



2023 年年度报告

2024 年 3 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

公司董事吕斌因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，委托董事刘晔出席会议并代为行使表决权，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

本报告涉及的公司未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。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》中房地产业的披露要求。

公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2023 年 12 月 31 日的公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

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	10
第四节 公司治理.....	30
第五节 环境和社会责任	47
第六节 重要事项.....	49
第七节 股份变动及股东情况	61
第八节 优先股相关情况	67
第九节 债券相关情况	68
第十节 财务报告.....	71

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内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
招商商管	指	招商商业管理（深圳）有限公司（曾用名“招商九方商业管理（深圳）有限公司”）
德勤事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	招商积余	股票代码	001914
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	招商局积余产业运营服务股份有限公司		
公司的中文简称	招商积余		
公司的外文名称	China Merchants Property Operation & Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写	CMPO		
公司的法定代表人	聂黎明		
注册地址	深圳市福田区华强北街道华航社区华富路 1004 号南光大厦 2 层 B 段 201 室		
注册地址的邮政编码	518031		
公司注册地址历史变更情况	2009 年 6 月 3 日，公司注册地址由“深圳市福田区深南中路 68 号航空大厦 32 层”变更为“深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼”； 2022 年 9 月 19 日，公司注册地址变更为“深圳市福田区华强北街道华航社区华富路 1004 号南光大厦 2 层 B 段 201 室”。		
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		
办公地址的邮政编码	518067		
公司网址	www.cmpo1914.com		
电子信箱	cmpoir@cmhk.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈江	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、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网
公司年度报告备置地点	董事会秘书办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192181247M
公司上市以来主营业务的变化情况	公司上市之初为多元化经营企业，后公司按照“以房地产开发为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼”的发展战略，持续推进资源和业务整合，逐步转型为综合性房地产开发企业。2011 年 8 月起，公司剥离酒店经营业务，

	<p>集中优势资源发展地产开发业务。2016 年初，公司投资发展航空科技文化业务。2016 年 12 月，公司对外转让房地产开发业务相关的资产与负债。公司战略聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。</p> <p>2019 年 12 月，公司实施重大资产重组，发行股份购买了招商物业 100% 股权。本次重组完成后，公司致力于成为“中国领先的物业资产管理运营商”。公司从事的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务（剩余不动产处置业务）。</p>
历次控股股东的变更情况	<p>公司原控股股东为中国航空技术深圳有限公司（现已被其母公司中国航空技术国际控股有限公司吸收合并），2019 年 12 月，公司控股股东变更为招商蛇口，其直接及间接合计持有公司 51.16% 股权。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	彭金勇、罗薇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

否

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	15,626,679,038.60	13,023,775,372.01	19.99%	10,590,930,092.88
归属于上市公司股东的净利润（元）	735,729,811.25	593,511,115.97	23.96%	512,870,409.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	659,540,078.25	499,216,059.95	32.12%	365,301,645.41
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,816,416,285.48	995,104,027.48	82.54%	702,743,677.60
基本每股收益（元/股）	0.6939	0.5597	23.98%	0.4837
稀释每股收益（元/股）	0.6939	0.5597	23.98%	0.4837
加权平均净资产收益率	7.77%	6.69%	1.08%	6.07%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	18,604,057,638.04	17,814,998,428.23	4.43%	16,765,511,297.91
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,759,358,937.12	9,149,839,474.32	6.66%	8,660,942,149.69

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

否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

否

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,060,346,060
用最新股本计算的全面摊薄每股收益	
支付的优先股股利	--
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）	0.6939

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,305,810,768.00	3,671,965,936.83	3,878,132,344.56	4,770,769,989.21
归属于上市公司股东的净利润	184,527,761.81	234,845,724.98	175,553,742.51	140,802,581.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	164,009,264.85	220,601,296.51	152,595,204.09	122,334,312.80
经营活动产生的现金流量净额	-924,002,999.20	611,053,855.49	102,308,032.93	2,027,057,396.26

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

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	588,357.84	34,274,528.31	1,069,027.86	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	31,394,899.77	52,297,970.96	20,801,289.77	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,494,694.57	5,541,389.38	11,103,069.94	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			3,300,837.33	

债务重组损益	-1,043,490.04			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	5,969,900.00	-8,464,660.00	106,699,059.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,500,080.11	-5,107,904.47	1,713,863.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	56,364,202.70	45,131,189.10	48,290,446.87	主要系其他收益中增值税加计扣除、重点人群税收优惠以及退役军人税收优惠金额。
减：所得税影响额	24,956,851.40	23,331,847.00	44,982,437.13	
少数股东权益影响额（税后）	5,122,060.55	6,045,610.26	426,394.19	
合计	76,189,733.00	94,295,056.02	147,568,763.61	--

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、报告期内公司所处的行业情况

2023 年，我国宏观经济回升向好，实现经济总量 126 万亿元，同比实际增长 5.2%，增速比 2022 年加快 2.2 个百分点。房地产市场供求关系发生重大变化，政策加速宽松，但需求端预期转弱，房地产投资、销售指标持续下降，2023 年房地产开发投资比上年下降 9.6%，商品房销售面积 11.2 亿平方米，比上年下降 8.5%，房地产交付面积下滑，物业企业规模失去快速增长基础。

2023 年中央出台相关政策，总体利于物业行业发展。中央经济会议部署加快推进保障性住房建设、城中村改造工程等，有助于释放物业服务空间。此外，国家持续出台政策，要求促进养老服务体系、完善城市社区嵌入式服务设施建设，鼓励物业企业开展社区相关配套服务，增值服务边界不断拓宽。

在宏观经济、房地产等外部因素影响下，物业企业营收增速进一步放缓、回归微利经营模式。2023 年上半年，61 家上市物企营收平均增长为 8.9%，较 2022 年同期下降 12.9 个百分点，净利润止跌回稳，从 2022 年同比下降 34.9% 回升到 2023 年上半年同比提升 0.6%。并购交易锐减，2023 年全年并购交易金额近 20 亿元，不足 2022 年的一半。应收账款增幅有所收窄，2023 年上半年上市物企应收账款同比增长 24.6%，增幅较 2022 年同期下降 22.3 个百分点。随着物业行业风险逐步出清，物业企业回归服务本质，高质量发展成为主旋律。

二、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，坚定“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，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，同时积极探索“物业+康养”社区居家业务赛道。

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“企业商城+个人商城+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

拥有招商积余综合设施运营服务（深圳）有限公司、招商楼宇科技（深圳）有限公司和招商南光电梯科技（深圳）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。公司旗下拥有招商智慧保安服务有限公司。

（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。

（8）社区康养服务：提供生活照料、居家康护、健康管理、适老化改造等服务。公司旗下设立医养事业部。

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

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

3、其他业务

其他业务为剩余不动产处置业务。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）报告期公司经营情况

报告期内，公司以提升服务品质、深化“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展为主线，推动“品质、规模、效益”三者均衡向好发展，实现主要经营指标稳健增长。

1、总体经营质量稳步提升

2023 年公司实现营业收入 156.27 亿元，同比增长 20%。其中，物业管理业务实现营业收入 147.58 亿元，同比增长 18.03%，主要系原有物业管理项目增长和新拓展物业管理项目增加；资产管理业务实现营业收入 6.98 亿元，同比增长 50.13%，主要系上年同期公司按国家政策减免房租而本年无此事项，以及在管商业运营项目规模扩大带来收入增长。

从物业管理业务收入构成看，基础物业管理业务实现营业收入 121.13 亿元，同比增长 20.44%；平台增值服务业务实现营业收入 5.84 亿元，同比增长 1.42%；专业增值服务业务实现营业收入 20.61 亿元，同比增长 10.19%。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 7.36 亿元，同比增长 23.96%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 6.60 亿元，同比增长 32.12%。

2、物业管理业务经营业绩以进固稳

（1）管理规模进中提质。当前整体经济环境下，行业市场竞争进一步白热化，客户对品质提升和成本控制日益严格，公司持续夯实客户基础，着力提升经营质效，稳妥应对压力和挑战。截至 2023 年末，公司在管项目 2,101 个，覆盖全国 156 个城市，管理面积达 3.45 亿 m²。

市场拓展加大发力，接连在多领域斩获重点项目，在业态、区域、路径上实现新突破。公司实现新签年度合同额 40.44 亿元，其中第三方项目新签年度合同额 35.39 亿元（千万级以上项目占比过半），同比增长 27.44%。抢滩非住宅业态，多条细分赛道加速扩容。非住宅业态管理面积达 2.13 亿㎡，占比 61.90%，新签年度合同额 34.59 亿元，占比 85.56%；持续深耕金融业态，实现市场份额再扩大，新签年度合同额同比增长 67%；擦亮高校赛道招牌，新签年度合同额同比增长 31%；拓宽服务边界，深度参与城市服务，拓展了深圳招商街道城市管家、三亚崖州湾南繁片区、辽港城市服务等业务规模大、服务面广、影响力大的城市服务项目。在非住宅业态优势巩固的同时，持续推进住宅专业能力建设，积极开拓市场化住宅业务。深耕核心区域，不断完善基础业务全国化布局。深圳市、广东省（不含深圳）、江苏省、上海市和四川省营业收入位列前五名，合计实现营业收入 84.70 亿元，管理面积达到 1.86 亿㎡，有效提升优势区域项目密度，同时开辟了内蒙古、西藏两大新区域。多路径聚力挖掘市场新机遇，为高质量发展提供支撑。传统市场拓展锚定高质量项目，拓展了广交会展馆、中芯国际等千万级以上项目；深化“总对总”开拓，新拓海康威视、超聚变等大客户，持续深入阿里、华为等价值客户战略布局协同；深挖优质合资合作客户资源，落地 7 家合资公司，形成相互促进、优势互补的融合发展局面；并购单位从整合到融合成效显著，报告期内四家收并购企业合计实现营业收入 14.24 亿元，新签项目年度合同额合计 1.93 亿元。

控股股东招商蛇口保持稳健经营，持续给公司提供业务资源和能力支持。2023 年，招商蛇口累计实现签约销售面积 0.12 亿㎡，累计实现签约销售金额 2,936.35 亿元。截至 2023 年末，公司来自招商蛇口的物业管理面积为 1.19 亿㎡，新签年度合同额为 5.05 亿元；公司持续深化招商蛇口开发增值业务协同，优化协同机制，进一步提升专业服务能力，招商蛇口在本公司大客户业务拓展等方面也提供了重要支持。

(2) 平台增值业务进中有新。以满足客户需求为导向，依托基础业务服务场景，平台增值服务持续扩容，经营质量改善。报告期内，企业商城进一步优化业务结构，主动放弃低毛利业务，打造易采服务品牌，承接招商局集团目录采购平台运营，同时为非住项目客户提供办公品、工业品等采购服务，报告期内销售额超 5.6 亿元，荣获“中央企业电商平台供应链生态建设优秀企业”和“数字化采购创新平台”。深入挖掘住宅业主个性化需求，充分利用内外部资源，创新打造业务平台，推动业绩增长。“招小播”开播 35 场，报告期内销售额超 5,000 万元，持续创新社区消费模式；“招小充”平台接入充电桩超 2 万台，实现高速增长；孵化柜机业务，全年新铺设柜机 1,600 余台；搭建“余房网”，通过线上线下一体化模式，做大租售业务规模；加强到家服务能力建设，聚焦居家生活场景，新增 7 项服务品类，持续深化空调清洗、家政保洁的推广，做深做优服务品质；大力发展到家宜居业务，深化地物协同，打造一站式软装采购平台，营业收入同比大幅增长。

(3) 专业增值服务稳中向好。招商设施深度构建 IFM 服务体系并顺利通过 ISO41001 设施管理体系认证，在探索差异化竞争过程中发力半导体、新能源等高端制造领域，并成为华为、阿里、宁德时代、美团、小米、荣耀等客户核心 IFM 服务商，保持国内 IFM 领域领先优势。建筑科技设计资质跃升至“甲级”，智能化工程业态承接范围得到进一步扩充，持续发掘智能家居等新兴业务需求，实现光伏等新兴业务快速发展。招商楼宇进一步拓宽机电安装、电梯维保等业务承接路径，加速布局能源管理业务，中标哈尔滨冷站建设运营项目、湖南国安厅中央空调改造及托管项目，新签年度合同额累计超亿元。南光电梯被认证为“专精特新”企业，电梯销售安装业务营收同比增长 135%。招商置业深化条块结合，提高租售平台利用效能，做大二手房租售业务规模，并强化地物协同，促进车位业务发展。招商保安聚焦公司重点发展区域，拓展高端市场、新型业态优质项目，积极探索布局科技安防业务。正章干洗坚持品质服务，调整商业模式，深耕优势区域发展平台业务，干洗业务营收同比增长超 20%。积极探索“物业+康养”增值服务，线上进行营销融合、线下推进适老化业务合作及居家站点共建，并推进康养业务向“社区居家”发展。

3、资产管理业务运营能力持续提升

(1) 商业运营业务规模稳步扩大。截至 2023 年 12 月末，招商商管在管商业项目 70 个（含筹备项目），管理面积 397 万㎡，其中自持项目 3 个，受托管理招商蛇口项目 58 个（年内新增杭州临平花园城、成都金牛招商花园城、赣州招商局中心等项目），第三方品牌输出项目 9 个。

2023 年，各项营销推广工作积极推进，全年共组织各类主题活动 500 余场，客流总量同比增长 38.6%。持续发力线上推广，累计开展直播 340 余场。全年通过自媒体及外部平台，发布图文、海报、短视频等各类线上广告超过 8,000 条，有效提升线上流量。会员人数持续提升，会员总数累计达 700 万，同比增长 27.6%。为推动项目合作落地，持续将优质品牌资源赋能至一线，提升项目品牌质量和夯实标杆基础，组织了全国招商大会，扩大品牌朋友圈等。同时，为实现“X+商业”

的发展模式，打造独有商业赛道，致力于发掘新兴业态和大型体验类品牌，提升项目经营亮点。

(2) 持有物业出租及经营业务整体表现稳健。公司持有物业包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等多种业态，报告期末总可出租面积为 46.92 万㎡，2023 年 12 月末总体出租率为 96%。2023 年公司通过精细化的运营管理，提高服务品质，同时注重老旧物业硬件设施设备的维护和改善以及安全管理工作，并根据租赁市场行情及时调整租赁策略，实现租金收入稳定增长。

4、持续推进管理工作提质增效

(1) 打造有口皆碑的服务品牌，服务质效再提升。持续完善标准体系，参与四项国家标准编制，2023 年获中国物业服务企业优质服务体系认证。以多维度及常态化的培训机制，规范基础服务管理，解锁专业服务技能，练好基本功，打造金口碑。在高端住宅服务、公建、金融等多个业态打造行业标杆，提高公司整体服务水平，获生态环境部、华为等大客户认可，34 个项目通过省级、市级示范项目认证，获中国物业管理卓越标杆荣誉。优化客诉管理模式，实现对客户需求的实时收集和及时反馈，整体提升对客户服务质量。针对重点区域、重点项目落实专项提升，进一步深化老旧小区改造、小区环境提升等工作，实施双碳管理打造“绿色物业”，持续提升服务形象，2023 年第三方客户满意度调查得分位居行业领先水平，获“2023 物业服务满意度领先企业”等荣誉。

(2) 聚焦科技支撑，加大科技成色。秉承“数字积余”数字化发展的理念，以“对客户服务数字化、业务管理数字化、后台管理数字化”为目标，优化迭代数字化系统产品，加快数字化经营步伐，探索服务模式创新。深化面客品质管理，开展线上线下交叉检查和客户监管相结合的管控模式，进行业务流程再造，实现内外闭环，巡检效率提升 26%，提升客户满意度。驱动业务提速增效，迭代市场发展管理系统，打造“全商机端-全业务链-全 workflow-全数据库”的数字化运营闭环，商机信息收集量提升幅度近 200%；加强后台管理监控，打造“数字化渗透式管理”项目，实现“报表线上化、任务工单化、决策数智化”，优化公司内部管理，推动降耗减碳、绿色可持续发展；全年持续提升自主创新能力，新增 3 项发明专利、46 项软著。创新驱动结硕果，荣获国资委首届国企数字场景创新专业赛一等奖。

(3) 精益管理落实处，降本增效挖内潜。持续聚焦经营中的痛点，进一步落实精益管理理念，助推运营、业务等 22 个精益课题走深走实，为公司实现高质量发展注入新动能。以数字化工具为支撑，解决项目运营、一线服务人员管理等业务难点、堵点；抓大抓难抓性价比，通过科技替岗、集采降低费用、项目拉片式管理、行政降本等 8 大举措着力，打好降本增效“金算盘”。

(4) 文化引领，助力竞争优势提升。“向善、向上”企业文化深入人心，积极参与抢险抗洪，守护客户、业主生命财产安全，彰显央企担当。策划“点亮积余，美好生活”品牌活动，提高品牌美誉度。参与中国大陆及香港区域行业重点活动近 10 场，进一步提高公司的行业影响力。企业品牌形象和品牌价值不断提升，获评“中物研协 2023 物业企业综合实力百强 TOP3”等 30 余项综合及细分领域荣誉奖项。

报告期内公司经营管理情况表

(注：下表中部分合计数与各明细数相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入所致，以下同)

物业管理、资产管理业务营收情况表

项目	2023 年 1-12 月			2022 年 1-12 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	1,211,304.64	82.08%	8.76%	1,005,741.17	80.43%	9.78%
-住宅	340,066.40	23.04%	7.89%	315,347.36	25.22%	9.12%
-非住宅	871,238.24	59.04%	9.10%	690,393.81	55.22%	10.08%
平台增值服务	58,435.90	3.96%	8.49%	57,617.02	4.61%	6.03%
专业增值服务	206,065.52	13.96%	17.81%	187,003.95	14.96%	16.30%
物业管理业务合计	1,475,806.06	100.00%	10.01%	1,250,362.14	100.00%	10.58%
项目	2023 年 1-12 月			2022 年 1-12 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	24,473.65	35.04%	44.13%	10,253.58	22.04%	29.59%
持有物业出租及经营	45,364.29	64.96%	54.32%	36,266.10	77.96%	44.96%
资产管理业务合计	69,837.94	100.00%	50.74%	46,519.68	100.00%	41.57%

物业管理业务营收排名前五的区域情况表

收入排名	区域	2023 年营业收入 (万元)	2023 年末管理面积 (万m ²)
1	深圳	350,577.65	7,925.13
2	广东 (不含深圳)	156,095.95	3,774.45
3	江苏	127,508.03	3,173.29
4	上海	113,229.30	1,542.67
5	四川	99,541.04	2,225.20
合计		846,951.97	18,640.74

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)			新签年度合同额 (亿元)		
	2023 年末	2022 年末	2023 年末	2022 年末	变动幅度	2023 年	2022 年	变动幅度
1、住宅	629	672	13,140.79	12,844.00	2.31%	5.85	6.26	-6.55%
2、非住宅	1,472	1,212	21,348.65	18,300.04	16.66%	34.59	26.88	28.68%
合计	2,101	1,884	34,489.44	31,144.04	10.74%	40.44	33.14	22.03%
其中：来自控股股东	713	686	11,946.89	10,652.68	12.15%	5.05	5.37	-5.96%
-住宅	458	489	9,030.70	8,406.09	7.43%	3.82	4.10	-6.83%
-非住宅	255	197	2,916.19	2,246.59	29.81%	1.23	1.27	-3.15%

注：根据公司内部管理需要，因项目分期管理等因素，涉及 90 个住宅项目进行合并计算。还原此因素，公司 2023 年末在管住宅项目共 719 个。

物业管理业务非住宅细分业态情况表

非住宅业态	2023 年 营业收入 (万元)	占基础物业管理非住 宅业态营业收入比重	2023 年末 管理面积 (万m ²)	占非住宅业态 管理面积比重
办公	388,015.90	44.54%	3,353.45	15.71%
公共	132,131.63	15.17%	3,625.93	16.98%
园区	96,263.13	11.05%	4,063.48	19.03%
政府	93,571.15	10.74%	1,123.93	5.26%
学校	80,778.14	9.27%	2,408.2	11.28%
城市空间及其他	46,513.01	5.34%	6,022.48	28.21%
商业	33,965.28	3.90%	751.17	3.52%
合计	871,238.24	100.00%	21,348.65	100.00%

注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

公司投资性房地产出租情况（截至 2023 年 12 月 31 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 ^注	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	317,624.57	299,738.93	94%
零星商业 ^注	16,131.15	16,131.15	100%
写字楼	29,979.86	27,364.52	91%
住宅	882.36	882.36	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
合计	469,194.06	448,693.08	96%

注：公司持有的投资性房地产中，酒店业态整体出租给深圳格兰云天酒店管理有限公司；报告期末零星商业业态可出租面积较期初减少 19,395 m²，主要系报告期内龙岩中航紫金云熙二期一至三层商铺完成处置。

公司投资性房地产情况表（截至 2023 年 12 月 31 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积 (m ²)	2022 年末账面 净值	增加	减少	本年计入公允 价值变动收益	2023 年末投资 性房地产评估 值	2023 年末账面 净值	备注
1	航空大厦 1 栋部分楼层	30,365.94	538,899,700.00	-	-	13,604,700.00	552,504,400.00	552,504,400.00	
2	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	22,391.17	533,852,800.00	-	-	-	533,852,800.00	533,852,800.00	
3	航都大厦 9J	106.73	3,308,600.00	-	-	-	3,308,600.00	3,308,600.00	
4	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房	874.96	6,912,300.00	-	-	-1,137,700.00	5,774,600.00	5,774,600.00	
5	深圳航苑大厦西座 7 套房	652.43	34,159,100.00	-	-	10,176,700.00	44,335,800.00	44,335,800.00	
6	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	288,726,800.00	-	-	-	288,726,800.00	288,726,800.00	
7	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	278,637,300.00	-	-	-9,009,800.00	269,627,500.00	269,627,500.00	
8	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	332,158,500.00	-	-	-2,543,400.00	329,615,100.00	329,615,100.00	
9	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	278,380,800.00	-	-	-2,106,100.00	276,274,700.00	276,274,700.00	
10	成都高新招商花园城	105,702.55	760,561,800.00	-	-	272,200.00	760,834,000.00	760,834,000.00	原成都九方购物中心
11	九江招商花园城	158,295.92	887,365,000.00	-	-	-5,842,100.00	881,522,900.00	881,522,900.00	原九江九方购物中心
12	昆山招商花园城	177,892.30	1,456,789,100.00	-	-	-	1,456,789,100.00	1,456,789,100.00	原昆山九方购物中心
13	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	128,011,400.00	1,964,102.42	129,975,502.42	-	-	-	转至存货并对外销售
14	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,925,800.00	-	-	1,099,000.00	9,024,800.00	9,024,800.00	
15	深圳航苑大厦东座 407	75.13	3,606,200.00	-	-	1,352,400.00	4,958,600.00	4,958,600.00	
16	浦东新区乳山路 98 号 1A 室	259.84	11,303,000.00	-	-	104,000.00	11,407,000.00	11,407,000.00	
17	钦州北路 1066 号 70 号楼 1 层 2 层	2,302.26	42,591,800.00	-	-	-	42,591,800.00	42,591,800.00	
18	莲花南路 1500 弄 8-9 号 2 层 11、12 会议室	174.08	3,542,500.00	-	-	-	3,542,500.00	3,542,500.00	
19	莲花南路 1500 弄 8-9 号 1 层 15、16 咖啡吧	155.67	6,335,800.00	-	-	-	6,335,800.00	6,335,800.00	
20	平凉路 1128 弄 1 号 502 室	143.06	4,406,200.00	-	-	-	4,406,200.00	4,406,200.00	
21	陆家浜路 285 号 807 室	71.05	2,096,000.00	-	-	-	2,096,000.00	2,096,000.00	
合计		643,456.06	5,609,570,500.00	1,964,102.42	129,975,502.42	5,969,900.00	5,487,529,000.00	5,487,529,000.00	

说明：根据《公司投资性房地产公允价值计量管理规范》相关规定，深圳航苑大厦西座 7 套房、深圳华彩花园南山阁 27D、深圳航苑大厦东座 407 及浦东新区乳山路 98 号 1A 室采用市场比较法进行评估，前述持有物业所在区域房产价格与估值基准日 2022 年 12 月 31 日相比有所变动，因此进行公允价值变动处理；航空大厦 1 栋部分楼层、长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房、南昌中航国际广场、岳阳中航国际广场、赣州格兰云天国际酒店、成都高新招商花园城及九江招商花园城采用收益法进行评估，前述物业所在区域的物业租金与估值基准日 2022 年 12 月 31 日相比有所变动，因此进行公允价值变动处理。

融资途径

报告期内，结合公司现金流情况，公司持续推进债务结构优化，通过存量贷款置换及协同集团内资源优势，实现资金成本与债务规模持续压降的资金管理目标，同时在确保公司营运资金安全的前提下，于 2024 年初顺利完成到期中期票据的兑付工作。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	26,050.00	2.98%~3.60%	5,140.00	8,660.00	4,900.00	7,350.00
债券	150,000.00	3.87%	150,000.00			
非银行类贷款	22,800.00	2.98%~3.60%	9,600.00	13,200.00		
合计	198,850.00	2.98%~3.87%	164,740.00	21,860.00	4,900.00	7,350.00

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）。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 4,269,190.45 元。

董监高与上市公司共同投资：无

三、核心竞争力分析

1、公司整体竞争力

（1）央企背景、物业管理行业 A 股龙头企业、机构类物业领先地位

公司作为央企背景的上市公司，是国内 A 股物业管理行业龙头企业，在机构类物业领域占据领先地位，为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案。在克而瑞物管、中物研协联合发布的“2023 中国物业服务力百强企业”排名第 4，树立了物业行业服务力风向标。

（2）拥有来自大股东的业务支持

招商蛇口为公司控股股东，招商局集团为公司实际控制人。招商蛇口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

公司深入传承“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”，积极创建“向善、向上”企业文化内核，以百年招商文化凝心聚

力，汇聚了一批忠诚的核心员工团队，以客为先，秉持“让城市和生活更美好”的品牌使命，为客户创造多元价值。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的口碑和品牌优势明显，在多个细分赛道孵化了具有潜力的专业业务品牌。

2、物业管理业务竞争力

（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

公司以“招商π”为主平台进行数字化能力打磨，已完成10大业态全业务场景、全工作链条数字化能力覆盖，核心工作指令工单化流转、闭环化管理，各类业务数据汇聚展示，各层级用系统数据洞察业务、改善业务，构建了良好的数字化运营管理体系。

（4）专业队伍建设能力

公司物业管理业务经过多年的发展，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

招商商管业务布局在深圳、上海、杭州、厦门、苏州、武汉、成都、长沙、宁波、昆山、赣州等二十余个城市，具有较强的品牌影响力和精细化运营能力，拥有优质商户资源，与4,500多个优质品牌资源建立了深度合作。招商商管已陆续与招商蛇口持有型商业项目签订委托管理协议，在管商业物业规模不断扩大。

四、主营业务分析

1、概述

参见本节“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2023年		2022年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	15,626,679,038.60	100.00%	13,023,775,372.01	100.00%	19.99%
分行业					
1、物业管理	14,758,060,638.60	94.44%	12,503,621,380.12	96.01%	18.03%
2、资产管理	698,379,423.72	4.47%	465,196,753.02	3.57%	50.13%
3、其他业务	170,238,976.28	1.09%	54,957,238.87	0.42%	209.77%
分产品					
1、物业管理	14,758,060,638.60	94.44%	12,503,621,380.12	96.01%	18.03%

(1) 基础物业管理	12,113,046,439.17	77.52%	10,057,411,716.39	77.22%	20.44%
①住宅	3,400,664,000.62	21.76%	3,153,473,644.00	24.21%	7.84%
②非住宅	8,712,382,438.55	55.75%	6,903,938,072.39	53.01%	26.19%
(2) 平台增值服务	584,359,005.55	3.74%	576,170,224.50	4.42%	1.42%
(3) 专业增值服务	2,060,655,193.88	13.19%	1,870,039,439.23	14.36%	10.19%
2、资产管理	698,379,423.72	4.47%	465,196,753.02	3.57%	50.13%
(1) 商业运营	244,736,512.09	1.57%	102,535,789.44	0.79%	138.68%
(2) 持有物业出租及经营	453,642,911.63	2.90%	362,660,963.58	2.78%	25.09%
3、其他业务	170,238,976.28	1.09%	54,957,238.87	0.42%	209.77%
分地区					
1、物业管理	14,758,060,638.60	94.44%	12,503,621,380.12	96.01%	18.03%
华东区域	3,696,321,603.56	23.65%	2,848,436,535.80	21.87%	29.77%
深圳区域	3,505,776,515.04	22.43%	3,223,104,884.63	24.75%	8.77%
华南区域（不含深圳区域）	2,414,932,221.33	15.45%	2,036,936,964.70	15.64%	18.56%
西南区域	1,840,993,241.25	11.78%	1,586,041,984.15	12.18%	16.07%
华中区域	1,693,627,028.56	10.84%	1,563,621,752.46	12.01%	8.31%
华北区域	1,561,484,169.55	9.99%	1,209,555,719.07	9.29%	29.10%
其他区域	44,925,859.31	0.29%	35,923,539.31	0.28%	25.06%
2、资产管理	698,379,423.72	4.47%	465,196,753.02	3.57%	50.13%
华东区域	286,159,975.38	1.83%	172,397,689.83	1.32%	65.99%
深圳区域	187,524,817.56	1.20%	143,823,041.34	1.10%	30.39%
华南区域（不含深圳区域）	121,305,092.31	0.78%	106,616,633.25	0.82%	13.78%
西南区域	90,661,987.89	0.58%	40,980,379.15	0.31%	121.23%
华北区域	8,125,668.59	0.05%	1,379,009.45	0.01%	489.24%
华中区域	4,601,881.99	0.03%	-	-	-
3、其他业务	170,238,976.28	1.09%	54,957,238.87	0.42%	209.77%
华东区域	148,874,851.79	0.95%	10,317,253.97	0.08%	1342.97%
西南区域	13,530,160.00	0.09%	28,560,336.38	0.22%	-52.63%
华南区域（不含深圳区域）	7,833,964.49	0.05%	16,079,648.52	0.12%	-51.28%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	14,758,060,638.60	13,280,297,937.26	10.01%	18.03%	18.78%	-0.57%
分产品						
物业管理	14,758,060,638.60	13,280,297,937.26	10.01%	18.03%	18.78%	-0.57%
(1) 基础物业管理	12,113,046,439.17	11,051,972,096.81	8.76%	20.44%	21.80%	-1.02%
①住宅	3,400,664,000.62	3,132,351,610.97	7.89%	7.84%	9.30%	-1.23%
②非住宅	8,712,382,438.55	7,919,620,485.84	9.10%	26.19%	27.57%	-0.98%
(2) 平台增值服务	584,359,005.55	534,756,424.98	8.49%	1.42%	-1.23%	2.46%
(3) 专业增值服务	2,060,655,193.88	1,693,569,415.47	17.81%	10.19%	8.20%	1.51%
分地区						

物业管理	14,758,060,638.60	13,280,297,937.26	10.01%	18.03%	18.78%	-0.57%
华东区域	3,696,321,603.56	3,492,711,906.60	5.51%	29.77%	32.40%	-1.88%
深圳区域	3,505,776,515.04	2,819,064,153.55	19.59%	8.77%	3.13%	4.40%
华南区域（不含深圳区域）	2,414,932,221.33	2,241,809,582.20	7.17%	18.56%	20.83%	-1.75%
西南区域	1,840,993,241.25	1,685,022,719.93	8.47%	16.07%	19.05%	-2.29%
华中区域	1,693,627,028.56	1,535,947,683.53	9.31%	8.31%	8.72%	-0.34%
华北区域	1,561,484,169.55	1,465,105,648.86	6.17%	29.10%	34.15%	-3.54%
其他区域	44,925,859.31	40,636,242.59	9.55%	25.06%	22.41%	1.96%

公司主营业务数据统计口径在报告期未发生调整。

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	13,280,297,937.26	96.09%	11,180,327,920.04	97.38%	18.78%
2、资产管理	营业成本	343,989,293.34	2.49%	271,811,290.19	2.37%	26.55%
3、其他业务	营业成本	196,419,206.66	1.42%	29,483,582.49	0.25%	566.20%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	13,280,297,937.26	96.09%	11,180,327,920.04	97.38%	18.78%
(1) 基础物业管理	营业成本	11,051,972,096.81	79.97%	9,073,751,879.19	79.03%	21.80%
①住宅	营业成本	3,132,351,610.97	22.66%	2,865,767,991.83	24.96%	9.30%
②非住宅	营业成本	7,919,620,485.84	57.30%	6,207,983,887.36	54.07%	27.57%
(2) 平台增值服务	营业成本	534,756,424.98	3.87%	541,416,110.66	4.72%	-1.23%
(3) 专业增值服务	营业成本	1,693,569,415.47	12.25%	1,565,159,930.19	13.63%	8.20%
2、资产管理	营业成本	343,989,293.34	2.49%	271,811,290.19	2.37%	26.55%
(1) 商业运营	营业成本	136,743,971.21	0.99%	72,194,412.04	0.63%	89.41%
(2) 持有物业出租及经营	营业成本	207,245,322.13	1.50%	199,616,878.15	1.74%	3.82%
3、其他业务	营业成本	196,419,206.66	1.42%	29,483,582.49	0.25%	566.20%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

具体详见本报告第六节之“七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”中相关内容所述。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,295,260,224.98
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.29%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.24%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	招商银行股份有限公司	506,645,334.55	3.24%
2	客户六	382,603,429.05	2.45%
3	客户七	141,237,200.81	0.90%
4	客户八	140,575,485.87	0.90%
5	客户九	128,963,350.58	0.83%
合计	--	1,295,260,224.98	8.29%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,076,353,881.93
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	11.43%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	366,423,859.19	3.89%
2	供应商二	215,901,814.09	2.29%
3	供应商三	214,819,891.22	2.28%
4	供应商四	140,071,715.96	1.49%
5	供应商五	139,136,601.47	1.48%
合计	--	1,076,353,881.93	11.43%

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	94,184,291.39	71,167,364.69	32.34%	公司规模扩大导致销售佣金、投标费用等增加
管理费用	605,149,353.88	468,992,174.08	29.03%	公司规模扩大导致管理费用增加
财务费用	62,900,315.86	93,787,194.07	-32.93%	主要系本期公司提升资金使用效率，在保证流动性的同时，积极开展灵活存款产品带来利息收入

