



2020 年年度报告

2021 年 3 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。

公司负责人聂黎明、主管会计工作负责人陈海照及会计机构负责人(会计主管人员)张秀成声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

审议本次年报的董事会以现场会议和通讯表决相结合的方式召开。董事邓伟栋先生因工作原因未能出席本次会议，特委托董事刘宁女士代为出席并行使表决权。董事何军先生以通讯方式进行表决。其他董事均亲自出席了现场会议并进行表决。

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十八次会议审议通过的2020年度利润分配预案为：以2020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1.3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.....	33
第六节 股份变动及股东情况.....	57
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	63
第八节 公司治理.....	69
第九节 公司债券相关情况.....	77
第十节 财务报告.....	78
第十一节 备查文件目录.....	249

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
中航国际深圳	指	中国航空技术深圳有限公司
招商积余、上市公司、公司	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
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
招商九方	指	招商九方商业管理（深圳）有限公司（曾用名“深圳市中航九方资产管理有限公司”）
谟岭公司	指	惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司
招商财务公司	指	招商局集团财务有限公司
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）

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	聂黎明		
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

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	公司原控股股东为中航国际深圳，2019年12月，公司控股股东变更为招商蛇口，其直接及间接合计持有公司51.16%股权。

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、邓冰清

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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入（元）	8,635,147,480.75	6,077,903,715.74	42.07%	6,655,646,451.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	435,142,396.80	286,227,940.46	52.03%	856,613,367.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	385,847,312.36	289,950,566.13	33.07%	-150,351,492.95
经营活动产生的现金流量净额（元）	989,467,897.24	358,910,552.72	175.69%	1,281,061,555.44
基本每股收益（元/股）	0.4104	0.4090	0.34%	1.2844
稀释每股收益（元/股）	0.4104	0.4090	0.34%	1.2844

加权平均净资产收益率	5.34%	5.57%	-0.23%	18.77%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	16,279,503,134.31	16,501,692,112.85	-1.35%	13,235,646,080.27
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,307,076,670.17	7,983,640,524.49	4.05%	4,842,025,398.84

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，2019 年度运营分析包括招商物业 2019 年相关数据。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

否

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）	0.4104

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	1,752,656,654.02	2,114,958,156.04	2,106,001,371.43	2,661,531,299.26
归属于上市公司股东的净利润	59,377,098.41	119,278,117.34	148,659,192.77	107,827,988.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,258,444.82	139,320,450.31	133,193,321.64	84,075,095.59
经营活动产生的现金流量净额	-816,698,656.04	283,734,283.34	239,458,457.18	1,282,973,812.76

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 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）	-11,006.34	-13,763,359.46	1,242,491,356.96	
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）	44,054,665.81	11,952,961.90	4,192,274.47	主要系稳岗补贴及新型肺炎疫情防控补贴
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	74,189.45			主要系公司下属子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% 股权，浙江亿城置业有限公司于 2020 年 12 月 26 日清算，本年确认投资收益 74,189.45 元
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	-5,696.08	-12,851,850.89	11,825,547.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,233,364.21	6,802,988.79	5,461,297.28	主要系收到的“新型肺炎疫情防控”捐赠款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-6,181,131.68	18,997,568.16	1,653,307.54	主要系增值税进项税加计抵扣及新型肺炎疫情防控直接相关的支出
减：所得税影响额	13,171,266.16	37,883,140.97	276,321,793.08	
少数股东权益影响额（税后）	2,698,034.77	-23,022,206.80	-17,662,869.75	
合计	49,295,084.44	-3,722,625.67	1,006,964,860.41	--

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，公司以建设成为“国内领先的物业资产管理运营商”为愿景，积极稳妥地推动“12347”发展战略的落地，推进组织融合融效发展，进一步夯实公司大物业、大资管两大核心主业。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，业务覆盖全国逾 100 个城市，服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。非住宅类物业项目包括办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间及其他业态。

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、保洁、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设施管理服务：为设施提供设备运维、能源评估、管理等服务；
- ②案场协销及房产经纪：为开发商提供案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供房屋租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务；
- ③社区及企业服务：“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建筑科技服务：为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案等；
- ⑤停车场管理服务：提供车场设施设备改造维护、车场设计规划及车场产品研发等智慧停车管理服务；
- ⑥安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务；
- ⑦餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务；
- ⑧干洗服务：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招商九方利用专业的商业运营管理能力，为商业地产项目提供土地获取及开发建设阶段的商业定位、规划设计、工程改造等顾问咨询服务；在商业项目开业筹备及运营阶段提供招商、策划、推广、运营管理等服务。

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

3、其他业务

其他业务为剩余房地产开发业务，因业务发展战略调整，公司已于 2016 年将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项目开发。

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
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化

无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化

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	21,230,735.24	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。	66,800.03	0.26%	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，在国内成为 A 股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

招商蛇口为公司控股股东，招商局集团为公司实际控制人。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，通过深化与招商局集团相关业务的协同，将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，公司市场化物业管理业务处于行业领先水平；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

公司以传承“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良好的市场影响力，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，物业管理业务稳健发展，管理规模持续扩大。截至 2020 年末，公司管理项目合计为 1,438 个，管理面积约 1.91 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，服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。非住宅类项目包括办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间及其他业态。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）专业队伍建设能力

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，旗下招商九方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，昆山、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。招商九方的管理能力和品牌影响力在逐步提升，目前已陆续与招商蛇口持有型商业项目签订委托管理协议，在管商业物业规模不断扩大。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年初,我国经济经受疫情严重冲击。随着疫情防控形势好转,消费回暖,工业服务业继续回升,投资不断改善,我国经济展现了强大的防险能力、抗压韧性和发展活力,率先冲出疫情阴霾实现复苏,我国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。全年国内生产总值突破100万亿元,同比增长2.3%,其中第三产业对GDP增长的贡献率为47.3%,连续6年成为拉动GDP的主力军。消费方面,限额以上企业商品零售总额达到13.5万亿元,受年初新冠疫情爆发及疫情防控常态化后散发等因素影响,消费略低于预期,但市场销售呈现持续回暖态势,未来一段时间消费需求仍有较大的回升空间。

年初突发新冠肺炎疫情,物业行业一马当先,奋力承担一线防控重任,赢得政府和广大业主信任,同时为行业发展打开城市治理新空间。国家政策层面,国家十四五规划纲要于2021年3月12日正式发布,其中六次提到物业,指出了物业管理行业未来的发展方向。行业发展层面,行业企业上市呈现加速局面,2020年全年共有18家物管企业登陆资本市场。伴随企业上市潮,据不完全统计,年内有效并购案例超70宗,交易金额共计约107亿元。除交易数量多,交易金额大等特征外,2020年物业行业并购呈现多元化特征,从过去以基础服务为主的同业并购转向基础服务、增值/专业服务并重,在扩张规模的同时,补全服务链条,完善组织能力。企业经营层面,头部企业纷纷布局、发力城市综合服务领域,行业发展边界得以进一步拓展,成为发展新蓝海。总体而言,物管行业竞争将进一步升级,机遇与挑战共存。

(一) 公司总体经营情况

2020年是公司完成重大资产重组后的第一个完整年度。面对新冠疫情带来的冲击,公司迎难而上,在疫情中开展整合,在整合中推进发展,紧抓行业发展机遇,及时调整经营策略,取得良好的经营业绩,为公司战略转型奠定良好基础。

报告期内,公司实现营业收入863,515万元,较上年同期增长42.07%,主要来自物业管理业务的收入增加;利润总额62,593万元,较上年同期增长53.30%;归属于上市公司股东的净利润43,514万元,较上年同期增长52.03%;总资产1,627,950万元,较上年同期下降1.35%;归属于上市公司股东的净资产830,708万元,较上年同期增长4.05%;资产负债率49.09%,较上年同期减少2.42%。(备注:本报告涉及公司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,2019年度运营分析包括招商物业2019年相关数据。)

战略调整初见成效,整合融合按计划有序推进

2020年初,公司明确了“12347”发展战略,即以建设“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,通过巩固一片沃土、业务价值延伸、平台内涵多元化、科技赋能与数字化转型、内外发展并举、两个平台有机互动、管理创新七大战略举措,推动战略实施落地。

为匹配公司发展新要求,公司以战略为牵引,以业务融合为中心,推进组织融合。公司以建设扁平高效的经营型管理总部为目标,完成了总部架构、权责、流程等调整,初步实现统一运营、统一标准、统一采购的业务管理一体化。在此基础上,以客户为核心,以建设灵活高效、有战斗力的前台市场经营主体为目标,以品质提升、优势互补、资源整合、团队融合等为原则,有序推进业务单位整合,保障公司规模发展和组织能力提升。

抗疫防疫体现央企担当,与客户同心协力彰显初心

2020年初,面对新冠肺炎疫情的严峻挑战,公司切实承担起抗疫责任,做好员工、客户、物资、运营保障,在物业管理一线构筑疫情防控的坚实防线,确保做到守土有责、守土负责、守土尽责,积极驰援武汉方舱医院建设、直面迎击蛇口邮轮母港防疫突击战等,凝聚战胜疫情的精神力量,赢得了政府、社会和广大业主的尊重和认可。报告期内,公司积极响应各级政府号召,为符合政策的客户减免持有物业租金、管理费,充分体现央企担当。

严控成本应对疫情影响,狠抓痛点和短板提质增效

报告期内,为有效应对疫情带来的收入减少、成本增加等压力,公司在加强员工和客户疫情防控的同时,从开源、节流、

发展三个方面着手，促进公司经营改善。公司一方面削减管理费用预算，加强费用管理，严控各项开支；另一方面积极与各级政府、合作伙伴沟通和协商，争取政策扶持和供应商配合。

开展质效提升专项工程，设立质效提升横向组织，将质效提升的理念、流程和工具，与实际工作有机结合，以业务链和经营活动价值链为主线，围绕经营管理的痛点、难点、短板，共梳理举措 33 条，并以项目管理的方式严格推进。

建设并持续提升发展能力，加大数字化和人才发展投入

持续完善公司投资管理能力，从规模扩张、生态投资和能力提升等方面，探索通过收并购加速公司战略达成。与优势资源方合作投资是公司整合资源、加快拓展的重要方式，报告期内，已与相关合作方完成设立 5 家合资公司。

以“融合融效，构建底座”、“顶层设计，探明方向”、“持续优化，全面赋能”、“专项行动，打造标杆”4 大目标为指引，有序推动数字化建设各项工作。在优化升级数据中心、数据湖、信息安全等基础设施的基础上，整合和优化了主平台、业务系统、细分业态解决方案等应用系统。

围绕核心人才队伍建设、组织能力打造以及内训师队伍建设，组织实施系列专项培训，组织完成广东省物业项目经理职业技能培训、2020 年新入职项目经理培训等 12 期内训师专题培训。

（二）物业管理业务经营情况

物业管理业务收入稳步增长

2020 年，公司物业管理业务发展稳健，依然是公司的最大收入来源。全年实现营业收入 803,511 万元，较上年同期增加 288,558 万元，增长 56.04%，占公司营业收入的 93.06%，主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围、原有物业管理项目自然增长以及本年度新拓展物业管理项目增加。公司聚焦重点城市，深耕精拓，实现纵深发展。2020 年物业管理收入中，排名前五的区域分别为：深圳、江苏、四川、山东和北京，营业收入合计约为 462,554 万元。

公司致力于提供优质的基础物业服务，并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质，巩固一片沃土，持续带来稳定收入。全年基础物业管理实现营业收入 646,347 万元，较上年同期增加 186,384 万元，增长 40.52%，占公司物业管理业务收入的 80.44%。基础物业管理各业态的营业收入如下：

业态类型	2020 年营业收入（万元）	占基础物业营业收入比重
1、住宅物业	206,490.66	31.95%
2、非住宅物业	439,856.20	68.05%
-办公	169,518.84	26.23%
-政府	77,068.36	11.92%
-公共	64,171.72	9.93%
-学校	54,210.84	8.39%
-园区	43,693.64	6.76%
-商业	19,920.91	3.08%
-城市空间及其他	11,271.89	1.74%
合计	646,346.86	100%

备注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

公司依靠多年积累的专业能力和强大的客户粘性，进一步推动专业公司业务发展。全年专业化服务实现营业收入 157,164 万元，较上年同期增加 102,174 万元，增长 185.80%，占公司物业管理业务收入的 19.56%。专业化服务中收入排名前三的业务分别为：案场协销及房产经纪收入为 71,022 万元，占专业化服务收入的 45.19%；设施管理服务收入为 32,940 万元，占专业化服务收入的 20.96%；建筑科技服务收入为 28,320 万元，占专业化服务收入的 18.02%。

拓展业务高质量发展，管理规模持续扩大

2020 年，公司积极推进“大物业”战略布局，服务业态多元，覆盖住宅物业，以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅物业。报告期内，公司物业管理业务市场拓展频频发力，净增加管理面积 3,824.17 万 m²，新签年度合同额达到 24.55 亿元。截至 2020 年末，公司在管物业项目达到 1,438 个，覆盖全国逾 100 个城市，管理面积达到 1.91 亿 m²，同比增长 25%。公司物业管理收入排名前五的区域（深圳、江苏、四川、山东和北京）管理面积合计约为 7,976.02 万 m²。

	在管项目（个）		管理面积（万m ² ）		新签年度合同额（亿元）	
	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年
1、住宅	522	424	9,613.65	7,652.77	6.09	4.13
2、非住宅	916	774	9,476.22	7,612.93	18.46	17.95
合计	1,438	1,198	19,089.87	15,265.70	24.55	22.08
其中：来自控股股东	504	394	7,303.62	6,243.72	6.02	6.71
-住宅	357	289	5,952.51	5,175.33	3.81	3.37
-非住宅	147	105	1,351.11	1,068.39	2.21	3.34

备注：新签年度合同额指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入。

报告期内，非住宅业务中各业态管理面积如下：

非住宅业态	2020 年管理面积（万m ² ）	占非住宅业务管理面积比重
办公	2,044.69	21.58%
公共	1,859.48	19.62%
园区	1,745.29	18.42%
学校	1,461.71	15.42%
城市空间及其他	962.85	10.16%
政府	886.01	9.35%
商业	516.19	5.45%
合计	9,476.22	100%

备注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

面对疫情带来的外部市场重大变化，公司及时调整年度市场拓展策略，持续强化市场赋能支持，并进行有效部署，保障公司外拓业务高质量快速发展。全年通过招投标拓展了国管局 82 号办公区、招商证券大厦、湖南省移动、广州大学、山东第一医科大学、广州博物馆、成都双流人民医院、中山大学第八附属医院、湖南某部队营区等涵盖各业态的大批优质项目，并接连进驻阿里巴巴滨江园区、华为物流园、华为北京基地、字节跳动北京培训中心等高端项目，实现目标市场中市场份额、项目质量不断提升。

2020 年，公司新兴城市服务领域取得了重大突破，接连拓展了三亚崖州湾科技城、海南博鳌乐城、坪山区碧岭及马栾街道、塘朗山郊野公园、马峦山郊野公园等一批城市服务类项目，并进一步扩大及深化即墨新区城市管理项目等原有城市服务项目相关业务。

打造个性化产品优化解决方案，创新服务能力提升客户体验

公司以城市服务、高校、医院、场馆等业态为切入点，成立专项研究团队，围绕客户需求和痛点，从一体化的服务响应能力着手开展研究工作，打造各业态个性化产品，优化细分业态系统解决方案，如医疗辅助系统、高校宿舍管理、场馆管理、场馆讲解服务等。

公司还积极组织开展客户感知提升活动、设施设备运维安全活动、技能大比武活动等专项活动，提升各级员工的技术能力和企业主人翁精神。完善创新工作方案和激励机制，组织开展基层一线服务微创新评比活动，并积极参加外部创新评选，“智慧物业 π 平台项目”、“招宝仓项目”获首届深圳市质量技术与创新成果发表赛二、三等奖，项目提升高端写字楼客户服务体验及感知（深圳标准认证）获得第十九届“深圳企业创新记录”。

公司对服务品质的高追求带来第三方客户满意度的持续攀升，保持行业领先水平。服务品质提升在改善客户服务体验的同时也有助于品牌效应的扩大，为业务的持续增长注入强劲动力，2020 年公司住宅业态项目续签率为 99%，非住宅业态项目续签率为 96%。

数字化助力深耕沃土，智慧化优化细分业态解决方案

“强应用”与“树标杆”相结合，加快智慧物业系统在内部项目的推广和深化应用。报告期内，招商通+π 平台系统覆盖 1,365 个项目，平台用户突破 40 万，线上总工单超 1,200 万，工单完成率 98.7%，基础业务全面线上化、标准化、透明化，为快速规模发展的品质管控提供支持，助力“深耕沃土”。推广了市场拓展系统、智能考勤系统、收费系统等基础业务系统，

完成了智慧社区、智慧商业、智慧园区等标杆项目打造，赋能业务的开展。

在细分业态解决方案建设方面，结合项目运营实际需求、业态全面深度对标、业务战略发展要求，完成了高校、医院业态的智慧后勤数字化平台解决方案，并打造了以崖州湾科技城为实例的物管城市服务解决方案，完成了崖州湾 1KM 样板路段打造，建成园区运营指挥中心，接入智慧路灯、智慧灯杆、智慧灌溉、智慧井盖、智慧垃圾桶等功能。

（三）资产管理业务经营情况

2020 年，公司资产管理业务实现营业收入 43,385 万元，占公司营业收入的 5.02%，较上年同期减少 18,288 万元，下降 29.65%，主要系受疫情影响，购物中心经营、酒店出租及其他持有型物业收入减少，以及租金减免导致的收入减少。其中，商业运营实现营业收入 2,222 万元，较上年同期减少 4,172 万元，下降 65.25%，占资产管理业务收入的 5.12%；持有物业出租及经营实现营业收入 41,163 万元，较上年同期减少 14,115 万元，下降 25.53%，占资产管理业务收入的 94.88%。

商业运营方面，截至 2020 年 12 月，公司在管商业项目 26 个（含筹备项目），管理面积 136 万 m²，其中管理公司自持项目 4 个，受托管理控股股东招商蛇口自持项目 18 个，第三方品牌输出项目 4 个。

面对突发的新冠疫情，招商九方积极发挥了国有企业榜样和示范引领作用，彰显国企责任担当，与广大中小微企业携手共渡难关，切实减轻商户租金负担，全力支持商户复工复产。疫情期间及防控常态化后，招商九方及时调整年度推广节奏，整合外部及内部商户、员工等资源，通过线上购商城、外卖平台及社群开展线上营销，并搭建“温暖商店”线上购平台，强化数字化营销。

持有物业出租及经营方面，公司拥有的出租物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 59.31 万 m²，至 2020 年末已出租面积为 56.07 万 m²，总体出租率为 95%，其中购物中心及写字楼的平均出租率略有下降。购物中心物业由公司下属企业招商九方运营管理，酒店物业租赁给格兰云天酒店经营，其余商业、写字楼等物业对外出租经营。此外，公司还持有 1 家委托给英国洲际酒店集团经营管理的昆山皇冠假日酒店。

公司持有物业出租具体情况（截至 2020 年 12 月 31 日）如下表所示：

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	364,880.98	95%
零星商业	73,588.51	65,323.16	89%
写字楼	27,798.19	25,158.66	91%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库（暂未出租）	1,289.29	--	--
合计	593,065.58	560,746.15	95%

2020 年度，公司及下属企业所持有的投资性房地产本期拟确认税前公允价值变动收益共计-5,696.08 元，具体详见下表。

投资性房地产情况表（截至 2020 年 12 月 31 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积(m ²)	2019 年末账面净值	本期自建投资性房地产增加	其他减少	2020 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	2020 年末账面净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55			538,772,800.00	0.85%		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			519,949,100.00	3.81%		500,875,808.00
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	268,329,077.00			262,697,700.00	-2.10%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J（注 1）	106.73	3,137,862.00			3,426,030.00	9.18%	288,168.00	3,426,030.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00			12,476,700.00	2.59%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00			33,010,300.00	0.35%		32,896,272.00
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	290,211,137.00			285,857,400.00	-1.50%		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			295,036,680.00	1.64%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00			748,825,900.00	4.16%		718,920,632.00
10	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	334,408,098.00			347,635,900.00	3.96%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00			274,115,400.00	-2.02%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			776,173,000.00	1.02%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00			196,753,800.00	-2.53%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	867,891,244.00			867,891,400.00	0.00%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			1,439,776,800.00	0.72%		1,429,443,940.00
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	131,889,944.00			128,011,400.00	-2.94%		131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工（注 2）		209,975,067.47	4,320,631.58					214,295,699.05
18	苏州依云华苑项目储藏室（注 3）	1,289.29	3,059,064.00		743,527.79	2,372,300.00	-22.45%		2,315,536.21
19	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00			7,817,400.00	2.43%		7,631,640.00
	合计	762,056.42	6,885,357,693.02	4,320,631.58	743,527.79	6,740,600,010.00	-2.10%	288,168.00	6,889,222,964.81

注 1、根据公司的会计政策，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。航都大厦 9J 期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于 5%，根据公司的会计政策，认定其公允价值已发生大幅变动，公司对账面金额进行了调整。

注 2、2015 年 9 月 24 日，公司第七届董事会第三十三次会议审议同意昆山中航城酒店为以出租为目的的持有型物业，按其应承担的成本从“开发成本”科目调整至“投资性房地产—成本”科目后按账面成本计量，目前昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中。

注 3、报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积 410.19 m²，结转金额 743,527.79 元，其中：转出公允价值变动收益 - 293,864.08 元；销售结转后的账面价值与评估价值相比变动幅度为 2.45%，故公司不进行会计处理。

（四）其他业务经营情况

2020 年，其他业务实现营业收入 16,618 万元，占公司营业收入的 1.92%，较上年同期减少 14,546 万元，下降 46.68%，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，故收入同比降幅较大。遗留地产项目中，衡阳中航城市花园项目尚有土地储备近 50 万平方米，天津九方城市广场项目地下部分施工已完成，尚待进一步开发，上述两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

（五）融资情况

公司持续推进债务规模压减，探索多渠道融资方式，并于 2021 年初取得并发行首期银行间协会债产品，解决公司资金缺口的同时，进一步降低了融资成本。未来公司将根据战略规划及经营管理需要，合理开展融资活动，进一步提高公司融资管理能力及控制资金风险。

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	162,416.67	3.75%-5.83%	48,022.22	15,522.22	36,322.22	62,550.01
债券	141,600	4.20%	141,600			
合计	304,016.67	3.75%-5.83%	189,622.22	15,522.22	36,322.22	62,550.01

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 2020 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 140,475,322.25 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

	本报告期		上年同期		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	8,635,147,480.75	100%	6,077,903,715.74	100%	42.07%
分行业					
1、物业管理	8,035,113,190.54	93.06%	5,149,532,035.00	84.72%	56.04%
2、资产管理	433,852,948.96	5.02%	616,726,748.27	10.15%	-29.65%
3、其他	166,181,341.25	1.92%	311,644,932.47	5.13%	-46.68%

分产品					
1、物业管理	8,035,113,190.54	93.06%	5,149,532,035.00	84.72%	56.04%
（1）基础物业管理	6,463,468,619.10	74.86%	4,599,627,458.92	75.67%	40.52%
①住宅	2,064,906,584.84	23.91%	835,180,869.84	13.74%	147.24%
②非住宅	4,398,562,034.26	50.95%	3,764,446,589.08	61.93%	16.84%
（2）专业化服务	1,571,644,571.44	18.20%	549,904,576.08	9.05%	185.80%
2、资产管理	433,852,948.96	5.02%	616,726,748.27	10.15%	-29.65%
（1）商业运营	22,219,557.24	0.26%	63,942,860.37	1.05%	-65.25%
（2）持有物业出租及经营	411,633,391.72	4.76%	552,783,887.90	9.10%	-25.53%
3、其他	166,181,341.25	1.92%	311,644,932.47	5.13%	-46.68%
分地区					
1、物业管理	8,035,113,190.54	93.06%	5,149,532,035.00	84.72%	56.04%
深圳区域	2,349,174,527.47	27.21%	2,005,772,365.77	33.00%	17.12%
华南区域（不含深圳区域）	998,504,096.88	11.56%	391,661,761.04	6.44%	154.94%
华东区域	1,605,819,109.53	18.60%	822,956,016.81	13.54%	95.13%
华北区域	1,043,875,896.62	12.09%	757,986,000.65	12.46%	37.72%
西南区域	932,249,201.41	10.80%	558,697,256.40	9.19%	66.86%
华中区域	1,076,251,776.61	12.46%	610,337,763.55	10.04%	76.34%
港澳台区域	29,238,582.02	0.34%	2,120,870.78	0.03%	
2、资产管理	433,852,948.96	5.02%	616,726,748.27	10.15%	-29.65%
深圳区域	74,953,076.00	0.87%	131,368,142.58	2.16%	-42.94%
华南区域（不含深圳区域）	150,914,379.34	1.75%	202,382,485.50	3.33%	-25.43%
华东区域	159,326,484.98	1.85%	215,107,352.59	3.54%	-25.93%
西南区域	48,659,008.64	0.56%	67,868,767.60	1.12%	-28.30%
3、其他	166,181,341.25	1.92%	311,644,932.47	5.13%	-46.68%
深圳区域	--	--	19,439,988.68	0.32%	--
华南区域（不包深圳区域）	40,651,916.98	0.47%	135,910,726.42	2.24%	-70.09%
华东区域	125,529,424.27	1.45%	156,294,217.37	2.57%	-19.68%

(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						
物业管理	8,035,113,190.54	7,153,836,796.63	10.97%	56.04%	54.07%	1.13%
分产品						
物业管理	8,035,113,190.54	7,153,836,796.63	10.97%	56.04%	54.07%	1.13%
（1）基础物业管理	6,463,468,619.10	5,802,299,426.82	10.23%	40.52%	37.83%	1.76%
①住宅	2,064,906,584.84	1,926,368,607.71	6.71%	147.24%	142.63%	1.77%
②非住宅	4,398,562,034.26	3,875,930,819.11	11.88%	16.84%	13.47%	2.62%
（2）专业化服务	1,571,644,571.44	1,351,537,369.81	14.00%	185.80%	211.97%	-7.21%

分地区						
物业管理	8,035,113,190.54	7,153,836,796.63	10.97%	56.04%	54.07%	1.13%
深圳区域	2,349,174,527.47	1,992,933,929.09	15.16%	17.12%	12.98%	3.11%
华南区域（不含深圳区域）	998,504,096.88	918,072,716.54	8.06%	154.94%	152.03%	1.06%
华东区域	1,605,819,109.53	1,448,877,219.92	9.77%	95.13%	93.03%	0.98%
华北区域	1,043,875,896.62	924,024,805.51	11.48%	37.72%	36.19%	0.99%
西南区域	932,249,201.41	851,525,605.15	8.66%	66.86%	66.33%	0.29%
华中区域	1,076,251,776.61	989,307,209.19	8.08%	76.34%	73.00%	1.77%
港澳台区域	29,238,582.02	29,095,311.23	0.49%	1278.61%	1345.64%	-4.61%

(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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 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	7,153,836,796.63	95.89%	4,643,123,535.39	93.46%	54.07%
2、资产管理	营业成本	176,656,584.65	2.37%	165,998,011.18	3.34%	6.42%
3、其他	营业成本	129,778,459.97	1.74%	159,048,837.00	3.20%	-18.40%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 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	7,153,836,796.63	95.89%	4,643,123,535.39	93.46%	54.07%
（1）基础物业管理	营业成本	5,802,299,426.82	77.78%	4,209,892,247.20	84.74%	37.83%
①住宅	营业成本	2,029,604,311.81	27.21%	793,957,585.20	15.98%	155.63%
②非住宅	营业成本	3,772,695,115.01	50.57%	3,415,934,662.00	68.76%	10.44%
（2）专业化服务	营业成本	1,351,537,369.81	18.12%	433,231,288.19	8.72%	211.97%
2、资产管理	营业成本	176,656,584.65	2.37%	165,998,011.18	3.34%	6.42%
（1）商业运营	营业成本	16,283,330.05	0.22%	21,362,178.92	0.43%	-23.77%

(2) 持有物业出租及经营	营业成本	160,373,254.60	2.15%	144,635,832.26	2.91%	10.88%
3、其他	营业成本	129,778,459.97	1.74%	159,048,837.00	3.20%	-18.40%

(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）	308,323,425.71
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.57%
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	客户四	88,875,367.10	1.03%
2	客户六	61,292,390.14	0.71%
3	客户二	56,151,125.01	0.65%
4	客户七	53,896,829.14	0.62%
5	客户八	48,107,714.32	0.56%
合计	--	308,323,425.71	3.57%

注：此处客户名称与本报告第十节“财务报告”报表附注中保持一致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	716,892,756.38
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	14.56%
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	供应商八	331,514,030.75	6.73%
2	供应商十四	173,353,111.32	3.52%
3	供应商六	97,902,884.57	1.99%

4	供应商十五	58,422,519.16	1.19%
5	供应商五	55,700,210.58	1.13%
合计	--	716,892,756.38	14.56%

注：此处供应商简称与本报告第十节“财务报告”报表附注中保持一致。

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	64,133,154.72	75,017,764.88	-14.51%	
管理费用	348,849,494.50	379,109,973.07	-7.98%	
财务费用	178,081,442.53	235,791,601.59	-24.48%	主要系有息负债减少，应计利息减少所致
研发费用	19,621,974.94	17,526,847.30	11.95%	具体情况详见下表“4、研发投入”所述

4、研发投入

公司研发投入情况

报告期内，围绕“融合融效、科技赋能”两大主题，稳步推进数字化工作，赋能公司组织和业务融合、业务发展与降本增效，推动公司向知识密集型、科技密集型企业发展。一是承接公司战略，规划了3年实现全面数字化转型的路径和策略，牵引公司发展成为产业数字化标兵；二是推动各类系统融合，助力短期内快速、平稳完成融合工作，统一业务运营管理；三是加快智慧物业管理平台的迭代，完成智能排班考勤系统的开发，强化内部运营管控能力，推动知识沉淀；四是推进“停车场岗亭无人值守”改造项目，变革停车场管控模式，显著提升人效；五是基于医疗体系全视角加快智慧医辅系统的迭代，并完成智慧城市系统、智慧校园系统的研发和试点，提升细分业态竞争力。

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	109	107	1.87%
研发人员数量占比	0.27%	0.27%	0.00%
研发投入金额（元）	19,621,974.94	17,526,847.30	11.95%
研发投入占营业收入比例	0.23%	0.29%	-0.06%
研发投入资本化的金额（元）	0	0	0
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

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	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	11,671,852,269.13	7,167,667,950.54	62.84%	招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，本期销售回款金额增加
经营活动现金流出小计	10,682,384,371.89	6,808,757,397.82	56.89%	招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，本期成本费用支付金额增加
经营活动产生的现金流量净额	989,467,897.24	358,910,552.72	175.69%	招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，本期销售回款金额增加
投资活动现金流入小计	27,390,553.19	1,268,176,290.98	-97.84%	上期收购招商物业增加现金 122,366 万元，本期无此事项
投资活动现金流出小计	40,178,349.87	53,502,465.30	-24.90%	投资性物业支出、办公室装修等减少
投资活动产生的现金流量净额	-12,787,796.68	1,214,673,825.68	-101.05%	上期收购招商物业增加现金 122,366 万元，本期无此事项
筹资活动现金流入小计	750,970,000.00	765,390,000.00	-1.88%	
筹资活动现金流出小计	1,822,821,363.11	2,153,280,400.36	-15.35%	偿付借款、支付股利及支付利息减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,071,851,363.11	-1,387,890,400.36	22.77%	偿付借款、支付股利及支付利息减少
现金及现金等价物净增加额	-95,103,477.38	185,693,978.04	-151.22%	上期收购招商物业增加现金 122,366 万元，本期无此事项；同时招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，本期销售回款金额增加

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

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为 98,947 万元，净利润 40,872 万元，两者差异 58,075 万元。

(1) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 30,349 万元，主要系：资产减值损失、信用减值损失、资产折旧与摊销、存货的减少等。

(2) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的非经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 20,926 万元，主要系：投资收益、财务费用支出等。

(3) 不影响净利润但涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 6,800 万元，主要系：经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加。

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	3,919,643.65	0.63%	主要系权益法确认的投资收益	是
公允价值变动损益	-5,696.08	0.00%	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	-15,106,756.19	-2.41%	存货减值损失转回及收回以前年度计提的应收款项坏账	否
营业外收入	33,789,222.49	5.40%	主要系收到“新型肺炎疫情防控”捐赠款	否

营业外支出	6,555,858.28	1.05%	主要系赔偿支出	否
-------	--------------	-------	---------	---

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

单位：元

	2020 年末		2020 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	2,301,897,929.64	14.14%	2,405,487,587.54	14.58%	-0.44%	
应收账款	1,125,315,003.06	6.91%	1,094,715,782.09	6.63%	0.28%	
存货	1,574,701,136.54	9.67%	1,658,271,156.65	10.05%	-0.38%	
投资性房地产	6,889,222,964.81	42.32%	6,885,357,693.02	41.73%	0.59%	
长期股权投资	124,187,874.60	0.76%	138,658,490.95	0.84%	-0.08%	
固定资产	584,197,020.98	3.59%	601,395,295.64	3.64%	-0.05%	
在建工程	--	--	--	--	0.00%	
短期借款	360,400,555.55	2.21%	350,000,000.00	2.12%	0.09%	
长期借款	1,143,944,444.45	7.03%	1,970,916,641.67	11.94%	-4.91%	偿付借款
预收款项	2,666,030.37	0.02%	4,458,420.78	0.03%	-0.01%	年末预收账款减少
合同负债	626,858,312.42	3.85%	547,545,592.74	3.32%	0.53%	
其他流动负债	38,401,592.26	0.24%	34,032,397.07	0.21%	0.03%	

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	5,183,809.13		85,632.98				-2,612,727.95	2,571,081.18
金融资产小计	5,183,809.13	-	85,632.98	-	-	-	-2,612,727.95	2,571,081.18
投资性房地产	6,885,357,693.02	288,168.00			4,320,631.58		-743,527.79	6,889,222,964.81
其他	1,600,000.00						-1,600,000.00	-

上述合计	6,892,141,502.15	288,168.00	85,632.98	-	4,320,631.58	-	-4,956,255.74	6,891,794,045.99
金融负债	0							0

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	29,560,910.14	履约保证金及商品房按揭保证金
固定资产	454,325,305.84	用于抵押借款
投资性房地产	3,302,312,493.00	用于抵押借款
合 计	3,786,198,708.98	

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
107,960,000.00	3,140,464,500.00	-96.56%

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
日照市招商高新城市运营服务有限公司	物业管理	新设	49	49%	自有资金	日照高新发展有限公司	永久	股权	2020年6月11日办理完成工商登记手续	--	5.92	否	2020年4月30日	巨潮资讯网：《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的公告》
厦门招港鹭和物业管理有限公司	物业管理	新设	300	60%	自有资金	厦门国际邮轮母港集团有限公司	永久	股权	2020年10月14日办理完成工商登记手续	--	14.37	否	2020年7月10日	巨潮资讯网：《关于招商物业与厦门邮轮母港集团投资设立合资公司的公告》
烟台招商财金物业服务有限公司	物业管理	新设	153	51%	自有资	烟台市财金孚泰实业	永久	股权	2020年8月21日办理完成工	--	7.30	否	2020年7月10日	巨潮资讯网：《关于招商物业与烟台财金孚泰投资

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	14	148,800	0	0	0	0	--	0
合计	--	148,800	14	148,800	0	0	0	0	--	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 51,014 万元，募集资金本金余额 0 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，2020 年末监管账户实际余额为 2.70 万元。截至报告披露日，“16 积余债”已到期并清偿最后一期本息，公司已启动募集资金账户的注销工作，监管账户资金余额将转至公司其他账户使用。</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	51,014	51,014	14.00	51,014	100%	--	--	不适用	否
承诺投资项目小计	--	148,800	148,800	14.00	148,800	--	--	--	--	--
超募资金投向										
--										
合计	--	148,800	148,800	14.00	148,800	--	--	--	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	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	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

(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	2,189,978,387.34	492,019,043.99	4,506,757,552.27	384,241,072.29	297,273,487.29
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	100,000,000.00	2,069,810,529.91	540,761,880.96	3,479,756,898.75	305,184,202.12	234,915,888.66
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	1,299,691,824.32	925,678,285.88	55,883,975.61	2,515,681.16	-3,118,703.94
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	1,990,796,776.95	682,684,966.28	161,290,825.01	1,824,544.47	3,707,123.32
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	755,116,718.13	358,708,969.75	58,823,890.97	9,559,393.13	6,540,320.03
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	786,517,655.16	250,836,146.32	48,659,008.64	27,010,229.74	23,221,551.90
招商九方商业管理（深圳）有限公司	子公司	商业运营	30,000,000.00	40,163,251.01	25,802,210.70	35,599,947.77	-15,670,042.04	-11,901,311.85
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	441,306,080.49	-512,470,241.63	106,785,243.45	-39,488,684.02	-41,123,992.70

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
深圳招商到家汇科技有限公司	投资设立	无重大影响
厦门招港鹭和物业管理有限公司	投资设立	无重大影响
南京招商未来科技城物业管理有限公司	投资设立	无重大影响

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 29,727 万元，较上年同期 20,319 万元，增长 46.30%，主要系本期新增物业管理项目及延伸服务业务以及成本费用节约，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，自 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，本期实现净利润 23,492 万元。

3、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-312 万元，较上年同期-234 万元，下降 33.33%，主要系本期受疫情影响租金减少所致。

4、中航城置业（昆山）有限公司主要从事持有物业出租及经营业务，本期实现净利润 371 万元，较上年同期 15,401 万元，下降 97.59%，主要系上年同期持有型物业昆山九方购物中心评估增值，本期无此事项。

5、赣州中航九方商业有限公司主要从事持有物业出租及经营业务，本期实现净利润 654 万元，较上年同期 1,141 万元，下降 42.68%，主要系本期受疫情影响租金减少所致。

6、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业务，本期实现净利润 2,322 万元，较上年同期 2,096 万元，增长 10.78%，主要系本期回收前期计提的坏账准备所致。

7、招商九方商业管理（深圳）有限公司主要从事商业运营业务，本期实现净利润-1,190 万元，较上年同期 577 万元，下降 306.24%，主要系受中航国际深圳两个受托商业项目退出的影响，收入减少所致。

8、龙岩紫金中航房地产开发有限公司主要从事房地产开发，本期实现净利润-4,112 万元，较上年同期-7,194 万元，增长 42.84%，主要系上年同期持有型物业中航紫金云熙二期一至三层商铺评估减值，本期无此事项。

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 10 月份召开的十九届五中全会提出了关于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，明确我国发展仍然处于重要战略机遇期。2021 年是我国“十四五”规划的开局之年，宏观经济向好局面不变。风险点在于海外疫情防控、经济恢复存在不确定性，或将对我国经济发展造成一定的影响。

