



2021 年年度报告

2022 年 3 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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。

公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十二、公司未来发展的展望”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	35
第六节 重要事项.....	52
第七节 股份变动及股东情况.....	74
第八节 优先股相关情况.....	80
第九节 债券相关情况.....	81
第十节 财务报告.....	85

备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释 义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
中航国际深圳	指	中国航空技术深圳有限公司
招商积余、上市公司、公司	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
中航物业	指	中航物业管理有限公司
招商九方	指	招商九方商业管理（深圳）有限公司（曾用名“深圳市中航九方资产管理有限司”）
招商企管	指	招商蛇口企业管理（深圳）有限公司
招商财务公司	指	招商局集团财务有限公司
德勤事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
南航物业	指	中国南航集团物业管理有限公司
上航物业	指	上海航空工业集团物业管理有限公司
金尊公司	指	深圳市金尊投资发展有限公司
深圳汇勤	指	深圳市汇勤物业管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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	
电话	(0755) 83244582、83244503	
传真	(0755) 83688903	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192181247M
公司上市以来主营业务的变化情况	公司上市之初为多元化经营企业，后公司按照“以房地产开发为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼”的发展战略，持续推进资源和业务整合，逐步转型为综合性房地产开发企业。2011 年 8 月起，公司剥离酒店经营业务，集中优势资源发展地产开发业务。2016 年初，公司投资发展航空科技文化业务。2016 年 12 月，公司向保

	利发展控股集团股份有限公司两家全资子公司转让房地产开发业务相关的资产与负债。公司战略聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。 2019年12月，公司实施重大资产重组，发行股份购买了招商物业100%股权。本次重组完成后，公司致力于成为“中国领先的物业资产管理运营商”。公司从事的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。
历次控股股东的变更情况	公司原控股股东为中航国际深圳，2019年12月，公司控股股东变更为招商蛇口，其直接及间接合计持有公司51.16%股权。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是

追溯调整或重述原因：

2021年3月3日，公司全资子公司招商九方与招商蛇口签订协议，支付现金购买招商蛇口持有的招商企管100%股权，该股权收购构成同一控制下企业合并。

	2021年	2020年		本年比上年 增减	2019年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	10,590,930,092.88	8,635,147,480.75	8,651,160,646.79	22.42%	6,077,903,715.74	6,077,903,715.74
归属于上市公司股东的净利润（元）	512,870,409.02	435,142,396.80	437,412,496.28	17.25%	286,227,940.46	286,227,940.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	365,301,645.41	385,847,312.36	385,847,312.36	-5.32%	289,950,566.13	289,950,566.13
经营活动产生的现金流量净额（元）	702,743,677.60	989,467,897.24	992,318,776.62	-29.18%	358,910,552.72	358,910,552.72
基本每股收益（元/股）	0.4837	0.4104	0.4125	17.26%	0.4090	0.4090
稀释每股收益（元/股）	0.4837	0.4104	0.4125	17.26%	0.4090	0.4090
加权平均净资产收益率	6.07%	5.34%	5.37%	0.70%	5.57%	5.57%
	2021年末	2020年末		本年末比 上年末增减	2019年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	16,765,511,297.91	16,279,503,134.31	16,288,947,067.85	2.93%	16,501,692,112.85	16,501,692,112.85

归属于上市公司股东的净资产（元）	8,660,942,149.69	8,307,076,670.17	8,309,303,680.12	4.23%	7,983,640,524.49	7,983,640,524.49
------------------	------------------	------------------	------------------	-------	------------------	------------------

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

否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

否

截止披露前一交易日的公司总股本：

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	-
支付的永续债利息（元）	-
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.4837

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,211,275,077.90	2,567,453,925.72	2,812,201,676.67	2,999,999,412.59
归属于上市公司股东的净利润	116,626,299.61	131,427,549.87	134,217,537.07	130,599,022.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,368,052.62	122,073,970.06	122,236,851.07	18,622,771.66
经营活动产生的现金流量净额	-712,364,521.94	273,540,278.94	158,271,155.04	983,296,765.56

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

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	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）	1,069,027.86	-11,006.34	-13,763,359.46	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	20,801,289.77	44,054,665.81	11,952,961.90	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3,300,837.33	2,270,099.48		
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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		74,189.45		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,103,069.94			
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	106,699,059.84	-5,696.08	-12,851,850.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,713,863.32	27,233,364.21	6,802,988.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	48,290,446.87	-6,181,131.68	18,997,568.16	
减：所得税影响额	44,982,437.13	13,171,266.16	37,883,140.97	
少数股东权益影响额（税后）	426,394.19	2,698,034.77	-23,022,206.80	
合计	147,568,763.61	51,565,183.92	-3,722,625.67	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

1、行业发展处于上升期，“马太效应”凸显

2021 年，物业管理行业正处在黄金发展期。在国家新型城镇化建设、后勤社会化释放等因素推动下，市场空间逐步释放，客户需求进一步扩张。行业并购市场整体呈现交易额创新高、大额交易多发、并购标的估值回归理性等特点；头部企业“大鱼吃小鱼”，规模发展高位提速，2021 上半年十强企业营收平均增速达 57%，较上年同期提高 15 个百分点，行业发展呈现强者恒强、首尾分化、集中度持续提升的发展趋势。

2、宏观政策利好，支持拓宽服务边界

政策层面，国家、地方政策支持物业行业进一步拓宽服务边界。随着我国的老龄化程度加剧，2021 年 11 月以来中共中央、国务院接连发布《中共中央国务院关于加强新时代老龄工作的意见》等重要政策，指引“物业+生活服务”、“物业服务+养老服务”方向，各地方政府积极响应落地，鼓励试点企业提供社区养老服务。

3、企业发展更趋独立化，行业竞争加剧

2021 年上半年，头部物企来自第三方的管理面积占比均值从 41%显著提升到 49%。同时，市场拓展竞争异常激烈，以非住宅业态为主战场，竞争由增量市场逐步蔓延至存量和住宅市场。年内行业第三方市场招标发布信息中，非住宅业态占比超过八成。

4、发展赛道多元化，商业模式日趋分化

部分企业的城市服务业务发力明显，有条件的企业已加大商业运营新赛道的前瞻性布局，多赛道综合发展趋势明显。不断开展新的增值服务业务，拓宽服务边界和业务领域，社区服务内容、深度及特色日益丰富多元，增值服务平台化模式探索进一步向纵深发展。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司从事的主要业务

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

1、物业管理业务

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

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

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

专业增值服务：作为“沃土云林”商业模式中的“林”，致力于为沃土打造专业能力，提高核心竞争力，为“云”提

供丰富的客户和空间资源。依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户粘性，为客户提供专业化配套与增值服务，并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包含：

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

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

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

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

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

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

⑦餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务。公司旗下拥有深圳市老大昌酒楼有限公司、中航物业管理有限公司餐饮分公司。

2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

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

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

3、其他业务

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

（二）“沃土云林”商业模式

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

三、报告期公司经营情况

2021 年，公司在“12347”发展战略的引领下，以融合融效、市场拓展、品质提升为抓手，持续推动公司“沃土云林”商业模式落地，各项经营管理工作取得明显成效，业绩指标稳健增长，迈入谋划高质量发展的新阶段。

1、收入利润持续提升，资产结构不断优化

报告期内，公司实现营业收入 1,059,093 万元，较上年同期增长 22.42%。其中，物业管理业务实现营业收入 990,837 万元，较上年同期增长 23.31%，占比 93.56%，主要系原有物业管理项目增长以及新拓展市场化物业管理项目增加；资产管理业务实现营业收入 55,647 万元，较上年同期增长 23.70%，占比 5.25%；其他业务实现营业收入 12,610 万元，较上年同期下降 24.12%，占比 1.19%。公司实现利润总额 74,637 万元，较上年同期增长 18.67%；归属于母公司所有者净利润 51,287 万元，较上年同期增长 17.25%。

截至报告期末，公司总资产 1,676,551 万元，较期初增长 2.52%；归属于上市公司股东的净资产 866,094 万元，较期初

增长 4.35%；资产负债率 48.85%，较期初下降 0.51 个百分点。有息债务余额 275,200 万元，较上年同期下降 28,817 万元，提升资金使用效率；债务结构稳定，以中短期借款为主，财务费用较上年同期减少 4,556.9 万元，其中利息支出减少 4,028 万元。

2、物业管理业务奋发求进，经营业绩再上新台阶

(1) 加大业务拓展力度，管理规模持续扩张

报告期内，公司物业管理业务实现新签年度合同额 30.50 亿元，同比增长 24%。截至 2021 年末，公司在管项目 1,717 个，管理面积 2.81 亿平方米，同比增长 47%。其中，深圳、江苏、山东、四川、广东（不含深圳）5 个营业收入靠前的区域管理面积合计为 1.63 亿㎡，占比 58%。

“质”与“量”齐头并进。公司持续巩固非住市场领先优势，年内市场拓展的办公、园区类传统优势业态快速增长，公园、城市空间服务、医院类单体面积大的业态有所突破，管理面积增幅较大。报告期内公司拓展了浦发银行绿谷项目、四川大学华西天府医院、济南环贸中心、深圳中心公园等规模及影响力均较大的高品质项目，新拓展项目的单个项目平均年合同额同比大幅上升，尤其是千万级以上项目数量同比增幅 43%，同时控股股东业务以外的市场化住宅业务快速增长，公司整体实现高质量、快速发展。

多路径发展增添强劲动力。“总对总”业务持续扩大在大客户系统中的市场份额，成功拓展南京华为、中兴南京园区、京东总部 4 号楼等项目，与阿里巴巴、宁德时代、华为等企业建立了深度战略合作，新签年度合同额同比增长 133%，成为市场化业务的重要渠道。合资合作业务成果丰硕，加大与广西投资集团、山东省机场管理集团等大型资源平台公司的合作，新成立合资公司 8 家，新签年度合同额同比增长 298%，为稳定可持续发展扩充了资源基础。

收并购优质标的项目落地。公司拓宽标的获取渠道，持续落实标的库分区、分级跟踪机制，同时及时调整策略，抓住国有企业“两非”剥离的市场机遇，发力国资背景物企标的。年底收并购工作实现突破，成功摘牌上航物业 100%股权及南航物业 95%股权，进一步夯实航空领域专业服务能力及优势；增资入股汇勤物业，努力打造金融物业管理领先平台，目前正积极推进协议落地。

大股东的业务资源和能力支持。控股股东招商蛇口综合业务高质量发展，2021 年地产业务销售面积 1,464.47 万㎡，同比增加 17.77%，给公司带来稳定的业务增量。报告期内新增来自招商蛇口的物业管理面积为 1,766.24 万㎡，占比 19.6%；新签年度合同额为 6.5 亿元，占比 21.31%；业务协同力度持续加大，新增 9 项协同业务，协同创新服务能力进一步提升；招商蛇口在公司投资并购、大客户业务拓展等方面也提供了重要支持。

