



2022 年半年度报告

2022 年 8 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开，所有董事均进行了表决。

公司已在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”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。本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。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求。

报告期内公司计划不派发现金红利，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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理	25
第五节 环境和社会责任.....	26
第六节 重要事项	27
第七节 股份变动及股东情况	35
第八节 优先股相关情况.....	38
第九节 债券相关情况	39
第十节 财务报告	41

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、载有法定代表人签名的半年度报告。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

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
招商财务公司	指	招商局集团财务有限公司
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
中航城投资	指	深圳市中航城投资有限公司
昆山中航	指	昆山市中航地产有限公司
赣州九方	指	赣州中航九方商业有限公司
新中物业	指	新中物业管理（中国）有限公司
金尊公司	指	深圳市金尊投资发展有限公司
深圳汇勤	指	深圳市汇勤物业管理有限公司
天津公司	指	天津格兰云天置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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		

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	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 16 层	
电话	(0755) 83244582、83244503	
传真	(0755) 83688903	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	

三、其他情况

1、公司联系方式

报告期内，公司办公地址及邮政编码发生变更，注册地址、公司网址、电子信箱保持不变。目前公司联系方式如下：

公司注册地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼
公司注册地址的邮政编码	518031
公司办公地址	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 15A-17 层
公司办公地址的邮政编码	518067
公司网址	www.cmpo1914.com
公司电子信箱	cmpoir@cmhk.com
临时公告披露的指定网站查询日期	2022 年 5 月 31 日
临时公告披露的指定网站查询索引	巨潮资讯网：《关于变更办公地址的公告》（公告编号：2022-32）

2、信息披露及备置地点

报告期内，公司半年度报告备置地点发生变化，信息披露媒体保持不变。目前公司信息披露及备置地点具体如下：

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
登载半年度报告的网址	巨潮资讯网：www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 16 层董事会秘书办公室

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期未发生变更。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,646,334,066.00	4,778,729,003.62	18.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	331,120,366.43	248,053,849.48	33.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	262,019,001.52	224,442,022.68	16.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-498,643,861.34	-438,824,243.00	-13.63%
基本每股收益（元/股）	0.3123	0.2339	33.52%
稀释每股收益（元/股）	0.3123	0.2339	33.52%
加权平均净资产收益率	3.75%	2.96%	0.79%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	16,933,410,636.48	16,765,511,297.91	1.00%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,886,308,635.45	8,660,942,149.69	2.60%

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）	1,060,346,060.00
--------------------	------------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	-
支付的永续债利息（元）	-
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.3123

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	33,701,767.39	主要系公司将直接及间接持有的中航城投资、昆山中航及赣州九方 100%股权出售给控股股东下属企业，产生的相关损益列入非经常性损益。详见第十节财务报告附注八、2 处置子公司。

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）	17,998,915.51	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,140,672.94	主要系成都中航国际广场 2 套已销售的商铺退回，相应将以前年度计提的应收坏账损失转回。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,547,301.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,252,904.88	主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征等。
减：所得税影响额	9,549,873.57	
少数股东权益影响额（税后）	1,990,323.37	
合计	69,101,364.91	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免等。公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求。

（一）公司从事的主要业务

招商积余作为招商局集团旗下从事物业资产管理与运营服务的主平台企业，以建设成为“中国领先的物业资产管理运营商”为目标，积极稳妥地推动“12347”战略落地，发展物业管理及资产管理两项核心业务，构建“沃土云林”商业模式，为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案。报告期内公司的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

1、物业管理业务

公司物业管理业务服务业态多元，以“机构+住宅+城市服务”并驾齐驱，涵盖住宅、办公、商业、园区、政府、学校、医院、场馆、交通、城市空间等细分业态，进驻全国超 100 个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务。

基础物业管理：作为“沃土云林”商业模式中的“沃土”，是公司聚集资源，提供平台增值服务、专业增值服务等延伸业务的根基。公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保养、维修保养等基础服务，以及细分业态的特色综合保障服务，并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质，巩固基础物业管理沃土。

平台增值服务：作为“沃土云林”商业模式中的“云”，承载公司平台化增值化的战略使命。旗下的深圳招商到家汇科技有限公司致力成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商，以爆品引领、服务渗透、线上+线下结合为抓手，开展“企业集采+优品生活+社区资源运营”等多业务线条的增值服务，反哺基础服务沃土。

专业增值服务：作为“沃土云林”商业模式中的“林”，致力于为沃土打造专业能力，提高核心竞争力，为“云”提供丰富的客户和空间资源。依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户粘性，为客户提供专业化配套与增值服务，并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包含：

①案场协销及房产经纪：为开发商提供案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供房屋租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务。公司旗下拥有深圳市招商置业顾问有限公司。

②设施管理服务：为楼宇、园区等设施提供设备运维、能源评估、管理，电梯购买、安装、维保等服务。公司旗下拥有广东招商综合设施运营服务有限公司、深圳市中航楼宇科技有限公司和深圳市中航南光电梯工程有限公司。

③建筑科技服务：为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案，建设数字化平台为物业管理业务提供科技赋能等。公司旗下拥有深圳招商建筑科技有限公司、招商积余数字科技（深圳）有限公司。

④停车场管理服务：提供车场设施设备改造维护、车场设计规划及车场产品研发等智慧停车管理服务。公司旗下拥有深圳市中航智泊科技有限公司。

⑤安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。公司旗下拥有深圳市中航保安服务有限公司、深圳西部港口保安服务有限公司。

⑥干洗服务：提供衣物洗涤、皮具养护等服务。公司旗下拥有深圳市正章干洗有限公司。

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。公司旗下拥有深圳市老大昌酒楼有限公司、中航物业管理有限公司餐饮分公司。

2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

商业运营业务主要为公司旗下招商九方利用专业的商业运营管理能力，为商业地产项目提供土地获取及开发建设阶段的商业定位、规划设计、工程改造等顾问咨询服务；在商业项目开业筹备及运营阶段提供招商、策划、推广、运营管理等服务。

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

3、其他业务

其他业务为剩余房地产开发业务。因业务发展战略调整，公司已于 2016 年将部分房地产开发业务相关资产与负债出售，自该次重大资产出售后，公司不再从事新的房地产项目开发业务。

（二）“沃土云林”商业模式

公司根据行业形势研判，结合自身发展优势、能力和资源禀赋，强化“大物业”战略发展选择，提炼并推动“沃土云林”商业模式落地。宽厚“沃土”，深耕物业基础管理沃土，逐步实现高密度布局，以规模化发展形成集约效应；广袤“云”层，依托旗下到家汇平台增值业务，充分发挥招商局集团资源协同，将线上业务延伸到物业管理的各个领域形成广袤云层；茂密盛“林”，培育全国性专业公司成长为茂密森林，与沃土紧密结合发挥“根系”作用，带动整个专业森林持续壮大，生生不息。

（三）报告期经济市场环境分析

今年以来，国际环境复杂严峻，国内疫情多点散发，经济运行面临较多困难挑战，二季度随着疫情防控形势趋稳，以及一系列稳增长政策措施落地，经济总体呈现稳定恢复态势。上半年，我国 GDP 为 562,642 亿元，同比增长 2.5%，其中服务业增加值对国民经济增长的贡献率为 40.6%，拉动国内生产总值增长 1.0 个百分点，服务业经济恢复性增长，边际改善态势明显。房地产开发量增速持续降低，2022 年 1-6 月份，全国房地产开发投资下降 5.4%，全国商品房销售面积 6.89 亿平方米，同比下降 22.6%，地产行业景气指数持续下滑。

物业行业在防疫过程中发挥积极作用，被纳入住宅物业疫情防控体系，疫情防控加速物业管理行业融入社会基层治理。2022 年 5 月 10 日，住建部办公厅和国家邮政局发布《关于进一步加强住宅物业服务项目疫情防控中从业人员防护的通知》，将物业服务企业纳入当地疫情防控体系，协助解决物业服务企业在防疫工作中遇到的实际困难，北京市随即响应行动，物企服从社区统一安排、统一调度指挥和培训指导，配合社区做好疫情防控各项工作。

受房地产行业流动性困境，部分物企业绩出现增速降低、盈利水平下滑、应收账款增加的趋势。但总体而言，外部经济形势变化对物业行业整体发展未产生根本性影响，物业行业在新型城镇化、后勤社会化背景下的发展逻辑未发生改变。

（四）报告期公司经营情况概述

报告期内，公司积极克服疫情和宏观环境带来的困难和影响，以强品质、扩规模、提效益为抓手，持续推动公司“沃土云林”综合发展，各项经营管理工作取得明显成效。

1、经营业绩稳步增长

报告期内，公司实现营业收入 564,633 万元，较上年同期增长 18.16%。从分板块来看，物业管理业务实现营业收入 543,688 万元，较上年同期增长 22.55%，主要系原有物业管理项目增长以及新拓展市场化物业管理项目增加，其中基础物业管理实现营业收入 440,331 万元，较上年同期增长 22.77%；平台增值业务实现营业收入 20,073 万元，较上年同期增长 136.20%；专业增值业务实现营业收入 83,284 万元，较上年同期增长 8.90%。资产管理业务实现营业收入 21,569 万元，较上年同期下降 20.25%，主要系受疫情影响，购物中心经营、酒店出租经营等持有型物业收入减少，以及按国家政策减免房产租金所致。其他业务实现营业收入-624 万元，较上年同期下降 108.68%，主要系报告期内房地产尾盘收入减少以及成都中航国际广场已销售的两套商铺退回所致。

报告期内，公司实现利润总额 46,466 万元，较上年同期增长 27.76%；归属于上市公司股东的净利润 33,112 万元，较上年同期增长 33.49%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 26,202 万元，较上年同期增长 16.74%。本期公司转让中航城投资、赣州九方及昆山中航三家子公司股权产生收益 3,343 万元；公司防疫支出增加、最低工资标准上调导致人工成本增加对利润带来一定影响。此外，面对疫情多点散发的情况，公司积极承担社会责任，落实国家政策要求，助力租户纾困解难，上半年对受影响的服务业小微企业、个体工商户和社团组织减免房产租金 4,530 万元，影响归属于上市公司所有者净利润 4,310 万元。

截至报告期末，公司总资产为 1,693,341 万元，归属于上市公司股东的净资产为 888,631 万元，资产负债率为 48.00%。

2、物业管理业务稳中向好

(1) 市场拓展成果显著

截至 2022 年 6 月末，公司在管项目 1,803 个，管理面积达 3.01 亿 m^2 。其中，深圳、广东（不含深圳）、江苏、山东、四川 5 个营业收入靠前的区域管理面积合计为 1.76 亿 m^2 ，占比 58%。

坚定全业态发展道路。报告期内，公司物业管理业务实现新签年度合同额 15.95 亿元，同比增长 17%。其中，办公、园区等优势业态巩固领先地位，医院、学校、场馆等重点发展业态快速突破。新拓展项目结构进一步向“高质量”优化，年合同额超 1,000 万以上的新项目占新签年度合同额比例达 54%，拓展了如中国农业银行北京数据中心、东安湖三馆、南华大学附属第一医院、中国移动西安公司、雄安新区容东片区、广东工业大学、上海普陀区行政服务中心等规模及影响力均较大的高品质项目。

“多引擎”市场发展模式持续深化。“总对总”持续深化现有客户合作，扩大在大客户系统中的市场份额，成功拓展华为深圳安托山、中兴南京将军山、宁德时代（四川）等项目，同时开拓荣耀、小米、博世等新客户，“总对总”新签年度合同额同比增长 34%。合资合作业务成果丰硕，上半年新增合资公司 3 家，持续扩充在文旅、医疗系统等领域的业务资源，转化项目年度合同额同比增长 70%，进一步扩大公司稳定、可持续发展的资源。

高质量并购项目落地。公司坚持“战略匹配+风险可控”原则，聚焦有一定规模、赛道契合、运作规范、业务有空间、风险可控的标的，积极把握收购机遇。上半年顺利完成汇勤物业并购项目交割，成功摘牌新中物业 67% 股权，扩大公司金融赛道物业业务规模，进一步提升公司金融类物管业务影响力及专业化服务能力，稳固非住业态领先地位。公司高度重视投后管理工作，建立完善投后管理体系，实现南航物业、上航物业组织融合平稳过渡，业务融合释放提质增效空间，保障企业经营的连续性。

大股东持续提供业务资源。报告期内新增来自招商蛇口的物业管理面积为 882.70 万 m^2 ，截至报告期末累计 9,952.56 万 m^2 ；业务协同力度持续加大，开拓招商蛇口及招商局集团内业务，协同创新服务能力进一步提升。

(2) “云”平台发展提速

到家汇商城以企业集采、商品零售、到家服务为核心业务，2022 年上半年，全平台交易额 3.75 亿元，同比增长 22%；营业收入 2.01 亿元，同比增长 136%，用户数、活跃度等平台数据均稳步提升。深挖内部集团性企业集采业务，实现协同业务规模扩大；加快外部集采业务战略合作推进，签约中国南山集团、中集集团、深圳智慧城市集团等优质客户；拓宽社区增值服务场景，聚焦家具、家电、家居产品，做大到家宜居业务；强化员工价值赋能，空调清洗自营业务初显成效；充分发挥招商系内部协同，整合优质养老资源，上线视频问诊及康养专区，探索居家养老服务体系；与招商海达试点装修险、家财险销售；与招商邮轮、长航游轮资源整合，打通业主员工专享渠道；搭建直播带货平台，开展“走进原产地，寻找中国味”、“甄选好国货，品质看得见”等主题直播，联动招商荟小程序进行推广，实现平台流量拉通，提高私域效能。

(3) 专业增值服务加速成林

公司进一步加强专业公司与城市公司组织联动，加速专业增值业务的“条”与基础物业业务的“块”相融合，推进业务全国化、平台化发展。案场协销及房产经纪、建筑科技服务、设施管理服务三项业务合计营业收入贡献占专业增值服务收入超过八成。

案场协销及房产经纪方面，上半年完成 163 个项目规划设计物业建议报告，建议采纳率 90.16%；完成 130 个项目的施工巡查及 38 个项目的交付评估，承接 18 个项目的分户模拟验房业务；受房地产政策调控及疫情双重影响，租售经纪、车位销售、新房代理及权证办理业务收入较上年同期有所下降。

建筑科技服务方面，招商建筑科技公司与主流智能家居厂商建立深度合作，与华为达成全屋智能战略合作，创造新的业务增长点；联合招商蛇口完成多业态智慧化标杆项目落地建设；持续加大产品研发力度，完成比亚迪等品牌的充电桩、Cmpark 平台的对接，自主研发的充电桩系统已在多个项目布局应用；获得国家高新技术企业认定，正式迈入国家高新技术企业行列。

设施管理服务方面，设施运营公司中标阿里巴巴集团繁星项目、华东 IDC 数据中心项目，分散式职场领域、IFM 综合设施管理保持行业领先优势，同时加强科技创新，新增一项实用新型专利；楼宇科技公司深耕中航工业哈尔滨东安发动机公司与字节跳动等客户，在细分市场取得跨越式突破，连续 3 次通过高新企业复审认定；南光电梯公司在管维保电梯 12,897 台，聚焦电梯更新业务，中标京基御景华城电梯更新等项目。

3、资产管理业务稳健经营

商业运营方面，截至 2022 年 6 月末，公司在管商业项目 47 个（含筹备项目），管理面积 233.1 万 m²，其中管理公司自持项目 3 个，受托管理控股股东招商蛇口持有项目 39 个，第三方品牌输出项目 5 个。报告期内，引导全国项目开展直播营销，五一、端午两档节日累计开展直播 30 余场，有效提升线上流量；构建积分通积通兑模型及积分全生命周期管理模式，提升会员积分价值；开展小体量商业项目专项提升计划，有效助力项目资产增值；完成森兰花园城数字化试点，推广全国 22 个项目上线数字化消费者之旅功能；持续通过产品线定位、VI 视觉规范、品牌架构梳理等多举措完善品牌平台建设，助力提升品牌资产价值。

持有物业出租及经营方面，公司拥有的持有物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 48.55 万 m²，2022 年 6 月末总体出租率为 98%。公司严格落实租金减免政策，积极履行社会责任，2022 年上半年减免租金 4,530 万元，全年预计减免租金约 8,629 万元，帮助商户缓解经营困难，与商户共渡难关。

4、提质增效激发活力

用高品质产品和服务提升品牌影响力。根据物业业态特点与客户需求，形成“1+1+N”通用性业态服务标准体系架构；建立城市公司品质管理能力评估模型，实现品质管理常态化；住宅分级服务标准导入完成率 97%，遴选重点项目进行经验推广；组织开展公司第六届“绿萝行动”，超 20+城市公司、300+项目、5 万余客户共同参与，获客户点赞数 10,000+；分业态持续打造精品项目，申请标杆创建项目 51 个，带动整体品质提升。2022 年上半年住宅服务满意度保持高位，非住宅项目持续保持行业标杆水平，7 个项目获得中国幸福社区范例奖、10 个项目荣获“华为后勤服务 2021 年度金牌供应商”，品牌影响力不断巩固。

聚焦精细化管理水平提升，激发人效提升内生动力。以“一业态一模板”为抓手，积极采取集采、压减费用、停车场无人值守、项目扭亏减亏、争抢节约型价值型活动等多项举措，推动“提质增效”和“成本管控”等重点任务落实落地；以人效提升为导向，推进集约化管理模式、共享共用模式、优化用工模式等控制人工成本，建立可视化系统实时监控预警人效指标达成情况，统筹全国优质课程和讲师资源以强化提效赋能培训，打造积余服务铁军。

5、强化科技创新支撑

公司以客户和提效为中心，提升数字化产品和服务能力，赋能业务品质和管理决策。服务品质方面，深化客户体验与业务品质，推进“一业态一模板”，全面上线“供应商管理”系统，推动“公司数据治理”工作，打造三级 IOC 大屏，上线试运行“网格化校园综合管理系统”等多套子系统。服务延伸方面，构建增值业务平台化能力，上线“电商供应链系统”，迭代升级到家汇商城中后台运营模式，实现增值电商业务供应链商品、物流、云仓、售后、订单等一体化运营；推进业态协同工作，加强客户权益提升，推进“汇豆权益”在招商蛇口跨业态协同应用；构建“物业+康养”业务模式，上线线上问诊功能。科技提效方面，探索数字化商业模式创新，全面推广“车场岗亭无人值守”改造及清洁机器人应用，释放人工时助力增效。

6、重资产剥离有序推进

公司积极推动战略落地，打造集团内轻资产运营平台。报告期内，公司将深圳中航城、昆山中航、赣州九方三家公司全部股权转让至控股股东招商蛇口下属子公司并完成股权过户，实现轻重分离首批方案的圆满落地。本次股权转让的完成，有利于公司优化资产和债务结构，提高整体资产运营效率。2022 年 4 月，公司董事会同意退还天津项目地块使用权，退地相关工作正在积极推进中。

报告期公司经营管理情况表

物业管理、资产管理业务营收情况表

项目	2022 年 1-6 月			2021 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占物管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占比物管业务 收入比重	毛利率
基础物业管理	440,330.84	80.99%	10.98%	358,658.30	80.85%	10.70%
-住宅	139,043.92	25.57%	8.55%	111,225.05	25.07%	6.03%

-非住宅	301,286.92	55.42%	12.10%	247,433.25	55.77%	12.79%
平台增值服务	20,073.03	3.69%	5.23%	8,498.15	1.92%	4.60%
专业增值服务	83,284.44	15.32%	14.08%	76,480.06	17.24%	10.69%
物业管理业务合计	543,688.31	100.00%	11.24%	443,636.51	100.00%	10.58%
项目	2022 年 1-6 月			2021 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率
商业运营	2,837.48	13.16%	63.23%	2,031.93	7.51%	43.20%
持有物业出租及经营	18,731.83	86.84%	54.05%	25,015.86	92.49%	61.84%
资产管理业务合计	21,569.31	100.00%	55.26%	27,047.79	100.00%	60.44%

物业管理业务营收排名前五的区域情况表

收入排名	区域	2022 年 1-6 月营业收入 (万元)	2022 年 6 月末管理面积 (万 m ²)
1	深圳	141,468.93	6,358.86
2	广东 (不含深圳)	56,554.07	3,403.22
3	江苏	41,980.09	2,537.44
4	山东	39,443.35	3,524.85
5	四川	36,400.65	1,757.73
合计		315,847.09	17,582.11

物业管理业务中营收排名前三的专业增值服务情况表

专业化服务	2022 年 1-6 月			2021 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占专业增值 服务收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占专业增值 服务收入比重	毛利率
1、案场协销及房产经纪	32,420.05	38.93%	13.97%	31,383.55	41.03%	7.65%
2、建筑科技服务	18,192.02	21.84%	16.20%	16,019.20	20.95%	12.44%
3、设施管理服务	18,061.57	21.69%	12.82%	17,052.23	22.30%	8.24%

物业管理业务市场拓展情况表

	在管项目 (个)		管理面积 (万 m ²)			报告期内新签年度合同额 (亿元)		
	2022 年 6 月末	2021 年 12 月末	2022 年 6 月末	2021 年 12 月末	变动幅度	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	变动幅度
1、住宅	647	625	11,796.01	11,545.32	2%	2.38	2.58	-8%
2、非住宅	1,156	1,092	18,266.45	16,557.75	10%	13.57	11.01	23%
合计	1,803	1,717	30,062.47	28,103.07	7%	15.95	13.59	17%
其中：来自 控股股东	657	622	9,952.56	9,069.86	10%	1.75	2.13	-18%
-住宅	473	445	7,980.83	7,474.21	7%	1.44	1.82	-21%
-非住宅	184	177	1,971.73	1,595.65	24%	0.31	0.31	0%

物业管理业务非住宅细分业态情况表

非住宅业态	2022年1-6月 营业收入（万元）	占基础物业管理非住宅 业态营业收入比重	2022年6月末 管理面积（万m ² ）	占非住宅业态 管理面积比重
办公	111,071.64	36.86%	2,953.23	16.17%
园区	39,427.90	13.09%	2,838.49	15.54%
公共	40,153.12	13.33%	5,980.84	32.74%
政府	38,888.25	12.91%	989.57	5.42%
学校	28,979.82	9.62%	1,738.13	9.51%
商业	18,127.69	6.01%	647.19	3.54%
城市空间及其他	24,638.50	8.18%	3,119.01	17.08%
合计	301,286.92	100.00%	18266.45	100.00%

注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

公司持有物业出租情况（截至 2022 年 6 月 30 日）

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 ^{注1}	317,624.57	306,074.38	96%
零星商业 ^{注2}	35,266.31	35,266.31	100%
写字楼	27,133.74	26,861.60	99%
住宅	882.36	882.36	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
合计	485,483.10	473,660.77	98%

注 1、报告期末，“购物中心”业态可出租面积较期初减少 67,381.67m²，主要系报告期内公司将赣州九方 100%股权转让给招商蛇口下属企业，赣州九方名下的投资性房地产赣州九方购物中心从公司资产中移出。

注 2、报告期末，“零星商业”业态可出租面积较期初减少 38,322.2m²，主要系报告期内公司将中航城投资和昆山中航 100%股权转让给招商蛇口下属企业，中航城投资名下的投资性房地产南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间、昆山中航名下的投资性房地产昆山中航城花园 42 号楼从公司资产中移出。

公司投资性房地产情况表（截至 2022 年 6 月 30 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积 (m ²)	2021 年末账面净值	本期增加	本期减少	2022 年 6 月 30 日 账面净值	备注
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	538,530,000.00			538,530,000.00	
2	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	20,276.88	527,456,800.00			527,456,800.00	
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间		267,454,700.00		267,454,700.00	-	已转让持有该房产的公司股权
4	航都大厦 9J	106.73	3,447,380.00			3,447,380.00	
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房	874.96	7,303,500.00			7,303,500.00	
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	33,597,600.00			33,597,600.00	
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	288,726,800.00			288,726,800.00	
8	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	282,225,880.00			282,225,880.00	
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园		763,639,500.00		763,639,500.00	-	已转让持有该房产的公司股权
10	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	342,434,400.00			342,434,400.00	
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,793,200.00			279,793,200.00	
12	成都九方购物中心	105,702.55	760,561,800.00			760,561,800.00	
13	昆山中航城花园 42 号楼		199,690,400.00		199,690,400.00	-	已转让持有该房产的公司股权
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	887,365,000.00			887,365,000.00	
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,456,789,100.00			1,456,789,100.00	
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	128,011,400.00			128,011,400.00	
17	昆山中航酒店-未竣工		215,062,241.24	91,486.97	215,153,728.21	-	已转让持有该房产的公司股权
18	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,925,800.00			7,925,800.00	
19	深圳航苑大厦东座 407	75.13	3,591,200.00			3,591,200.00	
	合计	637,411.66	6,993,606,701.24	91,486.97	1,445,938,328.21	5,547,759,860.00	

融资途径

报告期内，贷款市场利率处于下行期间，公司积极推进存量贷款置换及贷款期限调整工作，实现资金成本不断降低、债务结构进一步优化，同时为公司收并购业务提供资金支持，确保收并购业务顺利开展。目前公司授信额度储备充足，未来将根据公司经营业务需要合理安排融资类型，稳定债务结构，不断提升公司对资金风险的管控能力。

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	138,400.00	3.50%~4.80%	11,522.66	14,322.67	97,854.67	14,700.00
债券	150,000.00	3.87%		150,000.00		
合计	288,400.00	3.50%~4.80%	11,522.66	164,322.67	97,854.67	14,700.00

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）。

截止 2022 年 6 月 30 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 10,944,515 元。

董监高与上市公司共同投资：不适用

二、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，公司拥有招商物业、中航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 2022 年 6 月末，公司管理项目合计为 1,803 个，管理面积约 3.01 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）高品质服务能力

公司拥有统一、实用的通用型标准体系、品质管控体系及细分业态特色服务体系，为客户提供人性化、有温度的高品质服务。持续聚焦市场和客户多元化需求，整合公司专业服务能力及外部供应商，提供综合一体化服务解决方案。

（3）智慧化与科技应用能力

公司在融合原智慧物业 π 平台和招商通等多个产品线的基础上，形成了新的数字化产品“招商 π”，贯穿整个物业管理价值链，辅以到家汇商城、医辅、高校、城市服务等特色产品，构建了完整的智慧社区生态圈运营体系，拥有良好的数字化支撑体系。

（4）专业人才培养能力

公司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，旗下招商九方已经具备较强的市场化拓展能力，并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；业务布局在深圳、上海、武汉、成都、大连、昆山、厦门等多个城市，具有一定的品牌影响力和精细化运营能力；拥有优质商户资源，已与 1,400 多个优质品牌资源建立了深度合作。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,646,334,066.00	4,778,729,003.62	18.16%	原有物业管理项目增长以及新拓展市场化物业管理项目增加
营业成本	4,927,381,638.46	4,131,740,326.56	19.26%	
销售费用	34,057,502.58	34,536,798.32	-1.39%	
管理费用	206,801,731.15	158,190,502.84	30.73%	收并购业务中介费增加及经营规模扩大导致的费用增加
财务费用	54,218,991.69	72,224,870.27	-24.93%	有息负债平均余额同比减少
所得税费用	132,479,893.10	153,955,264.36	-13.95%	
研发投入	12,412,141.26	9,776,350.04	26.96%	
经营活动产生的现金流量净额	-498,643,861.34	-438,824,243.00	-13.63%	
投资活动产生的现金流量净额	797,041,172.51	3,679,797.51	21,559.92%	公司转让子公司收到的现金净额增加，上年同期无此项
筹资活动产生的现金流量净额	270,038,602.63	-301,763,417.25	189.49%	取得借款净流入增加
现金及现金等价物净增加额	568,435,913.80	-736,907,862.74	177.14%	主要是投资活动及筹资活动产生的现金净额增加
其他收益	46,868,288.38	27,745,586.07	68.92%	进项税加计抵减及收到的政府补助增加
投资收益	38,222,745.53	3,361,152.34	1,037.19%	处置子公司产生的收益增加
归属于母公司所有者的净利润	331,120,366.43	248,053,849.48	33.49%	本报告期公司业务稳步发展，物业管理业务、商业运营管理业务利润同比增加以及遗留房地产开发业务同比亏损减少
少数股东损益	1,057,246.33	-38,307,574.80	102.76%	控股子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司亏损减少

