

招商局积余产业运营服务股份有限公司
二〇一九年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-7
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
公司资产负债表	7-8
公司利润表	9
公司现金流量表	10
公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	13-188

审计报告

致同审字（2020）第 110ZA4439 号

招商局积余产业运营服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一）与收购相关的可辨认净资产公允价值评估及商誉确认

相关信息披露详见财务报表附注五、15 商誉及附注六、1 非同一控制下企业合并。

1、 事项描述

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

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

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

2、审计应对

我们执行了下列程序以应对该关键审计事项：

- （1）与管理层讨论并了解交易的目的及定价依据；
- （2）获取购买招商物业股权的相关协议、估值报告、公司章程和董事会成员名单以及其他支持性文件，核对交易的细节；
- （3）了解、评估及测试管理层有关企业合并相关的内部控制；
- （4）对独立评估机构的专业胜任能力、专业素质以及客观性进行评估；
- （5）在我们内部评估专家的协助下，执行如下审计程序：
 - a、评估管理层及独立评估机构在估值过程中所采用的估值方法是否恰当；
 - b、复核可辨认资产和负债的公允价值及商誉计算的准确性；
 - c、参考收购协议及相关公告、公开市场的相关分析报告、以及招商物业的财务信息等评估可辨认资产和负债的完整性；
 - d、了解管理层的未来商业发展计划以评估商誉确认的商业合理性；

e、参考市场公布的可比建筑的建造成本，并考虑建筑物的物理状态，评估建筑物单位重置成本单价的合理性；

根据已执行的上述审计程序，管理层在可辨认净资产公允价值评估及商誉确认中采用的估值方法和关键假设能够被我们取得的审计证据支持。

（二）投资性房地产公允价值计量

相关信息披露详见财务报表附注五、12 投资性房地产。

1、事项描述

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

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

2、审计应对

我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：

（1）评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

（2）对外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估；

（3）与管理层沟通评估技术，查看评估报告，评估评估师选取的估值技术的相关性和合理性；

（4）抽样选取部分评估值执行检查程序，检查所使用数据的合理性和适当性。

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

（三）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注五、6 存货。

1、事项描述

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

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

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

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

基于我们已执行的审计程序，管理层关于存货减值测试的判断及估计是可接受的。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督招商积余的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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



中国注册会计师
（项目合伙人）
张伟
110001650254

中国注册会计师
龙娇
110001590340

中国·北京

二〇二〇年四月十日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,405,487,587.54	2,206,597,349.13
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据	五、2	16,238,631.03	5,988,127.87
应收账款	五、3	1,094,715,782.09	605,480,913.50
应收账款融资			
预付款项	五、4	89,093,588.16	25,261,505.59
其他应收款	五、5	496,303,957.54	427,423,149.53
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、6	1,658,271,156.65	1,778,834,927.71
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	155,214,002.88	162,738,243.57
流动资产合计		5,915,324,705.89	5,212,324,216.90
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	五、8		5,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、9	138,658,490.95	163,916,923.90
其他权益工具投资	五、10	5,183,809.13	
其他非流动金融资产	五、11	1,600,000.00	
投资性房地产	五、12	6,885,357,693.02	6,918,650,449.25
固定资产	五、13	601,395,295.64	600,986,968.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、14	24,662,690.40	10,838,022.36
开发支出			
商誉	五、15	2,565,188,788.24	
长期待摊费用	五、16	144,093,115.82	102,596,825.80
递延所得税资产	五、17	20,533,523.76	21,332,673.07
其他非流动资产	五、18	199,694,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计		10,586,367,406.96	8,023,321,863.37
资产总计		16,501,692,112.85	13,235,646,080.27

公司法定代表人：许永军

主管会计工作的公司负责人：石正林

公司会计机构负责人：张秀成

合并资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位: 招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	五、19	350,000,000.00	545,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	五、20	750,116,301.96	643,630,569.03
预收款项	五、21	559,804,584.86	273,499,112.49
应付职工薪酬	五、22	615,757,850.55	319,368,466.65
应交税费	五、23	99,928,749.76	482,787,614.90
其他应付款	五、24	1,572,324,727.36	992,693,492.32
其中: 应付利息			
应付股利	五、24(1)	45,091,977.23	31,274,645.73
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、25	164,837,638.84	171,351,700.00
其他流动负债	五、26	26,231,825.73	19,136,655.64
流动负债合计		4,139,001,679.06	3,447,467,611.03
非流动负债:			
长期借款	五、27	1,970,916,641.67	2,573,851,675.00
应付债券	五、28	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43
长期应付款	五、29	107,611,411.36	42,492,382.10
预计负债	五、30	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	五、31	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	五、17	760,930,995.43	691,459,543.63
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,360,539,048.46	4,902,889,594.16
负债合计		8,499,540,727.52	8,350,357,205.19
股东权益:			
股本	五、32	1,060,346,060.00	666,961,416.00
资本公积	五、33	3,085,335,971.58	421,311,384.34
减: 库存股			
其他综合收益	五、34	-64,314.59	
专项储备			
盈余公积	五、35	401,156,175.65	372,147,340.20
未分配利润	五、36	3,436,866,631.85	3,381,605,258.30
归属于母公司股东权益合计		7,983,640,524.49	4,842,025,398.84
少数股东权益		18,510,860.84	43,263,476.24
股东权益合计		8,002,151,385.33	4,885,288,875.08
负债和股东权益总计		16,501,692,112.85	13,235,646,080.27

公司法定代表人: 许永军 主管会计工作的公司负责人: 石正林 公司会计机构负责人: 张秀成

合并利润表

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	五、37	6,077,903,715.74	6,655,646,451.69
减：营业成本	五、37	4,968,170,383.57	5,348,442,301.77
税金及附加	五、38	16,074,449.09	239,980,150.68
销售费用	五、39	75,017,764.88	111,028,394.18
管理费用	五、40	379,109,973.07	383,604,534.88
研发费用	五、41	17,526,847.30	14,622,697.37
财务费用	五、42	235,791,601.59	279,734,292.69
其中：利息费用		244,852,498.59	316,016,142.33
利息收入		15,127,555.01	42,099,015.73
加：其他收益	五、43	30,950,530.06	5,836,148.05
投资收益(损失以“-”号填列)	五、44	-3,379,309.25	1,249,521,950.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,113,490.67	6,688,330.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、45	-12,851,850.89	11,825,547.49
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、46	-6,507,548.75	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、47	8,407,211.00	-325,230,943.40
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、48	-1,326,131.39	-342,263.22
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		401,505,597.02	1,219,844,519.62
加：营业外收入	五、49	12,141,962.79	11,951,732.19
减：营业外支出	五、50	5,338,974.00	6,481,000.95
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		408,308,585.81	1,225,315,250.86
减：所得税费用	五、51	138,584,970.17	401,333,352.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		269,723,615.64	823,981,898.86
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		269,723,615.64	823,981,898.86
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-16,504,324.82	-32,631,468.60
归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		286,227,940.46	856,613,367.46
五、其他综合收益的税后净额		20,825.75	-2,725,173.49
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		20,825.75	-2,725,173.49
1、不能重分类进损益的其他综合收益		268,949.47	
(1) 其他权益工具投资公允价值变动		268,949.47	
(2) 企业自身信用风险公允价值变动			
(3) 其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-248,123.72	-2,725,173.49
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			-2,725,173.49
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额		-248,123.72	
(二) 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		269,744,441.39	821,256,725.37
归属于母公司股东的综合收益总额		286,248,766.21	853,888,193.97
归属于少数股东的综合收益总额		-16,504,324.82	-32,631,468.60
七、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.4090	1.2844
(二) 稀释每股收益		0.4090	1.2844

公司法定代表人：许永军

主管会计工作的公司负责人：石正林

公司会计机构负责人：张秀成

合并现金流量表

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,393,085,800.88	5,432,737,591.57
收到的税费返还		37,322.15	53,063.70
收到其他与经营活动有关的现金	五、52（1）	774,544,827.51	2,270,205,523.62
经营活动现金流入小计		7,167,667,950.54	7,702,996,178.89
购买商品、接受劳务支付的现金		3,382,736,519.53	2,959,209,792.40
支付给职工以及为职工支付的现金		1,896,928,268.42	1,658,425,670.34
支付的各项税费		693,875,727.61	530,954,637.47
支付其他与经营活动有关的现金	五、52（2）	835,216,882.26	1,273,344,523.24
经营活动现金流出小计		6,808,757,397.82	6,421,934,623.45
经营活动产生的现金流量净额		358,910,552.72	1,281,061,555.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			27,000,000.00
取得投资收益收到的现金		44,428,280.21	1,063,331.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		92,400.29	902,297.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,493,332,700.10
收到其他与投资活动有关的现金	五、52（3）	1,223,655,610.48	
投资活动现金流入小计		1,268,176,290.98	1,522,298,329.21
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,942,842.88	143,430,760.39
投资支付的现金		2,940,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、52（4）	6,619,622.42	372,500.00
投资活动现金流出小计		53,502,465.30	143,803,260.39
投资活动产生的现金流量净额		1,214,673,825.68	1,378,495,068.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,390,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,390,000.00	
取得借款收到的现金		760,000,000.00	1,415,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、52（5）		45,000,000.00
筹资活动现金流入小计		765,390,000.00	1,460,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,653,962,811.11	3,422,601,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		418,294,844.61	510,271,500.26
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		4,736,941.76	25,406,202.04
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52（6）	81,022,744.64	1,393,203.39
筹资活动现金流出小计		2,153,280,400.36	3,934,266,403.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,387,890,400.36	-2,473,766,403.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	五、53（2）	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
六、期末现金及现金等价物余额			
	五、53（2）	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84

公司法定代表人：许永军

主管会计工作的公司负责人：石正林

公司会计机构负责人：张秀成

合并股东权益变动表（一）

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额												
	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	专项储备	盈余公积	一般风 险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30	43,263,476.24	4,885,288,875.08
加：会计政策变更								-85,140.34			-1,869,306.66		-1,954,447.00
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	666,961,416.00				421,311,384.34			-85,140.34	372,147,340.20		3,379,735,951.64	43,263,476.24	4,883,334,428.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	393,384,644.00				2,664,024,587.24			20,825.75	29,008,835.45		57,130,680.21	-24,752,615.40	3,118,816,957.25
（一）综合收益总额								20,825.75			286,227,940.46	-16,504,324.82	269,744,441.39
（二）股东投入和减少资本	393,384,644.00				2,664,024,587.24							10,305,982.68	3,067,715,213.92
1. 股东投入的普通股	393,384,644.00				2,737,353,591.08							5,390,000.00	3,136,128,235.08
2. 股份支付计入股东权益的金额													
3. 其他					-73,329,003.84							4,915,982.68	-68,413,021.16
（三）利润分配									29,008,835.45		-229,097,260.25	-18,554,273.26	-218,642,698.06
1. 提取盈余公积									29,008,835.45		-29,008,835.45		
2. 对股东的分配											-200,088,424.80	-18,554,273.26	-218,642,698.06
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他综合收益结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,060,346,060.00				3,085,335,971.58			-64,314.59	401,156,175.65		3,436,866,631.85	18,510,860.84	8,002,151,385.33

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

合并股东权益变动表（二）

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

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	专项储备	盈余公积	一般风 险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16	420,121,851.85	4,598,564,381.06
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16	420,121,851.85	4,598,564,381.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-123,609,182.74		-2,725,173.49		62,931,800.72		726,985,425.14	-376,858,375.61	286,724,494.02
（一）综合收益总额							-2,725,173.49				856,613,367.46	-32,631,468.60	821,256,725.37
（二）股东投入和减少资本					-123,609,182.74							-328,889,307.99	-452,498,490.73
1. 股东投入的普通股													
2. 股份支付计入股东权益的金额													
3. 其他					-123,609,182.74							-328,889,307.99	-452,498,490.73
（三）利润分配									62,931,800.72		-129,627,942.32	-15,337,599.02	-82,033,740.62
1. 提取盈余公积									62,931,800.72		-62,931,800.72		
2. 对股东的分配											-66,696,141.60	-15,337,599.02	-82,033,740.62
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他综合收益结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30	43,263,476.24	4,885,288,875.08

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		425,639,584.67	1,537,269,072.47
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收账款融资			
预付款项			
其他应收款	十四、1	3,420,651,421.83	3,588,257,805.68
其中：应收利息			
应收股利			385,436.60
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,846,291,006.50	5,125,526,878.15
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、2	6,938,201,099.16	3,842,819,762.33
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		673,311,163.55	673,311,163.55
固定资产		13,895,759.38	14,554,739.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,563,575.24	1,659,412.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		276,099.59	400,243.87
递延所得税资产		5,853,027.24	8,861,079.30
其他非流动资产		199,694,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计		7,832,794,724.16	4,741,606,401.64
资产总计		11,679,085,730.66	9,867,133,279.79

公司法定代表人：许永军

主管会计工作的公司负责人：石正林

公司会计机构负责人：张秀成

公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			200,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			1,086,795.06
预收款项		58,816.92	102,929.13
应付职工薪酬		23,066,142.37	35,569,540.34
应交税费		2,769,908.38	268,975,971.38
其他应付款		877,955,623.62	1,201,358,972.40
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		40,962,131.70	40,101,700.00
其他流动负债			
流动负债合计		944,812,622.99	1,747,195,908.31
非流动负债：			
长期借款		614,999,975.00	1,145,101,675.00
应付债券		1,465,560,000.00	1,539,565,993.43
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		157,932,330.66	157,278,469.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,244,278,725.04	2,847,732,557.07
负债合计		3,189,091,348.03	4,594,928,465.38
股东权益：			
股本		1,060,346,060.00	666,961,416.00
资本公积		4,427,401,919.20	1,692,744,548.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		362,489,543.45	333,480,708.00
未分配利润		2,639,756,859.98	2,579,018,142.09
股东权益合计		8,489,994,382.63	5,272,204,814.41
负债和股东权益总计		11,679,085,730.66	9,867,133,279.79

公司法定代表人：许永军

主管会计工作的公司负责人：石正林

公司会计机构负责人：张秀成

公司利润表

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十四、3	36,156,992.09	35,427,221.56
减：营业成本	十四、3	3,240,480.18	3,062,858.49
税金及附加		2,650,219.69	2,378,400.44
销售费用			
管理费用		65,946,775.85	110,341,931.63
研发费用			
财务费用		17,705,949.04	-21,279,483.80
其中：利息费用		107,149,726.23	202,409,488.61
利息收入		-89,463,192.21	-33,172,653.88
加：其他收益		305,200.00	455,119.39
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、4	345,481,596.74	1,537,757,574.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,046,247.32	4,634,030.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			94,434,936.00
信用减值损失		-36,302.00	
资产减值损失			-39,187,720.32
资产处置收益(损失以“-”号填列)			-96,662.09
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		292,364,062.07	1,534,286,762.59
加：营业外收入		3,016,220.20	3,383,826.41
减：营业外支出		185,288.53	13,800.00
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		295,194,993.74	1,537,656,789.00
减：所得税费用		5,106,639.29	285,351,421.34
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		290,088,354.45	1,252,305,367.66
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		290,088,354.45	1,252,305,367.66
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			-8,904,739.62
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、其他权益工具投资公允价值变动			
2、企业自身信用风险公允价值变动			
3、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			-8,904,739.62
1、权益法下可转损益的其他综合收益			-8,904,739.62
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备现金流量套期损益的有效部分、			
8、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		290,088,354.45	1,243,400,628.04

公司法定代表人：许永军

主管会计工作的公司负责人：石正林

公司会计机构负责人：张秀成

公司现金流量表

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,007,658.29	34,884,549.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,509,429.11	1,436,206,924.77
经营活动现金流入小计		42,517,087.40	1,471,091,474.44
购买商品、接受劳务支付的现金		3,100,536.46	3,972,526.34
支付给职工以及为职工支付的现金		46,878,137.85	49,608,100.67
支付的各项税费		269,994,345.44	4,250,775.05
支付其他与经营活动有关的现金		101,240,576.35	595,929,946.22
经营活动现金流出小计		421,213,596.10	653,761,348.28
经营活动产生的现金流量净额		-378,696,508.70	817,330,126.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,880,231,882.16
取得投资收益收到的现金		382,400,196.51	43,523,187.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		382,400,196.51	1,923,755,069.30
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,701.50	6,386,587.55
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,450,000.00	372,500.00
投资活动现金流出小计		6,576,701.50	6,759,087.55
投资活动产生的现金流量净额		375,823,495.01	1,916,995,981.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			200,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			200,000,000.00
偿还债务支付的现金		814,101,700.00	2,037,601,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		294,261,389.47	282,460,757.52
支付其他与筹资活动有关的现金		393,384.64	1,332,203.39
筹资活动现金流出小计		1,108,756,474.11	2,321,394,660.91
筹资活动产生的现金流量净额		-1,108,756,474.11	-2,121,394,660.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,111,629,487.80	612,931,447.00
加：期初现金及现金等价物余额		1,537,269,072.47	924,337,625.47
六、期末现金及现金等价物余额		425,639,584.67	1,537,269,072.47

公司法定代表人：许永军 主管会计工作的公司负责人：石正林 公司会计机构负责人：张秀成

公司股东权益变动表（一）

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本 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	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00		2,579,018,142.09	5,272,204,814.41
加：会计政策变更											-252,376.31	-252,376.31
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00		2,578,765,765.78	5,271,952,438.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	393,384,644.00				2,734,657,370.88				29,008,835.45		60,991,094.20	3,218,041,944.53
（一）综合收益总额											290,088,354.45	290,088,354.45
（二）股东投入和减少资本	393,384,644.00				2,734,657,370.88							3,128,042,014.88
1. 股东投入的普通股	393,384,644.00				2,737,353,591.08							3,130,738,235.08
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					-2,696,220.20							-2,696,220.20
（三）利润分配									29,008,835.45		-229,097,260.25	-200,088,424.80
1. 提取盈余公积									29,008,835.45		-29,008,835.45	
2. 对股东的分配											-200,088,424.80	-200,088,424.80
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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
四、本年年末余额	1,060,346,060.00				4,427,401,919.20				362,489,543.45		2,639,756,859.98	8,489,994,382.63

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

公司股东权益变动表（二）

2019年度

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

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	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28		1,456,340,716.75	3,292,408,385.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28		1,456,340,716.75	3,292,408,385.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					803,091,942.80		-8,904,739.62		62,931,800.72		1,122,677,425.34	1,979,796,429.24
（一）综合收益总额											1,252,305,367.66	1,252,305,367.66
（二）股东投入和减少资本					803,091,942.80							803,091,942.80
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					803,091,942.80							803,091,942.80
（三）利润分配									62,931,800.72		-129,627,942.32	-66,696,141.60
1. 提取盈余公积									62,931,800.72		-62,931,800.72	
2. 对股东的分配											-66,696,141.60	-66,696,141.60
3. 其他												
（四）股东权益内部结转							-8,904,739.62					-8,904,739.62
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. 其他综合收益结转留存收益							-8,904,739.62					-8,904,739.62
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
四、本年年末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00		2,579,018,142.09	5,272,204,814.41

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

公司2007年第二次临时股东大会同意公司注册资本由人民币139,325,472.00元增至人民

币 222,320,472.00 元。该次临时股东大会还决定公司将原用名“深圳市南光（集团）股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

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

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

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

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

公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接持有公司股份 137,505,382 股，占公司总股本的 20.62%；其通过控股子公司中航国际控股股份有限公司间接持有公司股份 149,087,820 股，占公司总股本的 22.35%；其通过全资子公司深圳中航城发展有限公司间接持有公司股份 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%。根据中国航空技术深圳有限公司于 2016 年 12 月 29 日与保利房地产（集团）股份有限公司的全资子公司广州金地房地产开发有限公司签署的《股权转让协议》，中国航空技术深圳有限公司拟通过协议方式将其持有的深圳中航城发展有限公司 100%股权转让给广州金地房地产开发有限公司，从而导致其间接持有公司的权益减少 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%，双方于 2017 年 3 月 10 日办理完毕工商变更程序。本次权益变动完成前，中国航空技术深圳有限公司直接及间接合计持有公司 50.14%的股份。本次权益变动完成后，中国航空技术深圳有限公司直接持有公司 20.62%的股份，通过其控股子公司中航国际控股股份有限公司持有公司 22.35%的股份，其直接及间接合计持有公司 42.97%的股份，仍为公司的控股股东；中国航空技术国际控股有限公司通过中国航空技术深圳有限公司、中航国际控股股份有限公司合计控制公司 42.97%的股份，仍为公司的实际控制人；广州金地房地产开发有限公司通过全资子公司深圳中航城发展有限公司间接持有公司 7.17%的股份。

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

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

股份过户登记手续已全部完成。中航国际控股股份有限公司不再持有公司股份，招商局蛇口工业区控股股份有限公司持有公司 22.35%的股份，成为公司第一大股东。

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

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

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

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

公司住所：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼。法定代表人：许永军。

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

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

2、合并财务报表范围

本公司 2019 年度纳入合并范围的子公司共 52 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少 1 户，增加 17 户详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表

均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计出售费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、18、19、24。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。本公司房地产开发板块正常营业周期超过1年。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并

方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股东股权

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

（4）丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营

相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1: 低风险组合
- 应收账款组合 2: 正常风险组合

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

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

其他应收款

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

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

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

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

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

11、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

12、存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

①非房地产类存货

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

②房地产类存货

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

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

①房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

②非房地产类存货

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

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

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

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（6）公共配套设施费用的核算方法

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

（7）维修基金的核算方法

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

（8）质量保证金的核算方法

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

（9）为政府代建项目的核算方法

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

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年

内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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

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

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

- ①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②可收回金额。

（2）终止经营

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

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

（3）列报

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

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有

待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

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

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

14、长期股权投资

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

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、13。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

15、投资性房地产

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

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

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

（1）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

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

（2）对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

投资性房地产公允价值确定原则

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

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

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

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

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

（3）投资性房地产公允价值确定方法

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

②估值方法的选取：

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

B.收益性房产的估价，应采用收益法。

C.公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

（4）对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A.单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时；

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

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

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

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

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

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

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

(5) 自建投资性房地产的会计核算

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

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

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

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

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

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

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

（6）投资性房地产的处置

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

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-50	0-10	1.8-10
机器设备	3-20	0-10	4.5-33.33
电子设备	3-20	0-10	4.5-33.33
运输设备	3-25	0-10	3.6-33.33
其他	3-20	0-10	4.5-33.33

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

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

18、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、20。

19、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务

资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

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

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

20、资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、长期待摊费用

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

22、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

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

（2）短期薪酬

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

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

设定受益计划

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

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（4）辞退福利

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

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

（5）其他长期福利

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

23、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

24、收入

（1）一般原则

①销售商品

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

②提供劳务

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

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

③让渡资产使用权

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

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）收入确认的具体方法

①开发产品

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

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

②出租物业收入

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入

参照劳务收入的确认依据。具体条件为：公司代建服务已提供；代建服务的收入与成本

能够可靠地计量；公司与政府部门定期结算各代建的基础设施项目服务，并收到代建服务价款或取得收取代建服务价款的权利时作为确认收入的时点。取得收取代建服务价款的权利依据为收到政府部门出具的各代建项目服务的确认函。

④ 物业管理收入

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

⑤ 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑥ 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

25、政府补助

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

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

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

27、经营租赁与融资租赁

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

（1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融

资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）金融资产的分类

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

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

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

（2）应收账款预期信用损失的计量

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

（3）存货跌价准备

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

（4）折旧和摊销

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

（5）递延所得税资产

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

（6）商誉减值

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

（7）所得税

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

（8）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司

期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

公司投资性房地产管理部门分析表明公司投资性房地产公允价值可能发生大幅变动时，应对投资性房地产的公允价值进行估价，并出具市场调研报告，经公司董事会批准后，公司财务管理部根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。分析报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动时，公司投资性房地产管理部门可以不对投资性房地产的公允价值进行估价，经公司董事会批准后，公司财务管理部可不进行会计处理。对当年首次新增投入使用的投资性房地产，应以正式投入使用日为基准日进行估价，聘请信誉良好的资产评估机构对该投资性房地产公允价值做出合理的估计，出具评估报告，经公司董事会批准后，公司财务管理部根据报告的估价结论在征得公司外部审计机构同意后

进行会计处理。

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

29、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新金融工具准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本公司于2019年4月25日召开的第八届董事会第四十次会议，批准自2019年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

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

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	5,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,914,859.66
应收票据	摊余成本	5,988,127.87	应收票据	摊余成本	5,982,139.75
应收账款	摊余成本	605,480,913.50	应收账款	摊余成本	605,355,006.18
其他应收款	摊余成本	427,423,149.53	其他应收款	摊余成本	425,781,257.29
其他非流动资产	摊余成本	200,000,000.00	其他非流动资产	摊余成本	199,694,000.00

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
应收票据	5,988,127.87		-5,988.12	5,982,139.75
应收账款	605,480,913.50		-125,907.32	605,355,006.18
其他应收款	427,423,149.53		-1,641,892.24	425,781,257.29
可供出售金融资产	5,000,000.00	-5,000,000.00	--	--
其他权益工具投资	--	5,000,000.00	-85,140.34	4,914,859.66
其他非流动资产	200,000,000.00		-306,000.00	199,694,000.00
股东权益：				
其他综合收益			-85,140.34	-85,140.34
未分配利润	3,381,605,258.30		-1,869,306.66	3,379,735,951.64

本公司将根据原金融工具准则计量的2018年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的2019年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收票据减值准备			5,988.12	5,988.12
应收账款减值准备	10,091,764.75		125,907.32	10,217,672.07
其他应收款减值准备	303,427,129.79		1,641,892.24	305,069,022.03
其他非流动资产减值准备			306,000.00	306,000.00

②财务报表格式

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会[2019]6号的要求编制财务报表。公司第八届董事会第四十六次会议审议通过上述会计政策变更。

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

根据财会[2019]6号和财会[2019]16号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司2019年度无应披露的会计估计变更事项。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	2,206,597,349.13	2,206,597,349.13	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	5,988,127.87	5,982,139.75	-5,988.12
应收账款	605,480,913.50	605,355,006.18	-125,907.32
应收款项融资			
预付款项	25,261,505.59	25,261,505.59	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
其他应收款	427,423,149.53	425,781,257.29	-1,641,892.24
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,778,834,927.71	1,778,834,927.71	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	162,738,243.57	162,738,243.57	
流动资产合计	5,212,324,216.90	5,210,550,429.22	-1,773,787.68
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	5,000,000.00		-5,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	163,916,923.90	163,916,923.90	
其他权益工具投资		4,914,859.66	4,914,859.66
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6,918,650,449.25	6,918,650,449.25	
固定资产	600,986,968.99	600,986,968.99	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	10,838,022.36	10,838,022.36	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	102,596,825.80	102,596,825.80	
递延所得税资产	21,332,673.07	21,543,154.09	210,481.02
其他非流动资产	200,000,000.00	199,694,000.00	-306,000.00
非流动资产合计	8,023,321,863.37	8,023,141,204.05	-180,659.32
资产总计	13,235,646,080.27	13,233,691,633.27	-1,954,447.00
流动负债：			
短期借款	545,000,000.00	545,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
应付账款	643,630,569.03	643,630,569.03	
预收款项	273,499,112.49	273,499,112.49	
应付职工薪酬	319,368,466.65	319,368,466.65	
应交税费	482,787,614.90	482,787,614.90	
其他应付款	992,693,492.32	992,693,492.32	
其中：应付利息			
应付股利	31,274,645.73	31,274,645.73	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	171,351,700.00	171,351,700.00	
其他流动负债	19,136,655.64	19,136,655.64	
流动负债合计	3,447,467,611.03	3,447,467,611.03	
非流动负债：			
长期借款	2,573,851,675.00	2,573,851,675.00	
应付债券	1,539,565,993.43	1,539,565,993.43	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	42,492,382.10	42,492,382.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00	
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00	
递延所得税负债	691,459,543.63	691,459,543.63	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,902,889,594.16	4,902,889,594.16	
负债合计	8,350,357,205.19	8,350,357,205.19	
股东权益：			
股本	666,961,416.00	666,961,416.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	421,311,384.34	421,311,384.34	
减：库存股			
其他综合收益		-85,140.34	-85,140.34
专项储备			
盈余公积	372,147,340.20	372,147,340.20	
未分配利润	3,381,605,258.30	3,379,735,951.64	-1,869,306.66
归属于母公司所有者权益合计	4,842,025,398.84	4,840,070,951.84	-1,954,447.00
少数股东权益	43,263,476.24	43,263,476.24	
股东权益合计	4,885,288,875.08	4,883,334,428.08	-1,954,447.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
负债和股东权益总计	13,235,646,080.27	13,233,691,633.27	-1,954,447.00

