



2021 年半年度报告

2021 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开，所有董事均进行了表决。

公司已在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理	28
第五节 环境和社会责任	30
第六节 重要事项	31
第七节 股份变动及股东情况	39
第八节 优先股相关情况	43
第九节 债券相关情况	44
第十节 财务报告	47

备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有法定代表人签名的半年度报告。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
招商积余、上市公司、公司	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
中航物业	指	中航物业管理有限公司
招商九方	指	招商九方商业管理（深圳）有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	招商积余	股票代码	001914
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	招商局积余产业运营服务股份有限公司		
公司的中文简称	招商积余		
公司的外文名称	China Merchants Property Operation & Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写	CMPO		
公司的法定代表人	聂黎明		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨祥	宋丹蕾
联系地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼
电话	(0755) 83244582	(0755) 83244503
传真	(0755) 83688903	(0755) 83688903
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	cmpoir@cmhk.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期未发生变更。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是

追溯调整或重述原因

2021年3月3日，公司全资子公司招商九方与招商蛇口签订协议，支付现金购买招商蛇口持有的招商蛇口企业管理（深圳）有限公司100%股权（2020年8月投入资本金），该股权收购构成同一控制下企业合并。报告期内，前述事项已完成工商变更备案。

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	4,778,729,003.62	3,867,614,810.06	3,867,614,810.06	23.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	248,053,849.48	178,655,215.75	178,655,215.75	38.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	224,442,022.68	168,578,895.13	168,578,895.13	33.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-438,824,243.00	-532,964,372.70	-532,964,372.70	17.66%
基本每股收益（元/股）	0.2339	0.1685	0.1685	38.81%
稀释每股收益（元/股）	0.2339	0.1685	0.1685	38.81%
加权平均净资产收益率	2.96%	2.21%	2.21%	0.75%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	16,359,533,369.34	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	0.43%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,406,240,052.59	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	1.17%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,060,346,060.00
--------------------	------------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	--
支付的永续债利息	--
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.2339

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	751,375.55	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,659,966.44	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3,300,837.33	
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	-799,365.37	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,478,021.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,011,259.04	主要系增值税进项税加计抵扣
减：所得税影响额	6,379,103.07	
少数股东权益影响额（税后）	1,411,164.80	
合计	23,611,826.80	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司从事的主要业务

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

1、物业管理业务

公司物业管理业务服务业态多元，服务对象涵盖住宅类物业，以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅类物业，业务覆盖全国逾 100 个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理和专业化服务。

公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保养、维修保养以及综合保障服务等基础物业管理服务，并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质，巩固基础物业管理沃土。

公司依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户粘性，为客户提供专业化配套与增值服务，并通过设立专业子公司提升服务能力。专业化服务具体包含：

①到家汇商城：作为公司旗下的云平台，“沃土云林”商业模式中的“云”，承载着平台化增值化的战略使命。公司旗下的深圳招商到家汇科技有限公司致力于成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商，围绕“美好生活”生态圈建设，聚焦地产与物业紧密相关的商业场景，以客户需求为导向，以爆品引领、以服务渗透、以线上+线下结合为抓手，开展多业务线条的增值服务。

②案场协销及房产经纪：为开发商提供案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供房屋租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务。公司旗下拥有深圳市招商置业顾问有限公司。

③设施管理服务：为楼宇、园区等设施提供设备运维、能源评估、管理，电梯购买、安装、维保等服务。公司旗下拥有广东招商综合设施运营服务有限公司、深圳市中航楼宇科技有限公司和深圳市中航南光电梯工程有限公司。

④建筑科技服务：为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案，建设数字化平台为物业管理业务提供科技赋能等。公司旗下拥有深圳招商建筑科技有限公司、航电建筑科技（深圳）有限公司。

⑤停车场管理服务：提供车场设施设备改造维护、车场设计规划及车场产品研发等智慧停车管理服务。公司旗下拥有深圳市中航智泊科技有限公司。

⑥安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。公司旗下拥有深圳市中航保安服务公司、深圳西部港口保安服务公司。

⑦干洗服务：提供衣物洗涤、皮具养护等服务。公司旗下拥有深圳市正章干洗有限公司。

⑧餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务。公司旗下拥有深圳市老大昌酒楼有限公司、中航物业管理有限公司餐饮分公司。

2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

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

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

3、其他业务

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

（二）商业模式

公司根据行业形势研判,结合自身发展优势、能力和资源禀赋,强化“大物业”战略发展选择,提炼并推动“沃土云林”商业模式落地。线下巩固基础物业管理沃土,逐步实现高密度布局,通过沃土规模持续扩大,形成集约效应;线上结合旗下到家汇平台的企业集采、家居生活消费商城、社区增值服务等功能,利用集团资源协同,将线上业务延伸到物业管理的各个领域形成广袤云层;通过物联网将虚拟平台线上云与物业基础管理沃土相结合,培育电梯、楼宇科技、干洗等专业化服务成长为茂密森林,形成“沃土云林”物联网生态循环,为客户提供全业态、全价值链、全场景的高品质服务。

（三）报告期经济市场环境分析

2021年是“十四五”规划的开局之年,随着对疫情的科学有效防控和宏观政策的精准实施,我国经济持续稳定恢复,经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。上半年国内生产总值达53.2万亿元,同比增长12.7%。其中,第三产业增长强劲,对国民经济增长的贡献率为53.0%,拉动国内生产总值增长6.7个百分点,预计下半年将继续为国内经济发展注入生机。消费领域逐步回暖,但受零星疫情影响仍然承压,下半年有望出现U型反弹。

物管企业始终坚守在抗洪防疫一线,物业服务的社会价值得到各界充分认可。继十四五规划纲要及十部委通知之后,国家多部委接连出台利好政策,诸如《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》等,支持住宅物业市场扩容,鼓励物企开展多种经营;国企城投平台合作合资经营、变革城市管理需求增加,城市服务迎来巨大市场机遇,据克而瑞物管研究,预计2030年我国物管行业管理规模或接近500亿平方米,行业市场规模5至10年内有望扩容至2万亿元。与此同时,行业集中度逐年提升,竞争更加激烈,预计到2021年底物管行业上市企业将超过70家,产业链整合加速,细分领域竞争对手增多,机构物业竞争压力上升。

（四）报告期公司经营情况概述

1、公司总体经营情况

公司通过业务整合,初步形成业务管理一体化,2021年迈入“谋划高质量发展”的新阶段。上半年,公司深化推进融合融效,发挥整合优势,以品牌建设为抓手,提供高品质、差异性且富有温度的人文服务,打造行业领导品牌,探索平台化发展模式,在高质量发展道路上加快前进。

报告期内,公司实现营业收入477,873万元,较上年同期增长23.56%;利润总额36,370万元,较上年同期增长33.50%;归属于上市公司股东的净利润24,805万元,较上年同期增长38.85%;截至报告期末总资产1,635,953万元,较期初增长0.03%;归属于上市公司股东的净资产840,624万元,较期初增长1.28%;资产负债率48.97%,较期初下降0.39%。

深化推进融合融效,优势互补,提升效能

基于战略落地、业务发展、管理提效,公司围绕组织、人才、机制、体系等方面,深化总部整合融效、加速推进城市公司整合融合。公司实施总部-城市公司-项目三级管控模式,减少管理层级,实现扁平化管理,提高决策效率,打造经营型总部。结合公司发展实际,以市场发展合力、产品类型互补、资源协同互利等为原则,公司对两个物业平台的城市公司进行整合,打造灵活有战斗力的前端市场经营主体。公司还制定了业务融合关键事项操作指引,推进业务系统的统一,确保业务融合有序开展。目前公司已基本完成城市公司组织架构调整、管理团队选拔配置、合署办公、人员归集等相关事项,同步积极开展人岗匹配、机制统一、人效提升等工作,助力融合取得实效。

强化品牌建设,促进品牌与服务良性互动

2021年是公司“品牌建设年”,以“铸造卓越品牌”为目标,打造特色IP形象,全面提升品牌竞争力和影响力。上半年,公司获邀参加了2021中国物业服务力百强峰会、2021年物业管理行业品牌建设论坛等多个行业论坛峰会,荣获了2021中国物业服务企业品牌价值100强、2021中国物业服务企业上市公司10强等多项荣誉。同时,高品质服务获得客户对“招商积余”品牌的认可和赞誉,为市场发展奠定了良好的品牌基础,品牌与服务形成良性互动。

全流程提质增效,助力经营发展质效双提升

公司以“质效提升专项工程、降本增效、亏损项目扭亏减亏”为抓手,在企业生产经营各环节、全流程挥出了有力的组合拳。质效提升专项工程聚焦经营痛点,全面覆盖业务一线,重点推进标杆打造、品质管控、品牌建设、人效提升、市值管理等举措,上半年开发举措90条。通过人员结构优化、集中采购、压减费用、停车场无人值守等关键举措实现降本增效,通过挖潜增值业务、优化岗位配置、推进人员外包、智能化系统应用等多项措施实现部分亏损项目扭亏减亏,促进效率与效益双提升。

数字化持续深化，助力“沃土云林”商业模式落地

在智慧物业平台建设方面，公司以“提服务品质、树业务品牌、促经营提效”为导向，加快智慧物业系统在内部项目的深化和迭代应用。报告期内，公司招商 π 平台覆盖 1,487 个项目，覆盖率达 97.8%；推进业务与管理系统间流程循环，搭建了经营决策分析平台，强化穿透管理；升级城市级智慧运营中心，推进多项目集中运营管控，提升空间运营管理能力与效率。

在特色业态赋能方面，升级智慧医院服务平台，拓展医废管理、医辅库房管理等服务场景；打造智慧校园服务平台，推进高频服务线上化，支撑校园资产运营等业务拓展。在增值业务赋能方面，以“到家汇”为核心，整合对客渠道，强化集团内外资源协同，实现服务从“有限的物理空间”到“无限的虚拟空间”倍数级扩张。在专业业务赋能方面，以“培育设施设备管理、空间运营管理业务”为导向，完善设施设备管理平台，深化物联网技术应用，形成模块化智慧社区解决方案，包括智慧人行、智慧车行（无人值守岗亭等）、智慧现场服务等。

加强人才梯队建设，激发组织活力

围绕业务发展和整合融合，持续夯实选人用人基础，以高级管理人员和核心业务骨干为主体，完善人才队伍建设。综合运用盘点分析、选聘、竞聘、组织调配等方式，持续强化人岗匹配与“六能”落地；进一步牵引人才横向、纵向流动，提升人才配置效率。

围绕考核评价与激励约束机制，持续完善“价值创造-价值评价-价值分配-价值反馈”的管理闭环，通过推动组织与人才的双“六能”落地，持续驱动高绩效行为，通过业绩提成、超额利润分享等机制，有效激发员工动力和组织活力。

2、物业管理业务经营情况

公司聚焦物业管理业务的发展，构建“沃土云林”商业模式，以沃土为根基，围绕沃土打造生态圈，做专做强能力，做大做新增值服务平台，力争实现各项业务的快速增长。

公司物业管理业务发展稳健，是公司最主要的收入来源。报告期内，公司物业管理业务实现营业收入 443,637 万元（其中来自控股股东收入 36,176 万元），较上年同期增长 23.68%，占公司营业收入的 92.84%，主要系原有物业管理项目增长以及新拓展市场化物业管理项目增加。本报告期物业管理业务毛利率为 10.58%，较上年同期 11.23% 下降 0.65%，若剔除上年疫情补贴因素的影响，本期毛利率较上年同期有增长。

项目	2021 年 1-6 月			2020 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占比物管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占比物管业务 收入比重	毛利率
基础物业管理	358,658.30	80.85%	10.70%	294,023.27	81.97%	10.92%
-住宅	111,225.05	25.07%	6.03%	83,721.65	23.34%	4.52%
-非住宅	247,433.25	55.78%	12.79%	210,301.62	58.63%	13.47%
专业化服务	84,978.21	19.15%	10.08%	64,668.65	18.03%	12.60%
合计	443,636.52	100.00%	10.58%	358,691.93	100.00%	11.23%

市场拓展持续发力，管理规模稳健增长

报告期内，公司物业管理业务实现新签年度合同额 13.59 亿元，同比增长 20.59%，其中来自控股股东之外的占比达到 84.33%。截至 2021 年 6 月末，公司在管项目 1,520 个，管理面积 1.99 亿平方米，其中来自控股股东之外的管理面积占比达 61.98%。

	在管项目 (个)		管理面积 (万 m ²)			报告期内新签年度合同额 (亿元)		
	2021 年 6 月	2020 年 12 月	2021 年 6 月	2020 年 12 月	变动幅度	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	变动幅度
1、住宅	535	522	9,846.12	9,613.65	2.42%	2.58	1.89	36.51%
2、非住宅	985	916	10,118.33	9,476.22	6.78%	11.01	9.38	17.38%

合计	1,520	1,438	19,964.45	19,089.87	4.58%	13.59	11.27	20.59%
其中：来自控股股东	526	504	7,590.27	7,303.62	3.92%	2.13	1.16	83.62%
-住宅	371	357	6,178.42	5,952.51	3.80%	1.82	1.16	56.90%
-非住宅	155	147	1,411.85	1,351.11	4.50%	0.31	0	-

聚焦区域持续深耕，巩固市场优势地位

公司聚焦区域持续深耕，提升业务规模、强化市场地位，巩固重点业务领域的市场影响力。报告期内物业管理业务收入排名前五的区域分别为：深圳、山东、四川、江苏和北京，营业收入合计为 238,643.52 万元，占比 53.79%；截至 2021 年 6 月前述区域管理面积合计为 8,511.07 万平方米，占比 42.63%。

收入排名	区域（省/直辖市）	2021 年 1-6 月营业收入（万元）	2021 年 6 月管理面积（万 m ² ）
1	深圳	115,817.94	3,139.09
2	山东	34,856.45	1,415.33
3	四川	31,863.12	1,056.54
4	江苏	29,263.74	2,004.22
5	北京	26,842.27	895.89
合计		238,643.52	8,511.07

拓展模式多元化，总对总模式成为业绩增长重要来源

公司通过全场景、全链条、高集成、高品质的专业化服务，获得客户的高度认可和信赖，客户委托服务的深度、广度也随之提升，“总对总”模式成为公司业绩增长的重要来源之一。2021 年上半年，“总对总”模式带来年合同额近 2 亿元，公司拓展了南京华为、中兴南京园区、阿里苏州湾体育中心等多个重点项目。

公司积极推进“合资合作模式”，上半年通过加大与地方国资平台的资源合作，设立了 4 家合资公司。未来合资合作项目将给公司带来业务增长和业绩贡献。

公司持续加大与大股东的业务协同力度，通过不断完善协同机制，优化物业管理费用定价机制，深入挖掘大股东合资项目的物业管理权资源等举措，从顶层设计上做好协同发展牵引。报告期内，来自控股股东招商蛇口物业管理项目的管理面积及新签年度合同额均有所增长，其中新签年度合同额同比增长达 83.62%。

扩大细分业态优势，项目质量持续提升

报告期内，公司发挥市场竞争优势，在非住领域各业态中持续发力，进一步巩固非住领先地位。在政府、办公、园区等传统优势业态中，在医院、高校、军队、场馆、公共交通等具有高度差异化的市场中，公司发挥服务产品专业化优势，持续扩大市场份额，实现了深圳坪山公安局、深圳建行、国家健康医疗大数据北方中心、湖南 921、922 医院、北京师范大学、浙江干休所、深圳少年宫、合肥市轨道交通 3 号线等大批高质量项目的落地。在新兴的城市服务领域，拓展了深圳中心公园等优质项目，与深圳马峦街道达成战略合资合作，助力马峦街道全域物业化改革。

非住宅业态	2021 年 1-6 月 营业收入（万元）	占基础物业管理非住 宅业态营业收入比重	2021 年 6 月 管理面积（万 m ² ）	占非住宅业态 管理面积比重
办公	94,119.37	38.04%	2,173.82	21.48%
园区	35,276.28	14.26%	1,822.98	18.02%
公共	30,842.51	12.45%	2,157.44	21.32%
政府	30,231.31	12.22%	918.71	9.08%
学校	23,523.82	9.51%	1,513.35	14.96%
商业	17,243.55	6.97%	554.60	5.48%

城市空间及其他	16,196.41	6.55%	977.43	9.66%
合计	247,433.25	100%	10,118.33	100%

注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

以品质塑品牌，提升住宅业态专业服务水平

公司持续强化客户导向和质量领先的理念。为获得更佳的品质提升效果，公司启动了老旧社区品质提升专项行动，以深圳区域为试点，通过推进短期成效举措，执行长期恒定机制，打造良好客户口碑。公司以住宅业态为试点，完善项目分级分类管理标准。根据管理费标准、客户群体与需求、品牌地位等因素，确定分级标准与项目适配模型，建立住宅物业服务乐享、尊享、优享分级标准，从配置标准、服务结果标准和过程标准体现不同服务级别的差异化特色，形成服务品牌 IP 和特色标签。在中物研协开展的“2021 中国物业管理卓越标杆项目巡礼”活动中，公司在管项目海上世界双玺花园作为行业住宅系列进行展示，分别从五大关键场景、四大服务主题、“双管家”服务等方面进行先进经验分享并推广，提高公司在行业的品牌知名度。

强化优势业态服务能力，巩固非住业态服务领先优势

公司以“准确理解客户需求，打造极致客户体验”为主题开展非住业务标杆建设工作，加强对项目管理最佳经验和优质做法的推广应用，助力市场拓展和品牌建设，巩固行业标杆地位。公司重点围绕高校、医院开展“一体化”的服务需求研究，成立业态产品线研究横向组织，识别战略业态服务产品，明确高校、医院产品线研究路径和方案；深化集中商业项目的物业管理模式，建立集中商业服务体系。

到家汇业务增速迅猛，平台化发展初显成效

报告期内，公司旗下云平台到家汇商城初步实现平台化发展，业务增速迅猛。到家汇以客户需求为导向，通过爆品引领、系统升级、丰富品类、线上线下结合等多种手段，加大精选爆品的推广力度，爆品销售新增订单 43,722 单；开展平台优化升级，推出汇豆兑换平台商品、物业费等功能，提升客户体验，增加用户粘性；树立品牌战略意识，通过直播带货、视频号、公众号等自媒体宣传方式，对外宣导公司品牌形象，促进平台用户和销售额快速增长。报告期内，到家汇线上商城交易额突破 3 亿元，同比增长 74%，个人商城注册用户同比增长 24.60%，复购率同比增长 33.30%，营业收入及外部客户销售额均实现大幅增长。

专业化服务加快发展，能力和业绩双提升

公司以物业服务这片沃土为根基，围绕沃土打造生态圈，做专做强能力，做大做新专业化服务平台，进一步推动公司专业化服务快速发展。报告期内，公司专业化服务收入排名前三的分别为案场协销及房产经纪、设施管理服务、建筑科技服务，合计占公司专业化服务收入比重达 75.85%。

专业化服务	2021 年 1-6 月			2020 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占专业化服务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占专业化服务 收入比重	毛利率
1、案场协销及房产经纪	31,383.55	36.93%	7.65%	29,981.85	46.36%	11.57%
2、设施管理服务	17,052.23	20.07%	8.24%	13,746.77	21.26%	10.04%
3、建筑科技服务	16,019.20	18.85%	12.44%	10,118.37	15.65%	13.20%

在案场协销及房产经纪方面，强化协同服务推进，确保业务稳健发展。公司为地产项目提供营销服务保障，不断完善提升楼盘品牌形象，结合地产项目营销需求，为销售案场量身定制销售中心管家服务体系。报告期内，公司在管案场 147 个，服务开盘活动 126 次、大型活动 518 次、重要接待 344 次、客户开放日 39 次。深圳市招商置业顾问有限公司积极发挥系统内资源协同优势和价值，扩大新房代理、车位包销等业务规模；深化全国布局，聚焦探索核心城市业务协同和模式创新；适时调整深圳租售业务重心，主攻深圳及周边热点新房联动；以华南区域为拓展重心，谋求产证办理业务的发展。

在设施管理方面，深耕园区设施运营业务，助力业绩不断提升。广东招商综合设施运营服务有限公司处于行业领先地位，与阿里巴巴、宁德时代、华为等企业建立了深度战略合作。报告期内，又中标宁德时代四大自建生产基地设施管理业务，成为宁德时代最大的物业服务供应商，打造宁德设施培训中心，探索基层技术人员培训和考核的新模式；积极推进设施赋能研发，引进“智能雨污管道巡检机器人”，提高雨污管道运行可靠性；试点应用机房门禁远程报警系统，降低设备间管控风险及一次性投入成本。深圳市中航楼宇科技有限公司的建筑机电安装工程专业承包资质成功升级为一级；新获取专利与软著 7

项，现拥有专利及软著 48 项；深圳市中航南光电梯工程有限公司拥有行业最高 A 级资质，处于电梯行业领先地位，聚焦电梯购买、安装、维保业务。

在建筑科技服务方面，加强核心专业发展，发力市场取得突破。报告期内，深圳招商建筑科技有限公司在高端住宅项目中取得重大突破，成功获得晗山悦海项目建筑智能化工程；新获《音视频集成工程企业能力等级壹级》资质；新取得专利与软著 7 项，现拥有专利和软著 28 项；与招商蛇口共同打造了招商蛇口首个 AI 智慧社区（兰溪谷），为智慧社区建设在全国业务的推广打下了坚实基础。

2、资产管理业务经营情况

报告期内，公司资产管理业务实现营业收入 27,048 万元，占公司营业收入的 5.66%，较上年同期增加 8,545 万元，增长 46.18%，主要是本期随着疫情防控常态化，经营逐步恢复正常。

项目	2021 年 1-6 月			2020 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率
商业运营	2,032	7.51%	43.20%	810	4.38%	23.48%
持有物业出租及经营	25,016	92.49%	61.84%	17,693	95.62%	63.43%
合计	27,048	100%	60.44%	18,503	100%	61.68%

商业运营能力系统提升，管理规模持续扩大

报告期内，公司新增受托管理招商蛇口持有苏州花园里、太子广场等 6 个商业项目。截止 2021 年 6 月 30 日，公司管理商业项目 32 个（含筹备项目），管理面积达 158 万平方米，其中管理公司自持项目 4 个，受托管理控股股东招商蛇口自持项目 24 个，第三方品牌输出项目 4 个。业务布局在深圳、武汉、成都、大连、昆山、赣州等十余个城市。

通过对现有的招商资源、商号品牌等系统化的梳理，已完善商业产品线及相应的品牌组合战略；加强全国在管商业项目的联动聚力、强大品牌聚合力和运营水平的能力建设；以数字化手段建设智慧商业 MALL，释放数字化建设的新动能，实现资产价值的持续提升。凭借优秀的项目运营实力，共斩获以下荣誉：成都九方荣获 2020 成都商业风云榜；深圳海上世界荣获深圳特色文化街区、新媒体营销星秀奖；成都大魔方荣获中购联购物中心 IP 价值榜、年度备受期待商业地产项目。招商九方将依靠强大的综合商业运营能力和灵活多变的商业合作模式，打造更多商业业态新布局。

持有资产经营回暖，但仍受疫情散发影响

持有物业出租及经营方面，公司拥有的出租物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 59.20 万 m²，至 2021 年 6 月末已出租面积为 57.20 万 m²，总体出租率为 97%，其中购物中心物业由公司下属企业招商九方运营管理，酒店物业租赁给格兰云天酒店经营，其余商业、写字楼等物业对外出租经营。此外，公司还持有 1 家委托给英国洲际酒店集团经营管理的昆山皇冠假日酒店。

报告期内，公司持有购物中心经营情况基本恢复到疫情前的同期水平；持有酒店营业额、平均出租率、每房收益等较去年同期改善明显；其他持有性物业也符合年初预期。考虑到当前疫情还存在部分地区散发的情况，公司持有物业后续经营可能会受到一定影响。

公司持有物业出租情况（截至 2021 年 6 月 30 日）

物业业态	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	385,006.24	368,257.48	96%
零星商业	73,588.51	73,209.16	99%
写字楼	27,798.19	25,158.66	91%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库（暂未出租）	242.30 ^注	--	--
合计	592,018.59	572,008.65	97%

注：公司持有的仓库为苏州依云华苑项目储藏室，报告期内该物业对外销售 1,046.99 m²，截至报告期末剩余 242.30 m²。

投资性房地产情况表（截至 2021 年 6 月 30 日）

单位：元

序号	项目名称	评估面积 (m ²)	2020 年末账面价值	本期自建投资 性房地产增加	其他减少	2021 年 6 月 30 日房地产评估值	变动幅度	本期计入 公允价值 变动损益	2021 年 6 月 30 日 账面净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层及部分顶层	29,541.79	534,239,763.55			546,661,705.96	2.33%		534,239,763.55
2	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	20,276.88	500,875,808.00			521,115,816.00	4.04%		500,875,808.00
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	268,329,077.00			262,697,700.00	-2.10%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J	106.73	3,426,030.00			3,457,518.35	0.92%		3,426,030.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00			12,476,700.00	2.59%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00			33,654,296.69	2.30%		32,896,272.00
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	290,211,137.00			294,763,549.85	1.57%		290,211,137.00
8	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	290,281,582.00			298,646,471.34	2.88%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00			748,875,900.00	4.17%		718,920,632.00
10	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	334,408,098.00			347,635,900.00	3.96%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00			280,473,850.25	0.25%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			776,629,870.00	1.08%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00			202,627,056.00	0.37%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	867,891,244.00			888,673,294.88	2.39%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			1,460,851,567.60	2.20%		1,429,443,940.00
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	131,889,944.00			131,773,570.52	-0.09%		131,889,944.00
17	昆山中航酒店-未竣工(注 1)		214,295,699.05	465,463.99					214,761,163.04
18	苏州依云华苑项目储藏室(注 2)	242.30	2,315,536.21		1,883,226.40	445,899.48	-80.74%		432,309.81
19	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00			7,879,320.00	3.25%		7,631,640.00
	合计	761,009.43	6,889,222,964.81	465,463.99	1,883,226.40	6,819,339,986.92	2.16%		6,887,805,202.40

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同意昆山中航城酒店为以出租为目的的持有型物业，按其应承担的成本从“开发成本”科目调整至“投资性房地产—成本”科目后按账面成本计量，目前昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中，不进行变动幅度计算。

注 2、报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积 1,046.99 m²，结转金额 1,883,226.40 元，其中：转出公允价值变动收益 799,365.37 元；销售结转后的账面价值与评估价值相比变动幅度为 3.14%小于 5%，公司不进行会计处理。

3、其他业务经营情况

报告期内，公司其他业务（公司遗留的房地产开发业务）实现营业收入 7,188 万元，占公司营业收入的 1.50%，较上年同期减少 2,379 万元，下降 24.86%，主要系公司已不再从事新的房地产开发，部分房地产尾盘销售减少。遗留地产项目中，衡阳中航城市花园项目尚有土地储备近 50 万平方米，天津九方城市广场项目地下部分施工已完成，尚待进一步开发，上述两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

（五）下半年重点经营举措

2021 年下半年，公司将继续坚持“12347”战略定力，深化推进融合融效，深挖发展优势、能力与禀赋，构建“沃土云林”商业模式，以市场拓展和品质提升为抓手，狠抓经营管理，多措并举，提质增效，全力完成年度经营目标。

公司将重点抓好以下经营工作：内外双轮驱动业务发展，加大加快规模拓展，全力推进与招商蛇口业务协同发展，积极开发招商局集团内资源；以老旧小区品质提升为切入点，以点带面，推向全国，不断提升物业管理服务品质；开展“一业态一模板”工作，组织开展全方位对标，充分挖掘业态潜力，全面提升运营能力；积极推进专业公司整合，坚定实施“沃土云林”商业模式，打造专业版块核心竞争力；加快推进数字化建设，将业务和管理全面连接，形成万物互联生态，打造价值共同体；加快推进轻重分离，持续优化资产结构，实现轻资产运营平台落地；补强完善激励机制，探索创新型业务激励方案，促进业务开拓进取；打造核心人才供应链，强化业绩导向，推动“六能”机制落地；加强公司品牌建设，持续铸造卓越品牌，在行业内打响“招商积余”的品牌影响力。

融资途径

公司持续优化债务结构，探索多种融资渠道，报告期内在银行间交易商市场完成中期票据及超短期融资券的发行，实现资金成本的进一步下降。未来公司将根据战略规划及经营管理需要，合理储备授信额度，调整债务结构，不断提升公司融资管理能力及资金风险管控能力。

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	119,850.00	3.70%-5.83%	39,300.00	18,050.00	33,400.00	29,100.00
债券	180,000.00	3.00%-3.87%	30,000.00		150,000.00	
合计	299,850.00	3.00%-5.83%	69,300.00	18,050.00	183,400.00	29,100.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

截止 2021 年 6 月 30 日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 51,221,945.88 元。

二、核心竞争力分析

1、公司整体竞争力

（1）央企背景、物业管理行业 A 股龙头企业、机构类物业领先地位

公司作为央企背景的上市公司，在国内成为 A 股物业管理行业龙头企业，并在机构类物业领域占据领先地位。

（2）拥有来自母公司业务支持

招商蛇口为公司控股股东，招商局集团为公司实际控制人。母公司土地储备及开发业务规模的不断增长，将为公司提供稳健的项目资源；同时，招商局集团在交通、港口、物流、金融服务等业务上拥有庞大的业务资源，通过深化与招商局集团相关业务的协同，将为公司业务开拓提供新的增量空间。

(3) 成熟的市场化发展能力

多年的市场化发展，公司市场化物业管理业务处于行业领先水平；公司拥有专业的市场化拓展、运营、管理团队，并且已建立了较为成熟的市场化激励机制。

(4) 文化理念及品牌优势

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

2、物业管理业务竞争力

重组后，公司拥有招商物业、中航物业两个全资物业管理公司，物业管理业务稳健发展，管理规模持续扩大。截至 2021 年 6 月末，公司管理项目合计为 1,520 个，管理面积约 1.99 亿平方米。

(1) 多业态综合服务能力

公司物业管理业务在管项目类型丰富，服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。非住宅类项目包括办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间及其他业态。业务覆盖面广，服务品质优秀。

(2) 高品质服务能力

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

(3) 智慧化与科技应用能力

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

(4) 专业人才队伍建设能力

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

3、商业运营业务竞争力

公司在商业运营管理方面已初具规模，旗下招商九方已获得良好的市场品牌认可度，目前已经具备较强的市场化拓展能力，业务布局在深圳、武汉、成都、大连、昆山、赣州等十余个城市，具有一定的品牌影响力和精细化运营能力；昆山、赣州项目的收入在其所处同区域、同级别购物中心中，位于中上级别水平；拥有优质商户资源，已与 1400 多个优质品牌资源建立了深度合作。招商九方的管理能力和品牌影响力在逐步提升，目前已陆续与招商蛇口持有型商业项目签订委托管理协议，在管商业物业规模不断扩大。

三、主营业务分析

参见本节“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	4,778,729,003.62	3,867,614,810.06	23.56%	原有物业管理项目自然增长及本报告期新拓展物业管理项目增加。
营业成本	4,131,740,326.56	3,332,667,425.87	23.98%	
销售费用	34,536,798.32	30,028,056.67	15.02%	
管理费用	158,190,502.84	159,039,390.08	-0.53%	