				同比增加，以及有息负债平均余额同比减少带来利息支出减少
研发费用	98,899,850.18	48,259,137.04	104.93%	增加数字化研发投入

4、研发投入

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
品质运营管理提升数字化项目	开展线上线下交叉检查和客户监管相结合的管控模式，进行业务流程再造，实现内外闭环。	实现了全国品质、安全交叉巡检，所有危险作业线上系统管理；上线 VIP 客户数字化监督工具-积余服务小程序“随手拍”。	1、打破线下时空限制，最大化 COE 专家价值，规范作业流程； 2、深化甲方客户运营，让客户直接参与品质监督。	聚焦客户服务品质提升，支持公司进一步市场拓展。
市场拓展规模增长数字化项目	打造“全商机端-全业务链-全 workflow-全数据库”的数字化运营闭环，驱动业务提速增效。	已覆盖全国 24 家在管单位，深化应用“市场发展管理系统”，全年自动抓取跟进近 3 万个商机。	系统可快速整合、匹配渠道资源，助力公司加强市场拓展力度。	支持公司实现规模化发展，捕捉市场业务拓展机会。
多维度经营监测管理数字化项目	加强数据治理，加速数据驱动决策。	深化迭代“积余驾驶舱”至“积余智脑”，新增安全数据大屏，并升级支持提炼核心业务数据，可形成定制化 IOC 大屏。	完成所有经营报表线上化，全面覆盖业务主题及指标，实现“管理有流程、决策有数据、业务有模型”。	提高公司监控与决策水平，为项目精益化管理和科学决策提供数据支撑。
多元增值业务运营数字化项目	提供全场景服务，围绕与业主紧密相关的生活、办公及空间服务打造优势产品，实现增值价值。	建成“余房网”、“招小播”、“招小充”、“招小伏”、“招商易采”等增值业务平台，开展房产租售、直播、充电、光伏、企业集采等业务。	丰富服务内容，打造专业增值产品化建设，通过数字化平台管理资源运作。	实现资源平台化管理，推动公司经营模式创新。
科技赋能推动替岗降本项目	利用机器人、物联网等方式实现科技替岗，持续优化作业效率、降本节能。	已基本完成停车场无人值守、智慧门岗、清洁机器替岗等应用场景全覆盖，新增巡检机器、节能照明等应用场景。	加大物联应用范围，加强技术创新，推进降本增效。	1、助力公司集约化管理水平提升，智慧化管理项目现场，节省人工价值； 2、为公司数字化战略部署打好基础，打造特有的市场竞争力。

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量（人）	310	186	66.67%
研发人员数量占比	0.72%	0.38%	增加 0.34 个百分点
研发人员学历结构			
硕士	9	3	200.00%
本科	189	103	83.50%

大专	112	80	40.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	114	71	60.56%
30~40 岁	128	109	17.43%
40 岁以上	68	6	1033.33%

公司研发投入情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发投入金额（元）	98,899,850.18	48,259,137.04	104.93%
研发投入占营业收入比例	0.63%	0.37%	0.26%
研发投入资本化的金额（元）	-	-	-
资本化研发投入占研发投入的比例	-	-	-

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响：为提升公司业务发展智能化水平，2023 年进一步加大了资深专家力量配置，重点强化智慧楼宇、智慧光伏与能源管理等方面的专家人员储备。

研发投入总额占营业收入的比重较上年未发生显著变化。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明：不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	18,220,445,814.67	16,226,651,175.90	12.29%	
经营活动现金流出小计	16,404,029,529.19	15,231,547,148.42	7.70%	
经营活动产生的现金流量净额	1,816,416,285.48	995,104,027.48	82.54%	公司对现金流的管理精细化程度不断提高及管理方式多样化，2023 年公司经营性净现金流较上年同期有较大提升。
投资活动现金流入小计	2,330,502.20	885,927,381.14	-99.74%	上年处置赣州九方、昆山中航股权收到现金净额及收购上航物业、积余南航、汇勤物业收到现金净额；本期无此事项。
投资活动现金流出小计	41,645,152.39	261,905,732.22	-84.10%	上年收购新中物业支付现金净额；本期无此事项。
投资活动产生的现金流量净额	-39,314,650.19	624,021,648.92	-106.30%	上年处置 3 家下属企业股权收到现金净额及取得子公司支付现金净额；本期无此事项。
筹资活动现金流入小计	1,595,880,000.00	2,261,690,900.00	-29.44%	公司存量有息债务规模减小，债务置换相应的筹资现金流入减少。
筹资活动现金流出小计	2,190,741,087.34	2,780,431,338.38	-21.21%	公司存量有息债务规模减小，债务置换相应的筹资现金流出减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-594,861,087.34	-518,740,438.38	-14.67%	公司主动压降有息债务规模，筹资活动净归还较去年同期增加。
现金及现金等价物净增加额	1,182,418,084.31	1,100,385,238.02	7.45%	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：详见上表所述。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为 181,642 万元，本年度净利润为 73,865 万元，两者差异 107,777 万元。

(1) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润较现金流减少合计 20,586 万元，主要系信用减值损失、资产折旧与摊销、存货减少等因素影响。

(2) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的非经营性项目：此部分导致公司净利润较现金流减少合计 6,511 万元，主要系投资收益、财务费用支出等因素影响。

(3) 不影响净利润但涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司经营活动产生的现金净流量增加合计 80,680 万元，主要系经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加。

五、非主营业务分析

不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,347,642,320.46	23.37%	3,167,149,853.05	17.78%	5.59%	系公司加强应收账款收缴及付款管理
应收账款	2,292,657,994.58	12.32%	2,331,302,422.06	13.09%	-0.77%	
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	1,116,668,770.99	6.00%	1,164,423,510.75	6.54%	-0.54%	
投资性房地产	5,487,529,000.00	29.50%	5,609,570,500.00	31.49%	-1.99%	中航紫金云熙二期一至三层商铺转存货并出售
长期股权投资	98,766,231.23	0.53%	67,657,303.22	0.38%	0.15%	
固定资产	627,130,774.05	3.37%	660,023,880.68	3.70%	-0.33%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	100,771,040.00	0.54%	53,724,489.35	0.30%	0.24%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
合同负债	891,752,809.53	4.79%	779,766,425.63	4.38%	0.41%	
长期借款	341,100,000.00	1.83%	742,500,000.00	4.17%	-2.34%	归还长期借款
租赁负债	85,703,109.95	0.46%	49,678,789.15	0.28%	0.18%	
一年内到期的非流动负债	1,730,059,435.82	9.30%	181,257,720.22	1.02%	8.28%	“21 招商积余 MTN001” 将于一年内到期，重分类至此列报
应付债券	-	0.00%	1,500,000,000.00	8.42%	-8.42%	“21 招商积余 MTN001” 将于一年内到期，重分类至“一年内到期的非流动负债”列报

境外资产占比较高：不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）								
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资								
金融资产小计								
投资性房地产	5,609,570,500.00	5,969,900.00			1,964,102.42		-129,975,502.42	5,487,529,000.00
生产性生物资产								
其他								
上述合计	5,609,570,500.00	5,969,900.00			1,964,102.42		-129,975,502.42	5,487,529,000.00
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

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	本年年末数（元）	受限原因
投资性房地产	1,456,789,100.00	用于抵押借款
货币资金	23,720,147.14	保证金及其他受监管资金
合计	1,480,509,247.14	

七、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
23,040,000.00	979,011,572.00	-97.65%

说明：本报告期投资额合计 23,040,000.00 元，主要系投资联营企业 17,440,000.00 元以及对下属企业增资 5,600,000 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。

八、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

公司报告期未出售重大股权。

九、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
招商物业	子公司	物业管理	100,000,000.00	3,702,141,600.42	661,036,611.10	6,933,529,616.96	502,686,860.00	383,507,640.52
中航物业	子公司	物业管理	50,000,000.00	2,932,703,951.03	233,484,101.53	6,518,333,276.10	135,294,578.35	118,147,599.05

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
招商到家汇科技（福建）有限公司	新设	无重大影响
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	新设	无重大影响
武汉城建积余物业有限公司	新设	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

1、招商物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 38,351 万元，较上年同期增长 0.32%；营业收入 693,353 万元，较上年同期增长 10.84%。

2、中航物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 11,815 万元，较上年同期下降 48.16%；营业收入 651,833 万元，较上年同期增长 14.27%。

十、公司控制的结构化主体情况

不适用

十一、公司未来发展的展望

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

国内经济有效需求不足、社会预期偏弱，市场环境不确定因素增多，政企机构客户可能因预算或经营压力而缩减物业服务合同，企业客户还可能面临信贷风险，给物业服务带来合同续签压力、价格竞争压力、收款压力等。

（2）行业竞争加剧风险

地产存量时代到来，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，从而可能影响公司规模目标的达成，同时恶性竞争亦可能带来经营利润下滑的风险。整合并购仍是头部物企谋求发展的重要手段，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，然而目前尚未有成功案例。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，带来机会成本。

（4）战略落地风险

公司战略落地推进过程中，招商局集团及招商蛇口的资源支持，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、公司面临的市场环境分析

行业发展环境承压，行业从增量市场逐步转入存量市场，面临增速下降、竞争加剧、客户需求升级等诸多挑战。在开发下行趋势下，地产分化，关联地产经营稳健的头部企业更为有利；竞争升级，马太效应进一步凸显，头部企业之间竞争更为激烈，与腰尾部企业的差距进一步加大。

然而，机遇与挑战并存，物业行业体量仍较广阔。住宅增量仍有空间，保障性住房加快建设，将持续释放增量空间；后勤社会化持续，将提升学校、医院等存量物业渗透率；“加强基层治理”政策导向下，城市一体化管理需求释放，城市服务空间大；人口老龄化蕴藏社区康养服务需求，物业增值服务边界进一步拓宽。行业步入稳健增长、微利经营的发展新常态，具有综合核心竞争力的物企将在未来竞争中胜出。

3、2024 年度经营计划

2024 年，公司将坚持发展和品质两手抓，以加快业务发展为主线，夯实服务根基，深化数字化应用，扎实推进经营工作见行见效，重点工作如下：

（1）**做大业务规模，激发高质量发展活力。**基础业务方面，通过深耕优势赛道、业务模式创新两个抓手继续发力市场拓展，做大基本盘增量。深耕优势赛道方面，将重点聚焦政府公建、金融、高校等细分业态，巩固竞争壁垒，同时，积极探索“住宅+城市服务”一体化拓展、渠道合作创新等新模式，把握新商机。增值业务方面，通过深化条块结合、加快市拓步伐、培育新增长点等举措，打造主营业务相关多元化生态，并加快“物业+康养”项目打样及复制，提升医院物业管理业务专业性及规模。

（2）**以客户为中心，精雕细琢提品质。**深入开展客户研究，从客户需求出发优化服务产品体系；分级分类树标杆，将标杆打造为标准，加强标杆复制能力；迭代智慧品管平台，持续推动线上线下载体化管理，保障服务品质，聚焦对客户服

务场景，提供“物业服务+生活服务”一站式服务，提升对客户服务体验，持续提升基层技能，以问题为导向升级品质培训模式，不断提高基层员工的对客户服务能力。

(3) **加大科技赋能，深化数字化应用。**加快业务与科技的融合，进一步推动对客户服务数字化、项目现场数字化、业务发展数字化、后台管理数字化升级。对客户服务方面，拉通各对客户服务产品，丰富服务内容，构建“空间即服务”体系；项目现场方面，打造数字化管理处，有效保障服务标准落地，业务发展方面，根据“沃土云林”各业务需求，不断完善各业务系统功能，助力业务快速发展；后台管理方面，围绕公司各职能管理要求，搭建或迭代管理系统，提供管理数字化解决方案，赋能内部管理提效。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2023年2月10日	深圳	策略会	机构	东吴证券等	1、公司经营情况及发展战略介绍； 2、行业发展情况讨论； 3、提供公司定期报告等公开披露的资料。
2023年2月15日	深圳	实地调研	机构	申万宏源等	
2023年2月16日	深圳	线上策略会	机构	德邦证券等	
2023年2月17日	深圳	线上电话会议	机构	开源证券等	
2023年2月23日	北京	策略会	机构	申万宏源等	
2023年3月22日	深圳	业绩说明会	机构、个人	网络直播	
2023年3月27日	深圳	线上调研	机构	招商证券等	
2023年3月30日	南昌	策略会	机构	国盛证券等	
2023年3月31日	杭州	策略会	机构	海通证券等	
2023年4月5日	深圳	线上策略会	机构	中泰证券等	
2023年4月7日	深圳	实地调研	机构	阿布达比投资局、中信证券	
2023年4月10日	深圳	线上电话会议	机构	华夏基金、兴业证券	
2023年4月12日	深圳	线上电话会议	机构	光大证券等	
2023年4月13日	深圳	实地调研	机构	光大永明资产	
2023年5月8日	深圳	线上电话会议	机构	柏基投资	
2023年5月10日	上海	线下策略会	机构	中信建投等	
2023年5月11日	深圳	现场交流	机构	景林资产	
2023年5月12日	深圳	现场交流	机构	景林资产	
2023年5月12日	深圳	现场交流	机构	易方达基金	
2023年5月12日	深圳	线下策略会	机构	申万宏源等	
2023年5月15日	深圳	线上电话会议	机构	中泰证券	
2023年5月30日	深圳	线上电话会议	机构	中泰证券等	
2023年6月1日	上海	线下策略会	机构	华泰证券等	
2023年6月2日	合肥	线下策略会	机构	中信证券等	
2023年6月2日	上海	线下策略会	机构	招商证券等	
2023年6月2日	上海	现场交流	机构	招商证券、华夏基金	
2023年6月2日	上海	现场交流	机构	招商证券、长信基金	
2023年6月14日	上海	线下策略会	机构	中金公司等	
2023年6月15日	深圳	线上电话会议	机构	中泰证券	
2023年6月16日	深圳	线上电话会议	机构	美国银行	
2023年6月28日	深圳	线上策略会	机构	花旗等	
2023年6月28日	长沙	策略会	机构	国盛证券等	
2023年6月30日	深圳	线上策略会	机构	兴业证券等	
2023年6月30日	深圳	线上电话会议	机构	阿布达比投资局	
2023年7月10日	深圳	实地调研	机构	中信建投等	
2023年7月14日	深圳	线上调研	机构	广发证券等	

2023年7月18日	深圳	线上调研	机构	中金公司等
2023年7月20日	深圳	实地调研	机构	首创证券等
2023年7月20日	深圳	实地调研	机构	广发证券等
2023年7月20日	深圳	线上调研	机构	中泰证券等
2023年7月20日	深圳	线上策略会	机构	天风证券等
2023年7月26日	深圳	实地调研	机构	招商证券等
2023年7月27日	深圳	线上调研	机构	申万宏源等
2023年8月1日	深圳	实地调研	机构	兴业全球基金等
2023年8月24日	深圳	线上电话会议	机构	中信证券等
2023年8月24日	深圳	线上电话会议	机构	广发证券等
2023年8月25日	深圳	线上调研	机构	国信证券等
2023年8月28日	深圳	线上调研	机构	兴业证券等
2023年8月30日	上海	实地调研	机构	海通证券等
2023年8月30日	深圳	策略会	机构	瑞银证券等
2023年8月31日	上海	实地调研	机构	中信建投等
2023年9月1日	深圳	线上调研	机构	华泰证券等
2023年9月5日	深圳	实地调研	机构	太保资产等
2023年9月6日	北京	策略会	机构	招商证券等
2023年9月6日	北京	实地调研	机构	中信证券等
2023年9月12日	深圳	线上调研	机构	睿盛资本等
2023年9月14日	深圳	线上策略会	机构	中泰证券等
2023年9月22日	深圳	线上调研	机构	广发证券等
2023年10月17日	深圳	线上调研	机构	中金公司
2023年10月20日	深圳	线上调研	机构	中泰证券
2023年10月27日	深圳	线上调研	机构	中金公司、招商基金等
2023年11月2日	深圳	实地调研	机构	平安证券
2023年11月8日	深圳	策略会	机构	花旗、Dymon Asia Capital (Singapore) 等
2023年11月8日	深圳	策略会	机构	T Rowe Price
2023年11月16日	深圳	策略会	机构	申万宏源、光大保德信等
2023年11月23日	深圳	实地调研	机构	长江证券、大成基金等
2023年11月24日	广州	策略会	机构	中信证券等
2023年11月24日	深圳	线上调研	机构	招商证券、中欧基金
2023年12月5日	上海	策略会	机构	招商证券等
2023年12月6日	上海	策略会	机构	中信建投、汇丰晋信等
2023年12月6日	上海	现场交流	机构	招商证券、中欧基金
2023年12月22日	深圳	线上调研	机构	美国银行
2023年12月22日	深圳	实地调研	机构	中泰证券

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规、规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

股东大会是公司的最高权力机构。董事会是公司的常设决策机构，向股东大会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。董事会下设战略与可持续发展委员会、审核委员会、提名和薪酬委员会三个专门委员会。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、高管的行为及公司财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会严格按照相关规章制度规范运作，科学决策。各位董事、监事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务，为公司的持续、健康、稳定发展发挥积极作用。

报告期内，公司深入实施国企改革“双百行动”，以改革创新作为驱动发展的核心动力。通过优化公司治理、深化市场化机制、健全激励约束机制、强化科技创新建设，推动公司高质量发展。在优化公司治理方面，持续深入落实董事会职权，推动提高上市公司质量，以良好治理助力公司经营发展，以科学规范运作不断提升公司治理水平。

根据最新监管法规，结合公司实际，全面修订《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《总经理工作细则》以及董事会专门委员会议事规则、《独立董事工作制度》等基本治理制度，并结合公司实际情况出台《外部董事管理办法》《独立董事专门会议制度》《经理层成员选聘工作方案》等制度，为公司规范治理提供制度保障。

截至报告期末，公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。报告期内，公司与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面均完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面：公司拥有独立完整的业务体系，能独立依法对经营管理事务做出决策，独立承担责任与风险，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

2、人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面已形成完整的体系，具有独立的劳动人事管理部门；公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在公司领薪，股东单位的所有高、中级管理人员也不在公司经营班子兼职及领薪。

3、资产方面：公司资产独立完整，权属清晰，对公司所有资产具有完全的控制支配权，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在资产、资金被股东占用的情况。

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

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

三、同业竞争情况

截至报告期末，公司与实际控制人招商局集团、控股股东招商蛇口均不存在同业竞争。

(1) 房地产开发：公司及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目（以下简称“存量项目”）。其中昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成且尾盘已完成处置；天津九方城市广场地块使用权已注销；衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目开发主体）的股权托管给招商蛇口。未来公司将不再从事房地产开发业务，仅处置和消化少量存量项目，存量房地产项目在开发完成、销售完毕或对外转让后，与招商蛇口在房地产业务方面的潜在竞争关系将自然消除。

(2) 商业资产运营：招商蛇口及下属控股企业拥有的与公司持有购物中心类似的商业，除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，招商蛇口已签订协议将其委托给公司下属企业招商商管运营。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	69.9828%	2023 年 03 月 09 日	2023 年 03 月 10 日	巨潮资讯网：《2023 年第一次临时股东大会决议公告》
2022 年度股东大会	年度股东大会	67.6141%	2023 年 06 月 20 日	2023 年 06 月 21 日	巨潮资讯网：《2022 年年度股东大会决议公告》
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	65.6509%	2023 年 10 月 10 日	2023 年 10 月 11 日	巨潮资讯网：《2023 年第二次临时股东大会决议公告》

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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
聂黎明	男	52	董事长	现任	2021-3-5	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
			董事	现任	2019-12-12	2025-11-24						
刘 晔	男	51	董事	现任	2023-10-10	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
吕 斌	男	42	董事	现任	2023-3-9	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
陈海照	男	46	董事	现任	2021-2-4	2025-11-24	4,400	0	0	0	4,400	任职前二级市场竞价买入
			总经理	现任	2021-1-24	2025-11-24						
WONG CAR WHA (袁嘉骅)	男	58	董事	现任	2021-4-23	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
			招商商管总经理	现任	2021-4-1	-						
赵 肖	男	51	董事	现任	2023-6-20	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
			副总经理	现任	2021-2-5							
章松新	男	59	董事	现任	2019-12-12	2025-11-24	0	0	0	0	0	-

陈英革	男	55	独立董事	现任	2019-1-29	2025-1-29	0	0	0	0	0	-
许遵武	男	66	独立董事	现任	2019-12-12	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
林 洪	男	65	独立董事	现任	2019-12-12	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
KAREN LAI (黎明儿)	女	50	独立董事	现任	2022-11-24	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
李石芳	男	57	监事会主席	现任	2021-4-23	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
唐 坚	女	46	监事	现任	2021-4-23	2025-11-24	500	0	0	0	500	二级市场竞价买入
熊 静	男	38	监事	现任	2022-11-24	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
张益利	女	39	职工监事	现任	2022-11-24	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
余铭锴	男	29	职工监事	现任	2022-11-24	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
文艳红	女	49	副总经理	现任	2023-11-14	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
江 霞	女	43	财务总监	现任	2022-10-27	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
陈 林	男	39	副总经理	现任	2022-10-27	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
陈 江	男	47	董事会秘书	现任	2022-10-27	2025-11-24	0	0	0	0	0	-
刘 宁	女	55	董事	离任	2019-12-12	2023-02-19	0	0	0	0	0	-
余志良	男	45	董事	离任	2022-4-29	2023-5-5	0	0	0	0	0	-
陈楠林	男	44	董事	离任	2023-6-20	2023-8-23	0	0	0	0	0	-
王苏望	男	52	董事	离任	2021-4-23	2023-6-6	0	0	0	0	0	-
			副总经理		2019-12-12	2023-6-6						
合计	--	--	--	--	--	--	4,900	0	0	0	4,900	-

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

报告期内，公司部分董事、高级管理人员发生了变动，具体详见“公司董事、监事、高级管理人员变动情况”。

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
刘 宁	董事	离任	2023 年 2 月 19 日	刘宁女士因年龄原因，辞去所担任的公司董事职务
余志良	董事	离任	2023 年 5 月 5 日	余志良先生因工作调动原因，辞去所担任的公司董事职务
王苏望	董事	离任	2023 年 6 月 6 日	王苏望先生因个人原因，辞去所担任的公司董事、副总经理职务
	副总经理	解聘	2023 年 6 月 6 日	
赵 肖	董事	被选举	2023 年 6 月 20 日	公司 2022 年度股东大会选举赵肖先生为公司第十届董事会董事
陈楠林	董事	被选举	2023 年 6 月 20 日	公司 2022 年度股东大会选举陈楠林先生为公司第十届董事会董事
	董事	离任	2023 年 8 月 23 日	陈楠林先生因工作调动原因，辞去所担任的公司董事职务
刘 晔	董事	被选举	2023 年 10 月 10 日	公司 2023 年第二次临时股东大会选举刘晔先生为公司第十届董事会董事
文艳红	副总经理	聘任	2023 年 11 月 14 日	公司第十届董事会第十四次会议聘任文艳红女士为公司副总经理

2、任职情况

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

（一）董事简历

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

2、刘晔先生，中国国籍，1972年11月出生，本科学历。现任公司董事、招商蛇口副总经理兼任总法律顾问、首席合规官。曾任招商局地产控股股份有限公司法律事务部总经理、副总法律顾问兼法律事务部总经理；招商蛇口副总法律顾问兼法律事务部总经理、总法律顾问兼法律事务部总经理、副总经理兼任总法律顾问、深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司总经理。

3、吕斌先生，中国国籍，1982年3月出生，本科学历。现任公司董事，招商蛇口副总经理、首席数字官，招商蛇口数字城市科技有限公司总经理。曾任招商蛇口江南区域常务副总经理兼南京公司总经理、华东区域总经理兼上海公司总经理、华东区域资产管理公司总经理、华中区域总经理兼武汉公司总经理。

4、陈海照先生，中国国籍，1977年7月出生，工商管理硕士研究生，现任公司董事、总经理。曾任招商局物流集团有限公司业务发展部副总经理、深港区域副总经理、惠州公司总经理、业务发展部总经理、战略发展部总经理，招商局物流集团有限公司总经理助理兼任招商美冷（香港）控股有限公司总经理（CEO），中外冷链物流有限公司党委书记、总经理，招商局漳州开发区有限公司总经理助理兼任福建省海韵冷链仓储有限公司董事长。

5、WONG CAR WHA（袁嘉骅）先生，新加坡国籍，1966年1月出生，本科学历。现任公司董事、招商商管总经理。曾任凯德中国商场总经理、项目总、华南区、东北区、华中区、华北区区域总经理，凯德中国总部商用管理董事总经理。

6、赵肖先生，中国国籍，1972年9月出生，工商管理硕士研究生，高级工程师、注册物业管理师，现任公司董事、副总经理。曾任中航物业管理有限公司中心区事业部总经理、总经理助理兼机构事业部总经理、副总经理兼机构事业部总经理、副总经理兼深圳公司总经理、副总经理、党委书记兼常务副总经理（主持工作）、招商局积余产业运营服务股份有限公司总经理助理、物业BG常务副总经理。

7、章松新先生，中国国籍，1965年3月出生，经济学硕士，经济师、会计师。现任公司董事，中国航空技术国际控股有限公司财务管理部副部长。曾任深圳中航城发展有限公司财务部经理、副总会计师、总会计师、副总经理、总经理。

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

9、许遵武先生，中国国籍，1957年8月出生，在职博士研究生毕业，高级经济师，拥有10多年航运企业风险管理经验。现任公司独立董事，深圳市睿创供应链研究院法人代表、理事长，曾任广州远洋运输公司副总经理，中远（香港）航运有限公司副总经理、董事总经理，中远（香港）集团有限公司副总裁兼深圳远洋运输有限公司总经理，中远散货运输有限公司董事总经理，中远散货运输（集团）有限公司副董事长、总经理，中国远洋控股股份有限公司副总经理，中远海运控股股份有限公司执行董事、总经理，深圳市智联供应链研究服务有限公司董事长、总经理。

10、林洪先生，中国国籍，1958年11月出生，经济学博士，教授。现任公司独立董事，广州城市理工学院学科与科技处处长，广东财经大学教授，广东省评价科学研究会（省级学会）创始会长。曾任江西财经大学计划统计系副主任，广东财经大学科研处处长、研究生处处长、经济贸易学院（现经济学院）院长、国民经济研究中心（广东省普通高校人文社科重点研究基地）创始主任，广东省省情调查研究中心首席统计专家。

11、KAREN LAI（黎明儿）女士，加拿大国籍，1973年7月出生，会计和金融学博士，副教授，一直致力于研究财务信息、公司金融、公司治理、财务审计等。现任公司独立董事，深圳大学深圳南特金融科技学院副教授。曾任香港雷曼兄弟亚洲股票研究分析师，普华永道会计师事务所审计师，曾任教于香港理工大学、澳大利亚莫纳什大学及澳大利亚迪肯大

学。

（二）监事简历

1、李石芳先生，中国国籍，1966 年 5 月出生，本科学历。现任公司监事会主席，招商蛇口财务副总监、财务管理部总经理。曾任江西省交通学校教师，招商局建瑞运输有限公司财务经理，深圳市招商创业有限公司财务部副总监、总监，招商局地产控股股份有限公司财务部总经理，招商蛇口运营管理部总经理。

2、唐坚女士，中国国籍，1977 年 8 月出生，法学硕士。现任公司监事，招商蛇口风险管理部副总经理（法律合规部副总经理）。曾任广东金地律师事务所律师，招商局地产控股股份有限公司法律事务部副主任法律顾问、高级经理、主任法律顾问，招商局集团有限公司风险管理部法务经理，招商蛇口法律事务部总经理助理、风险管理部总经理助理（法律合规部总经理助理）。

3、熊静先生，中国国籍，1985 年 3 月出生，本科学历。现任招商蛇口财务管理部副总经理。曾任立信会计师事务所（深圳分所）高级审计员，信永中和会计师事务所（深圳分所）高级项目经理，招商蛇口财务管理部高级经理、海外事业部财务合规部经理、资产管理中心总经理助理、财务管理部总经理助理。

4、张益利女士，中国国籍，1984 年 8 月出生，本科学历，中级经济师。现任公司职工监事、风险管理部专业经理。曾任深圳市金地物业管理有限公司人力行政部专业经理，招商局物业管理有限公司综合管理部专业经理，公司综合管理部专业经理。

5、余铭锴先生，中国国籍，1994 年 6 月出生，本科学历，中级会计师。现任公司职工监事、财务管理部高级专业经理。曾任中航物业管理有限公司深圳分公司会计、财务部专业经理，公司财务管理部专业经理。

（三）高级管理人员简历

1、陈海照先生，现任公司董事、总经理，具体详见上文“董事简历”。

2、赵肖先生，现任公司董事、副总经理，具体详见上文“董事简历”。

3、文艳红女士，中国国籍，1974 年 8 月出生，第三军医大学临床医学专业毕业，大学学历，副主任医师。现任公司副总经理。曾在重庆市涪陵区人民医院和深圳市蛇口人民医院从事临床诊疗、医院管理及基层诊疗管理工作，并曾担任招商蛇口招商健康医养管理部总经理、招商美伦健康中心总经理、招商健康医疗及健康管理部总经理、招商健康总经理。

4、江霞女士，中国国籍，1980 年 11 月出生，本科学历，经济师，注册会计师，现任公司财务总监。曾任德勤华永会计师事务所有限公司审计部高级审计员，招商局地产控股股份有限公司财务部高级财务经理，深圳招商华侨城投资有限公司财务总监，招商蛇口财务部专业总监、运营管理部副总经理，公司财务副总监兼财务管理部总经理。

5、陈林先生，中国国籍，1985 年 2 月出生，管理学硕士，现任公司副总经理。曾任职招商局集团人力资源部，招商蛇口综合管理部人才管理总监、党委组织部副部长，公司总经理助理兼综合管理部总经理。

6、陈江先生，中国国籍，1976 年 4 月出生，工商管理硕士，会计师、注册会计师（非执业），现任公司董事会秘书、总法律顾问、首席合规官。曾任招商局集团有限公司财务部高级经理，招商证券股份有限公司董事会办公室副总裁，招商局地产控股股份有限公司董秘处总经理助理，招商蛇口董秘办副总经理、总经理、证券事务代表。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
聂黎明	招商蛇口	副总经理	2018 年 8 月 8 日		是
刘 晔	招商蛇口	副总经理	2021 年 1 月 15 日		是
		总法律顾问	2016 年 8 月 16 日		
		首席合规官	2023 年 8 月 25 日		
吕 斌	招商蛇口	副总经理	2022 年 12 月 29 日		是
		首席数字官	2023 年 9 月 21 日		
		招商蛇口数字城市科技	2023 年 6 月 28 日		

		有限公司总经理			
章松新	中国航空技术国际控股有限公司	财务管理部副部长	2020年6月10日		是
李石芳	招商蛇口	财务管理部总经理	2023年5月15日		是
		运营管理部总经理	2023年1月16日	2023年4月29日	
		财务副总监	2016年2月16日		
唐 坚	招商蛇口	风险管理部副总经理	2022年8月3日		是
		法律合规部副总经理	2021年3月3日		
熊 静	招商蛇口	财务管理部副总经理	2023年6月20日		是
		财务管理部总经理助理	2022年4月9日	2023年6月19日	
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈英革	广东法制盛邦（深圳）律师事务所	合伙人、专职律师	2013年4月1日	--	是
	深圳市振业（集团）股份有限公司	独立董事	2017年3月16日	--	是
	深圳国际仲裁院	仲裁员	2022年2月21日	2025年2月20日	是
许遵武	深圳市睿创供应链研究院	法人代表、理事长	2021年2月10日	--	否
林 洪	广州城市理工学院学科与科技处	处长	2021年6月12日	--	是
	广东省评价科学研究会（省级学会）	创始会长	2022年5月21日	2026年5月20日	否
KAREN LAI（黎明儿）	深圳大学深圳南特金融科技学院	副教授	2022年9月1日	-	是
在其他单位任职情况的说明	无				

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

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（1）独立董事津贴：根据公司 2019 年第六次临时股东大会决议，公司独立董事自 2020 年起年度津贴标准调整为每人 12 万元/年（税前）。独立董事津贴按月发放，发放时间为月初发放上月津贴。

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

（3）高级管理人员报酬：董事会根据公司相关薪酬管理制度，结合公司国有控股企业背景、经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核等实际情况，并参照行业薪酬水平确定。兼任公司高级管理人员的公司董事，按其所任岗位职务的薪酬制度领取报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	2023 年度内从公司实际获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈海照	男	46	董事、总经理	现任	152.43	否

WONG CAR WHA (袁嘉骅)	男	58	董事、招商商管总经理	现任	535.61	否
赵肖	男	51	董事、副总经理	现任	194.05	否
陈英革	男	55	独立董事	现任	12.00	否
许遵武	男	66	独立董事	现任	12.00	否
林洪	男	65	独立董事	现任	12.00	否
KAREN LAI (黎明儿)	女	50	独立董事	现任	12.00	否
张益利	女	39	职工监事	现任	37.79	否
余铭锴	男	29	职工监事	现任	28.50	否
文艳红	女	49	副总经理	现任	11.26	否
江霞	女	43	财务总监	现任	179.01	否
陈林	男	39	副总经理	现任	183.11	否
陈江	男	47	董事会秘书	现任	165.07	否
王苏望	男	52	董事、副总经理	离任	169.82	否
合计	--	--	--	--	1,704.65	--

注：1、上表所列为报告期内在公司受薪的现任及离任董事、监事、高级管理人员，于报告期内从公司实际获得的税前报酬总额，其中公司董事、总经理陈海照先生 2023 年度内从公司实际获得的税前报酬总额未包括绩效奖金，根据公司薪酬管理制度及相关审批程序，绩效奖金存在递延和跨期发放的情况。

2、公司建立高级管理人员奖金递延支付机制，递延支付期限为 3 年。

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第四次会议	2023 年 1 月 11 日	2023 年 1 月 12 日	审议通过了《关于制定<经理层成员选聘工作方案>的议案》。
第十届董事会第五次会议	2023 年 2 月 20 日	2023 年 2 月 21 日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会董事的议案》《关于与招商局集团及下属企业间 2023 年度日常关联交易预计的议案》《关于与中航国际及下属企业间 2023 年度日常关联交易预计的议案》和《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》共四项议案。
第十届董事会第六次会议	2023 年 3 月 16 日	2023 年 3 月 18 日	审议通过了《2022 年度董事会工作报告》《2022 年度经营管理工作报告》《关于 2023 年度投资计划的议案》《2022 年度内部控制自我评价报告》《关于公司高级管理人员 2022 年度薪酬的议案》《关于 2022 年度计提资产减值准备的议案》《2022 年度财务决算报告》《2022 年度利润分配预案》《2022 年年度报告》及其摘要、《关于续聘会计师事务所的议案》《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的议案》《关于 2023 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》《关于为全资子公司提供担保额度的议案》《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案》《关于调整第十届董事会专门委员会成员的议案》《关于续聘常年法律顾问的议案》《关于修订<公司章程>的议案》《关于修订<