1、物业管理行业发展趋势

行业发展潜力巨大，非住宅领域成为重点拓展方向

根据中国物业管理协会预测，预计 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。随着后勤保障市场化改革的推进、放管服政策的促进，以及城市服务概念的兴起，越来越多的非住宅领域市场空间得以释放，商办、公建、城市服务等非住宅业态成为物业企业拓展重点方向。近几年物业服务参与公共治理的重要性在上升，头部企业均在积极探索参与城市治理，从“社区”基础单元到“乡镇片区”再扩展到“城市新区”，向更大范围延伸服务。

行业进入快速发展期，市场集中度持续提升

中指院发布的《2020 中国物业服务百强企业研究报告》显示，百强物企管理面积均值达 4,279 万平方米，同比增长 15.08%，市场份额提升至 43.61%。但相较于地产行业，物业行业集中度仍有较大提升空间，随着头部企业快速发展，行业竞争将进

一步加剧。头部企业在资金、项目储备以及议价能力上都更具优势；随着新一轮的行业整合，头部企业的规模及行业地位、市场集中度将进一步提升。

物企上市潮热度不减，并购加速推动行业多元化发展

随着房企分拆物业公司上市，未来两年物业公司上市热度仍然不减。物业公司借由收并购带来快速的规模提升及区域布局；头部企业更是借由收并购实现行业边界突破，快速培育专业化领域能力，丰富管理业态和服务内容，在社区增值服务领域开展如智能化改造、业主增值服务、教育、医疗、美容，企业行政等；非住宅领域快速构建如电梯业务、设施维保等专业化服务能力；城市服务业务借助收并购快速实现如城市环卫、河道治理等专业能力覆盖，寻求业务的多元化、专业化发展。

科技服务加速应用落地，赋能物企发展

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、高效的物业服务，并逐步实现物业公司由劳动密集型向数字化、智能化转型。

总的来说，物业管理行业市场空间广阔，竞争格局尚未完全定型，仍处于发展的重要战略机遇期和窗口期。

2、商业经营行业发展趋势

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、服务化方向发展。

（二）公司未来发展可能存在的风险分析

1、发展速度落后于行业头部企业

公司业务发展以市场拓展为主，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、公司战略落地风险

公司战略落地推进过程中，对于集团及母公司招商蛇口资源支持、市场拓展以及收并购手段对业务的补充、以及对增值服务、资产管理运营以及新业务培育是否能够按照既定目标实现，以及在战略落地过程中资源、人才队伍、管控、协调机制的，都会影响公司战略实施落地及年度业绩目标达成。

（三）2021 年度公司经营计划

2021 年，公司将坚定“12347”的战略定力，以加快发展为中心，推进融合融效工作，发挥整合优势；以品牌建设为抓手，通过标准化、集约化、智能化手段，提供高品质、差异性且富有人文关怀的增值化服务，打造行业领导品牌，力争实现营业收入 103 亿元，探索跨越式平台化发展模式。重点工作具体如下：

1、规模扩张：坚持市场化发展道路，依托公司优势能力、优势业态和优势区域，通过优化激励机制，整合内外部资源，优势重点业态专项突破，加大与资源方战略合作，多维度持续加大市场拓展力度。

2、整合融合：以建设扁平高效的经营型管理总部和灵活高效有战斗力的前台市场经营主体为目标，持续优化组织架构、流程、标准等，在保证业务稳定和品质持续提升的基础上，加快推进整合融合工作。

3、品质提升：将客户满意度作为“品牌建设年”的重点工作，通过细分内外部客户需求，精准设计服务模式，专注和完善服务标准化，打造“有温度”的服务标签、强化监测考核与执行落地，全面提高客户满意度。

4、品牌建设：加速完成品牌体系、品牌宣传、视觉形象规划，以新品牌体系和形象为核心展开品牌传播，巩固和提升公司在行业内的影响力和品牌形象，并强化品质与品牌的互动，以品质提升品牌，以品牌传播品质。

5、提质增效：通过管理效能优化、盈利结构优化、科技应用提升，提高人均管理效能。通过加大集中采购，开展亏损项目扭亏减亏，实现提质增效。

6、科技赋能：聚焦提升品质、降本增效、数据驱动三大主线，通过服务与管理线上化，提升客户体验，通过对重点业态平台打造，赋能市场拓展，通过流程变革与降本增收专项行动，提升运营效率。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2020年1月8日	深圳	实地调研	机构投资者	1、公司经营情况及发展战略介绍； 2、行业发展情况讨论； 3、提供公司定期报告等公开披露的资料。
2020年1月9日	深圳	实地调研	机构投资者	
2020年1月10日	深圳	实地调研	机构投资者	
2020年4月24日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月24日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月24日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月24日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月24日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月24日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月27日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月27日	深圳	线上视频会议	机构投资者、个人投资者	
2020年4月28日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年4月28日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年4月28日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年4月28日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年5月12日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年5月19日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年5月19日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年5月27日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年5月28日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年6月3日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年6月3日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年6月4日	深圳	实地调研	机构投资者	
2020年6月10日	深圳	实地调研	机构投资者	
2020年6月11日	深圳	线上电话交流	机构投资者	
2020年6月12日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年6月12日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年6月15日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年6月15日	深圳	线上电话会议	机构投资者	
2020年6月16日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者	
2020年6月19日	深圳	实地调研	机构投资者	
2020年6月19日	深圳	实地调研	机构投资者	

2020年6月22日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者
2020年6月22日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者
2020年7月16日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年7月16日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年7月16日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年7月16日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年7月16日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年7月16日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年7月17日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年7月21日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年8月25日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月25日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月25日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月25日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月26日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月26日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月26日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月26日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年8月26日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年9月8日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年9月9日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年9月9日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年9月9日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年9月24日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年9月24日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年10月20日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年10月20日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年10月20日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年10月20日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年10月21日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年10月26日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年10月26日	深圳	实地调研	机构投资者
2020年10月27日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020年10月27日	深圳	线上电话会议	机构投资者

2020 年 11 月 5 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 11 月 5 日	深圳	实地调研	机构投资者
2020 年 11 月 12 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 11 月 12 日	深圳	实地调研	机构投资者
2020 年 11 月 18 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 11 月 18 日	海南	策略会	机构投资者、个人投资者
2020 年 11 月 18 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 11 月 20 日	深圳	实地调研	机构投资者
2020 年 11 月 24 日	深圳	实地调研	机构投资者
2020 年 12 月 4 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 12 月 7 日	深圳	线上策略会	机构投资者、个人投资者
2020 年 12 月 16 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 12 月 16 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 12 月 16 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 12 月 16 日	深圳	实地调研	机构投资者
2020 年 12 月 17 日	深圳	实地调研	机构投资者
2020 年 12 月 22 日	深圳	线上电话会议	机构投资者
2020 年 12 月 31 日	深圳	线上电话会议	机构投资者

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

公司 2019 年度利润分配方案为：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。前述分配方案经公司 2020 年 6 月 23 日召开的 2019 年度股东大会批准。

2020 年 8 月 12 日，公司实施完成 2019 年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币 1,060,346,060 元。

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：	是
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：	不适用，报告期内公司未对现金分红政策进行调整或变更。

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、2020 年度利润分配预案

以 2020 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 1.3 元（含税）。本次合计分配现金 137,844,987.80 元。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。

前述分配预案经公司 2021 年 3 月 19 日召开的第九届董事会第十八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

2、2019 年度利润分配方案及执行情况

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。前述分配方案经公司 2020 年 6 月 23 日召开的 2019 年度股东大会批准。

2020 年 8 月 12 日，公司实施完成 2019 年度利润分配方案。

3、2018 年度利润分配方案及执行情况

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。前述分配方案经公司 2019 年 4 月 22 日召开的 2018 年度股东大会批准。

2019 年 6 月 6 日，公司实施完成 2018 年度利润分配方案。

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	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司	以其他方式 (如回购股 份)现金分红	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归	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

		股股东的净利润	司普通股股东的净利润的比率	的金额	属于上市公司普通股股东的净利润的比例		表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年	137,844,987.80	435,142,396.80	31.68%	--	--	137,844,987.80	31.68%
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%

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）	1.30
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）	137,844,987.80
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）	137,844,987.80
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，2020 年度公司实现的合并归属上市公司净利润 435,142,396.80 元，母公司净利润 403,135,594.20 元，提取法定盈余公积金 40,313,559.42 元，加上年初未分配利润 2,639,756,859.98 元，减去 2020 年已实施的 2019 年度分配利润 106,034,606.00 元，2020 年末母公司累计可供分配利润为 2,639,756,859.98 元。</p> <p>公司 2020 年度利润分配预案为：以 2020 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 1.30 元（含税）。本次合计分配现金 137,844,987.80 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>前述分配预案经公司 2021 年 3 月 19 日召开的第九届董事会第十八次会议审议通过，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	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。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，</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
			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。 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。			
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	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。	2019-04-26	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	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	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>司股权全部转让予招商物业。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。</p> <p>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>本公司作为招商积余的控股股东期间，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程》的规定，不越权干预招商积余的经营管理活动，不侵占招商积余利益。</p> <p>若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的，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</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
			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。 若本公司不再拥有招商积余的控股权，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	本公司作为招商积余实际控制人期间，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，不越权干预招商积余的经营管理活动，不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的，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。 若本公司不再拥有招商积余的控制权，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 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基准。 (二) 业绩补偿方式 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所在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	2019-12-05	2021-12-31	招商物业 2019、2020 年度经审计的扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润分别为 17,294.11 万元、21,554.29 万元，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>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取得的招商物业 100% 股权进行减值测试并出具《减值测试报</p>			<p>绩承诺实现率分别为 108.77%、114.04%，达到各相应年度的业绩承诺。</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>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>			

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
			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。			
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	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”），并就本次交易之后资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。	2016-10-18	持续有效	严格履行
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	18,900	21,554.29	不适用	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

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 2020 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 21,554.29 万元，业绩承诺完成比例为 114.04%，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[2021]第 501 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涉及的包含商誉的相关资产组评估项目资产评估报告》，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 361,125.17 万元，高于账面价值 344,391.66 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

2020 年 4 月 29 日，公司第九届董事会第四次会议及第九届监事会第三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行财会[2017]22 号《财政部关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》，公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。除出租业务的预收租金外，其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示，增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

调整前后受影响报表项目对比结果如下：

单位：元

报表项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
预收款项	559,804,584.86	4,458,420.78	-555,346,164.08
合同负债		547,545,592.74	547,545,592.74
其他流动负债	26,231,825.73	34,032,397.07	7,800,571.34

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下：

单位：元

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020 年 12 月 31 日	受影响的利润表项目	影响金额 2020 年年度
合同负债	626,858,312.42	营业收入	-1,651,579,745.59
预收款项	-643,125,733.79	营业成本	-1,651,579,745.59

其他流动负债	16,267,421.37		
--------	---------------	--	--

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

公司全资子公司招商物业本年投资设立 1 家全资公司：深圳招商到家汇科技有限公司；投资设立 2 家控股公司：厦门招港鹭和物业管理有限公司、南京招商未来科技城物业管理有限公司。上述 3 家公司本年新纳入公司合并报表范围。

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）	220
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	张伟、邓冰清
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张伟（2），邓冰清（1）

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

公司聘请致同事务所为公司 2020 年度财务及内控审计机构，审计费用为 220 万元，其中财务审计费用为 170 万元，内控审计费用为 50 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物业管理合同（主要为物业费欠费催缴）、房屋租赁合同、劳动合同、商品房预售合同等方面的纠纷，个案涉及金额均未达到应披露标准，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
武汉招平海盈置业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	4,305	0.57%	4,305	否	转账	4,305	2020-4-14	巨潮资讯网
中航技易发投资有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,318	0.44%	3,318	否	转账	3,318	2020-4-14	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	2,469	0.33%	2,469	否	转账	2,469	2020-4-14	巨潮资讯网
厦门紫金中航置业有限公司	联营企业	购买商品	购买商品	按照市场价格执行	市场价格	2,193	0.44%	2,193	否	转账	2,193	2020-4-14	巨潮资讯网
天骄(广州)房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,928	0.26%	1,928	否	转账	1,928	2020-4-14	巨潮资讯网
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,887	0.25%	1,887	否	转账	1,887	2020-4-14	巨潮资讯网
深圳市招华国际会展发展有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,881	0.25%	1,881	否	转账	1,881	2020-4-14	巨潮资讯网
深圳市德瀚投资发展有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,845	0.24%	1,845	否	转账	1,845	2020-4-14	巨潮资讯网
上海浦隼房地产开发有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,788	0.23%	1,788	否	转账	1,788	2020-4-14	巨潮资讯网

南京招商启盛房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,771	0.23%	1,771	否	转账	1,771	2020-4-14	巨潮资讯网
武汉招平润丰房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,663	0.22%	1,663	否	转账	1,663	2020-4-14	巨潮资讯网
上海宝琛置业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,632	0.22%	1,632	否	转账	1,632	2020-4-14	巨潮资讯网
深圳招商华侨城物业管理有限公司	其它关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,601	0.21%	1,601	否	转账	1,601	2020-4-14	巨潮资讯网
广州招商房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,549	0.20%	1,549	否	转账	1,549	2020-4-14	巨潮资讯网
成都招商博时房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,460	0.19%	1,460	否	转账	1,460	2020-4-14	巨潮资讯网
深圳市招商公寓发展有限公司	同一控制下关联方	房屋租赁支出	房屋租赁支出	按照市场价格执行	市场价格	1,455	15.88%	1,455	否	转账	1,455	2020-4-14	巨潮资讯网
漳州招商房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,425	0.19%	1,425	否	转账	1,425	2020-4-14	巨潮资讯网
上海招商宝欣置业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,376	0.18%	1,376	否	转账	1,376	2020-4-14	巨潮资讯网
上海虹润置业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,293	0.17%	1,293	否	转账	1,293	2020-4-14	巨潮资讯网
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方	房屋租赁收入	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	1,274	3.88%	1,274	否	转账	1,274	2020-4-14	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,256	0.17%	1,256	否	转账	1,256	2020-4-14	巨潮资讯网
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,249	0.17%	1,249	否	转账	1,249	2020-4-14	巨潮资讯网
重庆招商依云房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,177	0.16%	1,177	否	转账	1,177	2020-4-14	巨潮资讯网

镇江盈盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,158	0.15%	1,158	否	转账	1,158	2020-4-14	巨潮资讯网
中国航空技术北京有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,136	0.15%	1,136	否	转账	1,136	2020-4-14	巨潮资讯网
中航技进出口有限责任公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,122	0.15%	1,122	否	转账	1,122	2020-4-14	巨潮资讯网
重庆招商置地开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,109	0.15%	1,109	否	转账	1,109	2020-4-14	巨潮资讯网
厦门天马微电子有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,083	0.14%	1,083	否	转账	1,083	2020-4-14	巨潮资讯网
深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,081	0.14%	1,081	否	转账	1,081	2020-4-14	巨潮资讯网
佛山招商光华房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,074	0.14%	1,074	否	转账	1,074	2020-4-14	巨潮资讯网
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,066	0.14%	1,066	否	转账	1,066	2020-4-14	巨潮资讯网
招商局地产(烟台)有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,046	0.14%	1,046	否	转账	1,046	2020-4-14	巨潮资讯网
武汉新得房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,043	0.14%	1,043	否	转账	1,043	2020-4-14	巨潮资讯网
赣州市天虹百货实业有限公司	其他关联方	房屋租赁收入	房屋租赁收入	按照市场价格执行	市场价格	1,027	3.13%	1,027	否	转账	1,027	2020-4-14	巨潮资讯网
天津招商泰达房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,018	0.13%	1,018	否	转账	1,018	2020-4-14	巨潮资讯网
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,017	0.13%	1,017	否	转账	1,017	2020-4-14	巨潮资讯网
招商局地产(北京)有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,000	0.13%	1,000	否	转账	1,000	2020-4-14	巨潮资讯网
合计				--	--	56,775	--	56,775	--	--	--	--	--

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

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末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

是

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期收回 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行存款	否	123,636.18	-	1,409.86	0.3%-2.025%	958.91	122,226.32
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	非银行金融机构存款	否	1,023.29	1,548.39	2,565.16	0.3%-1.755%	3.82	6.52
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响			上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金 额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行贷款	45,500.00	21,000.00	45,500.00	3.75%-4.9%	1,258.35	21,000.00
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响			上述应付关联方债务主要为金融机构贷款，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。					

5、其他重大关联交易

(1) 2020 年 1 月 2 日，公司第九届董事会第二次会议审议通过了《关于公司拟签订<金融服务协议之终止协议>的议案》。鉴于公司 2019 年重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中国航空工业集团有限公司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）。

(2) 2020 年 6 月 23 日，公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于公司与招商局集团财务有限公司签订<金融服务协议>的议案》，同意公司与招商财务公司签订《金融服务协议》，期限两年。根据协议内容，招商财务公司将在经营范围内为公司及下属公司提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。公司（包括公司下属公司）在招商财务公司的日终存款余额（不包括来自招商财务公司的任何贷款所得款项）不超过人民币 10 亿元；招商财务公司向公司（包括公司下属公司）授出的每日最高未偿还贷款结余（包括应计利息和手续费）不超过人民币 20 亿元。具体内容详见公司于 2020 年 6 月 3 日披露的《关于与招商局集团财务有限公司签订<金融服务协议>的关联交易公告》（公告编号：2020-29）。2020 年 6 月 12 日，公司与招商财务公司签订了前述金融服务协议。

招商财务公司和公司的实际控制人均为招商局集团，因此本金融服务交易构成公司关联交易。

截至报告期末，公司在招商财务公司的存款余额为 65,195.26 元，2020 年累计存款利息为 38,176.24 元，未发生贷款业务。

(3) 2020 年 6 月 23 日，公司 2020 年度股东大会审议通过了《关于 2020 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》，公司在招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）开设了银行账户，并发生存款、贷款及其他相关业务，预计 2020 年度在招商银行开展存贷款业务的限额为：最高存款余额不超过人民币 15 亿元；最高综合授信额度不超过人民币 5.8 亿元。公司及下属子公司将在股东大会审议通过的最高限额范围内，根据经营业务需要与招商银行签订协议并办理相关业务。具体内容详见公司于 2020 年 4 月 14 日披露的《关于 2020 年度在招商银行存贷款的关联交易公告》（公告编号：2020-13）。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及下属公司于招商银行存款余额 1,222,263,210.35 元，贷款余额 210,000,000.00 元，累计产生存款利息收入合计 9,589,145.75 元、贷款利息支出合计 12,583,488.23 元。

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
《关于签订<金融服务协议之终止协议>的公告》	2020 年 1 月 3 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
《关于 2020 年度在招商银行存贷款的关联交易公告》	2020 年 4 月 14 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
《关于与招商局集团财务有限公司签订<金融服务协议>的关联交易公告》	2020 年 6 月 3 日	巨潮资讯网 http://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 受托管理购物中心：公司全资子公司招商九方受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城、大连花园城、珠海招商花园城、汇港二期等 18 家购物中心项目。

② 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。

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财务报告“十三、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3月31日	55,000.00	2015年3月28日	20,750.00	连带责任 保证	自债务履行期限届满之日起两年	否	否
九江市九方商业管理有限公司	2017年4月19日	50,000.00	2017年7月26日	32,000.00		自最后一期债务清偿期届满之日后两年	否	否
深圳市中航城投资有限公司	2017年8月8日	10,000.00	2017年9月12日	0.00		自债务履行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	48,000.00	2019 年 1 月 30 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 4 月 29 日	0.00		是	否	
中航物业管理有 限公司	2019 年 1 月 11 日	49,000.00	2019 年 3 月 29 日	0.00	自借款合同 的主债务履 行期限届满 之日起两年	是	否	
			2019 年 4 月 28 日	0.00		是	否	
中航物业管理有 限公司	2019 年 11 月 27 日	80,000.00	2020 年 2 月 14 日	5,000.00	自借款合同 的主债务履 行期限届满 之日起两年	否	否	
			2020 年 6 月 9 日	10,000.00		否	否	
赣州中航九方商 业有限公司	2020 年 4 月 14 日	60,000.00					否	
中航物业管理有 限公司	2020 年 4 月 14 日	20,000.00					否	
江西中航地产有 限责任公司	2020 年 4 月 14 日	20,000.00					否	
成都市中航地产 发展有限公司	2020 年 4 月 14 日	50,000.00					否	
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			150,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)			25,000	
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			442,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)			67,750	
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			150,000	报告期内担保实际发生额合				25,000

(A1+B1+C1)		计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	442,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	67,750
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			8.16%
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)			15,000
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)			15,000
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: 2020 年 6 月 24 日, 公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于未来十二个月内为全资子公司提供担保额度的议案》, 同意公司为全资子公司赣州中航九方商业有限公司、中航物业管理有限公司、江西中航地产有限责任公司、成都市中航地产发展有限公司分别新增担保额度人民币 6 亿元、2 亿元、2 亿元、5 亿元, 担保额度共计人民币 15 亿元, 担保金额以实际签署的担保协议为准。具体情况见公司于 2020 年 4 月 14 日披露的《关于未来十二个月内为全资子公司提供担保额度的公告》(公告编号 2020-14)。截至本报告期末, 上述担保额度尚未使用。

注 3: “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” 为公司最近一期经审计的净资产。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、日常经营重大合同

不适用

5、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各个方面。

在 2020 年的疫情阻击战中，公司充分利用自身资源，发挥物业服务的专业优势，始终把疫情防控作为头等大事，摆在首要位置。全体员工统一思想，统一调度，统一部署，火速成立领导组织，统筹公司各项资源，协调并获取上级公司及政府的支持，切实担起政治责任，强化各项工作责任。期间，涌现众多抗疫英雄事迹，得到各方好评。在脱贫攻坚战进入决胜时期，公司响应国家的时代号召，积极营造“决胜小康”氛围，构建帮扶大格局，以“党建+”为抓手，有序推进扶贫工作。公司持续关注公益事业，积极参加“小心愿·微慈善”、“99 公益日”等公益活动，携手社会各界共同为公益事业贡献力量。

公司旗下招商九方长期关注社会发展，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，组织流浪宠物领养专题活动、以戏剧分享会的活动方式引导青少年走向独立完善的人生轨道，联合政府单位举办各类天府书展主题活动；浏阳九方·北正西购物中心组织开展帮扶工程；巨亿九方购物中心党支部协助五龙岗社区完成志愿者疫情管控并无偿献血；赣州九方购物中心积极参与“百企帮百村”活动，与赣州水西镇白田村对接开展帮扶工作，每年开学前往白田村发放“爱心礼包”开展走访慰问活动，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

公司及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

2020 年 12 月 15 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《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》和《关于修订<董事会议事规则>的议案》。根据《上市公司章程指引》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的规定，结合公司实际情况，公司对前述治理制度中部分条款进行修订。具体情况详见公司于 2020 年 11 月 26 日披露的《关于修订<公司章程> 的公告》《关于修订<股东大会议事规则>的公告》和《关于修订<董事会议事规则>的公告》，公告编号分别为 2020-65、2020-66、2020-67。

2020 年 10 月 16 日，公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的中期票据。2021 年 1 月，中国银行间市场交易商协会签发《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册。2021 年 2 月 2 日，公司完成发行 2021 年度第一期中期票据。具体情况详见公司于 2021 年 2 月 4 日披露的《关于 2021 年度第一期中期票据发行结果的公告》，公告编号为 2021-12。

二十、公司子公司重大事项

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，除维持性工作之外，无实质性经营内容。为维护公司及股东合法权益，公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019 年 6 月 27 日，广东省惠州市中级人民法院裁定受理谟岭公司破产清算一案，并指定广东铸铭律师事务所为谟岭公司管理人。2020 年 9 月 27 日，广东省惠州市中级人民法院裁定谟岭公司符合破产条件，依法宣告谟岭公司破产。

二十一、报告期内重要披露事项

公告编号	重要披露事项	披露日期
2020-01	关于增加指定信息披露媒体的公告	2020-1-2
2020-02	第九届董事会第二次会议决议（通讯表决）公告	2020-1-3
2020-03	关于签订《金融服务协议之终止协议》的公告	2020-1-3
2020-04	2019 年度业绩预告	2020-1-22
2020-05	“16 积余债”公司债券 2020 年付息公告	2020-2-26
2020-06	关于变更公司网站域名及电子信箱的公告	2020-2-26
2020-07	关于接受新冠肺炎疫情防控专项捐赠的公告	2020-2-26
2020-08	关于股东减持股份计划的预披露公告	2020-3-4
2020-09	第九届董事会第三次会议决议公告	2020-4-14
2020-10	第九届监事会第二次会议决议公告	2020-4-14
2020-11	2019 年年度报告摘要	2020-4-14
2020-12	关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2020-4-14
2020-13	关于 2020 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2020-4-14
2020-14	关于未来十二个月内为全资子公司提供担保额度的公告	2020-4-14
2020-15	关于与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2020-4-14
2020-16	关于与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2020-4-14
2020-17	关于招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的说明	2020-4-14
2020-18	关于招商物业过渡期损益情况的公告	2020-4-14
2020-19	关于持股 5%以上股东股份减持计划的预披露公告	2020-4-18
2020-20	关于股东股份减持计划实施进展公告	2020-4-24

2020-21	关于股东股份减持计划实施完成的公告	2020-4-29
2020-22	第九届董事会第四次会议决议（通讯表决）公告	2020-4-30
2020-23	第九届监事会第三次会议决议（通讯表决）公告	2020-4-30
2020-24	关于会计政策变更的公告	2020-4-30
2020-25	2020 年第一季度报告正文	2020-4-30
2020-26	关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的公告	2020-4-30
2020-27	关于持股 5%以上股东股份减持计划实施进展公告	2020-4-30
2020-28	第九届董事会第五次会议决议（通讯表决）公告	2020-6-3
2020-29	关于与招商局集团财务有限公司签订《金融服务协议》的关联交易公告	2020-6-3
2020-30	关于召开 2019 年度股东大会的通知	2020-6-3
2020-31	关于签订《金融服务协议》的提示性公告	2020-6-13
2020-32	第九届董事会第六次会议决议（通讯表决）公告	2020-6-17
2020-33	关于下属企业对外投资的公告	2020-6-17
2020-34	关于召开 2019 年度股东大会的提示性公告	2020-6-17
2020-35	2019 年度股东大会决议公告	2020-6-24
2020-36	关于全资子公司为母公司提供担保的公告	2020-6-29
2020-37	关于持股 5%以上股东股份减持比例达到 1%的公告	2020-7-8
2020-38	第九届董事会第七次会议决议（通讯表决）公告	2020-7-10
2020-39	关于招商物业与厦门邮轮母港集团投资设立合资公司的公告	2020-7-10
2020-40	关于招商物业与烟台财金孚泰投资设立合资公司的公告	2020-7-10
2020-41	2020 年半年度业绩预告	2020-7-14
2020-42	2019 年年度利润分配实施公告	2020-8-6
2020-43	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间过半的进展公告	2020-8-14
2020-44	第九届董事会第八次会议决议（通讯表决）公告	2020-8-25
2020-45	2020 年半年度报告摘要	2020-8-25
2020-46	关于拟续聘 2020 年度财务及内控审计机构的公告	2020-8-25

2020-47	关于向下属企业增资的公告	2020-8-25
2020-48	关于全资子公司参股设立合资公司的公告	2020-8-25
2020-49	关于签订日常关联交易合同的提示性公告	2020-8-29
2020-50	关于招商蛇口为“16 积余债”出具担保函的提示性公告	2020-9-16
2020-51	第九届董事会第九次会议决议（通讯表决）公告	2020-9-19
2020-52	关于下属企业到家汇科技公司签订日常关联交易合同的公告	2020-9-19
2020-53	第九届董事会第十次会议决议（通讯表决）公告	2020-9-30
2020-54	关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的公告	2020-9-30
2020-55	关于召开 2020 年第一次临时股东大会的通知	2020-9-30
2020-56	关于召开 2020 年第一次临时股东大会的提示性公告	2020-10-10
2020-57	2020 年前三季度业绩预告	2020-10-15
2020-58	2020 年第一次临时股东大会决议公告	2020-10-17
2020-59	第九届董事会第十一次会议决议（通讯表决）公告	2020-10-20
2020-60	2020 年第三季度报告正文	2020-10-20
2020-61	关于关联方向公司提供借款的提示性公告	2020-10-27
2020-62	关于持股 5% 以上股东股份减持计划时间届满及下期减持计划的预披露公告	2020-11-14
2020-63	关于全资子公司签订《合资合作协议》的提示性公告	2020-11-21
2020-64	第九届董事会第十二次会议决议（通讯表决）公告	2020-11-26
2020-65	关于修订《公司章程》的公告	2020-11-26
2020-66	关于修订《股东大会议事规则》的公告	2020-11-26
2020-67	关于修订《董事会议事规则》的公告	2020-11-26
2020-68	关于修订《总经理工作细则》的公告	2020-11-26
2020-69	关于修订《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》的公告	2020-11-26
2020-70	关于追加公司与招商局集团及其下属企业间 2020 年日常关联交易额度的公告	2020-11-26
2020-71	关于召开 2020 年第二次临时股东大会的通知	2020-11-26
2020-72	关于召开 2020 年第二次临时股东大会的提示性公告	2020-12-9

2020-73	第九届董事会第十三次会议决议（通讯表决）公告	2020-12-11
2020-74	关于修订《投资性房地产公允价值计量管理办法》的公告	2020-12-11
2020-75	关于全资子公司中航物业投资设立合资公司的公告	2020-12-11
2020-76	关于收到股权收购建议的提示性公告	2020-12-14
2020-77	2020 年第二次临时股东大会决议公告	2020-12-16

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	393,490,894	37.11%				-8,000	-8,000	393,482,894	37.11%
1、国家持股									
2、国有法人持股	393,384,644	37.10%						393,384,644	37.10%
3、其他内资持股	106,250	0.01%				-8,000	-8,000	98,250	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	106,250	0.01%				-8,000	-8,000	98,250	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	666,855,166	62.89%				8,000	8,000	666,863,166	62.89%
1、人民币普通股	666,855,166	62.89%				8,000	8,000	666,863,166	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	1,060,346,060	100.00%				0	0	1,060,346,060	100.00%

股份变动的原因

报告期内，公司有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化，公司董事钟宏伟先生于 2019 年 12 月 12 日任期届满离任。截至报告期末，其股份锁定期届满，所持公司股份 8,000 股全部解禁。

股份变动的批准情况

不适用

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

不适用

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商蛇口	354,046,180			354,046,180	公司 2019 年发行股份购买资产时做出限售承诺	2022 年 12 月 5 日
深圳招商地产	39,338,464			39,338,464		
石正林	82,500			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	8,000	8,000		0		
杨 祥	8,250			8,250		
张秀成	7,500			7,500		
合计	393,490,894	8,000	-	393,482,894	--	--

石正林先生于 2021 年 1 月 22 日辞去公司董事、总经理职务，其所持公司股份 110,000 股将严格按照相关监管法规进行管理。

二、证券发行与上市情况

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	19,151	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	21,203	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	国有法人	47.45%	503,134,000	0	354,046,180	149,087,820		0.00

有限公司								
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,080,289	-17,425,093	0	120,080,289		0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0	39,338,464	0		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.08%	32,662,978	-15,164,880	0	32,662,978		0
中国建设银行股份有限公司一汇添富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.70%	18,000,043	2,000,043	0	18,000,043		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.40%	14,802,465	14,523,164	0	14,802,465		0
交通银行股份有限公司一汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	其他	1.32%	14,000,030	14,000,030	0	14,000,030		0
全国社保基金一一五组合	其他	0.92%	9,800,957	9,800,957	0	9,800,957		0
招商银行股份有限公司一交银施罗德新成长混合型证券投资基金	其他	0.89%	9,434,290	9,434,290	0	9,434,290		0
中国农业银行股份有限公司一交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	0.79%	8,405,634	8,405,634	0	8,405,634		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。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	120,080,289	人民币普通股	120,080,289					
深圳中航城发展有限公司	32,662,978	人民币普通股	32,662,978					
中国建设银行股份有限公司一汇添富消费行业混合型证券投资基金	18,000,043	人民币普通股	18,000,043					
香港中央结算有限公司	14,802,465	人民币普通股	14,802,465					
交通银行股份有限公司一汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	14,000,030	人民币普通股	14,000,030					
全国社保基金一一五组合	9,800,957	人民币普通股	9,800,957					
招商银行股份有限公司一交银施罗德新成长混合型证券投资基金	9,434,290	人民币普通股	9,434,290					

中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	8,405,634	人民币普通股	8,405,634
阿布达比投资局	8,058,771	人民币普通股	8,058,771
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	无		
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：法人

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、开发和建设和运营；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。			

公司报告期控股股东未发生变更。

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

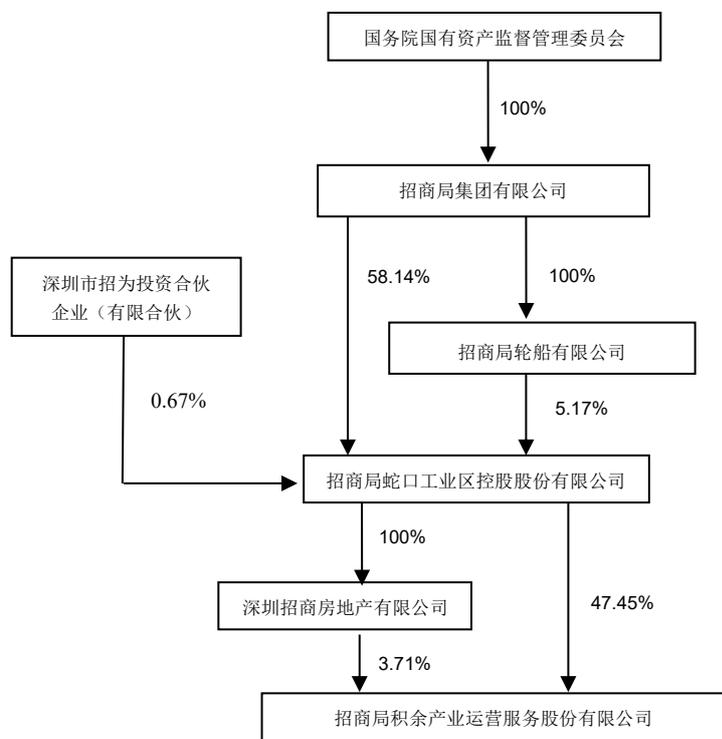
实际控制人类型：法人

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	缪建民	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	公司实际控制人招商局集团持有招商局港口集团股份有限公司 81.92%股权；持有营口港务股			

制的其他境内外上市公司的股权情况	份有限公司 78.29%股份；持有大连港股份有限公司 75.00%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；持有招商局港口控股有限公司 64.94%股份；持有中国外运股份有限公司 57.64%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.39%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商局商业房地产投资信托基金 33.50%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.47%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 26.55%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.60%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%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；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.29%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%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 8.04%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有深圳高速公路股份有限公司 5.43%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 5.00%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.02%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有远洋集团控股有限公司 0.38%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.14%股份；持有海通证券股份有限公司 0.07%股份；持有中国能源建设股份有限公司 0.05%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有申万宏源集团股份有限公司 0.01%股份。
------------------	---

公司报告期实际控制人未发生变更

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



公司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
中国航空技术深圳有限公司 (持股 11.32%)	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）
杨祥	副总经理	现任	男	56	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	55	2019年12月12日		10,000	0	0	0	10,000
石正林	董事	离任	男	52	2009年2月18日	2021年1月22日	110,000	0	0	0	110,000
	总经理				2019年9月5日	2021年1月22日					
合计	--	--	--	--	--	--	131,000	0	0	0	131,000

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司报告期内未有董事、监事、高级管理人员变动情况

期后事项

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

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

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

前述董事、监事、高级管理人员任期至公司第九届董事会任期届满之日止。

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、聂黎明，男，1971年12月出生，管理学硕士，工程师。现任公司董事长，招商蛇口副总经理。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、深圳区域总经理。

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、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。

4、陈海照，男，1977年7月出生，天津大学EMBA，现任公司董事、总经理。曾任招商局物流集团有限公司业务发展部副总经理、深港区域副总经理、惠州公司总经理、业务发展部总经理、战略发展部总经理，招商局物流集团有限公司总经理助理兼任招商美冷（香港）控股有限公司总经理（CEO），中外运冷链物流有限公司党委书记、总经理，招商局漳州开发区有限公司总经理助理兼任福建省海韵冷链仓储有限公司董事长。

5、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，中航国际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。

6、何军，男，1981年7月出生，管理学学士。现任公司董事，保利发展控股集团股份有限公司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，广州富力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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

报告期末至报告披露日期间，公司离任董事简历如下：

1、许永军，男，1963年8月出生，硕士。现任招商蛇口董事长、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，公司董事长。

2、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、党委书记。

（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，招商蛇口深圳区域法律合规部总经理。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、风险管理部总经理助理。

4、袁志鹏，男，1977年12月出生，学士，会计师。现任公司职工监事，招商积余财务管理中心专业副总监。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，招商积余综合管理中心（党委办公室）资深专业经理。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，物业BG总经理，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、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、赵肖，男，1972年9月出生，高级工程师、注册物业管理师，中国人民大学高级管理人员工商管理硕士研究生。现任公司副总经理、物业BG常务副总经理。曾任中航物业管理有限公司中心区事业部总经理、总经理助理兼机构事业部总经理、副总经理兼机构事业部总经理、副总经理兼深圳公司总经理、副总经理、党委书记兼常务副总经理（主持工作）、公司总经理助理。

4、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。

5、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
聂黎明	招商蛇口	副总经理	2018年8月8日		是
邓伟栋	招商局集团	资本运营部部长	2015年1月7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	中国航空技术深圳有限公司	财务管理部副部长	2017年4月10日		是
何军	保利发展控股集团股份有限公司	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	2020年6月13日	是
		深圳区域法律合规部总经理	2020年6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
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证券监管机构处罚的情况。

不适用

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：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、职工监事报酬：根据其在公司担任的职务，按公司员工相关薪酬与考核管理制度领取。

3、高级管理人员报酬：董事会根据公司相关薪酬管理制度，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。

石正林先生报告期内担任董事、总经理职务在公司领薪（于 2021 年 1 月辞去公司董事、总经理职务），独立董事在公司领取津贴，其余董事均未在公司领薪；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；公司非董事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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
华小宁	独立董事	男	57	现任	11.75	否

陈英革	独立董事	男	52	现任	11.75	否
许遵武	独立董事	男	64	现任	11.75	否
林 洪	独立董事	男	63	现任	11.75	否
袁志鹏	职工监事	男	43	现任	49.60	否
杨伟佳	职工监事	女	36	现任	30.65	否
谢水清	常务副总经理	男	48	现任	227.12	否
王苏望	副总经理	男	49	现任	103.23	否
杨 祥	副总经理、董事会秘书	男	56	现任	176.66	否
张秀成	财务总监	男	55	现任	176.06	否
石正林	董事、总经理	男	52	离任	210.40	否
合计	--	--	--	--	1,020.72	--