(2) 到家汇发展全面提速，“云”平台化成效显现

到家汇商城业务拓展、产品运营两手抓，2021 年全年平台交易额近 8 亿元，同比增长 66%；营业收入 2.66 亿元，同比增长近 5 倍，用户数、活跃度、复购率等平台数据均稳步提升。深耕内部集团性企业集采业务，实现协同业务规模扩大；加大外部市场拓展，签约深圳大学总医院、中海油集团、顺丰集团等大客户；统筹挖掘地方特色资源，推动广汽传祺、招商银行信用卡等特色品牌产品和服务上线，酒水、车辆、家电销售额实现突破；整合资源，聚焦发力，形成爆品推广模式；全面升级个人商城用户体验，打通云平台与基础物业的桥梁。到家汇商城荣获 CDMC “年度消费行业数字化杰出奖”，获评深圳市南山区工信局“零售业 30 强”称号，行业品牌知名度逐步提升。

(3) 专业增值服务加快发展，细分赛道实力领先

2021 年，公司旗下专业公司快速发展，为客户带来全流程、一体化、专业化综合服务体验，主业赋能显成效，其中开发商服务及房产经纪、设施管理、建筑科技服务等业务尤其表现不俗，合计营业收入贡献占专业增值服务收入超过七成。

开发商服务及房产经纪方面，置业顾问公司提升专业服务能力，推进协同业务承接，其中案场服务保持行业标杆水平，全年服务案场 168 个、服务开盘活动 160 次、大型活动 1,002 次，重要接待 725 次、客户开放日 89 次；租售经纪、车位包销等业务扩大，深圳产证办理业务试点实现突破。

设施管理方面，设施运营公司中标宁德时代四大生产基地，高端制造业态 IFM 领域保持行业领先，产品研发取得阶段性成果；楼宇科技公司开拓哈尔滨市场新疆域，在航发、字节跳动与华南城线条取得突破；南光电梯公司在保电梯 10,745 台，为深圳最大的非品牌电梯维保公司，拥有行业最高 A 级资质。

建筑科技服务方面，招商建筑科技公司联合招商蛇口完成多业态数个智慧化标杆项目落地建设，为其智慧社区建设的

全国项目推广夯实基础；第三方市场化业务拓展中标高端住宅项目（晗山悦海）的建筑智能化工程，在智能家居业务与博联智能科技达成深度合作；新增《音视频集成工程企业能力等级壹级》等 4 项资质，已累计拥有专利和软著 30 项，并于 2022 年初迈入国家高新技术企业行列。

3、资产管理业务能力提升，持有物业经营稳步修复

商业运营方面，截至 2021 年末，公司在管商业项目 44 个（含筹备项目），管理面积 179 万 m²，其中管理公司自持项目 4 个，受托管理控股股东招商蛇口自持项目 35 个，第三方品牌输出项目 5 个。报告期内，完成对行业标杆企业的系统性对标，引入新的管理体系，进一步完善精准细化的项目运营管控，有效助力项目资产增值；全国在管在营项目联动进一步加强，开展每周三会员日、VIP DAY、会员回馈月等周期性活动，同步加强社群建设，启动培养圈层文化；多元宣传，聚焦产品线品牌发布并推介重点筹开项目，提升公司商业品牌宣传声量。

持有物业出租及经营方面，公司拥有的持有物业包括酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 59.12 万 m²，至 2021 年末总体出租率为 98%，随着疫情常态化及精准防控，购物中心及写字楼的平均出租率较上年同期略有回升。

4、以高品质服务赢得市场，“积余”品牌认可度提升

公司始终以客户为中心、品质为根本，报告期内从组织、资源、制度等方面全面支撑品质提升。夯实品质组织保障，构建统一融合的服务标准体系，实施住宅分级服务标准，明确品质红线标准；优化品质管控模式和机制，强化品质监督和持续改进；投入专项资金，完成 152 个老旧项目品质提升工作；打造有温度的积余特色人文服务，“双文明”活动共 10 万余客户参与；强本固基，加强客户舆情与风险管理，多措并举解决一线专项难题；分业态持续开展服务标杆建设，新建公司级标杆项目 4 个、省优市优项目 25 个、中物研协卓越标杆项目 2 个，带动整体品质提升。2021 年住宅物业服务满意度创历史新高，非住宅项目持续保持行业标杆水平。

高品质服务为公司市场发展注入积极能量，助力增强品牌实力。同时，公司完成积余品牌体系、品牌架构方案，着力构建全媒体品牌传播矩阵，积极参与行业活动，荣获 2021 蓝筹物业百强企业 TOP3、2021 中国物业服务企业综合实力 TOP6、2021 中国物业服务企业上市公司 TOP6 等多项荣誉，品牌影响力不断巩固。

5、精益管理提升质效，夯实质量发展基础

公司聚焦业务痛点和短板，梳理完善全业务链的质效改善抓手，落地 100 余条改进举措，建立覆盖全级次的质效提升运行保障机制，加强宣贯质效提升理念和工具。积极采取集采、压减费用、停车场无人值守等措施降本增效，通过针对性地制定增收节支方案实现部分亏损项目扭亏减亏。公司力推“一业态一模板”，全面对标标杆竞企，近 300 个项目通过深度剖析，制定项目经营管理模板及参考基准；通过定级定配置、对标对表、建基准、提收入、控成本、严考核在公司住宅业态推行应用，制定提升目标，输出提升举措，向管理要效益。

围绕组织整合、人效管理、队伍建设、机制建设，公司深化组织融合，提高组织运营效率。打造精简经营型总部，完成城市公司整合至 21 个及管理架构标准化设置，推进专业公司融合；优化人员配置，加速人才培养，完善人力资源管理体系统；推动组织与人才的双“六能”落地，运用业绩提成、超额利润分享等机制强化员工正向激励，激活组织动力，为人均效能提升奠定基础。

6、数字技术深化升级，赋能服务运营提升

以客户和提效为中心，公司加快数字化建设，完善了数字化整体规划与顶层设计，全力推进重点项目，基本实现管理到业务全链路信息化，荣获“中国物企数字力 TOP10”。业务数字化方面，迭代应用智慧物业系统不断提升客户体验，补齐人、财、物等管理支撑短板，在管项目的招商 π 平台覆盖率超 99%；结合特色业态，升级智慧医院系统，延伸医院业务至标本运送、医废处理等领域，新上线智慧校园系统推进高频服务线上化；赋能到家汇平台业务，聚拢流量，实现商城积分兑换，完成平台自营模式迭代。管理数字化方面，上线供应商系统、管理驾驶舱、三级城市级智慧运营中心并升级多个管理系统，推进精细化集中运营管控，提升管理效率；物联应用方面，全面推广“车场岗亭无人值守”改造，截至报告期末累计完成 700+条车道改造，优化客户体验好评度，并释放人工时助力增效。

7、积极推进重资产剥离工作，资产负债结构持续优化

基于轻资产运营平台的战略定位，公司按照“先易后难、重点突破、争取有利条件、宜快则快”原则，积极创造条件

推动重资产剥离。公司成立专项工作组，从资产价值、收益指标、经营方式、限制事项等多维度对各项资产进行盘点，梳理研究重资产剥离的实施路径，加快推进相关工作。经过前期努力，2022 年初公司股东大会同意将深圳中航城、昆山中航、赣州九方三家公司全部股权转让至控股股东招商蛇口下属子公司，重资产剥离工作迈出实质性一步。本次股权转让完成后，将有利于公司优化资产和债务结构，提高整体资产运营效率。

公司现已不再从事新的房地产开发业务，仅销售部分遗留地产项目尾盘，公司积极处理历史遗留问题。报告期内，公司积极协同衡阳、天津项目受托管理单位推进经营问题的解决，努力为下一步重资产剥离奠定基础；加快推进龙岩、昆山项目资产尾盘及车位的去化，回笼资金，提高资产效益。

8、安全生产常抓不懈，防汛抗疫勇担当

公司高度重视安全生产工作，层层压实安全生产目标责任，完成一批重点安全隐患闭环整改，创建安标示范单位，新增 66 个安全生产标准化项目，落实安全生产奖惩制度，在一线基层全面推广安全文化活动，整体平稳运行。

面对全国各地疫情散点爆发，公司坚持常态化疫情防控不放松，科学防疫、强内控、筑防线，积极协助当地机关开展防疫工作。郑州暴雨汛情突发，迅速反应，采取针对性措施积极应对，保护业主的生命财产安全。台风“烟花”来临前全面排查隐患，井然有序布置防台防洪应急措施。公司的积极努力得到客户、政府等多方肯定。

报告期公司经营情况表

物业管理、资产管理业务营收情况表

项目	2021 年 1-12 月			2020 年 1-12 月		
	营业收入 (万元)	占物管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占比物管业务 收入比重	毛利率
基础物业管理	780,298.77	78.75%	11.11%	646,346.86	80.44%	10.23%
-住宅	276,731.11	27.93%	6.57%	206,490.66	25.70%	6.71%
-非住宅	503,567.66	50.82%	13.60%	439,856.20	54.74%	11.88%
平台增值服务	26,563.06	2.68%	4.85%	4,472.19	0.56%	9.50%
专业增值服务	183,974.78	18.57%	13.77%	152,692.27	19.00%	14.14%
物业管理业务合计	990,836.61	100.00%	11.43%	803,511.32	100.00%	10.96%
项目	2021 年 1-12 月			2020 年 1-12 月		
	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率
商业运营	5,835.24	10.49%	41.94%	3,823.27	8.50%	23.97%
持有物业出租及经营	49,811.33	89.51%	57.85%	41,163.34	91.50%	61.04%
资产管理业务合计	55,646.57	100.00%	56.18%	44,986.61	100.00%	57.89%

物业管理业务营收排名前五的区域情况表

收入排名	区域	2021 年营业收入 (万元)	2021 年管理面积 (万㎡)
1	深圳	261,068.22	5,737.30
2	江苏	85,534.30	2,350.63
3	山东	76,480.06	3,286.55
4	四川	75,875.24	1,701.50
5	广东 (不含深圳)	58,993.63	3,223.36
	合计	557,951.45	16,299.34

物业管理业务中专业增值服务营收排名前三情况表

专业化服务	2021 年			2020 年		
	营业收入 (万元)	占专业增值 服务收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占专业增值 服务收入比重	毛利率
1、案场协销及房产经纪	78,949.96	42.91%	11.27%	71,021.75	46.51%	14.03%
2、建筑科技服务	39,468.64	21.45%	19.50%	28,319.91	18.55%	15.18%
3、设施管理服务	39,266.95	21.34%	10.86%	32,940.26	21.57%	9.47%

物业管理业务市场拓展情况表

	在管项目 (个)		管理面积 (万 m ²)			报告期内新签年度合同额 (亿元)		
	2021 年	2020 年	2021 年	2020 年	变动幅度	2021 年	2020 年	变动幅度
1、住宅	625	522	11,545.32	9,613.65	20%	7.98	6.09	31%
2、非住宅	1,092	916	16,557.75	9,476.22	75%	22.52	18.46	22%
合计	1,717	1,438	28,103.07	19,089.87	47%	30.50	24.55	24%
其中：来自 控股股东	622	504	9,069.86	7,303.62	24%	6.50	6.02	8%
-住宅	445	357	7,474.21	5,952.51	26%	5.56	3.81	46%
-非住宅	177	147	1,595.65	1,351.11	18%	0.94	2.21	-57%