			股东大会会议规则>的议案》《关于修订<董事会议事规则>的议案》《关于修订<总经理工作细则>的议案》共二十一项议案，审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》（直接提交股东大会审议），并听取了《2022 年度独立董事述职报告》。
第十届董事会第七次会议	2023 年 4 月 21 日	仅审议定期报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，免于公告	审议通过了《公司 2023 年第一季度报告》。
第十届董事会第八次会议	2023 年 5 月 5 日	2023 年 5 月 6 日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会董事的议案》。
第十届董事会第九次会议	2023 年 5 月 25 日	2023 年 5 月 26 日	审议通过了《关于召开 2022 年度股东大会的议案》。
第十届董事会第十次会议	2023 年 6 月 6 日	2023 年 6 月 7 日	审议通过了《关于增补招商积余第十届董事会董事的议案》。
第十届董事会第十一次会议	2023 年 8 月 24 日	2023 年 8 月 25 日	审议通过了《2023 年半年度报告》及其摘要、《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》和《关于增补公司第十届董事会董事的议案》共三项议案。
第十届董事会第十二次会议	2023 年 9 月 22 日	2023 年 9 月 23 日	审议通过了《关于经理层成员 2022 年经营业绩考核结果的议案》《关于修订<公司章程>的议案》《关于修订<董事会议事规则>的议案》《关于修订<独立董事工作制度>的议案》《关于修订<总经理工作细则>的议案》和《关于召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》共六项议案。
第十届董事会第十三次会议	2023 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 27 日	审议通过了《公司 2023 年第三季度报告》《关于聘任总法律顾问、首席合规官的议案》和《关于调整董事会专门委员会委员的议案》共三项议案。
第十届董事会第十四次会议	2023 年 11 月 14 日	2023 年 11 月 15 日	审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。
第十届董事会第十五次会议	2023 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 26 日	审议通过了《关于修订〈董事会战略与可持续发展委员会会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会审核委员会会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会提名和薪酬委员会会议事规则〉的议案》《关于制定〈独立董事专门会议制度〉的议案》《关于制定〈外部董事管理办法〉的议案》和《招商积余城市公司中长期业绩奖金方案》共六项议案。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
聂黎明	12	1	11	0	0	否	3
刘 晔	3	0	3	0	0	否	0
吕 斌	10	1	9	0	0	否	0
陈海照	12	1	11	0	0	否	2
WONG CAR WHA（袁嘉骅）	12	1	11	0	0	否	1

赵肖	5	0	5	0	0	否	0
章松新	12	1	11	0	0	否	1
陈英革	12	1	11	0	0	否	1
许遵武	12	1	11	0	0	否	3
林洪	12	1	11	0	0	否	1
KAREN LAI (黎明儿)	12	1	11	0	0	否	2
刘宁 (2023年2月19日 离任)	1	0	1	0	0	否	0
余志良 (2023年5月5日 离任)	4	1	3	0	0	否	0
陈楠林 (2023年8月23日 离任)	0	0	0	0	0	否	0
王苏望 (2023年6月6日 离任)	6	1	5	0	0	否	1

不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》以及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，对公司的重大治理和经营事项进行充分讨论沟通，积极建言献策，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。独立董事积极了解公司的运作情况，对董事会的决策事项，通过审阅相关材料、听取公司汇报以及现场调研等方式认真审议，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验，谨慎思考，做出客观、公正的判断，并发表意见。报告期内，独立董事按照证券监管要求，对公司聘任高级管理人员、利润分配、关联交易等重要事项发表了独立意见，充分履行了监督职能。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
第十届董事会战略委员会 (后更名为“战略与可持续发展委员会”)	聂黎明、陈海照、余志良、WONG CAR WHA (袁嘉骅)、王苏	1	2023年3月15日	审议通过了《公司2022年年度报告之“管理层讨论与分析”》《关于2023年度投资计划的议案》共两项议案	同意提交公司董事会审议	--	无

会”)	望、章松新、许遵武						
第十届董事会提名和薪酬委员会	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、刘宁、章松新	9	2023年1月10日	审议通过了《关于制定<经理层成员选聘工作方案>的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新		2023年2月19日	审议通过了《关于增补第九届董事会董事的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新		2023年3月15日	审议通过了《关于公司高级管理人员2022年度薪酬的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新、吕斌		2023年5月4日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会董事的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新、吕斌		2023年6月5日	审议通过了《关于增补招商积余第十届董事会董事的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新、吕斌		2023年8月23日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会董事的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新、吕斌		2023年9月21日	审议通过了《关于经理层成员2022年经营业绩考核结果的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新、吕斌		2023年10月25日	审议通过了《关于聘任总法律顾问、首席合规官的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
	陈英革、林洪、KAREN LAI (黎明儿)、章松新、吕斌		2023年11月13日	审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》	同意提交公司董事会审议	--	无
第十届董事会审核委员会	KAREN LAI (黎明儿)、陈英革、林洪、刘宁、章松新	6	2023年1月17日	审阅公司编制的2022年度财务报表(未经审计)并出具了书面意见,审议通过了德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)关于公司2022年度审计工作的安排	一致认为公司编制的财务报表真实可靠、内容完整,并根据公司实际情况,积极与审计机构协商确定有关审计工作安排	2022年年报审计工作开展以来,保持与会计师的密切沟通,及时了解审计工作进展和会计师关注的问题,督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作	无
	KAREN LAI (黎明儿)、陈英革、林洪、章松新		2023年3月10日	听取审计机构关于公司2022年度审计事项的汇报并进行沟通交流	就公司2022年度财务报告相关问题进行沟通		无

	KAREN LAI (黎明儿)、 陈英革、林 洪、章松新	2023 年 3 月 15 日	审议通过了《关于 2022 年度 计提资产减值准备的议案》 《2022 年度财务决算报告》 《2022 年年度报告》及其摘 要、《关于续聘会计师事务所的议案》《2022 年度内部控制 自我评价报告》《关于德 勤华永会计师事务所(特殊 普通合伙)从事 2020 年度 公司审计工作总结报告的议 案》六项议案,并审阅了 《2022 年度内部审计工作总 结报告》	同意提交公司董事会 审议		无
	KAREN LAI (黎明儿)、 陈英革、林 洪、余志良、 章松新	2023 年 4 月 20 日	审议通过了《公司 2023 年第 一季度报告》	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 陈英革、林 洪、章松新	2023 年 8 月 14 日	审议通过了《2023 年半年度 报告》及其摘要	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 陈英革、林 洪、章松新	2023 年 10 月 25 日	审议通过了《公司 2023 年第 三季度报告》《关于选聘 2024 年度会计师事务所的方 案》	同意将《公司 2023 年第三季度报告》提 交公司董事会审议, 并同意启动 2024 年 度会计师事务所选聘 工作	-	无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在风险。

监事会对报告期内的监督事项无异议,具体履职情况详见公司披露的《2023 年度监事会工作报告》。

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届监事会第二次会议	2023 年 3 月 16 日	2023 年 3 月 18 日	审议通过了《2022 年度监事会工作报告》 《2022 年度内部控制自我评价报告》《关于 2022 年度计提资产减值准备的议案》《2022 年 度财务决算报告》《2022 年年度报告》及其摘 要和《关于修订<监事会议事规则>的议案》共 六项议案。
第十届监事会第三次会议	2023 年 4 月 21 日	仅审议定期报告一项议案 且无投反对票或弃权票情 形,免于公告	审议通过了《公司 2023 年第一季度报告》。
第十届监事会第四次会议	2023 年 8 月 24 日	仅审议定期报告一项议案 且无投反对票或弃权票情 形,免于公告	审议通过了《2023 年半年度报告》及其摘要。
第十届监事会第五次会议	2023 年 10 月 26 日	仅审议定期报告一项议案 且无投反对票或弃权票情 形,免于公告	审议通过了《公司 2023 年第三季度报告》。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	192
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	43,071
报告期末在职员工的数量合计（人）	43,263
当期领取薪酬员工总人数（人）	43,263
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	40,495
销售人员	550
技术人员	438
财务人员	325
行政人员	1,455
合计	43,263
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	304
本科	6,967
专科	11,543
高中及以下	24,449
合计	43,263

2、薪酬政策

公司基于战略发展方向，持续规范薪酬管理工作，完善以经营业绩为核心、以管理效益为导向的工资总额核定机制，实现员工收入能增能减，坚持向绩效优秀者、价值创造者、业绩贡献者倾斜；建立健全与经营业务相适配、符合公司管理实际的市场化、多层次、多维度的职级薪酬体系、激励约束机制，进一步吸引、激励和保留核心人才，持续牵引提质增效与价值创造，促进公司战略目标实现。

3、培训计划

在战略牵引下，公司聚焦人才梯队建设，不断优化培训体系，建立“领军-云海-丰林-沃土”人才培养与发展体系，并依托人才培养项目不断夯实人才队伍梯队厚度；建立“总部-城市公司-项目”三级培训模式，总部统筹拉通全国优质资源，分级分类强化技能培训，提升员工品质服务能力，有效激发组织与人才的凝聚力和战斗力。

2023 年，公司一方面通过“经营领军班”、“云海计划”、“丰林计划”、“金玺计划”、“校招生专项培养”等专项人才选拔培养项目，全面加强各级人才培养，成功培养年轻干部及关键后备人才 600 余人；另一方面推动培训工作持续赋能人才培养，全年共开展培训逾 1,000 场，覆盖员工 30 万+人次，其中总部统筹开展共享课程 86 期，覆盖员工 9 万+人次，包含 32 期品质训练营、11 期安全专家课堂等系列课程，聚焦品质提升、专业公司业务协同、基层岗位技能提升等重心，强化应知应会培训，持续提升人才队伍综合素质，赋能业务发展。2024 年，公司将进一步强化经营型人才培育与队伍锻造，通过常态化组织各类专项人才培养项目，提升干部经营能力、关键岗位人才专业技能与管理能力，提升各类人才储

备厚度；通过强化基层员工专业技能提升，加强内训师资队伍建设，促进人才队伍素质和能力提升。

4、劳务外包情况

不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2022 年度利润分配方案为：以 2022 年末的公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），本次合计分配现金 127,241,527.20 元。前述分配方案经公司 2023 年 6 月 20 日召开的 2022 年度股东大会批准。

2023 年 7 月 27 日，公司实施完成 2022 年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币 1,060,346,060 元。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用，报告期内公司未对现金分红政策进行调整或变更。

公司不存在报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的情形。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.70
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,060,346,060
现金分红金额（元）（含税）	180,258,830.20
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	180,258,830.20
可分配利润（元）	3,264,536,579.86
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

经德勤事务所审计，2023 年度公司实现的合并归属于上市公司股东的净利润 735,729,811.25 元，母公司净利润 169,715,021.78 元，提取法定盈余公积金 16,971,502.18 元，加上年初未分配利润 3,239,034,587.46 元，减去 2023 年已实施的 2022 年度分配利润 127,241,527.20 元，2023 年末母公司累计可供分配利润为 3,264,536,579.86 元。

公司 2023 年度利润分配预案为：以 2023 年末公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），本次合计分配现金 180,258,830.20 元。

本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

前述分配预案已经公司 2024 年 3 月 14 日召开的第十届董事会第十七次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

报告期内，公司严格按照法律法规及外部监管要求，结合公司实际情况，建立健全公司内部控制，公司设立董事会审核委员会、风控领导小组和风控执行小组，并在所有下属单位设立了风控管理小组，建立了从董事会、管理层、总部职能部门到各业务单元分层级的三道防线内控体系工作机制，各层级各司其职，严格按照《公司章程》及相关制度规定履职，为公司经营发展保驾护航。2023 年度，公司对通用管理制度、专有业务制度及服务规程标准等及时更新，持续完善内部控制管理制度体系，强化制度执行，落实监督检查，确保公司持续稳健发展。

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务事项以及高风险领域，评价范围涵盖了公司总部、事业部、城市公司、专业公司以及其他投资企业，纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 100%。纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的各方面，不存在重大遗漏。

董事会对公司内控体系有效性的评价意见为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 3 月 16 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2023 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	详见下文“（1）财务报告内部控制缺陷认定标准”	
定量标准	详见下文“（2）非财务报告内部控制缺陷认定标准”	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

（1）财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

如一项缺陷或缺陷组合引起的下述项目潜在错报金额有一项满足重大/重要/一般缺陷认定标准，即被认定为重大/重要/一般缺陷。

缺陷等级 定量标准	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
资产潜在错报	错报金额 \geq 合并会计报表资产总额的 1%	合并会计报表资产总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 合并会计报表资产总额的 1%	错报金额 $<$ 合并会计报表资产总额的 0.5%
营业收入潜在错报	错报金额 \geq 合并会计报表营业收入总额的 1%	合并会计报表营业收入总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 合并会计报表营业收入总额的 1%	错报金额 $<$ 合并会计报表营业收入总额的 0.5%
所有者权益潜在错报	错报金额 \geq 合并会计报表所有者权益总额的 3%	合并会计报表所有者权益总额的 1.5% \leq 错报金额 $<$ 合并会计报表所有者权益总额的 3%	错报金额 $<$ 合并会计报表所有者权益总额的 1.5%
利润总额潜在错报	错报金额 \geq 合并会计报表利润总额的 5%	合并会计报表利润总额的 3% \leq 错报金额 $<$ 合并会计报表利润总额的 5%	错报金额 $<$ 合并会计报表利润总额的 3%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

如果一项缺陷或者缺陷组合导致不能防止或发现并纠正如下行为/事项，或者该缺陷或缺陷组合能够直接导致如下行为/事项的发生，该缺陷或缺陷组合被认定为重大缺陷：

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

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告重要缺陷：

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

一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

(2) 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司结合财务报告内部控制缺陷的评价标准制定了非财务报告内部控制缺陷的评价标准。如果一项缺陷或者缺陷组合产生的影响满足下述重大/重要/一般缺陷的任一项认定标准，即被认定为重大/重要/一般缺陷。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
运营的效率和效果	周转能力	对资产周转能力产生重大的不利影响，使得总资产周转率降低 20% 及以上	对资产周转能力产生较大的不利影响，使得总资产周转率降低 10%（含 10%）至 20%	对资产周转能力产生不利影响，使得总资产周转率降低 10% 以下
	营业利润	对年度营业利润产生严重的不利影响，造成年度营业利润减少“金额 \geq 合并会报营业利润*2%”	对年度营业利润产生较大的不利影响，造成年度营业利润减少“合并会计报表营业利润*2% $>$ 金额 \geq 合并会计报表营业利润*1%”	对年度营业利润产生不利影响，造成年度营业利润减少“金额 $<$ 合并会计报表营业利润*1%”
	现金流	对现金流产生严重的不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“金额 \geq 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*1%”	对现金流产生较大的不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*1% $>$ 金额 \geq 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*0.5%”	对现金流产生不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“金额 $<$ 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*0.5%”

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
	投资效果	发生重大投资失误,造成直接经济损失“金额 \geq 合并会计报表营业利润*2%”	发生较大投资失误,造成直接经济损失“合并会计报表营业利*2% $>$ 金额 \geq 合并会计报表营业利润*1%”	发生一般投资失误,造成直接经济损失“金额 $<$ 合并会计报表营业利润*1%”
	业务持续	造成普遍的业务/服务中断,或者业务/服务中断需要半年及以上才能恢复	造成重要的业务/服务中断,或者业务/服务中断 3 个月及以上半年以下的时间才能恢复	企业日常业务受一些影响,造成个别的业务/服务中断,或者业务/服务中断需要 3 个月以下的时间才能恢复
	生产安全	造成 10 人及以上死亡,或者 50 人及以上重伤,或者 5,000 万元及以上直接经济损失	造成 3 人及以上 10 人以下死亡,或者 10 人及以上 50 人以下重伤,或者 1,000 万元及以上 5,000 万元以下直接经济损失	造成 3 人以下死亡,或者 10 人以下重伤,或者 1,000 万元以下直接经济损失
	声誉	负面消息在整个业务领域(包括延伸至产业链)内流传,或者被全国性媒体及公众媒体的关注,声誉的恢复需要 6 个月及以上的时间	负面消息在行业内部流传,或者被地方媒体报道或关注,声誉的恢复需要 3 个月及以上 6 个月以下的时间	负面消息在企业内部流传,对企业声誉造成轻微损害,声誉的恢复需要 3 个月以下的时间
资产安全	资产完整性未能得到保证,资产损失“金额 \geq 合并会计报表资产总额*0.3%”	资产完整性未能得到保证,资产损失“合并会计报表资产总额*0.3% $>$ 金额 \geq 合并会计报表资产总额*0.06%”	资产完整性未能得到保证,资产损失“金额 $<$ 合并会计报表资产总额*0.06%”	
合法合规	法律纠纷	大量重大商业纠纷、民事诉讼,短时间内负面影响无法消弭,可能支付的赔偿 5,000 万元及以上	数起重大商业纠纷、民事诉讼,并在一定区域和时间段内产生显著影响,可能支付的赔偿 1,000 万元及以上 5,000 万元以下	无法调解的商业、民事纠纷时有发生,引起在当地有一定影响的诉讼事项,可能支付的赔偿 1,000 万元
	违法违规	严重违反法律法规,受到政府部门、法律部门的调查,引起公诉、集体诉讼,可能支付的罚金 2,000 万元及以上	严重违反法律法规,受到政府部门、法律部门的调查,可能支付的罚金 400 万元及以上 2,000 万元以下	违反法律法规,受到政府部门、法律部门的调查,可能支付的罚金 400 万元以下

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下:

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
战略目标的实现	战略方向	发展方向严重偏离战略目标,投资方向、业务结构、商业模式等完全不能支持战略目标的实现	发展方向较为严重的偏离战略目标,投资方向、业务结构、商业模式等较大程度上不能支持战略目标的实现	发展方向略微偏离战略目标,投资方向、业务结构、商业模式不能完全支持战略目标的实现
	实施进度	战略实施受阻,战略规划中的指标几乎全部不能按计划完成	战略实施受阻,战略规划中的大部分指标不能按计划完成	战略实施受阻,战略规划中的部分指标不能按计划完成
运营的效率和效果	员工积极性	严重损害整体员工的工作积极性,将引发大规模群体事件,或导致企业文化、企业凝聚力遭受严重破坏	较大程度损害整体员工的工作积极性,消极、懒散而大大降低工作效率,对企业文化、企业凝聚力产生重要不利影响	损害员工的工作积极性并影响其工作效率,对企业文化、企业凝聚力产生某些不利影响
	员工成长	员工的管理能力和专业技能普遍大幅度落后于企业发展需求	员工的管理能力和专业技能在某些重要领域大幅度落后于企业发展需求	员工的管理能力和专业技能在某些领域落后于企业发展需求
资产安全	信息保密	企业内部绝密信息泄露,严重影响企业在市场上的竞争能力,或者影响企业在管理方面的竞争能力	企业内部机密信息泄露,较大程度影响企业在市场上的竞争能力,或者影响企业在管理方面的竞争能力	企业内部机密信息泄露,一般程度影响企业在市场上的竞争能力,或者影响企业在管理方面的竞争能力

2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
招商积余于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 3 月 16 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司围绕“双碳”目标实现，深入践行可持续发展理念，积极探索物业服务低碳转型升级路径，打造绿色、低碳、洁净的环境友好社区，报告期内无发生重大环保事件。

1、应对气候变化。参照 ISSB（国际可持续准则理事会）关于气候变化相关披露要求，通过主动识别、适应气候变化带来的物理风险与转型风险，对不同类型的潜在风险制定相应的预防措施与管理办法，减缓气候变化对公司业务造成的可能影响，同时及时识别、把握对应风险带来的机遇。

2、完善环境管理。建立《环境保护管理规范》《环境因素识别、评价与控制规范》等环境管理制度，发布《住宅物业夜间照明管理规范（试行版）》，公司及下属企业顺利通过 ISO50013 能源管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证。

3、能源管理。打造能源管理平台，进行能源监测、自动化采集、统计分析、能源预算管理、用能异常告警及自动调控等，实现能源趋势分析、碳排分析，推动能源管理精细化。

4、水资源管理。公司各项目推进公用区域节水型龙头更换，减少水资源浪费；开展自动喷灌改造等专项工作，节约灌溉用水，提升水资源利用率；开展冷却塔改造，通过装板式换热器对冷却水进行回收利用，促进循环用水。

5、生物多样性保护。通过加强项目内生态保护空间打造、植被保护、改善区域水环境等举措，预防修复双管齐下，积极保护生态系统多样性。

6、废弃物管理。公司对日常运营过程中产生的生活垃圾、餐余垃圾等一般废弃物开展分类管理，与具有专业处置资质的单位签订清运协议，对废弃电池、废墨盒、硒鼓、废弃含汞荧光灯管等危险废弃物进行规范化、无害化处理。

7、推进绿色租赁。公司聚焦设施设备全生命周期绿色低碳化，搭建绿色租赁项目管理体系，引入绿色租赁公约，积极引导租户在装修及使用物业过程中规范绿色环保、节能减排的标准和要求。

8、倡导绿色办公。公司推行无纸化办公、物料循环利用、公务用车以电代油，在提升资源利用效率，实现降本增效的同时，打造资源节约、绿色低碳的办公环境。

9、弘扬绿色理念。公司结合“世界环境日”“世界地球日”等国际化环境保护节日，打造“绿萝行动”等品牌活动，传递绿色低碳理念，不断提升环境保护意识。

二、社会责任情况

2023 年，公司将“向善 向上”的理念融入社会实践，积极承担社会责任，保障员工权益，并以公益慈善行动回馈社会，塑造良好企业形象，有效促进企业可持续发展。

1、以人为本。公司坚持合规雇佣，制定《公司招聘管理规范》《劳动关系管理规范》《员工手册》等制度规范，采用公开、公平、公正、择优的市场化选人用人机制，建立起丰富完备的员工薪酬福利体系，为员工提供安全、健康的工作环境。

2、伙伴共赢。公司坚持阳光采购，打造可持续供应链，主导或参与国家标准、地方标准、团体标准 24 项，主导或参与国家住房和城乡建设部、中国物业管理协会、中国教育后勤协会等理论课题研究 10 余项，并积极参与行业交流活动，助力行业发展。

3、公益慈善。公司旗下城市公司积极开展物资捐赠活动、99 公益日活动、“三次创业向未来”红荷公益 CITI WALK 活动、成都大运会志愿活动、亚运会驿站志愿服务等活动，以实际行动守护美好生活。

本公司报告期内履行社会责任情况，详见公司同日披露在巨潮资讯网上的《2023 年度可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2023 年，公司贯彻落实国家乡村振兴战略部署，充分发挥新兴业务优势，立足“到家汇”线上商城平台，形成创新性直播助农新优势，全年累计为果农增收超千万元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本公司承诺：拟转让给招商积余的股权及相关资产合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何他方追溯、追索之可能；招商局物业管理有限公司系依法设立合法存续的有限责任公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。</p> <p>2、本公司承诺：本公司为拟转让给招商积余的股权最终及真实所有人，不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有上述股权的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他方式委托他人代为持有上述股权的情形。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性，将继续按照 A 股上市公司相关规范性文件的相关要求履行法定义务，避免同业竞争、规范关联交易、保证招商积余在资产、机构、业务、财务、人员等方面保持独立性。</p> <p>2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性，将继续按照 A 股上市公司相关法律法规及规范性文件的相关要求在资产、机构、业务、财务、人员等方面与招商积余保持独立性。</p> <p>2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担相应法律责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股、参股公司之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害招商积余及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股公司之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>决策程序进行，并将履行合法程序、及时督促对关联交易事项进行信息披露；不违法利用关联交易转移、输送利润，损害招商积余及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担相应法律责任。</p>			
资产重组时所作承诺	招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>截至本函出具日，招商积余及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目（以下简称“存量项目”）。招商积余已根据其业务发展战略，与本公司签署托管协议，就存量项目中的两个拟建项目所涉项目公司，招商积余将所持项目公司股权（分别为衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权）所对应的除所有权、股权处置权、收益权、要求解散公司权、清算权以外的其他股东权利全部委托给本公司行使。</p> <p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业拥有的与“九方购物中心”类似的购物中心，除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，本公司已签订协议将其委托给深圳市中航九方资产管理有限公司运营，本公司与招商积余在购物中心业务方面不存在同业竞争的情况。</p> <p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业对外从事物业管理业务的企业除了招商物业及其子公司外，仅有招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司，本公司正在履行转让程序，促使招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司股权全部转让予招商物业。前述股权转让及本次交易完成后，本公司与招商积余在物业管理业务方面不存在同业竞争的情况。</p> <p>除本函提及的业务外，本公司及下属控股企业（不含招商物业及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业业务竞争的情况。为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本公司保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p> <p>2、在符合相关法律、法规、规范性文件及监管规则，且不违背已签订协议或已作出承诺的前提下，除本函提及的业务外，本次交易完成后，本公司及下属控股企业不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。如本公司或下属控股企业存在任何与招商积余或其下属控股企业主营业务构成竞争的业务或业务机会，本公司及下属控股企业将促使该等业务、业务机会或相关公司按公平合理的条件优先提供给招商积余或其控股企业；或由招商积余或其下属控股企业根据国家法律、法规及监管机构许可的方式采取委托经营、委托管理等方式加以解决；或转让给其他无关联的第三方。</p> <p>3、本函于本次交易获得中国证监会核准、且自本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。</p>	2019-12-05	持续有效	履行中，招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司股权已全部转让至招商物业。
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业同业竞争的情况。</p> <p>为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本次交易完成后，在本公司作为招商积余实际控制人期间，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。</p> <p>2、本公司将促使下属控股企业招商蛇口严格履行其向招商积余出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，并保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			3、本函于本次交易获得中国证监会核准且本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。			
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	1、截至本声明出具日，本公司现有存量房地产项目中，昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成，处于尾盘销售阶段；天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，本公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目的开发主体）、天津格兰云天置业有限公司（天津九方城市广场项目的开发主体）的股权托管给招商蛇口。该股权托管协议将于本次交易新增股份上市之日起生效。 2、自上述股权托管协议生效之日起5年内完成天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作。	2019-12-05	持续有效	严格履行，其中天津九方城市广场项目地块使用权已注销。
资产重组时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	本公司作为招商积余的控股股东期间，将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定，不越权干预招商积余的经营管理活动，不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的，本公司同意依法承担相应法律责任，并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有招商积余的控股权，则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	本公司作为招商积余实际控制人期间，将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定，不越权干预招商积余的经营管理活动，不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的，本公司同意依法承担相应法律责任，并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	参与审议重组方案的上市公司董事、高级管理人员	其他承诺	1、承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 5、如公司未来实施股权激励方案，承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、自本承诺函出具之日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按中国证监会规定出具补充承诺。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团、招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本函出具之日，本公司对招商物业不存在非经营性资金占用的情形。 本次交易完成后，本公司作为招商积余的控股股东/实际控制人，将维护招商积余资产的独立性，确保本次交易完成后，招商积余不会出现被本公司及下属控股企业违规占用资金的情形，也不会出现对本公司及下属控股企业违规提供担保的情形。 若本公司不再拥有招商积余的控股/控制权，则本函自动失效。	2019-08-23	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称	2016-09-29	持续有效	严格履行。报告期内，天

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			“本次交易”），并就本次交易之后房地产业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再新取得房地产开发土地和在建项目；2、本次交易完成之后，本公司及下属企业中已完成房地产项目并且销售完毕的，将不再从事房地产开发业务，相关的房地产开发企业资质证书将在本次交易完成后的六个月内全部注销；3、因本公司的部分下属企业开发的房地产项目已接近尾声或暂不具备转让条件，因此未纳入本次交易的范围。本公司确认，在将前述项目竣工验收并将剩余房产销售完毕后的六个月内，本公司下属房地产开发企业的与房地产开发相关的企业资质证书亦将全部注销；或后续将从事房地产开发业务的项目公司对外转让后，本公司及下属企业均不会再次从事房地产开发业务。			津公司已收到不动产登记核准注销通知书，天津公司拥有的天津九方城市广场项目地块使用权已注销。
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后资产经营业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再在市场上通过竞买获取新的土地使用权开发建设购物中心资产。2、本次交易完成之后，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。如根据经营发展需要和客户需求，本公司及下属子公司将通过输出管理的经营模式，对客户委托管理的购物中心进行资产经营运作。	2016-10-18	持续有效	严格履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

不适用

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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

五、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

会计政策具体情况详见“第十节 财务报告、附注六、重要会计政策变更”中所述。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2023 年末公司纳入合并范围的子公司为 71 户。合并报表范围变动具体情况详见“第十节 财务报告、附注九、合并范围的变更”中所述。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	350 万元（财务报表审计费用为 270 万元，内部控制审计费用为 80 万元）
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	彭金勇 罗薇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	彭金勇（1 年） 罗薇（3 年）

报告期末改聘会计师事务所。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况：2023 年度，公司因内部控制审计事项，聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为审计会计师事务所，期间共支付内部控制审计费用 80 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

不适用

十、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

公司及下属企业在日常经营中主要发生物业服务合同（基本为物业费欠费催缴）、劳动合同、财产损害赔偿等案由纠纷，个案涉及金额均未达到应披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度 (万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	50,665	3.43%	50,665	否	转账	50,665	2023-2-21	巨潮资讯网
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	9,439	0.64%	9,439	否	转账	9,439		
招商证券股份有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	4,369	0.30%	4,369	否	转账	4,369		
深圳招商房地产有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	4,145	0.28%	4,145	否	转账	4,145		
招商局光明科技园有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,489	0.24%	3,489	否	转账	3,489		
深圳市招商创业有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,094	0.21%	3,094	否	转账	3,094		
招商局集团（香港）有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,051	0.21%	3,051	否	转账	3,051		
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,046	0.21%	3,046	否	转账	3,046		
深圳招商商置投资有限公司	受同一方控制	提供劳务	资产管理业务	按照市场价格执行	市场价格	8,648	35.34%	8,648	否	转账	8,648		
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	控股股东	提供劳务	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	4,028	6.53%	4,028	否	转账	4,028		
合计				--	--	93,974	--	93,974	--	--	--	--	--
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				公司关联交易在报告期内的实际履行情况详见本报告第十节“财务报告之十三、关联方关系及其交易”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

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

报告期内公司未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期收回 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行存款	否	154,180.20	112,900.48		0.3%-2.4%	2,824.60	267,080.68
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	非银行金融机构存款	否	271.82	236.22		0.3%-1.55%	16.17	508.04
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为公司在金融机构的存款，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	0	14,189.48	10,185.84	2.98%	185.84	4,003.64
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	非银行金融机构贷款	58,062.03	34,376.24	69,617.37	3.00%	376.24	22,820.90
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公司向金融机构的贷款及利息，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

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存入金 额 (万元)	本期合计取出金 额 (万元)	
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	100,000.00	0.25%-2.4%	271.82	5,176.16	4,939.94	508.04

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利 率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷款 金额 (万元)	本期合计还款 金额 (万元)	
招商局集团财务有限公司	同一控制下 关联方	100,000.00	3.00%	58,000.00	34,000.00	69,200.00	22,800.00

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额 (万元)	实际发生额 (万元)
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	授信	200,000.00	22,800.00

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。

十五、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商管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、杭州花园城、上海森兰花园城、招商局广场、成都大魔方、厦门海上世界等58个商业项目。

②股权托管：公司将衡阳中航地产有限公司60%股权委托招商蛇口管理，衡阳中航地产有限公司持有衡阳中航城市花园项目及储备用地。

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见财务报告“十三、关联方及其关联交易”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
--										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0.00				
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
中航物业管理有限公司	2022年3月18日	100,000.00	2023年1月31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
			2023年3月24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
	2023年3月18日	100,000.00	2024年1月1日	10,000.00	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
招商局物业管理有限公司	2023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）		0.00				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			120,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		0.00				
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）			0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0.00				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		0.00				
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			120,000.00	报告期内担保实际发生		0.00				

(A1+B1+C1)		额合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	120,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	0.00
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			0%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0.00
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)			0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0.00
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			0.00
对未到期担保合同, 报告期内已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: “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、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

2023 年 3 月 16 日, 公司第十届董事会第六次会议审议通过了《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案》, 同意公司及子公司在保证日常经营资金需求及确保资金安全的前提下, 使用不超过人民币 10 亿元的暂时闲置自有资金进行委托理财, 前述总额度在该次董事会审议通过之日起 12 个月内可循环滚动使用, 在额度有效期内, 任何一个时点的投资金额 (含以委托理财投资收益进行再投资的相关金额) 不得超出前述投资额度。

公司报告期内未发生委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

不适用

十八、报告期内公告披露情况

公告编号	重要事项概述	披露日期
2023-01	第十届董事会第四次会议决议（通讯表决）公告	2023-01-12
2023-02	第十届董事会第五次会议决议（通讯表决）公告	2023-02-21
2023-03	关于董事辞职及增补董事的公告	2023-02-21
2023-04	关于与招商局集团及下属企业间 2023 年度日常关联交易预计的公告	2023-02-21
2023-05	关于与中航国际及下属企业间 2023 年度日常关联交易预计的公告	2023-02-21
2023-06	关于召开 2023 年第一次临时股东大会的通知	2023-02-21
2023-07	2023 年第一次临时股东大会提示性公告	2023-03-03
2023-08	2023 年第一次临时股东大会决议公告	2023-03-10
2023-09	关于会计政策变更的公告	2023-03-16
2023-10	关于召开 2022 年度业绩发布会并征集问题的公告	2023-03-16
2023-11	第十届董事会第六次会议决议公告	2023-03-18
2023-12	第十届监事会第二次会议决议公告	2023-03-18
2023-13	关于 2022 年度计提资产减值准备的公告	2023-03-18
2023-14	2022 年年度报告摘要	2023-03-18
2023-15	关于拟续聘会计师事务所的公告	2023-03-18
2023-16	关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2023-03-18
2023-17	关于 2023 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2023-03-18
2023-18	关于为全资子公司提供担保额度的公告	2023-03-18
2023-19	关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的公告	2023-03-18
2023-20	2023 年第一季度报告	2023-04-22
2023-21	第十届董事会第八次会议决议（通讯表决）公告	2023-05-06
2023-22	关于董事辞职及增补董事的公告	2023-05-06
2023-23	第十届董事会第九次会议决议（通讯表决）公告	2023-05-26
2023-24	关于召开 2022 年度股东大会的通知	2023-05-26
2023-25	第十届董事会第十次会议决议（通讯表决）公告	2023-06-07
2023-26	关于董事、副总经理辞职及增补董事的公告	2023-06-07
2023-27	关于 2022 年度股东大会增加临时提案暨股东大会补充通知的公告	2023-06-07
2023-28	关于召开 2022 年度股东大会的提示性公告	2023-6-15
2023-29	2022 年度股东大会决议公告	2023-06-21
2023-30	2022 年年度利润分配实施公告	2023-07-19
2023-31	第十届董事会第十一次会议决议（通讯表决）公告	2023-08-25
2023-32	2023 年半年度报告摘要	2023-08-25
2023-33	关于董事辞职及增补董事的公告	2023-08-25

2023-34	第十届董事会第十二次会议决议（通讯表决）公告	2023-09-23
2023-35	关于修订《公司章程》的公告	2023-09-23
2023-36	关于修订《董事会议事规则》的公告	2023-09-23
2023-37	关于修订<独立董事工作制度>的公告	2023-09-23
2023-38	关于修订<总经理工作细则>的公告	2023-09-23
2023-39	关于召开 2023 年第二次临时股东大会的通知	2023-09-23
2023-40	关于召开 2023 年第二次临时股东大会的提示性公告	2023-09-27
2023-41	2023 年第二次临时股东大会决议公告	2023-10-11
2023-42	第十届董事会第十三次会议决议（通讯表决）公告	2023-10-27
2023-43	2023 年三季度报告	2023-10-27
2023-44	第十届董事会第十四次会议决议（通讯表决）公告	2023-11-15
2023-45	第十届董事会第十五次会议决议（通讯表决）公告	2023-12-26
2023-46	关于修订<董事会战略与可持续发展委员会会议事规则>的公告	2023-12-26
2023-47	关于修订<董事会审核委员会会议事规则>的公告	2023-12-26
2023-48	关于修订<董事会提名和薪酬委员会会议事规则>的公告	2023-12-26
2023-49	关于为全资子公司提供担保的进展公告	2023-12-29