注：1、上表所列为报告期内公司在任董事、监事和高级管理人员于任期内从公司实际获得的税前报酬总额。

2、高级管理人员报酬总额包括报告期内从公司获取的 2019 年度奖金，2020 年度奖金按照公司薪酬制度未在报告期内发放。谢水清先生任职单位招商物业于 2019 年 12 月成为公司全资子公司，其自 2019 年 12 月 12 日起担任公司常务副总经理，故 2019 年度奖金发放期间为 2019 年全年；王苏望先生于 2019 年 12 月 12 日入职公司并担任副总经理，其 2019 年度奖金发放期间为 2019 年 12 月。

3、根据公司于 2020 年 12 月 12 日召开的 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由每人 9 万元/年（税前）调整为每人 12 万元/年（税前），独立董事津贴按月发放，发放时间为月初发放上月津贴。

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）	231
主要子公司在职员工的数量（人）	39,657
在职员工的数量合计（人）	39,888
当期领取薪酬员工总人数（人）	39,888
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	36,936
销售人员	858
技术人员	359
财务人员	339

行政人员	1,396
合计	39,888
按教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	191
本科	4,746
专科	11,249
高中及以下	23,702
合计	39,888

2、薪酬政策

基于组织整合融合发展需要，公司持续优化薪酬管理体系，积极与行业薪酬水平对标，保持公司薪酬水平的外部竞争性与内部公平性；完善薪酬与绩效考核制度，以岗位价值定薪，以价值贡献为导向，有效激发员工主动性与积极性；不断探索和健全业务考核激励机制，牵引公司业务高质量发展。

3、培训计划

公司高度重视人才培养与发展，关注人力资本的持续投入和增值，通过良好的人才培养与发展体系驱动业务发展，人才的精细化经营持续创造业务价值，发挥人力资本效益的最大化，实现公司有才可用、人尽其用的双赢局面。组织整合后，通过人才培养体系重构，公司初步建立起以管理能力、专业能力、通用能力三类人才培养项目为主体，任职资格与核心岗位人才标准为基石，课程体系、讲师体系、运营体系、评估体系为支撑的人才培养体系，为公司持续培养、输送顺应战略及业务发展需要的高素质项目管理核心人才。

2020 年，公司圆满完成“后备项目经理班”、“新任职项目经理班”、“校招管培生培训班”等累计 8 期重点人才培养项目及 12 期专题培训，注重训战一体化，强化岗位实践、轮岗学习等培养手段，推动核心人才培养与发展。2021 年，公司将不断深化分级、分类人才培养体系，重点做好下属单位负责人后备梯队的选拔与培养，做好项目负责人、市场拓展专业人员、管培生的培训培养工作，围绕人才梯队建设及业务持续赋能，提升核心人才队伍的整体战斗力。

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》《上市公司规范运作指引》等法律法规、规范性文件的要求，结合公司实际情况，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。

股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，向股东大会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、高管的行为及公司财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。同时，公司董事会下设战略委员会、审核委员会、提名和薪酬委员会三个专门委员会。

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、监事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务。公司通过多种渠道为独立董事和监事履职提供充分保障，独立董事和监事通过参加股东大会、董事会和监事会等会议听取议案汇报、参与公司重要事项的讨论，参加公司组织的实地调研、听取公司专题工作汇报、审阅公司资料等认真履行自己的职责，积极发挥专业优势，建言献策，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极的支持和监督作用。

报告期内，按照新《公司法》《证券法》《上市公司规范运作指引》等监管规定并结合公司实际情况，公司组织修订了《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》和《总经理工作细则》，从制度上保证了公司规范运作。

目前公司已形成了权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，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，均在公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在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，能独立做出决策，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

（一）同业竞争情况

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。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招商九方运营。

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

(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、资产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”。

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 年度股东大会	年度股东大会	63.8882%	2020 年 6 月 23 日	2020 年 6 月 24 日	巨潮资讯网：《2019 年度股东大会决议公告》（2020-35）
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.2726%	2020 年 10 月 16 日	2020 年 10 月 17 日	巨潮资讯网：《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（2020-58）
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	63.4255%	2020 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 16 日	巨潮资讯网：《2020 年第二次临时股东大会决议公告》（2020-77）

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

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
华小宁	12	1	11	0	0	否	1
陈英革	12	1	11	0	0	否	2
许遵武	12	1	11	0	0	否	1
林洪	12	1	11	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 2020 年度独立董事述职报告。

六、报告期内董事会日常工作情况

2020 年，公司董事会共召开了 12 次会议，其中 1 次以现场和视频会议以及通讯表决相结合的方式召开，其他 11 次则采取通讯表决方式召开，具体情况如下：

1、2020 年 1 月 2 日，公司以通讯表决方式召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司向银行申请综合授信的议案》《关于公司拟签订〈金融服务协议之终止协议〉的议案》两项议案。决议公告于 2020 年 1 月 3 日对外披露。

2、2020 年 4 月 10 日，公司以现场和视频会议以及通讯表决相结合的方式召开第九届董事会第三次会议，审议通过了《2019 年度董事会工作报告（送审稿）》《2019 年度经营管理工作报告》《2019 年度内部控制自我评价报告》《关于公司高级管理人员 2019 年度薪酬的议案》《关于 2019 年投资性房地产公允价值处理的议案》《2019 年度财务决算报告》《2019 年年度报告》及其摘要、《2019 年度利润分配预案》《关于调整 2019 年度财务及内控审计费用的议案》《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的议案》《关于 2020 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》《关于未来十二个月内为全资子公司提供担保额度的议案》《关于公司与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的议案》《关于公司与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的议案》《关于招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》《关于续聘法律顾问的议案》《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》十七项议案。决议公告于 2020 年 4 月 14 日对外披露。

3、2020 年 4 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于 2020 年一季度投资性房地产公允价值处理的议案》《关于公司会计政策变更的议案》《公司 2020 年第一季度报告全文及正文》《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的议案》四项议案。决议公告于 2020 年 4 月 30 日对外披露。

4、2020 年 6 月 2 日，公司以通讯表决方式召开第九届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司与招商局集团财务有

限公司签订<金融服务协议>的议案》《关于招商局集团财务有限公司的风险评估报告》《关于在招商局集团财务有限公司关联存贷款的风险处置预案》《关于召开 2019 年度股东大会的议案》四项议案。决议公告于 2020 年 6 月 3 日对外披露。

5、2020 年 6 月 16 日，公司以通讯表决方式召开第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于下属企业对外投资的议案》《关于公司组织架构调整的议案》两项议案。决议公告于 2020 年 6 月 17 日对外披露。

6、2020 年 7 月 9 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第七次会议，审议通过了《关于招商物业与厦门邮轮母港集团投资设立合资公司的议案》《关于招商物业与烟台财孚泰投资设立合资公司的议案》两项议案。决议公告于 2020 年 7 月 10 日对外披露。

7、2020 年 8 月 21 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第八次会议，审议通过了《关于 2020 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》《2020 年半年度报告》及其摘要、《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《关于拟续聘 2020 年度财务及内控审计机构的议案》《关于向公司下属企业增资的议案》《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》六项议案。决议公告于 2020 年 8 月 25 日对外披露。

8、2020 年 9 月 17 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第九次会议，审议通过了《关于下属企业到家汇科技公司签订日常关联交易合同的议案》。决议公告于 2020 年 9 月 19 日对外披露。

9、2020 年 9 月 29 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第十次会议，审议通过了《关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的议案》《关于召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2020 年 9 月 30 日对外披露。

10、2020 年 10 月 16 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第十一次会议，审议通过了《关于 2020 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》《公司 2020 年第三季度报告全文及正文》两项议案。决议公告于 2020 年 10 月 20 日对外披露。

11、2020 年 11 月 25 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第十二次会议，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<总经理工作细则>的议案》《关于修订<董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法>的议案》《关于追加公司与招商局集团及其下属企业间 2020 年日常关联交易额度的议案》《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》《关于召开 2020 年第二次临时股东大会的议案》八项议案。决议公告于 2020 年 11 月 26 日对外披露。

12、2020 年 12 月 10 日，公司以通讯表决方式召开了第九届董事会第十三次会议，审议通过了《关于修订<投资性房地产公允价值计量管理办法>的议案》《关于全资子公司中航物业投资设立合资公司的议案》两项议案。决议公告于 2020 年 12 月 11 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) 2020 年 4 月 7 日，公司召开董事会战略委员会 2020 年第一次会议，听取审议《公司 2019 年经营情况讨论与分析及 2020 年战略规划与经营计划》，同意提交公司董事会审议。

(2) 2020 年 8 月 20 日，公司召开董事会战略委员会 2020 年第二次会议，听取审议《关于公司 2020 年半年度经营情况讨论与分析的议案》，同意提交公司董事会审议。

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：

①2020 年 1 月 15 日，公司召开董事会审核委员会 2020 年第一次会议，审阅公司编制的 2019 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 2019 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。

②2020 年 3 月 31 日, 公司召开董事会审核委员会 2020 年第二次会议, 审阅公司审计机构关于 2019 年度财务报告审计事项的汇报材料, 并就相关问题进行沟通。

③2020 年 4 月 7 日, 公司召开董事会审核委员会 2020 年第三次会议, 审议通过了《2019 年度内部控制自我评价报告》《关于 2019 年投资性房地产公允价值处理的议案》《2019 年度财务决算报告》《2019 年年度报告》及其摘要、《关于致同会计师事务所(特殊普通合伙)从事 2019 年度公司审计工作总结报告的议案》《关于调整 2019 年度财务及内控审计费用的议案》《关于招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》《2019 年度内部审计工作总结报告》九项议案, 同意提交公司董事会审议。

④2020 年 4 月 28 日, 公司召开董事会审核委员会 2020 年第四次会议, 审议通过了《关于 2020 年第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》和《公司 2020 年第一季度报告全文及正文》三项议案, 同意提交公司董事会审议。

⑤2020 年 8 月 20 日, 公司召开董事会审核委员会 2020 年第五次会议, 审议通过了《关于 2020 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》《公司 2020 年半年度报告》及其摘要和《关于拟续聘 2020 年度财务及内控审计机构的议案》三项议案, 同意提交公司董事会审议。

⑥2020 年 10 月 16 日, 公司召开董事会审核委员会 2020 年第六次会议, 审议通过了《关于 2020 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司 2020 年第三季度报告全文及正文》两项议案, 同意提交公司董事会审议。

(3) 自 2020 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 2020 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 2020 年度财务报告发表两次审阅意见

在公司 2020 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 2020 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年的经营成果和 2020 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 2020 年度审计工作的总结报告

①审计工作安排

2020 年的审计工作从 2020 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:

2020 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 2020 年度财务状况进行预审;

2021 年 1 月 4 日至 2 月 28 日完成对公司及各级子公司的现场审计;

2021 年 3 月 18 日之前完成 2020 年度内控及财务审计报告初稿, 2021 年 3 月 18 日提交审核委员会审阅;

2021 年 3 月 19 日完成 2020 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。

2021 年 1 月 4 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。

2021 年 3 月 18 日，致同事务所向审核委员会提交 2020 年度内控及财务审计报告初稿，3 月 19 日出具 2020 年度内控及财务审计报告定稿。至此，致同事务所对公司 2020 年度内控及财务报告的审计工作结束。

③ 审计结果

致同事务所为公司出具了标准无保留意见的 2020 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 2020 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一次会议，具体情况如下：

2020 年 4 月 7 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2020 年第一次会议，审议通过了《关于公司高级管理人员 2019 年度薪酬的议案》，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。

具体履职情况详见公司披露的 2020 年度监事会工作报告。

九、高级管理人员的考评及激励情况

根据《公司章程》《董事会议事规则》以及《董事会提名和薪酬委员会议事规则》，公司董事会下设提名和薪酬委员会，负责审核、监督、执行公司高管薪酬管理方案，审查高管人员履职情况，并依照公司绩效管理办法有关规定进行考核。

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。公司通过薪酬绩效考核机制设计，结合公司国有控股企业背景及公司效益情况，将高管人员的薪酬与公司长期利益关联，促进公司健康有序发展。

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	2021 年 3 月 23 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2020 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。

十一、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 2020 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	2021 年 3 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
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
否

公司 2016 年 3 月 1 日发行的“16 积余债”已于 2021 年 3 月 1 日完成本息兑付并摘牌。

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	2021 年 3 月 19 日
审计机构名称	致同会计师事务所
审计报告文号	致同审字（2021）第 110A003979 号
注册会计师姓名	张伟、邓冰清

审计报告

致同审字（2021）第 110A003979 号

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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司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）与收购相关的商誉减值测试

相关信息披露详见财务报表附注四-5 商誉及附注八-14 商誉。

1、事项描述

截至 2020 年 12 月 31 日止，招商积余合并资产负债表中的商誉为人民币 256,518.88 万元，系 2019 年 11 月 19 日招商积余完成对招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）100%股权的收购产生。

管理层根据包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的部分，确认相应的减值准备。在评估可回收金额时涉及的关键假设包括收入增长率、毛利率、费用率及折现率。

由于上述商誉的减值测试涉及复杂及重大的判断，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) 我们评估及测试与商誉减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性，包括关键假设的采用及减值计提金额的复核及审批。

(2) 获取管理层编制商誉的减值测试表，评估商誉是否按照合理的方法分摊至相关资产组或资产组组合，检查计算的准确性。

(3) 将管理层 2019 年商誉减值测试表中对 2020 年的预测及 2020 年实际情况进行对比，考虑管理层的商誉减值测试评估过程是否存在管理层偏见；以及确定管理层是否需要根据最新情况在 2020 年减值测试表中调整未来关键经营假设，从而反映最新的市场情况及管理层预期。

(4) 综合考虑招商物业的历史运营情况、行业走势及新的市场机会及由于规模效应带来的成本及费用节约，对管理层使用的未来收入增长率、毛利率和费用率假设进行合理性分析。

(5) 利用内部评估专家的工作，对折现率进行评估。

(6) 对毛利率及折现率执行敏感性测试。

我们在上述工作中取得的相关证据能够支持管理层在商誉减值测试中使用的关键假设。

(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四-15 投资性房地产及附注八-11 投资性房地产。

1、事项描述

截至 2020 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 688,922.30 万元，并在 2020 年合并利润表中确认 28.82 万元的公允价值变动收益及出售投资性房地产确认 29.39 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主要执行了以下审计程序：

(1) 评估和测试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四-12 存货及附注八-6 存货。

1、事项描述

截至 2020 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 185,724.84 万元，计提的存货跌价准备为 39,076.17 万元，在 2020 年合并利润表中转回了 15,784.75 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主要执行了以下审计程序：

- (1) 评价并测试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 2020 年 12 月 31 日后已销售的部分存货，我们进行抽样，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等，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 2020 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，就可能导致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 邓冰清

中国·北京

二〇二一年三月十九日

二、财务报表

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日 (已重述)	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	八、1	2,301,897,929.64	2,405,487,587.54	2,405,487,587.54
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	八、2	30,835,098.66	16,238,631.03	16,238,631.03
应收账款	八、3	1,125,315,003.06	1,094,715,782.09	1,094,715,782.09
应收款项融资				
预付款项	八、4	98,343,523.84	89,093,588.16	89,093,588.16
其他应收款	八、5	495,433,305.69	496,303,957.54	496,303,957.54
其中：应收股利				
存货	八、6	1,574,701,136.54	1,658,271,156.65	1,658,271,156.65
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	八、7	113,786,881.96	155,214,002.88	155,214,002.88
流动资产合计		5,740,312,879.39	5,915,324,705.89	5,915,324,705.89
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	八、8	124,187,874.60	138,658,490.95	138,658,490.95
其他权益工具投资	八、9	2,571,081.18	5,183,809.13	5,183,809.13
其他非流动金融资产	八、10		1,600,000.00	1,600,000.00
投资性房地产	八、11	6,889,222,964.81	6,885,357,693.02	6,885,357,693.02
固定资产	八、12	584,197,020.98	601,395,295.64	601,395,295.64
在建工程				
无形资产	八、13	22,858,275.09	24,662,690.40	24,662,690.40
开发支出				
商誉	八、14	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24
长期待摊费用	八、15	130,826,987.46	144,093,115.82	144,093,115.82
递延所得税资产	八、16	20,443,262.56	20,533,523.76	20,533,523.76
其他非流动资产	八、17	199,694,000.00	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		10,539,190,254.92	10,586,367,406.96	10,586,367,406.96
资产总计		16,279,503,134.31	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日 (已重述)	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款	八、19	360,400,555.55	350,000,000.00	350,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	八、20	774,979,071.80	750,116,301.96	750,116,301.96
预收款项	八、21	2,666,030.37	4,458,420.78	559,804,584.86
合同负债	八、22	626,858,312.42	547,545,592.74	
应付职工薪酬	八、23	629,929,138.35	615,757,850.55	615,757,850.55
应交税费	八、24	102,081,236.89	99,928,749.76	99,928,749.76
其他应付款	八、25	1,821,778,842.89	1,572,324,727.36	1,572,324,727.36
其中：应付股利		45,799,409.96	45,091,977.23	45,091,977.23
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八、26	1,588,358,885.86	164,837,638.84	164,837,638.84
其他流动负债	八、27	38,401,592.26	34,032,397.07	26,231,825.73
流动负债合计		5,945,453,666.39	4,139,001,679.06	4,139,001,679.06
非流动负债：				
长期借款	八、28	1,143,944,444.45	1,970,916,641.67	1,970,916,641.67
应付债券	八、29		1,465,560,000.00	1,465,560,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	八、30	57,265,221.89	107,611,411.36	107,611,411.36
长期应付职工薪酬				
预计负债	八、31	3,920,000.00	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	八、32	51,600,000.00	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	八、16	788,627,005.83	760,930,995.43	760,930,995.43
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,045,356,672.17	4,360,539,048.46	4,360,539,048.46
负债合计		7,990,810,338.56	8,499,540,727.52	8,499,540,727.52

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日(已重述)	2019年12月31日
股东权益：				
股本	八、33	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	八、34	3,080,792,492.98	3,085,335,971.58	3,085,335,971.58
减：库存股				
其他综合收益	八、35	-1,192,481.11	-64,314.59	-64,314.59
专项储备	八、36			
盈余公积	八、37	441,469,735.07	401,156,175.65	401,156,175.65
未分配利润	八、38	3,725,660,863.23	3,436,866,631.85	3,436,866,631.85
归属于母公司股东权益合计		8,307,076,670.17	7,983,640,524.49	7,983,640,524.49
少数股东权益		-18,383,874.42	18,510,860.84	18,510,860.84
股东权益合计		8,288,692,795.75	8,002,151,385.33	8,002,151,385.33
负债和股东权益总计		16,279,503,134.31	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日 (已重述)	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金		625,943,726.48	425,639,584.67	425,639,584.67
交易性金融资产				
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	十七、1	3,823,644,479.98	3,420,651,421.83	3,420,651,421.83
其中：应收股利				
存货		21,925,646.28		
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		970,209.65		
流动资产合计		4,472,484,062.39	3,846,291,006.50	3,846,291,006.50
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十七、2	6,988,006,953.08	6,938,201,099.16	6,938,201,099.16
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	673,311,163.55
固定资产		12,906,432.07	13,895,759.38	13,895,759.38
在建工程				
无形资产		1,467,737.72	1,563,575.24	1,563,575.24
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		176,723.31	276,099.59	276,099.59
递延所得税资产		1,546,175.41	5,853,027.24	5,853,027.24
其他非流动资产		199,694,000.00	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		7,877,109,185.14	7,832,794,724.16	7,832,794,724.16
资产总计		12,349,593,247.53	11,679,085,730.66	11,679,085,730.66

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日 (已重述)	2019 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款		210,240,625.00		
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项			58,816.92	58,816.92
合同负债				
应付职工薪酬		30,109,676.96	23,066,142.37	23,066,142.37
应交税费		572,926.90	2,769,908.38	2,769,908.38
其他应付款		1,543,464,331.60	877,955,623.62	877,955,623.62
其中：应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		1,470,433,925.00	40,962,131.70	40,962,131.70
其他流动负债				
流动负债合计		3,254,821,485.46	944,812,622.99	944,812,622.99
非流动负债：				
长期借款		146,000,000.00	614,999,975.00	614,999,975.00
应付债券			1,465,560,000.00	1,465,560,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款		5,786,419.38	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		158,586,192.06	157,932,330.66	157,932,330.66
其他非流动负债				
非流动负债合计		310,372,611.44	2,244,278,725.04	2,244,278,725.04
负债合计		3,565,194,096.90	3,189,091,348.03	3,189,091,348.03

附注为财务报表的组成部分
本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日 (已重述)	2019 年 12 月 31 日
股东权益：				
股本		1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		4,424,705,699.00	4,427,401,919.20	4,427,401,919.20
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		402,803,102.87	362,489,543.45	362,489,543.45
未分配利润		2,896,544,288.76	2,639,756,859.98	2,639,756,859.98
股东权益合计		8,784,399,150.63	8,489,994,382.63	8,489,994,382.63
负债和股东权益总计		12,349,593,247.53	11,679,085,730.66	11,679,085,730.66

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	八、39	8,635,147,480.75	6,077,903,715.74
减：营业成本	八、39	7,460,271,841.25	4,968,170,383.57
税金及附加	八、40	74,840,920.76	16,074,449.09
销售费用	八、41	64,133,154.72	75,017,764.88
管理费用	八、42	348,849,494.50	379,109,973.07
研发费用	八、43	19,621,974.94	17,526,847.30
财务费用	八、44	178,081,442.53	235,791,601.59
其中：利息费用		184,670,460.14	244,852,498.59
利息收入		16,201,376.76	15,127,555.01
加：其他收益	八、45	90,568,937.41	30,950,530.06
投资收益（损失以“-”号填列）	八、46	3,919,643.65	-3,379,309.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,845,454.20	9,113,490.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）			
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）	八、47	-5,696.08	-12,851,850.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、48	12,469,090.21	-6,507,548.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、49	2,637,665.98	8,407,211.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、50	-242,772.97	-1,326,131.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		598,695,520.25	401,505,597.02
加：营业外收入	八、51	33,789,222.49	12,141,962.79
减：营业外支出	八、52	6,555,858.28	5,338,974.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		625,928,884.46	408,308,585.81
减：所得税费用	八、53	217,213,633.41	138,584,970.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		408,715,251.05	269,723,615.64
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		435,142,396.80	286,227,940.46
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-26,427,145.75	-16,504,324.82
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		408,715,251.05	269,723,615.64
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
五、其他综合收益的税后净额		-1,128,166.52	20,825.75
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-1,128,166.52	20,825.75
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-98,176.15	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		-98,176.15	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		-1,029,990.37	-248,123.72
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额		-1,029,990.37	-248,123.72
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		407,587,084.53	269,744,441.39
归属于母公司股东的综合收益总额		434,014,230.28	286,248,766.21
归属于少数股东的综合收益总额		-26,427,145.75	-16,504,324.82
七、每股收益：			
基本每股收益	十八、2	0.4104	0.4090
稀释每股收益	十八、2	0.4104	0.4090

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十七、3	26,196,910.83	36,156,992.09
减：营业成本	十七、3	1,992,363.09	3,240,480.18
税金及附加		1,034,189.44	2,650,219.69
销售费用			
管理费用		72,599,351.06	65,946,775.85
研发费用			
财务费用		24,535,895.60	17,705,949.04
其中：利息费用		98,567,085.91	107,149,726.23
利息收入		74,121,746.61	89,463,192.21
加：其他收益		1,645,603.90	305,200.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	477,390,716.24	345,481,596.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-111,350.39	6,046,247.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		66,134.11	-36,302.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		405,137,565.89	292,364,062.07
加：营业外收入		2,959,134.51	3,016,220.20
减：营业外支出		392.97	185,288.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		408,096,307.43	295,194,993.74
减：所得税费用		4,960,713.23	5,106,639.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		403,135,594.20	290,088,354.45
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		403,135,594.20	290,088,354.45
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		403,135,594.20	290,088,354.45

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		9,878,263,018.75	6,393,085,800.88
收到的税费返还		127,961.23	37,322.15
收到其他与经营活动有关的现金	八、54	1,793,461,289.15	774,544,827.51
经营活动现金流入小计		11,671,852,269.13	7,167,667,950.54
购买商品、接受劳务支付的现金		4,928,609,897.66	3,382,736,519.53
支付给职工及为职工支付的现金		3,339,792,891.07	1,896,928,268.42
支付的各项税费		505,532,132.34	693,875,727.61
支付其他与经营活动有关的现金	八、54	1,908,449,450.82	835,216,882.26
经营活动现金流出小计		10,682,384,371.89	6,808,757,397.82
经营活动产生的现金流量净额		989,467,897.24	358,910,552.72
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		27,254,228.79	44,428,280.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		136,324.40	92,400.29
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	八、54		1,223,655,610.48
投资活动现金流入小计		27,390,553.19	1,268,176,290.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,218,349.87	43,942,842.88
投资支付的现金		4,960,000.00	2,940,000.00
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	八、54		6,619,622.42
投资活动现金流出小计		40,178,349.87	53,502,465.30
投资活动产生的现金流量净额		-12,787,796.68	1,214,673,825.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,470,000.00	5,390,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,470,000.00	5,390,000.00
取得借款收到的现金		660,000,000.00	760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	八、54	87,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		750,970,000.00	765,390,000.00
偿还债务支付的现金		1,516,073,897.22	1,653,962,811.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		306,747,465.89	418,294,844.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,230,156.78	4,736,941.76
支付其他与筹资活动有关的现金	八、54		81,022,744.64
筹资活动现金流出小计		1,822,821,363.11	2,153,280,400.36
筹资活动产生的现金流量净额		-1,071,851,363.11	-1,387,890,400.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		67,785.17	
五、现金及现金等价物净增加额	八、54	-95,103,477.38	185,693,978.04
加：年初现金及现金等价物余额	八、55	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
六、年末现金及现金等价物余额	八、55	2,272,337,019.50	2,367,440,496.88

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		16,139,126.24	27,007,658.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		412,676,041.80	15,509,429.11
经营活动现金流入小计		428,815,168.04	42,517,087.40
购买商品、接受劳务支付的现金		26,701,285.27	3,100,536.46
支付给职工及为职工支付的现金		43,304,000.96	46,878,137.85
支付的各项税费		4,541,851.39	269,994,345.44
支付其他与经营活动有关的现金		179,781,882.98	101,240,576.35
经营活动现金流出小计		254,329,020.60	421,213,596.10
经营活动产生的现金流量净额		174,486,147.44	-378,696,508.70
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		502,584,862.32	382,400,196.51
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		502,584,862.32	382,400,196.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		184,009.26	126,701.50
投资支付的现金		75,000,000.00	
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
投资活动现金流出小计		75,184,009.26	6,576,701.50
投资活动产生的现金流量净额		427,400,853.06	375,823,495.01
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		410,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		87,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		497,500,000.00	
偿还债务支付的现金		705,101,675.00	814,101,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		193,981,183.24	294,261,389.47
支付其他与筹资活动有关的现金			393,384.64
筹资活动现金流出小计		899,082,858.24	1,108,756,474.11
筹资活动产生的现金流量净额		-401,582,858.24	-1,108,756,474.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-0.45	
五、现金及现金等价物净增加额		200,304,141.81	-1,111,629,487.80
加：年初现金及现金等价物余额		425,639,584.67	1,537,269,072.47
六、年末现金及现金等价物余额		625,943,726.48	425,639,584.67

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并股东权益变动表

单位：人民币元

合并股东权益变动表-续

项目	本金额													
	归属于母公司股东权益											少数 股东权益	股东 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	其中：外 币报表折 算差额	专项储备	盈余公积	未分配 利润			小计
	优先 股	永续 债	其他											
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更														
同一控制下企业合并														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-4,543,478.60		-1,128,166.52			40,313,559.42	288,794,231.38	323,436,145.68	-36,894,735.26	286,541,410.42
（一）综合收益总额							-1,128,166.52				435,142,396.80	434,014,230.28	-26,427,145.75	407,587,084.53
（二）股东投入和减少股本					-4,543,478.60							-4,543,478.60	3,470,000.00	-1,073,478.60
1. 股东投入的普通股													3,470,000.00	3,470,000.00
2. 其他权益工具持有者投入股本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-4,543,478.60							-4,543,478.60		-4,543,478.60
（三）专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备									37,679,860.81			37,679,860.81		37,679,860.81
2. 使用专项储备									-37,679,860.81			-37,679,860.81		-37,679,860.81
（四）利润分配										40,313,559.42	-146,348,165.42	-106,034,606.00	-13,937,589.51	-119,972,195.51
1. 提取盈余公积										40,313,559.42	-40,313,559.42			
2. 对股东的分配											-106,034,606.00	-106,034,606.00	-13,937,589.51	-119,972,195.51
3. 其他														
（五）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
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														

单位：人民币元

项目	本金额													
	归属于母公司股东权益										少数 股东权益	股东 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	其中：外 币报表折 算差额	专项储备	盈余公积			未分配 利润	小计
	优先股	永续 债	其他											
6. 其他														
四、本年年末余额	1,060,346,060.00				3,080,792,492.98		-1,192,481.11			441,469,735.07	3,725,660,863.23	8,307,076,670.17	-18,383,874.42	8,288,692,795.75

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额												少数 股东权益	股本权益合计
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中：外 币报表折 算差额	专项储 备	盈余公积	未分配 利润	小计		
	优先 股	永续 债	其他											
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少股本	393,384,644.00				2,664,024,587.24							3,057,409,231.24	10,305,982.68	3,067,715,213.92
1. 股东投入的普通股	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股本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他					-73,329,003.84							-73,329,003.84	4,915,982.68	-68,413,021.16
（三）专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
（四）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. 对股东的分配											-200,088,424.80	-200,088,424.80	-18,554,273.26	-218,642,698.06
3. 其他														
（五）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
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														

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司股东权益											少数 股东权益	股本权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中：外 币报表折 算差额	专项储 备	盈余公积	未分配 利润			小计
优先股		永续债	其他											
6. 其他														
四、本年年末余额	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

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,060,346,060.00				4,427,401,919.20					362,489,543.45	2,639,756,859.98	8,489,994,382.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,060,346,060.00				4,427,401,919.20					362,489,543.45	2,639,756,859.98	8,489,994,382.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,696,220.20					40,313,559.42	256,787,428.78	294,404,768.00
（一）综合收益总额											403,135,594.20	403,135,594.20
（二）股东投入和减少股本					-2,696,220.20							-2,696,220.20
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入股本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					-2,696,220.20							-2,696,220.20
（三）专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备									60,838.37			60,838.37
2. 使用专项储备									-60,838.37			-60,838.37
（四）利润分配												
1. 提取盈余公积										40,313,559.42	-146,348,165.42	-106,034,606.00
2. 对股东的分配											-106,034,606.00	-106,034,606.00
3. 其他												
（五）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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												
四、本年年末余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00					402,803,102.87	2,896,544,288.76	8,784,399,150.63

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少股本	393,384,644.00				2,734,657,370.88							3,128,042,014.88
1. 股东投入的普通股	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股本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					-2,696,220.20							-2,696,220.20
（三）专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
（四）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. 对股东的分配												
3. 其他											-200,088,424.80	-200,088,424.80
（五）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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												
四、本年年末余额	1,060,346,060.00				4,427,401,919.20					362,489,543.45	2,639,756,859.98	8,489,994,382.63

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

一、 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用名“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用名“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”。

2020 年 11 月 13 日, 公司收到中国航空技术深圳有限公司出具的《关于减持计划时间届满及下期减持计划的告知函》。自 2020 年 4 月 29 日至 11 月 13 日, 中国航空技术深圳有限公司通过大宗交易及集中竞价方式累计减持 17,425,093 股公司股票, 减持股份总数约占公司总股本的 1.64%。截至 2020 年 12 月 31 日, 中国航空技术深圳有限公司持有公司股份 120,080,289 股, 占公司总股本的 11.32%, 全部为无限售条件流通股。

截至 2020 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, 目前设战略管理中心、投资管理中心、科技与创新中心、财务管理中心、综合管理中心、风控法务部、安全生产监督管理部、监察部、董事会秘书办公室、物业 BG、资管 BG。

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: 聂黎明。

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十八次会议于 2021 年 3 月 19 日批准。

2. 合并财务报表范围

本公司 2020 年度纳入合并范围的子公司共 55 户, 详见本附注十“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 3 户, 详见本附注九“合并范围的变动”。

二、 财务报表的编制基础

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。

本公司对自2020年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。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。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

四、 公司重要会计政策、会计估计

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2. 营业周期

本公司的营业周期为12个月。本公司房地产开发业务正常营业周期超过1年。

3. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,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。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

4.1 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。

4.2 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。

4.3 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。

5. 商誉

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报, 并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

对商誉进行减值测试时, 结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即, 自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合, 如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为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中的较高者。

商誉减值损失在发生时计入当期损益, 且在以后会计期间不予转回。

6. 合并财务报表

6.1 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)。

6.2 合并财务报表编制方法

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。

6.3 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。

6.4 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

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。本公司合营安排具有下列特征:

- 各参与方均受到该安排的约束;
- 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排, 对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方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

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

9.1 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。

9.2 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。

10.1 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:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 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。

10.2 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。

10.2.1 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。

10.2.2 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。

10.2.3 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。

10.3 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。

10.3.1 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。

10.3.2 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。

10.3.3 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:

- 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- 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。
- 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。
- 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。

10.4 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四、11。

10.5 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)。

10.5.1 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:

- 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
- 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。

10.5.2 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的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。

10.5.3 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。

10.5.4 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。

10.5.5 预期信用损失准备的核销

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。

10.6 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)。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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。

10.7 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

12.1 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。

12.2 发出存货的计价方法

12.2.1 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。

12.2.2 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。

12.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

12.3.1 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。

12.3.2 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。

12.4 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

12.5 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。

12.6 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。

12.7 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。

12.8 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。

12.9 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. 持有待售和终止经营

13.1 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对该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:

- 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;
- 可收回金额。

13.2 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:

- 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。
- 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。
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

13.3 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。

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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。

14.4 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四、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。

14.5 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四、21。

15. 投资性房地产

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。

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:

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- 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。

15.1 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:

- 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提供的同期成交价格或报价为基础, 确定其公允价值。
- 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。
- 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。
- 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。

15.2 投资性房地产公允价值确定方法

15.2.1 公允价值估值技术

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。

15.2.2 估值方法的选取

- 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。
- 收益性房产的估价, 应采用收益法。
- 公司自建投资性房地产, 在达到可使用状态前, 适用成本法。

15.2.3 投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下

- 投资性房地产所处的市场在当期发生重大变化, 以公司总经理办公会认定的某地区相关价格指数季度末与上年度末相比, 变化幅度大于5%时;
- 有证据表明投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏, 从而影响投资性房地产的正常使用, 并将大幅减少投资性房地产所带来的净现金流量或者营业利润。

- 投资性房地产的租赁情况发生重大变化, 如投资性房地产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。

15.3 投资性房地产的初始计量

15.3.1 外购投资性房地产

外购投资性房地产, 应当按照取得时的实际成本进行初始计量。

15.3.2 自用房地产或用于出售的房地产转化为投资性房地产

自用房地产或用于出售的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时, 投资性房地产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, 其差额计入所有者权益。

对当年首次新增投入使用的投资性房地产, 应以正式投入使用日为基准日进行估价, 聘请信誉良好的资产评估机构对该投资性房地产公允价值做出合理的估计, 出具评估报告, 经公司董事会批准后, 公司财务管理中心根据报告的估价结论在征得公司外部审计机构同意后进行处理。

15.3.3 自建投资性房地产

对于自建投资性房地产, 需在建造阶段就由公司董事会做出决议并公告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处理。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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)。
- 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“公允价值变动收益”科目。

15.4 投资性房地产的后续计量

公司采用公允价值模式计量投资性房地产, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值进行计量。资产负债表日, 公允价值与原账面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。投资性房地产初始计量后, 对于投资性房地产的达到可使用状态前预定所发生的必要支出与竣工结算价之间差异, 在竣工决算完毕时进行调整。对于投资性房地产的暂估成本与实际成本的差异在报告期调整时调整“公允价值变动收益”科目, 同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

15.5 投资性房地产转为非投资性房地产

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时, 应当以其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。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为存货时, 应当以其转换当日的公允价值作为存货的账面价值, 公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

15.6 投资性房地产的处置

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损, 应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

16. 固定资产

16.1 固定资产确认条件

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。

16.2 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 本公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-50	0-10	1.8-10
运输设备	3-25	0-10	3.6-33.33
信息化设备	3-20	0-10	4.5-33.33
机械设备	3-20	0-10	4.5-33.33
家具及家电	3-20	0-10	4.5-33.33
办公设备	3-20	0-10	4.5-33.33
其他	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。

16.3 固定资产的减值

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、21。

16.4 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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:

- 在租赁期届满时, 租赁资产的所有权转移给本公司。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

每年年度终了, 本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的, 调整固定资产使用寿命; 预计净残值预计数与原先估计数有差异的, 调整预计净残值。

17. 借款费用

17.1 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:

- 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;
- 借款费用已经发生;
- 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。

17.2 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。

17.3 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

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四、21。

19. 研究开发支出

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。

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. 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。

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:

- 该义务是本公司承担的现时义务;
- 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;
- 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. 职工薪酬

23.1 职工薪酬的范围

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。

23.2 短期薪酬

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。

23.3 离职后福利

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。

23.3.1 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。

23.3.2 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:

- 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。
- 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。

23.3.2 设定受益计划

- 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。

23.4 辞退福利

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。

23.5 他长期福利

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。

24. 应付债券

本公司应付债券初始确认时按公允价值计量, 相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券发行价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价, 在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销, 并按借款费用的处理原则处理。

25. 收入确认

25.1 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的, 本公司在合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例, 将交易价格分摊至各单项履约义务, 按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时, 本公司属于在某一时段内履行履约义务; 否则, 属于在某一时点履行履约义务:

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务, 本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时, 本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务, 本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时, 本公司会考虑下列迹象:

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品的实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。
- 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、10)。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 净额为借方余额的, 根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示; 净额为贷方余额的, 根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

25.2 具体方法

25.2.1 开发产品销售收入

对于在某一时点转移开发商品控制权的销售合同, 公司于该开发商品的法定所有权或实物所有权移交给客户, 并且就该商品享有现时收款权利且很可能收回对价时确认收入。在确定合同交易价格时, 如果该合同付款安排中包含重大融资成分, 本公司将根据合同的融资成分相应调整交易价格。

