34	1,395,745.69
应付股利	中国航空技术深圳有限公司	13,784,933.85	
	合计	45,091,977.23	31,274,645.73
其他应付款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	5,150.00	5,150.00
其他应付款	博玉东方有限公司	2,900.00	2,900.00
其他应付款	赣州市天虹百货实业有限公司	1,703,000.00	1,703,000.00
其他应付款	贵阳航空电机有限公司		500,707.10
其他应付款	九江中航城地产开发有限公司		2,072,234.54
其他应付款	庆安集团有限公司		321,718.93
其他应付款	上海中航光电子有限公司	3,700.00	1,350.00
其他应付款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	51,072.00	773,452.21
其他应付款	深圳华新金属结构工程有限公司	28,430.31	636,929.97
其他应付款	深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司		1,900.00
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	172,665.60	395,731.20

其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司		28,400.00
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司		350.00
其他应付款	深圳市中航华城商业发展有限公司	8,000.00	4,000.00
其他应付款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	120,000.00	120,000.00
其他应付款	天虹商场股份有限公司	999,600.00	999,600.00
其他应付款	西安飞机工业（集团）有限责任公司		2,128.97
其他应付款	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,752.00
其他应付款	中国航空工业空气动力研究院		86,743.80
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	1,615,177.26	815,177.26
其他应付款	中国航空技术厦门有限公司	4,000.00	4,000.00
其他应付款	中国航空技术上海有限公司		1,104,652.33
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司	81,792.02	57,525.85
其他应付款	中航创新资本管理（深圳）有限公司		75.83
其他应付款	中航国际航空发展有限公司	15,000.00	15,000.00
其他应付款	中航国际投资有限公司	1,300.00	81,054.28
其他应付款	中航技国际储运有限责任公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司		50,250.00
其他应付款	中航通用飞机有限责任公司		1,195,323.93
其他应付款	中航信托股份有限公司		5,460.00
其他应付款	中航证券有限公司		15,145.97
其他应付款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	43,023.44	
其他应付款	上海中航房地产开发有限公司		887,086.04
其他应付款	中航技进出口有限责任公司	4,369.95	
其他应付款	北京广盈房地产开发有限公司	50,000.00	
其他应付款	成都招商博时房地产开发有限公司	1,050,603.73	
其他应付款	大连招宇房地产有限公司	8,500.00	
其他应付款	佛山依云房地产有限公司	518,568.14	
其他应付款	佛山招商房地产有限公司	213,767.97	
其他应付款	佛山招商九龙仓房地产有限公司	1,999,074.50	
其他应付款	广州招商房地产有限公司	500,000.00	
其他应付款	海达保险经纪有限公司	34,014.00	
其他应付款	海通（深圳）贸易有限公司	47,585.00	
其他应付款	南通长轮房屋开发有限公司	100,000.00	
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	500,000.00	

其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	89,835.20	
其他应付款	上海招平房地产开发有限公司	116,000.00	
其他应付款	上海招商宝欣置业有限公司	116,000.00	
其他应付款	上海招商置业有限公司	4,500,000.00	
其他应付款	深圳海勤工程管理有限公司	39,310.00	
其他应付款	深圳金域融泰投资发展有限公司	14,205.12	
其他应付款	深圳市美越房地产顾问有限公司	2,034,054.12	
其他应付款	深圳市招商公寓发展有限公司	31,272.00	
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	1,373,022.09	
其他应付款	深圳招商致远咨询服务有限公司	40,600.98	
其他应付款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	2,180,514.97	
其他应付款	烟台招商局置业有限公司	760,796.20	
其他应付款	招商局（蕪春）投资发展有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	招商局地产（苏州）有限公司	31,841.23	
其他应付款	招商局地产（烟台）有限公司	575,041.05	
其他应付款	招商局港口控股有限公司	206,126.40	
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	500,000.00	
其他应付款	招商局国际信息技术有限公司	79,682.00	
其他应付款	招商局集团（香港）有限公司	913,195.00	
其他应付款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	68,649.00	
其他应付款	招商局置地（深圳）有限公司	5,223.70	
其他应付款	招商局置地有限公司	2,215.64	
其他应付款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	4,509.71	
其他应付款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	400,000.00	
其他应付款	招商证券股份有限公司北京分公司	28,884.96	
其他应付款	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	
其他应付款	浙江亿城置业有限公司	7,231,670.36	
其他应付款	中国交通进出口有限公司	115,390.00	
其他应付款	珠海依云房地产有限公司	119,000.04	
其他应付款	嘉浩（庐山）房地产开发有限公司		254,023.00
其他应付款	江苏中航地产有限公司		181,094.19
其他应付款	江西鼎诚实业投资有限公司		717,006.65
其他应付款	厦门紫金中航置业有限公司		11,172.00
其他应付款	深圳市飞亚达科技发展有限公司		227,328.57