财务费用	72,224,870.27	90,673,698.03	-20.35%	
所得税费用	153,955,264.36	117,811,545.68	30.68%	本报告期利润总额增加，导致当期所得税费用增加；所得税费用占利润总额的比例同比略有下降；所得税费用占利润总额比例较高的原因系亏损的龙岩紫金中航房地产开发有限公司、衡阳中航地产有限公司等公司预计 5 年内的利润无法弥补亏损，不确认递延所得税。
研发投入	9,776,350.04	6,994,663.30	39.77%	公司数字化工作、智慧物业管理平台等投入增加。
经营活动产生的现金流量净额	-438,824,243.00	-532,964,372.70	17.66%	
投资活动产生的现金流量净额	3,679,797.51	-8,858,949.24	141.54%	本报告期收到联营公司厦门紫金中航置业有限公司清算后分得的现金，上年无此事项。
筹资活动产生的现金流量净额	-301,763,417.25	-617,501,530.61	51.13%	本报告期发行中票“21 招商积余 MTN001”及短期债券“21 招商积余 SCP001”取得 18 亿筹款；“16 积余债”到期支付本息 14.75 亿元；分配股利 1.37 亿元等。
现金及现金等价物净增加额	-736,907,862.74	-1,159,324,852.55	36.44%	主要来源于筹资活动取得的现金。

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,778,729,003.62	100.00%	3,867,614,810.06	100.00%	23.56%
分行业					
1、物业管理	4,436,365,152.13	92.84%	3,586,919,250.72	92.75%	23.68%
2、资产管理	270,477,888.22	5.66%	185,029,342.23	4.78%	46.18%
3、其他	71,885,963.27	1.50%	95,666,217.11	2.47%	-24.86%
分产品					
1、物业管理	4,436,365,152.13	92.84%	3,586,919,250.72	92.75%	23.68%
（1）基础物业管理	3,586,583,033.11	75.05%	2,940,232,730.10	76.02%	21.98%
①住宅	1,112,250,529.01	23.28%	837,216,510.08	21.65%	32.85%

②非住宅	2,474,332,504.10	51.78%	2,103,016,220.02	54.38%	17.66%
（2）专业化服务	849,782,119.02	17.78%	646,686,520.62	16.72%	31.41%
2、资产管理	270,477,888.22	5.66%	185,029,342.23	4.78%	46.18%
（1）商业运营	20,319,294.72	0.43%	8,102,996.20	0.21%	150.76%
（2）持有物业出租及经营	250,158,593.50	5.23%	176,926,346.03	4.57%	41.39%
3、其他	71,885,963.27	1.50%	95,666,217.11	2.47%	-24.86%
分地区					
1、物业管理	4,436,365,152.13	92.84%	3,586,919,250.72	92.75%	23.68%
深圳区域	1,158,179,379.61	24.24%	819,272,379.51	21.18%	41.37%
华南区域（不含深圳区域）	706,680,801.39	14.79%	621,356,528.48	16.07%	13.73%
华东区域	839,690,314.95	17.57%	718,709,859.02	18.58%	16.83%
华北区域	541,455,766.14	11.33%	508,157,192.23	13.14%	6.55%
西南区域	534,249,921.12	11.18%	408,192,801.62	10.55%	30.88%
华中区域	641,365,031.90	13.42%	499,988,807.30	12.93%	28.28%
港澳台区域	14,743,937.02	0.31%	11,241,682.56	0.29%	31.15%
2、资产管理	270,477,888.22	5.66%	185,029,342.23	4.78%	46.18%
深圳区域	55,044,417.03	1.15%	33,343,298.79	0.86%	65.08%
华南区域（不含深圳区域）	88,102,754.37	1.84%	69,586,134.32	1.80%	26.61%
华东区域	100,313,475.69	2.10%	61,208,633.68	1.58%	63.89%
西南区域	27,017,241.13	0.57%	20,891,275.44	0.54%	29.32%
3、其他	71,885,963.27	1.50%	95,666,217.11	2.47%	-24.86%
华南区域	4,697,423.19	0.10%	19,693,761.84	0.51%	-76.15%
华东区域	67,188,540.08	1.41%	75,972,455.27	1.96%	-11.56%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	4,436,365,152.13	3,967,027,583.48	10.58%	23.68%	24.58%	-0.65%
分产品						
物业管理	4,436,365,152.13	3,967,027,583.48	10.58%	23.68%	24.58%	-0.65%

(1) 基础物业管理	3,586,583,033.11	3,202,934,815.10	10.70%	21.98%	22.30%	-0.23%
①住宅	1,112,250,529.01	1,045,182,977.55	6.03%	32.85%	30.75%	1.51%
②非住宅	2,474,332,504.10	2,157,751,837.55	12.79%	17.66%	18.58%	-0.68%
(2) 专业化服务	849,782,119.02	764,092,768.38	10.08%	31.41%	35.19%	-2.52%
分地区						
物业管理	4,436,365,152.13	3,967,027,583.48	10.58%	23.68%	24.58%	-0.65%
深圳区域	1,158,179,379.61	989,025,087.76	14.61%	41.37%	40.92%	0.27%
华南区域 (不含深圳区域)	706,680,801.39	648,950,179.55	8.17%	13.73%	13.98%	-0.20%
华东区域	839,690,314.95	782,111,737.64	6.86%	16.83%	21.40%	-3.50%
华北区域	541,455,766.14	469,047,666.49	13.37%	6.55%	6.34%	0.18%
西南区域	534,249,921.12	468,419,271.68	12.32%	30.88%	27.76%	2.15%
华中区域	641,365,031.90	595,128,208.71	7.21%	28.28%	32.31%	-2.83%
港澳台区域	14,743,937.02	14,345,431.65	2.70%	31.15%	27.84%	2.52%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

不适用

四、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	3,361,152.34	0.92%	联合营企业盈利，按股权比例确认的投资收益	是
公允价值变动损益	-799,365.37	-0.22%	以公允价值计提的投资性房地产的变动	否
资产减值	751,375.55	0.21%	处置固定资产收益	否
营业外收入	7,706,602.66	2.12%	主要系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16 号文件将股份评估增值部分的折旧逐年转入营业外收入及正章干洗过期洗衣券结转的营业外收入	否
营业外支出	6,228,580.98	1.71%	赔偿金、违约金支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	1,567,739,929.59	9.58%	2,305,079,751.17	14.15%	-4.57%	经营活动净流出 43,882 万元，主要系应收账款占用资金增加；筹资活动净流出 30,172 万元，主要系分配股利及支付利息
应收账款	1,888,595,464.98	11.54%	1,129,429,001.54	6.93%	4.61%	未达结算期的应收账款增加，系营业收入增加导致日常应收账款增加
合同资产	-	0.00%	-	0.00%	0.00%	
存货	1,510,454,376.25	9.23%	1,574,701,136.54	9.67%	-0.44%	
投资性房地产	6,887,805,202.40	42.10%	6,889,222,964.81	42.29%	-0.19%	
长期股权投资	37,081,875.30	0.23%	124,187,874.60	0.76%	-0.53%	联营公司厦门紫金中航置业有限公司注销
固定资产	568,489,322.00	3.47%	584,271,051.58	3.59%	-0.12%	
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	0.00%	
使用权资产	61,154,267.13	0.37%	-	0.00%	0.37%	
短期借款	300,000,000.00	1.83%	360,400,555.55	2.21%	-0.38%	
合同负债	607,752,374.00	3.71%	626,858,312.42	3.85%	-0.14%	
长期借款	805,500,000.00	4.92%	1,143,944,444.45	7.02%	-2.10%	归还借款
租赁负债	65,638,962.08	0.40%	-	0.00%	0.40%	本期新增，系公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则

2、主要境外资产情况

单位：元

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
货币资金	营业收入	19,427,040.14	香港	物业管理	根据香港的政治、经济、法律环境，建立具有针对性的内控制度和预警体系。	4,726.67	0.23%	否
其他情况说明	主要系招商物业在香港为招商局集团及下属公司提供物业管理服务产生的物业管理收入。							

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数

金融资产							
4.其他权益工具投资	2,571,081.18						2,571,081.18
金融资产小计	2,571,081.18	-	-	-	-	-	2,571,081.18
投资性房地产	6,889,222,964.81				465,463.99	1,883,226.40	6,887,805,202.40
上述合计	6,891,794,045.99	-	-	-	465,463.99	1,883,226.40	6,890,376,283.58
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性没有发生重大变化。

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	29,128,951.30	保函保证金及商品房按揭保证金
固定资产	448,016,008.42	用于抵押借款
投资性房地产	3,302,312,493.00	用于抵押借款
合计	3,779,457,452.72	

六、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,194,800.00	20,000,000.00	-59.03%

报告期内股权投资明细

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额（万元）	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏（万元）	是否涉诉
深圳西部港口保安服务有限公司	安保服务	收购	234.48	100%	自有资金	全资子公司	永久	股权	2021年5月12日完成工商变更	21.86（收购日至报告期末净利润）	否
宁波招商物业管理有限公司	物业管理	新设	50	100%	自有资金	全资子公司	永久	股权	2021年3月12日完成工商登记	0	否
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	商业运营	收购	290	100%	自有资金	全资子公司	永久	股权	2021年3月12日完成工商变更	352.29（同一控制下）	否

										企业合并, 2021年上半 年实现的净利润)	
四川遂航智达物业服务 服务有限公司	物业管理	新设	245	49%	自有资金	遂宁东涪投资有限 责任公司	永久	股权	2020年12 月15日完 成工商登记	0	否
合计	-	-	819.48	-	-	-	-	-	-	374.15	-

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

无

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

无

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

不适用

八、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中航物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000.00	2,175,847,032.25	389,242,573.97	2,446,804,013.63	213,798,665.92	162,730,000.00
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	100,000,000.00	1,976,420,787.86	337,246,106.90	1,961,488,372.59	151,175,627.17	112,903,278.75
九江市九方商业管理有限公司	子公司	持有物业出租及经营	888,822,935.26	1,202,513,565.87	931,354,667.00	35,473,344.35	8,076,175.85	5,676,381.12
成都市中航地产发展有限公司	子公司	持有物业出租及经营	200,000,000.00	785,530,867.15	258,749,566.34	27,017,241.13	9,370,189.50	7,913,420.02
赣州中航九方商业有限公司	子公司	持有物业出租及经营	167,000,000.00	762,661,645.57	365,259,396.73	33,969,757.80	7,888,182.32	6,550,426.98
中航城置业（昆山）有限公司	子公司	持有物业出租及经营	260,000,000.00	1,996,846,763.89	708,471,537.68	109,943,926.67	28,246,314.36	25,786,571.40
招商九方商业管理（深圳）有限公司	子公司	商业运营	30,000,000.00	36,055,729.45	28,172,325.98	21,145,700.46	-261,196.10	-257,732.00
衡阳中航地产有限公司	子公司	房地产开发	458,970,000.00	1,086,276,942.76	252,638,402.31	4,697,423.19	-17,982,680.39	-17,982,680.39
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	320,408,163.00	319,449,426.17	-581,042,406.12	52,491,702.80	-23,016,498.05	-68,572,164.49

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	收购	无重大影响
宁波招商物业管理有限公司	新设	无重大影响
深圳西部港口保安服务有限公司	收购	无重大影响

注：报告期内新增的联营、合营企业包括成都禾招物业管理有限公司、山东大舜积余城市服务有限公司、深圳招商江岭城市服务有限公司及烟台招孚商业管理有限公司。

主要控股参股子公司情况说明

1、中航物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 16,273 万元，较上年同期 16,073 万元，增长 1.25%，主要系本期新增物业管理项目及延伸服务业务较上年同期增加，导致营业收入增长 14.92%，净利润增长 1.25%。净利润的增长幅度远低于收入的增长幅度，主要系上年公司非住宅项目较住宅项目的疫情成本支出少，而中航物业住宅项目较少，导致疫情期间收到的疫情补贴及招商局慈善基金会有限公司的捐赠款有所节省，而本期无此事项。

2、招商物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 11,290 万元，较上年同期 9,533 万元，增长 18.43%，主要系本期专业公司营业收入同比增加、原有项目自然增长及本年新拓展物业管理项目收入增加，上年公司收到疫情补贴及招商局慈善基金会有限公司的捐赠款，由于招商物业住宅项目比较多，疫情补贴及捐赠款基本用于招商物业防疫抗疫成本支出，而本期无此事项。

3、九江市九方商业管理有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 568 万元，较上年同期-543 万元，增长 204.67%，主要系随着疫情防控常态化，本期经营逐步恢复正常，上年同期受疫情影响租金减少所致。

4、成都市中航地产发展有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 791 万元，较上年同期 468 万元，增长 68.88%，主要系随着疫情防控常态化，本期经营逐步恢复正常，上年同期受疫情影响租金减少所致。

5、赣州中航九方商业有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 655 万元，较上年同期 187 万元，增长 249.36%，主要系随着疫情防控常态化，本期经营逐步恢复正常，上年同期受疫情影响租金减少所致。

6、中航城置业（昆山）有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润 2,579 万元，较上年同期-1,317 万元，增长 295.86%，主要系随着疫情防控常态化，本期经营逐步恢复正常，上年同期受疫情影响租金减少，以及房地产项目尾盘销售较上年同期增加所致。

7、招商九方主要从事商业运营业务，本期实现净利润-26 万元，较上年同期-914 万元，增长 97.15%，主要系本期公司受托管理招商蛇口持有商业项目增加所致。

8、衡阳中航地产有限公司主要从事房地产开发，本期实现净利润-1,798 万元，较上年同期-1,581 万元，下降 13.72%，主要系本期房地产项目尾盘销售较上年同期减少所致。

9、龙岩紫金中航房地产开发有限公司主要从事房地产开发，本期实现净利润-6,857 万元，较上年同期-1,896 万元，下降 261.60%，主要系本期房地产项目尾盘销售较上年同期减少所致。

九、公司控制的结构化主体情况

不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、行业激烈竞争风险

随着物业行业发展集中度加速提升，以及物业企业上市潮热度攀升，头部企业纷纷发力市场拓展，加速并购，快速布局；行业竞争加剧将对公司未来发展增速产生一定风险。

2、公司战略落地风险

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

十一、接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2021年1月5日	深圳	线上电话会议	机构	静纳资产	1、公司经营情况及发展战略介绍； 2、行业发展情况讨论； 3、提供公司定期报告等公开披露的资料。
2021年1月5日	深圳	实地调研	机构	中泰地产	
2021年1月5日	深圳	实地调研	机构	华西证券	
2021年1月7日	深圳	线上电话会议	机构	兴业证券	
2021年1月13日	深圳	实地调研	机构	招商证券、中信建投	
2021年2月2日	深圳	线上电话会议	机构	中信建投	
2021年2月2日	深圳	线上电话会议	机构	广发证券	
2021年2月3日	深圳	线上电话会议	机构	华泰证券、交银施罗德	
2021年2月3日	深圳	线上电话会议	机构	瑞银证券	
2021年2月3日	深圳	线上电话会议	机构	摩根士丹利	
2021年2月4日	深圳	线上电话会议	机构	国投瑞银	
2021年2月5日	深圳	线上电话会议	机构	欧翎投资	
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	招商证券、大成基金	
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	广发证券、富国基金	
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	中金公司	
2021年3月24日	深圳	业绩说明会	机构、个人	广发证券、兴业证券、中银基金等	
2021年3月30日	深圳	线上电话会议	机构	摩根士丹利	
2021年4月1日	深圳	实地调研	机构	中信建投	
2021年4月1日	深圳	实地调研	机构	国信证券	
2021年4月1日	深圳	实地调研	机构	兴业证券	
2021年4月8日	深圳	实地调研	机构	中金公司	
2021年4月8日	深圳	线上电话会议	机构	国投瑞银	
2021年4月9日	深圳	实地调研	机构	交银施罗德	
2021年4月13日	深圳	实地调研	机构	兴业证券、天弘基金	
2021年4月13日	深圳	线上电话会议	机构	阿布扎比投资局	
2021年4月20日	深圳	实地调研	机构	农银汇理基金	
2021年4月20日	深圳	线上电话会议	机构	瑞信方正	

2021 年 4 月 27 日	深圳	线上电话会议	机构	海通证券
2021 年 5 月 12 日	深圳	实地调研	机构	瑞银证券
2021 年 5 月 13 日	深圳	实地调研	机构	中信建投
2021 年 5 月 13 日	深圳	实地调研	机构	贝莱德
2021 年 5 月 20 日	深圳	实地调研	机构	华泰证券
2021 年 5 月 24 日	深圳	实地调研	机构	阿布扎比投资局
2021 年 5 月 25 日	深圳	实地调研	机构	银河证券
2021 年 5 月 28 日	深圳	实地调研	机构	海通证券
2021 年 6 月 7 日	深圳	线上电话会议	机构	高盛、景林资管
2021 年 6 月 9 日	深圳	线上电话会议	机构	柏基投资
2021 年 6 月 22 日	深圳	线上电话会议	机构	招商证券、大成基金
2021 年 6 月 22 日	深圳	线上电话会议	机构	招商证券、交银施罗德
2021 年 6 月 28 日	深圳	线上电话会议	机构	中信证券

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.6105%	2021 年 2 月 4 日	2021 年 2 月 5 日	巨潮资讯网：《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（2021-14）
2020 年度股东大会	年度股东大会	69.5385%	2021 年 4 月 23 日	2021 年 4 月 24 日	巨潮资讯网：《2020 年度股东大会决议公告》（2021-44）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
石正林	董事、总经理	离任	2021 年 1 月 22 日	个人原因
陈海照	总经理	聘任	2021 年 1 月 24 日	公司经营管理需要
	董事	被选举	2021 年 2 月 4 日	工作安排原因
赵肖	副总经理	聘任	2021 年 2 月 5 日	工作安排原因
许永军	董事长、董事	离任	2021 年 3 月 4 日	工作安排原因
聂黎明	董事长	被选举	2021 年 3 月 5 日	工作安排原因
邓伟栋	董事	离任	2021 年 3 月 31 日	工作安排原因
何军	董事	离任	2021 年 3 月 31 日	工作安排原因
WONG CAR WHA (袁嘉骅)	董事	被选举	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
谢水清	董事	被选举	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
王苏望	董事	被选举	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
刘伟	监事会主席、监事	离任	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
熊艳	监事	离任	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
侯巍林	监事	离任	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因

李石芳	监事会主席、监事	被选举	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
曾定	监事	被选举	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因
唐坚	监事	被选举	2021 年 4 月 23 日	工作安排原因

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司坚持专业化、集约化、生态化、市场化的“四化”发展原则，将“科技赋能与数字化转型”作为公司战略发展的核心举措之一。上半年，公司立足物业服务行业特点，在所服务项目中强化科技手段应用，提高工作效能、实现节能减排，具体包括：打造多个智慧物业项目，并获得多项发明专利和实用新型专利；运用电力电量智能运维管理平台对电能实施动态监控和管理，运用智慧运营中心监管消防主机报警及各类数据的统计分析，全面高效的进行效能管理；加大对老旧小区的改造，整体提升硬件配置和环境治理能力，提高设备使用效能；引入无人值守停车场和清洁机器人，提高工作效率并减少对环境的影响；改造智慧路灯及空调系统，利用动态数据反馈，实现系统的最优能源配置。

公司旗下深圳市中航楼宇科技有限公司从设计咨询、能源审计、能源运营和节能改造四个维度提供全过程节能减碳技术服务，实现节能减碳并优化能源结构。节能减碳包括碳排放监测管理，提高能源利用效率，CCUS 二氧化碳捕获、利用和封存，甲烷回收利用，建筑节能改造等；优化能源结构包括增加水电、风电、核能和光伏发电等可再生能源使用，以及氢能、生物质、充电桩等能源使用。截至目前，完成已有项目的综合节能改造近 80 个，估计上半年可为客户节约用电约 500 万度。

公司旗下深圳市正章干洗有限公司（以下简称“正章干洗”）在生态环境保护、污水处理、节能减排等方面走在了行业前列。正章干洗采用世界最为先进的 MBR 膜水处理系统，处理后的中水可用于干洗冷却循环以及卫生和绿化，每年节约用水 1 万吨。正章干洗每年经洗涤烘干衣服 160 万余件，在烘干风道排风口采用水喷淋和过滤网技术，有效降低毛绒灰尘对大气的污染；正章干洗还将两台锅炉分别进行油改气改造，有效降低燃料支出，减少大气污染，同时将锅炉尾气余热回收进行衣物烘干，每年可节省能源费用约 20 万元。

二、社会责任情况

2021 年上半年，公司结合实际，在履行社会责任上办实事、求实效、作表率，开展“我为群众办实事”系列主题活动，全面增强社会认知度，提高客户满意度，推动公司高质量综合发展。

1、低碳行动：围绕“健康低碳、绿色文明”主题，公司开展了形式多样、内容丰富的“绿萝行动”，包括健康绿色主题活动、“善‘积’美好，‘余’您同行”品质提升专题活动等，吸引了大量的客户参与、收获了满满的点赞。据统计，此次行动参与项目数 400+，客户参与量 20,000+，回收旧衣旧书 150KG+。

2、志愿服务：上半年，公司积极组织志愿者服务队参与全国抗疫行动，配合社区开展新冠疫苗接种工作，在疫情零星爆发的辽宁、广州、深圳、东莞、佛山等地积极配合社区医务人员开展大规模核酸检测及后勤保障工作，据不完全统计，仅在东莞一地，合计服务上百万人次做核酸检测；公司充分发挥专业优势，多地项目成立“善积美好”志愿服务队，深入落实垃圾分类、非机动车违停等小区重难点问题；针对小区无物业公司提供专业物业服务的现状，帮扶武汉江汉区阳光家园。

3、公益捐赠：湖北公司响应招商局集团青年工作部发起的向“同心共筑、希望小屋”公益项目捐款的倡议，号召广大员工自愿进行捐款，携手共筑“希望小屋”。

4、资管公益：公司旗下招商九方长期关注社会发展，注重社会公益，各购物中心定期举办各种公益活动，包括：九江九方购物中心每日中午为周边岗位的环卫工人免费提供爱心午餐；成都九方购物中心与社区联动开展多场建党 100 周年文艺汇演活动；赣州九方购物中心与赣州水西镇白田村结对连接脱贫攻坚战并发放“爱心礼包”开展走访慰问活动。招商九方通过持续举办的公益活动，塑造企业温情品牌形象。

第六节 重要事项

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

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

公司及下属企业在日常经营中存在物业管理合同（主要为物业费欠费催缴）、房屋租赁合同、劳动合同、商品房预售合同等方面的纠纷，个案涉及金额均未达到应披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价（万元）	披露日期	披露索引
武汉招平海盈置业有限公司	同一控制下关联方	物业管理业务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	2,359	0.53%	2,359	否	转账	2,359	2021-3-22	巨潮资讯网
中航技易发投资有限公司	其他关联方	物业管理业务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,524	0.34%	1,524	否	转账	1,524	2021-3-22	巨潮资讯网
招商局集团（香港）有限公司	同一控制下关联方	物业管理业务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,306	0.29%	1,306	否	转账	1,306	2021-3-22	巨潮资讯网
深圳市太子湾商泰置业有限公司	同一控制下关联方	物业管理业务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,010	0.23%	1,010	否	转账	1,010	2021-3-22	巨潮资讯网
合计				--	--	6,199	--	6,199	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				报告期内公司关联交易实际发生情况均未超出年初预计。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）
招商蛇口	母公司	收购股权	招商蛇口企业管理（深圳）	按评估价确定	222.70	290.00	290.00	现金结算	-

			有限公司 100% 股权						
深圳蛇口港公安局	同一控制下关联方	收购资产	深圳西部港口保安服务有限公司 100% 股权	按评估价确定	265.25	234.48	234.48	现金结算	-
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				不适用					
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无重大影响					
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用					

注 1：2021 年 3 月 3 日，公司全资子公司招商九方与招商蛇口签订协议，按资产评估日 2020 年 12 月 31 日的净资产支付现金购买招商蛇口持有的招商蛇口企业管理（深圳）有限公司 100% 股权，2021 年 3 月 12 日交易完成。

注 2：2020 年 12 月 30 日，公司全资子公司招商物业与深圳蛇口港公安局签订协议，按资产评估日 2020 年 6 月 30 日的净资产支付现金取得深圳西部港口保安服务有限公司 100% 股权，2021 年 5 月 12 日交易完成。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

非经营性关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行存款	否	122,226.32		46,071.74	0.3%-2%	800.57	76,154.58
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	非银行金融机构存款	否	6.52		0.40	0.3%-1.55%	0.05	6.12
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行贷款	21,000.00	10,000.00	21,000.00	3.79%	438.76	10,000.00
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款，该债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率范围	期初余额 （万元）	发生额（万元）	期末余额 （万元）
招商局集团财务 有限公司	同一控制下关联 方	100,000.00	0.3%-1.55%	6.52	-0.40	6.12

6、其他重大关联交易

2021年2月4日，公司2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于下属企业向关联方借款的议案》，公司下属企业招商局物业管理（海外）有限公司拟向控股股东招商蛇口全资子公司瑞嘉投资实业有限公司申请借款，最高借款金额不超过港币10亿元，借款期限1年，可提前归还，利率参照香港金融机构同期贷款利率水平，预计借款利息不超过港币1,500万元。本次借款为循环借款，在借款额度内可多次循环提款。具体内容详见公司于2021年1月20日披露的《关于下属企业向关联方借款的关联交易公告》（公告编号：2021-03）。报告期内前述借款合同尚未签署。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于下属企业向关联方借款的关联交易公告	2021年1月20日	巨潮资讯网
关于2021年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2021年3月23日	巨潮资讯网

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

①受托管理购物中心：公司全资子公司招商九方受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城、大连花园城、珠海招商花园城、汇港二期等24个商业项目。

②股权托管：公司将衡阳中航地产有限公司60%股权、天津格兰云天置业有限公司100%股权委托招商蛇口管理，前述两家子公司分别持有衡阳中航城市花园项目及储备用地、天津九方城市广场项目。

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

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

报告期内，公司关联资产租赁情况详见财务报告“十二、关联方及关联交易”之“5、（3）”中所述。

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）					0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）					0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赣州中航九方商业有限公司	2015年3月31日	55,000.00	2015年3月28日	20,750.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起两年	否	否
九江市九方商业管理有限公司	2017年4月19日	50,000.00	2017年7月26日	20,000.00		无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起两年	否	否
中航物业管理集团有限公司	2019年11月27日	80,000.00	2020年2月14日	0.00		无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起两年	是	否
中航物业管理集团有限公司	2020年4月14日	20,000.00	2020年6月9日	0.00		无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起两年	是	否
中航物业管理集团有限公司	2021年3月23日	80,000.00	未发生							
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			80,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			285,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					40,750.00
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

日期										
--										
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						0
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		80,000.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						0.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		285,000.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						40,750.00
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										4.91%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										0
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明										不适用
违反规定程序对外提供担保的说明										不适用

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

注 2、“实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例”中, 公司净资产为公司最近一期经审计的净资产。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

4、日常经营重大合同

不适用

5、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

不适用

十五、报告期内重要披露事项

公告编号	重要事项概述	披露日期
2021-01	关于公开招聘总经理候选人的公告	2021-01-04
2021-02	第九届董事会第十四次会议决议（通讯表决）公告	2021-01-20
2021-03	关于下属企业向关联方借款的关联交易公告	2021-01-20
2021-04	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知	2021-01-20
2021-05	关于发行中期票据和超短期融资券获准注册的公告	2021-01-21
2021-06	第九届董事会第十五次会议决议（通讯表决）公告	2021-01-25
2021-07	关于公司董事、总经理辞职及聘任新任总经理的公告	2021-01-25
2021-08	关于 2021 年第一次临时股东大会增加临时议案的公告	2021-01-25
2021-09	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的补充通知	2021-01-25
2021-10	2020 年度业绩预告	2021-01-29
2021-11	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的提示性公告	2021-01-29
2021-12	关于 2021 年度第一期中期票据发行结果的公告	2021-02-04
2021-13	关于公司高级管理人员亲属短线交易的公告	2021-02-04
2021-14	2021 年第一次临时股东大会决议公告	2021-02-05
2021-15	第九届董事会第十六次会议决议（通讯表决）公告	2021-02-06
2021-16	关于“16 积余债”公司债券本息兑付暨摘牌公告	2021-02-22
2021-17	关于放弃股权收购机会的公告	2021-03-03
2021-18	第九届董事会第十七次会议决议（通讯表决）公告	2021-03-06
2021-19	关于董事长辞职及选举新任董事长的公告	2021-03-06
2021-20	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间过半的进展公告	2021-03-08
2021-21	关于放弃股权收购机会的进展公告	2021-03-08
2021-22	关于召开 2020 年度业绩说明会并征集问题的公告	2021-03-18
2021-23	第九届董事会第十八次会议决议公告	2021-03-23
2021-24	第九届监事会第六次会议决议公告	2021-03-23
2021-25	2020 年年度报告摘要	2021-03-23
2021-26	关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2021-03-23

2021-27	关于 2021 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2021-03-23
2021-28	关于为中航物业贷款提供担保的公告	2021-03-23
2021-29	关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明	2021-03-23
2021-30	关于拟续聘 2021 年度财务及内控审计机构的公告	2021-03-23
2021-31	关于与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2021-03-23
2021-32	关于与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2021-03-23
2021-33	第九届董事会第十九次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-02
2021-34	第九届监事会第七次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-02
2021-35	关于董事辞职并增补董事的公告	2021-04-02
2021-36	关于监事辞职并增补监事的公告	2021-04-02
2021-37	关于召开 2020 年度股东大会的通知	2021-04-02
2021-38	2021 年第一季度业绩预告	2021-04-14
2021-39	关于召开 2020 年度股东大会的提示性公告	2021-04-17
2021-40	第九届董事会第二十次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-20
2021-41	第九届监事会第八次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-20
2021-42	关于会计政策变更的公告	2021-04-20
2021-43	2021 年第一季度报告正文	2021-04-20
2021-44	2020 年度股东大会决议公告	2021-04-24
2021-45	第九届董事会第二十一次会议决议公告	2021-04-24
2021-46	第九届监事会第九次会议决议公告	2021-04-24
2021-47	关于 2021 年度第一期超短期融资券发行结果的公告	2021-06-02
2021-48	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间届满及下期减持计划的预披露公告	2021-06-05
2021-49	2020 年年度利润分配实施公告	2021-06-09
2021-50	第九届董事会第二十二次会议决议（通讯表决）公告	2021-06-17

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	393,482,894	37.11%				+30,800	+30,800	393,513,694	37.11%
1、国家持股									
2、国有法人持股	393,384,644	37.10%						393,384,644	37.10%
3、其他内资持股	98,250	0.01%				+30,800	+30,800	129,050	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	98,250	0.01%				+30,800	+30,800	129,050	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	666,863,166	62.89%				-30,800	-30,800	666,832,366	62.89%
1、人民币普通股	666,863,166	62.89%				-30,800	-30,800	666,832,366	62.89%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,060,346,060	100.00%				0	0	1,060,346,060	100.00%

股份变动的的原因

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

股份变动的批准情况

不适用

股份变动的过户情况

不适用

股份回购的实施进展情况

不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用

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

不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商蛇口	354,046,180			354,046,180	公司 2019 年发行股份购买资产时做出限售承诺	2022 年 12 月 5 日
深圳招商地产	39,338,464			39,338,464		
陈海照	0		3,300	3,300	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售
杨祥	8,250			8,250		
张秀成	7,500			7,500		
石正林	82,500		27,500	110,000		
合计	393,482,894		30,800	393,513,694	--	--

二、证券发行与上市情况

不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		19,203		报告期末表决权恢复的优先股股东总数		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	0	354,046,180	149,087,820		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	-74,500	0	120,005,789		0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0	39,338,464	0		0
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券	其他	3.62%	38,371,827	28,937,537	0	38,371,827		0