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。

25.2.2 物业出租收入

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。

25.2.3 公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入

当公司在客户指定的场地上按照客户的指示建造资产, 且有权收取履约部分的成本加合理利润时, 按照履约进度在提供代建服务的一段时间内确认收入。如果合同安排不符合按进度确认收入的标准, 公司在控制权转移的特定时间点确认收入。当公司于一段时间内确认收入时, 按照投入法确认合同履约进度。

25.2.4 物业管理收入

公司在将商品或服务的控制权转移给客户的时点或过程中以其预计有权获得的金额确认收入。

25.2.5 使用费收入

在合同或协议规定的使用期内分期确认收入。

25.2.6 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。

26. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的, 本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本, 不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时, 本公司对超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失:

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“存货”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“其他流动资产”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

27. 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。

28. 所得税

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:

- 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;
- 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:

- 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;
- 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。

29. 租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁, 除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

29.1 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。

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。

29.2 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。

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。

29.3 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让, 同时满足下列条件的, 本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法:

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变, 其中, 租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可;
- 减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额;
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时, 对于经营租赁, 本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的, 本公司将减免的租金作为或有租金, 在减免期间冲减成本或费用; 延期支付租金的, 本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项, 在实际支付时冲减前期确认的应付款项; 对于融资租赁, 本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用, 继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的, 本公司将减免的租金作为或有租金, 在达成减让协议等解除原租金支付义务时, 冲减资产成本或费用等科目, 并相应调整长期应付款, 按照减让前折现率折现计入当期损益的, 还应调整未确认融资费用; 延期支付租金的, 本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

当本公司作为出租人时, 对于经营租赁, 本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的, 本公司将减免的租金作为或有租金, 在减免期间冲减租赁收入; 延期收取租金的, 本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项, 并在实际收到时冲减前期确认的应收款项; 对于融资租赁, 本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的, 本公司将减免的租金作为或有租金, 在达成减让协议等放弃原租金收取权利时, 冲减原确认的租赁收入, 不足冲减的部分计入投资收益, 同时相应调整长期应收款, 按照减让前折现率折现计入当期损益的, 还应调整未实现融资收益; 延期收取租金的, 本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

30. 安全生产费

本公司按照 2012 年 2 月 14 日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企〔2012〕16 号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费, 计入相关产品的成本或当期损益, 同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时, 属于费用性支出的,

直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的, 通过“在建工程”科目归集所发生的支出, 待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产; 同时, 按照形成固定资产的成本冲减专项储备, 并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日, 会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有:

1.1 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式, 考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时, 存在以下主要判断: 本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动; 利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如, 提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息, 以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

1.2 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失, 并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时, 本公司使用内部历史信用损失经验等数据, 并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时, 本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

1.3 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策, 按照成本与可变现净值孰低计量, 对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货, 计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

1.4 折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后, 在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命, 以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化, 则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

1.5 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内, 本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额, 结合纳税筹划策略, 以决定应确认的递延所得税资产的金额。

1.6 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时, 本公司需要估计未来来自资产组的现金流量, 同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

1.7 所得税

本公司在正常的经营活动中, 有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异, 则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

1.8 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。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。

公司投资性房地产管理部门应对各季度末投资性房地产的公允价值进行估价, 并出具市场调研报告, 变动幅度超过5%的, 还应出具变动分析报告, 公司财务管理中心根据市场调研报告的估价结论编制投资性房地产公允价值处理的议案, 经公司总经理办公会审批后进行账务处理。同时, 在第四季度末或因公司重大事项需由中介机构出具资产评估报告时, 还应配合公司聘请的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进行估价, 复核中介机构出具的资产评估报告, 公司财务管理中心根据市场调研报告及资产评估报告的估价结论编制投资性房地产公允价值处理的议案, 经公司总经理办公会审批后进行账务处理。

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率, 因此具有不确定性。在有限情况下, 如果用以确定公允价值的信息不足, 或者公允价值的可能估计金额分布范围很广, 而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的, 该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

六、 会计政策和会计估计变更说明因素

1. 会计政策变更及其影响

1.1 新收入准则

2020年4月29日, 公司第九届董事会第四次会议及第九届监事会第三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》, 公司自2020年1月1日开始执行财会〔2017〕22号《财政部关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》。

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务的控制权时, 确认收入。在满足一定条件时, 本公司属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的, 本公司在合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例, 将交易价格分摊至各单项履约义务, 按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数, 调整本公司2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额, 未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 2020年1月1日
因执行新收入准则, 本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产; 将销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	547,545,592.74
	预收账款	-555,346,164.08
	其他流动负债	7,800,571.34

与原收入准则相比, 执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下:

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020年12月31日	受影响的利润表项目	影响金额 2020年年度
合同负债	626,858,312.42	营业收入	-1,651,579,745.59
预收款项	-643,125,733.79	营业成本	-1,651,579,745.59
其他流动负债	16,267,421.37		

1.2 企业会计准则解释第13号

财政部于2019年12月发布了《企业会计准则解释第13号》(财会〔2019〕21号)(以下简称“解释第13号”)。

解释第13号修订了构成业务的三个要素, 细化了业务的判断条件, 对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时, 引入了“集中度测试”的方法。

解释第13号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业, 以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释13号自2020年1月1日起实施, 本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第13号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

1.3 新冠疫情租金减免

财政部于2020年6月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会〔2020〕10号), 可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司对于自2020年1月1日起发生的房屋及建筑物类别租赁的相关租金减让, 采用了该会计处理规定中的简化方法(参见附注四、29、(3)), 在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时, 将相关租金减让冲减当期收入。上述简化方法对本年利润的影响金额为-45,262,021.10元。

本公司对2020年1月1日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

2. 会计估计变更及影响

本公司2020年度无应披露的会计估计变更事项。

3. 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	2,405,487,587.54	2,405,487,587.54	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	16,238,631.03	16,238,631.03	
应收账款	1,094,715,782.09	1,094,715,782.09	
应收款项融资			
预付款项	89,093,588.16	89,093,588.16	
其他应收款	496,303,957.54	496,303,957.54	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,658,271,156.65	1,658,271,156.65	
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	155,214,002.88	
流动资产合计	5,915,324,705.89	5,915,324,705.89	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	138,658,490.95	138,658,490.95	
其他权益工具投资	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	
投资性房地产	6,885,357,693.02	6,885,357,693.02	
固定资产	601,395,295.64	601,395,295.64	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	24,662,690.40	24,662,690.40	
开发支出			
商誉	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24	
长期待摊费用	144,093,115.82	144,093,115.82	
递延所得税资产	20,533,523.76	20,533,523.76	
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00	
非流动资产合计	10,586,367,406.96	10,586,367,406.96	
资产总计	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85	
流动负债：			

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
短期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	750,116,301.96	750,116,301.96	
预收款项	559,804,584.86	4,458,420.78	-555,346,164.08
合同负债		547,545,592.74	547,545,592.74
应付职工薪酬	615,757,850.55	615,757,850.55	
应交税费	99,928,749.76	99,928,749.76	
其他应付款	1,572,324,727.36	1,572,324,727.36	
其中: 应付利息			
应付股利	45,091,977.23	45,091,977.23	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	164,837,638.84	164,837,638.84	
其他流动负债	26,231,825.73	34,032,397.07	7,800,571.34
流动负债合计	4,139,001,679.06	4,139,001,679.06	
非流动负债:			
长期借款	1,970,916,641.67	1,970,916,641.67	
应付债券	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	107,611,411.36	107,611,411.36	
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	760,930,995.43	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,360,539,048.46	4,360,539,048.46	
负债合计	8,499,540,727.52	8,499,540,727.52	
股东权益:			
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	3,085,335,971.58	3,085,335,971.58	
减: 库存股			
其他综合收益	-64,314.59	-64,314.59	
专项储备			
盈余公积	401,156,175.65	401,156,175.65	
未分配利润	3,436,866,631.85	3,436,866,631.85	
归属于母公司股东权益合计	7,983,640,524.49	7,983,640,524.49	
少数股东权益	18,510,860.84	18,510,860.84	
股东权益合计	8,002,151,385.33	8,002,151,385.33	
负债和股东权益总计	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85	

母公司资产负债表

单位: 元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
流动资产:			
货币资金	425,639,584.67	425,639,584.67	
交易性金融资产			
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	3,420,651,421.83	
其中: 应收利息			
应收股利			
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	3,846,291,006.50	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	6,938,201,099.16	6,938,201,099.16	
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	13,895,759.38	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,563,575.24	1,563,575.24	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	276,099.59	276,099.59	
递延所得税资产	5,853,027.24	5,853,027.24	
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00	
非流动资产合计	7,832,794,724.16	7,832,794,724.16	
资产总计	11,679,085,730.66	11,679,085,730.66	
流动负债:			
短期借款			

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	58,816.92	58,816.92	
合同负债			
应付职工薪酬	23,066,142.37	23,066,142.37	
应交税费	2,769,908.38	2,769,908.38	
其他应付款	877,955,623.62	877,955,623.62	
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	40,962,131.70	
其他流动负债			
流动负债合计	944,812,622.99	944,812,622.99	
非流动负债:			
长期借款	614,999,975.00	614,999,975.00	
应付债券	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00	
其中: 优先股			
永续债			
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	157,932,330.66	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,244,278,725.04	2,244,278,725.04	
负债合计	3,189,091,348.03	3,189,091,348.03	
股东权益:			
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	4,427,401,919.20	4,427,401,919.20	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	362,489,543.45	362,489,543.45	
未分配利润	2,639,756,859.98	2,639,756,859.98	
股东权益合计	8,489,994,382.63	8,489,994,382.63	
负债和股东权益总计	11,679,085,730.66	11,679,085,730.66	

七、 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
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	见下表
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

本公司和子公司从事物业管理、持有物业出租及经营、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	适用税率或征收率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%、9%
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	3%、9%
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%、9%
物业管理收入	一般征收	6%
餐饮收入	一般征收	6%
利息收入	一般征收	6%
水费	简易征收、一般征收	3%、9%
电费、商品销售	一般征收	13%
干洗收入	一般征收	6%

纳税主体名称	所得税税率
山东中航物业管理有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
上海中航物业管理有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
济南高铁中航物业管理有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
深圳市南光物业管理有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
成都城投航睿物业管理有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
深圳市老大昌酒楼有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
深圳招商建筑科技有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
天津中航物业服务服务有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
深圳市中航智泊科技有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
深圳招商建筑科技有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	100 万以内为 5%, 100 万-300 万 10%, 300 万以上 25%

厦门招港鹭和物业管理有限公司	100万以内为5%，100万-300万10%，300万以上25%
南京招商未来科技城物业管理有限公司	100万以内为5%，100万-300万10%，300万以上25%
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%
其他纳税主体	25%

2. 税收优惠及批文

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，本公司下属公司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。

为减轻疫灾对纳税人带来的损失，财政部联合国家税务总局出台临时性税收政策《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第8号），对“纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税”。公司下属深圳市老大昌酒楼有限公司、中航城置业（昆山）有限公司皇冠假日酒店属于生活服务中餐饮住宿服务类别，故本年按上述文件享受增值税免税优惠政策。

为减轻疫灾对纳税人带来的损失，江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局出台税收优惠政策《关于应对新冠肺炎疫情影响有关房产税、城镇土地使用税优惠政策公告》（苏财税〔2020〕8号、18号），对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游等行业纳税人，暂免征2020年房产税、城镇土地使用税，公司下属中航城置业（昆山）有限公司皇冠假日酒店属于生活服务中餐饮住宿服务类别，故本年按上述文件享受房产税免税优惠政策。

为减轻疫灾对纳税人带来的损失，国家税务总局江西省税务局出台《国家税务总局江西省税务局关于印发〈助力疫情防控促进经济增长15条税收政策措施〉的通知》（赣税发〔2020〕7号），对纳税人因疫情影响，造成困难可享受房产税和城镇土地使用税困难减免，公司下属子公司九江市九方商业管理有限公司符合该减免情况，故本年按上述文件享受房产税免税优惠政策。

八、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2020年1月1日，“年末”系指2020年12月31日，“本年”系指2020年1月1日至12月31日，“上年”系指2019年1月1日至12月31日。

1. 货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金：	197,481.21	225,140.42
银行存款：	2,272,139,538.29	2,367,215,356.46
其他货币资金：	29,560,910.14	38,047,090.66
合计	2,301,897,929.64	2,405,487,587.54
其中：存放在境外的款项总额	21,230,735.24	17,181,406.94

(1) 货币资金使用受限制状况

项目	年末数	年初数	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	3,470,433.66	1,595,922.86	设置了担保权利，不能随时支取
履约保证金	26,090,476.48	36,451,167.80	设置了担保权利，不能随时支取

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合计	29,560,910.14	38,047,090.66	
----	---------------	---------------	--

2. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	年末数	年初数
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	30,835,098.66	16,238,631.03
合计	30,835,098.66	16,238,631.03

注: 年末较年初增加 14,596,467.63 元, 变动幅度 89.89%, 主要系公司下属子公司中航物业管理有限公司采用应收票据方式结算的金额增加所致。

(2) 应收票据信用损失准备

类别	年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	30,857,174.05	100.00	22,075.39	0.07	30,835,098.66
其中: 银行承兑汇票					
商业承兑汇票	30,857,174.05	100.00	22,075.39	0.07	30,835,098.66
合计	30,857,174.05	100.00	22,075.39	0.07	30,835,098.66

类别	年初数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	16,254,885.91	100.00	16,254.88	0.10	16,238,631.03
其中: 银行承兑汇票					
商业承兑汇票	16,254,885.91	100.00	16,254.88	0.10	16,238,631.03
合计	16,254,885.91	100.00	16,254.88	0.10	16,238,631.03

1) 按组合计提信用损失准备的应收票据

名称	年末数		
	应收票据	信用损失准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票	30,857,174.05	22,075.39	0.07
合计	30,857,174.05	22,075.39	0.07

2) 本年计提、收回或转回的应收票据信用损失准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据						

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

按组合计提预期信用损失的 应收票据	16,254.88	5,820.51				22,075.39
其中：银行承兑汇票						
商业承兑汇票	16,254.88	5,820.51				22,075.39
合计	16,254.88	5,820.51				22,075.39

3. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	1,140,906,245.74	1,110,048,008.18
减：信用损失准备	15,591,242.68	15,332,226.09
合计	1,125,315,003.06	1,094,715,782.09

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应收账款分类情况

项目	期末余额										
	原值					信用损失准备					账面价值
	账龄				合计	账龄				合计	
	1年以内	1年至2年	2年至3年	3年以上		1年以内	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	861,920,404.15	77,976,873.55	15,563,122.71	4,375,592.92	959,835,993.33	822,355.04	47,883.87	23,835.39	113,617.42	1,007,691.72	
正常风险组合	151,978,354.37	5,289,888.79	1,666,437.55	8,745,137.98	177,679,818.69	3,379,060.54	2,320,858.04	381,502.54	6,087,308.09	12,168,729.21	165,511,089.48
重大减值风险项目	1,469,323.00	543,482.43		1,377,628.29	3,390,433.72	757,138.36	280,055.10		1,377,628.29	2,414,821.75	975,611.97
合计	1,015,368,081.52	93,810,244.77	17,229,560.26	14,498,359.19	1,140,906,245.74	4,958,553.94	2,648,797.01	405,337.93	7,578,553.80	15,591,242.68	1,125,315,003.06

(3) 应收账款整体账龄

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内(含1年)	1,015,368,081.52	89.00	4,958,553.94	1,024,946,903.40	92.33	2,652,597.46
1至2年(含2年)	93,810,244.77	8.22	2,648,797.01	56,959,402.49	5.13	1,596,589.09
2至3年(含3年)	17,229,560.26	1.51	405,337.93	11,714,468.40	1.06	1,136,854.53
3年以上	14,498,359.19	1.27	7,578,553.80	16,427,233.89	1.48	9,946,185.01
合计	1,140,906,245.74	100.00	15,591,242.68	1,110,048,008.18	100.00	15,332,226.09

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	金额	账龄	信用损失准备	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	22,745,626.81	1至2年	12,965.24	1.99
客户二	19,438,841.18	1年以内	19,438.84	1.70
客户三	14,601,672.68	1年以内	14,601.67	1.28
客户四	11,871,444.52	1年以内	11,871.44	1.04
客户五	11,528,186.05	1年以内	6,571.18	1.01
合计	80,185,771.24		65,448.37	7.02

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	91,933,043.84	93.48	85,740,974.96	96.24
1至2年	5,245,093.73	5.33	598,605.43	0.67
2至3年	124,995.86	0.13	517,958.71	0.58
3年以上	1,040,390.41	1.06	2,236,049.06	2.51
合计	98,343,523.84	100.00	89,093,588.16	100.00

(2) 账龄超过一年的重要预付款项按情况如下

单位名称	年末数	账龄	未结算原因
供应商一	590,060.88	1-2年	未到结算期
供应商二	560,000.00	3年以上	未到结算期
供应商三	500,000.00	1-2年	未到结算期
供应商四	446,010.38	1-2年	未到结算期
供应商五	262,523.75	1-2年	未到结算期
合计	2,358,595.01		

(3) 预付款项主要单位

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
供应商六	19,116,066.72	1年以内	19.44	未到结算期
供应商一	10,560,087.67	2年以内	10.74	未到结算期
供应商七	5,350,138.83	1年以内	5.44	未到结算期
供应商八	4,763,832.73	2年以内	4.84	未到结算期
供应商九	2,606,407.30	1年以内	2.65	未到结算期
合计	42,396,533.25		43.11	

5. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	495,433,305.69	496,303,957.54
合计	495,433,305.69	496,303,957.54

(1) 其他应收款项

1) 按款项性质分析

项目	年末数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值
关联往来	160,106,733.99	149,654,556.26	10,452,177.73
员工借款及备用金	4,458,541.65	937,107.39	3,521,434.26
押金及保证金	135,474,379.05	3,051,017.93	132,423,361.12
代垫款项、往来款	179,527,101.53	124,391,289.50	55,135,812.03
政府代建	264,057,970.13	12,105,533.89	251,952,436.24
其他	46,344,650.36	4,396,566.05	41,948,084.31
合计	789,969,376.71	294,536,071.02	495,433,305.69

1) 按款项性质分析(续)

项目	年初数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值
关联往来	168,696,491.85	149,874,513.05	18,821,978.80
员工借款及备用金	6,804,347.07	1,040,531.79	5,763,815.28
押金及保证金	133,196,354.34	5,877,470.55	127,318,883.79
代垫款项、往来款	162,539,602.42	132,070,901.07	30,468,701.35
政府代建	279,295,375.26	12,121,090.84	267,174,284.42
其他	53,088,539.03	6,332,245.13	46,756,293.90
合计	803,620,709.97	307,316,752.43	496,303,957.54

2) 按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例(%)	信用损失准备	账面余额	比例(%)	信用损失准备
1年以内(含1年)	153,825,686.05	19.47	567,886.99	177,967,321.86	22.15	797,211.67
1至2年(含2年)	73,997,599.16	9.37	1,290,930.67	51,583,250.76	6.42	679,718.07
2至3年(含3年)	18,500,215.93	2.34	472,656.93	72,030,167.72	8.96	46,167,656.51
3年以上	543,645,875.57	68.82	292,204,596.43	502,039,969.63	62.47	259,672,166.18
合计	789,969,376.71	100.00	294,536,071.02	803,620,709.97	100.00	307,316,752.43

3) 本年计提、收回或转回的其他应收款信用损失准备情况

信用损失准备	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)	
年初余额	3,749,608.48	3,233,029.06	300,334,114.89	307,316,752.43
年初余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	38,996.52	1,845,591.13		1,884,587.65
本年转回	2,366,095.04	165,252.91	12,133,921.11	14,665,269.06
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	1,422,509.96	4,913,367.28	288,200,193.78	294,536,071.02

4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收情况

单位名称	金额	账龄	占其他应收款项总额的比例(%)	信用损失准备	性质或内容
------	----	----	-----------------	--------	-------

衡阳深圳工业园管理委员会	252,205,170.79	9年以内	31.93	252,734.55	政府代建
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	5年以上	4.54	35,862,822.16	关联往来
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	5年以上	4.06	32,087,000.00	往来款
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	5年以上	3.62	28,636,000.00	关联往来
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	5年以上	3.43	27,075,018.93	关联往来
合计	375,866,011.88		47.58	123,913,575.64	

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	3,143,172.17		3,143,172.17
发出商品	13,217,115.10		13,217,115.10
库存商品	92,248,739.76	410,255.32	91,838,484.44
低值易耗品	15,719.70		15,719.70
开发成本	1,112,024,443.98	256,424,871.37	855,599,572.61
开发产品	745,223,931.67	134,336,859.15	610,887,072.52
合计	1,965,873,122.38	391,171,985.84	1,574,701,136.54

(1) 存货分类 (续)

项目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	3,568,479.85		3,568,479.85
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
低值易耗品	50,609.72		50,609.72
开发成本	1,087,378,872.65	256,424,871.37	830,954,001.28
开发产品	1,035,021,748.13	292,184,399.58	742,837,348.55
合计	2,207,453,664.58	549,182,507.93	1,658,271,156.65

(2) 存货跌价准备

项目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	573,236.98			162,981.66		410,255.32
开发成本	256,424,871.37					256,424,871.37
开发产品	292,184,399.58			157,847,540.43		134,336,859.15
合计	549,182,507.93			158,010,522.09		391,171,985.84

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年初余额	本年转入开发 产品
坪地项目	2008年9月	未定	4.30	78,672,941.39	
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60	
天津九方城市 广场	2011年6月	未定	13.40	380,486,906.66	
合计				1,087,378,872.65	

项目名称	本年其他 减少金额	本年增加	年末余额	利息资本化累 计金额	其中: 本年利息资本 化金额	资金来 源
坪地项目		24,645,571.33	103,318,512.72	29,663,450.10		借款
衡阳项目后期			628,219,024.60	106,139,762.58		借款
天津九方城市广 场			380,486,906.66	25,550,314.57		借款
合计		24,645,571.33	1,112,024,443.98	161,353,527.25		

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加
成都中航国际广场	2013年12月	59,177,948.74	
中航格澜阳光花园二 期	2007年12月	70,731,292.92	
惠东中航城	2010年12月	4,092,572.24	
昆山中航城	2011年10月	6,636,785.30	1,263,029.03
名仕苑	2000年7月	3,667,429.38	
捷佳大厦停车场	2002年11月	14,451,521.69	
紫荆苑停车场	2005年12月	5,921,463.53	
鼎尚华庭停车场	2008年12月	15,095,419.15	
衡阳中航城市花园	2014年12月	242,627,497.76	
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	555,512,570.19	
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	57,107,247.23	
合计		1,035,021,748.13	1,263,029.03

(4) 开发产品 - 续

项目名称	本年减少	年末数	利息资本化累计金 额	其中: 本年利息资本 化金额
成都中航国际广场		59,177,948.74	2,065,885.40	
中航格澜阳光花园二 期		70,731,292.92	1,840,073.18	
惠东中航城		4,092,572.24		
昆山中航城	7,899,814.33			
名仕苑	663,803.28	3,003,626.10		
捷佳大厦停车场	375,498.48	14,076,023.21		
紫荆苑停车场	3,994,587.07	1,926,876.46		
鼎尚华庭停车场	333,805.32	14,761,613.83		

衡阳中航城市花园	18,042,169.38	224,585,328.38	14,784,218.65	
龙岩中航紫金云熙	252,681,316.55	302,831,253.64	11,221,015.02	
昆山九方城 A6 地块	7,069,851.08	50,037,396.15	3,440,193.40	
合计	291,060,845.49	745,223,931.67	33,351,385.65	

(5) 存货资本化率

项目	年初数	本年增加	本年减少		年末数	本年确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
坪地项目	29,663,450.10				29,663,450.10	
衡阳中航城市花园	16,942,632.57		2,158,413.92		14,784,218.65	
衡阳项目后期	106,139,762.58				106,139,762.58	
昆山九方城 A6 地块	4,125,483.19		685,289.79		3,440,193.40	
成都中航国际广场	2,065,885.40				2,065,885.40	
天津九方城市广场	25,550,314.57				25,550,314.57	
中航格澜阳光花园二期	1,840,073.18				1,840,073.18	
龙岩中航紫金云熙	27,881,003.16		16,659,988.14		11,221,015.02	
合计	214,208,604.75		19,503,691.85		194,704,912.90	

7. 其他流动资产

项目	年末数	年初数
留抵增值税进项税额	45,601,997.57	47,697,194.21
预缴增值税	8,518,374.08	4,986,057.56
预缴土地增值税	3,700,658.07	12,246,449.64
预缴所得税	49,047,473.52	85,522,275.93
预缴其他税费	6,918,378.72	4,762,025.54
合计	113,786,881.96	155,214,002.88

注: 年末较年初减少 41,427,120.92 元, 变动幅度-26.69%, 主要原因系公司下属子公司中航城置业(昆山)有限公司本年收到企业所得税退税款 29,927,347.31 元, 龙岩紫金中航房地产开发有限公司本年收到前期预缴土地增值税退回 12,602,619.80 元所致。

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	4,122,314.42	3,056,269.24	161,011.27	7,017,572.39
对联营企业投资	134,536,176.53	9,727,343.20	27,093,217.52	117,170,302.21
小计	138,658,490.95	12,783,612.44	27,254,228.79	124,187,874.60
减: 长期股权投资减值准备				
合计	138,658,490.95	12,783,612.44	27,254,228.79	124,187,874.60

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动			
		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
①合营企业					
深圳招商华侨城物业管理有限公司	4,122,314.42			1,453,252.98	
烟台招商财金物业服务服务有限公司		1,530,000.00		73,016.26	
小计	4,122,314.42	1,530,000.00		1,526,269.24	
②联营企业					
厦门紫金中航置业有限公司	122,222,484.88			-111,350.39	
南京金城中航物业管理有限公司	5,574,981.42			1,622,526.74	
山东铁航物业管理有限公司	3,017,667.02			610,814.18	
北京招商局天平物业管理有限公司	3,721,043.21			137,935.67	
日照市招商高新城市运营服务有限公司		490,000.00		59,199.41	
烟台蓝天中航城市服务有限公司		2,940,000.00		59.35	
四川遂航智达物业服务服务有限公司		2,450,000.00			
小计	134,536,176.53	5,880,000.00		2,319,184.96	
合计	138,658,490.95	7,410,000.00		3,845,454.20	

(2) 长期股权投资明细 - 续

被投资单位	本年增减变动				年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	外币报表折算影响数	其他			
①合营企业							
深圳招商华侨城物业管理有限公司		161,011.27			5,414,556.13		
烟台招商财金物业服务服务有限公司					1,603,016.26		
小计		161,011.27			7,017,572.39		
②联营企业							
厦门紫金中航置业有限公司		25,082,795.69		1,528,158.24	98,556,497.04		
南京金城中航物业管理有限公司		2,010,421.83			5,187,086.33		
山东铁航物业管理有限公司					3,628,481.20		
北京招商局天平物业管理有限公司					3,858,978.88		
日照市招商高新城市运营服务有限公司					549,199.41		
烟台蓝天中航城市服务有限公司					2,940,059.35		
四川遂航智达物业服务服务有限公司					2,450,000.00		
小计		27,093,217.52		1,528,158.24	117,170,302.21		
合计		27,254,228.79		1,528,158.24	124,187,874.60		

注1：2020年7月9日，公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于招商物业与烟台财金孚泰投资设立合资公司的议案》。董事会同意公司全资子公司招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）与烟台市财金孚泰实业有限公司（以下简称“烟台财金孚泰”）设立合资公司。合资公司的注册资本为人民币300万元整，其中招商物业出资153万元，占比51%；烟台财金孚泰出资147万元，占比49%，按公司章程约定，公司未取得被投资公司实质控制权，故不纳入合并报表范围。

注2: 2020年4月29日, 公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的议案》。董事会同意公司全资子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)与日照高新发展集团有限公司(以下简称“高新发展集团”)设立合资公司, 负责对高新发展集团旗下的地产及产业开发项目提供配套物业管理服务。合资公司的注册资本为人民币100万元整, 其中高新发展集团出资51万元, 占比51%; 招商物业出资49万元, 占比49%。

注3: 2020年11月25日, 公司第九届董事会第十二次会议审议通过了《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》。董事会同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与烟台蓝天智慧物业发展有限公司(以下简称“烟台蓝天智慧物业”)设立合资公司。合资公司的注册资本为人民币600万元整, 其中烟台蓝天智慧物业出资306万元, 占比51%; 中航物业出资294万元, 占比49%。

注4: 2020年8月21日, 公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》。董事会同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与遂宁东涪投资有限责任公司(以下简称“东涪投资”)设立合资公司。合资公司的注册资本为人民币500万元整, 其中东涪投资出资255万元, 占比51%; 中航物业出资245万元, 占比49%。

注5: 公司2020年5月21日购入厦门紫金中航置业有限公司81个车位, 共计金额21,925,646.28元, 合并层面对长期股权投资及包含未实现内部交易损益的存货项目进行调整, 抵消存货中的未实现内部交易损益金额为1,528,158.24元, 并相应调整长期股权投资的账面价值。

9. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	指定为其他权益工具投资的原因	年末数	年初数	股利收入
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)	出于战略目的而计划长期持有的投资	2,571,081.18	5,183,809.13	
合计		2,571,081.18	5,183,809.13	

(2) 年末其他权益工具情况

项目名称	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)		85,632.98			出于战略目的而计划长期持有的投资	

注: 其他权益工具投资本年减少系公司下属子公司中航物业管理有限公司投资的樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)部分托管项目退出, 返还投资本金2,514,551.80元。本年确认公允价值变动计入其他综合收益98,176.15元。

10. 其他非流动金融资产

种类	年末数	年初数
权益工具投资		1,600,000.00
合计		1,600,000.00

注：权益工具投资系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，浙江亿城置业有限公司于 2020 年 12 月 26 日清算，本年确认投资收益 74,189.45 元。

11. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	6,885,357,693.02			6,885,357,693.02
二、本年变动	3,865,271.79			3,865,271.79
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	4,320,631.58			4,320,631.58
企业合并增加				
减：处置	743,527.79			743,527.79
其他转出				
公允价值变动	288,168.00			288,168.00
三、年末余额	6,889,222,964.81			6,889,222,964.81

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产的年末价值及原因。

项目	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
昆山中航城酒店	214,295,699.05	工程尚未竣工	
合计	214,295,699.05		

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	年初公允价值	本年自建投资性房地产增加 本年自建投资性房地产增加	决算成本与预估成本之差	本年公允价值变动			其他减少	年末公允价值
				本年确认的公允价值变动收益	因决算成本与预估成本之差而调整的公允价值变动	本年公允价值变动小计		
航空大厦1栋部分楼层	472,371,476.00							472,371,476.00
航空大厦1栋部分顶层	61,868,287.55							61,868,287.55
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产	268,329,077.00							268,329,077.00
中航格澜阳光花园A栋1-4层	290,211,137.00							290,211,137.00
航苑大厦西座7套房	32,896,272.00							32,896,272.00
航都大厦9J	3,137,862.00			288,168.00		288,168.00		3,426,030.00
长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	12,161,339.00							12,161,339.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况 - 续

项目	年初公允价值	本年自建投资性房地产增加 本年自建投资性房地产增加	决算成本与预估成本之差	本年公允价值变动			其他减少	年末公允价值
				本年确认的公允价值变动收益	因决算成本与预估成本之差而调整的公允价值变动	本年公允价值变动小计		
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	290,281,582.00							290,281,582.00
龙岩中航紫金云熙	131,889,944.00							131,889,944.00
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
赣州格兰云天酒店	279,767,367.00							279,767,367.00
成都-九方购物中心-3 至 7 层	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
依云华苑项目储藏室	3,059,064.00						743,527.79	2,315,536.21
九江中航城购物中心	867,891,244.00							867,891,244.00
华彩花园	7,631,640.00							7,631,640.00
昆山中航城酒店	209,975,067.47	4,320,631.58						214,295,699.05
昆山九方购物中心	1,429,443,940.00							1,429,443,940.00
合计	6,885,357,693.02	4,320,631.58		288,168.00		288,168.00	743,527.79	6,889,222,964.81

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况 - 续

项目	转换时间	转换时账面原值	期初公允价值	期末估计的公允价值金额	按期末估价计算的增值率	期末公允价值变动调账金额	期末入账的公允价值	公允价值累计变动	其他减少
航空大厦1栋部分楼层及部分顶层	2009年、2011年	77,713,497.55	534,239,763.55	538,772,800.00	0.85%		534,239,763.55	451,649,678.45	
南光大厦1-13层部分楼层、地下室	2009年	39,520,115.68	500,875,808.00	519,949,100.00	3.81%		500,875,808.00	458,645,692.32	
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	2009年	81,723,151.52	268,329,077.00	262,697,700.00	-2.10%		268,329,077.00	186,605,925.48	
航都大厦9J	2009年	455,171.09	3,137,862.00	3,426,030.00	9.18%	288,168.00	3,426,030.00	2,970,858.91	
长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	2011年	5,402,968.54	12,161,339.00	12,476,700.00	2.59%		12,161,339.00	6,758,370.46	
航苑大厦西座7套房	2009年	2,440,050.24	32,896,272.00	33,010,300.00	0.35%		32,896,272.00	30,456,221.76	
中航格澜阳光花园A栋1-4层	2009年	91,796,054.30	290,211,137.00	285,857,400.00	-1.50%		290,211,137.00	198,345,370.78	
南昌中航国际广场1至5层、26至38层	2011年	269,850,085.41	290,281,582.00	295,036,680.00	1.64%		290,281,582.00	30,984,700.39	
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	2011年	455,987,327.44	718,920,632.00	748,825,900.00	4.16%		718,920,632.00	253,174,653.21	
岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层	2011年	381,459,916.45	334,408,098.00	347,635,900.00	3.96%		334,408,098.00	-41,196,269.35	
赣州格兰云天酒店	2012年	257,695,332.69	279,767,367.00	274,115,400.00	-2.02%		279,767,367.00	13,992,231.37	
成都九方购物中心	2012年	633,359,328.48	768,367,355.00	776,173,000.00	1.02%		768,367,355.00	156,335,364.65	
昆山中航城花园42号楼	2012年	121,136,760.45	201,870,501.00	196,753,800.00	-2.53%		201,870,501.00	84,291,648.58	
九江九方购物中心商业	2014年	864,260,260.49	867,891,244.00	867,891,400.00	0.00%		867,891,244.00	3,630,983.51	
昆山九方购物中心	2015年	959,143,897.00	1,429,443,940.00	1,439,776,800.00	0.72%		1,429,443,940.00	502,277,633.11	
中航紫金云熙二期一至三层商铺	2018年	239,911,175.00	131,889,944.00	128,011,400.00	-2.94%		131,889,944.00	-108,021,231.00	
昆山中航城酒店	2015年	175,561,699.14	209,975,067.47				214,295,699.05		
依云华苑项目储藏室	2019年	2,101,941.01	3,059,064.00	2,372,300.00	-2.45%		2,315,536.21	687,547.61	743,527.79
深圳华彩花园南山阁27D	2019年	980,000.00	7,631,640.00	7,817,400.00	2.43%		7,631,640.00	6,297,300.00	
合计		4,660,498,732.48	6,885,357,693.02	6,740,600,010.00	-2.10%	288,168.00	6,889,222,964.81	2,237,886,680.24	743,527.79

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: 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。中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2021】第 476 号资产评估报告对本公司截止 2020 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, 公司本期原有的南昌国际广场、航空大厦等 19 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 19 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。航都大厦 9J 评估的公允价值变动幅度大于 5%, 2020 年对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 288,168.00 元。

注 3: 本年苏州依云华苑项目储藏室投资性房地产减少, 主要系本年公司出售房产所致, 转出公允价值变动收益-293,864.08 元。

综上所述, 2020 年度公司及其下属企业所持有的投资性房地产本年确认公允价值变动损失为 5,696.08 元。

12. 固定资产

项目	年末数	年初数
固定资产	584,197,020.98	601,395,295.64
固定资产清理		
合计	584,197,020.98	601,395,295.64

(1) 固定资产

1) 固定资产分类明细

项目	房屋及建筑物	运输设备	信息化设备	机械设备	家具及家电	办公设备	其他	合计
一、账面原值：								
年初数	596,547,290.80	54,457,040.22	50,831,545.03	63,263,402.22	21,355,804.23	12,215,578.15	15,289,840.42	813,960,501.07
本年购置		7,144,236.23	6,576,223.33	769,903.11	933,513.08	778,956.80	2,393,517.77	18,596,350.32
本年存货转入	1,266,449.03							1,266,449.03
本年处置额		6,034,789.24	4,809,651.87	4,800,975.09	979,527.47	647,585.56	1,679,126.64	18,951,655.87
外币报表折算影响数			-4,534.57			-6,824.49	-103,105.41	-114,464.47
年末数	597,813,739.83	55,566,487.21	52,593,581.92	59,232,330.24	21,309,789.84	12,340,124.90	15,901,126.14	814,757,180.08
二、累计折旧								
年初数	70,284,141.74	38,546,866.65	30,453,297.54	47,049,247.37	12,187,868.41	7,292,695.47	6,751,088.25	212,565,205.43
本年计提额	14,878,856.60	4,773,442.33	6,068,069.63	2,332,117.08	2,459,287.15	1,386,335.04	1,828,434.10	33,726,541.93
本年存货转入								
本年处置额		5,942,081.09	4,478,863.74	3,569,248.81	873,721.27	599,252.79	172,332.54	15,635,500.24
外币报表折算影响数			-2,964.85			-3,454.66	-89,668.51	-96,088.02
年末数	85,162,998.34	37,378,227.89	32,039,538.58	45,812,115.64	13,773,434.29	8,076,323.06	8,317,521.30	230,560,159.10
三、减值准备								
年初余额								
本年计提额								
处置或报废								
年末余额								

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1) 固定资产分类明细 - 续

项目	房屋及建筑物	运输设备	信息化设备	机械设备	家具及家电	办公设备	其他	合计
四、净额								
年末数	512,650,741.49	18,188,259.32	20,554,043.34	13,420,214.60	7,536,355.55	4,263,801.84	7,583,604.84	584,197,020.98
年初数	526,263,149.06	15,910,173.57	20,378,247.49	16,214,154.85	9,167,935.82	4,922,882.68	8,538,752.17	601,395,295.64

2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,189,076.38	人才安居房无法办理产权证
合计	3,189,076.38	

13. 无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原价合计	31,601,558.13			31,601,558.13
其中：土地使用权	17,210,276.36			17,210,276.36
软件系统	14,391,281.77			14,391,281.77
二、累计摊销额合计	6,938,867.73	1,804,415.31		8,743,283.04
其中：土地使用权	6,710,697.92	338,443.92		7,049,141.84
软件系统	228,169.81	1,465,971.39		1,694,141.20
三、减值准备金额合计				
其中：土地使用权				
软件系统				
四、账面价值合计	24,662,690.40			22,858,275.09
其中：土地使用权	10,499,578.44			10,161,134.52
软件系统	14,163,111.96			12,697,140.57