其他应付款	深圳中航城发展有限公司		10,962.21
其他应付款	中航国际钢铁贸易（上海）有限公司		374,615.86
其他应付款	中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司		62,968.00
其他应付款	中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司		350.00
其他应付款	深圳中航商贸有限公司		104,912.50
其他应付款	广东国际大厦实业有限公司		404,422.37
	合计	35,596,257.90	15,577,655.56

7、关联方承诺

2019年4月26日，本公司第一大股东中航国际控股股份有限公司与招商蛇口签署了《中航国际控股股份有限公司与招商蛇口关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，中航国际控股股份有限公司以非公开协议转让的方式向招商蛇口转让其持有的公司149,087,820股股份，占股本总额的22.35%。本次权益变动完成后，中航国际控股股份有限公司不再持有公司股份，招商蛇口持有公司22.35%的股份，成为本公司第一大股东。

2019年11月19日，根据公司2019年第四次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中航善达股份有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2019】2337号）核准，公司向招商蛇口发行354,046,180股股份，向深圳招商地产发行39,338,464股股份，合计共发行393,384,644股股份用于购买招商物业100%股权。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对以上股权出资情况予以验证，并出具了致同验字（2019）第110ZC0215号验资报告。2019年12月5日，公司本次发行股份购买资产涉及的393,384,644股新增股份在深圳证券交易所上市。

根据交易双方签署的《发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》，若本次交易于2019年度实施完毕，则招商物业在业绩承诺期2019年度、2020年度、2021年度净利润分别为不低于1.59亿元、1.89亿元、2.15亿元。业绩承诺期各期的实际净利润以标的公司扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为准。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

公司于2019年12月5日出具承诺：本公司现有存量房地产项目中，昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成，处于尾盘销售阶段；天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，本公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目的开发主体）、天津格兰云天置业有限公司（天津九方城市广场项目的开发主体）的股权托管给招商蛇口。该股权托管协议将于本次交易新增股份上市之日起生效。

自上述股权托管协议生效之日起5年内完成天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

① 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

根据房地产经营惯例，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止（或与各贷款银行约定的其他担保期限）。

截至2019年12月31日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为270,146,745.92元。由于借款人

将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

②为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2019年12月31日，本公司为下列单位贷款提供保证：

单位：万元

被担保单位名称	金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
赣州九方商业有限公司	20,750.00	2015-3-28	2025-3-28	否
九江市九方商业管理有限公司	45,000.00	2017-7-26	2027-7-26	否
深圳市中航城投资有限公司	9,475.00	2017-9-12	2027-9-12	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2019-1-30	2020-1-29	否
中航物业管理有限公司	5,000.00	2019-4-29	2020-4-28	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2019-3-29	2020-3-28	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2019-4-28	2020-4-27	否
合计	110,225.00			

截至2019年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	106,034,606.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	106,034,606.00

2、其他资产负债表日后事项说明

（1）新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响

2020年1月新型冠状病毒感染的肺炎疫情爆发以来，国家对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。新冠疫情及防控措施将对招商积余的物业管理业务、出租业务、自营酒店、干洗及餐饮业务的经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

（2）接受新型肺炎疫情防控专项捐赠事项

2020年2月25日，本公司与招商局慈善基金会有限公司签署了《捐赠协议书》。招商局慈善基金会有限公司自愿将人民币2,000万元按支付日汇率折算等值美元，无偿捐赠公司用于“新型肺炎疫情防控工作”。

自新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，公司展现央企责任担当，响应“疫情就是命令，防控就是责任”的号召，上下一心，全力投入到疫情防控工作中。尤其是公司旗下招商物业、中航物业大量员工坚守在防疫一线，积极服务、严防严控，筑牢防疫安全线，获得业主等各方肯定。因疫情防控要求高，公司防疫物资采购等相关投入较大，该笔捐赠财产将有力地支持公司疫情防控工作。