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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	5,646,334,066.00	100%	4,778,729,003.62	100%	18.16%
分行业					
1、物业管理	5,436,883,119.02	96.29%	4,436,365,152.13	92.84%	22.55%
2、资产管理	215,693,121.98	3.82%	270,477,888.22	5.66%	-20.25%

3、其他	-6,242,175.00	-0.11%	71,885,963.27	1.50%	-108.68%
分产品					
1、物业管理	5,436,883,119.02	96.29%	4,436,365,152.13	92.84%	22.55%
（1）基础物业管理	4,403,308,452.03	77.99%	3,586,583,033.11	75.05%	22.77%
①住宅	1,390,439,220.59	24.63%	1,112,250,529.01	23.28%	25.01%
②非住宅	3,012,869,231.44	53.36%	2,474,332,504.10	51.78%	21.76%
（2）平台增值服务	200,730,303.80	3.56%	84,981,500.00	1.78%	136.20%
（3）专业增值服务	832,844,363.19	14.75%	764,800,619.02	16.00%	8.90%
2、资产管理	215,693,121.98	3.82%	270,477,888.22	5.66%	-20.25%
（1）商业运营	28,374,798.92	0.50%	20,319,294.72	0.43%	39.64%
（2）持有物业出租及经营	187,318,323.06	3.32%	250,158,593.50	5.23%	-25.12%
3、其他	-6,242,175.00	-0.11%	71,885,963.27	1.50%	-108.68%
分地区					
1、物业管理	5,436,883,119.02	96.29%	4,436,365,152.13	92.84%	22.55%
深圳区域	1,414,689,292.46	25.06%	1,158,179,379.61	24.24%	22.15%
华南区域（不包括深圳区域）	927,956,085.13	16.43%	706,680,801.39	14.79%	31.31%
华东区域	1,172,393,902.08	20.76%	839,690,314.95	17.57%	39.62%
华北区域	541,146,309.18	9.58%	541,455,766.14	11.33%	-0.06%
西南区域	657,294,164.26	11.64%	534,249,921.12	11.18%	23.03%
华中区域	707,909,796.88	12.54%	641,365,031.90	13.42%	10.38%
港澳台区域	15,493,569.03	0.27%	14,743,937.02	0.31%	5.08%
2、资产管理	215,693,121.98	3.82%	270,477,888.22	5.66%	-20.25%
深圳区域	54,888,272.92	0.97%	55,044,417.03	1.15%	-0.28%
华南区域（不包括深圳区域）	67,511,393.09	1.20%	88,102,754.37	1.84%	-23.37%
华东区域	73,226,270.54	1.30%	100,313,475.69	2.10%	-27.00%
西南区域	20,067,185.43	0.36%	27,017,241.13	0.57%	-25.72%
3、其他	-6,242,175.00	-0.11%	71,885,963.27	1.50%	-108.68%
华南区域	2,926,343.87	0.05%	4,697,423.19	0.10%	-37.70%
华东区域	7,709,417.13	0.14%	67,188,540.08	1.41%	-88.53%
西南区域	-16,877,936.00	-0.30%	0.00	0.00%	-

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
1、物业管理	5,436,883,119.02	4,825,574,744.30	11.24%	22.55%	21.64%	0.66%
分产品						
1、物业管理	5,436,883,119.02	4,825,574,744.30	11.24%	22.55%	21.64%	0.66%
（1）基础物业管理	4,403,308,452.03	3,919,784,179.44	10.98%	22.77%	22.38%	0.28%
①住宅	1,390,439,220.59	1,271,501,324.42	8.55%	25.01%	21.65%	2.52%
②非住宅	3,012,869,231.44	2,648,282,855.02	12.10%	21.76%	22.73%	-0.69%
（2）平台增值服务	200,730,303.80	190,241,121.10	5.23%	136.20%	134.65%	0.63%
（3）专业增值服务	832,844,363.19	715,549,443.76	14.08%	8.90%	4.76%	3.39%
分地区						
1、物业管理	5,436,883,119.02	4,825,574,744.30	11.24%	22.55%	21.64%	0.66%
深圳区域	1,414,689,292.46	1,186,360,073.52	16.14%	22.15%	19.95%	1.53%

华南区域	927,956,085.13	837,388,600.98	9.76%	31.31%	29.04%	1.59%
华东区域	1,172,393,902.08	1,076,189,593.11	8.21%	39.62%	37.60%	1.35%
华北区域	541,146,309.18	476,238,009.31	11.99%	-0.06%	1.53%	-1.38%
西南区域	657,294,164.26	582,511,632.19	11.38%	23.03%	24.36%	-0.94%
华中区域	707,909,796.88	651,608,279.84	7.95%	10.38%	9.49%	0.74%
港澳台区域	15,493,569.03	15,278,555.35	1.39%	5.08%	6.50%	-1.32%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

不适用

四、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	38,222,745.53	8.23%	股权转让及联、合营公司盈利按股权比例确认的投资收益	股权转让的投资收益不具有可持续性；联合营公司盈利按股权比例确认的投资收益具有可持续性
公允价值变动损益	-	-		
资产减值	4,007,885.57	0.86%	应收款项冲回的坏账	否
营业外收入	4,307,458.16	0.93%	违约金收入及正章干洗过期洗衣券结转的营业外收入	否
营业外支出	2,760,157.03	0.59%	资产报废、赔偿金、违约金支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	2,624,432,294.86	15.50%	2,060,419,850.43	12.29%	3.21%	转让子公司收到的现金净额增加及取得借款净流入增加
应收账款	2,548,571,855.23	15.05%	1,510,661,060.07	9.01%	6.04%	营业收入增加导致日常应收账款增加
合同资产	-	-	-	-	-	
存货	1,248,196,171.15	7.37%	1,390,022,947.54	8.29%	-0.92%	
投资性房地产	5,547,759,860.00	32.76%	6,993,606,701.24	41.71%	-8.95%	转让子公司股权所致
长期股权投资	61,635,157.49	0.36%	50,061,356.81	0.30%	0.06%	
固定资产	544,093,834.09	3.21%	565,194,268.75	3.37%	-0.16%	
在建工程	5,343,300.00	0.03%	5,343,300.00	0.03%	0.00%	
使用权资产	57,959,233.05	0.34%	74,454,704.60	0.44%	-0.10%	
短期借款	-	0.00%	200,228,738.89	1.19%	-1.19%	偿还借款
合同负债	693,752,822.61	4.10%	691,598,643.58	4.13%	-0.03%	
长期借款	1,293,273,332.00	7.64%	624,000,000.00	3.72%	3.92%	长期融资规模扩大
租赁负债	56,727,052.72	0.34%	72,081,588.29	0.43%	-0.09%	

预付款项	183,175,992.87	1.08%	111,814,782.62	0.67%	0.41%	预付外包款增加
其他应收款	903,365,018.44	5.33%	652,486,732.55	3.89%	1.44%	股权收购等保证金增加
商誉	2,750,242,148.81	16.24%	2,565,188,788.24	15.30%	0.94%	收购
其他非流动资产	199,694,000.00	1.18%	507,368,000.00	3.03%	-1.85%	股权收购款减少
预收款项	20,905,304.04	0.12%	4,054,992.06	0.02%	0.10%	预收租金增加
一年内到期的非流动负债	132,221,802.07	0.78%	203,113,775.61	1.21%	-0.43%	一年内到期长期借款减少
其他流动负债	47,813,341.05	0.28%	344,098,242.39	2.05%	-1.77%	短期融资“21 招商积余 SCP001”到期支付
预计负债	4,033,616.93	0.02%	6,570,957.41	0.04%	-0.02%	支付预计赔偿款

2、主要境外资产情况

不适用

3、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								
投资性房地产	6,993,606,701.24						-1,445,846,841.24	5,547,759,860.00
生产性生物资产								
其他								
上述合计	6,993,606,701.24	-	-	-	-	-	-1,445,846,841.24	5,547,759,860.00
金融负债								

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化

4、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
投资性房地产	2,344,154,100.00	用于抵押借款
固定资产	435,397,413.58	用于抵押借款
货币资金	14,877,530.07	履约保证金及商品房按揭保证金
应收账款	4,626,663.80	用于质押借款
合计	2,799,055,707.45	

六、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,350,000.00	8,194,800.00	-22.51%

本报告期发生的投资额主要系：投资设立联营企业 1,350,000 元；对下属企业增资 5,000,000 元。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
------	-------	-----	----------	----------------------------	----------	--------------------------	----------	---------	----------	---------------	-----------------------------------	------	------

深圳招商房地产有限公司	中航城投资 100% 股权	2022 年 6 月 22 日	407.36	109.08	优化资源配置、提高整体资产运营效率和盈利能力	2.18%	是	交易对方为公司控股股东下属企业	是	不适用	2022 年 1 月 27 日	巨潮资讯网：《关于转让下属企业股权的关联交易公告》（公告编号：2022-03）
招商局地产（苏州）有限公司	昆山中航 100% 股权	2022 年 6 月 20 日	33,550.36	-125.93		-0.46%	是		是	不适用		
珠海依云房地产有限公司	赣州九方 100% 股权	2022 年 5 月 20 日	43,800.88	538.08		8.34%	是		是	不适用		

八、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
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	100,000,000.00	2,631,675,833.77	480,971,210.28	2,671,168,096.21	251,618,048.49	189,412,341.60
中航物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000.00	3,549,759,836.79	349,328,714.81	2,621,044,685.66	200,215,786.06	153,865,262.45

1、招商物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 18,941 万元，较上年同期增长 67.77%；营业收入 267,117 万元，较上年同期增长 36.18%。

2、中航物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 15,387 万元，较上年同期下降 5.44%；营业收入 262,104 万元，较上年同期增长 7.12%。

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
徐州淮盛商业运营管理有限公司	新设	无重大影响
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	收购	无重大影响
上海航空工业集团物业管理有限公司	收购	无重大影响
深圳市中航城投资有限公司	协议转让	无重大影响
赣州中航九方商业有限公司	协议转让	产生投资收益 2,769.47 万元
昆山市中航地产有限公司	协议转让	无重大影响

九、公司控制的结构化主体情况

不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、公司未来发展可能存在的风险分析

（1）市场不确定性加大的风险

面对世界百年未有之大变局、国际地缘政治引发的局部战争、疫情防控形势复杂等内外部压力，尽管各项稳定经济政策、助企纾困措施出台实施，但不确定性依然较大，经济恢复不平衡性仍较明显。在此环境下，部分客户经营依然面临困难，导致物业管理费收款压力加大。

（2）行业竞争加剧风险

在房地产面临“需求萎缩，供给冲击，预期减弱”难题，开发交付量预计将长期下滑，物企发力市场拓展成为必然趋势，过度的市场竞争将使公司业务拓展承受压力，从而影响公司规模目标的达成，同时市场竞争加剧亦可能带来经营利润下滑的风险。2022 年行业整合并购潮仍将持续，并购一方面加剧行业集中化，抬高行业规模增速预期，另一方面考验物企投后管理能力，整合不利可能造成项目无法续签、人才流失、盈利能力下降的风险。

（3）创新业务孵化风险

在国家政策的大力引导下，物企积极开展社区生活服务、探索可持续、可复制的增值服务模式。创新业务孵化伴随着资金、人力、平台等投入，孵化失败可能导致前期投入成为沉没成本，亦可能错失业务发展机遇期。

（4）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，市场拓展及收并购手段对业务的补充，增值服务、资产管理运营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、协调机制等，都会影响公司战略实施落地及年度业绩目标达成。

2、物管行业走势

2022 年下半年，外部政策持续友好，而产业、资本环境不确定性因素增加，物业行业可能受到短期或局部影响，但从长远看行业整体仍处于规模上升期，呈现以下几个特点与趋势：

一是市场竞争加剧。在地产行业发展降速大环境下，母公司开发板块对物业面积贡献下降，市场化项目的竞争更趋激烈，以非住宅业态为主战场，竞争由增量市场逐步蔓延至存量和住宅市场；

二是规模增长分化。部分物企受关联地产企业影响，增长明显放缓；部分物企已并购项目收入并表，仍将支撑规模增速，当前经济环境下，物企收并购更趋谨慎；

三是发展赛道多元化，商业模式日趋分化。头部企业纷纷布局城市服务、商业运营等新赛道，随着服务边界和业务领域的拓宽，增值服务平台化模式探索进一步向纵深发展；

四是头部企业科技引领，重构商业模式，头部企业持续加大科技及人才投入，与科技型企业合作频密，整体呈现深入融合科技、积极拥抱数字化趋势。

总体来说，行业成长逻辑依然不会变，发展空间依然很大，机遇远大于挑战。

3、2022 年下半年经营计划

2022 年下半年，公司将继续坚持“12347”战略，集中精锐资源，实现从整合融合向聚焦发展转变，持之以恒抓品质，精益求精增效益，以更加坚定的战略定力、精准务实的举措、真抓实干的劲头，戮力同心、奋楫笃行，全力冲刺全年经营目标。一是加快业务发展，内外并重把握发展主动权；二是进一步提升服务能力和服务品质；三是透过网格化、精细化管理强化项目运营效能；四是建立健全规范有序、充满活力的市场化经营机制，积极培育发展第二增长曲线；五是实现技术与管理双创新；六是重视文化与品牌建设，在行业内打响“招商积余”的品牌影响力；七是加快人才队伍建设，探索创新型业务激励方案；八是坚决落实疫情防控工作不懈怠，提升安全管理团队生产管理水平。

十一、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
2022 年 1 月 5 日	深圳	实地调研	广发证券	1、公司经营情况及发展战略介绍；
2022 年 1 月 5 日	深圳	线上电话会议	阿布扎比投资局	

2022年1月20日	深圳	实地调研	中金公司	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。
2022年1月21日	深圳	线上电话会议	光大证券	
2022年3月23日	深圳	业绩说明会	网络参会的广大投资者	
2022年3月24日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年3月24日	深圳	线上电话会议	东北证券	
2022年3月24日	深圳	线上电话会议	中信建投	
2022年3月24日	深圳	线上电话会议	阿布扎比投资局	
2022年3月25日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年3月25日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年3月28日	深圳	线上电话会议	平安证券	
2022年3月29日	深圳	线上电话会议	东北证券	
2022年3月30日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年3月31日	深圳	线上电话会议	海通证券	
2022年3月31日	深圳	线上电话会议	中信建投	
2022年4月1日	深圳	线上电话会议	华泰证券	
2022年4月1日	深圳	线上电话会议	中信建投	
2022年4月6日	深圳	线上电话会议	西南证券	
2022年4月7日	深圳	线上电话会议	国盛证券	
2022年4月8日	深圳	线上电话会议	中信证券	
2022年4月8日	深圳	线上电话会议	美银投资	
2022年4月12日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年4月13日	深圳	线上电话会议	中金公司	
2022年5月6日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年5月7日	深圳	线上电话会议	招商证券	
2022年5月10日	深圳	线上电话会议	华夏基金	
2022年6月1日	深圳	线上策略会	华泰证券	
2022年6月7日	深圳	实地调研	招商证券	
2022年6月7日	深圳	线上策略会	申万宏源	
2022年6月13日	深圳	实地调研	平安证券	
2022年6月14日	深圳	线上策略会	中金公司	
2022年6月17日	深圳	线上策略会	中信建投	
2022年6月20日	深圳	线上策略会	海通证券	
2022年6月21日	深圳	实地调研	招商证券	
2022年6月22日	深圳	实地调研	摩根大通	
2022年6月23日	深圳	线上策略会	中信证券	
2022年6月24日	深圳	线上电话会议	申万宏源	
2022年6月28日	深圳	线上策略会	国信证券	
2022年6月29日	深圳	线上电话会议	中金公司	

第四节 公司治理

一、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	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	65.5718%	2022 年 2 月 22 日	2022 年 2 月 23 日	巨潮资讯网：《2022 年第一次临时股东大会决议公告》
2021 年度股东大会	年度股东大会	65.4549%	2022 年 4 月 29 日	2022 年 4 月 30 日	巨潮资讯网：《2021 年度股东大会决议公告》

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
余志良	董事	被选举	2022 年 4 月 29 日	增补董事
谢水清	董事、常务副总经理	离任	2022 年 2 月 9 日	工作安排

注：华小宁先生自 2016 年 6 月 27 日起担任公司独立董事。报告期内，其因任期届满申请辞去公司第九届董事会独立董事及董事会下属专门委员会相关职务，辞职将在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。具体详见公司于 2022 年 6 月 28 日披露的《关于独立董事任期届满离任的公告》（公告编号：2022-35）。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2022 年上半年，公司坚持专业化、集约化、生态化、市场化的“四化”发展原则，坚定落实安全责任，倡导低碳节能生活，无发生重大环保事件。

1、科技减碳。公司将“科技赋能与数字化转型”作为战略发展的核心举措之一。上半年，公司根据物业服务行业特点，强化科技手段应用，提高工作效能，实现节能减排。一是运用智慧运营中心监管消防主机报警及各类数据的统计分析，进行全面高效的效能管理；二是引入清洁机器人，提高工作效率并减少对环境的影响；三是研发充电桩整合系统，助力新能源汽车普及。

2、节能减碳。以绿色生活赋能城市发展，超过 20+城市公司、300+项目、5 万余客户共同参与第六届“绿萝行动”。通过旧衣换绿植、社区巴士体验日、健康刷脂、品质交付等系列活动，形成健康、可持续的物业运营理念，赋能城市共生，致力探索可持续发展的人居体验，共回收 9 吨旧衣旧物，获客户点赞数 10,000+。

二、社会责任情况

2022 年上半年，公司把履行社会责任融入企业经营发展各个环节，办实事、求实效、作表率，多维度增强社会认知度，提高客户满意度，推动公司高质量综合发展。

1、抗疫防疫。公司业务布局在全国 100 多个城市、服务 1,800 多个项目共 400 多万业主客户，承担着疫情防控第一线任务。面对上半年疫情“多点散发”，公司高度重视、主动作为，严格落实各级政府关于疫情防控的相关要求。一是成立专项工作组，科学精准做好疫情防控常态化工作；二是不断完善内部体系建设，推动信息化防疫工作管理，规范现场卡口管理；三是积极驰援方舱医院建设，协助做好国家会展中心方舱医院、金山工业区金湖湾方舱医院保障工作；四是全力保障援港抗疫服务，进驻南山区跨境货物运输综合接驳站，全封闭开展服务，保障项目安全运营。公司多举措确保防范到位，保障经营秩序稳定，多次获得客户、政府的肯定和表扬。

2、志愿服务。在疫情较为严峻的地区，公司累计组织多批次近 200 名员工志愿者脱产下沉封控区、管控区等抗疫一线，开展重点人群数据排查、防疫物资保障、核酸检测协助等抗疫工作，与社区工作者、医护人员并肩作战，同心抗疫，共筑战疫长城。

3、商管公益。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，通过为周边的环卫工人免费提供爱心午餐、走访商户进行消费者权益保护法宣导以强化经营者责任等，塑造公司有温度的品牌形象。同时公司认真落实租金减免政策，助力企业共渡疫情难关，彰显国企“硬核”担当。

第六节 重要事项

一、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超期未履行完毕的承诺事项

公司不存在实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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。

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十一、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（万元）	披露日期	披露索引
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	1,319.25	0.24%	1,319.25	否	转账	1,319.25	2022-1-27	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	1,348.88	0.25%	1,348.88	否	转账	1,348.88	2022-1-27	巨潮资讯网
招商蛇口十堰置业有限公司	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	1,038.00	0.19%	1,038.00	否	转账	1,038.00	2022-1-27	巨潮资讯网
招商证券股份有限公司	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	2,175.18	0.40%	2,175.18	否	转账	2,175.18	2022-1-27	巨潮资讯网
深圳市招华国际会展运营有限公司	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	5,834.55	1.07%	5,834.55	否	转账	5,834.55	2022-1-27	巨潮资讯网
合计				--	--	11,715.86	--	11,715.86	--	--	--	--	--
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度预计金额，具体详见本报告第十节“财务报告之十二、关联方及关联交易”中所述。									
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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产出售日的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方	转让股权	公司持有的中航城投资100%股权	参考资产评估结果，	-317.69	407.36	407.36	现金结算	725.05	2022年1月27日	巨潮资讯网：《关于转让下属企业
招商局地产（苏州）有限	同一控制下关	转让股权	公司直接及间接持有		33,701.97	33,550.36	33,550.36	现金结算	-151.61		

公司	关联方		的昆山中航100%股权	经双方协商确定							股权的关联交易公告》(公告编号:2022-03)
珠海依云房地产有限公司	同一控制下关联方	转让股权	公司持有的赣州九方100%股权		41,031.42	43,800.88	43,800.88	现金结算	2,769.46		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				中航城投资于评估基准日 2021 年 8 月 31 日的净资产评估增值 384.05 万元，增值率为 1,647.58%，主要原因是：昆山市房地产市场价格上涨，中航城投资下属企业昆山中航所持有的投资性房地产全部权益价值增值，因此按评估后评估值持股比例确认，评估增值。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				有利于优化资源配置、提高整体资产运营效率和盈利能力。报告期内，上述三家转让标的股权均已完成过户，产生投资收益 3,342.90 万元。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

非经营性关联债权债务往来

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	91,965.97	37,037.37	-	0.3%-2%	685.22	129,003.34
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	10,000.00	10,000.00	10,000.00	3.60%	219.68	10,000.00
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，该债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

公司与招商财务公司签订了《金融服务协议》，期限自 2020 年 6 月 23 日至 2022 年 6 月 22 日。根据协议内容，公司在招商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，招商财务公司向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。报告期内公司未在招商财务公司发生存款及授信业务。截至报告期末，前述协议已到期，公司在招商财务公司存款余额为 0.06 元，系往年存款产生的孳息。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、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受托管理商业项目：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、招商局广场、成都大魔方等39个商业项目。

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“十二、关联方及关联交易”之“5、(3)”中所述。

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

2、重大担保

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赣州九方 ^{注2}	2022年1月27日	55,000.00	2015年3月28日	20,750.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起两年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		55,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						20,750.00
报告期末已审批的对外担保额度		55,000.00		报告期末实际对外担保余额合计						20,750.00

合计 (A3)				(A4)							
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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
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	6,000.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起两年	否	否	
中航物业 ^{注3}	2021年3月23日	80,000.00	2022年1月27日	0.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起三年	是	否	
			2022年2月21日	0.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起三年	是	否	
	2022年3月18日	100,000.00	2022年6月28日	25,000.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起三年	否	否	
招商物业 ^{注3}	2022年3月18日	20,000.00	--	--	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	--	--	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		120,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						25,000.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		250,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						31,000.00	
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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
-											
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						0	
公司担保总额 (即前三大项的合计)											
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		175,000.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						45,750.00	

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	305,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	51,750.00
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	5.98%		
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)	25,000.00		
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)	25,000.00		
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有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: 2022 年 2 月 22 日, 公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让全资子公司后新增关联担保的议案》, 同意公司将赣州九方 100% 股权转让给关联企业珠海依云房地产有限公司, 转让后赣州九方成为公司关联方, 公司原为赣州九方提供的贷款额度担保事项成为公司对关联方的担保事项。具体情况见公司于 2022 年 1 月 27 日披露的《关于转让全资子公司后新增关联担保的公告》(公告编号 2022-04)。报告期内, 前述股权转让事项已完成过户。截至本报告期末, 公司对关联方赣州九方担保余额为 20,750 万元。

注 3: 2022 年 4 月 29 日, 公司 2021 年度股东大会审议通过了《关于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招商物业和中航物业申请银行授信提供连带责任担保, 合计担保额度为人民币 120,000 万元, 由招商物业和中航物业分别对应向公司提供反担保, 担保有效期均为股东大会审议通过之日起 12 个月, 担保期限以公司与银行签订的相关担保合同约定期限为准。具体情况见公司于 2022 年 3 月 18 日披露的《关于为全资子公司提供担保额度的公告》(公告编号 2022-17)。2022 年 6 月 21 日, 公司与中国银行深圳福田支行签署《保证合同》, 为中航物业根据《借款合同》向中国银行深圳福田支行申请银行贷款提供连带责任保证, 担保期自中航物业债务履行期限届满之日起三年, 中航物业向公司提供反担保。截至报告期末, 公司对中航物业担保余额为 25,000 万元, 对招商物业的担保额度尚未使用。

注 4: “实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例”中, “公司净资产”为公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的净资产。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

1、公司于 2022 年 6 月竞得在西南联合产权交易所挂牌的新中物业 67% 股权项目，收购价款为人民币 53,600 万元。本次交易交割主要先决条件为国家市场监督管理总局通过本次交易涉及的经营者集中审查。本次交易完成后，公司将持有新中物业 67% 股权，新中物业管理有限公司持有新中物业 33% 股权。具体详见公司于 2022 年 6 月 17 日披露的《关于拟收购新中物业管理（中国）有限公司 67% 股权的自愿性信息披露公告》（公告编号：2022-34）。2022 年 6 月 20 日，双方签订了《股权转让协议》《股东协议》。2022 年 8 月 17 日，新中物业办理完成工商变更手续。

2、公司与金尊公司、深圳汇勤于 2021 年 12 月签署了《深圳市汇勤物业管理有限公司之增资协议》和《深圳市汇勤物业管理有限公司之股东协议》。金尊公司的全资子公司深圳汇勤截至 2021 年 12 月 31 日股东全部权益评估值为 26,972.16 万元，鉴于其中 2,382.401328 万元未分配利润由金尊公司单方享有，经协商确定深圳汇勤股东全部权益交易作价为 23,500.00 万元，公司以现金 43,642.8572 万元向深圳汇勤增资。具体详见公司于 2022 年 6 月 28 日披露的《关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的进展公告》（公告编号：2022-36）。2022 年 7 月 14 日，深圳汇勤办理完成工商变更手续，公司持有其 65% 股权，金尊公司持有其 35% 股权。

十四、公司子公司重大事项

2022 年 4 月 14 日，公司第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司退还天津项目地块使用权的议案》。公司全资子公司天津公司持有天津市“津塘（挂）2007-24 号土地”的国有建设用地使用权，经天津公司与天津经济技术开发区规划和自然资源局（以下简称“天津经开区规资局”）协商，拟由天津经开区规资局收回上述地块的土地使用权，向天津公司支付相应的土地补偿费用，具体内容详见公司于 2022 年 4 月 15 日披露的《关于全资子公司退还天津项目地块使用权的公告》（公告编号：2022-27）。2022 年 4 月 20 日，天津公司与天津经开区规资局签订了《土地补偿协议》。截至报告披露日，前述事项正在推进中。