14. 商誉

(1) 商誉详细明细

被投资单位	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		企业合并	其他增加	处置子公司终止确认	其他减少	
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
商誉减值准备						
商誉净值合计	2,565,188,788.24					2,565,188,788.24

注：于2019年11月19日（“购买日”），公司完成了对招商局物业管理有限公司100%股权的收购，从而将招商局物业管理有限公司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，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。

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。

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。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12.84%，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2020年度扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为2.16亿元，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，本年年末商誉未发生减值。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用按项目列示如下

项目	年初数	固定资产转入	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数
装修费	59,172,252.89		17,274,394.13	21,673,058.43		54,773,588.59
物业管理软件及系统维护	38,936,742.91		24,182.33	7,881,643.58		31,079,281.66
技术服务费	2,021,755.61			1,000,667.47		1,021,088.14
其他	43,962,364.41		10,925,810.46	10,935,145.80		43,953,029.07
合计	144,093,115.82		28,224,386.92	41,490,515.28		130,826,987.46

注：本年长期待摊费用增加2,822.44万元，主要系公司下属子公司中航物业管理有限公司新增数字化服务费、办公室工程改造费等所致。

16. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	46,474,511.53	11,566,670.93	45,844,047.62	11,418,414.96
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	5,878,032.00	1,469,508.00	23,039,305.20	5,759,826.30
可抵扣亏损	16,512,788.68	4,051,801.13		
合计	82,465,332.21	20,443,262.56	82,483,352.82	20,533,523.76

注：公司下属子公司招商九方商业管理（深圳）有限公司、深圳市老大昌酒楼有限公司因疫情影响，本年产生暂时性亏损，分别确认递延所得税资产4,000,870.44元、50,930.69元。

1) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	785,530,092.63	944,785,888.91
可抵扣的亏损	1,232,346,582.96	864,853,726.24
合计	2,017,876,675.59	1,809,639,615.15

2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数	备注
----	-----	-----	----

2020年度	--	95,310,585.63	
2021年度	135,774,362.69	135,866,724.29	
2022年度	343,727,622.43	292,566,032.64	
2023年度	199,336,931.31	182,622,929.15	
2024年度	168,963,875.71	158,487,454.53	
2025年度	384,045,224.00		
无到期期限之可抵扣亏损	498,566.82		
合计	1,232,346,582.96	864,853,726.24	

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	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
投资性房地产公允价值变动金额	2,367,149,273.65	591,782,916.08	2,367,154,969.73	591,788,742.64
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	748,961,925.13	187,240,481.27	634,879,516.39	158,719,879.08
收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动	28,958,944.65	7,239,736.16	33,117,684.44	8,279,421.11
固定资产加速折旧	9,455,489.25	2,363,872.32	8,571,810.37	2,142,952.60
合计	3,154,525,632.68	788,627,005.83	3,043,723,980.93	760,930,995.43

注1: 公司2019年收购招商局物业管理有限公司, 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。年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, 本年共结转减少递延所得税负债1,039,684.95元。

注2: 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。公司下属子公司中航物业管理有限公司将单位价值不超过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2,363,872.32元。

17. 其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
项目投资履约诚意金	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00
合计	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00

注: 其他非流动资产2亿元, 系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。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. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	年末数	年初数	备注
一、用于担保的资产			
货币资金	29,560,910.14	38,047,090.66	保函保证金及商品房按揭保证金

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

投资性房地产	3,302,312,493.00	5,080,241,576.00	用于抵押借款
固定资产	454,325,305.84	466,943,900.68	用于抵押借款
合计	3,786,198,708.98	5,585,232,587.34	

19. 短期借款

短期借款分类

类别	年末数	年初数
信用借款	360,400,555.55	350,000,000.00
合计	360,400,555.55	350,000,000.00

20. 应付账款

(1) 应付账款明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	637,417,462.11	82.25	646,742,472.11	86.22
1至2年	75,587,518.38	9.75	46,657,852.30	6.22
2至3年	10,831,631.50	1.40	18,951,349.03	2.53
3年以上	51,142,459.81	6.60	37,764,628.52	5.03
合计	774,979,071.80	100.00	750,116,301.96	100.00

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
供应商八	36,953,774.98	1年以上	未到结算期
供应商十	17,171,686.72	1年以上	未到结算期
供应商十一	8,130,828.13	3年以上	未到结算期
供应商十二	2,648,022.72	3年以上	未到结算期
供应商十三	1,688,828.38	3年以上	未到结算期
合计	66,593,140.93		

21. 预收款项

预收款项账龄明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	2,662,619.42	99.87	4,393,013.26	98.54
1至2年	3,380.20	0.13	6,384.36	0.14
2至3年	0.36	0.00	30.39	0.00
3年以上	30.39	0.00	58,992.77	1.32
合计	2,666,030.37	100.00	4,458,420.78	100.00

22. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	年末数	年初数
预收购房款	28,046,861.13	29,255,766.67
出售洗衣券预收款	126,762,588.91	121,370,523.86
物业及酒店服务预收款等	472,048,862.38	396,919,302.21
合计	626,858,312.42	547,545,592.74

(2) 本期合同负债账面价值的重大变动

项目	变动金额	变动原因
昆山中航城	5,544,795.24	结转收入
衡阳中航城市花园	29,222,271.40	结转收入
昆山九方城 A6 地块	8,340,054.29	结转收入
龙岩中航紫金云熙	106,164,009.43	结转收入
合计	149,271,130.36	

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	590,004,443.95	3,254,061,548.13	3,221,475,360.26	622,590,631.82
二、离职后福利-设定提存计划	2,244,222.14	109,464,410.28	110,699,649.95	1,008,982.47
三、辞退福利	23,509,184.46	10,762,693.95	27,942,354.35	6,329,524.06
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	615,757,850.55	3,374,288,652.36	3,360,117,364.56	629,929,138.35

(2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	550,778,044.81	2,889,272,074.96	2,844,417,954.02	595,632,165.75
二、职工福利费		87,689,784.98	87,689,784.98	
三、社会保险费	1,378,528.55	114,172,521.92	114,625,483.91	925,566.56
其中: 医疗保险费	1,194,131.13	104,617,876.77	104,920,082.67	891,925.23
工伤保险费	82,744.24	1,364,187.40	1,458,579.36	-11,647.72
生育保险费	101,653.18	8,190,457.75	8,246,821.88	45,289.05
其他				
四、住房公积金	898,341.42	75,497,896.59	75,119,542.81	1,276,695.20
五、工会经费和职工教育经费	36,632,132.23	33,046,882.60	45,023,496.83	24,655,518.00
六、短期带薪缺勤				

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	317,396.94	54,382,387.08	54,599,097.71	100,686.31
合计	590,004,443.95	3,254,061,548.13	3,221,475,360.26	622,590,631.82

(3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险	2,190,366.01	72,144,184.16	73,323,976.53	1,010,573.64
二、失业保险费	53,856.13	2,414,984.15	2,460,174.45	8,665.83
三、企业年金缴费		34,905,241.97	34,915,498.97	-10,257.00
四、其他				
合计	2,244,222.14	109,464,410.28	110,699,649.95	1,008,982.47

24. 应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	43,435,379.53	34,464,672.16
企业所得税	41,901,981.92	45,503,391.25
房产税	6,499,215.37	6,777,992.85
土地使用税	121,367.44	130,249.55
土地增值税		1,073,002.83
个人所得税	2,986,936.05	2,973,070.96
城市维护建设税	4,029,856.24	3,567,990.68
教育费附加	2,830,529.68	2,509,586.00
其他税费	275,970.66	2,928,793.48
合计	102,081,236.89	99,928,749.76

25. 其他应付款

项目	年末数	年初数
应付利息		
应付股利	45,799,409.96	45,091,977.23
其他应付款	1,775,979,432.93	1,527,232,750.13
合计	1,821,778,842.89	1,572,324,727.36

(1) 应付股利

项目	单位名称	年末数	年初数
普通股股利	中国航空技术深圳有限公司	15,920,509.92	13,784,933.85
普通股股利	深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
普通股股利	上海正章实业有限公司		1,428,143.34
合计		45,799,409.96	45,091,977.23

注1: 2019年7月11日, 深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议, 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: 2020年4月1日, 深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议, 对公司截止2019年12月31日的剩余未分配利润4,358,318.51元予以分配, 向股东中国航空技术深圳有限公司分配2,135,576.07元。

注3: 2016年12月29日, 深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议, 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。

(2) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	年末数	年初数
往来款	748,786,702.99	547,158,887.40
押金及保证金	365,445,538.20	383,427,323.75
购房意向金	3,961,065.44	5,039,715.44
面积调差款	262,997.00	288,334.11
代收款项	332,928,413.50	207,227,379.87
其他	324,594,715.80	384,091,109.56
合计	1,775,979,432.93	1,527,232,750.13

2) 其他应付款项账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,042,926,827.99	58.73	712,033,411.80	46.62
1至2年	68,285,823.95	3.84	152,425,196.41	9.98
2至3年	96,618,853.27	5.44	83,647,593.36	5.48
3年以上	568,147,927.72	31.99	579,126,548.56	37.92
合计	1,775,979,432.93	100.00	1,527,232,750.13	100.00

3) 账龄超过一年的重要其他应付款项

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
紫金矿业集团股份有限公司	419,440,000.00	1年以上	未到结算期
深圳市恒英投资有限公司	66,715,601.90	1-2年及3年以上	未到结算期
福建卿莉房地产咨询有限公司	5,000,000.00	1-2年	未到结算期
上海招商置业有限公司	4,500,000.00	3年以上	未到结算期
深圳市艺星医疗美容医院有限公司	3,402,708.00	3年以上	未到结算期
合计	499,058,309.90		

4) 年末余额较大之其他应付款项情况

单位名称	所欠金额	账龄	款项性质或内容
紫金矿业集团股份有限公司	438,131,322.97	3年以内及3年以上	往来款
深圳市恒英投资有限公司	91,125,366.12	1年以内、1-2年及3年以上	其他
厦门紫金中航置业有限公司	87,500,000.00	1年以内	往来款
福建卿莉房地产咨询有限公司	5,000,000.00	1-2年	押金及保证金
上海招商置业有限公司	4,500,000.00	3年以上	往来款
合计	626,256,689.09		

26. 一年内到期的非流动负债

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	122,798,885.86	164,837,638.84
其中: 抵押借款	122,798,885.86	164,837,638.84
一年内到期的应付债券	1,465,560,000.00	
合计	1,588,358,885.86	164,837,638.84

27. 其他流动负债

项目	年末数	年初数
待转销项税额	38,401,592.26	34,032,397.07
合计	38,401,592.26	34,032,397.07

28. 长期借款

借款类别	年末数	年初数	年末利率区间 (%)
抵押借款	1,266,743,330.31	2,135,754,280.51	4%-6%
小计	1,266,743,330.31	2,135,754,280.51	
减: 一年内到期的长期借款	122,798,885.86	164,837,638.84	
抵押借款	122,798,885.86	164,837,638.84	
一年后到期的长期借款	1,143,944,444.45	1,970,916,641.67	

年末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末数	年初数
中国建设银行股份有限公司昆山分行	2018年6月29日	2028年6月27日	人民币	4%-5%	367,500,000.00	416,500,000.00
中国银行股份有限公司九江分行	2017年8月1日	2027年5月15日	人民币	4%-5%	290,000,000.00	290,000,000.00
中国民生银行股份有限公司赣州分行	2015年3月28日	2025年3月24日	人民币	5%-6%	207,500,000.00	207,500,000.00
上海浦东发展银行深圳分行	2015年11月11日	2023年11月10日	人民币	4%-6%	150,000,000.00	154,000,000.00
中国建设银行股份有限公司昆山分行	2019年6月30日	2029年6月27日	人民币	4%-5%	127,500,000.00	142,500,000.00

29. 应付债券

(1) 应付债券

项目	年末数	年初数
16 积余债	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00
小计	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00
减: 一年内到期的应付债券	1,465,560,000.00	
合计		1,465,560,000.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外,金额单位为人民币元)

(2) 应付债券增减变动表

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年重分类至一年内到期的应付债券	年末数
16 积余债	1,416,000,000.00	2016年3月1日	3+2年	1,500,000,000.00	1,465,560,000.00		59,472,000.00		59,472,000.00		1,465,560,000.00
合计	1,416,000,000.00			1,500,000,000.00	1,465,560,000.00		59,472,000.00		59,472,000.00		1,465,560,000.00
减:一年内到期的应付债券										1,465,560,000.00	1,465,560,000.00
一年后到期的应付债券					1,465,560,000.00		59,472,000.00		59,472,000.00	-1,465,560,000.00	

注:2015年11月30日,公司2015年第五次临时股东大会审议同意公司向合格投资者发行公司债券,发行规模为人民币15亿元(含15亿元),期限不超过5年(含5年),附第三年末上调票面利率选择权和回售选择权。公司已于2016年2月22日收到中国证券监督管理委员会于2016年2月17号刊发的“证监许可[2016]277号”文,核准本次公司债券发行事项。本次债券的发行方式为面向合格投资者网下公开发行,发行时间自2016年3月1日至2016年3月3日,最终网下实际发行数量为15亿元,票面利率3.29%。本次债券募集资金用于偿还公司借款和补充流动资金。经深交所深证上[2016]200号文同意,本次债券已于2016年4月15日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让,证券简称为“16中航城”。

根据《募集说明书》关于投资者回售选择权的约定,本公司于2019年3月1日完成债券回售兑付事宜,“16中航城”的回售数量为840,000张,回售金额为人民币0.84亿元(不含利息)。本期债券在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司剩余托管数量为14,160,000张,债券规模为人民币14.16亿元。本期债券存续期前3年票面利率为3.29%。根据《募集说明书》设定的回售选择权,在本期债券的第3年末,本公司选择上调本期债券票面利率91个基点,即本期债券存续期后2年票面利率为4.20%并固定不变。

2019年11月25日,公司2019年第五次临时股东大会通过了第八届董事会第五十三次会议审议通过的《关于变更公司名称、证券简称及证券代码的议案》。本次债券名称相应变更,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。

“16积余债”已于2021年3月1日到期完成本息兑付并摘牌。故年末重分类至一年内到期的非流动负债列示。

30. 长期应付款

项目	年末数	年初数
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
本体维修基金	47,632,911.99	97,979,101.46
住房周转金	90,444.35	90,444.35
合计	57,265,221.89	107,611,411.36
减: 一年内到期的长期应付款		
一年后到期的长期应付款	57,265,221.89	107,611,411.36

注 1: 本体维修基金系公司下属子公司中航物业管理有限公司、招商局物业管理有限公司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。

31. 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	变动原因
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	

32. 递延收益

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
政府补助	51,600,000.00			51,600,000.00
合计	51,600,000.00			51,600,000.00

(1) 政府补助

政府补助种类	年末账面余额	计入当年损益金额	本年退还金额	退还原因
土地出让金返还款	51,600,000.00			
合计	51,600,000.00			

注: 公司下属子公司天津格兰云天置业有限公司(以下简称为“天津置业”)因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。当地政府给予天津地产奖励扶持基金 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。

33. 股本

项目	年初数	本年增减(+、-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,060,346,060.00						1,060,346,060.00
合计	1,060,346,060.00						1,060,346,060.00

34. 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	2,927,687,931.89			2,927,687,931.89
其他资本公积	157,648,039.69		4,543,478.60	153,104,561.09
合计	3,085,335,971.58		4,543,478.60	3,080,792,492.98

注: 资本公积--其他资本公积本年减少 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。本年调减资本公积并转入营业外收入的金额为 4,543,478.60 元。

35. 其他综合收益

项目	年初数	本年发生额					年末数
		本年所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	183,809.13	-98,176.15			-98,176.15		85,632.98
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	183,809.13	-98,176.15			-98,176.15		85,632.98
4.企业自身信用风险公允价值变动							
5.其他							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-248,123.72	-1,029,990.37			-1,029,990.37		-1,278,114.09
1.权益法下可转损益的其他综合收益							
2.其他债权投资公允价值变动							
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
4.其他债权投资信用减值准备							
5.现金流量套期储备							
6.外币财务报表折算差额	-248,123.72	-1,029,990.37			-1,029,990.37		-1,278,114.09
7.其他							
其他综合收益合计	-64,314.59	-1,128,166.52			-1,128,166.52		-1,192,481.11

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年数			上年数		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
归属于母公司的其他综合收益						
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-98,176.15		-98,176.15	268,949.47		268,949.47
1. 重新计量设定收益计划净变动额						
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	-98,176.15		-98,176.15	268,949.47		268,949.47
4. 企业自身信用风险公允价值变动						
5. 其他不能重分类进损益的其他综合收益						
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,029,990.37		-1,029,990.37	-248,123.72		-248,123.72
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益						
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
2. 其他债权投资公允价值变动						
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额						
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
4. 其他债权投资信用减值准备						
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
5. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)						
转为被套期项目初始确认金额的调整额						
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
6. 外币财务报表折算差额	-1,029,990.37		-1,029,990.37	-248,123.72		-248,123.72
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	-1,029,990.37		-1,029,990.37	-248,123.72		-248,123.72

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况 - 续

项目	本年数			上年数		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
7. 其他将重分类进损益的其他综合收益						
其他综合收益合计	-1,128,166.52		-1,128,166.52	20,825.75		20,825.75

36. 专项储备

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
安全生产费		37,679,860.81	37,679,860.81	
合计		37,679,860.81	37,679,860.81	

注: 专项储备系本年公司按上级公司下发的招蛇口发财务字 2020 年第 314 号文件, 《关于统一安全生产费用会计处理的通知》的相关规定计提的专项储备。

37. 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	401,156,175.65	40,313,559.42		441,469,735.07
合计	401,156,175.65	40,313,559.42		441,469,735.07

注: 根据公司法、章程的规定, 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公司注册资本 50% 以上的, 可不再提取。

38. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	3,436,866,631.85	3,381,605,258.30
加: 年初未分配利润调整数		-1,869,306.66
其中: 会计政策变更		-1,869,306.66
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他		
年初数	3,436,866,631.85	3,379,735,951.64
本年增加	435,142,396.80	286,227,940.46
其中: 本年归属于母公司的净利润	435,142,396.80	286,227,940.46
盈余公积转入		
其他		
本年减少	146,348,165.42	229,097,260.25
其中: 本年提取法定盈余公积数	40,313,559.42	29,008,835.45

项目	本年数	上年数
本年提取任意盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年提取交易风险准备		

分配利润	106,034,606.00	200,088,424.80
转增资本		
划转社保基金		
其他		
本年年末数	3,725,660,863.23	3,436,866,631.85

注: 公司2019年度股东大会于2020年6月23日审议通过了《公司2019年度利润分配预案》, 同意公司以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元(含税)。本次合计分配现金106,034,606.00元。

39. 营业收入、成本

(1) 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,635,147,480.75	7,460,271,841.25	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57
合计	8,635,147,480.75	7,460,271,841.25	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57

(2) 营业收入、营业成本按板块划分

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
分行业				
1、物业管理	8,035,113,190.54	7,153,836,796.63	5,149,532,035.00	4,643,123,535.39
2、资产管理	433,852,948.96	176,656,584.65	616,726,748.27	165,998,011.18
3、其他	166,181,341.25	129,778,459.97	311,644,932.47	159,048,837.00
合计	8,635,147,480.75	7,460,271,841.25	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司营业收入比例
客户四	88,875,367.10	1.03%
客户六	61,292,390.14	0.71%
客户二	56,151,125.01	0.65%
客户七	53,896,829.14	0.62%
客户八	48,107,714.32	0.56%
合计	308,323,425.71	3.57%

40. 税金及附加

项目	本年累计数	上年累计数
营业税	276,003.51	486,767.28
城市维护建设税	18,011,881.80	12,700,548.76
教育费附加	13,034,733.18	8,992,176.23
土地增值税	1,313,735.14	-65,956,396.41
房产税	35,303,539.54	50,991,734.92
土地使用税	5,216,034.37	5,427,893.14
车船使用税	38,797.01	15,659.64

印花税	907,922.03	2,816,630.19
其他	738,274.18	599,435.34
合计	74,840,920.76	16,074,449.09

41. 销售费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	23,060,765.38	22,700,418.67
广告费	12,026,684.18	19,597,616.94
销售代理费	9,967,983.47	16,702,153.61
租赁费	1,013,790.78	632,687.86
物业服务费	975,610.62	16,608.77
长期待摊费用摊销	914,891.72	754,232.64
差旅费	878,289.41	1,205,823.58
物料消耗	106,884.56	239,812.16
水电费	28,219.62	18,921.08
运输费	18,987.45	2,598,959.72
咨询、顾问、评估费用	10,020.00	374,631.80
营销推广费		2,021,343.60
其他	15,131,027.53	8,154,554.45
合计	64,133,154.72	75,017,764.88

42. 管理费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	232,914,767.51	234,666,786.23
咨询、顾问、评估费用	19,291,723.20	22,293,702.69
折旧费	19,204,449.13	18,685,076.80
长期待摊费用摊销	18,604,783.81	10,296,413.90
租赁费	14,878,372.28	14,496,952.26
信息技术费	14,388,149.76	2,478,463.95
办公费	5,837,614.84	7,693,965.56
差旅费	3,471,960.73	7,197,729.39
业务招待费	3,315,518.66	6,683,158.41
物业管理费	1,019,025.49	3,910,157.87
水电费	531,737.65	6,183,233.56
低值易耗品	180,619.85	824,683.26
酒店服务费		14,136,750.71
其他	15,210,771.59	29,562,898.48
合计	348,849,494.50	379,109,973.07

43. 研发费用

项目	本年累计数	上年累计数
人工费	16,194,458.41	12,110,599.09

长期待摊费用摊销	1,085,369.80	942,627.17
咨询中介费	996,856.83	417,625.15
差旅费	204,094.02	621,224.43
折旧费	84,811.96	60,980.83
委托外部研究开发费	54,220.18	2,344,960.46
材料费	28,088.57	459,845.52
办公费	23,646.53	
伙食费	8,941.00	100,077.00
交通费	1,215.10	48,187.93
其他	940,272.54	420,719.72
合计	19,621,974.94	17,526,847.30

44. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	184,670,460.14	244,852,498.59
减: 已资本化的利息费用		
减: 利息收入	16,201,376.76	15,127,555.01
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	20,837.25	-16,911.87
其他	9,591,521.90	6,083,569.88
合计	178,081,442.53	235,791,601.59

45. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	47,265,479.14	11,952,961.90
收到的个人所得税扣缴税款手续费	2,303,979.90	823,119.76
进项税加计扣除	40,999,478.37	18,174,448.40
合计	90,568,937.41	30,950,530.06

46. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	3,845,454.20	-3,379,309.25
其中: 权益法核算确认的投资收益	3,845,454.20	9,113,490.67
股权处置收益		-12,492,799.92
其他非流动金融资产	74,189.45	
其中: 持有期间取得的投资收益		
处置收益	74,189.45	
合计	3,919,643.65	-3,379,309.25

注: 其他非流动金融资产处置收益系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, 浙江亿城置业有限公司于 2020 年 12 月 26 日清算, 本年确认投资收益 74,189.45 元。

47. 公允价值变动收益

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	本年累计数	上年累计数
按公允价值计量的投资性房地产	-5,696.08	-12,851,850.89
合计	-5,696.08	-12,851,850.89

48. 信用减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
应收票据减值损失	-5,820.51	-10,266.76
应收账款减值损失	-278,947.32	-1,501,851.56
其他应收款减值损失	12,753,858.04	-4,995,430.43
合计	12,469,090.21	-6,507,548.75

49. 资产减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价损失	2,637,665.98	8,407,211.00
合计	2,637,665.98	8,407,211.00

50. 资产处置收益

项目	本年累计数	上年累计数	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-242,772.97	-1,326,131.39	-242,772.97
其中: 固定资产处置收益	-242,772.97	-1,326,131.39	-242,772.97
合计	-242,772.97	-1,326,131.39	-242,772.97

51. 营业外收入

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠收入	20,309,144.81		20,309,144.81
罚款收入	88,148.06	1,039,768.84	88,148.06
违约金收入	3,777,611.15	680,135.97	3,777,611.15
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	4,124,306.23	4,803,140.79	4,124,306.23
奖励收入		5,000.00	
其他	946,533.64	1,070,438.59	946,533.64
合计	33,789,222.49	12,141,962.79	33,789,222.49

注: 公益性捐赠收入主要系公司收到招商局慈善基金会有限公司“新型肺炎疫情防控”捐赠款 20,262,914.31 元。

52. 营业外支出

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	218,194.60	155,000.00	218,194.60
非流动资产毁损报废损失	467,471.40	1,661,273.14	467,471.40

赔偿支出	5,678,307.02	2,258,256.41	5,678,307.02
罚款支出	92,961.01	370,716.21	92,961.01
其他	98,924.25	893,728.24	98,924.25
合计	6,555,858.28	5,338,974.00	6,555,858.28

注: 赔偿支出本年新增 342.00 万元, 主要系公司下属子公司昆山市中航地产有限公司与湖南湘府国际酒店集团有限公司于 2020 年 11 月签订《酒店租赁经营合同》之解除协议, 协议约定昆山市中航地产有限公司向湖南湘府国际酒店支付赔偿金 476.10 万元。

53. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年累计数	上年累计数
按税法及相关规定计算的当期所得税	189,427,361.81	77,913,565.90
递延所得税费用	27,786,271.60	60,671,404.27
合计	217,213,633.41	138,584,970.17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	625,928,884.46
按法定(或适用)税率计算的所得税费用	156,482,221.12
某些子公司适用不同税率的影响	-3,711,293.49
对以前期间当期所得税的调整	9,847,241.97
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-961,363.55
无须纳税的收入(以“-”填列)	
不可抵扣的成本、费用和损失	4,191,516.50
税率变动对年初递延所得税余额的影响	
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响(以“-”填列)	-4,367,298.94
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	56,727,561.79
研究开发费加成扣除的纳税影响(以“-”填列)	-994,951.99
其他	
所得税费用	217,213,633.41

54. 合并现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
公司往来款	1,375,954,538.46	400,729,426.19
押金及代收代付款	360,633,820.02	272,047,521.42
收到退回的保证金	7,628,972.24	29,350,661.51
收到的工程、投标保证金	12,765,156.80	39,163,821.57

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

银行存款利息收入	16,201,376.76	15,127,555.01
罚款、违约金收入	3,865,759.21	1,719,904.81
职工归还的备用金	8,641,172.17	10,199,766.90
其他	7,770,493.49	6,206,170.10
合计	1,793,461,289.15	774,544,827.51

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
往来款项	1,461,559,457.80	600,104,648.44
管理费用支付的现金	67,543,840.86	76,370,752.65
销售费用支付的现金	31,277,036.38	24,245,111.68
押金、保证金、维修金支出	291,336,360.47	64,770,248.64
员工备用金	15,434,406.16	8,488,123.00
捐赠支出	218,194.60	155,000.00
利息及手续费	9,591,521.90	6,083,569.88
其他	31,488,632.65	54,999,427.97
合计	1,908,449,450.82	835,216,882.26

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
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

项目	本年累计数	上年累计数
重大资产重组中介费用		6,450,000.00
处置惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司的现金净额		169,622.42
合计		6,619,622.42

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
厦门紫金中航置业有限公司借款	87,500,000.00	
合计	87,500,000.00	

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
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
合计		81,022,744.64

(2) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	408,715,251.05	269,723,615.64
加：资产减值损失	-2,637,665.98	-8,407,211.00
信用减值损失	-12,469,090.21	6,507,548.75
固定资产折旧、投资性房地产折旧	33,726,541.93	28,977,754.81
无形资产摊销	1,804,415.31	460,608.20
长期待摊费用摊销	41,490,515.28	27,796,212.16
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）	242,772.97	1,326,131.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	467,471.40	1,709,989.18
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,696.08	12,851,850.89
财务费用（收益以“-”号填列）	184,670,460.14	244,852,498.59
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,919,643.65	3,379,309.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	90,261.20	1,719,344.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	27,696,010.40	58,952,059.33
存货的减少（增加以“-”号填列）	241,580,542.20	208,523,666.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,727,339,639.93	-123,672,846.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,795,343,999.05	-375,789,979.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	989,467,897.24	358,910,552.72
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
以前年度工资差额结余转增国家资本金		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,272,337,019.50	2,367,440,496.88
减：现金的年初余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-95,103,477.38	185,693,978.04

55. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	2,272,337,019.50	2,367,440,496.88
其中：库存现金	197,481.21	225,140.42
可随时用于支付的银行存款	2,272,139,538.29	2,367,215,356.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,272,337,019.50	2,367,440,496.88
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

56. 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中: 港币	25,226,634.07	0.84	21,230,735.24
应付账款			
其中: 港币	2,270,077.78	0.84	1,910,497.46

57. 政府补助

政府补助明细表

项目	本年累计数	上年累计数
收到的与收益相关的政府补助:		
防疫防护补贴	11,911,429.11	
稳岗补贴	8,543,374.64	2,548,583.99
税收优惠	9,749,862.38	3,367,870.58
社会保险补贴	3,886,346.51	1,041,291.58
供暖补贴	3,505,064.17	
财政补贴	2,884,000.00	862,000.00
培训补贴	3,791,750.12	179,100.00
项目专项补助	1,900,859.00	735,200.00
企业发展提升补贴	744,869.00	
水费补贴	673,386.32	
研发补贴	377,000.00	800,000.00
垃圾分类补助	367,407.42	
失业金返还	260,144.25	
物业费补贴	256,287.96	
福田英才荟项目奖励	240,000.00	
贫困人员务工奖励	208,105.26	
贷款贴息		1,200,000.00
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
南山区发展和改革局节能减排专项资金		100,000.00
其他	1,470,657.17	902,915.75
小计	50,770,543.31	11,952,961.90
合计	50,770,543.31	11,952,961.90
减: 计入递延收益的政府补助		
加: 从递延收益转入当期损益的政府补助		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
财务报表附注
2020年12月31日止年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

减: 冲减相关成本费用的政府补助	3,505,064.17	
计入当期损益的政府补助	47,265,479.14	11,952,961.90
其中: 计入其他收益的政府补助	47,265,479.14	11,952,961.90
计入营业外收入的政府补助		

九、合并范围的变更

1. 其他

公司全资子公司招商局物业管理有限公司本年投资设立1家全资子公司, 为深圳招商到家汇科技有限公司; 投资设立2家非全资控股公司, 分别为厦门招港鹭和物业管理有限公司、南京招商未来科技城物业管理有限公司, 本年上述3家公司新纳入合并范围。

十、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	房地产开发	100	---	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、房地产开发	100	---	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	---	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	---	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	---	投资设立
招商九方商业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	商业运营	100	---	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	---	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	---	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	---	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	---	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	---	100	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业管理	---	100	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	---	100	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	---	70	投资设立

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	楼宇工程及设备运维	---	100	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务	---	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	物业设备销售及运维服务	---	100	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	---	100	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	---	100	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	---	55	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	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业管理	---	100	同一控制合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	---	51	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	---	51	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51	---	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	---	60	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	---	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	---	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	---	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	---	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	---	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	---	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51	---	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	---	分立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60	---	投资设

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

						立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	---	非同一控制合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	非同一控制合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理及咨询	---	100	非同一控制合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	---	100	非同一控制合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理及相关配套设施	---	100	非同一控制合并
南京招商未来科技城物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	---	51	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理及咨询	---	100	非同一控制合并
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业管理	---	100	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	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	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	物业管理、清洁服务、园林绿化工程设计	---	100	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有限公司	漳州	漳州	物业管理	---	100	非同一控制合并

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	深圳	社区商业及企业集采	---	100	投资设立
厦门招港鹭和物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	---	60	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

2020年

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	衡阳中航地产有限公司	40	-10,913,754.26		107,624,616.83
2	龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49	-20,150,756.42		-251,110,418.39

2019年

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	衡阳中航地产有限公司	40	-2,452,060.43		118,538,371.09
2	龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49	-35,252,691.43		-230,959,661.97

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	衡阳中航地产有限公司	龙岩紫金中航房地产开发有限公司	衡阳中航地产有限公司	龙岩紫金中航房地产开发有限公司
流动资产	1,092,678,039.43	309,310,994.04	1,136,827,812.92	390,347,941.20
非流动资产	179,468.79	131,995,086.45	211,639.23	132,086,448.45
资产合计	1,092,857,508.22	441,306,080.49	1,137,039,452.15	522,434,389.65
流动负债	822,236,425.52	950,355,053.59	839,133,983.79	991,879,933.85
非流动负债		3,421,268.53		1,900,704.73
负债合计	822,236,425.52	953,776,322.12	839,133,983.79	993,780,638.58
营业收入	40,651,916.98	106,785,243.45	135,910,726.42	78,422,450.19
净利润	-27,284,385.66	-41,123,992.70	-6,130,151.08	-71,944,268.23
综合收益总额	-27,284,385.66	-41,123,992.70	-6,130,151.08	-71,944,268.23
经营活动现金流量	-10,639,882.02	43,133,900.49	-3,124,687.33	-50,154,118.32

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	物业管理	---	50.00	权益法
烟台招商财金物业服务服务有限公司	烟台	烟台	物业管理	---	51.00	权益法
②联营企业						
厦门紫金中航置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	35.00	---	权益法
南京金城中航物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	---	49.00	权益法

(1) 重要的合营企业或联营企业 - 续

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	
山东铁航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	---	49.00	权益法
烟台蓝天中航城市服务有限公司	烟台	烟台	物业管理	---	49.00	权益法
北京招商局天平物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	---	49.00	权益法
日照市招商高新城市运营服务有限公司	日照	日照	其他综合管理服务	---	49.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	深圳招商华侨城物业管理有限公司		烟台招商财金物业服务服务有限公司
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31
流动资产	33,557,530.62	46,648,889.68	3,435,213.28
其中: 现金和现金等价物	24,050,385.83	18,046,643.84	2,015,080.47
非流动资产	963,635.84	1,042,000.87	
资产合计	34,521,166.46	47,690,890.55	3,435,213.28
流动负债	23,476,933.53	39,332,098.82	292,044.15

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

非流动负债	215,120.69	114,162.91	
负债合计	23,692,054.22	39,446,261.73	292,044.15
净资产	10,829,112.24	8,244,628.82	3,143,169.13
其中: 少数股东权益			
归属于母公司的所有者权益	10,829,112.24	8,244,628.82	3,143,169.13
按持股比例计算的净资产 公允价值	5,414,556.13	4,122,314.42	1,603,016.26
调整事项			
其中: 商誉			
未实现内部交易损益			
减值准备			
其他			
对合营企业权益投资的账 存在公开报价的权益投资	5,414,556.13	4,122,314.42	1,603,016.26

重要合营企业的主要财务信息-续:

项 目	深圳招商华侨城物业管理有限公司		烟台招商财金物业服务有限公司
	本年发生额	2019年12月	2020年9-12月
营业收入	92,432,814.46	26,062,933.56	1,337,909.30
财务费用	-36,410.45	-42,247.30	-5,117.45
所得税费用	759,134.57	241,354.39	47,723.04
净利润	2,906,505.96	804,063.12	143,169.13
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	2,906,505.96	804,063.12	143,169.13
企业本期收到的来自合 营企业的股利	161,011.27		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	厦门紫金中航置业有限公司		南京金城中航物业管理有限公司	
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	283,470,943.03	361,346,932.	26,703,027.91	25,563,609.19
非流动资产		124,083.47	907,685.36	994,759.40

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产合计	283,470,943.03	361,471,015.	27,610,713.27	26,558,368.59
流动负债	1,880,951.47	12,263,915.8	16,884,155.99	15,180,855.49
非流动负债			140,806.17	
负债合计	1,880,951.47	12,263,915.8	17,024,962.16	15,180,855.49
净资产	281,589,991.56	349,207,099.	10,585,890.47	11,377,513.10
其中: 少数股东权益				
归属于母公司的所有者权益	281,589,991.56	349,207,099.	10,585,890.47	11,377,513.10
按持股比例计算的净资产份额	98,556,497.05	122,222,484.	5,187,086.33	5,574,981.42
调整事项				
其中: 商誉				
未实现内部交易损益				
减值准备				
其他				
对联营企业权益投资的账面价	98,556,497.05	122,222,484.	5,187,086.33	5,574,981.42
存在公开报价的权益投资的公				

重要联营企业的主要财务信息-续:

项 目	山东铁航物业管理有限公司		烟台蓝天中航城市服务有限公司
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31
流动资产	14,955,179.73	6,665,300.12	6,000,127.50
非流动资产	42,593.94	10,818.45	
资产合计	14,997,773.67	6,676,118.57	6,000,127.50
流动负债	7,592,709.99	517,614.44	6.38
非流动负债			
负债合计	7,592,709.99	517,614.44	6.38
净资产	7,405,063.68	6,158,504.13	6,000,121.12
其中: 少数股东权益			
归属于母公司的所有者权益	7,405,063.68	6,158,504.13	6,000,121.12
按持股比例计算的净资产份额	3,628,481.20	3,017,667.02	2,940,059.35
调整事项			
其中: 商誉			
未实现内部交易损益			
减值准备			
其他			

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

对联营企业权益投资的账面价	3,628,481.20	3,017,667.02	2,940,059.35
存在公开报价的权益投资的公			

重要联营企业的主要财务信息-续:

项 目	北京招商局天平物业管理有限公司		日照市招商高新城市运营服务 有限公司
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31
流动资产	9,664,618.40	9,621,736.61	1,354,460.48
非流动资产	160,449.39	103,510.74	
资产合计	9,825,067.79	9,725,247.35	1,354,460.48
流动负债	1,949,600.71	2,131,281.62	233,645.35
非流动负债			
负债合计	1,949,600.71	2,131,281.62	233,645.35
净资产	7,875,467.08	7,593,965.73	1,120,815.13
其中: 少数股东权益			
归属于母公司的所有者权益	7,875,467.08	7,593,965.73	1,120,815.13
按持股比例计算的净资产份额	3,858,978.87	3,721,043.21	549,199.42
调整事项			
其中: 商誉			
未实现内部交易损益			
减值准备			
其他			
对联营企业权益投资的账面价	3,858,978.87	3,721,043.21	549,199.42
存在公开报价的权益投资的公			

重要联营企业的主要财务信息-续:

项 目	厦门紫金中航置业有限公司		南京金城中航物业管理有限公司	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	113,720,118.57	14,882,549.84	60,652,149.47	68,952,805.38
净利润	4,048,022.44	17,274,992.34	3,370,000.00	4,617,500.60
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4,048,022.44	17,274,992.34	3,370,000.00	4,617,500.60
企业本期收到的来自 联营企业的股利	25,082,795.69	42,579,410.49	2,010,421.83	1,848,869.72

重要联营企业的主要财务信息-续:

项 目	山东铁航物业管理有限公司		烟台蓝天中航城市服务有限公司
	本年发生额	2019年8-12月	2020年12月
营业收入	22,202,824.20	1,447,692.28	127.50
净利润	1,246,559.55	158,504.13	121.12
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	1,246,559.55	158,504.13	121.12
企业本期收到的来自联营企业的股利			

