



招商局积余产业运营服务股份有限公司
CHINA MERCHANTS PROPERTY OPERATION & SERVICE CO., LTD.

2020 年半年度报告

2020 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。

公司负责人许永军、主管会计工作负责人石正林及会计机构负责人(会计主管人员)张秀成声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开，所有董事均进行了表决。

公司需遵守《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。

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。

公司已在本报告“第四节 经营情况讨论与分析”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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	33
第七节 优先股相关情况	37
第八节 可转换公司债券相关情况	38
第九节 董事、监事、高级管理人员情况	39
第十节 公司债相关情况	40
第十一节 财务报告	44
第十二节 备查文件目录	210

释义

释义项	指	释义内容
招商积余、上市公司、公司、本公司	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
九方资管	指	深圳市中航九方资产管理有限公司
漠岭公司	指	惠州市漠岭新型产业园开发建设有限公司
招商财务公司	指	招商局集团财务有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
航空工业财务公司	指	中航工业集团财务有限责任公司
中航技深圳	指	中国航空技术深圳有限公司
中航国际控股	指	中航国际控股股份有限公司
天虹股份	指	天虹数科商业股份有限公司

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	许永军		

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 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》为公司选定的信息披露报纸，巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn/>)为登载公司半年度报告的中国证监会指定网站，公司所有信息均以在上述媒体刊登的信息为准。

公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期末未发生变更。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,867,614,810.06	2,580,418,763.02	49.88%
归属于上市公司股东的净利润（元）	178,655,215.75	84,806,691.03	110.66%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	168,578,895.13	78,552,716.78	114.61%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-532,964,372.70	-564,161,048.75	5.53%
基本每股收益（元/股）	0.1685	0.1272	32.47%
稀释每股收益（元/股）	0.1685	0.1272	32.47%
加权平均净资产收益率	2.21%	1.77%	0.44%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	15,931,884,666.42	16,501,692,112.85	-3.45%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,160,441,946.02	7,983,640,524.49	2.21%

备注：公司 2019 年发行股份购买资产之标的招商物业自 2019 年 12 月起纳入公司合并范围，本报告所有涉及 2019 年度同期财务数据不包含招商物业。

截止披露前一交易日的公司总股本：

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.1685

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）	-32,546.35	
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）	18,897,446.14	主要系稳岗补贴及疫情防控补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,735,163.23	主要系收到的“新冠肺炎疫情防控”捐赠款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-29,628,430.54	主要系增值税进项税加计抵扣及新冠肺炎疫情防控直接相关的支出
减：所得税影响额	1,858,434.77	
少数股东权益影响额（税后）	1,036,877.09	
合计	10,076,320.62	--

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

不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司以建设成为“国内领先的物业管理运营商”为愿景，积极推动“12347”发展战略的落地，推进组织融合融效发展，进一步夯实公司大物业、大资管两大核心主业。报告期内公司从事的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

1、物业管理业务

物业管理业务为公司的核心业务，业务覆盖全国 70 多个主要城市，服务对象涵盖住宅类物业和非住宅类物业。其中，住宅类物业包括住宅社区、高端别墅、健康养老社区等；非住宅类物业包括政府物业、企业总部、城市公共类物业（高校、医院、场馆、公共交通、城市服务）、园区、商办物业等。

公司物业管理业务的服务内容分为基础物业管理与专业化服务。基础物业管理主要为传统物业管理所提供的保安服务、保洁服务、绿化保养、维修保养以及综合保障服务等。专业化服务主要为通过专业公司为客户提供的专业化配套与增值服务。目前公司提供的专业化服务具体包含：

- ①设施管理服务：为设施提供设备运维、能源评估、管理等服务；
- ②案场协销及房产经纪：为开发商提供的案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务；
- ③社区商业服务：“到家汇”社区商城为社区及企业客户提供社区商业及企业集采等服务；
- ④建筑科技服务：为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案等；
- ⑤停车管理服务：提供车场设施设备改造维护、车场设计规划及车场产品研发等智慧停车管理服务；
- ⑥安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务；
- ⑦餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务；
- ⑧干洗服务：衣物洗涤、皮具养护等服务。

2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

商业运营业务主要为公司旗下九方资管利用专业的商业运营管理能力，为商业地产项目提供土地获取及开发建设阶段的商业定位、规划设计、工程改造等顾问咨询服务；在商业项目开业筹备及运营阶段提供招商、策划、推广、运营管理等服务。

物业出租业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租及经营。

3、其他业务

其他业务为剩余房地产开发业务，因业务发展战略调整，公司已于 2016 年将其控制的部分房地产开发业务相关的资产与负债出售，自该次重大资产出售后，公司不再新增房地产开发项目。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化

固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
应收账款	应收账款较期初增长 52.99%，主要系中航物业未达结算期的物业管理费增加。

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模(元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况(元)	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
货币资金	营业收入	16,532,528.85	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部控制制度和预警体系。	54,590.50	0.10%	否
其他情况说明	主要系招商物业在香港提供物业管理服务产生的物业管理收入。							

三、核心竞争力分析

1、公司整体竞争力

(1) 央企背景、物业管理行业 A 股龙头企业、机构类物业领先地位

公司作为央企背景的上市公司，在重大资产重组后，公司业务重回央企主业，物业管理业务更具规模，在国内成为 A 股上市公司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

根据克而瑞研究中心 2020 年上半年中国房地产企业销售排行榜发布信息，控股股东招商蛇口 2020 年 1-6 月全口径签约销售额排名第十位，跻身中国房企业绩榜 TOP10。伴随控股股东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，实际控制人招商局集团有限公司在交通、港口、物流、金融服务等业务上拥有庞大的业务资源，未来通过深化与招商局集团有限公司的业务协同，可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

公司经过多年发展积累了丰富的市场化发展经验和能力，市场化业务收入占比处于行业领先水平；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

公司传承“招商血脉、蛇口基因”、“以人为本”的企业文化理念，凝聚了一批忠诚的核心骨干员工，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“招商物业”和“中航物业”两个业内知名品牌，在机构类物业管理方面品牌优势明显；在商业管理领域成功培育了九方、九方荟等产品品牌。

2、物业管理业务竞争力

重组后，公司拥有中航物业、招商物业两个全资物业管理公司，物业管理业务更具规模，进一步确立了公司在物业管理行业的领先地位。截至 2020 年 6 月，公司合计管理项目 1,315 个，管理面积约 1.72 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，服务业态包括高端住宅、别墅、健康养老等住宅业态，以及政府、企业总部、城市公共类（高校、医院、场馆、公共交通、城市服务等）、园区、商写物业等非住宅业态，业务覆盖面广，服务品质优秀。

(2) 标准化建设与实施能力

对内深化企业标准建设，确立了基础保障标准和岗位标准相配套的企业标准体系及运行评价机制；使标准化成为服务品质的“净化器”、管理水平的“助推器”、高质量发展的“加速器”，为客户提供卓越品质服务的同时，实现物业价值最大化。

对外常年组织、参与多项国家标准、地区标准研究制定，将企业标准化经验、成果转化为国家、地方和行业标准，助力行业规范化发展。

(3) 智慧化与科技应用能力

公司拥有智慧物业π平台及招商通两大智慧系统，智能化应用已覆盖公司全部在管项目，实现管理赋能及业务赋能。以智慧物业π平台为载体，打造了π修、π巡、π防、π停、π控、服务之窗等一系列智慧服务模块，突破物业服务管控瓶颈，打通物业管理价值链；以招商通智慧平台为基础，通过到家汇、慧到家、招商通的终端应用，构建了智慧社区生态圈运营体系。

(4) 一体化服务能力

聚焦客户需求，根据项目的业态属性，制定各细分业态项目整体解决方案，整合自身完备的专业服务能力及外部供应商，满足市场和客户的多元需求。

(5) 专业人才队伍建设能力

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

3、商业运营管理竞争力

公司在商业运营管理方面已初具规模，旗下九方资管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，业务分布在多个区域；具有一定的品牌影响力和精细化运营能力，深圳、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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

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

(一) 外部环境

1、疫情防控转入常态化，宏观经济进入修复性回升

今年 1 月以来，新冠病毒疫情蔓延，全球经济和金融市场持续动荡。复杂的疫情走势对中国经济产生巨大冲击。面对疫情，全国上下积极推进疫情防控和经济社会发展工作，国家从金融、税务、政务服务等多方面出台政策助力企业复工复产。二季度以来，我国宏观经济增长逐渐向常态回归，上半年 GDP 同比增速走出“V”型态势。疫情防控常态化背景下，生产端恢复快于需求端，第三产业恢复较慢。以线上消费为代表的居民消费活动逐步恢复，逆周期调节带动基建投资二季度快速反弹，出口韧性较强但进口整体不佳。

一季度，国内疫情集中爆发严重冲击宏观经济供需两端，GDP 同比下降 6.8%。二季度，国内疫情得到有效控制，宏观经济进入修复性回升，呈现出生产回升、消费回补、投资加速态势，出口贸易也展现出超预期的韧性，当季 GDP 同比增速回升至 3.2%。但与此同时，由于海外疫情全面扩散，国内防疫措施尚未完全解除，上半年 GDP 实际同比下降 1.6%，弱于潜在增长水平。

2、疫情影响深远，行业竞争加剧

疫情对物业管理行业造成一定程度的冲击，物业服务企业也经历了成本上涨、防控压力大、外拓和项目承接受阻等困难，随着疫情防控进入常态化，各地优惠扶持政策相继出台，物业管理行业逐步回归发展轨道。此次防疫抗疫凸显了物业行业的逆周期、抗风险等优势，提升了企业的品牌价值，赢得了客户的认可和信任，加速了行业的市场化进程。此外，防疫中科技手段的广泛应用，也为行业深度发展奠定了良好的基础。

上半年，物业服务企业加速进入资本市场，新增港股上市公司 6 家，港股和 A 股上市物业服务企业总计达 30 余家。行业迎来新一轮上市热潮，竞争再度加剧。与此同时，物业服务企业加速并购步伐，为规模化扩张增添力量，优质标的并购竞争激烈。城市服务作为一个新的蓝海市场，也成为各头部企业发力的新领域。

(二) 公司总体经营情况

2019 年底资产重组完成后，公司随即启动了战略规划和组织融合。报告期内，公司坚持业务发展、组织融合“两手抓”，在抗疫中完成战略规划，在发展中完成组织融合；加快推动战略落地，以资源整合和科技赋能为核心竞争力，以基础物业服务为支撑，面向客户全业务场景提供特色专业化服务，面向物业资产全生命周期提供资产管理运营服务。

报告期内，公司实现营业收入 386,761 万元，较上年同期增长 49.88%；利润总额 27,244 万元，较上年同期增长 102.38%；归属于上市公司股东的净利润 17,866 万元，较上年同期增长 110.66%；截至报告期末总资产 1,593,188 万元，较期初下降 3.45%；归属于上市公司股东的净资产 816,044 万元，较期初增长 2.21%；资产负债率 48.83%，较期初下降 2.68%。

1、明晰战略，推动组织变革，助力战略落地和业务融合

公司明确了“12347”发展战略，以建设“国内领先的物业管理运营商”为目标，发展物业管理及资产管理两项核心业务；在战略协同方面，成为招商局集团资产保值增值平台，成为招商蛇口持有资产运营的承载平台，成为招商蛇口产业数字化的标兵；坚持专业化、集约化、生态化、市场化的“四化”发展原则，通过巩固一片沃土、业务价值延伸、平台内涵多元、科技赋能与数字化转型、内外发展并举、两个平台有机互动、管理创新等七大举措，实现公司的稳健发展、做强做大。

为支持战略加速落地，匹配公司发展新要求，公司推动组织变革，以融合为起点全新出发。报告期内，公司总部完成了组织架构调整，整合了招商积余、招商物业、中航物业三总部职能，以“大物业+大资管”为主线，设立物业 BG、资管 BG 两大事业群和 9 个职能部门，加大战略引领，强化核心能力建设，实现总部对业务的统筹管理，统一标准，提升管理效率、服务品质和业务规模，同时通过融合融效，充分激发组织活力，打造利益共同体、事业共同体和命运共同体。本次整

合切实做到了稳业务、稳队伍，目前各组织已落位开始运转。

2、抗击疫情，彰显行业龙头担当，践行央企社会责任

新冠肺炎疫情发生以来，公司将员工、客户的安全和健康放在第一位，落实责任狠抓防控，并积极参与社区联防联控。公司旗下招商物业和中航物业牢牢守住疫情防控的第一道防御线，尤其是疫情严重的武汉区域 60 余个小区，切实做到守土有责、守土负责、守土尽责，得到了政府、社会和业主的高度肯定；统筹汇编物业行业疫情防控工作系列操作指引，积极驰援武汉火神山医院、方舱医院及深圳“小汤山”医院建设；九方资管通过承诺部分租金和管理费减免、正章干洗通过恢复警服洗涤绿色通道等方式，积极投身到疫情防控与复工复产的战疫中。“坚守”、“担当”、“奋战”、“科技”，是公司在此次战“疫”中的四大关键词，彰显了公司的“硬核”实力和央企担当。2020 年 7 月 15 日，武汉市物业管理协会发布《关于表彰 2020 年度武汉市物业服务行业“抗疫先进企业、项目、个人”的决定》，公司旗下招商物业武汉公司、中航物业武汉公司获多项殊荣。

3、开源节流，稳住业务基本盘，探索新形势下的新机遇

面对疫情，公司一方面加强费用管理，严控开支，以减轻防疫带来的成本增加和租金、管理费减免带来的经营压力；另一方面适应新形势，调整和优化业务流程，提升服务品质和客户满意度，为疫情防控常态化后的业务发展与探索奠定了良好的基础。

公司有序开展各项工作，积极推进质效提升。为了提升战略落地能力和综合竞争力，公司启动质效提升工作，成立专责小组及办公室，组织梳理痛点和关键抓手，并确定重点改善的抓手和举措；通过发挥对标管理在质效提升中的积极作用，努力对标找差，降本增效，切实提高业务可持续发展能力。

物业管理业务方面，公司充分与甲方和供方协商，取得其支持和理解，缓解疫情期间经营压力；确保到期项目续签，探索在管项目业务延伸点；在协助各级政府防控疫情的同时，积极争取政府优惠政策。资管业务方面，公司帮助复工后商户整合线上线下渠道，提升商户经营业绩；通过会员数字化营销，优化顾客消费体验，确保各购物中心经营持续，提振商户信心。其他业务方面，公司在与客户共同抗击疫情的过程中，维持客户粘性。依托招商局集团及招商蛇口背景和资源，公司各业务抓住市场机遇，调整和优化业务拓展模式，加快市场拓展步伐，寻求高质量投资合作标的。同时，公司以更加开放的姿态迎接后疫情时代的到来，加快数字化转型，探索新的商业模式。

（三）物业业务经营情况

公司旗下招商物业、中航物业齐头并进，深耕区域和细分市场，持续拓展服务业态，丰富延伸服务内涵，保持业务稳步发展，展示新时代物业新价值。凭借突出的综合实力，公司荣获国内行业协会、权威机构颁发的“2020 物业服务企业上市公司十强”。

1、齐头并进，业务规模快速增长

报告期内，公司物业管理业务实现营业收入 358,692 万元，占公司营业收入的 92.75%，较上年同期增加 149,630 万元，增长 71.57%，主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围、在管物业管理项目收入提升以及本年度新拓展物业管理项目增加。其中：基础物业管理实现营业收入 294,023 万元，较上年同期增加 100,452 万元，增长 51.89%；专业化服务实现营业收入 64,669 万元，较上年同期增加 49,178 万元，增长 317.47%。

公司物业管理业务中，收入排名前五的区域分别为：深圳、江苏、北京、山东和四川，营业收入合计约为 187,690 万元，管理面积合计约为 7,363 万 m²。

报告期末，公司物业管理项目为 1,315 个，管理面积总计达 1.72 亿 m²，服务业态多元。公司物业管理项目数量、管理面积情况如下表所示：

	报告期末在管项目（个）	报告期末管理面积（万 m ² ）
1、住宅	420	8,603
2、非住宅	895	8,590
合计	1,315	17,193
其中：来自控股股东	447	6,947

2、拓展发力，市场份额持续提升

2020 年上半年，整体物业市场供应受疫情影响阶段性萎缩。公司上下以积极的心态面对市场，大力推进拓展工作，新

签约项目 194 个，报告期净增加管理面积 1,927 万 m²（扣减退出面积后），保持稳定增速，为业务的持续发展奠定了坚实的基础。公司项目拓展情况如下表所示：

	报告期新签约项目（个）	报告期净增加管理面积（万 m ² ）
1、住宅	42	950
2、非住宅	152	977
合计	194	1,927
其中：来自控股股东	33	703

报告期内，公司继续加大市场化拓展力度，物业管理业务主要来自第三方市场。同时，控股股东招商蛇口良好的业务发展也给公司带来持续的业务资源。公司坚持内外发展并举，与地方国资平台间开展合资合作，加快业务发展。2020 年以来，公司先后与日照高新发展集团、烟台财金发展投资集团和厦门国际邮轮母港集团等进行合作，将陆续组建合资公司开展业务运营。“资源+能力”的合资合作方式下，公司能够发挥央企形象优势，输出管理和标准，同时促进城市深耕，加快市场拓展，部分项目也将深化公司与股东间的业务协同。

新签主要项目包括成都双流区第一人民医院、南京理工大学江阴校区、山东第一医科大学泰安校区、外运大厦、东旭国际中心、宁德新能源 246 亩（湖西三期）、唯品会（合肥）城市奥莱项目、晗山悦海前期物业管理合同、济南高铁黄金广场、华为外租物流园、深圳湾公园、松山湖生态园东区、三亚崖州湾科技城项目、即墨经济开发区城市空间管理等。公司在新兴的城市服务领域取得了较大突破，以出色的整体协作能力接连拓展了多个城市服务类项目。

公司多年深耕非住宅类物业，报告期新签年度合同额（指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入）11.27 亿元，其中非住宅业务 9.38 亿元，占比 83.23%，保持非住宅物业市场的领先优势。

3、科技赋能，加快数字化转型

物业业务持续加大数字化、科技赋能投入，以管理赋能+业务赋能为导向，系统梳理了公司数字化建设规划，为数字化工作的开展明确了要求、实施原则及路径。

以“推动业务流闭环、提升用户体验、推动精细化运营”为目标，对基础物业π平台、招商通智慧平台的现有功能进行打磨，覆盖全国 1,200 多个项目，服务工单近 800 万，工单完成率 98%，服务满意度 99%。搭建了业务平台模型及开发框架，完成了 354 个数据共享微服务的开发。初步实现业务线上化、管理可视化、设施智能化，并向科技赋能平台升级迈进。

快速响应抗疫需求，推出抗疫专栏、社区通行证、抗疫数据上报及移动化业务办理等功能，为小区及客户提供可靠的数字化管理手段和最新疫情消息等，实现了 π 控大屏和招商通疫情防控系统对接上线。

4、品质引领，持续加强标准化建设

在业务发展的同时，公司坚持以为客户创造价值、提高客户满意度为宗旨，提供高品质专业服务，获得业主的持续认可与信赖。公司持续推进标准化建设工作，以标准化促进服务品质不断提升。报告期内，作为全国物业服务标准化技术委员会秘书处单位，组织《物业管理术语》《物业服务客户满意度测评》两项国家标准进行公开征求意见及评审，并推动《物业服务规范》等三项国家标准进行立项，已报送给住建部标准定额司；作为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处单位，组织编写并发布《住宅物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作操作指引》《疫情期间公共建筑空调通风系统运行管理技术指南》《物业管理员（师）职业技能评价标准》等七项团体标准，组织审查《物业服务标准体系》等七项团体标准；主导承担的中国物协重点课题《物业服务企业数字化转型研究》被评为优秀课题。

（四）资管业务经营情况

报告期内，公司资产管理业务实现营业收入 18,503 万元，占公司营业收入的 4.78%，较上年同期减少 13,157 万元，下降 41.56%，主要是受疫情影响，购物中心经营、酒店出租及其他持有型物业收入减少。

在商业运营方面，商场及酒店疫情期间处于停业或半停业状态，公司用实际行动践行社会责任和央企担当，积极响应国家减租免租政策助力客户开复工。九方资管通过派员到项目协同招商、制定招商奖惩机制等措施控制项目空置率，同时围绕会员数字化，搭建数字化运营体系，全面推广数字化运营，给消费者提供更优质的消费体验；通过内外部资源整合，开展创新营销和主题活动，推动项目经营提升，缓解疫情影响带来的冲击。随着疫情防控的常态化，公司资产管理业务客流量已逐

步回升，截至 2020 年 6 月底，客流量恢复到上年同期的 80%。报告期内，公司新签约安义商业项目的顾问咨询和委托管理服务。截至 2020 年 6 月，公司九方资管在管购物中心 13 个（含筹备项目 2 个），管理面积近 100 万平米，其中自营项目 4 个，受托管理招商蛇口项目 4 个，轻资产管理输出项目 5 个。

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 59.3 万平方米，本报告期末已出租面积为 56.1 万平方米，总体平均出租率为 95%，其中购物中心及商业的平均出租率有所下降，主要因疫情影响部分商铺退租。购物中心物业由九方资管运营管理，酒店物业租赁给格兰云天酒店经营，其余商业、写字楼等物业对外出租经营。此外，公司还持有 1 家委托给英国洲际酒店集团经营管理的昆山皇冠假日酒店。

公司持有物业出租具体情况（截至 2020 年 6 月 30 日）如下表所示：

物业业态	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	385,006.24	365,114.83	95%
零星商业	73,588.51	65,323.16	89%
写字楼	27,798.19	25,485.62	92%
住宅	807.23	807.23	100%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库（暂未出租）	1,699.48	-	-
合计	593,475.77	561,306.96	95%

截至 2020 年 6 月 30 日，公司投资性房地产具体情况如下表所示：

单位：元

序号	物业名称	评估面积(㎡)	2019 年末账面净值	本期自建投资性房地产增加	2020 年 6 月 30 日投资性房地产评估值	变动幅度	本期计入公允价值变动收益	2020 年 6 月 30 日末账面净值
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55		551,418,656.78	3.22%		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		525,191,468.88	4.85%		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		270,150,525.16	0.68%		268,329,077.00
4	航都大厦 9J	106.73	3,137,862.00		3,150,669.60	0.41%		3,137,862.00
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	12,161,339.00		12,389,171.68	1.87%		12,161,339.00
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00		33,218,473.45	0.98%		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		290,419,830.43	0.07%		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		290,371,850.59	0.03%		290,281,582.00
9	赣州中航城九方购物中心及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00		744,731,212.40	3.59%		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		349,934,721.84	4.64%		334,408,098.00
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00		277,619,657.92	-0.77%		279,767,367.00
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00		770,245,582.65	0.24%		768,367,355.00
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00		201,628,603.84	-0.12%		201,870,501.00
14	九江九方购物中心	158,295.92	867,891,244.00		868,569,713.04	0.08%		867,891,244.00
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00		1,434,167,722.60	0.33%		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		132,607,580.46	0.54%		131,889,944.00
17	苏州依云华苑项目储藏室	1,699.48	3,059,064.00		3,059,064.00	0.00%		3,059,064.00
18	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00		7,631,640.00	0.00%		7,631,640.00
19	昆山中航酒店-未竣工		209,975,067.47	1,785,345.00				211,760,412.47
合计		762,466.61	6,885,357,693.02	1,785,345.00	6,766,506,145.32		-	6,887,143,038.02

(五) 其他业务经营情况

报告期内，公司其他业务实现营业收入 9,567 万元，占公司营业收入的 2.47%，较上年同期减少 7,753 万元，下降 44.76%，主要系房地产尾盘销售减少。

公司房地产项目昆山九方城（A6 地块）、龙岩中航紫金云熙、衡阳中航城市花园一期目前处于尾盘销售阶段，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。衡阳中航城市花园项目和天津九方城市广场项目的两家企业股权已委托给控股股东招商蛇口经营管理。

(六) 公司融资情况

公司持续推进债务压减工作，利用经营盈余资金，降低有息债务规模，确保公司融资规模、资产负债率处于行业合理水平；同时积极推进存量贷款置换及 LPR 利率转换工作，优化债务结构，进一步提升公司融资管理能力。

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	198,428	3.75%-5.831%	78,022	12,022	20,772	87,612
债券	141,600	4.20%	141,600			
合计	340,028	3.75%-5.831%	219,622	12,022	20,772	87,612

(七) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

截至 2020 年 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人民币 179,568,202.34 元。

二、主营业务分析

概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”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	3,867,614,810.06	2,580,418,763.02	49.88%	主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，在管物业管理项目收入提升以及本年度新拓展物业管理项目增加。
营业成本	3,332,667,425.87	2,052,145,559.29	62.40%	
销售费用	30,028,056.67	34,526,179.66	-13.03%	
管理费用	159,039,390.08	182,331,774.63	-12.77%	
财务费用	90,673,698.03	118,267,995.21	-23.33%	本报告期融资规模减少，利息支出较上年同期减少。
所得税费用	117,811,545.68	53,741,397.65	119.22%	本报告期所得税费较上年同期有