截至2020年4月10日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为物业板块、资产管理板块及其他板块。这些报告分部是以各公司营业类型为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	物业管理服务	资产管理	其他业务	分部间抵销	合计
营业收入	5,175,047,245.94	618,358,665.19	311,644,932.47	27,147,127.86	6,077,903,715.74
营业成本	4,668,638,746.33	167,068,123.79	159,772,646.00	27,309,132.55	4,968,170,383.57
资产总额	4,118,145,887.67	16,704,916,172.00	4,682,398,158.33	9,003,768,105.15	16,501,692,112.85
负债总额	3,264,544,411.19	5,587,393,414.61	4,402,965,881.71	4,755,362,979.99	8,499,540,727.52

2、其他

政府补助

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
退役士兵就业税收优惠	税务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	2,804,821.45	其他收益	2,804,821.45
稳岗补贴	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	2,548,583.99	其他收益	2,548,583.99
政府专项资金扶持	上海市静安区财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,282,000.00	其他收益	1,282,000.00
深圳市福田区国库支付中心转贷款贴息支持款	深圳市福田区国库支付中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
社会保险补贴	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,041,291.58	其他收益	1,041,291.58
深圳市科技创新委员会2019年第一批科技计划项目机遇ssh框架的物业设备设施智慧运营云平台关键技术的研发	深圳市科技创新委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	800,000.00	其他收益	800,000.00

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
深圳市科技创新委员会2019年研究开发资助计划第一批资助款	深圳市科技创新委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	216,000.00	其他收益	216,000.00
税费减免	税务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	563,049.13	其他收益	563,049.13
深圳市福田区企业发展服务中心交来产业发展专项资金	深圳市福田区企业发展服务中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	305,200.00	其他收益	305,200.00
劳务协作奖励	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	197,316.04	其他收益	197,316.04
深圳市高技能人才公共实训管理服务中心培训兑付	深圳市高技能人才公共实训管理服务中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	179,100.00	其他收益	179,100.00
高校毕业生就业见习补贴	济南市人力资源和社会保障补助局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	102,113.21	其他收益	102,113.21
老住宅扶持金	深圳市罗湖区街道办事处	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
南山区发展和改革局节能减排专项资金	深圳市南山区发展和改革局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
深圳市福田区水务局发放的排水达标小区奖励金	深圳市福田区水务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	90,000.00	其他收益	90,000.00
飞亚达景观电费补贴款	深圳市供电局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	62,931.62	其他收益	62,931.62
广东省物业管理行业协会转来标准化奖金	广东省物业管理行业协会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	56,603.77	其他收益	56,603.77
节水型居民小组奖励金	深圳市节约用水办公室	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	50,000.00	其他收益	50,000.00
淮安项目引导资金	淮安软件园管理发展有限公司	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	43,386.33	其他收益	43,386.33
统建楼物业服务企业参与基层治理扶持资金	深圳市罗湖区政法委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	40,000.00	其他收益	40,000.00
市场监督管理局-“名厨亮灶”政府奖励	市场监督管理局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	40,000.00	其他收益	40,000.00
企业区级奖励	九江经济技术开发区(出口加工区)财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	31,500.00	其他收益	31,500.00
环境委员会大气补贴费	深圳市从居环境委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	30,000.00	其他收益	30,000.00
深圳市福田区科技创新局-2018年国家高新技术企业	深圳市福田区科技创新局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	30,000.00	其他收益	30,000.00

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
认定奖补支持金						
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	深圳市福田区科技创新局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	22,000.00	其他收益	22,000.00
北京市朝阳区发展和改革委员会财证补助	北京市朝阳区发展和改革委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	10,000.00	其他收益	10,000.00
赣州市章贡区卫生健康委员会转来母婴设施建设资金补助金	赣州市章贡区卫生健康委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	3,000.00	其他收益	3,000.00
越秀区劳动就业服务管理中心奖励	广州市越秀区劳动就业服务管理中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	3,000.00	其他收益	3,000.00
招才奖励	厦门市社会保险管理中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,000.00	其他收益	1,000.00
待报解预算收入	中华人民共和国国家金库天津市滨海新区中心支库	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	64.78	其他收益	64.78
合计				11,952,961.90		11,952,961.90