母公司资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	1,537,269,072.47	1,537,269,072.47	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,588,257,805.68	3,588,227,303.93	-30,501.75
其中：应收利息			
应收股利	385,436.60	385,436.60	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	5,125,526,878.15	5,125,496,376.40	-30,501.75
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	3,842,819,762.33	3,842,819,762.33	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55	
固定资产	14,554,739.83	14,554,739.83	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,659,412.76	1,659,412.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	400,243.87	400,243.87	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
递延所得税资产	8,861,079.30	8,945,204.74	84,125.44
其他非流动资产	200,000,000.00	199,694,000.00	-306,000.00
非流动资产合计	4,741,606,401.64	4,741,384,527.08	-221,874.56
资产总计	9,867,518,716.39	9,867,266,340.08	-252,376.31
流动负债：			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,086,795.06	1,086,795.06	
预收款项	102,929.13	102,929.13	
应付职工薪酬	35,569,540.34	35,569,540.34	
应交税费	268,975,971.38	268,975,971.38	
其他应付款	1,201,358,972.40	1,201,358,972.40	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	40,101,700.00	40,101,700.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,747,195,908.31	1,747,195,908.31	
非流动负债：			
长期借款	1,145,101,675.00	1,145,101,675.00	
应付债券	1,539,565,993.43	1,539,565,993.43	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	157,278,469.26	157,278,469.26	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,847,732,557.07	2,847,732,557.07	
负债合计	4,594,928,465.38	4,594,928,465.38	
股东权益：			
股本	666,961,416.00	666,961,416.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,692,744,548.32	1,692,744,548.32	

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	333,480,708.00	333,480,708.00	
未分配利润	2,579,018,142.09	2,578,765,765.78	-252,376.31
股东权益合计	5,272,204,814.41	5,271,952,438.10	-252,376.31
负债和股东权益总计	9,867,133,279.79	9,866,880,903.48	-252,376.31

四、税项

1、主要税种及税率

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

本公司和子公司从事物业管理、房地产开发等业务。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等相关规定，自2019年4月1日起本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

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

纳税主体名称	所得税税率
山东中航物业管理有限公司	5%
上海中航物业管理有限公司	5%
济南高铁中航物业管理有限公司	5%
深圳市南光物业管理有限公司	5%
成都城投航睿物业管理有限公司	5%
深圳市老大昌酒楼有限公司	5%
深圳招商建筑科技有限公司	5%
天津中航物业服务服务有限公司	100 万以内为 5%，超过部分为 10%
深圳市中航智泊科技有限公司	100 万以内为 5%，超过部分为 10%
深圳市中航楼宇科技有限公司	15%
招商局物业管理（香港）有限公司	16.5%
招商局物业管理（海外）有限公司	16.5%
其他纳税主体	25%

2、税收优惠及批文

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局颁发的高新技术企业证书，证书编号 GF201844201738，本公司下属公司深圳市中航楼宇科技有限公司自 2018 年至 2021 年按照 15% 税率征收企业所得税。

根据财政部、税务总局发布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司部分下属公司符合上述所得税减免的要求，按照优惠税率计征所得税。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金	--	--	225,140.42	--	--	231,345.79
银行存款	--	--	2,367,215,356.46	--	--	2,181,515,173.05
其中：人民币	--	--	2,350,033,949.52	--	--	2,181,515,173.05
港币	19,609,001.30	0.8762	17,181,406.94			
其他货币资金	--	--	38,047,090.66	--	--	24,850,830.29
合 计			2,405,487,587.54			2,206,597,349.13
其中：存放在境外的款项总额			17,181,406.94			
银行存款中：财务公司存款			10,338,082.03			1,398,560,413.26

注：截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金包含所有权受到限制的货币资金人民币 38,047,090.66 元。

其中所有权受到限制的货币资金明细如下：

项 目	2019.12.31	2018.12.31	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	1,595,922.86	4,697,463.33	设置了担保权利，不能随时支取
履约保证金	36,451,167.80	20,153,366.96	设置了担保权利，不能随时支取
合 计	38,047,090.66	24,850,830.29	

2、应收票据

票据种类	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	--	--		--	--	
商业承兑汇票	16,254,885.91	16,254.88	16,238,631.03	5,988,127.87	--	5,988,127.87
合 计	16,254,885.91	16,254.88	16,238,631.03	5,988,127.87		5,988,127.87

(1) 按坏账计提方法分类

类别	2019.12.31				
	账面余额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	16,254,885.91	100.00	16,254.88	0.10	16,238,631.03
其中：商业承兑汇票	16,254,885.91	100.00	16,254.88	0.10	16,238,631.03
银行承兑汇票					
合计	16,254,885.91	100.00	16,254.88	0.10	16,238,631.03

(续)

类别	2019.01.01				
	账面余额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：商业承兑汇票	5,988,127.87	100.00	5,988.12	0.10	5,982,139.75
银行承兑汇票					
合计	5,988,127.87	100.00	5,988.12	0.10	5,982,139.75

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2018.12.31	
首次执行新金融工具准则的调整金额	5,988.12
2019.01.01	5,988.12
本期计提	10,266.76
本期收回或转回	
本期核销	
2019.12.31	16,254.88

3、应收账款

(1) 按账龄披露

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年，下同）	1,024,946,903.40	578,215,788.70
1年-2年	56,959,402.49	18,922,706.90
2年-3年	11,714,468.40	7,958,565.42
3年以上	16,427,233.89	10,475,617.23
小计	1,110,048,008.18	615,572,678.25
减：信用损失准备	15,332,226.09	10,091,764.75
合计	1,094,715,782.09	605,480,913.50

注：本公司应收账款 2019 年 12 月 31 日较 2018 年 12 月 31 日增加 48,923.49 万元，增幅 80.80%，主要系本期公司收购招商局物业管理有限公司股权，合并范围变化所致。

(2) 按坏账计提方法分类披露

种类	2019.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
按单项计提坏账准备	3,356,026.07	0.30	2,411,642.31	71.86	944,383.76
按组合计提坏账准备	1,106,691,982.11	99.70	12,920,583.78	1.17	1,093,771,398.33
其中：低风险组合	952,217,117.64	85.78	3,567,749.01	0.37	948,649,368.63
正常风险组合	154,474,864.47	13.92	9,352,834.77	6.05	145,122,029.70
合计	1,110,048,008.18	100.00	15,332,226.09	1.38	1,094,715,782.09

应收账款按种类披露（续）

种类	2019.01.01				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
按单项计提坏账准备	3,670,247.13	0.60	2,655,309.76	72.35	1,014,937.37
按组合计提坏账准备	611,902,431.12	99.40	7,562,362.31	1.24	604,340,068.81
其中：低风险组合	473,410,625.47	76.91	151,452.37	0.03	473,259,173.10
正常风险组合	138,491,805.65	22.50	7,410,909.94	5.35	131,080,895.71
合计	615,572,678.25	100.00	10,217,672.07	1.66	605,355,006.18

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：低风险组合

项目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率%
1年以内（含1年，下同）	887,900,800.01	519,939.40	0.06
1年-2年	50,980,226.09	650,810.74	1.28
2年-3年	8,840,746.92	307,003.50	3.47
3年以上	4,495,344.62	2,089,995.37	46.49
合计	952,217,117.64	3,567,749.01	0.37

组合计提项目：正常风险组合

项目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率%
1年以内（含1年，下同）	136,480,206.49	1,835,718.59	1.35
1年-2年	5,477,238.54	683,855.94	12.49
2年-3年	2,706,941.98	742,821.77	27.44
3年以上	9,810,477.46	6,090,438.47	62.08
合计	154,474,864.47	9,352,834.77	6.05

2018年12月31日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	608,808,897.33	98.90	5,997,838.20	0.99	602,811,059.13
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	128,056,953.32	20.79	5,997,838.20	4.68	122,059,115.12
组合 2 不计提坏账准备的应收账款	480,751,944.01	78.11			480,751,944.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,763,780.92	1.10	4,093,926.55	60.53	2,669,854.37
合计	615,572,678.25	100.00	10,091,764.75	1.64	605,480,913.50

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2018.12.31	10,091,764.75
首次执行新金融工具准则的调整金额	125,907.32
2019.01.01	10,217,672.07
本期计提	5,002,233.12
合并范围变化影响	3,658,609.96
本期收回或转回	3,500,381.56
本期核销	45,907.50
2019.12.31	15,332,226.09

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销应收账款金额	核销坏账金额
实际核销的应收账款	45,907.50	45,907.50

其中，重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生	核销坏账金额
钟茂林	应收物业费	24,300.00	经营不善，倒闭逃逸	否	24,300.00
淮安天达通讯科技有限公司	应收物业费	21,607.50	企业倒闭	否	21,607.50
合计		45,907.50			45,907.50

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
客户一	26,541,104.36	2.39	18,425.64
客户二	22,745,626.81	2.05	667.24
客户三	22,410,136.49	2.02	657.39
客户四	18,275,720.45	1.65	4,353.81
客户五	14,839,828.55	1.34	3,535.28
合计	104,812,416.66	9.45	27,639.36

4、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	85,740,974.96	96.24	22,713,245.43	89.91
1至2年	598,605.43	0.67	1,319,969.80	5.23
2至3年	517,958.71	0.58	904,892.65	3.58
3年以上	2,236,049.06	2.51	323,397.71	1.28
合计	89,093,588.16	100.00	25,261,505.59	100.00

注：本公司预付账款 2019 年 12 月 31 日较 2018 年 12 月 31 日增加 6,383.21 万元，增幅 252.69%，主要系本期公司收购招商局物业管理有限公司股权，合并范围变化导致期末预付账款增加 3,585.46 万元；以及下属子公司中航物业管理有限公司本期增加 2,985.45 万元预付采购款。

（2）账龄超过一年的重要预付款项按情况如下

单位名称	期末数	账龄	未结算原因
供应商一	560,000.00	3年以上	未到结算期
供应商二	163,032.15	2-3年	未到结算期
供应商三	112,000.00	2-3年	未到结算期
供应商四	35,970.00	2-3年	未到结算期
供应商五	32,392.00	1-2年	未到结算期
合计	903,394.15		

（3）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	期末数	占预付账款期末余额合计数的比例%
供应商六	8,202,898.77	9.21
供应商七	7,505,520.67	8.42
供应商八	6,636,260.49	7.45
供应商九	2,681,779.62	3.01
供应商二	2,276,309.32	2.55
合计	27,302,768.87	30.64

5、其他应收款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	496,303,957.54	427,423,149.53
合计	496,303,957.54	427,423,149.53

其他应收款

①按账龄披露

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年，下同）	177,967,321.86	98,176,334.28
1年-2年	51,583,250.76	97,177,492.98
2年-3年	72,030,167.72	54,059,698.04
3年以上	502,039,969.63	481,436,754.02
小计	803,620,709.97	730,850,279.32
减：信用损失准备	307,316,752.43	303,427,129.79
合计	496,303,957.54	427,423,149.53

②按款项性质披露

项目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联往来	168,696,491.85	149,874,513.05	18,821,978.80
员工借款	6,804,347.07	1,040,531.79	5,763,815.28
押金及保证金	133,196,354.34	5,877,470.55	127,318,883.79
代垫款项、往来款	162,539,602.42	132,070,901.07	30,468,701.35
政府代建	279,295,375.26	12,121,090.84	267,174,284.42
其他	53,088,539.03	6,332,245.13	46,756,293.90
合计	803,620,709.97	307,316,752.43	496,303,957.54

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联往来	183,455,632.68	169,260,364.35	14,195,268.33
员工借款	4,751,058.46	975,333.41	3,775,725.05
押金及保证金	93,755,363.82	1,434,741.88	92,320,621.94
代垫款项、往来款	120,329,627.02	111,340,334.25	8,989,292.77
政府代建	274,925,961.74	15,381,281.41	259,544,680.33
其他	53,632,635.60	5,035,074.49	48,597,561.11
合计	730,850,279.32	303,427,129.79	427,423,149.53

③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率%	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	485,792,084.32	0.77	3,749,608.48	482,042,475.84
其中：关联往来	15,283,332.44	0.05	8,200.40	15,275,132.04
员工借款	4,701,004.04	0.23	10,914.44	4,690,089.60
押金及保证金	130,035,703.47	2.44	3,175,231.60	126,860,471.87
代垫款项、往来款	26,251,784.64	0.17	43,476.34	26,208,308.30
政府代建	267,442,575.92	0.10	268,291.50	267,174,284.42
其他	42,077,683.81	0.58	243,494.20	41,834,189.61
合计	485,792,084.32	0.77	3,749,608.48	482,042,475.84

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	17,454,510.76	18.52	3,233,029.06	14,221,481.70
其中：关联往来	3,677,114.37	4.20	154,263.62	3,522,850.75
员工借款	1,611,709.25	5.93	95,575.65	1,516,133.60
代垫款项、往来款	6,041,423.37	28.87	1,744,266.12	4,297,157.25
其他	6,124,263.77	20.23	1,238,923.67	4,885,340.10
合计	17,454,510.76	18.52	3,233,029.06	14,221,481.70

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	100.00	35,862,822.16		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	100.00	32,087,000.00		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	100.00	28,636,000.00		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100.00	27,075,018.93		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	100.00	25,296,559.73		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
新疆中航投资有限公司	19,477,182.91	100.00	19,477,182.91		预计无法收回，全额计提坏账
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	100.00	19,027,493.38		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
夏小龙	14,793,829.21	100.00	14,793,829.21		代客户偿还按揭贷款，预计无法收回
惠东县沙田镇政府	11,852,799.34	100.00	11,852,799.34		难以收回，全额计提坏账
黄玉宾	11,604,583.48	100.00	11,604,583.48		代客户偿还按揭贷款，预计无法收回
深圳赛世特电子公司	9,522,045.37	100.00	9,522,045.37		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	100.00	6,868,163.06		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
周子骞	6,438,200.00	100.00	6,438,200.00		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	100.00	5,520,000.00		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
深圳市巨隆投资发展有限公司	5,358,523.51	100.00	5,358,523.51		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
深圳市壹号名店有限公司	5,033,813.70	100.00	5,033,813.70		以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
其他单位	35,920,080.11	99.89	35,880,080.11	40,000.00	预计无法收回
合计	300,374,114.89	99.99	300,334,114.89	40,000.00	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2018年12月31日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	236,125,853.12	32.31	227,892,728.30	96.51	8,233,124.82
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	422,418,816.05	57.80	3,248,791.34	0.77	419,170,024.71
组合1 按账龄分析法提坏账准备的其他应收款	23,084,187.59	3.16	3,248,791.34	14.07	19,835,396.25
组合2 不计提坏账准备的其他应收款	399,334,628.46	54.64			399,334,628.46
早坝金额虽个重大但早坝计提坏账准备的其他应收款	72,305,610.15	9.89	72,285,610.15	99.97	20,000.00
合计	730,850,279.32	100.00	303,427,129.79	41.52	427,423,149.53

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年12月31日余额	176,051.89	3,513,799.17	299,737,278.73	303,427,129.79
首次执行新金融工具准则的调整金额	1,143,698.73	498,193.51		1,641,892.24
2019年1月1日余额	1,319,750.62	4,011,992.68	299,737,278.73	305,069,022.03
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,168,402.96	198,487.92	4,616,096.46	6,982,987.34
本期转回	71,229.59	1,916,327.32		1,987,556.91
本期转销				
本期核销				
合并范围变化影响	332,684.49	938,875.78		1,271,560.27
其他			-4,019,260.30	-4,019,260.30
2019年12月31日余额	3,749,608.48	3,233,029.06	300,334,114.89	307,316,752.43

④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
衡阳深圳工业园管理委员会	政府代建	267,442,575.92	8年以内	33.28	267,442.58
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	往来款	35,862,822.16	5年以上	4.46	35,862,822.16
深圳市金城印刷有限公司	往来款	32,087,000.00	5年以上	3.99	32,087,000.00
深圳市南光工贸发展有限公司	往来款	28,636,000.00	4-5年	3.56	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	往来款	27,075,018.93	5年以上	3.37	27,075,018.93
合计		391,103,417.01		48.66	123,928,283.67

6、存货

(1) 存货分类

存货种类	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,568,479.85		3,568,479.85
发出商品	6,833,570.86		6,833,570.86
库存商品	74,600,383.37	573,236.98	74,027,146.39
低值易耗品	50,609.72		50,609.72
开发成本	1,087,378,872.65	256,424,871.37	830,954,001.28
开发产品	1,035,021,748.13	292,184,399.58	742,837,348.55
合计	2,207,453,664.58	549,182,507.93	1,658,271,156.65

存货种类	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,888,544.34		4,888,544.34
发出商品			
库存商品	2,530,996.51	410,255.32	2,120,741.19
低值易耗品	15,719.70		15,719.70
开发成本	1,083,106,945.74	256,424,871.37	826,682,074.37
开发产品	1,302,583,208.04	357,455,359.93	945,127,848.11
合计	2,393,125,414.33	614,290,486.62	1,778,834,927.71

(2) 存货跌价准备

存货种类	2019.01.01	本期增加		本期减少		2019.12.31
		计提	合并范围变化之影响	转回或转销	其他	
原材料						
发出商品						
库存商品	410,255.32		162,981.66			573,236.98
低值易耗品						
开发成本	256,424,871.37					256,424,871.37
开发产品	357,455,359.93			65,270,960.35		292,184,399.58
合计	614,290,486.62		162,981.66	65,270,960.35		549,182,507.93

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
库存商品	部分库存商品发生毁损	
开发成本	预计总成本超出预计售价	
开发产品	总成本超出预计售价	实际售价或预计售价上升

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明:

项目名称	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.12.31	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
坪地项目	29,663,450.10				29,663,450.10	
衡阳中航城市花园	26,465,013.02		9,522,380.44		16,942,632.57	
衡阳项目后期	106,139,762.58				106,139,762.58	
昆山中航城	39,262.14		39,262.14			
昆山九方城 A6 地块	5,358,922.51		1,233,439.32		4,125,483.19	
成都中航国际广场	2,065,885.40				2,065,885.40	
天津九方城市广场	25,550,314.57				25,550,314.57	
中航格澜阳光花园二期	1,840,073.18				1,840,073.18	
龙岩中航紫金云熙	38,368,105.50		10,487,102.34		27,881,003.16	
合计	235,490,789.00		21,282,184.25		214,208,604.75	

(4) 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)	2019.01.01	本期转入开发产品	本期其他减少
坪地项目	2008年9月	未定	4.30	73,431,805.85		
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60		
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	380,486,906.66		
中航幕墙工业园更新单元	2016年5月	未定		969,208.63		969,208.63
合计				1,083,106,945.74		969,208.63

(续)

项目名称	本期增加	2019.12.31	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源	存货跌价准备
坪地项目	5,241,135.54	78,672,941.39	29,663,450.10		借款	
衡阳项目后期		628,219,024.60	106,139,762.58		借款	
天津九方城市广场		380,486,906.66	25,550,314.57		借款	256,424,871.37
中航幕墙工业园更新单元						
合计	5,241,135.54	1,087,378,872.65	161,353,527.25			256,424,871.37

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少
成都中航国际广场	2013年12月	59,177,948.74		
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	70,731,292.92		
惠东中航城	2010年12月	4,092,572.24		
昆山中航城	2011年10月	20,319,361.20		13,682,575.90
名士苑	2000年7月	3,738,097.50		70,668.12
捷佳大厦停车场	2002年11月	14,827,020.17		375,498.48
紫荆苑停车场	2005年12月	6,062,297.69		140,834.16
鼎尚华庭停车场	2008年12月	15,429,224.47		333,805.32
衡阳中航城市花园	2014年12月	324,305,370.18	257,532.56	81,935,404.98
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	689,100,156.19		133,587,586.00
昆山九方城A6地块	2016年12月	94,799,866.75		37,692,619.52
合计		1,302,583,208.05	257,532.56	267,818,992.48

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

项目名称	2019.12.31	期末跌价准备	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额
成都中航国际广场	59,177,948.74		2,065,885.40	
中航格澜阳光花园二期	70,731,292.92		1,840,073.18	
惠东中航城	4,092,572.24			
昆山中航城	6,636,785.30			
名士苑	3,667,429.38			
捷佳大厦停车场	14,451,521.69			
紫荆苑停车场	5,921,463.53			
鼎尚华庭停车场	15,095,419.15			
衡阳中航城市花园	242,627,497.76	23,936,863.93	16,942,632.57	
龙岩中航紫金云熙	555,512,570.19	268,247,535.65	27,881,003.16	
昆山九方城A6地块	57,107,247.23		4,125,483.19	
合计	1,035,021,748.13	292,184,399.58	52,855,077.50	

7、其他流动资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
留抵增值税进项税额	47,697,194.21	53,556,440.98
预缴增值税	4,986,057.56	129,742.35
预缴土地增值税	12,246,449.64	13,020,987.49
预缴所得税	85,522,275.93	90,525,411.59
预缴其他税费	4,762,025.54	5,505,661.16
合计	155,214,002.88	162,738,243.57

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、可供出售金融资产

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具				14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00
其中：按公允价值计量						
按成本计量				14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00
其他						
合 计				14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00

注：公司自 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，将原于可供出售金融资产中列示的投资项目重新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，并于其他权益工具科目中进行列示。

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	2019.01.01	投资成本	合并范围变 更之影响	本期增减变动							2019.12.31
				追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	
①合营企业											
深圳招商华侨 城物业管理有 限公司		2,500,000.00	3,528,380.30			593,934.12					4,122,314.42
小计		2,500,000.00	3,528,380.30			593,934.12					4,122,314.42
②联营企业											
厦门紫金中航 置业有限公司	158,755,648.05	87,500,000.00				6,046,247.32			42,579,410.49		122,222,484.88
南京金城中航 物业管理有限 公司	5,161,275.85	2,940,000.00				2,262,575.29			1,848,869.72		5,574,981.42
山东铁航物业 管理有限公司		2,940,000.00		2,940,000.00		77,667.02					3,017,667.02
北京招商局天 平物业管理有 限公司		490,000.00	3,587,976.29			133,066.92					3,721,043.21
小计	163,916,923.90	93,870,000.00	3,587,976.29	2,940,000.00		8,519,556.55			44,428,280.21		134,536,176.53
合计	163,916,923.90	96,370,000.00	7,116,356.59	2,940,000.00		9,113,490.67			44,428,280.21		138,658,490.95

注：本期合并范围变动影响金额为 7,116,356.59 元，系收购招商局物业管理有限公司所致。深圳招商华侨城物业管理有限公司及北京招商局天平物业管理有限公司系招商局物业管理有限公司的合营企业及联营企业。

10、其他权益工具投资

项目	2019.12.31	2018.12.31
樟树市凯凯创新股权投资管 理中心（有限合伙）	5,183,809.13	
合计	5,183,809.13	

注：由于樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙）是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

11、其他非流动金融资产

种类	2019.12.31	2018.12.31
其他	1,600,000.00	---
合计	1,600,000.00	---

注：其他项系本公司下属公司浙江润和物业有限公司持有的浙江亿城置业有限公司 3.2% 的股权。

12、投资性房地产

（1）按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2018.12.31	6,918,650,449.25			6,918,650,449.25
二、本期变动	-33,292,756.23			-33,292,756.23
加：外购				
自建增加	-31,131,609.34			-31,131,609.34
企业合并增加	10,809,756.00			10,809,756.00
减：处置	119,052.00			119,052.00
其他转出				
公允价值变动	-12,851,850.89			-12,851,850.89
三、2019.12.31	6,885,357,693.02			6,885,357,693.02

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	2019.01.01	合并范围变更之影响	本期自建投资性房地产增加	本期外购增加	其他增加		本期公允价值变动		其他减少	2019.12.31
					决算成本与预估成本之差	本期确认的公允价值变动收益	因决算成本与预估成本之差而调整的公允价值变动	本期公允价值变动小计	转出	
航空大厦1栋部分楼层	472,371,476.00									472,371,476.00
航空大厦1栋部分顶层	61,868,287.55									61,868,287.55
南光大厦1-13层部分楼层、地下室	500,875,808.00									500,875,808.00
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房产	268,329,077.00									268,329,077.00
中航格澜阳光花园A栋1-4层	273,591,559.00					16,619,578.00		16,619,578.00		290,211,137.00
航苑大厦西座7套房	31,043,887.00					1,852,385.00		1,852,385.00		32,896,272.00
航都大厦9J	2,668,250.00					469,612.00		469,612.00		3,137,862.00
长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	12,161,339.00									12,161,339.00
南昌中航国际广场1至5层、26至38层	290,281,582.00									290,281,582.00
龙岩中航紫金云熙	205,561,930.00				-4,628,621.00	-69,043,365.00		-69,043,365.00		131,889,944.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初公允价值	合并范围变更 之影响	本期自建投资 性房地产增加	本期 外购 增加	其他增加	本期公允价值变动		其他减少	期末公允价值
					决算成本与预 估成本之差	本期确认的公 允价值变动收 益	因决算成 本与预估 成本之差 而调整的 公允价值 变动	本期公允价值 变动小计	
岳阳中航国际广场1 至27层、裙楼1至5层	334,408,098.00								334,408,098.00
赣州中航城九方购物 中心房产及幼儿园	718,920,632.00								718,920,632.00
赣州格兰云天酒店	279,767,367.00								279,767,367.00
成都-九方购物中心-3 至7层	768,367,355.00								768,367,355.00
昆山中航城花园42 号楼	201,870,501.00								201,870,501.00
九江中航城购物中心	931,842,281.00					-63,951,037.00		-63,951,037.00	867,891,244.00
昆山中航城酒店	204,500,465.70		5,474,601.77						209,975,067.47
昆山九方购物中心	1,360,220,554.00				-31,977,590.11	101,200,976.11		101,200,976.11	1,429,443,940.00
苏州依云华苑项目储 藏室		3,178,116.00						119,052.00	3,059,064.00
深圳华彩花园南山阁 27D		7,631,640.00							7,631,640.00
合计	6,918,650,449.25	10,809,756.00	5,474,601.77		-36,606,211.11	-12,851,850.89		-12,851,850.89	6,885,357,693.02