重要联营企业的主要财务信息 - 续

项 目	北京招商局天平物业管理有限公司		日照市招商高新城市运营服务有限
	本年发生额	2019年12月	2020年7-12月
营业收入	17,055,752.80	2,904,084.06	859,951.62
净利润	281,501.35	220,239.48	120,815.13
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	281,501.35	220,239.48	120,815.13
企业本期收到的来自联营企业的股利			

十一、金融工具风险管理

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, 详见附注十四、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7.03%(2019年: 8.68%); 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47.58%(2019年: 48.25%)。

(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	2020.12.31			
	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	2,301,897,929.64			2,301,897,929.64
应收票据	30,857,174.05			30,857,174.05
应收账款	1,140,906,245.74			1,140,906,245.74
其他应收款	822,126,107.37			822,126,107.37
其他权益投资	2,571,081.18			2,571,081.18
其他非流动金融资产				
其他非流动资产	200,000,000.00			200,000,000.00
金融资产合计	4,498,358,537.98			4,498,358,537.98
金融负债:				
短期借款	360,400,555.55			360,400,555.55
应付账款	774,979,071.80			774,979,071.80
其他应付款	1,775,979,432.93			1,775,979,432.93
一年内到期的非流动负债	1,588,358,885.86			1,588,358,885.86

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

长期借款		918,388,888.88	225,555,555.57	1,143,944,444.45
金融负债和或有负债合计	4,499,717,946.14	918,388,888.88	225,555,555.57	5,643,662,390.59

本公司上年持有的主要金融资产、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	2019.12.31			
	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)。

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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	年末数	年初数
固定利率金融工具		
短期借款	50,054,375.00	350,000,000.00
长期借款		417,000,000.00
一年内到期的非流动负债	1,465,560,000.00	43,513,716.62
应付债券		1,416,000,000.00
合计	1,515,614,375.00	2,226,513,716.62
浮动利率金融工具		
短期借款	310,346,180.55	
长期借款	1,143,944,444.45	1,553,916,641.67
一年内到期的非流动负债	122,798,885.86	121,323,922.22
合计	1,577,089,510.86	1,675,240,563.89

2) 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2020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	
	年末数	年初数	年末数	年初数
港币	1,164.92	984.46	2,916.34	2,607.14
合计	1,164.92	984.46	2,916.34	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2020年12月31日, 本公司的资产负债率为49.09%(2019年12月31日: 51.51%)。

十二、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值, 公允价值层次可分为:

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场中的报价(未经调整的)。

第二层次: 直接(即价格)或间接(即从价格推导出)地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次: 资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值(不可观察输入值)。

(1) 以公允价值计量的项目和金额

于2020年12月31日, 以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下:

项目	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				
(一) 其他权益工具投资			2,571,081.18	2,571,081.18
(二) 其他非流动金融资产				
(二) 投资性房地产			6,889,222,964.81	6,889,222,964.81
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物			6,889,222,964.81	6,889,222,964.81
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			6,891,794,045.99	6,891,794,045.99

(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。

十三、关联方关系及其交易

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
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: 招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接持有本公司的股份为 47.45%。招商局蛇口工业区控股股份有限公司的全资子公司深圳招商房地产有限公司持有本公司的股份为 3.71%, 故招商局蛇口工业区控股股份有限公司合计直接、间接持有本公司 51.16%的股份, 为本公司控股股东。

本公司最终控制方是: 招商局集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注十、1。

3. 本公司合营和联营企业情况

重要的合营企业和联营企业情况详见附注十、2。

本年与本公司发生关联方交易, 或上年与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本公司关系
厦门紫金中航置业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城物业管理有限公司	合营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	合营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳招商美伦酒店管理有限公司	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
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

十三、 关联方关系及其交易-续

4. 本公司的其他关联方情况-续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都招商远康房地产开发有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

海通（深圳）贸易有限公司	同一控制下关联方
招商局保险有限公司	同一控制下关联方
海联供应有限公司	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
蛇口电视台	同一控制下关联方
深圳美伦酒店管理有限公司招商美伦门诊部	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
深圳招商美冷供应链有限公司	同一控制下关联方
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美伦山庄	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
招商局地产（南京）有限公司	同一控制下关联方
招商局通商融资租赁有限公司	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
招商局重庆交通科研设计院有限公司	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
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
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	同一控制下关联方
东莞招商启达房地产开发有限公司	同一控制下关联方
东莞招商致远房地产开发有限公司	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
佛山招商新城高新技术有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

佛山招商中环房地产有限公司	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
广州依云房地产有限公司	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
哈尔滨银开房地产开发有限公司	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
杭州杭盛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
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	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
晋宁金辰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
南京利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
南京盛泽置业有限公司	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
南宁招商汇天房地产有限公司	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
宁波招商高新置业有限公司	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
厦门市景湖城房地产有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

上海丰扬房地产开发有限公司	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
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
深圳市德瀚投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市登峰置业有限公司	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
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	同一控制下关联方
汇港实业（深圳）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
深圳市招华国际会展发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市招融投资控股有限公司	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
深圳市招商文发房地产开发有限公司	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
沈阳招源房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州招商融新投资发展有限公司	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
苏州招商瑞盈房地产有限公司	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
太子湾乐宜置业（深圳）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
天津招江投资有限公司	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
武汉栖江置业有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

武汉招润碧盈房地产开发有限公司	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
西安茂安房地产有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口(郑州)置业有限公司	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
云南雨泉置业有限公司	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
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
招商局(蕲春)投资发展有限公司	同一控制下关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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(常州)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(武汉)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
招商局光明科技园有限公司	同一控制下关联方
招商局金融科技有限公司	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
招商局邮轮产业发展(江苏)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(济南)置业有限公司	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
招商蛇口网谷(天津)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
镇江盈盛房地产开发有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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
重庆招商金山意库商业管理有限公司	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
重庆招商置地开发有限公司	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
杭州瑞盛智慧科技有限公司	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
天津天华宏运物流有限公司	同一控制下关联方
深圳市外代仓储有限公司	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
安徽绿隼置业有限公司	同一控制下关联方
北京经开亦盛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
北京招商台湖投资发展有限公司	同一控制下关联方
常熟市琴宏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
常熟招商琴湖投资发展有限公司	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
成都招商房地产有限公司	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
成都招商新悦房地产开发有限公司	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
大连招顺房地产有限公司	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
佛山市凯达城投资发展有限公司	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
佛山依云臻园房地产有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

佛山招商房地产有限公司	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
佛山招商雍华府房地产有限公司	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
海南招商远洋发展有限公司	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
杭州汤臣置业有限公司	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
合肥中外运物流发展有限公司	同一控制下关联方
汇泰投资有限公司	同一控制下关联方
嘉兴招鑫置业有限公司	同一控制下关联方
昆明同冠房地产开发有限公司	同一控制下关联方
昆明同润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
南京丁家庄商贸有限公司	同一控制下关联方
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	同一控制下关联方
南京悦盛房地产开发有限公司	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
南通招海置业有限公司	同一控制下关联方
南通招通置业有限公司	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
宁波江湾房地产开发有限公司	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
青岛招商铭华置业有限公司	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
厦门外运有限公司	同一控制下关联方
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	同一控制下关联方
厦门招商雍华府房地产有限公司	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
上海招盛房地产开发有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

蛇口集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
深圳赤湾港集装箱有限公司	同一控制下关联方
深圳赤湾港口发展有限公司	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
深圳妈港仓码有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口新泰置业有限公司	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
深圳市桃园园置业有限公司	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
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
苏州市招融致新房地产有限公司	同一控制下关联方
天津雍景湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津招晨房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津中外运建合仓储服务有限公司	同一控制下关联方
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
无锡瑞商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
武汉船舶配套工业园有限公司	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
武汉招商地产古田置业有限公司	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
襄阳招投房地产有限公司	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
烟台孚旺置业有限公司	同一控制下关联方
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	同一控制下关联方
云南盛商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	同一控制下关联方
漳州华商酒店有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

漳州开发区招商置业有限公司	同一控制下关联方
长春招胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方
长航集团武汉置业有限公司	同一控制下关联方
长沙懿德房地产有限公司	同一控制下关联方
长沙雍景房地产有限公司	同一控制下关联方
招商海达保险经纪有限公司	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(杭州)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
招商局工业集团有限公司	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
招商局国际码头(青岛)有限公司	同一控制下关联方
招商局集团(北京)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
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方
招商局健康产业(蕪春)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
招商局仁和人寿保险股份有限公司	同一控制下关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局仁和养老投资有限公司	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
招商局食品(北京)有限公司	同一控制下关联方
招商局投资发展有限公司	同一控制下关联方
中外运物流(天津)有限公司	同一控制下关联方
中外运物流西南有限公司	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
中外运物流华南有限公司	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
招商局物流集团四川有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团芜湖有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

招商局物流集团云南有限公司	同一控制下关联方
中外运物流镇江有限公司	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
招商局置地有限公司	同一控制下关联方
招商局重工（深圳）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
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	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（温州）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
招商蛇口数字城市科技有限公司	同一控制下关联方
肇庆招商蛇口房地产有限公司	同一控制下关联方
浙江商雅置业有限公司	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
郑州康尚置业有限公司	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
中国外运福建有限公司	同一控制下关联方
中国外运股份有限公司	同一控制下关联方
中国外运物流发展有限公司	同一控制下关联方
中国外运长航集团有限公司	同一控制下关联方
中国租船有限公司	同一控制下关联方
中合才华（大连）置业有限公司	同一控制下关联方
中山禹鸿房地产开发有限公司	同一控制下关联方
中外运合肥物流有限公司	同一控制下关联方
中外运化工国际物流有限公司	同一控制下关联方
中外运集装箱运输有限公司	同一控制下关联方
中外运久凌储运有限公司	同一控制下关联方
中外运冷链物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
中外运物流供应链管理（扬州）有限公司	同一控制下关联方
中外运物流华中有限公司	同一控制下关联方
中外运物流投资控股有限公司	同一控制下关联方
中外运长航实业发展有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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
重庆万桥交通科技发展有限公司	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
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	同一控制下关联方
招商蛇口企业管理(深圳)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
深圳坪山招商房地产有限公司	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
大连港集团有限公司	同一控制下关联方
东莞中外运供应链管理有限公司	同一控制下关联方
杭州荣福置业有限公司	同一控制下关联方
华南中外运供应链管理有限公司	同一控制下关联方
盘锦港集团有限公司	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
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	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
温州德信江滨置业有限公司	同一控制下关联方
武汉长江船舶设计院有限公司	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
营口港务集团有限公司	同一控制下关联方
湛江港(集团)股份有限公司	同一控制下关联方
湛江港国际集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶(江苏)有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶(南京)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
招商局融资租赁(天津)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
中外运创新科技有限公司	同一控制下关联方
中外运物流华东有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

重庆渝黔高速公路有限公司	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
中国外运长江有限公司	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
深圳市太子湾商泰置业有限公司	同一控制下关联方
深圳招商房地产有限公司海上世界文化艺术中心	同一控制下关联方
南京善杰义房地产开发有限公司	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
深圳市招广置业管理有限公司	同一控制下关联方
招商海达保险顾问有限公司	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
深圳招商网络有限公司	同一控制下关联方
西安招商嘉时房地产有限公司	同一控制下关联方
招商新智科技有限公司	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
重庆七公里汽车检测有限公司	同一控制下关联方
重庆长航天一物流有限公司	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
深圳海勤工程管理有限公司	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
招商局国际信息技术有限公司	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
南京弘威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛香园房地产开发有限公司	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
深圳市科大置业管理有限公司	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
南京金陵船厂有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

路凯供应链管理（嘉兴）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
招商局物流集团南京有限公司	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
海达保险经纪有限公司	同一控制下关联方
中国外运海南有限公司	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
深圳市太子广场置业有限公司	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
招商局物流（天津）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
佳临兴业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	同一控制下关联方
招商局慈善基金会有限公司	同一控制下关联方
深圳上海宾馆	其他关联方
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方
天马微电子股份有限公司	其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	其他关联方
深圳市君尚百货有限公司	其他关联方
成都市天虹百货有限公司	其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	其他关联方
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

深圳市中航长泰投资发展有限公司	其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
深圳市中航城停车场管理有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳中航商贸有限公司	其他关联方
中航华东光电有限公司	其他关联方
深圳中航集团培训中心	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
庐山国际高尔夫球会有限公司	其他关联方
中国航空技术深圳有限公司	其他关联方
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	其他关联方
成都天马微电子有限公司	其他关联方
厦门天马微电子有限公司	其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
南昌格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
上海天马微电子有限公司	其他关联方
上海中航光电子有限公司	其他关联方
上海天马有机发光显示技术有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司	其他关联方
武汉天马微电子有限公司	其他关联方
无锡天芯互联科技有限公司	其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	其他关联方
中国航空技术北京有限公司	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	其他关联方
艾米龙时计（深圳）有限公司	其他关联方
中航御铭（安阳）科技有限公司	其他关联方
西安市天阅酒店有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达科技发展有限公司	其他关联方
博玉东方有限公司	其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	其他关联方
中航技易发投资有限公司	其他关联方
深圳市中航华城商业发展有限公司	其他关联方
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	其他关联方
苏州苏航置业有限公司	其他关联方
重庆航翔置业有限公司	其他关联方
九江云岭房地产开发有限公司	其他关联方
中航技国际储运有限责任公司	其他关联方
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	其他关联方
中国航空工业供销上海有限公司	其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	其他关联方
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	其他关联方
中国航空技术上海有限公司	其他关联方
招商银行股份有限公司	其他关联方
中航技进出口有限责任公司	其他关联方
中航国际成套设备有限公司	其他关联方
中航国际投资有限公司	其他关联方
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
中航国际供应链科技有限公司	其他关联方
中航国际船舶发展（中国）有限公司	其他关联方
上海中航房地产开发有限公司	其他关联方
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
中航国际控股股份有限公司	其他关联方
大连航华置业有限公司	其他关联方
厦门天马显示科技有限公司	其他关联方
中航国际（香港）集团有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

北京市格兰云天大酒店有限责任公司	其他关联方
广州市南光房地产发展有限公司	其他关联方
深圳市富隆特实业有限公司	其他关联方
深圳市巨隆投资发展有限公司	其他关联方
深圳市南光工贸发展有限公司	其他关联方
深圳市南光捷佳电器有限公司	其他关联方
北海南光企业集团公司	其他关联方
中航国际地产(肯尼亚)有限公司	其他关联方
中山市南光捷佳电器有限公司	其他关联方
上海正章实业有限公司	其他关联方
顺丰速运(集团)有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	其他关联方
深南电路股份有限公司	其他关联方
深圳市中航城置业发展有限公司	其他关联方
深圳航悦体育用品有限公司	其他关联方
中航国际钢铁贸易(上海)有限公司	期初已无关联关系
深圳中航城发展有限公司	期初已无关联关系
广州市保利世贸物业管理有限公司	期初已无关联关系
中航期货有限公司	期初已无关联关系
中航社区健康服务中心	期初已无关联关系
保利(江西)房地产开发有限公司	期初已无关联关系
九江中航城地产开发有限公司	期初已无关联关系
中航证券有限公司	期初已无关联关系
岳阳建桥投资置业有限公司	期初已无关联关系
江西保利物业管理有限公司南昌分公司	期初已无关联关系
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	期初已无关联关系
南昌航行投资发展有限公司	期初已无关联关系
南京恒发房地产开发有限公司	期初已无关联关系
南京航鼎房地产开发有限公司	期初已无关联关系
江苏中航地产有限公司	期初已无关联关系
云南航樾投资发展有限公司	期初已无关联关系
晋江中航里城置业有限公司	期初已无关联关系

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

广州市航里房地产开发有限公司	期初已无关联关系
南京航景房地产开发有限公司	期初已无关联关系
西安立景房地产开发有限公司	期初已无关联关系
南京中航金城物业管理有限公司	期初已无关联关系
广州怡顺房地产开发有限公司	期初已无关联关系
江西洪都航空工业集团有限责任公司	期初已无关联关系
中航国际租赁有限公司	期初已无关联关系
中航信托股份有限公司	期初已无关联关系
中航工业航空动力控制系统研究所	期初已无关联关系
南京中航工业科技城发展有限公司	期初已无关联关系
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	期初已无关联关系
天津直升机有限责任公司	期初已无关联关系
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	期初已无关联关系
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	期初已无关联关系
中国直升机设计研究所	期初已无关联关系
中航民用航空电子有限公司	期初已无关联关系
中航投资控股有限公司	期初已无关联关系
中航直升机有限责任公司	期初已无关联关系
中航直升机基地	期初已无关联关系
中航中关村科技有限公司	期初已无关联关系
中航新兴产业投资有限公司	期初已无关联关系
中航安盟财产保险有限公司	期初已无关联关系
北京航投置业有限公司	期初已无关联关系
西咸新区文茂房地产有限公司	期初为同一控制下关联方, 期末为其他关联方
山东高速股份有限公司	期初为同一控制下关联方, 期末为非关联方
南京信盛商业管理有限公司	期初为同一控制下关联方, 期末为非关联方

5. 关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

1) 采购商品、接受劳务

人民币元

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳上海宾馆	酒店消费	6,613.00	32,125.26
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	5,564.00	24,551.27
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	1,932.00	13,848.00
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	酒店消费		9,000.00
赣州格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费	7,912.02	8,467.24
酒店消费合计		22,021.02	87,991.77
天虹数科商业股份有限公司	购买商品	2,425,067.25	2,133,488.83
天马微电子股份有限公司	购买商品	202,063.00	677,519.74
中国航空技术国际控股有限公司	购买商品		800,000.00
长沙市天虹百货有限公司	购买商品	255,000.00	1,279,205.44
深圳市君尚百货有限公司	购买商品		3,551.50
成都市天虹百货有限公司	购买商品		225,000.00
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品	598,714.74	565,883.64
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品	765,000.00	678,186.41
南昌市天虹商场有限公司	购买商品	105,988.39	80,167.34
岳阳市天虹百货有限公司	购买商品		4,000.00
厦门市天虹商场有限公司	购买商品		25,382.65
广东国际大厦实业有限公司	购买商品	903,146.52	
厦门紫金中航置业有限公司	购买商品	21,925,646.28	
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	573,761.76	
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品	2,647,988.21	
招商局通商融资租赁有限公司	购买商品	2,492,706.67	
南京信盛商业管理有限公司	购买商品	380,555.42	
招商圣约酒业(深圳)有限公司	购买商品	30,166.36	
海联供应有限公司	购买商品	1,056.73	
深圳招商美冷供应链有限公司	购买商品	1,176.00	
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美仑山庄	购买商品	20,600.00	
蛇口电视台	购买商品	31,886.79	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
购买商品合计		33,328,637.33	6,472,385.55
天虹数科商业股份有限公司	接受劳务		2,361,594.76

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

广东国际大厦实业有限公司	接受劳务	1,891,037.00	3,249,867.73
深圳美伦酒店管理有限公司招商美伦门诊部	接受劳务	138,465.00	
深圳西部港口保安服务公司	接受劳务	618,436.26	
顺丰速运(集团)有限公司	接受劳务	862,003.19	
接受劳务合计		3,509,941.45	5,611,462.49
中航社区健康服务中心	服务费		200,440.00
招商证券股份有限公司	财务咨询顾问费		2,000,000.00
其他支出合计			2,200,440.00
合计		26,337,944.57	14,372,279.81

购买商品说明:

厦门紫金中航置业有限公司关联交易说明: 本年共确认与厦门紫金中航置业有限公司(以下简称“厦门紫金中航”)的购买商品支出 21,925,646.28 元。2020 年 5 月 28 日, 招商局积余产业运营服务股份有限公司与厦门紫金中航签订《厦门市商品房买卖合同》, 按合同规定购买厦门紫金中航位于思明区环岛东路 1805 号、1807 号、1809 号的地下车位共 81 个, 总价款为 21,925,646.28 元。公司已将本次所购买商品全部计入存货。

2) 出售商品、提供劳务

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
江西鼎诚实业投资有限公司	销售商品	668,141.63	
深圳市中航城商业发展有限公司	销售商品	36,000.00	
天虹数科商业股份有限公司	销售商品	486,060.20	
东莞市天虹商场有限公司	销售商品	428,231.83	
共青城中航文化投资有限公司	销售商品	2,969,498.70	5,665,563.19
深圳市太子湾商融置业有限公司	销售商品	3,997,061.81	
销售商品合计		8,584,994.17	5,665,563.19
招商证券股份有限公司	物业管理业务	4,801,324.63	
深圳上海宾馆	物业管理业务	38,841.13	100,611.30
艾米龙時計(深圳)有限公司	物业管理业务		219,136.31
保利(江西)房地产开发有限公司	物业管理业务		4,612,752.89
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	2,037,735.84	2,037,735.84
北京航投置业有限公司	物业管理业务		14,115,864.01
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	6,441,400.34	5,045,157.10
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理业务	1,250,276.01	1,184,238.27
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理业务	25,256.45	24,560.10
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理业务	34,619.06	48,459.38
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	2,660,377.36	2,636,478.01

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	10,498,135.74	5,966,413.67
飞亚达销售有限公司	物业管理业务	185,470.40	1,726,654.73
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	1,847,753.27	2,094,738.69
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理业务	3,564,939.37	3,814,570.17
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	5,229,163.20	5,452,793.57
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	12,488,977.44	12,726,820.48
广州市保利世贸物业管理有限公司	物业管理业务		406,941.84
广州市航里房地产开发有限公司	物业管理业务		1,078,172.28
广州怡顺房地产开发有限公司	物业管理业务		3,074,864.79
江苏中航地产有限公司	物业管理业务		359,441.36
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理业务		5,211,411.25
晋江中航里城置业有限公司	物业管理业务		68,704.32
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	物业管理业务		61,332.66
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理业务	1,587,708.53	3,097,181.21
九江中航城地产开发有限公司	物业管理业务		2,234,112.28
庐山国际高尔夫球会有限公司	物业管理业务	120,000.00	
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	3,244,689.72	3,503,634.34
南昌航行投资发展有限公司	物业管理业务		2,800,850.55
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	1,702,385.58	2,277,048.08
南昌市天虹置业有限公司	物业管理业务	3,391,548.25	2,858,377.46
南京航鼎房地产开发有限公司	物业管理业务		2,272,453.25
南京航景房地产开发有限公司	物业管理业务		217,809.21
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理业务		577,927.10
南京中航工业科技城发展有限公司	物业管理业务		526,867.78
南京中航金城物业管理有限公司	物业管理业务		3,000.08
青岛中外运储运有限公司	物业管理业务	7,585.71	30,342.84
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	3,013,208.73	3,302,063.44
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	10,828,618.62	11,232,499.63
厦门天马显示科技有限公司	物业管理业务	418,965.08	
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理业务	1,506,138.44	55,104.95
山东高速股份有限公司	物业管理业务		4,692,805.14
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	8,733,095.24	8,665,483.81
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理业务	3,818,125.73	3,727,601.38
上海中航房地产开发有限公司	物业管理业务	253,720.46	190,188.36
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	6,134,657.55	6,125,381.34
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理业务	491,130.49	346,080.69
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理业务	39,755.35	293,228.66

深圳市飞亚达精密科技有限公司	物业管理业务	272,312.26	1,484,541.95
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理业务	355,478.31	1,016,020.62
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	34,580.15	323,311.82
深圳市外代仓储有限公司	物业管理业务	805,884.88	262,563.36
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	1,660,696.07	1,811,668.44
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	4,494,226.34	18,335,777.34
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理业务	5,168,456.32	5,051,641.97
深圳市中航华城商业发展有限公司	物业管理业务	2,121,418.41	11,099,612.22
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	2,503,939.46	4,188,243.55
深圳中航城发展有限公司	物业管理业务		907,227.56
深圳中航集团培训中心	物业管理业务		5,930.19
深圳中航商贸有限公司	物业管理业务	347,594.79	411,728.74
深圳中航资源有限公司	物业管理业务	68,241.58	112,709.47
苏州苏航置业有限公司	物业管理业务	1,300,474.99	2,331,437.16
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	18,867,690.26	18,282,823.30
天津天华宏运物流有限公司	物业管理业务	859,189.85	
天津直升机有限责任公司	物业管理业务		163,184.90
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	物业管理业务		2,358.51
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	8,482,041.00	7,163,838.25
无锡天芯互联科技有限公司	物业管理业务		215.10
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	8,634,514.70	8,113,517.47
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	物业管理业务		26,415.09
西安立景房地产开发有限公司	物业管理业务		143,395.85
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	2,475,610.69	2,703,590.53
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理业务		798,931.59
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	2,895,883.77	3,460,724.10
云南航樾投资发展有限公司	物业管理业务		686,787.94
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	7,125,032.16	8,123,570.10
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理业务	50,406.29	138,017.36
中国航空技术北京有限公司	物业管理业务	11,364,039.68	11,518,418.63
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	8,792,637.18	7,311,842.44
中国航空技术厦门有限公司	物业管理业务	990,261.03	1,079,046.03
中国航空技术上海有限公司	物业管理业务		13,867.91
中国航空技术深圳有限公司	物业管理业务	449,223.08	1,038,876.93
中国直升机设计研究所	物业管理业务		3,212,839.35
中航安盟财产保险有限公司	物业管理业务		991,509.25

中航工业航空动力控制系统研究所	物业管理业务		166,902.51
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理业务	933,944.34	7,535,278.57
中航国际成套设备有限公司	物业管理业务	205,139.62	310,487.14
中航国际船舶发展(中国)有限公司	物业管理业务	362,108.06	623,628.76
中航国际钢铁贸易(上海)有限公司	物业管理业务		222,131.37
中航国际供应链科技有限公司	物业管理业务	81,665.06	81,665.04
中航国际航空发展有限公司	物业管理业务	2,328,113.36	3,908,568.21
中航国际投资有限公司	物业管理业务	235,055.90	551,969.50
中航国际租赁有限公司	物业管理业务		2,001,770.26
中航华东光电有限公司	物业管理业务	699,859.67	
中航技国际储运有限责任公司	物业管理业务	36,669.25	17,845.19
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理业务	147,137.41	112,624.15
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	11,219,069.27	7,759,537.83
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	33,181,613.74	32,846,212.47
中航金网(北京)电子商务有限公司	物业管理业务	173,142.84	173,142.84
中航民用航空电子有限公司	物业管理业务		2,881,713.68
中航期货有限公司	物业管理业务		151,050.71
中航申森国际钢铁贸易(上海)有限公司	物业管理业务		4,398.67
中航投资控股有限公司	物业管理业务		1,290,636.75
中航新兴产业投资有限公司	物业管理业务		737,445.92
中航信托股份有限公司	物业管理业务		724,874.56
中航证券有限公司	物业管理业务		3,404,691.67
中航直升机基地	物业管理业务		30,225.48
中航直升机有限责任公司	物业管理业务		2,069,828.90
中航中关村科技有限公司	物业管理业务		8,257,631.98
中和中(北京)光电科技有限公司	物业管理业务	1,006,225.93	2,274,035.41
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	物业管理业务		1,421,829.36
重庆航翔置业有限公司	物业管理业务		962,794.94
顺丰速运(集团)有限公司	物业管理业务	741,347.48	
安徽绿隼置业有限公司	物业管理业务	787,432.19	157,196.21
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理业务	1,082,491.82	2,013,941.17
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,374,225.27	
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	1,730,382.09	943,396.23
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	6,346,888.48	1,886,792.45
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	101,164.59	
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	2,879,976.52	268,822.21
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	1,675,424.76	342,100.56

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	14,595,580.77	2,701,155.22
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	163,479.54	
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	9,812,314.12	2,426,798.99
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	1,680,485.03	1,340,349.29
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	1,289,572.37	
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	6,994,883.96	2,460,413.52
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	406,931.68	
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	2,363,426.66	126,299.93
大连招商房产有限公司	物业管理业务	848,154.19	
大连招义房产有限公司	物业管理业务	4,242,100.79	141,890.01
大连招莹房产有限公司	物业管理业务	3,010,939.99	178,815.14
大连招宇房产有限公司	物业管理业务	58,010.10	
大连招源房产有限公司	物业管理业务	3,822,299.56	184,592.20
东风汽车房产有限公司	物业管理业务	1,289,984.27	144,069.13
东风汽车房产有限公司武汉分公司	物业管理业务	2,484,795.74	382,603.74
东莞招商启达房地产开发有限公司	物业管理业务	20,730.28	
东莞招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务	2,931,954.91	
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理业务	9,425,469.21	431,879.85
佛山依云房产有限公司	物业管理业务	146,368.46	
佛山依云观园房产有限公司	物业管理业务	479,326.24	621,645.53
佛山依云上园房产有限公司	物业管理业务	1,660,793.08	10,777.78
佛山依云孝德房产有限公司	物业管理业务	421,575.18	15,878.87
佛山依云臻园房产有限公司	物业管理业务	222,787.12	6,991.62
佛山招商房产有限公司	物业管理业务	1,348,271.15	58,344.15
佛山招商光华房产有限公司	物业管理业务	10,740,727.82	80,088.00
佛山招商果岭房产有限公司	物业管理业务	6,431,274.88	80,088.00
佛山招商翰林房产有限公司	物业管理业务	3,958,299.38	53,849.57
佛山招商九龙仓房产有限公司	物业管理业务	31,298.74	
佛山招商绿湖房产有限公司	物业管理业务	6,738,786.54	48,339.58
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	2,086,399.30	
佛山招商雍华府房产有限公司	物业管理业务	37,777.36	
佛山招商中环房产有限公司	物业管理业务	9,321,047.40	115,913.63
福建招商云谷开发有限公司	物业管理业务	1,173,305.03	1,148,507.86
福州市雍景湾房产有限公司	物业管理业务	5,042,299.46	50,700.93

福州市雍景湾房地产有限公司鼓楼区分公司	物业管理业务	508,717.17	
广州依云房地产有限公司	物业管理业务	99,212.86	55,193.65
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	15,485,501.51	2,969,902.11
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	2,489,208.07	1,908,187.62
海南招商远洋发展有限公司	物业管理业务		289,622.06
杭州北晨房地产开发有限公司	物业管理业务	955,382.02	4,162,284.84
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	240,151.47	917,431.19
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	2,001,225.83	700,844.11
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	8,887,850.87	1,247,581.97
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	5,664,602.47	
杭州瑞盛智慧科技有限公司	物业管理业务	320,643.41	
杭州润和东欣置业有限公司	物业管理业务	579,573.35	8,097,219.38
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	7,586,161.15	1,214,136.14
杭州招商观颐健康产业有限公司	物业管理业务	774,245.28	70,721.00
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,240,877.98	424,572.83
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理业务	6,436,037.64	710,699.03
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	9,836,834.05	1,904,636.50
合肥中外运物流发展有限公司	物业管理业务	375,155.17	
河南天地新居置业有限公司	物业管理业务	6,076,514.26	1,036,937.51
汇港实业(深圳)有限公司	物业管理业务	210,919.69	
汇泰投资有限公司	物业管理业务	61,909.20	
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理业务	9,633,548.03	1,331,845.57
嘉兴招鑫置业有限公司	物业管理业务	1,941,373.66	
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	5,434,718.91	
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	1,146,218.59	
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	2,420,669.91	
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	4,485,088.99	226,866.83
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	918,117.57	95,523.69
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	798,596.94	396,628.10
南京丁家庄商贸有限公司	物业管理业务	478,302.25	
南京弘威盛房地产开发有限公司	物业管理业务		2,520,839.79
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,073,517.71	
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	物业管理业务	563,042.66	
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理业务	9,969,882.77	878,005.64

南京盛香园房地产开发有限公司	物业管理业务		471,013.23
南京盛泽置业有限公司	物业管理业务	2,978,004.82	740,421.25
南京信盛商业管理有限公司	物业管理业务	6,104,867.05	
南京悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	263,161.43	
南京招荣房地产开发有限公司	物业管理业务	818,775.21	592,824.91
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理业务	17,710,730.53	6,297,624.02
南京招商兴盛房地产有限公司	物业管理业务		254,793.07
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	332,891.68	500,845.45
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理业务	2,001,080.47	3,699,028.35
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理业务	2,639,932.39	110,414.19
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	7,781,151.90	1,187,311.67
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	5,537,313.02	1,606,729.76
南通长轮房屋开发有限公司	物业管理业务	1,254,229.23	5,520,360.15
南通招海置业有限公司	物业管理业务	6,571,690.70	198,809.47
南通招通置业有限公司	物业管理业务	1,402,669.49	
南通招鑫置业有限公司	物业管理业务	9,918,287.03	834,006.98
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理业务	3,119,403.85	593,689.47
宁波明湖置业有限公司	物业管理业务	1,845,705.24	1,129,751.52
宁波招商高新置业有限公司	物业管理业务	122,693.75	33,290.24
宁波招商高新置业有限公司商业管理分公司	物业管理业务	4,412,028.19	
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	2,202,454.80	104,220.55
厦门市景湖城房地产有限公司	物业管理业务	482,765.24	469,138.33
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	1,158,945.36	6,776.62
厦门外运有限公司	物业管理业务	376,002.61	
厦门西海湾房地产有限公司	物业管理业务		33,235.71
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	2,571,943.39	
厦门招商雍华府房地产有限公司	物业管理业务	29,095.41	
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	16,324,706.58	2,034,162.88
上海丰扬房地产开发有限公司	物业管理业务	221,368.01	1,837,160.54
上海虹润置业有限公司	物业管理业务	12,925,619.74	157,934.16
上海招平房地产开发有限公司	物业管理业务	1,227,922.70	2,902,936.54
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	13,764,181.66	

上海招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	926,019.30	
上海自贸试验区浦深置业有限公司	物业管理业务		4,293,854.63
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理业务	1,591,224.32	2,276,656.08
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	835,571.64	
深圳赤湾港集装箱有限公司	物业管理业务	89,299.76	
深圳赤湾港口发展有限公司	物业管理业务	610,815.92	
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理业务	782,131.50	293.37

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳妈港仓码有限公司	物业管理业务	265,823.83	
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务	18,453,919.08	387,960.55
深圳市登峰置业有限公司	物业管理业务	1,421,698.63	
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理业务	10,662,492.83	130,294.49
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	物业管理业务	171,499.92	
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	物业管理业务	9,298.11	
深圳市太子广场置业有限公司	物业管理业务		824,997.58
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务	3,424,851.39	
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务		962,769.13
深圳市桃花园置业有限公司	物业管理业务	68,376.41	
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	18,812,255.06	5,049,370.92
深圳市招融投资控股有限公司	物业管理业务	38,768.56	
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	2,365,509.76	304,673.69
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	1,696,556.74	128,455.33
深圳招商安业投资发展有限公司	物业管理业务	532,378.59	
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	10,809,089.17	6,196,917.21
深圳招商华侨城物业管理有限公司	物业管理业务	16,012,924.49	
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	394,551.16	54,554.71
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务	163,259.28	385,600.70
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	126,781.35	241,781.01
沈阳招源房地产开发有限公司	物业管理业务	629,987.13	170,273.55
苏州晟铭房地产开发有限公司	物业管理业务		1,314,969.26
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	1,996,485.15	
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	4,899,946.29	
苏州招商瑞诚房地产有限公司	物业管理业务	1,448,796.61	784,590.65
苏州招商瑞创房地产有限公司	物业管理业务		4,418,811.60
太仓招新置业有限公司	物业管理业务	6,465,486.92	1,575,930.18

太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	物业管理业务	1,206,147.52	
天骄(广州)房地产开发有限公司	物业管理业务	19,278,097.53	5,654,893.36
天津津湾房产建设有限公司	物业管理业务	2,918,415.83	690,282.86
天津雍景湾房地产开发有限公司	物业管理业务	542,163.20	
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	2,241,383.08	
天津招江投资有限公司	物业管理业务	6,068,420.96	
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	10,182,330.74	1,148,163.42
天津中外运建合仓储服务有限公司	物业管理业务	1,405,245.11	
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	物业管理业务	155,856.82	
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,655,854.98	
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,152,442.13	
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理业务	3,140,492.43	464,166.65
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	21,700.56	
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	3,412,444.58	93,795.79
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务	842,657.31	
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	10,431,773.00	885,370.35
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	43,049,319.16	6,160,495.74
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理业务	16,627,068.49	1,992,983.88
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	3,089,286.97	425,138.08
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理业务	3,706,921.58	31,577.83
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	8,861,711.92	3,796,371.37
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	9,218,029.46	643,623.89
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	3,759,563.11	149,025.72
西安茂安房地产有限公司	物业管理业务	3,067,786.80	380,602.27
西咸新区文茂房地产有限公司	物业管理业务		1,959,989.16
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	805,821.22	
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	4,498,057.34	326,998.57
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	1,278,045.11	
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	7,077,874.80	327,703.72
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	3,115,007.71	
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,566,403.71	
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	6,095,422.76	
云南招商城投房地产有限公司	物业管理业务	454,168.11	553,342.05
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	9,487,120.57	854,287.78
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	物业管理业务	1,719,539.23	
漳州华商酒店有限公司	物业管理业务	6,462.63	
漳州开发区招商置业有限公司	物业管理业务	1,028,188.82	147,885.77