物业管理业务非住宅细分业态情况表

非住宅业态	2021 年 营业收入 (万元)	占基础物业管理非住 宅业态营业收入比重	2021 年 管理面积 (万 m ²)	占非住宅业态 管理面积比重
办公	210,261.45	41.76%	2,630.80	15.89%
园区	55,899.09	11.10%	2,568.76	15.51%
公共	68,449.62	13.59%	5,134.47	31.01%
政府	67,936.46	13.49%	929.23	5.61%
学校	49,990.61	9.93%	1,697.98	10.26%
商业	28,108.43	5.58%	639.24	3.86%
城市空间及其他	22,922.00	4.55%	2,957.27	17.86%
合计	503,567.66	100.00%	16,557.75	100.00%

注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

公司持有物业出租情况 (截至 2021 年 12 月 31 日)

物业业态	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	385,006.24	373,456.05	97%
零星商业	73,588.51	73,205.85	99%
写字楼 ^{注1}	27,133.74	25,654.88	95%
住宅 ^{注2}	882.36	882.36	100%

公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
仓库（暂未出租） ^{注3}	0	0	0
合计	591,186.97	577,775.26	98%

注 1、报告期末，公司写字楼业态持有物业可出租面积较期初减少 664.45 m²，主要系报告期内投资性房地产长沙波波天下城项目 10011 房、10008 房转为自用。

注 2、报告期末，公司住宅业态持有物业可出租面积较期初增加 75.13 m²，主要系报告期内深圳航苑大厦东座 407 房转为持有物业。

注 3、报告期末公司无仓库业态持有物业。主要系报告期内公司持有的苏州依云华苑项目储藏室对外销售完毕（建筑面积共计 1,289.29 m²）。

公司投资性房地产情况表（截至 2021 年 12 月 31 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积(m ²)	2020 年末账面净值	增加	减少	本年计入公允价值变动收益	2021 年末投资性房地产评估值	2021 年末账面净值	备注
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	534,239,763.55			4,290,236.45	538,530,000.00	538,530,000.00	
2	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	20,276.88	500,875,808.00			26,580,992.00	527,456,800.00	527,456,800.00	
3	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	268,329,077.00			-874,377.00	267,454,700.00	267,454,700.00	
4	航都大厦 9J	106.73	3,426,030.00			21,350.00	3,447,380.00	3,447,380.00	
5	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房	874.96	12,161,339.00		5,343,300.00	485,461.00	7,303,500.00	7,303,500.00	转自用
6	航苑大厦西座 7 套房	652.43	32,896,272.00			701,328.00	33,597,600.00	33,597,600.00	
7	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	290,211,137.00			-1,484,337.00	288,726,800.00	288,726,800.00	
8	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	290,281,582.00			-8,055,702.00	282,225,880.00	282,225,880.00	
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.95	718,920,632.00			44,718,868.00	763,639,500.00	763,639,500.00	
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			8,026,302.00	342,434,400.00	342,434,400.00	
11	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	279,767,367.00			25,833.00	279,793,200.00	279,793,200.00	
12	成都九方购物中心	105,702.55	768,367,355.00			-7,805,555.00	760,561,800.00	760,561,800.00	
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	201,870,501.00			-2,180,101.00	199,690,400.00	199,690,400.00	
14	九江九方购物中心商业	158,295.92	867,891,244.00			19,473,756.00	887,365,000.00	887,365,000.00	
15	昆山九方购物中心	177,892.30	1,429,443,940.00			27,345,160.00	1,456,789,100.00	1,456,789,100.00	
16	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	131,889,944.00			-3,878,544.00	128,011,400.00	128,011,400.00	
17	昆山中航酒店-未竣工		214,295,699.05	766,542.19				215,062,241.24	在建
18	依云华苑项目储藏室		2,315,536.21		1,329,765.60	-985,770.61			销售
19	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,631,640.00			294,160.00	7,925,800.00	7,925,800.00	
20	深圳航苑大厦东座 407	75.13		3,591,200.00			3,591,200.00	3,591,200.00	固定资产转出租
合计		760,177.81	6,889,222,964.81	4,357,742.19	6,673,065.60	106,699,059.84	6,778,544,460.00	6,993,606,701.24	

说明：

1、根据公司《投资性房地产公允价值计量管理规范》有关规定，确认公司持有的深圳航苑大厦东座407房自2021年12月起作为以出租为目的的持有型物业，该房产位于深圳市福田区振华路，建筑面积为75.13平方米。

2、长沙波波天下城10011和10008两套房由投资性房地产转为自用房地产，本期转出面积664.45m²，账面价值减少5,343,300元。

3、昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中，本期开发成本增加766,542.19元。

4、依云华苑项目储藏室本期销售结转面积1,289.29m²，结转金额2,315,536.21元，对应转出公允价值变动收益985,770.61元。截至2021年末，依云华苑项目储藏室已销售完毕。

5、根据《公司投资性房地产公允价值计量管理规范》相关规定，航空大厦1栋部分楼层、南光大厦1-13层部分楼层、地下室、航都大厦9J、航苑大厦西座7套房、深圳华彩花园南山阁27D采用市场比较法进行评估，因前述持有物业所在区域房产价格增加导致评估增值；九江九方购物中心等其他持有物业采用收益法进行评估，前述物业所在区域的物业租金与2020年12月31日评估基准日相比有所变动，因此进行公允价值变动处理。

融资情况

报告期内，针对现金流情况，公司持续推进债务结构优化，成功发行了2笔非金融企业债务融资工具，实现了资金成本的不断下降。目前公司授信额度储备充足，未来将根据战略规划及收并购等业务需要，合理安排融资类型，稳定债务结构，不断提升公司对资金风险的管控能力。

融资途径

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	95,200.00	3.70%-5.83%	32,800.00	30,600.00	11,900.00	19,900.00
债券	180,000.00	3.00%-3.87%	30,000.00		150,000.00	
合计	275,200.00	3.00%-5.83%	62,800.00	30,600.00	161,900.00	19,900.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保情况

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

截止2021年12月31日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为15,764,612.79元。

董监高与上市公司共同投资：不适用

四、核心竞争力分析

1、公司整体竞争力

（1）央企背景、物业管理行业A股龙头企业、机构类物业领先地位

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

（2）拥有来自母公司业务支持

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

集团相关业务的协同，将为公司业务开拓提供新的增量空间。

（3）成熟的市场化发展能力

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

（4）文化理念及品牌优势

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

2、物业管理业务竞争力

重组后，公司拥有招商物业、中航物业两个全资物业管理公司，物业管理业务稳健发展，管理规模持续扩大。截至 2021 年末，公司管理项目合计为 1,717 个，管理面积约 2.81 亿平方米。

（1）多业态综合服务能力

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

（2）高品质服务能力

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

（3）智慧化与科技应用能力

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

（4）专业人才培养能力

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

3、商业运营业务竞争力

公司在商业运营管理方面已初具规模，旗下招商九方已获得良好的市场品牌认可度，目前已经具备较强的市场化拓展能力，业务布局在深圳、武汉、成都、大连、昆山、赣州等十余个城市，具有一定的品牌影响力和精细化运营能力；昆山、赣州项目的收入在其所处同区域、同级别购物中心中，位于中上级别水平；拥有优质商户资源，已与 1,400 多个优质品牌资源建立了深度合作。招商九方的管理能力和品牌影响力在逐步提升，目前已陆续与招商蛇口持有型商业项目签订委托管理协议，在管商业物业规模不断扩大。

五、主营业务分析

1、综述

报告期内，公司实现营业收入 1,059,093 万元，较上年同期增长 22.42%，实现归属于母公司所有者净利润 51,287 万元，较上年同期增长 17.25%。

2、收入与成本

(1) 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	10,590,930,092.88	100%	8,651,160,646.79	100%	22.42%
分行业					
1、物业管理	9,908,366,141.12	93.56%	8,035,113,190.54	92.88%	23.31%
2、资产管理	556,465,741.85	5.25%	449,866,115.00	5.20%	23.70%
3、其他	126,098,209.91	1.19%	166,181,341.25	1.92%	-24.12%
分产品					
1、物业管理	9,908,366,141.12	93.56%	8,035,113,190.54	92.88%	23.31%
(1) 基础物业管理	7,802,987,701.15	73.68%	6,463,468,619.10	74.71%	20.72%
①住宅	2,767,311,108.62	26.13%	2,064,906,584.84	23.87%	34.02%
②非住宅	5,035,676,592.53	47.55%	4,398,562,034.26	50.84%	14.48%
(2) 平台增值服务	265,630,633.76	2.51%	44,721,894.65	0.52%	493.96%
(3) 专业增值服务	1,839,747,806.21	17.37%	1,526,922,676.79	17.65%	20.49%
2、资产管理	556,465,741.85	5.25%	449,866,115.00	5.20%	23.70%
(1) 商业运营	58,352,409.99	0.55%	38,232,723.28	0.44%	52.62%
(2) 持有物业出租及经营	498,113,331.86	4.70%	411,633,391.72	4.76%	21.01%
3、其他	126,098,209.91	1.19%	166,181,341.25	1.92%	-24.12%
分地区					
1、物业管理	9,908,366,141.12	93.56%	8,035,113,190.54	92.88%	23.31%
深圳区域	2,610,682,210.77	24.65%	2,349,174,527.47	27.15%	11.13%
华南区域（不包深圳区域）	1,267,233,342.80	11.97%	998,504,096.88	11.54%	26.91%
华东区域	2,136,668,319.46	20.17%	1,605,819,109.53	18.56%	33.06%
华北区域	1,131,803,867.98	10.69%	1,043,875,896.62	12.07%	8.42%
西南区域	1,333,154,820.19	12.59%	932,249,201.41	10.78%	43.00%
华中区域	1,401,438,770.35	13.23%	1,076,251,776.61	12.44%	30.21%
港澳台区域	27,384,809.57	0.26%	29,238,582.02	0.34%	-
2、资产管理	556,465,741.85	5.25%	449,866,115.00	5.20%	23.70%
深圳区域	128,641,371.94	1.21%	90,966,242.04	1.05%	41.42%
华南区域（不包深圳区域）	166,407,004.31	1.57%	150,914,379.34	1.74%	10.27%
华东区域	204,388,294.53	1.93%	159,326,484.98	1.84%	28.28%
西南区域	57,029,071.07	0.54%	48,659,008.64	0.56%	17.20%
3、其他	126,098,209.91	1.19%	166,181,341.25	1.92%	-24.12%
华南区域（不包深圳区域）	10,047,417.05	0.09%	40,651,916.98	0.47%	-75.28%
华东区域	130,780,743.86	1.23%	125,529,424.27	1.45%	4.18%
西南区域	-14,729,951.00	-0.14%	-	-	-