十五、报告期内重要披露事项

公告编号	重要事项概述	披露日期
2022-01	关于特定股东减持股份计划的预披露公告	2022-01-27
2022-02	第九届董事会第二十七次会议决议（通讯表决）公告	2022-01-27
2022-03	关于转让下属企业股权的关联交易公告	2022-01-27
2022-04	关于转让全资子公司后新增关联担保的公告	2022-01-27
2022-05	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	2022-01-27
2022-06	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	2022-01-27
2022-07	关于召开 2022 年第一次临时股东大会的通知	2022-01-27
2022-08	关于董事、常务副总经理辞职的公告	2022-02-10
2022-09	关于召开 2022 年第一次临时股东大会的提示性公告	2022-02-16
2022-10	2022 年第一次临时股东大会决议公告	2022-02-23
2022-11	关于召开 2021 年度业绩发布会并征集问题的公告	2022-03-16
2022-12	第九届董事会第二十八次会议决议公告	2022-03-18

2022-13	第九届监事会第十二次会议决议公告	2022-03-18
2022-14	关于计提资产减值准备和信用减值损失的公告	2022-03-18
2022-15	2021 年年度报告摘要	2022-03-18
2022-16	关于招商物业 2021 年度业绩承诺实现情况的说明	2022-03-18
2022-17	关于拟续聘会计师事务所的公告	2022-03-18
2022-18	关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2022-03-18
2022-19	关于 2022 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2022-03-18
2022-20	关于为全资子公司提供担保额度的公告	2022-03-18
2022-21	关于对深圳招华物业提供财务资助的公告	2022-03-18
2022-22	关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的公告	2022-03-18
2022-23	关于特定股东减持计划实施完成的公告	2022-03-25
2022-24	第九届董事会第二十九次会议决议（通讯表决）公告	2022-04-09
2022-25	关于召开 2021 年度股东大会的通知	2022-04-09
2022-26	第九届董事会第三十次会议决议（通讯表决）公告	2022-04-15
2022-27	关于全资子公司退还天津项目地块使用权的公告	2022-04-15
2022-28	关于招商局物业管理有限公司 2021 年 12 月 31 日 100% 股东权益的减值测试报告	2022-04-15
2022-29	关于召开 2021 年度股东大会的提示性公告	2022-04-23
2022-30	2022 年第一季度报告	2022-04-28
2022-31	2021 年度股东大会决议公告	2022-04-30
2022-32	关于变更办公地址的公告	2022-05-31
2022-33	2021 年年度利润分配实施公告	2022-06-09
2022-34	关于拟收购新中物业（中国）有限公司 67% 股权的自愿性信息披露公告	2022-06-17
2022-35	关于独立董事任期届满离任的公告	2022-06-28
2022-36	关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的进展公告	2022-06-28
2022-37	关于全资子公司为母公司提供担保的公告	2022-06-29

第七节 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	393,486,194	37.11%						393,486,194	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	101,550	0.01%						101,550	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	101,550	0.01%						101,550	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	666,859,866	62.89%						666,859,866	62.89%
1、人民币普通股	666,859,866	62.89%						666,859,866	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%						1,060,346,060	100.00%

股份变动的原因

不适用

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

不适用

二、证券发行与上市情况

不适用

三、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			18,996	报告期末表决权恢复的优先股股东总数			0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	0	354,046,180	149,087,820		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	0	0	120,005,789		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
西藏和泰企业管理有限公司 (原名“西藏赢悦投资管理有限公司”)	国有法人	3.02%	32,069,876	10,862,956	0	32,069,876		0
交通银行股份有限公司—汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	其他	1.51%	16,000,059	3,000,029	0	16,000,059		0
中国建设银行股份有限公司—汇添富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.51%	16,000,053	0	0	16,000,053		0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	0	0	14,955,945		0
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.08%	11,460,993	-7,391,800	0	11,460,993		0
中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	国有法人	0.95%	10,065,625	5,741,425	0	10,065,625		0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.93%	9,879,726	-1,296,217	0	9,879,726		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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东存在回购专户的特别说明	不适用							
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	12,005,789	人民币普通股	12,005,789
西藏和泰企业管理有限公司（原名“西藏赢悦投资管理有限公司”）	32,069,876	人民币普通股	32,069,876
交通银行股份有限公司－汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	16,000,059	人民币普通股	16,000,059
中国建设银行股份有限公司－汇添富消费行业混合型证券投资基金	16,000,053	人民币普通股	16,000,053
阿布达比投资局	14,955,945	人民币普通股	14,955,945
中国工商银行股份有限公司－广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	11,460,993	人民币普通股	11,460,993
中国工商银行股份有限公司－景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	10,065,625	人民币普通股	10,065,625
香港中央结算有限公司	9,879,726	人民币普通股	9,879,726
中国农业银行股份有限公司－景顺长城资源垄断混合型证券投资基金（LOF）	9,300,980	人民币普通股	9,300,980
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2021 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东及实际控制人均未发生变更。

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 招商积余 MTN001	102100232	2021 年 1 月 29 日	2021 年 2 月 2 日	2024 年 2 月 2 日	150,000.00	3.87%	每年付息，到期还本付息	上海清算所
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	21 招商积余 SCP001	012102008	2021 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 31 日	2022 年 2 月 25 日	0	3.00%	到期一次还本付息	上海清算所
投资者适当性安排			无						
适用的交易机制			DVP（券款对付）						
是否存在终止上市交易的风险和应对措施			无						

公司不存在逾期未偿还债券。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

公司已发行的非金融企业债务融资工具未设置投资者选择权条款。

公司严格执行募集说明书中有关“持有人会议机制”等投资者保护条款，积极履行相关义务，本报告期内未有投资者保护条款触发的情况。

3、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果未发生调整。

2022年6月16日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司存续期内债券进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持“21招商积余MTN001”的信用等级为AAA。

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

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

公司非金融企业债务工具由招商蛇口提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。保证人招商蛇口为公司控股股东，主营社区开发与运营、园区开发与运营、邮轮产业建设与运营三大业务板块，系招商局集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。

截至 2021 年末，招商蛇口资产规模为 8,562.03 亿元，其中受限资产账面价值合计为 671 亿元，主要为货币资金、存货和固定资产等用作于借款质押，受限资产占总资产比例为 7.84 %。截至 2021 年 12 月 31 日，招商蛇口对外担保规模为 9.34 亿元，招商蛇口及下属公司在银行授信总额为 2,601 亿元。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	187.44%	126.64%	48.01%
资产负债率	48.00%	48.85%	-0.85%
速动比率	152.21%	94.03%	61.87%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	26,201.90	22,444.20	16.74%
EBITDA 全部债务比	7.09%	6.14%	0.95%
利息保障倍数	8.6692	5.6316	53.94%
现金利息保障倍数	-3.1313	-1.5923	-96.65%
EBITDA 利息保障倍数	9.5050	6.2615	51.80%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：1、流动比率较上年末增加 48.01%，速动比率较上年末增加 61.87%，主要系货币资金、应收款项较上年末增加及本期归还短期借款、支付年终奖、短期融资券所致。

2、利息保障倍数较上年同期增加 53.94%，EBITDA 利息保障倍数较上年同期增加 51.80%，主要系息税前利润增加及利息支出减少所致。

3、现金利息保障倍数较上年同期减少 96.65%，主要系经营活动产生的现金流量净额、现金利息支出及所得税付现减少所致。

第十节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

2022 年 6 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,624,432,294.86	2,060,419,850.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	32,835,797.53	29,438,968.83
应收账款	2,548,571,855.23	1,510,661,060.07
应收款项融资		
预付款项	183,175,992.87	111,814,782.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	903,365,018.44	652,486,732.55
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,248,196,171.15	1,390,022,947.54
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	76,135,038.54	77,362,195.97
流动资产合计	7,616,712,168.62	5,832,206,538.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	61,635,157.49	50,061,356.81
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,547,759,860.00	6,993,606,701.24
固定资产	544,093,834.09	565,194,268.75
在建工程	5,343,300.00	5,343,300.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	57,959,233.05	74,454,704.60
无形资产	20,329,453.09	21,053,859.78
开发支出		
商誉	2,750,242,148.81	2,565,188,788.24
长期待摊费用	107,010,803.38	122,454,726.70
递延所得税资产	22,630,677.95	28,579,053.78
其他非流动资产	199,694,000.00	507,368,000.00
非流动资产合计	9,316,698,467.86	10,933,304,759.90
资产总计	16,933,410,636.48	16,765,511,297.91
流动负债：		
短期借款		200,228,738.89
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,188,808,241.62	1,040,642,434.58
预收款项	20,905,304.04	4,054,992.06
合同负债	693,752,822.61	691,598,643.58
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	487,957,297.22	647,758,283.38
应交税费	151,310,083.92	164,096,931.60
其他应付款	1,340,851,492.21	1,309,821,558.18
其中：应付利息		
应付股利	45,799,409.96	53,534,878.29
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	132,221,802.07	203,113,775.61
其他流动负债	47,813,341.05	344,098,242.39
流动负债合计	4,063,620,384.74	4,605,413,600.27
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,293,273,332.00	624,000,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	56,727,052.72	72,081,588.29
长期应付款	68,555,270.90	74,632,360.97
长期应付职工薪酬		
预计负债	4,033,616.93	6,570,957.41
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	678,384,245.12	843,898,507.81
其他非流动负债	411,895,000.00	411,895,000.00
非流动负债合计	4,064,468,517.67	3,584,678,414.48
负债合计	8,128,088,902.41	8,190,092,014.75
所有者权益：		
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	3,067,420,271.78	3,067,633,031.97
减：库存股		
其他综合收益	-636,635.78	-1,130,121.30
专项储备		
盈余公积	494,807,804.02	494,807,804.02
一般风险准备		
未分配利润	4,264,371,135.43	4,039,285,375.00
归属于母公司所有者权益合计	8,886,308,635.45	8,660,942,149.69
少数股东权益	-80,986,901.38	-85,522,866.53
所有者权益合计	8,805,321,734.07	8,575,419,283.16
负债和所有者权益总计	16,933,410,636.48	16,765,511,297.91

法定代表人：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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	1,265,597,791.85	1,074,455,817.09
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,853,069.79	12,466,353.26

应收款项融资		
预付款项	2,867,536.71	2,537,518.55
其他应收款	4,350,539,746.00	4,110,197,731.96
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,925,646.28	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	426,469.44	227,577.27
流动资产合计	5,659,210,260.07	5,221,810,644.41
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	280,329,618.07	
长期股权投资	6,657,481,214.40	7,484,978,614.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	709,140,300.00	709,140,300.00
固定资产	11,663,919.45	11,916,127.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,323,981.44	1,371,900.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	179,688.38	102,115.03
递延所得税资产	79,886.56	79,886.56
其他非流动资产	199,694,000.00	483,314,000.00
非流动资产合计	7,859,892,608.30	8,690,902,943.88
资产总计	13,519,102,868.37	13,912,713,588.29
流动负债：		
短期借款		200,228,738.89
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	9,120,366.22	203,585.51
合同负债		
应付职工薪酬	38,723,068.64	27,211,302.33
应交税费	1,625,300.28	922,149.17

其他应付款	1,809,516,752.72	2,321,104,974.97
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	31,568,888.88	57,903,691.67
其他流动负债	7,510,383.78	307,680,191.89
流动负债合计	1,898,064,760.52	2,915,254,634.43
非流动负债：		
长期借款	773,940,000.00	142,000,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	167,626,468.27	167,299,537.57
其他非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动负债合计	2,449,352,887.65	1,817,085,956.95
负债合计	4,347,417,648.17	4,732,340,591.38
所有者权益：		
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	4,424,705,699.00	4,424,705,699.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	456,141,171.82	456,141,171.82
未分配利润	3,230,492,289.38	3,239,180,066.09
所有者权益合计	9,171,685,220.20	9,180,372,996.91
负债和所有者权益总计	13,519,102,868.37	13,912,713,588.29

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	5,646,334,066.00	4,778,729,003.62
其中：营业收入	5,646,334,066.00	4,778,729,003.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,272,595,603.29	4,442,448,433.09
其中：营业成本	4,927,381,638.46	4,131,740,326.56

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	37,723,598.15	35,979,585.06
销售费用	34,057,502.58	34,536,798.32
管理费用	206,801,731.15	158,190,502.84
研发费用	12,412,141.26	9,776,350.04
财务费用	54,218,991.69	72,224,870.27
其中：利息费用	60,587,306.61	78,526,119.07
利息收入	11,163,136.69	11,681,502.95
加：其他收益	46,868,288.38	27,745,586.07
投资收益（损失以“-”号填列）	38,222,745.53	3,361,152.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,793,800.68	3,361,152.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-799,365.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,007,885.57	-5,115,801.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	272,822.54	751,375.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	463,110,204.73	362,223,517.36
加：营业外收入	4,307,458.16	7,706,602.66
减：营业外支出	2,760,157.03	6,228,580.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	464,657,505.86	363,701,539.04
减：所得税费用	132,479,893.10	153,955,264.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	332,177,612.76	209,746,274.68
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	332,177,612.76	209,746,274.68
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	331,120,366.43	248,053,849.48
2. 少数股东损益	1,057,246.33	-38,307,574.80
六、其他综合收益的税后净额	493,485.52	368,684.16
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	493,485.52	368,684.16
(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	493,485.52	368,684.16
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	493,485.52	368,684.16
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	332,671,098.28	210,114,958.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	331,613,851.95	248,422,533.64
归属于少数股东的综合收益总额	1,057,246.33	-38,307,574.80
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.3123	0.2339
(二) 稀释每股收益	0.3123	0.2339

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：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

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	50,251,869.21	17,772,879.92
减：营业成本	39,418,917.40	512,899.34
税金及附加	1,245,352.79	685,660.85
销售费用	2,887.00	
管理费用	59,586,349.13	42,933,203.48
研发费用		
财务费用	14,825,027.54	16,483,417.23
其中：利息费用	56,574,373.00	50,690,654.80

利息收入	41,767,698.13	36,089,457.86
加：其他收益	345,029.90	138,212.80
投资收益（损失以“-”号填列）	162,134,394.74	574,489,823.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,082,091.99	1,565,654.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	934,041.70	615.32
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）	98,586,801.69	531,786,351.05
加：营业外收入	21,000.00	1,349,553.10
减：营业外支出	934,041.70	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	97,673,759.99	533,135,904.15
减：所得税费用	326,930.70	1,788,212.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	97,346,829.29	531,347,692.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	97,346,829.29	531,347,692.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（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		
7. 其他		
六、综合收益总额	97,346,829.29	531,347,692.12
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0918	0.5011
（二）稀释每股收益	0.0918	0.5011

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,402,688,408.84	4,644,749,734.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,081,184.30	5,477,773.88
收到其他与经营活动有关的现金	966,259,095.91	747,208,785.45
经营活动现金流入小计	6,373,028,689.05	5,397,436,293.37
购买商品、接受劳务支付的现金	2,843,909,800.63	2,278,127,387.22
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,219,513,327.93	1,978,739,293.32
支付的各项税费	339,322,846.65	285,906,606.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,468,926,575.18	1,293,487,249.52
经营活动现金流出小计	6,871,672,550.39	5,836,260,536.37
经营活动产生的现金流量净额	-498,643,861.34	-438,824,243.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		11,093,993.40
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	52,434.10	57,474.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	726,296,614.09	
收到其他与投资活动有关的现金	92,333,912.67	
投资活动现金流入小计	818,682,960.86	11,151,467.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,184,175.42	4,984,551.29
投资支付的现金	1,350,000.00	2,450,000.00

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		37,118.99
支付其他与投资活动有关的现金	11,107,612.93	
投资活动现金流出小计	21,641,788.35	7,471,670.28
投资活动产生的现金流量净额	797,041,172.51	3,679,797.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	122,500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	122,500.00	
取得借款收到的现金	1,680,000,000.00	2,098,275,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,590,842.96	
筹资活动现金流入小计	1,819,713,342.96	2,098,275,000.00
偿还债务支付的现金	1,340,500,000.00	2,141,666,666.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	204,509,808.40	253,179,253.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,876,860.72	489,800.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,664,931.93	5,192,497.15
筹资活动现金流出小计	1,549,674,740.33	2,400,038,417.25
筹资活动产生的现金流量净额	270,038,602.63	-301,763,417.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	568,435,913.80	-736,907,862.74
加：期初现金及现金等价物余额	2,041,118,850.99	2,275,518,841.03
六、期末现金及现金等价物余额	2,609,554,764.79	1,538,610,978.29

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	57,098,506.67	
收到的税费返还		16,664.81
收到其他与经营活动有关的现金	4,655,869.16	9,257,816.13
经营活动现金流入小计	61,754,375.83	9,274,480.94
购买商品、接受劳务支付的现金	42,670,804.75	538,754.18
支付给职工以及为职工支付的现金	28,351,949.62	32,902,597.30
支付的各项税费	1,664,473.15	6,312,551.06
支付其他与经营活动有关的现金	1,083,453,364.41	696,553,002.63
经营活动现金流出小计	1,156,140,591.93	736,306,905.17
经营活动产生的现金流量净额	-1,094,386,216.10	-727,032,424.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	769,960,966.44	11,093,993.40
取得投资收益收到的现金	508,190,828.18	572,924,169.31
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	76,457,731.73	
投资活动现金流入小计	1,354,609,526.35	584,018,162.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	139,725.81	47,335.23
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的		

现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	20,800,000.00	
投资活动现金流出小计	20,939,725.81	47,335.23
投资活动产生的现金流量净额	1,333,669,800.54	583,970,827.48
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	1,180,000,000.00	2,098,275,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,180,000,000.00	2,098,275,000.00
偿还债务支付的现金	1,046,000,000.00	1,628,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,661,609.68	206,196,545.95
支付其他与筹资活动有关的现金	1,480,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,228,141,609.68	1,834,196,545.95
筹资活动产生的现金流量净额	-48,141,609.68	264,078,454.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	191,141,974.76	121,016,857.30
加：期初现金及现金等价物余额	1,074,455,817.09	625,943,726.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,265,597,791.85	746,960,583.78

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				3,067,633,031.97		-1,130,121.30		494,807,804.02		4,039,285,375.00		8,660,942,149.69	-85,522,866.53	8,575,419,283.16
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,060,346,060.00				3,067,633,031.97		-1,130,121.30		494,807,804.02		4,039,285,375.00		8,660,942,149.69	-85,522,866.53	8,575,419,283.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-212,760.19		493,485.52				225,085,760.43		225,366,485.76	4,535,965.15	229,902,450.91
（一）综合收益总额							493,485.52				331,120,366.43		331,613,851.95	1,057,246.33	332,671,098.28
（二）所有者投入和减少资本					-212,760.19								-212,760.19	3,663,200.74	3,450,440.55

1. 所有者投入的普通股														122,500.00	122,500.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他					-212,760.19									-212,760.19	3,540,700.74	3,327,940.55
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																

5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取								17,974,308.15					17,974,308.15		17,974,308.15
2. 本期使用								-17,974,308.15					-17,974,308.15		-17,974,308.15
(六) 其他															
四、本期末余额	1,060,346,060.00				3,067,420,271.78		-636,635.78		494,807,804.02		4,264,371,135.43		8,886,308,635.45	-80,986,901.38	8,805,321,734.07

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	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	
加：会计政策变更											-9,019,213.84		-9,019,213.84	-49,517.58	-9,068,731.42	
前期差错更正																
同一控制下企业合并					2,000,000.00						227,009.95		2,227,009.95		2,227,009.95	
其他																

二、本年期初余额	1,060,346,060.00				3,082,792,492.98		-1,192,481.11		441,469,735.07		3,716,868,659.34		8,300,284,466.28	-18,433,392.00	8,281,851,074.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-5,171,739.30		368,684.16	111,635.15			110,647,006.30		105,955,586.31	-38,797,374.80	67,158,211.51
（一）综合收益总额							368,684.16				248,053,849.48		248,422,533.64	-38,307,574.80	210,114,958.84
（二）所有者投入和减少资本					-5,171,739.30								-5,171,739.30		-5,171,739.30
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-5,171,739.30								-5,171,739.30		-5,171,739.30
（三）利润分配											-137,406,843.18		-137,406,843.18	-489,800.00	-137,896,643.18
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-137,406,843.18		-137,406,843.18	-489,800.00	-137,896,643.18
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备								111,635.15					111,635.15		111,635.15
1. 本期提取								15,542,815.87					15,542,815.87		15,542,815.87
2. 本期使用								-15,431,180.72					-15,431,180.72		-15,431,180.72
（六）其他															
四、本期期末余额	1,060,346,060.00				3,077,620,753.68		-823,796.95	111,635.15	441,469,735.07		3,827,515,665.64		8,406,240,052.59	-57,230,766.80	8,349,009,285.79

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00				456,141,171.82	3,239,180,066.09		9,180,372,996.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00				456,141,171.82	3,239,180,066.09		9,180,372,996.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-8,687,776.71		-8,687,776.71
（一）综合收益总额										97,346,829.29		97,346,829.29
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-106,034,606.00		-106,034,606.00
1. 提取盈余公积												

2. 对所有者（或股东）的分配											-106,034,606.00		-106,034,606.00
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取								23,433.84					23,433.84
2. 本期使用								-23,433.84					-23,433.84
（六）其他													
四、本期期末余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00				456,141,171.82	3,230,492,289.38			9,171,685,220.20

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00				402,803,102.87	2,896,544,288.76		8,784,399,150.63

加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00				402,803,102.87	2,896,544,288.76		8,784,399,150.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,348,110.10					393,940,848.94		392,592,738.84
（一）综合收益总额										531,347,692.12		531,347,692.12
（二）所有者投入和减少资本					-1,348,110.10							-1,348,110.10
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-1,348,110.10							-1,348,110.10
（三）利润分配										-137,406,843.18		-137,406,843.18
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-137,406,843.18		-137,406,843.18
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												

3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取								23,068.00				23,068.00
2. 本期使用								-23,068.00				-23,068.00
（六）其他												
四、本期期末余额	1,060,346,060.00				4,423,357,588.90				402,803,102.87	3,290,485,137.70		9,176,991,889.47

三、公司基本情况

招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）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（集团）股份有限公司”。

1994 年 5 月 27 日，经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）第 142 号文批准，本公司向社会公开发行人民币普通股 2,028 万股。经深圳证券交易所深证市字（1994）第 23 号文批准，本公司股票于 1994 年 9 月 28 日上市交易。

经本公司 2007 年第二次临时股东大会同意，本公司名称由“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”。

经本公司 2010 年第一次临时股东大会同意，本公司名称由“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”。

2018 年 5 月 29 日，经本公司 2018 年第一次临时股东大会同意，本公司名称由“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，本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本公司 149,087,820 股股份，占股本总额的 22.35%。2019 年 9 月 4 日，上述协议转让的本公司股份完成过户登记手续。

2019 年 11 月 19 日，根据本公司 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，本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（以下简称“招商物业”）100% 股权。至此，本公司股份总额为 1,060,346,060 股，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本公司股份 542,472,464 股，占本公司股份总额 51.16%，成为本公司的控股股东。

2019 年 12 月 4 日，本公司名称由“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，本公司证券简称由“中航善达”变更为“招商积余”，证券代码由“000043”变更为“001914”。本公司住所：深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 15A-17 层。法定代表人：聂黎明。

本集团业务性质和主要经营活动：物业管理服务业务（基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务）；资产管理业务（商业运营、持有物业出租及经营）；其他业务（房地产开发）。

本公司的合并及母公司的财务报表于 2022 年 8 月 25 日已经本公司第九届董事会第三十三次会议批准。

本年度合并财务报表范围详细情况参见附注九“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化详细情况参见附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《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。

2、持续经营

本集团对自 2022 年 6 月 30 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。

3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些以公允价值计量的金融工具外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产和投资性房地产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团在运用附注五所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团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集团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。

本集团对前述判断、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、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于 2022 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年 6 月 30 日止半年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4、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。

5、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。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的资本（或股本）溢价，资本（或股本）溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为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。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，计入当期损益。

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。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司或吸收合并下的被合并方，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本集团统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本集团与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司股东权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”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年初股东权益中所享有的份额，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益核法核算下的其他综合收益、其他股东权益变动的，转为购买日所属当期收益。

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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制

权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）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。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注五、23.3.2 “按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的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，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）分类

为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益中的“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9.2 外币财务报表的折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率近似的汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

上年年末余额和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部股东权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的归属于母公司股东权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

10、金融工具

在本集团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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款及应收票据时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

10.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本集团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，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款及其他应收款。

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，且本集团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的，则该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。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产，自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合分类为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条件的金融资产均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，本集团可以将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。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，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。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，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，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同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。

本集团对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁收入》（以下简称“新租赁准则”）规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工

具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过（含）30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长

时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产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：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 债权人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。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 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。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人（不考虑本集团取得的任何担保），则本集团认为发生违约事件。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对货币资金、应收票据、应收账款及其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。如有确凿证据表明应收票据、应收账款及其他应收款等的信用风险已显著变化，本集团对该等款项在单项资产的基础上确定其信用损失。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失应为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失应为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

10.2.4 减记金融资产

当本集团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的，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。

10.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且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；（3）该金融资产已转移，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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。

- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为金融负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。

10.4.1.1 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（含属于金融负债的衍生工具）和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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用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或利息支出计入当期损益。

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本集团作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本集团以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

10.4.1.2 其他金融负债

除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金融负债与财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因金融资产

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金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 金融负债的终止确认

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。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

10.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10.5 金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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、应收款项

本集团按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险类别	本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险类别	本类别为除低风险类别及重大风险类别之外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本类别为信用风险已显著变化的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险类别	按该等类别余额的零至千分之一计提。
正常风险类别	账龄分析法。
单项计提信用损失准备的应收款项	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

12、应收票据

参见附注五“10 金融工具”及“11、应收款项”。

13、应收账款

参见附注五“10 金融工具”及“11、应收款项”。

14、应收款项融资

参见附注五“10 金融工具”及“11、应收款项”。

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见附注五“10 金融工具”及“11、应收款项”。

16、存货

本集团存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产存货为原材料、发出商品、库存商品及低值易耗品等。

开发成本包括土地开发成本、在建开发产品和拟开发产品。土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各项支出。在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。开发产品是指已建成、待出售的物业。

房地产开发产品的实际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。非房地产存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

除房地产开发产品外，其他存货发出时采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

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。

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。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

17、合同资产

17.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团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。本集团拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

17.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注五“10.2 金融工具减值”。

18、合同成本

18.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

18.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述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。

19、持有待售资产

当本集团主要通过出售（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，将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即本集团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。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，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。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，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。

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，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

20、债权投资

参见附注五“10、金融工具”

21、其他债权投资

参见附注五“10、金融工具”

22、长期应收款

参见附注五“10、金融工具”

23、长期股权投资

23.1 共同控制、重大影响的判断依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。重大影响是指对被投资方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实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

23.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

23.3 后续计量及损益确认方法

23.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

23.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的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初始投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

23.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益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股东权益变动而确认的股东权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，改按金融工具确认和计量准则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。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他股东权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他股东权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的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，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股东权益变动而确认的股东权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

24、投资性房地产

投资性房地产是指本集团为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物等。

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。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定，本集团以成本计量该在建投资性房地产，当其公允价值能够可靠计量时或其完工时（两者孰早），再以公允价值进行后续计量。

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，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，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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

25、固定资产

(1) 确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	0-10	1.80-10.00
汽车和船舶	年限平均法	3-25	0-10	3.60-33.33
机器设备、家具、器具及其他设备	年限平均法	3-20	0-10	4.50-33.33

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

26、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

27、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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。