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	14,246,554.15	3,957,945.42
漳州招商局房地产有限公司	物业管理业务		863,394.19
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	978,442.14	
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	473,862.74	
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	1,413,523.59	
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务	343,234.96	
招商海达保险经纪有限公司	物业管理业务	2,294.94	
招商局(蕪春)投资发展有限公司	物业管理业务	2,735,910.21	331,249.43
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	物业管理业务	6,276,075.06	
招商局地产(北京)有限公司	物业管理业务	10,001,983.82	10,602,871.02
招商局地产(常州)有限公司	物业管理业务	1,446,042.35	774,935.64
招商局地产(杭州)有限公司	物业管理业务	269,672.96	220,633.75
招商局地产(南京)有限公司	物业管理业务	1,571,533.64	1,046,931.59
招商局地产(南京)有限公司栖霞分公司	物业管理业务	531,537.27	
招商局地产(日照)有限公司	物业管理业务	3,715,908.81	
招商局地产(厦門)有限公司	物业管理业务	2,144,366.30	16,469.17
招商局地产(苏州)有限公司	物业管理业务	3,856,670.79	1,810,836.48
招商局地产(太仓)有限公司	物业管理业务	1,390,552.17	1,163,375.01
招商局地产(武汉)有限公司	物业管理业务	575,932.37	220,582.18
招商局地产(烟台)有限公司	物业管理业务	10,455,062.25	461,765.05
招商局地产(重庆)花园城有限公司	物业管理业务	32,249.30	40,460.00
招商局港口控股有限公司	物业管理业务	1,055,231.64	81,760.04
招商局公路信息技术(重庆)有限公司	物业管理业务	26,677.30	9,266.79
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	3,202,082.36	
招商局集团(北京)有限公司	物业管理业务	1,028.28	
招商局集团(香港)有限公司	物业管理业务	24,688,650.67	1,390,735.39
招商局集团财务有限公司	物业管理业务	2,132.08	
招商局健康产业(蕪春)有限公司	物业管理业务	39,245.33	
招商局金融集团有限公司	物业管理业务	376,516.72	23,805.90
招商局能源运输(香港)有限公司	物业管理业务	1,005,961.35	61,719.00
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	物业管理业务		158,168.94
招商局仁和人寿保险股份有限公司	物业管理业务	1,122,655.92	
招商局仁和人寿保险股份有限公司佛山分公司	物业管理业务	147,374.39	
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理业务	2,620,783.06	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理业务	32,706.60	9,992,023.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司河北雄安分公司	物业管理业务	1,084,905.66	
招商局生态环保科技有限公司	物业管理业务	170,117.58	15,573.97
招商局食品(北京)有限公司	物业管理业务	902.36	
招商局投资发展有限公司	物业管理业务	1,336,483.02	
招商局物流(天津)有限公司	物业管理业务		196,327.82
招商局物流集团广西有限公司	物业管理业务	891,711.32	34,401.40
招商局物流集团南京有限公司	物业管理业务		303,378.01
招商局物流集团宁波有限公司	物业管理业务		115,876.24
招商局物流集团芜湖有限公司	物业管理业务	108,042.60	
招商局物流集团云南有限公司	物业管理业务	1,411,682.93	
招商局物流集团镇江有限公司	物业管理业务		222,279.81
招商局雄安投资发展有限公司	物业管理业务	1,060,094.15	943,396.23
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	物业管理业务	1,513,588.19	
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	6,570,480.01	429,409.81
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理业务	483,099.51	170,716.36
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	3,381,425.19	898,370.86
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	物业管理业务	3,065,877.67	66,335.09
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	物业管理业务	6,637,185.59	1,326,968.93
招商蛇口(济南)置业有限公司	物业管理业务	5,225,220.76	816,621.08
招商蛇口(天津)有限公司	物业管理业务	978,638.67	635,576.23
招商蛇口(温州)置业有限公司	物业管理业务	335,954.13	
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	物业管理业务	2,265,904.05	391,506.33
招商蛇口(郑州)置业有限公司	物业管理业务	574,601.24	
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	9,959,262.57	723,462.69
招商蛇口数字城市科技有限公司	物业管理业务	13,382.74	
招商蛇口网谷(天津)有限公司	物业管理业务	4,601,663.34	790,773.30
招商银行股份有限公司	物业管理业务	12,694,590.61	1,081,837.00
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	1,301,996.47	
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	216,802.04	
浙江浙宝房地产开发有限公司	物业管理业务		15,220.33
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	4,446,667.47	1,791,469.58
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	11,581,469.10	3,266,309.32
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	446,297.16	
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	7,356,337.50	814,166.78
郑州招商康颂置业有限公司	物业管理业务	321,666.98	89,368.33
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	3,986,964.89	446,586.90

中国交通进出口有限公司深圳分公司	物业管理业务	2,285.74	
中国外运福建有限公司	物业管理业务	135,247.13	
中国外运股份有限公司	物业管理业务	336,285.91	
中国外运物流发展有限公司	物业管理业务	4,113.89	
中国外运长航集团有限公司	物业管理业务	35,385.26	
中国租船有限公司	物业管理业务	2,991.15	
中合才华(大连)置业有限公司	物业管理业务	754,304.95	
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	380,324.85	
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	747,526.32	
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	1,706,128.59	
中外运集装箱运输有限公司厦门分公司	物业管理业务	82,108.09	
中外运久凌储运有限公司天津分公司	物业管理业务	12,517.48	
中外运冷链物流(天津)有限公司	物业管理业务	446,723.16	
中外运物流(天津)有限公司	物业管理业务	2,515,314.69	
中外运物流供应链管理(扬州)有限公司	物业管理业务	861,779.24	
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	5,172,799.62	
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	1,254,061.23	
中外运物流投资控股有限公司	物业管理业务	875.62	
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	1,152,140.41	
中外运长航实业发展有限公司	物业管理业务	441.91	
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	物业管理业务	181,366.52	20,812.63
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理业务	316,399.10	84,637.81
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理业务	385,558.87	30,933.34
重庆万桥交通科技发展有限公司	物业管理业务	5,668.24	
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	5,348,034.16	2,940,542.79
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	6,233,365.37	1,345,441.58
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务	6,771,712.79	1,602,575.00
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	11,774,478.10	2,100,454.85
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	11,087,833.89	2,577,902.31
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	物业管理业务	196,025.14	30,585.76
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	4,544,774.23	16,003.97
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	7,421,057.31	21,652.08
上海浦隽房地产开发有限公司	物业管理业务	17,875,843.55	
中国外运海南有限公司	物业管理业务	1,552,089.65	
招商局集团及下属主要企业	物业管理业务	10,761,935.55	
招商蛇口及下属主要企业	物业管理业务	3,313,371.03	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

物业管理业务收入合计		1,205,970,751.79	530,611,256.89
中国航空技术深圳有限公司	资产管理业务	1,147,559.63	4,780,996.99
深圳华新金属结构工程有限公司	资产管理业务	978,310.04	157,493.27
厦门紫金中航置业有限公司	资产管理业务	795,607.31	
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	资产管理业务	3,878,282.91	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	资产管理业务	566,037.72	
成都招商博时房地产开发有限公司	资产管理业务	75,364.15	
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	资产管理业务	1,513,239.71	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	资产管理业务	729,383.52	
中航国际控股股份有限公司	资产管理业务		436,128.67
深圳市中航长泰投资发展有限公司	资产管理业务		6,637,789.69
深圳市中航城商业发展有限公司	资产管理业务		15,932,369.66
深圳市中航华城商业发展有限公司	资产管理业务		4,069,030.44
上海中航房地产开发有限公司	资产管理业务		113,207.54
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	资产管理业务		159,323.15
武汉招平海盈置业有限公司	资产管理业务		468,391.37
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	资产管理业务		97,495.20
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	资产管理业务		92,603.08
南京盛泽置业有限公司	资产管理业务		68,556.95
招商证券股份有限公司	资产管理业务		65,094.34
广州新合房地产有限责任公司	资产管理业务		113,467.92
资产管理业务收入合计		9,683,784.99	33,191,948.27
合计		1,224,239,530.95	569,468,768.35

物业管理业务收入说明:

1. 招商证券股份有限公司关联交易说明: 本年度共确认与招商证券股份有限公司(以下简称“招商证券”)的物业管理业务收入 4,801,324.63 元。其中, 根据以前年度双方签订的协议确认物业管理业务收入 173,584.90 元, 根据本年新签订的协议确认物业管理业务收入 4,627,739.73 元。新签订协议为中航物业管理有限公司餐饮分公司(以下简称“餐饮分公司”)餐饮分公司 2020 年与招商证券签订了《员工食堂餐饮服务试用期合同》, 招商证券将总部招商证券大厦员工食堂授权委托给乙方使用与经营, 乙方负责供应甲方员工三餐用餐(早、午、晚), 乙方在确保上述就餐正常供应后, 可根据员工需要提供额外增值服务及承接接待餐业务等。本年共确认与招商证券物业管理业务收入 4,801,324.63 元。

2. 飞亚达精密科技股份有限公司关联交易说明: 本年度共确认与飞亚达精密科技股份有限公司(以下简称“飞亚达精密科技”)的物业管理业务收入 10,498,135.74 元, 其中, 根据以前年度双方签订的协议确认的物业管理业务收入 3,988,085.06 元, 根据本年新签订的协议确认物业管理业务收入 6,510,050.68 元。新签订协议为中航物业管理有限公司飞亚达科技大厦管理处(以下简称“物业飞亚达管理处”)与飞亚达精密科技签订《飞亚达科技大厦物业服务合同》, 物业飞亚达管理处按合同规定对飞亚达科技大厦开展物业管理工作, 飞亚达精密科技按合同约定的物业服务标准对物业飞亚达管理处服务及制度的执行情况实施监督检查, 每月进行一次物业服务

质量考核, 对于不合格项有权要求物业飞亚达管理处限期整改。本年共确认与飞亚达精密科技物业管理业务收入 10,498,135.74 元。

3. 成都招商博时房地产开发有限公司关联交易说明: 本报告期共确认成都招商博时房地产开发有限公司(以下简称“招商博时”)物业管理服务收入及其他收入 14,595,580.77 元, 其中招商局物业管理有限公司成都分公司(以下简称“招商物业成都分公司”)共确认招商博时物业管理服务收入及其他收入 10,259,837.19 元。该项收入由多个合同形成, 主要合同列示如下: 双方签订《物业开办物资委托采购服务合同》, 由招商物业成都分公司向招商博时提供物业开办物资采购服务, 招商物业成都分公司需将委托采购物资运送到成都市内招商博时指定地点, 运输费用均由招商物业成都分公司承担; 双方签订《2020 年中央华城二期二标上半年物业空置费协议》, 招商博时委托物业成都分公司对中央华城二期二标未售房源或已售但未达收房条件的房屋进行物业管理服务; 双方签订《中央华城项目营销配合物业服务协议》, 招商博时委托招商物业成都分公司配合营销大厅范围内的客户接待、迎宾等工作, 每月招商博时按约定的物业服务标准对招商物业成都分公司物业服务的执行情况实施监督检查, 进行一次物业服务质量考核; 双方签订《招商蛇口花园城经营期物业服务及酬金合同》, 招商博时委托招商物业成都分公司为招商蛇口成都花园城项目提供经营期物业管理服务, 根据商业物业管理标准及商业运营的需要提供装修监管、清洁绿化等各项服务。本年共确认招商博时物业服务收入及其他收入 14,595,580.77 元, 其中招商物业成都分公司确认收入 10,259,837.19 元, 其他公司零星合同确认收入 4,335,743.58 元。

4. 广州招商房地产有限公司关联交易说明: 本报告期共确认广州招商房地产有限公司(以下简称“广州招商房地产”)物业管理服务收入及其他收入 15,485,501.51 元, 其中招商局物业管理有限公司广州分公司(以下简称“招商物业广州分公司”)共确认广州招商房地产的物业管理服务收入及其他收入 12,959,392.13 元。该项收入由多个合同形成, 主要合同列示如下: 双方签订《创意园四期前期物业服务协议》, 双方约定由招商物业广州分公司负责创意园四期一、二、三标段及地下室的物业管理工作; 双方签订《招商意库项目营销配合物业服务协议》, 由招商物业广州分公司负责招商意库项目的营销配合物业服务工作; 双方签订《金山谷创意园一期标段二及地下室、A-1 栋及地下室前期物业服务合同》, 双方约定由招商物业广州分公司负责创意园一期标段二及地下室、A-1 栋及地下室的物业管理工作; 双方签订《金山谷创意园一期 A2 栋至 A6 栋及地下室前期物业服务合同》, 双方约定由招商物业广州分公司负责金山谷创意园一期 A2 栋至 A6 栋及地下室的物业管理工作; 双方签订《金山谷花园一期二期物业服务合同》, 双方约定由招商物业广州分公司负责金山谷花园一期二期的物业管理服务; 双方签订《金山谷上苑五、六、七期物业服务合同》, 双方约定由招商物业广州分公司负责金山谷上苑五、六、七期的物业管理服务; 双方签订《建设工程施工两方分包合同》, 工程为广州金山谷设施设备物联试点项目。本年共确认广州招商房地产物业管理服务收入及其他收入 15,485,501.51 元, 其中招商物业广州分公司确认收入 12,959,392.13 元, 其他公司零星合同确认收入 2,526,109.38 元。

5. 上海招商宝欣置业有限公司关联交易说明: 本报告期上海招商局物业管理有限公司(以下简称“上海招商物业”)共确认上海招商宝欣置业有限公司(以下简称“上海招商宝欣”)物业管理服务收入及其他收入 13,764,181.66 元。双方签订《宝悦华庭前期物业服务合同》, 双方约定由上海招商物业负责宝悦华庭的物业管理工作, 合同为包干制; 双方签订《宝山花园城前期物业服务合同》, 双方约定由上海招商物业负责花园城的物业管理工作, 合同为包干制, 上海招商宝欣按合同约定的物业服务标准对上海招商物业的物业服务工作执行情况实施监督检查, 每月进行一次物业服务质量考核。按照以上合同约定, 上海招商物业本年共确认上海招商宝欣物业管理服务收入及其他收入 13,764,181.66 元。

6. 深圳市德瀚投资发展有限公司关联交易说明: 本报告期共确认深圳市德瀚投资发展有限公司(以下简称“德瀚投资”)物业管理服务收入及其他收入共 18,453,919.08 元, 其中本年深圳招商物业管理有限公司(以下简称“深圳招商物业”)共确认德瀚投资物业管理服务收入及其他收入共 15,524,935.38 元。该项收入由多个合同形成, 主要合同列示如下: 双方签订《招商中环项目物业管理前期介入工程配合服务协议》, 双方约定由深圳招商物业负责招商中环项目前期阶段物业配合工作, 德瀚投资对深圳招商物业的服务质量每月进行一次考核; 双方签订《招商中环 2020 年 1-12 月客服售后借调人员协议》, 德瀚投资从深圳招商物业借调人员参与地产客户服务工作, 人员编制、工作职责和管理要求等均按合同约定的标准执行。本年共确认德瀚投资物业管理服务收入及其他收入 18,453,919.08 元, 其中深圳招商物业确认收入 15,524,935.38 元, 其他公司零星合同确认收入 2,928,983.70 元。

7. 天骄(广州)房地产开发有限公司关联交易说明: 本报告期共确认天骄(广州)房地产开发有限公司(以下简称“天骄房地产”)物业服务收入及其他收入 19,278,097.53 元, 其中招商局物业管理有限公司广州分公司(以下简称“招商物业广州分公司”)共确认天骄房地产物业服务收入及其他收入 16,169,760.68 元。双方签订《前期物业管理委托合同书》, 约定由招商物业广州分公司负责广州市新知识城腾龙大道招商雍景湾的物业管理工作; 双方签订《招商雍景湾营销配合物业服务协议》, 由招商物业广州分公司负责招商雍景湾项目的营销配合物业服务工作。本年共确认天骄房地产物业服务收入及其他收入 19,278,097.53 元, 其中招商物业广州分公司确认收

入 16,169,760.68 元, 其他公司零星合同确认收入 3,108,336.85 元。

8. 天津招商泰达房地产开发有限公司关联交易说明: 本报告期招商局物业管理有限公司天津分公司(以下简称“招商物业天津分公司”)共确认天津招商泰达房地产开发有限公司(以下简称“天津招商泰达”)物业管理服务收入及其他收入 10,182,330.74 元。该项收入由多个合同形成, 主要合同列示如下: 双方签订《贝肯山 3 号地物业管理服务外包合同》, 约定由招商物业天津分公司负责该项目的前期物业管理外包服务; 双方签订《贝肯山三期 A (9 号楼) 物业委托管理协议》, 由招商物业天津分公司负责贝肯山壹间公寓项目的物业管理服务工作; 双方签订《贝肯山项目物业早期介入服务合同》, 由招商物业天津分公司负责贝肯山项目的物业管理服务工作。本年招商物业天津分公司共确认天津招商泰达物业管理服务收入及其他收入 10,182,330.74 元。

9. 武汉招平海盈置业有限公司关联交易说明: 本报告期共确认武汉招平海盈置业有限公司(以下简称“招平海盈置业公司”)物业管理服务收入及其他收入 43,049,319.16 元, 其中深圳市招商置业顾问有限公司武汉分公司(以下简称“招商置业武汉分公司”)共确认招平海盈置业公司的销售代理服务收入 30,024,305.01 元。招商置业武汉分公司与招平海盈置业公司签订了《招商蛇口一江璟城项目 2020 年销售代理合同》。招商置业武汉分公司在合同期内开展销售服务工作, 招平海盈置业公司支付招商置业武汉分公司代理费。本年共确认招平海盈置业公司物业管理服务收入及其他收入 43,049,319.16 元, 其中招商置业武汉分公司确认收入 30,024,305.01 元, 其他公司零星合同确认收入 13,025,014.15 元。

10. 武汉招平润丰房地产开发有限公司关联交易说明: 本报告期共确认武汉招平润丰房地产开发有限公司(以下简称“润丰房地产开发公司”)物业管理服务收入及其他收入 16,627,068.49 元, 其中深圳市招商置业顾问有限公司武汉分公司(以下简称“招商置业武汉分公司”)确认润丰房地产开发公司销售代理服务收入 11,923,469.68 元。招商置业武汉分公司与润丰房地产开发公司签订了《招商蛇口东城华府项目 2020 年销售代理合同》, 招商置业武汉分公司需完成东城华府住宅销售任务。招商置业武汉分公司在合同期内开展服务工作, 润丰房地产开发公司需支付招商置业武汉分公司代理费。本年共确认润丰房地产开发公司物业管理服务收入及其他收入 16,627,068.49 元, 其中招商置业武汉分公司确认收入 11,923,469.68 元, 其他公司零星合同确认收入 4,703,598.81 元。

11. 漳州招商房地产有限公司关联交易说明: 本报告期共确认漳州招商房地产有限公司(以下简称“漳州招商房地产”)物业服务收入及其他收入 14,246,554.15 元, 其中招商局物业管理有限公司漳州分公司(以下简称“招商物业漳州分公司”)确认漳州招商房地产物业服务收入及其他收入 10,148,976.70 元。双方签订《招商卡达凯斯销售中心及展示区物业服务委托合同》, 双方约定由物业漳州分公司负责招商卡达凯斯销售中心、展示区及样板房的物业管理工作; 双方签订《招商兰溪谷销售中心及展示区物业服务委托合同》, 双方约定由招商物业漳州分公司负责招商兰溪谷销售中心、展示区及样板房的物业管理工作。本年共确认漳州招商房地产物业服务收入及其他收入 14,246,554.15 元, 其中招商物业漳州分公司确认收入 10,148,976.70 元, 其他公司零星合同确认收入 4,097,577.45 元。

12. 招商局地产(北京)有限公司关联交易说明: 本报告期北京招商局物业管理有限公司(以下简称“北京招商物业”)确认招商局地产(北京)有限公司物业管理服务收入及其他收入共 10,001,983.82 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物业负责朝阳区东八里庄危改小区的物业管理工作, 合同为包干制, 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。上述合同本年北京招商物业确认招商局地产(北京)有限公司物业管理服务收入及其他收入共 10,001,983.82 元。

13. 招商局集团(香港)有限公司关联交易说明: 本报告期招商局物业管理(香港)有限公司确认招商局集团(香港)有限公司物业管理服务收入 27,755,649.99 港币, 折合人民币 24,688,650.67 元。招商局物业管理(香港)有限公司与招商局集团(香港)有限公司签订了《物业管理委托协议书》, 双方约定由招商局物业管理(香港)有限公司为香港信德中心招商局大厦招商局集团总部办公区、香港新宝大厦等合同约定的范围提供物业服务。2020 年 4 月, 双方签订补充协议, 招商局物业管理(香港)有限公司向招商局集团(香港)有限公司提供司机车队服务, 根据上述合同约定, 本年确认物业管理服务收入港币 27,755,649.99 元, 折合人民币 24,688,650.67 元。

14. 上海宝琛置业有限公司关联交易说明: 本报告期共确认上海宝琛置业有限公司(以下简称“宝琛置业”)物业管理收入及其他收入 16,324,706.58 元, 其中深圳招商物业管理有限公司(以下简称“深圳招商物业”)共确认宝琛置业建筑工程施工收入 10,177,306.83 元。双方签订《上海招商宝山工业园区项目智能化工程合同》, 将该工程承包给深圳招商物业, 承包方式为固定单价包干, 按工程量清单单件计价, 工程量按时结算, 合同总价包干。

本年共确认宝琛置业物业管理收入及其他收入 16,324,706.58 元, 其中深圳招商物业确认收入 10,177,306.83 元, 其他公司零星合同确认收入 6,147,399.75 元。

15. 深圳市前海蛇口启迪实业有限公司关联交易说明: 本报告期深圳招商物业管理有限公司(以下简称“深圳招商物业”)共确认深圳市前海蛇口启迪实业有限公司(以下简称“蛇口启迪”)建筑工程施工收入 10,662,492.83 元。双方签订《招商局前海经贸中心一期项目智能化工程项目建设工程施工合同》, 将该工程分包给深圳招商物业, 工程地点为深圳市前海妈湾十九单元一街坊, 承包方式为固定单价包干, 按工程量清单单件计价。上述合同本年深圳招商物业共确认蛇口启迪建筑工程收入 10,662,492.83 元。

16. 上海浦隽房地产开发有限公司关联交易说明: 本报告期上海招商局物业管理有限公司(以下简称“上海招商物业”)共确认上海浦隽房地产开发有限公司(以下简称“上海浦隽房地产”)物业服务收入及其他收入 17,875,843.55 元。该项收入由多个合同形成, 主要合同列示如下: 双方签订《森兰 D1-4 项目物业设备查验、调试协议》, 上海浦隽房地产委托上海招商物业完成森兰 D1-4 项目的工程设备调试、分项工程的承接查验、日常物业管理及清洁等工作; 双方签订《新项目客户服务配合协议》, 由上海招商物业配合上海浦隽房地产完成森兰 1-4 项目的客户服务配合工作; 双方签订《森兰美奂物业管理早期介入协议》, 约定由上海招商物业负责森兰美奂项目的物业管理服务工作; 双方签订《森兰美奂物业管理服务合同》, 合同采用包干制, 双方约定由上海招商物业完成森兰美奂空置房的物业管理动作; 双方签订《森兰花园城物业管理服务合同》, 约定由上海招商物业负责上海市浦东新区启帆路 517 号森兰花园城的物业管理服务工作。本年上海招商物业共确认上海浦隽房地产物业服务收入及其他收入 17,875,843.55 元。

17. 关于深圳招商到家汇科技有限公司与招商局集团及下属主要企业、招商蛇口及下属主要企业发生的关联交易说明: 深圳招商到家汇科技有限公司(以下简称“招商到家汇”)主要业务系通过线上交易平台为关联方公司提供办公用品及设备采购服务, 由于单笔交易金额较小, 故将本年与关联方之间的交易按客户分为招商局集团及下属主要企业、招商蛇口及下属主要企业汇总进行披露, 本年深圳招商到家汇科技有限公司共确认招商局集团及下属主要企业物业管理业务收入 7,065,662.15 元、确认招商蛇口及下属主要企业物业管理业务收入 2,039,289.85 元。

资产管理业务说明:

招商蛇口企业管理(深圳)有限公司、成都招商博时房地产开发有限公司、招商商置(贵州毕节)投资有限公司、沈阳金道汇通房地产开发有限公司关联交易说明: 本年度招商九方商业管理(深圳)有限公司(原“深圳市中航九方资产管理有限公司”, 以下简称“招商九方”)确认与招商蛇口下属企业购物中心托管产生的资产管理业务收入共计 6,196,270.29 元。2019 年招商九方与招商蛇口下属企业签订了购物中心托管协议, 招商九方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。根据合同约定, 本年招商九方确认提供资产管理业务收入 6,196,270.29 元。

(2) 关联托管、承包情况

公司委托管理、出包

人民币元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管支出/出包支出
招商局积余产业运营服务股份有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	经营管理托管	2019/12/5	参见说明	按合同约定	1,000,000.00

委托管理支出的说明:

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》, 将公司持有的从事房地产开发业务的下属公司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%的股权委托招商蛇口管理, 招商积余同意将托管标的中除股权所有权、股权处置权(包括股权的转 让、出资、置换、赠与或质押、划转等)、股权收益权(含利润分配权、剩余财产分配权、股权转让的收益等财 产性权利)、要求解散项目公司的权利、清算权以外的其他股东权利委托给招商蛇口行使, 招商蛇口同意接受 该委托。本次委托管理期限为五年, 委托管理费用为人民币 100 万元/年, 按年结算, 上述托管费用每三年进行 一次协商或调整。若双方在每三年期限届满后的一个月未对下一个三年期限的股权托管费用金额达成调价的 协议, 则在下一个三年期限的股权托管费用仍按上一个三年期限的标准执行。在乙方受托管理期间, 项目公司 正常开发经营的所有开支仍在项目公司支出, 包括因项目公司开发经营需要而由乙方或其关联方委派至项目公 司工作的人员之实际人工开支(工资、社保、办公、差旅等费用)。该股权托管协议将于公司发行股份购买资 产涉

及的 393,384,644 股新增股份在深圳证券交易所上市之日 2019 年 12 月 5 日起生效。本年度确认托管支出 1,000,000.00 元。

(3) 关联租赁情况

1) 公司出租

人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁 收益	上年确认的租赁 收益
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	8,124,223.59	7,357,327.73
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	8,252,814.69	7,487,467.92
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	8,238,596.79	20,591,600.74
天虹数科商业股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A- 19 至 22	12,736,747.38	13,172,925.35
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	9,400,704.44	14,320,277.06
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	10,244,748.64	10,568,838.02
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心-2 层 B201 仓库	27,300.90	26,771.94

人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁 收益	上年确认的租赁 收益
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	赣州九方购物中心 L156	913,674.48	1,024,770.36
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	515,767.70	353,191.44
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

飞亚达销售有限公司	昆山九方购物中心 1-065	111,047.64	50,571.45
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	6,850,504.12	13,358,285.73
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
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	204,867.48	194,779.69
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	149,526.05	171,884.04
中航御铭(安阳)科技有限公司	南光大厦 0604-605	211,810.29	204,948.62
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室		151,348.55
招商银行股份有限公司	南光大厦 2 层 B 段、C 段(201 室)	58,816.92	
深圳中航资源有限公司	航空大厦 1903-04、06 室	277,084.18	
深圳华新金属结构工程有限公司	南光大厦 4-东西座 403 室	560,000.04	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 1 栋 19 层 1903-04、06 室	58,897.14	
招商银行股份有限公司	南光大厦 1 层 103 室、2 层 B 段、C 段(203 室)	190,476.20	
合计		67,127,608.67	89,190,943.85

2) 公司承租

人民币元

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
飞亚达精密科技股份有限公司	办公用房	8,653,619.95	8,800,787.92
广东国际大厦实业有限公司	办公用房	451,376.16	
深圳上海宾馆	门店用房	146,219.05	158,941.89
天虹数科商业股份有限公司	门店用房	389,954.61	
天马微电子股份有限公司	厂房用房	1,028,486.23	2,879,288.21
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	989,002.99	922,066.23
招商局重庆交通科研设计院有限公司	办公用房	154,375.00	
招商局(上海)投资有限公司	办公用房	643,321.49	
武汉招商地产古田置业有限公司	办公用房	465,561.00	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

深圳招商商置投资有限公司	门店用房、办公用房	2,303,203.34	176,923.87
深圳招商房地产有限公司	门店用房	366,638.95	14,282.63
深圳市招商置业顾问有限公司 成都分公司	停车场租赁	174,308.26	
深圳市招商前海湾置业有限公	办公用房	1,000,441.89	
深圳市招商公寓发展有限公司	员工宿舍用房、门店 用房	14,548,261.94	1,169,726.23
深圳市科大置业管理有限公司	办公用房	17,568.00	
广州招商房地产有限公司	办公用房、员工宿舍 用房	433,281.92	
成都招商远康房地产开发有限	停车场租赁	182,979.05	
成都招商龙城房地产开发有限	停车场租赁	210,811.80	
成都招商房地产有限公司	停车场租赁	194,613.34	
嘉兴招商房地产开发有限公司	办公用房		1,127,791.19
成都招商博时房地产开发有限	停车场租赁	359,357.68	
佳临兴业有限公司	办公用房	192,132.00	
南京招商启盛房地产有限公司	停车场租赁	190,476.19	
招商局地产(南京)有限公司栖霞分公司	停车场租赁	190,476.20	
招商局地产(南京)有限公司	停车场租赁	247,706.42	
招商局漳州开发区有限公司	员工宿舍用房	61,816.28	
合计		33,595,989.74	15,249,808.17

关联方租赁情况说明:

深圳市招商公寓发展有限公司关联交易说明: 本报告期共确认深圳市招商公寓发展有限公司(以下简称“招商公寓”)租赁成本 14,548,261.94 元, 其中深圳招商物业管理有限公司(以下简称“深圳招商物业”)共确认招商公寓员工宿舍租赁成本 14,322,546.37 元。双方签订房屋租赁合同, 租深圳招商物业租赁四海、爱榕园、兰园、招商等小区多间房屋, 作为深圳物业的员工宿舍。本年深圳招商物业共确认招商公寓租赁成本 14,322,546.37 元。本年共确认招商公寓租赁成本 14,548,261.94 元, 其中深圳招商物业确认租赁成本 14,322,546.37 元, 其他公司零星合同确认租赁成本 225,715.57 元。

(4) 关联担保情况

本公司作为被担保方

人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	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	2016/3/1	2020/9/14	是
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,416,000,000.00	2020/9/15	本次担保函生效日至“16 积余债”到期之日起两年。	否

关联担保情况说明:

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,中国航空技术深圳有限公司(以下简称“中航国际深圳”)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。2019年11月22日,招商蛇口向中航国际深圳出具了《担保函》,针对中航国际深圳在“16 积余债”债券项下承担的保证责任,由招商蛇口向中航国际深圳提供反担保。鉴于中国航空技术国际控股有限公司已启动对中航技深圳吸收合并程序。如吸收合并程序最终完成,中航技深圳将办理法人资格注销登记手续,已不具备继续为“16 积余债”提供担保的条件。2020年9月7日,“16 积余债”2020年第一次债券持有人会议审议通过了《关于“16 积余债”公司债券担保人吸收合并同时变更债券担保人的议案》,同意“16 积余债”的担保人由中航技深圳变更为招商蛇口。2020年9月15日,招商蛇口出具了《担保函》,承诺对“16 积余债”截至本《担保函》出具日尚未兑付的本金及利息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保本金金额不超过1,416,000,000.00元,保证责任期间为本次担保函生效日至“16 积余债”到期之日起两年。本次担保生效同时,招商蛇口于2019年11月22日出具的担保函失效。年末担保余额为1,416,000,000.00元。

(5) 关联方资金拆借情况

厦门紫金中航置业有限公司(以下简称“厦门紫金”)为公司持股35%的参股公司。目前厦门紫金开发的房地产项目已销售完毕,未来无投资计划。鉴于厦门紫金已无实际经营业务,且已启动工商注销工作,为防范资金风险,提高资金使用效率,厦门紫金按股权比例向各股东方提供无息借款,2020年10月26日,厦门紫金与公司签订了《借款合同》,借款期限自合同生效日2020年10月26日至2020年12月31日,提供的借款金额为人民币87,500,000.00元,年末借款余额为87,500,000.00元。

(6) 关键管理人员薪酬

本公司本年支付关键管理人员薪酬情况见下表:

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	10,207,130.00	11,365,720.00

(7) 其他关联交易

1) 接受招商局慈善基金会有限公司新型肺炎疫情防控专项捐赠:

2020年2月25日, 招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“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2,000.00万元人民币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”, 公司同意接受捐赠财产, 并且将全部捐赠财产用于前述慈善用途, 不作其他商业或牟利用途。本年公司共收到招商局慈善基金会有限公司公益性捐赠款人民币20,262,914.31元, 并计入营业外收入。

2) 与招商局集团财务有限公司的金融服务:

2020年6月23日, 公司2019年度股东大会审议通过了《关于公司与招商局集团财务有限公司签订<金融服务协议>的议案》, 2020年6月12日, 公司与招商局集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)签订了《招商局积余产业运营服务股份有限公司与招商局集团财务有限公司之金融服务协议》, 期限两年。根据协议内容, 财务公司将在经营范围内为公司及下属公司提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。公司(包括公司下属公司)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)不超过人民币10亿元; 财务公司向公司(包括公司下属公司)授出的每日最高未偿还贷款结余(包括应计利息和手续费)不超过人民币20亿元。财务公司与公司的实际控制人均为招商局集团有限公司, 因此上述金融服务交易构成公司的关联交易事项, 截至2020年12月31日, 本公司在招商局集团财务有限公司存款余额65,195.26元, 利息收入为38,176.24元。

3) 与招商银行股份有限公司的金融服务:

2020年6月23日, 公司2019年度股东大会审议通过了《关于2020年度在招商银行开展存贷款业务的议案》, 公司在招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)开设了银行账户, 并发生存款、贷款及其他相关业务。公司预计2020年度在招商银行开展存贷款业务的限额为: 最高存款余额不超过人民币15亿元; 最高综合授信额度不超过人民币5.8亿元。公司及下属子公司将在股东大会审议通过的最高限额范围内, 根据经营业务需要与招商银行签订协议并办理相关业务。截至2020年12月31日, 公司及下属公司于招商银行存款余额1,222,263,210.35元, 贷款余额210,000,000.00元, 累计产生存款利息收入合计9,589,145.75元、贷款利息支出合计12,583,488.23元。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

人民币元

关联方	2020.12.31		2019.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	2,635,228.62	2,209.42	514,434.92	356.89
北京时尚天虹百货有限公司	2,642.94	2.22	2,313.58	1.61
成都天马微电子有限公司	705,000.00	705.00	697,000.00	697.00
大连航华置业有限公司	4,153,095.64	1,451.66	4,153,095.64	53,963.44
东莞市天虹商场有限公司	86,900.00	36.97		
飞亚达精密科技股份有限公司	780,119.30	674.12	391,163.31	17,202.52
飞亚达销售有限公司	5,349.77	4.49	5,349.77	3.71
飞亚达销售有限公司华南分公司	10,097.97	8.47	4,039.17	2.80
飞亚达销售有限公司昆山分公司	518.02	0.52	608.60	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

赣州格兰云天国际酒店有限公司	4,203,353.50	4,203.36	5,022,314.31	11,394.85
赣州市天虹百货实业有限公司	266,277.10	266.28	364,563.24	4,809.66
共青城中航文化投资有限公司	1,083,000.00	908.00	1,184,615.96	825.38
广东国际大厦实业有限公司	996,534.74	827.13	10,000.00	9,793.00
九江云岭房地产开发有限公司	87,500.00	73.36	332,317.90	230.55
南昌格兰云天国际酒店有限公司			4,230,496.77	4,149.56
南昌市天虹商场有限公司	2,255,151.37	1,910.81	760,332.56	457.42
南昌市天虹置业有限公司	1,444,664.27	1,425.60	507,769.31	507.77
厦门市天虹商场有限公司	237,897.47	223.42	260,741.97	233.87
厦门天马微电子有限公司	962,120.00	962.12	962,120.00	962.12
厦门紫金中航置业有限公司			22,660.01	283.25
山东高速股份有限公司			1,793,925.80	1,244.55
上海天马微电子有限公司	762,283.50	639.11	777,853.50	539.64
上海天马有机发光显示技术有限公司	360,876.30	302.56		
上海中航光电子有限公司	513,457.00	430.49	505,094.00	350.41
深圳格兰云天酒店管理有限公司	67,290.94	67.29	29,701.74	29.70
深圳华新金属结构工程有限公司	1,044,500.89	1,040.55	276,119.31	269.54
深圳上海宾馆	78,713.00	616.03	88,113.00	
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	50,916.28	45.50		
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	17,582.89	15.49	10,809.82	124.50
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	47,688.00	55.01	93,112.00	443.94
深南电路股份有限公司	13,992.38		13,992.38	
深圳市外代仓储有限公司	70,833.33	70.83	68,922.88	68.92
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	139,808.80	1,538.24	5,186,430.00	5,220.81
深圳市中航城商业发展有限公司	814,463.20	1,373.53	3,764,119.32	16,726.23
深圳市中航城停车场管理有限公司	416,049.00	418.56	670,161.33	642.37
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	4,898.64	35.80	22,148.64	20.94
深圳市中航华城商业发展有限公司	294,316.45	294.32	971,518.79	261.44
深圳市中航长泰投资发展有限公司	189,496.02	1,002.91		
深圳中航商贸有限公司	570,727.07	600.85	170,562.28	118.33
深圳中航资源有限公司	89,474.74	110.14	48,962.55	33.97
苏州苏航置业有限公司	613,719.46	514.55	140,003.45	97.13
天虹数科商业股份有限公司	1,258,229.52	1,187.66	656,064.14	10,390.08
天津天华宏运物流有限公司	193,985.22	162.64		
天马微电子股份有限公司	607,777.00	509.57	152,875.00	106.06
武汉天马微电子有限公司	789,700.00	662.10	2,733,412.15	1,896.32

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

西安市天阅酒店有限公司			940.28	239.44
岳阳格兰云天大酒店有限公司	2,466,243.68	93,183.17	382,077.00	7,749.25
岳阳市天虹百货有限公司	994,709.14	36,157.67	3,916,280.58	119,073.55
长沙市天虹百货有限公司	200.00	0.17	204,418.90	141.82
招商证券股份有限公司	314,242.35	263.47		
中国航空技术北京有限公司			507.37	0.35
中国航空技术国际控股有限公司	283,062.35	237.32	708,960.14	491.85
中国航空技术厦门有限公司			2,437.48	2.44
中国航空技术深圳有限公司	1,244,208.94	1,416.95	1,338,069.18	17,640.72
中航国际(香港)集团有限公司			600,000.00	600.00
中航国际船舶发展(中国)有限公司			153,030.00	106.17
中航国际航空发展有限公司	41,938.62	35.16	916,918.88	636.12
中航国际控股股份有限公司			58,921.03	58.92
中航国际投资有限公司			258.16	0.18
中航华东光电有限公司	726,914.75	609.46		
中航技国际储运有限责任公司	1,206.70	1.01	401.00	0.28
中航技易发投资有限公司	10,160,654.42	8,510.67	340,480.74	236.21
中航金网(北京)电子商务有限公司	15,150.00	15.15	15,150.00	15.15
中和中(北京)光电科技有限公司	45,235.99	37.93	1,278,892.68	887.24
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司			37,000.00	12,871.82
深圳坪山招商房地产有限公司	22,745,626.81	12,965.24	22,745,626.81	667.24
深圳招商房地产有限公司	6,951,869.16	3,962.64	18,478,253.17	18,189.12
天骄(广州)房地产开发有限公司	11,528,186.05	6,571.18	10,704,935.92	501.64
深圳市蛇口海滨置业有限公司			8,642,967.84	253.54
杭州润和东欣置业有限公司	4,629,373.11	2,638.79	8,476,570.52	248.66
广州招商房地产有限公司	2,278,345.76	1,298.68	7,514,183.79	441.39
杭州北辰房地产开发有限公司	233,218.72	132.94	5,936,030.81	174.13
深圳招商安业投资发展有限公司			5,771,293.25	169.24
天津招商泰达房地产开发有限公司			5,574,514.95	163.52
深圳市招华国际会展发展有限公司	5,970,873.13	3,403.46	5,765,244.78	169.13
武汉招平海盈置业有限公司	8,725,769.03	4,973.78	4,772,176.83	151.68
苏州招商瑞创房地产有限公司	3,402,743.42	1,939.60	4,067,010.37	119.30
南通长轮房屋开发有限公司	123,642.10	70.48	3,589,823.00	105.31
招商局地产(苏州)有限公司	3,155,375.30	1,798.60	3,381,109.35	1,040.63
河南天地新居置业有限公司	418,643.79	238.63	3,102,323.75	184.34
深圳市招商文发房地产开发有限公司	2,998,774.34	1,709.33	2,998,774.34	87.97
深圳市德瀚投资发展有限公司	2,011,591.35	1,146.63	3,297,675.80	96.74
南京招商启盛房地产有限公司	412,524.59	235.14	2,494,146.78	299.07