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区的情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	9,908,366,141.12	8,775,542,304.02	11.43%	23.31%	22.67%	0.47%
分产品						
物业管理	9,908,366,141.12	8,775,542,304.02	11.43%	23.31%	22.67%	0.47%
（1）基础物业管理	7,802,987,701.15	6,936,329,456.48	11.11%	20.72%	19.54%	0.88%
①住宅	2,767,311,108.62	2,585,408,915.77	6.57%	34.02%	34.21%	-0.14%
②非住宅	5,035,676,592.53	4,350,920,540.71	13.60%	14.48%	12.25%	1.72%
（2）平台增值服务	265,630,633.76	252,757,606.40	4.85%	493.96%	524.48%	-4.65%
（3）专业增值服务	1,839,747,806.21	1,586,455,241.14	13.77%	20.49%	21.01%	-0.37%
分地区						
物业管理	9,908,366,141.12	8,775,542,304.02	11.43%	23.31%	22.67%	0.47%
深圳区域	2,610,682,210.77	2,166,217,334.69	17.02%	11.13%	8.69%	1.86%
华南区域	1,267,233,342.80	1,184,678,457.52	6.51%	26.91%	29.04%	-1.54%
华东区域	2,136,668,319.46	1,939,108,236.90	9.25%	33.06%	33.84%	-0.53%
华北区域	1,131,803,867.98	1,002,083,763.20	11.46%	8.42%	8.45%	-0.02%
西南区域	1,333,154,820.19	1,179,450,589.58	11.53%	43.00%	38.51%	2.87%
华中区域	1,401,438,770.35	1,277,382,343.75	8.85%	30.21%	29.12%	0.77%
港澳台区域	27,384,809.57	26,621,578.38	2.79%	-6.34%	-8.50%	2.30%

公司主营业务数据统计口径在报告期未发生调整。

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	8,775,542,304.02	96.08%	7,153,836,796.63	95.73%	22.67%
2、资产管理	营业成本	243,824,465.82	2.67%	189,441,944.22	2.53%	28.71%
3、其他	营业成本	114,100,733.23	1.25%	129,778,459.97	1.74%	-12.08%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	8,775,542,304.02	96.08%	7,153,836,796.63	95.73%	22.67%
（1）基础物业管理	营业成本	6,936,329,456.48	75.94%	5,802,299,426.82	77.64%	19.54%
①住宅	营业成本	2,585,408,915.77	28.31%	1,926,368,607.71	25.78%	34.21%
②非住宅	营业成本	4,350,920,540.71	47.65%	3,875,930,819.11	51.87%	12.25%
（2）平台增值服务	营业成本	252,757,606.40	2.77%	40,474,844.54	0.54%	524.48%
（3）专业增值服务	营业成本	1,586,455,241.14	17.37%	1,311,062,525.27	17.54%	21.01%
2、资产管理	营业成本	243,824,465.82	2.67%	189,441,944.22	2.53%	28.71%
（1）商业运营	营业成本	33,881,483.71	0.37%	29,068,689.62	0.39%	16.56%
（2）持有物业出租及经营	营业成本	209,942,982.11	2.30%	160,373,254.60	2.15%	30.91%
3、其他	营业成本	114,100,733.23	1.25%	129,778,459.97	1.74%	-12.08%

（6）报告期内合并范围是否发生变动

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

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	309,521,958.25
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.92%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户六	79,832,727.07	0.75%
2	客户七	66,967,287.77	0.63%
3	客户八	61,318,812.74	0.58%
4	客户九	52,767,949.81	0.50%
5	客户十	48,635,180.86	0.46%
合计	--	309,521,958.25	2.92%

主要客户其他情况说明

不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	768,932,091.95
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	13.60%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	260,589,104.47	4.61%
2	供应商二	295,091,226.74	5.22%
3	供应商三	110,390,394.62	1.95%
4	供应商四	57,467,968.66	1.02%
5	供应商五	45,393,397.46	0.80%
合计	--	768,932,091.95	13.60%

主要供应商其他情况说明

不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	86,728,893.51	64,133,154.72	35.23%	业务拓展费用增加所致
管理费用	386,834,756.72	348,859,494.50	10.89%	
财务费用	132,494,562.74	178,063,716.86	-25.59%	总体有息负债减少所致
研发费用	37,537,371.86	19,621,974.94	91.30%	公司加大数字化服务的研发投入

4、研发投入

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
整合用户端项目 (一个入口)	统一用户端，一套工具赋能员工和服务客户。	员工端：推出了超级工作台“积余随行”app，面向两家合资公司进行输出中； 客户端：整合了所有对客服务入口至招商到家汇 APP 与“积余服务”公众号，年访问量 4000+万。	1、建成集业务协作和办公协同于一体的 APP，全面赋能员工，且支持市场化输出； 2、建成集基础服务、增值服务于一体的用户入口，并利用高频基础物业服务应用，推动增值服务转化。	1、支持内外部员工一体化管理，大幅提升协作效率； 2、支持服务壁垒构建，助力公司资源服务品牌“到家汇”打造； 3、支持公司市场外拓、合资合作的规模发展，并成为科技收入来源之一。
智慧综合服务体系建设项目（一套业务系统）	建成基础服务+增值服务+业态方案的智能化综合服务体系，支持“沃土云林”商业模式落地。	基础业务：完成了支撑住宅和非住宅业态的平台功能改造，正式推出招商 π 平台； 特色业务：完成智慧医院系统（二期）建设，并新上线智慧校园服务统一平台； 增值业务：全面优化了到家汇商城前端及后台功能，支持增值业务平台化发展	1、形成全程“透明化”监管体系，支持全国“一张网”，支撑三级管控落地； 2、数字化驱动特色业态品牌化，赋能全国业务开展； 3、支持公司资源服务品牌“到家汇”的打造，助力增值业务平台化发展。	推动基础业务闭环化、业态方案品牌化、增值业务平台化，实现“大物业”发展。
管理系统改造项目（一套管理系统）	支持内部管理全面统一化、线上化、闭环	人资系统：完成综合人才管理平台改造并上线；	补齐系统支撑短板，实现覆盖“人、财、事、物”管理的内部运营管理全面信息	1、规范内部管理，支持流程端到端管理，实现业务与

	化、高效化，解决合并后“人多面广”难题。	财务系统：实现业财税一体化管理； 供应商系统：完成平台开发和全国推广上线。	化、数字化。	管理一体化； 2、可进一步推进基础管理事务集中处理，大幅提升运营管控能力。
数据治理项目 (一份数据)	建立数据管理平台，提供统一口径的全景数据报表视图，数智化招商积余。	1、完善主数据平台，开展数据治理，形成“一套标准”； 2、快速搭建管理看板及三级数据大屏，辅助分析决策。	1、强化总部对城市公司及项目的管理； 2、知识共享沉淀。	1、支持项目运作模式向多项目集中运营管控转变，显著提升运营效率； 2、帮助公司实现数据驱动业务发展；推动业务精细化运营，助力企业向“精细化”管理方式演进。
停车场无人值守改造项目（深化物联网应用）	科技替岗实现停车场岗亭值守无人化，显著提升停车场的客户体验、运营管理效率。	累计实现 700+车道岗亭值守无人化，客户通行体验好评度提至 95%，缴费开票等工作效率提升 75%。	1、三年完成由公司出资升级改造的所有停车场项目，实现车场岗亭值守无人化； 2、打造可输出的集约化无人值守运营服务。	1、由公司出资建设的停车场项目改造完成后，可大幅节约人力工时价值； 2、打造形成具有竞争力的无人值守运营服务，支撑公司开辟新的市场业务。

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	196	109	79.82%
研发人员数量占比	0.44%	0.27%	0.17%
研发人员学历结构	——	——	——
大专	72	35	105.71%
本科	120	71	69.01%
硕士	4	3	33.33%
研发人员年龄构成	——	——	——
30 岁以下	70	40	75.00%
30-40 岁	126	69	82.61%

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额（元）	37,537,371.86	19,621,974.94	91.3%
研发投入占营业收入比例	0.35%	0.23%	0.12%
研发投入资本化的金额（元）	0	0	0
资本化研发投入占研发投入的比例	0	0	0

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

本年度公司加快数字化建设力度，通过加大研发投入、调整业务方向及人员结构，实现数字化赋能。

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

本年度加大数字化投入，全力加快数字化建设：建成了基础服务+增值服务+业态方案的智能化综合服务体系，支持“沃土云林”商业模式落地；内部运营管理实现全面信息化；上线驾驶舱、优化三级智慧运营管控中心、全面推广车场岗亭无人值守等。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	13,290,422,462.18	11,684,731,146.21	13.74%	
经营活动现金流出小计	12,587,678,784.58	10,692,412,369.59	17.73%	
经营活动产生的现金流量净额	702,743,677.60	992,318,776.62	-29.18%	主要系公司业务量及员工增加，导致人工成本及支付酬金制项目的资金增加
投资活动现金流入小计	25,958,107.87	27,390,553.19	-5.23%	
投资活动现金流出小计	320,378,919.39	40,261,324.57	695.75%	主要系支付南航物业、上航物业股权转让款
投资活动产生的现金流量净额	-294,420,811.52	-12,870,771.38	-2187.51%	主要系支付南航物业、上航物业股权转让款
筹资活动现金流入小计	2,098,475,000.00	752,970,000.00	178.69%	主要系新增短期融资“21 招商积余 SCP001”及中票“21 招商积余 MTN001”筹资
筹资活动现金流出小计	2,741,197,856.12	1,824,407,446.26	50.25%	主要系归还“16 积余债”
筹资活动产生的现金流量净额	-642,722,856.12	-1,071,437,446.26	40.01%	主要系新增短期融资“21 招商积余 SCP001”及中票“21 招商积余 MTN001”筹资金额，多于归还“16 积余债”及长短款借款金额
现金及现金等价物净增加额	-234,399,990.04	-91,921,655.85	-155.00%	

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为 70,274 万元，净利润 45,264 万元，两者差异 25,010 万元。

(1) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 16,528 万元，主要系：资产减值损失、信用减值损失、资产折旧与摊销、存货的减少等。

(2) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的非经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 8,086 万元，主要系：投资收益、财务费用支出等。

(3) 不影响净利润但涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司经营活动产生的现金净流量减少合计 396 万元，主要系：经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加。

六、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	4,481,514.03	0.60%	主要系权益法确认的投资收益	是
公允价值变动损益	106,699,059.84	14.30%	以公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动	否
资产减值	-160,643,593.42	-21.52%	计提存货减值损失及应收款项坏账	否
营业外收入	11,888,259.18	1.59%	主要系过期未使用的洗衣券及违约金收入	否
营业外支出	10,174,395.86	1.36%	主要系赔偿支出	否