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	106,800	0.01%	-	-	-	-103,500	-103,500	3,300	0.0003%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	106,800	0.01%	-	-	-	-103,500	-103,500	3,300	0.0003%
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	106,800	0.01%				-103,500	-103,500	3,300	0.0003%
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	1,060,239,260	99.99%	-	-	-	+103,500	+103,500	1,060,342,760	99.9997%
1、人民币普通股	1,060,239,260	99.99%	-	-	-	+103,500	+103,500	1,060,342,760	99.9997%
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

报告期内，公司有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化，主要系高管限售股发生变化，具体详见本节“一、2、限售股份变动情况”相关内容。

股份变动的批准情况

不适用

股份变动的过户情况

不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈海照	3,300	0	0	3,300	高管锁定股	--
石正林	82,500	82,500	0	0		已离任，根据相关监管规定解除限售
杨祥	11,000	11,000	0	0		
张秀成	10,000	10,000	0	0		
合计	106,800	103,500	0	3,300	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,201	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	17,988	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
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	0	503,134,000		0
中国航空技术国际控股有限公司	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	0	39,338,464		0
中国建设银行股份有限公司—中欧养老产业混合型证券投资基金	其他	3.12%	33,103,524	33,103,524	0	33,103,524		0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.72%	18,230,349	4,335,500	0	18,230,349		0
西藏和泰企业管理有限公司	国有法人	1.61%	17,059,976	-15,009,900	0	17,059,976		0

中信银行股份有限公司—中欧睿见混合型证券投资基金	其他	1.48%	15,696,189	15,696,189	0	15,696,189		0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,969,045	13,100	0	14,969,045		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	1.04%	11,000,059	-1,000,000	0	11,000,059		0
中国邮政储蓄银行股份有限公司—中欧优势成长三个月定期开放混合型发起式证券投资基金	其他	0.97%	10,270,711	10,270,711	0	10,270,711		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	503,134,000	人民币普通股	503,134,000					
中国航空技术国际控股有限公司	120,005,789	人民币普通股	120,005,789					
深圳招商房地产有限公司	39,338,464	人民币普通股	39,338,464					
中国建设银行股份有限公司—中欧养老产业混合型证券投资基金	33,103,524	人民币普通股	33,103,524					
基本养老保险基金—零零三组合	18,230,349	人民币普通股	18,230,349					
西藏和泰企业管理有限公司	17,059,976	人民币普通股	17,059,976					
中信银行股份有限公司—中欧睿见混合型证券投资基金	15,696,189	人民币普通股	15,696,189					
阿布达比投资局	14,969,045	人民币普通股	14,969,045					
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	11,000,059	人民币普通股	11,000,059					
中国邮政储蓄银行股份有限公司—中欧优势成长三个月定期开放混合型发起式证券投资基金	10,270,711	人民币普通股	10,270,711					
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							

前十名股东未参与转融通业务出借股份。

前十名股东较上期发生变化

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国建设银行股份有限公司	新增	0	0.00%	33,103,524	3.12%

公司—中欧养老产业混合型证券投资基金					
中信银行股份有限公司—中欧睿见混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	15,696,189	1.48%
中国邮政储蓄银行股份有限公司—中欧优势成长三个月定期开放混合型发起式证券投资基金	新增	0	0.00%	10,270,711	0.97%
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%
兴业银行股份有限公司—天弘永利债券型证券投资基金	退出	0	0.00%	4,886,831.00	0.46%
华润深国投信托有限公司—景林稳健	退出	0	0.00%	7,742,786.00	0.73%

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

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

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

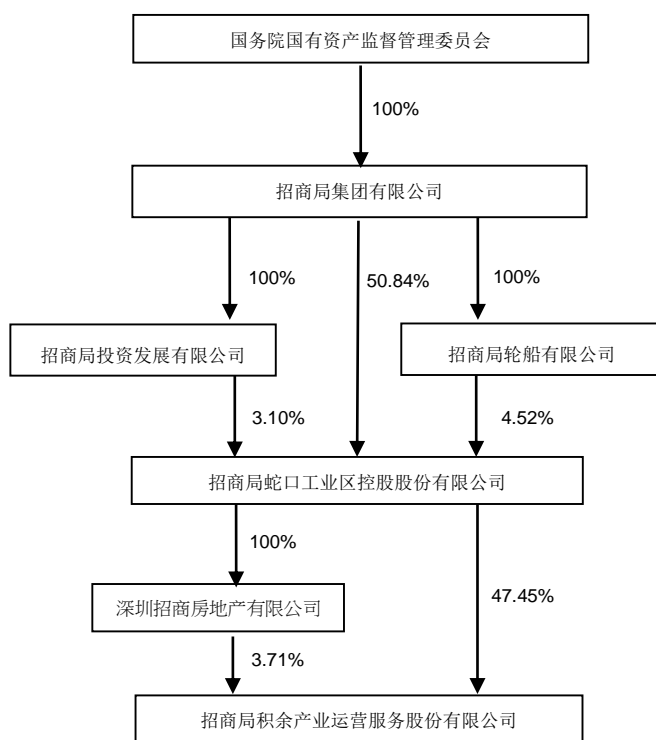
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务（港口、公路、能源运输及物流）、金融投资与管理、房地产开发与经营等
实际控制人报告期内控制的其他境内外上	公司实际控制人招商局集团持有优品 360 控股有限公司 49%股份；持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有辽宁港口股份有限公司 69.15%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 67.82%股			

市公司的股权情况	份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.02%股份；持有招商局蛇口工业区控股股份有限公司 58.47%股份；持有中国外运股份有限公司 58.48%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.02%股份；持有招商局港口控股有限公司 71.76%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商银行股份有限公司 27.86%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 28.05%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.49%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 23.08%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.29%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.05%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有山西路桥股份有限公司 9.59%股份；持有齐鲁高速公路股份有限公司 8.70%股份；持有深圳高速公路集团股份有限公司 7.6%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有顺丰控股股份有限公司 3.88%股份；持有重庆零壹空间科技股份有限公司 2.94%股份；持有攀钢集团钒钛资源股份有限公司 5.99%股份；持有国际商业结算控股有限公司 2.81%股份；持有 JD Logistics, Inc.0.33%股份；持有安通控股股份有限公司 6.83%；持有华勤技术股份有限公司 0.28%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有 Linklogis Inc.1.6%股份；持有广西东方智造科技股份有限公司 0.71%股份；持有凤凰航运（武汉）股份有限公司 1.02%股份；持有安徽芯动联科微系统股份有限公司 0.80%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有中播数据有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.10%股份；持有海通证券股份有限公司 0.06%股份；持有广东湘农绿色农业股份有限公司 0.02%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有中国国际航空股份有限公司 0.02%股份；持有中国银行股份有限公司 0.01%股份。
----------	--

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
中国航空技术国际控股有限公司 (持股 11.32%)	赖伟宣	1983 年 4 月 12 日	957,864.1714 万元	工业、酒店、物业、房地产业的投资与管理；进出口业务；仓储；新能源设备地开发、销售维修；展览；销售通信设备、计算机、软件及辅助设备；技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广；卫星通信服务；信息系统集成服务；软件开发；航空运输设备销售；智能无人飞行器销售；通用设备修理；电气设备修理；机械设备租赁；运输设备租赁服务；政府采购代理服务；采购代理服务；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；销售易制毒化学品：丙酮，甲苯，2-丁酮；易制爆化学品：硝酸钾；其他化学品：含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品[闭杯闪点≤60℃]，2,4,6-三硝基二甲苯，2,3-二甲苯酚，1,4-二甲苯，1,3-二甲苯，1,2-二甲苯，二甲苯异构体混合物，5-硝基-1,3-二甲苯，5-叔丁基-2,4,6-三硝基间二甲苯，4-乙烯基间二甲苯，4-硝基-1,2-二甲苯，4-硝基-1,3-二甲苯，3-硝基-1,2-二甲苯，3,5-二甲苯酚，3,4-二甲苯酚，2-硝基-1,3-二甲苯，2,6-二甲苯酚，2,5-二甲苯酚，2,4-二甲苯酚。（化学危险品经营许可证有效期至 2024 年 08 月 16 日）。 （市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务、互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

不适用

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 2 月 2 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
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。

期后事项：公司已于 2024 年 2 月 1 日按时完成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的到期兑付事宜，兑付本息金额共计人民币 155,805 万元。

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、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
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	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	--	刘旭冉	010-66428877

报告期内上述机构未发生变化。

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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	150,000.00	150,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

不适用

5、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。

2023 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。

6、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。

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、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

否

八、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	1.17	1.45	-19.31%
资产负债率	46.73%	47.73%	下降 1 个百分点
速动比率	1.00	1.21	-17.36%
	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	65,954.01	49,921.61	32.12%
EBITDA 全部债务比	13.22%	12.38%	0.84%
利息保障倍数	10.79	8.01	34.71%
现金利息保障倍数	24.37	11.89	104.96%
EBITDA 利息保障倍数	12.12	8.99	34.82%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 3 月 14 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报（审）字（24）第 P01507 号
注册会计师姓名	彭金勇、罗薇

审计报告

招商局积余产业运营服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商积余 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 商誉减值

如财务报表附注八、13 所述，2023 年 12 月 31 日，招商积余合并财务报表中列报的商誉为人民币 3,193,971,718.64 元。招商积余管理层在对商誉进行减值测试时采用预计未来现金流量的现值确定相关资产组的可收回金额，其中未来现金流量的预测及其现值的计算使用了包括增长率及折现率等在内的关键假设。鉴于商誉金额重大，且管理层在进行商誉减值测试时需要作出重大判断和估计，我们将商誉减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

三、关键审计事项 - 续

1. 商誉减值 - 续

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

- (1) 评估管理层划分资产组或资产组组合的合理性。
- (2) 将现金流量预测所使用的数据与历史数据和经管理层审批的预算数据进行比较，并评估所使用数据的合理性。
- (3) 将预测期的业务量增长率与历史业务量增长率进行比较，结合商业计划和行业发展趋势，评估管理层使用的预测期业务量增长率的合理性。
- (4) 抽样选择部分资产组，利用内部评估专家进行复核，评估管理层确定资产组可收回金额的方法的恰当性，评估管理层在计算现金流量的现值时所采用的折现率和稳定期增长率的合理性，评估未来现金流量现值的计算是否正确。
- (5) 对折现率和业务量增长率执行敏感性测试。

2. 投资性房地产期末计量

如财务报表附注八、9 所述，2023 年 12 月 31 日，招商积余合并财务报表中列报的投资性房地产为人民币 5,487,529,000.00 元。招商积余采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计，因此我们将投资性房地产后续计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

- (1) 评估第三方资产评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力。
- (2) 获取投资性房地产的明细表，了解各投资性房地产的情况，包括地址、面积、状态、签约情况等。
- (3) 取得资产评估报告，与管理层和资产评估师沟通，评估其估值方法的合理性，检查估值模型的相关计算是否准确。
- (4) 抽样复核估值所采用的主要输入值的合理性。
- (5) 抽样选择部分投资性房地产，利用内部评估专家进行复核，评估其公允价值的合理性。

审计报告 - 续

四、其他信息

招商积余管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督招商积余的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 - 续

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对招商积余的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商积余不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就招商积余中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师 彭金勇
（项目合伙人）

中国注册会计师 罗 薇

2024 年 3 月 14 日

2023年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金	八、1	4,347,642,320.46	3,167,149,853.05
应收票据	八、2	25,992,131.85	28,112,125.31
应收账款	八、3	2,292,657,994.58	2,331,302,422.06
预付款项	八、4	93,703,420.95	148,345,579.14
其他应收款	八、5	730,618,301.25	923,943,842.59
存货	八、6	1,116,668,770.99	1,164,423,510.75
其他流动资产	八、7	106,696,238.40	84,635,117.33
流动资产合计		8,713,979,178.48	7,847,912,450.23
非流动资产：			
长期股权投资	八、8	98,766,231.23	67,657,303.22
投资性房地产	八、9	5,487,529,000.00	5,609,570,500.00
固定资产	八、10	627,130,774.05	660,023,880.68
使用权资产	八、11	100,771,040.00	53,724,489.35
无形资产	八、12	27,353,618.84	30,448,634.23
商誉	八、13	3,193,971,718.64	3,193,971,718.64
长期待摊费用	八、14	111,449,256.18	116,611,211.60
递延所得税资产	八、15	42,252,639.55	34,224,059.21
其他非流动资产	八、16	200,854,181.07	200,854,181.07
非流动资产合计		9,890,078,459.56	9,967,085,978.00
资产总计		18,604,057,638.04	17,814,998,428.23

2023年12月31日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
应付账款	八、18	2,155,096,642.66	1,703,726,064.28
预收款项	八、19	8,196,918.20	9,763,703.39
合同负债	八、20	891,752,809.53	779,766,425.63
应付职工薪酬	八、21	979,156,068.68	774,863,407.42
应交税费	八、22	148,989,699.86	164,347,780.37
其他应付款	八、23	1,445,173,095.79	1,710,246,154.09
一年内到期的非流动负债	八、24	1,730,059,435.82	181,257,720.22
其他流动负债	八、25	118,010,068.02	90,749,737.76
流动负债合计		7,476,434,738.56	5,414,720,993.16
非流动负债：			
长期借款	八、26	341,100,000.00	742,500,000.00
应付债券	八、27	-	1,500,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	八、28	85,703,109.95	49,678,789.15
长期应付款	八、29	60,083,606.60	55,914,936.40
预计负债	八、30	3,955,853.40	5,040,807.09
递延收益	八、31	2,121,100.18	2,803,380.10
递延所得税负债	八、15	717,069,996.53	727,933,590.09
其他非流动负债	八、32	7,215,000.00	5,255,000.00
非流动负债合计		1,217,248,666.66	3,089,126,502.83
负债合计		8,693,683,405.22	8,503,847,495.99
股东权益：			
股本	八、33	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积	八、34	3,068,903,441.79	3,067,976,619.53
减：库存股		-	-
其他综合收益	八、35	51,462.29	-52,894.20
专项储备	八、36	-	-
盈余公积	八、37	523,544,764.80	506,573,262.62
未分配利润	八、38	5,106,513,208.24	4,514,996,426.37
归属于母公司股东权益合计		9,759,358,937.12	9,149,839,474.32
少数股东权益		151,015,295.70	161,311,457.92
股东权益合计		9,910,374,232.82	9,311,150,932.24
负债和股东权益总计		18,604,057,638.04	17,814,998,428.23

附注为财务报表的组成部分，本财务报表由下列负责人签署：

聂黎明

法定代表人

陈海照

主管会计工作负责人

江霞

会计机构负责人

2023年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金		3,120,493,620.65	2,048,179,431.39
应收账款		10,257,864.14	21,537,545.58
预付款项		3,403,476.77	859,895.50
其他应收款	十七、1	3,796,270,500.74	3,490,495,252.83
存货		24,579,127.51	21,944,237.59
其他流动资产		577,025,653.56	273,465,023.66
流动资产合计		7,532,030,243.37	5,856,481,386.55
非流动资产：			
长期股权投资	十七、2	7,089,605,823.70	7,631,746,667.33
投资性房地产		730,860,900.00	715,903,800.00
固定资产		11,033,840.27	11,537,176.02
无形资产		1,180,225.16	1,276,062.68
长期待摊费用		1,444,167.23	1,832,821.09
递延所得税资产		-	79,886.56
其他非流动资产		199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		8,033,818,956.36	8,562,070,413.68
资产总计		15,565,849,199.73	14,418,551,800.23

2023年12月31日

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
应付账款		28,522,942.10	13,164,606.28
预收款项		676,433.63	550,623.97
合同负债		2,633,604.44	-
应付职工薪酬		29,368,114.40	31,281,662.44
应交税费		469,488.63	835,806.33
其他应付款		4,258,133,475.91	2,864,798,982.06
一年内到期的非流动负债		1,653,216,398.23	113,122,777.78
其他流动负债		7,690,304.19	5,331,025.64
流动负债合计		5,980,710,761.53	3,029,085,484.50
非流动负债：			
长期借款		169,600,000.00	522,000,000.00
应付债券		-	1,500,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
递延所得税负债		173,325,547.36	169,686,919.47
其他非流动负债		1,960,000.00	-
非流动负债合计		350,671,966.74	2,197,473,338.85
负债合计		6,331,382,728.27	5,226,558,823.35
股东权益：			
股本		1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积		4,424,705,699.00	4,424,705,699.00
减：库存股		-	-
盈余公积		484,878,132.60	467,906,630.42
未分配利润		3,264,536,579.86	3,239,034,587.46
股东权益合计		9,234,466,471.46	9,191,992,976.88
负债和股东权益总计		15,565,849,199.73	14,418,551,800.23

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	八、39	15,626,679,038.60	13,023,775,372.01
减：营业成本	八、39	13,820,706,437.26	11,481,622,792.72
税金及附加	八、40	92,007,823.97	87,154,229.94
销售费用	八、41	94,184,291.39	71,167,364.69
管理费用	八、42	605,149,353.88	468,992,174.08
研发费用	八、43	98,899,850.18	48,259,137.04
财务费用	八、44	62,900,315.86	93,787,194.07
其中：利息费用		94,845,630.71	117,133,920.29
利息收入		48,151,756.89	35,135,553.47
加：其他收益	八、45	94,779,661.79	111,337,224.47
投资收益	八、46	4,974,848.54	44,906,134.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		14,690,023.06	11,477,189.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）		-8,710,000.00	-
公允价值变动收益（损失）	八、47	5,969,900.00	-8,464,660.00
信用减值利得（损失）	八、48	-43,886,015.48	-27,619,280.67
资产减值利得（损失）	八、49	-	-69,026,243.16
资产处置收益（损失）	八、50	588,357.84	845,583.46

2023年12月31日止年度

合并利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
二、营业利润		915,257,718.75	824,771,238.02
加：营业外收入	八、51	14,600,736.16	11,977,631.26
减：营业外支出	八、52	1,449,530.89	15,166,482.76
三、利润总额		928,408,924.02	821,582,386.52
减：所得税费用	八、53	189,753,936.17	252,812,009.80
四、净利润		738,654,987.85	568,770,376.72
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		735,729,811.25	593,511,115.97
2. 少数股东损益		2,925,176.60	-24,740,739.25
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		738,654,987.85	568,770,376.72
2. 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额	八、35	104,356.49	1,077,227.10
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		104,356.49	1,077,227.10
（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		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		104,356.49	1,077,227.10
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 （现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		104,356.49	1,077,227.10
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		738,759,344.34	569,847,603.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		735,834,167.74	594,588,343.07
归属于少数股东的综合收益总额		2,925,176.60	-24,740,739.25
七、每股收益			
基本每股收益		0.6939	0.5597
稀释每股收益		0.6939	0.5597

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	十七、3	211,710,083.95	122,891,173.82
减：营业成本	十七、3	168,545,980.80	89,407,925.66
税金及附加		1,866,880.37	2,265,471.87
销售费用		419,801.22	54,679.93
管理费用		42,219,303.13	71,051,626.16
研发费用		-	298,853.99
财务费用		-23,587,420.57	13,240,477.88
其中：利息费用		89,532,323.35	113,601,727.03
利息收入		113,370,198.56	100,395,751.27
加：其他收益		228,265.42	355,029.90
投资收益	十七、4	699,448,964.31	166,454,151.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,759,094.33	2,918,972.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）		-8,710,000.00	-
公允价值变动收益		14,957,100.00	6,763,500.00
信用减值利得（损失）		-83,042.19	934,041.70
资产减值损失（损失）		-563,409,937.96	-
资产处置收益（损失）		-45,419.78	-
二、营业利润		173,341,468.80	121,078,861.20
加：营业外收入		92,067.43	26,000.00
减：营业外支出		-	1,062,893.33
三、利润总额		173,433,536.23	120,041,967.87
减：所得税费用		3,718,514.45	2,387,381.90
四、净利润		169,715,021.78	117,654,585.97
持续经营净利润		169,715,021.78	117,654,585.97
终止经营净利润		-	-
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		-	-
（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 （现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		169,715,021.78	117,654,585.97

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,285,076,369.22	13,534,273,359.67
收到的税费返还		10,918,686.01	5,350,369.10
收到其他与经营活动有关的现金	八、54	1,924,450,759.44	2,687,027,447.13
经营活动现金流入小计		18,220,445,814.67	16,226,651,175.90
购买商品、接受劳务支付的现金		9,416,565,508.54	6,610,265,755.68
支付给职工及为职工支付的现金		4,433,633,852.29	4,247,377,669.72
支付的各项税费		710,609,288.63	688,995,667.75
支付其他与经营活动有关的现金	八、54	1,843,220,879.73	3,684,908,055.27
经营活动现金流出小计		16,404,029,529.19	15,231,547,148.42
经营活动产生的现金流量净额	八、54	1,816,416,285.48	995,104,027.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		1,511,002.88	2,611,243.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		819,499.32	1,707,899.43
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	八、54	-	155,311,624.43
投资活动现金流入小计		2,330,502.20	885,927,381.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,571,318.28	28,201,246.56
投资支付的现金		9,820,000.00	6,583,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	216,013,872.73
支付其他与投资活动有关的现金	八、54	1,253,834.11	11,107,612.93
投资活动现金流出小计		41,645,152.39	261,905,732.22
投资活动产生的现金流量净额		-39,314,650.19	624,021,648.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,380,000.00	1,690,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,380,000.00	1,690,900.00
取得借款收到的现金		1,470,000,000.00	2,260,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	八、54	122,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,595,880,000.00	2,261,690,900.00
偿还债务支付的现金		1,831,000,000.00	2,455,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		258,577,029.54	306,429,180.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,319,691.91	83,798,561.93
支付其他与筹资活动有关的现金	八、54	101,164,057.80	19,002,157.59
筹资活动现金流出小计		2,190,741,087.34	2,780,431,338.38
筹资活动产生的现金流量净额		-594,861,087.34	-518,740,438.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		177,536.36	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,182,418,084.31	1,100,385,238.02
加：年初现金及现金等价物余额	八、55	3,141,504,089.01	2,041,118,850.99
六、年末现金及现金等价物余额	八、55	4,323,922,173.32	3,141,504,089.01

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
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		230,080,127.57	147,008,352.54
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,087,418,355.50	1,372,872,910.95
经营活动现金流入小计		1,317,498,483.07	1,519,881,263.49
购买商品、接受劳务支付的现金		173,366,251.12	79,238,286.71
支付给职工及为职工支付的现金		38,972,771.50	48,246,908.99
支付的各项税费		5,434,524.89	4,597,813.84
支付其他与经营活动有关的现金		817,135,203.42	527,703,199.71
经营活动现金流出小计		1,034,908,750.93	659,786,209.25
经营活动产生的现金流量净额	十七、5	282,589,732.14	860,095,054.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		560,956,931.84	769,960,966.44
取得投资收益收到的现金		703,399,869.98	510,673,703.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		65,562,326.30	82,334,577.84
投资活动现金流入小计		1,329,929,128.12	1,362,969,248.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		627,331.14	2,423,294.85
投资支付的现金		15,090,000.00	976,878,572.00
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		15,717,331.14	1,000,101,866.85
投资活动产生的现金流量净额		1,314,211,796.98	362,867,381.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		1,220,000,000.00	1,760,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,220,000,000.00	1,760,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,532,000,000.00	1,826,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		201,028,145.00	194,258,821.15
支付其他与筹资活动有关的现金		11,859,879.93	1,480,000.00
筹资活动现金流出小计		1,744,888,024.93	2,021,738,821.15
筹资活动产生的现金流量净额		-524,888,024.93	-261,738,821.15
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	十七、5	1,071,913,504.19	961,223,614.30
加：年初现金及现金等价物余额	十七、5	2,035,679,431.39	1,074,455,817.09
六、年末现金及现金等价物余额	十七、5	3,107,592,935.58	2,035,679,431.39

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额													少数 股东权益	股东 权益合计
	归属于母公司股东权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中： 外币报表 折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润				
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,976,619.53	-	-52,894.20	-52,894.20	-	506,573,262.62	4,514,996,426.37	9,149,839,474.32	161,311,457.92	9,311,150,932.24	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,976,619.53	-	-52,894.20	-52,894.20	-	506,573,262.62	4,514,996,426.37	9,149,839,474.32	161,311,457.92	9,311,150,932.24	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	926,822.26	-	104,356.49	104,356.49	-	16,971,502.18	591,516,781.87	609,519,462.80	-10,296,162.22	599,223,300.58	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	104,356.49	104,356.49	-	-	735,729,811.25	735,834,167.74	2,925,176.60	738,759,344.34	
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	926,822.26	-	-	-	-	-	-	926,822.26	1,860,163.57	2,786,985.83	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,380,000.00	3,380,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	926,822.26	-	-	-	-	-	-	926,822.26	-1,519,836.43	-593,014.17	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-144,213,029.38	-127,241,527.20	-15,081,502.39	-142,323,029.59	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-16,971,502.18	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-127,241,527.20	-127,241,527.20	-15,081,502.39	-142,323,029.59	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	72,565,411.04	-	-	72,565,411.04	-	72,565,411.04	
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-72,565,411.04	-	-	-72,565,411.04	-	-72,565,411.04	
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,068,903,441.79	-	51,462.29	51,462.29	-	523,544,764.80	5,106,513,208.24	9,759,358,937.12	151,015,295.70	9,910,374,232.82	

2023年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司股东权益											少数 股东权益	股东 权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中： 外币报表 折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,633,031.97	-	-1,130,121.30	-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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,633,031.97	-	-1,130,121.30	-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、本年增减变动金额	-	-	-	-	343,587.56	-	1,077,227.10	1,077,227.10	-	11,765,458.60	475,711,051.37	488,897,324.63	246,834,324.45	735,731,649.08
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,077,227.10	1,077,227.10	-	-	593,511,115.97	594,588,343.07	-24,740,739.25	569,847,603.82
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	343,587.56	-	-	-	-	-	-	343,587.56	279,958,285.25	280,301,872.81
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,440,900.20	154,440,900.20
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	343,587.56	-	-	-	-	-	-	343,587.56	125,517,385.05	125,860,972.61
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,765,458.60	-117,800,064.60	-106,034,606.00	-8,383,221.55	-114,417,827.55
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,765,458.60	-11,765,458.60	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-106,034,606.00	-106,034,606.00	-8,383,221.55	-114,417,827.55
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	77,892,578.73	-	-	77,892,578.73	-	77,892,578.73
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-77,892,578.73	-	-	-77,892,578.73	-	-77,892,578.73
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,976,619.53	-	-52,894.20	-52,894.20	-	506,573,262.62	4,514,996,426.37	9,149,839,474.32	161,311,457.92	9,311,150,932.24

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	467,906,630.42	3,239,034,587.46	9,191,992,976.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	467,906,630.42	3,239,034,587.46	9,191,992,976.88
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	25,501,992.40	42,473,494.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169,715,021.78	169,715,021.78
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-144,213,029.38	-127,241,527.20
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-16,971,502.18	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-127,241,527.20	-127,241,527.20
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	137,445.92	-	-	137,445.92
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-137,445.92	-	-	-137,445.92
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	484,878,132.60	3,264,536,579.86	9,234,466,471.46

2023年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,765,458.60	-145,478.63	11,619,979.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,654,585.97	117,654,585.97
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,765,458.60	-117,800,064.60	-106,034,606.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,765,458.60	-11,765,458.60	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-106,034,606.00	-106,034,606.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,759.85	-	47,759.85
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-47,759.85	-	-47,759.85
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	467,906,630.42	3,239,034,587.46	9,191,992,976.88

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

1. 公司概况

招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“本公司”，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。本公司前身原名“深圳市南光（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”。

一、 公司基本情况 - 续

1. 公司概况 - 续

本公司住所：深圳市福田区华强北街道华航社区华富路1004号南光大厦2层B段201室。
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）。

2. 财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司的财务报表于2024年3月14日已经本公司第十届董事会第十七次会议批准。

二、 财务报表的编制基础

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（2023年修订）》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自2023年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023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。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

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。

2. 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。

3. 记账本位币

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

4. 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

4. 记账基础和计价原则 - 续

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。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
账龄超过一年的重要预付款项	金额超过 5,000 万元
重要的账龄超过一年的应收股利	金额超过 5,000 万元
重要的其他应收款核销情况	金额超过 5,000 万元
账龄超过一年的重要应付账款	金额超过 5,000 万元
账龄超过一年的重要预收款项	金额超过 5,000 万元
账龄超过一年的重要合同负债	金额超过 5,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	金额超过 10,000 万元
账龄超过一年的重要其他应付款	金额超过 5,000 万元
收到的重要的投资活动有关的现金	金额超过 15,000 万元
支付的重要的投资活动有关的现金	金额超过 15,000 万元
重要的非全资子公司	子公司净资产占本集团合并净资产的 5% 以上，且营业收入占本集团合并营业收入的 5% 以上
重要的合营企业或联营企业	单家联营企业或合营企业本年按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润的 5% 以上

6. 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。

6.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

6.2 非同一控制下的企业合并

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。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

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。

7.2 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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。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，具体参见附注四、17.3.2. “按权益法核算的长期股权投资”。

9. 现金及现金等价物

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。

10. 外币业务和外币报表折算

10.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10. 外币业务和外币报表折算 - 续

10.1 外币业务 - 续

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。

10.2 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10. 外币业务和外币报表折算 - 续

10.2 外币财务报表的折算 - 续

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11. 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（金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注四中“记账基础和计价原则”的相关披露）。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）。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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。

11.1.1 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。

11.1.2 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.3 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。

11.2 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》（以下简称“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。

本集团在前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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 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。对于贷款承诺和财务担保合同, 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

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。

11.2.2 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。

11.2.3 预期信用损失的确定

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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。

11.2.4 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。

11.3 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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。

11.4 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。

11.4.1 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。

11.4.1.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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。

11.4.1.2 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.2 其他金融负债 - 续

11.4.1.2.1 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。

11.4.2 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。

11.4.3 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。

11.5 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

12. 应收票据

12.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收票据单独评估确定信用损失，包括到期未获承兑、已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等，对其余应收票据在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收票据预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将其余应收票据划分为不同组合：

组合名称	确定依据
低风险组合	承兑人为信用评级较高的银行承兑汇票，或出票人为关联方或国有企业等信用较好单位的商业承兑汇票。
正常风险组合	除低风险组合及单项计提信用损失准备以外的应收票据。

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收票据因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

13. 应收账款

13.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收账款单项评估确定信用损失，对其余应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收账款外，对其他应收账款分为低风险组合及正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、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等。

13.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 其他应收款

14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的其他应收款单项评估确定信用损失，对其余的其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定其信用损失。其他应收款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其余其他应收款划分为不同组合：

组合名称	确定依据
低风险组合	本组合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。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及单项计提信用损失准备的其他应收款之外的部分。

14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的其他应收款因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

15. 存货

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

15.1.1 存货类别

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

15. 存货 - 续

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法 - 续

15.1.1 存货类别 - 续

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。

15.1.2 发出存货的计价方法

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。

15.1.3 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

15.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

15.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

16. 持有待售非流动资产或处置组

16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

16. 持有待售非流动资产或处置组 - 续

16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

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。

16.2 终止经营的认定标准和列报方法

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

17. 长期股权投资

17.1 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。

17.2 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

17. 长期股权投资 - 续

17.3 后续计量及损益确认方法

17.3.1 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。

17.3.2 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

17. 长期股权投资 - 续

17.4 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

18. 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。

19. 固定资产

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

19. 固定资产 - 续

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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	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

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。

20. 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

21. 无形资产

21.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产为土地使用权、软件系统及特许经营权。

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。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命（年）及确定依据	残值率（%）
土地使用权	直线法	从土地出让起始日起，按其出让年限平均摊销	-
软件	直线法	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	-
其他	直线法	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	-

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。

21.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

21. 无形资产 - 续

21.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法 - 续

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的外包外协费用、研究与试验开发所需的差旅、交通和通讯费用等。本集团以产品设计通过评审作为研发项目划分研究阶段和开发阶段的具体标准。

22. 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。

23. 合同负债

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。

24. 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。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

25. 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。

26. 职工薪酬

26.1 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。

26.2 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。

26.3 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 收入确认

27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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。

就物业管理收入和除租赁外的资产管理收入而言，本集团在提供服务过程中确认收入，租赁收入的确认具体参见附注四、30.2.2.1“本集团作为出租人记录经营租赁业务”；就其他收入而言，本集团在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。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。

本集团采用投入法确定履约进度，即根据本集团为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 收入确认 - 续

27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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。

28. 合同成本

28.1 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。

28.2 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。

28.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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；然后，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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

28. 合同成本 - 续

28.3 与合同成本有关的资产的减值损失 - 续

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。

29. 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；用于补偿本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。

30. 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。

30.1 本集团作为承租人

30.1.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

30. 租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.2 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。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

30.1.3 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

30. 租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.3 租赁负债 - 续

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。

30.1.4 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。

30.1.5 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

30. 租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.5 租赁变更 - 续

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

30.2 本集团作为出租人

30.2.1 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。

30.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。

30.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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。

31. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

31. 所得税 - 续

31.2 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）且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。

31.3 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

31. 所得税 - 续

31.3 所得税的抵销 - 续

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。

32. 安全生产费

本集团按照2022年12月13日财政部和应急部联合发布的财企〔2022〕136号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本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集团的估计存在差异。

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. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

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

1.1 商誉减值

2023年12月31日，商誉的账面价值为3,193,971,718.64元。本集团至少每年对商誉进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前折现率，此等事项均涉及管理层的判断。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

1.2 投资性房地产的公允价值

2023年12月31日，投资性房地产的账面价值为5,487,529,000.00元。本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。本集团聘请信誉良好的资产评估机构对投资性房地产于资产负债表日的公允价值做出合理估计。确定公允价值运用的关键假设包括对未来现金流量、折现率、增长率、可比交易价格等的估计，该等估计均涉及管理层的重大判断和估计。

六、重要会计政策变更

1. 企业会计准则解释第16号

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”），规范了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

解释16号对《企业会计准则第18号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第18号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自2023年1月1日起施行，经评估，本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

七、税项

1. 主要税种及税率

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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

本集团从事物业管理、持有物业出租及经营、房地产开发等业务。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等相关规定，自2019年4月1日起本集团增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%、9%
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	3%、9%
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%、9%
物业管理收入	一般征收	6%
餐饮收入	一般征收	6%
利息收入	一般征收	6%
水费	简易征收、一般征收	3%、9%
电费、商品销售	一般征收	13%
干洗收入	一般征收	6%