投资基金								
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.07%	32,584,878	-78,100	0	32,584,878		0
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	2.91%	30,827,531	22,421,897	0	30,827,531		0
中国建设银行股份有限公司—汇添富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.70%	18,000,043	0	0	18,000,043		0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	6,897,174	0	14,955,945		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.32%	14,008,132	-794,333	0	14,008,132		0
交通银行股份有限公司—汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	其他	1.10%	11,700,030	-2,300,000	0	11,700,030		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，招商蛇口、深圳招商地产属于一致行动人。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	不适用							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	149,087,820	人民币普通股	149,087,820					
中国航空技术深圳有限公司	120,005,789	人民币普通股	120,005,789					
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	38,371,827	人民币普通股	38,371,827					
深圳中航城发展有限公司	32,584,878	人民币普通股	32,584,878					
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	30,827,531	人民币普通股	30,827,531					
中国建设银行股份有限公司—汇添富消费	18,000,043	人民币普通股	18,000,043					

行业混合型证券投资基金			
阿布达比投资局	14,955,945	人民币普通股	14,955,945
香港中央结算有限公司	14,008,132	人民币普通股	14,008,132
交通银行股份有限公司—汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	11,700,030	人民币普通股	11,700,030
招商银行股份有限公司—交银施罗德瑞丰三年封闭运作混合型证券投资基金	11,245,760	人民币普通股	11,245,760
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，招商蛇口、深圳招商地产属于一致行动人。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	无		

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
陈海照	董事、总经理	现任	0	4,400	0	4,400	0	0	0
杨祥	副总经理、 董事会秘书	现任	11,000	0	0	11,000	0	0	0
张秀成	财务总监	现任	10,000	0	0	10,000	0	0	0
石正林	董事、总经理	离任	110,000	0	0	110,000	0	0	0
合计	--	--	131,000	4,400	0	135,400	0	0	0

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人均未发生变更。

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

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

报告期末公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 招商积余 MTN001	102100232	2021 年 1 月 29 日	2021 年 2 月 2 日	2024 年 2 月 2 日	150,000.00	3.87%	每年付息，到期还本付息	上海清算所
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	21 招商积余 SCP001	012102008	2021 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 31 日	2022 年 2 月 25 日	30,000.00	3.00%	到期一次还本付息	上海清算所
投资者适当性安排	无								
适用的交易机制	DVP（券款对付）								
是否存在终止上市交易的风险和应对措施	无								

逾期未偿还债券

不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

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

护条款触发的情形。

3、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果未发生调整。

2020年，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司拟发行的“招商局积余产业运营服务股份有限公司2020年度第一期中期票据”的信用状况进行了综合分析，并于2020年10月21日出具《信用等级通知书》（信评委函字[2020]4108M号）及（信评委函字[2020]4109D号），评级结果如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
债券评级	2020年10月21日	AAA	---	维持	中诚信国际信用评级 有限责任公司	长期信用评级
主体评级	2020年10月21日	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级 有限责任公司	长期信用评级

2021年6月11日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司存续期内债券进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持“21招商积余MTN001”的信用等级为AAA。

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

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

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

截至2020年末，招商蛇口资产规模为7,371.57亿元，其中受限资产账面价值合计为707.52亿元，主要为货币资金、存货和固定资产等用作于借款质押，受限资产占总资产比例为9.60%。截至2020年12月31日，招商蛇口对外担保规模为16.91亿元，招商蛇口及下属公司在银行授信总额为1,892.02亿元。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产10%

不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	124.28%	96.59%	27.69%
资产负债率	48.97%	49.10%	-0.13%

速动比率	87.25%	68.48%	18.77%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	22,444.20	16,857.89	33.14%
EBITDA 全部债务比	6.14%	5.21%	0.93%
利息保障倍数	5.6316	3.8249	47.24%
现金利息保障倍数	-1.5923	-1.8477	13.82%
EBITDA 利息保障倍数	6.2615	4.1983	49.14%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：1. 扣除非经常性损益后净利润同比增长 33.14%，主要系物业管理业务规模扩大及本报告期资产管理业务恢复正常经营。

2. 利息保障倍数同比增长 47.24%，主要系公司息税前利润同比增加及利息费用减少。

3. EBITDA 利息保障倍数同比增长 49.14%，主要系公司息税折旧摊销前利润增加及利息费用减少。

第十节 财务报告

一、审计报告

公司半年度报告未经过审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日(已重述)
流动资产：		
货币资金	1,567,739,929.59	2,305,079,751.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	52,857,276.40	30,835,098.66
应收账款	1,888,595,464.98	1,129,429,001.54
应收款项融资		
预付款项	238,001,115.47	98,343,523.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	549,182,806.55	497,129,939.84
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,510,454,376.25	1,574,701,136.54
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	61,053,672.17	114,164,330.74
流动资产合计	5,867,884,641.41	5,749,682,782.33
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	37,081,875.30	124,187,874.60
其他权益工具投资	2,571,081.18	2,571,081.18
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,887,805,202.40	6,889,222,964.81
固定资产	568,489,322.00	584,271,051.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	61,154,267.13	
无形资产	21,956,067.44	22,858,275.09
开发支出		
商誉	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24
长期待摊费用	127,579,950.28	130,826,987.46
递延所得税资产	20,128,173.96	20,443,262.56
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计	10,491,648,727.93	10,539,264,285.52
资产总计	16,359,533,369.34	16,288,947,067.85
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	360,400,555.55
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	881,869,030.86	774,979,071.80
预收款项	-	2,666,030.37

合同负债	607,752,374.00	626,858,312.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	449,247,097.21	634,718,962.35
应交税费	119,301,777.89	102,112,245.99
其他应付款	1,909,678,239.28	1,824,174,933.38
其中：应付利息		
应付股利	47,842,499.49	47,842,499.49
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	125,086,936.04	1,588,358,885.86
其他流动负债	328,701,822.80	38,401,592.26
流动负债合计	4,721,637,278.08	5,952,670,589.98
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	805,500,000.00	1,143,944,444.45
应付债券	1,500,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	65,638,962.08	
长期应付款	59,899,985.24	57,265,221.89
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	802,072,858.15	788,627,005.83
其他非流动负债	255,000.00	
非流动负债合计	3,288,886,805.47	2,045,356,672.17
负债合计	8,010,524,083.55	7,998,027,262.15
所有者权益：		
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,077,620,753.68	3,082,792,492.98
减：库存股		
其他综合收益	-823,796.95	-1,192,481.11
专项储备	111,635.15	
盈余公积	441,469,735.07	441,469,735.07
一般风险准备		
未分配利润	3,827,515,665.64	3,725,887,873.18
归属于母公司所有者权益合计	8,406,240,052.59	8,309,303,680.12
少数股东权益	-57,230,766.80	-18,383,874.42
所有者权益合计	8,349,009,285.79	8,290,919,805.70
负债和所有者权益总计	16,359,533,369.34	16,288,947,067.85

法定代表人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	746,960,583.78	625,943,726.48
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,213,041.49	
其他应收款	4,472,319,027.70	3,823,644,479.98
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,925,646.28	21,925,646.28
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	905,695.46	970,209.65

流动资产合计	5,243,323,994.71	4,472,484,062.39
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,890,978,614.28	6,988,006,953.08
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	12,371,115.59	12,906,432.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,419,818.96	1,467,737.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	139,419.17	176,723.31
递延所得税资产	84,894.08	1,546,175.41
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计	7,777,999,025.63	7,877,109,185.14
资产总计	13,021,323,020.34	12,349,593,247.53
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	210,240,625.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	23,343,227.44	30,109,676.96
应交税费	1,145,321.45	572,926.90
其他应付款	1,380,841,789.84	1,543,464,331.60
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	28,026,250.00	1,470,433,925.00
其他流动负债	300,775,000.00	
流动负债合计	2,034,131,588.73	3,254,821,485.46
非流动负债：		
长期借款	144,000,000.00	146,000,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	158,913,122.76	158,586,192.06
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,808,699,542.14	310,372,611.44
负债合计	3,842,831,130.87	3,565,194,096.90
所有者权益：		
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,423,357,588.90	4,424,705,699.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	402,803,102.87	402,803,102.87
未分配利润	3,291,985,137.70	2,896,544,288.76
所有者权益合计	9,178,491,889.47	8,784,399,150.63
负债和所有者权益总计	13,021,323,020.34	12,349,593,247.53

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	4,778,729,003.62	3,867,614,810.06
其中：营业收入	4,778,729,003.62	3,867,614,810.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,442,448,433.09	3,657,577,199.99
其中：营业成本	4,131,740,326.56	3,332,667,425.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	35,979,585.06	38,173,966.04
销售费用	34,536,798.32	30,028,056.67
管理费用	158,190,502.84	159,039,390.08
研发费用	9,776,350.04	6,994,663.30
财务费用	72,224,870.27	90,673,698.03
其中：利息费用	78,526,119.07	96,444,270.29
利息收入	11,681,502.95	9,680,827.14
加：其他收益	27,745,586.07	36,011,103.33
投资收益（损失以“-”号填列）	3,361,152.34	8,132,884.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,361,152.34	8,132,884.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-799,365.37	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-5,115,801.76	-5,439,643.56
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	751,375.55	-32,546.35
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	362,223,517.36	248,709,407.61
加：营业外收入	7,706,602.66	24,857,344.29
减：营业外支出	6,228,580.98	1,122,181.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	363,701,539.04	272,444,570.84
减：所得税费用	153,955,264.36	117,811,545.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	209,746,274.68	154,633,025.16
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	209,746,274.68	154,633,025.16
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	248,053,849.48	178,655,215.75
2.少数股东损益	-38,307,574.80	-24,022,190.59
六、其他综合收益的税后净额	368,684.16	326,802.22
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	368,684.16	326,802.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		

（二）将重分类进损益的其他综合收益	368,684.16	326,802.22
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	368,684.16	326,802.22
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	210,114,958.84	154,959,827.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	248,422,533.64	178,982,017.97
归属于少数股东的综合收益总额	-38,307,574.80	-24,022,190.59
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2339	0.1685
（二）稀释每股收益	0.2339	0.1685

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：3,300,837.33 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：张秀成

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	17,772,879.92	14,394,424.15
减：营业成本	512,899.34	1,106,019.21
税金及附加	685,660.85	537,783.54
销售费用		
管理费用	42,933,203.48	38,564,288.98
研发费用		

财务费用	14,983,417.23	14,779,104.50
其中：利息费用	50,690,654.80	50,505,569.87
利息收入	36,089,457.86	35,742,328.41
加：其他收益	138,212.80	5,670.72
投资收益（损失以“－”号填列）	574,489,823.91	478,823,954.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,565,654.60	6,565,504.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	615.32	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	533,286,351.05	438,236,853.59
加：营业外收入	1,349,553.10	1,611,024.41
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	534,635,904.15	439,847,878.00
减：所得税费用	1,788,212.03	540,059.20
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	532,847,692.12	439,307,818.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	532,847,692.12	439,307,818.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	532,847,692.12	439,307,818.80
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.5025	0.4143
(二) 稀释每股收益	0.5025	0.4143

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,644,749,734.04	3,702,359,343.95
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	5,477,773.88	34,789.26
收到其他与经营活动有关的现金	747,208,785.45	807,987,271.49
经营活动现金流入小计	5,397,436,293.37	4,510,381,404.70
购买商品、接受劳务支付的现金	2,278,127,387.22	1,969,373,664.06
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,978,739,293.32	1,761,655,745.37
支付的各项税费	285,906,606.31	245,943,877.81
支付其他与经营活动有关的现金	1,293,487,249.52	1,066,372,490.16
经营活动现金流出小计	5,836,260,536.37	5,043,345,777.40
经营活动产生的现金流量净额	-438,824,243.00	-532,964,372.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,093,993.40	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,474.39	90,433.00
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	11,151,467.79	90,433.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,984,551.29	8,949,382.24
投资支付的现金	2,450,000.00	

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,118.99	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,471,670.28	8,949,382.24
投资活动产生的现金流量净额	3,679,797.51	-8,858,949.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,098,275,000.00	660,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,098,275,000.00	660,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,141,666,666.67	1,155,962,786.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	253,179,253.43	121,535,770.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	489,800.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5,192,497.15	2,973.60
筹资活动现金流出小计	2,400,038,417.25	1,277,501,530.61
筹资活动产生的现金流量净额	-301,763,417.25	-617,501,530.61
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	-736,907,862.74	-1,159,324,852.55
加：期初现金及现金等价物余额	2,275,518,841.03	2,367,440,496.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,538,610,978.29	1,208,115,644.33

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	15,361,976.03
收到的税费返还	16,664.81	
收到其他与经营活动有关的现金	9,257,816.13	23,615,095.11
经营活动现金流入小计	9,274,480.94	38,977,071.14

购买商品、接受劳务支付的现金	538,754.18	22,995,935.71
支付给职工以及为职工支付的现金	32,902,597.30	24,214,463.64
支付的各项税费	6,312,551.06	3,119,846.09
支付其他与经营活动有关的现金	696,553,002.63	394,071,790.06
经营活动现金流出小计	736,306,905.17	444,402,035.50
经营活动产生的现金流量净额	-727,032,424.23	-405,424,964.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,093,993.40	
取得投资收益收到的现金	572,924,169.31	472,258,450.91
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	584,018,162.71	472,258,450.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,335.23	21,888.00
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		
投资活动现金流出小计	47,335.23	21,888.00
投资活动产生的现金流量净额	583,970,827.48	472,236,562.91
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	2,098,275,000.00	410,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,098,275,000.00	410,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,628,000,000.00	503,101,675.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	206,196,545.95	77,548,239.48
支付其他与筹资活动有关的现金		2,973.60
筹资活动现金流出小计	1,834,196,545.95	580,652,888.08
筹资活动产生的现金流量净额	264,078,454.05	-170,652,888.08

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	121,016,857.30	-103,841,289.53
加：期初现金及现金等价物余额	625,943,726.48	425,639,584.67
六、期末现金及现金等价物余额	746,960,583.78	321,798,295.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				3,080,792,492.98		-1,192,481.11		441,469,735.07		3,725,660,863.23		8,307,076,670.17	-18,383,874.42	8,288,692,795.75
加：会计政策变更											-9,019,213.84		-9,019,213.84	-49,517.58	-9,068,731.42
前期差错更正													-		-
同一控制下企业合并					2,000,000.00						227,009.95		2,227,009.95		2,227,009.95
其他													-		-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,082,792,492.98	-	-1,192,481.11	-	441,469,735.07	-	3,716,868,659.34	-	8,300,284,466.28	-18,433,392.00	8,281,851,074.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-5,171,739.30	-	368,684.16	111,635.15	-	-	110,647,006.30	-	105,955,586.31	-38,797,374.80	67,158,211.51
（一）综合收							368,684.16				248,053,849.48		248,422,533.64	-38,307,574.80	210,114,958.84

益总额																	
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-5,171,739.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,171,739.30	-	-5,171,739.30	
1. 所有者投入的普通股														-		-	
2. 其他权益工具持有者投入资本														-		-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额														-		-	
4. 其他					-5,171,739.30									-5,171,739.30		-5,171,739.30	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-137,406,843.18	-	-137,406,843.18	-489,800.00	-137,896,643.18		
1. 提取盈余公积														-		-	
2. 提取一般风险准备														-		-	
3. 对所有者(或股东)的分配											-137,406,843.18		-137,406,843.18	-489,800.00	-137,896,643.18		
4. 其他														-		-	
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本(或股														-		-	

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

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				3,085,335,971.58		-64,314.59		401,156,175.65		3,436,866,631.85		7,983,640,524.49	18,510,860.84	8,002,151,385.33
加：会计政策变更														-	-
前期差错更正														-	-
同一控制下企业合并														-	-
其他														-	-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,085,335,971.58	-	-64,314.59	-	401,156,175.65	-	3,436,866,631.85	-	7,983,640,524.49	18,510,860.84	8,002,151,385.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-2,271,739.30	-	326,802.22	91,142.86	-	-	178,655,215.75	-	176,801,421.53	-26,157,766.66	150,643,654.87
（一）综合收益总额							326,802.22				178,655,215.75		178,982,017.97	-24,022,190.59	154,959,827.38
（二）所有者	-	-	-	-	-2,271,739.30	-	-	-	-	-	-	-	-2,271,739.30	-	-2,271,739.30

投入和减少资本																			
1. 所有者投入的普通股																	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	-	-	
4. 其他						-2,271,739.30											-2,271,739.30	-2,271,739.30	
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,135,576.07	-2,135,576.07	
1. 提取盈余公积																	-	-	
2. 提取一般风险准备																	-	-	
3. 对所有者(或股东)的分配																	-	-2,135,576.07	-2,135,576.07
4. 其他																	-	-	
(四) 所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	-	-	
2. 盈余公积																	-	-	

转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损													-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5. 其他综合收益结转留存收益													-		-
6. 其他													-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	91,142.86	-	-	-	-	91,142.86	-	91,142.86
1. 本期提取								22,361,857.90					22,361,857.90		22,361,857.90
2. 本期使用								-22,270,715.04					-22,270,715.04		-22,270,715.04
（六）其他													-		-
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,083,064,232.28	-	262,487.63	91,142.86	401,156,175.65	-	3,615,521,847.60	-	8,160,441,946.02	-7,646,905.82	8,152,795,040.20

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				4,424,705,699.00				402,803,102.87	2,896,544,288.76		8,784,399,150.63
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	402,803,102.87	2,896,544,288.76	-	8,784,399,150.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,348,110.10	-	-	-	-	395,440,848.94	-	394,092,738.84
（一）综合收益总额										532,847,692.12		532,847,692.12
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-1,348,110.10	-	-	-	-	-	-	-1,348,110.10
1. 所有者投入的普通股												-
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-
4. 其他					-1,348,110.10							-1,348,110.10
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-137,406,843.18	-	-137,406,843.18
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者（或股东）的分配										-137,406,843.18		-137,406,843.18
3. 其他												-

(四) 所有者权益内部结转													-
1. 资本公积转增资本(或股本)													-
2. 盈余公积转增资本(或股本)													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-
5. 其他综合收益结转留存收益													-
6. 其他													-
(五) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								23,068.00					23,068.00
2. 本期使用								-23,068.00					-23,068.00
(六) 其他													-
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,423,357,588.90	-	-	-	402,803,102.87	3,291,985,137.70	-	-	9,178,491,889.47

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,060,346,060.00				4,427,401,919.20				362,489,543.45	2,639,756,859.98		8,489,994,382.63
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,427,401,919.20	-	-	-	362,489,543.45	2,639,756,859.98	-	8,489,994,382.63

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-1,348,110.10	-	-	-	-	439,307,818.80	-	437,959,708.70
（一）综合收益总额										439,307,818.80		439,307,818.80
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-1,348,110.10	-	-	-	-	-	-	-1,348,110.10
1. 所有者投入的普通股												-
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-
4. 其他					-1,348,110.10							-1,348,110.10
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者（或股东）的分配												-
3. 其他												-
（四）所有者权益内部结转												-
1. 资本公积转增资本（或股本）												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								33,274.04				33,274.04
2. 本期使用								-33,274.04				-33,274.04
（六）其他												-
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,426,053,809.10	-	-	-	362,489,543.45	3,079,064,678.78	-	8,927,954,091.33

三、公司基本情况

1、公司概况

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

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

根据 1997 年度公司临时股东大会决议、深证办字[1997]027 号文及证监上字[1997]64 号文批准，向全体股东实际配股 9,195,472 股。该次配股增加公司股本 9,195,472.00 元。1997 年的送股及配股共计增加公司股本 21,025,472.00 元。该次送股及配股后公司的注册资本由原 118,300,000.00 元增至 139,325,472.00 元。

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

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

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

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

公司 2007 年第二次临时股东大会同意公司注册资本由人民币 139,325,472.00 元增至人民币 222,320,472.00 元。该次临时股东大会还决定公司将原用名“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 2021 年 6 月 30 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，总部设置十个职能部门和两个业务部门，十个职能部门分别为业务发展部、协同服务部、运营管理部、战略投资部、综合管理部（党委办公室）、财务管理部、风险管理部（审计稽核部、法律合规部）、安全生产监督管理部、监察部（纪委办公室、党委巡察办）、董事会秘书办公室，两个业务部门分别为增值业务部（到家汇）、科创业务部（航电科技）。

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第二十三次会议于 2021 年 8 月 13 日批准。

2、合并财务报表范围

本公司 2021 年 6 月 30 日纳入合并范围的子公司共 58 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 3 户，详见本附注八“合并范围的变动”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

本公司对自 2021 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年半年度的合并及母公司经营成果和合并及公司现金流量。

2、会计期间

本公司的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。本公司房地产开发业务正常营业周期超过 1 年。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得

的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公

司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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

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

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

(3) 购买子公司少数股东股权

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

(4) 丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排具有下列特征：

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

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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：

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

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

(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。

① 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期

产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定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。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

② 以摊余成本计量的金融负债

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

③ 金融负债与权益工具的区别

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

(4) 金融工具的公允价值

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。

(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）。

① 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际

利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

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

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

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

- **应收票据**

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

- **应收账款**

应收账款组合 1：低风险组合

应收账款组合 2：正常风险组合

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

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

其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收关联方款项

其他应收款组合 2：应收押金和保证金

其他应收款组合 3：应收员工备用金

其他应收款组合 4：应收代垫款及往来款

其他应收款组合 5：应收其他款项

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

债权投资、其他债权投资

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

② 信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。本公司认为金融资产在下列情况发生违约：借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 天。

③ 已发生信用减值的金融资产

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

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

④ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；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。

⑤ 预期信用损失准备的核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

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

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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

11、应收票据

参见附注五、10

12、应收账款

参见附注五、10

13、应收款项融资

参见附注五、10

14、其他应收款

参见附注五、10

15、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 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。

② 非房地产类存货

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

(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。

16、合同资产

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注五、10)。

17、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

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

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

18、持有待售资产

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

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

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢

复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

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

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

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

(2) 终止经营

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

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

(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。

19、债权投资

参见附注五、10

20、其他债权投资

参见附注五、10

21、长期应收款

参见附注五、10

22、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四、13。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、31。

23、投资性房地产

公允价值计量

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

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

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

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

(1) 投资性房地产公允价值确定原则

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

- 公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。
- 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。
- 公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。
- 对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(2) 投资性房地产公允价值确定方法

① 公允价值估值技术

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

② 估值方法的选取

- 有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，但有长期租约的除外。对于签有长期租约的投资性房地产，需采用收益法进行估值。
- 收益性房产的估价，应采用收益法。
- 公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

③ 投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下

- 投资性房地产所处的市场在当期发生重大变化，以公司总经理办公会认定的某地区相关价格指数季度末与上年度末相比，变化幅度大于 5%时；
- 有证据表明投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏，从而影响投资性房地产的正常使用，并将大幅减少投资性房地产所带来的净现金流量或者营业利润。
- 投资性房地产的租赁情况发生重大变化，如投资性房地产 30%以上面积的空置期达到 6 个月以上；
- 其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

(3) 投资性房地产的初始计量

① 外购投资性房地产

外购投资性房地产，应当按照取得时的实际成本进行初始计量。

② 自用房地产或用于出售的房地产转化为投资性房地产

自用房地产或用于出售的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价

值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

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

③自建投资性房地产

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

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

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

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

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

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

（4）投资性房地产的后续计量

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值进行计量。资产负债表日，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

投资性房地产初始计量后，对于投资性房地产的达到可使用状态前预定所发生的必要支出与竣工结算价之间差异，在竣工决算完毕时进行调整。对于投资性房地产的暂估成本与实际成本的差异在报告期调整时调整“公允价值变动收益”科目，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

（5）投资性房地产转为非投资性房地产

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

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

（6）投资性房地产的处置

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

24、固定资产

(1) 确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 折旧方法

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-50	0-10	1.8-10
运输设备	3-25	0-10	3.6-33.33
信息化设备	3-20	0-10	4.5-33.33
机械设备	3-20	0-10	4.5-33.33
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) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

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

(4) 固定资产的减值

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、31。

25、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程计提资产减值方法见附注五、31。

26、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：

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

(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。

27、生物资产

无

28、油气资产

无

29、使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

承租人不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁均须确认使用权资产和租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。

租赁期开始日，是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期，表明租赁行为的开始。在租赁期开始日，承租人应当对租入资产、最低租赁付款额和未确认融资费用进行初始确认。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注五、31。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

31、长期资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

32、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。

33、合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。

34、职工薪酬

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。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

① 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

② 设定受益计划

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

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

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

③ 设定受益计划

- 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

(1) 初始计量

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

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

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

实质固定付款额，是指在形式上可能包含变量但实质上无法避免的付款额。

可变租赁付款额，是指承租人为取得在租赁期内使用租赁资产的权利，向出租人支付的因租赁期开始日后的事实或情况发生变化（而非时间推移）而变动的款项。取决于指数或比率的可变租赁付款额包括与消费者价格指数挂钩的款项、与基准利率挂钩的款项和为反映市场租金费率变化而变动的款项等。

(2) 后续计量

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

在租赁期开始日后，发生下列情形的，承租人应当重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：

- 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或者前述选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化的，应当根据新的租赁期重新确定租赁付款额；
- 购买选择权的评估结果发生变化的，应当根据新的评估结果重新确定租赁付款额。

在计算变动后租赁付款额的现值时，承租人应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为修订后的折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用重估日的承租人增量借款利率作为修订后的折现率。

在租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，承租人应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在这些情形下，承租人采用的折现率不变；但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，应当相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，承租人应当将剩余金额计入当期损益。

(3) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使

用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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

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

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

在计算变更后租赁付款额的现值时，承租人应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为修订后的折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为修订后的折现率。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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

36、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

37、股份支付

无

38、优先股、永续债等其他金融工具

无

39、收入

(1) 一般原则

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

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

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

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

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

（2）具体方法

①开发产品销售收入

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

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

②物业出租收入

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入

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

④物业管理收入

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

⑤使用费收入

在合同或协议规定的使用期内分期确认收入。

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。

40、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。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额

用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

42、租赁

参见：29、使用权资产及 35、租赁负债

43、安全生产费

本公司按照 2012 年 2 月 14 日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企〔2012〕16 号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

44、其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用附注五所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

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

(1) 金融资产的分类

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

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

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

(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。

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

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

45、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2018 年 12 月 7 日，财政部修订并发布了《企业会计准则 21 号——租赁》（财会[2018]35 号）。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并执行企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。	2021 年 4 月 16 日公司第九届董事会第二十次会议及第九届监事会第八次会议审议通过	批准公司自 2021 年 1 月 1 日起施行

项目	2020 年 12 月 31 日 (已重述)	调整数	2021 年 1 月 1 日
使用权资产原值		97,810,105.40	97,810,105.40
使用权资产累计折旧		32,815,514.76	32,815,514.76
使用权资产净额		64,994,590.64	64,994,590.64
资产总计	16,288,947,067.85	64,994,590.64	16,353,941,658.49
一年内到期的非流动负债	1,588,358,885.86	11,736,957.24	1,600,095,843.10
租赁负债		62,326,364.82	62,326,364.82
负债合计	7,998,027,262.15	74,063,322.06	8,072,090,584.21
未分配利润	3,725,887,873.18	-9,019,213.84	3,716,868,659.34
归属于母公司所有者权益合计	8,309,303,680.12	-9,019,213.84	8,300,284,466.28
少数股东权益	-18,383,874.42	-49,517.58	-18,433,392.00
所有者权益合计	8,290,919,805.70	-9,068,731.42	8,281,851,074.28
负债及所有者权益总计	16,288,947,067.85	64,994,590.64	16,353,941,658.49

(2) 重要会计估计变更

不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (已重述)	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,305,079,751.17	2,305,079,751.17	-
结算备付金			-
拆出资金			-
交易性金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据	30,835,098.66	30,835,098.66	-
应收账款	1,129,429,001.54	1,129,429,001.54	-
应收款项融资			-
预付款项	98,343,523.84	98,343,523.84	-
应收保费			-
应收分保账款			-
应收分保合同准备金			-
其他应收款	497,129,939.84	497,129,939.84	-
其中: 应收利息			-
应收股利			-
买入返售金融资产			-
存货	1,574,701,136.54	1,574,701,136.54	-
合同资产			-
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	114,164,330.74	114,164,330.74	-
流动资产合计	5,749,682,782.33	5,749,682,782.33	-
非流动资产:			
发放贷款和垫款			-
债权投资			-
其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	124,187,874.60	124,187,874.60	-
其他权益工具投资	2,571,081.18	2,571,081.18	-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	6,889,222,964.81	6,889,222,964.81	-

固定资产	584,271,051.58	584,271,051.58	-
在建工程			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产	-	64,994,590.64	64,994,590.64
无形资产	22,858,275.09	22,858,275.09	-
开发支出			-
商誉	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24	-
长期待摊费用	130,826,987.46	130,826,987.46	-
递延所得税资产	20,443,262.56	20,443,262.56	-
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00	-
非流动资产合计	10,539,264,285.52	10,604,258,876.16	64,994,590.64
资产总计	16,288,947,067.85	16,353,941,658.49	64,994,590.64
流动负债：			
短期借款	360,400,555.55	360,400,555.55	-
向中央银行借款			-
拆入资金			-
交易性金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据			-
应付账款	774,979,071.80	774,979,071.80	-
预收款项	2,666,030.37	2,666,030.37	-
合同负债	626,858,312.42	626,858,312.42	-
卖出回购金融资产款			-
吸收存款及同业存放			-
代理买卖证券款			-
代理承销证券款			-
应付职工薪酬	634,718,962.35	634,718,962.35	-
应交税费	102,112,245.99	102,112,245.99	-
其他应付款	1,824,174,933.38	1,824,174,933.38	-
其中：应付利息			-
应付股利	47,842,499.49	47,842,499.49	-
应付手续费及佣金			-
应付分保账款			-

持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债	1,588,358,885.86	1,600,095,843.10	11,736,957.24
其他流动负债	38,401,592.26	38,401,592.26	-
流动负债合计	5,952,670,589.98	5,964,407,547.22	11,736,957.24
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,143,944,444.45	1,143,944,444.45	-
应付债券			-
其中：优先股			-
永续债			-
租赁负债	-	62,326,364.82	62,326,364.82
长期应付款	57,265,221.89	57,265,221.89	-
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	788,627,005.83	788,627,005.83	-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	2,045,356,672.17	2,107,683,036.99	62,326,364.82
负债合计	7,998,027,262.15	8,072,090,584.21	74,063,322.06
所有者权益：			
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	-
其他权益工具			-
其中：优先股			-
永续债			-
资本公积	3,082,792,492.98	3,082,792,492.98	-
减：库存股			-
其他综合收益	-1,192,481.11	-1,192,481.11	-
专项储备			-
盈余公积	441,469,735.07	441,469,735.07	-
一般风险准备			-
未分配利润	3,725,887,873.18	3,716,868,659.34	-9,019,213.84
归属于母公司所有者权益合计	8,309,303,680.12	8,300,284,466.28	-9,019,213.84
少数股东权益	-18,383,874.42	-18,433,392.00	-49,517.58

所有者权益合计	8,290,919,805.70	8,281,851,074.28	-9,068,731.42
负债和所有者权益总计	16,288,947,067.85	16,353,941,658.49	64,994,590.64

调整情况说明

(1) 2021年3月3日，公司全资子公司招商九方商业管理（深圳）有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司签订协议，支付现金购买招商局蛇口工业区控股股份有限公司持有的招商蛇口企业管理（深圳）有限公司100%股权，该股权收购构成同一控制下企业合并，对2020年12月31日资产负债表各项目予以重述。

(2) 根据新租赁准则衔接规定，公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整2021年年初留存收益及财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。

母公司资产负债表

母公司的租赁属于短期租赁，按新租赁准则的规定，选择不确认使用权资产和租赁负债。

(4) 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

不适用

45、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

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

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

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%、9%
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	3%、9%

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
山东中航物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
上海中航物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
济南高铁中航物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
深圳市南光物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
成都城投航睿物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
深圳市老大昌酒楼有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
深圳招商建筑科技有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
天津中航物业服务有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
深圳市中航智泊科技有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
深圳招商建筑科技有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
厦门招港鹭和物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
南京招商未来科技城物业管理有限公司	100 万以内为 5%，100 万-300 万 10%，300 万以上 25%
深圳市中航楼宇科技有限公司	15%
招商局物业管理（香港）有限公司	16.5%
招商局物业管理（海外）有限公司	16.5%
其他纳税主体	25%