七、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,060,419,850.43	12.29%	2,305,079,751.17	14.09%	-1.80%	
应收账款	1,510,661,060.07	9.01%	1,129,429,001.54	6.91%	2.10%	营业收入增长以及未达结算期的应收账款增加
合同资产					0.00%	
存货	1,390,022,947.54	8.29%	1,574,701,136.54	9.63%	-1.34%	
投资性房地产	6,993,606,701.24	41.71%	6,889,222,964.81	42.13%	-0.42%	
长期股权投资	50,061,356.81	0.30%	124,187,874.60	0.76%	-0.46%	联营公司厦门紫金中航置业有限公司清算注销
固定资产	565,194,268.75	3.37%	584,271,051.58	3.57%	-0.2%	
在建工程	5,343,300.00	0.03%		0.00%	0.03%	长沙波波天下城两套房产由出租改为自用，目前处于装修期
使用权资产	74,454,704.60	0.44%	64,994,590.64	0.40%	0.04%	
短期借款	200,228,738.89	1.19%	360,400,555.55	2.20%	-1.01%	归还借款
合同负债	691,598,643.58	4.13%	626,858,312.42	3.83%	0.30%	
长期借款	624,000,000.00	3.72%	1,143,944,444.45	6.99%	-3.27%	归还借款
租赁负债	72,081,588.29	0.43%	62,326,364.82	0.38%	0.05%	

境外资产占比较高

不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	2,571,081.18						-2,571,081.18	-
金融资产小计	2,571,081.18	-	-	-	-	-	-2,571,081.18	-
投资性房地产	6,889,222,964.81	106,699,059.84			766,542.19	1,329,765.60	-1,752,100.00	6,993,606,701.24
上述合计	6,891,794,045.99	106,699,059.84	-	-	766,542.19	1,329,765.60	-4,323,181.18	6,993,606,701.24
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

- 1、其他权益工具投资其他变动主要是收回投资。
- 2、投资性房地产其他变动主要是投资性房地产与固定资产财务核算之间的转换。

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	19,300,999.44	履约保证金及商品房按揭保证金
固定资产	441,706,711.00	用于抵押借款
投资性房地产	3,396,520,400.00	用于抵押借款
合 计	3,857,528,110.44	

八、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
905,604,800.00	107,960,000.00	738.83%

主要系对子公司深圳市中航城投资有限公司增资 5.86 亿元，支付上航物业及南航物业股权转让款合计 2.84 亿元。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额

2016	公司债	148,800	0	148,800	0	0	0	0	--	0
合计	--	148,800	0	148,800	0	0	0	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
公司债券“16 积余债”募集资金扣除承销费用后实际到位 148,800 万元，其中因公司债务结构调整及资金使用需要，以优化债务结构，节约财务费用为原则，实际偿还贷款 97,786 万元，补充公司及下属企业营运资金 51,014 万元，募集资金本金余额 0 万元。报告期内，公司已完成公司债券的兑付，并注销了相关募集资金账户。										

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
归还银行贷款	否	97,786	97,786	0.00	97,786	100%	--	--	不适用	否
补充流动资金	否	51,014	51,014	0.00	51,014	100%	--	--	不适用	否
承诺投资项目小计	--	148,800	148,800	0.00	148,800	--	--	--	--	--
超募资金投向										
--										
合计	--	148,800	148,800	0.00	148,800	--	--	--	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

(3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

九、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

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

十、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	2,599,415,565.64	444,762,144.39	5,134,809,711.24	318,429,775.62	239,360,540.06
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	100,000,000.00	2,593,670,382.17	550,019,501.23	4,789,683,753.30	433,425,826.01	320,262,956.94
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	817,738,304.88	404,933,390.44	66,054,782.34	62,667,596.95	46,224,420.69
中航城置业（昆山）有限公司	子公司	持有物业出租及经营	260,000,000.00	1,999,387,415.30	738,132,854.10	242,831,939.82	67,281,408.37	55,447,887.82
天津格兰云天置业有限公司	子公司	房地产开发	198,140,000.00	117,469,797.03	43,526,374.34	-	-66,444,875.95	-69,800,158.45
衡阳中航地产有限公司	子公司	房地产开发	458,970,000.00	1,065,539,381.35	214,850,978.89	10,047,417.05	-55,799,126.81	-55,770,103.81
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	250,150,107.80	-610,757,131.97	81,337,677.39	-61,438,430.26	-98,286,890.34

1、中航物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 23,936 万元，较上年同期 29,727 万元，下降 19.48%；营业收入 513,481 万元，较上年同期 450,677 万元，增长 13.94%；营业收入增长而净利润下降主要系非住宅项目较住宅项目的疫情成本支出少，而中航物业住宅项目较少，导致上年疫情期间收到的疫情补贴及招商局慈善基金会有限公司的捐赠款有所节省，而本期无此事项。

2、招商物业主要从事物业管理业务，本期实现净利润 32,026 万元，较上年同期 23,492 万元，增长 36.33%；营业收入 478,968 万元，较上年同期 347,976 万元，增长 37.64%；主要系本期专业公司营业收入同比增加、原有项目自然增长及本年新拓展物业管理项目收入增加。由于招商物业住宅项目比较多，上年公司收到疫情补贴及招商局慈善基金会有限公司的捐赠款基本用于招商物业防疫抗疫成本支出，而本期无此事项。

3、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业务，本期实现净利润 4,622 万元，较上年同期 654 万元，增长 606.73%，主要系本期持有型物业评估增值所致。

4、中航城置业（昆山）有限公司主要从事持有物业出租及经营业务，本期实现净利润 5,545 万元，较上年同期 371 万元，增长 1,394.61%，主要系本期持有型物业评估增值所致。

5、天津格兰云天置业有限公司主要从事房地产开发，本期实现净利润-6,980 万元，较上年同期-72 万元，下降 9,594.44%，主要系本期计提存货跌价准备所致。

6、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-5,577 万元，较上年同期-2,728 万元，下降 104.44%，主要系本期计提存货跌价准备所致。

7、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-9,829 万元，较上年同期-4,112 万元，下降 139.03%，主要系本期计提存货跌价准备所致。

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
深圳西部港口保安服务有限公司	收购	无重大影响
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	收购	无重大影响
宁波招商物业管理有限公司	新设	无重大影响
宁波招鄞商业管理有限公司	新设	无重大影响
深圳招商华侨城物业管理有限公司	其他	无重大影响
招商积余数字科技（南京）有限公司	新设	无重大影响

十一、公司控制的结构化主体情况

不适用

十二、公司未来发展的展望

1、公司面临的市场环境分析

纵览外部环境变化，尽管行业竞争程度不断升级，物业行业总体仍处于上升阶段，对于公司而言机遇仍然大于挑战。物业行业在新型城镇化、后勤社会化背景下的发展逻辑没变，物业服务覆盖面在提升，且服务边界在扩充，未来，在增量供应和存量挖掘量大渠道支撑下，市场空间将延续快速增长趋势。据中物研协测算，到 2025 年物业管理行业总规模有望接近 400 亿 m²。

展望 2022 年，外部政策、产业、资本环境持续友好，对公司发展起到有利的支撑作用。首先，国家政策层面仍支持物企更多地参与社会基层治理，一方面鼓励物企积极开展社区养老、社区生活服务，另一方面鼓励物企下沉到城镇乡村，开展基础设施服务，大型、综合业态物企在政策支持下，优势将更为突显。其次，从房地产与物业的行业互动方面，物业企业发展与其关联房企的稳定经营息息相关，在宏观审慎环境下，大客户更倾向于选择信誉度高、品质稳定头部品牌。不仅如此，资本亦向稳定预期的头部物企集中，在物业板块估值回归理性的趋势下，市场化、独立化的物企仍然获得资本青睐，在资本助力下，并购市场逐步走向新平衡，产业格局加速整合，行业集中度进一步升级。

2、2022 年度经营计划

2022 年是公司“十四五规划”承上启下的关键之年，公司将坚定“12347”的战略定力，以推动公司高质量发展为主线，以体制机制创新为动力，以“让城市和生活更美好”为根本使命，坚守品质服务为基础的发展根基，稳固品牌竞争力；开拓市场壮大规模，深耕沃土全面提速，加快平台及专业增值服务发展，多措并举提质增效；深度融合智慧科技，激发组织活力，迈着更坚实的脚步坚定前行，持续推动公司“沃土云林”商业模式落地，实现公司品质化平台化跨越式发展。2022 年，公司力争实现营业收入 130 亿元，重点工作如下。

（1）扩大规模：坚持市场化发展道路，保持第三方拓展力度，深化“总对总”业务发展，持续扩大重点战略客户市场份额；依托到家汇平台，发力增值业务；推进国资平台战略合作，敏锐、审慎把握收并购机遇，寻找优质标的，多引擎驱动规模增长。

（2）增强效益：以“一业态一模板工具”为抓手，深度剖析，外部对标。通过人员配置优化、低效资产清理、亏损项目减亏扭亏等着力解决品质、增速、利润和竞争的瓶颈问题，助力优化结构，提质增效。

（3）稳固品质：强化“品质第一”的企业文化，以“创新服务模式、提升客户满意度”为指引，制定清晰可行、符合服务定位的品质目标和标准，加强监测考核与执行落地，全面稳定和固化项目服务品质。

（4）科技引领：以客户为中心迭代招商 π 平台，用数字化驱动业务发展；大力推进无人值守及智能机器人应用加速，构筑多角度全维度的科技生态，满足各大业态物业对服务的需求；以提效为中心完善管理数字化能力，迭代管理驾驶舱 2.0，实现科技赋能管理。

（5）创新驱动：公司坚定以创新的思维持续开展创新实践，通过创新商业模式，延伸服务链条；通过创新服务模式，

提升服务体验；通过创新激励制度，实现员工与企业共成长。

（6）人才建设：围绕各层级人才需求，内外并举，加强各专业条线急缺人才甄选与引进，分层建立“储备干部”人才库，搭建人才供应链系统；强化后备人才梯队建设，优化培训体系，打造素质过硬的积余服务铁军。

（7）价值创造：在新的管理形态下，坚持引领行业价值、创造客户价值、提升商业价值、彰显投资价值；聚焦品质服务能力、发展能力、盈利管理能力、数字化能力协同提升，共同推动公司高质量跨越式发展。

（8）风险防范：坚持底线思维，增强忧患意识。通过筑牢安全意识防线，提升安全责任穿透力、全员安全执行力，全力防范自然灾害及安全生产风险，加强疫情防控期应急处置工作；完善内控岗位职责，强化制度规范落实，监督合同的签订履行，防范经营风险。

3、公司未来发展可能存在的风险分析

（1）市场不确定性加大的风险

面对世界百年未有之大变局，国际地缘政治引发的局部战争、新冠疫情防控形势复杂等内外部压力，市场环境不确定因素增多，政府单位可能面临财政压力、企业客户经营可能面临困难，给物业经营带来价格竞争压力、收款压力等。