纳税主体名称	所得税税率
招商到家汇科技（福建）有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
深圳市中航智泊科技有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
西安正章干洗有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
深圳市老大昌酒楼有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
宁波招鄞商业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
厦门中航物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
湖南中航物业管理服务有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
山东中航物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
深圳市中航物业资产管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
南昌市航睿物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
深圳市南光物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
成都城投航睿物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
招商积余（漳州）物业服务有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
招商积余数字科技（南京）有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
徐州淮盛商业运营管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
上海中航物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
上海融谷软件有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
宁波招商物业管理有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
武汉城建积余物业有限公司	300万元以内为5%，300万元以上25%
招商积余数字科技（深圳）有限公司	15%（注1）
招商楼宇科技（深圳）有限公司 （原名为“深圳市中航楼宇科技有限公司”）	15%（注2）
深圳招商建筑科技有限公司	15%（注3）
招商南光电梯科技（深圳）有限公司 （原名为“深圳市中航南光电梯工程有限公司”）	15%（注4）

七、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

纳税主体名称	所得税税率
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%
CMplus Hotels and Serviced Apartments Management Co., Limited	16.5%
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	16.5%
其他纳税主体	25%

注 1：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、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 GR202344208035），本公司之子公司招商积余数字科技（深圳）有限公司 2023 年至 2025 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

注 2：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、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），本公司之子公司招商楼宇科技（深圳）有限公司 2021 年至 2023 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

注 3：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、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 GR202144201535），本公司之子公司深圳招商建筑科技有限公司 2021 年至 2023 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

注 4：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、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 GR202344207278），本公司之子公司招商南光电梯科技（深圳）有限公司 2023 年至 2025 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

2. 税收优惠及批文

根据财政部、税务总局发布的《关于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 2023 年第 6 号）和《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号），小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 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。本公司部分下属公司符合上述所得税减免的要求，按照优惠税率计缴企业所得税。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“上年年末”系指2022年12月31日，“本年年初”系指2023年1月1日，“本年年末”系指2023年12月31日，“上年”系指2022年1月1日至12月31日，“本年”系指2023年1月1日至12月31日。

1. 货币资金

项目	本年年末数	上年年末数
库存现金	34,011.28	121,666.89
人民币	34,011.28	121,666.89
银行存款	4,323,888,162.04	3,141,382,422.12
人民币	4,299,757,750.16	3,117,463,598.30
港币	24,130,411.88	23,865,667.07
美元	-	53,156.75
其他货币资金	23,720,147.14	25,645,764.04
人民币	23,720,147.14	25,645,764.04
合计	4,347,642,320.46	3,167,149,853.05
其中：存放在境外的款项总额	24,218,773.56	23,862,710.36

(1) 货币资金使用受限制状况

项目	本年年末数	上年年末数	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	26,500.47	26,640.31	设置了担保权利，不能随时支取
履约保证金	10,792,961.6	13,119,123.73	设置了担保权利，不能随时支取
其他监管资金	12,900,685.07	12,500,000.00	使用需要申请，不能随时支取
合计	23,720,147.14	25,645,764.04	

2. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	本年年末数	上年年末数
银行承兑票据	5,339,655.00	974,025.00
商业承兑汇票	20,652,476.85	27,138,100.31
合计	25,992,131.85	28,112,125.31

(2) 本年末，本集团无已质押的应收票据。

(3) 本年末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

八、合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收票据 - 续

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

类别	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提信用损失准备的应收票据	26,018,150.00	100.00	26,018.15	0.10	25,992,131.85	28,119,747.00	100.00	7,621.69	0.03	28,112,125.31
合计	26,018,150.00	100.00	26,018.15		25,992,131.85	28,119,747.00	100.00	7,621.69		28,112,125.31

1) 按组合计提信用损失准备的应收票据

名称	本年年末数		
	账面余额	信用损失准备	预期信用损失率 (%)
银行承兑汇票	5,345,000.00	5,345.00	0.10
商业承兑汇票	20,673,150.00	20,673.15	0.10
合计	26,018,150.00	26,018.15	

(5) 信用损失准备的情况

类别	本年年初余额	本年变动情况				本年年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	-	-
按组合计提信用损失准备的应收票据	7,621.69	19,807.69	-1,411.23	-	-	26,018.15
合计	7,621.69	19,807.69	-1,411.23	-	-	26,018.15

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款

(1) 应收账款分类情况

项目	本年年末数												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	1,304,437,067.94	138,279,696.30	79,546,445.42	29,730,249.91	7,457,915.28	1,559,451,374.85	782,186.26	77,294.96	47,279.69	12,929.07	4,003.53	923,693.51	1,558,527,681.34
正常风险组合	573,938,471.22	109,163,966.69	67,408,601.81	26,041,156.13	26,849,051.05	803,401,246.90	11,478,769.46	5,458,198.41	13,481,720.34	13,020,578.34	26,849,051.05	70,288,317.60	733,112,929.30
单项计提信用损失准备的应收账款	207,936.13	6,238,404.47	15,369,974.14	18,099,397.21	26,821,182.13	66,736,894.08	207,936.13	6,183,433.36	15,324,816.07	18,058,386.76	25,944,937.82	65,719,510.14	1,017,383.94
合计	1,878,583,475.29	253,682,067.46	162,325,021.37	73,870,803.25	61,128,148.46	2,429,589,515.83	12,468,891.85	11,718,926.73	28,853,816.10	31,091,894.17	52,797,992.40	136,931,521.25	2,292,657,994.58

注：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。

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(2) 按账龄披露

账龄 (注)	本年年末数		上年年末数	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	2,132,265,542.75	87.76	2,226,144,713.29	91.45
1 至 2 年	162,325,021.37	6.68	129,304,608.64	5.31
2 至 3 年	73,870,803.25	3.04	35,151,188.29	1.45
3 年以上	61,128,148.46	2.52	43,610,244.97	1.79
合计	2,429,589,515.83	100.00	2,434,210,755.19	100.00

注：上述应收账款的账龄自初始确认之日起计算。

(3) 按信用损失准备计提方法分类披露

类别	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
低风险组合	1,559,451,374.85	64.18	923,693.51	0.06	1,558,527,681.34	1,454,104,313.16	59.74	2,924,123.55	0.20	1,451,180,189.61
正常风险组合	803,401,246.90	33.07	70,288,317.60	8.75	733,112,929.30	913,232,284.83	37.51	34,127,436.32	3.74	879,104,848.51
单项计提信用损失准备的应收账款 (注)	66,736,894.08	2.75	65,719,510.14	98.48	1,017,383.94	66,874,157.20	2.75	65,856,773.26	98.48	1,017,383.94
合计	2,429,589,515.83	100.00	136,931,521.25		2,292,657,994.58	2,434,210,755.19	100.00	102,908,333.13		2,331,302,422.06

注：单项计提信用损失准备的应收账款客户主要为失信被执行人，除预计能够通过诉讼方式追回的部分应收账款外，其余部分全额计提信用损失准备。

按正常风险组合计提坏账准备

项目	本年年末数		
	应收账款	信用损失准备	计提比例
1 年以内	683,102,437.91	16,936,967.87	2.48
1 至 2 年	67,408,601.81	13,481,720.34	20.00
2 至 3 年	26,041,156.13	13,020,578.34	50.00
3 年以上	26,849,051.05	26,849,051.05	100.00
合计	803,401,246.90	70,288,317.60	

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(4) 信用损失准备的情况

类别	本年年初余额	本年变动情况				本年年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动(注)	
信用损失准备	102,908,333.13	38,347,536.09	-1,494,694.57	-2,071,943.55	-757,709.85	136,931,521.25

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
本年年初数	37,051,559.87	65,856,773.26	102,908,333.13
本年计提	36,884,204.64	1,463,331.45	38,347,536.09
本年转回	-	-1,494,694.57	-1,494,694.57
本年核销	-1,966,043.55	-105,900.00	-2,071,943.55
其他变动(注)	-757,709.85	-	-757,709.85
本年年末数	71,212,011.11	65,719,510.14	136,931,521.25

注：其他变动主要系合并范围变动的的影响。

(5) 按欠款方归集的本年年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	本年年末余额	账龄	信用损失准备	占应收账款总额的比例(%)
深圳招商商置投资有限公司	82,007,953.53	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	-	3.38
深圳市招华国际会展发展有限公司	38,465,895.40	1年以内、1至2年	-	1.58
济南先投积余城市服务有限公司	25,203,494.61	1年以内	25,203.49	1.04
客户一	24,015,763.11	1年以内	24,015.76	0.99
深圳市招商创业有限公司	23,041,232.18	1年以内	-	0.95
合计	192,734,338.83		49,219.25	7.94

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

项目	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	90,866,382.37	96.97	137,641,751.31	92.78
1至2年	1,884,798.65	2.01	8,883,964.66	5.99
2至3年	464,392.94	0.50	1,076,794.02	0.73
3年以上	487,846.99	0.52	743,069.15	0.50
合计	93,703,420.95	100.00	148,345,579.14	100.00

本集团预付款项年末余额中前五名的汇总金额为 30,028,285.46 元，所占比例为 32.05%。

八、合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款

(1) 按账龄披露

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	402,176,625.37	3,106,106.09	0.77	552,989,125.05	1,574,035.08	0.28
1至2年	32,720,394.21	995,295.79	3.04	67,020,016.03	1,539,316.23	2.30
2至3年	33,146,753.83	3,105,061.06	9.37	54,230,112.60	1,354,918.90	2.50
3年以上	481,847,176.61	212,066,185.83	44.01	503,273,311.60	249,100,452.48	49.50
合计	949,890,950.02	219,272,648.77		1,177,512,565.28	253,568,722.69	

(2) 按款项性质分类情况

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
押金及保证金	265,248,384.33	6,826,529.85	258,421,854.48	214,489,385.63	1,653,529.70	212,835,855.93
政府代建	264,445,978.47	12,105,392.52	252,340,585.95	267,445,978.47	12,108,392.52	255,337,585.95
代垫款项、往来款	390,694,213.33	198,071,046.09	192,623,167.24	658,547,952.58	237,190,331.66	421,357,620.92
员工借款及备用金	1,814,811.65	334,400.45	1,480,411.20	3,844,735.15	322,219.14	3,522,516.01
其他	27,687,562.24	1,935,279.86	25,752,282.38	33,184,513.45	2,294,249.67	30,890,263.78
合计	949,890,950.02	219,272,648.77	730,618,301.25	1,177,512,565.28	253,568,722.69	923,943,842.59

(3) 信用损失准备计提情况

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
本年年初数	5,863,649.74	-	247,705,072.95	253,568,722.69
本年计提	4,628,657.35	-	2,386,120.15	7,014,777.50
本年转回	-	-	-	-
本年核销	-	-	-41,310,795.92	-41,310,795.92
其他变动(注)	-55.50	-	-	-55.50
本年年末数	10,492,251.59	-	208,780,397.18	219,272,648.77

注：其他变动主要系合并范围变更的影响。

(4) 信用损失准备的情况

类别	本年年初余额	本年变动情况				本年年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动(注)	
信用损失准备	253,568,722.69	7,014,777.50	-	-41,310,795.92	-55.50	219,272,648.77

八、合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款 - 续

(5) 本年实际核销的其他应收款情况

种类	核销金额
客户二	19,027,493.38
客户三	18,353,439.00
客户四	2,157,924.01
客户五	1,771,939.53
合计	41,310,795.92

本年无重要的其他应收款核销事项。

(6) 按欠款方归集的本年年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	本年年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	信用损失准备	性质或内容
湖南衡阳深圳工业园管理委员会	252,593,179.13	1至2年、2至3年、3年以上	26.59	252,593.18	政府代建
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	3年以上	3.78	35,862,822.16	往来款
招商银行股份有限公司	35,041,070.34	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	3.69	35,041.07	押金及保证金
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	3年以上	3.38	32,087,000.00	往来款
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	3年以上	2.85	27,075,018.93	往来款
合计	382,659,090.56		40.29	95,312,475.34	

6. 存货

(1) 存货分类

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	1,705,987.15	-	1,705,987.15	1,693,603.18	-	1,693,603.18
发出商品	-	-	-	1,240,164.43	-	1,240,164.43
库存商品	240,186,868.10	410,255.32	239,776,612.78	224,639,788.60	410,255.32	224,229,533.28
低值易耗品	11,871,492.41	-	11,871,492.41	19,440.44	-	19,440.44
开发成本	951,025,931.26	322,806,906.66	628,219,024.60	951,025,931.26	322,806,906.66	628,219,024.60
开发产品	302,995,609.67	67,899,955.62	235,095,654.05	444,876,545.43	135,854,800.61	309,021,744.82
合计	1,507,785,888.59	391,117,117.60	1,116,668,770.99	1,623,495,473.34	459,071,962.59	1,164,423,510.75

(2) 存货跌价准备

项目	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		计提	其他	转销	其他	
库存商品	410,255.32	-	-	-	-	410,255.32
开发成本	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
开发产品	135,854,800.61	-	-	67,954,844.99	-	67,899,955.62
合计	459,071,962.59	-	-	67,954,844.99	-	391,117,117.60

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

6. 存货 - 续

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	上年年末数	本年年末数	利息资本化 累计金额	其中: 本年 利息资本化 金额	资金 来源
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60	628,219,024.60	106,139,762.58	-	借款
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	322,806,906.66	322,806,906.66	25,550,314.57	-	借款
合计			63.40	951,025,931.26	951,025,931.26	131,690,077.15	-	

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	利息资本化 累计金额	其中: 本年 利息资本化金额
衡阳中航城市花园	2014年12月	213,703,130.63	-	6,748,813.14	206,954,317.49	12,752,505.64	-
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	56,585,034.35	-	7,073,129.28	49,511,905.07	-	-
成都中航国际广场	2013年12月	47,852,904.95	-	4,188,318.38	43,664,586.57	-	-
惠东中航城	2010年12月	3,274,057.78	-	409,257.24	2,864,800.54	-	-
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	110,588,001.32	129,975,502.42	240,563,503.74	-	-	-
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	12,873,416.40	-	12,873,416.40	-	-	-
合计		444,876,545.43	129,975,502.42	271,856,438.18	302,995,609.67	12,752,505.64	-

(5) 本年及上年均无借款利息费用资本化金额。

(6) 本年年末及上年年末, 上述存货中无用于借款抵押的存货。

7. 其他流动资产

项目	本年年末数	上年年末数
待抵扣和待认证进项税额	72,379,573.20	59,512,558.29
预缴企业所得税	16,239,674.98	9,066,694.93
预缴增值税	10,467,539.89	6,075,015.11
预缴土地增值税	3,430,420.35	3,353,727.79
预缴其他税费	4,179,029.98	6,627,121.21
合计	106,696,238.40	84,635,117.33

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
对合营企业投资	21,400,940.93	8,792,210.49	-	30,193,151.42
对联营企业投资	46,256,362.29	23,485,801.30	1,169,083.78	68,573,079.81
合计	67,657,303.22	32,278,011.79	1,169,083.78	98,766,231.23
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-
净额	67,657,303.22			98,766,231.23

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

8. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	本年年初数	本年增减变动									本年年末数	减值准备 本年年末 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 股利和利润	本年计提 减值准备	外币报表 折算影响数	其他		
一、合营企业												
山东省机场管理集团中航物业有限公司	5,766,476.38	-	-	773,774.62	-	-	-	-	-	-	6,540,251.00	-
成都禾招物业管理服务有限公司	5,065,828.88	-	-	396,000.01	-	-	-	-	-	-	5,461,828.89	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,706,023.37	-	-	406,481.68	-	-	-	-	-	-	3,112,505.05	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,941,249.78	-	-	48,999.99	-	-	-	-	-	-	2,990,249.77	-
育商（广州）城市运营服务有限公司	-	2,450,000.00	-	37,730.00	-	-	-	-	-	-	2,487,730.00	-
江苏招商麒麟物业管理服务有限公司	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
烟台招商财金物业服务服务有限公司	2,048,842.49	-	-	63,566.98	-	-	-	-	-	-	2,112,409.47	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,000,000.00	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	2,020,000.00	-
武汉未来中心商业管理有限公司	-	1,400,000.00	-	139,814.23	-	-	-	-	-	-	1,539,814.23	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	872,520.03	-	-	348,047.16	-	-	-	-	-	-	1,220,567.19	-
烟台招孚商业管理有限公司	-	-	-	257,795.82	-	-	-	-	-	-	257,795.82	-
小计	21,400,940.93	6,300,000.00	-	2,492,210.49	-	-	-	-	-	-	30,193,151.42	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

8. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动									本年年末数	减值准备 本年年末 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 股利和利润	本年计提 减值准备	外币报表 折算影响数	其他			
二、联营企业													
广西广投智慧服务集团有限公司	9,448,972.92	-	-	1,554,034.02	-	-	-	-	-	-	-	11,003,006.94	-
成都国生积余不动产管理有限公司	6,370,000.00	-	-	3,205,060.31	-	-	-	-	-	-	-	9,575,060.31	-
南京招商金城物业管理有限公司 (原名“南京金城中航物业管理有限公司”)	5,548,417.56	-	-	837,900.00	-	-	-	-	-	-	-	6,386,317.56	-
山东铁航物业管理有限公司	4,425,399.15	-	-	1,559,974.99	-	-	-974,083.78	-	-	-	-	5,011,290.36	-
济南先投积余城市服务有限公司	-	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
四川遂航智达物业服务有限公司	3,733,717.89	-	-	974,511.99	-	-	-	-	-	-	-	4,708,229.88	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	3,326,313.58	-	-	1,306,838.14	-	-	-	-	-	-	-	4,633,151.72	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,924,724.74	-	-	48,242.70	-	-	-	-	-	-	-	3,972,967.44	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	3,272,465.08	-	-	392,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,664,465.08	-
北京百川恒升物业管理有限公司	2,996,276.79	-	-	390,000.00	-	-	-195,000.00	-	-	-	-	3,191,276.79	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	1,575,051.47	-	-	1,251,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,826,051.47	-
天津宝星积余产业服务有限公司	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,635,023.11	-	-	679,860.10	-	-	-	-	-	-	-	2,314,883.21	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司(注)	-	-	-	-1,609.68	-	-	-	-	-	-	1,977,988.73	1,976,379.05	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	-	1,960,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,960,000.00	-
小计	46,256,362.29	9,310,000.00	-	12,197,812.57	-	-	-1,169,083.78	-	-	-	1,977,988.73	68,573,079.81	-
合计	67,657,303.22	15,610,000.00	-	14,690,023.06	-	-	-1,169,083.78	-	-	-	1,977,988.73	98,766,231.23	-

注：根据该公司修改后的章程，本集团丧失对该公司的控制权，详见附注九、1。

八、合并财务报表项目注释 - 续

9. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、本年年初数	5,609,570,500.00
二、本年变动	-122,041,500.00
加：重新开发	1,964,102.42
减：转入存货	129,975,502.42
公允价值变动	5,969,900.00
三、本年年末数	5,487,529,000.00

(2) 本年末本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

10. 固定资产

项目	本年年末数	上年年末数
固定资产	627,130,774.05	660,023,880.68
固定资产清理	-	-
合计	627,130,774.05	660,023,880.68

(1) 固定资产分类明细

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.本年年初数	687,919,832.23	199,053,064.32	150,906,101.66	1,037,878,998.21
2.本年增加	-	10,804,629.78	11,489,669.67	22,294,299.45
(1) 购置	-	10,801,556.69	11,489,669.67	22,291,226.36
(2) 其他增加	-	3,073.09	-	3,073.09
3.本年减少	-	14,352,427.27	8,531,666.29	22,884,093.56
(1) 处置或报废	-	14,352,427.27	8,531,666.29	22,884,093.56
4.本年年末数	687,919,832.23	195,505,266.83	153,864,105.04	1,037,289,204.10
二、累计折旧				
1.本年年初数	123,795,608.04	156,972,554.82	97,086,954.67	377,855,117.53
2.本年增加	19,461,072.72	13,491,925.07	19,834,075.89	52,787,073.68
(1) 计提	19,461,072.72	13,489,954.25	19,834,075.89	52,785,102.86
(2) 其他增加	-	1,970.82	-	1,970.82
3.本年减少	-	12,564,444.75	7,919,316.41	20,483,761.16
(1) 处置或报废	-	12,564,444.75	7,919,316.41	20,483,761.16
4.本年年末数	143,256,680.76	157,900,035.14	109,001,714.15	410,158,430.05
三、减值准备				
1.本年年初数	-	-	-	-
2.本年增加	-	-	-	-
3.本年减少	-	-	-	-
4.本年年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.本年年末数	544,663,151.47	37,605,231.69	44,862,390.89	627,130,774.05
2.本年年初数	564,124,224.19	42,080,509.50	53,819,146.99	660,023,880.68

八、合并财务报表项目注释 - 续

10. 固定资产 - 续

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
招商楼宇科技(深圳)有限公司人才安居房	2,681,926.38	人才安居房无法办理产权证

11. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备 及其他设备	合计
一、账面原值			
1.本年年初数	120,475,047.22	2,537,360.12	123,012,407.34
2.本年增加	78,351,085.07	270,755.60	78,621,840.67
(1) 新增增加	78,351,085.07	270,755.60	78,621,840.67
3.本年减少	27,253,750.95	-	27,253,750.95
(1) 不再租入	27,253,750.95	-	27,253,750.95
4.本年年末数	171,572,381.34	2,808,115.72	174,380,497.06
二、累计折旧			
1.本年年初数	67,752,331.46	1,535,586.53	69,287,917.99
2.本年增加	29,656,288.47	64,723.20	29,721,011.67
(1) 计提	29,656,288.47	64,723.20	29,721,011.67
3.本年减少	25,399,472.60	-	25,399,472.60
(1) 不再租入	25,399,472.60	-	25,399,472.60
4.本年年末数	72,009,147.33	1,600,309.73	73,609,457.06
三、减值准备			
1.本年年初数	-	-	-
2.本年增加	-	-	-
3.本年减少	-	-	-
4.本年年末数	-	-	-
四、账面价值			
1.本年年末数	99,563,234.01	1,207,805.99	100,771,040.00
2.本年年初数	52,722,715.76	1,001,773.59	53,724,489.35

八、合并财务报表项目注释 - 续

12. 无形资产

项目	土地使用权	软件系统	特许经营权	合计
一、账面原值：				
1.本年年初数	17,210,276.36	19,482,138.86	9,240,000.00	45,932,415.22
2.本年增加	-	-	-	-
3.本年减少	-	-	-	-
4.本年年末数	17,210,276.36	19,482,138.86	9,240,000.00	45,932,415.22
二、累计折旧				
1.本年年初数	7,726,029.68	7,372,751.31	385,000.00	15,483,780.99
2.本年增加	338,443.92	1,832,571.47	924,000.00	3,095,015.39
(1) 计提	338,443.92	1,832,571.47	924,000.00	3,095,015.39
3.本年减少	-	-	-	-
4.本年年末数	8,064,473.60	9,205,322.78	1,309,000.00	18,578,796.38
三、减值准备				
1.本年年初数	-	-	-	-
2.本年增加	-	-	-	-
3.本年减少	-	-	-	-
4.本年年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.本年年末数	9,145,802.76	10,276,816.08	7,931,000.00	27,353,618.84
2.本年年初数	9,484,246.68	12,109,387.55	8,855,000.00	30,448,634.23

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		企业合并	其他增加	处置子公司终止确认	其他减少	
招商物业	2,565,188,788.24	-	-	-	-	2,565,188,788.24
新中物业管理(中国)有限公司	315,691,266.63	-	-	-	-	315,691,266.63
招商积余南航(广州)物业服务服务有限公司	176,269,129.50	-	-	-	-	176,269,129.50
深圳市汇勤物业管理服务有限公司	128,038,303.20	-	-	-	-	128,038,303.20
上海积余商航物业管理服务有限公司 (原名为“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	3,193,971,718.64	-	-	-	-	3,193,971,718.64

(2) 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作为认定资产组或资产组组合的标准。商誉所属资产组或资产组组合的构成以及其所属的经营分部与以前年度保持一致。

八、合并财务报表项目注释 - 续

13. 商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及关键参数

在对商誉进行减值测试时, 本集团将相关资产组(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。资产组的可收回金额按预计未来现金流量的现值确定。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稳定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; 后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等, 2023年度采用的税前折现率为12.88%-13.13%, 详细预测期增长率为1.26%-7.89%。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时, 与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

(4) 商誉减值测试结果

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资产组账面价值高于其可收回金额, 故商誉无需计提减值准备。

14. 长期待摊费用

项目	本年年初数	本年增加	本年摊销	本年年末数
装修费	84,557,268.53	31,275,152.29	29,821,458.36	86,010,962.46
物业管理软件及系统维护	31,389,787.48	3,758,843.93	10,186,456.78	24,962,174.63
技术服务费	664,155.59	144,356.44	332,392.94	476,119.09
合计	116,611,211.60	35,178,352.66	40,340,308.08	111,449,256.18

15. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
信用损失准备	150,108,673.20	37,527,168.30	112,580,924.28	28,145,231.07
租赁负债	110,353,897.20	27,588,474.30	50,676,466.44	12,669,116.61
应付职工薪酬	12,649,332.24	3,162,333.06	21,745,790.60	5,436,447.65
资产减值准备	410,255.28	102,563.82	-	-
其他	4,398,535.76	1,099,633.94	2,569,521.96	642,380.49
合计	277,920,693.68	69,480,173.42	187,572,703.28	46,893,175.82

八、合并财务报表项目注释 - 续

15. 递延所得税 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	本年年末数		上年年末数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	2,713,207,464.08	678,301,866.02	2,732,481,374.40	683,120,343.60
收购时购买日公允价值大于账面价值的差额	165,569,796.52	41,392,449.13	179,252,985.96	44,813,246.49
使用权资产	98,412,861.00	24,603,215.25	50,676,466.44	12,669,116.61
合计	2,977,190,121.60	744,297,530.40	2,962,410,826.80	740,602,706.70

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	27,227,533.87	42,252,639.55	12,669,116.61	34,224,059.21
递延所得税负债	27,227,533.87	717,069,996.53	12,669,116.61	727,933,590.09

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	本年年末数	上年年末数
可抵扣暂时性差异	628,985,107.95	735,132,446.47
可抵扣亏损	1,420,047,137.76	1,618,105,825.85
合计	2,049,032,245.71	2,353,238,272.32

(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

年份	本年年末数	上年年末数	备注
2023年度	-	340,001,203.40	
2024年度	193,378,371.81	206,197,305.07	
2025年度	213,505,607.46	244,862,208.98	
2026年度	225,738,263.06	329,223,646.10	
2027年度	475,707,122.67	497,821,462.30	
2028年度	311,717,772.76	-	
无到期期限之可抵扣亏损	-	-	
合计	1,420,047,137.76	1,618,105,825.85	

八、合并财务报表项目注释 - 续

16. 其他非流动资产

项目	本年年末数			上年年末数		
	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)	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00
其他	1,160,181.07	-	1,160,181.07	1,160,181.07	-	1,160,181.07
合计	201,160,181.07	306,000.00	200,854,181.07	201,160,181.07	306,000.00	200,854,181.07

注：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》支付的项目投资履约诚意金，待双方投资项目协议签署后，再根据相关约定将其转为项目投资款。

17. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	账面价值	受限类型	账面价值	受限类型
货币资金	23,720,147.14	使用受限的保证金等	25,645,764.04	使用受限的保证金等
投资性房地产	1,456,789,100.00	用于借款抵押	1,456,789,100.00	用于借款抵押
合计	1,480,509,247.14		1,482,434,864.04	

18. 应付账款

(1) 应付账款明细

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,083,554,956.29	96.68	1,632,913,352.68	95.84
1至2年	18,925,625.84	0.88	16,988,592.55	1.00
2至3年	6,303,934.79	0.29	9,986,608.20	0.59
3年以上	46,312,125.74	2.15	43,837,510.85	2.57
合计	2,155,096,642.66	100.00	1,703,726,064.28	100.00

(2) 本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要应付账款。

19. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	本年年末数	上年年末数
预收租金	8,196,918.20	9,763,703.39

八、合并财务报表项目注释 - 续

19. 预收款项 - 续

(2) 预收款项账龄

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	8,165,258.87	99.61	9,763,703.39	100.00
1至2年	31,659.33	0.39	-	-
合计	8,196,918.20	100.00	9,763,703.39	100.00

本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要预收款项。

20. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	本年年末数	上年年末数
物业及酒店服务预收款等	797,359,405.19	665,070,748.36
出售洗衣券预收款	94,393,404.34	113,230,479.17
预收购房款	-	1,465,198.10
合计	891,752,809.53	779,766,425.63

(2) 本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要合同负债。

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
物业及酒店服务预收款等	132,288,656.83	物业管理业务规模增加

(4) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要系本集团为客户提供物业服务收取的款项。该款项按照合同约定付款时间收款，将于本集团履行履约义务后确认为收入。

(5) 本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年初合同负债账面价值中金额为 659,276,197.10 元已于本年确认为收入，包括物业及酒店服务预收款等产生的合同负债 578,806,217.89 元，出售洗衣券预收款产生的合同负债 79,004,781.11 元，预收购房款产生的合同负债 1,465,198.10 元。

八、合并财务报表项目注释 - 续

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	本年年初数	合并范围变更之影响	本年增加	本年减少	本年年末数
一、短期薪酬	768,644,527.70	-146,666.00	4,198,483,845.19	3,994,696,212.58	972,285,494.31
二、离职后福利-设定提存计划	2,890,825.34	-	395,914,451.63	395,286,672.92	3,518,604.05
三、辞退福利	3,328,054.38	-	24,680,513.34	24,656,597.40	3,351,970.32
合计	774,863,407.42	-146,666.00	4,619,078,810.16	4,414,639,482.90	979,156,068.68

(2) 短期薪酬列示

项目	本年年初数	合并范围变更之影响	本年增加	本年减少	本年年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	734,399,076.24	-146,666.00	3,709,762,386.60	3,501,042,536.87	942,972,259.97
二、职工福利费	-	-	87,567,303.04	87,567,303.04	-
三、社会保险费	2,914,049.89	-	189,501,123.54	189,895,357.40	2,519,816.03
其中：医疗及生育保险费	2,881,787.68	-	181,603,487.60	182,007,390.61	2,477,884.67
工伤保险费	32,262.21	-	7,897,635.94	7,887,966.79	41,931.36
四、住房公积金	411,637.16	-	139,158,577.74	138,895,827.93	674,386.97
五、工会经费和职工教育经费	30,648,797.34	-	41,719,817.98	46,465,410.43	25,903,204.89
六、其他短期薪酬	270,967.07	-	30,774,636.29	30,829,776.91	215,826.45
合计	768,644,527.70	-146,666.00	4,198,483,845.19	3,994,696,212.58	972,285,494.31

(3) 设定提存计划列示

项目	本年年初数	合并范围变更之影响	本年增加	本年减少	本年年末数
一、基本养老保险	2,550,934.00	-	343,904,782.40	343,353,900.24	3,101,816.16
二、失业保险费	72,245.21	-	10,872,855.22	10,852,594.56	92,505.87
三、企业年金缴费	267,646.13	-	41,136,814.01	41,080,178.12	324,282.02
合计	2,890,825.34	-	395,914,451.63	395,286,672.92	3,518,604.05

22. 应交税费

项目	本年年末数	上年年末数
增值税	67,333,757.19	56,050,682.11
企业所得税	56,595,269.93	76,046,291.91
个人所得税	8,440,578.88	8,153,330.56
房产税	6,419,087.35	5,623,616.74
城市维护建设税	4,457,383.21	3,428,464.55
土地增值税	683,087.91	10,792,065.72
其他税费	5,060,535.39	4,253,328.78
合计	148,989,699.86	164,347,780.37

八、合并财务报表项目注释 - 续

23. 其他应付款

项目	本年年末数	上年年末数
应付股利	3,001,698.20	48,801,108.16
其他应付款	1,442,171,397.59	1,661,445,045.93
合计	1,445,173,095.79	1,710,246,154.09

(1) 应付股利

项目	单位名称	本年年末数	上年年末数
普通股股利	安威科投资中心(深圳)(有限合伙)	3,001,698.20	3,001,698.20
普通股股利	深圳市中航城发展有限公司	-	29,878,900.04
普通股股利	中国航空技术国际控股有限公司	-	15,920,509.92
合计		3,001,698.20	48,801,108.16

注：超过1年的应付股利余额为3,001,698.20元，系投资方尚未领取的股利。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	本年年末数	上年年末数
往来款	508,095,450.13	793,028,981.51
押金及保证金	490,087,388.13	399,030,492.52
代收款项	205,806,713.99	245,545,651.61
其他	238,181,845.34	223,839,920.29
合计	1,442,171,397.59	1,661,445,045.93

2) 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
紫金矿业集团股份有限公司	349,370,000.00	3年以上	未到结算期

24. 一年内到期的非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
一年内到期的长期借款	147,887,972.21	107,957,901.39
其中：信用借款	98,645,422.21	58,620,277.78
抵押借款	49,242,550.00	49,337,623.61
一年内到期的应付债券	1,554,570,976.02	54,502,500.00
一年内到期的租赁负债	27,600,487.59	18,797,318.83
合计	1,730,059,435.82	181,257,720.22

八、合并财务报表项目注释 - 续

25. 其他流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
待转销项税额	87,158,848.28	78,952,737.76
其他(注)	30,851,219.74	11,797,000.00
合计	118,010,068.02	90,749,737.76

注：其他主要系尚未支付的对联营企业与合营企业的股权投资款及预提费用。

26. 长期借款

借款类别	本年年末数	上年年末数
抵押借款	220,742,550.00	269,837,623.61
信用借款	268,245,422.21	580,620,277.78
合计	488,987,972.21	850,457,901.39
减：一年内到期的长期借款	147,887,972.21	107,957,901.39
其中：信用借款	98,645,422.21	58,620,277.78
抵押借款	49,242,550.00	49,337,623.61
一年后到期的长期借款	341,100,000.00	742,500,000.00

上述借款年利率区间：

	本年年末数	上年年末数
上述借款年利率区间	2.98%-3.60%	3.50%-4.10%

27. 应付债券

(1) 应付债券

项目	本年年末数	上年年末数
21 招商积余 MTN001	1,554,570,976.02	1,554,502,500.00
合计	1,554,570,976.02	1,554,502,500.00
减：一年内到期的应付债券	1,554,570,976.02	54,502,500.00
一年后到期的应付债券	-	1,500,000,000.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

27. 应付债券 - 续

(2) 应付债券具体情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年年末数	是否违约
21 招商积余 MTN001 (注)	1,500,000,000.00	2021年2月2日	3年	1,500,000,000.00	1,554,502,500.00	-	58,118,476.02	-	58,050,000.00	1,554,570,976.02	否
减：一年内到期的应付债券					54,502,500.00					1,554,570,976.02	
一年后到期的应付债券					1,500,000,000.00					-	

注：本公司于2021年2月2日发行2021年度第一期中期票据，证券简称为“21招商积余MTN001”，发行规模为15亿元，期限为3年，票面利率为3.87%。

八、合并财务报表项目注释 - 续

28. 租赁负债

(1) 租赁负债情况

项目	本年年末数	上年年末数
租赁付款额	127,196,206.48	76,144,242.66
未确认融资费用	-13,892,608.94	-7,668,134.68
合计	113,303,597.54	68,476,107.98
减：一年内到期的租赁负债	27,600,487.59	18,797,318.83
一年后到期的租赁负债	85,703,109.95	49,678,789.15