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	转换时间	转换时账面原 值	期初公允价值	期末估计的公 允价值金额	按期末 估价计 算的增 值率	期末公允价值 变动调账金额	期末入账的公 允价值	公允价值累计 变动（账面确 认数）	其他减少
航空大厦1栋部分楼层	2009年、 2011年	46,090,891.61	472,371,476.00	487,232,279.00	3.15%		472,371,476.00	426,280,584.39	
航空大厦1栋部分顶层	2011年	31,622,605.94	61,868,287.55	61,312,320.00	-0.90%		61,868,287.55	25,369,094.06	
南光大厦1-13层部分 楼层、地下室	2009年	39,520,115.68	500,875,808.00	525,198,846.00	4.86%		500,875,808.00	458,645,692.32	
南光捷佳大厦一至四 层商场及部分房产	2009年	81,723,151.52	268,329,077.00	269,604,511.00	0.48%		268,329,077.00	186,605,925.48	
中航格澜阳光花园A栋 1-4层	2009年	91,796,054.30	273,591,559.00	290,211,137.00	6.07%	16,619,578.00	290,211,137.00	198,345,370.78	
航苑大厦西座7套房	2009年	2,440,050.24	31,043,887.00	32,896,272.00	5.97%	1,852,385.00	32,896,272.00	30,456,221.76	
航都大厦9J	2009年	455,171.09	2,668,250.00	3,137,862.00	17.60%	469,612.00	3,137,862.00	2,682,690.91	
长沙芙蓉南路368号波 波天下城9套房	2011年	5,402,968.54	12,161,339.00	12,315,280.00	1.27%		12,161,339.00	6,758,370.46	
南昌中航国际广场1至 5层、26至38层	2011年	269,850,085.41	290,281,582.00	290,281,582.00			290,281,582.00	30,984,700.39	
龙岩中航紫金云熙	2018年	239,911,175.00	205,561,930.00	131,889,944.00	-35.84%	-69,043,365.00	131,889,944.00	-108,021,231.00	4,628,621.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	转换时间	转换时账面原值	期初公允价值	期末估计的公允价值金额	按期末估价计算的增值率	期末公允价值变动调账金额	期末入账的公允价值	公允价值累计变动（账面确认数）	其他减少
岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层	2011年	381,459,916.45	334,408,098.00	348,935,365.00	4.34%		334,408,098.00	-41,196,269.35	
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	2011年	455,987,327.44	718,920,632.00	742,364,663.00	3.26%		718,920,632.00	253,174,653.21	
赣州格兰云天酒店	2012年	257,695,332.69	279,767,367.00	276,941,434.00	-1.01%		279,767,367.00	13,992,231.37	
成都-九方购物中心-3至7层	2012年	633,359,328.48	768,367,355.00	768,367,355.00	0.00%		768,367,355.00	156,335,364.65	
昆山中航城花园42号楼	2012年	121,136,760.45	201,870,501.00	199,127,469.00	-1.36%		201,870,501.00	84,291,648.58	
九江中航城购物中心	2014年	864,260,260.49	931,842,281.00	867,891,244.00	-6.86%	-63,951,037.00	867,891,244.00	3,630,983.51	
昆山中航城酒店	2015年	175,561,699.14	204,500,465.70				209,975,067.47		
昆山九方购物中心	2015年	959,143,897.00	1,360,220,554.00	1,429,443,940.00	5.09%	101,200,976.11	1,429,443,940.00	502,277,633.11	31,977,590.11
苏州依云华苑项目储藏室	2019年	2,101,941.01		3,059,064.00			3,059,064.00	981,411.69	119,052.00
深圳华彩花园南山阁27D	2019年	980,000.00		7,631,640.00			7,631,640.00	6,297,300.00	
合计		4,660,498,732.48	6,918,650,449.25	6,747,842,207.00	6.11%	-12,851,850.89	6,885,357,693.02	2,237,892,376.32	36,725,263.11

注 1: 2015 年 9 月 24 日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于确认公司若干房产为以出租为目的持有型物业的议案》。会议审议同意昆山中航城酒店为以出租为目的的持有型物业，按其应承担的成本从“开发成本”科目调整至“投资性房地产—成本”科目后按账面成本计量，昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中。

注 2: 根据公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度小于 5% 时，公司不进行会计处理。公司本期原有的南昌国际广场、航空大厦等 14 项投资性房地产的期末与期初公允价值相比，变动幅度小于 5%，对于这 14 项投资性房地产，公司认定其公允价值未发生大幅变动，公司期末不进行会计调账处理。中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、航苑大厦西座 7 套房、航都大厦 9J、龙岩中航紫金云熙项目商业街、九江中航城购物中心、昆山九方购物中心 6 项投资性房地产评估的公允价值变动幅度大于 5%。中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2020】第 109 号、中联评报字【2020】第 110 号资产评估报告对本公司截止 2019 年 12 月 31 日的所有投资性房地产市场价值进行了评估。根据评估报告结论，2019 年对上述公允价值变动幅度大于 5% 的 6 项投资性房地产期末公允价值进行调账，计入当期损益金额为 -12,851,850.89 元。

综上所述，2019 年度公司及其下属企业所持有的投资性房地产本期确认公允价值变动收益共计 -12,851,850.89 元。

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆山中航城酒店	209,975,067.47	工程尚未竣工
合计	209,975,067.47	

13、固定资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	601,395,295.64	600,986,968.99
固定资产清理		
合 计	601,395,295.64	600,986,968.99

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合 计
一、账面原值						
1、2018.12.31	590,505,610.91	64,745,749.29	36,773,998.11	44,752,758.29	39,477,218.26	776,255,334.86
2、本期增加金额	12,453,010.63	5,675,245.94	23,496,671.63	14,496,879.85	20,803,709.19	76,925,517.24
(1) 购置		1,031,471.83	4,053,995.65	2,452,392.55	9,820,664.88	17,358,524.91
(2) 企业合并增加	12,453,010.63	4,643,774.11	19,442,675.98	12,044,487.30	10,983,044.31	59,566,992.33
3、本期减少金额	6,411,330.74	7,157,593.01	5,813,629.52	8,418,093.11	11,419,704.65	39,220,351.03
(1) 处置或报废	3,420.00	7,156,109.00	5,811,733.42	8,417,202.68	11,413,104.42	32,801,569.52
(2) 外币报表折算差异		1,484.01	1,896.10	890.43	6,600.23	10,870.77
(3) 其他减少	6,407,910.74					6,407,910.74
4、2019.12.31	596,547,290.80	63,263,402.22	54,457,040.22	50,831,545.03	48,861,222.80	813,960,501.07
二、累计折旧						
1、2018.12.31	53,770,583.62	47,206,537.89	27,769,228.86	26,807,565.62	19,714,449.88	175,268,365.87
2、本期增加金额	16,513,558.12	6,326,555.36	15,553,158.86	11,159,749.29	16,011,190.81	65,564,212.44
(1) 计提	14,495,384.83	2,651,634.39	2,353,717.53	1,631,574.18	7,845,443.88	28,977,754.81
(2) 企业合并增加	2,018,173.29	3,674,920.97	13,199,441.33	9,528,175.11	8,165,746.93	36,586,457.63
3、本期减少金额		6,483,845.88	4,775,521.07	7,514,017.37	9,493,988.56	28,267,372.88
(1) 处置或报废		6,483,055.73	4,773,624.97	7,513,411.61	9,489,098.50	28,259,190.81
(2) 外币报表折算差异		790.15	1,896.10	605.76	4,890.06	8,182.07
4、2019.12.31	70,284,141.74	47,049,247.37	38,546,866.65	30,453,297.54	26,231,652.13	212,565,205.43
三、减值准备						
1、2018.12.31						
2、本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 外币报表折算差异						
4、2019.12.31						
四、账面价值						
2018.12.31 账面价值	536,735,027.29	17,539,211.40	9,004,769.25	17,945,192.67	19,762,768.38	600,986,968.99
2019.12.31 账面价值	526,263,149.06	16,214,154.85	15,910,173.57	20,378,247.49	22,629,570.67	601,395,295.64

②暂时闲置的固定资产情况

无

③通过融资租赁租入的固定资产情况

无

④通过经营租赁租出的固定资产

无

⑤未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,358,126.38	人才安居房无法办理产权证
合计	3,358,126.38	

14、无形资产

项目	土地使用权	软件系统	合计
一、账面原值			
1.2018.12.31	17,210,276.36		17,210,276.36
2.本期增加金额		14,391,281.77	14,391,281.77
(1) 购置			
(2) 企业合并增加		14,391,281.77	14,391,281.77
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4.2019.12.31	17,210,276.36	14,391,281.77	31,601,558.13
二、累计摊销			
1.2018.12.31	6,372,254.00		6,372,254.00
2.本期增加金额	338,443.92	228,169.81	566,613.73
(1) 计提	338,443.92	122,164.28	460,608.20
(2) 企业合并增加		106,005.53	106,005.53
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4.2019.12.31	6,710,697.92	228,169.81	6,938,867.73
三、减值准备			
1.2018.12.31			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4.2019.12.31			
四、账面价值			
1.2019.12.31 账面价值	10,499,578.44	14,163,111.96	24,662,690.40
2.2018.12.31 账面价值	10,838,022.36		10,838,022.36

15、商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
		企业合并形成	处置	
招商局物业管理有限 公司		2,565,188,788.24		2,565,188,788.24
合计		2,565,188,788.24		2,565,188,788.24

注：于 2019 年 11 月 19 日（“购买日”），本公司完成了对招商物业 100% 股权的收购，从而将招商物业及其子公司纳入合并范围，合并成本为 313,191.45 万元。

于购买日，本公司按照公允价值确认招商物业的可辨认净资产，可辨认净资产的公允价值超过招商物业账面价值的金额为 3,379.72 万元，主要包括无形资产（主要是软件著作权及发明专利）的确认，以及固定资产（房屋建筑物及车辆）的增值。合并成本与可辨认净资产公允价值的差额 256,518.88 万元确认为商誉。

本公司合并招商物业所形成的商誉相关资产组，包含直接归属于资产组的货币资金、固定资产、无形资产和长期待摊费用等可辨认资产，以及商誉。

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，2024 年达到稳定并保持，实现永续经营。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率为 12.99%，已反映了相对于有关分部的风险。

根据交易各方签署的《补偿协议》，业绩补偿义务人承诺，如本次交易于 2019 年度实施完毕，则标的公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润分别为不低于 1.59 亿元、1.89 亿元、2.15 亿元。招商物业 2019 年度扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为 1.73 亿元，业绩承诺完成情况较好，未造成商誉减值。

根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

16、长期待摊费用

项 目	2018.12.31	合并范围变 更之影响	本期增加	本期摊销	2019.12.31
装修费	43,337,429.42	4,184,770.63	25,072,768.57	13,422,715.73	59,172,252.89
物业管理软件 系统及维护	15,578,799.19		28,079,822.19	4,721,878.47	38,936,742.91
技术服务费		2,084,587.44		62,831.83	2,021,755.61
其他	43,680,597.19	294,652.26	9,575,901.09	9,588,786.13	43,962,364.41
合 计	102,596,825.80	6,564,010.33	62,728,491.85	27,796,212.16	144,093,115.82

注：本期长期待摊费用增加 6,272.85 万元，主要系下属子公司中航物业管理有限公司新增软件系统开发使用维护费、办公室工程改造费等所致。

17、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产 /负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产 /负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	11,418,414.96	45,844,047.62	9,116,311.27	36,714,210.62
递延收益	3,355,282.50	13,600,000.00	3,355,282.50	13,600,000.00
应付职工薪酬	5,759,826.30	23,039,305.20	8,861,079.30	35,444,317.20
小 计	20,533,523.76	82,483,352.82	21,332,673.07	85,758,527.82
递延所得税负债：				
投资性房地产公允 价值变动金额	591,788,742.64	2,367,154,969.73	561,529,197.52	2,246,116,789.21
投资性房地产税前 可抵扣的折旧影响 金额	158,719,879.08	634,879,516.39	128,171,403.74	512,685,614.99
非同一控制企业合 并资产评估增值	8,279,421.11	33,117,684.44		
固定资产加速折旧	2,142,952.60	8,571,810.37	1,758,942.37	7,035,769.47
小 计	760,930,995.43	3,043,723,980.93	691,459,543.63	2,765,838,173.67

注 1：2018 年公司针对已计提尚未发放的辞退福利确认递延所得税资产 8,861,079.30 元。本期发放 12,405,012.00，同时结转减少递延所得税资产 3,101,253.00 元。

注 2：公司本期收购招商局物业管理有限公司，收购时购买日可辨认净资产公允价值大于账面价值的差额为 33,797,179.30 元。在编制合并报表时，根据 25%的预计所得税率所确认的递延所得税负债为 8,449,294.82 元。期末按相关资产销售及折旧、摊销情况结转相应的收购溢价成本，本期共结转减少递延所得税负债 169,873.71 元。

注 3：根据《财政部、国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75 号）及《国家税务总局关于发布《中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表(A 类，2014 年版)》的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 63 号），企业持有的固定资产，单位价值不超过 5,000 元的，可以一次性在计算应纳税所得额时扣除。本公司下属子公司中航物业管理有限公司将单位价值不超过 5,000 元的固定资产折余价值部分作纳税调整减少，同时确认递延所得税负债 2,142,952.60 元。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣暂时性差异	944,785,888.91	900,666,886.44
可抵扣亏损	864,853,726.24	897,129,067.84
合计	1,809,639,615.15	1,797,795,954.28

(3) 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	2019.12.31	2018.12.31	备注
2018年	—	60,776,690.70	
2019年	95,310,585.63	96,278,175.35	
2020年	135,866,724.29	130,891,656.49	
2021年	292,566,032.64	386,743,928.33	
2022年	182,622,929.15	222,438,616.97	
2023年	158,487,454.53		
合计	864,853,726.24	897,129,067.84	

18、其他非流动资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
项目投资履约诚意金	199,694,000.00	200,000,000.00
合计	199,694,000.00	200,000,000.00

注：其他非流动资产 2 亿元，系本公司根据与上海杨浦科技创新集团（有限公司）签订的《项目合作协议书》支付的项目投资履约诚意金。本公司将其确认为以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。于资产负债表日计提的减值损失为 306,000.00 元。

19、短期借款

项目	2019.12.31	2018.12.31
质押借款		
抵押借款		
保证借款		200,000,000.00
信用借款	350,000,000.00	345,000,000.00
合计	350,000,000.00	545,000,000.00

20、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内	646,742,472.11	490,743,913.38
1至2年	46,657,852.30	33,522,748.56
2至3年	18,951,349.03	103,206,843.88
3年以上	37,764,628.52	16,157,063.21
合计	750,116,301.96	643,630,569.03

(2) 应付账款按款项性质列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
采购材料及产品生产设备款项	413,865,203.40	255,708,672.68
应付工程款项	136,277,790.82	361,852,996.98
应付费用款项	190,872,040.56	24,578,845.84
其他	9,101,267.18	1,490,053.53
合计	750,116,301.96	643,630,569.03

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
供应商十	6,355,561.18	尚未结算完毕
供应商六	5,806,256.33	尚未结算完毕
供应商十一	2,648,022.72	尚未结算完毕
供应商十二	2,458,207.59	尚未结算完毕
供应商十三	2,334,418.50	尚未结算完毕
合计	19,602,466.32	

21、预收款项

（1）预收账款按账龄列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内	461,955,238.04	173,040,648.55
1至2年	53,210,914.13	54,764,828.39
2至3年	18,459,596.28	19,550,347.24
3年以上	26,178,836.41	26,143,288.31
合计	559,804,584.86	273,499,112.49

注：本公司预收账款 2019 年 12 月 31 日较 2018 年 12 月 31 日增加 28,630.55 万元，增幅 104.68%，主要系本期收购招商局物业管理有限公司股权，合并范围发生变化所致。

（2）预收账款按款项性质列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
预收购房款	30,716,554.99	38,291,957.05
出售洗衣券预收款	121,370,523.86	134,705,572.90
物业及酒店服务预收款等	407,717,506.01	100,501,582.54
合计	559,804,584.86	273,499,112.49

（3）预收房款按项目列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
昆山中航城	100,000.00	1,482,599.99
衡阳中航城市花园	16,166,913.00	34,004,579.01
昆山九方城A6地块	2,899,999.99	87,619.05
龙岩中航紫金云熙	11,549,642.00	2,717,159.00
合计	30,716,554.99	38,291,957.05

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22、应付职工薪酬

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬	282,480,240.17	2,060,174,946.25	1,752,650,742.47	590,004,443.95
离职后福利- 设定提存计划	1,191,131.72	138,335,080.71	137,281,990.29	2,244,222.14
辞退福利	35,697,094.76	3,981,097.89	16,169,008.19	23,509,184.46
一年内到期的 其他福利				
合计	319,368,466.65	2,202,491,124.85	1,906,101,740.95	615,757,850.55

注：本公司应付职工薪酬 2019 年 12 月 31 日较 2018 年 12 月 31 日增加 29,638.94 万元，增幅 92.80%，主要系本期收购招商局物业管理有限公司股权，合并范围发生变化所致。

(1) 短期薪酬

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	269,785,929.29	1,832,144,987.37	1,551,152,871.85	550,778,044.81
职工福利费		40,935,516.62	40,935,516.62	
社会保险费	895,177.81	69,964,432.64	69,481,081.90	1,378,528.55
其中：1. 医疗保险费	827,929.61	62,380,590.73	62,014,389.21	1,194,131.13
2. 工伤保险费	21,965.94	1,935,595.93	1,874,817.63	82,744.24
3. 生育保险费	45,282.26	5,648,245.98	5,591,875.06	101,653.18
住房公积金	1,164,123.24	36,320,601.67	36,586,383.49	898,341.42
工会经费和职工教育经费	10,436,940.73	56,329,402.23	30,134,210.73	36,632,132.23
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利				
其他短期薪酬	198,069.10	24,480,005.72	24,360,677.88	317,396.94
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	282,480,240.17	2,060,174,946.25	1,752,650,742.47	590,004,443.95

(2) 设定提存计划

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
离职后福利	1,191,131.72	138,335,080.71	137,281,990.29	2,244,222.14
其中：1. 基本养老保险费	1,160,531.23	132,398,371.55	131,368,536.77	2,190,366.01
2. 失业保险费	30,600.49	4,282,887.41	4,259,631.77	53,856.13
3. 企业年金缴费		1,653,821.75	1,653,821.75	
4. 其他				
合计	1,191,131.72	138,335,080.71	137,281,990.29	2,244,222.14

23、应交税费

项目	2019.12.31	2018.12.31
增值税	34,464,672.16	37,308,179.90
企业所得税	45,503,391.25	286,053,314.85
房产税	6,777,992.85	7,120,929.27
土地使用税	130,249.55	167,147.66
土地增值税	1,073,002.83	145,860,063.75
个人所得税	2,973,070.96	1,181,827.28
城市维护建设税	3,567,990.68	2,396,003.71
教育费附加	2,509,586.00	1,870,937.95
其他税费	2,928,793.48	829,210.53
合计	99,928,749.76	482,787,614.90

注：本公司应交税费 2019 年 12 月 31 日较 2018 年 12 月 31 日减少 38,285.89 万元，减幅 79.30%，主要系本期本公司缴纳 2018 年转让子公司股权确认的所得税，以及昆山九方城 A6 地块项目、成都中航国际广场项目、成都中航城市广场项目土地增值税清算缴纳税款所致。

24、其他应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应付利息		
应付股利	45,091,977.23	31,274,645.73
其他应付款	1,527,232,750.13	961,418,846.59
合计	1,572,324,727.36	992,693,492.32

(1) 应付股利

项目	单位名称	2019.12.31	2018.12.31
普通股股利	中国航空技术深圳有限公司	13,784,933.85	
普通股股利	深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
普通股股利	上海正章实业有限公司	1,428,143.34	1,395,745.69
合计		45,091,977.23	31,274,645.73

重要的超过1年未支付的应付股利：

单位名称	应付股利金额	未支付原因
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	未领取
合计	29,878,900.04	

注1：2019年7月11日，深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议，对公司截止2018年12月31日的剩余未分配利润28,132,518.07元予以分配，向股东中国航空技术深圳有限公司分配13,784,933.85元。

注2：2016年12月29日，深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议，对公司截止2016年12月29日的剩余未分配利润60,977,347.03元予以分配，向股东深圳中航城发展有限公司分配29,878,900.04元。

注3：2019年6月12日，深圳市正章干洗有限公司董事会做出决议，对公司2016年度净利润4,924,632.22元予以分配，向股东上海正章实业有限公司分配1,428,143.34元。

(2) 其他应付款

①其他应付款按账龄列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内	712,033,411.80	439,833,652.40
1至2年	152,425,196.41	49,276,179.63
2至3年	83,647,593.36	406,733,187.58
3年以上	579,126,548.56	65,575,826.98
合计	1,527,232,750.13	961,418,846.59

注：本公司其他应付款2019年12月31日较2018年12月31日增加56,581.39万元，增幅58.85%，主要系本期收购招商局物业管理有限公司股权，合并范围发生变化所致。

②其他应付款按款项性质列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
往来款	547,158,887.40	492,861,740.32
押金及保证金	383,427,323.75	182,421,806.40
购房意向金	5,039,715.44	8,022,600.65
面积调差款	288,334.11	295,163.97
代收款项	207,227,379.87	42,771,611.71
其他	384,091,109.56	235,045,923.54
合计	1,527,232,750.13	961,418,846.59

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

项目	金额	未偿还或未结转的原因
紫金矿业集团股份有限公司	419,440,000.00	未到结算期
浙江亿城置业有限公司	7,231,670.36	未到结算期
上海招商置业有限公司	4,500,000.00	未到结算期
深圳市艺星医疗美容医院有限公司	3,402,708.00	未到结算期
新华文轩出版传媒股份有限公司	3,068,064.00	未到结算期
合计	437,642,442.36	

25、一年内到期的非流动负债

项目	2019.12.31	2018.12.31
一年内到期的长期借款	164,837,638.84	171,351,700.00
合计	164,837,638.84	171,351,700.00

一年内到期的长期借款

项目	2019.12.31	2018.12.31
抵押借款	164,837,638.84	171,351,700.00
合计	164,837,638.84	171,351,700.00

26、其他流动负债

项目	2019.12.31	2018.12.31
待转销项税额	26,231,825.73	19,136,655.64
合计	26,231,825.73	19,136,655.64

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

27、长期借款

项 目	2019.12.31	利率区间	2018.12.31	利率区间
质押借款				
抵押借款	2,135,754,280.51	4%-7%	2,255,203,375.00	4%-6%
保证借款			490,000,000.00	5%-6%
信用借款				
小 计	2,135,754,280.51		2,745,203,375.00	
减：一年内到期的长期借款	164,837,638.84		171,351,700.00	
合 计	1,970,916,641.67		2,573,851,675.00	

年末金额中前五名长期借款长期借款前五名

贷款单位	借 款 起 始 日	借 款 终 止 日	币 种	利 率 (%)	2019.12.31	2018.12.31
中国建设银行股份有限公司昆山市分行	2018-6-29	2028-6-28	人民币	6%-7%	416,500,000.00	416,500,000.00
中国银行股份有限公司九江分行	2017-8-1	2027-5-15	人民币	4%-5%	290,000,000.00	290,000,000.00
招商银行股份有限公司深圳分行	2016-8-16	2026-7-20	人民币	4%-5%	218,400,000.00	
中国民生银行股份有限公司赣州分行	2015-3-28	2025-3-28	人民币	5%-6%	207,500,000.00	407,500,000.00
招商银行股份有限公司深圳分行	2016-9-2	2026-7-20	人民币	4%-5%	176,600,000.00	155,000,000.00
合 计					1,309,000,000.00	1,269,000,000.00

28、应付债券

项 目	2019.12.31	2018.12.31
16积余债	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43
合 计	1,465,560,000.00	1,539,565,993.43

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
16积余债	1,416,000,000.00	2016年3月1日	3+2年	1,500,000,000.00
小 计	1,416,000,000.00			1,500,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 积余债	1,539,565,993.43		57,785,000.00	-1,559,006.57	133,350,000.00	1,465,560,000.00
小计	1,539,565,993.43		57,785,000.00	-1,559,006.57	133,350,000.00	1,465,560,000.00
减：一年内到期的应付债券						
合计	1,539,565,993.43		57,785,000.00	-1,559,006.57	133,350,000.00	1,465,560,000.00

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

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

2019 年 11 月 25 日，公司 2019 年第五次临时股东大会通过了第八届董事会第五十三次会议审议通过的《关于变更公司名称、证券简称及证券代码的议案》。本次债券名称相应变更，由“中航地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券”变更为“招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券”，债券简称由“16 中航城”变更为“16 积余债”，债券代码不变。变更后的债券名称及债券简称启用日为 2019 年 12 月 16 日。

29、长期应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31
长期应付款	107,611,411.36	42,492,382.10
专项应付款		
合计	107,611,411.36	42,492,382.10

注：本公司长期应付款 2019 年 12 月 31 日较 2018 年 12 月 31 日增加 6,511.90 万元，增幅 153.25%，主要系本期收购招商局物业管理有限公司股权，导致合并范围发生变化所致。

长期应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
本体维修基金	97,979,101.46	32,950,516.55
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	90,444.35	
小计	107,611,411.36	42,492,382.10
减：一年内到期长期应付款		
合 计	107,611,411.36	42,492,382.10

注 1：本体维修基金系下属子公司中航物业管理有限公司、招商局物业管理有限公司代收业主的本体维修基金及空调维保费用。

注 2：国土局地价款余额系本公司 1994 年上市时作资产评估后应补缴的航空大厦用地地价款余款。

30、预计负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31	形成原因
其他	3,920,000.00	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合 计	3,920,000.00	3,920,000.00	

31、递延收益

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
政府补助	51,600,000.00			51,600,000.00
合 计	51,600,000.00			51,600,000.00

其中，涉及政府补助的项目：

项目	2018.12.31	本期新增政府补助金额	本期计入损益金额	其他变动	2019.12.31	与资产相关/收益相关
土地出让金返还款	51,600,000.00				51,600,000.00	与资产相关
合 计	51,600,000.00				51,600,000.00	

注：本公司的子公司天津格兰云天置业有限公司（以下简称为“天津置业”）因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。当地政府给予天津地产奖励扶持基金 5,160 万元。该项政府补贴系与土地资产相关的政府补助，先计入递延收益，待项目完工并开始确认收入后，再按规定进行分摊。

32、股本

项目	2018.12.31	本期增减(+、-)				2019.12.31
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	
股份总数	666,961,416.00	393,384,644.00			393,384,644.00	1,060,346,060.00
合计	666,961,416.00	393,384,644.00			393,384,644.00	1,060,346,060.00

注：公司本期发行新股 393,384,644 股，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具致同验字（2019）第 110ZC0215 号验资报告。

33、资本公积

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
股本溢价	259,119,866.05	2,737,353,591.08	68,785,525.24	2,927,687,931.89
其他资本公积	162,191,518.29		4,543,478.60	157,648,039.69
合计	421,311,384.34	2,737,353,591.08	73,329,003.84	3,085,335,971.58

注 1：资本公积-股本溢价本期增加 2,737,353,591.08 元，系发行股份购买招商局物业管理有限公司股权所致。本次交易合并成本为 3,131,914,500.00 元，共发行新股 393,384,644 股，发行溢价 2,738,529,856.00 元，扣除股份发行所支付的发行费用及印花税共计 1,176,264.92 元之后的余额 2,737,353,591.08 元计入资本公积。

注 2：资本公积-股本溢价本期减少 68,785,525.24 元，系收购北京招商物业管理有限公司 20% 少数股东股权所致。本次交易的收购价格为现金 80,629,360.00 元，少数股东享有的北京招商物业管理有限公司净资产为 11,843,834.76 元，收购溢价 68,785,525.24 元冲减公司资本公积。

注 3：资本公积--其他资本公积本期减少 4,543,478.60 元，系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16 号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入。本期调减资本公积并转入营业外收入的金额为 4,543,478.60 元。