（2）行业竞争加剧风险

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

（3）创新业务孵化风险

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

（4）战略落地风险

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

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2021 年 1 月 5 日	深圳	线上电话会议	机构	静纳资产	1、公司经营情况及发展战略介绍；2、行业发展情况讨论；3、提供公司定期报告等公开披露的资料。
2021 年 1 月 5 日	深圳	实地调研	机构	中泰地产	
2021 年 1 月 5 日	深圳	实地调研	机构	华西证券	
2021 年 1 月 7 日	深圳	线上电话会议	机构	兴业证券	
2021 年 1 月 13 日	深圳	实地调研	机构	招商证券、中信建投	
2021 年 2 月 2 日	深圳	线上电话会议	机构	中信建投	
2021 年 2 月 2 日	深圳	线上电话会议	机构	广发证券	
2021 年 2 月 3 日	深圳	线上电话会议	机构	华泰证券、交银施罗德	
2021 年 2 月 3 日	深圳	线上电话会议	机构	瑞银证券	
2021 年 2 月 3 日	深圳	线上电话会议	机构	摩根士丹利	

2021年2月4日	深圳	线上电话会议	机构	国投瑞银
2021年2月5日	深圳	线上电话会议	机构	欧翎投资
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	招商证券、大成基金
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	广发证券、富国基金
2021年2月23日	深圳	实地调研	机构	中金公司
2021年3月24日	深圳	业绩说明会	机构、个人	广发证券、兴业证券、中银基金等
2021年3月30日	深圳	线上电话会议	机构	摩根士丹利
2021年4月1日	深圳	实地调研	机构	中信建投
2021年4月1日	深圳	实地调研	机构	国信证券
2021年4月1日	深圳	实地调研	机构	兴业证券
2021年4月8日	深圳	实地调研	机构	中金公司
2021年4月8日	深圳	线上电话会议	机构	国投瑞银
2021年4月9日	深圳	实地调研	机构	交银施罗德
2021年4月13日	深圳	实地调研	机构	兴业证券、天弘基金
2021年4月13日	深圳	线上电话会议	机构	阿布扎比投资局
2021年4月20日	深圳	实地调研	机构	农银汇理基金
2021年4月20日	深圳	线上电话会议	机构	瑞信方正
2021年4月27日	深圳	线上电话会议	机构	海通证券
2021年5月12日	深圳	实地调研	机构	瑞银证券
2021年5月13日	深圳	实地调研	机构	中信建投
2021年5月13日	深圳	实地调研	机构	贝莱德
2021年5月20日	深圳	实地调研	机构	华泰证券
2021年5月24日	深圳	实地调研	机构	阿布扎比投资局
2021年5月25日	深圳	实地调研	机构	银河证券
2021年5月28日	深圳	实地调研	机构	海通证券
2021年6月7日	深圳	线上电话会议	机构	高盛、景林资管
2021年6月9日	深圳	线上电话会议	机构	柏基投资
2021年6月22日	深圳	线上电话会议	机构	招商证券、大成基金
2021年6月22日	深圳	线上电话会议	机构	招商证券、交银施罗德
2021年6月28日	深圳	线上电话会议	机构	中信证券
2021年7月13日	深圳	实地调研	机构	中信证券
2021年7月14日	深圳	实地调研	机构	华泰证券、景顺长城

2021年7月15日	深圳	实地调研	机构	长江证券
2021年7月28日	深圳	实地调研	机构	中金公司
2021年8月5日	深圳	线上电话会议	机构	国投瑞银
2021年8月17日	深圳	线上电话会议	机构	中信证券
2021年8月17日	深圳	线上电话会议	机构	瑞信证券
2021年8月19日	深圳	线上电话会议	机构	兴业证券
2021年8月20日	深圳	线上电话会议	机构	富瑞地产
2021年9月1日	深圳	线上电话会议	机构	华西证券
2021年9月2日	深圳	实地调研	机构	东亚前海
2021年9月2日	深圳	线上电话会议	机构	东北证券
2021年9月7日	深圳	线上电话会议	机构	富瑞地产
2021年9月16日	深圳	实地调研	机构	瑞信证券
2021年9月16日	深圳	实地调研	机构	华泰证券
2021年11月1日	深圳	线上电话会议	机构	华泰证券、交银施罗德
2021年11月10日	深圳	策略会	机构	中信证券
2021年11月10日	深圳	策略会	机构	招商证券
2021年11月23日	深圳	线上电话会议	机构	申万宏源
2021年11月23日	深圳	线上电话会议	机构	兴业证券
2021年11月25日	深圳	线上电话会议	机构	私募
2021年11月26日	深圳	实地调研	机构	中金公司、民生加银
2021年12月7日	深圳	线上电话会议	机构	中信建投、上海睿郡
2021年12月7日	深圳	策略会	机构	天风证券
2021年12月9日	深圳	策略会	机构	华西证券
2021年12月9日	深圳	实地调研	机构	华泰证券
2021年12月14日	深圳	实地调研	机构	兴业证券
2021年12月15日	深圳	实地调研	机构	国信证券
2021年12月15日	深圳	策略会	机构	长江证券
2021年12月16日	深圳	实地调研	机构	中金公司
2021年12月16日	深圳	线上电话会议	机构	兴业证券、华宝基金
2021年12月20日	深圳	实地调研	机构	兴证全球基金
2021年12月24日	深圳	策略会	机构	申万宏源

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，向股东大会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、高管的行为及公司财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。同时，公司董事会下设战略委员会、审核委员会、提名和薪酬委员会三个专门委员会。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，科学决策，各位董事、监事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务。公司通过多种渠道为董事和监事履职提供充分保障，董事和监事通过参加股东大会、董事会和监事会等会议听取议案汇报、参与公司重要事项的讨论，参加公司组织的现场调研，听取重点工作推进情况的专题汇报，参加监管机关举办的上市公司相关治理培训等，认真履行自己的职责，积极发挥专业优势，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极的支持和监督作用。

报告期内，根据最新相关监管法律法规要求，结合公司实际，修订《董事会战略委员会议事规则》，对公司战略委员会人数和召开形式进行调整；制定《董事会秘书工作制度》，明确公司董事会秘书行为规范；全面梳理和修订《独立董事工作制度》，对独立董事任职资格、履职内容和选举程序等条款进行细化更新，为公司规范治理提供制度保障。

目前公司已形成了权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

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

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

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

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

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

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

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

三、同业竞争情况

截至报告期末，公司与实际控制人招商局集团及其控制的其他企业不存在同业竞争，与控股股东招商蛇口在房地产开

发业务及商业资产运营方面存在与公司从事相同、相似业务的情况，但不构成实质性同业竞争。

(1) 房地产开发：公司及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目（以下简称“存量项目”）。公司已与招商蛇口签署托管协议，就存量项目中的两个拟建项目所涉项目公司股权（分别为衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权）所对应的除所有权、股权处置权、收益权、要求解散公司权、清算权以外的其他股东权利全部委托给招商蛇口行使。未来公司将不再从事房地产开发业务，仅处置和消化少量存量项目和项目尾盘，存量房地产项目在开发完成、销售完毕或对外转让后，与招商蛇口在房地产业务方面的潜在竞争关系将自然消除。

(2) 商业资产运营：招商蛇口及下属控股企业拥有的与“九方购物中心”类似的购物中心，除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，招商蛇口已签订协议将其委托给公司下属企业招商九方运营。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.6105%	2021 年 2 月 4 日	2021 年 2 月 5 日	巨潮资讯网：《2021 年第一次临时股东大会决议公告》
2020 年度股东大会	年度股东大会	69.5385%	2021 年 4 月 23 日	2021 年 4 月 24 日	巨潮资讯网：《2020 年度股东大会决议公告》
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	62.5478%	2021 年 12 月 24 日	2021 年 12 月 25 日	巨潮资讯网：《2021 年第二次临时股东大会决议公告》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	股票期权	被授予的限制性股票数量（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
聂黎明	董事长	现任	男	50	2021-3-5	-	0	0	0	0	0	0	0	-
	董事	现任			2019-12-12	-								
刘宁	董事	现任	女	53	2019-12-12	-	0	0	0	0	0	0	0	-
陈海照	董事	现任	男	44	2021-2-4	-	0	0	0	4,400	0	0	4,400	任职前二级市场竞价买入
	总经理	现任			2021-1-24	-								
WONG CAR WHA (袁嘉骅)	董事	现任	男	56	2021-4-23	-	0	0	0	0	0	0	0	-
	招商九方总经理	现任			2021-4-1	-								

王苏望	董事	现任	男	50	2021-4-23	-	0	0	0	0	0	0	0	-
	副总经理	现任			2019-12-12									
章松新	董事	现任	男	57	2019-12-12	-	0	0	0	0	0	0	0	-
华小宁	独立董事	现任	男	58	2016-6-27	-	0	0	0	0	0	0	0	-
陈英革	独立董事	现任	男	53	2019-1-29	-	0	0	0	0	0	0	0	-
许遵武	独立董事	现任	男	65	2019-12-12	-	0	0	0	0	0	0	0	-
林洪	独立董事	现任	男	64	2019-12-12	-	0	0	0	0	0	0	0	-
李石芳	监事会主席	现任	男	55	2021-4-23	-	0	0	0	0	0	0	0	-
曾定	监事	现任	女	47	2021-4-23	-	0	0	0	0	0	0	0	-
唐坚	监事	现任	女	44	2021-4-23	-	0	0	0	500	0	0	500	二级市场竞价买入
袁志鹏	职工监事	现任	男	44	2019-12-12	-	0	0	0	0	0	0	0	-
杨伟佳	职工监事	现任	女	37	2019-12-12	-	0	0	0	0	0	0	0	-
赵肖	副总经理	现任	男	49	2021-2-5	-	0	0	0	0	0	0	0	-
杨祥	副总经理	现任	男	57	2019-12-12	-	11,000	0	0	0	0	0	11,000	-
	董事会秘书	现任			2004-5-11	-								
张秀成	财务总监	现任	男	56	2019-12-12	-	10,000	0	0	0	0	0	10,000	-
许永军	董事长	离任	男	58	2019-12-12	2021-3-4	0	0	0	0	0	0	0	-
邓伟栋	董事	离任	男	54	2019-12-12	2021-3-31	0	0	0	0	0	0	0	-
石正林	董事	离任	男	53	2019-12-12	2021-1-22	110,000	0	0	0	0	0	110,000	-
	总经理	离任			2009-2-18	2021-1-22								
何军	董事	离任	男	41	2019-12-12	2021-3-31	0	0	0	0	0	0	0	-
刘伟	监事会主席	离任	男	58	2019-12-12	2021-4-23	0	0	0	0	0	0	0	-
熊艳	监事	离任	女	48	2019-12-12	2021-4-23	0	0	0	0	0	0	0	-
侯巍林	监事	离任	男	42	2019-12-12	2021-4-23	0	0	0	0	0	0	0	-
谢水清	董事	离任	男	49	2021-4-23	2022-2-9	0	0	0	0	0	0	0	-
	常务副总经理	离任			2019-12-12	2022-2-9								
合计	--	--	--	--	--	--	131,000	0	0	4,900	0	0	135,900	--

报告期在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

2021年1月22日，石正林先生因个人原因辞去公司董事、总经理以及董事会战略委员会委员职务；2021年3月4日，许永军先生因工作安排原因辞去公司董事长、董事以及董事会战略委员会主席职务；2021年3月31日，邓伟栋先生因工作安排原因辞去公司董事及董事会战略委员会委员职务；2021年3月31日，何军先生因工作安排原因辞去公司董事及董事会审核委员会委员职务。