(2) 本集团的租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下

项目	本年年末数
资产负债表日后第1年	30,984,694.17
资产负债表日后第2年	30,308,058.71
资产负债表日后第3年	14,476,326.55
以后年度	51,427,127.05
合计	127,196,206.48

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

29. 长期应付款

项目	本年年末数	上年年末数
本体维修基金（注1）	50,541,741.05	46,282,626.50
国土局地价款余款（注2）	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	-	90,444.35
合计	60,083,606.60	55,914,936.40
减：一年内到期的长期应付款	-	-
一年后到期的长期应付款	60,083,606.60	55,914,936.40

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

注2：系本公司应补缴的航空大厦用地地价款余款。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

30. 预计负债

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	形成原因
未决诉讼	1,120,807.09	35,853.40	1,120,807.09	35,853.40	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	5,040,807.09	35,853.40	1,120,807.09	3,955,853.40	

31. 递延收益

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
政府补助	2,803,380.10	-	682,279.92	2,121,100.18

注：上述补助为与资产相关的政府补助，摊销计入其他收益。

32. 其他非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
少数股东借款	5,255,000.00	5,255,000.00
其他	1,960,000.00	-
合计	7,215,000.00	5,255,000.00

33. 股本

项目	本年初数	本年变动					本年年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他内资持股	106,800.00	-	-	-	-103,500.00	-103,500.00	3,300.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	106,800.00	-	-	-	-103,500.00	-103,500.00	3,300.00
有限售条件股份合计	106,800.00	-	-	-	-103,500.00	-103,500.00	3,300.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	1,060,239,260.00	-	-	-	103,500.00	103,500.00	1,060,342,760.00
无限售条件股份合计	1,060,239,260.00	-	-	-	103,500.00	103,500.00	1,060,342,760.00
三、股份总数	1,060,346,060.00	-	-	-	-	-	1,060,346,060.00

34. 资本公积

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
股本溢价	2,914,872,058.44	-	-	2,914,872,058.44
其他资本公积	153,104,561.09	926,822.26	-	154,031,383.35
合计	3,067,976,619.53	926,822.26	-	3,068,903,441.79

八、合并财务报表项目注释 - 续

35. 其他综合收益

项目	本年年初数	本年发生额						本年年末数
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益	-52,894.20	104,356.49	-	-	-	104,356.49	-	51,462.29
其中：外币财务报表折算差额	-52,894.20	104,356.49	-	-	-	104,356.49	-	51,462.29

36. 专项储备

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
安全生产费	-	72,565,411.04	72,565,411.04	-

37. 盈余公积

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
法定盈余公积	506,573,262.62	16,971,502.18	-	523,544,764.80

38. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	4,514,996,426.37	4,039,285,375.00
加：本年年初未分配利润调整数	-	-
其中：会计政策变更	-	-
本年年初数	4,514,996,426.37	4,039,285,375.00
本年增加	735,729,811.25	593,511,115.97
其中：本年归属于母公司股东的净利润	735,729,811.25	593,511,115.97
本年减少	144,213,029.38	117,800,064.60
其中：本年提取法定盈余公积数	16,971,502.18	11,765,458.60
分配利润	127,241,527.20	106,034,606.00
本年年末数	5,106,513,208.24	4,514,996,426.37

39. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,626,679,038.60	13,820,706,437.26	13,023,775,372.01	11,481,622,792.72

八、合并财务报表项目注释 - 续

39. 营业收入和营业成本 - 续

(2) 营业收入、营业成本按业务板块分类

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	14,758,060,638.60	13,280,297,937.26	12,503,621,380.12	11,180,327,920.04
资产管理	698,379,423.72	343,989,293.34	465,196,753.02	271,811,290.19
其他	170,238,976.28	196,419,206.66	54,957,238.87	29,483,582.49
合计	15,626,679,038.60	13,820,706,437.26	13,023,775,372.01	11,481,622,792.72

(3) 履约义务的说明

本集团向客户提供物业管理及资产管理服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供物业管理及资产管理服务的过程中确认收入。

40. 税金及附加

项目	本年累计数	上年累计数
房产税	36,090,896.18	29,626,038.44
城市维护建设税	26,217,202.89	21,957,550.16
教育费附加	19,162,006.03	15,842,948.31
土地使用税	5,200,026.03	5,106,720.42
土地增值税	2,777,440.61	11,165,976.04
其他	2,560,252.23	3,454,996.57
合计	92,007,823.97	87,154,229.94

41. 销售费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	51,978,790.11	42,170,890.84
销售代理费	23,997,156.18	16,738,274.26
投标费用	9,785,254.45	6,130,107.14
广告费	422,858.31	808,556.25
其他	8,000,232.34	5,319,536.20
合计	94,184,291.39	71,167,364.69

八、合并财务报表项目注释 - 续

42. 管理费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	515,577,095.85	346,395,996.79
咨询、顾问、评估费用	15,824,908.04	45,216,410.55
折旧费	14,621,216.42	13,848,385.95
长期待摊费用摊销	13,862,250.70	16,277,719.55
租赁费	12,672,872.66	10,934,062.36
差旅费	6,506,551.53	2,698,554.40
物业管理费	3,778,015.53	4,111,214.08
业务招待费	2,991,016.25	1,893,529.10
办公费	2,942,872.21	2,065,993.53
其他	16,372,554.69	25,550,307.77
合计	605,149,353.88	468,992,174.08

43. 研发费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	57,773,213.60	27,806,909.22
系统整合服务费	34,420,411.36	16,248,231.85
其他	6,706,225.22	4,203,995.97
合计	98,899,850.18	48,259,137.04

44. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	94,845,630.71	117,133,920.29
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	48,151,756.89	35,135,553.47
汇兑净损失（收益）	-37,307.80	10,561.26
其他	16,243,749.84	11,778,265.99
合计	62,900,315.86	93,787,194.07

45. 其他收益

项目	本年累计数	上年累计数
增值税加计扣除	49,175,326.42	50,883,022.04
政府补助	29,743,774.61	50,378,917.99
重点人群税收优惠	8,046,309.79	494,001.44
退役军人税收优惠	4,775,987.47	7,407,611.83
其他	3,038,263.50	2,173,671.17
合计	94,779,661.79	111,337,224.47

八、合并财务报表项目注释 - 续

46. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
权益法核算确认的投资收益	14,690,023.06	11,477,189.60
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	38,315.52	-
债务重组收益（损失）	-1,043,490.04	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）	-8,710,000.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	33,428,944.85
合计	4,974,848.54	44,906,134.45

47. 公允价值变动收益（损失）

项目	本年累计数	上年累计数
按公允价值计量的投资性房地产	5,969,900.00	-8,464,660.00

48. 信用减值利得（损失）

项目	本年累计数	上年累计数
应收票据信用减值利得（损失）	-18,396.46	-2,739.03
应收账款信用减值利得（损失）	-36,852,841.52	-32,952,350.89
其他应收款信用减值利得（损失）	-7,014,777.50	5,335,809.25
合计	-43,886,015.48	-27,619,280.67

49. 资产减值利得（损失）

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价利得（损失）	-	-69,026,243.16

50. 资产处置收益

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	588,357.84	845,583.46	588,357.84
其中：固定资产处置收益	238,722.46	457,800.01	238,722.46
其他	349,635.38	387,783.45	349,635.38
合计	588,357.84	845,583.46	588,357.84

八、合并财务报表项目注释 - 续

51. 营业外收入

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
过期未使用的洗衣券	3,623,389.44	2,900,000.00	3,623,389.44
违约金、罚款收入	2,081,477.57	1,731,653.66	2,081,477.57
招商引资补贴款	1,651,125.16	1,919,052.97	1,651,125.16
其他	7,244,743.99	5,426,924.63	7,244,743.99
合计	14,600,736.16	11,977,631.26	14,600,736.16

52. 营业外支出

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,480,342.99	1,840,272.74	1,480,342.99
罚款、赔偿支出	-1,676,257.53	11,434,556.79	-1,676,257.53
其他	1,645,445.43	1,891,653.23	1,645,445.43
合计	1,449,530.89	15,166,482.76	1,449,530.89

53. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年累计数	上年累计数
按税法及相关规定计算的当期所得税	208,646,110.07	236,212,025.33
递延所得税费用	-18,892,173.90	16,599,984.47
合计	189,753,936.17	252,812,009.80

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	928,408,924.02
按法定税率计算的所得税费用	232,102,231.01
子公司适用不同税率的影响	-42,453.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,424,037.73
免税收入的纳税影响	-3,672,505.77
子公司税收减免的影响	-13,370,581.30
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-42,285,476.79
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	30,245,093.13
补缴以前年度税金	2,238,535.63
其他	-21,884,943.55
所得税费用	189,753,936.17

八、合并财务报表项目注释 - 续

54. 合并现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
往来款	556,251,134.66	1,205,734,930.80
押金及代收代付款	1,131,856,508.63	1,014,437,072.78
收到退回的保证金	139,829,503.94	325,151,689.87
银行存款利息收入	46,141,698.80	34,287,930.97
政府补助	30,712,619.85	51,776,611.04
其他	19,659,293.56	55,639,211.67
合计	1,924,450,759.44	2,687,027,447.13

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
往来款项	1,312,448,427.46	2,942,484,637.63
押金、保证金、维修金支出	396,577,668.81	597,159,952.07
管理费用支付的现金	81,356,903.25	93,645,313.14
销售费用支付的现金	29,567,156.17	27,296,791.00
员工备用金	13,246,978.29	16,664,848.01
其他	10,023,745.75	7,656,513.42
合计	1,843,220,879.73	3,684,908,055.27

(2) 与投资活动有关的现金

本集团本年度无收到和支付的重要的投资活动有关的现金。

收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
取得深圳市汇勤物业管理有限公司而增加的现金净额	-	62,977,711.76
取得招商积余南航（广州）物业服务有限公司而增加的现金净额	-	54,544,149.75
取得上海积余商航物业管理服务有限公司而增加的现金净额	-	37,789,762.92
合计	-	155,311,624.43

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

54. 合并现金流量表项目 - 续

(2) 与投资活动有关的现金 - 续

支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
处置南京招商未来科技城物业管理有限公司而减少的现金净额	1,253,834.11	-
处置深圳市中航城投资有限公司而减少的现金净额	-	11,107,612.93
合计	1,253,834.11	11,107,612.93

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
收回少数股东方归集的存款	122,500,000.00	-

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
支付的租金	40,832,233.43	19,002,157.59
归还少数股东借款	60,270,000.00	-
发生筹资费用所支付的现金	61,824.37	-
合计	101,164,057.80	19,002,157.59

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	742,500,000.00	1,470,000,000.00	25,314,002.50	1,748,826,030.29	147,887,972.21	341,100,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	-	58,118,476.02	3,547,500.00	1,554,570,976.02	-
一年内到期的非流动负债	181,257,720.22	-	1,730,059,435.82	181,257,720.22	-	1,730,059,435.82
其他应付款(借款)	409,640,000.00	-	45,799,409.96	60,270,000.00	-	395,169,409.96
租赁负债	49,678,789.15	-	85,659,722.99	22,034,914.60	27,600,487.59	85,703,109.95
合计	2,883,076,509.37	1,470,000,000.00	1,944,951,047.29	2,015,936,165.11	1,730,059,435.82	2,552,031,955.73

八、合并财务报表项目注释 - 续

54. 合并现金流量表项目 - 续

(4) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	738,654,987.85	568,770,376.72
加：资产减值损失	-	69,026,243.16
信用减值损失	43,886,015.48	27,619,280.67
使用权资产折旧	29,721,011.67	24,041,837.70
固定资产折旧	52,785,102.86	43,758,737.54
无形资产摊销	3,095,015.39	2,353,222.40
长期待摊费用摊销	40,340,308.08	43,783,619.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 损失（收益）	-588,357.84	-845,583.46
固定资产报废损失	1,480,342.99	1,840,272.74
公允价值变动损失（收益）	-5,969,900.00	8,464,660.00
财务费用	94,845,630.71	117,133,920.29
投资损失（收益）	-13,684,848.54	-44,906,134.45
递延所得税资产减少（增加）	-8,028,580.34	-6,251,826.27
递延所得税负债增加（减少）	-10,863,593.56	22,851,810.74
存货的减少	47,754,739.76	167,209,447.93
经营性应收项目的减少（增加）	310,308,228.21	-514,283,777.84
经营性应付项目的增加	492,680,182.76	464,537,920.34
经营活动产生的现金流量净额	1,816,416,285.48	995,104,027.48
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	4,323,922,173.32	3,141,504,089.01
减：现金的年初余额	3,141,504,089.01	2,041,118,850.99
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加（减少）额	1,182,418,084.31	1,100,385,238.02

八、合并财务报表项目注释 - 续

55. 现金及现金等价物

项目	本年年末数	上年年末数
一、现金	4,323,922,173.32	3,141,504,089.01
其中：库存现金	34,011.28	121,666.89
可随时用于支付的银行存款	4,323,888,162.04	3,141,382,422.12
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	4,323,922,173.32	3,141,504,089.01
四、受限资金	23,720,147.14	25,645,764.04
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	23,720,147.14	25,645,764.04
五、货币资金合计	4,347,642,320.46	3,167,149,853.05

56. 政府补助

(1) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	本年初数	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年其他变动	本年年末数	与资产相关/与收益相关
递延收益	2,803,380.10	-	-	682,279.92	-	2,121,100.18	与收益相关

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	本年累计数	上年累计数
社会保险补贴	9,859,023.89	6,985,389.20
项目专项补助	5,209,376.92	5,088,728.84
稳岗补贴	3,880,065.36	10,248,747.71
垃圾分类补助	2,198,240.62	1,643,287.86
企业发展提升补贴	2,188,083.84	178,080.84
招商引资及补贴款	1,651,125.16	1,919,052.97
水费补贴	1,470,674.10	52,357.32
培训补贴	112,700.00	2,250,978.77
防疫防护补贴	83,511.61	8,938,345.11
一次性留工培训补助	67,000.00	6,926,622.06
其他	4,675,098.27	8,066,380.28
合计	31,394,899.77	52,297,970.96

八、合并财务报表项目注释 - 续

57. 租赁

(1) 作为承租人

项目	本年累计数	上年累计数
使用权资产的折旧费用（注1）	29,721,011.67	24,041,837.70
租赁负债的利息费用（注2）	3,429,469.51	3,355,277.28
短期租赁以及低价值资产租赁费用	54,210,855.88	43,655,305.37
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（注3）	-	2,044,390.80
转租使用权资产取得的收入	2,462,106.57	538,227.58

注1：于2023年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注2：于2023年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注3：于2023年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

本年度与租赁相关的总现金流出为 95,043,089.31 元。

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产出租	373,894,252.89	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新设成立的子公司

公司名称	持股比例 (%)	投资成本
招商到家汇科技(福建)有限公司	100.00	5,000,000.00
深圳市招商积余城市综合服务有限公司(注)	40.00	1,600,000.00
武汉城建积余物业有限公司	51.00	1,020,000.00

注： 根据该公司章程关于股东会及董事会表决权和表决事项的约定，本公司能够控制该公司的相关活动，因而将其纳入合并财务报表范围。

十、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	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
深圳市老大多酒楼有限公司	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
招商楼宇科技(深圳)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	-	100.00	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
招商南光电梯科技(深圳)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
济南东成中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	-	51.00	投资设立
招商积余数字科技(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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

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	
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
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	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
CMPUS 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
招商积余综合设施运营服务(深圳)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
招商积余(漳州)物业服务有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

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	
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)	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
上海积余商航物业管理服务有限公司	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
新中物业管理(中国)有限公司	北京	北京	物业管理	67.00	-	非同一控制下企业合并
广州国际金融大厦	广州	广州	持有物业出租及经营	-	100.00	非同一控制下企业合并
中苑出租汽车有限公司	北京	北京	道路运输	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海浦中实业发展有限公司	上海	上海	商业运营	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海中慧物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海融谷软件有限公司	上海	上海	软件和信息技术服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市汇勤物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	65.00	-	非同一控制下企业合并
上海汇勤物业发展有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商积余南航(广州)物业服务 有限公司	广州	广州	物业管理	95.00	-	非同一控制下企业合并
招商到家汇科技(福建)有限公司	漳州	漳州	社区商业及企业集采	-	100.00	投资设立
深圳市招商积余城市综合服务 有限公司(注)	深圳	深圳	物业管理	40.00	-	投资设立
武汉城建积余物业有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	51.00	投资设立

注： 根据该公司章程关于股东会及董事会表决权和表决事项的约定，本公司能够控制该公司的相关活动，因而将其纳入合并财务报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

十、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本年年末数/本年累计数	上年年末数/上年累计数
合营企业：		
投资账面价值合计	30,193,151.42	21,400,940.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	2,492,210.49	2,577,845.15
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	2,492,210.49	2,577,845.15
联营企业：		
投资账面价值合计	68,573,079.81	46,256,362.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	12,197,812.57	8,899,344.45
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	12,197,812.57	8,899,344.45

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本年末确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年年末累积未确认的损失
烟台招孚商业管理有限公司	1,183,597.05	(1,441,392.87)	-

十一、 金融工具风险管理

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、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、长期应付款与其他非流动负债等。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。

十一、金融工具风险管理 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化

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2023年12月31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。本年末，本集团的浮动利率借款金额合计为448,500,000.00元（上年末：849,500,000.00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		上年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	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	-1,681,875.00	-1,681,875.00	-3,185,625.00	-3,185,625.00
浮动利率借款	下浮50个基点	1,681,875.00	1,681,875.00	3,185,625.00	3,185,625.00

1.2 信用风险

2023年12月31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，具体包括：货币资金（附注八、1）、应收票据（附注八、2）、应收账款（附注八、3）、其他应收款（附注八、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。

十一、金融工具风险管理 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.2 信用风险 - 续

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。

本集团将银行借款作为主要资金来源。本年末，本集团尚未使用的银行借款额度为4,052,000,000.00元（上年末：2,850,000,000.00元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为400,000,000.00元（上年末：100,000,000.00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	2,155,096,642.66	-	-	2,155,096,642.66
应付股利	3,001,698.20	-	-	3,001,698.20
其他应付款	1,442,171,397.59	-	-	1,442,171,397.59
一年内到期的非流动负债	1,740,624,538.14	-	-	1,740,624,538.14
其他流动负债	30,851,219.74	-	-	30,851,219.74
长期借款	11,782,480.00	359,655,202.41	-	371,437,682.41
租赁负债	-	75,955,789.21	20,255,723.10	96,211,512.31
长期应付款	-	50,541,741.05	9,541,865.55	60,083,606.60
其他非流动负债	-	5,255,000.00	1,960,000.00	7,215,000.00

2. 金融资产转移

2.1 转移方式分类

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
金融资产出售	应收账款	593,067,724.78	已终止确认	几乎所有的风险及报酬均已转移

十一、金融工具风险管理 - 续

2. 金融资产转移 - 续

2.2 因转移而终止确认的金融资产

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得（损失）
应收账款	金融资产出售	593,067,724.78	-8,710,000.00

注：本年度，本集团按照合同约定将合法持有的应收账款转让给中原信托有限公司（以下简称“中原信托”），中原信托通过信托计划募集资金受让本集团转让的应收账款 593,067,724.78 元（上年度：无）。由于与该等应收账款相关的几乎所有风险与报酬已转移给了中原信托，因此，本集团终止确认该等应收账款，并因终止确认应收账款确认投资损失 8,710,000.00 元（上年度：无）。

十二、公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量：				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
（二）投资性房地产	-	-	5,487,529,000.00	5,487,529,000.00
1. 出租的建筑物	-	-	5,487,529,000.00	5,487,529,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	5,487,529,000.00	5,487,529,000.00

2. 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

项目	估值技术	重大不可观察输入值	2023年12月31日的公允价值
投资性房地产	收益法	收益率	5,355,521,900.00
		租金年增长率	
		空置率	
	市场法	市场单位价格	132,007,100.00
地段及物业状况			
合计			5,487,529,000.00

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、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、长期借款、应付债券、长期应付款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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
招商局蛇口工业区控股 股份有限公司	深圳市	房地产	906,083.6177	47.45	51.16 (注)

注：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。

本公司最终控制方是招商局集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注十、1。

3. 本公司合营和联营企业情况

本年与本集团发生关联方交易，或上年与本集团发生关联方交易形成余额的合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳招商江岭城市服务有限公司	合营企业
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
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
江苏招商麒麟物业管理有限公司	合营企业
育商（广州）城市运营服务有限公司	合营企业
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	合营企业
烟台招商财金物业服务有限公司	合营企业
成都国生积余不动产管理有限公司	联营企业
济南先投积余城市服务有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务有限公司	联营企业
烟台蓝天中航城市服务有限公司	联营企业
日照市招商高新城市运营服务有限公司	联营企业
南京招商未来科技城物业管理有限公司	联营企业
南京招商金城物业管理有限公司	联营企业
青岛青港中航产业运营服务有限公司	联营企业
山东铁航物业管理有限公司	联营企业
广西广投智慧服务集团有限公司	联营企业
北京招商局天平物业管理有限公司	联营企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
赣州中航九方商业有限公司	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
招商局地产(南京)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
汇港实业(深圳)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
武汉招平海盈置业有限公司	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
武汉明捷房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产(武汉)有限公司	受同一方控制
武汉新得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
成都招商博时房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山招商房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商果岭房地产有限公司	受同一方控制
广州依云房地产有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	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
常熟市晟瑞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
招商局地产(太仓)有限公司	受同一方控制
招商局融资租赁有限公司	受同一方控制
招商蛇口十堰置业有限公司	受同一方控制
明华(蛇口)海员服务公司	受同一方控制
招商局食品(中国)有限公司	受同一方控制
深圳招商网络有限公司	受同一方控制
蛇口电视台	受同一方控制
杭州瑞盛智慧科技有限公司	受同一方控制
宁波招商高新置业有限公司	受同一方控制
深圳招商商置投资有限公司	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
深圳市招商公寓发展有限公司	受同一方控制
深圳招商房地产有限公司	受同一方控制
深圳市招商创业有限公司	受同一方控制
北京华商大厦有限公司	受同一方控制
招商局地产(北京)有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	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
北京经开亦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
北京中泉京投房地产开发有限公司	受同一方控制
河北雄安招元产业发展有限公司	受同一方控制
镇江火炬置地发展有限公司	受同一方控制
南京盛通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
南京创马投资发展有限公司	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
南京江洲盛瑞置业有限公司	受同一方控制
南京玄盛房地产开发有限公司	受同一方控制
南京招平置盛商业管理有限公司	受同一方控制
南京耀盛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
宁波鄞家置业有限公司	受同一方控制
漳州招商房地产有限公司	受同一方控制
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一方控制
厦门市臻园房地产有限公司	受同一方控制
招商局能源运输股份有限公司	受同一方控制
上海招商宝欣置业有限公司	受同一方控制
上海江海建设开发有限公司	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
上海宝琛置业有限公司	受同一方控制
上海招科置业有限公司	受同一方控制
上海招普置业有限公司	受同一方控制
深圳市桃花园置业有限公司	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
合肥招商章盛房地产开发有限公司	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
云南雨泉置业有限公司	受同一方控制
深圳市听海置业有限公司	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
福州市雍景湾房地产有限公司	受同一方控制
湛江招商港城投资有限公司	受同一方控制
西安招广房地产有限公司	受同一方控制
西安招平房地产有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安招阳房地产有限公司	受同一方控制
西安招麟房地产有限公司	受同一方控制
西安招兴永盛房地产有限公司	受同一方控制
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	受同一方控制
河南鸣谦置业有限公司	受同一方控制
成都招商房地产有限公司	受同一方控制
成都招商双兴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
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招蓉房地产开发有限公司	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
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	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
南京招商招盛房地产有限公司	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
招商局地产(日照)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
招商局地产(常州)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
湖北招阳置业有限公司	受同一方控制
武汉招平雍荣置业有限公司	受同一方控制
襄阳招投房地产有限公司	受同一方控制
武汉招瑞置业有限公司	受同一方控制
招商局地产(烟台)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
珠海依云房地产有限公司	受同一方控制
珠海市依云置业有限公司	受同一方控制
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	受同一方控制
赤湾集装箱码头有限公司	受同一方控制
招商港务(深圳)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
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	受同一方控制
招商局光明科技园有限公司	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
深圳市南油(集团)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
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口三亚发展有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	受同一方控制
昆明招金房地产有限公司	受同一方控制
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	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
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	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
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一方控制
中国外运海南有限公司	受同一方控制
招商局（蕲春）投资发展有限公司	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
佛山招商中环房地产有限公司	受同一方控制
商驰实业（深圳）有限公司	受同一方控制
深圳市乐活置业有限公司	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
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市商安置业有限公司	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
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一方控制
杭州惠余置业有限公司	受同一方控制
郑州招商康颂置业有限公司	受同一方控制
大连招义房地产有限公司	受同一方控制
招商局邮轮产业发展（江苏）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
招商三亚深海科技城开发有限公司	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
青岛招商铭华置业有限公司	受同一方控制
长沙雍景房地产有限公司	受同一方控制
长沙懿德房地产有限公司	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
漳州依山海房地产有限公司	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
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一方控制
烟台孚旺置业有限公司	受同一方控制
南通招通置业有限公司	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
西安招荣房地产有限公司	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
青岛招商熠华置业有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
哈尔滨招源房地产开发有限公司	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
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一方控制
中合才华（大连）置业有限公司	受同一方控制
深圳市万维大厦管理有限公司	受同一方控制
长沙仁惠房地产有限公司	受同一方控制
合肥瑞盛房地产开发有限公司	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
沈阳招义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
招商仁和太原置业有限公司	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
沈阳招泰房地产开发有限公司	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
济南盛华置业有限公司	受同一方控制
武汉招城置业有限公司	受同一方控制
漳州翼商房地产开发有限公司	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
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一方控制
惠州招启置业有限公司	受同一方控制
杭州德信春望置业有限公司	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
杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一方控制
海口招商雍江湾置业有限公司	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
扬州荃晟置业有限公司	受同一方控制
重庆招商致远房地产开发有限公司	受同一方控制
重庆招商启盛房地产开发有限公司	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
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
沈阳招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
天津招正房地产开发有限公司	受同一方控制
无锡招银房地产开发有限公司	受同一方控制
盐城师山招海置业有限公司	受同一方控制
长沙招阳房地产有限公司	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
合肥卓盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥君盛房地产开发有限公司	受同一方控制
河南惠新房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥璟盛房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州北泓房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州玖晟房地产开发有限公司	受同一方控制
招商期货有限公司	受同一方控制
深圳妈港仓码有限公司	受同一方控制
安速捷码头仓储服务(深圳)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
招商局港口集团股份有限公司	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
深圳赤湾港口发展有限公司	受同一方控制
招商局投资发展有限公司	受同一方控制
招商证券资产管理有限公司	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
深圳市招华国际会展发展有限公司	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
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	受同一方控制
深圳市乐享置业有限公司	受同一方控制
招商局太平湾开发投资有限公司	受同一方控制
深圳市创业壹号管理有限公司	受同一方控制
上海招商置业有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口新泰置业有限公司	受同一方控制
天津招江投资有限公司	受同一方控制
杭州招商观颐养老服务有限公司	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
无锡瑞商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
上海虹裕置业有限公司	受同一方控制
上海翰沅置业有限公司	受同一方控制
上海虹诺置业有限公司	受同一方控制
扬州恒洋置业有限公司	受同一方控制
南通招润置业有限公司	受同一方控制
上海招玖置业有限公司	受同一方控制
上海招卓置业有限公司	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
长航集团武汉置业有限公司	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
武汉中建壹品招盈置业有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区有限公司	受同一方控制
招商建设工程管理有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福建招商云谷开发有限公司	受同一方控制
招商局港口控股有限公司	受同一方控制
招商局能源运输（香港）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
天骄（广州）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
郑州天地康颂置业有限公司	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
常熟招商琴湖投资发展有限公司	受同一方控制
大连招顺房地产有限公司	受同一方控制
长春招胜房地产开发有限公司	受同一方控制
浙江商雅置业有限公司	受同一方控制
招商（东莞）投资发展有限公司	受同一方控制
长沙招麓房地产有限公司	受同一方控制
大连太平湾资产经营管理有限公司	受同一方控制
中国外运股份有限公司	受同一方控制
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	受同一方控制
佛山依云房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商绿湖房地产有限公司	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
成都招商龙城房地产开发有限公司	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
重庆招商置地开发有限公司	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
重庆招商依城房地产开发有限公司	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
大连港客运总公司	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
大连集装箱码头有限公司	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
广州招商房地产有限公司	受同一方控制
中外运物流华南有限公司	受同一方控制
广州招盛房地产有限责任公司	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
杭州元玺置业有限公司	受同一方控制
中外运物流华中有限公司	受同一方控制
中外运合肥物流有限公司	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
合肥朗盛房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥盈盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥铭盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥新浩房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口（济南）置业有限公司	受同一方控制
嘉兴招鑫置业有限公司	受同一方控制
郑州康尚置业有限公司	受同一方控制
西安招商嘉时房地产有限公司	受同一方控制
中外运物流（云南）有限公司	受同一方控制
柳州招商汇信房地产有限公司	受同一方控制
宁波招开置业有限公司	受同一方控制
中国外运福建有限公司	受同一方控制
厦门招商商业管理有限公司	受同一方控制
上海招南实业发展有限公司	受同一方控制
上海招政置业有限公司	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
苏州招商融新投资发展有限公司	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
苏州招华房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州前山商业管理有限公司	受同一方控制
苏州招宏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
中外运物流（天津）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
天津招晨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
盐城市盛通梁置业有限公司	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
扬州威盛置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	受同一方控制
长沙招新房地产有限公司	受同一方控制
长沙招尚房地产有限公司	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
中外运物流镇江有限公司	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
中山禹鸿房地产开发有限公司	受同一方控制
中山雍景房地产有限公司	受同一方控制
深圳市招商前海湾置业有限公司	受同一方控制
深圳招商新安置业有限公司	受同一方控制
上海盈睿商业运营管理有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中外运物流西北有限公司	受同一方控制
重庆沪渝高速公路有限公司	受同一方控制
中外运物流湖南有限公司	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
南京盛泽置业有限公司	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
南通招鑫置业有限公司	受同一方控制
安徽绿隼置业有限公司	受同一方控制
宁波明湖置业有限公司	受同一方控制
宁波浙达置业有限公司	受同一方控制
招商局仁和养老投资有限公司	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
苏州湖悦房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口海滨置业有限公司	受同一方控制
深招富桥（深圳）产业运营有限公司	受同一方控制
招商信诺人寿保险有限公司	受同一方控制
东莞市恒安房地产开发有限公司	受同一方控制
东莞市招美房地产开发有限公司	受同一方控制
河南郑欧丝路建设发展有限公司	受同一方控制
广州招赢房地产有限责任公司	受同一方控制
珠海雍景华越房地产有限公司	受同一方控制
上海光盛房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州晟铭房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局集团财务有限公司	受同一方控制
辽宁港口集团有限公司	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
招商局检测技术控股有限公司	受同一方控制
中国外运长航集团有限公司	受同一方控制
佳临兴业有限公司	受同一方控制
招商局地产（苏州）有限公司	受同一方控制
深圳市招商文发房地产开发有限公司	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
深圳坪山招商房地产有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	受同一方控制
招商局航华科贸中心有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江润和房产集团有限公司	受同一方控制
西安招玺云樾房地产有限公司	受同一方控制
招商圣约酒业（深圳）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
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
深圳招商文化产业有限公司	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
招商局检测认证（重庆）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
招商局金融科技有限公司	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
蛇口消息报社	受同一方控制
北京招通房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招顺房地产开发有限公司	受同一方控制
南京丁家庄商贸有限公司	受同一方控制
南京悦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
南京劲盛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
漳州双福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
上海招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
招商致远资本投资有限公司	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
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	受同一方控制
深圳海涛酒店有限公司	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
上海河运学校	受同一方控制
招商局健康产业发展（苏州）有限公司	受同一方控制
深圳市招雍置业有限公司	受同一方控制
深圳市招航置业有限公司	受同一方控制
深圳市招兴置业有限公司	受同一方控制
南通长轮房屋开发有限公司	受同一方控制
友联船厂（蛇口）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
深圳赤湾港集装箱有限公司	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
杭州千岛湖润和度假村有限公司	受同一方控制
深圳市招沿实业有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
徐州宁盛置业有限公司	受同一方控制
东莞招商启航房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局国际科技有限公司	受同一方控制
招商证券投资有限公司	受同一方控制
深圳招商滚装运输有限公司	受同一方控制
招证资本投资有限公司	受同一方控制
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	受同一方控制
招商局智融供应链服务有限公司	受同一方控制
天津津湾房产建设有限公司	受同一方控制
深圳市登峰置业有限公司	受同一方控制
招商局共享服务有限公司	受同一方控制
漳州华商酒店有限公司	受同一方控制
中外运物流(福建)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
漳州海月房地产有限公司	受同一方控制
招商局金融集团有限公司	受同一方控制
汇泰投资有限公司	受同一方控制
招商局金融控股(香港)有限公司	受同一方控制
中外运创新科技有限公司	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
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	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
招商中字工程咨询(重庆)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
招商局生态环保科技有限公司	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
长航货运有限公司	受同一方控制
重庆长航天一物流有限公司	受同一方控制
重庆外运储运有限公司	受同一方控制
招商新智科技有限公司	受同一方控制
招商局公路信息技术(重庆)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
大连招莹房地产有限公司	受同一方控制
大连港北岸投资开发有限公司	受同一方控制
大连港城综合开发有限公司	受同一方控制
大连港北岸汽车码头有限公司	受同一方控制
大连港北岸集装箱码头有限公司	受同一方控制
大连太兴房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山依云臻园房地产有限公司	受同一方控制
中国外运物流发展有限公司	受同一方控制
中国外运华南有限公司	受同一方控制
招商局海南开发投资有限公司	受同一方控制
招商局地产（杭州）有限公司	受同一方控制
杭州清雅网络科技有限公司	受同一方控制
杭州南茂房地产开发有限公司	受同一方控制
中外运物流有限公司	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
中国外运物流发展合肥有限公司	受同一方控制
合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	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
合肥卓灿房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥壹栈房屋租赁有限公司	受同一方控制
河南天地新居置业有限公司	受同一方控制
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	受同一方控制
连云港中外运物流有限公司	受同一方控制
中外运物流广西有限公司	受同一方控制
南通融合招置业有限公司	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
中外运集装箱运输有限公司	受同一方控制
厦门外运有限公司	受同一方控制
中外运上海（集团）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
上海招汇置业有限公司	受同一方控制
上海招洪政城市建设有限公司	受同一方控制
中国外运（深圳）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
沈阳招阳房地产开发有限公司	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
苏州合赢房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州招荣房地产开发有限公司	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
中外运冷链物流（天津）有限公司	受同一方控制
中外运久凌储运有限公司	受同一方控制
上海商美装饰装潢工程有限公司	受同一方控制
长沙招添房地产有限公司	受同一方控制
长沙招裕房地产有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市中航城投资有限公司	受同一方控制
重庆渝黔高速公路有限公司	受同一方控制
辽宁集铁国际物流有限公司	受同一方控制
昆山市中航地产有限公司	受同一方控制
招商局资本管理（北京）有限公司	受同一方控制
招垦资本管理（北京）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
中外运物流南昌有限公司	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
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	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
中外运物流投资控股有限公司	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
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	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
招商蛇口（天津）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
常州凯拓房地产开发有限公司	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
招商蛇口（郑州）置业有限公司	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
云南盛商康健医疗企业管理有限公司	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
招商局健康产业（蕲春）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
武汉招润碧盈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
常熟市琴康房地产开发有限公司	受同一方控制
西安招航房地产有限公司	受同一方控制
招商局金融控股有限公司	受同一方控制
招商基金管理有限公司	受同一方控制
招银金融租赁有限公司	受同一方控制
东莞中外运供应链管理有限公司	受同一方控制
南京铁盛商业管理有限公司	受同一方控制
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市花园城置业管理有限公司	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
深圳市科大二期置业管理有限公司	受同一方控制
深圳市数码大厦置业管理有限公司	受同一方控制
厦门市雍景湾房地产有限公司	受同一方控制
温州德信江滨置业有限公司	受同一方控制
广州市品诚房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州北辰房地产开发有限公司	受同一方控制
上海孚金置业有限公司	受同一方控制
西安茂安房地产有限公司	受同一方控制
苏州劲商房地产开发有限公司	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
上海招鸿邮轮科技有限公司	受同一方控制
汕头拓茂房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州德信紫丁置业有限公司	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
招商蛇口海口发展有限公司	受同一方控制
招商局金陵船舶（南京）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
重庆招商金山意库商业管理有限公司	受同一方控制
杭州融洽实业有限公司	受同一方控制
重庆华商酒店有限公司	受同一方控制
长航集团武汉青山船厂有限公司	受同一方控制
深圳市招商观颐养老服务有限公司	受同一方控制
上海崇文置业有限公司	受同一方控制
上海招新锦实置业有限公司	受同一方控制
北京招城房地产开发有限公司	受同一方控制
天津合发房地产开发有限公司	受同一方控制
广州诚品置业有限公司	受同一方控制
招商局国际码头（青岛）有限公司	受同一方控制
招商局维京游轮有限公司	受同一方控制
武汉中建壹品招利置业有限公司	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
山东外运有限公司	受同一方控制
大连太平湾投资发展有限公司	受同一方控制
招商局金陵鼎衡船舶（扬州）有限公司	受同一方控制
招商局金陵船舶（江苏）有限公司	受同一方控制
中外运冷链供应链（深圳）有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州荣福置业有限公司	受同一方控制
深圳招商理财服务有限公司	受同一方控制
大连口岸物流科技有限公司	受同一方控制
营口港船货代理有限责任公司	受同一方控制
湛江港（集团）股份有限公司	受同一方控制
广东湛江港物流有限公司	受同一方控制
湛江港国际集装箱码头有限公司	受同一方控制
苏州招文房地产开发有限公司	受同一方控制
金华市鸿恩置业有限公司	受同一方控制
深圳招商水务有限公司	受同一方控制
中外运物流西南有限公司	受同一方控制
杭州玖航房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳招商迅隆船务有限公司	受同一方控制
漳州开发区招商石化有限公司	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
招商置地（江苏）有限公司	受同一方控制
招商局保税物流有限公司	受同一方控制
招商局工业科技（上海）有限公司	受同一方控制
招商局健康产业投资有限公司	受同一方控制
香港海通有限公司	受同一方控制
上海招商局大厦有限公司	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
广州保穗置业有限公司	受同一方控制
深圳市招华会展置地有限公司	受同一方控制
徐州海盛新元建设发展有限公司	受同一方控制
辽宁港口股份有限公司	受同一方控制
徐州招盛酒店管理有限公司	受同一方控制
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	受同一方控制
招商新零售（深圳）有限公司	受同一方控制
南京盛香园房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
广州新合房地产有限责任公司	同一控制方之合营企业
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
厦门兆析房地产开发有限公司	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
上海浦隼房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
招鑫（厦门）房地产有限公司	同一控制方之联营企业
南京招瑞房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
苏州湖玺房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	同一控制方之联营企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西咸新区文茂房地产有限公司	同一控制方之联营企业
宁波弘毅房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
扬州招盛技术创新服务有限公司	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
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
温州臻玺置业有限公司	同一控制方之联营企业
招商证券股份有限公司	最终控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
招银国际金融控股有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	其他关联方(注, 下同)
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方
成都飞机工业(集团)有限责任公司	其他关联方
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方
中航技易发投资有限公司	其他关联方
中航技进出口有限责任公司	其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	其他关联方
北京格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	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
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	其他关联方
中航中关村科技有限公司	其他关联方
武汉天马微电子有限公司	其他关联方
厦门天马微电子有限公司	其他关联方
天马微电子股份有限公司	其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	其他关联方
上海中航光电子有限公司	其他关联方
上海天马微电子有限公司	其他关联方
成都天马微电子有限公司	其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
深圳中航城发展有限公司	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
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
南昌格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市中航城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
中航国际租赁有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	其他关联方
中国航空技术北京有限公司	其他关联方
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
中航技国际储运有限责任公司	其他关联方
中航国际新能源发展有限公司	其他关联方
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
中国航空技术国际工程有限公司	其他关联方
中国航空工业供销有限公司	其他关联方
中航国际成套设备有限公司	其他关联方
中航国际仿真科技服务有限公司	其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	其他关联方
中航物资装备有限公司	其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	其他关联方
西安立景房地产开发有限公司	其他关联方
中航国际投资有限公司	其他关联方
深圳上海宾馆	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
深圳市中航城运营管理有限公司	其他关联方
大陆发动机（北京）有限责任公司	其他关联方
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
北京航空工业退离休老干部协会	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	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
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司	其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	其他关联方
深圳世纪汇商场有限公司	其他关联方
中国航空工业供销中南有限公司	其他关联方