2、税收优惠

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局颁发的高新技术企业证书，证书编号 GF201844201738，本公司下属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。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	210,813.41	197,481.21
银行存款	1,538,400,164.88	2,275,321,359.82
其他货币资金	29,128,951.30	29,560,910.14
合计	1,567,739,929.59	2,305,079,751.17
其中：存放在境外的款项总额	19,427,040.14	21,230,735.24
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	29,128,951.30	29,560,910.14

2、交易性金融资产

无

3、衍生金融资产

无

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	52,857,276.40	30,835,098.66
合计	52,857,276.40	30,835,098.66

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据										
其中:										
按组合计提坏账准备的应收票据	52,879,351.79	100.00%	22,075.39	0.04%	52,857,276.40	30,857,174.05	100.00%	22,075.39	0.07%	30,835,098.66
其中:										
商业承兑汇票	52,879,351.79	100.00%	22,075.39	0.04%	52,857,276.40	30,857,174.05	100.00%	22,075.39	0.07%	30,835,098.66
合计	52,879,351.79	100.00%	22,075.39	0.04%	52,857,276.40	30,857,174.05	100.00%	22,075.39	0.07%	30,835,098.66

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	52,879,351.79	22,075.39	0.04%
合计	52,879,351.79	22,075.39	--

确定该组合依据的说明：预计收回风险低

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

(3) 期末公司已质押的应收票据

无

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

无

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,454,963.29	0.18%	2,511,242.89	72.69%	943,720.40	3,390,433.72	0.30%	2,414,821.75	71.22%	975,611.97
其中：										
重大减值风险项目	3,454,963.29	0.18%	2,511,242.89	72.69%	943,720.40	3,390,433.72	0.30%	2,414,821.75	71.22%	975,611.97
按组合计提坏账准备的应收账款	1,906,261,631.75	99.82%	18,609,887.17	0.98%	1,887,651,744.58	1,141,629,810.50	99.70%	13,176,420.93	1.15%	1,128,453,389.57
其中：										
低风险组合	1,379,200,068.11	72.22%	2,177,813.13	0.16%	1,377,022,254.98	963,949,991.81	84.19%	1,007,691.72	0.10%	962,942,300.09
正常风险组合	527,061,563.64	27.60%	16,432,074.04	3.12%	510,629,489.60	177,679,818.69	15.52%	12,168,729.21	6.85%	165,511,089.48
合计	1,909,716,595.04	100.00%	21,121,130.06	1.11%	1,888,595,464.98	1,145,020,244.22	100.00%	15,591,242.68	1.36%	1,129,429,001.54

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重大减值项目	3,454,963.29	2,511,242.89	72.69%	收回有风险
合计	3,454,963.29	2,511,242.89	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合	1,379,200,068.11	2,177,813.13	0.16%
正常风险组合	527,061,563.64	16,432,074.04	3.12%
合计	1,906,261,631.75	18,609,887.17	--

确定该组合依据的说明：参见“附注五、10、金融工具”。

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

不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,749,622,351.81
1 至 2 年	97,287,555.46
2 至 3 年	43,221,619.29
3 年以上	19,585,068.48
3 至 4 年	8,899,815.55
4 至 5 年	2,896,007.00
5 年以上	7,789,245.93
合计	1,909,716,595.04

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
重大减值项目	2,414,821.75	96,421.14				2,511,242.89
低风险组合	1,007,691.72	1,173,515.41			-3,394.00	2,177,813.13
正常风险组合	12,168,729.21	4,263,344.83				16,432,074.04
合计	15,591,242.68	5,533,281.38	-	-	-3,394.00	21,121,130.06

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

（3）本期实际核销的应收账款情况

无

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户六	24,743,347.72	1.30%	2,474.33
客户七	24,361,778.06	1.28%	2,436.18
客户四	21,866,511.20	1.15%	212.80
客户八	21,757,286.18	1.14%	2,175.73

客户二	19,795,542.06	1.04%	19,616.40
合计	112,524,465.22	5.91%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

6、应收款项融资

无

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	235,082,152.97	98.76%	91,933,043.84	93.48%
1 至 2 年	560,803.85	0.24%	5,245,093.73	5.33%
2 至 3 年	1,320,788.27	0.55%	124,995.86	0.13%
3 年以上	1,037,370.38	0.44%	1,040,390.41	1.06%
合计	238,001,115.47	--	98,343,523.84	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末数	占预付款期末数合计的比例
供应商二	71,100,251.28	29.87%
供应商三	18,751,107.49	7.88%
供应商一	14,322,388.86	6.02%
供应商四	6,463,788.39	2.72%
供应商五	4,489,399.78	1.89%
合计	115,126,935.80	48.37%

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	549,182,806.55	497,129,939.84
合计	549,182,806.55	497,129,939.84

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联往来	159,255,727.03	161,800,317.14
员工借款及备用金	9,378,240.59	4,458,541.65
押金及保证金	102,333,793.66	135,474,379.05
代垫款项、往来款	268,473,706.72	179,527,101.53
政府代建	264,057,970.13	264,057,970.13
其他	39,801,954.92	46,347,701.36
合计	843,301,393.05	791,666,010.86

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,422,509.96	4,913,367.28	288,200,193.78	294,536,071.02
2021 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	3,068.16	-420,547.78		-417,479.62
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动	-4.90			-4.90
2021 年 6 月 30 日余额	1,425,573.22	4,492,819.50	288,200,193.78	294,118,586.50

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	255,416,497.24
1 至 2 年	49,613,223.52
2 至 3 年	37,996,372.78
3 年以上	500,275,299.51
3 至 4 年	62,742,003.61
4 至 5 年	33,856,284.81
5 年以上	403,677,011.09
合计	843,301,393.05

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	1,422,509.96	3,068.16			-4.90	1,425,573.22
第二阶段	4,913,367.28	-420,547.78				4,492,819.50
第三阶段	288,200,193.78					288,200,193.78
合计	294,536,071.02	-417,479.62	-	-	-4.90	294,118,586.50

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳深圳工业园管理委员会	政府代建	252,205,170.79	9 年以内	29.91%	252,734.55
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	关联往来	35,862,822.16	5 年以上	4.25%	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	3.80%	32,087,000.00
深圳市南光工贸发展有限公司	关联往来	28,636,000.00	5 年以上	3.40%	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	关联往来	27,075,018.93	5 年以上	3.21%	27,075,018.93
合计	--	375,866,011.88	--	44.57%	123,913,575.64

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

9、存货

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,329,637.76		1,329,637.76	3,143,172.17		3,143,172.17

发出商品	4,509,500.00		4,509,500.00	13,217,115.10		13,217,115.10
库存商品	99,750,113.37	410,255.32	99,339,858.05	92,248,739.76	410,255.32	91,838,484.44
低值易耗品			-	15,719.70		15,719.70
开发成本	1,112,478,151.65	256,424,871.37	856,053,280.28	1,112,024,443.98	256,424,871.37	855,599,572.61
开发产品	601,824,174.02	52,602,073.86	549,222,100.16	745,223,931.67	134,336,859.15	610,887,072.52
合计	1,819,891,576.80	309,437,200.55	1,510,454,376.25	1,965,873,122.38	391,171,985.84	1,574,701,136.54

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
坪地项目	2008年9月	未定	4.3	103,318,512.72			453,707.67	103,772,220.39	29,663,450.10		
衡阳项目后期	未定	未定	50	628,219,024.60				628,219,024.60	106,139,762.58		
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.4	380,486,906.66				380,486,906.66	25,550,314.57		
合计	--	--	67.7	1,112,024,443.98	0.00	0.00	453,707.67	1,112,478,151.65	161,353,527.25		--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
成都中航国际广场	2013年12月	59,177,948.74	-	-	59,177,948.74	2,065,885.40	-
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	70,731,292.92	-	3,536,564.65	67,194,728.27	1,840,073.18	-
惠东中航城	2010年12月	4,092,572.24	-	-	4,092,572.24	-	-
名仕苑	2000年7月	3,003,626.10	-	28,608.78	2,975,017.32	-	-
捷佳大厦停车场	2002年11月	14,076,023.21	-	197,944.08	13,878,079.13	-	-
紫荆苑停车场	2005年12月	1,926,876.46	-	24,425.22	1,902,451.24	-	-
鼎尚华庭停车场	2008年12月	14,761,613.83	-	166,068.18	14,595,545.65	-	-
衡阳中航城	2014年12月	224,585,328.38	-	3,075,405.28	221,509,923.10	14,426,913.55	-

市花园							
龙岩中航紫金云熙	2017 年 12 月	302,831,253.64	-	131,719,291.61	171,111,962.03	2,728,858.11	-
昆山九方城 A6 地块	2016 年 12 月	50,037,396.15	-	4,651,449.85	45,385,946.30	3,120,394.84	-
合计	--	745,223,931.67	-	143,399,757.65	601,824,174.02	24,182,125.08	-

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	410,255.32					410,255.32	
开发成本	256,424,871.37					256,424,871.37	
开发产品	134,336,859.15			81,734,785.29		52,602,073.86	
合计	391,171,985.84	-	-	81,734,785.29	-	309,437,200.55	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	410,255.32					410,255.32	
天津九方城市广场	256,424,871.37					256,424,871.37	
衡阳中航城市花园	23,936,863.93					23,936,863.93	
龙岩中航紫金云熙	110,399,995.22			81,734,785.29		28,665,209.93	
合计	391,171,985.84	-	-	81,734,785.29	-	309,437,200.55	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

项目	年初数	本年增加	本年减少		年末数	本年确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
坪地项目	29,663,450.10				29,663,450.10	
衡阳中航城市花园	14,784,218.65		357,305.10		14,426,913.55	
衡阳项目后期	106,139,762.58				106,139,762.58	

昆山九方城 A6 地块	3,440,193.40		319,798.56		3,120,394.84	
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	11,221,015.02		8,492,156.91		2,728,858.11	
合计	194,704,912.90	-	9,169,260.57	-	185,535,652.33	

(4) 存货受限情况

无

10、合同资产

无

11、持有待售资产

无

12、一年内到期的非流动资产

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
留抵增值税进项税额	50,652,406.33	45,783,622.57
预缴增值税	341,214.58	8,518,374.08
预缴土地增值税	3,693,078.87	3,700,658.07
预缴所得税	1,847,001.16	49,243,297.30
预缴其他税费	4,519,971.23	6,918,378.72
合计	61,053,672.17	114,164,330.74

14、债权投资

无

15、其他债权投资

无

16、长期应收款

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
深圳招商 华侨城物 业管理有 限公司	5,414,556.13			963,796.90						6,378,353.03	
烟台招商 财金物业 服务有限 公司	1,603,016.26			103,547.11						1,706,563.37	
小计	7,017,572.39	-	-	1,067,344.01	-	-	-	-	-	8,084,916.40	
二、联营企业											
厦门紫金 中航置业 有限公司	98,556,497.04		100,122,151.64	1,565,654.60						0.00	
南京中航 金城物业 管理有限 公司	5,187,086.33			313,600.00						5,500,686.33	
山东铁航 物业管理 有限公司	3,628,481.20			307,899.37						3,936,380.57	
北京招商 局天平物 业管理有 限公司	3,858,978.88			1,095.16						3,860,074.04	
日照市招	549,199.41			202,225.69						751,425.10	

商高新城 市运营服 务有限公 司											
烟台蓝天 中航城市 服务有限 公司	2,940,059.35			-96,666.49						2,843,392.86	
四川遂航 智达物业 服务有限 公司	2,450,000.00									2,450,000.00	
成都禾招 物业管理 有限公司		4,500,000.00								4,500,000.00	
青岛鑫诚 中航城市 服务有限 公司		2,940,000.00								2,940,000.00	
山东大舜 积余城市 服务有限 公司		1,470,000.00								1,470,000.00	
深圳招商 江岭城市 服务有限 公司		490,000.00								490,000.00	
烟台招孚 商业管理 有限公司		255,000.00								255,000.00	
小计	117,170,302.21	9,655,000.00	100,122,151.64	2,293,808.33	-	-	-	-	-	28,996,958.90	
合计	124,187,874.60	9,655,000.00	100,122,151.64	3,361,152.34	-	-	-	-	-	37,081,875.30	

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙）	2,571,081.18	2,571,081.18
合计	2,571,081.18	2,571,081.18

分项披露本期非交易性权益工具投资：无

19、其他非流动金融资产

无

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	6,889,222,964.81			6,889,222,964.81
二、本期变动	-1,417,762.41	-	-	-1,417,762.41
加：外购				-
存货\固定资产 \在建工程转入	465,463.99			465,463.99
企业合并增加				-
减：处置	1,883,226.40			1,883,226.40
其他转出				-
公允价值变动				-
三、期末余额	6,887,805,202.40	-	-	6,887,805,202.40

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (m ²)	期初公允价值	期末公允价值	公允价值 变动幅度
航空大厦 1 栋部分楼层及部分顶层	深圳	1989 年 8 月	29,541.79	534,239,763.55	534,239,763.55	-
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	深圳	1988 年 12 月	20,276.88	500,875,808.00	500,875,808.00	
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	深圳	2002 年 11 月	8,955.96	268,329,077.00	268,329,077.00	
航都大厦 9J	深圳	1997 年 6 月	106.73	3,426,030.00	3,426,030.00	
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	长沙	2006 年 1 月	1,539.41	12,161,339.00	12,161,339.00	

航苑大厦西座 7 套房	深圳	1995 年 4 月	652.43	32,896,272.00	32,896,272.00	
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	深圳	2006 年 11 月	15,624.89	290,211,137.00	290,211,137.00	
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	南昌	2010 年 6 月	32,489.53	290,281,582.00	290,281,582.00	
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	赣州	2011 年 6 月	84,443.95	718,920,632.00	718,920,632.00	
岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	岳阳	2003 年 12 月	46,684.02	334,408,098.00	334,408,098.00	
赣州格兰云天国际酒店	赣州	2012 年 4 月	29,644.15	279,767,367.00	279,767,367.00	
成都九方购物中心	成都	2011 年 12 月	105,702.55	768,367,355.00	768,367,355.00	
昆山中航城花园 42 号楼	昆山	2012 年 5 月	29,366.24	201,870,501.00	201,870,501.00	
九江九方购物中心商业	九江	2014 年 12 月	158,295.92	867,891,244.00	867,891,244.00	
昆山九方购物中心	昆山	2015 年 10 月	177,892.30	1,429,443,940.00	1,429,443,940.00	
中航紫金云熙二期一至三层商铺	龙岩	2015 年 5 月	19,395.58	131,889,944.00	131,889,944.00	
昆山中航酒店-未竣工	昆山			214,295,699.05	214,761,163.04	
依云华苑项目储藏室	苏州	2017 年 11 月	242.30	432,309.81	432,309.81	
深圳华彩花园南山阁 27D	深圳	1995 年 1 月	154.80	7,631,640.00	7,631,640.00	
合计	-	-	761,009.43	6,887,339,738.41	6,887,805,202.40	0.00

注：报告期内苏州依云华苑项目储藏室销售面积 1,046.99 m²，结转金额 1,883,226.40 元。

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是

本期处于建设期的投资性房地产情况：

单位：元

项目名称	所处位置	开工日期	预计投资总额	期初金额	期末金额	预计竣工时间
昆山中航酒店	昆山市吴淞江路前进路交叉口	2013 年 1 月	498,000,000.00	214,295,699.05	214,761,163.04	待定
合计	——	——	498,000,000.00	214,295,699.05	214,761,163.04	——

公司不存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆山中航酒店	214,761,163.04	工程尚未竣工

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	568,489,322.00	584,271,051.58
固定资产清理		
合计	568,489,322.00	584,271,051.58

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	信息化设备	机械设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 年初数	597,813,739.83	55,566,487.21	52,667,701.00	59,232,330.24	49,551,040.88	814,831,299.16
2. 本期增加金额	-	233,563.62	850,470.58	468,305.19	871,420.70	2,423,760.09
(1) 购置	-	99,026.54	804,781.58	468,305.19	846,540.70	2,218,654.01
(3) 企业合并增加	-	134,537.08	45,689.00	-	24,880.00	205,106.08
3. 本期减少金额	-	1,089,049.63	1,152,583.03	4,900.00	1,404,601.69	3,651,134.35
(1) 处置或报废	-	1,089,049.63	1,152,583.03	4,900.00	1,404,601.69	3,651,134.35
4. 期末余额	597,813,739.83	54,711,001.20	52,365,588.55	59,695,735.43	49,017,859.89	813,603,924.90
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-
1. 期初余额	85,162,998.34	37,378,227.89	32,039,627.06	45,812,115.64	30,167,278.65	230,560,247.58
2. 本期增加金额	7,461,579.78	2,476,232.44	3,550,081.61	1,585,995.43	2,441,807.42	17,515,696.68
(1) 计提	7,461,579.78	2,432,765.53	3,511,074.87	1,585,995.43	2,418,171.42	17,409,587.03
(2) 企业合并增加	-	43,466.91	39,006.74	-	23,636.00	106,109.65
3. 本期减少金额	-	1,028,367.58	910,016.40	4,655.00	1,018,302.38	2,961,341.36
(1) 处置或报废	-	1,028,367.58	910,016.40	4,655.00	1,018,302.38	2,961,341.36
4. 期末余额	92,624,578.12	38,826,092.75	34,679,692.27	47,393,456.07	31,590,783.69	245,114,602.90
三、减值准备	-	-	-	-	-	-
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-
1. 期末账面价值	505,189,161.71	15,884,908.45	17,685,896.28	12,302,279.36	17,427,076.20	568,489,322.00
2. 期初账面价值	512,650,741.49	18,188,259.32	20,628,073.94	13,420,214.60	19,383,762.23	584,271,051.58

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,104,551.38	人才安居房无法办理产权证

(5) 固定资产清理

无

22、在建工程

无

23、生产性生物资产

不适用

24、油气资产

不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	机械设备	其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	92,610,139.90	533,372.45	4,666,593.05	97,810,105.40
2.本期增加金额	6,945,080.93	-	-	6,945,080.93
(1) 本期租入	6,945,080.93			6,945,080.93
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 不再租入				-
4.期末余额	99,555,220.83	533,372.45	4,666,593.05	104,755,186.33
二、累计折旧				-
1.期初余额	30,587,119.06	102,198.00	2,126,197.70	32,815,514.76
2.本期增加金额	10,013,448.56	123,855.89	648,099.99	10,785,404.44
(1) 计提	10,013,448.56	123,855.89	648,099.99	10,785,404.44
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置				-

4.期末余额	40,600,567.62	226,053.89	2,774,297.69	43,600,919.20
三、减值准备				-
1.期初余额				-
2.本期增加金额				-
(1) 计提				-
3.本期减少金额				-
(1) 处置				-
4.期末余额				-
四、账面价值				-
1.期末账面价值	58,954,653.21	307,318.56	1,892,295.36	61,154,267.13
2.期初账面价值	62,023,020.84	431,174.45	2,540,395.35	64,994,590.64

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件系统	合计
一、账面原值			
1.期初余额	17,210,276.36	14,391,281.77	31,601,558.13
2.本期增加金额			-
(1) 购置			-
(2) 内部研发			-
(3) 企业合并增加			-
3.本期减少金额			-
(1) 处置			-
4.期末余额	17,210,276.36	14,391,281.77	31,601,558.13
二、累计摊销			-
1.期初余额	7,049,141.84	1,694,141.20	8,743,283.04
2.本期增加金额	169,221.96	732,985.69	902,207.65
(1) 计提	169,221.96	732,985.69	902,207.65
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置			-
4.期末余额	7,218,363.80	2,427,126.89	9,645,490.69
三、减值准备			-
1.期初余额			-
2.本期增加金额			-
(1) 计提			-
3.本期减少金额			-
(1) 处置			-
4.期末余额			-
四、账面价值			-
1.期末账面价值	9,991,912.56	11,964,154.88	21,956,067.44

2.期初账面价值	10,161,134.52	12,697,140.57	22,858,275.09
----------	---------------	---------------	---------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 0。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

27、开发支出

无

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
招商局物业管理有限公司	2,565,188,788.24			2,565,188,788.24
合计	2,565,188,788.24			2,565,188,788.24

(2) 商誉减值准备

无

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	54,773,588.59	16,656,813.00	9,037,623.41	54,267.00	62,338,511.18
物业管理软件及系统维护	31,079,281.66		3,857,183.64		27,222,098.02
技术服务费	1,021,088.14		376,990.98		644,097.16
其他	43,953,029.07	519,754.04	7,097,539.19		37,375,243.92
合计	130,826,987.46	17,176,567.04	20,369,337.22	54,267.00	127,579,950.28

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	51,304,785.21	12,774,239.35	46,474,511.53	11,566,670.93
递延收益	13,600,000.00	3,355,282.50	13,600,000.00	3,355,282.50
应付职工薪酬	33,522.00	8,380.50	5,878,032.00	1,469,508.00
可抵扣亏损	16,266,670.60	3,990,271.61	16,512,788.68	4,051,801.13
合计	81,204,977.81	20,128,173.96	82,465,332.21	20,443,262.56

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动金额	2,367,149,273.65	591,782,916.08	2,367,149,273.65	591,782,916.08
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	805,007,627.83	201,256,309.29	748,961,925.13	187,240,481.27
非同一控制企业合并资产评估增值	26,679,041.84	6,669,760.46	28,958,944.65	7,239,736.16
固定资产加速折旧	9,455,489.25	2,363,872.32	9,455,489.25	2,363,872.32
合计	3,208,291,432.57	802,072,858.15	3,154,525,632.68	788,627,005.83

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		20,128,173.96		20,443,262.56
递延所得税负债		802,072,858.15		788,627,005.83

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	783,667,544.24	785,530,092.63
可抵扣亏损	1,313,702,288.71	1,232,346,582.96
合计	2,097,369,832.95	2,017,876,675.59

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	133,486,282.05	135,774,362.69	
2022 年	323,718,123.31	343,727,622.43	
2023 年	199,336,931.31	199,336,931.30	
2024 年	168,759,442.47	168,963,875.71	
2025 年	382,653,938.92	384,045,224.01	
2026 年	105,266,075.06		
无到期期限之可抵扣亏损	481,495.59	498,566.82	
合计	1,313,702,288.71	1,232,346,582.96	--

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
项目投资履约诚意金	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00
合计	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00

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

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		

信用借款	300,000,000.00	360,400,555.55
合计	300,000,000.00	360,400,555.55

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

33、交易性金融负债

无

34、衍生金融负债

无

35、应付票据

无

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	790,406,998.50	637,417,462.11
1 至 2 年	28,667,157.55	75,587,518.38
2 至 3 年	3,118,696.90	10,831,631.50
3 年以上	59,676,177.91	51,142,459.81
合计	881,869,030.86	774,979,071.80

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商七	10,085,266.22	未到结算期
供应商六	5,965,510.98	未到结算期
供应商十	5,751,761.50	未到结算期
供应商八	2,648,022.72	未到结算期
供应商九	1,688,828.38	未到结算期

合计	26,139,389.80	--
----	---------------	----

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	-	2,662,619.42
1 至 2 年	-	3,380.20
2 至 3 年	-	0.36
3 年以上	-	30.39
合计	-	2,666,030.37

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	10,662,685.84	28,046,861.13
出售洗衣券预收款	112,233,177.78	126,762,588.91
物业及酒店服务预收款等	484,856,510.38	472,048,862.38
合计	607,752,374.00	626,858,312.42

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
昆山九方城 A6 地块	3,293,540.94	预收购房款
衡阳中航城市花园	-2,060,573.37	结转收入
龙岩中航紫金云熙	-18,617,142.86	结转收入
合计	-17,384,175.29	——

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	627,380,455.82	1,597,361,747.71	1,777,106,493.16	447,635,710.37
二、离职后福利-设定提存计划	1,008,982.47	135,971,253.12	135,820,340.81	1,159,894.78
三、辞退福利	6,329,524.06	10,251,564.35	16,129,596.35	451,492.06
四、一年内到期的其他福利				-
合计	634,718,962.35	1,743,584,565.18	1,929,056,430.32	449,247,097.21

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	600,421,989.75	1,424,239,222.76	1,604,679,352.38	419,981,860.13
2、职工福利费		40,885,458.03	40,885,458.03	-
3、社会保险费	925,566.56	65,763,638.80	65,623,440.78	1,065,764.58
其中：医疗保险费	891,925.23	59,457,331.62	59,332,337.44	1,016,919.41
工伤保险费	-11,647.72	2,358,493.04	2,352,319.54	-5,474.22
生育保险费	45,289.05	3,947,814.14	3,938,783.80	54,319.39
4、住房公积金	1,276,695.20	39,797,620.67	39,771,614.64	1,302,701.23
5、工会经费和职工教育经费	24,655,518.00	19,866,748.22	19,311,157.03	25,211,109.19
6、短期带薪缺勤				-
7、短期利润分享计划				-
8、其他短期薪酬	100,686.31	6,809,059.23	6,835,470.30	74,275.24
合计	627,380,455.82	1,597,361,747.71	1,777,106,493.16	447,635,710.37

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,010,573.64	116,784,546.40	116,820,173.78	974,946.26

2、失业保险费	8,665.83	3,695,977.34	3,687,803.65	16,839.52
3、企业年金缴费	-10,257.00	15,490,729.38	15,312,363.38	168,109.00
合计	1,008,982.47	135,971,253.12	135,820,340.81	1,159,894.78

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	53,397,670.16	43,435,379.53
企业所得税	45,554,360.32	41,901,981.92
房产税	10,211,335.41	6,499,215.37
土地使用税	248,680.10	121,367.44
土地增值税	964,671.66	
个人所得税	4,333,540.85	3,007,623.98
城市维护建设税	2,869,368.08	4,035,876.92
教育费附加	1,294,276.76	2,834,830.17
其他税费	427,874.55	275,970.66
合计	119,301,777.89	102,112,245.99

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	47,842,499.49	47,842,499.49
其他应付款	1,861,835,739.79	1,776,332,433.89
合计	1,909,678,239.28	1,824,174,933.38

(1) 应付利息

无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	47,842,499.49	47,842,499.49
划分为权益工具的优先股\永续债股利		

其他		
合计	47,842,499.49	47,842,499.49

其他说明:

单位: 元

单位名称	期末余额	期初余额	备注
中国航空技术深圳有限公司	15,920,509.92	15,920,509.92	注 1、注 2
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04	注 3
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2,043,089.53	2,043,089.53	
合计	47,842,499.49	47,842,499.49	

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

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

注 3: 2016 年 12 月 29 日, 深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议, 对公司截止 2016 年 12 月 29 日的剩余未分配利润 60,977,347.03 元予以分配, 向股东深圳中航城发展有限公司分配 29,878,900.04 元。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
往来款	919,162,228.28	748,786,702.99
押金及保证金	291,700,860.10	365,445,538.20
购房意向金	1,232,000.00	3,961,065.44
面积调差款	144,640.00	262,997.00
代收款项	255,574,942.87	332,928,413.50
其他	394,021,068.54	324,947,716.76
合计	1,861,835,739.79	1,776,332,433.89

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商十一	419,440,000.00	未到结算期
供应商十二	66,715,601.90	未到结算期
供应商十三	4,500,000.00	未到结算期
供应商十四	3,402,708.00	未到结算期

供应商十五	2,850,000.00	未到结算期
合计	496,908,309.90	--

42、持有待售负债

无

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	93,000,000.00	122,798,885.86
其中：抵押借款	93,000,000.00	122,798,885.86
一年内到期的应付债券	24,026,250.00	1,465,560,000.00
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债	8,060,686.04	11,736,957.24
合计	125,086,936.04	1,600,095,843.10

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	300,775,000.00	
应付退货款		
待转销项税额	27,926,822.80	38,401,592.26
合计	328,701,822.80	38,401,592.26

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 招商积余 SCP001	300,000,000.00	2021-5-31	270 天	300,000,000.00		300,000,000.00	775,000.00			300,775,000.00
合计	--	--	--	300,000,000.00		300,000,000.00	775,000.00			300,775,000.00

其他说明：

2021 年 1 月，公司收到中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕SCP12 号），同意接受公司超短期融资券注册，注册金额为 5 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。

2021 年 5 月 27 日至 2021 年 5 月 28 日，公司发行了 2021 年度第一期超短期融资券，发行总额为人民币 3 亿元，期限为 270 天，票面利率为 3.00%

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	898,500,000.00	1,266,743,330.31
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-93,000,000.00	-122,798,885.86
合计	805,500,000.00	1,143,944,444.45

其他说明，包括利率区间：

单位：元

项目	期末余额	利率区间	期初余额	利率区间
抵押借款	898,500,000.00	4%-6%	1,266,743,330.31	4%-6%
减：一年内到期的长期借款	93,000,000.00		122,798,885.86	
合计	805,500,000.00		1,143,944,444.45	

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
16 积余债		1,465,560,000.00
21 招商积余 MTN001	1,524,026,250.00	
小计	1,524,026,250.00	1,465,560,000.00
减：一年内到期的应付债券	-24,026,250.00	-1,465,560,000.00
合计	1,500,000,000.00	-

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
16 积余债	1,416,000,000.00	2016年3月1日	3+2年	1,500,000,000.00	1,465,560,000.00		9,251,200.00		1,474,811,200.00		0.00
21 招商积余 MTN001	1,500,000,000.00	2021年2月2日	3年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	24,026,250.00				1,524,026,250.00
合计	--	--	--	3,000,000,000.00	1,465,560,000.00	1,500,000,000.00	33,277,450.00	0.00	1,474,811,200.00	0.00	1,524,026,250.00
减：一年内到期的应付债券					1,465,560,000.00		33,277,450.00		1,474,811,200.00		24,026,250.00
一年后到期的应付债券						1,500,000,000.00					1,500,000,000.00

注 1：“16 积余债”已于 2021 年 3 月 1 日到期完成本息兑付并摘牌。

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

2021 年 2 月 2 日，公司完成发行 2021 年度第一期中期票据，发行总额为人民币 15 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 3.87%。

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

无

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	84,892,123.19	85,405,295.26
未确认融资费用	-11,192,475.07	-11,341,973.20
合计	73,699,648.12	74,063,322.06
减：一年内到期的租赁负债	-8,060,686.04	-11,736,957.24

一年以后到期的租赁负债	65,638,962.08	62,326,364.82
-------------	---------------	---------------

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	59,899,985.24	57,265,221.89
专项应付款		
合计	59,899,985.24	57,265,221.89

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
本体维修基金	50,267,675.34	47,632,911.99
住房周转金	90,444.35	90,444.35
合计	59,899,985.24	57,265,221.89
减：一年内到期的长期应付款		
一年后到期的长期应付款	59,899,985.24	57,265,221.89

其他说明：

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

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

(2) 专项应付款

无

49、长期应付职工薪酬

无

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			

产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
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	

51、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

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

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

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
其他	255,000.00	
合计	255,000.00	

53、股本

单位：元

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

54、其他权益工具

无

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,927,687,931.89			2,927,687,931.89
其他资本公积	155,104,561.09		5,171,739.30	149,932,821.79
合计	3,082,792,492.98	-	5,171,739.30	3,077,620,753.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：资本公积--其他资本公积本年减少 5,171,739.30 元，其中：公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16 号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入，本年调减资本公积并转入营业外收入的金额为 2,271,739.30 元。同一控制下企业合并期初确认的资本公积期末转出 2,900,000.00 元。

56、库存股

无

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	85,632.98	-	-	-	-	-	-	85,632.98
其中：重新计量设定受益计划变动额							-	-
权益法下不能转损益的							-	-