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

34、其他综合收益

项 目	2019.01.01	本期发生金额					2019.12.31
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-85,140.34	268,949.47			268,949.47	183,809.13	
1.其他权益工具投资公允价值变动	-85,140.34	268,949.47			268,949.47	183,809.13	
2.企业自身信用风险公允价值变动							
3.其他							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-248,123.72			-248,123.72	-248,123.72	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
2.可供出售金融资产公允价值变动损益							
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
4.外币财务报表折算差额		-248,123.72			-248,123.72	-248,123.72	
其他综合收益合计	-85,140.34	20,825.75			20,825.75	-64,314.59	

35、盈余公积

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	372,147,340.20	29,008,835.45		401,156,175.65
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合 计	372,147,340.20	29,008,835.45		401,156,175.65

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

36、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	3,381,605,258.30	2,654,619,833.16	
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-1,869,306.66		
调整后期初未分配利润	3,379,735,951.64	2,654,619,833.16	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	286,227,940.46	856,613,367.46	
减：提取法定盈余公积	29,008,835.45	62,931,800.72	
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	200,088,424.80	66,696,141.60	
应付其他权益持有者的股利			
其他减少			
期末未分配利润	3,436,866,631.85	3,381,605,258.30	

注：本公司 2018 年度股东大会于 2019 年 4 月 22 日审议通过了《公司 2018 年度利润分配预案》，同意公司以 2018 年末公司总股本 666,961,416 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元。本次合计分配现金 200,088,424.80 元。

37、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57	6,655,646,451.69	5,348,442,301.77
其他业务				
合 计	6,077,903,715.74	4,968,170,383.57	6,655,646,451.69	5,348,442,301.77

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占全公司营业收入比例
客户六	61,592,312.74	1.01%
客户七	56,883,459.98	0.94%
客户四	53,608,845.29	0.88%
客户八	38,700,412.74	0.64%
客户五	41,479,288.44	0.68%
合 计	252,264,319.19	4.15%

38、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	486,767.28	14,214,010.18
城市维护建设税	12,700,548.76	17,836,748.68
教育费附加	8,992,176.23	12,835,635.13
土地增值税	-65,956,396.41	127,128,351.42
房产税	50,991,734.92	59,540,209.73
土地使用税	5,427,893.14	5,640,665.37
车船使用税	15,659.64	10,088.92
印花税	2,816,630.19	2,202,241.20
其他	599,435.34	572,200.05
合 计	16,074,449.09	239,980,150.68

注 1：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

注 2：本期营业税发生额系确认营改增前预收房款收入，对应结转相应税金所致。

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

39、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,700,418.67	26,794,383.65
广告费	19,597,616.94	26,022,593.23
销售代理费	16,702,153.61	18,547,738.12
运输费	2,598,959.72	2,463,887.69
营销推广费	2,021,343.60	5,857,109.88
差旅费	1,205,823.58	1,146,817.93
长期待摊费用摊销	754,232.64	1,229,836.18
咨询、顾问、评估费用	374,631.80	
物料消耗	239,812.16	631,279.20
其他	8,822,772.16	28,334,748.30
合计	75,017,764.88	111,028,394.18

40、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	234,666,786.23	232,467,172.18
咨询、顾问、评估费用	22,293,702.69	14,467,294.13
折旧费	18,685,076.80	18,552,324.49
租赁费	14,496,952.26	12,666,583.59
酒店服务费	14,136,750.71	15,503,936.16
办公费	10,647,613.42	15,716,847.25
长期待摊费用摊销	10,296,413.90	4,906,598.22
差旅费	7,197,729.39	9,654,305.23
业务招待费	6,683,158.41	8,459,464.59
水电费	6,183,233.56	6,634,191.74
低值易耗品	824,683.26	1,006,064.16
其他	32,997,872.44	43,569,753.14
合计	379,109,973.07	383,604,534.88

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

41、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费	12,110,599.09	9,695,013.15
委托外部研究开发费	2,344,960.46	1,356,963.61
长期待摊费用摊销	942,627.17	893,829.19
差旅费	621,224.43	605,325.34
材料费	459,845.52	1,275,421.07
咨询中介费	417,625.15	96,480.65
餐费	100,077.00	89,315.00
办公费		74,574.67
折旧费	60,980.83	51,508.77
交通费	48,187.93	8,132.75
其他	420,719.72	476,133.17
合 计	17,526,847.30	14,622,697.37

42、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	244,852,498.59	316,016,142.33
减：利息收入	15,127,555.01	42,099,015.73
汇兑损益	-16,911.87	8,964.47
手续费及其他	6,083,569.88	5,808,201.62
合 计	235,791,601.59	279,734,292.69

43、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	11,952,961.90	4,182,840.51
收到的个人所得税扣缴税款手续费	823,119.76	1,653,307.54
增值税进项税10%加计扣除	18,174,448.40	
合 计	30,950,530.06	5,836,148.05

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额 (同口径)	与资产相关/ 与收益相关
退役士兵就业税收优惠	2,804,821.45		与收益相关
稳岗补贴	2,548,583.99	1,365,923.03	与收益相关
政府专项资金扶持	1,282,000.00	575,000.00	与收益相关
深圳市福田区国库支付中心转贷款贴息支持款	1,200,000.00		与收益相关
社会保险补贴	1,041,291.58	519,631.64	与收益相关
深圳市科技创新委员会2019年第一批科技计划项目机遇 ssh 框架的物业设备设施智慧运营云平台关键技术的研发	800,000.00		与收益相关
深圳市科技创新委员会2019年研究开发资助计划第一批资助款	216,000.00		与收益相关
税费减免	563,049.13		与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心交来产业发展专项资金	305,200.00	334,600.00	与收益相关
劳务协作奖励	197,316.04	159,500.00	与收益相关
深圳市高技能人才公共实训管理中心培训兑付	179,100.00		与收益相关
高校毕业生就业见习补贴	102,113.21	153,840.00	与收益相关
老住宅扶持金	100,000.00		与收益相关
南山区发展和改革局节能减排专项资金	100,000.00		与收益相关
深圳市福田区水务局发放的排水达标小区奖励金	90,000.00		与收益相关
飞亚达景观电费补贴款	62,931.62	78,858.99	与收益相关
广东省物业管理行业协会转来标准化奖金	56,603.77		与收益相关
节水型居民小组奖励金	50,000.00		与收益相关
淮安项目引导资金	43,386.33		与收益相关
统建楼物业服务企业参与基层治理扶持资金	40,000.00		与收益相关
市场监督管理局-“名厨亮灶”政府奖励企业区级奖励	40,000.00		与收益相关
环境委员会大气补贴费	30,000.00		与收益相关
深圳市福田区科技创新局-2018年国家高新技术企业认定奖补支持金	30,000.00		与收益相关
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	22,000.00		与收益相关
北京市朝阳区发展和改革委员会财证补助	10,000.00		与收益相关
赣州市章贡区卫生健康委员会转来母婴设施建设资金补助金	3,000.00		与收益相关

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额 (同口径)	与资产相关/ 与收益相关
越秀区劳动就业服务管理中心奖励	3,000.00		与收益相关
招才奖励	1,000.00		与收益相关
待报解预算收入	64.78		与收益相关
深圳市市场和质量技术监督委员会转来 2017年度深圳标准专项资金资助		220,000.00	与收益相关
福田区国库支付中心产业发展基金		150,000.00	与收益相关
中国国家标准化管理委员会标准制定经费		200,000.00	与收益相关
深圳市福田区国库支付中心科技创新- 标准化-承担国际国内专业标准化资助		300,000.00	与收益相关
收财政委员会涉企免征退付		882.00	与收益相关
企业新员工岗前培训费用		8,574.76	与收益相关
公安梅林排水达标奖励金		20,000.00	与收益相关
东莞市财政局南城分局促进就业创业专 项资金		30,000.00	与收益相关
深圳市路灯管理处补贴		66,030.09	与收益相关
合计	11,952,961.90	4,182,840.51	

44、投资收益

(1) 投资收益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	9,113,490.67	6,688,330.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,492,799.92	863,206,613.46
处置划分为持有待售资产的长期股 权投资产生的投资收益		379,627,006.72
合计	-3,379,309.25	1,249,521,950.58

(2) 按权益法核算的投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
厦门紫金中航置业有限公司	6,046,247.32	4,634,030.71
南京金城中航物业管理有限公司	2,262,575.29	2,054,299.69
山东铁航物业管理有限公司	77,667.02	
深圳招商华侨城物业管理有限公司；	593,934.12	
北京招商局天平物业管理有限公司；	133,066.92	
合计	9,113,490.67	6,688,330.40

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	-12,492,799.92	
贵阳中航房地产开发有限公司		633,820,233.93
惠东县康宏发展有限公司		229,386,379.53
合 计	-12,492,799.92	863,206,613.46

注：2019年3月11日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的议案》，同意公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019年7月4日，公司收到惠州中院送达的（2019）粤13破申21号《民事裁定书》及（2019）粤13破申21号《决定书》，惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案。

截至2019年12月31日，谟岭公司已进入破产程序，故不再纳入本公司合并范围。公司对谟岭公司的投资款及债权扣除应承担的谟岭公司累计亏损之后的金额12,492,799.92元确认为投资收益。

(4) 处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
中航城置业（上海）有限公司		376,761,034.63
深圳市深越联合投资有限公司		2,865,972.09
合 计		379,627,006.72

45、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-12,851,850.89	11,825,547.49
合 计	-12,851,850.89	11,825,547.49

46、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-10,266.76	---
应收账款坏账损失	-1,501,851.56	---
其他应收款坏账损失	-4,995,430.43	---
合 计	-6,507,548.75	---

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

47、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-22,368,217.62
存货跌价损失	8,407,211.00	-302,862,725.78
合 计	8,407,211.00	-325,230,943.40

48、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-1,326,131.39	-342,263.22
合 计	-1,326,131.39	-342,263.22

49、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
政府补助		9,433.96	
罚款收入	1,039,768.84	306,890.67	1,039,768.84
违约金收入	680,135.97	2,816,518.66	680,135.97
资产评估增值部分计提折旧转入	4,543,478.60	4,543,478.60	4,543,478.60
无需支付的款项	4,803,140.79	3,672,418.05	4,803,140.79
奖励收入	5,000.00	327,726.41	5,000.00
其他	1,070,438.59	275,265.84	1,070,438.59
合 计	12,141,962.79	11,951,732.19	12,141,962.79

其中，政府补助明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与 收益相关
2017年度商贸企业资金奖励		9,433.96	与收益相关
合 计		9,433.96	

50、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,661,273.14		1,661,273.14
对外捐赠支出	155,000.00	232,000.00	155,000.00
赔偿支出	2,258,256.41	1,766,455.38	2,258,256.41
罚款支出	370,716.21	4,106,602.01	370,716.21
其他	893,728.24	375,943.56	893,728.24
合计	5,338,974.00	6,481,000.95	5,338,974.00

51、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	77,913,565.90	370,315,308.90
递延所得税费用	60,671,404.27	31,018,043.10
合计	138,584,970.17	401,333,352.00

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	408,308,585.81	1,225,315,250.86
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	102,077,146.45	306,328,812.72
某些子公司适用不同税率的影响	-2,085,290.66	-1,209,417.13
对以前期间当期所得税的调整	-7,480,566.21	673,298.95
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-2,278,372.67	-1,672,082.60
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	3,962,027.31	4,829,276.83
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-24,177,864.34	-107,793,885.16
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	69,380,007.52	200,846,232.55
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-812,117.23	-668,884.16
其他		
所得税费用	138,584,970.17	401,333,352.00

52、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
公司往来款	400,729,426.19	1,820,817,040.20
押金及代收代付款	272,047,521.42	293,491,640.03
收到退回的保证金	29,350,661.51	93,153,241.77
收到的工程、投标保证金	39,163,821.57	8,692,292.70
银行存款利息收入	15,127,555.01	42,099,015.73
罚款、违约金收入	1,719,904.81	3,123,409.33
职工归还的备用金	10,199,766.90	6,948,096.28
其他	6,206,170.10	1,880,787.58
合 计	774,544,827.51	2,270,205,523.62

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	600,104,648.44	896,587,787.06
管理费用支付的现金	76,370,752.65	118,283,411.91
销售费用支付的现金	24,245,111.68	45,641,882.98
押金、保证金、维修金支出	64,770,248.64	169,747,991.76
员工备用金	8,488,123.00	25,121,172.21
捐赠支出	155,000.00	232,000.00
利息及手续费	6,083,569.88	5,808,201.62
其他	54,999,427.97	11,922,075.70
合 计	835,216,882.26	1,273,344,523.24

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
取得招商局物业管理有限公司收到的现金净额	1,223,655,610.48	
合 计	1,223,655,610.48	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
拍卖房产佣金		372,500.00
资产重组项目支付的中介服务费	6,450,000.00	
处置惠州市谟岭新型产业园开发建设 有限公司支付的现金净额	169,622.42	
合计	6,619,622.42	372,500.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
质押定期存单到期解押		45,000,000.00
合计		45,000,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购北京招商物业有限公司20%少数股 东股权所支付的现金	80,629,360.00	
发行新股支付的发行费用	393,384.64	
贷款担保费		1,332,203.39
支付同一控制下企业合并收购价款		61,000.00
合计	81,022,744.64	1,393,203.39

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	269,723,615.64	823,981,898.86
加：资产减值准备	-8,407,211.00	325,230,943.40
信用减值损失	6,507,548.75	
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,977,754.81	30,165,937.59
无形资产摊销	460,608.20	338,443.92
长期待摊费用摊销	27,796,212.16	16,609,270.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,326,131.39	342,263.22
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,709,989.18	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,851,850.89	-11,825,547.49
财务费用（收益以“-”号填列）	244,852,498.59	316,007,177.86
投资损失（收益以“-”号填列）	3,379,309.25	-1,249,521,950.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,719,344.93	-8,587,213.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	58,952,059.33	39,605,256.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	208,523,666.95	1,141,969,585.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-123,672,846.53	-60,543,912.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-375,789,979.82	-82,710,598.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	358,910,552.72	1,281,061,555.44
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
减：现金的期初余额	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	185,693,978.04	185,790,220.61

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
其中：库存现金	225,140.42	231,345.79
可随时用于支付的银行存款	2,367,215,356.46	2,181,515,173.05
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

54、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	38,047,090.66	保函保证金及商品房按揭保证金
固定资产	466,943,900.68	用于抵押借款
投资性房地产	5,080,241,576.00	用于抵押借款
合计	5,585,232,567.34	

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
招商局物业管理有限公司	2019年11月19日	3,131,914,500.00	100%	收购股权	2019年11月19日	取得控制权	592,432,196.35	38,376,384.27

注：公司本期向招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司合计发行 393,384,644 股股份，购买招商局物业管理有限公司 100% 股权。

(2) 合并成本及商誉

项 目	招商局物业管理有限公司
合并成本：	
发行的权益性证券的公允价值	3,131,914,500.00
合并成本合计	3,131,914,500.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	566,725,711.75
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	2,565,188,788.25

注：根据中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2019】第 2361 号评估报告，招商局物业管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 11 月 30 日的公允价值为 313,191.45 万元。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	招商局物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	1,233,722,924.61	1,233,722,924.61
应收账款	519,969,894.00	519,969,894.00
预付款项	46,979,150.35	46,979,150.35
其他应收款	66,664,252.91	66,664,252.91
存货	82,115,214.59	74,835,987.09
其他流动资产	3,733,013.60	3,733,013.60
长期股权投资	7,116,356.59	7,116,356.59
其他非流动金融资产	1,600,000.00	1,600,000.00
投资性房地产	10,809,756.00	10,398,847.55
固定资产	22,980,534.71	10,996,352.83
无形资产	14,285,276.24	162,414.77
长期待摊费用	6,564,010.33	6,564,010.33
递延所得税资产	709,714.60	709,714.60
负债：		
应付账款	204,824,672.45	204,824,672.45
预收款项	241,949,312.61	241,949,312.61
应付职工薪酬	270,305,873.10	270,305,873.10
应交税费	34,406,416.09	34,406,416.09
其他应付款	612,327,537.68	612,327,537.68

项 目	招商局物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
长期应付款	64,347,347.61	64,347,347.61
递延所得税负债	10,519,392.48	2,070,097.65
净资产	578,569,546.51	553,221,662.04
减：少数股东权益	11,843,834.76	11,843,834.76
合并取得的净资产	566,725,711.75	541,377,827.28

注：购买日，公司对存货使用市场法进行评估，在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考公司存货实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。

对投资性房地产、固定资产使用收益还原法及市场法进行评估。其中收益还原法是在评估房产的价格时，先预计估价对象未来的正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的价值。市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素及个别因素加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出房地产最可能实现的合理市场价格。

对无形资产使用收益法进行评估，通过估算无形资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后加总求和得出无形资产价值。

注 2：本次纳入评估范围的无形资产主要为软件著作权及专利权，虽未在资产账面核算，但其是企业的重要资产，对企业的主营业务的价值有一定贡献，且该等无形资产的价值贡献、预期收益能够保持一定的延续性，能够产生稳定的现金流，故认为是能够进行充分辨认的，因此纳入评估范围。

2、其他

①公司全资子公司中航物业管理有限公司本年投资设立 2 家非全资控股公司，分别为成都城投航睿物业管理有限公司、济南高铁中航物业管理有限公司，本期上述 2 家公司新纳入合并范围。

②2019 年 3 月 11 日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的议案》。谟岭公司是公司控股子公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司持股 80% 的下属企业，谟岭公司因连年亏损且严重资不抵债，目前除维持性工作之外，无实质性经营内容。为维护公司及股东的合法权益，公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019 年 3 月 18 日，公司收到广东省惠州市中级人民法院（以下简称“惠州中院”）送达的（2019）粤 13 破申 21 号《受理案件通知书》；2019 年 7 月 4 日，公司收到惠州中院送达的（2019）粤 13 破申 21 号《民事裁定书》及（2019）粤 13 破申 21 号《决定书》，惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案，裁定自 2019 年 6 月 27 日起生效，并经采取摇珠方式，指定广东铸铭律师事务所为谟岭公司管理人。截至报告披露日，谟岭公司已由破产管理人接管，相关破产清算事项正在进行中。谟岭公司自 2019 年 6 月起不再纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100	---	投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营、房地产开发	100	---	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51	---	投资设立
深圳市中航九方资产管理有限公司	深圳	深圳	商业运营	100	---	投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51	---	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100	---	同一控制合并
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	---	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	---	100	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业管理	---	100	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	---	100	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	---	70	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	能源管理服务及企业咨询	---	100	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务	---	70.03	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	物业设备销售及运维服务	---	100	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	---	100	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	---	100	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	---	55	投资设立
航电建筑科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务	---	65	投资设立

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	同一控制合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	---	51	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	---	51	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51	---	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	---	60	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85	---	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100	---	投资设立
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51	---	非同一控制合并
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100	---	分立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60	---	投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	---	非同一控制合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	非同一控制合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理及咨询	---	100	非同一控制合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	---	100	非同一控制合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理及相关配套设施	---	100	非同一控制合并
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理及咨询	---	100	非同一控制合并
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	物业管理	---	100	协议转让

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理	---	100	协议转让
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业管理	---	100	非同一控制合并
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房地产经纪及信息咨询	---	100	非同一控制合并
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	物业设备销售、机电与电子智能化设计施工	---	100	非同一控制合并
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	物业管理、清洁服务、园林绿化工程设计	---	100	非同一控制合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	---	100	非同一控制合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的	期末少数股东权益余额
衡阳中航地产有限公司	40	-2,452,060.43		118,538,371.09
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49	-35,252,691.43		-230,959,661.97

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2019.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
衡阳中航地产有限公司	1,136,827,812.92	211,639.23	1,137,039,452.15	839,133,983.79	-	839,133,983.79
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	390,347,941.20	132,086,448.45	522,434,389.65	991,879,933.85	1,900,704.73	993,780,638.58

续(1)：

子公司名称	2018.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
衡阳中航地产有限公司	1,207,930,148.85	240,616.53	1,208,170,765.38	904,135,145.94		904,135,145.94
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	517,917,517.19	206,260,533.44	724,178,050.63	1,123,254,317.00	325,714.33	1,123,580,031.32

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续（2）：

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
衡阳中航地产有限公司	135,910,726.42	-6,130,151.08	-6,130,151.08	-3,124,687.33
龙岩紫金中航房地产开发 有限公司	78,422,450.19	-71,944,268.23	-71,944,268.23	-50,154,118.32

续（3）：

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
衡阳中航地产有限公司	126,534,046.94	-54,158,685.92	-54,158,685.92	37,890,281.71
龙岩紫金中航房地产开发 有限公司	1,227,804,228.93	-86,286,806.75	-86,286,806.75	-42,658,243.94

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企 业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
深圳招商华侨城物 业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		50.00	权益法
②联营企业						
厦门紫金中航置业 有限公司	厦门	厦门	房地产开发	35.00		权益法
南京金城中航物业 管理有限公司	南京	南京	物业管理		49.00	权益法
山东铁航物业管理 有限公司	山东	山东	物业管理		49.00	权益法
北京招商局天平物 业管理有限公司	北京	北京	物业管理		49.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	深圳招商华侨城物业管理有限公司	
	2019年12月31日	
流动资产	46,648,889.68	
其中：现金和现金等价物	18,046,643.84	
非流动资产	1,042,000.87	
资产合计	47,690,890.55	
流动负债	39,332,098.82	
非流动负债	114,162.91	
负债合计	39,446,261.73	
净资产	8,244,628.82	
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有者权益	8,244,628.82	
按持股比例计算的净资产份额	4,122,314.42	
调整事项		
其中：商誉		
未实现内部交易损益		
减值准备		
其他		
对合营企业权益投资的账面价值	4,122,314.42	
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续：

项 目	深圳招商华侨城物业管理有限公司	
	2019年12月	
营业收入	26,062,933.56	
财务费用	-42,247.30	
所得税费用	241,354.39	
净利润	804,063.12	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	804,063.12	
企业本期收到的来自合营企业的股利		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要联营企业的主要财务信息:

项 目	厦门紫金中航置业有限公司		南京中航金城物业管理有限公司	
	2019年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	361,346,932.03	521,808,679.77	25,563,609.19	23,273,799.87
非流动资产	124,083.47	195,647.01	994,759.40	633,497.42
资产合计	361,471,015.50	522,004,326.78	26,558,368.59	23,907,297.29
流动负债	12,263,915.85	68,416,760.92	15,180,855.49	13,374,081.28
非流动负债				
负债合计	12,263,915.85	68,416,760.92	15,180,855.49	13,374,081.28
净资产	349,207,099.65	453,587,565.86	11,377,513.1	10,533,216.01
其中：少数股东权益				
归属于母公司的所有制权益	349,207,099.65	453,587,565.86	11,377,513.10	10,533,216.01
按持股比例计算的净资产份额	122,222,484.88	158,755,648.05	5,574,981.42	5,161,275.85
调整事项				
其中：商誉				
未实现内部交易损益				
减值准备				
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	122,222,484.88	158,755,648.05	5,574,981.42	5,161,275.85
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续(1):

项 目	山东铁航物业管理有限公司	北京招商局天平物业管理有限公司
	2019年12月31日	2019年12月31日
流动资产	6,665,300.12	9,621,736.61
非流动资产	10,818.45	103,510.74
资产合计	6,676,118.57	9,725,247.35
流动负债	517,614.44	2,131,281.62
非流动负债		
负债合计	517,614.44	2,131,281.62
净资产	6,158,504.13	7,593,965.73

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	山东铁航物业管理有限公司	北京招商局天平物业管理有限 公司
	2019年12月31日	2019年12月31日
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有制权益	6,158,504.13	7,593,965.73
按持股比例计算的净资产份额	3,017,667.02	3,721,043.21
调整事项		
其中：商誉		
未实现内部交易损益		
减值准备		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	3,017,667.02	3,721,043.21
存在公开报价的权益投资的公允 价值		

续（2）：

项 目	厦门紫金中航置业有限公司		南京中航金城物业管理有限公司	
	2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
营业收入	14,882,549.84	428,386,491.48	68,952,805.38	55,450,697.49
净利润	17,274,992.34	13,240,087.73	4,617,500.60	4,192,448.35
终止经营的净利润				
其他综合收益		-25,442,113.19		
综合收益总额	17,274,992.34	-12,202,025.46	4,617,500.60	4,192,448.35
企业本期收到的来自 联营企业的股利	42,579,410.49		1,848,869.72	1,063,331.17

续（3）：

项 目	山东铁航物业管理有限公司	北京招商局天平物业管理 有限公司
	2019年8-12月	2019年12月
营业收入	1,447,692.28	2,904,084.06
净利润	158,504.13	220,239.48
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	158,504.13	220,239.48
企业本期收到的来自联营企业的股利		

八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

(1)信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、其他非流动资产等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 9.45%（2018年：10.14%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 48.66%（2018年：51.31%）。

(2)流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

期末，本公司持有的金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项目	2019.12.31			合计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：				
货币资金	2,405,487,587.54			2,405,487,587.54
应收票据	16,254,885.91			16,254,885.91
应收账款	1,110,048,008.18			1,110,048,008.18
其他应收款	835,777,440.63			835,777,440.63
其他权益投资	5,183,809.13			5,183,809.13
其他非流动金融资产	1,600,000.00			1,600,000.00
其他非流动资产	200,000,000.00			200,000,000.00
金融资产合计	4,574,351,731.39			4,574,351,731.39
金融负债：				
短期借款	350,000,000.00			350,000,000.00
应付账款	750,116,301.96			750,116,301.96
其他应付款	1,527,232,750.13			1,527,232,750.13
一年内到期的非流动负债	164,837,638.84			164,837,638.84
长期借款		1,372,361,086.10	598,555,555.57	1,970,916,641.67
应付债券	49,560,000.00	1,416,000,000.00		1,465,560,000.00
金融负债和或有负债合计	2,841,746,690.93	2,788,361,086.10	598,555,555.57	6,228,663,332.60

本公司上年持有的主要金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项目	2018.12.31			合计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：				
货币资金	2,206,597,349.13			2,206,597,349.13
应收账款	605,480,913.50			605,480,913.50
其他应收款	427,423,149.53			427,423,149.53
金融资产合计	3,239,501,412.16			3,239,501,412.16
金融负债：				
短期借款	545,000,000.00			545,000,000.00
应付账款	643,630,569.03			643,630,569.03
其他应付款	961,418,846.59			961,418,846.59
一年内到期的非 流动负债	171,351,700.00			171,351,700.00
长期借款		596,101,675.00	1,977,750,000.00	2,573,851,675.00
应付债券	49,350,000.00	1,490,215,993.43		1,539,565,993.43
金融负债和或 有负债合计	2,370,751,115.62	2,086,317,668.43	1,977,750,000.00	6,434,818,784.05

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项目	期末数	期初数
固定利率金融工具		
短期借款	350,000,000.00	
长期借款	417,000,000.00	945,000,000.00
一年内到期的非流动负债	43,513,716.62	38,000,000.00
应付债券	1,416,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	2,226,513,716.62	2,483,000,000.00
浮动利率金融工具		
短期借款		545,000,000.00
长期借款	1,553,916,641.67	1,628,851,675.00
一年内到期的非流动负债	121,323,922.22	133,351,700.00
合计	1,675,240,563.89	2,307,203,375.00

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。除了在香港设立的子公司持有以港币为结算货币的资产外，无其他外币业务，本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

于2019年12月31日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
港币	984.46		2,607.14	
合计	984.46		2,607.14	