28、生物资产

无

29、油气资产

无

30、使用权资产

参见附注五“43、租赁”。

31、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产为土地使用权、软件系统。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①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。
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- ③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。
- ④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。
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

32、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本集团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；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

33、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

34、合同负债

合同负债是指本公司及其子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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

35、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将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。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本集团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：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本集团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。

36、租赁负债

参见附注五“43、租赁”。

37、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

38、股份支付

无

39、优先股、永续债等其他金融工具

无

40、收入

本集团的收入主要来源于物业管理收入、资产管理收入及其他收入。

本集团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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；（3）本集团履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本集团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。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本集团将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

41、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿集团已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团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。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

42、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

42.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

42.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则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。

42.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

43、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

43.1 本集团作为承租人

43.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

43.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额。
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。
- 本集团发生的初始直接费用。
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

43.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格。
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

43.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本集团短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

43.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

43.2 本集团作为出租人

43.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

43.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

43.2.3 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本集团以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

43.2.4 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

43.2.5 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

43.3 售后租回交易

43.3.1 本集团作为卖方及承租人

本集团按照收入准则的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本集团继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

43.3.2 本集团作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本集团根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

44、其他重要的会计政策和会计估计

44.1 安全生产费

本集团按照 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。

44.2 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示，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列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报

44.3 非货币性资产交换

如果非货币性资产交换具有商业实质，并且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量，非货币性资产交换以公允价值为基础计量。对于换入资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本进行初始计量；对于换出资产，在终止确认时，将换出资产公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入资产，以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；对于换出资产，在终止确认时，将换入资产的公允价值与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益。

不满足以公允价值为基础计量的条件的非货币性资产交换，以账面价值为基础计量。对于换入资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；对于换出资产，终止确认时不确认损益。

45、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

不适用

(2) 重要会计估计变更

不适用

46、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	见下表
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	见下表
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%
土地增值税	土地增值额	30%-60%超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
山东中航物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
上海中航物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
济南高铁中航物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
深圳市南光物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
成都城投航睿物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
深圳市老大昌酒楼有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
深圳招商建筑科技有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
天津中航物业服务有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
深圳市中航智泊科技有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
深圳招商建筑科技有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%

招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
厦门招港鹭和物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 25%
南京招商未来科技城物业管理有限公司	100 万元以内为 2.5%，100 万元-300 万元 10%，300 万元以上 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%
招商局物业管理（海外）有限公司	16.5%
其他纳税主体	25%

2、税收优惠

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR202144200135），本公司下属公司深圳市中航楼宇科技有限公司 2021 年至 2024 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

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，按照优惠税率计缴所得税。

根据财政部、税务总局发布的《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在财税〔2019〕13 号第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	138,178.62	145,498.45
银行存款	2,609,416,586.17	2,040,973,352.54
其他货币资金	14,877,530.07	19,300,999.44
合计	2,624,432,294.86	2,060,419,850.43
其中：存放在境外的款项总额	21,007,976.86	20,341,250.59
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	14,877,530.07	19,300,999.44

2、应收票据

（1）应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	14,031,400.58	
商业承兑票据	18,804,396.95	29,438,968.83
合计	32,835,797.53	29,438,968.83

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据						48,499,287.35	78.90%	32,026,501.94	66.03%	16,472,785.41
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	32,840,351.83	100.00%	4,554.30	0.01%	32,835,797.53	12,969,176.08	21.10%	2,992.66	0.02%	12,966,183.42
其中：										
合计	32,840,351.83	100.00%	4,554.30	0.01%	32,835,797.53	61,468,463.43	100.00%	32,029,494.60	52.11%	29,438,968.83

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑票据	14,031,640.58	240.00	0.00%
商业承兑票据	18,808,711.25	4,314.30	0.02%
合计	32,840,351.83	4,554.30	

确定该组合依据的说明：预计收回风险低

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收票据	32,026,501.94				-32,026,501.94	
按组合计提坏账准备的应收票据	2,992.66	-328.36			1,890.00	4,554.30

合计	32,029,494.60	-328.36			-32,024,611.94	4,554.30
----	---------------	---------	--	--	----------------	----------

(3) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	14,584,675.41
合计	14,584,675.41

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	66,691,620.20	2.54%	45,693,134.88	68.51%	20,998,485.32	22,134,105.19	1.43%	15,745,208.70	71.14%	6,388,896.49
其中：										
重大减值项目	66,691,620.20	2.54%	45,693,134.88	68.51%	20,998,485.32	22,134,105.19	1.43%	15,745,208.70	71.14%	6,388,896.49
按组合计提坏账准备的应收账款	2,556,371,568.97	97.46%	28,798,199.06	1.13%	2,527,573,369.91	1,530,701,470.64	98.57%	26,429,307.06	1.73%	1,504,272,163.58
其中：										
低风险类别	1,420,266,850.01	54.15%	2,400,272.79	0.17%	1,417,866,577.22	1,114,674,601.43	71.78%	1,285,000.61	0.12%	1,113,389,600.82
正常风险类别	1,136,104,718.96	43.31%	26,397,926.27	2.32%	1,109,706,792.69	416,026,869.21	26.79%	25,144,306.45	6.04%	390,882,562.76
合计	2,623,063,189.17	100.00%	74,491,333.94	2.84%	2,548,571,855.23	1,552,835,575.83	100.00%	42,174,515.76	2.72%	1,510,661,060.07

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重大减值项目	66,691,620.20	45,693,134.88	68.51%	回收有重大风险
合计	66,691,620.20	45,693,134.88		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险类别	1,420,266,850.01	2,400,272.79	0.17%
正常风险类别	1,136,104,718.96	26,397,926.27	2.32%
合计	2,556,371,568.97	28,798,199.06	

确定该组合依据的说明：参见：“附注五、10、金融工具”。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,463,751,407.00
1 至 2 年	108,710,798.97
2 至 3 年	26,514,427.11
3 年以上	24,086,556.09
3 至 4 年	10,933,050.22
4 至 5 年	2,918,618.98
5 年以上	10,234,886.89
合计	2,623,063,189.17

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
重大减值项目	15,745,208.70	121,333.02			29,826,593.16	45,693,134.88
低风险类别	1,285,000.61	1,117,411.00	-2,138.82			2,400,272.79
正常风险类别	25,144,306.45	1,379,211.17	-125,591.35			26,397,926.27
合计	42,174,515.76	2,617,955.19	-127,730.17		29,826,593.16	74,491,333.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：元

信用损失准备	本年		
	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)	合计
年初数	26,429,307.06	15,745,208.70	42,174,515.76
年初数在本年			-
--转入已发生信用减值			-
本年计提	2,368,892.00	121,333.02	2,490,225.02

本年转回			-
本年转销			-
本年核销			-
合并范围变动		-2,198,018.78	-2,198,018.78
其他		32,024,611.94	32,024,611.94
年末数	28,798,199.06	45,693,134.88	74,491,333.94

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	38,000,676.77	1.45%	1,623.99
客户二	37,475,477.11	1.43%	24,716.17
客户三	24,866,693.55	0.95%	24,866.69
客户四	28,836,344.65	1.10%	
客户五	24,642,182.31	0.94%	9,927.01
合计	153,821,374.39	5.87%	

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	175,722,393.91	95.93%	109,127,532.63	97.60%
1 至 2 年	6,198,449.04	3.38%	1,713,915.80	1.53%
2 至 3 年	902,501.98	0.49%	658,389.35	0.59%
3 年以上	352,647.94	0.19%	314,944.84	0.28%
合计	183,175,992.87		111,814,782.62	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
供应商一	36,433,939.49	19.89%
供应商二	31,244,787.35	17.06%
供应商三	5,328,304.45	2.91%
供应商四	4,594,011.00	2.51%
供应商五	3,343,595.46	1.83%
合计	80,944,637.75	44.19%

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	903,365,018.44	652,486,732.55
合计	903,365,018.44	652,486,732.55

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
政府代建	258,657,970.13	264,057,970.13
押金及保证金	349,546,300.31	213,662,112.44
代垫款项、往来款	490,110,132.86	426,478,754.12
员工借款及备用金	13,729,222.88	4,313,646.53
其他	42,323,420.43	30,333,606.68
合计	1,154,367,046.61	938,846,089.90

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	4,348,866.23		282,010,491.12	286,359,357.35
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	140,386.55			140,386.55
本期转回	-497,495.84		-6,140,672.94	-6,638,168.78
其他变动	-500.00		-28,859,046.95	-28,859,546.95
2022 年 6 月 30 日余额	3,991,256.94		247,010,771.23	251,002,028.17

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况：主要系合并范围变更，坏账转出 28,859,046.95 元。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	608,749,331.50

1 至 2 年	46,095,652.72
2 至 3 年	24,758,639.04
3 年以上	474,763,423.35
3 至 4 年	23,201,745.74
4 至 5 年	203,237,398.84
5 年以上	248,324,278.77
合计	1,154,367,046.61

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	4,348,866.23	140,386.55	-497,495.84		-500.00	3,991,256.94
第三阶段	282,010,491.12		-6,140,672.94		-28,859,046.95	247,010,771.23
合计	286,359,357.35	140,386.55	-6,638,168.78		-28,859,546.95	251,002,028.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳深圳工业园管理委员会	政府代建	246,805,170.79	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	21.38%	246,805.17
西南联合产权交易所有限责任公司	履约保证金	160,800,000.00	1 年以内	13.93%	
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	往来款	35,862,822.16	3 年以上	3.11%	35,862,822.16
深圳市金城印刷有限公司	往来款	32,087,000.00	3 年以上	2.78%	32,087,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	往来款	27,075,018.93	3 年以上	2.35%	27,075,018.93
合计		502,630,011.88		43.54%	95,271,646.26

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

6、存货

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,008,705,931.26	322,806,906.66	685,899,024.60	1,114,521,941.71	322,806,906.66	791,715,035.05
开发产品	470,403,872.50	66,828,557.45	403,575,315.05	521,189,510.02	77,464,811.75	443,724,698.27
原材料	4,958,468.02		4,958,468.02	4,370,095.81		4,370,095.81
发出商品	3,315,700.06		3,315,700.06	9,193,556.00		9,193,556.00
库存商品	150,857,918.74	410,255.32	150,447,663.42	141,429,817.73	410,255.32	141,019,562.41
合计	1,638,241,890.58	390,045,719.43	1,248,196,171.15	1,790,704,921.27	400,681,973.73	1,390,022,947.54

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
衡阳项目后期			5,000,000,000.00	628,219,024.60				628,219,024.60	106,139,762.58		银行贷款
天津九方城市广场	2011年6月		1,340,000,000.00	380,486,906.66				380,486,906.66	25,550,314.57		银行贷款
坪地项目	2008年9月		430,000,000.00	105,816,010.45		105,876,224.45	60,214.00				银行贷款
合计			6,770,000,000.00	1,114,521,941.71		105,876,224.45	60,214.00	1,008,705,931.26	131,690,077.15		

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本 期利息资 本化金额
衡阳中航城市花园	2014年12月	217,744,960.35		2,190,555.43	215,554,404.92	13,735,236.45	
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	124,652,379.37		15,397,131.38	109,255,247.99		
成都中航国际广场	2013年12月	65,320,380.79	3,037,011.87		68,357,392.66	2,065,885.39	
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	63,658,163.63		3,536,564.64	60,121,598.99	1,564,062.20	
鼎尚华庭停车场	2008年12月	14,055,516.59		14,055,516.59			
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	14,025,302.18		388,760.64	13,636,541.54	937,545.59	
捷佳大厦停车场	2002年11月	13,351,694.53		13,351,694.53			
惠东中航城	2010年12月	3,683,315.02		204,628.62	3,478,686.40		
名仕苑	2000年07月	2,866,631.70		2,866,631.70			
紫荆苑停车场	2005年12月	1,831,165.86		1,831,165.86			
合计		521,189,510.02	3,037,011.87	53,822,649.39	470,403,872.50	18,302,729.63	

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	322,806,906.66					322,806,906.66	
开发产品	77,464,811.75			9,630,773.24	1,005,481.06	66,828,557.45	
库存商品	410,255.32					410,255.32	
合计	400,681,973.73			9,630,773.24	1,005,481.06	390,045,719.43	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	410,255.32					410,255.32	
天津九方城市广场	322,806,906.66					322,806,906.66	
衡阳中航城市花园	38,647,955.62					38,647,955.62	
龙岩中航紫金云熙	37,811,375.07			9,630,773.24		28,180,601.83	
名仕苑	1,005,481.06				1,005,481.06		
合计	400,681,973.73			9,630,773.24	1,005,481.06	390,045,719.43	

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣和待认证进项税额	52,020,869.21	56,464,086.93
预缴增值税	7,091,636.54	9,669,338.17
预缴土地增值税	3,672,355.05	3,655,856.39
预缴所得税	8,909,716.59	3,440,967.82
预缴其他税费	4,440,461.15	4,131,946.66
合计	76,135,038.54	77,362,195.97

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
烟台招商财金物业服务集团有限公司	1,813,168.37			280,692.16						2,093,860.53	
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,450,000.00			-14,451.94						2,435,548.06	
成都禾招物业管理有限公司	4,566,802.90			117,000.00						4,683,802.90	
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,940,703.48			3,367.84						2,944,071.32	
山东省机场管理集团中航物业有限公司	4,545,000.00			612,623.05						5,157,623.05	
深圳招商江岭城市服务有限公司	507,421.03			87,983.28						595,404.31	
烟台招孚商业管理有限公司											
小计	16,823,095.78			1,087,214.39						17,910,310.17	
二、联营企业											
南京金城中航物业管理有限公司	5,891,417.56			377,300.00						6,268,717.56	
山东铁航物业管理有限公司	4,638,008.41			435,760.15						5,073,768.56	
北京招商局天平物业管理有限公司	3,884,219.74			15,517.86						3,899,737.60	
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,016,700.22			164,759.12						1,181,459.34	

烟台蓝天中航城市服务有限公司	2,947,915.10			78,361.47						3,026,276.57	
四川遂航智达物业服务服务有限公司	2,450,000.00			1,127,000.00						3,577,000.00	
广西广投智慧服务集团有限公司	8,000,000.00			1,082,091.99						9,082,091.99	
青岛青港中航产业运营服务有限公司	2,940,000.00			425,795.70						3,365,795.70	
山东大舜积余城市服务有限公司	1,470,000.00		1,470,000.00								
济南文旅集团积余城市服务有限公司		1,350,000.00								1,350,000.00	
贵州城发积余物业管理服务有限公司		2,000,000.00								2,000,000.00	
成都国生积余不动产管理有限公司		4,900,000.00								4,900,000.00	
小计	33,238,261.03	8,250,000.00	1,470,000.00	3,706,586.29						43,724,847.32	
合计	50,061,356.81	8,250,000.00	1,470,000.00	4,793,800.68						61,635,157.49	

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	6,993,606,701.24			6,993,606,701.24
二、本期变动	-1,445,846,841.24			-1,445,846,841.24
加：外购	91,486.97			91,486.97
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	1,445,938,328.21			1,445,938,328.21
公允价值变动				
三、期末余额	5,547,759,860.00			5,547,759,860.00

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (m ²)	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
航空大厦 1 栋部分楼层	深圳	1989 年 08 月	29,541.79	9,089,931.07	538,530,000.00	538,530,000.00		
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	深圳	1988 年 12 月	20,276.88	8,012,262.44	527,456,800.00	527,456,800.00		
航都大厦 9J	深圳	1997 年 06 月	106.73	46,722.66	3,447,380.00	3,447,380.00		
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房	长沙	2006 年 01 月	874.96	252,609.16	7,303,500.00	7,303,500.00		
航苑大厦西座 7 套房	深圳	1995 年 04 月	652.43	173,714.27	33,597,600.00	33,597,600.00		
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	深圳	2006 年 11 月	15,624.89	7,075,112.81	288,726,800.00	288,726,800.00		
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	南昌	2010 年 06 月	32,489.53	4,373,568.79	282,225,880.00	282,225,880.00		
岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	岳阳	2003 年 12 月	46,684.02	5,918,566.68	342,434,400.00	342,434,400.00		
赣州格兰云天国际酒店	赣州	2012 年 04 月	29,644.15	5,105,963.30	279,793,200.00	279,793,200.00		
成都九方购物中心	成都	2011 年 12 月	105,702.55	20,067,185.43	760,561,800.00	760,561,800.00		
九江九方购物中心商业	九江	2014 年 12 月	158,295.92	30,480,440.94	887,365,000.00	887,365,000.00		
昆山九方购物中心	昆山	2015 年 10 月	177,892.30	50,318,337.78	1,456,789,100.00	1,456,789,100.00		
中航紫金云熙二期一至三层商铺	龙岩	2015 年 05 月	19,395.58	2,937,045.10	128,011,400.00	128,011,400.00		
深圳华彩花园南山阁 27D	深圳	1995 年 01 月	154.80	57,798.18	7,925,800.00	7,925,800.00		

深圳航苑大厦东座 407	深圳	1995 年 04 月	75.13	42,857.14	3,591,200.00	3,591,200.00		
合计			637,411.66	143,804,737.77	5,547,759,860.00	5,547,759,860.00		

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

否

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	544,093,834.09	565,194,268.75
合计	544,093,834.09	565,194,268.75

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车和船舶	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	597,813,739.83	161,586,574.05	61,894,280.82	821,294,594.70
2. 本期增加金额	241,161.12	5,085,226.42	3,510,561.99	8,836,949.53
(1) 购置	241,161.12	1,794,524.25	1,166,866.01	3,202,551.38
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加		1,775,647.93	2,321,781.15	4,097,429.08
(4) 其他增加		1,515,054.24	21,914.83	1,536,969.07
3. 本期减少金额	6,993,757.50	5,595,910.08	3,016,578.10	15,606,245.68
(1) 处置或报废		2,095,050.75	1,343,402.25	3,438,453.00
(2) 合并范围变更减少	6,993,757.50	2,007,493.45	1,670,376.85	10,671,627.80
(3) 其他减少		1,493,365.88	2,799.00	1,496,164.88
4. 期末余额	591,061,143.45	161,075,890.39	62,388,264.71	814,525,298.55
二、累计折旧				814,525,298.55
1. 期初余额	100,086,157.89	116,847,431.91	39,166,736.15	256,100,325.95
2. 本期增加金额	7,437,901.73	9,141,868.34	5,568,182.89	22,147,952.96
(1) 计提	7,437,901.73	7,325,283.30	3,781,935.80	18,545,120.83
(2) 企业合并增加		1,371,321.59	1,780,944.44	3,152,266.03
(3) 其他增加		445,263.45	5,302.65	450,566.10
3. 本期减少金额	1,546,893.22	3,613,686.51	2,656,234.72	7,816,814.45
(1) 处置或报废		1,854,780.88	1,157,038.51	3,011,819.39
(2) 合并范围变更减少	1,546,893.22	1,345,601.54	1,499,196.21	4,391,690.97
(3) 其他减少		413,304.09		413,304.09
4. 期末余额	105,977,166.40	122,375,613.74	42,078,684.32	270,431,464.46
三、减值准备				
1. 期初余额				

2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	485,083,977.05	38,700,276.65	20,309,580.39	544,093,834.09
2. 期初账面价值	497,727,581.94	44,739,142.14	22,727,544.67	565,194,268.75

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	2,935,501.38	人才安居房无法办理产权证

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,343,300.00	5,343,300.00
合计	5,343,300.00	5,343,300.00

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙 BOBO 天下城项目	5,343,300.00		5,343,300.00	5,343,300.00		5,343,300.00
合计	5,343,300.00		5,343,300.00	5,343,300.00		5,343,300.00

12、生产性生物资产

不适用

13、油气资产

不适用

14、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备及其他设备	汽车	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	122,259,871.36	3,144,237.10	179,441.81	125,583,550.27

2. 本期增加金额	18,627.40			18,627.40
(1) 本期租入	18,627.40			18,627.40
3. 本期减少金额	6,986,813.78			6,986,813.78
(1) 不再租入	6,986,813.78			6,986,813.78
4. 期末余额	115,291,684.98	3,144,237.10	179,441.81	118,615,363.89
二、累计折旧				
1. 期初余额	49,609,148.62	1,340,255.24	179,441.81	51,128,845.67
2. 本期增加金额	11,252,226.18	420,523.29		11,672,749.47
(1) 计提	11,252,226.18	420,523.29		11,672,749.47
3. 本期减少金额	2,145,464.30			2,145,464.30
(1) 处置	2,145,464.30			2,145,464.30
4. 期末余额	58,715,910.50	1,760,778.53	179,441.81	60,656,130.84
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	56,575,774.48	1,383,458.57		57,959,233.05
2. 期初账面价值	72,650,722.74	1,803,981.86		74,454,704.60

15、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件系统	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	17,210,276.36			14,391,281.77	31,601,558.13
2. 本期增加金额				324,791.95	324,791.95
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				324,791.95	324,791.95
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	17,210,276.36			14,716,073.72	31,926,350.08
二、累计摊销					
1. 期初余额	7,387,585.76			3,160,112.59	10,547,698.35
2. 本期增加	169,221.96			879,976.68	1,049,198.64

金额					
(1) 计提	169,221.96			746,515.75	915,737.71
(2) 企业合并增加				133,460.93	133,460.93
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	7,556,807.72			4,040,089.27	11,596,896.99
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	9,653,468.64			10,675,984.45	20,329,453.09
2. 期初账面价值	9,822,690.60			11,231,169.18	21,053,859.78

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

16、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	企业合并形成的		处置		期末余额
招商局物业管理有限公司	2,565,188,788.24					2,565,188,788.24
招商积余南航（广州）物业服务集团有限公司		176,269,129.50				176,269,129.50
上海航空工业集团物业管理有限公司		8,784,231.07				8,784,231.07
合计	2,565,188,788.24	185,053,360.57				2,750,242,148.81

(2) 商誉减值准备

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息：

本集团管理层以对生产经营活动的管理或者监控下能独立产生现金流入的最小资产组合（分别为招商物业、招商积余南航（广州）物业服务、上海航空工业集团物业管理有限公司）作为认定资产组或资产组组合的标准。

说明商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法：

在对商誉进行减值测试时，本集团将相关资产组和资产组组合（含商誉）的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。本集团产生商誉的各资产组和资产组组合的可收回金额的确定方法包括按公允价值减预计处置费用确定和按预计未来现金流量的现值确定。公允价值使用市场法确定。现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续预测期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定；后续预测期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合本集团的商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定，其采用的增长率不会超过宏观经济长期平均增长率。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括收入增长率、毛利率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的价值时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

商誉减值测试的影响：

经测试，本集团管理层认为上述假设发生的任何合理变化均不会导致产生商誉的各资产组和资产组组合的账面价值高于其可收回金额，故商誉无需计提减值准备。

17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	42,999,330.67	4,033,518.68	7,842,972.77	7,719,608.81	31,470,267.77
物业管理软件及系统维护	41,310,517.24	24,228.72	6,359,883.82		34,974,862.14
技术服务费	750,247.90		502,134.11		248,113.79
其他	37,394,630.89	7,722,202.14	4,799,273.35		40,317,559.68
合计	122,454,726.70	11,779,949.54	19,504,264.05	7,719,608.81	107,010,803.38

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	75,118,172.44	18,779,543.11	102,897,944.90	25,866,529.60
可抵扣亏损	302,613.20	75,653.30	10,850,096.72	2,712,524.18
其他	15,101,926.14	3,775,481.54		
合计	90,522,711.78	22,630,677.95	113,748,041.62	28,579,053.78

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	22,413,541.00	5,603,385.25	23,820,449.44	5,955,112.36
投资性房地产	2,690,941,341.88	672,735,335.47	3,351,773,581.80	837,943,395.45
固定资产折旧差异	182,097.62	45,524.40		
合计	2,713,536,980.50	678,384,245.12	3,375,594,031.24	843,898,507.81

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		22,630,677.95		28,579,053.78
递延所得税负债		678,384,245.12		843,898,507.81

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	810,993,428.64	649,561,626.50
可抵扣亏损	1,714,569,233.95	1,390,794,846.88
合计	2,525,562,662.59	2,040,356,473.38

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	132,788,983.72	189,591,619.18	
2023 年	198,399,586.71	221,710,758.57	
2024 年	115,991,704.49	146,216,554.41	
2025 年	519,931,560.34	537,106,275.28	
2026 年	284,588,608.86	296,106,177.56	
2027 年	462,805,327.95		
无到期期限之可抵扣亏损	63,461.88	63,461.88	
合计	1,714,569,233.95	1,390,794,846.88	

19、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
项目投资款（注 1）	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00
预付股权收购款（注 2）				283,620,000.00		283,620,000.00
其他				24,054,000.00		24,054,000.00
合计	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	507,674,000.00	306,000.00	507,368,000.00

其他说明：

注 1、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》支付的项目投资款。

注 2、付股权收购款系本公司因购买上海航空工业集团物业管理有限公司及中国南航集团物业管理有限公司的股权而预付给上海联合产权交易所有限公司的款项。于 2022 年 1 月已完成交割。

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	0	200,228,738.89
合计	0	200,228,738.89

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,135,480,342.28	942,909,387.89
1 至 2 年	11,413,426.00	19,681,417.57
2 至 3 年	6,667,267.81	20,326,873.01
3 年以上	35,247,205.53	57,724,756.11
合计	1,188,808,241.62	1,040,642,434.58

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	20,905,304.04	4,054,992.06
1 至 2 年	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00
合计	20,905,304.04	4,054,992.06

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业及酒店服务预收款等	582,050,515.52	569,212,453.53
出售洗衣券预收款	111,484,472.81	120,418,230.05
预收购房款	217,834.28	1,967,960.00
合计	693,752,822.61	691,598,643.58

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	645,837,372.77	1,824,757,752.59	1,987,244,348.76	483,350,776.60
二、离职后福利-设定提存计划	1,332,621.96	180,651,716.65	180,127,847.08	1,856,491.53
三、辞退福利	588,288.65	10,261,873.79	8,100,133.35	2,750,029.09
合计	647,758,283.38	2,015,671,343.03	2,175,472,329.19	487,957,297.22

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	620,384,018.72	1,619,470,131.62	1,785,695,776.62	454,158,373.72
2、职工福利费		38,745,345.68	38,745,345.68	-
3、社会保险费	944,716.10	81,391,033.60	81,215,457.47	1,120,292.23
其中：医疗保险费				-
工伤保险费	-5,550.85	3,225,300.90	3,208,686.74	11,063.31
生育保险费				-
医疗保险费及生育保险费	950,266.95	78,165,732.70	78,006,770.73	1,109,228.92
4、住房公积金	197,036.80	52,646,558.72	52,647,099.84	196,495.68
5、工会经费和职工教育经费	24,282,414.33	24,097,777.70	20,581,677.47	27,798,514.56
6、短期带薪缺勤				-
7、短期利润分享计划				-
8、其他短期薪酬	29,186.82	8,406,905.27	8,358,991.68	77,100.41
合计	645,837,372.77	1,824,757,752.59	1,987,244,348.76	483,350,776.60

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,282,842.72	156,316,307.78	156,016,390.62	1,582,759.88
2、失业保险费	26,311.11	5,583,942.54	5,577,984.13	32,269.52
3、企业年金缴费	23,468.13	18,751,466.33	18,533,472.33	241,462.13
合计	1,332,621.96	180,651,716.65	180,127,847.08	1,856,491.53

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	60,413,488.78	67,341,939.70
企业所得税	75,618,932.60	71,723,566.55
个人所得税	4,288,786.92	7,226,774.98
城市维护建设税	2,558,404.63	3,835,173.02
房产税	4,436,786.84	9,036,728.32
教育费附加	1,122,403.30	1,882,682.57
其他税费	2,871,280.85	3,050,066.46
合计	151,310,083.92	164,096,931.60