				较大的增幅，主要系：招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，增加本报告期所得税费用；中航物业本报告期利润总额较上年同期增加，所得税费用相应增加。所得税费用占利润总额比例较高，主要是亏损的公司，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	6,994,663.30	6,596,918.52	6.03%	
经营活动产生的现金流量净额	-532,964,372.70	-564,161,048.75	5.53%	
投资活动产生的现金流量净额	-8,858,949.24	29,030,407.96	-130.52%	主要系上年同期取得联营企业厦门紫金中航置业有限公司的利润分配款，本报告期无此项。
筹资活动产生的现金流量净额	-617,501,530.61	-530,516,118.36	-16.40%	
现金及现金等价物净增加额	-1,159,324,852.55	-1,065,646,759.15	-8.79%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

不适用

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	3,867,614,810.06	100%	2,580,418,763.02	100%	49.88%
分行业					
1、物业管理	3,586,919,250.72	92.75%	2,090,617,794.82	81.02%	71.57%
2、资产管理	185,029,342.23	4.78%	316,600,897.29	12.27%	-41.56%
3、其他	95,666,217.11	2.47%	173,200,070.91	6.71%	-44.77%
分产品					
1、物业管理	3,586,919,250.72	92.75%	2,090,617,794.82	81.02%	71.57%
(1) 基础物业管理	2,940,232,730.10	76.02%	1,935,714,387.99	75.02%	51.89%
①住宅	837,216,510.08	21.65%	282,317,865.53	10.94%	196.55%
②非住宅	2,103,016,220.02	54.38%	1,653,396,522.46	64.07%	27.19%
(2) 专业化服务	646,686,520.62	16.72%	154,903,406.83	6.00%	317.48%
2、资产管理	185,029,342.23	4.78%	316,600,897.29	12.27%	-41.56%

3、其他	95,666,217.11	2.47%	173,200,070.91	6.71%	-44.76%
分地区					
1、物业管理	3,586,919,250.72	92.75%	2,090,617,794.82	81.02%	71.57%
深圳区域	819,272,379.51	21.18%	632,644,200.67	24.52%	29.50%
华南区域（不含深圳区域）	621,356,528.48	16.07%	384,784,527.15	14.91%	61.48%
华东区域	718,709,859.02	18.58%	313,656,824.61	12.16%	129.14%
华北区域	508,157,192.23	13.14%	297,490,239.62	11.53%	70.81%
西南区域	408,192,801.62	10.55%	217,344,107.03	8.42%	87.81%
华中区域	499,988,807.30	12.93%	244,697,895.74	9.48%	104.33%
港澳台区域	11,241,682.56	0.29%	-	-	-
2、资产管理	185,029,342.23	4.78%	316,600,897.29	12.27%	-41.56%
深圳区域	33,343,298.79	0.86%	83,974,448.47	3.25%	-60.29%
华南区域（不含深圳区域）	69,586,134.32	1.80%	97,528,380.80	3.78%	-28.65%
华东区域	61,208,633.68	1.58%	102,822,542.26	3.98%	-40.47%
西南区域	20,891,275.44	0.54%	32,275,525.76	1.25%	-35.27%
3、其他	95,666,217.11	2.47%	173,200,070.91	6.71%	-44.77%
华南区域（不含深圳区域）	19,693,761.84	0.51%	102,246,260.17	3.96%	-80.74%
华东区域	75,972,455.27	1.96%	70,953,810.74	2.75%	7.07%

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	3,586,919,250.72	3,184,202,519.57	11.23%	71.57%	70.77%	0.41%
分产品						
物业管理	3,586,919,250.72	3,184,202,519.57	11.23%	71.57%	70.77%	0.41%
(1) 基础物业管理	2,940,232,730.10	2,619,020,494.60	10.92%	51.89%	50.88%	0.60%
①住宅	837,216,510.08	799,379,150.84	4.52%	196.55%	206.45%	-3.08%
②非住宅	2,103,016,220.02	1,819,641,343.76	13.47%	27.19%	23.37%	2.68%
(2) 专业化服务	646,686,520.62	565,182,024.97	12.60%	317.47%	338.87%	-4.26%
分地区						
物业管理	3,586,919,250.72	3,184,202,519.57	11.23%	71.57%	70.77%	0.41%
深圳区域	819,272,379.51	701,856,093.29	14.33%	29.50%	31.71%	-1.44%
华南区域（不含深	621,356,528.48	569,347,089.36	8.37%	61.48%	59.65%	1.05%

圳区域)						
华东区域	718,709,859.02	644,242,795.85	10.36%	129.14%	118.15%	4.51%
华北区域	508,157,192.23	441,094,773.92	13.20%	70.81%	64.10%	3.55%
西南区域	408,192,801.62	366,652,005.02	10.18%	87.81%	99.27%	-5.16%
华中区域	499,988,807.30	449,788,663.88	10.04%	104.33%	98.19%	2.79%
港澳台区域	11,241,682.56	11,221,098.25	0.18%	-	-	-

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

三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	8,132,884.12	2.99%	联合营企业盈利，按股权比例确认的投资收益	否
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值	-5,439,643.56	-2.00%	应收款项计提的信用减值损失	否
营业外收入	24,857,344.29	9.12%	主要系收到“新冠肺炎疫情防控”捐赠款	否
营业外支出	1,122,181.06	0.41%	主要系赔偿金及违约金支出	否

四、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		上年同期末		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	1,232,499,573.78	7.74%	1,143,157,614.59	9.29%	-1.55%	-
应收账款	1,674,825,779.99	10.51%	944,486,340.43	7.67%	2.84%	主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围及未达结算期的应收账款增加
存货	1,636,582,912.34	10.27%	1,651,013,096.18	13.41%	-3.14%	主要系房地产项目销售结转
投资性房地产	6,887,143,038.02	43.23%	6,920,016,617.75	56.21%	-12.98%	主要系评估减值及投资性房地产决算成本与预估成本的调整
长期股权投资	146,791,375.07	0.92%	112,563,192.43	0.91%	0.01%	主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，新增了对联合企业的长期股权投资及联营公司厦门紫金本期盈利

固定资产	587,349,179.62	3.69%	591,554,427.74	4.81%	-1.12%	-
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	-
短期借款	660,000,000.00	4.14%	700,000,000.00	5.69%	-1.55%	融资减少
长期借款	1,204,055,555.56	7.56%	2,235,300,825.00	18.16%	-10.60%	融资减少
应收票据	28,300,661.26	0.18%	8,096,669.44	0.07%	0.11%	应收的物业费采用应收票据方式结算的金额增加
预付款项	107,542,678.54	0.68%	49,686,260.99	0.40%	0.28%	主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围及预付外包款等增加
其他应收款	530,337,328.36	3.33%	397,594,705.15	3.23%	0.10%	主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围产生
无形资产	23,760,482.75	0.15%	10,668,800.40	0.09%	0.06%	主要系 2019 年末收购招商物业，资产评估增值产生
商誉	2,565,188,788.24	16.10%		0.00%	16.10%	主要系招商物业 2019 年 12 月起纳入公司并表范围产生
长期待摊费用	132,376,089.40	0.83%	99,356,363.30	0.81%	0.02%	主要系办公室装修、软件系统维护维修费等增加

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	5,183,809.13		183,809.13					5,183,809.13
金融资产小计	5,183,809.13	-	183,809.13	-	-	-	-	5,183,809.13
投资性房地产	6,885,357,693.02		112,378,652.54		1,785,345.00			6,887,143,038.02
其他	1,600,000.00							1,600,000.00
上述合计	6,892,141,502.15	-	112,562,461.67	-	1,785,345.00	-	-	6,893,926,847.15
金融负债		-						-

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	24,383,929.45	保函保证金及商品房按揭保证金
固定资产	460,634,603.26	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	3,787,331,025.71	

五、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
2,000.00 ^注	0	-

注：招商物业全资子公司深圳招商到家汇科技有限公司于 2020 年 2 月投入 2,000 万元资本金。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

报告期内，公司无重大股权投资事项。完成决策程序的其他投资事项如下：

(1) 2020 年 4 月 29 日，公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的议案》，同意公司全资子公司招商物业与日照高新发展集团有限公司（以下简称“高新发展集团”）设立合资公司，负责对高新发展集团旗下地产及产业开发项目提供配套物业管理服务。合资公司的注册资本为人民币 100 万元整，其中高新发展集团出资 51 万元，占 51% 股权；招商物业出资 49 万元，占 49% 股权。各投资方均以现金出资，自营业执照签发之日起 30 日内一次性缴足出资。前述情况具体详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露的《关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的公告》（公告编号：2020-26）。

2020 年 6 月 11 日，合资公司办理完成工商登记手续，工商登记注册名为“日照市招商高新城市运营服务有限公司”。

(2) 2020 年 6 月 16 日，公司第九届董事会第六次会议审议通过了《关于下属企业对外投资的议案》，同意公司全资子公司九方资管投资设立南昌市九方商业服务有限责任公司（暂定名，以工商登记核准名为准），注册资本为人民币 50 万元，以现金方式一次性出资。前述情况具体详见公司于 2020 年 6 月 17 日披露的《关于下属企业对外投资的公告》（公告编号：2020-33）。

截至报告披露日，前述事项正在推进中。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、以公允价值计量的金融资产

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他权益工具投资	5,000,000.00		183,809.13				5,183,809.13	自有资金
其他非流动金融资产	1,600,000.00						1,600,000.00	自有资金
合计	6,600,000.00	-	183,809.13	-	-	-	6,783,809.13	--

5、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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期末出售重大股权。

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中航物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000.00	2,037,353,093.93	362,335,735.62	2,129,212,396.83	203,846,566.23	160,727,973.07
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	25,000,000.00	1,564,517,186.80	324,062,374.54	1,438,496,270.48	118,268,948.06	95,329,589.65
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	1,303,219,855.83	923,370,633.24	25,658,402.88	-2,611,190.73	-5,426,356.58
成都市中航	子公司	持有物业	200,000,000.00	769,771,699.80	232,298,514.07	23,070,632.42	6,537,307.97	4,683,919.65

地产发展有限公司		出租及经营						
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	751,398,220.77	354,043,531.11	29,237,095.30	3,467,226.67	1,874,881.39
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	2,015,508,094.61	665,810,173.79	70,432,773.51	-10,472,688.39	-13,167,669.17
深圳市中航九方资产管理有限公司	子公司	商业运营	30,000,000.00	35,818,975.47	28,565,559.16	13,845,007.89	-9,108,639.61	-9,137,963.39
衡阳中航地产有限公司	子公司	房地产开发	458,970,000.00	1,115,685,571.77	282,094,202.53	19,693,761.84	-15,856,298.63	-15,811,265.83
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	487,925,671.67	-490,309,444.18	60,540,610.90	-17,673,965.22	-18,963,195.25

主要控股参股公司情况说明

1、中航物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 16,073 万元，较上年同期 10,509 万元，增长 52.94%，主要系本期新增物业管理项目及延伸服务业务，以及本期收到的政府补助、增值税进项税加计抵扣较上年同期增加，导致净利润较上年同期有所增长。

2、招商物业主要从事物业管理业务，自 2019 年 12 月起纳入公司并表范围，本期实现净利润 9,533 万元。

3、九江市九方商业管理有限公司主要从事持有物业出租及经营，本期实现净利润-543 万元，较上年同期-137 万元，下降 296.13%，主要系本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 468 万元，较上年同期 1,026 万元，下降 54.36%，主要系本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 187 万元，较上年同期 670 万元，下降 72.00%，主要系本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-1,317 万元，较上年同期 1,437 万元，下降 191.60%，主要系本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减少所致。

7、深圳市中航九方资产管理有限公司主要从事商业运营业务，本期实现净利润-914 万元，较上年同期 643 万元，下降 242.08%，主要系受中国航空技术国际控股有限公司两个受托项目退出的影响，收入减少所致。

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-1,851 万元，较上年同期 507 万元，下降 411.68%，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-1,896 万元，较上年同期-2,437 万元，增长 22.20%，主要系本期房地产项目尾盘销售较上年同期增加所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳招商到家汇科技有限公司	投资设立	无重大影响

八、公司控制的结构化主体情况

不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、行业市场风险

公司业务发展以内生式为主，收并购拓展力度不足，发展速度落后于行业头部企业，随着物业行业发展集中度加速提升，行业竞争力不断加剧，公司未来发展规模增速及行业领先地位存在风险。

2、公司战略转型风险

随着公司战略转型的推进，除原有业务外，还将加强专业化服务、资产管理运营。战略转型过程中工作实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全，都会影响公司战略实施落地及年度业绩目标达成。

3、疫情风险

疫情期间，众多物业企业参与到疫情防控一线，社会认可度得到进一步提高。但疫情期间，物业企业也耗费了高额人力、物力成本。年度收入的减少、物业拓展减速、成本增加、基层员工流失、服务品质波动为经营带来风险。疫情对公司持有的购物中心、酒店业务的经营影响较大，闭店期间租金、管理费收入减少，开业后虽客流量逐步恢复，但仍将对公司出租物业经营业绩产生一定影响。

针对以上风险，公司将从以下几个方面加以防范。

1、多维度提振业务发展速度

通过基础服务保增长、专业化服务扩规模、商业管理业务融合发展以及推动投资并购与战略合作实现公司的快速发展。

(1) 开展细分业态需求研究与产品研发，总结服务模式，专业服务产品化，打造公众服务品牌；发力城市服务，打造标杆，开展合资合作，提升资源与能力；发力存量资产管理服务，打造商企服务品牌；

(2) 围绕大物业、大资管业务生态，建立新业务创新研究和孵化发展机制，加大战略牵引力度，挖掘新的业务发展增长点；

(3) 建立更为灵活敏捷的合资并购及市场化机制；围绕中心城市，深化区域拓展及合资并购，提升市占率；参与国企混改、地方国资平台合作。

2、质效提升，科技赋能

推进质效提升工程，加快改进和提升公司增收能力和盈利能力；制定专项提升计划，优化区域布局和业态布局，控制成本支出，系统提升公司经营质量。

(1) 提升收入：通过加强行业对标和专业化服务业务研究，加快推进专业化业务内部融合发展以及开发商服务协同发展，提升专业化服务业务收入；

(2) 降低成本：通过优化编制降低人工成本，从而提升人均效能；通过战略集采，降低物料采购成本，严格物料消耗管理；

(3) 提升效率：持续开发智慧物业平台，提升客户体验；突破科技运用类业务；通过内部管理与运营数字化，提升组织运作效率。

3、优化资产结构，加强协同力度

优化存量资产结构，加快处置历史遗留开发资产，提升存量资产经营效益，同时加大与大股东在商业等资产管理领域协同合作力度。

第五节 重要事项

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	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	63.8882%	2020 年 6 月 23 日	2020 年 6 月 24 日	巨潮资讯网：《2019 年度股东大会议案公告》（公告编号：2020-35）

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、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。

三、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。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

否

公司半年度报告未经审计。

期后事项：

2020 年 8 月 21 日，公司第九届董事会第八次会议审议同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务及内控审计机构，该事项尚需提交公司股东大会审议。

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。

报告期内，公司及下属企业在日常经营中存在物业管理合同、房屋租赁合同、商品房预售合同、劳动争议等方面纠纷，个案涉及的金额均未达应披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

九、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

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

适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

(1) 2020 年 1 月 2 日，公司第九届董事会第二次会议审议通过了《关于公司拟签订<金融服务协议之终止协议>的议案》。鉴于公司 2019 年重组完成后控股股东和实际控制人发生变更，且航空工业财务公司是专门为中国航空工业集团有限公司成员企业提供金融服务的非银行金融机构，航空工业财务公司已无法继续为公司提供金融服务，公司与航空工业财务公司签订《金融服务协议之终止协议》，终止开展原《金融服务协议》中所约定的相关业务。具体内容详见公司于 2020 年 1 月 3 日披露的《关于签订<金融服务协议之终止协议>的公告》(公告编号：2020-03)。

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

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

截至本报告期末，公司在招商财务公司的存款余额为 6.03 万元，2020 年上半年累计存款利息为 3.87 万元，未发生贷款业务。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于签订<金融服务协议之终止协议>的公告》	2020 年 1 月 3 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
《关于与招商局集团财务有限公司签订<金融服务协议>的关联交易公告》	2020 年 6 月 3 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

①受托管理购物中心：公司全资子公司九方资管受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城等四个购物中心。

②股权托管：公司将衡阳中航地产有限公司 60% 股权、天津格兰云天置业有限公司 100% 股权委托招商蛇口管理，这两家子公司分别持有衡阳中航城市花园项目及储备用地、天津九方城市广场项目。

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

租赁情况说明

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

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

2、重大担保

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
赣州九方商业有限公司	2015 年 3 月 31 日	55,000.00	2015 年 3 月 28 日	20,750.00	连带责任保证	自债务履行期限届满之日起两年	否	否
九江市九方商业管理有限公司	2017 年 4 月 19 日	50,000.00	2017 年 7 月 26 日	34,000.00		自最后一期债务清偿期限届满之日起两年	否	否
深圳市中航城投资有限公司	2017 年 8 月 8 日	10,000.00	2017 年 9 月 12 日	0.00		自债务履行期限届满之日起两年	是	否
中航物业管理有限公司	2018 年 5 月 18 日	48,000.00	2019 年 1 月 30 日	0.00		自借款合同约定的债务	是	否

			2019 年 4 月 29 日	0.00	连带责任 保证	清偿期届满之日起两年	是	否
中航物业管理有限公司	2019 年 1 月 11 日	49,000.00	2019 年 3 月 29 日	0.00		自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	是	否
			2019 年 4 月 28 日	0.00		自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	是	否
中航物业管理有限公司	2019 年 11 月 27 日	80,000.00	2020 年 2 月 14 日	15,000.00		自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否	否
			2020 年 6 月 9 日	10,000.00		自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否	否
赣州中航九方商业有限公司	2020 年 4 月 14 日	60,000.00						
中航物业管理有限公司	2020 年 4 月 14 日	20,000.00						
江西中航地产有限责任公司	2020 年 4 月 14 日	20,000.00						
成都市中航地产发展有限公司	2020 年 4 月 14 日	50,000.00						
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			150,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			25,000	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			442,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			79,750	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)			0	
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			150,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			25,000	
报告期末已审批的担保额度合			442,000	报告期末实际担保余额合计			79,750	

计 (A3+B3+C3)	(A4+B4+C4)
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	9.99%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	25,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	25,000
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明	不适用

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

注 2：2020 年 6 月 24 日，公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于未来十二个月内为全资子公司提供担保额度的议案》，同意公司为全资子公司赣州中航九方商业有限公司、中航物业管理有限公司、江西中航地产有限责任公司、成都市中航地产发展有限公司分别新增担保额度人民币 6 亿元、2 亿元、2 亿元、5 亿元，担保额度共计人民币 15 亿元，担保金额以实际签署的担保协议为准。具体情况见公司于 2020 年 4 月 14 日披露的《关于未来十二个月内为全资子公司提供担保额度的公告》（公告编号 2020-14）。截至本报告期末，上述担保额度尚未使用。

注 3：“实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例”中，“公司净资产”为公司最近一期经审计的净资产。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

（2）违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市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。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十七、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。

十八、公司子公司重大事项

谟岭公司是公司控股子公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司持股 80%的下属企业，谟岭公司因连年亏损且严重资不抵债，目前除维持性工作之外，无实质性经营内容。公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。该事项具体情况详见 2019 年度报告所述。

截至报告披露日，谟岭公司已由破产管理人接管，相关破产清算事项正在进行中。

十九、报告期内重要披露事项

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

2020-19	关于持股 5% 以上股东股份减持计划的预披露公告	2020-4-18
2020-20	关于股东股份减持计划实施进展公告	2020-4-24
2020-21	关于股东股份减持计划实施完成的公告	2020-4-29
2020-22	第九届董事会第四次会议决议（通讯表决）公告	2020-4-30
2020-23	第九届监事会第三次会议决议（通讯表决）公告	2020-4-30
2020-24	关于会计政策变更的公告	2020-4-30
2020-25	2020 年第一季度报告正文	2020-4-30
2020-26	关于全资子公司招商物业投资设立合资公司的公告	2020-4-30
2020-27	关于持股 5% 以上股东股份减持计划实施进展公告	2020-4-30
2020-28	第九届董事会第五次会议决议（通讯表决）公告	2020-6-3
2020-29	关于与招商局集团财务有限公司签订《金融服务协议》的关联交易公告	2020-6-3
2020-30	关于召开 2019 年度股东大会的通知	2020-6-3
2020-31	关于签订《金融服务协议》的提示性公告	2020-6-13
2020-32	第九届董事会第六次会议决议（通讯表决）公告	2020-6-17
2020-33	关于下属企业对外投资的公告	2020-6-17
2020-34	关于召开 2019 年度股东大会的提示性公告	2020-6-17
2020-35	2019 年度股东大会决议公告	2020-6-24
2020-36	关于全资子公司为母公司提供担保的公告	2020-6-29

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+， -）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	393,490,894	37.1097%				-8,000	-8,000	393,482,894	37.1089%
1、国家持股									
2、国有法人持股	393,384,644	37.0996%				0	0	393,384,644	37.0996%
3、其他内资持股	106,250	0.0100%				-8,000	-8,000	98,250	0.0093%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	106,250	0.0100%				-8,000	-8,000	98,250	0.0093%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	666,855,166	62.8903%				8,000	8,000	666,863,166	62.8911%
1、人民币普通股	666,855,166	62.8903%				8,000	8,000	666,863,166	62.8911%
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%				0	0	1,060,346,060	100%

股份变动的原因

报告期内，公司有限售条件股份和无限售条件股份发生变动，主要系原公司董事钟宏伟先生 2019 年 12 月 12 日任期届满离任，离任半年内其所持 8,000 股公司股份 100% 锁定。截至报告期末，前述股份已全部解锁。

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
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	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
深圳招商房地产有限公司	39,338,464			39,338,464		
石正林	82,500			82,500	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售
钟宏伟	8,000	8,000		0		
杨祥	8,250			8,250		
张秀成	7,500			7,500		
合计	393,490,894	8,000	-	393,482,894		

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	16,177			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	质押或冻结情况
							股份状态
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	12.01%	127,304,489	-10,200,893	0.00	127,304,489	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	3.94%	41,791,897	-6,035,961	0.00	41,791,897	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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.93%	20,481,856	20,202,555	0.00	20,481,856	0
中国建设银行股份有限公司	其他	1.53%	16,200,043	200,043	0.00	16,200,043	0

一汇添富消费行业混合型证券投资基金								
中国建设银行股份有限公司一华安宏利混合型证券投资基金	其他	0.77%	8,211,560	-6,537,179	0.00	8,211,560		0
中国建设银行股份有限公司一宝盈资源优选混合型证券投资基金	其他	0.59%	6,283,157	6,283,157	0.00	6,283,157		0
交通银行一华安宝利配置证券投资基金	其他	0.49%	5,235,400	0	0.00	5,235,400		0
中国建设银行股份有限公司一汇添富价值创造定期开放混合型证券投资基金	其他	0.45%	4,800,066	1,300,000	0.00	4,800,066		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，深圳招商房地产有限公司为招商蛇口全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件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	127,304,489				人民币普通股	127,304,489		
深圳中航城发展有限公司	41,791,897				人民币普通股	41,791,897		
香港中央结算有限公司	20,481,856				人民币普通股	20,481,856		
中国建设银行股份有限公司一汇添富消费行业混合型证券投资基金	16,200,043				人民币普通股	16,200,043		
中国建设银行股份有限公司一华安宏利混合型证券投资基金	8,211,560				人民币普通股	8,211,560		
中国建设银行股份有限公司一宝盈资源优选混合型证券投资基金	6,283,157				人民币普通股	6,283,157		
交通银行一华安宝利配置证券投资基金	5,235,400				人民币普通股	5,235,400		
中国建设银行股份有限公司一汇添富价值创造定期开放混合型证券投资基金	4,800,066				人民币普通股	4,800,066		
中欧基金一建设银行一中国人寿一中国人寿保险股份有限公司委托中欧基金管理有限公司中证全指组合	4,604,763				人民币普通股	4,604,763		
前 10 名无限售条件普通股股东之间，	前述股东中，深圳招商房地产有限公司为招商蛇口全资子公司。此外，未知前述其他							

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	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	不适用

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、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 积余债	112339.SZ	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	141,600	4.20%	按年付息，到期一次性还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	仅限合格投资者参与交易						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2020 年 2 月 26 日披露本次债券 2020 年付息公告，以 2020 年 2 月 28 日为本次公司债券付息的债权登记日，每手“16 积余债”（面值 1,000 元）派发利息为人民币 42.00 元（含税）。2020 年 3 月 2 日，公司完成本次债券按年付息工作。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况	不适用						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：									
名称	华创证券有限责任公司	办公地址	贵州省贵阳市中华北路 216 号华创证券大厦	联系人	任旷、程利	联系人电话	0755-88309300		
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：									
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司			办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼				
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等			不适用						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照募集说明书承诺的用途使用，在公司董事会、股东大会审批及授权范围内，对募集资金支付使用履行内部决策程序。
期末余额（万元）	2.75
募集资金专项账户运作情况	<p>公司与监管银行、债券受托管理人共同签署《公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集资金三方监管协议》，并在中国农业银行股份有限公司深圳中航城支行开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），账户名：招商局积余产业运营服务股份有限公司，账号为 41005200040016835。公司债募集资金扣除承销费用，实际到位 148,800 万元。</p> <p>截至 2020 年 6 月 30 日，专户余额为人民币 2.75 万元。公司按照债券募集说明书约定的募集资金运用计划使用监管账户资金。</p>
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