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、

发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2019年12月31日，本公司的资产负债率为51.51%（2018年12月31日：63.09%）。

九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

（1）以公允价值计量的项目和金额

于2019年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资			5,183,809.13	5,183,809.13
（二）其他非流动金融资产			1,600,000.00	1,600,000.00
（二）投资性房地产			6,885,357,693.02	6,885,357,693.02
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物			6,885,357,693.02	6,885,357,693.02
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			6,892,141,502.15	6,892,141,502.15

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

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将评估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出评估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

公司评估的部分房地产（中航格澜阳光花园、南昌中航国际广场、岳阳格兰云天酒店、

赣州九方购物中心、赣州中航城酒店、成都九方购物中心和昆山中航城花园 42 号楼、九江九方购物中心、昆山九方购物中心等）与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

十、关联方及关联交易

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	790,409.2722	47.45	51.16

本公司的母公司情况的说明：招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接持有本公司的股份为 47.45%。招商局蛇口工业区控股股份有限公司的全资子公司深圳招商房地产有限公司持有本公司的股份为 3.71%，故招商局蛇口工业区控股股份有限公司合计直接、间接持有本公司 51.16%的股份，为本公司控股股东。

本公司最终控制方是：“招商局集团有限公司”。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营企业和联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
深圳市外代仓储有限公司	同一控制下关联方
成都招商远康房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳市招华国际会展发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商创业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商公寓发展有限公司	同一控制下关联方
深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳招商商置投资有限公司	同一控制下关联方
武汉新得房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招平海盈置业有限公司	同一控制下关联方
武汉招平润丰房地产开发有限公司	同一控制下关联方

关联方名称	与本公司关系
武汉招平雍荣置业有限公司	同一控制下关联方
武汉招商地产古田置业有限公司	同一控制下关联方
武汉招商地产汉江置业有限公司	同一控制下关联方
武汉中建壹品招盈置业有限公司	同一控制下关联方
西安茂安房地产有限公司	同一控制下关联方
西咸新区文茂房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（武汉）有限公司	同一控制下关联方
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口十堰置业有限公司	同一控制下关联方
郑州天地康颂置业有限公司	同一控制下关联方
郑州招商康颂置业有限公司	同一控制下关联方
郑州招商颐城港区置业有限公司	同一控制下关联方
安徽绿隼置业有限公司	同一控制下关联方
北京广盈房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京亚林东房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招合房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	同一控制下关联方
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商北湖置地有限公司	同一控制下关联方
成都招商博时房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商龙城房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商双兴房地产开发有限公司	同一控制下关联方
大连招商广源房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招义房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招莹房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招源房地产有限公司	同一控制下关联方
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	同一控制下关联方
佛山市凯达城投资发展有限公司	同一控制下关联方
佛山依云观园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云上园房地产有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
佛山依云孝德房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云臻园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商光华房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商果岭房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商翰林房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商绿湖房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商中环房地产有限公司	同一控制下关联方
福建招商云谷开发有限公司	同一控制下关联方
哈尔滨银开房地产开发有限公司	同一控制下关联方
海南招商远洋发展有限公司	同一控制下关联方
杭州北晨房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州惠余置业有限公司	同一控制下关联方
杭州南兴房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州润和东欣置业有限公司	同一控制下关联方
杭州星日房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州招商观颐健康产业有限公司	同一控制下关联方
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥招商威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥招商章盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
河南天地新居置业有限公司	同一控制下关联方
嘉兴招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
柳州招商汇信房地产有限公司	同一控制下关联方
南昌德瀚商业管理有限公司	同一控制下关联方
南京招荣房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京招商招盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商浩田房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇城房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商众鑫房地产有限公司	同一控制下关联方
南通长轮房屋开发有限公司	同一控制下关联方
南通招海置业有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
南通招鑫置业有限公司	同一控制下关联方
宁波明湖置业有限公司	同一控制下关联方
宁波招商高新置业有限公司	同一控制下关联方
青岛招商铭华置业有限公司	同一控制下关联方
厦门市景湖城房地产有限公司	同一控制下关联方
厦门市臻园房地产有限公司	同一控制下关联方
厦门西海湾房地产有限公司	同一控制下关联方
上海招平房地产开发有限公司	同一控制下关联方
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳金域融泰投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市德瀚投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子广场置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商泰置业有限公司	同一控制下关联方
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
沈阳招胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州晟铭房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞诚房地产有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞创房地产有限公司	同一控制下关联方
太仓招新置业有限公司	同一控制下关联方
天骄（广州）房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津津湾房产建设有限公司	同一控制下关联方
天津招商泰达房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉奥明房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉明捷房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	同一控制下关联方
西咸文茂房地产有限公司	同一控制下关联方
徐州淮海金融招商发展有限公司	同一控制下关联方
烟台招商局置业有限公司	同一控制下关联方
湛江招商港城投资有限公司	同一控制下关联方
漳州招商房地产有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
漳州招商局房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局（蕪春）发展投资有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（北京）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（常州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（杭州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（厦門）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（苏州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（太仓）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（烟台）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（重庆）花园城有限公司	同一控制下关联方
招商局港口控股有限公司	同一控制下关联方
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	同一控制下关联方
招商局集团（香港）有限公司	同一控制下关联方
招商局金融集团有限公司	同一控制下关联方
招商局能源运输香港有限公司	同一控制下关联方
招商局生态环保科技有限公司	同一控制下关联方
招商局物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团广西有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团南京有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团宁波有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团镇江有限公司	同一控制下关联方
招商局雄安投资发展有限公司	同一控制下关联方
招商局漳州开发区有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆交通科研设计院有限公司	同一控制下关联方
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（济南）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口网谷（天津）有限公司	同一控制下关联方
浙江浙宝房地产开发有限公司	同一控制下关联方

关联方名称	与本公司关系
镇江盈盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	同一控制下关联方
重庆市华驰交通科技有限公司	同一控制下关联方
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依城房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依港房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依云房地产有限公司	同一控制下关联方
重庆中字工程咨询监理有限责任公司	同一控制下关联方
珠海市依云置业有限公司	同一控制下关联方
珠海依云房地产有限公司	同一控制下关联方
南京盛泽置业有限公司	同一控制下关联方
广州招商房地产有限公司	同一控制下关联方
广州依云房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇天房地产有限公司	同一控制下关联方
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
镇江火炬置地发展有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（南京）有限公司	同一控制下关联方
南京招商启盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南京招商兴盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南京盛香园房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京弘威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
漳州开发区招商置业有限公司	同一控制下关联方
宁波江湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海丰扬房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海宝琛置业有限公司	同一控制下关联方
上海自贸试验区浦深置业有限公司	同一控制下关联方
上海虹润置业有限公司	同一控制下关联方
重庆怡置招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商置地开发有限公司	同一控制下关联方
杭州杭盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
昆明招金房地产有限公司	同一控制下关联方
沈阳招源房地产开发有限公司	同一控制下关联方
云南招商城投房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司	同一控制下关联方
广州新合房地产有限责任公司	同一控制下关联方
青岛中外运储运有限公司	同一控制下关联方
常熟招商熙城房地产有限公司	同一控制下关联方
成都招商房地产有限公司	同一控制下关联方
东风汽车房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商新城高新技术有限公司	同一控制下关联方
福州市雍景湾房地产有限公司	同一控制下关联方
杭州筑家房地产开发有限公司	同一控制下关联方
招商局重工（江苏）有限公司	同一控制下关联方
重庆沪渝高速公路有限公司	同一控制下关联方
重庆渝黔高速公路有限公司	同一控制下关联方
营口港务股份有限公司	同一控制下关联方
南京金陵船厂有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶（威海）有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	同一控制下关联方
东莞深赤湾港务有限公司	同一控制下关联方
赤湾集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
浙江东邦修造船有限公司	同一控制下关联方
招商局国际码头（青岛）有限公司	同一控制下关联方
路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司深圳分公司	同一控制下关联方
招商局融资租赁（天津）有限公司	同一控制下关联方
康新物流（天津）有限公司北京分公司	同一控制下关联方
中国外运长江有限公司扬州分公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
招商局邮轮制造有限公司	同一控制下关联方
南京油运（新加坡）有限公司	同一控制下关联方
晋宁金辰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
青岛招商海德置业发展有限公司	同一控制下关联方
上海招商宝欣置业有限公司	同一控制下关联方
深圳坪山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口海滨置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商融置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商前海湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商文发房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳招商安业投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞盈房地产有限公司	同一控制下关联方
天津招江投资有限公司	同一控制下关联方
云南雨泉置业有限公司	同一控制下关联方
招商局（蕪春）投资发展有限公司	同一控制下关联方
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（日照）有限公司	同一控制下关联方
招商圣约酒业（深圳）有限公司	同一控制下关联方
重庆招商金山意库商业管理有限公司	同一控制下关联方
山东高速股份有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司	同一控制下关联方
深圳西部港口保安服务公司	同一控制下关联方
深圳招商新安置业有限公司	同一控制下关联方
招商局（上海）投资有限公司	同一控制下关联方
招商局国际（中国）投资有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大二期置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市数码大厦置业管理有限公司	同一控制下关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
深圳市桃花园置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招广置业管理有限公司	同一控制下关联方
大连招宇房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商九龙仓房地产有限公司	同一控制下关联方
海达保险经纪有限公司	同一控制下关联方
海通（深圳）贸易有限公司	同一控制下关联方
上海招商置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市美越房地产顾问有限公司	同一控制下关联方
深圳招商致远咨询服务有限公司	同一控制下关联方
招商局光明科技园有限公司	同一控制下关联方
招商局国际信息技术有限公司	同一控制下关联方
招商局集团（香港）有限公司	同一控制下关联方
招商局置地（深圳）有限公司	同一控制下关联方
招商局置地有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司北京分公司	同一控制下关联方
浙江润和房产集团有限公司	同一控制下关联方
浙江亿城置业有限公司	同一控制下关联方
深圳上海宾馆	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
天虹商场股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
天马微电子股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市君尚百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
成都市天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方

关联方名称	与本公司关系
南昌市天虹商场有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳中航集团培训中心	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航长泰投资发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
广东国际大厦实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城停车场管理有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技易发投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达（集团）股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术深圳有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳中航资源有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
成都天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
厦门天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
南昌格兰云天国际酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海中航光电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海天马有机发光显示技术有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
武汉天马微电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
苏州苏航置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
重庆航翔置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
九江云岭房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方

关联方名称	与本公司关系
中航技国际储运有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空工业供销上海有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
无锡天芯互联科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术上海有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中国航空技术北京有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技进出口有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际成套设备有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际航空发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳中航商贸有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际供应链科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际船舶发展（中国）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
大连航华置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海中航房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
艾米龙时计（深圳）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际物流有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中和中（北京）光电科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际控股股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航置地开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际（香港）集团有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航御铭（安阳）科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方

关联方名称	与本公司关系
深圳航悦体育用品有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海中航房地产开发公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市飞亚达科技发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司高新分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司华南分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
飞亚达销售有限公司昆山分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市深南电路有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
西安市天阅酒店有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北海南光企业集团公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
广州市南光房地产发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市富隆特实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市巨隆投资发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市南光工贸发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市南光捷佳电器有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中山市南光捷佳电器有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
上海正章实业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
博玉东方有限公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	期初为同一控制下关联方，期末为其他关联方
中航期货有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航证券有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
贵州中航电梯有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系

关联方名称	与本公司关系
南京中航金城物业管理有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
江西洪都航空工业集团有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航国际租赁有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航信托股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航工业航空动力控制系统研究所	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
南京中航工业科技城发展有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
三二〇一医院	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
天津直升机有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国航空工业集团有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国直升机设计研究所	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航工业南充可再生能源有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航民用航空电子有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航投资控股有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航直升机有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航直升机基地	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航中关村科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航新兴产业投资有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航安盟财产保险有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
北京航投置业有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
景德镇市中航招待所（天津分部）	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国直升机设计研究院	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
岳阳市达美思贸易有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
北京瑞赛科技有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
江西洪都航空工业股份有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航工程集成设备有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
贵阳航空电机有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
庆安集团有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系

关联方名称	与本公司关系
西安飞机工业（集团）有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中国航空工业空气动力研究院	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航创新资本管理（深圳）有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
中航通用飞机有限责任公司	期初为同一控制下关联方，期末已无关联方关系
深圳中航城发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
广州市保利世贸物业管理有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
保利（江西）房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
九江中航城地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
江苏中航地产有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
北海科航工贸有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
岳阳建桥投资置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南昌航行投资发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南京恒发房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南京航鼎房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
云南航樾投资发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
晋江中航里城置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
广州市航里房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
南京航景房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
西安立景房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
广州怡顺房地产开发有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
成都航逸科技有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
赣州中航置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
江西航都投资发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
中航里城有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
重庆航宏置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
珠海天志发展置业有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
赣州中航房地产发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
北京飞翔家航空文化有限公司成都分公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
湖南中锴置业发展有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
新疆中航投资有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
保利发展控股集团股份有限公司	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
中航社区健康服务中心	期初为其他关联方，期末已无关联方关系
深圳市中航华城商业发展有限公司	其他关联方
招商银行股份有限公司	其他关联方
招商银行股份有限公司湛江分行	其他关联方
招商银行股份有限公司重庆分行	其他关联方

5、关联交易情况

(1) 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	本期发生额	上期发生额
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	13,848.00	58,330.26
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	24,551.27	17,342.00
深圳上海宾馆	酒店消费	32,125.26	58,011.73
赣州格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费	8,467.24	754.72
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	9,000.00	79,133.72
	酒店消费合计	87,991.77	213,572.43
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品	678,186.41	870,000.00
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品	565,883.64	401,699.73
南昌市天虹商场有限公司	购买商品	80,167.34	9,702.10
厦门市天虹商场有限公司	购买商品	25,382.65	43,460.00
深圳市君尚百货有限公司	购买商品	3,551.50	69,981.76
成都市天虹百货有限公司	购买商品	225,000.00	
天虹商场股份有限公司	购买商品	2,133,488.83	3,348,126.90
岳阳市天虹百货有限公司	购买商品	4,000.00	
长沙市天虹百货有限公司	购买商品	1,279,205.44	3,659,707.26
中国航空技术国际控股有限公司	购买商品	800,000.00	8,018.87
天马微电子股份有限公司	购买商品	677,519.74	
	购买商品合计	6,472,385.55	8,348,979.46
深圳市君尚百货有限公司	接受劳务		61,717.16
天虹商场股份有限公司	接受劳务	2,361,594.76	2,330,134.14
广东国际大厦实业有限公司	接受劳务	3,249,867.73	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
	接受劳务合计	5,611,462.49	2,391,851.30
深圳中航集团培训中心	培训费		100,898.06
中航技国际经贸发展有限公司	咨询费		157,165.09
招商证券股份有限公司	财务咨询顾问费	2,000,000.00	
深圳中航幕墙工程有限公司	幕墙工程支出		9,973,534.86
中航社区健康服务中心	服务费	200,440.00	195,269.70
合计		14,372,279.81	21,381,270.90

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利（江西）房地产开发有限公司	工程、维保	4,517,676.40	4,716,530.38
北海科航工贸有限公司	工程、维保		52,427.18
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	160,543.02	47,132.59
飞亚达（集团）股份有限公司	工程、维保	127,569.43	372,123.30
共青城中航文化投资有限公司	工程、维保	1,326,605.51	2,344,716.76
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	237,843.04	1,022,996.04
贵州中航电梯有限责任公司	工程、维保		439,655.15
中航期货有限公司	工程、维保	1,113.21	452.83
江苏中航地产有限公司	工程、维保		1,200,827.80
九江中航城地产开发有限公司	工程、维保	36,314.58	210,016.91
厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	1,207,572.87	150,201.83
深圳上海宾馆	工程、维保	100,611.30	131,996.33
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	323,311.82	267,782.99
深圳市中航城商业发展有限公司	工程、维保	1,867,224.26	1,875,196.88
深圳市中航华城商业发展有限公司	工程、维保	140,573.18	106,313.20
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	907,227.56	60,080.00
深圳中航集团培训中心	工程、维保	5,930.19	4,331.13
天虹商场股份有限公司	工程、维保	1,234,605.98	904,067.39
天马微电子股份有限公司	工程、维保	300,620.12	131,926.40
岳阳格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	46,981.14	15,094.34
长沙市天虹百货有限公司	工程、维保	25,132.74	3,448.28
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	12,896.53	6,578,740.43
中航技易发投资有限公司	工程、维保	63,893.80	11,543.11

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳华新金属结构工程有限公司	工程、维保	293,228.66	181,758.11
深圳市中航长泰投资发展有限公司	工程、维保	350,878.07	
深圳市中航城停车场管理有限公司	工程、维保	79,821.82	
广州市保利世贸物业管理有限公司	工程、维保	406,941.84	
深圳中航资源有限公司	工程、维保	343.40	
中航证券有限公司	工程、维保	224,550.99	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	工程、维保	1,421,829.36	
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	工程、维保	59,651.19	
佛山依云观园房地产有限公司	工程、维保	596,602.57	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	工程、维保	1,547,742.10	
杭州杭盛房地产开发有限公司	工程、维保	917,431.19	
杭州润和东欣置业有限公司	工程、维保	4,359,506.35	
昆明招金房地产有限公司	工程、维保	226,866.83	
南京招商招盛房地产有限公司	工程、维保	410,595.82	
南宁招商浩田房地产有限公司	工程、维保	3,569,021.49	
南通长轮房屋开发有限公司	工程、维保	3,293,415.59	
上海招平房地产开发有限公司	工程、维保	1,818,676.76	
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	工程、维保	1,606,314.44	
深圳市招华国际会展发展有限公司	工程、维保	4,995,166.57	
深圳招商房地产有限公司	工程、维保	713,207.53	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	工程、维保	314,000.12	
沈阳招源房地产开发有限公司	工程、维保	170,273.55	
天骄（广州）房地产开发有限公司	工程、维保	3,636,967.92	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	工程、维保	875,387.36	
烟台招商局置业有限公司	工程、维保	134,519.37	
云南招商城投房地产有限公司	工程、维保	553,342.05	
漳州招商房地产有限公司	工程、维保	3,873,268.54	
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	工程、维保	158,168.94	
招商蛇口（济南）置业有限公司	工程、维保	580,208.75	
镇江盈盛房地产开发有限公司	工程、维保	825,688.07	
	工程、维保合计	50,657,863.92	20,829,359.36
共青城中航文化投资有限公司	销售商品	5,665,563.19	
	销售商品合计	5,665,563.19	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理费和水电费	4,971,820.15	4,925,613.79
保利（江西）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	95,076.49	839,919.32
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,037,735.84	2,158,869.93
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	4,884,614.08	4,892,606.96
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,184,238.27	1,184,238.23
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理费和水电费	48,459.38	55,655.47
成都航逸科技有限公司	物业管理费和水电费		267,560.37
成都天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	2,636,478.01	2,691,440.82
大连航华置业有限公司	物业管理费和水电费		5,368,427.42
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费和水电费	5,838,844.24	3,595,236.23
飞亚达销售有限公司	物业管理费和水电费	1,726,654.73	597,020.96
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,094,738.69	1,969,058.75
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费和水电费	3,814,570.17	3,961,235.35
赣州中航置业有限公司	物业管理费和水电费		1,031,261.43
共青城中航文化投资有限公司	物业管理费和水电费	4,126,188.06	3,622,331.33
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费和水电费	12,488,977.44	12,488,977.44
广州市航里房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,078,172.28	3,707,908.72
江苏中航地产有限公司	物业管理费和水电费	359,441.36	483,907.59
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费和水电费		26,386.34
江西航都投资发展有限公司	物业管理费和水电费		28,054.08
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理费和水电费	5,211,411.25	6,759,324.77
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	物业管理费和水电费	61,332.66	91,999.03
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	3,097,181.21	2,907,456.72
九江中航城地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,197,797.70	948,596.40
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	3,503,634.34	3,890,528.24
南昌航行投资发展有限公司	物业管理费和水电费	2,800,850.55	2,961,750.32
南昌市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	2,277,048.08	245,333.32
南昌市天虹置业有限公司	物业管理费和水电费	2,858,377.46	3,639,335.81
南京航鼎房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,272,453.25	3,300,008.10
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	577,927.10	1,469,705.74
三二〇一医院	物业管理费和水电费		2,245,641.70
厦门市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	2,094,490.57	3,444,839.09
厦门天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	11,232,499.63	9,984,130.98

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理费和水电费	55,104.95	4,267,113.06
上海天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	8,665,483.81	8,050,569.06
天马微电子股份有限公司	物业管理费和水电费	6,863,218.13	7,095,708.89
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理费和水电费	3,727,601.38	3,749,374.94
上海中航房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	190,188.36	436,971.44
上海中航光电子有限公司	物业管理费和水电费	6,125,381.34	5,991,445.23
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费和水电费	346,080.69	287,884.56
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理费和水电费		81,467.91
艾米龙時計（深圳）有限公司	物业管理费和水电费	219,136.31	180,609.31
深圳市飞亚达精密科技有限公司	物业管理费和水电费	1,484,541.95	861,927.62
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费	1,016,020.62	627,785.66
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	1,811,668.44	1,811,668.44
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理费和水电费	16,468,553.08	21,748,744.41
深圳市中航华城商业发展有限公司	物业管理费和水电费	10,959,039.04	13,468,551.74
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	3,837,365.48	3,164,795.45
深圳中航城发展有限公司	物业管理费和水电费		955.17
深圳中航资源有限公司	物业管理费和水电费	112,366.07	108,115.06
苏州苏航置业有限公司	物业管理费和水电费	2,331,437.16	4,640,412.89
天虹商场股份有限公司	物业管理费和水电费	17,048,217.32	16,461,052.72
天津直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	163,184.90	233,456.60
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	物业管理费和水电费	2,358.51	117,977.97
武汉天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	8,113,517.47	6,614,579.87
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	物业管理费和水电费	26,415.09	121,198.16
西安立景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	143,395.85	1,920,889.53
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,656,609.39	3,035,279.35
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理费和水电费	798,931.59	2,955,624.34
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	3,460,724.10	3,881,489.64
云南航樾投资发展有限公司	物业管理费和水电费	686,787.94	2,111,303.82
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	8,098,437.36	8,359,578.34
中国航空工业集团有限公司	物业管理费和水电费		70,502.40
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理费和水电费	138,017.36	154,442.58
中国航空技术北京有限公司	物业管理费和水电费	11,518,418.63	9,195,565.38
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费和水电费	7,311,842.44	6,550,405.92

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费和水电费	1,079,046.03	3,679,455.99
中国航空技术上海有限公司	物业管理费和水电费	13,867.91	1,234,869.72
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费和水电费	1,025,980.40	4,255,214.33
中国直升机设计研究所	物业管理费和水电费	3,212,839.35	4,842,098.72
中航工业南充可再生能源有限公司	物业管理费和水电费		241,954.72
中航国际成套设备有限公司	物业管理费和水电费	310,487.14	251,540.35
中航国际航空发展有限公司	物业管理费和水电费	3,908,568.21	4,309,349.90
中航国际投资有限公司	物业管理费和水电费	551,969.50	386,104.19
中航国际物流有限公司	物业管理费和水电费		81,665.04
中航国际租赁有限公司	物业管理费和水电费	2,001,770.26	2,200,404.96
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费和水电费	17,845.19	21,385.03
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费和水电费	112,624.15	99,564.84
中航技进出口有限责任公司	物业管理费和水电费	7,759,537.83	9,714,275.08
中航技易发投资有限公司	物业管理费和水电费	32,782,318.67	29,428,050.22
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理费和水电费	173,142.84	173,142.83
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	物业管理费和水电费		2,901,376.44
中航里城有限公司	物业管理费和水电费		6,367.64
中航民用航空电子有限公司	物业管理费和水电费	2,881,713.68	4,595,452.94
中航期货有限公司	物业管理费和水电费	149,937.50	3,761,633.38
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	物业管理费和水电费		22,614.30
中航投资控股有限公司	物业管理费和水电费	1,290,636.75	57,735.85
中航信托股份有限公司	物业管理费和水电费	724,874.56	734,343.72
中航证券有限公司	物业管理费和水电费	3,180,140.68	1,524,269.17
中航直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	2,069,828.90	3,527,847.16
中航直升机基地	物业管理费和水电费	30,225.48	
中航中关村科技有限公司	物业管理费和水电费	8,257,631.98	8,705,897.36
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理费和水电费	2,274,035.41	1,604,933.71
重庆航宏置业有限公司	物业管理费和水电费		476,992.65
珠海天志发展置业有限公司	物业管理费和水电费		4,737,200.12
晋江中航里城置业有限公司	物业管理费和水电费	68,704.32	4,525,477.25
重庆航翔置业有限公司	物业管理费和水电费	962,794.94	
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费和水电费	222,131.37	
湖南中锴置业有限公司	物业管理费和水电费		3,011,614.77