26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	45,799,409.96	53,534,878.29
其他应付款	1,295,052,082.25	1,256,286,679.89
合计	1,340,851,492.21	1,309,821,558.18

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	45,799,409.96	53,534,878.29
合计	45,799,409.96	53,534,878.29

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位名称	年末数	年初数	备注
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04	投资方尚未领取；注 1
中国航空技术深圳有限公司	15,920,509.92	15,920,509.92	投资方尚未领取；注 2、注 3
安威科投资中心（深圳）（有限合伙）		5,692,378.80	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司		2,043,089.53	
合计	45,799,409.96	53,534,878.29	

注 1：2016 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。

注 2：2019 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 3：2020 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。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	324,362,287.55	367,264,403.69
押金及保证金	393,027,945.87	394,105,754.91
代收款项	385,273,092.34	262,286,869.70
其他	192,388,756.49	232,629,651.59
合计	1,295,052,082.25	1,256,286,679.89

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	91,945,473.55	129,196,693.27
一年内到期的应付债券	24,832,500.00	53,696,250.00
一年内到期的长期应付款		6,240,000.00
一年内到期的租赁负债	15,443,828.52	13,980,832.34
合计	132,221,802.07	203,113,775.61

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		305,375,000.00
待转销项税额	32,783,341.05	29,123,242.39
其他	15,030,000.00	9,600,000.00
合计	47,813,341.05	344,098,242.39

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 招商积余 SCP001	300,000,000.00	2021-5-31	270 天	300,000,000.00	305,375,000.00		1,282,534.25		306,657,534.25	
合计				300,000,000.00	305,375,000.00		1,282,534.25		306,657,534.25	

其他说明：

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〕SCP12 号），同意接受公司超短期融资券注册，注册金额为 5 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 5 月 27 日至 2021 年 5 月 28 日，公司发行了 2021 年度第一期超短期融资券，发行总额为人民币 3 亿元，期限为 270 天，票面利率为 3.00%。

上述超短期融资券已于 2022 年 2 月 25 日归还。

29、长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	354,469,500.00	753,196,693.27
保证借款	350,082,916.67	
信用借款	680,666,388.88	
减：一年内到期的长期借款	-91,945,473.55	-129,196,693.27
合计	1,293,273,332.00	624,000,000.00

上述期末利率区间 3.50%~4.80%。

30、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
21 招商积余 MTN001	1,524,832,500.00	1,553,696,250.00
减：一年内到期的应付债券	-24,832,500.00	-53,696,250.00
合计	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 招商积余 MTN001	1,500,000,000.00	2021 年 2 月 2 日	3 年	1,500,000,000.00	1,553,696,250.00		29,186,250.00		58,050,000.00	1,524,832,500.00
减：一年内到期的应付债券					53,696,250.00		29,186,250.00		58,050,000.00	24,832,500.00
合计		——		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00

31、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	81,455,451.01	97,396,492.36
未确认融资费用	-9,284,569.77	-11,334,071.73
减：一年内到期的租赁负债	-15,443,828.52	-13,980,832.34
合计	56,727,052.72	72,081,588.29

32、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	68,555,270.90	74,632,360.97

合计	68,555,270.90	74,632,360.97
----	---------------	---------------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金（注1）	58,409,684.64	46,854,310.90
车位融资款（注2）		24,054,000.00
国土局地价款余款（注3）	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	603,720.71	422,184.52
合计	68,555,270.90	80,872,360.97
减：一年内到期的长期应付款		-6,240,000.00
合计	68,555,270.90	74,632,360.97

注1：系本公司之子公司中航物业、招商物业收业主的本体维修基金及空调维保费用。

注2：系本公司之子公司深圳市招商置业顾问有限公司未来应支付给本公司之关联公司招商局通商融资租赁有限公司的车位购买款。

注3：系本公司应补缴的航空大厦用地地价款余款。

33、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	113,616.93	2,650,957.41	未决诉讼预计赔偿款
其他	3,920,000.00	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	4,033,616.93	6,570,957.41	

34、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	51,600,000.00			51,600,000.00	注1
合计	51,600,000.00			51,600,000.00	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地出让金返还款	51,600,000.00						51,600,000.00	与资产相关

注1：系本公司之子公司天津格兰云天置业有限公司因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目而获得当地政府给予的天津地产奖励扶持基金。

35、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

少数股东借款	411,895,000.00	411,895,000.00
合计	411,895,000.00	411,895,000.00

36、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,060,346,060.00						1,060,346,060.00

37、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,914,528,470.88		212,760.19	2,914,315,710.69
其他资本公积	153,104,561.09			153,104,561.09
合计	3,067,633,031.97		212,760.19	3,067,420,271.78

注 1：本公司下属子公司南京招商未来科技城物业管理有限公司的少数股东本年增资，导致公司对南京招商未来科技城物业管理有限公司股权的稀释，公司按照增资前的持股比例计算的享有的子公司账面净资产的份额与按照增资后持股比例计算的金额的差额 9,308.94 元冲减资本公积。

注 2：本公司原间接持有深圳市南光物业管理有限公司（简称“南光物业”）100% 股权，原下属子公司深圳市中航城投资有限公司持有南光物业 5% 股权，本年随着深圳市中航城投资有限公司 100% 股权的转让，间接将南光物业 5% 一并处置，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，冲减资本公积 203,451.25 元。

38、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,130,121.30	493,485.52				493,485.52		-636,635.78
外币财务报表折算差额	-1,130,121.30	493,485.52				493,485.52		-636,635.78
其他综合收益合计	-1,130,121.30	493,485.52				493,485.52		-636,635.78

39、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		17,974,308.15	17,974,308.15	
合计		17,974,308.15	17,974,308.15	

40、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	494,807,804.02			494,807,804.02
合计	494,807,804.02			494,807,804.02

41、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,039,285,375.00	3,725,887,873.18
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-9,019,213.84
调整后期初未分配利润	4,039,285,375.00	3,716,868,659.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	331,120,366.43	512,870,409.02
减：提取法定盈余公积		53,338,068.95
应付普通股股利	106,034,606.00	137,406,843.18
其他		291,218.77
期末未分配利润	4,264,371,135.43	4,039,285,375.00

调整期初未分配利润明细：

- 1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2) 由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3) 由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

42、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,646,334,066.00	4,927,381,638.46	4,778,729,003.62	4,131,740,326.56
合计	5,646,334,066.00	4,927,381,638.46	4,778,729,003.62	4,131,740,326.56

收入成本相关信息：

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、物业管理	5,436,883,119.02	4,825,574,744.30	4,436,365,152.13	3,967,027,583.48
2、资产管理	215,693,121.98	96,498,231.82	270,477,888.22	107,001,381.63
3、其他	-6,242,175.00	5,308,662.34	71,885,963.27	57,711,361.45

合计	5,646,334,066.00	4,927,381,638.46	4,778,729,003.62	4,131,740,326.56
----	------------------	------------------	------------------	------------------

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	客户九	58,345,476.62
2	客户二	45,524,125.55
3	客户六	41,056,633.60
4	客户七	30,390,351.21
5	客户八	30,380,971.31

43、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,957,366.34	9,013,682.78
教育费附加	7,163,857.73	6,396,913.81
房产税	16,445,175.45	21,002,529.82
土地使用税	2,632,081.57	2,481,428.62
土地增值税	-1,811.33	-3,885,910.43
其他	1,526,928.39	970,940.46
合计	37,723,598.15	35,979,585.06

44、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,442,648.70	10,001,683.42
销售代理费	9,842,449.67	9,433,874.91
广告费	639,166.79	297,737.71
租赁费	453,468.48	507,862.30
长期待摊费用摊销	258,297.74	283,988.07
其他	5,421,471.20	14,011,651.91
合计	34,057,502.58	34,536,798.32

45、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	151,544,319.73	116,609,890.00
折旧费	3,740,172.87	11,067,179.79
长期待摊费用摊销	7,078,623.28	7,843,475.72
咨询、顾问、评估费用	27,067,793.10	5,860,409.90
租赁费	4,223,806.51	4,868,333.41

信息技术费	3,942,941.03	2,298,245.89
差旅交通费	688,608.58	1,473,007.48
业务招待费	571,424.24	1,066,387.78
无形资产摊销	854,884.25	854,288.89
其他	7,089,157.56	6,249,283.98
合计	206,801,731.15	158,190,502.84

46、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,260,909.01	7,872,886.78
直接投入	399,890.30	
长期费用摊销	383,650.68	546,298.50
折旧费用	37,394.79	46,661.20
专利费	89,801.27	36,267.33
其他	240,495.21	1,274,236.23
合计	12,412,141.26	9,776,350.04

47、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	60,587,306.61	78,526,119.07
减：利息收入	11,163,136.69	11,681,502.95
汇兑损益	1,127.09	
银行手续费及其他	4,793,694.68	5,380,254.15
合计	54,218,991.69	72,224,870.27

48、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	17,998,915.51	7,192,535.37
增值税进项税加计扣除	22,641,760.72	14,908,552.44
收到的个人所得税扣缴税款手续费	1,269,648.55	1,177,067.19
退伍军人税收补贴	3,684,417.62	4,467,431.07
其他	1,273,545.98	
合计	46,868,288.38	27,745,586.07

49、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	4,793,800.68	3,361,152.34
处置长期股权投资产生的投资收益	33,428,944.85	
合计	38,222,745.53	3,361,152.34

50、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产		-799,365.37
合计		-799,365.37

51、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	6,497,782.23	417,479.62
应收账款坏账损失	-2,490,225.02	-5,533,281.38
应收票据坏账损失	328.36	
合计	4,007,885.57	-5,115,801.76

52、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	272,822.54	751,375.55

53、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入违约金收入	1,260,073.94	630,302.32	1,260,073.94
过期末使用的洗衣券	1,820,000.00	2,861,317.59	1,820,000.00
其他	1,227,384.22	4,214,982.75	1,227,384.22
合计	4,307,458.16	7,706,602.66	4,307,458.16

计入当期损益的政府补助：无

54、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	9,240.00	20,000.00	9,240.00
赔偿金、违约金支出	1,090,759.07	5,921,480.77	1,090,759.07
资产报废、毁损损失	442,229.22	235,735.01	442,229.22
其他	1,217,928.74	51,365.20	1,217,928.74
合计	2,760,157.03	6,228,580.98	

55、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	120,847,422.25	140,194,323.44
递延所得税费用	11,632,470.85	13,760,940.92
合计	132,479,893.10	153,955,264.36

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	464,657,505.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	116,164,376.47
子公司适用不同税率的影响	-3,303,561.78
调整以前期间所得税的影响	-3,323,903.77
非应税收入的影响	-1,198,450.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,440,069.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,104,045.48
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	21,805,408.39
所得税费用	132,479,893.10

56、其他综合收益

详见附注 38

57、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	597,353,850.15	394,920,145.09
代收代付款	260,456,485.92	235,737,389.08
收到押金及保证金	49,557,346.96	79,664,983.34
银行存款利息收入	11,163,136.69	11,681,502.95
罚款、违约金收入	1,260,073.94	630,302.32
职工归还的备用金	1,214,238.38	11,737,429.04
其他	45,253,963.87	12,837,033.63
合计	966,259,095.91	747,208,785.45

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,150,087,298.86	1,116,650,717.75
管理费用支付的现金	20,590,773.80	21,815,668.44
营业费用支付的现金	15,182,989.36	24,142,978.60
押金、保证金、维修金支出	229,306,061.10	96,707,448.64
员工备用金	16,001,143.62	22,848,701.17
其他	37,758,308.44	11,321,734.92
合计	1,468,926,575.18	1,293,487,249.52

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购招商积余南航（广州）物业服务 有限公司取得的现金等价物	54,544,149.75	
收购上海航空工业集团物业管理有限 公司取得的现金等价物	37,789,762.92	
合计	92,333,912.67	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
转让深圳市中航城投资有限公司股权 减少的现金净额	11,107,612.93	
合计	11,107,612.93	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
昆山市中航地产有限公司向集团内公 司借款	62,766,966.05	
赣州中航九方商业有限公司向集团内 公司借款	76,823,876.91	
合计	139,590,842.96	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：赣州九方及昆山中航在股权转让前向受让方的借款，用于支付招商积余的往来款。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收购招商蛇口企业管理（深圳）有限公司 100%股权所支付的现金		2,900,000.00
支付租金	4,664,931.93	2,292,497.15
合计	4,664,931.93	5,192,497.15

58、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	332,177,612.76	209,746,274.68
加：资产减值准备	-4,007,885.57	5,115,801.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,545,120.83	17,409,587.03
使用权资产折旧	11,672,749.47	10,785,404.44
无形资产摊销	915,737.71	902,207.65
长期待摊费用摊销	19,504,264.05	20,369,337.22
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）	-272,822.54	-751,375.55
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	442,229.22	235,735.01
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		799,365.37
财务费用（收益以“-”号填列）	60,587,306.61	78,526,119.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,222,745.53	-3,361,152.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,948,375.83	315,088.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-165,514,262.69	13,445,852.32
存货的减少（增加以“-”号填列）	141,826,776.39	64,246,760.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,363,547,120.00	-972,899,099.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	481,300,802.12	116,289,850.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-498,643,861.34	-438,824,243.00
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,609,554,764.79	1,538,610,978.29
减：现金的期初余额	2,041,118,850.99	2,275,518,841.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	568,435,913.80	-736,907,862.74

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	92,333,912.67
其中：	
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	54,544,149.75
上海航空工业集团物业管理有限公司	37,789,762.92
其中：	
取得子公司支付的现金净额	-92,333,912.67

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	777,585,956.53
其中：	
昆山市中航地产有限公司	335,503,590.06
赣州中航九方商业有限公司	438,008,815.38
深圳市中航城投资有限公司	4,073,551.09
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	62,396,955.37
其中：	
昆山市中航地产有限公司	10,382,789.83
赣州中航九方商业有限公司	36,833,001.52
深圳市中航城投资有限公司	15,181,164.02
其中：	
处置子公司收到的现金净额	715,189,001.16

注：处置深圳市中航城投资有限公司收到的净额为负数，在支付的其他与投资活动有关的现金列报。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,609,554,764.79	2,041,118,850.99
其中：库存现金	138,178.62	145,498.45
可随时用于支付的银行存款	2,609,416,586.17	2,040,973,352.54
三、期末现金及现金等价物余额	2,609,554,764.79	2,041,118,850.99
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	14,877,530.07	19,300,999.44

59、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	14,877,530.07	履约保证金及商品房按揭保证金

固定资产	435,397,413.58	用于抵押借款
投资性房地产	2,344,154,100.00	用于抵押借款
应收账款	4,626,663.80	用于质押借款
合计	2,799,055,707.45	

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			21,007,976.86
其中：美元			
欧元			
港币	24,665,935.02	0.8517	21,007,976.86
其他应收款			1,144,633.65
其中：港币	1,343,939.94	0.8517	1,144,633.65
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款			2,201,541.63
其中：港币	2,584,879.22	0.8517	2,201,541.63
应付职工薪酬			7,163,247.31
其中：港币	8,410,528.72	0.8517	7,163,247.31
应交税费			49,354.42
其中：港币	57,948.13	0.8517	49,354.42
其他应付款			630,555.83
其中：港币	740,349.69	0.8517	630,555.83
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

不适用

61、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	4,759,596.58	其他收益	4,759,596.58
上海市虹口区投资服务中心绩效奖励	2,870,000.00	其他收益	2,870,000.00

防疫补贴	2,578,687.45	其他收益	2,578,687.45
生育津贴	2,335,733.53	其他收益	2,335,733.53
垃圾分类激励补助资金	950,000.00	其他收益	950,000.00
一次性留工培训补助	660,658.77	其他收益	660,658.77
自主招工招才的补贴收入	362,566.53	其他收益	362,566.53
深圳市南山区科技创新局 2020 年国家高新技术企业认定奖补资金项目	200,000.00	其他收益	200,000.00
2022 年度南山区国家高新技术企业倍增支持计划项目	200,000.00	其他收益	200,000.00
高新处 2022 年企事业研发资助	200,000.00	其他收益	200,000.00
三亚崖州湾科技城管理局引才奖励	163,734.00	其他收益	163,734.00
2020 年江西省级商务发展专项资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
济南市历下区红领物业奖励	130,000.00	其他收益	130,000.00
高端服务型行业经济增长支持	60,000.00	其他收益	60,000.00
其他小额补助	2,427,938.65	其他收益	2,427,938.65
合计	17,998,915.51		17,998,915.51

(2) 政府补助退回情况

不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	2022 年 2 月	230,000,000.00	95.00%	收购	2022 年 2 月 16 日	取得控制权	79,718,845.09	8,885,763.19
上海航空工业集团物业管理有限公司	2022 年 1 月	53,620,000.00	100.00%	收购	2022 年 1 月 12 日	取得控制权	60,166,950.27	1,563,210.12

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	招商积余南航（广州）物业服务有限公司	上海航空工业集团物业管理有限公司
--现金	230,000,000.00	53,620,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		

—或有对价的公允价值		
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
—其他		
合并成本合计	230,000,000.00	53,620,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	53,730,870.50	44,835,768.93
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	176,269,129.50	8,784,231.07

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	招商积余南航（广州）物业服务有限公司		上海航空工业集团物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	54,544,692.28	54,544,692.28	37,789,762.92	37,789,762.92
应收款项	21,785,625.32	21,785,625.32	45,653,103.13	45,653,103.13
存货	233,839.38	233,839.38	49,978.65	49,978.65
固定资产	660,912.40	660,912.40	284,250.65	284,250.65
无形资产	191,331.02	191,331.02		
递延所得税资产	3,775,481.54	3,775,481.54		
负债：				
借款				
应付款项	24,587,546.49	24,587,546.49	38,941,326.42	38,941,326.42
递延所得税负债	45,524.40	45,524.40		
净资产	56,558,811.05	56,558,811.05	44,835,768.93	44,835,768.93
减：少数股东权益	2,827,940.55	2,827,940.55		
取得的净资产	53,730,870.50	53,730,870.50	44,835,768.93	44,835,768.93

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

公允价值使用第三层次输入值。以被投资单位期末净资产作为评估其公允价值的重要参考依据。对被投资单位期末净资产基本能体现其公允价值的，以其净资产作为评估公允价值的基数；对被投资单位期末净资产不能体现其公允价值的，在考虑市场参与者对相关资产或负债定价时所使用的假设的基础上进行调整。

购买日，招商积余南航（广州）物业服务有限公司、上海航空工业集团物业管理有限公司资产负债项目无明显增值或减值，公司按购买日账面价值确认为公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

否

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市中航城投资有限公司	4,073,551.09	100.00%	协议转让	2022年6月30日	控制权发生变更	7,250,443.77						
昆山市中航地产有限公司	335,503,590.06	100.00%	协议转让	2022年6月30日	控制权发生变更	-1,516,156.01						
赣州中航九方商业有限公司	438,008,815.38	100.00%	协议转让	2022年4月30日	控制权发生变更	27,694,657.09						

其他说明：

2022年2月22日，公司2022年第一次临时股东大会审议通过了第九届董事会第二十七次会议通过的《关于转让下属企业股权的议案》，同意公司将直接及间接持有的深圳市中航城投资有限公司、昆山市中航地产有限公司和赣州中航九方商业有限公司三家企业100%股权转让给公司控股股东招商蛇口的下属企业，转让价格合计为人民币77,758.6万元。前述三家企业的股权转让协议均于2022年2月18日签订。报告期内，前述三家企业股权均已完成过户手续。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

否

3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）新设立的子公司

公司名称	持股比例（%）	投资成本
------	---------	------

徐州淮盛商业运营管理有限公司	65
----------------	----

该公司于 2022 年 1 月 27 日成立，本公司尚未注资。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00%		投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51.00%		投资设立
招商九方商业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51.00%		投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100.00%		同一控制下企业合并
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00%		投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00%	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业管理		100.00%	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理		100.00%	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理		70.00%	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00%	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		100.00%	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		95.00%	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		74.40%	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		100.00%	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理		100.00%	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业管理		100.00%	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理		55.00%	投资设立
航电建筑科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务		100.00%	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		100.00%	同一控制下企业合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理		51.00%	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理		51.00%	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51.00%		投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务		60.00%	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85.00%		投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100.00%		投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51.00%		非同一控制下企业合并
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60.00%		投资设立
招商物业	深圳	深圳	物业管理	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00%	非同一控制

						下企业合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理及咨询		100.00%	非同一控制下企业合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
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		100.00%	非同一控制下企业合并
南京招商未来科技城物业管理有限公司（注1）	南京	南京	物业管理		49.00%	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		100.00%	非同一控制下企业合并
招商局物业管理（香港）有限公司	香港	香港	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
招商局物业管理（海外）有限公司	香港	香港	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房地产经纪及信息咨询		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	物业设备销售、机电与电子智能化设计施工		100.00%	非同一控制下企业合并
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		100.00%	非同一控制下企业合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
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		100.00%	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		60.00%	投资设立
宁波招商物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理		100.00%	投资设立
宁波招鄞商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营		80.00%	投资设立
深圳西部港口保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务		100.00%	资产收购
深圳招华物业管理有限公司（注1）	深圳	深圳	物业管理		50.00%	非同一控制下企业合并
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	商业运营		100.00%	同一控制下企业合并
招商积余数字科技（南京）有限公司	南京	南京	智能化设计、技术服务	100.00%		投资设立
招商积余南航（广州）物业服务服务有限公司（注2）	广州	广州	物业管理	95.00%		非同一控制下企业合并
上海航空工业集团物业管理有限公司（注2）	上海	上海	物业管理	100.00%		非同一控制下企业合并
徐州淮盛商业运营管理有限公司	徐州	徐州	商业运营		65.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：本公司间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本集团拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

注2：本年本集团因非同一控制下企业合并，并拥有对该等公司的控制权，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

公司以自有资金按持股比例向深圳招华物业管理有限公司提供 650 万元财务资助，其他股东方华侨城物业（集团）有限公司将按持股比例提供同等条件的财务资助，期限自深圳招华物业各股东方有权机构批准之日起一年。公司按照不低于公司同期融资成本向深圳招华物业收取利息。本次财务资助事项已经公司第九届董事会第二十八次会议审议通过。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司董事会累计审批的处于有效期的提供财务资助总金额为 0 万元。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明**

交易类型	公司名称	时间	交易比例	期末持股比例
处置少数股权	南京招商未来科技城物业管理有限公司	2022 年 1 月	2.00%	49%
处置少数股权	深圳市南光物业管理有限公司	2022 年 6 月	5.00%	95%

本集团根据章程或合作协议的约定，能够对该等公司实施控制并通过参与该等公司的相关活动享有可变回报，因此本集团仍将该等公司纳入合并财务报表范围。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	深圳市南光物业管理有限公司 (注 2)	南京招商未来科技城物业管理有限公司 (注 1)
购买成本/处置对价		
--现金	500,000.00	60,025.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	500,000.00	60,025.00
减：按取得/处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	703,451.25	69,333.94
差额	-203,451.25	-9,308.94
其中：调整资本公积	-203,451.25	-9,308.94
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

注 1：本公司下属子公司南京招商未来科技城物业管理有限公司的少数股东本年增资，导致公司对南京招商未来科技城物业管理有限公司股权的稀释，公司按照增资前的持股比例计算的享有的子公司账面净资产的份额与按照增资后持股比例计算的金额的差额 9,308.94 元冲减资本公积。

注 2：本公司原间接持有深圳市南光物业管理有限公司（简称“南光物业”）100%股权，原下属子公司深圳市中航城投资有限公司持有南光物业 5%股权，本年随着深圳市中航城投资有限公司 100%股权的转让，间接将南光物业 5%一并处置，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，冲减资本公积 203,451.25 元。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	17,910,310.17	16,823,095.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,087,214.39	1,067,344.01
--综合收益总额	1,087,214.39	1,067,344.01
联营企业：		
投资账面价值合计	43,724,847.32	33,238,261.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,706,586.29	2,293,808.33
--综合收益总额	3,706,586.29	2,293,808.33

(2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
烟台招孚商业管理有限公司	660,894.92	2,359,587.86	3,020,482.78

十、与金融工具相关的风险

本集团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、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、租赁负债及其他非流动负债等。各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标和政策

本集团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，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。除本集团设立在香港的子公司使用港币进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。除以港币为记账本位币的境外子公司外，本集团之其他子公司均以人民币为记账本位币。于2022年6月30日，本集团的资产和负债均为记账本位币余额，该等余额不会产生重大外汇风险。

1.1.2 利率风险—现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本期末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为 1,384,000,000.00 元（年初：852,000,000.00 元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税后影响如下：

项目	利率变动	本年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-6,607,500.00	-6,607,500.00
浮动利率借款	下浮 50 个基点	6,607,500.00	6,607,500.00

1.2 信用风险

2022 年 6 月 30 日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金（附注七、1）、应收票据（附注七、2）、应收账款（附注七、3）、其他应收款（附注七、5）等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团成立专门部门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

于 2022 年 6 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度为 1,936,000,000 元（年初：2,018,000,000.00 元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为 0 元（年初：800,000,000.00 元）。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
应付账款	1,188,808,241.62			1,188,808,241.62
应付股利	45,799,409.96			45,799,409.96
其他应付款	1,295,052,082.25			1,295,052,082.25
一年内到期的非流动负债	140,614,513.56	-	-	140,614,513.56
其他流动负债	32,783,341.05	-	-	32,783,341.05
长期借款	77,776,204.22	1,292,628,435.88	25,208,821.92	1,395,613,462.02
应付债券	58,050,000.00	1,505,523,287.67	-	1,563,573,287.67
租赁负债	15,443,828.52	56,727,052.72		72,170,881.24
长期应付款				-
其他非流动负债		411,895,000.00		411,895,000.00

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（四）投资性房地产			5,547,759,860.00	5,547,759,860.00
2. 出租的建筑物			5,547,759,860.00	5,547,759,860.00
持续以公允价值计量的资产总额			5,547,759,860.00	5,547,759,860.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本集团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；对于主要以出租方式经营的物业，本集团主要采用收益法进行评估。

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他非流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期应付款、长期借款、应付债券、租赁负债及其他非流动负债等。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市	房地产	792,324.26	47.45%	51.16%

本企业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 47.45%的股权，通过其全资子公司深圳招商房地产有限公司间接持有本公司 3.71%股权，为本公司控股股东。

本企业最终控制方是招商局集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本期与本公司发生关联方交易，或前期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	与本企业关系
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	合营企业
山东省机场管理集团中航物业有限公司	合营企业
山东铁航物业管理有限公司	联营企业
深圳招商江岭城市服务有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	受同一方控制
沈阳招胜房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市招商公寓发展有限公司	受同一方控制
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	受同一方控制
沈阳招源房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商博时房地产开发有限公司	受同一方控制
南京招商启盛房地产有限公司	受同一方控制
青岛招商海德置业发展有限公司	受同一方控制
招商局通商融资租赁有限公司	受同一方控制
深圳招商商置投资有限公司	受同一方控制
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	受同一方控制
海通（深圳）贸易有限公司	受同一方控制
深圳市招商前海湾置业有限公司	受同一方控制
招商海达保险顾问有限公司	受同一方控制
蛇口电视台	受同一方控制
招商圣约酒业（深圳）有限公司	受同一方控制
深圳招商美冷供应链有限公司	受同一方控制
海联供应有限公司	受同一方控制
深圳美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一方控制
成都招商远康房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商龙城房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商融置业有限公司	受同一方控制
武汉招平海盈置业有限公司	受同一方控制
深圳市德瀚投资发展有限公司	受同一方控制
招商证券股份有限公司	受同一方控制
深圳市招华国际会展发展有限公司	受同一方控制
广州招商房地产有限公司	受同一方控制
招商局集团（香港）有限公司	受同一方控制
南京盛通房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招商宝欣置业有限公司	受同一方控制
武汉招商地产古田置业有限公司	受同一方控制
重庆怡置招商房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产（烟台）有限公司	受同一方控制
重庆招商置地开发有限公司	受同一方控制
湛江招商港城投资有限公司	受同一方控制
武汉招平雍荣置业有限公司	受同一方控制
杭州南兴房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口十堰置业有限公司	受同一方控制
天津招商泰达房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商泰置业有限公司	受同一方控制