其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	85,632.98					-		85,632.98
企业自身信用风险公允价值变动						-		-
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,278,114.09	368,684.16	-	-	-	368,684.16	-	-909,429.93
其中：权益法下可转损益的其他综合收益						-		-
其他债权投资公允价值变动						-		-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额						-		-
其他债权投资信用减值准备						-		-
现金流量套期储备						-		-
外币财务报表折算差额	-1,278,114.09	368,684.16				368,684.16		-909,429.93
其他综合收益合计	-1,192,481.11	368,684.16	-	-	-	368,684.16	-	-823,796.95

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		15,542,815.87	15,431,180.72	111,635.15
合计	-	15,542,815.87	15,431,180.72	111,635.15

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	441,469,735.07			441,469,735.07
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	441,469,735.07			441,469,735.07

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,725,660,863.23	3,436,866,631.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-8,792,203.89	
调整后期初未分配利润	3,716,868,659.34	3,436,866,631.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	248,053,849.48	435,142,396.80
减：提取法定盈余公积		40,313,559.42
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	137,406,843.18	106,034,606.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,827,515,665.64	3,725,660,863.23

调整期初未分配利润明细：

- （1）由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- （2）由于会计政策变更，影响期初未分配利润-9,019,213.84 元。
- （3）由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- （4）由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 227,009.95 元。
- （5）其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,778,729,003.62	4,131,740,326.56	3,867,614,810.06	3,332,667,425.87
其他业务				
合计	4,778,729,003.62	4,131,740,326.56	3,867,614,810.06	3,332,667,425.87

收入相关信息：不适用

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	客户四	30,669,261.09
2	客户二	28,101,916.86
3	客户五	28,018,563.06
4	客户三	27,201,505.55

5	客户一	20,020,879.57
---	-----	---------------

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,013,682.78	8,254,650.92
教育费附加	6,396,913.81	5,968,950.76
房产税	21,002,529.82	17,770,834.82
土地使用税	2,481,428.62	2,642,355.55
土地增值税	-3,885,910.43	2,837,628.65
其他	970,940.46	699,545.34
合计	35,979,585.06	38,173,966.04

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,001,683.42	10,652,854.81
折旧费	108,148.23	151,121.88
差旅费	147,302.91	419,880.29
运输费	10,361.64	1,141,929.72
办公费	79,729.81	124,653.58
通讯费	71,369.51	59,026.26
燃料水电费	118,201.70	6,761.03
租赁费	507,862.30	463,777.63
保险费	80,645.55	46,373.30
业务招待费	154,704.60	109,413.32
低值易耗品摊销		7,912.98
长期待摊费用摊销	283,988.07	463,192.38
维修费	296,556.32	14,563.84
广告宣传费	297,737.71	6,052,137.77
销售代理费	9,433,874.91	8,994,884.90
营销活动费用		1,184,130.45
其他	12,944,631.64	135,442.53
合计	34,536,798.32	30,028,056.67

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	116,609,890.00	112,300,408.85
差旅交通费	1,473,007.48	1,027,476.08
业务招待费	1,066,387.78	1,786,172.78
汽车费用	418,288.94	796,165.31
折旧费	11,067,179.79	9,580,803.85
无形资产摊销	854,288.89	902,207.65
长期待摊费用摊销	7,843,475.72	7,538,526.68
租金	4,868,333.41	7,192,245.21
聘请中介机构费用	5,860,409.90	7,484,421.95
办公用品、计算机用品、低值易耗品	814,502.64	772,936.21
通讯费	659,522.26	883,102.95
水电燃气费	139,151.04	209,156.75
物业管理费	644,331.85	1,519,344.55
保险费	93,957.01	106,971.49
会务费	89,121.12	118,454.96
董事会费	47,572.62	67,187.36
其它	5,641,082.39	6,753,807.45
合计	158,190,502.84	159,039,390.08

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	7,872,886.78	5,604,159.17
直接投入	0.00	25,044.25
折旧费用	46,661.20	42,522.90
长期费用摊销	546,298.50	540,878.10
办公费	0.00	2,631.88
差旅费	0.00	49,793.83
交通费	0.00	89
专利费	36,267.33	0
其他费用	1,274,236.23	729,544.17

合计	9,776,350.04	6,994,663.30
----	--------------	--------------

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	78,526,119.07	96,444,270.29
减：利息收入	11,681,502.95	9,680,827.14
汇兑损益		
银行手续费及其他	5,380,254.15	3,910,254.88
合计	72,224,870.27	90,673,698.03

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	7,192,535.37	16,152,384.70
增值税进项税加计扣除	14,908,552.44	15,251,036.26
收到的个人所得税扣缴税款手续费	1,177,067.19	1,862,620.93
退伍军人税收补贴	4,467,431.07	2,745,061.44
合计	27,745,586.07	36,011,103.33

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,361,152.34	8,132,884.12
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	3,361,152.34	8,132,884.12

69、净敞口套期收益

无

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-799,365.37	
合计	-799,365.37	

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	417,479.62	-1,200,690.76
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	-5,533,281.38	-4,226,864.40
应收票据坏账损失		-12,088.40
合计	-5,115,801.76	-5,439,643.56

72、资产减值损失

无

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	751,375.55	-32,546.3

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			-
非货币性资产交换利得			-
接受捐赠		20,293,862.31	-
政府补助			-
罚款收入违约金收入	630,302.32	103,451.80	630,302.32
资产评估增值部分计提折旧转入	2,271,739.30	2,271,739.30	2,271,739.30
其他	4,804,561.04	2,188,290.88	4,804,561.04
合计	7,706,602.66	24,857,344.29	7,706,602.66

计入当期损益的政府补助：无

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			-
非货币性资产交换损失			-
对外捐赠	20,000.00	30,000.00	20,000.00
赔偿金、违约金支出	5,921,480.77	833,479.33	5,921,480.77
资产报废、毁损损失	235,735.01	90,032.77	235,735.01
其他	51,365.20	168,668.96	51,365.20
合计	6,228,580.98	1,122,181.06	6,228,580.98

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	140,194,323.44	105,113,680.73
递延所得税费用	13,760,940.92	12,697,864.95
合计	153,955,264.36	117,811,545.68

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	363,701,539.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	90,925,384.76
子公司适用不同税率的影响	-4,827,964.81
调整以前期间所得税的影响	2,408,518.26
非应税收入的影响	-840,288.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,492,287.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,978,668.04
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	26,317,594.48
其他	44,458,400.15
所得税费用	153,955,264.36

77、其他综合收益

详见附注 55。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	394,920,145.09	619,318,587.85
代收代付款	235,737,389.08	122,130,796.70
收到押金及保证金	79,664,983.34	35,477,084.68
银行存款利息收入	11,681,502.95	9,680,827.14
罚款、违约金收入	630,302.32	103,451.80
职工归还的备用金	11,737,429.04	19,777,446.55
其他	12,837,033.63	1,499,076.77
合计	747,208,785.45	807,987,271.49

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,116,650,717.75	856,705,576.81

管理费用支付的现金	21,815,668.44	44,112,360.43
营业费用支付的现金	24,142,978.60	18,760,887.60
押金、保证金、维修金支出	96,707,448.64	111,032,542.42
员工备用金	22,848,701.17	31,289,189.55
捐赠支出	20,000.00	30,000.00
利息及手续费	5,380,254.15	3,910,254.88
其他	5,921,480.77	531,678.47
合计	1,293,487,249.52	1,066,372,490.16

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
筹资手续费		2,973.60
收购招商蛇口企业管理（深圳）有限公司 100%股权	2,900,000.00	
支付租金	2,292,497.15	
合计	5,192,497.15	2,973.60

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	209,746,274.68	154,633,025.16
加：资产减值准备	5,115,801.76	5,439,643.56

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,409,587.03	16,615,757.55
使用权资产折旧	10,785,404.44	
无形资产摊销	902,207.65	902,207.65
长期待摊费用摊销	20,369,337.22	18,498,054.10
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）	-751,375.55	32,546.35
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	235,735.01	90,032.77
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	799,365.37	-
财务费用（收益以“－”号填列）	78,526,119.07	96,444,270.29
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,361,152.34	-8,132,884.12
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	315,088.60	-1,076,741.58
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	13,445,852.32	13,774,606.53
存货的减少（增加以“－”号填列）	64,246,760.29	21,688,244.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-972,899,099.52	-634,519,085.94
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	116,289,850.97	-217,354,049.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-438,824,243.00	-532,964,372.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,538,610,978.29	1,208,115,644.33
减：现金的期初余额	2,275,518,841.03	2,367,440,496.88
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	-736,907,862.74	-1,159,324,852.55

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	344,800.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	307,681.01
其中：	--
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	37,118.99

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,538,610,978.29	2,275,518,841.03
其中：库存现金	210,813.41	197,481.21
可随时用于支付的银行存款	1,538,400,164.88	2,275,321,359.82
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	1,538,610,978.29	2,275,518,841.03
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

80、所有者权益变动表项目注释

无

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	29,128,951.30	保函保证金及商品房按揭保证金
固定资产	448,016,008.42	用于抵押借款
投资性房地产	3,302,312,493.00	用于抵押借款
合计	3,779,457,452.72	--

82、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币	23,271,490.34	0.8348	19,427,040.14
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

不适用

83、套期

无

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
退伍军人税收补贴	4,467,431.07	其他收益	4,467,431.07
稳岗补贴	1,761,729.26	其他收益	1,761,729.26
生育津贴	1,753,001.10	其他收益	1,753,001.10
以工代训补贴	862,823.40	其他收益	862,823.40
垃圾分类补助	705,406.79	其他收益	705,406.79
科商局产业扶持资金	292,500.00	其他收益	292,500.00
管委会金融小镇音乐节专项补贴	200,000.00	其他收益	200,000.00
招工招才奖励	148,752.00	其他收益	148,752.00
职业技能提升行动专项资金	130,500.00	其他收益	130,500.00
就业补贴	106,620.57	其他收益	106,620.57
照明电费补贴	101,967.59	其他收益	101,967.59
防疫补贴	66,738.65	其他收益	66,738.65
重点企业表彰奖励	60,000.00	其他收益	60,000.00
环保补助	50,000.00	其他收益	50,000.00
其他小额补助	952,496.01	其他收益	952,496.01
合计	11,659,966.44		11,659,966.44

(2) 政府补助退回情况

不适用

85、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	100%	合并前同受同一控制方控制	2021年2月28日	以取得控制权的日期确定为合并日	2,106,455.53	3,300,837.33		

其他说明：

2021年3月3日，公司全资子公司招商九方商业管理（深圳）有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司签订协议，支付现金购买招商蛇口持有的招商蛇口企业管理（深圳）有限公司100%股权，该股权收购构成同一控制下企业合并。报告期内，前述事项已完成工商变更备案。

（2）合并成本

单位：元

合并成本	招商九方商业管理（深圳）有限公司
--现金	2,900,000.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	招商九方商业管理（深圳）有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	4,730,765.84	3,181,821.53
应收款项	4,825,838.51	5,810,632.63
存货		
固定资产	70,976.80	74,030.60
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项	2,396,250.49	2,396,090.49

净资产	5,527,847.28	2,227,009.95
减：少数股东权益		
取得的净资产	5,527,847.28	2,227,009.95

3、反向购买

无

4、处置子公司

无

5、其他原因的合并范围变动

(1) 本年新成立子公司

序号	企业名称	持股比例	投资成本（元）
1	宁波招商物业管理有限公司	100%	500,000.00

(2) 本年其他方式收购的子公司

序号	企业名称	持股比例	投资成本（元）
1	深圳西部港口保安服务有限公司	100%	2,344,800.00

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100	---	投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营、 房地产开发	100	---	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100	---	投资设立

深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51	---	投资设立
招商九方商业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	商业运营	100	---	投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51	---	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100	---	同一控制合并
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	---	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	---	100	投资设立
四川中航物业服务服务有限公司	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	楼宇工程及设备运维	---	100	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务	---	70.03	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	物业设备销售及运维服务	---	100	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	---	100	投资设立
天津中航物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	---	100	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	---	55	投资设立
航电建筑科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务	---	65	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业管理	---	100	同一控制合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	---	51	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	---	51	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51	---	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	---	60	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85	---	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100	---	投资设立
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100	---	投资设立

成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100	---	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51	---	非同一控制合并
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100	---	分立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60	---	投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	---	非同一控制合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	100	非同一控制合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理及咨询	---	100	非同一控制合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	---	100	非同一控制合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理及相关配套设施	---	100	非同一控制合并
南京招商未来科技城物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	---	51	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理及咨询	---	100	非同一控制合并
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理	---	100	非同一控制合并
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业管理	---	100	非同一控制合并
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房地产经纪及信息咨询	---	100	非同一控制合并
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	物业设备销售、机电与电子智能化设计施工	---	100	非同一控制合并
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	物业管理、清洁服务、园林绿化工程设计	---	100	非同一控制合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务公司	漳州	漳州	物业管理	---	100	非同一控制合并
深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	深圳	社区商业及企业集采	---	100	投资设立
厦门招港鹭和物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	---	60	投资设立
深圳西部港口保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务		100	收购
宁波招商物业管理有限公司	浙江	浙江	物业管理		100	投资设立
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	商业运营		100	同一控制合并

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
衡阳中航地产有限公司	40.00%	-7,193,072.16		100,431,544.66
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49.00%	-33,600,360.60		-284,710,778.99

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
衡阳中航地产有限公司	1,086,100,150.27	176,792.49	1,086,276,942.76	833,638,540.45		833,638,540.45	1,092,678,039.43	179,468.79	1,092,857,508.22	822,236,425.52		822,236,425.52
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	187,457,690.12	131,991,736.05	319,449,426.17	896,310,281.86	4,181,550.43	900,491,832.29	309,310,994.04	131,995,086.45	441,306,080.49	950,355,053.59	3,421,268.53	953,776,322.12

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
衡阳中航地产有限公司	4,697,423.19	-17,982,680.39	-17,982,680.39	-3,063,710.26	19,693,761.84	-15,811,265.83	-15,811,265.83	-9,204,997.65
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	52,491,702.80	-68,572,164.49	-68,572,164.49	-7,189,530.15	60,540,610.90	-18,963,195.25	-18,963,195.25	18,355,237.14

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
深圳招商华侨城物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	---	50.00	权益法
烟台招商财金物业服务有限公司	烟台	烟台	物业管理	---	51.00	权益法
②联营企业						
厦门紫金中航置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	35.00	---	权益法
南京中航金城物业管理有限公司	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	济南	济南	物业管理	---	49.00	权益法
北京招商局天平物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	---	49.00	权益法
日照市招商高新城市运营服务有限公司	日照	日照	其他综合管理服务	---	49.00	权益法
烟台蓝天中航城市服务有限公司	烟台	烟台	物业管理	---	49.00	权益法
四川遂航智达物业服务有限公司	四川	四川	物业管理	---	49.00	权益法
成都禾招物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	---	45.00	权益法
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	青岛	青岛	其他综合管理服务	---	49.00	权益法
山东大舜积余城市服务有限公司	济南	济南	其他综合管理服务	---	49.00	权益法
深圳招商江岭城市服务有限公司	深圳	深圳	其他综合管理服务	---	49.00	权益法
烟台招孚商业管理有限公司	烟台	烟台	商业运营	---	51.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳招商华侨城物业管理有限公司	烟台招商财金物业服务有限公司	深圳招商华侨城物业管理有限公司	烟台招商财金物业服务有限公司
流动资产	42,018,755.88	3,611,382.77	33,557,530.62	3,435,213.28
其中：现金和现金等价物	14,062,243.02	1,903,953.54	24,050,385.83	2,015,080.47

非流动资产	917,424.70	-	963,635.84	-
资产合计	42,936,180.58	3,611,382.77	34,521,166.46	3,435,213.28
流动负债	29,645,214.41	265,180.09	23,476,933.53	292,044.15
非流动负债	534,260.13	-	215,120.69	-
负债合计	30,179,474.54	265,180.09	23,692,054.22	292,044.15
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	12,756,706.04	3,346,202.68	10,829,112.24	3,143,169.13
按持股比例计算的净资产份额	6,378,353.03	1,706,563.37	5,414,556.13	1,603,016.26
调整事项	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	6,378,353.03	1,706,563.37	5,414,556.13	1,603,016.26
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	64,066,372.89	1,709,472.47	38,917,513.68	-
财务费用	-10,161.68	-12,039.02	-18,999.25	-
所得税费用	135,059.74	-	280,662.51	-
净利润	1,927,593.80	203,033.55	827,797.69	-
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	1,927,593.80	203,033.55	827,797.69	-
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

项目	期末余额/本期发生额				
	南京中航金城物业管理有限公司	山东铁航物业管理有限公司	烟台蓝天中航城市服务有限公司	北京招商局天平物业管理有限公司	日照市招商高新城运营服务有限公司
流动资产	26,490,955.14	16,158,446.16	6,719,419.64	8,074,004.07	1,743,709.35
非流动资产	929,798.03	40,959.54	22,055.17	150,683.13	-
资产合计	27,420,753.17	16,199,405.70	6,741,474.81	8,224,687.20	1,743,709.35
流动负债	15,979,256.53	8,165,975.96	938,632.25	346,985.09	210,188.74
非流动负债	215,606.17	-	-	-	-
负债合计	16,194,862.70	8,165,975.96	938,632.25	346,985.09	210,188.74
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	11,225,890.47	8,033,429.74	5,802,842.56	7,877,702.11	1,533,520.61
按持股比例计算的净资产份额	5,500,686.33	3,936,380.57	2,843,392.86	3,860,074.04	751,425.10
调整事项	-	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-	-

--其他	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	5,500,686.33	3,936,380.57	2,843,392.86	3,860,074.04	751,425.10
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	25,590,000.00	13,855,512.27	1,435,643.08	6,698,449.99	2,709,612.20
净利润	640,000.00	628,366.06	-197,278.56	2,235.03	412,705.48
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	640,000.00	628,366.06	-197,278.56	2,235.03	412,705.48
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-

续:

项目	期初余额/上期发生额				
	南京中航金城物业管理有限公司	山东铁航物业管理有限公司	烟台蓝天中航城市服务有限公司	北京招商局天平物业管理有限公司	日照市招商高新城运营服务有限公司
流动资产	26,703,027.91	14,955,179.73	6,000,127.50	9,664,618.40	1,354,460.48
非流动资产	907,685.36	42,593.94	-	160,449.39	-
资产合计	27,610,713.27	14,997,773.67	6,000,127.50	9,825,067.79	1,354,460.48
流动负债	16,884,155.99	7,592,709.99	6.38	1,949,600.71	233,645.35
非流动负债	140,806.17	-	-	-	-
负债合计	17,024,962.16	7,592,709.99	6.38	1,949,600.71	233,645.35
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	10,585,890.47	7,405,063.68	6,000,121.12	7,875,467.08	1,120,815.13
按持股比例计算的净资产份额	5,187,086.33	3,628,481.20	2,940,059.35	3,858,978.88	549,199.41
调整事项	-	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	5,187,086.33	3,628,481.20	2,940,059.35	3,858,978.88	549,199.41
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	28,817,999.00	4,187,171.36	-	7,087,601.84	-
净利润	1,691,921.36	389,499.99	-	272,621.95	-
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	1,691,921.36	389,499.99	-	272,621.95	-
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-

其他说明

公司联营企业四川遂航智达物业服务有限公司已投入资本金，但无实际经营累计；成都禾招物业管理有限公司、山东大舜积余城市服务有限公司、深圳招商江岭城市服务有限公司及烟台招孚商业管理有限公司暂未投入资本金且暂无实际经营累计，暂不列入上表。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

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

1. 风险管理目标和政策

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十四、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 5.89%（2020 年半年：8.26%）；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 44.57%（2020 年半年：48.67%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

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

项 目	2021 年 6 月 30 日			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融资产：				
货币资金	1,567,739,929.59			1,567,739,929.59
应收票据	52,879,351.79			52,879,351.79
应收账款	1,909,716,595.04			1,909,716,595.04
其他应收款	843,301,393.05			843,301,393.05
其他权益投资	2,571,081.18			2,571,081.18
其他非流动资产	200,000,000.00			200,000,000.00
金融资产合计	4,576,208,350.65	-	-	4,576,208,350.65
金融负债：				-
短期借款	300,000,000.00			300,000,000.00
应付账款	881,869,030.86			881,869,030.86
其他应付款	1,861,835,739.79			1,861,835,739.79
短期应付债券	300,775,000.00			300,775,000.00
一年内到期的非流动负债	125,086,936.04			125,086,936.04
长期借款		606,500,000.00	199,000,000.00	805,500,000.00
应付债券		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
租赁负债		59,374,097.78	6,264,864.30	65,638,962.08
金融负债和或有负债合计	3,469,566,706.69	2,165,874,097.78	205,264,864.30	5,840,705,668.77

（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	年末数	年初数
固定利率金融工具		
短期应付债券	300,775,000.00	
短期借款	200,000,000.00	50,054,375.00
长期借款		
一年内到期的非流动负债		1,465,560,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	
合计	2,000,775,000.00	1,515,614,375.00
浮动利率金融工具		
短期借款	100,000,000.00	310,346,180.55
长期借款	805,500,000.00	1,143,944,444.45
一年内到期的非流动负债	93,000,000.00	122,798,885.86
合计	998,500,000.00	1,577,089,510.86

②汇率风险

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

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

于 2021 年 6 月 30 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	年末数	年初数	年末数	年初数
港币	998.90	1,164.92	2,126.80	2,916.34
合计	998.90	1,164.92	2,126.80	2,916.34

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

其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

2. 资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。

于 2021 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 48.97%（2021 年 1 月 1 日：49.36%）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			2,571,081.18	2,571,081.18
（四）投资性房地产			6,887,805,202.40	6,887,805,202.40
1.出租用的土地使用权				-
2.出租的建筑物			6,887,805,202.40	6,887,805,202.40
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资			6,890,376,283.58	6,890,376,283.58

产总额				
(六) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

不适用

3、持续和非持续第二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

不适用

4、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。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不适用

9、其他

不适用

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市	房地产	790,409.2722 万元	47.45%	51.16%

本企业的母公司情况的说明：招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接持有本公司的股份为 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。

本企业最终控制方是：招商局集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳招商华侨城物业管理有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
---------	-------------

深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳招商美伦酒店管理有限公司	同一控制下关联方
深圳招商商置投资有限公司	同一控制下关联方
成都招商博时房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商龙城房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商远康房地产开发有限公司	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
招商局保险有限公司	同一控制下关联方
海联供应有限公司	同一控制下关联方
南京招商启盛房地产有限公司	同一控制下关联方
蛇口电视台	同一控制下关联方
深圳美伦酒店管理有限公司招商美伦门诊部	同一控制下关联方
深圳西部港口保安服务公司	同一控制下关联方
深圳招商美冷供应链有限公司	同一控制下关联方
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美伦山庄	同一控制下关联方
招商局（上海）投资有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（南京）有限公司	同一控制下关联方
招商局通商融资租赁有限公司	同一控制下关联方
招商局漳州开发区有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆交通科研设计院有限公司	同一控制下关联方
招商圣约酒业（深圳）有限公司	同一控制下关联方
北京广盈房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京亚林东房地产开发有限公司	同一控制下关联方
大连招商广源房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招义房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招莹房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招源房地产有限公司	同一控制下关联方
东风汽车房地产有限公司	同一控制下关联方
东莞招商启达房地产开发有限公司	同一控制下关联方
东莞招商致远房地产开发有限公司	同一控制下关联方
佛山依云观园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云上园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云孝德房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商光华房地产有限公司	同一控制下关联方

佛山招商果岭房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商翰林房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商绿湖房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商新城高新技术有限公司	同一控制下关联方
佛山招商中环房地产有限公司	同一控制下关联方
福州市雍景湾房地产有限公司	同一控制下关联方
广州依云房地产有限公司	同一控制下关联方
广州招商房地产有限公司	同一控制下关联方
哈尔滨银开房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州北辰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州杭盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州惠余置业有限公司	同一控制下关联方
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	同一控制下关联方
杭州润和东欣置业有限公司	同一控制下关联方
杭州星日房地产开发有限公司	同一控制下关联方
杭州招商观颐健康产业有限公司	同一控制下关联方
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥招商威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥招商章盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
河南天地新居置业有限公司	同一控制下关联方
嘉兴招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
晋宁金辰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
昆明招金房地产有限公司	同一控制下关联方
南京利盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛泽置业有限公司	同一控制下关联方
南京招商招盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商浩田房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇城房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇天房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商众鑫房地产有限公司	同一控制下关联方
南通长轮房屋开发有限公司	同一控制下关联方
宁波招商高新置业有限公司	同一控制下关联方
青岛招商海德置业发展有限公司	同一控制下关联方

厦门市景湖城房地产有限公司	同一控制下关联方
上海宝琛置业有限公司	同一控制下关联方
上海丰扬房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海虹润置业有限公司	同一控制下关联方
上海招平房地产开发有限公司	同一控制下关联方
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳市德瀚投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市登峰置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	同一控制下关联方
汇港实业（深圳）有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商融置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招华国际会展发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市招融投资控股有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商创业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商公寓发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商文发房地产开发有限公司	同一控制下关联方
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
沈阳招源房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州招商融新投资发展有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞诚房地产有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞创房地产有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞盈房地产有限公司	同一控制下关联方
太仓招新置业有限公司	同一控制下关联方
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	同一控制下关联方
天骄（广州）房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津津湾房产建设有限公司	同一控制下关联方
天津招江投资有限公司	同一控制下关联方
天津招商泰达房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉栖江置业有限公司	同一控制下关联方
武汉新得房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招平海盈置业有限公司	同一控制下关联方
武汉招平润丰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招平雍荣置业有限公司	同一控制下关联方

武汉招润碧盈房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招商地产汉江置业有限公司	同一控制下关联方
西安茂安房地产有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（郑州）置业有限公司	同一控制下关联方
烟台招商局置业有限公司	同一控制下关联方
云南雨泉置业有限公司	同一控制下关联方
云南招商城投房地产有限公司	同一控制下关联方
湛江招商港城投资有限公司	同一控制下关联方
漳州招商房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局（蕲春）投资发展有限公司	同一控制下关联方
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（常州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（日照）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（厦门）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（苏州）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（太仓）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（武汉）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（烟台）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（重庆）花园城有限公司	同一控制下关联方
招商局光明科技园有限公司	同一控制下关联方
招商局金融科技有限公司	同一控制下关联方
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	同一控制下关联方
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	同一控制下关联方
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（济南）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口网谷（天津）有限公司	同一控制下关联方
镇江火炬置地发展有限公司	同一控制下关联方
镇江盈盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
郑州天地康颂置业有限公司	同一控制下关联方
郑州招商康颂置业有限公司	同一控制下关联方
郑州招商颐城港区置业有限公司	同一控制下关联方
重庆招商金山意库商业管理有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依城房地产开发有限公司	同一控制下关联方

重庆招商依港房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依云房地产有限公司	同一控制下关联方
重庆招商置地开发有限公司	同一控制下关联方
珠海市依云置业有限公司	同一控制下关联方
珠海依云房地产有限公司	同一控制下关联方
杭州瑞盛智慧科技有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司	同一控制下关联方
天津天华宏运物流有限公司	同一控制下关联方
深圳市外代仓储有限公司	同一控制下关联方
青岛中外运储运有限公司	同一控制下关联方
安徽绿隼置业有限公司	同一控制下关联方
北京经开亦盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招合房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	同一控制下关联方
北京招商台湖投资发展有限公司	同一控制下关联方
常熟市琴宏房地产开发有限公司	同一控制下关联方
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	同一控制下关联方
常熟招商琴湖投资发展有限公司	同一控制下关联方
成都招商北湖置地有限公司	同一控制下关联方
成都招商房地产有限公司	同一控制下关联方
成都招商双兴房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都招商新悦房地产开发有限公司	同一控制下关联方
赤湾集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
大连招顺房地产有限公司	同一控制下关联方
大连招宇房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山市凯达城投资发展有限公司	同一控制下关联方
佛山依云房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云臻园房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商九龙仓房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商雍华府房地产有限公司	同一控制下关联方
福建招商云谷开发有限公司	同一控制下关联方
海南招商远洋发展有限公司	同一控制下关联方
杭州南兴房地产开发有限公司	同一控制下关联方

杭州汤臣置业有限公司	同一控制下关联方
杭州筑家房地产开发有限公司	同一控制下关联方
合肥中外运物流发展有限公司	同一控制下关联方
汇泰投资有限公司	同一控制下关联方
嘉兴招鑫置业有限公司	同一控制下关联方
昆明同冠房地产开发有限公司	同一控制下关联方
昆明同润房地产开发有限公司	同一控制下关联方
柳州招商汇信房地产有限公司	同一控制下关联方
南昌德瀚商业管理有限公司	同一控制下关联方
南京丁家庄商贸有限公司	同一控制下关联方
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	同一控制下关联方
南京悦盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京招荣房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南通招海置业有限公司	同一控制下关联方
南通招通置业有限公司	同一控制下关联方
南通招鑫置业有限公司	同一控制下关联方
宁波江湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
宁波明湖置业有限公司	同一控制下关联方
青岛招商铭华置业有限公司	同一控制下关联方
厦门市臻园房地产有限公司	同一控制下关联方
厦门外运有限公司	同一控制下关联方
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	同一控制下关联方
厦门招商雍华府房地产有限公司	同一控制下关联方
上海招商宝欣置业有限公司	同一控制下关联方
上海招盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海自贸试验区浦深置业有限公司	同一控制下关联方
蛇口集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
深圳赤湾港集装箱有限公司	同一控制下关联方
深圳赤湾港口发展有限公司	同一控制下关联方
深圳金域融泰投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳妈港仓码有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口新泰置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	同一控制下关联方

深圳市太子湾商鼎置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市桃花源置业有限公司	同一控制下关联方
深圳招商安业投资发展有限公司	同一控制下关联方
沈阳招胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州晟铭房地产开发有限公司	同一控制下关联方
苏州市招融致新房地产有限公司	同一控制下关联方
天津雍景湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津招晨房地产开发有限公司	同一控制下关联方
天津中外运建合仓储服务有限公司	同一控制下关联方
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
无锡瑞商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉奥明房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉船舶配套工业园有限公司	同一控制下关联方
武汉明捷房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉招商地产古田置业有限公司	同一控制下关联方
武汉中建壹品招盈置业有限公司	同一控制下关联方
襄阳招投房地产有限公司	同一控制下关联方
徐州淮海金融招商发展有限公司	同一控制下关联方
烟台孚旺置业有限公司	同一控制下关联方
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	同一控制下关联方
云南盛商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	同一控制下关联方
漳州华商酒店有限公司	同一控制下关联方
漳州开发区招商置业有限公司	同一控制下关联方
长春招胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方
长航集团武汉置业有限公司	同一控制下关联方
长沙懿德房地产有限公司	同一控制下关联方
长沙雍景房地产有限公司	同一控制下关联方
招商海达保险经纪有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（北京）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（杭州）有限公司	同一控制下关联方
招商局港口控股有限公司	同一控制下关联方
招商局工业集团有限公司	同一控制下关联方

招商局公路信息技术（重庆）有限公司	同一控制下关联方
招商局国际码头（青岛）有限公司	同一控制下关联方
招商局集团（北京）有限公司	同一控制下关联方
招商局集团（香港）有限公司	同一控制下关联方
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方
招商局健康产业（蕲春）有限公司	同一控制下关联方
招商局金融集团有限公司	同一控制下关联方
招商局能源运输（香港）有限公司	同一控制下关联方
招商局仁和人寿保险股份有限公司	同一控制下关联方
招商局仁和养老投资有限公司	同一控制下关联方
招商局生态环保科技有限公司	同一控制下关联方
招商局食品（北京）有限公司	同一控制下关联方
招商局投资发展有限公司	同一控制下关联方
中外运物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
中外运物流西南有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团广西有限公司	同一控制下关联方
中外运物流华南有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团宁波有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团四川有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团芜湖有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团云南有限公司	同一控制下关联方
中外运物流镇江有限公司	同一控制下关联方
招商局雄安投资发展有限公司	同一控制下关联方
招商局置地有限公司	同一控制下关联方
招商局重工（深圳）有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（温州）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口十堰置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口数字城市科技有限公司	同一控制下关联方
肇庆招商蛇口房地产有限公司	同一控制下关联方
浙江商雅置业有限公司	同一控制下关联方
浙江浙宝房地产开发有限公司	同一控制下关联方