2020 年 6 月 12 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司已发行的“16 积余债”信用状况进行了跟踪分析，并出具《信用等级通知书》（信评委函字[2020]跟踪 0654 号）及《招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年公开发行公司债券跟踪评级报告（2020）》，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 6 月 12 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 6 月 12 日	AA	稳定	维持		长期信用评级

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司偿债机制、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。

公司债券由中航技深圳提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证人承担保证责任的期间为本次债券发行首日至本次债券到期之日起两年。保证人是法人，原为公司控股股东，现为公司第二大股东。因公司 2016 年推进重大资产出售工作，出售房地产开发业务相关资产与负债。2016 年 10 月 8 日，中航技深圳出具了确认函，明确其将会继续履行为公司前述公司债券提供的担保，直至该债券偿付完毕。

招商蛇口向中航技深圳出具了《担保函》，针对中航技深圳在“16 积余债”债券项下承担的保证责任，由招商蛇口向中航技深圳提供反担保。

保证人中航技深圳拥有天马微电子股份有限公司、飞亚达（集团）股份有限公司、天虹股份、深南电路股份有限公司等上市公司，业务范围涉及工业制造、百货零售等业务。

中航技深圳 2019 年度和 2020 年一季度的主要财务指标如下：

中国航空技术深圳有限公司（合并口径）	2019 年 12 月 31 日（经审计）	2020 年 3 月 31 日（未经审计）
总资产（亿元）	1,480.9	1,471.93
所有者权益合计（亿元）	502.46	503.21
总负债（亿元）	978.43	968.72

营业收入(亿元)	837.89	146.86
净利润(亿元)	31.78	2.01
速动比率(%)	0.69	0.70
流动比率(%)	0.94	0.96
净资产收益率(%)	6.33	0.40
资产负债率(%)	66.07	65.81

截至 2020 年 3 月 31 日，中航技深圳资产规模为 1,471.93 亿元，其中受限资产账面价值合计为 107.31 亿元，主要为货币资金、存货和固定资产等用作于借款质押，受限资产占总资产比例为 7.29%。截至 2020 年 3 月 31 日，中航技深圳对外担保规模为 0.71 亿元，中航技深圳及下属公司在银行授信总额度为 1,352.34 亿元，尚未使用银行授信为 898.27 亿元。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人严格按照约定履行相关职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对指定专项账户用债券募集资金使和管理情进行监督。

2020 年 6 月 24 日，债券受托管理人华创证券有限责任公司出具了《2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》，公司已在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上刊登前述公司债券受托管理报告。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司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	94.37%	142.92%	-48.55%
资产负债率	48.83%	51.51%	-2.68%
速动比率	63.67%	100.70%	-37.03%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	4.1983	2.2489	86.68%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

1、流动比率与速动比例下降幅度超 30%，主要系公司上半年在保证合理流动性的前提下，利用自有资金进行有息债务压减所致；

2、EBITDA 利息保障倍数同比增幅超 30%，主要系公司本期息税前利润较去年同期大幅提升及利息费用下降所致。

九、公司逾期未偿还债项

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司未实际发行其他债券和债务融资工具。

十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司财务状况和资信情况良好。截至本报告期末，公司累计获得且尚在有效期的银行等金融机构授信总额为 41.2 亿元，其中已用授信额度为 30.7 亿元，尚可使用授信额度为 10.5 亿元。

报告期内，公司累计新增银行贷款等有息债务约 4.6 亿元，累计偿还银行贷款等有息债务约 9.56 亿元，其中按时偿还（含协商提前归还）约 9.56 亿元，无银行贷款展期和减免情况。公司经营性现金流稳定，本报告期末有息债务较年初减少约 4.96 亿元，公司债务偿还能力持续保持稳定。

十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定，无损害债券投资者利益的情况发生。

十三、报告期内发生的重大事项

无

十四、公司债券是否存在保证人

是

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是

公司债券保证人为中航技深圳，1982 年 12 月 1 日成立于广东省深圳市，住所为深圳市福田区华强北街道华航社区华富路 1018 号中航中心 3908，注册资本为 100,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91440300190340363K。

是否在每个会计年度上半年度结束之日起 2 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表

公司已于 2020 年 4 月 29 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上披露本债券保证人中航技深圳 2019 年度审计报告，投资者亦可查阅中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/index.html>）相关披露信息。截止本报告披露日，保证人尚未披露 2020 年半年度财务报表。保证人经审计的 2020 年半年度财务报表披露后，公司将及时在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上刊登相关信息。

第十一节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,232,499,573.78	2,405,487,587.54
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	28,300,661.26	16,238,631.03
应收账款	1,674,825,779.99	1,094,715,782.09
应收款项融资		
预付款项	107,542,678.54	89,093,588.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	530,337,328.36	496,303,957.54
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,636,582,912.34	1,658,271,156.65
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	151,098,704.58	155,214,002.88
流动资产合计	5,361,187,638.85	5,915,324,705.89
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	146,791,375.07	138,658,490.95
其他权益工具投资	5,183,809.13	5,183,809.13
其他非流动金融资产	1,600,000.00	1,600,000.00
投资性房地产	6,887,143,038.02	6,885,357,693.02
固定资产	587,349,179.62	601,395,295.64
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	23,760,482.75	24,662,690.40
开发支出		
商誉	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24
长期待摊费用	132,376,089.40	144,093,115.82
递延所得税资产	21,610,265.34	20,533,523.76
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计	10,570,697,027.57	10,586,367,406.96
资产总计	15,931,884,666.42	16,501,692,112.85
流动负债：		
短期借款	660,000,000.00	350,000,000.00
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	800,590,873.44	750,116,301.96
预收款项	1,218,728.88	559,804,584.86

合同负债	516,201,266.16	
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	424,247,254.96	615,757,850.55
应交税费	87,342,719.52	99,928,749.76
其他应付款	1,563,697,627.28	1,572,324,727.36
其中：应付利息		
应付股利	47,227,553.30	45,091,977.23
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	1,556,061,621.71	164,837,638.84
其他流动负债	71,963,595.88	26,231,825.73
流动负债合计	5,681,323,687.83	4,139,001,679.06
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,204,055,555.56	1,970,916,641.67
应付债券	-	1,465,560,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	63,484,780.87	107,611,411.36
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	774,705,601.96	760,930,995.43
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,097,765,938.39	4,360,539,048.46
负债合计	7,779,089,626.22	8,499,540,727.52
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	3,083,064,232.28	3,085,335,971.58
减：库存股		
其他综合收益	262,487.63	-64,314.59
专项储备	91,142.86	-
盈余公积	401,156,175.65	401,156,175.65
一般风险准备		
未分配利润	3,615,521,847.60	3,436,866,631.85
归属于母公司所有者权益合计	8,160,441,946.02	7,983,640,524.49
少数股东权益	-7,646,905.82	18,510,860.84
所有者权益合计	8,152,795,040.20	8,002,151,385.33
负债和所有者权益总计	15,931,884,666.42	16,501,692,112.85

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	321,798,295.14	425,639,584.67
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	655,935.71	-
其他应收款	3,656,109,897.02	3,420,651,421.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,276,190.45	-
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	1,141,597.19	

流动资产合计	4,000,981,915.51	3,846,291,006.50
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,944,766,603.20	6,938,201,099.16
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55
固定资产	13,343,144.33	13,895,759.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,515,656.48	1,563,575.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	214,027.45	276,099.59
递延所得税资产	5,639,898.74	5,853,027.24
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计	7,838,484,493.75	7,832,794,724.16
资产总计	11,839,466,409.26	11,679,085,730.66
流动负债：		
短期借款	410,000,000.00	-
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	33,522.00	-
预收款项	29,408.78	58,816.92
合同负债		
应付职工薪酬	23,021,263.87	23,066,142.37
应交税费	774,769.09	2,769,908.38
其他应付款	725,768,273.96	877,955,623.62
其中：应付利息		

应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,439,839,399.49	40,962,131.70
其他流动负债		
流动负债合计	2,599,466,637.19	944,812,622.99
非流动负债:		
长期借款	148,000,000.00	614,999,975.00
应付债券	-	1,465,560,000.00
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	158,259,261.36	157,932,330.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	312,045,680.74	2,244,278,725.04
负债合计	2,911,512,317.93	3,189,091,348.03
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	4,426,053,809.10	4,427,401,919.20
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	362,489,543.45	362,489,543.45
未分配利润	3,079,064,678.78	2,639,756,859.98
所有者权益合计	8,927,954,091.33	8,489,994,382.63
负债和所有者权益总计	11,839,466,409.26	11,679,085,730.66

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	3,867,614,810.06	2,580,418,763.02
其中：营业收入	3,867,614,810.06	2,580,418,763.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,657,577,199.99	2,430,979,135.40
其中：营业成本	3,332,667,425.87	2,052,145,559.29
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	38,173,966.04	37,110,708.09
销售费用	30,028,056.67	34,526,179.66
管理费用	159,039,390.08	182,331,774.63
研发费用	6,994,663.30	6,596,918.52
财务费用	90,673,698.03	118,267,995.21
其中：利息费用	96,444,270.29	124,976,571.97
利息收入	9,680,827.14	9,332,781.12
加：其他收益	36,011,103.33	5,703,935.00
投资收益（损失以“-”号填列）	8,132,884.12	14,889,609.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,132,884.12	-8,774,320.98
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,439,643.56	-33,327,447.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-4,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-32,546.35	-10,941.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	248,709,407.61	132,694,782.71
加：营业外收入	24,857,344.29	2,914,594.19
减：营业外支出	1,122,181.06	990,262.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	272,444,570.84	134,619,114.35
减：所得税费用	117,811,545.68	53,741,397.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	154,633,025.16	80,877,716.70
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	154,633,025.16	80,877,716.70
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	178,655,215.75	84,806,691.03
2.少数股东损益	-24,022,190.59	-3,928,974.33
六、其他综合收益的税后净额	326,802.22	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	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	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	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	154,959,827.38	80,877,716.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	178,982,017.97	84,806,691.03
归属于少数股东的综合收益总额	-24,022,190.59	-3,928,974.33
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.1685	0.1272
(二) 稀释每股收益	0.1685	0.1272

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	14,394,424.15	19,496,103.23
减：营业成本	1,106,019.21	1,345,967.50
税金及附加	537,783.54	545,835.28
销售费用		
管理费用	38,564,288.98	38,305,101.14
研发费用		
财务费用	14,779,104.50	10,519,861.67
其中：利息费用	17,390,938.36	17,619,011.11

利息收入	2,627,696.90	7,105,389.97
加：其他收益	5,670.72	-
投资收益（损失以“-”号填列）	478,823,954.95	-9,899,368.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,565,504.04	-9,899,368.73
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）		
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）	438,236,853.59	-41,120,031.09
加：营业外收入	1,611,024.41	1,508,110.10
减：营业外支出	-	163,500.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	439,847,878.00	-39,775,420.99
减：所得税费用	540,059.20	1,010,600.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	439,307,818.80	-40,786,021.38
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	439,307,818.80	-40,786,021.38
(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	439,307,818.80	-40,786,021.38
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.4143	-0.0612
(二) 稀释每股收益	0.4143	-0.0612

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	3,702,359,343.95	2,158,114,328.12
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	34,789.26	57,483.65
收到其他与经营活动有关的现金	807,987,271.49	465,027,205.27
经营活动现金流入小计	4,510,381,404.70	2,623,199,017.04
购买商品、接受劳务支付的现金	1,969,373,664.06	1,412,768,386.91
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	1,761,655,745.37	904,589,255.66
支付的各项税费	245,943,877.81	482,508,500.37
支付其他与经营活动有关的现金	1,066,372,490.16	387,493,922.85
经营活动现金流出小计	5,043,345,777.40	3,187,360,065.79
经营活动产生的现金流量净额	-532,964,372.70	-564,161,048.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		42,579,410.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	90,433.00	3,511.79
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	90,433.00	42,582,922.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,949,382.24	13,382,891.90
投资支付的现金		
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		
支付其他与投资活动有关的现金		169,622.42

投资活动现金流出小计	8,949,382.24	13,552,514.32
投资活动产生的现金流量净额	-8,858,949.24	29,030,407.96
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	660,000,000.00	760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	660,000,000.00	760,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,155,962,786.11	972,552,375.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,535,770.90	317,963,743.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
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	1,277,501,530.61	1,290,516,118.36
筹资活动产生的现金流量净额	-617,501,530.61	-530,516,118.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,159,324,852.55	-1,065,646,759.15
加：期初现金及现金等价物余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
六、期末现金及现金等价物余额	1,208,115,644.33	1,116,099,759.69

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	10,140,872.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	23,615,095.11	9,996,697.92
经营活动现金流入小计	38,977,071.14	20,137,570.53
购买商品、接受劳务支付的现金	22,995,935.71	309,859.00
支付给职工以及为职工支付的现金	24,214,463.64	29,575,849.87
支付的各项税费	3,119,846.09	269,489,467.54

支付其他与经营活动有关的现金	394,071,790.06	45,481,728.23
经营活动现金流出小计	444,402,035.50	344,856,904.64
经营活动产生的现金流量净额	-405,424,964.36	-324,719,334.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	472,258,450.91	42,964,847.09
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	472,258,450.91	42,964,847.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	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	21,888.00	-
投资活动产生的现金流量净额	472,236,562.91	42,964,847.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	410,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	410,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	503,101,675.00	594,052,375.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,548,239.48	278,301,594.23
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	580,652,888.08	872,353,969.23
筹资活动产生的现金流量净额	-170,652,888.08	-872,353,969.23
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	-103,841,289.53	-1,154,108,456.25
加：期初现金及现金等价物余额	425,639,584.67	1,537,269,072.47
六、期末现金及现金等价物余额	321,798,295.14	383,160,616.22

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	股本	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
		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	
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										178,655,215.75		178,655,215.75	-24,022,190.59	154,633,025.16
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-2,271,739.30	-	326,802.22	-	-	-	-	-1,944,937.08	-	-1,944,937.08
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		326,802.22					-1,944,937.08		-1,944,937.08
(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

上期金额

单位：元

项目	2019 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	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30		4,842,025,398.84	43,263,476.24	4,885,288,875.08
加：会计政策变更													-		
前期差错更正													-		
同一控制下企业合并													-		
其他													-		
二、本年期初余额	666,961,416.00	-	-	-	421,311,384.34	-	-	-	372,147,340.20	-	3,381,605,258.30	-	4,842,025,398.84	43,263,476.24	4,885,288,875.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-2,271,739.30	-	-	-	-	-	-115,235,437.05	-	-117,507,176.35	987,008.35	-116,520,168.00
(一) 综合收益总额											84,806,691.03		84,806,691.03	-3,928,974.33	80,877,716.70

(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-2,271,739.30	-	-	-	-	-	-	-	-2,271,739.30	4,915,982.68	2,644,243.38
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	4,915,982.68	2,644,243.38
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-200,042,128.08	-200,042,128.08	-200,042,128.08
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													-200,042,128.08	-200,042,128.08	-200,042,128.08
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)															

2. 盈余公积 转增资本（或 股本）												-	-		
3. 盈余公积 弥补亏损												-	-		
4. 设定受益 计划变动额结 转留存收益												-	-		
5. 其他综合 收益结转留存 收益												-	-		
6. 其他												-	-		
(五) 专项储 备												-	-		
1. 本期提取												-	-		
2. 本期使用												-	-		
(六) 其他												-	-		
四、本期期末 余额	666,961,416.00	-	-	-	419,039,645.04	-	-	-	372,147,340.20	-	3,266,369,821.25	-	4,724,518,222.49	44,250,484.59	4,768,768,707.08

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	股本	2020 年半年度									
		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
		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	
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	-
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-	-	-	-1,348,110.10	-	-	-		439,307,818.80	-
(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

上期金额

单位：元

项目	股本	2019 年半年度									
		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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00	2,579,018,142.09	
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	666,961,416.00	-	-	-	1,692,744,548.32	-	-	-	333,480,708.00	2,579,018,142.09	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-1,348,110.10	-	-	-	-	-240,828,149.46	-242,176,259.56
(一) 综合收益总额										-40,786,021.38	-40,786,021.38
(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		-	-	-	-	-	-	-	-	-200,042,128.08	-200,042,128.08
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者（或股东）的分配									-200,042,128.08		-200,042,128.08

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												-
2. 本期使用												-
(六) 其他												-
四、本期期末余额	666,961,416.00	-	-	-	1,691,396,438.22	-	-	-	333,480,708.00	2,338,189,992.63	-	5,030,028,554.85

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议同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议决定公司将原用名“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

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

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

公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接持有公司股份 137,505,382 股，占公司总股本的 20.62%；其通过控股子公司中航国际控股股份有限公司间接持有公司股份 149,087,820 股，占公司总股本的 22.35%；其通过全资子公司深圳中航城发展有限公司间接持有公司股份 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%。根据中国航空技术深圳有限公司于 2016 年 12 月 29

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

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

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

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

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

截至 2020 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。公司总部设立九个职能部门和两大事业群，九个职能部门分别为战略管理中心、投资管理中心、科技与创新中心、财务管理中心、综合管理中心、风控法务部、安全生产监督管理部、监察部、董事会秘书办公室，两大事业群分别为物业事业群（简称“物业 BG”）和资管事业群（简称“资管 BG”）。

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

本公司及下属子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八次会议于 2020 年 8 月 21 日批准。

2、合并财务报表范围

本公司本报告期纳入合并范围的子公司共 53 户，详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。本公司本报告期合并范围比期初增加 1 户。

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、16、18、19、24。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2020 年半年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。本公司房地产开发板块正常营业周期超过 1 年。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值

的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表的编制方法

（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回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股东股权

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

(4) 丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇

率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

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

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分

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

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

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

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区别

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、11。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期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：

A、应收票据

* 应收票据组合1：银行承兑汇票

* 应收票据组合2：商业承兑汇票

B、应收账款

* 应收账款组合1：低风险组合

* 应收账款组合2：正常风险组合

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

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

其他应收款

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

* 其他应收款组合1：应收关联方款项

* 其他应收款组合2：应收押金和保证金

* 其他应收款组合3：应收员工备用金

* 其他应收款组合4：应收代垫款及往来款

* 其他应收款组合5：应收其他款项

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- * 借款人不大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。

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

11、应收票据

见附注五、10

12、应收账款

见附注五、10

13、应收款项融资

见附注五、10

14、其他应收款

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非房地产类存货

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

②房地产类存货

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

①房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

②非房地产类存货

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

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

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本；拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生实际成本，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)。

重要会计估计和判断

信用损失准备

在预期信用损失法下，本公司对由新收入准则规范的交易而形成的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产与应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量信用损失准备。信用损失准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的利润、合同资产和应收账款账面价值。

17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、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；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于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。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

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子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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

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

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

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

②可收回金额。

(2) 终止经营

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

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

(3) 列报

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

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

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

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

19、债权投资

不适用

20、其他债权投资

不适用

21、长期应收款

不适用

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起改按《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，其在丧失控制之日起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五、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、19。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

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。

选择公允价值模式计量的依据：

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

投资性房地产公允价值确定原则

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

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

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

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

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

(3) 投资性房地产公允价值确定方法

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

②估值方法的选取：

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

B.收益性房产的估价，应采用收益法。

C.公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A.单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时；

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

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

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

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

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

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

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

(5) 自建投资性房地产的会计核算

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

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

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

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

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

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

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

(6) 投资性房地产的处置

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

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

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	0-10	1.8-10
机器设备	年限平均法	3-20	0-10	4.5-33.33
电子设备	年限平均法	3-20	0-10	4.5-33.33
运输设备	年限平均法	3-25	0-10	3.6-33.33
其他	年限平均法	3-20	0-10	4.5-33.33

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

(3) 固定资产计提资产减值方法见附注五、31。

(4) 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：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

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

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

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

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

(6) 大修理费用

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

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：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

27、生物资产

不适用

28、油气资产

不适用

29、使用权资产

不适用

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起转为无形资产。

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；无明确规定受益期限的按 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

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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。

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。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

设定受益计划

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

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

(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

不适用

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：

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

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

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

37、股份支付

不适用

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

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：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③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：

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥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。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

本公司收入确认的具体方法如下：

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。

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点确认收入。

当公司于一段时间内确认收入时，按照投入法确认合同履约进度。

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：

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

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

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

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

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

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

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

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

本公司作为出租人

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

本公司作为承租人

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

本公司作为出租人

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

本公司作为承租人

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

43、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

(1) 金融资产的分类

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

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，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间内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(2) 应收账款预期信用损失的计量

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

(3) 存货跌价准备

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

(4) 折旧和摊销

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 商誉减值

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

(7) 所得税

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

(8) 公允价值计量

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

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

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

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
批准自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则	2020 年 4 月 29 日召开的第九届董事会第四次会议审议通过	批准自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则

调整前后受影响报表项目对比结果如下：

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

调整情况说明：公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行财会[2017]22 号《财政部关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》，除出租业务的预收租金外，其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示，增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

(2) 重要会计估计变更

不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、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

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,405,487,587.54	2,405,487,587.54	
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	16,238,631.03	16,238,631.03	
应收账款	1,094,715,782.09	1,094,715,782.09	
应收款项融资			
预付款项	89,093,588.16	89,093,588.16	
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	496,303,957.54	496,303,957.54	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,658,271,156.65	1,658,271,156.65	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	155,214,002.88	155,214,002.88	
流动资产合计	5,915,324,705.89	5,915,324,705.89	
非流动资产：			
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	138,658,490.95	138,658,490.95	
其他权益工具投资	5,183,809.13	5,183,809.13	
其他非流动金融资产	1,600,000.00	1,600,000.00	
投资性房地产	6,885,357,693.02	6,885,357,693.02	
固定资产	601,395,295.64	601,395,295.64	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	24,662,690.40	24,662,690.40	
开发支出			
商誉	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24	
长期待摊费用	144,093,115.82	144,093,115.82	
递延所得税资产	20,533,523.76	20,533,523.76	
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00	
非流动资产合计	10,586,367,406.96	10,586,367,406.96	

资产总计	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85	
流动负债:			
短期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	
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	750,116,301.96	750,116,301.96	
预收款项	559,804,584.86	4,458,420.78	-555,346,164.08
合同负债		547,545,592.74	547,545,592.74
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	615,757,850.55	615,757,850.55	
应交税费	99,928,749.76	99,928,749.76	
其他应付款	1,572,324,727.36	1,572,324,727.36	
其中: 应付利息			
应付股利	45,091,977.23	45,091,977.23	
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	164,837,638.84	164,837,638.84	
其他流动负债	26,231,825.73	34,032,397.07	7,800,571.34
流动负债合计	4,139,001,679.06	4,139,001,679.06	
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	1,970,916,641.67	1,970,916,641.67	
应付债券	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00	
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款	107,611,411.36	107,611,411.36	
长期应付职工薪酬			
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00	
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00	
递延所得税负债	760,930,995.43	760,930,995.43	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,360,539,048.46	4,360,539,048.46	
负债合计	8,499,540,727.52	8,499,540,727.52	
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	3,085,335,971.58	3,085,335,971.58	
减：库存股			
其他综合收益	-64,314.59	-64,314.59	
专项储备			
盈余公积	401,156,175.65	401,156,175.65	
一般风险准备			
未分配利润	3,436,866,631.85	3,436,866,631.85	
归属于母公司所有者权益合计	7,983,640,524.49	7,983,640,524.49	
少数股东权益	18,510,860.84	18,510,860.84	
所有者权益合计	8,002,151,385.33	8,002,151,385.33	
负债和所有者权益总计	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85	

调整情况说明：公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行财会[2017]22 号《财政部关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》，除出租业务的预收租金外，其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示，增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	425,639,584.67	425,639,584.67	
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,420,651,421.83	3,420,651,421.83	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	3,846,291,006.50	3,846,291,006.50	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,938,201,099.16	6,938,201,099.16	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55	
固定资产	13,895,759.38	13,895,759.38	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,563,575.24	1,563,575.24	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	276,099.59	276,099.59	
递延所得税资产	5,853,027.24	5,853,027.24	
其他非流动资产	199,694,000.00	199,694,000.00	

非流动资产合计	7,832,794,724.16	7,832,794,724.16	
资产总计	11,679,085,730.66	11,679,085,730.66	
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	58,816.92	58,816.92	
合同负债			
应付职工薪酬	23,066,142.37	23,066,142.37	
应交税费	2,769,908.38	2,769,908.38	
其他应付款	877,955,623.62	877,955,623.62	
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	40,962,131.70	40,962,131.70	
其他流动负债			
流动负债合计	944,812,622.99	944,812,622.99	
非流动负债:			
长期借款	614,999,975.00	614,999,975.00	
应付债券	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00	
其中: 优先股			
永续债			
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	157,932,330.66	157,932,330.66	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,244,278,725.04	2,244,278,725.04	
负债合计	3,189,091,348.03	3,189,091,348.03	