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
赣州中航房地产发展有限公司	物业管理费和水电费		880,942.91
北京航投置业有限公司	物业管理费和水电费	14,115,864.01	13,816,827.22
南京航景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	217,809.21	
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	24,560.10	
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费和水电费	4,398.67	
南京中航金城物业管理有限公司	物业管理费和水电费	3,000.08	
无锡天芯互联科技有限公司	物业管理费和水电费	215.10	
广州怡顺房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	3,074,864.79	
招商银行股份有限公司	物业管理费和水电费	1,010,631.83	
山东高速股份有限公司	物业管理费和水电费	4,692,805.14	
深圳市外代仓储有限公司	物业管理费和水电费	262,563.36	
青岛中外运储运有限公司	物业管理费和水电费	30,342.84	
深圳中航商贸有限公司	物业管理费和水电费	411,728.74	
中航国际供应链科技有限公司	物业管理费和水电费	81,665.04	
中航工业航空动力控制系统研究所	物业管理费和水电费	166,902.51	
中航国际船舶发展（中国）有限公司	物业管理费和水电费	623,628.76	
南京中航工业科技城发展有限公司	物业管理费和水电费	526,867.78	
中航安盟财产保险有限公司	物业管理费和水电费	991,509.25	
中航新兴产业投资有限公司	物业管理费和水电费	737,445.92	
安徽绿隼置业有限公司	物业管理费和水电费	157,196.21	
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,013,941.17	
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	7,535,278.57	
北京招合房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	943,396.23	
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,886,792.45	
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	268,822.21	
成都招商北湖置地有限公司	物业管理费和水电费	342,100.56	
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,426,745.03	
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,957,688.29	
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,145,551.94	
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,386,491.97	
大连招商广源房地产有限公司	物业管理费和水电费	126,299.93	
大连招义房地产有限公司	物业管理费和水电费	141,890.01	
大连招莹房地产有限公司	物业管理费和水电费	178,815.14	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大连招源房地产有限公司	物业管理费和水电费	184,592.20	
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	物业管理费和水电费	322,952.55	
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理费和水电费	431,879.85	
佛山依云观园房地产有限公司	物业管理费和水电费	25,042.96	
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理费和水电费	10,777.78	
佛山依云孝德房地产有限公司	物业管理费和水电费	15,878.87	
佛山依云臻园房地产有限公司	物业管理费和水电费	6,991.62	
佛山招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	58,344.15	
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理费和水电费	80,088.00	
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理费和水电费	80,088.00	
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理费和水电费	53,849.57	
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理费和水电费	48,339.58	
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理费和水电费	115,913.63	
福建招商云谷开发有限公司	物业管理费和水电费	1,148,507.86	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	360,445.52	
海南招商远洋发展有限公司	物业管理费和水电费	289,622.06	
杭州北晨房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	4,162,284.84	
杭州惠余置业有限公司	物业管理费和水电费	700,844.11	
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,247,581.97	
杭州润和东欣置业有限公司	物业管理费和水电费	3,737,713.03	
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,214,136.14	
杭州招商观颐健康产业有限公司	物业管理费和水电费	70,721.00	
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	424,572.83	
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	710,699.03	
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,904,636.50	
河南天地新居置业有限公司	物业管理费和水电费	1,036,937.51	
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,331,845.57	
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理费和水电费	95,523.69	
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理费和水电费	396,628.10	
南京招荣房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	592,824.91	
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理费和水电费	90,249.63	
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理费和水电费	130,006.86	
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理费和水电费	110,414.19	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,414,901.86	
南通长轮房屋开发有限公司	物业管理费和水电费	2,226,944.56	
南通招海置业有限公司	物业管理费和水电费	198,809.47	
南通招鑫置业有限公司	物业管理费和水电费	834,006.98	
宁波明湖置业有限公司	物业管理费和水电费	1,129,751.52	
宁波招商高新置业有限公司	物业管理费和水电费	33,290.24	
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理费和水电费	104,220.55	
厦门市景湖城房地产有限公司	物业管理费和水电费	469,138.33	
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理费和水电费	6,776.62	
厦门西海湾房地产有限公司	物业管理费和水电费	33,235.71	
上海招平房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,084,259.78	
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	670,341.64	
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	293.37	
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理费和水电费	387,960.55	
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理费和水电费	130,294.49	
深圳市太子广场置业有限公司	物业管理费和水电费	824,997.58	
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理费和水电费	962,769.13	
深圳市招商创业有限公司	物业管理费和水电费	40,242.56	
深圳招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	5,170,939.87	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	71,600.58	
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	241,781.01	
苏州晟铭房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,314,969.26	
苏州招商瑞诚房地产有限公司	物业管理费和水电费	784,590.65	
苏州招商瑞创房地产有限公司	物业管理费和水电费	4,418,811.60	
太仓招新置业有限公司	物业管理费和水电费	1,575,930.18	
天骄（广州）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,017,925.44	
天津津湾房产建设有限公司	物业管理费和水电费	690,282.86	
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,148,163.42	
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	464,166.65	
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	93,795.79	
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	845,591.56	
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理费和水电费	1,973,295.01	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	616,173.07	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理费和水电费	417,253.97	
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	31,577.83	
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理费和水电费	3,773,584.91	
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理费和水电费	622,193.78	
西咸文茂房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,250,371.00	
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理费和水电费	326,998.57	
烟台招商局置业有限公司	物业管理费和水电费	193,184.35	
湛江招商港城投资有限公司	物业管理费和水电费	854,287.78	
漳州招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	84,676.88	
漳州招商局房地产有限公司	物业管理费和水电费	863,394.19	
招商局（蕪春）发展投资有限公司	物业管理费和水电费	331,249.43	
招商局地产（北京）有限公司	物业管理费和水电费	10,602,871.02	
招商局地产（常州）有限公司	物业管理费和水电费	774,935.64	
招商局地产（杭州）有限公司	物业管理费和水电费	220,633.75	
招商局地产（厦门）有限公司	物业管理费和水电费	16,469.17	
招商局地产（苏州）有限公司	物业管理费和水电费	1,810,836.48	
招商局地产（太仓）有限公司	物业管理费和水电费	1,163,375.01	
招商局地产（武汉）有限公司	物业管理费和水电费	106,620.55	
招商局地产（烟台）有限公司	物业管理费和水电费	461,765.05	
招商局地产（重庆）花园城有限公司	物业管理费和水电费	40,460.00	
招商局港口控股有限公司	物业管理费和水电费	81,760.04	
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	物业管理费和水电费	9,266.79	
招商局集团(香港)有限公司	物业管理费和水电费	1,390,735.39	
招商局金融集团有限公司	物业管理费和水电费	23,805.90	
招商局能源运输香港有限公司	物业管理费和水电费	61,719.00	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理费和水电费	9,874,671.12	
招商局生态环保科技有限公司	物业管理费和水电费	15,573.97	
招商局物流（天津）有限公司	物业管理费和水电费	196,327.82	
招商局物流集团广西有限公司	物业管理费和水电费	34,401.40	
招商局物流集团南京有限公司	物业管理费和水电费	303,378.01	
招商局物流集团宁波有限公司	物业管理费和水电费	115,876.24	
招商局物流集团镇江有限公司	物业管理费和水电费	222,279.81	
招商局雄安投资发展有限公司	物业管理费和水电费	943,396.23	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局漳州开发区有限公司	物业管理费和水电费	429,409.81	
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理费和水电费	170,716.36	
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理费和水电费	898,370.86	
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	物业管理费和水电费	66,335.09	
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,326,968.93	
招商蛇口（济南）置业有限公司	物业管理费和水电费	236,412.33	
招商蛇口（天津）有限公司	物业管理费和水电费	635,576.23	
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	物业管理费和水电费	331,521.91	
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理费和水电费	248,431.37	
招商蛇口网谷（天津）有限公司	物业管理费和水电费	790,773.30	
招商银行股份有限公司湛江分行	物业管理费和水电费	27,933.57	
招商银行股份有限公司重庆分行	物业管理费和水电费	43,271.60	
浙江浙宝房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	15,220.33	
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,440,621.25	
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理费和水电费	617,958.77	
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理费和水电费	320,817.00	
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	物业管理费和水电费	20,812.63	
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理费和水电费	84,637.81	
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理费和水电费	30,933.34	
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,345,441.58	
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,602,575.00	
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理费和水电费	2,100,454.85	
重庆中字工程咨询监理有限责任公司	物业管理费和水电费	30,585.76	
珠海市依云置业有限公司	物业管理费和水电费	16,003.97	
珠海依云房地产有限公司	物业管理费和水电费	21,652.08	
南京盛泽置业有限公司	物业管理费和水电费	740,421.25	
广州招商房地产有限公司	物业管理费和水电费	2,969,902.11	
广州依云房地产有限公司	物业管理费和水电费	55,193.65	
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理费和水电费	1,187,311.67	
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	50,700.93	
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理费和水电费	1,791,469.58	
招商局地产（南京）有限公司	物业管理费和水电费	1,046,931.59	
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理费和水电费	6,297,624.02	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京招商兴盛房地产有限公司	物业管理费和水电费	254,793.07	
南京盛香园房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	471,013.23	
南京弘威盛房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,520,839.79	
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	878,005.64	
漳州开发区招商置业有限公司	物业管理费和水电费	147,885.77	
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	593,689.47	
上海丰扬房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,837,160.54	
上海宝琛置业有限公司	物业管理费和水电费	2,034,162.88	
上海自贸试验区浦深置业有限公司	物业管理费和水电费	4,293,854.63	
上海虹润置业有限公司	物业管理费和水电费	157,934.16	
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,940,542.79	
重庆招商置地开发有限公司	物业管理费和水电费	2,577,902.31	
	物业管理费和水电费 收入合计	470,593,415.53	349,952,410.72
中国航空技术深圳有限公司	招商佣金	1,548,598.04	607,796.59
深圳市中航长泰投资发展有限公司	咨询服务费	6,637,789.69	5,841,379.41
深圳市中航城商业发展有限公司	咨询服务费	15,932,369.66	13,131,507.73
深圳市中航华城商业发展有限公司	咨询服务费	4,069,030.44	5,457,570.46
深圳华新金属结构工程有限公司	咨询服务费	157,493.27	1,438,545.45
上海中航房地产开发有限公司	咨询服务费	113,207.54	113,207.54
中国航空技术深圳有限公司	咨询服务费	2,981,371.59	1,546,501.82
中航国际控股股份有限公司	咨询服务费	436,128.67	
中国航空技术深圳有限公司	咨询服务费	251,027.36	
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	咨询费	159,323.15	
武汉招平海盈置业有限公司	咨询费	468,391.37	
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	咨询费	97,495.20	
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	咨询费	92,603.08	
南京盛泽置业有限公司	咨询费	68,556.95	
招商证券股份有限公司	咨询费	65,094.34	
广州新合房地产有限责任公司	咨询费	113,467.92	
	其他收入合计	33,191,948.27	28,136,509.00
成都招商博时房地产开发有限公司	提供劳务	274,410.19	
成都招商龙城房地产开发有限公司	提供劳务	469,110.70	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都招商双兴房地产开发有限公司	提供劳务	194,797.35	
成都招商远康房地产开发有限公司	提供劳务	73,921.55	
东风汽车房地产有限公司	提供劳务	144,069.13	
南宁招商众鑫房地产有限公司	提供劳务	191,827.90	
深圳市招华国际会展发展有限公司	提供劳务	54,204.35	
深圳市招商创业有限公司	提供劳务	264,431.13	
深圳市招商公寓发展有限公司	提供劳务	128,455.33	
深圳招商房地产有限公司	提供劳务	312,769.81	
深圳招商商置投资有限公司	提供劳务	54,554.71	
武汉新得房地产开发有限公司	提供劳务	39,778.79	
武汉招平海盈置业有限公司	提供劳务	4,187,200.73	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	提供劳务	501,423.45	
武汉招平雍荣置业有限公司	提供劳务	7,884.11	
武汉招商地产古田置业有限公司	提供劳务	22,786.46	
武汉招商地产汉江置业有限公司	提供劳务	21,430.11	
武汉中建壹品招盈置业有限公司	提供劳务	149,025.72	
西安茂安房地产有限公司	提供劳务	380,602.27	
西咸新区文茂房地产有限公司	提供劳务	709,618.16	
招商局地产（武汉）有限公司	提供劳务	113,961.63	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	提供劳务	117,351.88	
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	提供劳务	59,984.42	
招商蛇口十堰置业有限公司	提供劳务	475,031.32	
郑州天地康颂置业有限公司	提供劳务	196,208.01	
郑州招商康颂置业有限公司	提供劳务	89,368.33	
郑州招商颍城港区置业有限公司	提供劳务	125,769.90	
	提供劳务收入合计	9,359,977.44	
合计		569,468,768.35	398,918,279.08

物业管理费和水电费收入说明：

1、中国航空技术北京有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京”）的物业及水电费收入 11,518,373.7 元。其中双方签订中航技大厦物业服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，物业收费标准为 1.0009 元/天/m²（不含电费、供暖费）；双方签订中航国际北京航空城物业服务合同，合同期限自 2015

年11月20日至2018年11月19日，该合同到期后，续签新的物业服务合同，合同期限自2018年11月20日至2021年11月19日，本物业管理区域实行酬金制，每年按应收的物业服务资金8%的比例计提。本期物业北京分公司共确认物业费及水电费收入11,518,373.70元。

2、厦门天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期厦门中航物业管理有限公司共确认厦门天马微电子有限公司物业管理费11,232,499.63元。厦门中航物业管理有限公司于2019年与厦门天马微电子有限公司签订了“厦门天马微电子工业园区物业服务合同”，双方约定厦门中航物业管理有限公司向厦门天马微电子有限公司提供“厦门天马微电子工业园区项目”物业服务事宜，服务期限为服务期限为一年，自合同期限为2019年1月1日至2019年12月31日止，物业管理费每月898,276.00元（不含税），按照实际配置物业人员数浮动，根据合同约定，本期确认管理费收入11,232,499.63元。

3、中航技易发投资有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技易发投资有限公司物业管理费和其他收入共32,782,318.67元。其中双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技总部办公楼，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费918,623.45元，另签订补充协议，服务范围为中航技总部办公楼正式服务期所提供正式入驻后的物业服务，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费为235,307.82元；双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技研发楼A、B、C、D座及商业裙楼，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费111,400.07元，另签订补充协议，服务范围为中航技研发楼及酒店地下空间、商业裙房活动中心，月度服务费为241,525.83元，双方根据以上合同约定，物业北京分公司确认物业管理费和其他收入32,782,318.67元。

4、广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司广州分公司（以下简称“物业广州分公司”）确认广东国际大厦实业有限公司（以下简称“广东国际大厦”）物业管理费12,488,977.44元。物业广州分公司于2017年与广东国际大厦实业有限公司签订了《2018年度至2020年度广东国际大厦物业服务合同》，双方约定物业广州分公司向广东国际大厦实业有限公司提供2018-2020年度广东国际大厦物业服务，服务期限为三年，自2018年1月1日起至2020年12月31日止。合同约定2018年月度管理费为1,040,748.12元/月（不含税），年度管理费合计12,488,977.44元（不含税），广东国际大厦实业有限公司允许物业广州分公司在自身的经营范围内向大厦内的客户提供延伸性的物业管理服务取得相应收入。

5、深圳市中航城商业发展有限公司（原“深圳市中航城置业发展有限公司”）关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）确认深圳市中航城商业发展有限公司管理费、水电费收入及其他收入共12,325,719.36元。物业地产项目分公司于2016年3月与深圳市中航城商业发展有限公司签订了“水电费用代缴协议”双方约定由地产项目分公司代缴深圳市中航城商业发展有限公司水电费事宜，服务期限为四年，自2016年1月1日起至2020年12月31日止，根据合同约定，本期确认水电费收入11,753,548.89元。中航物业管理有限公司地产项目分公司于2016年10月与深圳市中航城商业发展有限公司签订了“物业服务合同”，双方约定由中航城商业发展有限公司每月支付地产项目分公司803A物业管理费8,739.85元，18F展示中心2019年已出租，物业管理费用由租赁方承担，自2016年10月10日起至

2021年10月9日止，根据合同约定，本期确认管理费90,696.54元；除上述合同外，本期地产项目分公司确认其他收入共计481,473.93元。

6、北京航投置业有限公司关联交易说明：本报告期1-8月份中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认北京航投置业有限公司（以下简称“北京航投置业”）的物业及水电费收入共14,115,864.01元，其中双方签订中航资本大厦物业委托合同，合同期限自2019年3月26日至2021年3月25日止，合同总金额为63,536,220.37元。另签订补充协议，将物业费收款账户变更为北京航投置业，北京航投置业每季度初按相当于一个半月的物业服务费预付乙方，以保障物业服务各项工作顺利进行。签订中航资本大厦停车场经营管理委托合同，合同期限自2019年3月26日至2020年3月25日，承包制模式，物业北京分公司负责对北京航投置业地下停车场实施管理，包括停车场收入及成本的管理。合同总金额为1,300,000.00元/年。签订中航资本大厦多种经营管理委托合同及补充协议，规定2019年北京航投置业对中航资本大厦项目多种经营的业务补贴金额不超过155万元，此金额为北京中航置业对物业北京分公司的补贴上限，并且北京中航置业每月向物业北京分公司预支服务费10万元，双方于2020年1月31日前完成结算。2019年3月份签订中航资本大厦物业服务费用结算协议，合同对物业主营、停车场运营业务、多种经营服务与保障业务进行结算，以上三块业务结算费用合计金额为24,047,909.24元，扣除北京航投置业支付物业北京分公司的累计金额14,375,352.67元（截至2019年4月底），物业服务费用的剩余金额为9,672,556.57元。上述合同本期1-8月份共确认收入14,115,864.01元。

7、招商局地产（北京）有限公司关联交易说明：本报告期12月份北京招商局物业管理有限公司确认招商局地产（北京）有限公司的物业管理费共10,602,871.02元。北京招商局物业管理有限公司于2008年1月16日与招商局地产（北京）有限公司签订“朝阳区东八里庄危改小区前期物业服务合同”，双方约定由北京招商局物业管理有限公司负责朝阳区东八里庄危改小区的物业管理工作，该建筑总面积为409,310.00m²，合同为包干制，物业费由业主按照其拥有的建筑面积缴纳，具体标准如下：住宅：5.48元/m²·月、公寓6.00元/m²·月、商业和办公楼20元/m²·月，住宅与公寓的物业服务费包括除供暖以外的各类公共能源费；商业与办公楼的物业服务费包括全部公共能源费。招商局地产（北京）有限公司按半年或按季度收取物业费，本合同自签订之日起生效，直至业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理企业签订的物业合同生效时，本合同终止。

其他收入说明：

深圳市中航城商业发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资管”）确认深圳市中航城商业发展有限公司（以下简称“中航城商业”）其他收入15,932,369.66元。双方于2018年1月1日签订了《有关深圳九方购物中心、深圳中航中心写字楼及深圳V尚街项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，九方资管继续为中航城商业持有的深圳九方、中航中心、V尚街提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费依据上月损益表总收入以及息税前利润的当月实际发生数据，按基本计费比例（即九方和V尚街总收入的2%以及息税前利润的4%；中航城写字楼总收入的1.5%以及息税前利润的3%）核算当月咨询服务费，委任有效期为2019年1月1日起至2019年12月31日。按照合同约定，本期九方资管确认中航城商业咨询服务收入15,932,369.66元。

(2) 关联托管、承包情况

① 公司受托管理、承包

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2017年9月1日	参见说明*1	按合同约定	
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2017年8月1日	参见说明*2	按合同约定	
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018年5月15日	参见说明*3	按合同约定	990,566.04
中航国际(香港)集团有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018年5月11日	参见说明*4	按合同约定	4,528,301.76
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018年5月11日	参见说明*5	按合同约定	8,170,093.52
中航国际地产(肯尼亚)有限公司	招商局积余产业运营服务股份有限公司	经营管理托管	2018年1月1日	参见说明*6	按合同约定	5,500,000.00
中国航空技术深圳有限公司	招商局积余产业运营服务股份有限公司	经营管理托管	2018年6月1日	参见说明*7	按合同约定	251,027.36

托管收入的说明:

1、2017年10月30日，公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了关于《关于公司全资子公司受托管理关联方房地产项目的议案》，中航城投资与中航国际签订了《北京中航国际大厦项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资管理其所属北京中航国际大厦项目，开工前委托管理费为50万元/月，开工后至竣工交付委托管理费为120万元/月，委托管理期限自2017年9月1日起，委托期限为4年。中航国际持有之北京中航国际大厦项目，项目用地为奥体南区内土地编号6号地块3号楼，建设用地面积约为0.5公顷，地上规划建筑面积约2.9万平方米，用途为办公楼。项目已完成规划设计，目前已处于报批报建阶段。中航城投资委派人员的薪酬成本由中航城投资承担。中航城投资除了收取委托管理费之外，不得在目标项目列支费用。首期委托管理费应在协议签署后5个工作日内支付，以后支付时间为当月10日之前。2017年确认收入1,886,792.46元。

2018年11月1日，因项目的立项审批事项延后，2018年度项目的管理工作未能全面开展，项目开工时间已顺延至2019年度，中航城投资与中航国际签订补充协议，从2018年8月1日至2018年12月31日，中航国际向中航城投资支付的委托管理费用调整为每月10万元整。2019年1月1日之后，仍按照双方2017年10月签署的协议约定支付委托管理费用。2018年确认收入3,773,584.88元。

2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，中航城投资与中航国际签订了《关于<

北京中航国际大厦项目委托管理协议>及其补充协议之解除协议》。自 2019 年 8 月 31 日起，《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议效力终止。从《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《北京中航国际大厦项目委托管理协议》及其补充协议项下的其他各项权利义务均不再履行。2019 年未确认收入。

2、2017 年 10 月 30 日，公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了关于《关于公司全资子公司受托管理关联方房地产项目的议案》，中航城投资与中航国际签订了《航发直投项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资管理航发投资管理有限公司（以下简称“航发投资”）所属 15 个由中航里城有限公司（以下简称“中航里城”）经营的项目，委托管理费为 300 万元/月，委托管理期限自 2017 年 8 月 1 日起，委托期限暂定为 6 个月。航发投资持有并由中航里城经营的 15 个房地产项目（除庐山项目、南昆山项目外的 13 个房地产项目正在挂牌转让中），中航城除收取委托管理费之外，不得在项目列支费用，但中航国际认可的除外。首期委托管理费应在本协议签署后 5 个工作日支付（含协议约定期限内尚未支付的全部管理费），以后支付时间为当月 10 日之前。委托期间，由中航城投资承担委派人员的薪酬、差旅、办公等全部费用。2017 年确认收入 14,150,943.45 元。2018 年确认收入 9,622,641.36 元。2019 年未确认收入。

3、2018 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》，深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与中航航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）签订《九江归宗项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资对其下属九江云岭房地产开发有限公司持有的九江归宗项目进行管理，委托管理费为 35 万元/月，委托管理期限自 2018 年 2 月 1 日起，委托期限预计为 8 个月，至项目完结或转让交割完成。2018 年确认收入 3,632,075.51 元，2019 年确认收入 990,566.04 元。

4、2018 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》，深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与中航国际（香港）集团有限公司（以下简称“中航国际（香港）”）签订《中航里城（香港）有限公司委托管理协议》。中航国际（香港）委托中航城投资对中航里城（香港）有限公司及其下属苏州苏航置业有限公司（苏州木渎项目）、重庆航翔置业有限公司（重庆湖广项目）进行管理，委托管理费为 60 万元/月，委托管理期限自 2018 年 4 月 1 日起，委托期限预计为 6 个月，至项目转让交割完成。2018 年确认收入 5,094,339.48 元。

2019 年 9 月 10 日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，中航城投资与中航国际（香港）集团有限公司（以下简称“中航国际（香港）”）签订了《关于<中航里城（香港）有限公司委托管理协议>之解除协议》。自 2019 年 8 月 31 日起，《中航里城（香港）有限公司委托管理协议》效力终止。从《中航里城（香港）有限公司委托管理协议》解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《中航里城（香港）有限公司委托管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行。2019 年确认收入 4,528,301.76 元。

5、2018 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》，深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中

航城投资”）与灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司（以下简称“灵宝中航瑞赛”）签订《灵宝中小城市项目委托管理协议》。灵宝中航瑞赛委托中航城投资对其自身（含持有的灵宝项目）及其下属公司进行管理，委托管理费包括日常经营管理费用30万元/月、销售计提（按月支付销售回款额的2.5%）和利润计提（一次性支付项目开发结算净利润的5.5%）三部分，委托期限预计为37个月，至项目结束或转让并完成交割。2018年确认收入3,679,245.22元。

2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，中航城投资与灵宝中航瑞赛签订了《关于<灵宝中小城市项目委托管理协议>之解除协议》。自2019年8月31日起，《灵宝中小城市项目委托管理协议》效力终止。从《灵宝中小城市项目委托管理协议》解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《灵宝中小城市项目委托管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行，2019年确认收入8,170,093.52元。

6、2018年11月27日，公司第八届董事会第三十三次会议通过了《关于公司与关联方之间受托管理事项的议案》，本公司与中航国际地产（肯尼亚）有限公司（以下简称“肯尼亚地产”）签订了《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》。肯尼亚地产委托公司为其所属肯尼亚环球贸易中心项目的开发建设及运营工作提供业务流程管理，该项目位于非洲肯尼亚首都内罗毕的westland商务区，包括一栋42层的3A级写字楼，一栋35层的豪华酒店，四栋高约100米左右的高端公寓，以及8,000平方米的商业，总建筑面积30万平方米的大型高档综合体。委托管理费为62.5万元/月，按季支付，费用组成主要为服务期间本公司人员（不含外派人员）的薪酬、补助津贴、办公费、中国境内缴交的税费等。委托期限自2018年1月1日起暂定三年，以项目实际竣工交付日期为准。2018年确认收入7,500,000.00元。

2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，公司与肯尼亚地产签订了《关于<肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议>之解除协议》。自2019年8月31日起，《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》效力终止。从《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行，2019年确认收入5,500,000.00元。

7、2018年8月12日，本公司与中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）《北京银锭项目整体转让及相关业务委托管理协议》，中航技深圳委托公司负责北京千秋营宸房地产开发有限公司开发并持有的北京市西城区鼓楼西大街鸦儿胡同15号银锭苑整体转让及相关工作，委托管理费10万元/月，委托管理期限自2018年6月1日起至2019年12月31日止。2018年未确认收入。

2019年9月10日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的议案》，公司与中航技深圳签订了《关于<北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议>之解除协议》，自2019年8月31日起，《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》效力终止。从《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》解除之日起，除本协议约定的双方权利义务之外，《北京银锭苑项目整体转让及相关业务委托管理协议》项下的其他各项权利义务均不再履行。2019年确认收入251,027.36元。

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	7,357,327.73	7,016,395.53
岳阳市天虹百货有限公司	岳阳中航国际广场裙楼-1至4楼	7,487,467.92	8,853,291.44
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	194,779.69	117,895.52
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701		178,181.24
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	20,591,600.74	21,516,134.10
天虹商场股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A-19 至 22	13,172,925.35	12,914,566.67
南昌格兰云天国际酒店有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1-5 层、26-38 层	13,358,285.73	8,616,666.63
赣州格兰云天国际酒店有限公司	赣州中航城酒店 1-5、11-25 层	14,320,277.06	17,517,268.18
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心 L101/L201/L301/L401	10,568,838.02	10,310,607.20
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心-2 层 B201	26,771.94	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	昆山九方购物中心 1-001	76,157.80	156,942.79
飞亚达销售有限公司	昆山九方购物中心 1-001	50,571.45	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	353,191.44	337,795.56
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	赣州九方购物中心 L156	1,024,770.36	894,582.84
中航信托股份有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1 层	79,797.41	110,829.72
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	上海天盛广场 B 座 8 层 2 单元		1,169,224.54
深圳市中航华城商业发展有限公司	南光大厦 0403		1,714.29
深圳市中航城停车场管理有限公司	南光大厦 1118、南光大厦 0201D	171,884.04	179,907.09
中航御铭（安阳）科技有限公司	南光大厦 0604-605	204,948.62	195,017.16
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室	151,348.55	347,305.12
长沙市天虹百货有限公司	芙蓉南路 368 号 CTA 财富中心 10001、10002、10003、10006、10007		255,593.45
合计		89,190,943.85	90,689,919.07

② 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
天马微电子股份有限公司	厂房用房	2,879,288.21	2,864,324.40
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	142,569.29	117,004.18

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳上海宾馆	门店用房	158,941.89	136,571.41
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	314,635.95	
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	168,035.70	14,521.50
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,124,282.42	1,183,783.12
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,684,624.64	2,237,612.52
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	439,394.58	
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	277,752.03	364,293.91
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,061,513.14	1,748,285.09
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,510,046.40	1,218,912.18
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房		57,154.70
深圳市君尚百货有限公司	门店用房		49,753.50
深圳市招商公寓发展有限公司	办公用房、门店用房	1,169,726.23	
深圳招商商置投资有限公司	办公用房、门店用房	176,923.87	
嘉兴招商房地产开发有限公司	办公用房	1,127,791.19	
深圳招商房地产有限公司	办公用房、门店用房	14,282.63	
合计		15,249,808.17	9,992,216.51

关联方租赁情况说明：

1、根据 2011 年 5 月 30 日深圳市中航房地产发展有限公司（曾用名“深圳市格兰云天大酒店有限公司”，“深圳市中航主题地产有限公司”；以下简称“中航房地产”）与深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司（以下简称“格兰云天大酒店”）签订的《深圳中航城格兰云天大酒店租赁合同》，中航房地产将位于深圳市福田区深南中路 3024 号航空大厦部分物业出租给格兰云天大酒店；租赁期限为 15 年；租赁费用为：2011 年 7 月 1 日到 2011 年 12 月 31 日基础租金租金 620 万元，2012 年和 2013 基础租金分别为 1230 万元，2014 年基础租金 1350 万元，2015 年基础租金 1360 万元，另外加收浮动租金，计算方法为浮动租金=[当年酒店实际的（GOP-固定费用）]80%。由于租赁期前 5 年已期满，中航房地产与格兰云天大酒店签订了租赁补充合同，5 年租赁期基础租金合计为人民币 6,681 万元。格兰云天大酒店向中航房地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，中航房地产发展有限公司本报告期确认租金收入 20,591,600.74 元。