郑州康尚置业有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司	同一控制下关联方
中国外运福建有限公司	同一控制下关联方
中国外运股份有限公司	同一控制下关联方
中国外运物流发展有限公司	同一控制下关联方
中国外运长航集团有限公司	同一控制下关联方
中国租船有限公司	同一控制下关联方
中合才华（大连）置业有限公司	同一控制下关联方
中山禹鸿房地产开发有限公司	同一控制下关联方
中外运合肥物流有限公司	同一控制下关联方
中外运化工国际物流有限公司	同一控制下关联方
中外运集装箱运输有限公司	同一控制下关联方
中外运久凌储运有限公司	同一控制下关联方
中外运冷链物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
中外运物流供应链管理（扬州）有限公司	同一控制下关联方
中外运物流华中有限公司	同一控制下关联方
中外运物流投资控股有限公司	同一控制下关联方
中外运长航实业发展有限公司	同一控制下关联方
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	同一控制下关联方
重庆市华驰交通科技有限公司	同一控制下关联方
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	同一控制下关联方
重庆万桥交通科技发展有限公司	同一控制下关联方
重庆怡置招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆中字工程咨询监理有限责任公司	同一控制下关联方
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商前海湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳坪山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口海滨置业有限公司	同一控制下关联方
大连港集团有限公司	同一控制下关联方
东莞中外运供应链管理有限公司	同一控制下关联方
杭州荣福置业有限公司	同一控制下关联方
华南中外运供应链管理有限公司	同一控制下关联方
盘锦港集团有限公司	同一控制下关联方
上海招商置业有限公司	同一控制下关联方

深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	同一控制下关联方
深圳招商新安置业有限公司	同一控制下关联方
温州德信江滨置业有限公司	同一控制下关联方
武汉长江船舶设计院有限公司	同一控制下关联方
营口港务股份有限公司	同一控制下关联方
营口港务集团有限公司	同一控制下关联方
湛江港（集团）股份有限公司	同一控制下关联方
湛江港国际集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶（江苏）有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶（南京）有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶（威海）有限公司	同一控制下关联方
招商局融资租赁（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商局重工（江苏）有限公司	同一控制下关联方
中外运创新科技有限公司	同一控制下关联方
中外运物流华东有限公司	同一控制下关联方
重庆沪渝高速公路有限公司	同一控制下关联方
重庆渝黔高速公路有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	同一控制下关联方
东莞深赤湾港务有限公司	同一控制下关联方
中国外运长江有限公司	同一控制下关联方
招商局邮轮制造有限公司	同一控制下关联方
南京油运（新加坡）有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商泰置业有限公司	同一控制下关联方
深圳招商房地产有限公司海上世界文化艺术中心	同一控制下关联方
南京善杰义房地产开发有限公司	同一控制下关联方
招商局国际（中国）投资有限公司	同一控制下关联方
深圳市招广置业管理有限公司	同一控制下关联方
招商海达保险顾问有限公司	同一控制下关联方
深圳市美越房地产顾问有限公司	同一控制下关联方
深圳招商网络有限公司	同一控制下关联方
西安招商嘉时房地产有限公司	同一控制下关联方
招商新智科技有限公司	同一控制下关联方
浙江润和房产集团有限公司	同一控制下关联方
浙江亿城置业有限公司	同一控制下关联方

重庆七公里汽车检测有限公司	同一控制下关联方
重庆长航天一物流有限公司	同一控制下关联方
招商局置地（深圳）有限公司	同一控制下关联方
深圳海勤工程管理有限公司	同一控制下关联方
深圳招商致远咨询服务有限公司	同一控制下关联方
招商局国际信息技术有限公司	同一控制下关联方
广州新合房地产有限责任公司	同一控制下关联方
南京弘威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛香园房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京招商兴盛房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大置业管理有限公司	同一控制下关联方
常熟招商熙城房地产有限公司	同一控制下关联方
南京金陵船厂有限公司	同一控制下关联方
浙江东邦修造船有限公司	同一控制下关联方
路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	同一控制下关联方
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团南京有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大二期置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市数码大厦置业管理有限公司	同一控制下关联方
海达保险经纪有限公司	同一控制下关联方
中国外运海南有限公司	同一控制下关联方
厦门西海湾房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子广场置业有限公司	同一控制下关联方
漳州招商局房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团镇江有限公司	同一控制下关联方
佳临兴业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	同一控制下关联方
招商局慈善基金会有限公司	同一控制下关联方
南京创马投资发展有限公司	同一控制下关联方
上海招虹置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市南油（集团）有限公司	同一控制下关联方
武汉长航美湾置业有限公司	同一控制下关联方

武汉招瑞置业有限公司	同一控制下关联方
西安招平房地产有限公司	同一控制下关联方
徐州淮盛新城建设发展有限公司	同一控制下关联方
招商局海通贸易有限公司	同一控制下关联方
招商局能源运输股份有限公司	同一控制下关联方
中山雍景房地产有限公司	同一控制下关联方
中外运长航（天津）海上工程有限公司	同一控制下关联方
福建省海韵冷链有限公司	同一控制下关联方
成都招商天府置业投资有限公司	同一控制下关联方
深圳招商水务有限公司	同一控制下关联方
无锡溪胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方
长沙仁惠房地产有限公司	同一控制下关联方
招商港务（深圳）有限公司	同一控制下关联方
中外运物流（云南）有限公司	同一控制下关联方
宁波招海置业有限公司	同一控制下关联方
宁波浙达置业有限公司	同一控制下关联方
上海盈睿商业运营管理有限公司	同一控制下关联方
深圳海星港口发展有限公司	同一控制下关联方
招商局邮轮研究院（上海）有限公司	同一控制下关联方
天虹微喔便利店（深圳）有限公司	其他关联方
广州联森房地产有限公司	其他关联方
广州联洲房地产有限公司	其他关联方
东莞市君尚百货有限公司	其他关联方
深圳上海宾馆	其他关联方
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方
天马微电子股份有限公司	其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	其他关联方
深圳市君尚百货有限公司	其他关联方
成都市天虹百货有限公司	其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	其他关联方

北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	其他关联方
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方
深圳市中航长泰投资发展有限公司	其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
深圳市中航城停车场管理有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳中航商贸有限公司	其他关联方
中航华东光电有限公司	其他关联方
深圳中航集团培训中心	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
庐山国际高尔夫球会有限公司	其他关联方
中国航空技术深圳有限公司	其他关联方
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	其他关联方
成都天马微电子有限公司	其他关联方
厦门天马微电子有限公司	其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
南昌格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
上海天马微电子有限公司	其他关联方
上海中航光电子有限公司	其他关联方
上海天马有机发光显示技术有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司	其他关联方
武汉天马微电子有限公司	其他关联方
无锡天芯互联科技有限公司	其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	其他关联方

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

中航国际（香港）集团有限公司	其他关联方
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	其他关联方
广州市南光房地产发展有限公司	其他关联方
深圳市富隆特实业有限公司	其他关联方
深圳市亘隆投资发展有限公司	其他关联方
深圳市南光工贸发展有限公司	其他关联方
深圳市南光捷佳电器有限公司	其他关联方
北海南光企业集团公司	其他关联方
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	其他关联方
中山市南光捷佳电器有限公司	其他关联方
上海正章实业有限公司	其他关联方
顺丰速运（集团）有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	其他关联方
深南电路股份有限公司	其他关联方
深圳市中航城置业发展有限公司	其他关联方
深圳航悦体育用品有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

购买商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天虹数科商业股份有限公司	购买商品、接受劳务	902,626.47	902,626.47	否	529,368.14
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品、接受劳务	263,787.88	263,787.88	否	330,388.21
长沙市天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务		-	否	225,663.72
飞亚达精密科技股份有限公司	购买商品、接受劳务	1,861,722.32	1,861,722.32	否	2,335,565.72
天马微电子股份有限公司	购买商品、接受劳务		-	否	1,389,113.98
中国航空技术深圳有限公司	购买商品、接受劳务		-	否	329,665.92
厦门紫金中航置业有限公司	购买商品、接受劳务		-	否	21,276,190.45
招商局仁和人寿保险股份有限公司深圳分公司	购买商品、接受劳务	44.53	44.53	否	-
顺丰速运有限公司	购买商品、接受劳务	5,289.59	5,289.59	否	-
深圳市蛇口通讯有限公司	购买商品、接受劳务	39,943.55	39,943.55	否	-
招商圣约酒业（深圳）有限公司	购买商品、接受劳务	6,991.15	6,991.15	否	-
成都招商博时房地产开发有限公司	购买商品、接受劳务	1,404,770.01	1,404,770.01	否	-
深圳招商网络有限公司	购买商品、接受劳务	6,792.48	6,792.48	否	-

中国交通进出口有限公司深圳分公司	购买商品、接受劳务	9,714.14	9,714.14	否	-
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品、接受劳务	266,641.23	266,641.23	否	-
招商局通商融资租赁有限公司	购买商品、接受劳务	753,512.98	753,512.98	否	-
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务	951,725.66	951,725.66	否	-
东莞市君尚百货有限公司	购买商品、接受劳务	29,203.54	29,203.54	否	-
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品、接受劳务	1,575,831.45	1,575,831.45	否	-
广东国际大厦实业有限公司	购买商品、接受劳务	1,386,930.78	1,386,930.78	否	-
广州招商房地产有限公司	购买商品、接受劳务	209,071.70	209,071.70	否	-
购买商品、接受劳务合计		9,674,599.46	9,674,599.46	否	26,415,956.14

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞市天虹商场有限公司	销售商品	73,358.87	
招商蛇口及下属企业	销售商品	3,267,697.34	
招商局集团及下属企业	销售商品	9,524,017.89	
销售商品小计		12,865,074.10	
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理业务	697,110.85	294,253.38
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,037,735.85	
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	2,497,290.65	2,098,045.89
北京凯玖科技发展有限公司	物业管理业务		54,862.68
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理业务	681,109.37	596,836.14
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理业务	11,877.35	11,213.65
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理业务	9,360,017.19	77,645.72
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理业务	30,978.38	8,233.78
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务		479,036.24
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	171,157.60	1,580,700.68
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	3,628,529.69	
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	物业管理业务		503,403.98
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	2,753,629.65	1,898,042.89
常州凯拓房地产开发有限公司	物业管理业务	433,524.11	
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	79,375.43	
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	1,363,207.53	1,315,094.34
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	321,258.36	
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	2,796,523.83	4,860,113.87
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	6,587,524.00	2,137,295.21
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	862,807.11	1,008,391.59
成都招商天府置业投资有限公司	物业管理业务	37,629.88	
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	522,974.83	
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	1,285,687.68	1,388,027.97
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	152,678.10	
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	504,705.56	1,189,953.56

大连招顺房地产有限公司	物业管理业务	908,119.76	
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	3,406,531.20	599,583.52
大连招莹房地产有限公司	物业管理业务	125,010.17	636,372.50
大连招宇房地产有限公司	物业管理业务		52,127.36
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	1,613,349.34	1,336,615.21
东风汽车房地产有限公司	物业管理业务	1,641,023.56	582,245.37
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	物业管理业务	767,629.21	613,354.86
东莞市天虹商场有限公司	物业管理业务		234,955.76
东莞招商启达房地产开发有限公司	物业管理业务	359,757.83	1,689,017.70
东莞招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务	1,111,992.65	2,731,042.04
飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	5,008,112.86	949,034.81
飞亚达销售有限公司	物业管理业务	42,654.80	102,720.11
飞亚达销售有限公司昆山分公司	物业管理业务	2,373.36	72,302.96
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理业务	2,242,413.13	4,220,428.60
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	44,073.58	
佛山依云房地产有限公司	物业管理业务	4,307.55	
佛山依云观园房地产有限公司	物业管理业务	266,228.75	254,746.79
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理业务	288,640.25	1,314,509.70
佛山依云孝德房地产有限公司	物业管理业务	197,311.92	207,189.72
佛山依云臻园房地产有限公司	物业管理业务		189,969.95
佛山招商房地产有限公司	物业管理业务	481,808.15	715,327.87
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	1,819,463.21	6,067,811.24
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理业务	4,503,970.66	3,017,836.90
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理业务	1,267,545.07	2,761,053.05
佛山招商九龙仓房地产有限公司	物业管理业务		5,320.40
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	2,904,818.94	40,044.00
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	761,980.05	817,058.26
佛山招商雍华府房地产有限公司	物业管理业务	37,777.36	
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	3,316,594.18	4,586,712.61
福建招商云谷开发有限公司	物业管理业务	226,276.13	367,924.53
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	446,733.24	
福州市雍景湾房地产有限公司鼓楼区分公司	物业管理业务	331,119.79	
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	39,268.29	5,113,793.46
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理业务	1,761,866.83	3,053,741.52
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	1,131,650.35	5,872,144.77
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	6,402,393.34	6,244,488.72
广州依云房地产有限公司	物业管理业务		76,407.74
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	9,474,288.32	10,230,950.41
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	1,615,716.45	2,267,471.92
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	物业管理业务	1,219,880.53	1,693,308.50
海南招商远洋发展有限公司	物业管理业务		753,102.33
杭州北晨房地产开发有限公司	物业管理业务		599,975.71

杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,310,320.67	410,141.44
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	1,189,865.67	1,213,762.89
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	4,648,302.31	4,076,634.64
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	1,332,458.99	1,463,095.91
杭州清雅网络科技有限公司	物业管理业务	522,019.79	
杭州润和东欣置业有限公司	物业管理业务		533,082.41
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	4,385,344.09	4,942,926.11
杭州元玺置业有限公司	物业管理业务	308,271.37	
杭州招商观颐健康产业有限公司	物业管理业务	1,892,534.05	774,245.28
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	1,378,686.07	
合肥德瀚产业园发展有限公司	物业管理业务	441,929.82	
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	589,748.54	
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理业务		3,225,156.84
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,196,598.92	1,685,184.94
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,932,328.23	7,510,269.08
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	664,786.92	
合肥中外运物流发展有限公司	物业管理业务	450,186.20	
河南天地新居置业有限公司	物业管理业务	360,088.00	4,883,630.91
汇港实业（深圳）有限公司	物业管理业务	2,236,873.11	
汇泰投资有限公司	物业管理业务	29,019.72	31,581.00
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理业务	863,756.92	1,232,898.37
江西航都投资发展有限公司	物业管理业务	11,809.41	
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	4,439,748.08	2,497,788.96
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理业务		932,815.45
康新物流（天津）有限公司	物业管理业务		222,606.06
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	1,506,866.22	
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	1,219,280.83	1,125,069.52
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	265,946.82	2,868,013.55
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	物业管理业务	618.32	
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	766,841.95	168,718.75
庐山国际高尔夫球会有限公司	物业管理业务		120,000.00
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	281,251.86	1,119.40
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	1,285,625.95	1,396,907.85
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	2,484,971.40	
南昌市天虹置业有限公司	物业管理业务	239,598.36	2,417,153.51
安徽绿隼置业有限公司	物业管理业务	2,270,713.89	694,254.49
保利（江西）房地产开发有限公司	物业管理业务		64,532.95
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务		1,018,867.92
南京创马投资发展有限公司	物业管理业务	86,329.41	
南京丁家庄商贸有限公司	物业管理业务	624,060.27	264,428.84
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,854,982.87	
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	物业管理业务	829,677.10	
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理业务	8,577,600.21	

南京盛泽置业有限公司	物业管理业务	273,562.03	
南京信盛商业管理有限公司	物业管理业务		4,573,854.33
南京悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	339,526.81	
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理业务	4,487,077.86	
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	993,752.85	
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理业务	15,281.79	1,212,597.37
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理业务	72,250.93	2,348,566.81
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	5,048,551.84	1,396,687.67
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	123,108.45	
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	2,189,785.28	1,190,960.64
南通长轮房屋开发有限公司	物业管理业务	184,137.25	
南通招海置业有限公司	物业管理业务	1,909,672.80	
南通招通置业有限公司	物业管理业务	3,862,971.51	
南通招鑫置业有限公司	物业管理业务	3,615,309.97	
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理业务	118,745.88	380,677.67
宁波明湖置业有限公司	物业管理业务		412,075.46
宁波招商高新置业有限公司	物业管理业务	1,773,376.42	89,710.72
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	510,802.96	
宁波浙达置业有限公司	物业管理业务	665,245.43	
青岛招商海德置业发展有限公司	物业管理业务	737,622.90	464,270.48
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	3,329,880.13	1,486,978.65
厦门市景湖城房地产有限公司	物业管理业务	1,206,020.17	102,365.00
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	1,227,695.57	532,363.91
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	174,096.57	811,998.32
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	6,393,503.61	5,437,891.70
厦门外运有限公司	物业管理业务	227,693.28	144,545.87
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	2,514,453.80	298,420.84
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理业务		795,607.31
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	1,241,690.12	12,599,967.53
上海丰扬房地产开发有限公司	物业管理业务		64,022.29
上海虹润置业有限公司	物业管理业务	4,706,829.00	6,865,291.46
上海浦隼房地产开发有限公司	物业管理业务	5,162,338.93	
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	4,276,863.20	4,224,597.13
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理业务	937,669.81	1,866,141.04
上海招虹置业有限公司	物业管理业务	230,896.20	
上海招平房地产开发有限公司	物业管理业务	1,869,480.91	333,996.16
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	2,838,832.35	9,911,306.22
上海招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	906,155.58	
上海中航房地产开发有限公司	物业管理业务		253,917.62
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	3,074,271.70	3,062,355.66
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理业务		1,086,349.62
蛇口电视台	物业管理业务		31,886.79
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	2,341,545.67	

深圳赤湾港集装箱有限公司	物业管理业务	61,045.53	
深圳赤湾港口发展有限公司	物业管理业务	1,039,944.19	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理业务		289,363.49
深圳海星港口发展有限公司	物业管理业务	30,918.55	
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理业务		33,675.70
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理业务	570,851.40	
深圳妈港仓码有限公司	物业管理业务	91,599.85	
深圳上海宾馆	物业管理业务	24,242.11	14,716.98
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务	6,723,925.22	727,148.84
深圳市飞亚达精密科技有限公司	物业管理业务	82,798.30	1,221,015.90
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	物业管理业务	97,777.38	65,377.38
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理业务	12,601.17	46,296.24
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	53,461.13	16,132.06
深圳市南油（集团）有限公司	物业管理业务	285,688.54	
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	物业管理业务	71,458.30	
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	477,292.50	
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务	4,724,066.54	
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	4,653,652.60	
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务		3,424,851.39
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务	10,095,583.29	
深圳市桃花源置业有限公司	物业管理业务	36,200.95	8,159.43
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	5,197,667.85	884,232.70
深圳市招融投资控股有限公司	物业管理业务		38,768.56
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	36,283.94	44,307.76
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	2,777,717.83	1,214,695.11
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务		4,895,739.48
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	1,507,279.31	253,937.88
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理业务	2,381,814.22	47,845.45
深圳市中航华城商业发展有限公司	物业管理业务	919,747.19	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	1,052,024.52	1,197,683.76
深圳招商安业投资发展有限公司	物业管理业务	189,806.49	
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	309,059.49	9,443,593.06
深圳招商美伦酒店管理有限公司美伦公寓分公司	物业管理业务	592,667.30	
深圳招商美伦酒店管理有限公司太子宾馆分公司	物业管理业务	531,918.52	
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	1,584,179.28	98,232.12
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	379,166.65	
深圳中航城发展有限公司	物业管理业务		453,182.11
深圳中航商贸有限公司	物业管理业务		117,233.52
深圳中航资源有限公司	物业管理业务		55,891.00
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务	619,904.23	3,193,049.42
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	305,045.75	867,721.11
沈阳招源房地产开发有限公司	物业管理业务	1,790,028.62	1,170,821.01
苏州晟铭房地产开发有限公司	物业管理业务		1,482,457.11

苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	3,867,623.13	840,521.75
苏州苏航置业有限公司	物业管理业务	1,793,672.59	39,303.73
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	1,148,650.92	2,802,576.06
苏州招商瑞诚房地产有限公司	物业管理业务	8,016.26	1,373,817.95
苏州招商瑞创房地产有限公司	物业管理业务		1,947,983.46
太仓招新置业有限公司	物业管理业务		1,255,387.97
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	物业管理业务		1,170,073.92
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	5,313,075.92	7,334,662.63
天骄（广州）房地产开发有限公司	物业管理业务	3,332,605.13	9,232,937.21
天津津湾房产建设有限公司	物业管理业务	1,335,739.68	1,752,844.60
天津雍景湾房地产开发有限公司	物业管理业务	338,528.72	113,356.34
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	350,422.11	1,003,604.96
天津招江投资有限公司	物业管理业务	1,039,781.46	1,981,317.66
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	735,727.92	5,351,030.32
天津中外运建合仓储服务有限公司	物业管理业务	744,623.67	726,849.55
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	4,351,698.82	3,913,550.77
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	物业管理业务	55,022.64	
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,949,380.35	1,218,788.18
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,658,529.42	
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理业务	538,924.61	
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	2,327,988.46	386,358.93
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务	1,867,471.19	
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	4,465,032.99	4,056,815.19
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	1,767,891.46	1,513,648.52
武汉长航美湾置业有限公司	物业管理业务	1,827,159.52	
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	23,586,872.64	4,926,817.46
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理业务	5,274,275.94	2,446,248.33
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	2,249,991.56	164,573.91
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	1,169,252.95	
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理业务	461,042.79	2,088,834.74
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	184,706.37	842,989.06
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	2,515,859.76	4,395,696.45
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	18,731.13	
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	606,763.74	810,486.42
西安茂安房地产有限公司	物业管理业务	317,668.54	110,478.40
西安招商航房地产有限公司	物业管理业务	184,305.37	
西安招平房地产有限公司	物业管理业务	617,140.28	
西安招商嘉时房地产有限公司	物业管理业务	342,846.92	314,969.29
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	1,807,648.73	
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	1,770,989.19	1,750,499.47
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	772,895.42	
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	1,889,441.21	
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	1,865,675.98	1,984,757.45

扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	1,129,702.25	1,738,408.71
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	844,073.09	1,031,943.45
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理业务		1,040.86
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	1,372,511.45	1,172,090.16
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,777,033.64	
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	5,807,207.32	2,208,585.40
云南招商城投房地产有限公司	物业管理业务	4,716.98	54,363.25
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	3,047,126.06	4,820,775.27
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	物业管理业务	1,321,287.46	944,369.73
漳州华商酒店有限公司	物业管理业务	1,304.22	
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	5,075,824.46	4,084,271.87
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美仑山庄	物业管理业务		9,271.70
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	445,560.57	
长航货运有限公司重庆分公司	物业管理业务	97,363.98	
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	231,132.08	
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	636,606.23	
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	3,218,847.07	3,213,338.22
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	1,799,051.03	
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务	1,069,114.81	128,125.65
招商港务（深圳）有限公司	物业管理业务	2,128,717.00	
招商海达保险顾问有限公司	物业管理业务	57,877.93	
招商海达保险经纪有限公司	物业管理业务	4,973.97	
招商华软信息有限公司	物业管理业务	21,347.71	
招商建设工程管理有限公司	物业管理业务	353,069.65	
招商局（蕪春）投资发展有限公司	物业管理业务	828,645.74	1,930,463.29
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	物业管理业务	5,482,498.00	1,370,297.80
招商局地产（北京）有限公司	物业管理业务	950,270.40	
招商局地产（常州）有限公司	物业管理业务		2,431,371.89
招商局地产（杭州）有限公司	物业管理业务		234,880.56
招商局地产（南京）有限公司	物业管理业务	718,056.94	
招商局地产（南京）有限公司栖霞分公司	物业管理业务	416,493.67	
招商局地产（日照）有限公司	物业管理业务	1,837,228.65	3,778,203.55
招商局地产（厦门）有限公司	物业管理业务	74,164.49	2,043,787.55
招商局地产（苏州）有限公司	物业管理业务	119,090.24	3,978,712.39
招商局地产（太仓）有限公司	物业管理业务	199,126.86	519,459.52
招商局地产（武汉）有限公司	物业管理业务	68,296.86	
招商局地产（烟台）有限公司	物业管理业务	5,117,935.17	1,987,463.86
招商局地产（重庆）花园城有限公司	物业管理业务	3,771,451.65	71,621.54
招商局港口集团股份有限公司	物业管理业务	382,487.53	
招商局港口控股有限公司	物业管理业务	379,578.77	
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	物业管理业务	39,567.96	10,558.23
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务		1,027,575.19
招商局国际科技有限公司	物业管理业务	74,942.00	

招商局集团（香港）有限公司	物业管理业务	13,063,122.44	11,236,613.54
招商局集团财务有限公司	物业管理业务	14,836.68	
招商局健康产业（薪春）有限公司	物业管理业务	20,149.79	23,879.06
招商局金融集团有限公司	物业管理业务	195,966.50	73,361.70
招商局能源运输（香港）有限公司	物业管理业务	968,658.24	498,251.84
招商局仁和人寿保险股份有限公司	物业管理业务	72,379.98	561,327.96
招商局仁和人寿保险股份有限公司佛山分公司	物业管理业务	72,379.98	
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理业务	1,209,143.70	2,255,018.98
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理业务		11,230,024.48
招商局蛇口工业区控股股份有限公司河北雄安分公司	物业管理业务	234,061.80	
招商局生态环保科技有限公司	物业管理业务	90,333.04	85,206.52
招商局投资发展有限公司	物业管理业务	477,083.01	
招商局物流（天津）有限公司	物业管理业务		1,389,749.99
招商局物流集团（扬州）有限公司	物业管理业务		451,445.29
招商局物流集团广西有限公司	物业管理业务		436,483.02
招商局物流集团芜湖有限公司	物业管理业务	45,017.75	54,021.30
招商局物流集团云南有限公司	物业管理业务		784,393.93
招商局物流集团镇江有限公司	物业管理业务		487,435.76
招商局雄安投资发展有限公司	物业管理业务	943,396.23	943,396.23
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	物业管理业务	1,012,229.30	
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	1,895,573.39	1,889,774.70
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理业务	313,766.98	250,785.64
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	1,959,975.78	1,316,262.05
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	48,989.51	
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	物业管理业务	663,346.65	
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	物业管理业务	2,162,467.41	3,702,722.89
招商蛇口（济南）置业有限公司	物业管理业务	1,914,098.03	1,601,536.67
招商蛇口（天津）有限公司	物业管理业务	254,158.75	594,559.04
招商蛇口（温州）置业有限公司	物业管理业务		199,447.92
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	物业管理业务	1,443,763.06	759,942.01
招商蛇口（郑州）置业有限公司	物业管理业务	53,676.67	115,521.74
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	6,226,972.24	1,773,063.34
招商蛇口网谷（天津）有限公司	物业管理业务	949,996.20	255,180.33
招商新智科技有限公司	物业管理业务	42,575.10	
招商银行股份有限公司	物业管理业务	189,313.75	29,408.14
招商证券股份有限公司	物业管理业务	2,948,746.26	86,792.45
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	1,553,215.57	123,216.05
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	2,382,457.25	
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	286,556.62	
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,827,344.31	5,236,776.25
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	573,188.89	13,115.67
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	1,268,717.83	2,647,068.12

郑州招商康颂置业有限公司	物业管理业务	525,823.96	321,665.98
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务		1,542,906.22
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理业务		42,792.36
中国航空技术北京有限公司	物业管理业务	6,002,337.23	5,675,273.47
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	3,716,560.94	4,090,057.94
中国航空技术厦门有限公司	物业管理业务	1,319.79	4,171.63
中国航空技术深圳有限公司	物业管理业务	1,484,285.73	36,254.70
中国外运福建有限公司	物业管理业务	65,151.77	38,686.42
中国外运股份有限公司	物业管理业务	13,800.00	
中国外运海南有限公司	物业管理业务	1,281,663.02	
中航国际成套设备有限公司	物业管理业务	60,379.78	205,139.62
中航国际航空发展有限公司	物业管理业务	935,699.79	1,148,426.96
中航国际投资有限公司	物业管理业务	232,778.17	5,817.24
中航华东光电有限公司	物业管理业务		3,205.00
中航技国际储运有限责任公司	物业管理业务	22,997.19	2,525.66
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理业务	67,075.44	13,567.26
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	7,557,227.31	3,831,816.69
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	15,241,629.02	16,731,604.02
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理业务	86,571.42	86,571.42
中航御铭（安阳）科技有限公司	物业管理业务		105,634.29
中合才华（大连）置业有限公司	物业管理业务	1,107,611.19	
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理业务		413,966.87
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	218,797.76	
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	1,395,803.81	
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	536,635.33	
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	985,215.14	472,854.89
中外运集装箱运输有限公司厦门分公司	物业管理业务	40,276.71	35,147.85
中外运冷链物流（天津）有限公司	物业管理业务	43,517.88	
中外运物流（天津）有限公司	物业管理业务	1,208,136.18	
中外运物流（云南）有限公司	物业管理业务	382,453.89	
中外运物流供应链管理（扬州）有限公司	物业管理业务	142,022.63	
中外运物流广西有限公司	物业管理业务	442,965.09	
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	1,938,973.21	
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	730,091.91	530,709.65
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	373,664.37	
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	物业管理业务	86,544.77	88,534.01
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理业务	150,586.44	151,103.58
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理业务	196,413.47	128,440.79
重庆万桥交通科技发展有限公司	物业管理业务	3,684.23	2,003.84
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	8,484,834.57	
重庆长航天一物流有限公司	物业管理业务	126,808.36	
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	264,808.62	
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务	264,392.95	

重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	2,625,334.25	
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	4,939,935.47	1,745,543.02
重庆中字工程咨询监理有限责任公司	物业管理业务	92,750.35	86,902.81
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	1,053,458.92	1,841,465.33
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	1,628,687.70	4,287,021.57
招商蛇口及下属企业	物业管理业务	550,426.83	
招商局集团及下属企业	物业管理业务	4,057,968.61	
物业管理业务小计		519,060,893.72	430,050,616.40
赣州格兰云天国际酒店有限公司	资产管理业务		627,871.98
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	资产管理业务		773,095.72
深圳市中航城商业发展有限公司	资产管理业务		4,122.76
资产管理业务小计		-	1,405,090.46
合计		531,925,967.82	431,455,706.86

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

1. 成都招商博时房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期共确认成都招商博时房地产开发有限公司（以下简称“招商博时”）物业管理服务收入及资产管理业务收入 2,796,523.83 元，其中招商局物业管理有限公司成都分公司（以下简称“招商物业成都分公司”）共确认招商博时物业管理服务收入 2,080,739.86 元。该项收入由多个合同形成，主要合同列示如下：双方签订《物业开办物资委托采购服务合同》，由招商物业成都分公司向招商博时提供物业开办物资采购服务，招商物业成都分公司需将委托采购物资运送到成都市内招商博时指定地点，运输费用均由招商物业成都分公司承担；双方签订《2020 年中央华城二期二标上半年物业空置费协议》，招商博时委托物业成都分公司对中央华城二期二标未售房源或已售但未达收房条件的房屋进行物业管理服务；双方签订《中央华城项目营销配合物业服务协议》，招商博时委托招商物业成都分公司配合营销大厅范围内的客户接待、迎宾等工作，每月招商博时按约定的物业服务标准对招商物业成都分公司物业服务的执行情况实施监督检查，进行一次物业服务质量考核；双方签订《招商蛇口花园城经营期物业服务及酬金合同》，招商博时委托招商物业成都分公司为招商蛇口成都花园城项目提供经营期物业管理服务，根据商业物业管理标准及商业运营的需要提供装修监管、清洁绿化等各项服务。其他公司零星合同确认收入 715,783.97 元。