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	4,427,401,919.20	4,427,401,919.20	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	362,489,543.45	362,489,543.45	
未分配利润	2,639,756,859.98	2,639,756,859.98	
所有者权益合计	8,489,994,382.63	8,489,994,382.63	
负债和所有者权益总计	11,679,085,730.66	11,679,085,730.66	

调整情况说明：无

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、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
消费税	不适用	不适用
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	见下表
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%
土地增值税	土地增值额	30%-60%超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

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），本公司下属企业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

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

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	5%
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%
物业管理收入	一般征收	5%
餐饮收入	一般征收	5%
利息收入	一般征收	5%
水费	简易征收、一般征收	5%
电费、商品销售	一般征收	100 万以内为 5%，超过部分为 10%

干洗收入	一般征收	100 万以内为 5%，超过部分为 10%
------	------	-----------------------

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	68,021.79	225,140.42
银行存款	1,208,047,622.54	2,367,215,356.46
其他货币资金	24,383,929.45	38,047,090.66
合计	1,232,499,573.78	2,405,487,587.54
其中：存放在境外的款项总额	16,532,528.85	17,181,406.94
因抵押、质押或冻结等对使用 有限制的款项总额	24,383,929.45	38,047,090.66

其他说明：

截至 2020 年 6 月 30 日，其他货币资金包含所有权受到限制的货币资金人民币 24,383,929.45 元。

单位：元

项 目	期末余额	期初余额	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	1,492,579.09	1,595,922.86	设置了担保权利，不能随时支取
履约保证金	22,891,350.36	36,451,167.80	设置了担保权利，不能随时支取
合计	24,383,929.45	38,047,090.66	

2、交易性金融资产

无

3、衍生金融资产

不适用

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	28,300,661.26	16,238,631.03
合计	28,300,661.26	16,238,631.03

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	28,343,283.28	100.00%	42,622.02	0.15%	28,300,661.26	16,254,885.91	100	16,254.88	0.10%	16,238,631.03
其中：										
低风险组合	28,343,283.28	100.00%	42,622.02	0.15%	28,300,661.26	16,254,885.91	100	16,254.88	0.10%	16,238,631.03
合计	28,343,283.28	100.00%	42,622.02	0.15%	28,300,661.26	16,254,885.91	100	16,254.88	0.10%	16,238,631.03

按单项计提坏账准备：

不适用

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	28,343,283.28	42,622.02	0.15%
合计	28,343,283.28	42,622.02	--

确定该组合依据的说明：预计收回风险低。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	16,254.88	26,367.14				42,622.02
合计	16,254.88	26,367.14				42,622.02

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：不适用

(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	3,545,381.21	0.21%	2,601,008.84	73.36%	944,372.37	3,356,026.07	0.30%	2,411,642.31	71.86%	944,383.76
其中：										
重大减值项目	3,545,381.21	0.21%	2,601,008.84	73.36%	944,372.37	3,356,026.07	0.30%	2,411,642.31	71.86%	944,383.76
按组合计提坏账准备的应收账款	1,690,823,788.56	99.79%	16,942,380.94	1.00%	1,673,881,407.62	1,106,691,982.11	99.70%	12,920,583.78	1.17%	1,093,771,398.33
其中：										
低风险组合	1,467,638,411.42	86.62%	2,882,268.78	0.20%	1,464,756,142.64	952,217,117.64	85.78%	3,567,749.01	0.37%	948,649,368.63
正常风险组合	223,185,377.14	13.17%	14,060,112.16	6.30%	209,125,264.97	154,474,864.47	13.92%	9,352,834.77	6.05%	145,122,029.70
合计	1,694,369,169.77	100.00%	19,543,389.78	1.15%	1,674,825,779.98	1,110,048,008.18	100.00%	15,332,226.09	1.38%	1,094,715,782.09

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	3,545,381.21	2,601,008.84	73.36%	部分收回有风险
合计	3,545,381.21	2,601,008.84	73.36%	--

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	1,467,638,411.42	2,882,268.78	0.20%
正常风险组合	223,185,377.14	14,060,112.16	6.30%
合计	1,690,823,788.56	16,942,380.94	1.00%

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）	1,468,100,073.04
1至2年	184,190,039.74
2至3年	24,623,442.42
3年以上	17,455,614.57
3至4年	13,937,685.59
4至5年	307,439.01
5年以上	3,210,489.97
合计	1,694,369,169.77

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
低风险组合	3,567,749.02	-669,779.53			-15,700.71	2,882,268.78
正常风险组合	9,352,834.76	4,707,277.40				14,060,112.16

重大减值风险项目	2,411,642.31	189,366.53				2,601,008.84
合计	15,332,226.09	4,226,864.40	-	-	-15,700.71	19,543,389.78

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
客户一	65,242,717.24	3.85%	65,242.72
客户二	22,745,626.81	1.34%	667.24
客户三	18,259,154.92	1.08%	18,259.15
客户四	17,836,969.26	1.05%	125,228.21
客户五	15,897,080.80	0.94%	15,897.08
合计	139,981,549.03	8.26%	225,294.40

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

6、应收款项融资

不适用

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	100,348,824.59	93.31%	85,740,974.96	96.24%
1 至 2 年	5,953,580.48	5.54%	598,605.43	0.67%

2 至 3 年	193,499.69	0.18%	517,958.71	0.58%
3 年以上	1,046,773.78	0.97%	2,236,049.06	2.51%
合计	107,542,678.54		89,093,588.16	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末数	占预付款期末数合计的比例
供应商一	10,108,869.20	9.40%
供应商二	7,489,551.15	6.96%
供应商三	3,199,710.33	2.98%
供应商四	2,876,083.69	2.67%
供应商五	2,560,022.30	2.38%
合计	26,234,236.67	24.39%

其他说明：无

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	530,337,328.36	496,303,957.54
合计	530,337,328.36	496,303,957.54

(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	150,057,969.96	190,394,910.18

员工借款	5,224,203.98	6,804,347.07
押金及保证金	191,858,964.41	133,196,354.34
代垫款项、往来款	150,212,362.66	140,841,184.09
政府代建	279,295,375.26	279,295,375.26
其他	62,209,647.60	53,088,539.03
减信用损失准备	-308,521,195.51	-307,316,752.43
合计	530,337,328.36	496,303,957.54

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	3,749,608.48	3,233,029.06	300,334,114.89	307,316,752.43
2020 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	1,200,690.76			1,200,690.76
本期转回				—
本期转销				—
本期核销				—
其他变动	3,752.32			3,752.32
2020 年 6 月 30 日余额	4,954,051.56	3,233,029.06	300,334,114.89	308,521,195.51

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）	234,894,707.91
1 至 2 年	21,784,009.15
2 至 3 年	63,018,728.70

3 年以上	519,161,078.11
3 至 4 年	71,006,180.27
4 至 5 年	34,475,906.61
5 年以上	413,678,991.23
合计	838,858,523.87

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	3,749,608.48	1,200,690.76			3,752.32	4,954,051.56
第二阶段	3,233,029.06					3,233,029.06
第三阶段	300,334,114.89					300,334,114.89
合计	307,316,752.43	1,200,690.76	0.00	0.00	3,752.32	308,521,195.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳深圳工业园管理委员会	政府代建	267,442,575.92	5 年以上	31.88%	267,442.58
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	往来款	35,862,822.16	5 年以上	4.28%	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	3.83%	32,087,000.00
深圳市南光工贸发展有限公司	往来款	28,636,000.00	5 年以上	3.41%	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	往来款	27,075,018.93	5 年以上	3.23%	27,075,018.93
合计	--	391,103,417.01	--	46.62%	123,928,283.67

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
库存设备						
开发成本	1,100,751,999.67	256,424,871.37	844,327,128.30	1,087,378,872.65	256,424,871.37	830,954,001.28
开发产品	873,531,017.13	208,508,736.54	665,022,280.59	1,035,021,748.13	292,184,399.58	742,837,348.55
分期收款开发产品						
出租开发产品						
周转房						
合同履约成本						
原材料	2,694,395.54		2,694,395.54	3,568,479.85		3,568,479.85
发出商品				6,833,570.86		6,833,570.86
库存商品	125,112,344.89	573,236.98	124,539,107.91	74,600,383.37	573,236.98	74,027,146.39
低值易耗品			-	50,609.72		50,609.72
合计	2,102,089,757.23	465,506,844.89	1,636,582,912.34	2,207,453,664.58	549,182,507.93	1,658,271,156.65

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
坪地项目	2008 年 9 月	未定	430,000,000.00	78,672,941.39			13,373,127.02	92,046,068.41	29,663,450.10		
衡阳项目后期	未定	未定	5,000,000,000.00	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	1,340,000,000.00	380,486,906.66				380,486,906.66	25,550,314.57		
合计	--	--	6,770,000,000.00	1,087,378,872.65	-	-	13,373,127.02	1,100,751,999.67	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			70,731,292.92	1,840,073.18	
惠州中航城	2010 年 12 月	4,092,572.24			4,092,572.24		
昆山中航城	2011 年 10 月	6,636,785.30		2,639,365.06	3,997,420.24		
名士苑	2000 年 7 月	3,667,429.38		35,334.06	3,632,095.32		
捷佳大厦停车场	2002 年 11 月	14,451,521.69		187,749.24	14,263,772.45		
紫荆苑停车场	2005 年 12 月	5,921,463.53		70,417.08	5,851,046.45		
鼎尚华庭停车场	2008 年 12 月	15,095,419.15		166,902.66	14,928,516.49		
衡阳中航城市花园	2014 年 12 月	242,627,497.76	197,378.01	12,535,269.25	230,289,606.52	15,498,775.97	
龙岩中航紫金云熙	2017 年 12 月	555,512,570.19		138,983,220.58	416,529,349.61	18,499,680.20	
昆山九方城 A6 地块	2016 年 12 月	57,107,247.23		7,069,851.08	50,037,396.15	3,614,738.64	
合计	--	1,035,021,748.13	197,378.01	161,688,109.01	873,531,017.13	41,519,153.39	

(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		
库存设备							
开发成本	256,424,871.37					256,424,871.37	
开发产品	292,184,399.58			83,675,663.04		208,508,736.54	
分期收款开发产品							
出租开发产品							
周转房							
合同履约成本							
库存商品	573,236.98					573,236.98	
合计	549,182,507.93			83,675,663.04		465,506,844.89	--

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		
天津九方城市广场	256,424,871.37					256,424,871.37	
龙岩中航紫金云熙	268,247,535.65			83,675,663.04		184,571,872.61	
衡阳中航城市花园	23,936,863.93					23,936,863.93	
库存商品	573,236.98					573,236.98	
合计	549,182,507.93			83,675,663.04		465,506,844.89	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

无

(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	48,163,492.79	47,697,194.21
预缴增值税	16,728,913.69	4,986,057.56
预缴土地增值税	13,890,690.46	12,246,449.64
预缴所得税	68,941,535.62	85,522,275.93
预缴其他税费	3,374,072.02	4,762,025.54
合计	151,098,704.58	155,214,002.88

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		
一、合营企业										
深圳招商华侨城物业管理有限公司	4,122,314.42			413,898.85					4,536,213.27	
小计	4,122,314.42	-	-	413,898.85	-	-	-	-	4,536,213.27	-
二、联营企业										
厦门紫金中航置业有限公司	122,222,484.88			6,565,504.04					128,787,988.92	
南京金城中航物业管理有限公司	5,574,981.42			829,041.47					6,404,022.89	
山东铁航物业管理有限公司	3,017,667.02			190,855.00					3,208,522.02	
北京招商局天平物业管理有限公司	3,721,043.21			133,584.76					3,854,627.97	
小计	134,536,176.53	-	-	7,718,985.27	-	-	-	-	142,255,161.80	-
合计	138,658,490.95	-	-	8,132,884.12	-	-	-	-	146,791,375.07	-

其他说明：本期变动主要系权益法下确认的投资收益。

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）	5,183,809.13	5,183,809.13
合计	5,183,809.13	5,183,809.13

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

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	1,600,000.00	1,600,000.00
合计	1,600,000.00	1,600,000.00

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

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

适用

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	6,885,357,693.02			6,885,357,693.02
二、本期变动	1,785,345.00	-	-	1,785,345.00
加：外购				
存货\固定资产\\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	6,887,143,038.02	-	-	6,887,143,038.02

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	评估面积 (m ²)	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	披露索引
航空大厦 1 栋部分楼层	深圳	1989 年 8 月	29,541.79	534,239,763.55	534,239,763.55	0.00%	巨潮资讯网： 《第九届董事 会第八次会议 决议（通讯表 决）公告》
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	0.00%	
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	0.00%	
航都大厦 9J	深圳	1997 年 6 月	106.73	3,137,862.00	3,137,862.00	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
赣州中航城九方购物中心及幼儿园	赣州	2011 年 6 月	84,443.95	718,920,632.00	718,920,632.00	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
九江九方购物中心	九江	2014 年 12 月	158,295.92	867,891,244.00	867,891,244.00	0.00%	
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	0.00%	
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	0.00%	
苏州依云华苑项目储藏室	苏州	2017 年 11 月	1,699.48	3,059,064.00	3,059,064.00	0.00%	
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	0.00%	
昆山中航酒店-未竣工	昆山			209,975,067.47	211,760,412.47		
合计			762,466.61	6,885,357,693.02	6,887,143,038.02		

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
昆山中航城酒店	昆山市吴淞江路 前进路交叉口	2013 年 01 月	498,000,000.00	209,975,067.47	211,760,412.47	未定
合计	——	——	498,000,000.00	209,975,067.47	211,760,412.47	——

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

否

(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
昆山中航城酒店	211,760,412.47	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	587,349,179.62	601,395,295.64
固定资产清理		
合计	587,349,179.62	601,395,295.64

(1) 固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	596,547,290.80	63,263,402.22	54,457,040.22	50,831,545.03	48,861,222.80	813,960,501.07
2.本期增加金额	-	224,352.01	946,573.64	2,094,030.43	11,716,482.16	14,981,438.24
（1）购置	-	224,352.01	946,573.64	2,094,030.43	11,716,482.16	14,981,438.24
（2）在建工程转入						-
（3）企业合并增加						-
3.本期减少金额	-	16,427,175.96	1,046,214.37	1,349,844.42	3,824,988.45	22,648,223.20
（1）处置或报废	-	16,427,175.96	1,046,214.37	1,349,844.42	3,824,988.45	22,648,223.20
4.期末余额	596,547,290.80	47,060,578.27	54,357,399.49	51,575,731.04	56,752,716.51	806,293,716.11

二、累计折旧						
1.期初余额	70,284,141.74	47,049,247.37	38,546,866.65	30,453,297.54	26,231,652.13	212,565,205.43
2.本期增加金额	7,439,428.31	999,303.67	2,145,142.05	3,010,631.67	14,749,019.07	28,343,524.77
(1) 计提	7,439,428.31	999,303.67	2,145,142.05	3,010,631.67	14,749,019.07	28,343,524.77
3.本期减少金额	-	14,652,587.13	1,920,223.99	2,246,618.24	3,144,764.35	21,964,193.71
(1) 处置或报废	-	14,652,587.13	1,920,223.99	2,246,618.24	3,144,764.35	21,964,193.71
4.期末余额	77,723,570.05	33,395,963.91	38,771,784.71	31,217,310.97	37,835,906.85	218,944,536.49
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	518,823,720.75	13,664,614.36	15,585,614.78	20,358,420.07	18,916,809.66	587,349,179.62
2.期初账面价值	526,263,149.06	16,214,154.85	15,910,173.57	20,378,247.49	22,629,570.67	601,395,295.64

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

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	3,273,601.38	人才安居房无法办理产权证

(6) 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

不适用

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位： 元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	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	6,710,697.92			228,169.81	6,938,867.73
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	6,879,919.88	-	-	961,155.50	7,841,075.38

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	10,330,356.48	-	-	13,430,126.27	23,760,482.75
2.期初账面价值	10,499,578.44			14,163,111.96	24,662,690.40

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	59,172,252.89	3,872,978.85	6,650,280.35		56,394,951.39
物业管理软件系统及维护	38,936,742.91	1,508,839.00	5,361,642.29		35,083,939.62
技术服务费	2,021,755.61		376,990.98		1,644,764.63
其他	43,962,364.41	1,399,209.83	6,109,140.48		39,252,433.76
合计	144,093,115.82	6,781,027.68	18,498,054.10	-	132,376,089.40

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	50,833,140.16	12,708,285.04	45,844,047.62	11,418,414.96
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
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	22,186,791.20	5,546,697.80	23,039,305.20	5,759,826.30
合计	86,619,931.36	21,610,265.34	82,483,352.82	20,533,523.76

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	31,174,433.34	7,793,608.33	33,117,684.44	8,279,421.11
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动金额	2,367,154,969.73	591,788,742.64	2,367,154,969.73	591,788,742.64
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	691,921,193.56	172,980,298.39	634,879,516.39	158,719,879.08
固定资产加速折旧	8,571,810.37	2,142,952.60	8,571,810.37	2,142,952.60

合计	3,098,822,407.00	774,705,601.96	3,043,723,980.93	760,930,995.43
----	------------------	----------------	------------------	----------------

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无

(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	861,110,225.87	944,785,888.91
可抵扣亏损	1,069,569,422.20	864,853,726.24
合计	1,930,679,648.07	1,809,639,615.15

(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
2020	92,363,566.03	95,310,585.63	
2021	135,866,724.29	135,866,724.29	
2022	292,566,032.64	292,566,032.64	
2023	182,622,929.15	182,622,929.15	
2024	158,487,454.53	158,487,454.53	
2025	207,662,715.56		
合计	1,069,569,422.20	864,853,726.24	

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，系本公司根据与上海杨浦科技创新集团（有限公司）签订的《项目合作协议书》支付的

项目投资履约诚意金。本公司将其确认为以摊余成本计量的金融资产，已计提减值损失 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	460,000,000.00	
信用借款	200,000,000.00	350,000,000.00
合计	660,000,000.00	350,000,000.00

(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	661,279,762.61	646,742,472.11
1 至 2 年	82,735,299.81	46,657,852.30
2 至 3 年	18,727,397.32	18,951,349.03
3 年以上	37,848,413.70	37,764,628.52
合计	800,590,873.44	750,116,301.96

(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
供应商一	3,639,782.36	尚未结算完毕
供应商二	3,531,853.32	尚未结算完毕
供应商三	3,375,673.00	尚未结算完毕
供应商四	3,230,078.80	尚未结算完毕
供应商五	1,930,900.13	尚未结算完毕
合计	15,708,287.61	

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	2019.12.31
预收购房款			30,716,554.99
出售洗衣券预收款			121,370,523.86
物业及酒店服务预收款等			407,717,506.01
预收租金	1,218,728.88	4,458,420.78	
合计	1,218,728.88	4,458,420.78	559,804,584.86

调整情况说明：公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行财会[2017]22 号《财政部关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》，除出租业务的预收租金外，其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示，增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

(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	2019.12.31
预收购房款	17,242,625.85	28,180,325.68	-
出售洗衣券预收款	117,764,009.90	114,500,494.21	-
物业及酒店服务预收款等	381,194,630.41	404,864,772.85	-
合计	516,201,266.16	547,545,592.74	-

调整情况说明：公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行财会[2017]22 号《财政部关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收

入>的通知》，除出租业务的预收租金外，其他的预收账款不含增值税部分调整至合同负债科目列示，增值税部分调整至其他流动负债科目列示。

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	590,004,443.95	1,503,162,228.81	1,693,119,791.91	400,046,880.85
二、离职后福利-设定提存计划	2,244,222.14	45,260,200.89	45,930,382.18	1,574,040.85
三、辞退福利	23,509,184.46	3,826,943.36	4,709,794.56	22,626,333.26
四、一年内到期的其他福利				-
合计	615,757,850.55	1,552,249,373.06	1,743,759,968.65	424,247,254.96

(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	550,778,044.81	1,368,827,258.87	1,549,827,996.53	369,777,307.15
2、职工福利费		33,646,402.32	33,646,402.32	-
3、社会保险费	1,378,528.55	41,937,443.67	42,021,857.27	1,294,114.95
其中：医疗保险费	1,194,131.13	37,398,588.71	37,361,201.09	1,231,518.75
工伤保险费	82,744.24	673,985.57	764,697.22	-7,967.41
生育保险费	101,653.18	3,864,869.39	3,895,958.96	70,563.61
4、住房公积金	898,341.42	36,818,080.79	36,497,140.37	1,219,281.84
5、工会经费和职工教育经费	36,632,132.23	10,648,788.90	19,670,609.02	27,610,312.11
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	317,396.94	11,284,254.26	11,455,786.40	145,864.80
合计	590,004,443.95	1,503,162,228.81	1,693,119,791.91	400,046,880.85

(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	2,269,022.97	37,141,495.22	37,855,880.15	1,554,638.04
2、失业保险费	53,856.13	1,202,807.75	1,237,261.07	19,402.81
3、企业年金缴费	-78,656.96	6,915,897.92	6,837,240.96	-
合计	2,244,222.14	45,260,200.89	45,930,382.18	1,574,040.85

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	29,240,614.25	34,464,672.16
企业所得税	41,188,915.48	45,503,391.25
个人所得税	1,966,127.72	2,973,070.96
城市维护建设税	3,414,408.27	3,567,990.68
房产税	6,579,033.85	6,777,992.85
土地使用税	281,480.61	130,249.55
土地增值税	2,177,000.31	1,073,002.83
教育费附加	2,305,449.52	2,509,586.00
其他税费	189,689.51	2,928,793.48
合计	87,342,719.52	99,928,749.76

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	47,227,553.30	45,091,977.23
其他应付款	1,516,470,073.98	1,527,232,750.13
合计	1,563,697,627.28	1,572,324,727.36

(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	47,227,553.30	45,091,977.23
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	47,227,553.30	45,091,977.23

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位名称	期末余额	未支付原因
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	未领取
上海正章实业有限公司	1,428,143.34	未领取
合计	31,307,043.38	

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。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2018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2：2016年12月29日，深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议，对公司截止2016年12月29日的剩余未分配利润60,977,347.03元予以分配，向股东深圳中航城发展有限公司分配29,878,900.04元。

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

(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	710,808,536.56	547,158,887.40
押金及保证金	342,575,278.61	383,427,323.75
购房意向金	1,832,000.00	5,039,715.44
面积调差款	168,049.00	288,334.11
代收款项	239,907,194.75	207,227,379.87
其他	221,179,015.06	384,091,109.56
合计	1,516,470,073.98	1,527,232,750.13

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
紫金矿业集团股份有限公司	449,731,582.48	未到结算期
深圳市恒英投资有限公司	59,122,478.60	未到结算期

上海招商置业有限公司	4,500,000.00	未到结算期
浙江亿城置业有限公司	4,231,670.36	未到结算期
深圳市美越房地产顾问有限公司	2,034,054.12	未到结算期
合计	519,619,785.56	--

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	120,237,621.71	164,837,638.84
一年内到期的应付债券	1,435,824,000.00	
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债		
合计	1,556,061,621.71	164,837,638.84

其他说明：16 积余债将于 2021 年 3 月到期，划分到一年内到期的非流动负债列报。

44、其他流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额	2019.12.31
短期应付债券			
应付退货款			
待转销项税	71,963,595.88	34,032,397.07	26,231,825.73
合计	71,963,595.88	34,032,397.07	26,231,825.73

注：调整说明详见七、38

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	1,324,293,177.27	2,135,754,280.51

保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-120,237,621.71	-164,837,638.84
合计	1,204,055,555.56	1,970,916,641.67

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	1,324,293,177.27	4%-7%	2,135,754,280.51	4%-7%
保证借款				
小计	1,324,293,177.27		2,135,754,280.51	
减：一年内到期的长期借款	120,237,621.71		164,837,638.84	
合计	1,204,055,555.56		1,970,916,641.67	

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
合计		1,465,560,000.00

其他说明：16 积余债即将到期，划分到一年内到期的非流动负债列报。

(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	重分类至一年内到期的非流动负债	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		29,736,00 0.00		59,472,00 0.00	1,435,824 ,000.00	
合计	--	--	--	1,500,000 ,000.00	1,465,560 ,000.00		29,736,00 0.00		59,472,00 0.00	1,435,824 ,000.00	

(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

不适用

48、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	63,484,780.87	107,611,411.36
专项应付款		
合计	63,484,780.87	107,611,411.36

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	53,852,470.97	97,979,101.46
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	90,444.35	90,444.35
合计	63,484,780.87	107,611,411.36

(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	
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

其他说明：本公司的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。当地政府给予该公司奖励扶持基金 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

无

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	157,648,039.69		2,271,739.30	155,376,300.39
合计	3,085,335,971.58	-	2,271,739.30	3,083,064,232.28

注：资本公积--其他资本公积本期减少2,271,739.30元，系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入。本期调减资本公积并转入营业外收入的金额为2,271,739.30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	183,809.13						-	183,809.13
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	183,809.13						-	183,809.13
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	-248,123.72	326,802.22				326,802.22		78,678.50
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	-248,123.72	326,802.22				326,802.22		78,678.50
其他综合收益合计	-64,314.59	326,802.22	-	-	-	326,802.22		262,487.63