杭州星日房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招义房地产有限公司	受同一方控制
云南雨泉置业有限公司	受同一方控制
南通招海置业有限公司	受同一方控制
重庆招商依云房地产有限公司	受同一方控制
北京亚林东房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州市招融致新房地产有限公司	受同一方控制
晋宁金辰房地产开发有限公司	受同一方控制
南宁招商汇天房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产（常州）有限公司	受同一方控制
襄阳招投房地产有限公司	受同一方控制
常熟招商琴湖投资发展有限公司	受同一方控制
重庆招商依城房地产开发有限公司	受同一方控制
南通招通置业有限公司	受同一方控制
武汉招瑞置业有限公司	受同一方控制
南宁招商众鑫房地产有限公司	受同一方控制
天骄（广州）房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	受同一方控制
武汉明捷房地产开发有限公司	受同一方控制
烟台招商局置业有限公司	受同一方控制
招商局地产（重庆）花园城有限公司	受同一方控制
珠海依云房地产有限公司	受同一方控制
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉新得房地产开发有限公司	受同一方控制
常熟市琴宏房地产开发有限公司	受同一方控制
漳州招商房地产有限公司	受同一方控制
武汉招平润丰房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	受同一方控制
青岛招商铭华置业有限公司	受同一方控制
佛山招商中环房地产有限公司	受同一方控制
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山招商果岭房地产有限公司	受同一方控制
苏州招商融新投资发展有限公司	受同一方控制
郑州天地康颂置业有限公司	受同一方控制
上海宝琛置业有限公司	受同一方控制
上海虹润置业有限公司	受同一方控制
云南盛商房地产开发有限公司	受同一方控制
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一方控制
天津招江投资有限公司	受同一方控制
佛山招商绿湖房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产（日照）有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区有限公司	受同一方控制
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产（北京）有限公司	受同一方控制
合肥招商章盛房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山招商光华房地产有限公司	受同一方控制
烟台孚旺置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	受同一方控制
武汉招商地产汉江置业有限公司	受同一方控制
成都招商双兴房地产开发有限公司	受同一方控制
肇庆招商蛇口房地产有限公司	受同一方控制
昆明同润房地产开发有限公司	受同一方控制
蛇口集装箱码头有限公司	受同一方控制
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	受同一方控制
徐州淮海金融招商发展有限公司	受同一方控制
昆明同冠房地产开发有限公司	受同一方控制

招商港务（深圳）有限公司	受同一方控制
招商局（蕪春）投资发展有限公司	受同一方控制
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一方控制
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一方控制
浙江商雅置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口（济南）置业有限公司	受同一方控制
南京招商招盛房地产有限公司	受同一方控制
安徽绿隼置业有限公司	受同一方控制
南通招鑫置业有限公司	受同一方控制
武汉中建壹品招盈置业有限公司	受同一方控制
中山雍景房地产有限公司	受同一方控制
招商局重庆交通科研设计院有限公司	受同一方控制
杭州杭盛房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山市凯达城投资发展有限公司	受同一方控制
天津招晨房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉栖江置业有限公司	受同一方控制
长沙懿德房地产有限公司	受同一方控制
郑州康尚置业有限公司	受同一方控制
武汉船舶配套工业园有限公司	受同一方控制
郑州招商颐城港区置业有限公司	受同一方控制
中外运物流华南有限公司	受同一方控制
东风汽车房地产有限公司	受同一方控制
东莞招商致远房地产开发有限公司	受同一方控制
无锡瑞商房地产开发有限公司	受同一方控制
南京利盛房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	受同一方控制
中山禹鸿房地产开发有限公司	受同一方控制
天津津湾房产建设有限公司	受同一方控制
东莞招商启达房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商新悦房地产开发有限公司	受同一方控制
嘉兴招鑫置业有限公司	受同一方控制
柳州招商汇信房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商房地产有限公司	受同一方控制
南京盛泽置业有限公司	受同一方控制
北京经开亦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招顺房地产有限公司	受同一方控制
合肥招商威盛房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招源房地产有限公司	受同一方控制
镇江盈盛房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉长航美湾置业有限公司	受同一方控制
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	受同一方控制
招商蛇口网谷（天津）有限公司	受同一方控制
中外运物流（天津）有限公司	受同一方控制
招商局仁和养老投资有限公司	受同一方控制
珠海市依云置业有限公司	受同一方控制
长沙仁惠房地产有限公司	受同一方控制
太仓招新置业有限公司	受同一方控制
昆明招金房地产有限公司	受同一方控制
武汉奥明房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招平房地产开发有限公司	受同一方控制
南昌德瀚商业管理有限公司	受同一方控制
中合才华（大连）置业有限公司	受同一方控制
杭州惠余置业有限公司	受同一方控制
佛山招商新城高新技术有限公司	受同一方控制
宁波浙达置业有限公司	受同一方控制

长沙雍景房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商翰林房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产（太仓）有限公司	受同一方控制
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商房地产有限公司	受同一方控制
中外运物流华中有限公司	受同一方控制
镇江火炬置地发展有限公司	受同一方控制
河南天地新居置业有限公司	受同一方控制
深圳市招商创业有限公司	受同一方控制
招商局光明科技园有限公司	受同一方控制
成都招商北湖置地有限公司	受同一方控制
嘉兴招商房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招合房地产开发有限公司	受同一方控制
中国外运海南有限公司	受同一方控制
大连招商广源房地产有限公司	受同一方控制
宁波明湖置业有限公司	受同一方控制
佛山依云上园房地产有限公司	受同一方控制
宁波江湾房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招莹房地产有限公司	受同一方控制
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	受同一方控制
西安茂安房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商汇城房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商浩田房地产有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	受同一方控制
招商局地产（苏州）有限公司	受同一方控制
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	受同一方控制
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产（厦门）有限公司	受同一方控制
中外运化工国际物流有限公司	受同一方控制
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	受同一方控制
天津中外运建合仓储服务有限公司	受同一方控制
招商局雄安投资发展有限公司	受同一方控制
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	受同一方控制
无锡溪胜房地产开发有限公司	受同一方控制
福建招商云谷开发有限公司	受同一方控制
郑州招商康颂置业有限公司	受同一方控制
佛山招商房地产有限公司	受同一方控制
上海招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
中外运物流镇江有限公司	受同一方控制
中外运合肥物流有限公司	受同一方控制
南京创马投资发展有限公司	受同一方控制
长春招胜房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局能源运输（香港）有限公司	受同一方控制
北京广盈房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥中外运物流发展有限公司	受同一方控制
招商局港口控股有限公司	受同一方控制
南京丁家庄商贸有限公司	受同一方控制
云南招商城投房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	受同一方控制
杭州北晨房地产开发有限公司	受同一方控制
宁波招海置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口（天津）有限公司	受同一方控制
重庆招商金山意库商业管理有限公司	受同一方控制
西安招平房地产有限公司	受同一方控制
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	受同一方控制
南京悦盛房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局金融集团有限公司	受同一方控制
天津雍景湾房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招虹置业有限公司	受同一方控制
招商局地产（武汉）有限公司	受同一方控制
佛山依云观园房地产有限公司	受同一方控制
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	受同一方控制
招商蛇口（郑州）置业有限公司	受同一方控制
深圳赤湾港口发展有限公司	受同一方控制
西安招商嘉时房地产有限公司	受同一方控制
赤湾集装箱码头有限公司	受同一方控制
中国外运股份有限公司	受同一方控制
长航集团武汉置业有限公司	受同一方控制
重庆市华驰交通科技有限公司	受同一方控制
招商局能源运输股份有限公司	受同一方控制
深圳市招商文发房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市南油（集团）有限公司	受同一方控制
重庆长航天一物流有限公司	受同一方控制
厦门市景湖城房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商安业投资发展有限公司	受同一方控制
深圳妈港仓码有限公司	受同一方控制
佛山依云孝德房地产有限公司	受同一方控制
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	受同一方控制
南通长轮房屋开发有限公司	受同一方控制
成都招商天府置业投资有限公司	受同一方控制
招商局生态环保科技有限公司	受同一方控制
中国外运福建有限公司	受同一方控制
中外运物流供应链管理（扬州）有限公司	受同一方控制
深圳赤湾港集装箱有限公司	受同一方控制
深圳海星港口发展有限公司	受同一方控制
招商新智科技有限公司	受同一方控制
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	受同一方控制
宁波招商高新置业有限公司	受同一方控制
招商局物流集团芜湖有限公司	受同一方控制
佛山依云房地产有限公司	受同一方控制
深圳市桃花源置业有限公司	受同一方控制
中外运冷链物流（天津）有限公司	受同一方控制
佛山依云臻园房地产有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	受同一方控制
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	受同一方控制
汇泰投资有限公司	受同一方控制
招商局健康产业（蕻春）有限公司	受同一方控制
苏州招商瑞诚房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商雍华府房地产有限公司	受同一方控制
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	受同一方控制
招商局集团财务有限公司	受同一方控制
招商局金融科技有限公司	受同一方控制
招商海达保险经纪有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	受同一方控制
重庆万桥交通科技发展有限公司	受同一方控制
漳州华商酒店有限公司	受同一方控制
深圳市登峰置业有限公司	受同一方控制
招商局物流集团云南有限公司	受同一方控制
招商局投资发展有限公司	受同一方控制
厦门市臻园房地产有限公司	受同一方控制
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一方控制
漳州开发区招商置业有限公司	受同一方控制

招商局物流集团广西有限公司	受同一方控制
天津天华宏运物流有限公司	受同一方控制
南京招荣房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市外代仓储有限公司	受同一方控制
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一方控制
杭州招商观颐健康产业有限公司	受同一方控制
杭州润和东欣置业有限公司	受同一方控制
厦门外运有限公司	受同一方控制
招商蛇口（温州）置业有限公司	受同一方控制
杭州瑞盛智慧科技有限公司	受同一方控制
招商局地产（杭州）有限公司	受同一方控制
上海丰扬房地产开发有限公司	受同一方控制
汇港实业（深圳）有限公司	受同一方控制
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招宇房地产有限公司	受同一方控制
深圳市招融投资控股有限公司	受同一方控制
中国外运长航集团有限公司	受同一方控制
佛山招商九龙仓房地产有限公司	受同一方控制
厦门招商雍华府房地产有限公司	受同一方控制
青岛中外运储运有限公司	受同一方控制
中国外运物流发展有限公司	受同一方控制
中国租船有限公司	受同一方控制
招商局集团（北京）有限公司	受同一方控制
招商局食品（北京）有限公司	受同一方控制
中外运物流投资控股有限公司	受同一方控制
中外运长航实业发展有限公司	受同一方控制
广州依云房地产有限公司	受同一方控制
深圳市招广置业管理有限公司	受同一方控制
深圳招商新安置业有限公司	受同一方控制
深圳坪山招商房地产有限公司	受同一方控制
浙江润和房产集团有限公司	受同一方控制
苏州招商瑞创房地产有限公司	受同一方控制
温州德信江滨置业有限公司	受同一方控制
上海招商置业有限公司	受同一方控制
苏州招商瑞盈房地产有限公司	受同一方控制
招商局（上海）投资有限公司	受同一方控制
中国交通进出口有限公司	受同一方控制
中外运物流（云南）有限公司	受同一方控制
深圳招商水务有限公司	受同一方控制
深圳市美越房地产顾问有限公司	受同一方控制
深圳招商网络有限公司	受同一方控制
重庆七公里汽车检测有限公司	受同一方控制
佳临兴业有限公司	受同一方控制
深圳市科大置业管理有限公司	受同一方控制
招商仁和太原置业有限公司	受同一方控制
成都天府招商轨道城市发展有限公司	受同一方控制
杭州招盈房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商储置业有限公司	受同一方控制
济南盛华置业有限公司	受同一方控制
合肥瑞盛房地产开发有限公司	受同一方控制
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉招喆汉都置业有限公司	受同一方控制
南宁招商汇盈房地产有限公司	受同一方控制
杭州商裕房地产开发有限公司	受同一方控制
宁波招鄞置业有限公司	受同一方控制

杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一方控制
徐州招盛置业有限公司	受同一方控制
常熟市琴安房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产（南京）有限公司	受同一方控制
漳州翼商房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥德瀚产业园发展有限公司	受同一方控制
重庆招商意库商业管理有限公司	受同一方控制
南京智盛房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州清雅网络科技有限公司	受同一方控制
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一方控制
杭州元玺置业有限公司	受同一方控制
杭州融洽实业有限公司	受同一方控制
武汉招城置业有限公司	受同一方控制
常熟市琴康房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局置地（深圳）有限公司	受同一方控制
长春招华房地产开发有限公司	受同一方控制
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一方控制
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一方控制
福州市雍景湾房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商汇泽房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	受同一方控制
常州凯拓房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	受同一方控制
徐州宁盛置业有限公司	受同一方控制
深圳市创勇企业管理有限公司	受同一方控制
西安招航房地产有限公司	受同一方控制
扬州荃晟置业有限公司	受同一方控制
西安招华永盛房地产有限公司	受同一方控制
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一方控制
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	受同一方控制
惠州招启置业有限公司	受同一方控制
招商局慈善基金会	受同一方控制
裕元企业有限公司	受同一方控制
西安招麟房地产有限公司	受同一方控制
辽宁港口集团有限公司	受同一方控制
招商局创新投资管理有限责任公司	受同一方控制
招商局工业集团有限公司	受同一方控制
招商局公路网络科技控股股份有限公司	受同一方控制
招商局海通贸易有限公司	受同一方控制
招商局检测认证控股有限公司	受同一方控制
招商局物流集团有限公司	受同一方控制
招商局资本投资有限责任公司	受同一方控制
中国长江航运集团有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区供电有限公司	受同一方控制
重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	受同一方控制
重庆长航金海洋物业管理有限公司	受同一方控制
招商建设工程管理有限公司	受同一方控制
中外运物流广西有限公司	受同一方控制
招商局港口集团股份有限公司	受同一方控制
深圳妈湾港航有限公司	受同一方控制
深圳蛇口港公安局	受同一方控制
广州市悦商房地产开发有限公司	受同一方控制
宿迁市东宇置业有限公司	受同一方控制
杭州招商观颐养老服务服务有限公司	受同一方控制

河南省招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
盐城市盛通梁置业有限公司	受同一方控制
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
中外运久凌储运有限公司	受同一方控制
长航货运有限公司	受同一方控制
中外运物流（福建）有限公司	受同一方控制
中外运集装箱运输有限公司	受同一方控制
招商华软信息有限公司	受同一方控制
武汉长江轮船有限公司船舶服务公司	受同一方控制
重庆华商酒店有限公司	受同一方控制
招商局食品（中国）有限公司	受同一方控制
深圳西部港口保安服务有限公司（注1）	受同一方控制
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司（注1）	受同一方控制
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	同一控制方之合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	同一控制方之合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	同一控制方之联营企业
广州市番禺创新科技园有限公司	同一控制方之联营企业
招商局食品（中国）有限公司	同一控制方之联营企业
顺丰速运（集团）有限公司	同一控制方之联营企业
广州联洲房地产有限公司	同一控制方之联营企业
广州联森房地产有限公司	同一控制方之联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	同一控制方之联营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
中山冠景置业有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方（注1，下同）
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	其他关联方
天马微电子股份有限公司	其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	其他关联方
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
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
深圳市中航城运营管理有限公司	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	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
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	其他关联方
深圳市中航长泰投资发展有限公司	其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	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
深圳中航商贸有限公司	其他关联方
中航技易发投资有限公司	其他关联方
厦门天马微电子有限公司	其他关联方
中航技进出口有限责任公司	其他关联方
武汉天马微电子有限公司	其他关联方
上海天马微电子有限公司	其他关联方
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方
上海中航光电子有限公司	其他关联方

中国航空技术深圳有限公司	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
南昌格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
成都天马微电子有限公司	其他关联方
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
中国航空技术北京有限公司	其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
九江云岭房地产开发有限公司	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
中航技国际经贸发展有限公司	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
飞亚达销售有限公司	其他关联方
中航技国际储运有限责任公司	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	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
中国航空技术厦门有限公司	其他关联方
苏州苏航置业有限公司	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
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
中航华东光电有限公司	其他关联方
厦门天马显示科技有限公司	其他关联方
中航国际船舶发展（中国）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
上海中航房地产开发有限公司	其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	其他关联方
庐山国际高尔夫球会有限公司	其他关联方
中航国际供应链科技有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
中国航空工业供销上海有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
深南电路股份有限公司	其他关联方
深圳市富隆特实业有限公司	其他关联方
深圳深蓉塑料科技有限公司	其他关联方
中国航空技术上海有限公司	其他关联方
上海正章实业有限公司	其他关联方
中航御铭（安阳）科技有限公司	其他关联方
博玉东方有限公司	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
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	其他关联方
北京航空工业退离休老干部协会	其他关联方
深圳市深南电路有限公司	其他关联方

注 1：其他关联方系对本公司具有重大影响的少数股东中国航空技术深圳有限公司及其附属公司、以及其控股股东中国航空技术国际控股有限公司及其附属公司。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天虹数科商业股份有限公司	购买商品、接受劳务	115,433.31	115,433.31	否	902,626.47
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品、接受劳务	139,975.19	139,975.19	否	263,787.88
长沙市天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务			否	
飞亚达精密科技股份有限公司	购买商品、接受劳务			否	1,861,722.32
重庆消防安全技术研究服务有限公司	购买商品、接受劳务	224,922.96	224,922.96	否	
招商局仁和人寿保险股份有限公司深圳分公司	购买商品、接受劳务			否	44.53
顺丰速运有限公司	购买商品、接受劳务			否	5,289.59
深圳市蛇口通讯有限公司	购买商品、接受劳务			否	39,943.55
招商圣约酒业(深圳)有限公司	购买商品、接受劳务			否	6,991.15
成都招商博时房地产开发有限公司	购买商品、接受劳务	4,018,277.82	4,018,277.82	否	1,404,770.01
深圳招商网络有限公司	购买商品、接受劳务	895,683.67	895,683.67	否	6,792.48
中国交通进出口有限公司深圳分公司	购买商品、接受劳务			否	9,714.14
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品、接受劳务	290,417.36	290,417.36	否	266,641.23
招商局通商融资租赁有限公司	购买商品、接受劳务	8,689,356.61	8,689,356.61	否	753,512.98
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务			否	951,725.66
东莞市君尚百货有限公司	购买商品、接受劳务			否	29,203.54
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品、接受劳务	1,792,911.47	1,792,911.47	否	1,575,831.45
广东国际大厦实业有限公司	购买商品、接受劳务	1,161,242.70	1,161,242.70	否	1,386,930.78
招商证券股份有限公司	购买商品、接受劳务	9,097,900.00	9,097,900.00	否	209,071.70
购买商品、接受劳务合计	购买商品、接受劳务	26,426,121.09	26,426,121.09	否	9,674,599.46

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞市天虹商场有限公司	销售商品		73,358.87
招商蛇口及下属企业	销售商品	39,141,643.30	3,267,697.34
招商局集团及下属企业	销售商品	20,282,940.84	9,524,017.89
销售商品小计		59,424,584.14	12,865,074.10
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理业务	52,001.39	697,110.85
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	67,554.50	1,037,735.85
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	1,800,882.55	2,497,290.65
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理业务	470,848.33	681,109.37
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理业务	10,183.33	11,877.35
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理业务		9,360,017.19
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理业务	39,000.00	30,978.38
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	119,194.88	
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	155,963.55	171,157.60
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	2,183,272.49	3,628,529.69
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	1,895,498.75	2,753,629.65
常州凯拓房地产开发有限公司	物业管理业务	410,375.41	433,524.11
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	2,373,622.92	79,375.43
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	1,424,528.34	1,363,207.53
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	328,408.39	321,258.36
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	7,571,778.31	2,796,523.83
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	4,147,751.51	6,587,524.00
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	2,054,866.08	862,807.11
成都招商天府置业投资有限公司	物业管理业务	535,601.51	37,629.88

成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	5,447,869.89	522,974.83
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	8,611,980.50	1,285,687.68
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	160,248.24	152,678.10
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	1,213,898.78	504,705.56
大连招顺房地产有限公司	物业管理业务	156,745.92	908,119.76
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	5,591,766.85	3,406,531.20
大连招莹房地产有限公司	物业管理业务	255,654.11	125,010.17
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	1,794,133.62	1,613,349.34
东风汽车房地产有限公司	物业管理业务		1,641,023.56
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	物业管理业务		767,629.21
东莞招商启达房地产开发有限公司	物业管理业务	18,840.46	359,757.83
东莞招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务		1,111,992.65
飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	5,522,000.06	5,008,112.86
飞亚达销售有限公司	物业管理业务	29,201.92	42,654.80
飞亚达销售有限公司昆山分公司	物业管理业务		2,373.36
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理业务	2,281,710.64	2,242,413.13
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	物业管理业务		44,073.58
佛山依云房地产有限公司	物业管理业务	5,275.09	4,307.55
佛山依云观园房地产有限公司	物业管理业务	141,693.81	266,228.75
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理业务	256,339.75	288,640.25
佛山依云孝德房地产有限公司	物业管理业务		197,311.92
佛山招商房地产有限公司	物业管理业务	236,388.83	481,808.15
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	1,858,582.54	1,819,463.21
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理业务	1,428,114.91	4,503,970.66
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理业务	487,208.59	1,267,545.07
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	1,631,509.56	2,904,818.94
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	493,718.26	761,980.05
佛山招商雍华府房地产有限公司	物业管理业务	164,172.30	37,777.36
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	2,399,856.04	3,316,594.18
福建招商云谷开发有限公司	物业管理业务	486,852.08	226,276.13
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	2,239,373.87	446,733.24
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	304,197.59	331,119.79
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	35,889.72	39,268.29
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理业务	1,124,730.15	1,761,866.83
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	862,767.28	1,131,650.35
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	6,413,914.90	6,402,393.34
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	3,301,060.00	9,474,288.32
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	3,531,552.05	1,615,716.45
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	物业管理业务	817,469.67	1,219,880.53
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务		1,310,320.67
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	427,920.13	1,189,865.67
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	2,198,413.23	4,648,302.31
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	617,884.50	1,332,458.99
杭州清雅网络科技有限公司	物业管理业务	208,177.39	522,019.79
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	2,130,878.31	4,385,344.09
杭州元玺置业有限公司	物业管理业务	1,762,549.50	308,271.37
杭州招商观颐健康产业有限公司	物业管理业务		1,892,534.05
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	953,275.15	1,378,686.07
合肥德瀚产业园发展有限公司	物业管理业务	530,444.97	441,929.82
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,493,996.64	589,748.54
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理业务	269,894.66	
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理业务	60,949.58	1,196,598.92
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	894,158.57	1,932,328.23
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,314,018.86	664,786.92
合肥中外运物流发展有限公司	物业管理业务	455,929.06	450,186.20

河南天地新居置业有限公司	物业管理业务	225,708.61	360,088.00
汇港实业（深圳）有限公司	物业管理业务		2,236,873.11
汇泰投资有限公司	物业管理业务	24,344.31	29,019.72
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理业务		863,756.92
江西航都投资发展有限公司	物业管理业务		11,809.41
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	8,598,480.94	4,439,748.08
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	2,769,687.75	1,506,866.22
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	1,593,079.69	1,219,280.83
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	2,217,934.00	265,946.82
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	物业管理业务	193.08	618.32
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	3,252,014.12	766,841.95
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	2,533,120.87	281,251.86
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	1,531,535.02	1,285,625.95
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	2,592,564.58	2,484,971.40
南昌市天虹置业有限公司	物业管理业务		239,598.36
安徽绿隼置业有限公司	物业管理业务	1,518,222.64	2,270,713.89
南京创马投资发展有限公司	物业管理业务	2,333,529.45	86,329.41
南京丁家庄商贸有限公司	物业管理业务	143,838.53	624,060.27
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	921,801.71	1,854,982.87
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	514,134.39	829,677.10
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理业务	3,368,345.48	8,577,600.21
南京盛泽置业有限公司	物业管理业务	529,334.53	273,562.03
南京悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	294,367.59	339,526.81
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理业务	3,443,516.14	4,487,077.86
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	498,435.72	993,752.85
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理业务	22,793.21	15,281.79
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理业务	70,825.89	72,250.93
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	3,055,163.93	5,048,551.84
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	1,509,848.08	123,108.45
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	2,907,383.11	2,189,785.28
南通长轮房屋开发有限公司	物业管理业务		184,137.25
南通招海置业有限公司	物业管理业务	2,549,322.15	1,909,672.80
南通招通置业有限公司	物业管理业务	4,751,251.63	3,862,971.51
南通招鑫置业有限公司	物业管理业务	1,391,934.32	3,615,309.97
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理业务	508,485.27	118,745.88
宁波明湖置业有限公司	物业管理业务	1,369,756.52	
宁波招商高新置业有限公司	物业管理业务		1,773,376.42
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	547,342.09	510,802.96
宁波浙达置业有限公司	物业管理业务	797,430.91	665,245.43
青岛招商海德置业发展有限公司	物业管理业务		737,622.90
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	2,939,672.45	3,329,880.13
厦门市景湖城房地产有限公司	物业管理业务		1,206,020.17
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	503,345.64	1,227,695.57
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	1,757,470.79	174,096.57
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	5,665,021.67	6,393,503.61
厦门外运有限公司	物业管理业务	183,266.36	227,693.28
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	3,217,684.74	2,514,453.80
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	3,100.43	1,241,690.12
上海虹润置业有限公司	物业管理业务	580,013.15	4,706,829.00
上海浦隼房地产开发有限公司	物业管理业务	1,886,792.40	5,162,338.93
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	4,267,765.09	4,276,863.20
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理业务		937,669.81
上海招虹置业有限公司	物业管理业务		230,896.20
上海招平房地产开发有限公司	物业管理业务		1,869,480.91
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	143,402.55	2,838,832.35
上海招盛房地产开发有限公司	物业管理业务		906,155.58