2、本公司的子公司深圳中航观澜地产发展有限公司（以下简称“中航观澜地产”）2007 年 3 月 30 日与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”）签订了租赁合同，将深圳市观澜街道办工业大道与大和路的交汇处的中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层除街铺以外的部分商场出租给天虹商场股份有限公司，租赁面积为 15,625.89 平方米。租赁期限为起租日（起租日为 2007 年 5 月 1 日）起 20 年，租赁费用自商场开业之日起五年内，天虹商场以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即天虹商场当年主营业务收入中超出基础主营业务收入（基础主营业务收入 = 25 万元/日 × 天虹商场当年实际经营天数）的部分按 10% 向中航观澜地产计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开

业第五年平均月实际租金（下简称“实际租金”）与单位租金 30 元/平方米的月固定租金（下简称“固定租金”）为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准，若实际租金高于固定租金，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行商讨，但租金水平上下浮动不超过 20%。2013 年 1 月 31 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹商场公司签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准。2013 年 1 月 15 日，中航观澜地产和天虹商场公司签订了《租金及租期补充协议》，由天虹商场公司按照计租面积 16,286.37 平方米和租金标准每月每平方米 62 元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长 5 年，即租赁期限为 2012 年 4 月 26 日至 2032 年 2 月 23 日。根据合同约定，中航观澜地产本报告期内确认租金收入 13,172,925.35 元。

3、江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航”）与南昌格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“南昌酒店公司”）签订租赁合同，将位于南昌市红谷滩区赣江北大道 1 号中航国际广场出租给南昌酒店公司经营和管理。租赁期限为 15 年，即 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。协议确定 2011 年 1 月 1 日到 2015 年 12 月 31 日 5 年的租金。由于租赁期前 5 年已期满，江西中航与南昌酒店公司签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金以及相关事项进行约定。根据协议内容，5 年租赁期基础租金合计为人民币 5,485 万元。南昌酒店公司向江西地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，江西中航本报告期确认租金收入 13,358,285.73 元。

4、本公司的子公司赣州市航逸酒店管理有限公司（以下简称“赣州航逸”）与赣州格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“格兰云天国际酒店”）签订合同，赣州航逸将位于赣州市漳江新区黄金广场南侧建筑的一部分出租给格兰云天国际酒店，并由赣州航逸对格兰云天国际酒店进行初次装修，能满足酒店管理公司经营需求后于 2011 年 12 月 31 日前完成移交；租赁期限为 15 年，从 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 万元，2012 年为 690 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1260 万元，2015 年为 1550 万元。由于租赁期前 5 年已期满，赣州航逸与格兰云天国际酒店于 2016 年 4 月 20 日签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金以及相关事项进行约定，其中 2016 年基础租金为 1218 万元，2017 年为 1221 万元，2018 年为 1250 万元，2019 年为 1113 万元，2020 年为 1091 万元，根据合同内容，5 年租赁期基础租金合计为人民币 5,893 万元，格兰云天国际酒店向赣州航逸支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，报告期内确认租金收入 14,320,277.06 元。

5、本公司的原孙公司赣州中航地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）于 2011 年 11 月与南昌市天虹商场有限公司（以下简称“南昌天虹”）签订合同，赣州地产将位于中国赣州市漳江新区翠微路与长征大道交汇处东南角中航城项目九方购物中心地下一层至地上四层的部分出租给赣州天虹，租赁面积约为 25,000 平方米；租赁期限自“商业开业日”起（开业日为 2011 年 11 月 12 日），持续 20 个租赁年度的最后一日；商场的免租期为 1 年，满一年以后的第一天为计租日，首年租金标准为每月 34 元每平方米，租金从计租第四年开始每年在前一年的基础上递增 2%，以此类推到租赁期满。2012 年 1 月，赣州地产、南昌市天虹百货有限公司以及赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了

《<赣州中航城项目房屋租赁合同>转让协议书》（以下简称“协议书”），在协议书里，南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。2015 年 3 月，赣州地产、赣州市天虹百货实业有限公司以及赣州中航九方商业有限公司三方签订了《合同权利义务转让协议》，依据合同约定，自 2015 年 1 月 1 日起原合同的权利义务全部转让给赣州中航九方商业有限公司。根据合同约定，赣州中航九方商业有限公司本报告期内确认租金收入 10,568,838.02 元。2018 年，赣州中航九方商业有限公司和赣州天虹百货实业有限公司签订了天虹仓库租赁协议，合同约定赣州中航九方商业有限公司将赣州九方购物中心-2 层 B201 仓库租赁给赣州天虹百货实业有限公司，建筑面积为 128.57 m²，使用面积为 90.00 m²，租赁期为 2018 年 7 月 1 日至 2031 年 11 月 11 日，2019 年 1-6 月份租金为 2,962.25 元/月，7-12 月份租金为 3,008.53 元/月，本报告期内确认收入为 26,771.94 元。综上，本报告期共确认与赣州天虹实业有限公司租赁收入共 10,595,609.96 元。

（4）关联担保情况

① 本集团作为被担保方

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
中国航空技术深圳有限公司	1,416,000,000.00	2016/3/1	2021/3/1	否
中国航空技术深圳有限公司	490,000,000.00	2017/3/7	2019/3/7	是
中国航空技术深圳有限公司	200,000,000.00	2018/6/13	2019/7/25	是
合计	2,106,000,000.00			

关联担保情况说明：

- 公司于 2016 年 3 月发行公司债 1,500,000,000.00 元，本次债券为 5 年期，附第 3 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权，中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）为此借款提供了融资担保。2019 年 3 月 1 日，公司债券回售 84,000,000.00 元，期末担保余额为 1,416,000,000.00 元。
- 公司于 2017 年 3 月向华鑫国际信托有限公司借款 490,000,000.00 元，期限 3 年，中航技深圳为此借款提供担保。2019 年 3 月偿还此借款 490,000,000.00 元，此担保已履行完毕。
- 公司于 2018 年 7 月向农业银行借款 200,000,000.00 元，期限 1 年，中航技深圳为此借款提供担保。并于 2019 年 5 月偿还此借款，此担保已履行完毕。

（5）关联方资金拆借情况

无

（6）关联方资产转让

公司原股东中航国际控股股份有限公司于 2019 年 4 月 26 日，与招商局蛇口工业区控股股份有限公司签署了《股份转让协议》，向其转让所持公司 149,087,820 股股份，占股本总额的 22.35%，交易完成后，招商局蛇口工业区控股股份有限公司成为公司的第一大股东。

2019年11月19日，公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行354,046,180股股份，向深圳招商房地产有限公司发行39,338,464股股份，合计共发行393,384,644股股份用于购买招商局物业管理有限公司100%股权。鉴于上述22.35%股权转让已完成，故本次发行股份购买资产构成关联交易。具体交易情况详见本附注六、1、非同一控制下企业合并。

（7）关键管理人员薪酬

本公司本期支付关键管理人员薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	11,365,720.00	9,511,287.00

（8）其他关联交易

① 与中航工业集团财务有限责任公司的金融服务：

2018年11月16日，公司2018年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订<金融服务协议>的议案》，同意公司与航空工业财务公司签订的《金融服务协议》。根据约定，航空工业财务公司将在其经营范围内，为公司及子公司提供存款、贷款及结算等业务，自协议生效之日起三年内公司在航空工业财务公司每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币14亿元（含外币折算人民币）；航空工业财务公司为公司提供的综合授信额度均为不超过人民币28亿元（含外币折算人民币）。截至2019年12月31日，公司在中航财司的存款余额为97,013.99元、贷款余额为0元；中航财司亦未对公司提供除存贷款以外其他形式的金融服务。

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

2020年1月2日，公司第九届董事会第二次会议审议通过了《关于公司拟签订<金融服务协议之终止协议>的议案》。鉴于公司重组完成后控股股东和实际控制人发生变更，且航空工业财务公司是专门为航空工业成员企业提供金融服务的非银行金融机构，航空工业财务公司已无法继续为公司提供金融服务，公司与航空工业财务公司签订《金融服务协议之终止协议》，终止开展原《金融服务协议》中所约定的相关业务。

②与招商局集团财务有限公司的金融服务

招商局蛇口工业区控股股份有限公司于2019年4月19日召开的第二届董事会2019年第五次临时会议审议通过了《关于与招商局集团财务有限公司签署<金融服务协议>的关联交易议案》，同意招商局集团财务有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司及下属公司提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。招商局蛇口工业区控股股份有限公司（包括下属公司）在财务公司的日终存款余额（不包括来自财务公司的任何贷款所得款项）不得超过人民币200亿元。财务公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司（包括下属公司）授出的每日最高未偿还贷款结余（包括应计利息和手续费）不得超过人民币500亿元。公司本年发行股份购买原属于招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属子公司招商局物业管理有限公司，截至2019年12月31日，招商局物业管理有限公司在招

商局集团财务有限公司存款余额 10,232,887.18 元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
艾米龙时计（深圳）有限公司			2,870.72	
保利（江西）房地产开发有限公司			374,500.00	
北京飞翔家航空文化有限公司成都分公司			367,009.96	
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	514,434.92	356.89	320,874.81	
北京航投置业有限公司			9,070,000.00	
深圳市飞亚达科技发展有限公司			768,924.17	
成都天马微电子有限公司	697,000.00	697.00	695,171.75	
大连航华置业有限公司	4,153,095.64	53,963.44		
飞亚达（集团）股份有限公司	391,163.31	17,202.52	928,903.45	
飞亚达销售有限公司	5,349.77	3.71	12,286.85	
飞亚达销售有限公司华南分公司	4,039.17	2.80	3,421.03	
赣州格兰云天国际酒店有限公司	5,022,314.31	11,394.85	13,227,020.66	
赣州市天虹百货实业有限公司	364,563.24	4,809.66	540,128.64	
赣州中航房地产发展有限公司			61,224.53	
共青城中航文化投资有限公司	1,184,615.96	825.38	249,434.74	
广东国际大厦实业有限公司	10,000.00	9,793.00	336,987.14	
广州市航里房地产开发有限公司			625,015.73	
江苏中航地产有限公司			824,128.65	
江西航都投资发展有限公司			14,868.68	
江西洪都航空工业集团有限责任公司			2,387,409.32	
晋江中航里城置业有限公司			406,903.94	
九江云岭房地产开发有限公司	332,317.90	230.55	1,003,272.40	
九江中航城地产开发有限公司			2,110,110.38	
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司			300,000.00	
南昌格兰云天国际酒店有限公司	4,230,496.77	4,149.56	6,854,941.65	
南昌航行投资发展有限公司			451,145.57	
南昌市天虹商场有限公司	760,332.56	457.42	101,000.00	
南京航鼎房地产开发有限公司			272,300.00	
南京恒发房地产开发有限公司			117,525.35	
厦门市天虹商场有限公司	260,741.97	233.87	302,192.56	
厦门天马微电子有限公司	962,120.00	962.12	816,080.00	
厦门紫金中航置业有限公司	22,660.01	283.25	2,261,911.05	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海天马微电子有限公司	777,853.50	539.64		
上海中航光电子有限公司	505,094.00	350.41	502,634.00	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	29,701.74	29.70	46,806.97	
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	37,000.00	12,871.82	36,999.99	
深圳华新金属结构工程有限公司	276,119.31	269.54	742,972.82	
深圳上海宾馆	88,113.00		63,205.00	
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司			137,074.84	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	10,809.82	124.50	55,156.27	
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	93,112.00	443.94	82,036.00	
深圳市深南电路有限公司	13,992.38		13,992.38	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	5,186,430.00	5,220.81	8,143,315.44	
深圳市中航城停车场管理有限公司	670,161.33	642.37	1,146,406.10	
深圳市中航城商业发展有限公司	3,764,119.32	16,726.23	700,209.41	
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	22,148.64	20.94	4,898.64	
深圳市中航华城商业发展有限公司	971,518.79	261.44	820,392.30	
深圳市中航长泰投资发展有限公司			99,352.43	
深圳中航城发展有限公司			144,800.33	
深圳中航商贸有限公司	170,562.28	118.33	666,430.00	
苏州苏航置业有限公司	140,003.45	97.13	512,986.45	
天虹商场股份有限公司	656,064.14	10,390.08	211,229.95	
天马微电子股份有限公司	152,875.00	106.06	931,984.60	
武汉天马微电子有限公司	2,733,412.15	1,896.32	1,340,000.00	
西安立景房地产开发有限公司			401,909.79	
岳阳格兰云天大酒店有限公司	382,077.00	7,749.25	382,077.00	
岳阳建桥投资置业有限公司			193,809.21	
岳阳市达美思贸易有限公司			3,600.00	
岳阳市天虹百货有限公司	3,916,280.58	119,073.55	3,674,410.77	
云南航樾投资发展有限公司			149,405.11	
长沙市天虹百货有限公司	204,418.90	141.82	200.00	
中国航空技术北京有限公司	507.37	0.35	500.09	
中国航空技术国际控股有限公司	708,960.14	491.85	655,079.44	
中国航空技术厦门有限公司	2,437.48	2.44	19,529.21	
中国航空技术深圳有限公司	1,338,069.18	17,640.72	6,030,114.02	
中航国际航空发展有限公司	916,918.88	636.12	72,050.46	
中航国际投资有限公司	258.16	0.18	133.29	
中航技国际储运有限责任公司	401.00	0.28	800.00	
中航技进出口有限责任公司			7,418.37	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中航技易发投资有限公司	340,480.74	236.21	75,362.57	
中航金网（北京）电子商务有限公司	15,150.00	15.15	15,150.00	
中航民用航空电子有限公司			705,216.51	
中航证券有限公司			23,660.53	
中航中关村科技有限公司			874,908.99	
中和中（北京）光电科技有限公司	1,278,892.68	887.24	197,690.04	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司			135,000.00	
重庆航宏置业有限公司			1,350,583.07	
北京时尚天虹百货有限公司	2,313.58	1.61		
飞亚达销售有限公司昆山分公司	608.60			
南昌市天虹置业有限公司	507,769.31	507.77		
山东高速股份有限公司	1,793,925.80	1,244.55		
深圳市外代仓储有限公司	68,922.88	68.92		
深圳中航资源有限公司	48,962.55	33.97		
西安市天阅酒店有限公司	940.28	239.44		
中航国际（香港）集团有限公司	600,000.00	600.00		
中航国际船舶发展（中国）有限公司	153,030.00	106.17		
中航国际控股股份有限公司	58,921.03	58.92		
北京广盈房地产开发有限公司	185,191.18	371.93		
北京亚林东房地产开发有限公司	66,231.76	54.59		
常熟招商熙城房地产有限公司	1,028.02	0.25		
成都招商博时房地产开发有限公司	1,672,789.93	316.46		
成都招商房地产有限公司	47,590.00	1.40		
成都招商龙城房地产开发有限公司	1,539,733.08	45.17		
成都招商双兴房地产开发有限公司	608,299.54	17.85		
成都招商远康房地产开发有限公司	1,129,644.12	273.36		
东风汽车房地产有限公司	40,090.22	1.68		
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	65,019.80	1.91		
佛山市凯达城投资发展有限公司	123,092.09	3.61		
佛山依云观园房地产有限公司	639,543.61	18.76		
佛山依云上园房地产有限公司	91,079.34	65.09		
佛山依云孝德房地产有限公司	54,083.56	13.27		
佛山依云臻园房地产有限公司	33,410.52	67.10		
佛山招商房地产有限公司	56,673.01	113.82		
佛山招商绿湖房地产有限公司	371,088.50	10.89		
佛山招商新城高新技术有限公司	1,057,777.87	31.03		
福建招商云谷开发有限公司	737,418.33	21.63		
福州市雍景湾房地产有限公司	27,928.57	0.82		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州依云房地产有限公司	1,029,669.65	436.20		
广州招商房地产有限公司	7,514,183.79	441.39		
哈尔滨银开房地产开发有限公司	1,878,619.34	90.78		
杭州北辰房地产开发有限公司	5,936,030.81	174.13		
杭州杭盛房地产开发有限公司	1,000,000.00	29.33		
杭州惠余置业有限公司	407,547.24	11.96		
杭州南兴房地产开发有限公司	1,070,893.01	31.41		
杭州润和东欣置业有限公司	8,476,570.52	248.66		
杭州星日房地产开发有限公司	2,187,629.69	176.19		
杭州招商观颐健康产业有限公司	64,390.54	1.89		
杭州筑家房地产开发有限公司	165,747.28	332.88		
合肥招商章盛房地产开发有限公司	89,245.44	2.62		
河南天地新居置业有限公司	3,102,323.75	184.34		
招商局重工（江苏）有限公司	756,366.33	22.19		
重庆沪渝高速公路有限公司	409,565.25	12.01		
重庆渝黔高速公路有限公司	342,847.04	10.06		
营口港务股份有限公司	12,613.40	0.37		
深圳金域融泰投资发展有限公司	316,795.24	9.29		
南京金陵船厂有限公司	225,925.13	6.63		
招商局金陵船舶（威海）有限公司	208,477.35	6.12		
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	201,712.30	5.92		
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	199,653.30	5.86		
赤湾集装箱码头有限公司	177,754.57	5.21		
浙江东邦修造船有限公司	176,551.06	5.18		
招商局国际码头（青岛）有限公司	130,959.44	3.84		
路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	93,195.25	2.73		
中国交通进出口有限公司深圳分公司	553,386.23	16.23		
东莞深赤湾港务有限公司	236,022.64	6.93		
招商局融资租赁（天津）有限公司	111,892.20	3.28		
康新物流(天津)有限公司北京分公司	109,245.28	3.20		
中国外运长江有限公司扬州分公司	91,437.27	2.68		
招商局邮轮制造有限公司	89,544.90	2.63		
南京油运（新加坡）有限公司	86,993.46	2.55		
晋宁金辰房地产开发有限公司	1,123,937.04	32.97		
昆明招金房地产有限公司	2,326,238.91	68.24		
南昌德瀚商业管理有限公司	289,919.78	8.50		
南京盛泽置业有限公司	72,670.37	2.13		
南京招荣房地产开发有限公司	331,348.03	121.95		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南京招商启盛房地产有限公司	2,494,146.78	299.07		
南京招商招盛房地产有限公司	320,686.93	271.08		
南宁招商浩田房地产有限公司	126,430.23	3.71		
南宁招商汇城房地产有限公司	61,218.25	1.80		
南宁招商汇天房地产有限公司	642,105.22	18.84		
南宁招商众鑫房地产有限公司	264,614.63	7.76		
南通长轮房屋开发有限公司	3,589,823.00	105.31		
宁波江湾房地产开发有限公司	213,840.54	659.11		
宁波招商高新置业有限公司	151,787.38	258.42		
青岛招商海德置业发展有限公司	195,327.79	208.75		
厦门市景湖城房地产有限公司	108,387.56	178.21		
上海丰扬房地产开发有限公司	133,334.88	118.60		
上海招平房地产开发有限公司	1,873,237.06	54.95		
上海招商宝欣置业有限公司	1,301,575.57	1,044.68		
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	2,461,444.89	72.21		
深圳坪山招商房地产有限公司	22,745,626.81	667.24		
深圳市德瀚投资发展有限公司	3,297,675.80	96.74		
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	2,032,853.56	59.63		
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	45,681.41	1.34		
深圳市蛇口海滨置业有限公司	8,642,967.84	253.54		
深圳市太子广场置业有限公司	2,874,497.44	84.32		
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	103,344.91	3.03		
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	98,159.26	2.88		
深圳市太子湾商融置业有限公司	683,018.56	20.04		
深圳市太子湾商泰置业有限公司	4,913,165.42	144.13		
深圳市招华国际会展发展有限公司	5,765,244.78	169.13		
深圳市招商前海湾置业有限公司	7,882,961.58	231.24		
深圳市招商文发房地产开发有限公司	2,998,774.34	87.97		
深圳招商安业投资发展有限公司	5,771,293.25	169.24		
深圳招商房地产有限公司	26,541,104.36	18,425.64		
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	1,182,353.85	34.68		
深圳招商商置投资有限公司	1,402,546.01	82.77		
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	308,294.62	9.05		
沈阳招源房地产开发有限公司	34,306.40	1.01		
苏州晟铭房地产开发有限公司	1,314,969.26	38.57		
苏州招商瑞诚房地产有限公司	2,301,181.33	1,486.50		
苏州招商瑞创房地产有限公司	4,067,010.37	119.30		
苏州招商瑞盈房地产有限公司	906,422.17	784.53		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
天骄（广州）房地产开发有限公司	10,704,935.92	501.64		
天津津湾房产建设有限公司	490,858.21	14.40		
天津招江投资有限公司	2,254,719.33	66.15		
天津招商泰达房地产开发有限公司	5,574,514.95	163.52		
武汉新得房地产开发有限公司	174,938.01	25.00		
武汉招平海盈置业有限公司	4,772,176.83	151.68		
武汉招平润丰房地产开发有限公司	531,508.87	15.59		
武汉招平雍荣置业有限公司	24,137.99	0.71		
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	13,229.33	5.97		
武汉招商地产古田置业有限公司	455,963.26	810.64		
武汉招商地产汉江置业有限公司	221,481.81	6.50		
武汉中建壹品招盈置业有限公司	1,081,357.48	31.72		
西安茂安房地产有限公司	265,107.53	7.78		
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	97,056.10	101.31		
烟台招商局置业有限公司	2,198,192.27	3,920.53		
云南雨泉置业有限公司	969,837.44	28.45		
云南招商城投房地产有限公司	637,959.28	48.15		
漳州招商房地产有限公司	307,880.56	90.93		
招商局（蕪春）投资发展有限公司	111,050.74	178.87		
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	73,523.40	2.16		
招商局地产（常州）有限公司	1,845,144.38	54.13		
招商局地产（杭州）有限公司	418,521.86	441.12		
招商局地产（南京）有限公司	262,021.31	772.45		
招商局地产（日照）有限公司	1,459.55	2.93		
招商局地产（厦门）有限公司	5,608.04	0.16		
招商局地产（苏州）有限公司	3,381,109.35	1,040.63		
招商局地产（太仓）有限公司	146,094.52	35.84		
招商局地产（武汉）有限公司	616,695.62	18.09		
招商局地产（烟台）有限公司	472,131.67	13.85		
招商局地产（重庆）花园城有限公司	98,482.99	2.89		
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	163,783.93	4.80		
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22,424,820.83	657.83		
招商局漳州开发区有限公司	462,987.74	13.58		
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	209,925.57	420.02		
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	671,540.86	19.70		
招商蛇口（济南）置业有限公司	313,419.82	9.19		
招商蛇口（天津）有限公司	38,071.11	1.12		
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	8,866.20	0.55		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
招商蛇口十堰置业有限公司	503,533.21	14.77		
招商蛇口网谷（天津）有限公司	838,219.70	24.59		
招商圣约酒业（深圳）有限公司	14,740.00	0.43		
浙江浙宝房地产开发有限公司	16,133.55	0.47		
镇江火炬置地发展有限公司	444,094.32	45.52		
镇江盈盛房地产开发有限公司	1,700,000.00	49.87		
郑州天地康颂置业有限公司	1,383,788.08	43.53		
郑州招商康颂置业有限公司	114,789.58	3.37		
郑州招商颍城港区置业有限公司	319,023.59	9.36		
重庆招商金山意库商业管理有限公司	30,500.00	0.90		
重庆招商依城房地产开发有限公司	1,457,035.38	42.74		
重庆招商依港房地产开发有限公司	1,611,280.80	47.27		
重庆招商依云房地产有限公司	1,264,357.79	37.09		
重庆招商置地开发有限公司	2,122,790.46	62.27		
珠海依云房地产有限公司	121,404.83	202.05		
沈阳招胜房地产开发有限公司	84,716.79	2.49		
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	83,172.74	2.44		
深圳市招商公寓发展有限公司	59,897.65	1.76		
深圳市招商创业有限公司	50,513.02	1.48		
招商局光明科技园有限公司	26,776.42	0.79		
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	25,880.87	0.76		
南京善杰义房地产开发有限公司	13,611.86	0.40		
大连招源房地产有限公司	13,360.73	0.39		
大连招莹房地产有限公司	13,358.37	0.39		
湛江招商港城投资有限公司	8,725.24	0.26		
合计	292,374,432.08	345,721.88	77,179,056.12	
预付账款：				
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	10,425.00		10,425.00	
中国航空技术国际控股有限公司			7,000.00	
合计	10,425.00		17,425.00	
其他应收款：				
保利（江西）房地产开发有限公司			17,321.36	
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	517.20	1.74	322.32	
北京千秋营宸房地产开发有限公司			2,100,000.00	
北京瑞赛科技有限公司			167,818.70	
飞亚达（集团）股份有限公司	1,670,533.82	87,904.14	2,112,941.74	
广东国际大厦实业有限公司	220.00	19.67	220.00	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
湖南中锴置业发展有限公司			1,144,652.55	
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司			3,321,421.02	
江西洪都航空工业股份有限公司			200,000.00	
九江中航城地产开发有限公司			1,106,511.00	
南昌格兰云天国际酒店有限公司			157,759.50	
南昌市天虹商场有限公司	200.00	0.08	200.00	
深圳华新金属结构工程有限公司	10,850.00	12.19	3,200.00	
深圳上海宾馆	20,000.00		20,000.00	
深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04
深圳市巨隆投资发展有限公司	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93
深圳市中航城停车场管理有限公司			340,360.43	
深圳市中航城商业发展有限公司	35,260.49	0.20	20,309.14	
深圳中航城发展有限公司			5,756.73	
天马微电子股份有限公司	539,800.00	571.93	526,200.00	
武汉天马微电子有限公司			2,472.79	
武汉中航通飞特种飞行器有限公司			513,558.76	
新疆中航投资有限公司			19,477,182.91	18,353,439.00
岳阳格兰云天大酒店有限公司	16,000.00		409,304.97	
岳阳市天虹百货有限公司	344,579.05	1,158.61	352,432.51	
长沙市天虹百货有限公司	291,713.72	15.32	4,554.52	
中国航空技术北京有限公司	7.80	0.03	22.60	
中国航空技术国际控股有限公司	796,406.85	18,150.78	637,778.55	
中国航空技术厦门有限公司	28,304.00	4.80	3,600.00	
中国航空技术深圳有限公司	170,664.00	2,479.83	170,664.00	
中航工程集成设备有限公司			2,800.00	
中航国际航空发展有限公司	398.49	1.34	158,183.74	
中航技国际储运有限责任公司	255.27	0.86	194.86	
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	200,000.00	0.19	200,000.00	
中航技进出口有限责任公司			636.53	
中航民用航空电子有限公司			100,000.00	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	50,000.00	346.41	174,908.57	
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
厦门市天虹商场有限公司	34,000.00			
山东高速股份有限公司	664,915.25	2,833.57		
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	1,400,000.00	221.33		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中航技国际经贸发展有限公司	90,000.00	302.61		
佛山招商新城高新技术有限公司	96,204.00	5,644.00		
宁波招商高新置业有限公司	498.00	0.19		
深圳市招商创业有限公司	9,327.00	3.51		
深圳市招商公寓发展有限公司	1,689,458.52	1,266.54		
深圳市招商前海湾置业有限公司	46,008.00	141.06		
深圳西部港口保安服务公司	316,533.66	119.08		
深圳招商商置投资有限公司	6,788,202.13	40,213.80		
深圳招商新安置业有限公司	212.60	0.08		
武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	451.44		
武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	451.44		
招商局（上海）投资有限公司	342,066.00	68,413.18		
招商局地产（厦门）有限公司	18,864.96	7.10		
招商局地产（苏州）有限公司	500,000.00	188.10		
招商局国际（中国）投资有限公司	241,870.49	90.99		
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	207,818.74	76.88		
招商局重庆交通科研设计院有限公司	28,125.00	739.22		
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16		
保利发展控股集团股份有限公司			134,618.11	
北京格兰云天国际酒店有限公司			35,862,822.16	35,862,822.16
江苏中航地产有限公司			450.00	
江西鼎诚实业投资有限公司			13,153.40	
深圳格兰云天酒店管理有限公司			182,940.96	
天虹商场股份有限公司			1,533.60	
深圳市中航长泰投资发展有限公司			5,970.00	
深圳市君尚百货有限公司	4,000.00	4.00	21,000.00	
合计	168,696,491.85	149,874,513.05	183,455,632.68	167,996,115.81