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	-	22,361,857.90	22,270,715.04	91,142.86
合计	-	22,361,857.90	22,270,715.04	91,142.86

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	401,156,175.65			401,156,175.65
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	401,156,175.65			401,156,175.65

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	3,436,866,631.85	3,381,605,258.30
调整期初未分配利润合计数（调增+, 调减-）		-1,869,306.66
调整后期初未分配利润		3,379,735,951.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	178,655,215.75	286,227,940.46
减：提取法定盈余公积		29,008,835.45
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		200,088,424.80
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,615,521,847.60	3,436,866,631.85

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 0 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 0 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	3,867,614,810.06	3,332,667,425.87	2,580,418,763.02	2,052,145,559.29
其他业务				
合计	3,867,614,810.06	3,332,667,425.87	2,580,418,763.02	2,052,145,559.29

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	客户六	32,463,116.80
2	客户七	29,655,579.79
3	客户三	28,022,093.53
4	客户八	27,473,438.88
5	客户九	25,484,808.24

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
城市维护建设税	8,254,650.92	5,644,866.56
教育费附加	5,968,950.76	3,825,550.03
资源税		
房产税	17,770,834.82	21,294,072.76
土地使用税	2,642,355.55	2,600,983.18
车船使用税	16,794.81	5,116.50
印花税	396,911.99	718,092.06
土地增值税	2,837,628.65	2,385,722.41
堤围防护费	112,849.11	180,797.09
营业税		266,399.65
其他	172,989.43	189,107.85
合计	38,173,966.04	37,110,708.09

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,652,854.81	11,549,383.84
折旧费	151,121.88	154,680.59
差旅费	419,880.29	541,222.03
运输费	1,141,929.72	1,328,066.85
办公费	124,653.58	141,519.94
通讯费	59,026.26	146,511.46
燃料水电费	6,761.03	8,042.32
租赁费	463,777.63	360,852.76
保险费	46,373.30	186,265.13
业务招待费	109,413.32	191,384.75
低值易耗品摊销	7,912.98	74,697.90
长期待摊费用摊销	463,192.38	440,186.84
维修费	14,563.84	39,397.20
广告宣传费	6,052,137.77	6,995,674.13
销售代理费	8,994,884.90	8,644,516.39
营销活动费用	1,184,130.45	1,211,306.12
其他	135,442.53	2,512,471.41
合计	30,028,056.67	34,526,179.66

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	112,300,408.85	123,975,559.24
差旅交通费	1,027,476.08	3,201,873.41
业务招待费	1,786,172.78	3,116,726.61
汽车费用	796,165.31	1,126,739.39
折旧费	9,580,803.85	9,318,258.04
无形资产摊销	902,207.65	364,325.28
长期待摊费用摊销	7,538,526.68	4,841,831.92
租金	7,192,245.21	6,215,375.82
聘请中介机构费用	7,484,421.95	5,915,893.50
办公用品、计算机用品、低值易耗品	772,936.21	4,780,307.08
通讯费	883,102.95	1,282,179.47
水电燃气费	209,156.75	3,093,688.27
物业管理费	1,519,344.55	1,470,905.62
保险费	106,971.49	150,681.88
会务费	118,454.96	58,277.04
董事会费	67,187.36	448,564.56
其它	6,753,807.45	12,970,587.50
合 计	159,039,390.08	182,331,774.63

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	5,604,159.17	5,200,470.05
直接投入	25,044.25	208,202.57
折旧费用	42,522.90	29,400.67
长期费用摊销	540,878.10	375,333.95
办公费	2,631.88	2,271.50
差旅费	49,793.83	405,495.63
交通费	89.00	47,071.09
专利费	0.00	25,298.11
其他费用	729,544.17	303,374.95

合计	6,994,663.30	6,596,918.52
----	--------------	--------------

66、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	96,444,270.29	124,976,571.97
减：利息收入	9,680,827.14	9,332,781.12
汇兑损益		-16,911.87
银行手续费及其他	3,910,254.88	2,641,116.23
合计	90,673,698.03	118,267,995.21

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	16,152,384.70	2,710,651.20
增值税进项税加计扣除	15,251,036.26	2,677,880.92
收到的个人所得税扣缴税款手续费	1,862,620.93	66,650.34
退伍军人税收补贴	2,745,061.44	248,752.54
合计	36,011,103.33	5,703,935.00

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	8,132,884.12	-8,774,320.98
处置长期股权投资产生的投资收益		23,663,930.74
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	8,132,884.12	14,889,609.76
----	--------------	---------------

69、净敞口套期收益

无

70、公允价值变动收益

无

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	-1,200,690.76	-32,534,848.09
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		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-4,226,864.40	-792,599.79
应收票据坏账损失	-12,088.40	
合计	-5,439,643.56	-33,327,447.88

72、资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		-4,000,000.00
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		

十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计		-4,000,000.00

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）	-32,546.35	-10,941.79

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		20,293,862.31
政府补助			-
罚款收入违约金收入	103,451.80	187,914.69	103,451.80
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	2,188,290.88	454,940.20	2,188,290.88
合计	24,857,344.29	2,914,594.19	24,857,344.29

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	30,000.00	125,000.00	30,000.00
赔偿金、违约金支出	833,479.33	586,156.55	833,479.33
其他	258,701.73	279,106.00	258,701.73
合计	1,122,181.06	990,262.55	1,122,181.06

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	105,113,680.73	39,796,614.56
递延所得税费用	12,697,864.95	13,944,783.09
合计	117,811,545.68	53,741,397.65

(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	272,444,570.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	68,111,142.71
子公司适用不同税率的影响	-40,204.28
调整以前期间所得税的影响	895,815.93
非应税收入的影响	-5,867,568.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,553,047.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,144,157.01
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	57,303,469.94
所得税费用	117,811,545.68

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	619,318,587.85	339,273,867.15
押金及代收代付款	122,130,796.70	66,611,318.00
收到退回的保证金	32,943,817.77	34,260,322.81
收到的工程、投标保证金	2,533,266.91	5,763,102.72

银行存款利息收入	9,680,827.14	9,332,781.12
罚款、违约金收入	103,451.80	283,681.30
职工归还的备用金	19,777,446.55	8,757,300.46
其他	1,499,076.77	744,831.71
合计	807,987,271.49	465,027,205.27

(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	856,705,576.81	230,504,645.35
管理费用支付的现金	44,112,360.43	44,823,514.00
营业费用支付的现金	18,760,887.60	19,608,493.95
押金、保证金、维修金支出	111,032,542.42	60,616,133.45
员工备用金	31,289,189.55	15,621,586.54
捐赠支出	30,000.00	125,000.00
利息及手续费	3,910,254.88	2,641,116.23
其他	531,678.47	13,553,433.33
合计	1,066,372,490.16	387,493,922.85

(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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置惠州市漠岭新型产业园开发建设有限公司支付的现金净额		169,622.42
合计		169,622.42

(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	
合计	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	154,633,025.16	80,877,716.70
加：资产减值准备	-	4,000,000.00
信用减值准备	5,439,643.56	33,327,447.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,615,757.55	14,218,825.55
使用权资产折旧		
无形资产摊销	902,207.65	169,221.96
长期待摊费用摊销	18,498,054.10	15,714,497.65
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）	32,546.35	10,941.79
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	90,032.77	34,790.99
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	
财务费用（收益以“-”号填列）	96,444,270.29	124,976,571.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,132,884.12	-14,889,609.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,076,741.58	-298,398.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,774,606.53	14,243,182.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	21,688,244.31	127,821,831.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-634,519,085.94	-357,397,479.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-217,354,049.33	-606,970,588.83
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-532,964,372.70	-564,161,048.75
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	1,208,115,644.33	1,116,099,759.69
减：现金的期初余额	2,367,440,496.88	2,181,746,518.84
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	-1,159,324,852.55	-1,065,646,759.15

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(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	1,208,115,644.33	2,367,440,496.88
其中：库存现金	68,021.79	225,140.42
可随时用于支付的银行存款	1,208,047,622.54	2,367,215,356.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,208,115,644.33	2,367,440,496.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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	24,383,929.45	保函保证金及商品房按揭保证金
应收票据		
存货		
固定资产	460,634,603.26	用于抵押借款
无形资产		
投资性房地产	3,302,312,493.00	用于抵押借款
合计	3,787,331,025.71	--

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	18,159,631.87	0.9104	16,532,528.85
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
防疫补贴	7,661,046.57	其他收益	7,661,046.57
稳岗补贴	7,216,213.63	其他收益	7,216,213.63
2019 年促进商贸消费升级发展资金	600,000.00	其他收益	600,000.00
保供稳价补贴	300,000.00	其他收益	300,000.00
污水处理费补贴	204,706.50	其他收益	204,706.50
重点企业表彰奖励	60,000.00	其他收益	60,000.00
中小微企业稳定发展	32,100.00	其他收益	32,100.00
残疾就业补贴	31,443.42	其他收益	31,443.42
房管局奖励	15,200.00	其他收益	15,200.00
景观照明电费补贴	13,674.58	其他收益	13,674.58
深圳市市场监督管理局支付专利资助补贴	8,000.00	其他收益	8,000.00
垃圾分类补助	6,000.00	其他收益	6,000.00
环保补助	4,000.00	其他收益	4,000.00
合计	16,152,384.70		16,152,384.70

(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

无

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

本报告期纳入合并范围的子公司共 53 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本报告期投资设立 1 家子公司。

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	
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
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	100.00%		分立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51.00%		投资设立
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	100.00%		投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100.00%		同一控制合并
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100.00%		投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85.00%		投资设立
深圳市中航九方资产管理有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51.00%		非同一控制合并
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60.00%		投资设立

天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00%		投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51.00%		投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100.00%		投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		100.00%	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业服务		100.00%	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业服务		100.00%	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业服务		70.00%	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	物业服务		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	物业服务		100.00%	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业服务		100.00%	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业服务		100.00%	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业服务		55.00%	投资设立
航电建筑科技(深圳)有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务		65.00%	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业服务		100.00%	同一控制合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业服务		51.00%	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		51.00%	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51.00%		投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务		60.00%	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100.00%		投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100.00%		非同一控制合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		100.00%	非同一控制合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业服务及咨询		100.00%	非同一控制合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		100.00%	非同一控制合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业服务及相关配套设施		100.00%	非同一控制合并
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业服务及咨询		100.00%	非同一控制合并
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业服务		100.00%	非同一控制合并
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业服务		100.00%	非同一控制合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业服务		100.00%	协议转让
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业服务		100.00%	协议转让
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业服务		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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	物业服务、清洁服务、 园林绿化工程设计		100.00%	非同一控制合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	漳州	漳州	物业服务		100.00%	非同一控制合并
深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	深圳	网上商贸		100.00%	投资设立

(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%	-6,324,506.33		112,213,864.75
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49.00%	-9,291,965.67		-240,251,627.64

(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	1,115,480,094.24	205,477.53	1,115,685,571.77	833,591,369.24		833,591,369.24	1,136,827,812.92	211,639.23	1,137,039,452.15	839,133,983.79		839,133,983.79
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	355,891,562.18	132,034,109.49	487,925,671.67	975,574,129.22	2,660,986.63	978,235,115.85	390,347,941.20	132,086,448.45	522,434,389.65	991,879,933.85	1,900,704.73	993,780,638.58

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	19,693,761.84	-15,811,265.83	-15,811,265.83	-9,204,997.65	102,246,260.17	5,072,988.36	5,072,988.36	-12,387,657.82
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	60,540,610.90	-18,963,195.25	-18,963,195.25	18,355,237.14	10,135,626.13	-23,723,376.14	-23,723,376.14	-87,771,551.23

(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	物业服务		50.00%	权益法
②联营企业						
厦门紫金中航置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	35.00%		权益法
南京金城中航物业管理有限公司	南京	南京	物业服务		49.00%	权益法
山东铁航物业管理有限公司	山东	山东	物业服务		49.00%	权益法
北京招商局天平物业管理有限公司	北京	北京	物业服务		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳招商华侨城物业管理有限公司	深圳招商华侨城物业管理有限公司
流动资产	40,540,404.18	46,648,889.68
其中：现金和现金等价物	7,080,527.85	18,046,643.84
非流动资产	993,993.69	1,042,000.87

资产合计	41,534,397.87	47,690,890.55
流动负债	32,342,437.60	39,332,098.82
非流动负债	119,533.73	114,162.91
负债合计	32,461,971.33	39,446,261.73
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	9,072,426.54	8,244,628.82
按持股比例计算的净资产份额	4,536,213.27	4,122,314.42
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	4,536,213.27	4,122,314.42
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	38,917,513.68	
财务费用	-18,999.25	
所得税费用	280,662.51	
净利润	827,797.69	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	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

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	厦门紫金中航置业有限公司	南京金城中航物业管理有限公司	山东铁航物业管理有限公司	北京招商局天平物业管理有限公司	厦门紫金中航置业有限公司	南京金城中航物业管理有限公司	山东铁航物业管理有限公司	北京招商局天平物业管理有限公司
流动资产	373,135,065.37	28,996,237.50	9,581,134.31	8,157,929.40	361,346,932.03	25,563,609.19	6,665,300.12	9,621,736.61
非流动资产	8,131.61	873,617.37	9,790.71	96,877.38	124,083.47	994,759.40	10,818.45	103,510.74
资产合计	373,143,196.98	29,869,854.87	9,590,925.02	8,254,806.78	361,471,015.50	26,558,368.59	6,676,118.57	9,725,247.35
流动负债	5,177,514.37	16,740,105.41	3,042,920.90	388,219.10	12,263,915.85	15,180,855.49	517,614.44	2,131,281.62
非流动负债		60,315.00						
负债合计	5,177,514.37	16,800,420.41	3,042,920.90	388,219.10	12,263,915.85	15,180,855.49	517,614.44	2,131,281.62
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	367,965,682.61	13,069,434.46	6,548,004.12	7,866,587.68	349,207,099.65	11,377,513.10	6,158,504.13	7,593,965.73
按持股比例计算的净资产份额	128,787,988.92	6,404,022.89	3,208,522.02	3,854,627.97	122,222,484.88	5,574,981.42	3,017,667.02	3,721,043.21
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								
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	113,104,346.00	28,817,999.00	4,187,171.36	7,087,601.84	12,884,021.49	32,790,466.93		
净利润	18,758,582.96	1,691,921.36	389,499.99	272,621.95	-28,283,910.67	2,296,015.82		
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	18,758,582.96	1,691,921.36	389,500.00	272,621.95	-28,283,910.67	2,296,015.82		
本年度收到的来自联营企业的股利					42,579,410.49			

(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8.26%（2019年半年：10.85%）；本公司其他应收账款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的48.67%（2019年半年：52.18%）。

（2）流动性风险

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

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

项 目	2020 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	660,000,000.00			660,000,000.00
应收票据	28,343,283.28			28,343,283.28
应收账款	1,694,369,169.76			1,694,369,169.76
其他应收款	838,858,523.87			838,858,523.87
其他权益投资	5,183,809.13			5,183,809.13
其他非流动金融资产	1,600,000.00			1,600,000.00
其他非流动资产	200,000,000.00			200,000,000.00
金融资产合计	3,428,354,786.04			3,428,354,786.04
金融负债：				
短期借款	660,000,000.00			660,000,000.00
应付账款	800,590,873.44			800,590,873.44
其他应付款	1,516,470,073.98			1,516,470,073.98
一年内到期的非流动负债	1,556,061,621.71			1,556,061,621.71
长期借款		832,888,888.88	371,166,666.68	1,204,055,555.56
应付债券				-
金融负债和或有负债合计	4,533,122,569.13	832,888,888.88	371,166,666.68	5,737,178,124.69

（3）市场风险

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

1、利率风险

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

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

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项目	期末数	期初数
固定利率金融工具		
短期借款	410,000,000.00	350,000,000.00
长期借款		417,000,000.00
一年内到期的非流动负债	1,435,824,000.00	43,513,716.62
应付债券		1,416,000,000.00
合计	1,845,824,000.00	2,226,513,716.62
浮动利率金融工具		
短期借款	250,000,000.00	
长期借款	1,204,055,555.56	1,553,916,641.67
一年内到期的非流动负债	120,237,621.71	121,323,922.22
合计	1,574,293,177.27	1,675,240,563.89

汇率风险

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

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

于2020年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	
	期末数	期初数	期末数	期初数
港币	1,044.47	984.46	1,960.45	2,607.14
合计	1,044.47	984.46	1,960.45	2,607.14

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

其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2020 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 48.83%（2019 年 12 月 31 日：51.51%）。

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			1,600,000.00	1,600,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,600,000.00	1,600,000.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			1,600,000.00	1,600,000.00
(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			5,183,809.13	5,183,809.13
(四) 投资性房地产			6,887,143,038.02	6,887,143,038.02
1.出租用的土地使用权				-
2.出租的建筑物				-
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产总额			6,893,926,847.15	6,893,926,847.15
(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

无

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	7,914,078,769.00	47.45%	51.16%

本企业的母公司情况的说明：招商蛇口直接持有本公司的股份为 47.45%。招商蛇口的全资子公司深圳招商地产持有本公司的股份为 3.71%，故招商蛇口合计直接、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

本企业子公司的概况详见附注九、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。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市外代仓储有限公司	同一控制下关联方
成都招商远康房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳市招华国际会展发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商创业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商公寓发展有限公司	同一控制下关联方
深圳招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳招商商置投资有限公司	同一控制下关联方

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

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

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

招商局地产（厦门）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（烟台）有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（重庆）花园城有限公司	同一控制下关联方
招商局港口控股有限公司	同一控制下关联方
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	同一控制下关联方
招商局集團(香港)有限公司	同一控制下关联方
招商局金融集团有限公司	同一控制下关联方
招商局能源运输香港有限公司	同一控制下关联方
招商局生态环保科技有限公司	同一控制下关联方
招商局物流（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团广西有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团南京有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团宁波有限公司	同一控制下关联方
招商局物流集团镇江有限公司	同一控制下关联方
招商局雄安投资发展有限公司	同一控制下关联方
招商局漳州开发区有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	同一控制下关联方
招商局重庆交通科研设计院有限公司	同一控制下关联方
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（济南）置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（天津）有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口网谷（天津）有限公司	同一控制下关联方
浙江浙宝房地产开发有限公司	同一控制下关联方
镇江盈盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	同一控制下关联方
重庆市华驰交通科技有限公司	同一控制下关联方
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依城房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依港房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商依云房地产有限公司	同一控制下关联方
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	同一控制下关联方

珠海市依云置业有限公司	同一控制下关联方
珠海依云房地产有限公司	同一控制下关联方
南京盛泽置业有限公司	同一控制下关联方
广州招商房地产有限公司	同一控制下关联方
广州依云房地产有限公司	同一控制下关联方
南宁招商汇天房地产有限公司	同一控制下关联方
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
镇江火炬置地发展有限公司	同一控制下关联方
招商局地产（南京）有限公司	同一控制下关联方
南京招商启盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南京招商兴盛房地产有限公司	同一控制下关联方
南京盛香园房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京弘威盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
南京盛通房地产开发有限公司	同一控制下关联方
漳州开发区招商置业有限公司	同一控制下关联方
宁波江湾房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海丰扬房地产开发有限公司	同一控制下关联方
上海宝深置业有限公司	同一控制下关联方
上海自贸试验区浦深置业有限公司	同一控制下关联方
上海虹润置业有限公司	同一控制下关联方
重庆怡置招商房地产开发有限公司	同一控制下关联方
重庆招商置地开发有限公司	同一控制下关联方
杭州杭盛房地产开发有限公司	同一控制下关联方
昆明招金房地产有限公司	同一控制下关联方
沈阳招源房地产开发有限公司	同一控制下关联方
云南招商城投房地产有限公司	同一控制下关联方
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司	同一控制下关联方
广州新合房地产有限责任公司	同一控制下关联方
青岛中外运储运有限公司	同一控制下关联方
常熟招商熙城房地产有限公司	同一控制下关联方
成都招商房地产有限公司	同一控制下关联方

东风汽车房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商新城高新技术有限公司	同一控制下关联方
福州市雍景湾房地产有限公司	同一控制下关联方
杭州筑家房地产开发有限公司	同一控制下关联方
招商局重工（江苏）有限公司	同一控制下关联方
重庆沪渝高速公路有限公司	同一控制下关联方
重庆渝黔高速公路有限公司	同一控制下关联方
营口港务股份有限公司	同一控制下关联方
南京金陵船厂有限公司	同一控制下关联方
招商局金陵船舶（威海）有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	同一控制下关联方
东莞深赤湾港务有限公司	同一控制下关联方
赤湾集装箱码头有限公司	同一控制下关联方
浙江东邦修造船有限公司	同一控制下关联方
招商局国际码头（青岛）有限公司	同一控制下关联方
路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司深圳分公司	同一控制下关联方
招商局融资租赁（天津）有限公司	同一控制下关联方
康新物流(天津)有限公司北京分公司	同一控制下关联方
中国外运长江有限公司扬州分公司	同一控制下关联方
招商局邮轮制造有限公司	同一控制下关联方
南京油运（新加坡）有限公司	同一控制下关联方
晋宁金辰房地产开发有限公司	同一控制下关联方
青岛招商海德置业发展有限公司	同一控制下关联方
上海招商宝欣置业有限公司	同一控制下关联方
深圳坪山招商房地产有限公司	同一控制下关联方
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口海滨置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市太子湾商融置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商前海湾置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招商文发房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深圳招商安业投资发展有限公司	同一控制下关联方
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	同一控制下关联方
苏州招商瑞盈房地产有限公司	同一控制下关联方

天津招江投资有限公司	同一控制下关联方
云南雨泉置业有限公司	同一控制下关联方
招商局（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（日照）有限公司	同一控制下关联方
招商圣约酒业（深圳）有限公司	同一控制下关联方
重庆招商金山意库商业管理有限公司	同一控制下关联方
山东高速股份有限公司	同一控制下关联方
中国交通进出口有限公司	同一控制下关联方
深圳西部港口保安服务公司	同一控制下关联方
深圳招商新安置业有限公司	同一控制下关联方
招商局（上海）投资有限公司	同一控制下关联方
招商局国际（中国）投资有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大二期置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市科大置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市数码大厦置业管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市桃花园置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市招广置业管理有限公司	同一控制下关联方
大连招宇房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山依云房地产有限公司	同一控制下关联方
佛山招商九龙仓房地产有限公司	同一控制下关联方
海达保险经纪有限公司	同一控制下关联方
海通（深圳）贸易有限公司	同一控制下关联方
上海招商置业有限公司	同一控制下关联方
深圳市美越房地产顾问有限公司	同一控制下关联方
深圳招商致远咨询服务有限公司	同一控制下关联方
招商局光明科技园有限公司	同一控制下关联方
招商局国际信息技术有限公司	同一控制下关联方
招商局集团（香港）有限公司	同一控制下关联方
招商局置地（深圳）有限公司	同一控制下关联方
招商局置地有限公司	同一控制下关联方
招商证券股份有限公司北京分公司	同一控制下关联方
浙江润和房产集团有限公司	同一控制下关联方

浙江亿城置业有限公司	同一控制下关联方
招商蛇口（郑州）置业有限公司	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
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	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
天津招晨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
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	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
深圳招商文化产业有限公司	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
苏州招商融新投资发展有限公司	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
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	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
中外运物流华南有限公司	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
招商局物流集团云南有限公司	同一控制下关联方
常州凯拓房地产开发有限公司	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
招商局漳州开发区供电有限公司	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
北京广盈房地产开发有限公司	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
宁波招商高新置业有限公司商业管理分公司	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
海南招商远洋发展有限公司	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
深圳市招融投资控股有限公司	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
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
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	同一控制下关联方
汇泰投资有限公司	同一控制下关联方

康新物流（天津）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
南京丁家庄商贸有限公司	同一控制下关联方
南京信盛商业管理有限公司	同一控制下关联方
厦门外运有限公司	同一控制下关联方
蛇口电视台	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
天津中外运建合仓储服务有限公司	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
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
招商局物流集团（扬州）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
招商蛇口（温州）置业有限公司	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
郑州康尚置业有限公司	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厦门分公司	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
重庆万桥交通科技发展有限公司	同一控制下关联方
深圳上海宾馆	其他关联方
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方
天马微电子股份有限公司	其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	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
深圳中航集团培训中心	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	其他关联方
中航社区健康服务中心	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
广东国际大厦实业有限公司	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
中航技易发投资有限公司	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
飞亚达（集团）股份有限公司	其他关联方
中国航空技术深圳有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	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
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
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
无锡天芯互联科技有限公司	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
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
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	其他关联方
深圳中航商贸有限公司	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	其他关联方
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
大连航华置业有限公司	其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
上海中航房地产开发有限公司	其他关联方
艾米龙时计（深圳）有限公司	其他关联方
中航国际物流有限公司	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
深圳市中航置地开发有限公司	其他关联方
中航国际（香港）集团有限公司	其他关联方
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	其他关联方
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	其他关联方
中航御铭（安阳）科技有限公司	其他关联方
深圳航悦体育用品有限公司	其他关联方
上海中航房地产开发公司	其他关联方