2021年3月31日，刘伟先生因工作安排原因辞去公司监事会主席、监事职务，熊艳女士、侯巍林先生因工作安排原因辞去公司监事职务。因前述三位监事的辞职导致公司监事会成员人数低于法定最低人数，其辞职在2021年4月23日公司股东大会选举出新任监事后生效。

期后事项

2022年2月9日，谢水清先生因工作安排原因，辞去公司董事、董事会战略委员会委员以及常务副总经理职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
聂黎明	董事长	被选举	2021年3月5日	公司第九届董事会第十七次会议选举聂黎明为公司董事长
陈海照	总经理	聘任	2021年1月24日	公司第九届董事会第十五次会议聘任陈海照为公司总经理
	董事	被选举	2021年2月4日	公司2021年第一次临时股东大会选举陈海照为公司第九届董事会董事

WONG CAR WHA (袁嘉骅)	董事	被选举	2021 年 4 月 23 日	公司 2020 年度股东大会选举 WONG CAR WHA (袁嘉骅) 为公司第九届董事会董事
谢水清	董事	被选举	2021 年 4 月 23 日	公司 2020 年度股东大会选举谢水清为公司第九届董事会董事
王苏望	董事	被选举	2021 年 4 月 23 日	公司 2020 年度股东大会选举王苏望为公司第九届董事会董事
李石芳	监事会主席	被选举	2021 年 4 月 23 日	公司 2020 年度股东大会选举李石芳为公司第九届监事会监事；同日，公司第九届监事会第九次会议选举李石芳为公司第九届监事会主席
曾定	监事	被选举	2021 年 4 月 23 日	公司 2020 年度股东大会选举李曾定为公司第九届监事会监事
唐坚	监事	被选举	2021 年 4 月 23 日	公司 2020 年度股东大会选举唐坚为公司第九届监事会监事
赵肖	副总经理	聘任	2021 年 2 月 5 日	公司第九届董事会第十六次会议聘任赵肖为公司副总经理
许永军	董事长	离任	2021 年 3 月 4 日	许永军因工作安排原因，辞去公司董事长、董事以及董事会战略委员会主席职务
邓伟栋	董事	离任	2021 年 3 月 31 日	邓伟栋因工作安排原因，辞去公司董事及董事会战略委员会委员职务
石正林	董事、总经理	离任	2021 年 1 月 22 日	石正林因个人原因，辞去公司董事、总经理以及董事会战略委员会委员职务
何军	董事	离任	2021 年 3 月 31 日	何军因工作安排原因，辞去公司董事及董事会审核委员会委员职务
刘伟	监事会主席	离任	2021 年 4 月 23 日	刘伟因工作安排原因，辞去公司监事会主席、监事职务
熊艳	监事	离任	2021 年 4 月 23 日	熊艳因工作安排原因，辞去公司监事职务
侯巍林	监事	离任	2021 年 4 月 23 日	侯巍林因工作安排原因，辞去公司监事职务

2、任职情况

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

(一) 董事简历

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

2、刘宁，女，中国国籍，1968年12月出生，工商管理硕士。现任公司董事，招商蛇口副总经理、董事会秘书。曾任招商局地产控股股份有限公司证券事务代表、董事会秘书。

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

4、WONG CAR WHA（袁嘉骅），男，新加坡国籍，1966年1月出生，本科学历。现任公司董事、招商九方总经理。曾任凯德中国商场总经理、项目总、华南区、东北区、华中区、华北区区域总经理，凯德中国总部商用管理董事总经理。

5、王苏望，男，中国国籍，1971年5月出生，经济学博士。现任公司董事、副总经理。曾任中信证券股份有限公司投资银行部高级经理，招商证券股份有限公司投资银行总部董事总经理、投资银行总部战略客户部总经理。

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

7、华小宁，男，中国国籍，1963年8月出生，硕士，注册会计师。现任公司独立董事，深圳市友联时骏企业管理顾

问有限公司总裁，深圳市洲明科技股份有限公司独立董事。曾任蛇口中华会计师事务所副主任，和诚会计师事务所主任，安达信（深圳）公司高级经理。

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

9、许遵武，男，中国国籍，1957 年 8 月出生，在职博士研究生毕业，高级经济师。现任公司独立董事，深圳市智联供应链研究服务有限公司董事长、总经理。曾任广州远洋运输公司副总经理，中远（香港）航运有限公司副总经理、董事总经理，中远（香港）集团有限公司副总裁兼深圳远洋运输有限公司总经理，中远散货运输有限公司董事总经理，中远散货运输（集团）有限公司副董事长、总经理，中国远洋控股股份有限公司副总经理，中远海运控股股份有限公司执行董事、总经理。

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

（二）监事简历

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

2、曾定，女，中国国籍，1974 年 9 月出生，管理学硕士。现任公司监事，招商蛇口财务管理部副总经理。曾任招商局蛇口工业区有限公司财务部会计主管，深圳市平方汽车园区有限公司财务部经理，招商局集团有限公司财务部经理、高级经理，深圳招商商置投资有限公司财务总监，招商局地产控股股份有限公司财务部副总经理，招商蛇口商业管理事业部财务总监兼深圳区域资产经营事业部财务总监、招商商业财务总监。

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

4、袁志鹏，男，中国国籍，1977 年 12 月出生，学士，会计师。现任公司职工监事，财务管理部专业副总监。曾任深圳招商物业管理有限公司财务部经理助理、副经理，招商物业东莞分公司财务管理部经理，招商物业财务管理部财务经理。

5、杨伟佳，女，中国国籍，1984 年 6 月出生，学士，中级工程师，二级企业人力资源管理师。现任公司职工监事，综合管理部（党委办公室）资深专业经理。曾任深圳市中航楼宇科技有限公司薪酬专员，中航物业人力资源部薪酬经理。

（三）非董事高级管理人员简历

1、赵肖，男，中国国籍，1972 年 9 月出生，高级工程师、注册物业管理师，中国人民大学高级管理人员工商管理硕士研究生，现任公司副总经理。曾任中航物业管理有限公司中心区事业部总经理、总经理助理兼机构事业部总经理、副总经理兼机构事业部总经理、副总经理兼深圳公司总经理、副总经理、党委书记兼常务副总经理（主持工作）、公司总经理助理、物业 BG 常务副总经理。

2、杨祥，男，中国国籍，1964 年 10 月出生，硕士研究生，经济师。现任公司副总经理、董事会秘书。曾任安徽省高级人民法院助理审判员、审判员、副处长，公司经理部经理、总经理助理、纪委书记、党委副书记。

3、张秀成，男，中国国籍，1965 年 11 月出生，本科学历，高级会计师。现任公司财务总监。曾任中航沈飞金属结构工程公司财务部经理，公司财务部副经理、经理、副总会计师、总经理助理、财务负责人、总会计师。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴

聂黎明	招商蛇口	副总经理	2018年8月8日		是
刘宁	招商蛇口	副总经理	2019年3月27日		是
		董事会秘书	2015年12月30日		
章松新	中国航空技术国际控股有限公司	财务管理部副部长	2020年6月10日		是
李石芳	招商蛇口	财务副总监	2020年2月1日		是
曾定	招商蛇口	财务管理部副总经理	2020年8月8日		是
唐坚	招商蛇口	风险管理部总经理助理	2018年6月1日		是
		法律合规部副总经理	2021年3月3日		
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
华小宁	深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司	总裁	2002年11月8日	--	是
	深圳市洲明科技股份有限公司	独立董事	2019年5月23日	--	是
陈英革	广东法制盛邦（深圳）律师事务所	合伙人、专职律师	2013年4月1日	--	是
	深圳市振业（集团）股份有限公司	独立董事	2017年3月16日	--	是
	深圳国际仲裁院	仲裁员	2022年2月21日	2025年2月20日	是
许遵武	深圳市智联供应链研究服务有限公司	董事长、总经理	2019年11月19日	--	是
林洪	广东省省情调查研究中心	首席统计专家	2017年6月1日	2021年11月1日	是
	广州城市理工学院学科与科技处	处长	2021年6月12日	--	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈海照	董事、总经理	男	44	现任	100.09	否

WONG CAR WHA (袁嘉骅)	董事、招商九方总经理	男	56	现任	170.36	否
王苏望	董事、副总经理	男	50	现任	197.86	否
华小宁	独立董事	男	58	现任	12.00	否
陈英革	独立董事	男	53	现任	12.00	否
许遵武	独立董事	男	65	现任	12.00	否
林洪	独立董事	男	64	现任	12.00	否
袁志鹏	职工监事	男	44	现任	46.61	否
杨伟佳	职工监事	女	37	现任	34.03	否
赵肖	副总经理	男	49	现任	196.08	否
杨祥	副总经理、董事会秘书	男	57	现任	170.69	否
张秀成	财务总监	男	56	现任	171.29	否
石正林	董事、总经理	男	53	离任	8.66	否
谢水清	董事、常务副总经理	男	49	离任	209.42	否
合计	--	--	--	--	1,353.09	--

注：1、上表所列为报告期内公司在任董事、监事和高级管理人员于任期内从公司实际获得的税前报酬总额。其中：石正林先生于 2021 年 1 月 22 日辞去公司董事、总经理职务；陈海照先生自 2021 年 1 月 24 日起担任公司总经理职务并开始领薪，2021 年 2 月 4 日起担任公司董事职务；赵肖先生自 2021 年 2 月 5 日起担任公司副总经理职务；WONG CAR WHA（袁嘉骅）先生自 2021 年 4 月 1 日起担任公司下属企业招商九方总经理职务并开始领薪，2021 年 4 月 23 日起担任公司董事。除上述人员外，上表中所列其他人员均为 2021 年全年获取的薪酬。

2、除独立董事领取固定津贴外，上表所列报酬总额包括报告期内从公司获取的 2020 年度奖金，2021 年度奖金按照公司薪酬制度未在报告期内发放。

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第十四次会议	2021 年 1 月 19 日	2021 年 1 月 20 日	审议通过了《关于落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的自查报告》《关于下属企业向关联方借款的议案》《关于召开 2021 年第一次临时股东大会的议案》三项议案。
第九届董事会第十五次会议	2021 年 1 月 24 日	2021 年 1 月 25 日	审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》。
第九届董事会第十六次会议	2021 年 2 月 5 日	2021 年 2 月 6 日	审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。
第九届董事会第十七次会议	2021 年 3 月 5 日	2021 年 3 月 6 日	审议通过了《关于选举公司董事长的议案》。
第九届董事会第十八次会议	2021 年 3 月 19 日	2021 年 3 月 23 日	审议通过了《2020 年度董事会工作报告》《2020 年度经营管理工作报告》《2020 年度内部控制自我评价报告》《关于公司高级管理人员 2020 年度薪酬的议案》《2020 年度财务决算报告》《2020 年年度报告》及其摘要、《2020 年度利润分配预案》《关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的议案》《关于 2021 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》《关于为中航物业贷款提供担保的议案》《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的