2. 广州招商房地产有限公司关联交易说明：本报告期共确认广州招商房地产有限公司（以下简称“广州招商房地产”）物业管理服务收入 9,474,288.32 元，其中招商局物业管理有限公司广州分公司（以下简称“招商物业广州分公司”）共确认广州招商房地产的物业管理服务收入及其他收入 4,666,759.2 元。该项收入由多个合同形成，主要合同列示如下：双方签订《创意园四期前期物业服务协议》，双方约定由招商物业广州分公司负责创意园四期一二三标段及地下室的物业管理工作；双方签订《招商意库项目营销配合物业服务协议》，由招商物业广州分公司负责招商意库项目的营销配合物业服务工作；双方签订《金山谷创意园一期标段二及地下室、A-1 栋及地下室前期物业服务合同》，双方约定由招商物业广州分公司负责创意园一期标段二及地下室、A-1 栋及地下室的物业管理工作；双方签订《金山谷创意园一期 A2 栋至 A6 栋及地下室前期物业服务合同》，双方约定由招商物业广州分公司负责金山谷创意园一期 A2 栋至 A6 栋及地下室的物业管理工作；双方签订《金山谷花园一期二期物业服务合同》，双方约定由招商物业广州分公司负责金山谷花园一期二期的物业管理服务；双方签订《金山谷上苑五、六、七期物业服务合同》，双方约定由招商物业广州分公司负责金山谷上苑五、六、七期的物业管理服务。其他公司零星确认收入 4,807,529.12 元。

3. 上海招商宝欣置业有限公司关联交易说明：本报告期上海招商局物业管理有限公司（以下简称“上海招商物业”）共确认上海招商宝欣置业有限公司（以下简称“上海招商宝欣”）物业管理服务收入 2,838,832.35 元。双方签订《宝悦华庭前期物业服务合同》，双方约定由上海招商物业负责宝悦华庭的物业管理工作，合同为包干制；双方签订《宝山花园城前期物业服务合同》，双方约定由上海招商物业负责花园城的物业管理工作，合同为包干制，上海招商宝欣按合同约定的物业服务标准对上海招商物业的物业服务工作执行情况实施监督检查，每月进行一次物业服务质量考核。

4. 深圳市德瀚投资发展有限公司关联交易说明：本报告期深圳招商物业共确认深圳市德瀚投资发展有限公司（以下简称“德瀚投资”）物业管理服务收入 6,723,925.22 元。该项收入由多个合同形成，主要合同列示如下：双方签订《招商中环

项目物业管理前期介入工程配合服务协议》，双方约定由深圳招商物业负责招商中环项目前期阶段物业配合工作，德瀚投资对深圳招商物业的服务质量每月进行一次考核；双方签订《招商中环 2020 年 1-12 月客服售后借调人员协议》，德瀚投资从深圳招商物业借调人员参与地产客户服务工作，人员编制、工作职责和管理要求等均按合同约定的标准执行。深圳招商物业确认收入 6,005,185.22 元，其他公司零星合同确认收入 718,740.00 元。

5. 天骄（广州）房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期招商物业广州分公司共确认天骄（广州）房地产开发有限公司（以下简称“天骄房地产”）物业服务收入 3,332,605.13 元。双方签订《前期物业管理委托合同书》，约定由招商物业广州分公司负责广州市新知识城腾龙大道招商雍景湾的物业管理工作；双方签订《招商雍景湾营销配合物业服务协议》，由招商物业广州分公司负责招商雍景湾项目的营销配合物业服务工作。

6. 武汉招平海盈置业有限公司关联交易说明：本报告期共确认武汉招平海盈置业有限公司（以下简称“招平海盈置业公司”）物业管理服务收入 23,586,872.64 元，其中深圳市招商置业顾问有限公司武汉分公司（以下简称“招商置业武汉分公司”）共确认招平海盈置业公司的销售代理服务收入 18,835,959.61 元。招商置业武汉分公司与招平海盈置业公司签订了《招商蛇口一江璟城项目 2021 年销售代理合同》。招商置业武汉分公司在合同期内开展销售服务工作，招平海盈置业公司支付招商置业武汉分公司代理费。其他公司零星合同确认收入 4,750,913.03 元。

7. 武汉招平润丰房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期共确认武汉招平润丰房地产开发有限公司（以下简称“武汉招平润丰”）物业管理服务收入 5,274,275.94 元。招商局物业管理有限公司建筑智能科技分公司（以下简称“招商物业建筑智能科技分公司”）确认建筑智能化设计施工收入 3,135,523.57。双方签订《武汉招平润丰房地产开发有限公司武汉依云华府项目智能化工程》，将该工程分包给招商物业建筑智能科技分公司，工程地点为武汉市江夏区梁山头路以东，富士康西路以南，承包方式为承包方式为合同总价包干，按工程量清单单件计价。武汉招商局物业管理有限公司（以下简称“武汉招商物业”）确认武汉招平润丰物业管理服务收入共 1,670,303.23 元。其他公司零星合同确认收入 468,449.14 元。

8. 漳州招商房地产有限公司关联交易说明：本报告期共确认漳州招商房地产有限公司（以下简称“漳州招商房地产”）物业服务收入 5,075,824.46 元，其中招商局物业管理有限公司漳州分公司（以下简称“招商物业漳州分公司”）确认漳州招商房地产物业服务收入 3,016,986.35 元。双方签订《招商卡达凯斯销售中心及展示区物业服务委托合同》，双方约定由物业漳州分公司负责招商卡达凯斯销售中心、展示区及样板房的物业管理工作；双方签订《招商兰溪谷销售中心及展示区物业服务委托合同》，双方约定由招商物业漳州分公司负责招商兰溪谷销售中心、展示区及样板房的物业管理工作。其他公司零星合同确认收入 2,058,838.11 元。

9. 招商局集团（香港）有限公司关联交易说明：本报告期招商局物业管理（香港）有限公司确认招商局集团（香港）有限公司物业管理服务收入 15,665,094.66 港币，折合人民币 13,063,122.44 元。招商局物业管理（香港）有限公司与招商局集团（香港）有限公司签订了《物业管理委托协议书》，双方约定由招商局物业管理（香港）有限公司为香港信德中心招商局大厦招商局集团总部办公区、香港新宝大厦等合同约定的范围提供物业服务。

10. 上海浦隽房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期上海招商局物业管理有限公司（以下简称“上海招商物业”）共确认上海浦隽房地产开发有限公司（以下简称“上海浦隽房地产”）物业服务收入 5,162,338.93 元。该项收入由多个合同形成，主要合同列示如下：双方签订《森兰 D1-4 项目物业设备查验、调试协议》，上海浦隽房地产委托上海招商物业完成森兰 D1-4 项目的工程设备调试、分项工程的承接查验、日常物业管理及清洁等工作；双方签订《新项目客户服务配合协议》，由上海招商物业配合上海浦隽房地产完成森兰 1-4 项目的客户服务配合工作；双方签订《森兰美奂物业管理早期介入协议》，约定由上海招商物业负责森兰美奂项目的物业管理服务工作；双方签订《森兰美奂物业管理服务合同》，合同采用包干制，双方约定由上海招商物业完成森兰美奂空置房的物业管理动作；双方签订《森兰花园城物业管理服务合同》，约定由上海招商物业负责上海市浦东新区启帆路 517 号森兰花园城的物业管理服务工作。

11. 深圳市太子湾商泰置业有限公司关联交易说明：本报告期共确认深圳市太子湾商泰置业有限公司（以下简称“太子湾商泰置业公司”）建筑智能化设计施工收入和中介收入 10,095,583.29 元。深圳市招商置业顾问有限公司（以下简称“招商置业”）确认太子湾商泰置业公司销售代理服务收入 3,880,366.76 元。招商置业与太子湾商泰置业公司签订了《招商蛇口深圳湾海大厦 DY0203 一期项目太子湾湾玺公寓项目 T6 栋尾盘 31G 单位外围代理费用合同（转介）》，招商置业需完成太子湾湾玺公寓项目 T6 栋 31G 单位商务公寓的销售任务。招商置业在合同期内开展服务工作，太子湾商泰置业公司需支付招商置业代理费。深圳招商局物业管理有限公司（以下简称“深圳招商物业”）共确认深圳市太子湾商泰置业有限公司

(以下简称“商泰置业”)建筑智能化设计施工收入 6,215,216.53。双方签订《深圳市太子湾商泰置业有限公司太子湾二组团 DY02-03 地块智能化工程》，将该工程分包给深圳招商物业，工程地点为深圳市南山区蛇口太子湾片区，承包方式为承包方式为合同总价包干，按工程量清单单件计价。

12. 北京亚林东房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期深圳招商物业管理有限公司（以下简称“深圳招商物业”）共确认北京亚林东房地产开发有限公司（以下简称“北京亚林东”）建筑智能化设计施工收入 9,360,017.19。双方签订《北京亚林东商品房项目智能化工程》，将该工程分包给深圳招商物业，工程地点为北京市丰台区玉泉营环岛，承包方式为合同总价包干，按工程量清单单件计价。

13. 中航技易发投资有限公司关联交易说明：本报告期共确认中航技易发投资有限公司物业服务收入 15,241,629.02 元。双方签订《中航技研发展示中心物业服务委托合同》，约定由中航物业北京分公司负责北京市中航技研发展示中心的物业管理工作。

14. 中航技进出口有限责任公司关联交易说明：本报告期共确认中航技进出口有限责任公司物业服务收入 7,557,227.31 元。双方签订《专项服务委托合同》，约定由中航物业北京分公司负责中航技进出口有限责任公司的专项服务工作；双方签订《一卡通充值服务合同》，由中航物业北京分公司负责中航技进出口有限责任公司的一卡通充值服务工作。

15. 飞亚达精密科技股份有限公司关联交易说明：本报告期共确认与飞亚达精密科技股份有限公司（以下简称“飞亚达精密科技”）的物业管理业务收入 5,008,112.86 元，其中，飞亚达钟表大厦根据双方签订的协议确认的物业管理业务收入 1,704,097.20 元，飞亚达科技大厦签订的协议确认物业管理业务收入 3,304,015.66 元。物业飞亚达管理处按合同规定对飞亚达科技大厦开展物业管理工作，飞亚达精密科技按合同约定的物业服务标准对物业飞亚达管理处服务及制度的执行情况实施监督检查，每月进行一次物业服务质量考核，对于不合格项有权要求物业飞亚达管理处限期整改。

16. 南京盛通房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期共确认南京盛通房地产开发有限公司（以下简称“盛通地产”）物业服务收入 8,577,600.21 元。双方签订《前期物业管理委托合同书》，约定由南京招商局物业负责 G43 雍宁府的物业管理工作；双方签订《G43 雍宁府营销配合物业服务协议》，由南京招商局物业负责 G43 雍宁府项目的营销配合物业服务工作。

17. 云南雨泉置业有限公司关联交易说明：本报告期共确认云南雨泉置业有限公司(以下简称“雨泉置业”)物业服务收入 5,807,207.32 元。其中深圳招商建筑科技有限公司(以简称“招商建筑科技”)共确认雨泉置业建筑工程施工收入 3,223,577.98 元。双方签订《雨花国际商务中心一期(招商翰林大观) A2 地块智能化工程施工合同》，将该工程分包给招商建筑科技，工程地点为昆明市呈贡新区雨花片区，承包方式为固定单价包干，按工程量清单单件计价。其他公司零星合同确认收入 2,583,629.34 元。

18. 中国航空技术北京有限公司关联交易说明：本报告期共确认中国航空技术北京有限公司物业服务收入及其他收入 6,002,337.23 元。双方签订《物业服务合同》，约定由中航物业北京分公司负责北京市中航国际广场的物业管理工作。

19. 南宁招商汇天房地产有限公司交易说明：本报告期共确认南宁招商汇天房地产有限公司（以下简称“南宁招商汇天”）物业服务收入 5,048,551.84 元。其中深圳市招商置业顾问有限公司（以下简称“招商置业”）确认南宁招商汇天中介代理服务费收入 4,169,498.88 元。招商置业与南宁招商汇天签订了《南宁招商·榕园项目产权车位包销协议》及《南宁禧园项目产权车位包销协议》，招商置业需完成南宁招商汇天 508 个招商榕园项目产权车位及 308 个招商禧园项目产权车位的销售任务。招商置业在合同期内开展服务工作，南宁招商汇天需支付招商置业代理服务费。其他公司零星合同确认收入 879,052.96 元。

20. 招商蛇口十堰置业有限公司关联交易说明：本报告期共确认招商蛇口十堰置业有限公司（以下简称“十堰置业公司”）物业服务收入 6,226,972.24 元。其中深圳市招商置业顾问有限公司武汉分公司（以下简称“招商置业武汉分公司”）确认十堰置业公司销售代理服务费收入 4,024,703.25 元。招商置业武汉分公司与十堰置业公司签订了《招商兰溪谷项目 2020 年创新销售代理合同》，招商置业武汉分公司需完成十堰兰溪谷销售任务。招商置业武汉分公司在合同期内开展服务工作，十堰置业公司需支付招商置业武汉分公司代理费。其他公司零星合同确认收入 2,202,268.99 元。

21. 成都招商龙城房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期共确认成都招商龙城房地产开发有限公司（以下简称“成都招商龙城”）物业服务收入 6,587,524.00 元。招商局物业管理有限公司建筑智能科技分公司（以下简称“招商物业建筑智能科技分公司”）确认成都招商龙城房地产开发有限公司（以下简称“成都招商龙城”）建筑智能化设计施工收入

2,710,953.35。双方签订《成都招商龙城房地产开发有限公司成都依云上城三期智能化工程》，将该工程分包给招商物业建筑智能科技分公司，工程地点为成都市龙泉驿区西河镇群辉北路西侧，承包方式为承包方式为合同总价包干，按工程量清单单件计价。招商局物业管理有限公司成都分公司（以下简称“招商物业成都分公司”）共确认招商龙城物业管理服务收入 3,513,363.11 元。该项收入由多个合同形成，主要合同列示如下：双方签订《物业开办物资委托采购服务合同》，由招商物业成都分公司向招商龙城提供物业开办物资采购服务，招商物业成都分公司需将委托采购物资运送到成都市内招商龙城指定地点，运输费用均由招商物业成都分公司承担；双方签订《依云上城三期入伙客户关系维护协议》，招商龙城委托物业成都分公司对依云上城项目三期入伙期间进行客户关系维护服务，保证平稳交付；双方签订《招商依云上城 2021 年售楼部物业管理协议》，招商龙城委托招商物业成都分公司配合营销大厅范围内的物业管理工作，保障依云上城项目的成功开发和销售工作有效开展，每月招商龙城对物业管理工作进行确认及评价，按预算标准及实际工作量付费；双方签订《招商依云上城 2020-2021 年度房修工程师人员服务合同》，招商龙城委托招商物业成都分公司为招商蛇口成都依云上城项目提供房修工程师人员服务外包服务。其他公司零星合同确认收入 363,207.54 元。

22. 厦门天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期共确认厦门天马微电子有限公司物业管理服务收入 6,393,503.61 元，该项收入由一个合同形成，主要合同列示如下：双方签订《物业服务合同》，由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物业管理服务，根据物业管理标准及运营的需要提供公共区域的维修、养护和管理、设施设备维护、绿化养护、维护公共秩序、前台会务接待、客房服务管理、宿舍管理等各项服务。

23. 重庆怡置招商房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期共确认重庆怡置招商房地产开发有限公司案场收入及物业收入 8,484,834.57 元，其中招商局物业管理有限公司重庆分公司共确认重庆怡置房地产开发有限公司早期营销配合收入 6,989,238.94 元，双方签订《公园大道销售中心及展示区物业服务合同》，《2020 年公园大道 F85-1 地块物业特约服务委托合同》，《2020 年公园大道 F74-1 地块物业特约服务委托合同》，《2020 年公园大道 F66-2、67-2、68-2 地块物业特约服务委托合同》，定由招商局物业管理有限公司重庆分公司负责重庆公园大道物业各地块的营销配合工作；双方签订《“质享生活”物业服务合同》，由招商物业管理有限公司重庆分公司负责重庆公园大道物业服务工作，本报告期共确认收入 287,435.56 元。本报告期确认重庆怡置招商房地产开发有限公司空置房费收入 1,100,298.75 元，其他零星确认收入 107,861.32 元。

24. 广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：本报告期共确认广东国际大厦实业有限公司物业管理收入 6,402,393.34 元。确认的收入及成本依据双方签订的《2021 年度广东国际大厦物业服务合同》形成，合同规定由中航物业管理有限公司广州分公司（以下简称：中航物业广州分公司）负责广东国际大厦实业有限公司（以下简称：广国际实业公司）管辖区域的物业管理服务及其客户室内清洁、维修、安保等服务，中航物业广州分公司向广国际实业公司按月支付办公场地租赁费及由其垫付的公共水电分摊费用与设备使用及维修费用。由广国际实业公司按月考核支付中航物业广州分公司物业管理费。

25. 天虹数科商业股份有限公司关联交易说明：本报告期共确认天虹数科商业股份有限公司（以下简称“天虹数科”）物业服务收入及其他收入 5,313,075.92 元，其中中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“中航物业地产项目分公司”）共确认天虹数科物业服务收入 4,676,151.89 元。双方签订《物业管理委托合同》，约定由中航物业地产项目分公司负责深圳南山区中心路（深圳湾段）3019 号天虹大厦提供物业管理服务。其他零星确认收入 636,924.03 元。

26. 关于深圳招商到家汇科技有限公司与招商局集团及下属主要企业、招商蛇口及下属主要企业发生的关联交易说明：深圳招商到家汇科技有限公司（以下简称“招商到家汇”）主要业务系通过线上交易平台为关联方公司提供办公用品及设备采购服务，由于单笔交易金额较小，故将本年与关联方之间的交易按客户分为招商局集团及下属主要企业、招商蛇口及下属主要企业汇总进行披露，本年深圳招商到家汇科技有限公司共确认招商局集团及下属主要企业销售商品及物业管理业务收入 13,581,986.50 元、确认招商蛇口及下属主要企业销售商品及物业管理业务收入 3,818,124.17 元。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

关联托管情况说明：

2020 年至 2021 年招商九方与招商蛇口下属企业签订了商业项目托管协议，招商九方受托经营管理招商蛇口下属企业持有的商业项目并收取相应的受托管理费，本报告期招商九方确认与招商蛇口下属企业成都招商博时房地产开发有限公司

司、大连招源房地产有限公司、汇港实业（深圳）有限公司、深圳招商商置投资有限公司等发生的受托管理收入共计 7,641,648.36 元。

委托管理情况说明：

2019 年 8 月 23 日，公司第八届董事会第四十七次会议审议通过了《关于公司与关联方之间股权托管事项的议案》，将公司持有的从事房地产开发业务的下属公司衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权委托招商蛇口管理，该股权托管协议将于公司发行股份购买资产涉及的 393,384,644 股新增股份在深圳证券交易所上市之日 2019 年 12 月 5 日起生效。报告期末确认委托管理支出。

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	1,680,952.38	5,921,842.64
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	4,305,816.36	4,305,816.36
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	7,667,304.50	4,902,720.89
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701		154,420.95
天虹数科商业股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A-19 至 22	6,809,349.38	4,466,518.87
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	5,799,310.02	5,741,665.44
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/B201 仓库	7,284,471.19	551,709.18
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	赣州九方购物中心 L156	564,896.07	538,190.94
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	333,328.38	234,904.78
飞亚达销售有限公司	昆山九方购物中心 1-001	2,373.36	72,302.96
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	5,906,349.21	2,064,789.82
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		9,974.68
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	193,894.98	101,854.74
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	73,918.02	75,608.02
中航御铭（安阳）科技有限公司	南光大厦 0604-605	17,696.00	
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室		105,634.29
招商银行股份有限公司	南光大厦 2 层 B 段、C 段（201 室）、南光大厦 1 层 103 室、2 层 B 段、C 段（203 室）	1,472,519.28	
深圳中航资源有限公司	航空大厦 1903-04、06 室	187,132.86	
深圳华新金属结构工程有限公司	南光大厦 4-东西座 403 室	280,000.02	

合计		42,579,312.01	34,087,415.54
----	--	---------------	---------------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
飞亚达精密科技股份有限公司	办公用房	3,954,766.89	4,340,050.16
深圳上海宾馆	门店用房	78,000.00	68,095.24
天马微电子股份有限公司	厂房用房		1,389,113.98
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	242,291.64	461,941.42
深圳市招商公寓发展有限公司	员工宿舍租金		16,721.19
成都招商博时房地产开发有限公司	停车场租赁		160,603.73
招商局重庆交通科研设计院有限公司	办公用房	273,008.95	78,750.00
广州招商房地产有限公司	员工宿舍	209,071.70	201,470.77
招商局（上海）投资有限公司	办公用房	1,090,012.83	522,420.38
深圳市招商公寓发展有限公司	门店用房	124,558.07	106,138.45
深圳招商商置投资有限公司	办公用房、门店用房	507,962.90	501,884.08
深圳招商房地产有限公司	门店用房	248,545.53	119,082.95
佳临兴业有限公司	办公用房	90,061.20	97,815.60
深圳市招商公寓发展有限公司	员工宿舍租金	7,271,940.00	7,130,412.37
深圳招商商置投资有限公司	办公用房	488,527.61	429,060.15
深圳市招商前海湾置业有限公司	食堂	194,030.00	
招商港务（深圳）有限公司	员工宿舍	30,546.79	
广东国际大厦实业有限公司	办公用房	225,688.08	
合计		15,029,012.19	15,623,560.47

（4）关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,500,000,000.00	2021.2.2	到期日之日起两年	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	300,000,000.00	2021.5.31	到期日之日起两年	否

关联担保情况说明：

2020年10月16日，公司2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册发行中期票据及超短期融资券的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的中期票据及不超过人民币5亿元（含5亿元）的超短期融资券。2020年10月21日，公司控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司为上述中期票据、

超短期融资券注册发行出具担保函，分别提供不超过 15 亿元、5 亿元的连带责任保证担保。公司分别于 2021 年 2 月 2 日、2021 年 5 月 28 日发行 15 亿元中期票据及 3 亿元超短期融资券，上述担保期限均自发行成功之日起至到期之日起两年。

(5) 关联方资金拆借

无

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,662,847	6,390,937

(8) 其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	588,868.15	493.72	2,635,228.62	2,209.42
应收账款	北京时尚天虹百货有限公司	1,751.54	1.47	2,642.94	2.22
应收账款	成都天马微电子有限公司	722,499.99	722.50	705,000.00	705.00
应收账款	大连航华置业有限公司	-	-	4,153,095.64	1,451.66
应收账款	东莞市天虹商场有限公司	-	-	86,900.00	36.97
应收账款	飞亚达精密科技股份有限公司	-	-	780,119.30	674.12
应收账款	飞亚达销售有限公司	12,199.54	10.24	5,349.77	4.49
应收账款	飞亚达销售有限公司华南分公司	10,097.97	8.47	10,097.97	8.47
应收账款	飞亚达销售有限公司昆山分公司	521.60	0.52	518.02	0.52
应收账款	赣州格兰云天国际酒店有限公司	5,636,898.94	5,636.91	4,203,353.50	4,203.36
应收账款	赣州市天虹百货实业有限公司	-	-	266,277.10	266.28
应收账款	共青城中航文化投资有限公司	2,137,680.00	1,792.26	1,083,000.00	908.00
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	883,046.04	732.93	996,534.74	827.13
应收账款	九江云岭房地产开发有限公司	-	-	87,500.00	73.36
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	2,681,666.66	2,681.67		

应收账款	南昌市天虹商场有限公司		-	2,255,151.37	1,910.81
应收账款	南昌市天虹置业有限公司		-	1,444,664.27	1,425.60
应收账款	厦门市天虹商场有限公司	857.55	0.81	237,897.47	223.42
应收账款	厦门天马微电子有限公司	2,120,853.00	2,120.85	962,120.00	962.12
应收账款	上海天马微电子有限公司	1,396,596.50	1,170.93	762,283.50	639.11
应收账款	上海天马有机发光显示技术有限公司	605,600.60	507.74	360,876.30	302.56
应收账款	上海中航光电子有限公司	1,055,348.00	884.82	513,457.00	430.49
应收账款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	1,085.09	1.09	67,290.94	67.29
应收账款	深圳华新金属结构工程有限公司	1,037,630.89	1,033.71	1,044,500.89	1,040.55
应收账款	深圳上海宾馆	78,713.00	616.03	78,713.00	616.03
应收账款	深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	60,766.05	54.30	50,916.28	45.50
应收账款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	83,306.36	73.39	17,582.89	15.49
应收账款	深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	41,988.00	48.43	47,688.00	55.01
应收账款	深南电路股份有限公司	13,992.38	-	13,992.38	
应收账款	深圳市外代仓储有限公司	-	-	70,833.33	70.83
应收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	887,755.42	9,767.49	139,808.80	1,538.24
应收账款	深圳市中航城商业发展有限公司	805,194.41	1,357.90	814,463.20	1,373.53
应收账款	深圳市中航城停车场管理有限公司	392,400.00	394.77	416,049.00	418.56
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	-	-	4,898.64	35.80
应收账款	深圳市中航华城商业发展有限公司	358,448.00	358.45	294,316.45	294.32
应收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	241,352.77	1,277.36	189,496.02	1,002.91
应收账款	深圳中航商贸有限公司	570,727.07	600.85	570,727.07	600.85
应收账款	深圳中航资源有限公司	89,474.74	110.14	89,474.74	110.14
应收账款	苏州苏航置业有限公司	739,823.54	620.28	613,719.46	514.55
应收账款	天虹数科商业股份有限公司	1,912,687.33	1,805.41	1,258,229.52	1,187.66
应收账款	天津天华宏运物流有限公司	-	-	193,985.22	162.64
应收账款	天马微电子股份有限公司	504,140.50	422.68	607,777.00	509.57
应收账款	武汉天马微电子有限公司	3,157,335.53	2,647.17	789,700.00	662.10
应收账款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	616,243.68	23,283.81	2,466,243.68	93,183.17
应收账款	岳阳市天虹百货有限公司		-	994,709.14	36,157.67
应收账款	长沙市天虹百货有限公司		-	200.00	0.17
应收账款	招商证券股份有限公司	-	-	314,242.35	263.47
应收账款	中国航空技术国际控股有限公司	2,112,355.17	1,771.00	283,062.35	237.32
应收账款	中国航空技术厦门有限公司	1,397.54	1.40		
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	1,309,494.15	1,491.30	1,244,208.94	1,416.95
应收账款	中航国际航空发展有限公司	1,022,439.82	857.18	41,938.62	35.16
应收账款	中航国际投资有限公司	199.68	0.20		
应收账款	中航华东光电有限公司	-	-	726,914.75	609.46
应收账款	中航技国际储运有限责任公司	10,961.23	9.17	1,206.70	1.01
应收账款	中航技易发投资有限公司	19,128,368.57	16,022.12	10,160,654.42	8,510.67
应收账款	中航金网（北京）电子商务有限公司	60,600.00	60.60	15,150.00	15.15
应收账款	中和中（北京）光电科技有限公司	45,235.99	37.93	45,235.99	37.93

应收账款	深圳坪山招商房地产有限公司	22,745,626.81	12,965.24	22,745,626.81	12,965.24
应收账款	深圳招商房地产有限公司	5,159,709.45	2,941.09	6,951,869.16	3,962.64
应收账款	天骄（广州）房地产开发有限公司	-	-	11,528,186.05	6,571.18
应收账款	杭州润和东欣置业有限公司	4,627,916.66	2,637.96	4,629,373.11	2,638.79
应收账款	广州招商房地产有限公司	6,118,112.32	3,487.39	2,278,345.76	1,298.68
应收账款	杭州北晨房地产开发有限公司	233,218.72	132.94	233,218.72	132.94
应收账款	深圳招商安业投资发展有限公司	474,740.04	474.74		
应收账款	天津招商泰达房地产开发有限公司	29,494.97	29.49		
应收账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	3,637,643.54	2,073.49	5,970,873.13	3,403.46
应收账款	武汉招平海盈置业有限公司	10,626,809.75	6,057.39	8,725,769.03	4,973.78
应收账款	苏州招商瑞创房地产有限公司	129,560.41	73.85	3,402,743.42	1,939.60
应收账款	南通长轮房屋开发有限公司	123,642.10	70.48	123,642.10	70.48
应收账款	招商局地产（苏州）有限公司	2,750,272.30	1,567.69	3,155,375.30	1,798.60
应收账款	河南天地新居置业有限公司	143,832.74	81.99	418,643.79	238.63
应收账款	深圳市招商文发房地产开发有限公司	2,998,774.34	1,709.33	2,998,774.34	1,709.33
应收账款	深圳市德瀚投资发展有限公司	470,504.61	268.19	2,011,591.35	1,146.63
应收账款	南京招商启盛房地产有限公司	3,269,621.11	1,863.69	412,524.59	235.14
应收账款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	426,484.24	243.10	1,135,738.98	647.38
应收账款	昆明招金房地产有限公司	602,017.63	343.16	1,550,201.54	883.63
应收账款	苏州招商瑞诚房地产有限公司	255,888.03	145.86	625,888.03	356.76
应收账款	天津招江投资有限公司	110,187.34	62.81	1,582,811.87	902.22
应收账款	烟台招商局置业有限公司	885,249.23	504.60	457,360.30	260.70
应收账款	杭州星日房地产开发有限公司	306,023.96	174.43	493,014.81	281.02
应收账款	重庆招商置地开发有限公司	392,290.19	223.61	392,290.19	223.61
应收账款	汇港实业（深圳）有限公司	-	-	1,296,166.30	738.83
应收账款	上海招平房地产开发有限公司	2,157,141.40	1,229.60	287,660.49	163.97
应收账款	哈尔滨银开房地产开发有限公司	135,013.14	76.96	50,611.17	28.85
应收账款	招商局地产（常州）有限公司	1,275,046.58	726.79	1,539,634.40	877.61
应收账款	镇江盈盛房地产开发有限公司	453,149.73	258.30	2,222,766.82	1,267.00
应收账款	成都招商博时房地产开发有限公司	203,341.11	115.91	305,729.33	174.27
应收账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	7,792.74	7.79		
应收账款	成都招商龙城房地产开发有限公司	3,325,521.79	1,895.62	370,582.63	211.24
应收账款	郑州天地康颂置业有限公司	807,693.65	460.36	92,742.71	52.86
应收账款	重庆招商依城房地产开发有限公司	853,340.12	853.34		
应收账款	上海招商宝欣置业有限公司	1,970,600.66	1,123.26	2,692,987.02	1,535.03
应收账款	重庆招商依云房地产有限公司	233,842.54	133.48	3,521.40	2.01
应收账款	成都招商远康房地产开发有限公司	222,461.21	126.80	3,430,139.40	1,955.21
应收账款	晋宁金辰房地产开发有限公司	1,754,654.12	-	6.21	
应收账款	武汉中建壹品招盈置业有限公司	927,907.51	528.92	1,046,815.68	596.70
应收账款	佛山招商新城高新技术有限公司	15,482.16	8.82	15,482.16	8.82
应收账款	广州依云房地产有限公司	-	-	166,585.57	94.96
应收账款	杭州杭盛房地产开发有限公司	63,088.25	35.96	63,088.25	35.96
应收账款	云南雨泉置业有限公司	99,406.92	56.66	46,860.37	26.71