注：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国际控股有限公司及其附属公司。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况

本集团本年度与上述关联方发生的交易所采用的价格根据双方签署的协议确定。

(1) 关联采购与销售情况

1) 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉招平润丰房地产开发有限公司	购买商品	17,200,733.95	7,371,743.12
成都招商博时房地产开发有限公司	购买商品	11,414,441.98	8,843,979.67
武汉招平海盈置业有限公司	购买商品	3,104,849.18	-
广州依云房地产有限公司	购买商品	2,733,333.33	-
广东国际大厦实业有限公司	购买商品	2,334,329.40	903,146.52
武汉奥明房地产开发有限公司	购买商品	1,842,373.73	-
佛山招商房地产有限公司	购买商品	1,620,197.83	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	购买商品	1,477,626.59	-
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品	1,134,750.02	3,798,796.88
招商蛇口十堰置业有限公司	购买商品	-	27,875,227.73
武汉栖江置业有限公司	购买商品	-	6,307,339.45
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	购买商品	-	2,364,000.00
招商局地产(太仓)有限公司	购买商品	-	1,216,512.18
招商局融资租赁有限公司	购买商品	-	1,156,857.45
其他小额关联方	购买商品	5,046,839.92	2,549,885.48
购买商品合计		47,909,475.93	62,387,488.48
济南文旅集团积余城市服务有限公司	接受劳务	12,807,955.95	-
南京招商金城物业管理有限公司	接受劳务	7,117,420.62	-
汇港实业(深圳)有限公司	接受劳务	6,960,824.32	8,788,264.99
明华(蛇口)海员服务公司	接受劳务	5,258,930.00	285,811.32
烟台蓝天中航城市服务有限公司	接受劳务	3,952,279.42	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	接受劳务	3,739,273.56	-
四川遂航智达物业服务有限公司	接受劳务	2,910,438.24	-
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	接受劳务	2,830,188.68	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	接受劳务	1,900,202.39	-
蛇口电视台	接受劳务	1,814,735.33	-
深圳招商网络有限公司	接受劳务	1,415,890.39	2,270,651.75
招商证券股份有限公司	接受劳务	-	18,313,083.22
招银国际金融控股有限公司	接受劳务	-	7,525,238.96
深圳招商江岭城市服务有限公司	接受劳务	-	5,973,479.65
深圳市太子湾商储置业有限公司	接受劳务	-	3,720,788.57
广东国际大厦实业有限公司	接受劳务	-	1,419,338.88
深圳招商商置投资有限公司	接受劳务	-	1,138,880.99
其他小额关联方	接受劳务	2,062,632.42	2,850,576.17
接受劳务合计		52,770,771.32	52,286,114.50

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	销售商品	40,281,798.36	31,419,797.05
中国外运股份有限公司	销售商品	25,987,314.30	23,826,344.40
招商证券股份有限公司	销售商品	25,218,731.07	13,272,715.31
辽宁港口集团有限公司	销售商品	14,618,279.96	16,270,757.37
招商局港口控股有限公司	销售商品	8,754,929.04	8,365,289.99
招商局工业集团有限公司	销售商品	6,940,292.08	6,372,566.29
招商银行股份有限公司	销售商品	6,058,188.62	-
中国长江航运集团有限公司	销售商品	5,718,193.98	2,072,159.27
招商局能源运输股份有限公司	销售商品	3,976,735.35	2,526,649.09
招商局重庆交通科研设计院有限公司	销售商品	3,363,688.50	992,419.43
招商局公路网络科技控股股份有限公司	销售商品	2,879,317.24	2,030,953.42
招商局融资租赁有限公司	销售商品	2,271,345.60	11,285.55
中国外运长航集团有限公司	销售商品	1,506,506.08	2,666,222.78
共青城中航文化投资有限公司	销售商品	1,314,852.63	1,838,690.36
招商局集团有限公司	销售商品	1,293,185.49	470,023.45
招商局检测技术控股有限公司	销售商品	1,237,281.32	633,936.52
招商局海通贸易有限公司	销售商品	1,165,833.59	360,749.00
南昌格兰云天国际酒店有限公司	销售商品	-	2,237,120.25
其他小额关联方	销售商品	2,578,662.67	1,780,798.18
销售商品合计		155,165,135.88	117,148,477.71
招商银行股份有限公司	物业管理业务	506,645,334.55	89,424,006.99
深圳市招华国际会展运营有限公司	物业管理业务	94,393,129.42	106,657,484.35
山东省机场管理集团中航物业有限公司	物业管理业务	46,219,501.09	-
济南先投积余城市服务有限公司	物业管理业务	46,205,393.73	-
招商证券股份有限公司	物业管理业务	43,686,960.57	39,503,837.61
济南文旅集团积余城市服务有限公司	物业管理业务	42,912,491.90	-
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	41,451,672.16	9,003,060.24
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	34,894,863.23	23,808,259.01
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	30,940,367.82	2,019,170.99
招商局集团(香港)有限公司	物业管理业务	30,510,880.88	27,994,522.21
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	30,460,951.62	3,775,665.62
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	28,599,050.61	20,952,347.51
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	27,684,453.76	18,108,690.18
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理业务	23,196,852.01	5,304,818.55
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理业务	21,685,290.42	4,716,584.69
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	20,975,264.38	13,140,532.39
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	19,749,239.45	7,157,857.86
育商(广州)城市运营服务有限公司	物业管理业务	19,379,491.05	-
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	19,250,408.83	16,956,201.78

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南通招通置业有限公司	物业管理业务	18,336,369.36	19,669,823.39
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	18,063,455.16	11,342,421.42
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	16,378,899.73	14,147,229.97
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	15,584,721.62	10,663,079.65
常熟市琴安房地产开发有限公司	物业管理业务	15,445,615.38	8,407,588.09
中国外运海南有限公司	物业管理业务	15,289,311.08	1,673,391.97
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	物业管理业务	15,135,841.43	3,974,771.40
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	15,126,123.78	4,921,820.83
汇港实业(深圳)有限公司	物业管理业务	14,915,977.21	7,908,983.22
成都禾招物业管理有限公司	物业管理业务	14,841,145.34	-
成都招商天府置业投资有限公司	物业管理业务	14,298,407.68	1,285,210.16
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	14,273,722.81	24,796,618.68
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	14,005,808.40	21,087,074.55
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	13,940,474.68	5,896,449.30
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	13,403,058.59	8,804,083.56
河北雄安招元产业发展有限公司	物业管理业务	13,171,094.66	1,886,792.46
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	12,792,401.62	12,853,161.74
南京盛香园房地产开发有限公司	物业管理业务	12,485,611.65	-
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	12,416,864.73	16,759,632.87
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	12,404,907.79	10,253,642.02
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	12,347,462.27	6,723,876.79
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	12,202,890.38	11,099,699.18
南京玄盛房地产开发有限公司	物业管理业务	11,562,116.81	6,804,195.79
深圳市赤湾房地产开发有限公司	物业管理业务	11,313,598.61	4,914,473.11
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	11,077,580.25	13,217,479.51
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	10,795,247.47	5,239,794.77
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	10,709,095.28	4,944,873.00
招商蛇口三亚发展有限公司	物业管理业务	10,662,469.10	2,006,200.02
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务	10,242,966.65	5,500,293.53
西安招平房地产有限公司	物业管理业务	9,939,393.76	6,464,405.21
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	9,930,133.24	6,224,610.31
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	9,830,478.14	20,545,046.61
沈阳招义房地产开发有限公司	物业管理业务	9,740,483.42	418,247.92
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	9,483,507.25	4,973,048.13
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	9,472,737.23	14,979,273.73
成都招商简新房地产开发有限公司	物业管理业务	9,335,312.00	3,092,062.97

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	9,296,343.11	10,734,721.81
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	9,216,890.80	15,861,047.11
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	9,087,453.98	-
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	8,844,272.54	7,914,463.70
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	8,743,883.30	8,340,257.11
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	8,645,532.81	8,268,912.10
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	8,598,908.58	4,482,095.11
上海招科置业有限公司	物业管理业务	8,430,486.20	-
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	8,396,966.41	14,183,821.11
日照市招商高新城市运营服务有限公司	物业管理业务	8,330,263.67	-
招商局投资发展有限公司	物业管理业务	8,328,946.59	-
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	8,318,430.42	2,563,303.22
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	8,196,950.72	3,829,119.07
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	8,014,890.37	-
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	7,998,809.04	4,656,396.41
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	7,925,772.69	7,803,654.13
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理业务	7,848,587.32	20,112,893.25
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务	7,820,014.19	10,334,573.09
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	7,796,200.00	8,987,345.00
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务	7,750,427.08	-
招商局地产(烟台)有限公司	物业管理业务	7,603,450.75	16,656,038.34
南京招商未来科技城物业管理有限公司	物业管理业务	7,486,528.02	-
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	7,473,659.54	4,976,015.08
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	7,406,627.63	11,697,550.44
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	7,259,562.79	8,976,550.68
广州新合房地产有限责任公司	物业管理业务	7,070,692.63	12,466,874.19
重庆招商启盛房地产开发有限公司	物业管理业务	7,022,029.93	-
深圳招商安业投资发展有限公司	物业管理业务	6,894,602.52	4,771,892.98
深圳市招广置业管理有限公司	物业管理业务	6,727,845.09	-
四川遂航智达物业服务有限公司	物业管理业务	6,688,375.98	-
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	物业管理业务	6,658,675.06	7,688,707.40
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	6,633,655.43	7,938,478.99
南通招润置业有限公司	物业管理业务	6,579,249.58	4,612,112.04
漳州翼商房地产开发有限公司	物业管理业务	6,499,084.60	3,051,858.88
上海招玖置业有限公司	物业管理业务	6,480,591.01	4,225,517.55
招商三亚深海科技城开发有限公司	物业管理业务	6,473,649.51	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务	6,418,282.05	6,503,018.81
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	6,326,399.83	2,661,698.30
济南盛华置业有限公司	物业管理业务	6,268,260.78	6,628,976.25

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
重庆招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务	6,262,912.50	-
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	6,192,804.01	3,381,858.73
苏州前山商业管理有限公司	物业管理业务	6,182,133.75	-
中外运物流西北有限公司	物业管理业务	6,170,407.41	-
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理业务	6,065,865.62	-
南京耀盛房地产开发有限公司	物业管理业务	6,063,912.05	1,440,821.51
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	6,027,022.63	2,909,171.33
南京江洲盛瑞置业有限公司	物业管理业务	5,951,702.63	6,954,616.07
杭州瑞盛智慧科技有限公司	物业管理业务	5,933,383.92	4,251,658.23
成都国生积余不动产管理有限公司	物业管理业务	5,842,707.54	-
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	5,823,041.53	8,239,134.53
南京招平置盛商业管理有限公司	物业管理业务	5,707,861.60	2,349,874.55
招商局地产(北京)有限公司	物业管理业务	5,668,175.19	7,301,839.90
合肥卓盛房地产开发有限公司	物业管理业务	5,583,077.52	115,094.34
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	5,558,190.00	6,140,733.95
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	5,519,663.43	5,968,407.19
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务	5,503,057.38	7,054,258.17
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	5,500,332.88	9,052,939.67
武汉招城置业有限公司	物业管理业务	5,430,483.73	4,944,123.88
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	5,294,407.49	14,656,321.66
长春招华房地产开发有限公司	物业管理业务	5,259,784.91	1,640,109.21
中合才华(大连)置业有限公司	物业管理业务	5,228,044.97	2,697,902.38
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	5,150,509.39	9,290,971.95
海口招商雍江湾置业有限公司	物业管理业务	5,133,414.95	918,479.85
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	5,121,629.03	4,360,566.66
招商局地产(日照)有限公司	物业管理业务	5,104,459.07	9,398,013.15
长沙招新房地产有限公司	物业管理业务	5,057,245.77	316,987.52
西安招阳房地产有限公司	物业管理业务	4,972,913.93	5,558,862.09
东莞招商启越房地产开发有限公司	物业管理业务	4,964,004.44	3,805,060.64
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	4,961,210.08	2,327,368.77
招商蛇口网谷(天津)有限公司	物业管理业务	4,860,052.15	4,331,493.98
杭州玖晟房地产开发有限公司	物业管理业务	4,813,186.91	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	4,786,573.03	5,460,307.63
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	物业管理业务	4,777,332.68	713,957.62
西安招兴永盛房地产有限公司	物业管理业务	4,777,022.82	156,136.60
天津招正房地产开发有限公司	物业管理业务	4,767,145.91	1,042,889.00
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	4,652,152.25	10,635,674.37

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	4,601,452.58	5,568,458.17
深圳市蛇口新泰置业有限公司	物业管理业务	4,576,410.15	12,520,082.31
广州市悦商房地产开发有限公司	物业管理业务	4,575,557.90	2,292,698.85
漳州依山海房地产有限公司	物业管理业务	4,547,909.59	960,505.42
惠州招启置业有限公司	物业管理业务	4,537,536.03	-
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	4,520,720.41	3,473,509.32
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	4,412,041.39	5,954,005.36
杭州商裕房地产开发有限公司	物业管理业务	4,388,409.70	3,463,406.75
盐城师山招海置业有限公司	物业管理业务	4,375,271.73	2,944,788.42
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	4,364,672.64	301,416.57
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理业务	4,364,426.80	3,455,237.66
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	4,361,200.49	7,643,129.55
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	4,347,097.40	4,606,418.87
江苏招商麒麟物业管理有限公司	物业管理业务	4,343,609.05	-
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	4,321,213.21	4,910,518.26
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,314,449.51	7,772,483.32
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	4,293,099.13	7,258,994.11
沈阳招泰房地产开发有限公司	物业管理业务	4,272,867.71	254,558.28
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	4,245,703.49	19,871,430.44
招商蛇口数字城市科技有限公司	物业管理业务	4,232,964.17	1,598,425.09
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	4,221,921.96	3,358,704.39
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	4,210,022.58	7,692,221.47
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	4,182,973.82	5,816,834.06
西安招荣房地产有限公司	物业管理业务	4,181,426.09	1,225,811.19
宁波招商高新置业有限公司	物业管理业务	4,099,419.34	5,838,577.83
合肥璟盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,091,487.90	792,666.78
南京创马投资发展有限公司	物业管理业务	4,065,002.08	4,962,691.46
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	物业管理业务	4,054,980.19	-
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务	4,009,237.51	726,927.93
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	物业管理业务	3,990,831.79	-
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	3,948,699.77	6,279,760.29
招商港务(深圳)有限公司	物业管理业务	3,939,644.55	5,346,523.73
北京格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	3,934,706.10	-
青岛招商海德置业发展有限公司	物业管理业务	3,855,401.57	-
上海招卓置业有限公司	物业管理业务	3,835,378.38	-
深圳市招商文发房地产开发有限公司	物业管理业务	3,794,846.08	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	3,790,161.79	4,348,562.29
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	3,641,135.31	3,086,641.23

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州潮悦房地产开发有限公司	物业管理业务	3,639,653.19	4,144,198.17
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	3,634,871.00	6,189,712.25
重庆沪渝高速公路有限公司	物业管理业务	3,630,178.76	-
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	3,601,779.79	2,334,818.05
合肥君盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,573,672.73	1,053,319.00
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	3,563,670.11	7,938,847.87
杭州北泓房地产开发有限公司	物业管理业务	3,535,080.74	-
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	物业管理业务	3,514,139.90	2,862,789.75
无锡溪胜房地产开发有限公司	物业管理业务	3,460,225.35	2,616,774.24
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	3,419,588.34	8,100,080.56
深圳市听海置业有限公司	物业管理业务	3,296,648.52	-
长沙招商尚房地产有限公司	物业管理业务	3,265,012.97	-
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	3,237,502.40	3,119,399.79
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	3,224,364.41	-
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	3,194,866.83	3,871,609.76
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	3,137,822.95	1,279,117.77
河南惠新房地产开发有限公司	物业管理业务	3,089,157.12	-
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	3,073,796.09	5,666,047.83
扬州威盛置业有限公司	物业管理业务	3,034,112.93	1,665,335.65
南宁招商汇泽房地产有限公司	物业管理业务	2,976,712.67	1,913,149.32
南京招瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	2,973,441.91	-
上海招普置业有限公司	物业管理业务	2,953,115.26	-
招商局地产(南京)有限公司	物业管理业务	2,918,347.98	2,998,072.27
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	2,862,936.41	-
广州招盛房地产有限责任公司	物业管理业务	2,859,561.52	-
合肥盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,819,346.57	-
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	2,783,970.56	4,104,440.58
中外运物流(天津)有限公司	物业管理业务	2,783,646.36	2,255,686.49
无锡招银房地产开发有限公司	物业管理业务	2,732,236.33	56,888.21
上海翰沅置业有限公司	物业管理业务	2,721,546.10	-
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	2,674,794.45	13,171,713.95
深圳市南油(集团)有限公司	物业管理业务	2,655,078.49	9,495,499.20
招商(三亚)深海装备产业园有限公司	物业管理业务	2,594,706.02	3,377,605.59
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	2,586,058.24	8,601,762.37
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	2,569,022.95	3,860,299.45

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	2,559,280.92	2,849,056.65
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	2,556,557.37	12,302,052.50
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	2,539,908.86	3,471,753.57
深圳市万维大厦管理有限公司	物业管理业务	2,527,433.19	35,743.40
南京智盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,452,025.67	196,245.29
哈尔滨招源房地产开发有限公司	物业管理业务	2,428,610.34	1,943,416.70
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	2,424,695.28	323,906.79
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	2,360,505.78	4,570,769.59
广州保穗置业有限公司	物业管理业务	2,320,176.19	-
上海招虹置业有限公司	物业管理业务	2,317,115.35	11,877,764.80
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	2,291,054.82	2,650,987.48
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	2,289,807.26	3,639,236.58
深圳赤湾港口发展有限公司	物业管理业务	2,286,024.59	340,095.33
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	2,270,321.98	5,423,053.50
佛山招商房地产有限公司	物业管理业务	2,269,504.53	672,070.36
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	2,262,803.76	2,067,678.28
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	2,250,834.41	6,662,573.60
长沙招阳房地产有限公司	物业管理业务	2,234,986.39	-
合肥朗盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,223,427.29	-
招商期货有限公司	物业管理业务	2,216,982.18	-
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,188,605.50	3,444,548.26
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	物业管理业务	2,167,164.35	40,226.41
成都招蓉房地产开发有限公司	物业管理业务	2,163,968.53	-
西安招玺云樾房地产有限公司	物业管理业务	2,158,954.27	-
大连港客运总公司	物业管理业务	2,147,533.91	1,509,433.96
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	2,098,864.22	9,054,836.32
招商局(蕻春)投资发展有限公司	物业管理业务	2,097,287.92	2,814,556.36
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	2,074,385.39	1,270,860.85
上海虹裕置业有限公司	物业管理业务	2,064,091.53	-
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	物业管理业务	2,057,388.52	-
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	2,022,518.94	3,496,932.72
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	2,010,584.92	2,631,246.31
西安招广房地产有限公司	物业管理业务	2,010,047.27	5,158,186.12
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	1,966,531.43	5,053,679.14
天骄(广州)房地产开发有限公司	物业管理业务	1,958,696.33	1,075,303.29
中航中关村科技有限公司	物业管理业务	1,945,192.48	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	1,931,793.74	961,666.70
商驰实业(深圳)有限公司	物业管理业务	1,887,981.69	4,083,430.20
招鑫(厦门)房地产有限公司	物业管理业务	1,887,321.21	-
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	物业管理业务	1,851,136.74	-
扬州恒洋置业有限公司	物业管理业务	1,850,675.70	-
厦门招商商业管理有限公司	物业管理业务	1,832,155.99	-
上海虹诺置业有限公司	物业管理业务	1,806,569.28	-
重庆招商意库商业管理有限公司	物业管理业务	1,776,981.48	298,740.49
招商证券资产管理有限公司	物业管理业务	1,769,374.00	-
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	1,768,912.45	2,441,984.75
杭州招商观颐养老服务有限公司	物业管理业务	1,748,977.81	-
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	物业管理业务	1,730,298.12	5,065,487.77
招商局地产(常州)有限公司	物业管理业务	1,724,028.34	3,938,415.48
河南鸣谦置业有限公司	物业管理业务	1,707,189.35	1,061,840.63
徐州招盛置业有限公司	物业管理业务	1,696,168.50	2,163,633.29
西安招麟房地产有限公司	物业管理业务	1,685,108.34	2,482,012.14
深圳市招商前海湾置业有限公司	物业管理业务	1,660,415.73	1,359,436.79
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务	1,654,527.63	4,817,850.74
深圳市桃花源置业有限公司	物业管理业务	1,625,871.46	329,312.26
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	1,620,644.23	2,604,739.53
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	1,601,575.69	5,288,880.64
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	1,585,489.90	2,545,199.65
深圳市创业壹号管理有限公司	物业管理业务	1,577,303.04	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务	1,554,961.31	-
大连集装箱码头有限公司	物业管理业务	1,546,450.20	1,477,945.65
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	1,522,148.96	1,642,791.70
合肥铭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,519,951.25	-
沈阳招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,514,181.21	-
南通招海置业有限公司	物业管理业务	1,514,141.71	9,352,511.38
上海江海建设开发有限公司	物业管理业务	1,509,132.96	-
扬州荃晟置业有限公司	物业管理业务	1,491,744.27	1,048,539.72
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	1,490,727.85	3,213,988.54
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	1,486,510.99	1,381,117.42
宿迁市东宇置业有限公司	物业管理业务	1,443,568.84	1,681,971.63
上海招政置业有限公司	物业管理业务	1,442,742.18	-
合肥德瀚产业园发展有限公司	物业管理业务	1,437,203.91	969,340.60
河南郑欧丝路建设发展有限公司	物业管理业务	1,396,513.53	10,458,315.51

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中外运物流(云南)有限公司	物业管理业务	1,384,117.95	1,274,352.59
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,375,022.88	11,070,385.88
长沙招麓房地产有限公司	物业管理业务	1,373,401.96	807,127.83
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	1,363,870.10	1,356,460.96
宁波鄞家置业有限公司	物业管理业务	1,355,052.70	519,962.74
湖北招阳置业有限公司	物业管理业务	1,349,039.59	7,692,179.06
中外运物流湖南有限公司	物业管理业务	1,315,972.20	737,185.84
深圳妈港仓码有限公司	物业管理业务	1,260,592.69	194,398.52
苏州湖玺房地产开发有限公司	物业管理业务	1,235,479.30	-
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	1,202,993.57	12,682,767.70
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	1,199,205.22	1,340,109.67
招商建设工程管理有限公司	物业管理业务	1,183,007.54	1,177,754.69
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	1,171,854.66	945,982.41
福建招商云谷开发有限公司	物业管理业务	1,168,528.07	1,087,096.68
招商局能源运输股份有限公司	物业管理业务	1,153,549.64	-
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	1,147,233.26	178,747.70
西安招商嘉时房地产有限公司	物业管理业务	1,140,964.97	2,638,752.31
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	1,133,260.34	1,063,207.55
招商局能源运输(香港)有限公司	物业管理业务	1,107,221.40	1,025,097.15
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理业务	1,103,830.20	1,088,097.49
深圳市乐享置业有限公司	物业管理业务	1,096,956.98	-
合肥新浩房地产开发有限公司	物业管理业务	1,091,063.21	-
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	1,089,280.54	1,028,847.33
苏州招宏房地产开发有限公司	物业管理业务	1,087,400.86	-
深圳海星港口发展有限公司	物业管理业务	1,087,050.86	129,508.28
北京中泉京投房地产开发有限公司	物业管理业务	1,076,792.65	-
招商局港口集团股份有限公司	物业管理业务	1,032,598.51	-
深圳市乐活置业有限公司	物业管理业务	1,031,584.23	-
中国外运福建有限公司	物业管理业务	1,024,235.73	167,852.55
西安招华永盛房地产有限公司	物业管理业务	1,014,426.07	2,006,334.97
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	1,013,999.28	1,010,345.28
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	1,011,471.60	883,601.60
上海招南实业发展有限公司	物业管理业务	1,010,993.93	-
招商局太平湾开发投资有限公司	物业管理业务	993,090.07	1,081,944.79
天津招江投资有限公司	物业管理业务	921,410.48	2,681,726.45
大连招顺房地产有限公司	物业管理业务	889,692.49	2,323,646.50

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	820,615.92	2,539,564.63
招商蛇口(济南)置业有限公司	物业管理业务	800,110.29	2,888,672.02
北京华商大厦有限公司	物业管理业务	722,830.68	2,579,347.25
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	665,760.64	1,457,984.71
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	物业管理业务	557,294.12	4,501,281.39
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理业务	538,777.91	6,916,036.27
招商(东莞)投资发展有限公司	物业管理业务	515,796.85	1,518,346.54
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	514,357.78	1,117,402.69
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	475,207.17	6,698,240.54
杭州元玺置业有限公司	物业管理业务	451,802.75	3,151,314.42
成都飞机工业(集团)有限责任公司	物业管理业务	435,534.58	2,815,432.83
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理业务	333,612.00	7,885,169.86
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	物业管理业务	322,591.67	1,998,019.49
郑州招商康颂置业有限公司	物业管理业务	304,756.62	3,428,480.02
嘉兴招鑫置业有限公司	物业管理业务	299,999.99	4,600,050.92
青岛招商熠华置业有限公司	物业管理业务	289,877.02	1,112,975.86
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理业务	287,850.64	4,402,656.65
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	283,138.94	1,557,911.30
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	163,991.69	3,792,226.33
招商局地产(太仓)有限公司	物业管理业务	118,663.10	5,770,183.17
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理业务	52,651.30	1,712,744.94
招商局地产(武汉)有限公司	物业管理业务	27,233.13	1,125,164.19
杭州德信春望置业有限公司	物业管理业务	17,820.11	3,162,394.01
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理业务	596.61	1,454,028.50
深圳市蛇口海滨置业有限公司	物业管理业务	-	18,629,866.96
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	-	5,970,901.51
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	-	5,798,800.27
上海盈睿商业运营管理有限公司	物业管理业务	-	5,797,662.75
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	-	5,655,894.07
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理业务	-	4,115,604.75
苏州晟铭房地产开发有限公司	物业管理业务	-	3,545,254.11
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理业务	-	3,504,612.00
上海光盛房地产开发有限公司	物业管理业务	-	3,434,862.39
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	-	3,147,318.61
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	物业管理业务	-	2,655,226.21
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	-	2,619,552.40
宁波浙达置业有限公司	物业管理业务	-	2,452,213.80
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理业务	-	2,139,495.12
东莞市恒安房地产开发有限公司	物业管理业务	-	2,095,234.29
珠海雍景华越房地产有限公司	物业管理业务	-	1,800,514.99

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
安徽绿隼置业有限公司	物业管理业务	-	1,770,109.59
南通招鑫置业有限公司	物业管理业务	-	1,754,311.18
东莞市招美房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,584,472.26
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	-	1,470,964.80
宁波明湖置业有限公司	物业管理业务	-	1,369,756.52
南京盛泽置业有限公司	物业管理业务	-	1,203,474.94
苏州湖悦房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,170,005.09
其他小额关联方	物业管理业务	44,224,295.62	49,146,960.05
物业管理及专业化服务合计		2,591,946,279.65	1,749,806,619.72

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳招商商置投资有限公司	资产管理业务	86,480,991.70	9,594,870.04
杭州北泓房地产开发有限公司	资产管理业务	16,226,415.10	-
成都招商远康房地产开发有限公司	资产管理业务	15,330,397.97	2,891,593.54
成都天府招商轨道城市发展有限公司	资产管理业务	12,473,107.40	4,476,987.87
宁波招鄞置业有限公司	资产管理业务	8,823,453.36	3,322,809.72
深圳市招广置业管理有限公司	资产管理业务	8,581,390.65	4,291,635.42
汇港实业(深圳)有限公司	资产管理业务	6,706,468.49	4,042,822.96
上海盈睿商业运营管理有限公司	资产管理业务	5,609,433.95	-
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	资产管理业务	4,498,277.32	759,218.38
招商蛇口十堰置业有限公司	资产管理业务	4,001,225.25	107,960.55
赣州中航九方商业有限公司	资产管理业务	3,809,576.25	2,009,450.61
长沙招商房地产有限公司	资产管理业务	3,320,754.70	-
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	资产管理业务	3,099,598.62	943,396.23
成都招商博时房地产开发有限公司	资产管理业务	3,068,054.42	1,245,046.11
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	资产管理业务	2,358,490.56	-
上海招科置业有限公司	资产管理业务	2,320,754.71	1,792,452.78
成都招商天府置业投资有限公司	资产管理业务	2,194,796.22	2,006,116.93
深圳市商安置业有限公司	资产管理业务	2,169,811.33	-
湛江招商港城投资有限公司	资产管理业务	2,045,119.96	1,132,075.44
杭州星日房地产开发有限公司	资产管理业务	1,825,891.99	1,395,938.55
长沙招阳房地产有限公司	资产管理业务	1,528,301.88	2,830,188.60
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	资产管理业务	1,493,994.45	-
深圳招商新安置业有限公司	资产管理业务	1,452,657.62	1,782,341.69
深圳市太子湾商储置业有限公司	资产管理业务	1,283,272.45	-
厦门招商商业管理有限公司	资产管理业务	1,254,716.98	-
珠海依云房地产有限公司	资产管理业务	1,056,603.77	943,396.20
深圳招商房地产有限公司	资产管理业务	458,841.60	21,204,056.02
其他小额关联方	资产管理业务	4,469,436.09	1,340,858.97
资产管理及其他合计		207,941,834.79	68,113,216.61