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

绍兴宇特顺房地产开发有限公司	1,135,738.98	647.38	2,461,444.89	72.21
昆明招金房地产有限公司	1,550,201.54	883.63	2,326,238.91	68.24
苏州招商瑞诚房地产有限公司	625,888.03	356.76	2,301,181.33	1,486.50
天津招江投资有限公司	1,582,811.87	902.22	2,254,719.33	66.15
烟台招商局置业有限公司	457,360.30	260.70	2,198,192.27	3,920.53
杭州星日房地产开发有限公司	493,014.81	281.02	2,187,629.69	176.19
重庆招商置地开发有限公司	392,290.19	223.61	2,122,790.46	62.27
汇港实业(深圳)有限公司	1,296,166.30	738.83	2,874,497.44	84.32
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司			2,032,853.56	59.63
上海招平房地产开发有限公司	287,660.49	163.97	1,873,237.06	54.95
哈尔滨银开房地产开发有限公司	50,611.17	28.85	1,878,619.34	90.78
招商局地产(常州)有限公司	1,539,634.40	877.61	1,845,144.38	54.13
镇江盈盛房地产开发有限公司	2,222,766.82	1,267.00	1,700,000.00	49.87
成都招商博时房地产开发有限公司	305,729.33	174.27	1,672,789.93	316.46
重庆招商依港房地产开发有限公司			1,611,280.80	47.27
成都招商龙城房地产开发有限公司	370,582.63	211.24	1,539,733.08	45.17
郑州天地康颂置业有限公司	92,742.71	52.86	1,383,788.08	43.53
重庆招商依城房地产开发有限公司			1,457,035.38	42.74
苏州晟铭房地产开发有限公司			1,314,969.26	38.57
上海招商宝欣置业有限公司	2,692,987.02	1,535.03	1,301,575.57	1,044.68
重庆招商依云房地产有限公司	3,521.40	2.01	1,264,357.79	37.09
成都招商远康房地产开发有限公司	3,430,139.40	1,955.21	1,129,644.12	273.36
晋宁金辰房地产开发有限公司	6.21		1,123,937.04	32.97
武汉中建壹品招盈置业有限公司	1,046,815.68	596.70	1,081,357.48	31.72
杭州南兴房地产开发有限公司			1,070,893.01	31.41
佛山招商新城高新技术有限公司	15,482.16	8.82	1,057,777.87	31.03
广州依云房地产有限公司	166,585.57	94.96	1,029,669.65	436.20
杭州杭盛房地产开发有限公司	63,088.25	35.96	1,000,000.00	29.33
招商局蛇口工业区控股股份有限公司			22,424,820.83	657.83
云南雨泉置业有限公司	46,860.37	26.71	969,837.44	28.45
苏州招商瑞盈房地产有限公司	854,290.92	486.95	906,422.17	784.53
招商蛇口网谷(天津)有限公司	4,747,677.50	2,706.23	838,219.70	24.59
福建招商云谷开发有限公司			737,418.33	21.63
招商蛇口(赣州)房地产有限公司			671,540.86	19.70
南宁招商汇天房地产有限公司	235,425.95	134.20	642,105.22	18.84
佛山依云观园房地产有限公司	72,200.17	41.15	639,543.61	18.76
云南招商城投房地产有限公司	120,089.04	68.45	637,959.28	48.15
成都招商双兴房地产开发有限公司			608,299.54	17.85

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

招商局地产(武汉)有限公司	114,007.79	64.99	616,695.62	18.09
武汉招平润丰房地产开发有限公司	437,897.74	249.61	531,508.87	15.59
招商蛇口十堰置业有限公司	894,994.89	510.16	503,533.21	14.77
天津津湾房产建设有限公司	39,542.28	22.54	490,858.21	14.40
招商局地产(烟台)有限公司	1,470,323.76	838.10	472,131.67	13.85
招商局漳州开发区有限公司	508,625.11	289.92	462,987.74	13.58
武汉招商地产古田置业有限公司	66,929.04	38.15	455,963.26	810.64
镇江火炬置地发展有限公司	150,467.85	85.77	444,094.32	45.52
招商局地产(杭州)有限公司	216,697.86	123.52	418,521.86	441.12
杭州惠余置业有限公司	533,144.32	303.90	407,547.24	11.96
佛山招商绿湖房地产有限公司			371,088.50	10.89
南京招商招盛房地产有限公司			320,686.93	271.08
郑州招商颐城港区置业有限公司	368,176.95	209.86	319,023.59	9.36
南京招荣房地产开发有限公司	56,715.50	32.33	331,348.03	121.95
招商蛇口(济南)置业有限公司	1,484,476.24	846.17	313,419.82	9.19
漳州招商房地产有限公司	151,427.81	86.32	307,880.56	90.93
南昌德瀚商业管理有限公司			289,919.78	8.50
招商局地产(南京)有限公司	10,822.91	6.17	262,021.31	772.45
西安茂安房地产有限公司	161,173.30	91.87	265,107.53	7.78
宁波江湾房地产开发有限公司	310,092.54	176.76	213,840.54	659.11
武汉招商地产汉江置业有限公司	189,815.75	108.20	221,481.81	6.50
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	1,164,659.98	663.87	209,925.57	420.02
南宁招商众鑫房地产有限公司			264,614.63	7.76
青岛招商海德置业发展有限公司	92,741.07	52.86	195,327.79	208.75
深圳招商商置投资有限公司	192,716.25	109.85	1,402,546.01	82.77
北京广盈房地产开发有限公司	187,112.56	106.66	185,191.18	371.93
杭州筑家房地产开发有限公司			165,747.28	332.88
招商局青岛蓝湾网谷有限公司			163,783.93	4.80
宁波招商高新置业有限公司	151,787.38	86.52	151,787.38	258.42
招商局地产(太仓)有限公司	146,094.52	83.28	146,094.52	35.84
武汉新得房地产开发有限公司	3,346,371.60	1,907.47	174,938.01	25.00
上海丰扬房地产开发有限公司			133,334.88	118.60
南宁招商浩田房地产有限公司	277,497.41	158.18	126,430.23	3.71
佛山市凯达城投资发展有限公司			123,092.09	3.61
珠海依云房地产有限公司	199,240.07	113.57	121,404.83	202.05
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	119,979.70	68.39	308,294.62	9.05
郑州招商康颂置业有限公司	13,920.59	7.93	114,789.58	3.37
厦门市景湖城房地产有限公司	94,622.47	53.94	108,387.56	178.21

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

深圳市太子湾乐湾置业有限公司			103,344.91	3.03
深圳市太子湾商鼎置业有限公司			98,159.26	2.88
招商蛇口(郑州)置业有限公司	536,571.05	305.85	97,056.10	101.31
佛山依云上园房地产有限公司	66,830.62	38.09	91,079.34	65.09
合肥招商章盛房地产开发有限公司	472,001.28	269.05	89,245.44	2.62
招商局(蕪春)投资发展有限公司	111,218.55	63.40	111,050.74	178.87
南京盛泽置业有限公司			72,670.37	2.13
招商局地产(重庆)花园城有限公司			98,482.99	2.89
北京亚林东房地产开发有限公司	39,627.90	22.59	66,231.76	54.59
东风汽车房地产有限公司武汉分公司			65,019.80	1.91
南宁招商汇城房地产有限公司	76,798.13	43.78	61,218.25	1.80
杭州招商观颐健康产业有限公司			64,390.54	1.89
佛山招商房地产有限公司	56,673.01	32.30	56,673.01	113.82
佛山依云孝德房地产有限公司			54,083.56	13.27
成都招商房地产有限公司			47,590.00	1.40
东风汽车房地产有限公司	2,304.90	1.31	40,090.22	1.68
招商蛇口(天津)有限公司	38,071.11	21.70	38,071.11	1.12
佛山依云臻园房地产有限公司	33,410.52	19.04	33,410.52	67.10
重庆招商金山意库商业管理有限公司	24,524.53	13.98	30,500.00	0.90
武汉招平雍荣置业有限公司	25,533.39	14.55	24,137.99	0.71
福州市雍景湾房地产有限公司	22,158.68	12.63	27,928.57	0.82
浙江浙宝房地产开发有限公司			16,133.55	0.47
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司			45,681.41	1.34
招商圣约酒业(深圳)有限公司			14,740.00	0.43
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	4,586,102.18	2,614.13	73,523.40	2.16
沈阳招源房地产开发有限公司	14,007.78	7.98	34,306.40	1.01
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	8,866.20	5.05	8,866.20	0.55
招商局地产(厦门)有限公司	69,376.01	39.55	5,608.04	0.16
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	61,031.37	34.79	13,229.33	5.97
招商局地产(日照)有限公司	298,206.85	169.98	1,459.55	2.93
常熟招商熙城房地产有限公司			1,028.02	0.25
北京招合房地产开发有限公司	63,842.57	36.39		
常熟招商琴湖投资发展有限公司	1,118,614.69	637.62		
赤湾集装箱码头有限公司	9,778.70	5.57	177,754.57	5.21
大连招义房地产有限公司	1,049,224.85	598.07		
大连招莹房地产有限公司	82,296.58	46.91	13,358.37	0.39
大连招源房地产有限公司	157,741.31	89.91	13,360.73	0.39

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

东莞招商启达房地产开发有限公司	7,388.89	4.21		
东莞招商致远房地产开发有限公司	1,485,115.06	846.53		
佛山招商翰林房地产有限公司	68,638.41	39.12		
佛山招商中环房地产有限公司	80,865.03	46.09		
福建招商云谷开发有限公司	329,459.83	187.80		
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	50,803.50	28.96		
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	1,614,205.42	920.11		
嘉兴招商房地产开发有限公司	896,036.31	510.75		
南京丁家庄商贸有限公司	384,524.08	219.18		
南京利盛房地产开发有限公司	277,621.54	158.25		
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	149,136.42	85.01		
南京盛通房地产开发有限公司	10,913.32	6.22		
南京悦盛房地产开发有限公司	219,767.20	125.27		
青岛招商铭华置业有限公司	168,808.08	96.22		
厦门市臻园房地产有限公司	726,452.99	414.09		
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	1,671,810.00	952.95		
厦门招商雍华府房地产有限公司	951.42	0.54		
上海宝琛置业有限公司	332,797.93	189.70		
上海招商置业有限公司	75,380.60	42.97		
蛇口集装箱码头有限公司	93,725.17	53.42		
深圳妈港仓码有限公司	2,201.20	1.25		
深圳市招商创业有限公司	3,417.00	1.95	50,513.02	1.48
深圳市招商公寓发展有限公司	6,600.33	3.76	59,897.65	1.76
深圳招商华侨城物业管理有限公司	4,514,287.51	2,573.19		
深圳招商新安置业有限公司	36,676.20	20.91		
苏州市招融致新房地产有限公司	50,062.82	28.54		
苏州招商融新投资发展有限公司	602,703.58	343.55		
太仓招新置业有限公司	2,390,311.28	1,362.50		
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	516,901.48	294.64		
无锡瑞商房地产开发有限公司	257,615.48	146.84		
武汉奥明房地产开发有限公司	2,290,952.00	1,305.87		
武汉栖江置业有限公司	2,963.30	1.69		
襄阳招投房地产有限公司	181,480.50	103.45		
徐州淮海金融招商发展有限公司	407,343.13	232.19		
烟台孚旺置业有限公司	622,623.49	354.90		
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	724,414.47	412.92		
营口港务股份有限公司			12,613.40	0.37

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

湛江招商港城投资有限公司	443,711.72	252.92	8,725.24	0.26
招商局金陵船舶(威海)有限公司			208,477.35	6.12
招商局仁和养老投资有限公司	239,072.62	136.27		
招商局融资租赁(天津)有限公司			111,892.20	3.28
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	1,649,811.13	940.41		
招商局重工(江苏)有限公司			756,366.33	22.19
郑州康尚置业有限公司	279,416.16	159.27		
中山禹鸿房地产开发有限公司	403,144.34	229.80		
重庆沪渝高速公路有限公司			409,565.25	12.01
重庆渝黔高速公路有限公司			342,847.04	10.06
深圳金域融泰投资发展有限公司			316,795.24	9.29
南京金陵船厂有限公司			225,925.13	6.63
深圳市招商平安资产管理有限责任公司			201,712.30	5.92
重庆市智翔铺道技术工程有限公司			199,653.30	5.86
东莞深赤湾港务有限公司			236,022.64	6.93
浙江东邦修造船有限公司			176,551.06	5.18
招商局国际码头(青岛)有限公司			130,959.44	3.84
路凯供应链管理(嘉兴)有限公司			93,195.25	2.73
中国交通进出口有限公司深圳分公司			553,386.23	16.23
中外运冷链物流(天津)有限公司北京分公司			109,245.28	3.20
中国外运长江有限公司扬州分公司			91,437.27	2.68
招商局邮轮制造有限公司			89,544.90	2.63
南京油运(新加坡)有限公司			86,993.46	2.55
深圳市太子湾商融置业有限公司			683,018.56	20.04
深圳市太子湾商泰置业有限公司			4,913,165.42	144.13
深圳市招商前海湾置业有限公司			7,882,961.58	231.24
深圳招商房地产有限公司海上世界文化艺术中心			8,062,851.19	236.52
深圳招商启航互联网投资管理有限公司			1,182,353.85	34.68
沈阳招胜房地产开发有限公司			84,716.79	2.49
深圳市招商蛇口资产管理有限公司			83,172.74	2.44
招商局光明科技园有限公司			26,776.42	0.79
常熟市晟瑞房地产开发有限公司			25,880.87	0.76
南京善杰义房地产开发有限公司			13,611.86	0.40
合计	193,151,922.09	252,377.55	292,374,432.08	345,721.88
预付款项				
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司			10,425.00	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

上海正章实业有限公司洗涤用品分公司	840.01			
天马微电子股份有限公司	50,258.04			
合计	51,098.05		10,425.00	
其他应收款				
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	328,485.07	16.93	517.20	1.74
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16
东莞市天虹商场有限公司	17,700.00			
飞亚达精密科技股份有限公司	1,739,166.04	8,800.44	1,670,533.82	87,904.14
共青城中航文化投资有限公司	329,670.24			
广东国际大厦实业有限公司	220.00	4.40	220.00	19.67
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
南昌格兰云天国际酒店有限公司	86,755.30	4.47		
南昌市天虹商场有限公司	200.00	0.22	200.00	0.08
厦门市天虹商场有限公司			34,000.00	
山东高速股份有限公司			664,915.25	2,833.57
深圳华新金属结构工程有限公司	3,200.00	12.00	10,850.00	12.19
深圳上海宾馆	20,000.00	20.00	20,000.00	
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
深圳市亘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
深圳市君尚百货有限公司			4,000.00	4.00
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
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
深圳市中航城商业发展有限公司	34,013.58	0.30	35,260.49	0.20
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
天虹数科商业股份有限公司	94,320.00	61.92		
天马微电子股份有限公司	539,800.00	666.39	539,800.00	571.93
岳阳格兰云天大酒店有限公司	16,000.00	0.01	16,000.00	
岳阳市天虹百货有限公司	344,579.05	52.15	344,579.05	1,158.61
长沙市天虹百货有限公司	4,553.32	0.23	291,713.72	15.32
中国航空技术北京有限公司			7.80	0.03
中国航空技术国际控股有限公司	574,976.39	503.86	796,406.85	18,150.78
中国航空技术厦门有限公司	28,304.00	111.59	28,304.00	4.80
中国航空技术深圳有限公司	170,664.00	123.34	170,664.00	2,479.83
中航国际地产(肯尼亚)有限公司			1,400,000.00	221.33
中航国际航空发展有限公司	69,816.00	3.60	398.49	1.34
中航技国际储运有限责任公司	764.83	0.04	255.27	0.86
中航技国际经贸发展有限公司	173,700.00	17.93	90,000.00	302.61
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公	150,000.00		200,000.00	0.19

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

司				
中航技进出口有限责任公司	154,266.15	7.95		
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司			50,000.00	346.41
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
佛山招商新城高新技术有限公司			96,204.00	5,644.00
杭州惠余置业有限公司	50,000.00	13.18		
杭州星日房地产开发有限公司	54,000.00	14.23		
南京利盛房地产开发有限公司	130,000.00	34.27		
宁波招商高新置业有限公司			498.00	0.19
深圳市招商创业有限公司	6,088.00	1.60	9,327.00	3.51

(1) 应收关联方款项-续

人民币元

关联方	2020.12.31		2019.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳市招商公寓发展有限公司	429,757.64	113.29	1,689,458.52	1,266.54
深圳市招商前海湾置业有限公司	223,640.00	58.95	46,008.00	141.06
深圳西部港口保安服务公司	776,822.80	204.78	316,533.66	119.08
深圳招商房地产有限公司	96,885.43	25.54		
深圳招商商置投资有限公司	545,328.98	143.75	6,788,202.13	40,213.80
深圳招商新安置业有限公司	4,687.84	1.24	212.60	0.08
天骄(广州)房地产开发有限公司	362,477.44	95.55		
武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	316.33	1,200,000.00	451.44
武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	316.33	1,200,000.00	451.44
招商局(上海)投资有限公司	342,066.00	90.17	342,066.00	68,413.18
招商局地产(厦门)有限公司	18,864.96	4.97	18,864.96	7.10
招商局地产(苏州)有限公司			500,000.00	188.10
招商局蛇口工业区控股股份有限公司			207,818.74	76.88
招商局物流集团云南有限公司	20,000.00	5.27		
招商局重庆交通科研设计院有限公司	22,284.07	5.87	28,125.00	739.22
中国交通进出口有限公司	30,000.00	7.91		
重庆怡置招商房地产开发有限公司	50,000.00	13.18		
珠海依云房地产有限公司	20,000.05	5.27		
招商局国际(中国)投资有限公司			241,870.49	90.99

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合计	160,106,733.99	149,654,556.26	168,696,491.85	149,874,513.05
-----------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

(2) 应付关联方款项

人民币元

关联方	2020.12.31	2019.12.31
应付账款:		
南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
上海正章实业有限公司洗涤用品分公司	1,559.53	
上海中航房地产开发有限公司	1,811,492.82	2,169,295.67
天马微电子股份有限公司	9,633.03	
中国航空技术厦门有限公司	10,057.14	
中国航空技术上海有限公司	1,359,572.12	3,441,994.34
沈阳金道汇通房地产开发有限公司		126,000.00
广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	1,521,695.64
深圳金域融泰投资发展有限公司		7,258.17
深圳市科大二期置业管理有限公司		447,875.16
深圳市科大置业管理有限公司		116,268.84
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司		2,987,818.64
深圳市数码大厦置业管理有限公司		979,821.71
深圳市桃花源置业有限公司		94,723.71
深圳市招广置业管理有限公司		9,324,113.17
深圳市招商创业有限公司	3,692,105.33	11,977,576.25
深圳市招商公寓发展有限公司		23,680.93
深圳招商商置投资有限公司		9,545,857.52
招商局地产(南京)有限公司		61,162.08
海通(深圳)贸易有限公司	81,113.87	
招商海达保险顾问有限公司	6,907.67	
合计	8,504,137.15	42,835,141.83
合同负债:		
北京伊格莱特航空技术发展有限公司		16,981.13
深圳华新金属结构工程有限公司	2,286.24	
东莞市天虹商场有限公司		70,800.00
飞亚达精密科技股份有限公司		1,004.29
广东国际大厦实业有限公司	50,000.00	50,000.00
南昌市天虹商场有限公司		5,049.81
厦门紫金中航置业有限公司		1.40
上海天马有机发光显示技术有限公司	5,407.50	5,407.50
深圳市中航城置业发展有限公司		1.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

中国航空技术北京有限公司	575,919.30	610,474.46
中国航空技术国际控股有限公司		39,630.82
中航国际成套设备有限公司		164,640.00
中航国际投资有限公司		35.00
中航技进出口有限责任公司	10,637,871.94	8,732,756.58
中航国际船舶发展(中国)有限公司	32,563.00	
海南招商远洋发展有限公司		500,000.00
招商银行股份有限公司		58,816.92
合计	11,304,047.98	10,255,598.91
应付股利:		
深圳中航城发展有限公司		29,878,900.04
上海正章实业有限公司		1,428,143.34
中国航空技术深圳有限公司	15,920,509.92	13,784,933.85
合计	15,920,509.92	45,091,977.23
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
博玉东方有限公司	1,450.00	2,900.00
飞亚达销售有限公司昆山分公司	40,150.00	
赣州市天虹百货实业有限公司	1,703,000.00	1,703,000.00
南昌格兰云天国际酒店有限公司		43,023.44
厦门紫金中航置业有限公司	87,650,000.00	
上海正章实业有限公司	545,952.21	
上海中航光电子有限公司		3,700.00
深圳格兰云天酒店管理有限公司		51,072.00
深圳华新金属结构工程有限公司	142,916.17	28,430.31
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司成都高新分公司	950.00	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	173,044.94	172,665.60
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	69,398.40	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	400.00	
深圳市南光工贸发展有限公司	2,127.69	
深圳市中航华城商业发展有限公司	8,000.00	8,000.00
深圳市中航长泰投资发展有限公司	120,000.00	120,000.00
天虹数科商业股份有限公司	999,600.00	999,600.00
天马微电子股份有限公司	467,498.82	
岳阳格兰云天大酒店有限公司	16,000.00	
岳阳市天虹百货有限公司	1,339,752.00	1,339,716.00
中国航空技术国际控股有限公司	1,668,569.56	1,615,177.26

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

中国航空技术厦门有限公司	4,000.00	4,000.00
中国航空技术深圳有限公司	26,000.00	81,792.02
中航国际航空发展有限公司	15,000.00	15,000.00
中航国际投资有限公司	1,300.00	1,300.00
中航技国际储运有限责任公司	2,000.00	2,000.00
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	40,849.00	
中航技进出口有限责任公司		4,369.95
中航申森国际钢铁贸易(上海)有限公司	150.00	
中航御铭(安阳)科技有限公司	40,954.00	
北京广盈房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00
成都招商博时房地产开发有限公司		1,050,603.73
赤湾集装箱码头有限公司	56,854.00	
大连招宇房地产有限公司		8,500.00
佛山市凯达城投资发展有限公司	973,247.38	
佛山依云房地产有限公司		518,568.14
佛山招商房地产有限公司		213,767.97
佛山招商九龙仓房地产有限公司		1,999,074.50
广州招商房地产有限公司	500,000.00	500,000.00
南通长轮房屋开发有限公司		100,000.00
南通招鑫置业有限公司	500,000.00	500,000.00
上海丰扬房地产开发有限公司		89,835.20
上海招平房地产开发有限公司	116,000.00	116,000.00
上海招商宝欣置业有限公司	116,000.00	116,000.00
上海招商置业有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00
蛇口电视台	105,732.00	
蛇口集装箱码头有限公司	102,337.20	
深圳赤湾港集装箱有限公司	11,370.80	
深圳妈港仓码有限公司	34,112.40	
深圳市美越房地产顾问有限公司	2,034,054.12	2,034,054.12
深圳招商房地产有限公司	1,373,022.09	1,373,022.09
深圳招商商置投资有限公司	366,199.84	
深圳招商网络有限公司	36,630.00	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司		2,180,514.97
西安招商嘉时房地产有限公司	500,000.00	
烟台招商局置业有限公司	460,996.13	760,796.20
招商局(蕲春)投资发展有限公司	500,000.00	1,000,000.00
招商局地产(北京)有限公司	2,680,665.00	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

招商局地产(苏州)有限公司	31,841.23	31,841.23
招商局地产(烟台)有限公司		575,041.05
招商局集团(香港)有限公司	736,194.89	913,195.00
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	104,838.00	68,649.00
招商局重庆交通科研设计院有限公司		4,509.71
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	400,000.00	400,000.00
招商新智科技有限公司	6,568.50	
浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21
浙江亿城置业有限公司		7,231,670.36
重庆七公里汽车检测有限公司	2,000.00	
重庆长航天一物流有限公司	36,880.25	
珠海依云房地产有限公司		119,000.04
招商局置地(深圳)有限公司		5,223.70
招商局置地有限公司		2,215.64
海达保险经纪有限公司		34,014.00
海通(深圳)贸易有限公司		47,585.00
深圳海勤工程管理有限公司		39,310.00
深圳金域融泰投资发展有限公司		14,205.12
深圳市招商公寓发展有限公司		31,272.00
深圳招商致远咨询服务有限公司		40,600.98
招商局港口控股有限公司		206,126.40
招商局光明科技园有限公司		500,000.00
招商局国际信息技术有限公司		79,682.00
招商证券股份有限公司北京分公司		28,884.96
中国交通进出口有限公司		115,390.00
合计	113,215,964.83	35,596,257.90

十四、承诺及或有事项

1. 重要的承诺事项

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止, 本公司对外签定的不可撤销的经营租赁合同情况如下:

剩余租赁期	本年末最低 租赁付款额	本年初最低 租赁付款额
资产负债表日后第1年	71,749,665.31	7,350,824.73
资产负债表日后第2年	20,484,841.72	4,532,878.10

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产负债表日后第3年	11,432,732.60	4,543,306.88
以后年度	31,551,078.08	5,294,040.94
合计	135,218,317.71	21,721,050.65

(2) 其他承诺事项

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) 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2020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140,475,322.25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2020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	32,000.00	2017-7-26	2027-7-26	否
中航物业管理有限公司	5,000.00	2020-2-14	2021-2-14	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2020-6-9	2021-6-8	否
合计	67,750.00			

截至2020年12月31日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况说明

2021年3月19日召开的公司第九届董事会第十八次会议审议同意公司2020年度利润分配预案为: 以2020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1.3元(含税)。本次合计分配现金137,844,987.80元。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。

2. 资产负债表日后其他事项

(1) 发行中期票据事项

2020年10月16日, 招商积余公司2020年第一次临时股东大会审议通过了第九届董事会第十次会议审议通过的《关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的议案》, 同意公司向中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)申请注册发行不超过人民币20亿元(含20亿元)的中期票据和超短期融资券, 其中中期票据申请注册总额不超过人民币15亿元(含15亿元), 超短期融资券注册总额不超过人民币5亿元(含5亿元)。

2021年1月, 公司收到中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》(中市协注[2021]MTN38号), 同意接受公司中期票据注册, 注册金额为15亿元, 注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

2021年2月2日, 公司完成发行2021年度第一期中期票据。债券名称为招商局积余产业运营服务股份有限公司2021年度第一期中期票据, 债券简称为21招商积余MTN001, 期限3年, 起息日为2021年2月2日, 兑付日为2024年2月2日, 实际发行总额150,000.00万元, 发行利率3.87% 发行价格(百元面值)100.00元。债券主承销商为招商银行股份有限公司, 公司关联方招商局集团财务有限公司参与本期债务融资工具认购, 最终获配金额为2亿元。除此之外, 公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方未参与本期债务融资工具认购。

(2) 下属企业向关联方借款事项

2021年2月4日, 公司2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于下属企业向关联方借款的议案》, 公司下属企业招商局物业管理(海外)有限公司(以下简称“招商物业海外”)拟向控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)全资子公司瑞嘉投资实业有限公司(以下简称“瑞嘉投资”)申请借款。最高借款金额不超过港币10亿元, 借款期限1年, 可提前归还, 利率参照香港金融机构同期贷款利率水平, 预计借款利息不超过港币1,500万元。本次借款为循环借款, 在借款额度内可多次循环提款。招商物业海外将与瑞嘉投资就前述事项签署《循环额度借款合同》。

(3) 重要联营企业清算注销事项

经厦门紫金中航置业有限公司2020年股东会会议一致通过并决议: 解散公司、成立清算组。公司于2020年12月7日完成税务清算注销, 2020年12月16日完成房地产企业资质注销, 2021年1月11日完成工商登记注销。

(4) 公司高管更换事项

2021年1月24日, 公司第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》, 石正林先生因个人原因, 辞去公司董事、总经理以及董事会战略委员会委员职务。董事会聘任陈海照先生担任公司总经理职务, 任期自公司董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

2021年2月4日, 公司2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于选举陈海照先生为第九届董事会董事的议案》, 选举陈海照先生为公司第九届董事会董事, 任期自公司股东大会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

2021年2月5日, 公司第九届董事会第十六次会议审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》, 聘任赵肖先生担任公司副总经理职务, 任期自公司董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

2021年3月5日, 公司第九届董事会第十七次会议审议通过了《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》, 许永军先生因工作安排原因, 辞去公司董事长、董事以及董事会战略委员会主席职务。董事会选举聂黎明先生担任公司董事长职务, 任期自公司董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

(5) 16 积余债兑付摘牌事项

2021年3月1日, 公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(债券代码: 112339, 债券简称: 16积余债, 以下简称“本期债券”), 根据“16积余债”《募集说明书》有关条款的规定, 本期债券至2021年3月1日到期。

公司于2021年3月1日摘牌并支付自2020年3月1日至2021年2月28日期间的利息和本期债券本金。

(6) 下属企业与关联方支付现金购买资产事项

2021年3月3日, 公司下属企业招商九方商业管理(深圳)有限公司(以下简称“招商九方”)与招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)签订支付现金购买资产协议, 标的公司为招商蛇口企业管理(深圳)有限公司(以下简称“招商企管”), 截至本协议签署日, 招商蛇口持有招商企管100%股权, 该股权收购构成同一控制下企业合并。

招商九方拟采用支付现金的方式收购招商蛇口所持有招商企管100%的股权, 评估基准日为2020年12月31日。招商企管的交易价格以上海立信资产评估有限公司出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟股权转让所涉及的招商蛇口企业管理(深圳)有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(信资评报字[2021]第020007号)确定的评估结果为基础, 双方协商确定交易价格是2,900,000.00(人民币贰佰玖拾万元整)。支付时间为本协议签署完成30个工作日内。2021年3月12日, 招商企管的股权变更已完成。

截至2021年3月19日, 本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

分部报告

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。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量基础披露, 这些会计政策及计量基础与编制财务报表时采用的会计政策与计量基础保持一致。

报告分部信息

本年或本年年末	物业管理	资产管理	其他	抵消	合计
营业收入	8,067,283,089.62	446,015,808.96	166,181,341.25	44,332,759.08	8,635,147,480.75
营业成本	7,180,425,826.79	188,819,444.65	129,902,788.35	38,876,218.54	7,460,271,841.25
资产总额	4,426,480,404.43	19,844,317,704.65	1,720,833,544.19	9,712,128,518.96	16,279,503,134.31
负债总额	3,440,044,211.28	8,093,062,792.27	1,849,356,170.33	5,391,652,835.32	7,990,810,338.56

上年或上年年末	物业管理	资产管理	其他	抵消	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	19,541,153,059.75	1,846,161,270.58	9,003,768,105.15	16,501,692,112.85
负债总额	3,264,544,411.19	8,084,799,473.76	1,905,559,822.56	4,755,362,979.99	8,499,540,727.52

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,823,644,479.98	3,420,651,421.83
合计	3,823,644,479.98	3,420,651,421.83

(1) 其他应收款项

1) 按款项性质分析

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	年末数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值
关联往来	3,980,330,340.09	156,799,849.88	3,823,530,490.21
员工借款及备用金	1,044,041.70	934,151.70	109,890.00
押金及保证金	320.00	0.32	319.68
代垫款项、往来款	97,645,942.72	97,642,162.63	3,780.09
其他			
合计	4,079,020,644.51	255,376,164.53	3,823,644,479.98

1) 按款项性质分析(续)

项目	年初数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值
关联往来	3,576,923,002.23	156,799,628.80	3,420,123,373.43
员工借款及备用金	1,044,466.00	988,811.81	55,654.19
押金及保证金	442,727.92	35.05	442,692.87
代垫款项、往来款	97,642,045.72	97,642,045.72	
其他	41,478.60	11,777.26	29,701.34
合计	3,676,093,720.47	255,442,298.64	3,420,651,421.83

2) 按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内(含1年)	652,809,443.59	16.01	132.91	333,357,004.48	9.07	226.73
1至2年(含2年)	305,666,824.64	7.49	20.00	526,457,526.77	14.32	32,158,098.43
2至3年(含3年)	504,995,320.95	12.38	32,156,750.66	909,465,188.04	24.74	18,474,481.13
3年以上	2,615,549,055.33	64.12	223,219,260.96	1,906,814,001.18	51.87	204,809,492.35
合计	4,079,020,644.51	100.00	255,376,164.53	3,676,093,720.47	100.00	255,442,298.64

3) 本年计提、收回或转回的其他应收款信用损失准备情况

信用损失准备	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)	整个存续期预期信用损失(已发生)	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

		信用减值)	信用减值)	
年初余额	261.78	66,541.97	255,375,494.89	255,442,298.64
年初余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提				
本年转回	128.55	66,005.56		66,134.11
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	133.23	536.41	255,375,494.89	255,376,164.53

4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收情况

单位名称	金额	账龄	占其他应收款项总额的比例 (%)	信用损失准备	性质或内容
衡阳中航地产有限公司	816,831,663.55	1年以内、1年以上	20.03		关联往来
深圳市中航城投资有限公司	563,937,831.56	1年以内、1年以上	13.83		关联往来
中航城置业(昆山)有限公司	475,411,958.37	5年以内	11.66		关联往来
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	456,014,167.59	2年以内、4-5年	11.18		关联往来
成都市中航地产发展有限公司	421,350,661.69	1-4年	10.33		关联往来
合计	2,733,546,282.76		67.03		

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	6,815,978,614.28	75,000,000.00		6,890,978,614.28
对合营企业投资				
对联营企业投资	122,222,484.88		25,194,146.08	97,028,338.80
小计	6,938,201,099.16	75,000,000.00	25,194,146.08	6,988,006,953.08

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

减: 长期股权投资减值准备				
合计	6,938,201,099.16	75,000,000.00	25,194,146.08	6,988,006,953.08

(2) 对子公司的投资

被投资单位名称	初始 投资成本	年初数	本年增加	本年减 少	年末数
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00	442,716,050.00			442,716,050.00
成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00	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			260,000,000.00
龙岩紫金中航房地产开发 有限公司	163,408,163.00	163,408,163.00			163,408,163.00
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00	275,380,000.00			275,380,000.00
惠州市中航工业地产投资 发展有限公司	2.00	2.00			2.00
深圳市中航主题地产有限 公司	53,652,451.11	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			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			30,000,000.00
深圳市中航城投资有限公 司	149,099,491.87	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			200,000,000.00
深圳市老大昌酒楼有限公 司	510,000.00	510,000.00			510,000.00
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00	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			50,000,000.00
江西中航地产有限责任公 司	123,832,000.00	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			963,214,351.48
赣州中航九方商业有限公 司	167,000,000.00	167,000,000.00			167,000,000.00
赣州市航逸酒店管理有限 公司	284,641,604.82	284,641,604.82			284,641,604.82
招商局物业管理有限公司	3,131,914,500.00	3,131,914,500.00	75,000,000.00		3,206,914,500.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合计	6,815,978,614.28	6,815,978,614.28	75,000,000.00		6,890,978,614.28
----	------------------	------------------	---------------	--	------------------

注: 2020年8月21日, 公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于向公司下属企业增资的议案》, 为满足市场拓展需要, 提升市场竞争优势, 公司以自有资金对招商局物业管理有限公司增资7,500万元。本次增资完成后, 招商物业仍为公司全资下属企业。

(3) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			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
联营企业						
厦门紫金中航置业有限公司	87,500,000.00	122,222,484.88			-111,350.39	
小计	87,500,000.00	122,222,484.88			-111,350.39	
合计	87,500,000.00	122,222,484.88			-111,350.39	

长期股权投资明细-续

被投资单位	本年增减变动				年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	外币报表折算影响数	其他			
联营企业							
厦门紫金中航置业有限公司		25,082,795.69			97,028,338.80		
小计		25,082,795.69			97,028,338.80		
合计		25,082,795.69			97,028,338.80		

3. 营业收入

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,196,910.83	1,992,363.09	36,156,992.09	3,240,480.18
合计	26,196,910.83	1,992,363.09	36,156,992.09	3,240,480.18

4. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	477,390,716.24	345,481,596.74
其中: 成本法核算确认的投资收益	477,502,066.63	339,435,349.42
权益法核算确认的投资收益	-111,350.39	6,046,247.32

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合 计	477,390,716.24	345,481,596.74
-----	----------------	----------------

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	403,135,594.20	290,088,354.45
加: 资产减值损失		
信用减值损失	-66,134.11	36,302.00
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,152,695.95	1,102,969.69
无形资产摊销	95,837.52	95,837.52
长期待摊费用摊销	99,376.28	124,144.28
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		20,812.90
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	88,299,596.39	105,027,402.94
投资损失(收益以“-”号填列)	-477,390,716.24	-345,481,596.74
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,306,851.83	3,092,177.50
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	653,861.40	653,861.40
存货的减少(增加以“-”号填列)	-21,925,646.28	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-403,897,133.69	167,154,143.50
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	580,021,964.19	-600,610,918.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	174,486,147.44	-378,696,508.70
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
以前年度工资差额结余转增国家资本金		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	625,943,726.48	425,639,584.67
减: 现金的年初余额	425,639,584.67	1,537,269,072.47
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	200,304,141.81	-1,111,629,487.80

十八、补充资料

(1) 本年非经营性损益表

按照中国证券监督管理委员会《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(2008)》的规定, 本公司2020年度非经营性损益如下:

项目	本年累计数	上年累计数	说明
非流动性资产处置损益	-11,006.34	-13,763,359.46	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	44,054,665.81	11,952,961.90	
对非金融企业收取的资金占用费			
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
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			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益			
处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	74,189.45		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
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	-5,696.08	-12,851,850.89	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2020年12月31日止年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,233,364.21	6,802,988.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-6,181,131.68	18,997,568.16	
非经常性损益总额	65,164,385.37	11,138,308.50	
减: 非经常性损益的所得税影响数	13,171,266.16	37,883,140.97	
非经常性损益净额	51,993,119.21	-26,744,832.47	
减: 归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	2,698,034.77	-23,022,206.80	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	49,295,084.44	-3,722,625.67	

(2) 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定, 本公司2020年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	5.34	0.4104	0.4104
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4.74	0.3639	0.3639

十九、财务报表的批准

本公司2020年度财务报表已经本公司董事会于2021年3月19日批准报出。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 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

二〇二一年三月十九日