深圳市飞亚达科技发展有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司高新分公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司华南分公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司昆山分公司	其他关联方
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	其他关联方
深圳市深南电路有限公司	其他关联方
西安市天阅酒店有限公司	其他关联方
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	其他关联方
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	其他关联方
北海南光企业集团公司	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
中山市南光捷佳电器有限公司	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
东莞市天虹商场有限公司	其他关联方
上海正章实业有限公司	其他关联方
博玉东方有限公司	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	其他关联方
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	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
招商银行股份有限公司	其他关联方
招商银行股份有限公司湛江分行	其他关联方
招商银行股份有限公司重庆分行	其他关联方
中航华东光电有限公司	其他关联方
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	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
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
北京凯玖科技发展有限责任公司	其他关联方

庐山国际高尔夫球会有限公司

其他关联方

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳上海宾馆	酒店消费			否	13,691.00
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费			否	13,066.00
北京格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费			否	10,800.00
酒店消费合计				否	37,557.00
天虹数科商业股份有限公司	购买商品、接受劳务	529,368.14	529,368.14	否	1,047,859.56
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品、接受劳务	330,388.21	330,388.21	否	306,629.06
江西洪都航空工业集团有限责任公司	购买商品、接受劳务	-	-	否	564.43
长沙市天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务	225,663.72	225,663.72	否	
飞亚达（集团）股份有限公司	购买商品、接受劳务	2,335,565.72	2,335,565.72	否	
天马微电子股份有限公司	购买商品、接受劳务	1,389,113.98	1,389,113.98	否	
中国航空技术深圳有限公司	购买商品、接受劳务	329,665.92	329,665.92	否	
厦门紫金中航置业有限公司	购买商品、接受劳务	21,276,190.45	21,276,190.45	否	
购买商品、接受劳务合计		26,415,956.14	26,415,956.14	否	1,355,053.05
深圳中航集团培训中心	培训费			否	44,000.00
培训费合计				否	44,000.00

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
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费	5,113,793.46	858,332.36
中航证券有限公司	物业管理费及水电费		1,822,850.06
中航国际租赁有限公司	物业管理费及水电费		1,230,600.48
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费及水电费	4,090,057.94	3,440,311.70
中国航空技术北京有限公司	物业管理费及水电费	5,675,273.47	5,824,522.41
中国航空技术上海有限公司	物业管理费及水电费		7,924.52
中航信托股份有限公司	物业管理费及水电费		35,428.57
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费及水电费	4,171.63	72,365.92
中航国际航空发展有限公司	物业管理费及水电费	1,148,426.96	1,796,164.84

中航技国际储运有限责任公司	物业管理费及水电费	2,525.66	5,202.63
中航技进出口有限责任公司	物业管理费及水电费	3,831,816.69	2,952,543.28
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费及水电费	36,254.70	890,203.44
天马微电子股份有限公司	物业管理费及水电费	3,825,703.06	3,487,769.24
上海天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	4,224,597.13	4,083,241.48
成都天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	1,315,094.34	1,315,094.31
厦门天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	5,437,891.70	5,543,205.41
武汉天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	4,056,815.19	3,852,056.68
深圳中航资源有限公司	物业管理费及水电费	25,583.00	50,447.29
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理费及水电费	1,204,553.64	733,474.56
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费及水电费	6,244,488.72	6,244,488.72
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费	1,018,867.92	1,018,867.92
天虹数科商业股份有限公司	物业管理费及水电费	6,635,809.11	7,913,681.36
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费及水电费	3,213,338.22	3,830,416.17
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费及水电费	3,053,741.52	1,079,816.60
厦门市天虹商场有限公司	物业管理费及水电费	422,499.70	1,586,856.73
南昌市天虹商场有限公司	物业管理费及水电费		1,341,634.77
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费及水电费	1,197,683.76	1,791,779.88
上海中航光电子有限公司	物业管理费及水电费	3,062,355.66	2,984,767.93
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理费及水电费	8,339.22	9,379,567.14
深圳市中航华城置业发展有限公司	物业管理费及水电费		6,276,581.63
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费及水电费	262,539.91	152,223.37
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费	1,396,907.85	1,578,371.56
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费及水电费	1,031,943.45	1,000,531.89
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费及水电费	2,098,045.89	2,275,552.15
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费及水电费	4,895,739.48	905,834.22
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	物业管理费及水电费		45,999.50
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费及水电费	46,296.24	467,490.16
南昌市天虹置业有限公司	物业管理费及水电费	2,417,153.51	1,822,632.15
中航直升机有限责任公司	物业管理费及水电费		1,552,371.68

上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理费及水电费	1,866,141.04	1,770,901.42
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理费及水电费		3,846,848.53
天津直升机有限责任公司	物业管理费及水电费		122,388.68
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理费及水电费	8,233.78	16,697.40
艾米龙时计（深圳）有限公司	物业管理费及水电费		98,077.26
飞亚达销售有限公司	物业管理费及水电费	102,720.11	780,220.57
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费及水电费	823,987.17	2,735,982.30
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	596,836.14	592,119.12
中航国际成套设备有限公司	物业管理费及水电费	205,139.62	182,249.74
深圳市飞亚达科技发展有限公司	物业管理费及水电费		1,036,730.39
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理费及水电费	795,607.31	18,295.35
中航国际投资有限公司	物业管理费及水电费	5,817.24	247,923.56
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理费及水电费	46,745.45	2,198,761.21
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理费及水电费		348,240.11
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理费及水电费	16,075.70	54,311.94
中航技易发投资有限公司	物业管理费及水电费	16,714,081.90	15,819,902.04
保利（江西）房地产开发有限公司	物业管理费及水电费		82,745.24
深圳中航商贸有限公司	物业管理费及水电费	117,233.52	186,581.50
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费及水电费	1,172,090.16	1,564,937.15
中国直升机设计研究所	物业管理费及水电费		2,410,513.55
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费及水电费		104,734.66
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费及水电费	13,567.26	55,755.01
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理费及水电费		695,534.40
中航期货有限公司	物业管理费及水电费		91,295.33
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费及水电费		1,095.91
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理费及水电费	413,966.87	508,916.78
九江中航城地产开发有限公司	物业管理费及水电费		43,335.21
重庆航翔置业有限公司	物业管理费及水电费		1,762,794.94
西安立景房地产开发有限公司	物业管理费及水电费		143,395.85
云南航樾投资发展有限公司	物业管理费及水电费		686,787.94

中航国际供应链科技有限公司	物业管理费及水电费		34,027.10
南京航鼎房地产开发有限公司	物业管理费及水电费		1,069,628.05
广州市航里房地产开发有限公司	物业管理费及水电费		1,174,074.35
南昌航行投资发展有限公司	物业管理费及水电费		1,085,310.42
共青城中航文化投资有限公司	物业管理费及水电费	1,766,866.24	1,234,596.14
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理费及水电费	86,571.42	86,571.42
大连航华置业有限公司	物业管理费及水电费		720,684.44
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	物业管理费及水电费		2,358.51
中航民用航空电子有限公司	物业管理费及水电费		1,846,318.06
苏州苏航置业有限公司	物业管理费及水电费	39,303.73	2,098,801.88
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理费及水电费	42,792.36	82,116.84
江西洪都航空工业股份有限公司	物业管理费及水电费		3,026,373.28
南京中航金城物业管理有限公司	物业管理费及水电费		3,000.08
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	932,815.45	1,999,187.06
三二〇一医院	物业管理费及水电费		3,501,765.62
中航中关村科技有限公司	物业管理费及水电费		4,956,088.62
珠海天志发展置业有限公司	物业管理费及水电费		2,548,267.02
湖南中锴置业有限公司	物业管理费及水电费		622,568.97
飞亚达销售有限公司昆山分公司	物业管理费及水电费	72,302.96	
上海中航房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	253,917.62	
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理费及水电费	11,213.65	
中航御铭（安阳）科技有限公司	物业管理费及水电费	105,634.29	
北京凯玖科技发展有限责任公司	物业管理费及水电费	54,862.68	
招商银行股份有限公司	物业管理费及水电费	29,408.14	
安徽绿隽置业有限公司	物业管理费及水电费	694,254.49	
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	294,253.38	
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	77,645.72	
北京招合房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	479,036.24	
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,580,700.68	
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	503,403.98	

常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理费及水电费	1,898,042.89	
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,405,239.54	
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	2,137,295.21	
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,008,391.59	
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,388,027.97	
大连招商广源房地产有限公司	物业管理费及水电费	612,462.92	
大连招义房地产有限公司	物业管理费及水电费	599,583.52	
大连招莹房地产有限公司	物业管理费及水电费	636,372.50	
大连招宇房地产有限公司	物业管理费及水电费	52,127.36	
大连招源房地产有限公司	物业管理费及水电费	106,239.23	
东风汽车房地产有限公司武汉分公司	物业管理费及水电费	613,354.86	
东莞招商启达房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,689,017.70	
东莞招商致远房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	2,731,042.04	
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理费及水电费	4,220,428.60	
佛山依云观园房地产有限公司	物业管理费及水电费	254,746.79	
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理费及水电费	1,314,509.70	
佛山依云孝德房地产有限公司	物业管理费及水电费	207,189.72	
佛山依云臻园房地产有限公司	物业管理费及水电费	189,969.95	
佛山招商房地产有限公司	物业管理费及水电费	715,327.87	
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理费及水电费	4,245,975.46	
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理费及水电费	3,017,836.90	
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理费及水电费	1,593,374.70	
佛山招商九龙仓房地产有限公司	物业管理费及水电费	5,320.40	
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理费及水电费	40,044.00	
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理费及水电费	817,058.26	
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理费及水电费	3,193,252.77	
福建招商云谷开发有限公司	物业管理费及水电费	367,924.53	
广州依云房地产有限公司	物业管理费及水电费	76,407.74	
广州招商房地产有限公司	物业管理费及水电费	9,080,987.82	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	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	物业管理费及水电费	1,693,308.50	
海南招商远洋发展有限公司	物业管理费及水电费	753,102.33	
杭州北晨房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	599,975.71	
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	410,141.44	
杭州惠余置业有限公司	物业管理费及水电费	1,013,848.53	
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	4,076,634.64	
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理费及水电费	1,463,095.91	
杭州润和东欣置业有限公司	物业管理费及水电费	533,082.41	
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	3,814,485.75	
杭州招商观颐健康产业有限公司	物业管理费及水电费	40,300.33	
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,274,576.72	
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,685,184.94	
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	3,804,844.03	
河南天地新居置业有限公司	物业管理费及水电费	4,883,630.91	
汇泰投资有限公司	物业管理费及水电费	31,581.00	
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,232,898.37	
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	757,494.47	
康新物流（天津）有限公司	物业管理费及水电费	222,606.06	
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,125,069.52	
昆明招金房地产有限公司	物业管理费及水电费	687,156.39	
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理费及水电费	168,718.75	
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理费及水电费	1,119.40	
南京丁家庄商贸有限公司	物业管理费及水电费	264,428.84	
南京信盛商业管理有限公司	物业管理费及水电费	4,573,854.33	
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理费及水电费	1,396,687.67	
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理费及水电费	1,190,960.64	
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	380,677.67	
宁波明湖置业有限公司	物业管理费及水电费	412,075.46	
宁波招商高新置业有限公司	物业管理费及水电费	89,710.72	
青岛招商海德置业发展有限公司	物业管理费及水电费	464,270.48	

青岛招商铭华置业有限公司	物业管理费及水电费	1,486,978.65	
厦门市景湖城房地产有限公司	物业管理费及水电费	22,299.33	
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理费及水电费	811,998.32	
厦门外运有限公司	物业管理费及水电费	144,545.87	
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理费及水电费	298,420.84	
上海丰扬房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	64,022.29	
上海虹润置业有限公司	物业管理费及水电费	6,865,291.46	
上海招平房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	333,996.16	
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理费及水电费	9,911,306.22	
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,086,349.62	
蛇口电视台	物业管理费及水电费	31,886.79	
深圳市桃花园置业有限公司	物业管理费及水电费	8,159.43	
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理费及水电费	884,232.70	
深圳市招商创业有限公司	物业管理费及水电费	40,890.76	
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理费及水电费	119,034.41	
深圳招商房地产有限公司	物业管理费及水电费	3,891,062.88	
深圳招商商置投资有限公司	物业管理费及水电费	98,232.12	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	3,193,049.42	
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	867,721.11	
沈阳招源房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	540,833.88	
苏州晟铭房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,482,457.11	
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理费及水电费	840,521.75	
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理费及水电费	232,657.33	
苏州招商瑞创房地产有限公司	物业管理费及水电费	1,947,983.46	
太仓招新置业有限公司	物业管理费及水电费	1,255,387.97	
天骄(广州)房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	9,232,937.21	
天津津湾房产建设有限公司	物业管理费及水电费	543,600.53	
天津雍景湾房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	113,356.34	
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,003,604.96	
天津招江投资有限公司	物业管理费及水电费	1,981,317.66	

天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	5,351,030.32	
天津中外运建合仓储服务有限公司	物业管理费及水电费	726,849.55	
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,218,788.18	
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	386,358.93	
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,513,648.52	
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理费及水电费	4,926,817.46	
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	2,446,248.33	
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理费及水电费	164,573.91	
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	222,431.99	
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理费及水电费	842,989.06	
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理费及水电费	2,240,407.87	
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理费及水电费	810,486.42	
西安茂安房地产有限公司	物业管理费及水电费	110,478.40	
西安招商嘉时房地产有限公司	物业管理费及水电费	314,969.29	
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理费及水电费	1,750,499.47	
烟台招商局置业有限公司	物业管理费及水电费	1,423,785.92	
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,738,408.71	
云南雨泉置业有限公司	物业管理费及水电费	832,438.61	
云南招商城投房地产有限公司	物业管理费及水电费	54,363.25	
湛江招商港城投资有限公司	物业管理费及水电费	4,820,775.27	
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	944,369.73	
漳州招商房地产有限公司	物业管理费及水电费	2,503,308.43	
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美伦山庄	物业管理费及水电费	9,271.70	
长沙雍景房地产有限公司	物业管理费及水电费	128,125.65	
招商局（蕲春）投资发展有限公司	物业管理费及水电费	1,930,463.29	
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	物业管理费及水电费	1,370,297.80	
招商局地产（常州）有限公司	物业管理费及水电费	2,176,483.61	
招商局地产（杭州）有限公司	物业管理费及水电费	234,880.56	
招商局地产（日照）有限公司	物业管理费及水电费	2,397,114.88	
招商局地产（厦门）有限公司	物业管理费及水电费	2,043,787.55	

招商局地产（苏州）有限公司	物业管理费及水电费	3,978,712.39	
招商局地产（太仓）有限公司	物业管理费及水电费	519,459.52	
招商局地产（烟台）有限公司	物业管理费及水电费	1,987,463.86	
招商局地产（重庆）花园城有限公司	物业管理费及水电费	71,621.54	
上海宝琛置业有限公司	物业管理费及水电费	2,487,347.27	
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	物业管理费及水电费	10,558.23	
招商局集团（香港）有限公司	物业管理费及水电费	11,236,613.54	
招商局健康产业（蕲春）有限公司	物业管理费及水电费	23,879.06	
招商局金融集团有限公司	物业管理费及水电费	73,361.70	
招商局能源运输（香港）有限公司	物业管理费及水电费	498,251.84	
招商局仁和人寿保险股份有限公司	物业管理费及水电费	561,327.96	
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理费及水电费	2,255,018.98	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理费及水电费	11,230,024.48	
招商局生态环保科技有限公司	物业管理费及水电费	85,206.52	
招商局物流（天津）有限公司	物业管理费及水电费	1,389,749.99	
招商局物流集团（扬州）有限公司	物业管理费及水电费	451,445.29	
招商局物流集团广西有限公司	物业管理费及水电费	436,483.02	
招商局物流集团芜湖有限公司	物业管理费及水电费	54,021.30	
招商局物流集团云南有限公司	物业管理费及水电费	784,393.93	
招商局物流集团镇江有限公司	物业管理费及水电费	487,435.76	
招商局雄安投资发展有限公司	物业管理费及水电费	943,396.23	
招商局漳州开发区有限公司	物业管理费及水电费	1,889,774.70	
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理费及水电费	250,785.64	
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理费及水电费	1,316,262.05	
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	物业管理费及水电费	3,702,722.89	
招商蛇口（济南）置业有限公司	物业管理费及水电费	1,601,536.67	
招商蛇口（天津）有限公司	物业管理费及水电费	594,559.04	
招商蛇口（温州）置业有限公司	物业管理费及水电费	199,447.92	
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	物业管理费及水电费	759,942.01	
招商蛇口（郑州）置业有限公司	物业管理费及水电费	115,521.74	

招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理费及水电费	1,773,063.34	
招商蛇口网谷（天津）有限公司	物业管理费及水电费	255,180.33	
招商证券股份有限公司	物业管理费及水电费	86,792.45	
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理费及水电费	123,216.05	
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	4,998,236.62	
郑州康尚置业有限公司	物业管理费及水电费	13,115.67	
郑州天地康领置业有限公司	物业管理费及水电费	2,647,068.12	
郑州招商康领置业有限公司	物业管理费及水电费	321,665.98	
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理费及水电费	1,542,906.22	
中国外运福建有限公司	物业管理费及水电费	38,686.42	
中外运化工国际物流有限公司	物业管理费及水电费	472,854.89	
中外运集装箱运输有限公司厦门分公司	物业管理费及水电费	35,147.85	
中外运物流华中有限公司	物业管理费及水电费	530,709.65	
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	物业管理费及水电费	88,534.01	
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理费及水电费	151,103.58	
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理费及水电费	128,440.79	
重庆万桥交通科技发展有限公司	物业管理费及水电费	2,003.84	
重庆中宇工程咨询监理有限责任公司	物业管理费及水电费	86,902.81	
珠海市依云置业有限公司	物业管理费及水电费	1,841,465.33	
珠海依云房地产有限公司	物业管理费及水电费	4,287,021.57	
物业管理与水电费等小计		356,841,111.24	155,551,015.66
天马微电子股份有限公司	工程、维保	87,847.71	147,007.80
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保		75,233.17
天虹数科商业股份有限公司	工程、维保	698,853.52	535,341.77
深圳市中航城置业发展有限公司	工程、维保		226,164.19
深圳上海宾馆	工程、维保	14,716.98	31,226.41
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	16,132.06	56,367.91
飞亚达(集团)股份有限公司	工程、维保	125,047.64	51,718.16
深圳市中航长泰投资发展有限公司	工程、维保		99,393.31
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保		12,924.53
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保		65,015.63

保利（江西）房地产开发有限公司	工程、维保	64,532.95	4,517,676.40
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	453,182.11	72,550.00
岳阳建桥投资置业有限公司	工程、维保	1,040.86	
厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	109,864.21	104,894.68
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	工程、维保		160,543.02
共青城中航文化投资有限公司	工程、维保	4,105,278.53	2,802,865.01
深圳华新金属结构工程有限公司	工程、维保	17,600.00	168,327.42
深圳市中航城停车场管理有限公司	工程、维保	1,100.00	73,021.82
长沙市天虹百货有限公司	工程、维保		20,000.00
中航证券有限公司	工程、维保		73,693.86
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	工程、维保		1,421,829.36
岳阳格兰云天大酒店有限公司	工程、维保		24,150.95
中航技易发投资有限公司	工程、维保	17,522.12	38,230.09
深圳中航商贸有限公司	工程、维保		1,887.74
深圳中航集团培训中心	工程、维保		2,235.85
深圳中航资源有限公司	工程、维保	30,308.00	343.4
东莞市天虹商场有限公司	工程、维保	234,955.76	
深圳市中航城商业发展有限公司	工程、维保	122,799.33	
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	工程、维保	65,377.38	
中航华东光电有限公司	工程、维保	3,205.00	
庐山国际高尔夫球会有限公司	工程、维保	120,000.00	
深圳市中航城商业发展有限公司	工程、维保	122,799.33	
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	工程、维保	16,462.26	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	工程、维保	26,823.58	
上海宝琛置业有限公司	工程、维保	10,112,620.26	
佛山招商中环房地产有限公司	工程、维保	1,393,459.84	
大连招商广源房地产有限公司	工程、维保	577,490.64	
大连招源房地产有限公司	工程、维保	1,230,375.98	
天津津湾房产建设有限公司	工程、维保	1,209,244.07	
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	工程、维保	1,170,073.92	
招商局光明科技园有限公司	工程、维保	1,027,575.19	
招商局地产（常州）有限公司	工程、维保	254,888.28	
杭州招商观颐健康产业有限公司	工程、维保	733,944.95	
深圳市太子湾商融置业有限公司	工程、维保	3,424,851.39	
深圳市德瀚投资发展有限公司	工程、维保	727,148.84	
深圳市招商公寓发展有限公司	工程、维保	1,095,660.70	
深圳市招商创业有限公司	工程、维保	3,417.00	
深圳市招融投资控股有限公司	工程、维保	38,768.56	
深圳招商房地产有限公司	工程、维保	4,577,944.79	
苏州招商瑞诚房地产有限公司	工程、维保	1,373,817.95	
苏州招商融新投资发展有限公司	工程、维保	2,569,918.73	
镇江盈盛房地产开发有限公司	工程、维保	238,539.63	
东风汽车房地产有限公司	工程、维保	582,245.37	

云南雨泉置业有限公司	工程、维保	1,376,146.79	
佛山招商光华房地产有限公司	工程、维保	1,821,835.78	
佛山招商翰林房地产有限公司	工程、维保	1,167,678.35	
南宁招商汇城房地产有限公司	工程、维保	2,348,566.81	
南宁招商浩田房地产有限公司	工程、维保	1,212,597.37	
厦门市景湖城房地产有限公司	工程、维保	80,065.67	
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	工程、维保	1,950,580.12	
合肥招商章盛房地产开发有限公司	工程、维保	3,705,425.05	
广州招商房地产有限公司	工程、维保	1,149,962.59	
成都招商博时房地产开发有限公司	工程、维保	3,454,874.33	
招商局地产（日照）有限公司	工程、维保	1,381,088.67	
昆明招金房地产有限公司	工程、维保	2,180,857.16	
晋宁金辰房地产开发有限公司	工程、维保	1,740,294.49	
杭州惠余置业有限公司	工程、维保	199,914.36	
杭州星日房地产开发有限公司	工程、维保	1,128,440.36	
武汉招商地产汉江置业有限公司	工程、维保	2,155,288.58	
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	工程、维保	1,866,402.75	
沈阳招源房地产开发有限公司	工程、维保	629,987.13	
深圳招商房地产有限公司	工程、维保	974,585.39	
漳州招商房地产有限公司	工程、维保	1,580,963.44	
烟台招商局置业有限公司	工程、维保	560,971.53	
重庆招商置地开发有限公司	工程、维保	1,745,543.02	
工程、维保收入小计		73,209,505.16	10,782,642.48
深圳市中航长泰投资发展有限公司	商业咨询服务费		3,773,456.86
深圳市中航城商业发展有限公司	商业咨询服务费	4,122.76	8,954,267.18
深圳市中航华城商业发展有限公司	商业咨询服务费		2,008,691.21
深圳华新金属结构工程有限	商业咨询服务费		519,564.39
中国航空技术深圳有限公司	商业咨询服务费		589,575.99
中航国际控股股份有限公司	商业咨询服务费		101,907.41
中国航空技术深圳有限公司	招商佣金		414,675.84
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	商业咨询服务费	773,095.72	
赣州格兰云天国际酒店有限公司	商业咨询服务费	627,871.98	
其他收入小计		1,405,090.46	16,362,138.88

物业管理费和水电费收入及工程、维保说明：

①厦门天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期厦门中航物业管理有限公司共确认厦门天马微电子有限公司物业管理费5,437,891.70元。厦门中航物业管理有限公司于2020年与厦门天马微电子有限公司签订了“厦门天马微电子工业园区物业服务合同”，双方约定厦门中航物业管理有限公司向厦门天马微电子有限公司提供“厦门天马微电子工业园区项目”物业服务事宜，服务期限为服务期限为一年，自合同期限为2020年1月1日至2020年12月31日止，每月物业管理费未固定按实际配置需求结算。

②中航技易发投资有限公司关联交易说明：本报告期中航物业北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技易发投资有限公司物业管理费和其他收入共16,714,081.9元。其中双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技总部办公楼，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费918,623.45元，另签订补充协议，服务范围

为中航技总部办公楼正式服务期所提供的正式入驻后的物业服务，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费为235,307.82元；双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技研发楼A、B、C、D座及商业裙楼，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，月度服务费111,400.07元，另签订补充协议，服务范围为中航技研发楼及酒店地下空间、商业裙房活动中心，月度服务费为241,525.83元。

③中国航空技术北京有限公司关联交易说明：本报告期中航物业北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京”）的物业及水电费收入5,675,273.47元。其中双方签订中航技大厦物业服务合同，合同期限自2018年1月1日至2020年12月31日，物业收费标准为1.0009元/天/m²（不含电费、供暖费）；双方签订中航国际北京航空城物业服务合同，合同期限自2015年11月20日至2018年11月19日，该合同到期后，续签新的物业服务合同，合同期限自2018年11月20日至2021年11月19日，本物业管理区域实行酬金制，每年按应收的物业服务资金8%的比例计提。