应收账款	苏州招商瑞盈房地产有限公司	854,290.92	486.95	854,290.92	486.95
应收账款	招商蛇口网谷（天津）有限公司	1,006,995.99	574.00	4,747,677.50	2,706.23
应收账款	南宁招商汇天房地产有限公司	5,009,712.03	2,855.69	235,425.95	134.20
应收账款	佛山依云观园房地产有限公司	91,184.02	51.97	72,200.17	41.15
应收账款	云南招商城投房地产有限公司	9.00	0.01	120,089.04	68.45
应收账款	招商局地产（武汉）有限公司	54,552.56	31.10	114,007.79	64.99
应收账款	武汉招商平润丰房地产开发有限公司	653,794.26	372.68	437,897.74	249.61
应收账款	招商蛇口十堰置业有限公司	1,331,504.31	758.98	894,994.89	510.16
应收账款	天津湾房产建设有限公司	138,687.33	79.05	39,542.28	22.54
应收账款	招商局地产（烟台）有限公司	3,402,665.78	1,939.56	1,470,323.76	838.10
应收账款	招商局漳州开发区有限公司	768,199.57	437.88	508,625.11	289.92
应收账款	武汉招商地产古田置业有限公司	66,929.04	38.15	66,929.04	38.15
应收账款	镇江火炬置地发展有限公司	64,865.05	36.97	150,467.85	85.77
应收账款	招商局地产（杭州）有限公司	-	-	216,697.86	123.52
应收账款	杭州惠余置业有限公司	587,347.73	334.80	533,144.32	303.90
应收账款	南京招商招盛房地产有限公司	63,068.26	63.07		
应收账款	郑州招商颐城港区置业有限公司	219,336.26	125.02	368,176.95	209.86
应收账款	南京招荣房地产开发有限公司	56,715.50	32.33	56,715.50	32.33
应收账款	招商蛇口（济南）置业有限公司	1,513,527.55	862.73	1,484,476.24	846.17
应收账款	漳州招商房地产有限公司	1,725,555.11	983.64	151,427.81	86.32
应收账款	招商局地产（南京）有限公司	567,036.20	323.26	10,822.91	6.17
应收账款	西安茂安房地产有限公司	288,019.36	164.17	161,173.30	91.87
应收账款	宁波江湾房地产开发有限公司	213,840.54	121.89	310,092.54	176.76
应收账款	武汉招商地产汉江置业有限公司	1,546,206.67	881.38	189,815.75	108.20
应收账款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	187,399.82	106.82	1,164,659.98	663.87
应收账款	南宁招商众鑫房地产有限公司	2,360,934.40	2,360.93	-	-
应收账款	青岛招商海德置业发展有限公司	-	-	92,741.07	52.86
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	1,246,481.45	710.51	192,716.25	109.85
应收账款	北京广盈房地产开发有限公司	200,212.68	114.13	187,112.56	106.66
应收账款	宁波招商高新置业有限公司	151,787.38	86.52	151,787.38	86.52
应收账款	招商局地产（太仓）有限公司	6,572.55	3.75	146,094.52	83.28
应收账款	武汉新得房地产开发有限公司	437,591.45	249.43	3,346,371.60	1,907.47
应收账款	南宁招商浩田房地产有限公司	277,497.41	158.18	277,497.41	158.18
应收账款	珠海依云房地产有限公司	61,789.25	35.22	199,240.07	113.57
应收账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	119,979.70	68.39	119,979.70	68.39
应收账款	郑州招商康颂置业有限公司	13,920.59	7.93	13,920.59	7.93
应收账款	厦门市景湖城房地产有限公司	372,081.77	212.11	94,622.47	53.94
应收账款	招商蛇口（郑州）置业有限公司	478,120.78	272.53	536,571.05	305.85
应收账款	佛山依云上园房地产有限公司	66,830.62	38.09	66,830.62	38.09
应收账款	合肥招商章盛房地产开发有限公司	487,327.24	277.79	472,001.28	269.05
应收账款	招商局（蕲春）投资发展有限公司	111,218.55	63.40	111,218.55	63.40
应收账款	招商局地产（重庆）花园城有限公司	1,988,855.98	1,988.86	-	-
应收账款	北京亚林东房地产开发有限公司	345,700.47	197.07	39,627.90	22.59

应收账款	南宁招商汇城房地产有限公司	93,331.15	53.20	76,798.13	43.78
应收账款	佛山招商房地产有限公司	-	-	56,673.01	32.30
应收账款	东风汽车房地产有限公司	1,757,144.24	998.68	2,304.90	1.31
应收账款	招商蛇口（天津）有限公司	-	-	38,071.11	21.70
应收账款	佛山依云臻园房地产有限公司	-	-	33,410.52	19.04
应收账款	重庆招商金山意库商业管理有限公司	24,524.53	13.98	24,524.53	13.98
应收账款	武汉招商平雍荣置业有限公司	2,369,051.68	1,349.99	25,533.39	14.55
应收账款	福州市雍景湾房地产有限公司	20,596.28	11.74	22,158.68	12.63
应收账款	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	2,482,137.68	1,414.85	4,586,102.18	2,614.13
应收账款	沈阳招商源房地产开发有限公司	93,142.30	53.06	14,007.78	7.98
应收账款	招商蛇口（宜昌）置业有限公司	8,866.20	5.05	8,866.20	5.05
应收账款	招商局地产（厦门）有限公司	69,376.01	39.55	69,376.01	39.55
应收账款	武汉招商润碧盈房地产开发有限公司	139,769.87	79.67	61,031.37	34.79
应收账款	招商局地产（日照）有限公司	565,819.49	322.52	298,206.85	169.98
应收账款	北京招商合房地产开发有限公司	363,842.57	207.39	63,842.57	36.39
应收账款	常熟招商琴湖投资发展有限公司	-	-	1,118,614.69	637.62
应收账款	赤湾集装箱码头有限公司	-	-	9,778.70	5.57
应收账款	大连招义房地产有限公司	1,770,131.14	1,008.99	1,049,224.85	598.07
应收账款	大连招商莹房地产有限公司	82,296.58	46.91	82,296.58	46.91
应收账款	大连招商源房地产有限公司	157,741.31	89.91	157,741.31	89.91
应收账款	东莞招商启达房地产开发有限公司	7,388.89	4.21	7,388.89	4.21
应收账款	东莞招商致远房地产开发有限公司	1,485,115.06	846.53	1,485,115.06	846.53
应收账款	佛山招商翰林房地产有限公司	68,638.41	39.12	68,638.41	39.12
应收账款	佛山招商中环房地产有限公司	268,440.53	153.00	80,865.03	46.09
应收账款	福建招商云谷开发有限公司	449,312.53	256.12	329,459.83	187.80
应收账款	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	50,803.50	28.96	50,803.50	28.96
应收账款	合肥招商杰盛房地产开发有限公司	1,614,205.42	920.11	1,614,205.42	920.11
应收账款	嘉兴招商房地产开发有限公司	-	-	896,036.31	510.75
应收账款	南京丁家庄商贸有限公司	287,990.85	164.16	384,524.08	219.18
应收账款	南京利盛房地产开发有限公司	62,090.49	35.39	277,621.54	158.25
应收账款	南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	529,114.68	301.60	149,136.42	85.01
应收账款	南京盛通房地产开发有限公司	3,317,918.86	1,891.03	10,913.32	6.22
应收账款	南京悦盛房地产开发有限公司	-	-	219,767.20	125.27
应收账款	青岛招商铭华置业有限公司	384,119.19	218.95	168,808.08	96.22
应收账款	厦门市臻园房地产有限公司	726,452.99	414.09	726,452.99	414.09
应收账款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	4,209,040.52	2,399.20	1,671,810.00	952.95
应收账款	厦门招商雍华府房地产有限公司	951.42	0.54	951.42	0.54
应收账款	上海宝琛置业有限公司	516,152.19	294.21	332,797.93	189.70
应收账款	上海招商置业有限公司	75,380.60	42.97	75,380.60	42.97
应收账款	蛇口集装箱码头有限公司	-	-	93,725.17	53.42
应收账款	深圳妈港仓码有限公司	-	-	2,201.20	1.25
应收账款	深圳市招商创业有限公司	3,417.00	1.95	3,417.00	1.95
应收账款	深圳市招商公寓发展有限公司	93,306.38	53.15	6,600.33	3.76

应收账款	深圳招商华侨城物业管理有限公司	-	-	4,514,287.51	2,573.19
应收账款	深圳招商新安置业有限公司	36,676.20	20.91	36,676.20	20.91
应收账款	苏州市招融致新房地产有限公司	-	-	50,062.82	28.54
应收账款	苏州招商融新投资发展有限公司	602,703.58	343.55	602,703.58	343.55
应收账款	太仓招新置业有限公司	476,135.84	271.40	2,390,311.28	1,362.50
应收账款	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	793,077.50	452.06	516,901.48	294.64
应收账款	无锡瑞商房地产开发有限公司	491,108.52	279.93	257,615.48	146.84
应收账款	武汉奥明房地产开发有限公司	-	-	2,290,952.00	1,305.87
应收账款	武汉栖霞置业有限公司	2,963.30	1.69	2,963.30	1.69
应收账款	襄阳招投房地产有限公司	882,340.36	502.96	181,480.50	103.45
应收账款	徐州淮海金融招商发展有限公司	606,818.81	345.89	407,343.13	232.19
应收账款	烟台孚旺置业有限公司	2,336,173.94	1,331.64	622,623.49	354.90
应收账款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	1,718,789.22	979.72	724,414.47	412.92
应收账款	湛江招商港城投资有限公司	249,561.72	142.25	443,711.72	252.92
应收账款	招商局仁和养老投资有限公司	318,926.21	181.79	239,072.62	136.27
应收账款	招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	1,103,329.94	628.91	1,649,811.13	940.41
应收账款	郑州康尚置业有限公司	259,913.74	148.15	279,416.16	159.27
应收账款	中山禹鸿房地产开发有限公司	213,296.55	121.58	403,144.34	229.80
应收账款	沈阳招胜房地产开发有限公司	9,975.00	9.98	-	-
应收账款	飞亚达精密科技股份有限公司	530,371.02	530.37	-	-
应收账款	北京千秋营宸房地产开发有限公司	313,823.13	313.82	-	-
应收账款	深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	94,902.64	94.90	-	-
应收账款	广州联森房地产有限公司	112,674.84	112.67	-	-
应收账款	广州联洲房地产有限公司	255,563.72	255.56	-	-
应收账款	北京经开亦盛房地产开发有限公司	10,000.00	10.00	-	-
应收账款	常熟市琴宏房地产开发有限公司	1,385,307.41	1,385.31	-	-
应收账款	佛山招商果岭房地产有限公司	1,085,357.57	1,085.36	-	-
应收账款	佛山招商雍华府房地产有限公司	40,044.00	40.04	-	-
应收账款	昆明同冠房地产开发有限公司	211,915.72	211.92	-	-
应收账款	昆明同润房地产开发有限公司	198,464.22	198.46	-	-
应收账款	柳州招商汇信房地产有限公司	405,326.20	405.33	-	-
应收账款	南京创马投资发展有限公司	19,187.11	19.19	-	-
应收账款	上海虹润置业有限公司	78,585.69	78.59	-	-
应收账款	上海招虹置业有限公司	7,550.31	7.55	-	-
应收账款	深圳市南油（集团）有限公司	9,342.02	9.34	-	-
应收账款	深圳招商美伦酒店管理有限公司美伦公寓分公司	19,380.22	19.38	-	-
应收账款	天津雍景湾房地产开发有限公司	208,718.71	208.72	-	-
应收账款	温州德信江滨置业有限公司	10,656.00	10.66	-	-
应收账款	武汉长航美湾置业有限公司	506,435.30	506.44	-	-
应收账款	武汉招瑞置业有限公司	797,142.02	797.14	-	-
应收账款	西安招平房地产有限公司	672,682.91	672.68	-	-
应收账款	徐州淮盛新城建设发展有限公司	314,757.74	314.76	-	-

应收账款	长沙仁惠房地产有限公司	571,908.29	571.91	-	-
应收账款	长沙懿德房地产有限公司	2,940,463.88	2,940.46	-	-
应收账款	长沙雍景房地产有限公司	939,727.28	939.73	-	-
应收账款	招商局海通贸易有限公司	38,654.30	38.65	-	-
应收账款	招商局能源运输股份有限公司	3,710.83	3.71	-	-
应收账款	招商局雄安投资发展有限公司	1,000,000.00	1,000.00	-	-
应收账款	浙江商雅置业有限公司	289,539.39	289.54	-	-
应收账款	中山雍景房地产有限公司	231,925.62	231.93	-	-
应收账款	中外运物流（天津）有限公司	365,643.60	365.64	-	-
应收账款	中外运物流华南有限公司	620,524.38	620.52	-	-
应收账款	中外运长航（天津）海上工程有限公司	33,323.45	33.32	-	-
应收账款	珠海市依云置业有限公司	180,797.88	180.80	-	-
应收账款	招商局地产（北京）有限公司	163,695.73	163.70	-	-
应收账款	中航国际成套设备有限公司	67,421.58	67.42	-	-
应收账款	中航技国际经贸发展有限公司	211,560.87	211.56	-	-
应收账款	中航技进出口有限责任公司	1,252,184.85	1,252.18	-	-
应收账款	深圳市君尚百货有限公司	132.00	0.13	-	-
应收账款合计		213,748,855.64	181,490.61	193,151,922.09	252,377.55
预付款项	上海正章实业有限公司洗涤用品分公司	-	-	840.01	-
预付款项	天马微电子股份有限公司	-	-	50,258.04	-
预付款项	福建省海韵冷链有限公司	182,796.00	-	-	-
预付款项	广州招商房地产有限公司	360,240.00	-	-	-
预付款项	中国交通进出口有限公司深圳分公司	27,049.25	-	-	-
预付款项	天虹数科商业股份有限公司	408.00	-	-	-
预付款项	北京时尚天虹百货有限公司	5,000.00	-	-	-
预付账款合计		575,493.25	-	51,098.05	-
其他应收款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	-	-	328,485.07	16.93
其他应收款	北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16
其他应收款	东莞市天虹商场有限公司	21,239.82	-	17,700.00	-
其他应收款	飞亚达精密科技股份有限公司	-	-	1,739,166.04	8,800.44
其他应收款	共青城中航文化投资有限公司	479,670.24	-	329,670.24	-
其他应收款	广东国际大厦实业有限公司	220.00	4.40	220.00	4.40
其他应收款	广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
其他应收款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	-	-	86,755.30	4.47
其他应收款	南昌市天虹商场有限公司	117,475.00	-	200.00	0.22
其他应收款	深圳华新金属结构工程有限公司	-	-	3,200.00	12.00
其他应收款	深圳上海宾馆	20,000.00	20.00	20,000.00	20.00
其他应收款	深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04
其他应收款	深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51
其他应收款	深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
其他应收款	深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93
其他应收款	深圳市中航城商业发展有限公司	12,048.38	0.11	34,013.58	0.30
其他应收款	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

其他应收款	天虹数科商业股份有限公司	327,900.36	215.26	94,320.00	61.92
其他应收款	天马微电子股份有限公司	539,800.00	666.39	539,800.00	666.39
其他应收款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	-	-	16,000.00	0.01
其他应收款	岳阳市天虹百货有限公司	-	-	344,579.05	52.15
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司	-	-	4,553.32	0.23
其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	500,000.00	438.16	574,976.39	503.86
其他应收款	中国航空技术厦门有限公司	28,304.00	111.59	28,304.00	111.59
其他应收款	中国航空技术深圳有限公司	170,664.00	123.34	170,664.00	123.34
其他应收款	中航国际航空发展有限公司	-	-	69,816.00	3.60
其他应收款	中航技国际储运有限责任公司	478.01	0.02	764.83	0.04
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司	83,700.00	8.64	173,700.00	17.93
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	-	-	150,000.00	-
其他应收款	中航技进出口有限责任公司	154,266.15	7.95	154,266.15	7.95
其他应收款	中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
其他应收款	杭州惠余置业有限公司	-	-	50,000.00	13.18
其他应收款	杭州星日房地产开发有限公司	54,000.00	14.23	54,000.00	14.23
其他应收款	南京利盛房地产开发有限公司	-	-	130,000.00	34.27
其他应收款	深圳市招商创业有限公司	6,088.00	1.60	6,088.00	1.60
其他应收款	深圳市招商公寓发展有限公司	450,533.64	118.77	429,757.64	113.29
其他应收款	深圳市招商前海湾置业有限公司	223,640.00	58.95	223,640.00	58.95
其他应收款	深圳西部港口保安服务公司	-	-	776,822.80	204.78
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	145,982.23	38.48	96,885.43	25.54
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	831,023.98	219.06	545,328.98	143.75
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	4,687.84	1.24	4,687.84	1.24
其他应收款	天骄（广州）房地产开发有限公司	-	-	362,477.44	95.55
其他应收款	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	316.33	1,200,000.00	316.33
其他应收款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	316.33	1,200,000.00	316.33
其他应收款	招商局（上海）投资有限公司	342,066.00	90.17	342,066.00	90.17
其他应收款	招商局地产（厦门）有限公司	18,864.96	4.97	18,864.96	4.97
其他应收款	招商局物流集团云南有限公司	-	-	20,000.00	5.27
其他应收款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	102,199.31	26.92	22,284.07	5.87
其他应收款	中国交通进出口有限公司	30,000.00	7.91	30,000.00	7.91
其他应收款	重庆怡置招商房地产开发有限公司	50,000.00	13.18	50,000.00	13.18
其他应收款	珠海依云房地产有限公司	-	-	20,000.05	5.27
其他应收款	成都招商博时房地产开发有限公司	229,934.94	229.93	-	-
其他应收款	成都招商龙城房地产开发有限公司	131,453.87	131.45	-	-
其他应收款	成都招商天府置业投资有限公司	19,943.84	19.94	-	-
其他应收款	大连招商广源房地产有限公司	85,653.14	85.65	-	-
其他应收款	大连招商顺房地产有限公司	390,785.92	390.79	-	-
其他应收款	大连招义房地产有限公司	153,537.87	153.54	-	-
其他应收款	大连招源房地产有限公司	31,323.20	31.32	-	-
其他应收款	飞亚达精密科技股份有限公司	1,463,873.04	1,463.87	-	-
其他应收款	深圳美伦酒店管理有限公司招商美伦门诊部	10,381.33	10.38	-	-

其他应收款	深圳市科大置业管理有限公司	590.00	0.59	-	-
其他应收款	深圳招商华侨城物业管理有限公司	1,155,238.15	1,155.24	-	-
其他应收款	深圳招商水务有限公司	720.00	0.72	-	-
其他应收款	无锡溪胜房地产开发有限公司	20,000.00	20.00	-	-
其他应收款	长沙仁惠房地产有限公司	3,000.00	3.00	-	-
其他应收款	招商港务（深圳）有限公司	15,120.00	15.12	-	-
其他应收款	中合才华（大连）置业有限公司	166,094.11	166.09	-	-
其他应收款	中外运物流（云南）有限公司	20,000.00	20.00	-	-
其他应收款	赣州市天虹百货实业有限公司	7,074.10	7.07	-	-
其他应收款	东莞市君尚百货有限公司	20,000.00	20.00	-	-
其他应收款	厦门市天虹商场有限公司	14,292.45	14.29	-	-
其他应收款合计		160,696,544.69	149,649,439.83	160,106,733.99	149,654,556.26

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
应付账款	上海正章实业有限公司洗涤用品分公司	-	1,559.53
应付账款	上海中航房地产开发有限公司	-	1,811,492.82
应付账款	天马微电子股份有限公司	10,000.00	9,633.03
应付账款	中国航空技术厦门有限公司	57,855.83	10,057.14
应付账款	中国航空技术上海有限公司	-	1,359,572.12
应付账款	广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	1,521,695.64
应付账款	深圳市招商创业有限公司	3,692,105.33	3,692,105.33
应付账款	海通（深圳）贸易有限公司	-	81,113.87
应付账款	招商海达保险顾问有限公司	-	6,907.67
应付账款	汇港实业（深圳）有限公司	1,148,954.79	-
应付账款合计		6,440,611.59	8,504,137.15
合同负债	深圳华新金属结构工程有限公司	2,286.24	2,286.24
合同负债	广东国际大厦实业有限公司	50,000.00	50,000.00
合同负债	上海天马有机发光显示技术有限公司	-	5,407.50
合同负债	中国航空技术北京有限公司	575,919.30	575,919.30
合同负债	中航技进出口有限责任公司	4,940,085.09	10,637,871.94
合同负债	中航国际船舶发展（中国）有限公司	-	32,563.00
合同负债	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	84,905.66	-
合同负债	中国交通进出口有限公司深圳分公司	500,000.00	-
合同负债合计		6,153,196.29	11,304,047.98
应付股利	上海正章实业有限公司	-	-
应付股利	中国航空技术深圳有限公司	15,920,509.92	15,920,509.92
应付股利	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2,043,089.53	2,043,089.53
应付股利合计		17,963,599.45	17,963,599.45
其他应付款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	380,956.97	5,150.00

其他应付款	博玉东方有限公司	-	1,450.00
其他应付款	飞亚达销售有限公司昆山分公司	-	40,150.00
其他应付款	赣州市天虹百货实业有限公司	1,703,000.00	1,703,000.00
其他应付款	厦门紫金中航置业有限公司	-	87,650,000.00
其他应付款	上海正章实业有限公司	-	545,952.21
其他应付款	深圳华新金属结构工程有限公司	-	142,916.17
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司成都高新分公司	-	950.00
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	-	173,044.94
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	-	69,398.40
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	-	400.00
其他应付款	深圳市南光工贸发展有限公司	-	2,127.69
其他应付款	深圳市中航华城商业发展有限公司	-	8,000.00
其他应付款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	-	120,000.00
其他应付款	天虹数科商业股份有限公司	1,333,324.32	999,600.00
其他应付款	天马微电子股份有限公司	-	467,498.82
其他应付款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	-	16,000.00
其他应付款	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,752.00
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	-	1,668,569.56
其他应付款	中国航空技术厦门有限公司	-	4,000.00
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司	-	26,000.00
其他应付款	中航国际航空发展有限公司	-	15,000.00
其他应付款	中航国际投资有限公司	-	1,300.00
其他应付款	中航技国际储运有限责任公司	-	2,000.00
其他应付款	中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	-	40,849.00
其他应付款	中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	-	150.00
其他应付款	中航御铭（安阳）科技有限公司	-	40,954.00
其他应付款	北京广盈房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	成都招商博时房地产开发有限公司	1,467,204.19	-
其他应付款	赤湾集装箱码头有限公司	48,732.97	56,854.00
其他应付款	佛山市凯达城投资发展有限公司	127,110.37	973,247.38
其他应付款	广州招商房地产有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	上海招平房地产开发有限公司	116,000.00	116,000.00
其他应付款	上海招商宝欣置业有限公司	116,000.00	116,000.00
其他应付款	上海招商置业有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00
其他应付款	蛇口电视台	105,732.00	105,732.00
其他应付款	蛇口集装箱码头有限公司	87,723.44	102,337.20
其他应付款	深圳赤湾港集装箱有限公司	19,485.01	11,370.80
其他应付款	深圳妈港仓码有限公司	29,247.97	34,112.40
其他应付款	深圳市美越房地产顾问有限公司	2,034,054.12	2,034,054.12
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	263,070.85	1,373,022.09
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	376,055.84	366,199.84

其他应付款	深圳招商网络有限公司	36,630.00	36,630.00
其他应付款	西安招商嘉时房地产有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	烟台招商局置业有限公司	240,978.27	460,996.13
其他应付款	招商局（蕲春）投资发展有限公司	-	500,000.00
其他应付款	招商局地产（北京）有限公司	3,537,116.67	2,680,665.00
其他应付款	招商局地产（苏州）有限公司	31,841.23	31,841.23
其他应付款	招商局集团（香港）有限公司	588,836.77	736,194.89
其他应付款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	154,348.66	104,838.00
其他应付款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	-	400,000.00
其他应付款	招商新智科技有限公司	28,308.50	6,568.50
其他应付款	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21
其他应付款	重庆七公里汽车检测有限公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	重庆长航天一物流有限公司	36,880.25	36,880.25
其他应付款	招商局置地（深圳）有限公司	70,714.50	-
其他应付款	佛山依云孝德房地产有限公司	1,071,626.95	-
其他应付款	南通招海置业有限公司	420,000.00	-
其他应付款	南通招通置业有限公司	990,000.00	-
其他应付款	宁波明湖置业有限公司	160,000.00	-
其他应付款	宁波招海置业有限公司	300,000.00	-
其他应付款	宁波浙达置业有限公司	400,000.00	-
其他应付款	上海盈睿商业运营管理有限公司	140,000.00	-
其他应付款	上海招虹置业有限公司	1,190,000.00	-
其他应付款	深圳赤湾港口发展有限公司	52,168.60	-
其他应付款	深圳海星港口发展有限公司	19,485.01	-
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	12,500.00	-
其他应付款	深圳招商华侨城物业管理有限公司	463.66	-
其他应付款	太仓招新置业有限公司	90,000.00	-
其他应付款	西咸新区文茂房地产有限公司	500,000.00	-
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	143,368.85	-
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	65,468.98	-
其他应付款	招商海达保险经纪有限公司	1,702.50	-
其他应付款	招商局地产（南京）有限公司	5,000,000.00	-
其他应付款	招商局地产（太仓）有限公司	83,040.00	-
其他应付款	招商局邮轮研究院（上海）有限公司	175,174.72	-
其他应付款	郑州招商颐城港区置业有限公司	300,000.00	-
其他应付款	长沙市天虹百货有限公司	80,000.00	-
其他应付款	天虹微喔便利店（深圳）有限公司	7,174.00	-
其他应付款合计		33,323,450.38	113,215,964.83

7、关联方承诺

2019年4月26日，本公司第一大股东中航国际控股股份有限公司与招商蛇口签署了《中航国际控股股份有限公司与招商蛇口关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，中航国际控股股份有限公司以非公开协议转让的方式向招商蛇口转让

其持有的公司 149,087,820 股股份，占股本总额的 22.35%。本次权益变动完成后，中航国际控股股份有限公司不再持有公司股份，招商蛇口持有公司 22.35% 的股份，成为本公司第一大股东。

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

根据交易双方签署的《发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》，若本次交易于 2019 年度实施完毕，则招商物业在业绩承诺期 2019 年度、2020 年度、2021 年度净利润分别为不低于 1.59 亿元、1.89 亿元、2.15 亿元。业绩承诺期各期的实际净利润以标的公司扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为准。

8、其他

无

十三、股份支付

不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

（1）经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签定的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

单位：元

剩余租赁期	本年末最低	本年初最低
	租赁付款额	租赁付款额
资产负债表日后第 1 年	43,596,652.06	71,749,665.31
资产负债表日后第 2 年	20,349,510.06	20,484,841.72
资产负债表日后第 3 年	8,625,161.79	11,432,732.60
以后年度	29,930,853.54	31,551,078.08
合计	102,502,177.45	135,218,317.71

（2）其他承诺事项

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

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

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

截至 2021 年 6 月 30 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 51,221,945.88 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 2021 年 6 月 30 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	20,000.00	2017-7-26	2027-7-26	否
合计	40,750.00			

(2) 公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为物业板块、资产管理板块及其他板块。

这些报告分部是以各公司营业类型为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	物业管理	资产管理	其他	分部间抵销	合计
营业收入	4,445,694,136.16	293,486,185.66	57,189,125.99	17,640,444.19	4,778,729,003.62
营业成本	3,974,449,478.01	119,282,883.60	54,243,646.60	16,235,681.65	4,131,740,326.56
资产总额	4,299,961,519.80	20,458,811,410.61	1,592,425,348.05	9,991,664,909.12	16,359,533,369.34
负债总额	3,620,992,836.34	8,247,756,460.53	1,807,523,795.43	5,665,749,008.75	8,010,524,083.55

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

不适用

(4) 其他说明

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

无

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,472,319,027.70	3,823,644,479.98
合计	4,472,319,027.70	3,823,644,479.98

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联往来	4,626,193,815.21	3,980,330,340.09
员工借款及备用金	988,041.70	1,044,041.70
押金及保证金	320.00	320.00
代垫款项、往来款	100,512,400.00	97,645,942.72
合计	4,727,694,576.91	4,079,020,644.51

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	133.23	536.41	255,375,494.89	255,376,164.53
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期转回	132.91	482.41		615.32
2021 年 6 月 30 日余额	0.32	54.00	255,375,494.89	255,375,549.21

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	961,908,745.64
1 至 2 年	393,323,831.18
2 至 3 年	336,349,792.32
3 年以上	3,036,112,207.77
3 至 4 年	486,766,340.95
4 至 5 年	771,334,665.68
5 年以上	1,778,011,201.14
合计	4,727,694,576.91

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	133.23		132.91			0.32
第二阶段	536.41		482.41			54.00
第三阶段	255,375,494.89					255,375,494.89
合计	255,376,164.53	-	615.32	-	-	255,375,549.21

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中航城置业（昆山）有限公司	关联往来	695,411,958.37	1 年以内、1 年以上	14.71%	
成都市中航地产发展有限公司	关联往来	411,350,661.69	1 年以内、1 年以上	8.70%	
深圳市中航城投资有限公司	关联往来	663,093,521.56	1 年以内、1 年以上	14.03%	
衡阳中航地产有限公司	关联往来	832,104,508.58	1 年以内、1 年以上	17.60%	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	关联往来	444,867,264.15	1 年以内、1 年以上	9.41%	
合计	--	3,046,827,914.35	--	64.45%	

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,890,978,614.28		6,890,978,614.28	6,890,978,614.28		6,890,978,614.28
对联营、合营企业投资				97,028,338.80		97,028,338.80
合计	6,890,978,614.28		6,890,978,614.28	6,988,006,953.08		6,988,006,953.08

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00					442,716,050.00	
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00					215,000,000.00	
中航城置业（昆山）有限公司	260,000,000.00					260,000,000.00	
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00					2.00	
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11					53,652,451.11	
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
深圳市中航九方资产管理有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
深圳市中航城投资有限公司	149,099,491.87					149,099,491.87	
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00					510,000.00	
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00					510,000.00	
中航物业管理有限公司本部	50,000,000.00					50,000,000.00	
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00					123,832,000.00	
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48					963,214,351.48	
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82					284,641,604.82	
成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	

龙岩紫金中航房地产开发有限公司	163,408,163.00									163,408,163.00	
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00									275,380,000.00	
赣州中航九方商业有限公司	167,000,000.00									167,000,000.00	
招商局物业管理有限公司	3,206,914,500.00									3,206,914,500.00	
合计	6,890,978,614.28									6,890,978,614.28	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
-											
二、联营企业											
厦门紫金 中航置业 有限公司	97,028,338.80		98,593,993.40	1,565,654.60							0
小计	97,028,338.80		98,593,993.40	1,565,654.60							0
合计	97,028,338.80		98,593,993.40	1,565,654.60							0

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,772,879.92	512,899.34	14,394,424.15	1,106,019.21
其他业务				
合计	17,772,879.92	512,899.34	14,394,424.15	1,106,019.21

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

成本法核算的长期股权投资收益	572,924,169.31	472,258,450.91
权益法核算的长期股权投资收益	1,565,654.60	6,565,504.04
合计	574,489,823.91	478,823,954.95

6、其他

无

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	751,375.55	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,659,966.44	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3,300,837.33	
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	-799,365.37	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,478,021.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,011,259.04	主要系增值税进项税加计抵扣
减：所得税影响额	6,379,103.07	
少数股东权益影响额	1,411,164.80	
合计	23,611,826.80	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.96%	0.2339	0.2339
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.68%	0.2117	0.2117

3、境内外会计准则下会计数据差异

不适用

4、其他

无