(2) 应付关联方款项

关联方	2019.12.31	2018.12.31
应付账款:		
南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
上海中航房地产开发公司	2,169,295.67	
深圳中航集团培训中心		8,098.00
中国航空技术上海有限公司	3,441,994.34	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	126,000.00	
广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	
深圳金域融泰投资发展有限公司	7,258.17	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31	2018.12.31
深圳市科大二期置业管理有限公司	447,875.16	
深圳市科大置业管理有限公司	116,268.84	
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	2,987,818.64	
深圳市数码大厦置业管理有限公司	979,821.71	
深圳市桃花园置业有限公司	94,723.71	
深圳市招广置业管理有限公司	9,324,113.17	
深圳市招商创业有限公司	11,977,576.25	
深圳市招商公寓发展有限公司	23,680.93	
深圳招商商置投资有限公司	9,545,857.52	
招商局地产（南京）有限公司	61,162.08	
合计	42,835,141.83	18,098.00
预收账款：		
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	16,981.13	8,778.48
共青城中航文化投资有限公司		200,140.00
广东国际大厦实业有限公司	50,000.00	50,000.00
深圳市中航长泰投资发展有限公司		2,046.10
中国航空技术北京有限公司	610,474.46	711,575.33
中国航空技术国际控股有限公司	39,630.82	707,786.75
中航国际成套设备有限公司	164,640.00	232,274.88
中航国际航空发展有限公司		16,666.66
中航国际投资有限公司	35.00	75.00
中航技国际经贸发展有限公司		43,301.89
中航技进出口有限责任公司	8,732,756.58	5,381,507.75
中航技易发投资有限公司		61,820.75
中航证券有限公司		1,135,132.14
东莞市天虹商场有限公司	70,800.00	
飞亚达（集团）股份有限公司	1,004.29	
南昌市天虹商场有限公司	5,049.81	
厦门紫金中航置业有限公司	1.40	
上海天马有机发光显示技术有限公司	5,407.50	
深圳市中航城商业发展有限公司	1.00	
海南招商远洋发展有限公司	500,000.00	
招商银行股份有限公司	58,816.92	
深圳市飞亚达科技发展有限公司		9,000.00
深圳市中航城投资有限公司		2,210.60
合计	10,255,598.91	8,562,316.33
应付股利：		
深圳中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
上海正章实业有限公司	1,428,143.34	1,395,745.69

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31	2018.12.31
中国航空技术深圳有限公司	13,784,933.85	
合计	45,091,977.23	31,274,645.73
其他应付款：		
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	5,150.00	5,150.00
博玉东方有限公司	2,900.00	2,900.00
赣州市天虹百货实业有限公司	1,703,000.00	1,703,000.00
贵阳航空电机有限公司		500,707.10
九江中航城地产开发有限公司		2,072,234.54
庆安集团有限公司		321,718.93
上海中航光电子有限公司	3,700.00	1,350.00
深圳格兰云天酒店管理有限公司	51,072.00	773,452.21
深圳华新金属结构工程有限公司	28,430.31	636,929.97
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司		1,900.00
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	172,665.60	395,731.20
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司		28,400.00
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司		350.00
深圳市中航华城商业发展有限公司	8,000.00	4,000.00
深圳市中航长泰投资发展有限公司	120,000.00	120,000.00
天虹商场股份有限公司	999,600.00	999,600.00
西安飞机工业（集团）有限责任公司		2,128.97
岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,752.00
中国航空工业空气动力研究院		86,743.80
中国航空技术国际控股有限公司	1,615,177.26	815,177.26
中国航空技术厦门有限公司	4,000.00	4,000.00
中国航空技术上海有限公司		1,104,652.33
中国航空技术深圳有限公司	81,792.02	57,525.85
中航创新资本管理（深圳）有限公司		75.83
中航国际航空发展有限公司	15,000.00	15,000.00
中航国际投资有限公司	1,300.00	81,054.28
中航技国际储运有限责任公司	2,000.00	2,000.00
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司		50,250.00
中航通用飞机有限责任公司		1,195,323.93
中航信托股份有限公司		5,460.00
中航证券有限公司		15,145.97
南昌格兰云天国际酒店有限公司	43,023.44	
上海中航房地产开发有限公司		887,086.04
中航技进出口有限责任公司	4,369.95	
北京广盈房地产开发有限公司	50,000.00	
成都招商博时房地产开发有限公司	1,050,603.73	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2019.12.31	2018.12.31
大连招宇房地产有限公司	8,500.00	
佛山依云房地产有限公司	518,568.14	
佛山招商房地产有限公司	213,767.97	
佛山招商九龙仓房地产有限公司	1,999,074.50	
广州招商房地产有限公司	500,000.00	
海达保险经纪有限公司	34,014.00	
海通（深圳）贸易有限公司	47,585.00	
南通长轮房屋开发有限公司	100,000.00	
南通招鑫置业有限公司	500,000.00	
上海丰扬房地产开发有限公司	89,835.20	
上海招平房地产开发有限公司	116,000.00	
上海招商宝欣置业有限公司	116,000.00	
上海招商置业有限公司	4,500,000.00	
深圳海勤工程管理有限公司	39,310.00	
深圳金域融泰投资发展有限公司	14,205.12	
深圳市美越房地产顾问有限公司	2,034,054.12	
深圳市招商公寓发展有限公司	31,272.00	
深圳招商房地产有限公司	1,373,022.09	
深圳招商致远咨询服务有限公司	40,600.98	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	2,180,514.97	
烟台招商局置业有限公司	760,796.20	
招商局（蕪春）投资发展有限公司	1,000,000.00	
招商局地产（苏州）有限公司	31,841.23	
招商局地产（烟台）有限公司	575,041.05	
招商局港口控股有限公司	206,126.40	
招商局光明科技园有限公司	500,000.00	
招商局国际信息技术有限公司	79,682.00	
招商局集团（香港）有限公司	913,195.00	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	68,649.00	
招商局置地（深圳）有限公司	5,223.70	
招商局置地有限公司	2,215.64	
招商局重庆交通科研设计院有限公司	4,509.71	
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	400,000.00	
招商证券股份有限公司北京分公司	28,884.96	
浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	
浙江亿城置业有限公司	7,231,670.36	
中国交通进出口有限公司	115,390.00	
珠海依云房地产有限公司	119,000.04	
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司		254,023.00

关联方	2019.12.31	2018.12.31
江苏中航地产有限公司		181,094.19
江西鼎诚实业投资有限公司		717,006.65
厦门紫金中航置业有限公司		11,172.00
深圳市飞亚达科技发展有限公司		227,328.57
深圳中航城发展有限公司		10,962.21
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司		374,615.86
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司		62,968.00
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司		350.00
深圳中航商贸有限公司		104,912.50
广东国际大厦实业有限公司		404,422.37
合计	35,596,257.90	15,577,655.56

十一、 承诺及或有事项

1、 重要的承诺事项

公司于2019年12月5日出具承诺：本公司现有存量房地产项目中，昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成，处于尾盘销售阶段；天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，本公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目的开发主体）、天津格兰云天置业有限公司（天津九方城市广场项目的开发主体）的股权托管给招商蛇口。该股权托管协议将于本次交易新增股份上市之日起生效。

自上述股权托管协议生效之日起5年内完成天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作。

2、 或有事项

（1） 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

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

截至2019年12月31日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为270,146,745.92元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

（2） 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2019年12月31日，本公司为下列单位贷款提供保证：

单位：万元

被担保单位名称	金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
赣州九方商业有限公司	20,750.00	2015-3-28	2025-3-28	否
九江市九方商业管理有限公司	45,000.00	2017-7-26	2027-7-26	否
深圳市中航城投资有限公司	9,475.00	2017-9-12	2027-9-12	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2019-1-30	2020-1-29	否
中航物业管理有限公司	5,000.00	2019-4-29	2020-4-28	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2019-3-29	2020-3-28	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2019-4-28	2020-4-27	否
合计	110,225.00			

截至2019年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十二、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

2020年4月10日召开的公司第九届董事会第三次会议审议同意公司2019年度利润分配预案为：以2019年末公司总股本1,060,346,060股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税）。本次合计分配现金106,034,606元。

2、资产负债表日后其他事项

（1）新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响

2020年1月新型冠状病毒感染的肺炎疫情在全国爆发以来，国家对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。新冠疫情及防控措施将对招商积余的物业管理业务、出租业务、自营酒店、干洗及餐饮业务的经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

（2）接受新型肺炎疫情防控专项捐赠事项

2020年2月25日，本公司与招商局慈善基金会有限公司签署了《捐赠协议书》。招商局慈善基金会有限公司自愿将人民币2,000万元按支付日汇率折算等值美元，无偿捐赠公司用于“新型肺炎疫情防控工作”。

自新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，公司展现央企责任担当，响应“疫情就是命令，防控就是责任”的号召，上下一心，全力投入到疫情防控工作中。尤其是公司旗下招商局物业管理有限公司、中航物业管理有限公司大量员工坚守在防疫一线，积极服务、严防严控，筑牢防疫安全线，获得业主等各方肯定。因疫情防控要求高，公司防疫物资采购等相关投入较大，该笔捐赠财产将有力地支持公司疫情防控工作。

截至2020年4月10日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、终止经营

项 目	本期发生额	上期发生额
终止经营收入（A）		767,236,423.01
减：终止经营费用（B）		681,825,670.75
终止经营利润总额（C）		85,410,752.26
减：终止经营所得税费用（D）		29,819,865.86
经营活动净利润（E=C-D）		55,590,886.40
资产减值损失/（转回）（F）		
处置收益总额（G）		1,239,967,648.09
处置相关所得税费用（H）		285,351,421.34
处置净利润（I=G-H）		954,616,226.75
终止经营净利润（J=E+F+I）		1,010,207,113.15
其中：归属于母公司股东的终止经营利润		991,889,176.90
归属于少数股东的终止经营利润		18,317,936.25
经营活动现金流量净额		153,680,974.69
投资活动现金流量净额		-66,778,962.88
筹资活动现金流量净额		-107,429,242.36

2、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为物业板块、资产管理板块及其他板块。这些报告分部是以各公司营业类型为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入	5,175,047,245.94	618,358,665.19	311,644,932.47	27,147,127.86	6,077,903,715.74
营业成本	4,668,638,746.33	167,068,123.79	159,772,646.00	27,309,132.55	4,968,170,383.57
资产总额	4,118,145,887.67	16,704,916,172.00	4,682,398,158.33	9,003,768,105.15	16,501,692,112.85
负债总额	3,264,544,411.19	5,587,393,414.61	4,402,965,881.71	4,755,362,979.99	8,499,540,727.52

上期或上期期末	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入	3,939,910,067.75	647,360,517.78	2,146,425,638.67	78,049,772.51	6,655,646,451.69
营业成本	3,528,185,291.65	177,560,288.27	1,724,577,997.06	81,881,275.21	5,348,442,301.77
资产总额	2,048,915,779.11	15,014,167,433.23	4,959,433,740.87	8,788,825,319.94	13,233,691,633.27
负债总额	1,614,957,981.00	7,262,344,652.90	4,654,509,784.05	5,181,455,212.76	8,350,357,205.19

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、政府补助

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
退役士兵就业税收优惠	税务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	2,804,821.45	其他收益	2,804,821.45
稳岗补贴	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	2,548,583.99	其他收益	2,548,583.99
政府专项资金扶持	上海市静安区财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,282,000.00	其他收益	1,282,000.00
深圳市福田区国库支付中心转贷款贴息支持款	深圳市福田区国库支付中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
社会保险补贴	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,041,291.58	其他收益	1,041,291.58
深圳市科技创新委员会 2019 年第一批科技计划项目机遇 ssh 框架的物业设备设施智慧运营云平台关键技术的研发	深圳市科技创新委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	800,000.00	其他收益	800,000.00
深圳市科技创新委员会 2019 年研究开发资助计划第一批资助款	深圳市科技创新委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	216,000.00	其他收益	216,000.00
税费减免	税务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	563,049.13	其他收益	563,049.13
深圳市福田区企业发展服务中心交来产业发展专项资金	深圳市福田区企业发展服务中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	305,200.00	其他收益	305,200.00
劳务协作奖励	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	197,316.04	其他收益	197,316.04
深圳市高技能人才公共实训管理服务中心培训兑付	深圳市高技能人才公共实训管理服务中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	179,100.00	其他收益	179,100.00
高校毕业生就业见习补贴	济南市人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	102,113.21	其他收益	102,113.21
老住宅扶持金	深圳市罗湖区街道办事处	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	100,000.00	其他收益	100,000.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
南山区发展和改革局节能减排专项资金	深圳市南山区发展和改革局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
深圳市福田区水务局发放的排水达标小区奖励金	深圳市福田区水务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	90,000.00	其他收益	90,000.00
飞亚达景观电费补贴款	深圳市供电局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	62,931.62	其他收益	62,931.62
广东省物业管理行业协会转来标准化奖金	广东省物业管理行业协会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	56,603.77	其他收益	56,603.77
节水型居民小组奖励金	深圳市节约用水办公室	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	50,000.00	其他收益	50,000.00
淮安项目引导资金	淮安软件园管理发展有限公司	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	43,386.33	其他收益	43,386.33
统建楼物业服务企业参与基层治理扶持资金	深圳市罗湖区政法委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	40,000.00	其他收益	40,000.00
市场监督管理局-“名厨亮灶”政府奖励	市场监督管理局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	40,000.00	其他收益	40,000.00
企业区级奖励	九江经济技术开发区(出口加工区) 财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	31,500.00	其他收益	31,500.00
环境委员会大气补贴费	深圳市从居环境委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	30,000.00	其他收益	30,000.00
深圳市福田区科技创新局-2018年国家高新技术企业认定奖补支持金	深圳市福田区科技创新局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	30,000.00	其他收益	30,000.00
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	深圳市福田区科技创新局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	22,000.00	其他收益	22,000.00
北京市朝阳区发展和改革委员会财证补助	北京市朝阳区发展和改革委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	10,000.00	其他收益	10,000.00
赣州市章贡区卫生健康委员会转来母婴设施建设资金补助金	赣州市章贡区卫生健康委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	3,000.00	其他收益	3,000.00
越秀区劳动就业服务管理中心奖励	广州市越秀区劳动就业服务管理中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	3,000.00	其他收益	3,000.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
招才奖励	厦门市社会保险管理中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,000.00	其他收益	1,000.00
待报解预算收入	中华人民共和国国家金库 天津市滨海新区中心支库	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	64.78	其他收益	64.78
合计				11,952,961.90		11,952,961.90

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
土地出让金返还款	财政拨款	51,600,000.00				51,600,000.00		与资产相关
合计		51,600,000.00				51,600,000.00		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	本期计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
退役士兵就业税收优惠	财政拨款	2,804,821.45	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	2,548,583.99	其他收益	与收益相关
政府专项资金扶持	财政拨款	1,282,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区国库支付中心转贷款贴息支持款	财政拨款	1,200,000.00	其他收益	与收益相关
社会保险补贴	财政拨款	1,041,291.58	其他收益	与收益相关
深圳市科技创新委员会 2019 年第一批科技计划项目机遇 ssh 框架的物业设备设施智慧运营云平台关键技术的研发	财政拨款	800,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市科技创新委员会 2019 年研究开发资助计划第一批资助款	财政拨款	216,000.00	其他收益	与收益相关
税费减免	财政拨款	563,049.13	其他收益	与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心交来产业发展专项资金	财政拨款	305,200.00	其他收益	与收益相关
劳务协作奖励	财政拨款	197,316.04	其他收益	与收益相关
深圳市高技能人才公共实训管理服务中心培训兑付	财政拨款	179,100.00	其他收益	与收益相关
高校毕业生就业见习补贴	财政拨款	102,113.21	其他收益	与收益相关
老住宅扶持金	财政拨款	100,000.00	其他收益	与收益相关
南山区发展和改革局节能减排专项资金	财政拨款	100,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区水务局发放的排水达标小区奖励金	财政拨款	90,000.00	其他收益	与收益相关
市场监督管理局-“名厨亮灶”政府奖励	财政拨款	70,000.00	其他收益	与收益相关
飞亚达景观电费补贴款	财政拨款	62,931.62	其他收益	与收益相关
广东省物业管理行业协会标准化奖金	财政拨款	56,603.77	其他收益	与收益相关
节水型居民小组奖励金	财政拨款	50,000.00	其他收益	与收益相关
淮安项目引导资金	财政拨款	43,386.33	其他收益	与收益相关
统建楼物业服务企业参与基层治理扶持资金	财政拨款	40,000.00	其他收益	与收益相关
企业区级奖励	财政拨款	31,500.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区科技创新局-2018 年国家高新技术企业认定奖补支持金	财政拨款	30,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	财政拨款	22,000.00	其他收益	与收益相关
北京市朝阳区发展和改革委员会财证补助	财政拨款	10,000.00	其他收益	与收益相关
赣州市章贡区卫生健康委员会转来母婴设施建设资金补助金	财政拨款	3,000.00	其他收益	与收益相关
越秀区劳动就业服务管理中心奖励	财政拨款	3,000.00	其他收益	与收益相关
招才奖励	财政拨款	1,000.00	其他收益	与收益相关
待报解预算收入	财政拨款	64.78	其他收益	与收益相关
合计		11,952,961.90		

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		
应收股利		385,436.60
其他应收款	3,420,651,421.83	3,587,872,369.08
合计	3,420,651,421.83	3,588,257,805.68

其他应收款

①按账龄披露

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年，下同）	333,357,004.48	611,334,390.05
1年-2年	526,457,526.77	1,122,274,947.96
2年-3年	909,465,188.04	965,488,645.51
3年以上	1,906,814,001.18	1,144,149,880.45
小计	3,676,093,720.47	3,843,247,863.97
减：信用损失准备	255,442,298.64	255,375,494.89
合计	3,420,651,421.83	3,587,872,369.08

②按款项性质披露

项目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联往来	3,576,923,002.23	156,799,628.80	3,420,123,373.43
员工借款	1,044,466.00	988,811.81	55,654.19
押金及保证金	442,727.92	35.05	442,692.87
代垫款项、往来款	97,642,045.72	97,642,045.72	
其他	41,478.60	11,777.26	29,701.34
合计	3,676,093,720.47	255,442,298.64	3,420,651,421.83

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联往来	3,762,262,780.46	175,152,846.47	3,587,109,933.99
员工借款	1,212,290.27	934,041.70	278,248.57
押金及保证金	442,407.92		442,407.92
代垫款项、往来款	79,288,606.72	79,288,606.72	
其他	41,778.60	3,813.70	37,964.90
合计	3,843,247,863.97	255,379,308.59	3,587,868,555.38

③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率%	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	333,357,324.48	<0.01	261.78	333,357,062.70
其中：关联往来	333,322,880.18	<0.01	221.33	333,322,658.85
员工借款	34,124.30	0.02	5.39	34,118.91
押金及保证金	320.00	10.95	35.05	284.95
代垫款项、往来款				
政府代建				
其他				
合计	333,357,324.48	<0.01	261.78	333,357,062.70

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	3,087,360,901.10	<0.01	66,541.97	3,087,294,359.13
其中：关联往来	3,086,800,714.58			3,086,800,714.58
员工借款	518,707.92	10.56	54,764.71	463,943.21
押金及保证金				
代垫款项、往来款	41,478.60	28.39	11,777.26	29,701.34
政府代建				
其他				
合计	3,087,360,901.10	<0.01	66,541.97	3,087,294,359.13

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	100.00	35,862,822.16		预期无法收回
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	32,156,730.66	100.00	32,156,730.66		预期无法收回
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	100.00	32,087,000.00		预期无法收回
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100.00	27,075,018.93		预期无法收回
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	100.00	25,296,559.73		预期无法收回
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	100.00	19,027,493.38		预期无法收回
新疆中航投资有限公司	18,353,439.00	100.00	18,353,439.00		预期无法收回
深圳赛世特电子公司	9,522,045.37	100.00	9,522,045.37		预期无法收回
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	100.00	6,868,163.06		预期无法收回
周子骞	6,438,200.00	100.00	6,438,200.00		预期无法收回
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	100.00	5,520,000.00		预期无法收回
深圳市巨隆投资发展有限公司	5,358,523.51	100.00	5,358,523.51		预期无法收回
深圳市壹号名店有限公司	5,033,813.70	100.00	5,033,813.70		预期无法收回
齐军	3,704,899.25	100.00	3,704,899.25		预期无法收回
深圳市南光工贸发展有限公司	3,636,000.00	100.00	3,636,000.00		预期无法收回

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	整个存续 期预期信 用损失率%	坏账准备	账面价值	理由
鑫聚纸品有限公司	2,500,000.00	100.00	2,500,000.00		预期无法收回
深圳保安自行车有限公司	2,157,924.01	100.00	2,157,924.01		预期无法收回
维美康	2,125,079.96	100.00	2,125,079.96		预期无法收回
广州安华公司	2,000,000.00	100.00	2,000,000.00		预期无法收回
海南南光房地产开发公司	1,771,939.53	100.00	1,771,939.53		预期无法收回
深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	100.00	1,518,096.04		预期无法收回
深圳世特网络有限公司	1,498,000.00	100.00	1,498,000.00		预期无法收回
太仓城厢工商公司	1,075,000.00	100.00	1,075,000.00		预期无法收回
深圳市南光物业管理有限公司	913,012.76	100.00	913,012.76		预期无法收回
西安农业机械厂	900,000.00	100.00	900,000.00		预期无法收回
深圳市德瑞特投资发展有限公司	800,000.00	100.00	800,000.00		预期无法收回
南光捷佳商贸公司	787,090.42	100.00	787,090.42		预期无法收回
杜宏伟	534,041.70	100.00	534,041.70		预期无法收回
李健	350,000.00	100.00	350,000.00		预期无法收回
东北项目代垫款项	150,121.50	100.00	150,121.50		预期无法收回
84810部队	100,000.00	100.00	100,000.00		预期无法收回
河源达康股份有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00		预期无法收回
陕西福德工贸有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00		预期无法收回
王雪	50,000.00	100.00	50,000.00		预期无法收回
深圳南光美大康医药有限公司	2,262.22	100.00	2,262.22		预期无法收回
中航苑代垫款项	2,218.00	100.00	2,218.00		预期无法收回
合计	255,375,494.89	100.00	255,375,494.89		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2018年12月31日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	189,859,063.86	4.94	189,859,063.86	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,587,872,369.08	93.36			3,587,872,369.08
组合1 按账龄分析法提坏账准备的其他应收款					
组合2 不计提坏账准备的其他应收款	3,587,872,369.08	93.36			3,587,872,369.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	65,516,431.03	1.70	65,516,431.03	100.00	
合计	3,843,247,863.97	100.00	255,375,494.89	6.64	3,587,872,369.08

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年12月31日余额			255,375,494.89	255,375,494.89
首次执行新金融工具准则的调整金额	1,938.94	28,562.81		30,501.75
2019年1月1日余额	1,938.94	28,562.81	255,375,494.89	255,405,996.64
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		37,979.16		37,979.16
本期转回	1,677.16			1,677.16
本期转销				
本期核销				
2019年12月31日余额	261.78	66,541.97	255,375,494.89	255,442,298.64

④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
衡阳中航地产有限公司	关联往来	820,528,411.16	1-5年	22.32	
中航城置业（昆山）有限公司	关联往来	474,594,891.69	1年以下及1-3年	12.91	
深圳市中航城投资有限公司	关联往来	461,290,345.56	1年以下及1-4年	12.55	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	关联往来	458,794,885.94	3-4年	12.48	
成都市中航地产发展有限公司	关联往来	433,850,661.69	1年以下及1-3年	11.80	
合计		2,649,059,196.04		72.06	

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、长期股权投资

项 目	期 末 数			期 初 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
对子公司投资	6,815,978,614.28		6,815,978,614.28	3,684,064,114.28		3,684,064,114.28
对合营企业投资						
对联营企业投资	122,222,484.88		122,222,484.88	158,755,648.05		158,755,648.05
合 计	6,938,201,099.16		6,938,201,099.16	3,842,819,762.33		3,842,819,762.33

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00			442,716,050.00		
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00			215,000,000.00		
中航城置业（昆山）有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00		
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00			2.00		
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11			53,652,451.11		
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
深圳市中航九方资产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳市中航城投资有限公司	149,099,491.87			149,099,491.87		
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		

招商局积余产业运营服务股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00			510,000.00		
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00			510,000.00		
中航物业管理有限公司本部	50,000,000.00			50,000,000.00		
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00			123,832,000.00		
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48			963,214,351.48		
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82			284,641,604.82		
成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	163,408,163.00			163,408,163.00		
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00			275,380,000.00		
赣州中航九方商业有限公司	167,000,000.00			167,000,000.00		
招商局物业管理有限公司		3,131,914,500.00		3,131,914,500.00		
合 计	3,684,064,114.28	3,131,914,500.00		6,815,978,614.28		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2019.01.01	投资成本	本期增减变动							2019.12.31
			追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	
厦门紫金中航 置业有限公司	158,755,648.05	87,500,000.00			6,046,247.32			42,579,410.49		122,222,484.88
合 计	158,755,648.05	87,500,000.00			6,046,247.32			42,579,410.49		122,222,484.88

3、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,156,992.09	3,240,480.18	35,427,221.56	3,062,858.49
合计	36,156,992.09	3,240,480.18	35,427,221.56	3,062,858.49

4、投资收益

(1) 投资收益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
成本核算的长期股权投资收益	339,435,349.42	43,523,187.14
权益法核算的长期股权投资收益	6,046,247.32	4,634,030.71
处置长期股权投资产生的投资收益		850,052,200.00
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益		639,548,156.96
合计	345,481,596.74	1,537,757,574.81

(2) 按成本法核算的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
中航物业管理有限公司	299,854,017.75	
深圳中航观澜地产发展有限公司	14,347,584.22	
昆山市中航地产有限公司	10,136,994.34	111,986.63
深圳市中航九方资产管理有限公司	9,603,404.38	35,780,733.57
赣州市航逸酒店管理有限公司	2,513,747.34	4,790,973.72
深圳市正章干洗有限公司	2,511,562.43	2,454,587.25
深圳市老大昌酒楼有限公司	468,038.96	384,905.97
合计	339,435,349.42	43,523,187.14

(3) 按权益法核算的投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
厦门紫金中航置业有限公司	6,046,247.32	4,634,030.71
合计	6,046,247.32	4,634,030.71

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-13,763,359.46	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	11,952,961.90	
对非金融企业收取的资金占用费		
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-12,851,850.89	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,802,988.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,997,568.16	
非经常性损益总额	11,138,308.50	
减：非经常性损益的所得税影响数	37,883,140.97	
非经常性损益净额	-26,744,832.47	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-23,022,206.80	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-3,722,625.67	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.57	0.4090	0.4090
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.65	0.4144	0.4144

招商局积余产业运营服务股份有限公司

2020年4月10日