④广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业广州分公司（以下简称“物业广州分公司”）确认广东国际大厦实业有限公司（以下简称“广东国际大厦”）物业管理费6,244,488.72元。物业广州分公司于2017年与广东国际大厦实业有限公司签订了《2018年度至2020年度广东国际大厦物业服务合同》，双方约定物业广州分公司向广东国际大厦实业有限公司提供2018-2020年度广东国际大厦物业服务，服务期限为三年，自2018年1月1起至2020年12月31日止。合同约定2020年月度管理费为1,040,748.12元/月（不含税），年度管理费合计12,488,977.44元（不含税），广东国际大厦实业有限公司允许物业广州分公司在自身的经营范围内向大厦内的客户提供延伸性的物业管理服务取得相应收入。

⑤广州招商房地产有限公司关联交易说明：本报告期招商局物业管理有限公司广州分公司（以下简称“招商物业广州公司”）确认广州招商房地产有限公司的物业管理费和其他收入共 9,080,987.82 元。其中：①双方签订前期物业服务协议，合同期限自签字之日起至业委会成立之日起终止，本期服务费 3,844,980.64 元；②双方签订招商意库营销配合物业服务协议，合同期限 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，本期服务费 1,601,785.77 元，按照实际配置物业人员数浮动；③签订了员工借调协议的三方协议，合同期限为劳动合同期限，本期结算费 1,465,257.30 元，按照借调人员需求增减浮动；④双方签订建设工程施工两方分包合同，合同期限以实际开工时间为准，服务范围是广州金山谷设施设备物联试点项目，合同服务费 1,942,266.00 元；⑤双方签订了品牌支持费合同，合同服务费 226,698.11 元。

⑥天骄（广州）房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期招商局物业管理有限公司广州分公司（以下简称“招商物业广州公司”）确认天骄（广州）房地产开发有限公司的物业管理费和其他收入共 9,232,937.21 元。其中：①双方签订前期物业服务协议，合同期限自签字之日起至业委会成立之日起终止，本期服务费 2,658,617.76 元；②双方签订营销配合物业服务协议，合同期限 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，本期服务费 1,997,024.72 元，按照实际配置物业人员数浮动；③签订了员工借调协议的三方协议，合同期限为劳动合同期限，本期结算费 3,417,629.58 元，按照借调人员需求增减浮动；④双方签订了雍景湾项目（小学及幼儿园）清洁开荒合同，合同服务费 148,433.77 元；⑤双方签订了雍景湾收楼成交有礼活动合同，合同服务费 364,721.95 元；⑥双方签订了品牌支持费合同，合同服务费 646,509.43 元。

⑦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“招商物业上海公司”）确认上海招商宝欣置业有限公司物业管理费收入共 9,911,306.22 元。其中：①双方签订花园城物业管理服务合同，服务范围为宝山花园城商场，合同期限自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，合同总金额为 14,350,000.00 元/年；②双方签订配合上海招商宝欣置业有限公司工作服务协议，合同期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，合同总金额为 7,220,000.00 元/年，按照实际配置物业人员数量结算；③双方签订招商花园城项目销售配合服务协议，合同期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，合同总金额为 4,360,761.00 元/年，按照实际配置物业人员数量结算；④双方签订招商花园城项目公寓楼工作服务协议，服务范围为宝山花园城公寓楼，合同期限自 2019 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日，合同总金额为 586,567.26 元/年。

⑧招商蛇口关联交易说明：本报告期深圳招商物业管理有限公司（以下简称“招商物业深圳公司”）确认招商蛇口物业管理费和其他收入共 11,230,024.48 元。其中：①双方签订 2020 年南海意库 3 号楼物业服务委托合同，服务范围为南海意库 3 号楼办公楼，合同期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，年度预算服务费 12,278,015.86 元；②双方签订 2019 年价值工厂项目物业管理委托合同，服务范围为价值工厂，合同期限自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，该建筑总面积为 16,629 m²，每年按固定金额收取酬金；该合同到期后，正在续签新的物业服务合同，合同期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日；③双方签订蛇口邮轮中心物业管理委托合同，合同期限自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，为蛇口邮轮港提供物业管理服务，该建筑总面积为 138,169 m²，每年按固定金额收取酬金，项目收入为本项目与物业管理有关的所有费

用收入，含管理费、中央空调费、停车费及其他服务收入。

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)有限公司物业管理费共人民币 11,236,613.54 元。招商局物业管理(香港)有限公司的物业管理费于 2019 年 1 月 1 日与招商局集团(香港)有限公司签订“集团总部办公区，香港新宝大厦和华达阁公寓整栋物业，新成大厦等其他零散宿舍的物业管理委托协议”，双方约定由招商局物业管理(香港)有限公司提供上述物业服务事宜，每月管理费为港币 163 万，并在 2020 年 4 月 1 日签署“物业管理委托之补充协议书”自 2020 年 4 月 1 日起每月增加物业管理费港币 980,849.11 元。

⑩上海宝琛置业有限公司关联交易说明：本报告期深圳招商物业管理有限公司（以下简称“招商物业深圳公司”）确认上海宝琛置业有限公司（以下简称“上海宝琛”）的智能化工程收入 10,112,620.26 元。招商物业深圳公司于 2019 年 11 月 26 日与上海宝琛签订“上海招商宝山工业园区项目智能化施工合同”，合同总价 11,061,020.70 元，双方约定由招商物业深圳公司负责上海招商宝山工业园区项目智能化施工工作，该建筑面积包括地上建筑面积 153,650 平方米，地下建筑面积为 88,000 平方米。承包方式为固定单价包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量，包工期，包安全，包公包料，包施工和包协调管理。合同价款按固定总价方式确定，按图纸、招标文件所要求的招标范围、技术规范进行总价包干；根据合同约定，工程款按实际完成的合格工程量双方确认后进行支付。本合同自双方签字盖章之日起生效，招商物业深圳公司向上海宝琛交付竣工工程，竣工结算价款支付完毕后，本合同终止。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

托管情况说明

①受托管理购物中心：公司全资子公司九方资管受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城等四个购物中心。

②股权托管：公司将衡阳中航地产有限公司 60% 股权、天津格兰云天置业有限公司 100% 股权委托招商蛇口管理，这两家子公司分别持有衡阳中航城市花园项目及储备用地、天津九方城市广场项目。

（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	5,921,842.64	4,876,375.13
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	3,181,651.57
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	101,854.74	93,905.13
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701	154,420.95	148,764.00
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	4,895,739.48	9,324,933.51
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	4,466,518.87	6,544,931.15
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	2,064,789.82	4,790,476.20
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	5,741,665.44	5,086,632.29
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	5,377,651.92	5,988,077.24
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心-2 层 B201	13,518.24	

深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	昆山九方购物中心 1-001		76,157.80
飞亚达销售有限公司昆山分公司	昆山九方购物中心 1-001	72,302.96	1,750.00
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	234,904.78	180,511.12
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	赣州九方购物中心 L156	538,190.94	512,385.18
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	59,848.05
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦 2616	6,981.41	14,661.00
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	75,608.02	100,265.69
中航御铭（安阳）科技有限公司	南光大厦 0604-605	105,634.29	102,022.88
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室		151,348.55
合计		34,087,415.54	41,234,696.49

关联租赁情况说明：

①根据2011年5月30日深圳市中航房地产发展有限公司（曾用名“深圳市格兰云天大酒店有限公司”，“深圳市中航主题地产有限公司”；以下简称“中航房地产”）与深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司（以下简称“格兰云天大酒店”）签订的《深圳中航城格兰云天大酒店租赁合同》，中航房地产将位于深圳市福田区深南中路3024号航空大厦部分物业出租给格兰云天大酒店；租赁期限为15年；租赁费用为：2011年7月1日到2011年12月31日基础租金租金620万元，2012年和2013基础租金分别为1230万元，2014年基础租金1350万元，2015年基础租金1360万元，另外加收浮动租金，计算方法为浮动租金=[当年酒店实际的（GOP-固定费用）]80%。由于租赁期前5年已期满，中航房地产与格兰云天大酒店签订了租赁补充合同，5年租赁期基础租金合计为人民币6,681万元。格兰云天大酒店向中航房地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，中航房地产发展有限公司本报告期确认租金收入4,895,739.48元。

②本公司的子公司深圳中航观澜地产发展有限公司（以下简称“中航观澜地产”）2007年3月30日与天虹股份签订了租赁合同，将深圳市观澜街道办工业大道与大和路的交汇处的中航格澜阳光花园A栋1-4层除街铺以外的部分商场出租给天虹股份，租赁面积为15,625.89平方米。租赁期限为起租日（起租日为2007年5月1日）起20年，租赁费用自商场开业之日起五年内，天虹股份以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即天虹股份当年主营业务收入中超出基础主营业务收入（基础主营业务收入=25万元/日×天虹商场当年实际经营天数）的部分按10%向中航观澜地产计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开业第五年平均月实际租金（以下简称“实际租金”）与单位租金30元/平方米的月固定租金（以下简称“固定租金”）为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准，若实际租金高于固定租定，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行商讨，但租金水平上下浮动不超过20%。2013年1月31日，公司2013年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹股份签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准。2013年1月15日，中航观澜地产和天虹股份签订了《租金及租期补充协议》，由天虹股份按照计租面积16,286.37平方米和租金标准每月每平方米62元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长5年，即租赁期限为2012年4月26日至2032年2月23日。根据合同约定，中航观澜地产本报告期内确认租金收入4,466,518.87元。

③江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航”）与南昌格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“南昌酒店公司”）签订租赁合同，将位于南昌市红谷滩区赣江北大道1号中航国际广场出租给南昌酒店公司经营和管理。租赁期限为15年，即2011年1月1日至2025年12月31日。协议确定2011年1月1日到2015年12月31日5年的租金。由于租赁期前5年已期满，江

西中航与南昌酒店公司签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在2016年1月1日至2020年12月31日期间的租金以及相关事项进行约定。根据协议内容，5年租赁期基础租金合计为人民币5,485万元。南昌酒店公司向江西地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，江西中航本报告期确认租金收入2,064,789.82元。

④本公司的子公司赣州市航逸酒店管理有限公司（以下简称“赣州航逸”）与赣州格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“格兰云天国际酒店”）签订合同，赣州航逸将位于赣州市漳江新区黄金广场南侧建筑的一部分出租给格兰云天国际酒店，并由赣州航逸对格兰云天国际酒店进行初次装修，能满足酒店管理公司经营需求后于2011年12月31日前完成移交；租赁期限为15年，从2011年1月1日至2025年12月31日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中2011年为0万元，2012年为690万元，2013年为860万元，2014年为1,260万元，2015年为1,550万元。由于租赁期前5年已期满，赣州航逸与格兰云天国际酒店于2016年4月20日签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在2016年1月1日至2020年12月31日期间的租金以及相关事项进行约定，其中2016年基础租金为1,218万元，2017年为1,221万元，2018年为1,250万元，2019年为1,113万元，2020年为1,091万元，根据合同内容，5年租赁期基础租金合计为人民币5,893万元，格兰云天国际酒店向赣州航逸支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，报告期内确认租金收入5,741,665.44元。

⑤本公司的原孙公司赣州中航地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）于2011年11月与南昌市天虹商场有限公司（以下简称“南昌天虹”）签订合同，赣州地产将位于中国赣州市漳江新区翠微路与长征大道交汇处东南角中航城项目九方购物中心地下一层至地上四层的部分出租给赣州天虹，租赁面积约为25,000平方米；租赁期限自“商业开业日”起（开业日为2011年11月12日），持续20个租赁年度的最后一日；商场的免租期为1年，满一年以后的第一天为计租日，首年租金标准为每月34元每平方米，租金从计租第四年开始每年在前一年的基础上递增2%，以此类推到租赁期满。2012年1月，赣州地产、南昌市天虹百货有限公司以及赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《〈赣州中航城项目房屋租赁合同〉转让协议书》（以下简称“协议书”），在协议书里，南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。2015年3月，赣州地产、赣州市天虹百货实业有限公司以及赣州中航九方商业有限公司三方签订了《合同权利义务转让协议》，依据合同约定，自2015年1月1日起原合同的权利义务全部转让给赣州中航九方商业有限公司。根据合同约定，赣州中航九方商业有限公司本报告期内确认租金收入10,568,838.02元。2018年，赣州中航九方商业有限公司和赣州天虹百货实业有限公司签订了天虹仓库租赁协议，合同约定赣州中航九方商业有限公司将赣州九方购物中心-2层B201仓库租赁给赣州天虹百货实业有限公司，建筑面积为128.57m²，使用面积为90.00m²，租赁期为2018年7月1日至2031年11月11日，2019年1-6月份租金为2,962.25元/月，7-12月份租金为3,008.53元/月，本报告期内确认收入为26,771.94元。综上，本报告期共确认与赣州天虹实业有限公司租赁收入共5,377,651.92元。

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（集团）股份有限公司	办公用房	4,340,050.16	5,110,830.23
深圳上海宾馆	门店用房	68,095.24	
天马微电子股份有限公司	厂房用房	1,389,113.98	1,589,700.00
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	461,941.42	476,739.88
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	78,750.00	
广州招商房地产有限公司	员工宿舍	201,470.77	
招商局（上海）投资有限公司	办公用房	522,420.38	
深圳市招商公寓发展有限公司	门店用房	106,138.45	

深圳招商商置投资有限公司	办公用房、门店用房	501,884.08	
深圳招商房地产有限公司	门店用房	119,082.95	
佳临兴业有限公司	办公用房	97,815.60	
深圳市招商公寓发展有限公司	员工宿舍租金	7,130,412.37	
深圳招商商置投资有限公司	办公用房	429,060.15	
合计		15,623,560.47	7,177,270.11

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赣州九方商业有限公司	20,750.00	2015年3月28日	自债务履行期限届满之日起两年	否
九江市九方商业管理有限公司	34,000.00	2017年7月26日		否
中航物业管理有限公司	15,000.00	2020年2月14日	自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否
	10,000.00	2020年6月9日		否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国航空技术深圳有限公司	1,416,000,000.00	2016年3月1日	2021年3月1日	否

关联担保情况说明：

公司于 2016 年 3 月发行公司债 1,500,000,000.00 元，本次债券为 5 年期，附第 3 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权，中航技深圳为此借款提供了融资担保。2019 年 3 月 1 日，公司债券回售 84,000,000.00 元，期末担保余额为 1,416,000,000.00 元。

(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	6,390,937	8,595,194
----------	-----------	-----------

(8) 其他关联交易

(1) 2020 年 1 月 2 日, 公司第九届董事会第二次会议审议通过了《关于公司拟签订<金融服务协议之终止协议>的议案》。鉴于公司 2019 年重组完成后控股股东和实际控制人发生变更, 且航空工业财务公司是专门为中国航空工业集团有限公司成员企业提供金融服务的非银行金融机构, 航空工业财务公司已无法继续为公司提供金融服务, 公司与航空工业财务公司签订《金融服务协议之终止协议》, 终止开展原《金融服务协议》中所约定的相关业务。具体内容详见公司于 2020 年 1 月 3 日披露的《关于签订<金融服务协议之终止协议>的公告》(公告编号: 2020-03)。

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

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

截至本报告期末, 公司在招商财务公司的存款余额为 6.03 万元, 2020 年上半年累计存款利息为 3.87 万元, 未发生贷款业务。

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	2,655,468.29	2,655.47	514,434.92	356.89
应收账款	成都天马微电子有限公司	1,393,999.98	1,394.00	697,000.00	697.00
应收账款	大连航华置业有限公司			4,153,095.64	53,963.44
应收账款	飞亚达(集团)股份有限公司	2,075,041.86	-	391,163.31	17,202.52
应收账款	飞亚达销售有限公司	12,765.21	12.77	5,349.77	3.71
应收账款	飞亚达销售有限公司华南分公司	10,097.97	10.10	4,039.17	2.80
应收账款	赣州格兰云天国际酒店有限公司	3,946,784.88	310.12	5,022,314.31	11,394.85
应收账款	赣州市天虹百货实业有限公司			364,563.24	4,809.66
应收账款	共青城中航文化投资有限公司	2,578,166.84	1,831.17	1,184,615.96	825.38
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	3,516,310.59	3,506.31	10,000.00	9,793.00
应收账款	九江云岭房地产开发有限公司	-		332,317.90	230.55
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	784,037.65	784.04	4,230,496.77	4,149.56
应收账款	南昌市天虹商场有限公司			760,332.56	457.42
应收账款	厦门市天虹商场有限公司			260,741.97	233.87
应收账款	厦门天马微电子有限公司	966,332.17	966.33	962,120.00	962.12
应收账款	厦门紫金中航置业有限公司	-		22,660.01	283.25
应收账款	上海天马微电子有限公司	1,499,566.50	1,499.57	777,853.50	539.64

应收账款	上海中航光电子有限公司	1,053,407.00	1,053.41	505,094.00	350.41
应收账款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	67,290.94	67.29	29,701.74	29.70
应收账款	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	37,000.00	37.00	37,000.00	12,871.82
应收账款	深圳华新金属结构工程有限公司	818,158.95	0.62	276,119.31	269.54
应收账款	深圳上海宾馆	111,713.00	-	88,113.00	
应收账款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	10,878.29	5.82	10,809.82	124.50
应收账款	深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	40,164.00	23.97	93,112.00	443.94
应收账款	深圳市深南电路有限公司	13,992.38	13.99	13,992.38	
应收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	3,468,445.10	2,340.00	5,186,430.00	5,220.81
应收账款	深圳市中航城停车场管理有限公司	891,072.63	887.47	670,161.33	642.37
应收账款	深圳市中航城商业发展有限公司	1,249,797.59	161.58	3,764,119.32	16,726.23
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	-		22,148.64	20.94
应收账款	深圳市中航华城商业发展有限公司	720,473.32	720.47	971,518.79	261.44
应收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	323,115.52	312.24		
应收账款	深圳中航商贸有限公司	370,388.89	370.39	170,562.28	118.33
应收账款	苏州苏航置业有限公司	-		140,003.45	97.13
应收账款	天虹数码商业股份有限公司	-		656,064.14	10,390.08
应收账款	天马微电子股份有限公司	736,833.00	-	152,875.00	106.06
应收账款	武汉天马微电子有限公司	1,459,091.52	1,459.09	2,733,412.15	1,896.32
应收账款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	2,706,243.68	616.24	382,077.00	7,749.25
应收账款	岳阳市天虹百货有限公司	22,296.95	22.30	3,916,280.58	119,073.55
应收账款	长沙市天虹百货有限公司			204,418.90	141.82
应收账款	中国航空技术北京有限公司	1,996,833.31	1,996.83	507.37	0.35
应收账款	中国航空技术国际控股有限公司	1,917,488.36	-	708,960.14	491.85
应收账款	中国航空技术厦门有限公司	20,661.24	20.66	2,437.48	2.44
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	952,745.28	-	1,338,069.18	17,640.72
应收账款	中航国际航空发展有限公司	433,460.24	433.46	916,918.88	636.12
应收账款	中航国际投资有限公司	-		258.16	0.18
应收账款	中航技国际储运有限责任公司	237.00	0.24	401.00	0.28
应收账款	中航技进出口有限责任公司	-	-		
应收账款	中航技易发投资有限公司	17,856,769.50	17,836.97	340,480.74	236.21
应收账款	中航金网(北京)电子商务有限公司	30,300.00	30.30	15,150.00	15.15
应收账款	中和中(北京)光电科技有限公司	207,847.58	207.85	1,278,892.68	887.24
应收账款	北京时尚天虹百货有限公司	2,689.48	1.87	2,313.58	1.61
应收账款	飞亚达销售有限公司昆山分公司	477.89		608.60	
应收账款	南昌市天虹置业有限公司			507,769.31	507.77
应收账款	山东高速股份有限公司	-		1,793,925.80	1,244.55
应收账款	深圳市外代仓储有限公司	-		68,922.88	68.92
应收账款	深圳中航资源有限公司	89,474.74	89.47	48,962.55	33.97
应收账款	西安市天阅酒店有限公司	-		940.28	239.44
应收账款	中航国际(香港)集团有限公司	-		600,000.00	600.00
应收账款	中航国际船舶发展(中国)有限公司	-		153,030.00	106.17

应收账款	中航国际控股股份有限公司	0.01	-	58,921.03	58.92
应收账款	常熟招商熙城房地产有限公司	-		1,028.02	0.25
应收账款	东风汽车房地产有限公司武汉分公司	-		65,019.80	1.91
应收账款	杭州招商观颐健康产业有限公司	-		64,390.54	1.89
应收账款	招商局重工（江苏）有限公司	-		756,366.33	22.19
应收账款	重庆沪渝高速公路有限公司	-		409,565.25	12.01
应收账款	重庆渝黔高速公路有限公司	-		342,847.04	10.06
应收账款	营口港务股份有限公司	-		12,613.40	0.37
应收账款	深圳金域融泰投资发展有限公司	-		316,795.24	9.29
应收账款	南京金陵船厂有限公司	-		225,925.13	6.63
应收账款	招商局金陵船舶（威海）有限公司	-		208,477.35	6.12
应收账款	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	-		201,712.30	5.92
应收账款	重庆市智翔铺道技术工程有限公司	-		199,653.30	5.86
应收账款	赤湾集装箱码头有限公司	-		177,754.57	5.21
应收账款	浙江东邦修造船有限公司	-		176,551.06	5.18
应收账款	招商局国际码头（青岛）有限公司	-		130,959.44	3.84
应收账款	路凯供应链管理（嘉兴）有限公司	-		93,195.25	2.73
应收账款	中国交通进出口有限公司深圳分公司	-		553,386.23	16.23
应收账款	东莞深赤湾港务有限公司	-		236,022.64	6.93
应收账款	招商局融资租赁（天津）有限公司	-		111,892.20	3.28
应收账款	康新物流(天津)有限公司北京分公司	-		109,245.28	3.20
应收账款	中国外运长江有限公司扬州分公司	-		91,437.27	2.68
应收账款	招商局邮轮制造有限公司	-		89,544.90	2.63
应收账款	南京油运（新加坡）有限公司	-		86,993.46	2.55
应收账款	南京盛泽置业有限公司	-		72,670.37	2.13
应收账款	深圳市德瀚投资发展有限公司	810,000.00		3,297,675.80	96.74
应收账款	深圳市太子广场置业有限公司	-		2,874,497.44	84.32
应收账款	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	-		103,344.91	3.03
应收账款	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	-		98,159.26	2.88
应收账款	深圳市太子湾商融置业有限公司	-		683,018.56	20.04
应收账款	深圳市太子湾商泰置业有限公司	-		4,913,165.42	144.13
应收账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	-		5,765,244.78	169.13
应收账款	深圳招商启航互联网投资管理有限公司	-		1,182,353.85	34.68
应收账款	西安茂安房地产有限公司	-		265,107.53	7.78
应收账款	新郑市雍景湾房地产开发有限公司	-		97,056.10	101.31
应收账款	云南雨泉置业有限公司	-		969,837.44	28.45
应收账款	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	14,030.40		73,523.40	2.16
应收账款	招商局地产（重庆）花园城有限公司	-		98,482.99	2.89
应收账款	招商局青岛蓝湾网谷有限公司	-		163,783.93	4.80
应收账款	招商蛇口（济南）置业有限公司	-		313,419.82	9.19
应收账款	招商圣约酒业（深圳）有限公司	14,740.00		14,740.00	0.43
应收账款	浙江浙宝房地产开发有限公司	-		16,133.55	0.47
应收账款	沈阳招胜房地产开发有限公司	-		84,716.79	2.49