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(2) 关联托管、承包情况

1) 委托管理、出包

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本年确认的托管支出/出包支出
本公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	经营管理托管	2019年12月5日	2024年12月4日	按合同约定	1,000,000.00

(3) 关联租赁情况

1) 出租

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	12,597,619.07	7,573,089.12
赣州格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	9,191,895.99	5,939,066.12
南昌格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	8,723,809.53	9,395,282.16
岳阳格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	6,976,557.06	3,076,627.80
岳阳市天虹百货有限公司	房屋建筑物	4,472,255.04	5,567,505.83
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	3,967,410.17	4,444,188.31
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋建筑物	568,051.64	411,091.62
中航技国际经贸发展有限公司	房屋建筑物	369,561.44	359,883.18
深圳中航资源有限公司	房屋建筑物	344,492.00	-
深圳华新金属结构工程有限公司	房屋建筑物	-	800,000.00
天虹数科商业股份有限公司	房屋建筑物	-	8,235,112.42
招商信诺人寿保险有限公司	房屋建筑物	-	2,333.34
中航国际租赁有限公司	房屋建筑物	-	701,917.98
合计		47,211,651.94	46,506,097.88

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联租赁情况 - 续

2) 承租

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁支出	上年确认的 租赁支出
深圳市招商公寓发展有限公司	房屋建筑物	14,815,190.36	13,840,019.00
深圳市太子湾商储置业有限公司	房屋建筑物	6,026,187.46	62,537.75
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	5,886,231.77	5,870,279.61
招商局(上海)投资有限公司	房屋建筑物	4,193,483.67	635,391.84
中航国际租赁有限公司	房屋建筑物	4,108,788.24	-
飞亚达精密科技股份有限公司	房屋建筑物	1,743,085.68	4,878,742.82
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋建筑物	1,321,506.24	-
深圳市招商前海湾置业有限公司	房屋建筑物	1,030,285.19	410,556.66
广州招商房地产有限公司	房屋建筑物	988,735.57	1,199,412.71
广东国际大厦实业有限公司	房屋建筑物	883,376.15	938,576.16
武汉招商地产古田置业有限公司	房屋建筑物	719,291.79	945,088.86
成都招商博时房地产开发有限公司	房屋建筑物	434,322.21	-
杭州瑞盛智慧科技有限公司	房屋建筑物	356,246.72	-
佳临兴业有限公司	房屋建筑物	194,438.88	185,522.40
徐州淮盛新城建设发展有限公司	房屋建筑物	139,881.36	-
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	129,586.52	-
深圳招商房地产有限公司	房屋建筑物	87,349.20	-
招商局漳州开发区有限公司	房屋建筑物	28,027.68	-
成都招商远康房地产开发有限公司	房屋建筑物	4,364.81	169,262.86
上海盈睿商业运营管理有限公司	房屋建筑物	-	337,418.99
招商局光明科技园有限公司	房屋建筑物	-	367,829.92
招商港务(深圳)有限公司	房屋建筑物	-	34,289.90
深圳市中航城商业发展有限公司	房屋建筑物	-	180,000.00
合计		43,090,379.50	30,054,929.48

(4) 关联方利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	28,246,037.06	20,673,611.76
招商局集团财务有限公司	161,655.83	124.64
合计	28,407,692.89	20,673,736.40

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联方利息支出

项目	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	1,858,388.87	3,906,783.35
招商局集团财务有限公司	3,762,421.38	902,222.22
合计	5,620,810.25	4,809,005.57

(6) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
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	到期日之日起两年	否

(7) 关联方资金拆借情况

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	228,000,000.00	2022年12月16日	按合同约定分期偿还	长期借款

(8) 关键管理人员薪酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬(注)	17,046,573.00	26,699,111.00

注：本集团建立高级管理人员奖金递延支付机制，递延支付期限为3年。上表所列为本年内在本集团受薪的现任及离任董事、监事、高级管理人员于本年内从本集团实际获得的税前报酬总额。

(9) 其他关联交易

1) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
珠海依云房地产有限公司	出售股权	-	438,008,815.38
招商局地产(苏州)有限公司	出售股权	-	335,503,590.06
深圳招商房地产有限公司	出售股权	-	4,073,551.09
合计		-	777,585,956.53

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	2,670,806,821.91	-	1,541,801,974.67	-
	招商局集团财务有限公司	5,080,391.53	-	2,718,180.14	-
	合计	2,675,887,213.44	-	1,544,520,154.81	-
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	82,007,953.53	-	2,466,584.08	-
	深圳市招华国际会展发展有限公司	38,465,895.40	-	24,241,582.43	-
	济南先投积余城市服务有限公司	25,203,494.61	25,203.49	-	-
	深圳市招商创业有限公司	23,041,232.18	-	18,526.58	-
	深圳招商房地产有限公司	20,638,704.03	-	6,843,944.45	-
	云南盛商房地产开发有限公司	17,282,930.34	-	9,668,475.86	-
	深圳市招华国际会展运营有限公司	16,796,523.73	16,796.53	21,930,584.44	-
	招商银行股份有限公司	16,189,725.64	23,924.69	3,692,099.19	-
	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	15,050,843.76	-	13,829,991.90	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	14,363,377.23	14,363.38	-	-
	中国外运海南有限公司	12,560,561.48	-	412,035.88	-
	武汉新得房地产开发有限公司	11,351,641.00	-	1,134.03	-
	深圳市德瀚投资发展有限公司	10,020,220.12	-	10,204,913.58	-
	深圳招商安业投资发展有限公司	9,742,534.51	-	1,822,402.38	-
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	9,187,649.17	-	149,460.00	-
	常熟市琴安房地产开发有限公司	8,875,649.77	-	1,153,323.50	-
	合肥招盛房地产开发有限公司	8,708,838.22	-	10,156.26	-
	北京经开亦盛房地产开发有限公司	8,341,303.16	-	2,938,357.39	-
	成都禾招物业管理集团有限公司	7,878,350.87	7,878.35	-	-
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	7,791,409.96	7,791.40	175,133.19	-
	四川遂航智达物业服务有限公司	7,656,752.19	7,656.76	-	-
	常熟招商琴湖投资发展有限公司	7,559,865.08	-	5,006,116.53	-
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	7,554,569.33	-	-	-
	南通招通置业有限公司	7,465,545.38	-	8,225,922.65	-
	招商局(蕻春)投资发展有限公司	7,400,019.39	-	4,218,239.10	-
	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	6,929,949.05	-	12,339,108.69	-
	上海招科置业有限公司	6,436,310.97	-	1,919,033.18	-
	北京招合房地产开发有限公司	6,324,753.11	-	6,368,862.34	-
	成都国生积余不动产管理有限公司	6,193,270.00	6,193.27	-	-
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	5,908,637.25	-	2,721,426.94	-
	南宁招商众鑫房地产有限公司	5,588,666.41	-	11,215,714.55	-
	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	5,244,016.25	-	2,699,184.14	-
	广州招商房地产有限公司	5,191,354.48	-	10,611,410.30	-
	育商(广州)城市运营服务有限公司	5,088,777.46	5,088.78	-	-
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区 开发建设有限公司	5,086,806.10	-	432,855.36	-
	徐州淮海金融招商发展有限公司	5,038,810.82	-	3,781,733.20	-
	湛江招商港城投资有限公司	4,578,236.80	-	1,806,051.59	-
	深圳市中航城商业发展有限公司	4,526,526.71	40,366.57	370,809.12	-
	南宁招商汇盈房地产有限公司	4,425,154.17	-	326,319.32	-
	深圳市招商文发房地产开发有限公司	4,342,193.00	-	319,656.15	-
南通招润置业有限公司	4,340,646.70	-	4,132,577.07	-	
长春招华房地产开发有限公司	4,240,035.71	-	112,589.22	-	
佛山招商绿湖房地产有限公司	4,225,736.73	-	2,568,545.02	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	宁波招鄞置业有限公司	4,907,436.74	-	3,058,657.52	-
	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	4,165,329.03	-	1,136,816.57	-
	漳州招商房地产有限公司	4,141,553.41	-	938,353.30	-
	招商局地产(北京)有限公司	4,016,786.85	-	2,626,183.22	-
	招商局地产(重庆)花园城有限公司	3,896,791.47	-	3,897,449.91	-
	郑州天地康颂置业有限公司	3,848,591.36	-	1,254,288.20	-
	长沙懿德房地产有限公司	3,835,250.71	-	201,700.67	-
	晋宁金辰房地产开发有限公司	3,814,313.68	-	1,128,948.35	-
	大连招义房地产有限公司	3,709,022.54	-	1,339,049.63	-
	招商局光明科技园有限公司	3,699,395.23	-	153,792.55	-
	昆明同润房地产开发有限公司	3,692,462.28	-	2,792,123.00	-
	哈尔滨银开房地产开发有限公司	3,478,011.50	-	165,490.80	-
	南京玄盛房地产开发有限公司	3,440,013.16	-	1,100,000.00	-
	招商局地产(常州)有限公司	3,407,260.39	-	-	-
	南京盛香园房地产开发有限公司	3,402,728.25	-	-	-
	合肥卓盛房地产开发有限公司	3,236,527.69	-	-	-
	招商证券股份有限公司	3,210,546.77	-	4,562,407.33	-
	招商蛇口三亚发展有限公司	3,152,902.85	-	946,059.04	-
	常熟市琴宏房地产开发有限公司	3,130,408.88	-	4,380,323.86	-
	西安招平房地产有限公司	2,971,959.64	-	235,173.82	-
	沈阳招义房地产开发有限公司	2,840,913.20	-	14,712.99	-
	武汉招瑞置业有限公司	2,819,664.94	-	20,709.20	-
	杭州南兴房地产开发有限公司	2,716,102.89	-	936,609.53	-
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,690,544.95	2,690.55	-	-
	苏州市招融致新房地产有限公司	2,589,289.77	-	4,371,292.31	-
	南京江洲盛瑞置业有限公司	2,572,288.85	-	1,311,230.17	-
	天虹数科商业股份有限公司	2,542,506.85	22,574.80	4,595,709.00	425.36
	深圳市蛇口新泰置业有限公司	2,513,507.81	-	-	-
	杭州星日房地产开发有限公司	2,502,619.99	-	8,450,979.24	-
	福州市雍景湾房地产有限公司	2,439,352.07	-	2,635,965.85	-
	长沙仁惠房地产有限公司	2,368,250.49	-	84,597.42	-
	成都招商天府置业投资有限公司	2,346,542.78	-	-	-
	徐州淮盛新城建设发展有限公司	2,300,667.42	-	2,376,847.85	-
	深圳坪山招商房地产有限公司	2,268,200.56	-	2,917,862.22	-
	杭州惠余置业有限公司	2,183,385.85	-	1,261,200.04	-
	惠州招启置业有限公司	2,166,763.21	-	-	-
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,136,635.00	2,136.64	2,810,418.65	-
	深圳市太子湾商泰置业有限公司	2,136,065.58	-	5,830,311.14	-
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	2,073,634.71	2,073.63	1,822,247.21	1,822.24
	珠海依云房地产有限公司	2,056,073.08	-	265,340.73	-
南昌德瀚商业管理有限公司	2,031,259.30	-	1,333,602.67	-	
招鑫(厦门)房地产有限公司	1,968,472.18	-	-	-	
昆明同冠房地产开发有限公司	1,943,323.77	-	1,946,979.35	-	
成都天府招商轨道城市发展有限公司	1,896,481.07	-	138,787.02	-	
沈阳招泰房地产开发有限公司	1,889,260.71	-	383,125.48	-	
海口招商雍江湾置业有限公司	1,832,807.50	-	355,228.20	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
招商蛇口十堰置业有限公司		1,812,415.95	-	336,327.91	-
长沙雍景房地产有限公司		1,805,701.03	-	795,612.69	-
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司		1,793,468.55	-	3,061,462.67	-
成都招商简新房地产开发有限公司		1,722,515.58	-	-	-
重庆招商启盛房地产开发有限公司		1,639,359.16	-	1,541,362.69	-
湖北招阳置业有限公司		1,588,480.04	-	201,429.08	-
佛山招商果岭房地产有限公司		1,583,642.97	-	55,863.73	-
盐城市盛通梁置业有限公司		1,552,161.82	-	1,774,009.86	-
深圳市太子湾商储置业有限公司		1,523,446.09	-	3,256,135.40	-
大连太平洋资产经营管理有限公司		1,516,466.41	-	-	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司		1,514,953.21	1,514.95	-	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司		1,511,510.26	1,511.51	-	-
中外物流西北有限公司		1,500,000.00	-	-	-
上海招政置业有限公司		1,442,742.18	-	-	-
深圳市太子湾商融置业有限公司		1,436,782.59	-	6,893,199.94	-
上海招虹置业有限公司		1,431,749.69	-	5,286,023.99	-
招商三亚崖州湾发展有限公司		1,417,100.87	-	382,300.88	-
西安招广房地产有限公司		1,405,605.72	-	1,405,605.72	-
上海盈睿商业运营管理有限公司		1,404,000.00	-	6,145,522.51	-
共青城中航文化投资有限公司		1,374,922.00	1,374.92	914,248.00	914.25
广州保穗置业有限公司		1,358,578.77	-	-	-
南京耀盛房地产开发有限公司		1,332,620.78	-	1,000,000.00	-
招商局地产(烟台)有限公司		1,314,099.25	-	2,811,129.44	-
漳州翼商房地产开发有限公司		1,302,527.41	-	543,653.08	-
天津招正房地产开发有限公司		1,280,521.07	-	546,979.02	-
河北雄安招元产业发展有限公司		1,252,035.15	-	-	-
厦门市臻园房地产有限公司		1,223,237.43	-	1,281,923.22	-
深圳市听海置业有限公司		1,218,154.60	-	-	-
招商仁和太原置业有限公司		1,203,286.50	-	338,481.84	-
广州招盛房地产有限责任公司		1,194,822.08	-	-	-
云南雨泉置业有限公司		1,157,691.43	-	571,344.39	-
深圳市乐享置业有限公司		1,157,036.82	-	-	-
南京招平置盛商业管理有限公司		1,142,565.70	-	1,300,000.00	-
蛇口集装箱码头有限公司		1,133,999.13	-	664,710.00	-
西咸新区招诚永盛房地产有限公司		1,132,168.44	-	-	-
镇江火炬置地发展有限公司		1,105,488.10	-	238,457.50	-
上海招南实业发展有限公司		1,071,653.57	-	-	-
宁波招开置业有限公司		1,058,727.50	-	-	-
南京利盛房地产开发有限公司		1,058,705.70	-	1,836,752.13	-
北京亚林东房地产开发有限公司		1,052,950.31	-	5,157,206.19	-
无锡溪胜房地产开发有限公司		1,049,224.36	-	218,375.79	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司		1,043,599.78	1,043.60	-	-
上海招商宝欣置业有限公司		1,029,490.41	-	2,033,648.22	-
合肥君盛房地产开发有限公司		1,005,891.78	-	214,643.90	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司		96,412.87	-	16,233,221.45	-
广州新合房地产有限责任公司		-	-	7,822,598.46	7,413.02
武汉招平雍荣置业有限公司		-	-	5,677,145.94	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	招商局地产(太仓)有限公司	12,021.03	-	5,591,319.29	-
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	-	-	5,572,982.05	-
	广东国际大厦实业有限公司	10,000.00	10,000.00	5,266,535.46	5,256.54
	招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	204,092.84	-	4,764,645.29	-
	中国航空技术国际控股有限公司	-	-	4,222,947.44	-
	天津招商泰达房地产开发有限公司	750,793.91	-	4,146,565.10	-
	合肥瑞盛房地产开发有限公司	475,291.29	-	4,031,558.46	-
	上海宝琛置业有限公司	7,557.36	-	4,014,717.80	-
	深圳招商江岭城市服务有限公司	-	-	3,330,269.00	-
	深招富桥(深圳)产业运营有限公司	-	-	2,894,196.57	-
	武汉招平海盈置业有限公司	203,379.77	-	2,829,038.22	-
	杭州潮悦房地产开发有限公司	984,492.41	-	2,346,205.13	-
	烟台招商局置业有限公司	443,191.26	-	2,331,436.89	-
	杭州招盈房地产开发有限公司	758,839.28	-	2,031,123.13	-
	苏州招华房地产开发有限公司	913.60	-	1,945,587.10	-
	天津招晨房地产开发有限公司	697,674.28	-	1,923,009.91	-
	杭州招商观颐养老服务服务有限公司	475,351.42	-	1,906,097.98	-
	苏州招商融新投资发展有限公司	334,153.41	-	1,904,053.60	-
	南通招海置业有限公司	378,918.58	-	1,726,652.32	-
	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	790,430.69	-	1,710,741.15	-
	无锡瑞商房地产开发有限公司	557,719.66	-	1,664,298.53	-
	南昌市天虹商场有限公司	-	-	1,623,923.39	1,623.92
	深圳招商华侨城投资有限公司	-	-	1,580,805.23	-
	西安招阳房地产有限公司	191,905.30	-	1,514,789.92	-
	深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	-	-	1,500,226.94	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	-	-	1,462,561.34	-
	广州招赢房地产有限责任公司	-	-	1,455,441.93	-
	招商局航华科贸中心有限公司	-	-	1,379,009.45	-
	重庆招商依港房地产开发有限公司	649,320.89	-	1,317,498.00	-
	汇港实业(深圳)有限公司	794,076.03	-	1,312,010.31	-
	南宁招商汇天房地产有限公司	649,438.00	-	1,294,912.77	-
	中航技进出口有限责任公司	-	-	1,176,235.21	-
	宁波明湖置业有限公司	900,000.00	-	1,116,301.95	-
	武汉招城置业有限公司	427,448.68	-	1,108,005.51	-
	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	117,382.22	-	1,100,653.05	-
	武汉招喆汉都置业有限公司	91,747.75	-	1,047,274.95	-
上海光盛房地产开发有限公司	-	-	1,038,702.18	-	
青岛招商铭华置业有限公司	803,320.51	-	1,033,983.81	-	
关联方小额应收账款汇总	67,948,103.82	644,338.89	45,943,172.08	27,535.85	
合计	766,437,455.81	844,522.71	467,214,297.73	44,991.18	
预付款项	青岛招商海德置业发展有限公司	5,517,234.62	-	-	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	719,852.00	-	-	-
	招商局地产(烟台)有限公司	710,000.00	-	-	-
	镇江盈盛房地产开发有限公司	-	-	720,000.00	-
	关联方小额预付款项汇总	410,617.86	-	-	-
合计	7,357,704.48	-	720,000.00	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	招商银行股份有限公司	35,041,070.34	35,041.07	29,959,448.00	-
	南通招通置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
	深圳招商商置投资有限公司	4,094,079.74	-	978,774.58	-
	深圳市招商公寓发展有限公司	3,085,909.72	-	662,277.64	-
	深圳招商房地产有限公司	2,692,197.77	-	61,076.03	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	1,594,274.00	-	1,227,148.00	-
	上海招科置业有限公司	1,295,275.03	-	-	-
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	1,283,400.00	-	-	-
	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	-
	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	-
	招商局地产(日照)有限公司	-	-	2,277,139.30	-
	成都招商远康房地产开发有限公司	20,000.00	-	1,802,000.00	-
	飞亚达精密科技股份有限公司	245,341.99	1,538.84	1,395,890.40	22.38
	岳阳市天虹百货有限公司	344,579.05	344.58	1,339,716.00	17,228.95
	关联方小额其他应收款汇总	7,062,132.79	18,225.49	5,647,526.96	241,428.57
合计	64,158,260.43	55,149.98	52,750,996.91	258,679.90	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
应付账款	汇港实业(深圳)有限公司	16,694,034.67	9,315,560.89
	招商局食品(中国)有限公司	6,471,053.50	3,733,503.92
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	4,125,847.48	-
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	3,739,273.56	-
	四川遂航智达物业服务服务有限公司	2,910,438.24	-
	烟台蓝天中航城市服务有限公司	2,875,845.42	-
	深圳招商房地产有限公司	2,053,044.33	-
	佛山招商房地产有限公司	1,807,387.31	-
	深圳招商商置投资有限公司	892,131.59	-
	南京招商金城物业管理有限公司	724,443.25	-
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	597,432.08	-
	成都飞机工业(集团)有限责任公司	565,308.34	-
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	533,476.87	62,867.00
	深圳招商江岭城市服务有限公司	464,180.96	4,960,170.10
	飞亚达精密科技股份有限公司	405,660.38	-
	佛山招商果岭房地产有限公司	350,057.96	-
	成都招商龙城房地产开发有限公司	338,642.76	-
	招商局健康产业(蕲春)有限公司	247,652.83	-
	招商蛇口数字城市科技有限公司	245,300.00	-
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	204,011.75	-
	中航技易发投资有限公司	200,000.00	-
	招商银行股份有限公司	187,524.71	-
	招商圣约酒业(深圳)有限公司	149,681.42	19,618.00
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	142,391.51	-
	重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	141,644.54	64,006.70
	厦门天马微电子有限公司	133,211.01	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数	
应付账款	广东国际大厦实业有限公司	128,529.36	34,229.36	
	中国航空技术厦门有限公司	116,612.95	-	
	佛山招商绿湖房地产有限公司	113,868.00	-	
	深圳招商网络有限公司	108,644.94	-	
	招商证券股份有限公司	-	8,555,093.82	
	深圳市招商创业有限公司	-	3,692,105.33	
	广州依云房地产有限公司	-	1,521,695.64	
	深圳招商文化产业有限公司	-	471,698.11	
	关联方小额应付账款汇总	699,455.96	39,884.10	
	合计	48,366,787.68	32,470,432.97	
合同负债	招商银行股份有限公司	9,725,756.05	-	
	中航技进出口有限责任公司	3,248,912.99	8,368,585.30	
	招商商置(贵州毕节)投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	
	南京招平置盛商业管理有限公司	890,924.60	-	
	中航技易发投资有限公司	-	5,547,747.71	
	关联方小额合同负债汇总	240,431.19	1,722,854.68	
	合计	15,106,024.83	16,639,187.69	
其他应付款	深圳中航城发展有限公司	30,865,069.71	29,878,900.04	
	中国航空技术国际控股有限公司	18,114,544.74	17,589,079.48	
	招商银行股份有限公司	14,280,606.44	-	
	招商证券股份有限公司	9,489,923.64	1,396.08	
	招商局地产(北京)有限公司	5,235,860.75	3,348,797.93	
	上海招商置业有限公司	4,532,859.00	4,516,039.00	
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	2,188,300.00	-	
	赣州格兰云天国际酒店有限公司	1,821,700.00	-	
	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21	
	南京招商金城物业管理有限公司	1,727,016.82	-	
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	1,448,300.00	1,448,300.00	
	武汉天马微电子有限公司	1,358,040.00	-	
	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	-	
	深圳市招华国际会展发展有限公司	-	3,186,492.91	
	广州招商房地产有限公司	500,000.00	2,382,908.73	
	宁波招鄞置业有限公司	-	2,000,000.00	
	长沙市天虹百货有限公司	-	1,339,716.00	
	深圳市招商创业有限公司	101,090.43	1,333,782.54	
	成都招商远康房地产开发有限公司	-	1,134,777.05	
	招商局地产(南京)有限公司	-	1,093,285.07	
	佛山依云房地产有限公司	-	1,071,626.95	
	关联方小额其他应付款汇总	9,263,334.86	7,902,082.92	
	合计	104,062,570.60	80,023,392.91	
	一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	96,209,000.00	58,620,277.78
		招商银行股份有限公司	2,436,422.21	-
合计		98,645,422.21	58,620,277.78	
长期借款	招商局集团财务有限公司	132,000,000.00	522,000,000.00	
	招商银行股份有限公司	37,600,000.00	-	
	合计	169,600,000.00	522,000,000.00	
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	

十四、承诺及或有事项

1. 或有事项

(1) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

本年末，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 4,269,190.45 元（上年末：9,686,178.57 元），该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

除存在上述或有事项外，截至 2023 年 12 月 31 日止，本集团无其他重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况说明

2024 年 3 月 14 日，本公司第十届董事会第十七次会议审议同意本公司 2023 年度利润分配预案：按本公司 2023 年末总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），不进行转股。本次合计分配现金 180,258,830.20 元。

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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

2023年

项目	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入					
对外交易收入	14,758,060,638.60	698,379,423.72	170,238,976.28	-	15,626,679,038.60
分部间交易收入	35,887,811.36	5,849,474.36	-	-41,737,285.72	-
分部营业收入合计	14,793,948,449.96	704,228,898.08	170,238,976.28	-41,737,285.72	15,626,679,038.60
营业费用(注)	14,072,418,871.04	495,818,775.12	247,347,712.10	-41,737,285.72	14,773,848,072.54
其他收益	92,208,235.48	2,569,737.69	1,688.62	-	94,779,661.79
投资收益	8,528,144.16	699,846,574.36	-	-703,399,869.98	4,974,848.54
公允价值变动收益(损失)	10,514,200.00	-4,544,300.00	-	-	5,969,900.00
信用减值利得(损失)	-41,013,633.62	-2,525,663.34	-346,718.52	-	-43,886,015.48
资产减值利得(损失)	-	-	-	-	-
资产处置收益(损失)	640,964.12	-52,606.28	-	-	588,357.84
营业利润	792,407,489.06	903,703,865.39	-77,453,765.72	-703,399,869.98	915,257,718.75
营业外收入	10,205,199.35	4,386,465.38	9,071.43	-	14,600,736.16
营业外支出	1,283,901.99	88,254.69	77,374.21	-	1,449,530.89
利润总额	801,328,786.42	908,002,076.08	-77,522,068.50	-703,399,869.98	928,408,924.02
所得税费用	175,077,425.76	19,618,342.74	-4,941,832.33	-	189,753,936.17
净利润	626,251,360.66	888,383,733.34	-72,580,236.17	-703,399,869.98	738,654,987.85
资产总额	10,848,812,361.29	21,333,458,977.42	1,139,921,313.76	-14,718,135,014.43	18,604,057,638.04
负债总额	8,673,639,832.89	8,914,828,590.47	1,672,632,944.31	-10,567,417,962.45	8,693,683,405.22
折旧和摊销费用	95,428,380.33	31,666,299.64	25,493.43	-1,178,735.40	125,941,438.00
资本性支出	123,037,570.86	17,768,790.34	1,964,102.42	-4,714,941.51	138,055,522.11
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

2022年

项目	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入					
对外交易收入	12,503,621,380.12	465,196,753.02	54,957,238.87	-	13,023,775,372.01
分部间交易收入	24,466,500.90	8,692,955.86	-	-33,159,456.76	-
分部营业收入合计	12,528,087,881.02	473,889,708.88	54,957,238.87	-33,159,456.76	13,023,775,372.01
营业费用(注)	11,712,464,065.10	496,120,313.34	75,557,970.86	-33,159,456.76	12,250,982,892.54
其他收益	107,934,595.27	3,389,421.23	13,207.97	-	111,337,224.47
投资收益	8,558,216.68	547,021,621.55	-	-510,673,703.78	44,906,134.45
公允价值变动收益(损失)	31,520.00	-8,496,180.00	-	-	-8,464,660.00
信用减值利得(损失)	-32,700,967.45	5,172,798.24	-91,111.46	-	-27,619,280.67
资产减值利得(损失)	-	-	-69,026,243.16	-	-69,026,243.16
资产处置收益(损失)	852,301.97	-10,260.45	3,541.94	-	845,583.46
营业利润	900,299,482.39	524,846,796.11	-89,701,336.70	-510,673,703.78	824,771,238.02
营业外收入	10,430,656.52	879,412.88	667,561.86	-	11,977,631.26
营业外支出	12,718,205.22	2,359,035.90	89,241.64	-	15,166,482.76
利润总额	898,011,933.69	523,367,173.09	-89,123,016.48	-510,673,703.78	821,582,386.52
所得税费用	222,608,870.13	30,203,139.67	-	-	252,812,009.80
净利润	675,403,063.56	493,164,033.42	-89,123,016.48	-510,673,703.78	568,770,376.72
资产总额	10,322,449,868.57	20,069,713,856.95	1,307,975,770.88	-13,885,141,068.17	17,814,998,428.23
负债总额	5,262,352,668.65	7,888,905,765.15	1,759,514,124.57	-6,406,925,062.38	8,503,847,495.99
折旧和摊销费用	86,309,076.78	27,600,193.05	28,147.08	-	113,937,416.91
资本性支出	45,448,539.37	35,666,044.36	190,566.89	-5,316,874.42	75,988,276.20
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

注: 该项目包括营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用和财务费用。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	本年年末数	上年年末数
其他应收款	3,796,270,500.74	3,490,495,252.83

(1) 其他应收款

1) 按账龄披露

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内	890,670,207.97	22.21	8,230.81	620,235,196.20	16.56	-
1至2年	362,149,517.67	9.03	-	315,576,371.56	8.43	1,067.41
2至3年	315,214,375.51	7.86	-	245,292,825.51	6.55	-
3年以上	2,441,429,607.67	60.90	213,184,977.27	2,563,833,380.16	68.46	254,441,453.19
合计	4,009,463,708.82	100.00	213,193,208.08	3,744,937,773.43	100.00	254,442,520.60

2) 按款项性质分类情况

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
代垫款项、往来款	4,008,566,188.82	213,138,044.87	3,795,428,143.95	3,744,854,482.00	254,441,453.19	3,490,413,028.81
押金及保证金	52,895.00	372.58	52,522.42	320.00	0.32	319.68
员工借款及备用金	54,000.00	54,000.00	-	54,000.00	54.00	53,946.00
其他	790,625.00	790.63	789,834.37	28,971.43	1,013.09	27,958.34
合计	4,009,463,708.82	213,193,208.08	3,796,270,500.74	3,744,937,773.43	254,442,520.60	3,490,495,252.83

3) 信用损失准备计提情况

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
本年年初数	1,067.41	-	254,441,453.19	254,442,520.60
本年计提	7,163.40	-	54,320.00	61,483.40
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-41,310,795.92	-41,310,795.92
其他变动	-	-	-	-
本年年末数	8,230.81	-	213,184,977.27	213,193,208.08

4) 信用损失准备的情况

类别	本年年初余额	本年变动情况				本年年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
信用损失准备	254,442,520.60	61,483.40	-	-41,310,795.92	-	213,193,208.08

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款 - 续

5) 本年实际核销的其他应收款情况

种类	核销金额
客户二	19,027,493.38
客户三	18,353,439.00
客户四	2,157,924.01
客户五	1,771,939.53
合计	41,310,795.92

本年无重要的其他应收款核销事项。

6) 按欠款方归集的本年年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	本年年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备	性质或内容
衡阳中航地产有限公司	912,272,820.91	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	22.75	-	关联往来
中航城置业(昆山)有限公司	696,774,040.87	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	17.38	-	关联往来
中航物业管理有限公司	633,947,780.34	1年以内、1至2年	15.81	-	关联往来
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	363,630,000.00	3年以上	9.07	-	关联往来
成都市中航地产发展有限公司	355,350,661.69	3年以上	8.86	-	关联往来
合计	2,961,975,303.81		73.87	-	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
对子公司投资	7,615,927,694.41	7,200,000.00	-	7,623,127,694.41
对联营企业投资	15,818,972.92	14,069,094.33	-	29,888,067.25
合计	7,631,746,667.33	21,269,094.33	-	7,653,015,761.66
减：长期股权投资减值准备	-			563,409,937.96
净额	7,631,746,667.33			7,089,605,823.70

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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 股利和利润	计提减值准备	外币报表 折算影响数			其他
一、子公司												
招商物业	3,206,914,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,206,914,500.00	-
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	963,214,351.48	-
新中物业管理(中国)有限公司	536,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	536,000,000.00	-
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00	-	-	-	-	-	-	400,001,774.96	-	-	42,714,275.04	400,001,774.96
深圳市汇勤物业管理有限公司	436,428,572.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	436,428,572.00	-
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,641,604.82	-
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275,380,000.00	-
中航城置业(昆山)有限公司	260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,000,000.00	-
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	230,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230,000,000.00	-
成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	163,408,163.00	-	-	-	-	-	-	163,408,163.00	-	-	-	163,408,163.00
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,832,000.00	-
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,652,451.11	-
上海积余商航物业管理服务有限公司	53,620,000.00	5,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	59,220,000.00	-
中航物业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商商业管理(深圳)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-
深圳市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	-
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.00	-
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	-	1,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,000.00	-
小计	7,615,927,694.41	7,200,000.00	-	-	-	-	-	563,409,937.96	-	-	7,059,717,756.45	563,409,937.96

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细 - 续

被投资单位	本年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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 股利和利润	计提减值准备	外币报表 折算影响数			其他
二、联营企业												
广西广投智慧服务集团有限公司	9,448,972.92	-	-	1,554,034.02	-	-	-	-	-	-	11,003,006.94	-
成都国生积余不动产管理有限公司	6,370,000.00	-	-	3,205,060.31	-	-	-	-	-	-	9,575,060.31	-
天津宝星积余产业服务有限公司	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
济南先投积余城市服务有限公司	-	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	-	1,960,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,960,000.00	-
小计	15,818,972.92	9,310,000.00	-	4,759,094.33	-	-	-	-	-	-	29,888,067.25	-
合计	7,631,746,667.33	16,510,000.00	-	4,759,094.33	-	-	-	563,409,937.96	-	-	7,089,605,823.7	563,409,937.96

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 营业收入和营业成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	211,710,083.95	168,545,980.80	122,891,173.82	89,407,925.66

4. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
成本法核算确认的投资收益	703,399,869.98	510,673,703.78
权益法核算确认的投资收益	4,759,094.33	2,918,972.92
处置长期股权投资产生的投资收益（损失）	-	-347,138,525.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,710,000.00	-
合计	699,448,964.31	166,454,151.27

补充资料

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1. 本年非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023）》的规定，本集团2023年度非经营性损益如下：

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	588,357.84
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	31,394,899.77
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
对外委托贷款取得的损益	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,494,694.57
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-
非货币性资产交换损益	-
债务重组损益	-1,043,490.04
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	5,969,900.00
交易价格显失公允的交易产生的收益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,500,080.11
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注1）	56,364,202.70
非经常性损益总额	106,268,644.95
减：非经常性损益的所得税影响数	24,956,851.40
非经常性损益税后净额	81,311,793.55
减：归属于少数股东的非经常性损益	5,122,060.55
归属于公司普通股股东的非经常性损益	76,189,733.00

注1：主要系其他收益中增值税加计扣除、重点人群税收优惠以及退役军人税收优惠金额。

注2：执行《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（2023年修订）》对可比会计期间非经常性损益无重要影响。

补充资料

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，本公司 2023 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产 收益 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	7.77	0.6939	0.6939
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6.97	0.6220	0.6220