上海中航光电子有限公司	物业管理业务	3,059,720.75	3,074,271.70
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	2,876,652.59	2,341,545.67
深圳赤湾港集装箱有限公司	物业管理业务	64,072.37	61,045.53
深圳赤湾港口发展有限公司	物业管理业务	168,257.28	1,039,944.19
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理业务	22,539.54	
深圳海星港口发展有限公司	物业管理业务	64,072.37	30,918.55
深圳金城融泰投资发展有限公司	物业管理业务		570,851.40
深圳妈港仓码有限公司	物业管理业务	96,175.88	91,599.85
深圳上海宾馆	物业管理业务	17,354.15	24,242.11
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务		6,723,925.22
深圳市飞亚达精密科技有限公司	物业管理业务		82,798.30
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	物业管理业务	54,481.15	97,777.38
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理业务	24,762.66	12,601.17
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	21,068.46	53,461.13
深圳市南油（集团）有限公司	物业管理业务	3,375,493.83	285,688.54
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	物业管理业务		71,458.30
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	4,451,163.98	477,292.50
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务		4,724,066.54
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	4,348,562.29	4,653,652.60
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务		10,095,583.29
深圳市桃花源置业有限公司	物业管理业务	176,551.89	36,200.95
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	13,192,463.80	5,197,667.85
深圳市招融投资控股有限公司	物业管理业务	5,081.99	
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	130,631.53	36,283.94
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	82,894.30	2,777,717.83
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	937,904.05	
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	90,685.78	1,507,279.31
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理业务	4,114,285.70	2,381,814.22
深圳市中航华城商业发展有限公司	物业管理业务		919,747.19
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	980,569.80	1,052,024.52
深圳招商安业投资发展有限公司	物业管理业务		189,806.49
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	3,018,918.68	309,059.49
深圳招商美伦酒店管理有限公司美伦公寓分公司	物业管理业务		592,667.30
深圳招商美伦酒店管理有限公司太子宾馆分公司	物业管理业务	350,419.09	531,918.52
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务		1,584,179.28
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	454,999.98	379,166.65
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务		619,904.23
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理业务		305,045.75
沈阳招源房地产开发有限公司	物业管理业务		1,790,028.62
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	4,219,868.58	3,867,623.13
苏州苏航置业有限公司	物业管理业务		1,793,672.59
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	4,497,569.21	1,148,650.92
苏州招商瑞诚房地产有限公司	物业管理业务		8,016.26
太仓招新置业有限公司	物业管理业务	101,848.11	
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	4,586,871.07	5,313,075.92
天骄（广州）房地产开发有限公司	物业管理业务	748,634.99	3,332,605.13
天津津湾房产建设有限公司	物业管理业务	516,164.92	1,335,739.68
天津雍景湾房地产开发有限公司	物业管理业务		338,528.72
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	5,671,600.64	350,422.11
天津招江投资有限公司	物业管理业务	2,268,167.07	1,039,781.46
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	4,470,310.08	735,727.92
天津中外运建合仓储服务有限公司	物业管理业务	258,653.50	744,623.67
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	4,406,297.37	4,351,698.82
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	物业管理业务	392,809.70	55,022.64
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务		1,949,380.35
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	3,041,549.67	1,658,529.42

武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理业务	1,296,472.65	538,924.61
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	190,057.63	2,327,988.46
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务		1,867,471.19
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	4,488,668.33	4,465,032.99
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	605,371.33	1,767,891.46
武汉长航美湾置业有限公司	物业管理业务	192,963.49	1,827,159.52
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	5,671,942.79	23,586,872.64
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理业务	220,143.17	5,274,275.94
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	4,049,273.59	2,249,991.56
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	4,585,193.06	1,169,252.95
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理业务	48,283.49	461,042.79
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	50,734.93	184,706.37
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	1,069,141.60	2,515,859.76
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	3,621,206.32	18,731.13
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务		606,763.74
西安茂安房地产有限公司	物业管理业务		317,668.54
西安招商房地产有限公司	物业管理业务		184,305.37
西安招平房地产有限公司	物业管理业务	3,604,623.19	617,140.28
西安招商嘉时房地产有限公司	物业管理业务	2,638,752.31	342,846.92
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	4,867,111.34	1,807,648.73
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	4,942,898.64	1,770,989.19
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	4,573,648.83	772,895.42
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	4,007,916.24	1,889,441.21
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	1,998,842.05	1,865,675.98
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	860,208.13	1,129,702.25
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	2,138,099.04	844,073.09
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	523,584.91	1,372,511.45
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	3,358,349.33	1,777,033.64
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	2,752,640.55	5,807,207.32
云南招商城投房地产有限公司	物业管理业务	15,094.34	4,716.98
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	5,267,764.67	3,047,126.06
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	物业管理业务	877,358.49	1,321,287.46
漳州华商酒店有限公司	物业管理业务	1,589.43	1,304.22
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	2,117,747.42	5,075,824.46
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美伦山庄	物业管理业务	9,404.14	
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	256,715.89	445,560.57
长航货运有限公司重庆分公司	物业管理业务	115,242.75	97,363.98
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	466,981.13	231,132.08
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	2,411,508.79	636,606.23
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	4,027,126.24	3,218,847.07
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	6,506,664.84	1,799,051.03
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务		1,069,114.81
招商港务（深圳）有限公司	物业管理业务	2,621,413.41	2,128,717.00
招商海达保险顾问有限公司	物业管理业务		57,877.93
招商海达保险经纪有限公司	物业管理业务	5,626.61	4,973.97
招商华软信息有限公司	物业管理业务		21,347.71
招商建设工程管理有限公司	物业管理业务	321,643.98	353,069.65
招商局（薪春）投资发展有限公司	物业管理业务		828,645.74
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	物业管理业务	610,231.29	5,482,498.00
招商局地产（北京）有限公司	物业管理业务	256,428.11	950,270.40
招商局地产（常州）有限公司	物业管理业务	2,555,345.58	
招商局地产（南京）有限公司	物业管理业务	829,414.30	718,056.94
招商局地产（南京）有限公司栖霞分公司	物业管理业务	468,151.95	416,493.67
招商局地产（日照）有限公司	物业管理业务	3,011,628.96	1,837,228.65
招商局地产（厦门）有限公司	物业管理业务	170,457.45	74,164.49
招商局地产（苏州）有限公司	物业管理业务		119,090.24

招商局地产（太仓）有限公司	物业管理业务	232,168.01	199,126.86
招商局地产（武汉）有限公司	物业管理业务		68,296.86
招商局地产（烟台）有限公司	物业管理业务	7,822,300.35	5,117,935.17
招商局地产（重庆）花园城有限公司	物业管理业务		3,771,451.65
招商局港口集团股份有限公司	物业管理业务	397,791.38	382,487.53
招商局港口控股有限公司	物业管理业务	534,859.74	379,578.77
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	物业管理业务	23,168.00	39,567.96
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	3,450,988.82	
招商局国际科技有限公司	物业管理业务	173,927.12	74,942.00
招商局集团（香港）有限公司	物业管理业务	13,488,803.14	13,063,122.44
招商局集团财务有限公司	物业管理业务		14,836.68
招商局健康产业（蕪春）有限公司	物业管理业务	1,742.35	20,149.79
招商局金融集团有限公司	物业管理业务	122,176.80	195,966.50
招商局能源运输（香港）有限公司	物业管理业务	492,729.81	968,658.24
招商局仁和人寿保险股份有限公司	物业管理业务		72,379.98
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	43,299.18	72,379.98
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理业务	1,093,001.16	1,209,143.70
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	3,010,018.84	234,061.80
招商局生态环保科技有限公司	物业管理业务	88,908.35	90,333.04
招商局投资发展有限公司	物业管理业务		477,083.01
招商局物流集团芜湖有限公司	物业管理业务		45,017.75
招商局雄安投资发展有限公司	物业管理业务		943,396.23
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	物业管理业务	293,577.98	1,012,229.30
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	1,942,921.68	1,895,573.39
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理业务	298,615.59	313,766.98
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	1,684,175.34	1,959,975.78
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	8,703,578.38	48,989.51
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	物业管理业务	1,239,953.45	663,346.65
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	物业管理业务	2,584,959.51	2,162,467.41
招商蛇口（济南）置业有限公司	物业管理业务	702,064.99	1,914,098.03
招商蛇口（天津）有限公司	物业管理业务	245,955.76	254,158.75
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	物业管理业务	1,492,017.30	1,443,763.06
招商蛇口（郑州）置业有限公司	物业管理业务	5,365.11	53,676.67
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	10,379,997.69	6,226,972.24
招商蛇口网谷（天津）有限公司	物业管理业务	1,562,150.95	949,996.20
招商新智科技有限公司	物业管理业务	82,419.90	42,575.10
招商银行股份有限公司	物业管理业务	9,503,159.34	189,313.75
招商证券股份有限公司	物业管理业务	21,751,764.62	2,948,746.26
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	1,443,705.11	1,553,215.57
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	623,122.24	2,382,457.25
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	2,026,885.14	286,556.62
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务		1,827,344.31
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	1,107,415.12	573,188.89
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	3,491,826.94	1,268,717.83
郑州招商康颂置业有限公司	物业管理业务	1,779,961.87	525,823.96
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	860,916.50	
中国航空技术北京有限公司	物业管理业务		6,002,337.23
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	3,707,810.29	3,716,560.94
中国航空技术厦门有限公司	物业管理业务	13,123.57	1,319.79
中国航空技术深圳有限公司	物业管理业务	1,929,951.63	1,484,285.73
中国外运福建有限公司	物业管理业务	53,184.12	65,151.77
中国外运股份有限公司	物业管理业务	150,792.45	13,800.00
中国外运海南有限公司	物业管理业务	466,293.50	1,281,663.02
中航国际成套设备有限公司	物业管理业务	55,341.94	60,379.78
中航国际航空发展有限公司	物业管理业务	71,668.14	935,699.79

中航国际投资有限公司	物业管理业务	242,790.00	232,778.17
中航技国际储运有限责任公司	物业管理业务	32,310.01	22,997.19
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理业务	18,732.14	67,075.44
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	1,476,221.42	7,557,227.31
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	8,302,474.57	15,241,629.02
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理业务	37,700.45	86,571.42
中合才华（大连）置业有限公司	物业管理业务	890,340.12	1,107,611.19
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	2,350,284.55	218,797.76
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	1,524,519.51	1,395,803.81
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	434,876.93	536,635.33
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务		985,215.14
中外运集装箱运输有限公司厦门分公司	物业管理业务	39,719.04	40,276.71
中外运冷链物流（天津）有限公司	物业管理业务	43,517.88	43,517.88
中外运物流（天津）有限公司	物业管理业务	1,202,403.53	1,208,136.18
中外运物流（云南）有限公司	物业管理业务	262,359.99	382,453.89
中外运物流供应链管理（扬州）有限公司	物业管理业务		142,022.63
中外运物流广西有限公司	物业管理业务	431,603.76	442,965.09
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	1,005,315.44	1,938,973.21
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	790,015.57	730,091.91
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	612,588.68	373,664.37
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	物业管理业务		86,544.77
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理业务	152,733.78	150,586.44
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理业务	208,337.75	196,413.47
重庆万桥交通科技发展有限公司	物业管理业务	1,568.49	3,684.23
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	2,892,770.70	8,484,834.57
重庆长航天一物流有限公司	物业管理业务	127,253.54	126,808.36
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	2,824,610.68	264,808.62
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务		264,392.95
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	973,480.31	2,625,334.25
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	3,436,954.65	4,939,935.47
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	物业管理业务	93,429.59	92,750.35
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	32,124.53	1,053,458.92
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	7,268,626.03	1,628,687.70
常熟市琴安房地产开发有限公司	物业管理业务	2,887,245.12	
常熟市琴康房地产开发有限公司	物业管理业务	373,069.39	
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	1,288,502.61	
成都招商简新房地产开发有限公司	物业管理业务	568,505.88	
大连港北岸集装箱码头有限公司	物业管理业务	37,735.85	
大连港北岸汽车码头有限公司	物业管理业务	28,301.89	
大连港北岸投资开发有限公司	物业管理业务	73,113.21	
大连港客运总公司	物业管理业务	377,358.49	
大连集装箱码头有限公司	物业管理业务	726,675.81	
广州市悦商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,781,132.85	
杭州潮悦房地产开发有限公司	物业管理业务	241,096.97	
杭州瑞盛智慧科技有限公司	物业管理业务	880,309.65	
杭州商裕房地产开发有限公司	物业管理业务	758,324.38	
合肥卓盛房地产开发有限公司	物业管理业务	115,094.34	
河北雄安招元产业发展有限公司	物业管理业务	943,396.23	
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	903,732.27	
湖北招阳置业有限公司	物业管理业务	62,731.13	
湖北招阳置业有限公司武汉分公司	物业管理业务	1,885,852.98	
济南盛华置业有限公司	物业管理业务	3,900,023.08	
嘉兴招鑫置业有限公司	物业管理业务	1,523,996.25	
昆山市中航地产有限公司	物业管理业务	86,308.46	
南京江洲盛瑞置业有限公司	物业管理业务	2,612,415.23	
南京玄盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,330,444.83	

南京智盛房地产开发有限公司	物业管理业务	71,029.73	
南宁招商汇泽房地产有限公司	物业管理业务	1,169,967.39	
南通招润置业有限公司	物业管理业务	2,118,978.65	
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	1,335,949.44	
青岛招商熠华置业有限公司	物业管理业务	743,841.24	
深圳妈湾港航有限公司	物业管理业务	396,305.78	
深圳市赤湾房地产开发有限公司	物业管理业务	338,130.00	
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	物业管理业务	175,996.96	
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	物业管理业务	5,406.18	
深圳市蛇口新泰置业有限公司	物业管理业务	5,831,722.01	
深圳市招商创业有限公司武汉分公司	物业管理业务	1,084.91	
苏州湖悦房地产开发有限公司	物业管理业务	829,620.87	
宿迁市东宇置业有限公司	物业管理业务	948,652.61	
天津招正房地产开发有限公司	物业管理业务	284,892.94	
无锡溪胜房地产开发有限公司	物业管理业务	1,354,388.95	
无锡招银房地产开发有限公司	物业管理业务	56,888.21	
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	945,777.04	
武汉长江轮船有限公司船舶服务公司	物业管理业务	10,131.37	
武汉招城置业有限公司	物业管理业务	699,401.17	
西安招华永盛房地产有限公司	物业管理业务	41,452.58	
徐州宁盛置业有限公司	物业管理业务	214,371.36	
徐州招盛置业有限公司	物业管理业务	1,259,863.73	
盐城师山招海置业有限公司	物业管理业务	673,794.29	
盐城市盛通梁置业有限公司	物业管理业务	190,124.46	
扬州荃晟置业有限公司	物业管理业务	696,011.76	
扬州威盛置业有限公司	物业管理业务	444,503.09	
漳州依山海房地产有限公司	物业管理业务	15,754.72	
漳州翼商房地产开发有限公司	物业管理业务	423,120.73	
长春招华房地产开发有限公司	物业管理业务	531,024.60	
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	物业管理业务	353,806.19	
招商局共享服务有限公司武汉分公司	物业管理业务	172,199.79	
招商局健康产业（苏州）有限公司	物业管理业务	234,397.01	
广州联森房地产有限公司	物业管理业务	537,038.17	
广州联洲房地产有限公司	物业管理业务	695,250.04	
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	物业管理业务	3,169,275.55	
山东省机场管理集团中航物业有限公司	物业管理业务	114,285.72	
山东铁航物业管理有限公司	物业管理业务	313,548.39	
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理业务	38,906.21	
深圳市科大置业管理有限公司	物业管理业务	1,157,998.31	
深圳市招华国际会展运营有限公司	物业管理业务	58,345,476.62	
深圳招商江岭城市服务有限公司	物业管理业务	1,257,104.96	
武汉右岸网谷产业园有限公司	物业管理业务	545,071.95	
中山冠景置业有限公司	物业管理业务	147,387.11	
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	186,649.75	
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	物业管理业务	1,515,279.03	
招商局漳州开发区供电有限公司	物业管理业务	360,311.79	
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理业务	1,832,573.38	
招商蛇口数字城市科技有限公司	物业管理业务	1,412,157.09	
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	1,046,363.93	
中国外运股份有限公司工程设备运输分公司	物业管理业务	85,800.00	
中国外运物流发展有限公司	物业管理业务	1,603.77	
中外运久凌储运有限公司天津分公司	物业管理业务	168,467.93	
中外运物流（福建）有限公司	物业管理业务	90,786.18	
重庆外运储运有限公司	物业管理业务	56,344.98	
招商蛇口及下属企业	物业管理业务		550,426.83
招商局集团及下属企业	物业管理业务		4,057,968.61

物业管理业务小计		622,409,458.17	519,060,893.72
深圳招商商置投资有限公司	资产管理业务	6,679,291.50	2,368,831.90
招商局蛇口工业区控股股份有限公司河北雄安分公司	资产管理业务		1,226,415.06
大连招源房地产有限公司	资产管理业务		1,132,075.44
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	资产管理业务		833,545.63
深圳市招广置业管理有限公司	资产管理业务	3,169,347.42	
汇港实业（深圳）有限公司	资产管理业务	1,818,287.87	591,829.46
深圳招商新安置业有限公司	资产管理业务	1,344,617.07	562,164.94
湛江招商港城投资有限公司	资产管理业务	1,132,075.44	
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	资产管理业务	588,459.96	511,402.88
成都招商博时房地产开发有限公司	资产管理业务	265,898.57	269,797.91
常熟招商琴湖投资发展有限公司	资产管理业务	63,162.97	
苏州招商融新投资发展有限公司	资产管理业务	37,989.11	
武汉奥明房地产开发有限公司	资产管理业务		99,981.89
成都招商北湖置地有限公司	资产管理业务		45,603.25
资产管理业务小计		15,099,129.91	7,641,648.36
合计		696,933,172.22	539,567,616.18

（2） 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

关联托管/承包情况说明

①受托管理商业项目：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、招商局广场、成都大魔方等 39 个商业项目，本报告期确认受管理收入合计 15,099,129.91 元。

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。本报告期未确认委托管理支出。

（3） 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
岳阳格兰云天大酒店有限公司	房屋及建筑物	2,138,099.04	1,680,952.38
岳阳市天虹百货有限公司	房屋及建筑物	2,870,544.24	4,305,816.36
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房屋及建筑物	6,228,571.74	7,667,304.50
天虹数科商业股份有限公司	房屋及建筑物	6,945,547.37	6,809,349.38
赣州格兰云天国际酒店有限公司	房屋及建筑物	5,464,052.86	5,799,310.02
赣州市天虹百货实业有限公司	房屋及建筑物	4,987,995.37	7,284,471.19
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋及建筑物	376,983.27	564,896.07
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋及建筑物	240,449.76	333,328.38
飞亚达销售有限公司	房屋及建筑物	37,800.00	2,373.36
南昌格兰云天国际酒店有限公司	房屋及建筑物	4,138,095.24	5,906,349.21
中航技国际经贸发展有限公司	房屋及建筑物	178,892.52	193,894.98
深圳市中航城运营管理有限公司	房屋及建筑物		73,918.02
中航御铭（安阳）科技有限公司	房屋及建筑物		17,696.00
招商银行股份有限公司	房屋及建筑物	1,889,217.03	1,472,519.28
深圳中航资源有限公司	房屋及建筑物	94,771.44	187,132.86
深圳华新金属结构工程有限公司	房屋及建筑物	400,000.02	280,000.02
合计		35,991,019.90	42,579,312.01

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
招商局（上海）投资有限公司	房屋及建筑物		1,090,012.83			885,471.27		333,556.42			
广州招商房地产有限公司	房屋及建筑物					459,156.38	209,071.70	121,725.20	133,917.36		
深圳招商商置投资有限公司	房屋及建筑物					161,757.18	22,149.00	6,774.53		954,120.39	
深圳招商商置投资有限公司	房屋及建筑物					518,358.98		16,482.56	37,152.70		
深圳招商房地产有限公司	房屋及建筑物					260,972.20	248,545.53	12,254.69	22,173.44		
深圳招商商置投资有限公司	房屋及建筑物					488,374.86	42,240.00	63,509.12	2,862.44	2,930,249.07	
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋及建筑物					84,892.47	273,008.95	14,299.10	17,424.15		
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋及建筑物					41,616.14		2,955.77		414,924.99	
招商局航华科贸中心有限公司	房屋及建筑物	1,424,778.27									
佳临兴业有限公司	房屋及建筑物	89,617.15	90,061.20								
深圳市招商公寓发展有限公司	房屋及建筑物	7,826,421.00	7,396,498.07								
深圳市招商前海湾置业有限公司	房屋及建筑物	443,066.82	194,030.00								
招商港务（深	房屋及建筑物	34,289.90	30,546.79								

圳) 有限公司											
深圳招商商置投资有限公司	房屋及建筑物	1,364,211.42	932,101.51								
飞亚达精密科技股份有限公司	房屋及建筑物	3,611,519.54	3,954,766.89								
深圳上海宾馆	房屋及建筑物	78,000.00	78,000.00								
中国航空技术深圳有限公司	房屋及建筑物		242,291.64								
武汉招商地产古田置业有限公司	房屋及建筑物	465,561.00									
广东国际大厦实业有限公司	房屋及建筑物	473,588.07	225,688.08								
合计	房屋及建筑物	15,811,053.17	14,233,997.01			2,900,599.48	795,015.18	571,557.39	213,530.09	4,299,294.45	

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赣州中航九方商业有限公司	207,500,000.00	2015年3月28日	2027年3月28日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,500,000,000.00	2021年2月2日	2026年2月2日	否

关联担保情况说明

2022年2月22日，公司2022年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让全资子公司后新增关联担保的议案》，同意公司将赣州中航九方商业有限公司100%股权转让给关联企业珠海依云房地产有限公司，转让后赣州九方成为公司关联方，公司原为赣州九方提供的贷款额度担保事项成为公司对关联方的担保事项。具体情况见公司于2022年1月27日披露的《招商局积余产业运营服务股份有限公司关于转让全资子公司后新增关联担保的公告》（公告编号2022-04）。截至本报告期末，公司对关联方赣州九方担保余额为20,750万元。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局地产（苏州）有限公司	股权出售	335,503,590.06	
珠海依云房地产有限公司	股权出售	438,008,815.38	
深圳招商房地产有限公司	股权出售	4,073,551.09	
深圳蛇口港公安局	收购股权		2,344,800.00
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	收购股权		2,900,000.00
合计		777,585,956.53	5,244,800.00

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	11,949,067.50	9,662,847.00

(7) 其他关联交易

①公司与招商财务公司签订了《金融服务协议》，期限自2020年6月23日至2022年6月22日。根据协议内容，公司在招商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，招商财务公司向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。报告期内公司未在招商财务公司发生存款及授信业务。截至报告期末，前述协议已到期，公司在招商财务公司存款余额为0.06元，系往年存款产生的孳息。

②2022年4月30日，公司2021年度股东大会审议通过了《关于2022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2022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20亿元；最高综合授信额度不超过人民币7亿元。

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 2022 年 3 月 18 日披露的《关于 2022 年度在招商银行存贷款的关联交易公告》（公告编号：2022-19）。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司及下属公司于招商银行存款余额 1,290,033,361.92 元，贷款余额 100,000,000.00 元，累计产生存款利息收入合计 6,852,187.45 元、贷款利息支出合计 2,196,783.35 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	招商银行股份有限公司	1,290,033,361.92		919,659,742.52	
货币资金	招商局集团财务有限公司	0.06			
货币资金	合计	1,290,033,361.98		919,659,742.52	
应收账款	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	10,375,276.77		10,535,276.77	
应收账款	广州招商房地产有限公司	10,863,249.70		9,931,025.60	
应收账款	深圳市德瀚投资发展有限公司	8,462,373.64		8,612,292.51	
应收账款	南宁招商众鑫房地产有限公司	9,499,665.79		6,692,502.24	
应收账款	南通招海置业有限公司	1,180,000.00		5,620,000.00	
应收账款	深圳招商房地产有限公司	4,232,500.63		4,821,464.55	
应收账款	招商局地产（重庆）花园城有限公司	3,897,449.91		4,376,550.64	
应收账款	招商局地产（烟台）有限公司	4,164,345.86		4,314,560.88	
应收账款	天津招商泰达房地产开发有限公司	6,729,553.20		4,008,683.12	
应收账款	大连招义房地产有限公司	1,251,981.80		3,773,854.75	
应收账款	杭州星日房地产开发有限公司	213,019.62		3,750,804.51	
应收账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	5,888,948.86		3,637,643.54	
应收账款	岳阳市天虹百货有限公司	4,286,280.58	4,286.28	3,532,762.72	120,605.25
应收账款	武汉招平雍荣置业有限公司	5,480,081.79		3,524,156.21	
应收账款	合肥招商章盛房地产开发有限公司	280,760.31		3,513,795.23	
应收账款	郑州天地康颂置业有限公司	1,194,116.22		3,453,875.97	
应收账款	上海宝琛置业有限公司	332,797.93		3,326,563.95	
应收账款	深圳市招商文发房地产开发有限公司	3,318,430.49		3,318,430.49	
应收账款	漳州招商房地产有限公司	2,633,927.27		3,128,649.46	
应收账款	云南盛商房地产开发有限公司	5,840,942.68		3,060,831.78	
应收账款	厦门市臻园房地产有限公司			2,950,000.00	
应收账款	深圳坪山招商房地产有限公司	2,917,862.22		2,917,862.22	
应收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	5,841,608.17	5,841.61	2,603,912.42	2,603.90
应收账款	东莞招商启达房地产开发有限公司	83,405.10		2,520,726.55	
应收账款	郑州招商颐城港区置业有限公司	492,588.78		2,498,627.15	
应收账款	常熟市琴宏房地产开发有限公司	46,324.04		2,411,567.80	
应收账款	烟台招商局置业有限公司	2,130,634.52		2,294,017.42	
应收账款	共青城中航文化投资有限公司	2,120,248.00	2,120.25	2,234,905.00	2,234.91
应收账款	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司			2,230,161.61	
应收账款	济南盛华置业有限公司	1,583,773.61		2,227,412.74	
应收账款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	161,485.39		2,223,947.18	
应收账款	南京盛泽置业有限公司			2,146,392.41	
应收账款	杭州招盈房地产开发有限公司			2,122,066.71	
应收账款	重庆招商依城房地产开发有限公司	2,711,570.53		2,049,099.82	
应收账款	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	115,634.86		1,989,513.07	
应收账款	杭州南兴房地产开发有限公司	19,028.03		1,980,560.51	
应收账款	招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	82,594.23		1,822,594.23	