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		385,436.60
其他应收款	3,420,651,421.83	3,587,841,867.33
合计	3,420,651,421.83	3,588,227,303.93

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市老大昌酒楼有限公司		385,436.60
合计		385,436.60

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联往来	3,576,923,002.23	3,762,262,780.46
员工借款	1,044,466.00	1,212,290.27
押金及保证金	442,727.92	442,407.92
代垫款项、往来款	97,642,045.72	79,288,606.72
政府代建		
其他	41,478.60	41,778.60
减：信用损失准备	-255,442,298.64	-255,405,996.64
合计	3,420,651,421.83	3,587,841,867.33

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,938.94	28,562.81	255,375,494.89	255,405,996.64
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提		37,979.16		37,979.16
本期转回	1,677.16			1,677.16
2019 年 12 月 31 日余额	261.78	66,541.97	255,375,494.89	255,442,298.64

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	333,357,004.48
1 至 2 年	526,457,526.77
2 至 3 年	909,465,188.04
3 年以上	1,906,814,001.18
合计	3,676,093,720.47

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	1,938.94		1,677.16			261.78
第二阶段	28,562.81	37,979.16				66,541.97
第三阶段	255,375,494.89					255,375,494.89
合计	255,405,996.64	37,979.16	1,677.16			255,442,298.64

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳中航地产有限公司	关联往来	820,528,411.16	1-5 年	22.32%	
中航城置业(昆山)有限公司	关联往来	474,594,891.69	1 年以下及 1-3 年	12.91%	
深圳市中航城投资有限公司	关联往来	461,290,345.56	1 年以下及 1-4 年	12.55%	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	关联往来	458,794,885.94	3-4 年	12.48%	
成都市中航地产发展有限公司	关联往来	433,850,661.69	1 年以下及 1-3 年	11.80%	
合计	--	2,649,059,196.04	--	72.06%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,815,978,614.28		6,815,978,614.28	3,684,064,114.28		3,684,064,114.28
对联营、合营企业投资	122,222,484.88		122,222,484.88	158,755,648.05		158,755,648.05
合计	6,938,201,099.16		6,938,201,099.16	3,842,819,762.33		3,842,819,762.33

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		

天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00					442,716,050.00	
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00					215,000,000.00	
中航城置业(昆山)有限公司	260,000,000.00					260,000,000.00	
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00					2.00	
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11					53,652,451.11	
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
深圳市中航九方资产管理有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
深圳市中航城投资有限公司	149,099,491.87					149,099,491.87	
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00					510,000.00	
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00					510,000.00	
中航物业管理有限公司本部	50,000,000.00					50,000,000.00	
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00					123,832,000.00	
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48					963,214,351.48	
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82					284,641,604.82	

成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00									200,000,000.00	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	163,408,163.00									163,408,163.00	
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00									275,380,000.00	
赣州中航九方商业有限公司	167,000,000.00									167,000,000.00	
招商局物业管理有限公司				3,131,914,500.00						3,131,914,500.00	
合计	3,684,064,114.28			3,131,914,500.00						6,815,978,614.28	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
厦门紫金中航置业有限公司	158,755,648.05			6,046,247.32			42,579,410.49				122,222,484.88	
小计	158,755,648.05			6,046,247.32			42,579,410.49				122,222,484.88	
合计	158,755,648.05			6,046,247.32			42,579,410.49				122,222,484.88	

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,156,992.09	3,240,480.18	35,427,221.56	3,062,858.49
合计	36,156,992.09	3,240,480.18	35,427,221.56	3,062,858.49

是否已执行新收入准则

 是 否

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	339,435,349.42	43,523,187.14
权益法核算的长期股权投资收益	6,046,247.32	4,634,030.71
处置长期股权投资产生的投资收益		850,052,200.00
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益		639,548,156.96
合计	345,481,596.74	1,537,757,574.81

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-13,763,359.46	
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）	11,952,961.90	
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	-12,851,850.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,802,988.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,997,568.16	
减：所得税影响额	37,883,140.97	
少数股东权益影响额	-23,022,206.80	
合计	-3,722,625.67	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	5.57%	0.4090	0.4090

扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	5.65%	0.4144	0.4144
-----------------------------	-------	--------	--------

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月十日