应收账款	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	-		83,172.74	2.44
应收账款	招商局光明科技园有限公司	-		26,776.42	0.79
应收账款	常熟市晟瑞房地产开发有限公司	-		25,880.87	0.76
应收账款	南京善杰义房地产开发有限公司	-		13,611.86	0.40
应收账款	上海天马有机发光显示技术有限公司	659,264.10	659.26		
应收账款	北京千秋营宸房地产开发有限公司	632,646.30	632.65		
应收账款	北京格兰云天国际酒店有限公司	1,080,000.00	1,080.00		
应收账款	深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	72,108.64	72.11		
应收账款	中航华东光电有限公司	3,493.45	3.49		
应收账款	北京广盈房地产开发有限公司	185,191.18		185,191.18	371.93
应收账款	北京亚林东房地产开发有限公司	66,231.76		66,231.76	54.59
应收账款	成都招商博时房地产开发有限公司	851,867.19		1,672,789.93	316.46
应收账款	成都招商房地产有限公司	47,590.00		47,590.00	1.40
应收账款	成都招商龙城房地产开发有限公司	240,713.62		1,539,733.08	45.17
应收账款	成都招商双兴房地产开发有限公司	1,596.67		608,299.54	17.85
应收账款	成都招商远康房地产开发有限公司	615,882.96		1,129,644.12	273.36
应收账款	东风汽车房地产有限公司	38,847.02		40,090.22	1.68
应收账款	佛山市凯达城投资发展有限公司	595,493.11		123,092.09	3.61
应收账款	佛山依云观园房地产有限公司	95,415.39		639,543.61	18.76
应收账款	佛山依云上园房地产有限公司	95,856.93		91,079.34	65.09
应收账款	佛山依云孝德房地产有限公司	65,912.88		54,083.56	13.27
应收账款	佛山依云臻园房地产有限公司	33,410.52		33,410.52	67.10
应收账款	佛山招商房地产有限公司	108,638.97		56,673.01	113.82
应收账款	佛山招商绿湖房地产有限公司	315,125.22		371,088.50	10.89
应收账款	佛山招商新城高新技术有限公司	1,695,664.58		1,057,777.87	31.03
应收账款	福建招商云谷开发有限公司	-		737,418.33	21.63
应收账款	福州市雍景湾房地产有限公司	885,341.91		27,928.57	0.82
应收账款	广州依云房地产有限公司	166,585.57		1,029,669.65	436.20
应收账款	广州招商房地产有限公司	3,601,899.36		7,514,183.79	441.39
应收账款	哈尔滨银开房地产开发有限公司	52,541.60		1,878,619.34	90.78
应收账款	杭州北晨房地产开发有限公司	1,740,431.24		5,936,030.81	174.13
应收账款	杭州杭盛房地产开发有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	29.33
应收账款	杭州惠余置业有限公司	228,901.27		407,547.24	11.96
应收账款	杭州南兴房地产开发有限公司	265,604.84		1,070,893.01	31.41
应收账款	杭州润和东欣置业有限公司	4,627,916.66		8,476,570.52	248.66
应收账款	杭州星日房地产开发有限公司	448,839.35		2,187,629.69	176.19
应收账款	杭州筑家房地产开发有限公司	165,747.28		165,747.28	332.88
应收账款	合肥招商卓盛房地产开发有限公司	2,382,442.00		89,245.44	2.62
应收账款	河南天地新居置业有限公司	3,439,921.13		3,102,323.75	184.34
应收账款	晋宁金辰房地产开发有限公司	746,324.79		1,123,937.04	32.97
应收账款	昆明招金房地产有限公司	201,268.21		2,326,238.91	68.24
应收账款	南昌德瀚商业管理有限公司	87,627.17		289,919.78	8.50
应收账款	南京招荣房地产开发有限公司	56,715.50		331,348.03	121.95

应收账款	南京招商启盛房地产有限公司	216,765.99		2,494,146.78	299.07
应收账款	南京招商招盛房地产有限公司	133,830.24		320,686.93	271.08
应收账款	南宁招商浩田房地产有限公司	280,203.74		126,430.23	3.71
应收账款	南宁招商汇城房地产有限公司	2,590,776.57		61,218.25	1.80
应收账款	南宁招商汇天房地产有限公司	535,394.92		642,105.22	18.84
应收账款	南宁招商众鑫房地产有限公司	486,906.04		264,614.63	7.76
应收账款	南通长轮房屋开发有限公司	-		3,589,823.00	105.31
应收账款	宁波江湾房地产开发有限公司	213,840.54		213,840.54	659.11
应收账款	宁波招商高新置业有限公司	151,787.38		151,787.38	258.42
应收账款	青岛招商海德置业发展有限公司	92,741.07		195,327.79	208.75
应收账款	厦门市景湖城房地产有限公司	91,060.75		108,387.56	178.21
应收账款	上海丰扬房地产开发有限公司	75,380.60		133,334.88	118.60
应收账款	上海招平房地产开发有限公司	641,696.42		1,873,237.06	54.95
应收账款	上海招商宝欣置业有限公司	8,793,221.73		1,301,575.57	1,044.68
应收账款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	294,771.29		2,461,444.89	72.21
应收账款	深圳坪山招商房地产有限公司	22,745,626.81		22,745,626.81	667.24
应收账款	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	168,882.54		2,032,853.56	59.63
应收账款	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	-		45,681.41	1.34
应收账款	深圳市蛇口海滨置业有限公司	3,561,102.48		8,642,967.84	253.54
应收账款	深圳市招商前海湾置业有限公司	-		7,882,961.58	231.24
应收账款	深圳市招商文发房地产开发有限公司	2,998,774.34		2,998,774.34	87.97
应收账款	深圳招商安业投资发展有限公司	6,241,880.68		5,771,293.25	169.24
应收账款	深圳招商房地产有限公司	15,877,602.48		26,541,104.36	18,425.64
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	192,716.25		1,402,546.01	82.77
应收账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	122,544.98		308,294.62	9.05
应收账款	沈阳招源房地产开发有限公司	14,007.78		34,306.40	1.01
应收账款	苏州晟铭房地产开发有限公司	2,797,426.37		1,314,969.26	38.57
应收账款	苏州招商瑞诚房地产有限公司	625,888.03		2,301,181.33	1,486.50
应收账款	苏州招商瑞创房地产有限公司	129,560.41		4,067,010.37	119.30
应收账款	苏州招商瑞盈房地产有限公司	854,290.92		906,422.17	784.53
应收账款	天骄（广州）房地产开发有限公司	6,884,605.74		10,704,935.92	501.64
应收账款	天津津湾房产建设有限公司	279,844.85		490,858.21	14.40
应收账款	天津招江投资有限公司	703,296.93		2,254,719.33	66.15
应收账款	天津招商泰达房地产开发有限公司	2,508,311.01		5,574,514.95	163.52
应收账款	武汉新得房地产开发有限公司	471,401.50		174,938.01	25.00
应收账款	武汉招平海盈置业有限公司	2,999,350.36		4,772,176.83	151.68
应收账款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	3,254,817.73		531,508.87	15.59
应收账款	武汉招平雍荣置业有限公司	128,580.20		24,137.99	0.71
应收账款	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	63,847.72		13,229.33	5.97
应收账款	武汉招商地产古田置业有限公司	438,262.04		455,963.26	810.64
应收账款	武汉招商地产汉江置业有限公司	352,100.22		221,481.81	6.50
应收账款	武汉中建壹品招盈置业有限公司	1,537,327.67		1,081,357.48	31.72
应收账款	烟台招商局置业有限公司	612,188.32		2,198,192.27	3,920.53

应收账款	云南招商城投房地产有限公司	116,519.66		637,959.28	48.15
应收账款	漳州招商房地产有限公司	2,675,852.04		307,880.56	90.93
应收账款	招商局(蕲春)投资发展有限公司	88,741.74		111,050.74	178.87
应收账款	招商局地产(常州)有限公司	2,098,222.87		1,845,144.38	54.13
应收账款	招商局地产(杭州)有限公司	216,697.86		418,521.86	441.12
应收账款	招商局地产(南京)有限公司	319,879.62		262,021.31	772.45
应收账款	招商局地产(日照)有限公司	400,950.37		1,459.55	2.93
应收账款	招商局地产(厦门)有限公司	151,977.34		5,608.04	0.16
应收账款	招商局地产(苏州)有限公司	7,359,821.74		3,381,109.35	1,040.63
应收账款	招商局地产(太仓)有限公司	454,807.33		146,094.52	35.84
应收账款	招商局地产(武汉)有限公司	538,075.66		616,695.62	18.09
应收账款	招商局地产(烟台)有限公司	61,854.93		472,131.67	13.85
应收账款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	543,322.77		22,424,820.83	657.83
应收账款	招商局漳州开发区有限公司	426,457.57		462,987.74	13.58
应收账款	招商商置(贵州毕节)投资有限公司	145,028.58		209,925.57	420.02
应收账款	招商蛇口(赣州)房地产有限公司	119,524.96		671,540.86	19.70
应收账款	招商蛇口(天津)有限公司	279,442.12		38,071.11	1.12
应收账款	招商蛇口(宜昌)置业有限公司	578,401.07		8,866.20	0.55
应收账款	招商蛇口十堰置业有限公司	1,198,222.32		503,533.21	14.77
应收账款	招商蛇口网谷(天津)有限公司	991,516.53		838,219.70	24.59
应收账款	镇江火炬置地发展有限公司	2,177,765.85		444,094.32	45.52
应收账款	镇江盈盛房地产开发有限公司	1,485,591.33		1,700,000.00	49.87
应收账款	郑州天地康颂置业有限公司	854,354.33		1,383,788.08	43.53
应收账款	郑州招商康颂置业有限公司	13,920.59		114,789.58	3.37
应收账款	郑州招商颐城港区置业有限公司	538,374.84		319,023.59	9.36
应收账款	重庆招商金山意库商业管理有限公司	24,524.53		30,500.00	0.90
应收账款	重庆招商依城房地产开发有限公司	112,183.14		1,457,035.38	42.74
应收账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	286,358.64		1,611,280.80	47.27
应收账款	重庆招商依云房地产有限公司	16,595.90		1,264,357.79	37.09
应收账款	重庆招商置地开发有限公司	392,290.19		2,122,790.46	62.27
应收账款	珠海依云房地产有限公司	811,484.90		121,404.83	202.05
应收账款	深圳市招商公寓发展有限公司	-		59,897.65	1.76
应收账款	深圳市招商创业有限公司	3,417.00		50,513.02	1.48
应收账款	大连招源房地产有限公司	898,740.63		13,360.73	0.39
应收账款	大连招莹房地产有限公司	105,056.64		13,358.37	0.39
应收账款	湛江招商港城投资有限公司	1,215,844.53		8,725.24	0.26
应收账款	佛山招商中环房地产有限公司	2,618,312.25			
应收账款	佛山招商果岭房地产有限公司	492,517.99			
应收账款	长沙雍景房地产有限公司	25,449.50			
应收账款	佛山招商翰林房地产有限公司	378,305.27			
应收账款	佛山招商光华房地产有限公司	3,041,812.41			
应收账款	厦门市臻园房地产有限公司	853,535.00			
应收账款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	118,791.58			

应收账款	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	-			
应收账款	天津招晨房地产开发有限公司	136,997.39			
应收账款	太仓招新置业有限公司	239,138.42			
应收账款	常熟招商琴湖投资发展有限公司	826,698.99			
应收账款	徐州淮海金融招商发展有限公司	956,806.27			
应收账款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	1,274,310.69			
应收账款	招商蛇口（郑州）置业有限公司	270,539.36			
应收账款	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	-			
应收账款	柳州招商汇信房地产有限公司	172,442.76			
应收账款	深圳招商文化产业有限公司	299,810.02			
应收账款	合肥招商杰盛房地产开发有限公司	1,850,205.42			
应收账款	苏州市招融致新房地产有限公司	840,521.75			
应收账款	苏州招商融新投资发展有限公司	180,754.44			
应收账款	招商局健康产业（蕲春）有限公司	8,690.80			
	应收账款合计	218,935,824.17	44,126.92	292,374,432.08	345,721.88
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	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	1,524.30	1.52	517.20	1.74
其他应收款	飞亚达（集团）股份有限公司	309,732.00	309.73	1,670,533.82	87,904.14
其他应收款	广东国际大厦实业有限公司	-	-	220.00	19.67
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	113,679.30	113.68		
其他应收款	南昌市天虹商场有限公司	-	-	200.00	0.08
其他应收款	深圳华新金属结构工程有限公司	-	-	10,850.00	12.19
其他应收款	深圳上海宾馆	30,000.00	30.00	20,000.00	
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	-	-	35,260.49	0.20
其他应收款	天马微电子股份有限公司	13,600.00	13.60	539,800.00	571.93
其他应收款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	-	-	16,000.00	
其他应收款	岳阳市天虹百货有限公司	284,014.16	284.01	344,579.05	1,158.61
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司			291,713.72	15.32
其他应收款	中国航空技术北京有限公司	23.40	0.02	7.80	0.03
其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	500,000.00	500.00	796,406.85	18,150.78
其他应收款	中国航空技术厦门有限公司	4,800.00	4.80	28,304.00	4.80
其他应收款	中国航空技术深圳有限公司	170,664.00	170.66	170,664.00	2,479.83
其他应收款	中航国际航空发展有限公司	17,454.00	17.45	398.49	1.34
其他应收款	中航技国际储运有限责任公司	-	-	255.27	0.86
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司			200,000.00	0.19
其他应收款	中航技进出口有限责任公司	624,217.43	624.22		
其他应收款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司			50,000.00	346.41
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	厦门市天虹商场有限公司	-	-	34,000.00	
其他应收款	山东高速股份有限公司			664,915.25	2,833.57
其他应收款	中航国际地产（肯尼亚）有限公司	1,400,000.00	221.33	1,400,000.00	221.33
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司	45,900.00	45.90	90,000.00	302.61
其他应收款	招商局国际（中国）投资有限公司			241,870.49	90.99
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	深圳市君尚百货有限公司			4,000.00	4.00
其他应收款	东莞市天虹商场有限公司	17,700.00	17.70		
其他应收款	共青城中航文化投资有限公司	329,670.24	329.67		
其他应收款	佛山招商新城高新技术有限公司	96,204.00		96,204.00	5,644.00
其他应收款	宁波招商高新置业有限公司	498.00		498.00	0.19
其他应收款	深圳市招商创业有限公司	6,088.00		9,327.00	3.51
其他应收款	深圳市招商公寓发展有限公司	10,060.00		1,689,458.52	1,266.54
其他应收款	深圳市招商前海湾置业有限公司	46,008.00		46,008.00	141.06
其他应收款	深圳西部港口保安服务公司	448,293.66		316,533.66	119.08
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	36,960.00		6,788,202.13	40,213.80
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	4,464.60		212.60	0.08
其他应收款	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	451.44
其他应收款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	451.44
其他应收款	招商局（上海）投资有限公司	342,066.00		342,066.00	68,413.18
其他应收款	招商局地产（厦门）有限公司	-		18,864.96	7.10
其他应收款	招商局地产（苏州）有限公司	-		500,000.00	188.10
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	-		207,818.74	76.88
其他应收款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	12,500.00		28,125.00	739.22
其他应收款	中外运物流华南有限公司	20,000.00			
其他应收款	成都招商北湖置地有限公司	132.24			
其他应收款	成都招商博时房地产开发有限公司	208,360.92			
其他应收款	成都招商新悦房地产开发有限公司	105,233.48			
其他应收款	成都招商远康房地产开发有限公司	289,722.07			
其他应收款	成都招商龙城房地产开发有限公司	258,353.90			
其他应收款	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	550,000.00			
其他应收款	招商局物流集团云南有限公司	20,000.00			
其他应收款	常州凯拓房地产开发有限公司	30,000.00			
其他应收款	中国交通进出口有限公司	240,000.00			
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	23,559.31			
	其他应收款合计	158,654,159.82	149,645,361.10	168,696,491.85	149,874,513.05
预付账款	中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司			10,425.00	
预付账款	招商局通商融资租赁有限公司	836,737.20			
	预付账款合计	836,737.20	-	10,425.00	-
	合计	378,426,721.19		461,081,348.93	

(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	上海中航房地产开发公司		2,169,295.67
应付账款	深圳中航集团培训中心		
应付账款	中国航空技术上海有限公司	3,887,226.14	3,441,994.34
应付账款	深圳金域融泰投资发展有限公司		7,258.17
应付账款	深圳市科大二期置业管理有限公司		447,875.16
应付账款	深圳市科大置业管理有限公司		116,268.84
应付账款	深圳市蛇口新时代置业管理有限公司		2,987,818.64
应付账款	深圳市数码大厦置业管理有限公司		979,821.71
应付账款	深圳市桃花园置业有限公司		94,723.71
应付账款	深圳市招广置业管理有限公司		9,324,113.17
应付账款	上海中航房地产开发有限公司	149,510.63	
应付账款	天马微电子股份有限公司	64,220.17	
应付账款	中国航空技术厦门有限公司	28,571.42	
应付账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	-	126,000.00
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	11,977,576.25
应付账款	深圳市招商公寓发展有限公司	-	23,680.93
应付账款	深圳招商商置投资有限公司	-	9,545,857.52
应付账款	招商局地产（南京）有限公司	-	61,162.08
应付账款	招商局漳州开发区供电有限公司	24,620.24	
	合计	9,377,949.57	42,835,141.83
预收账款	北京伊格莱特航空技术发展有限公司		16,981.13
预收账款	广东国际大厦实业有限公司		50,000.00
预收账款	中国航空技术北京有限公司		610,474.46
预收账款	中国航空技术国际控股有限公司		39,630.82
预收账款	中航国际成套设备有限公司		164,640.00
预收账款	中航国际投资有限公司		35
预收账款	中航技进出口有限责任公司		8,732,756.58
预收账款	东莞市天虹商场有限公司		70,800.00
预收账款	飞亚达（集团）股份有限公司		1,004.29
预收账款	南昌市天虹商场有限公司		5,049.81
预收账款	厦门紫金中航置业有限公司		1.4
预收账款	上海天马有机发光显示技术有限公司		5,407.50
预收账款	深圳市中航城商业发展有限公司		1
预收账款	海南招商远洋发展有限公司		500,000.00
预收账款	招商银行股份有限公司		58,816.92
	合计		10,255,598.91
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	深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	82,124.94	
合同负债	中国航空技术北京有限公司	575,919.30	
合同负债	中国航空技术国际控股有限公司	37,387.56	
合同负债	中航技进出口有限责任公司	6,361,944.77	
合同负债	广东国际大厦实业有限公司	1,099,129.66	
	合计	8,161,913.73	
其他应付款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司		5,150.00
其他应付款	博玉东方有限公司		2,900.00
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	上海中航光电子有限公司		3,700.00
其他应付款	深圳格兰云天酒店管理有限公司		51,072.00
其他应付款	深圳华新金属结构工程有限公司	80,669.17	28,430.31
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	172,665.60	172,665.60
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	天虹数码商业股份有限公司	1,677,040.77	999,600.00
其他应付款	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,716.00
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	1,615,177.26	1,615,177.26
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	61,100.00	81,792.02
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	南昌格兰云天国际酒店有限公司		43,023.44
其他应付款	中航技进出口有限责任公司		4,369.95
其他应付款	天马微电子股份有限公司	626,063.57	
其他应付款	大连招宇房地产有限公司		8,500.00
其他应付款	佛山依云房地产有限公司		518,568.14
其他应付款	海达保险经纪有限公司		34,014.00
其他应付款	海通(深圳)贸易有限公司		47,585.00
其他应付款	深圳海勤工程管理有限公司		39,310.00
其他应付款	深圳金域融泰投资发展有限公司		14,205.12
其他应付款	深圳招商致远咨询服务有限公司		40,600.98
其他应付款	招商局光明科技园有限公司		500,000.00
其他应付款	招商局国际信息技术有限公司		79,682.00
其他应付款	招商证券股份有限公司北京分公司		28,884.96
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	-	1,050,603.73
其他应付款	佛山招商房地产有限公司	244,709.62	213,767.97
其他应付款	佛山招商九龙仓房地产有限公司	500,000.00	1,999,074.50
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	南通长轮房屋开发有限公司	70,000.00	100,000.00
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	1,772,000.00	500,000.00

其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	-	89,835.20
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	988,152.20	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	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	深圳市招商公寓发展有限公司	-	31,272.00
其他应付款	深圳招商房地产有限公司		1,373,022.09
其他应付款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	3,179,587.72	2,180,514.97
其他应付款	烟台招商局置业有限公司	767,921.65	760,796.20
其他应付款	招商局(蕲春)投资发展有限公司	-	1,000,000.00
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	-	31,841.23
其他应付款	招商局地产(烟台)有限公司	771,927.96	575,041.05
其他应付款	招商局港口控股有限公司	6,000.00	206,126.40
其他应付款	招商局集团(香港)有限公司	887,833.37	913,195.00
其他应付款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	20,000.00	68,649.00
其他应付款	招商局置地(深圳)有限公司	5,113.11	5,223.70
其他应付款	招商局置地有限公司	3,329.60	2,215.64
其他应付款	招商局重庆交通科研设计院有限公司	-38,677.79	4,509.71
其他应付款	招商商置(贵州毕节)投资有限公司	400,000.00	400,000.00
其他应付款	浙江润和房产集团有限公司	425,000.00	1,796,208.21
其他应付款	浙江亿城置业有限公司	4,231,670.36	7,231,670.36
其他应付款	中国交通进出口有限公司	-	115,390.00
其他应付款	珠海依云房地产有限公司	119,000.04	119,000.04
其他应付款	上海宝琛置业有限公司	1,095,600.00	
其他应付款	上海虹润置业有限公司	3,874,400.00	
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	861,717.68	
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	南通招海置业有限公司	910,000.00	
其他应付款	太仓招新置业有限公司	577,400.00	
其他应付款	招商局地产(太仓)有限公司	276,000.00	
其他应付款	宁波招商高新置业有限公司商业管理分公司	830,000.00	
其他应付款	宁波江湾房地产开发有限公司	200,000.00	
其他应付款	嘉兴招商房地产开发有限公司	714,695.72	
其他应付款	海南招商远洋发展有限公司	500,000.00	
其他应付款	深圳招商网络有限公司	36,630.00	
	合计	43,705,497.73	35,596,257.90

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

1、股份支付总体情况

不适用

2、以权益结算的股份支付情况

不适用

3、以现金结算的股份支付情况

不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

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2020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179,568,202.34元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

②为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2020 年 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	自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否
九江市九方商业管理有限公司	34,000.00	2017-7-26	自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否
中航物业管理有限公司	15,000.00	2020-2-14	自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否
	10,000.00	2020-6-9	自借款合同的主债务履行期限届满之日起两年	否

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

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。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	物业管理	资产管理	其他业务	分部间抵销	合计
营业收入	3,600,118,838.47	216,229,320.84	80,234,372.74	28,967,721.99	3,867,614,810.06
营业成本	3,196,227,566.76	96,380,661.06	67,852,379.48	27,793,181.43	3,332,667,425.87
资产总额	3,751,548,007.02	16,705,588,226.02	1,790,276,898.41	6,315,528,465.03	15,931,884,666.42

负债总额	3,107,958,294.70	4,858,557,280.03	1,884,473,138.73	2,071,899,087.24	7,779,089,626.22
------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

(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	3,656,109,897.02	3,420,651,421.83
合计	3,656,109,897.02	3,420,651,421.83

(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	3,830,740,082.16	3,595,276,441.23
员工借款	1,039,300.26	1,044,466.00
押金及保证金	442,727.92	442,727.92
代垫款项、往来款	79,288,606.72	79,288,606.72
政府代建		
其他	41,478.60	41,478.60
减：信用损失准备	-255,442,298.64	-255,442,298.64
合计	3,656,109,897.02	3,420,651,421.83

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	261.78	66,541.97	255,375,494.89	255,442,298.64
2020 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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	261.78	66,541.97	255,375,494.89	255,442,298.64

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）	568,815,479.67
1 至 2 年	526,457,526.77
2 至 3 年	909,465,188.04
3 年以上	1,906,814,001.18
3-4 年	
4-5 年	
5 年以上	1,906,814,001.18
合计	3,911,552,195.66

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	261.78					261.78
第二阶段	66,541.97					66,541.97
第三阶段	255,375,494.89					255,375,494.89
合计	255,442,298.64					255,442,298.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
衡阳中航地产有限公司	关联往来	828,564,512.31	1-5 年	21.18%	
中航城置业（昆山）有限公司	关联往来	502,482,733.33	1 年以下及 1-3 年	12.85%	
深圳市中航城投资有限公司	关联往来	561,937,831.56	1 年以下及 1-4 年	14.37%	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	关联往来	468,138,314.97	1 年以下及 3-4 年	11.97%	
成都市中航地产发展有限公司	关联往来	429,350,661.69	1 年以下及 1-3 年	10.98%	

合计	--	2,790,474,053.86	--	71.34%	
----	----	------------------	----	--------	--

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	6,815,978,614.28		6,815,978,614.28	6,815,978,614.28		6,815,978,614.28
对联营、合营企业投资	128,787,988.92		128,787,988.92	122,222,484.88		122,222,484.88
合计	6,944,766,603.20	-	6,944,766,603.20	6,938,201,099.16	-	6,938,201,099.16

(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	3,131,914,500.00						3,131,914,500.00	
合计	6,815,978,614.28						6,815,978,614.28	

(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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
厦门紫金中航置业有限公司	122,222,484.88			6,565,504.04					128,787,988.92	
小计	122,222,484.88	-	-	6,565,504.04	-	-	-	-	128,787,988.92	-
合计	122,222,484.88	-	-	6,565,504.04	-	-	-	-	128,787,988.92	-

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	14,394,424.15	1,106,019.21	19,496,103.23	1,345,967.50
其他业务				
合计	14,394,424.15	1,106,019.21	19,496,103.23	1,345,967.50

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	472,258,450.91	
权益法核算的长期股权投资收益	6,565,504.04	-9,899,368.73
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	478,823,954.95	-9,899,368.73

6、其他

无

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用

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）	-32,546.35	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	18,897,446.14	主要系稳岗补贴及疫情防控补贴

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业和合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,735,163.23	主要系收到的“新型肺炎疫情防控”捐赠款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-29,628,430.54	主要系增值税进项税加计抵扣及新型肺炎疫情防控直接相关的支出
减：所得税影响额	1,858,434.77	
少数股东权益影响额（税后）	1,036,877.09	
合计	10,076,320.62	--

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	2.21%	0.1685	0.1685
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.09%	0.1590	0.1590

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

不适用

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

不适用

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

不适用

4、其他

无

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人签名的半年度报告；
- 二、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）签名并盖章的会计报表；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年八月二十一日