应收账款	南京招商启盛房地产有限公司	412,524.59		1,812,524.59	
应收账款	武汉奥明房地产开发有限公司			1,762,519.00	
应收账款	襄阳招投房地产有限公司	658,292.36		1,734,812.79	
应收账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	2,580,671.65		1,709,177.98	
应收账款	烟台孚旺置业有限公司	3,123,662.18		1,696,371.52	
应收账款	武汉明捷房地产开发有限公司	89,241.85		1,693,325.11	
应收账款	武汉招瑞置业有限公司	47,825.47		1,676,503.65	
应收账款	南昌市天虹商场有限公司	1,623,923.39	1,623.92	1,623,923.39	1,623.92
应收账款	广州市悦商房地产开发有限公司	3,494,431.15		1,606,430.33	
应收账款	大连招顺房地产有限公司			1,572,744.55	
应收账款	江西鼎诚实业投资有限公司	803,284.00	803.28	1,563,284.00	1,563.28
应收账款	武汉招平海盈置业有限公司	2,596,435.79		1,550,075.31	
应收账款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	4,969,459.75		1,535,197.39	
应收账款	招商蛇口(济南)置业有限公司	755,348.42		1,503,289.90	
应收账款	招商蛇口网谷(天津)有限公司	628,259.37		1,457,915.17	
应收账款	杭州潮悦房地产开发有限公司			1,443,657.95	
应收账款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	686,398.05		1,431,884.41	
应收账款	宿迁市东宇置业有限公司	637,714.29		1,380,555.38	
应收账款	天骄(广州)房地产开发有限公司	703,274.99		1,312,897.98	
应收账款	南宁招商汇天房地产有限公司	172,923.88		1,308,263.67	
应收账款	徐州淮盛新城建设发展有限公司	637,302.05		1,285,970.06	
应收账款	福州市雍景湾房地产有限公司	128,661.29		1,285,094.65	
应收账款	柳州招商汇信房地产有限公司	2,690,572.65		1,283,232.51	
应收账款	温岭新城悦盛房地产开发有限公司			1,241,705.61	
应收账款	招商局地产(苏州)有限公司	631,817.50		1,233,650.96	
应收账款	杭州杭盛房地产开发有限公司	63,088.25		1,170,126.85	
应收账款	浙江润和房产集团有限公司	1,429,005.59		1,102,541.96	
应收账款	佛山招商光华房地产有限公司	79,611.37		1,089,611.37	
应收账款	重庆招商依云房地产有限公司	1,616,111.94		1,044,263.95	
应收账款	合肥瑞盛房地产开发有限公司	609,773.10		1,039,856.10	
应收账款	佛山招商绿湖房地产有限公司	1,247,038.43		1,010,508.26	
应收账款	天津招江投资有限公司	1,442,500.16		896,134.27	
应收账款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	990,441.68	990.44	616,243.68	123,248.74
应收账款	南昌市天虹置业有限公司	445,000.00	445.00	445,000.00	445.00
应收账款	赣州格兰云天国际酒店有限公司	3,643,333.32	3,643.33	419,345.50	419.35
应收账款	天虹数科商业股份有限公司	4,563,853.24	4,563.85	402,007.15	402.01
应收账款	合肥招商杰盛房地产开发有限公司	313,161.16		242,909.22	
应收账款	昆明招金房地产有限公司	147,327.20		242,903.78	
应收账款	招商局地产(常州)有限公司	2,818,062.39		238,065.76	
应收账款	招商局产业园区(青岛)创业有限公司	298,945.68		199,811.49	
应收账款	太仓招新置业有限公司	258,990.84		151,031.84	
应收账款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	126,484.24		126,484.24	
应收账款	武汉新得房地产开发有限公司	45,718.54		124,118.03	
应收账款	东莞招商致远房地产开发有限公司	110,041.80		110,041.80	
应收账款	镇江盈盛房地产开发有限公司			98,531.11	
应收账款	中航技易发投资有限公司	13,000.00	13.00	13,000.00	13.00
应收账款	上海招商宝欣置业有限公司	499,300.00			
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	1,743,004.86	1,743.00		
应收账款	深圳华新金属结构工程有限公司	622.26	0.62		
应收账款	安徽绿隼置业有限公司	1,609,528.41			
应收账款	北京亚林东房地产开发有限公司	346,594.75			
应收账款	北京招合房地产开发有限公司	477,896.20			
应收账款	常熟市琴康房地产开发有限公司	406,645.63			
应收账款	常熟招商琴湖投资发展有限公司	2,020,786.89			
应收账款	常州凯拓房地产开发有限公司	434,997.95			
应收账款	成都招商博时房地产开发有限公司	542,317.12			

应收账款	成都招商简新房地产开发有限公司	181,951.50		
应收账款	成都招商龙城房地产开发有限公司	1,070,094.59		
应收账款	成都招商双兴房地产开发有限公司	221,179.34		
应收账款	东莞招商启越房地产开发有限公司	222,001.43		
应收账款	福建招商云谷开发有限公司	408,365.45		
应收账款	赣州中航九方商业有限公司	248,225.87		
应收账款	哈尔滨银开房地产开发有限公司	2,097,938.50		
应收账款	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	178,266.64		
应收账款	杭州北晨房地产开发有限公司	233,218.72		
应收账款	杭州惠余置业有限公司	603,322.27		
应收账款	杭州元玺置业有限公司	119,826.87		
应收账款	合肥招商威盛房地产开发有限公司	129,959.28		
应收账款	河南天地新居置业有限公司	143,832.74		
应收账款	湖北招阳置业有限公司武汉分公司	311,150.01		
应收账款	晋宁金辰房地产开发有限公司	952,920.29		
应收账款	昆明同冠房地产开发有限公司	365,628.29		
应收账款	南昌德瀚商业管理有限公司	307,642.48		
应收账款	南京江洲盛瑞置业有限公司	1,476,050.04		
应收账款	南京盛通房地产开发有限公司	443,029.44		
应收账款	南宁招商汇盈房地产有限公司	1,405,730.69		
应收账款	南通招通置业有限公司	659,846.55		
应收账款	宁波江湾房地产开发有限公司	226,172.85		
应收账款	青岛招商铭华置业有限公司	942,787.38		
应收账款	上海虹润置业有限公司	302,026.32		
应收账款	蛇口集装箱码头有限公司	850,000.00		
应收账款	深圳市招商公寓发展有限公司	100,391.77		
应收账款	深圳招商安业投资发展有限公司	2,054,138.49		
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	206,667.89		
应收账款	苏州招商融新投资发展有限公司	385,835.40		
应收账款	苏州招商瑞诚房地产有限公司	176,519.29		
应收账款	天津津湾房产建设有限公司	340,917.57		
应收账款	天津招晨房地产开发有限公司	1,080,101.80		
应收账款	桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	116,839.68		
应收账款	温州德信江滨置业有限公司	403,683.85		
应收账款	无锡瑞商房地产开发有限公司	1,707,562.92		
应收账款	无锡招银房地产开发有限公司	108,944.33		
应收账款	武汉船舶配套工业园有限公司	967,730.54		
应收账款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	131,894.56		
应收账款	武汉招喆汉都置业有限公司	2,854,728.21		
应收账款	西安茂安房地产有限公司	173,459.79		
应收账款	西安招华永盛房地产有限公司	182,725.95		
应收账款	西安招平房地产有限公司	499,664.84		
应收账款	徐州淮海金融招商发展有限公司	1,599,022.13		
应收账款	徐州宁盛置业有限公司	233,664.78		
应收账款	徐州招盛置业有限公司	144,956.27		
应收账款	盐城师山招海置业有限公司	444,047.88		
应收账款	盐城市盛通梁置业有限公司	1,236,757.31		
应收账款	扬州威盛置业有限公司	471,173.27		
应收账款	云南雨泉置业有限公司	202,165.65		
应收账款	湛江招商港城投资有限公司	3,792,652.50		
应收账款	漳州翼商房地产开发有限公司	448,507.97		
应收账款	长沙仁惠房地产有限公司	266,214.90		
应收账款	长沙懿德房地产有限公司	5,460,863.96		
应收账款	招商（东莞）投资发展有限公司	423,188.92		
应收账款	招商局（蕲春）投资发展有限公司	1,234,809.36		

应收账款	招商局地产（日照）有限公司	884,321.46			
应收账款	招商局地产（太仓）有限公司	120,626.01			
应收账款	招商局金陵船舶（江苏）有限公司	294,892.73			
应收账款	招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	1,651,654.15			
应收账款	招商局仁和养老投资有限公司	644,650.98			
应收账款	招商局漳州开发区有限公司	124,484.03			
应收账款	招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	424,545.00			
应收账款	招商仁和太原置业有限公司	100,379.06			
应收账款	招商三亚深海科技城开发有限公司	114,352.49			
应收账款	招商蛇口（天津）有限公司	260,713.11			
应收账款	招商蛇口十垵置业有限公司	856,152.93			
应收账款	招商蛇口数字城市科技有限公司	1,539,251.23			
应收账款	郑州康尚置业有限公司	172,800.38			
应收账款	郑州招商康颂置业有限公司	171,018.17			
应收账款	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	217,238.02			
应收账款	中山禹鸿房地产开发有限公司	594,585.40			
应收账款	中外运物流（天津）有限公司	228,313.16			
应收账款	中外运物流华南有限公司	317,205.04			
应收账款	重庆招商致远房地产开发有限公司	450,856.55			
应收账款	重庆招商置地开发有限公司	3,849,551.15			
应收账款	珠海依云房地产有限公司	2,444,156.72			
应收账款	飞亚达精密科技股份有限公司	1,920,212.13	1,920.21		
应收账款	广州联森房地产有限公司	526,176.77	526.18		
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	1,448,333.34	1,448.33		
应收账款	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,809,738.58			
应收账款	厦门天马微电子有限公司	1,867,250.00	1,867.25		
应收账款	上海浦隽房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000.00		
应收账款	深圳市科大置业管理有限公司	539,260.63	539.26		
应收账款	深圳市招华国际会展运营有限公司	28,836,344.65	28,836.34		
应收账款	深圳市中航城停车场管理有限公司	1,827,612.16	1,827.61		
应收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	1,230,455.73	1,230.46		
应收账款	深圳招商华侨城投资有限公司	1,580,805.23	1,580.81		
应收账款	深圳中航商贸有限公司	570,727.07	570.73		
应收账款	天马微电子股份有限公司	878,573.67	878.57		
应收账款	武汉右岸网谷产业园有限公司	594,128.43	594.13		
应收账款	关联方小额应收账款汇总	4,863,283.19	1,266.21	27,609,905.38	66,108.60
应收账款	合计	273,353,316.87	71,160.67	212,254,541.36	319,267.96
应收票据	天津招商泰达房地产开发有限公司	5,363,076.46		1,457,852.60	
应收票据	天津招晨房地产开发有限公司	4,261,015.56			
应收票据	天津招江投资有限公司	3,015,486.19			
应收票据	合计	12,639,578.21		1,457,852.60	
预付款项	镇江盈盛房地产开发有限公司	720,000.00		720,000.00	
预付款项	招商局食品（中国）有限公司			22,770.00	
预付款项	中国交通进出口有限公司	13,861.91		6,160.00	
预付款项	招商局重庆交通科研设计院有限公司	16,785.55			
预付款项	广州招商房地产有限公司	72,048.00			
预付款项	杭州星日房地产开发有限公司	3,234.85			
预付款项	漳州开发区招商石化有限公司	4,000.00			
预付款项	招商局通商融资租赁有限公司	1,569,300.00			
预付款项	合计	2,399,230.31		748,930.00	
其他应收款	招商局地产（日照）有限公司	3,346,022.90		3,764,582.00	
其他应收款	飞亚达精密科技股份有限公司	1,395,890.40	1,237.27	1,237,269.60	1,237.27
其他应收款	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	
其他应收款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	
其他应收款	成都招商简新房地产开发有限公司	228,858.75			
其他应收款	成都招商龙城房地产开发有限公司	4,536,679.00			

其他应收款	成都招商双兴房地产开发有限公司	524,000.00			
其他应收款	成都招商远康房地产开发有限公司	126,653.16			
其他应收款	广州招商房地产有限公司	305,054.06			
其他应收款	杭州融洽实业有限公司	30,000.00			
其他应收款	杭州星日房地产开发有限公司	54,000.00			
其他应收款	杭州招盈房地产开发有限公司	5,000.00			
其他应收款	昆山市中航地产有限公司	4,218.44			
其他应收款	南通招商通置业有限公司	5,000,000.00			
其他应收款	宁波江湾房地产开发有限公司	3,896.45			
其他应收款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	107,209.20			
其他应收款	上海江海建设开发有限公司	50,000.00			
其他应收款	深招富桥（深圳）产业运营有限公司	1,592,959.37			
其他应收款	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	180,000.00			
其他应收款	深圳市招商创业有限公司	7,281.43			
其他应收款	深圳市招商公寓发展有限公司	654,905.64			
其他应收款	深圳市招商前海湾置业有限公司	285,304.00			
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	96,885.43			
其他应收款	深圳招商房地产有限公司海上世界文化艺术中心	16,573,908.61			
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	650,426.98			
其他应收款	深圳招商水务有限公司	720.00			
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	4,921.70			
其他应收款	苏州湖玺房地产开发有限公司	60,000.00			
其他应收款	徐州宁盛置业有限公司	20,000.00			
其他应收款	招商港务（深圳）有限公司	15,120.00			
其他应收款	招商局（上海）投资有限公司	342,066.00			
其他应收款	招商局产业园区（青岛）发展有限公司	9,500.00			
其他应收款	招商局地产（厦门）有限公司	18,864.96			
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	63,700.00			
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,440.00			
其他应收款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	27,065.65			
其他应收款	中国交通进出口有限公司	397,000.00			
其他应收款	中国交通进出口有限公司深圳分公司	10,000.00			
其他应收款	中外运物流（福建）有限公司	10,000.00			
其他应收款	中外运物流（云南）有限公司	20,000.00			
其他应收款	中外运物流南昌有限公司	5,000.00			
其他应收款	重庆招商依城房地产开发有限公司	100,000.00			
其他应收款	珠海依云房地产有限公司	114,659.92			
其他应收款	关联方小额其他应收款汇总	1,052,117.91	1,045.77	3,769,660.00	127,022.76
其他应收款	合计	40,431,329.96	2,283.04	11,171,511.60	128,260.03

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	1,521,695.64
应付账款	广东国际大厦实业有限公司		193,540.45
应付账款	重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	9,600.00	37,625.00
应付账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司		10,000.00
应付账款	天马微电子股份有限公司		10,000.00
应付账款	上海天马微电子有限公司		4,767.92
应付账款	福建省海韵冷链有限公司	121,783.00	
应付账款	汇港实业（深圳）有限公司	5,285,476.79	
应付账款	深圳市招商公寓发展有限公司	21,052.00	
应付账款	深圳招商网络有限公司	978,545.20	

应付账款	招商港务（深圳）有限公司	16,230.50	
应付账款	招商圣约酒业（深圳）有限公司	816,068.00	
应付账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	898,336.56	
应付账款	深圳市招商创业有限公司	3,692,105.33	
应付账款	海通（深圳）贸易有限公司	172,607.28	
应付账款	关联方小额应付账款汇总	112,085.19	730,218.95
应付账款	合计	13,645,585.49	2,507,847.96
合同负债	中航技进出口有限责任公司	4,708,679.63	4,708,679.63
合同负债	中国航空技术北京有限公司	575,919.30	575,919.30
合同负债	中国外运海南有限公司		500,000.00
合同负债	南通招通置业有限公司		490,000.00
合同负债	南通招海置业有限公司		420,000.00
合同负债	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设 有限公司	471,698.11	
合同负债	宁波浙达置业有限公司	600,000.00	
合同负债	苏州市招融致新房地产有限公司	500,000.00	
合同负债	武汉长江轮船有限公司船舶服务公司	9,418.87	
合同负债	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	1,000,000.00	
合同负债	郑州招商颐城港区置业有限公司	6,274.50	
合同负债	关联方小额合同负债汇总	63,236.88	363,350.44
合同负债	合计	7,935,227.29	7,057,949.37
其他应付款	上海招商置业有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00
其他应付款	招商仁和太原置业有限公司		3,600,000.00
其他应付款	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21
其他应付款	上海浦隽房地产开发有限公司		1,426,000.00
其他应付款	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,716.00
其他应付款	佛山依云房地产有限公司	1,071,626.95	1,071,626.95
其他应付款	招商局地产（北京）有限公司	1,918,147.95	887,831.35
其他应付款	深圳市美越房地产顾问有限公司	2,003,354.12	
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	263,070.85	
其他应付款	常熟招商琴湖投资发展有限公司	181,860.20	
其他应付款	成都招商博时房地产开发有限公司	103,001.59	
其他应付款	成都招商房地产有限公司	48,000.00	
其他应付款	成都招商龙城房地产开发有限公司	41,134.00	
其他应付款	赤湾集装箱码头有限公司	48,732.97	
其他应付款	赣州中航九方商业有限公司	73,374.91	
其他应付款	广州招商房地产有限公司	842,599.50	
其他应付款	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设 有限公司	28,301.89	
其他应付款	南昌德瀚商业管理有限公司	15,338.40	
其他应付款	南通招海置业有限公司	420,000.00	
其他应付款	南通招通置业有限公司	990,000.00	
其他应付款	宁波招商高新置业有限公司商业管理分公司	360,000.00	
其他应付款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	1,299,560.89	
其他应付款	上海招科置业有限公司	114,922.68	
其他应付款	蛇口电视台	105,732.00	
其他应付款	蛇口集装箱码头有限公司	87,723.44	
其他应付款	深圳赤湾港集装箱有限公司	19,485.01	
其他应付款	深圳赤湾港口发展有限公司	51,168.60	
其他应付款	深圳海星港口发展有限公司	19,485.01	
其他应付款	深圳妈港仓码有限公司	29,247.97	
其他应付款	深圳市万维大厦管理有限公司	760,653.72	
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	1,333,782.54	
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	1,708,521.08	
其他应付款	深圳招商网络有限公司	36,630.00	
其他应付款	苏州市招融致新房地产有限公司	102,000.00	

其他应付款	太仓招新置业有限公司	90,000.00	
其他应付款	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	166,069.00	
其他应付款	长航货运有限公司重庆分公司	36,880.25	
其他应付款	长沙仁惠房地产有限公司	29,091.22	
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	115,300.65	
其他应付款	长沙招阳房地产有限公司	48,103.71	
其他应付款	招商海达保险经纪有限公司	1,702.50	
其他应付款	招商局地产(南京)有限公司	5,000,000.00	
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	31,841.23	
其他应付款	招商局集团(香港)有限公司	537,436.00	
其他应付款	招商局健康产业(蕪春)有限公司	5,000.00	
其他应付款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	57,574.12	
其他应付款	招商局邮轮研究院(上海)有限公司	175,174.72	
其他应付款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	1,064.46	
其他应付款	招商蛇口数字城市科技有限公司	21,975.09	
其他应付款	招商新智科技有限公司	21,826.20	
其他应付款	肇庆招商蛇口房地产有限公司	21,540.00	
其他应付款	重庆七公里汽车检测有限公司	2,000.00	
其他应付款	重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	12,948.00	
其他应付款	重庆怡置招商房地产开发有限公司	8,135.40	
其他应付款	重庆长航天一物流有限公司	36,880.25	
其他应付款	珠海依云房地产有限公司	3,021.70	
其他应付款	关联方小额其他应付款汇总	4,553,157.35	5,747,549.89
其他应付款	合计	32,690,102.33	20,368,932.40
短期借款	招商银行股份有限公司	100,010,000.00	100,115,683.33
一年内到期的非流动负债	招商局通商融资租赁有限公司		6,240,000.00
长期应付款	招商局通商融资租赁有限公司		17,814,000.00
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
长期应付款	合计	1,200,000.00	19,014,000.00

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

不适用

2、以权益结算的股份支付情况

不适用

3、以现金结算的股份支付情况

不适用

十四、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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）。

截止 2022 年 6 月 30 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 10,944,515 元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

本集团无重大资产负债表日后事项

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，本集团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集团确定了三个报告分部，分别为物业管理板块、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。本集团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、资产管理业务及其他业务。

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。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	物业管理	资产管理	其他业务	分部间抵销	合计
营业收入	5,469,395,052.20	244,946,450.70	11,560,425.15	79,567,862.05	5,646,334,066.00
营业成本	4,859,503,423.49	139,678,914.02	7,976,814.30	79,777,513.35	4,927,381,638.46
资产总额	6,505,992,652.77	19,219,474,934.46	1,419,810,674.05	10,211,867,624.80	16,933,410,636.48
负债总额	5,611,830,192.99	7,062,176,043.51	1,790,346,897.72	6,336,264,231.81	8,128,088,902.41

2、其他

(1) 2022 年 4 月 14 日，公司第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司退还天津项目地块使用权的议案》。公司全资子公司天津格兰云天置业有限公司（以下简称“天津公司”）持有天津市“津塘（挂）2007-24 号土地”的国有建设用地使用权，经天津公司与天津经济技术开发区规划和自然资源局（以下简称“天津经开区规资局”）协商，拟由天津经开区规资局收回上述地块的土地使用权，向天津公司支付相应的土地补偿费用，具体内容详见公司于 2022 年 4 月 15 日披露的《关于全资子公司退还天津项目地块使用权的公告》（公告编号：2022-27）。2022 年 4 月 20 日，天津公司与天津经开区规资局签订了《土地补偿协议》。截至报告披露日，该事项正在推进中。

(2) 2022 年 6 月，公司收到《西南联合产权交易所关于成交相关事项的告知函》，在西南联合产权交易所挂牌的新中物业管理（中国）有限公司（以下简称“新中物业”）67%股权项目，公司确定为受让方，交易价款为人民币 53,600 万元。公司拟与转让方新中物业管理有限公司（以下简称“新中香港”）签订《股权转让协议》《股东协议》。本次交易完成后，公司将持有新中物业 67%股权，新中香港持有新中物业 33%股权。具体详见公司于 2022 年 6 月 17 日披露的《关于拟收购新中物业管理（中国）有限公司 67%股权的自愿性信息披露公告》（公告编号：2022-34）。2022 年 8 月 17 日，新中物业办理完成工商变更手续。

(3) 公司与金尊公司、深圳汇勤于 2021 年 12 月签署了《深圳市汇勤物业管理有限公司之增资协议》和《深圳市汇勤物业管理有限公司之股东协议》，公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资，本次增资完成后，公司将持有深圳汇勤 65%股权，金尊公司持有深圳汇勤 35%股权。2022 年 6 月，评估报告已经公司有权国资管理单位招商局集团有限公司备案，深圳汇勤股东全部权益评估值为 26,972.16 万元。以经备案的评估报告为基础，鉴于公司与金尊公司约定深圳汇勤截至 2021 年 12 月 31 日股东全部权益中 2,382.401328 万元未分配利润由金尊公司单方享有，经公司与金尊公司友好协商确定，深圳汇勤股东全部权益交易作价为 23,500.00 万元，公司以 43,642.8572 万元向深圳汇勤增资，取得深圳汇勤增资扩股后的 65%股权。具体详见公司于 2022 年 6 月 28 日披露的《关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的进展公告》（公告编号：2022-36）。2022 年 7 月 14 日，深圳汇勤办理完成工商变更手续，公司持有其 65%股权，金尊公司持有其 35%股权。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	17,865,548.63	100.00%	12,478.84	0.07%	17,853,069.79	12,478,832.10	100.00%	12,478.84	0.10%	12,466,353.26
其中：										
低风险类别	45,759.50	0.26%		0.00%	45,759.50					
正常风险类别	17,819,789.13	99.74%	12,478.84	0.07%	17,807,310.30	12,478,832.10	100.00%	12,478.84	0.10%	12,466,353.26
合计	17,865,548.63	100.00%	12,478.84	0.07%	17,853,069.79	12,478,832.10	100.00%	12,478.84	0.10%	12,466,353.26

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险类别	45,759.50		0.00%
正常风险类别	17,819,789.13	12,478.84	0.07%
合计	17,865,548.63	12,478.84	

确定该组合依据的说明: 低风险组合, 系根据信用风险特征划分为低风险的组合, 客户主要为政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联营企业和合营企业等。正常风险组合, 系除低风险组合及单项计提信用损失准备的应收账款以外的客户。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

不适用

信用损失准备	本年		
	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)	合计
年初数	12,478.84		12,478.84
年初数在本年			-
—转入已发生信用减值			-
本年计提			-
本年转回			-
本年转销			-
本年核销			-
其他			-
年末数	12,478.84	-	12,478.84

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	17,865,548.63
合计	17,865,548.63

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
低风险类别						
正常风险类别	12,478.84					12,478.84
合计	12,478.84					12,478.84

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户六	17,704,202.44	99.10%	63.59
客户十	115,586.69	0.65%	12,415.25
中航物业管理有限公司中航城事业部	24,259.50	0.14%	
深圳市中航南光电梯工程有限公司	21,500.00	0.11%	
合计	17,865,548.63	100.00%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,350,539,746.00	4,110,197,731.96
合计	4,350,539,746.00	4,110,197,731.96

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款项、往来款	4,444,116,202.59	4,363,572,849.55
押金及保证金	160,800,320.00	1,000,320.00
员工借款及备用金	54,000.00	988,041.70
其他	11,744.01	13,083.01
合计	4,604,982,266.60	4,365,574,294.26

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	531.00		255,376,031.30	255,376,562.30
2022年1月1日余额在本期				
本期转回			-934,041.70	-934,041.70
2022年6月30日余额	531.00		254,441,989.60	254,442,520.60

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,434,713,173.49
1 至 2 年	719,885,199.28
2 至 3 年	240,280,090.97
3 年以上	2,210,103,802.86
3 至 4 年	151,737,027.24
4 至 5 年	988,870,857.13
5 年以上	1,069,495,918.49
合计	4,604,982,266.60

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	531.00					531.00
第三阶段	255,376,031.30		-934,041.70			254,441,989.60
合计	255,376,562.30		-934,041.70			254,442,520.60

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳中航地产有限公司	关联往来	863,772,727.20	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	18.76%	
中航物业管理有限公司	关联往来	831,015,767.30	1 年以内	18.05%	
中航城置业（昆山）有限公司	关联往来	750,885,878.23	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	16.31%	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	关联往来	426,360,000.00	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	9.26%	
成都市中航地产发展有限公司	关联往来	403,350,661.69	2 至 3 年及 3 年以上	8.76%	
合计		3,275,385,034.42		71.14%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,643,499,122.41		6,643,499,122.41	7,476,978,614.28		7,476,978,614.28
对联营、合营企业投资	13,982,091.99		13,982,091.99	8,000,000.00		8,000,000.00
合计	6,657,481,214.40		6,657,481,214.40	7,484,978,614.28		7,484,978,614.28

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00					442,716,050.00	
成都市中航地产发展有限公司	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				
中航城置业（昆山）有限公司	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	
岳阳中航地产有限公司	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	
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00					2.00	
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11					53,652,451.11	
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
招商九方商业管理（深圳）有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
深圳市中航城投资有限公司	735,099,491.87		735,099,491.87				
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00					510,000.00	
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00					510,000.00	
中航物业管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00					123,832,000.00	
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48					963,214,351.48	
赣州中航九方商业有限公司	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	
招商物业	3,206,914,500.00					3,206,914,500.00	
招商积余南航（广州）物业服务有限公司		230,000,000.00				230,000,000.00	
上海航空工业集团物业管理有限公司		53,620,000.00				53,620,000.00	
合计	7,476,978,614.28	283,620,000.00	1,117,099,491.87			6,643,499,122.41	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
广西广投智慧服务集团有限公司	8,000,000.00			1,082,091.99						9,082,091.99	
成都国生积余不动产管理有限公司		4,900,000.00								4,900,000.00	
小计	8,000,000.00	4,900,000.00		1,082,091.99						13,982,091.99	
合计	8,000,000.00	4,900,000.00		1,082,091.99						13,982,091.99	

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	50,251,869.21	39,418,917.40	17,772,879.92	512,899.34
合计	50,251,869.21	39,418,917.40	17,772,879.92	512,899.34

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	508,190,828.18	572,924,169.31
权益法核算的长期股权投资收益	1,082,091.99	1,565,654.60
处置长期股权投资产生的投资收益	-347,138,525.43	
合计	162,134,394.74	574,489,823.91

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	33,701,767.39	公司将直接及间接持有的中航城投资、昆山中航及赣州九方 100% 股权出售给控股股东下属企业，产生的相关损益列入非经常性损益。详见第十节财务报告附注八、2 处置子公司。
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）	17,998,915.51	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,140,672.94	主要系成都中航国际广场 2 套已销售的商铺退回，相应将以前年计提的应收坏账损失转回。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,547,301.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,252,904.88	主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征等。
减：所得税影响额	9,549,873.57	
少数股东权益影响额	1,990,323.37	
合计	69,101,364.91	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免等。

将《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

项目的情况说明

不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.75%	0.3123	0.3123
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.97%	0.2471	0.2471

3、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

不适用

（2）同时按照境外会计准则与按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

不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二二年八月二十七日