			说明》《关于续聘 2021 年度财务及内控审计机构的议案》《关于续聘常年法律顾问的议案》《关于公司与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的议案》《关于公司与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的议案》《三年（2021-2023 年）股东回报规划》《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》十八项议案。
第九届董事会第十九次会议	2021 年 4 月 1 日	2021 年 4 月 2 日	审议通过了《关于增补公司第九届董事会董事的议案》《关于修订〈董事会战略委员会议事规则〉的议案》《关于召开 2020 年度股东大会的议案》三项议案。
第九届董事会第二十次会议	2021 年 4 月 16 日	2021 年 4 月 20 日	审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》《公司 2021 年第一季度报告全文及正文》两项议案。
第九届董事会第二十一次会议	2021 年 4 月 23 日	2021 年 4 月 24 日	审议通过了《关于调整公司董事会专门委员会成员的议案》。
第九届董事会第二十二次会议	2021 年 6 月 16 日	2021 年 6 月 17 日	审议通过了《关于公司组织架构调整的议案》。
第九届董事会第二十三次会议	2021 年 8 月 13 日	2021 年 8 月 17 日	审议通过了《2021 年半年度报告》及其摘要、《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《关于制定〈非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度〉的议案》三项议案。
第九届董事会第二十四次会议	2021 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 28 日	审议通过了《关于部分投资性房地产转为自用的议案》《公司 2021 年第三季度报告》两项议案。
第九届董事会第二十五次会议	2021 年 12 月 8 日	2021 年 12 月 9 日	审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》《关于制定〈董事会秘书工作制度〉的议案》《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》《关于召开 2021 年第二次临时股东大会的议案》四项议案。
第九届董事会第二十六次会议	2021 年 12 月 24 日	2021 年 12 月 25 日	审议通过了《招商积余落实董事会职权实施方案》《关于修订〈投资性房地产公允价值计量管理规范〉的议案》两项议案。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
聂黎明	13	2	11	0	0	否	2
刘宁	13	2	11	0	0	否	2
陈海照	11	2	9	0	0	否	2
WONG CAR WHA（袁嘉骅）	6	1	5	0	0	否	0
王苏望	6	1	5	0	0	否	0
章松新	13	2	11	0	0	否	1
华小宁	13	2	11	0	0	否	2

陈英革	13	2	11	0	0	否	2
许遵武	13	2	11	0	0	否	1
林洪	13	2	11	0	0	否	1
许永军	3	0	3	0	0	否	0
邓伟栋	5	0	3	2	0	是	0
石正林	1	0	1	0	0	否	0
谢水清	6	1	5	0	0	否	0
何军	5	0	5	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

因工作原因，邓伟栋先生未能出席公司第九届董事会第十八次和第十九次会议，其认真审阅会议材料，并沟通了解具体情况后授权董事刘宁女士代为表决（受托人按本人书面授权委托书的授权内容履行表决）。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》以及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，对公司的重大治理和经营事项进行充分讨论沟通，积极建言献策，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
董事会战略委员会	聂黎明（主席）、邓伟栋、许遵武	1	2021年3月18日	审议《公司2020年年度报告之“管理层讨论与分析”》	对公司经营发展提出了建议		无
董事会审核委员会	华小宁（主席）、陈英革、林洪、刘宁、何军	7	2021年1月15日	1、审阅公司编制的2020年度财务报表（未经审计）； 2、审议审计机构关于对公司2020年度财务报告审计计划的安排	一致认为公司编制的财务报表真实可靠、内容完整，并根据公司实际情况，积极与审计机构协商确定有关审计工作安排	2020年年报审计工作开展以来，保持与会计师的密切沟通，及时了解审计工作进展和会计师关注的问题，督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作	无
			2021年3月10日	听取审计机构关于公司2020年度财务报告审计事项的汇报	就公司2020年度财务报告相关问题进行沟通		无
			2021年3月18日	审议《2020年度财务决算报告》《2020年年度报告》及其摘要、《关于致同会计师事务所(特殊普通	同意提交公司董事会审议		无

				合伙)从事2020年度公司审计工作总结报告的议案》 《关于续聘2021年度财务及内控审计机构的议案》 《关于招商物业2020年度业绩承诺实现情况的说明》 《2020年度内部控制自我评价报告》 《2020年度内部审计工作总结报告》 七项议案			
	华小宁（主席）、陈英革、林洪、刘宁		2021年4月15日	审议《关于公司会计政策变更的议案》和《公司2021年第一季度报告全文及正文》两项议案	同意提交公司董事会审议		无
	华小宁（主席）、陈英革、林洪、刘宁、章松新		2021年8月12日	审议《公司2021年半年度报告》及其摘要	同意提交公司董事会审议		无
			2021年10月25日	审议《公司2021年第三季度报告》	同意提交公司董事会审议		无
			2021年12月7日	审议《关于拟变更会计师事务所的议案》	同意提交公司董事会审议		无
董事会提名和薪酬委员会	陈英革（主席）、华小宁、林洪、刘宁、章松新	4	2021年1月23日	审议《关于聘任公司总经理的议案》	同意提交公司董事会审议		无
			2021年2月4日	审议《关于聘任公司副总经理的议案》	同意提交公司董事会审议		无
			2021年3月18日	审议《关于公司高级管理人员2020年度薪酬的议案》	同意提交公司董事会审议		无
			2021年3月31日	审议《关于增补公司第九届董事会董事的议案》	同意提交公司董事会审议		无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

否

监事会对报告期内的监督事项无异议，具体履职情况详见公司披露的2021年度监事会工作报告。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	222
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	44,539
报告期末在职员工的数量合计（人）	44,761
当期领取薪酬员工总人数（人）	44,761
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	41,774
销售人员	841

技术人员	493
财务人员	340
行政人员	1,313
合计	44,761
按教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	202
本科	5,310
专科	11,278
高中及以下	27,971
合计	44,761

2、薪酬政策

围绕公司组织整合融合发展需要，公司持续推进薪酬绩效管理体系建设，完善薪酬与绩效管理制度，进一步吸引、激励和保留核心人才；优化工资总额核定机制，牵引人效提升和价值创造。

公司建立了市场拓展、超额利润及增值业务等多种激励方式，以匹配公司战略方向及商业模式，牵引业务高质量发展。2022 年，公司将基于业务价值链持续丰富和完善激励机制，加大激励力度和覆盖面，进一步建立健全全并购、增值型和创新型业务等激励办法，打造符合公司经营要求的多层次短中长期激励体系，实现员工与企业共成长。

3、培训计划

为了打造可持续人才供应链，支撑“12347”战略落地与业务发展，公司不断深化分级、分类人才培养体系，围绕人才梯队建设及业务持续赋能，最大限度激发组织与人才的活力和战斗力。公司人才培养体系以总部-城市公司-项目三位一体管控模式为牵引，以制度体系、讲师体系、课程体系和评估体系为保障资源，以关键岗位后备人才的选拔与培养为重心，策划设计管理类、专业类和通用类培训项目，为公司培养并输送一批高素质管理人才。

2021 年，公司顺利实施“校招管培生培训班”、“新任职项目负责人班”、“储备项目负责人班”等重点人才培养项目及专题培训工作，培训项目注重训战结合，采用在岗实践、教练辅导、轮岗学习等“多元混合式”学习模式，有效推进人才发展和人才梯队建设。2022 年，公司将持续优化培训体系建设，结合员工专业与管理双通道发展成长路径，针对不同岗位、不同层级员工进行立体化、全方位培养，保持企业的核心竞争力。在专业培养上，打通全国优质课程和讲师资源，快速复制、资源共享，为公司培养懂业务、精专业的综合型人才；在梯队培养上，建立以储备项目主管为主的“沃土”计划、以储备项目负责人为主的“丰林”计划、以储备中高管为主的“云海”计划等关键岗位后备人才系列培养计划，努力打造一支素质过硬的招商积余服务“铁军”。

4、劳务外包情况

不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2020 年度利润分配方案为：以 2020 年末公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.3 元（含税）。本次合计分配现金 137,844,987.80 元。前述分配方案经公司 2021 年 4 月 23 日召开的 2020 年度股东大会批准。

2021 年 6 月 17 日，公司实施完成 2020 年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币 1,060,346,060 元。

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.0
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,060,346,060
现金分红金额（元）（含税）	106,034,606
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	106,034,606
可分配利润（元）	3,239,180,066.09
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经德勤事务所审计，2021 年度公司实现的合并归属上市公司净利润 512,870,409.02 元，母公司净利润 533,380,689.46 元，提取法定盈余公积金 53,338,068.95 元，加上年初未分配利润 2,896,544,288.76 元，减去 2021 年已实施的 2020 年度分配利润 137,406,843.18 元，2021 年末母公司累计可供分配利润为 3,239,180,066.09 元。	
公司 2021 年度利润分配预案为：以 2021 年末公司总股本 1,060,346,060 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税）。本次合计分配现金 106,034,606 元。	
本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。	
前述分配预案经公司 2022 年 3 月 16 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司基于组织架构和运作模式设计并实施了内部控制（以下简称“内控”）体系，发布的内控管理制度及内控框架适用于公司所有流程（包括业务和财务）、子公司以及业务单元。该内控体系基于 COSO 模型而设计，包括控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、监督五大部分，同时涵盖了财务报告内控体系，以确保财务报告的真实、完整、准确。

公司设立“董事会审核委员会”、“风控领导小组”、“风控执行小组”，并在所有下属单位设立了“风控管理小

组”。各小组工作责任到人，职责清晰，构建了从董事会、管理层、总部职能部门到各业务单元分层级的内控体系工作机制。2021 年度，公司优化总部部门设置，打造集约化、扁平化、经营型总部组织。同时，持续完善内部控制管理制度体系，对公司通用管理制度、专有业务制度及服务规程标准等及时更新，不断提升体系化、规范化、精益化管理水平。

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

报告期内，公司完成招商企管及深圳西部港口保安服务有限公司 100%股权收购事项，前述企业按照公司统一管理体系进行管理。

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 3 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2021 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	详见表下说明	详见表下说明
定量标准	详见表下说明	详见表下说明
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

财务报告内部控制缺陷认定标准

财务报告内部控制缺陷，是指不能及时防止或发现并纠正财务报告错报的内部控制缺陷。

（1）定量标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价定量标准如下：

缺陷等级	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
资产潜在错报	1) 错报金额 \geq 资产总额的 1%	1) 资产总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 资产总额的 1%	1) 错报金额 $<$ 资产总额的 0.5%
营业收入潜在错报	2) 错报金额 \geq 营业收入总额的 1%	2) 营业收入总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 营业收入总额的 1%	2) 错报金额 $<$ 营业收入总额的 0.5%

所有者权益潜在错报	3) 错报金额 \geq 所有者权益总额的 3%	3) 所有者权益总额的 1.5% \leq 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 3%	3) 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 1.5%
利润总额潜在错报	4) 错报金额 \geq 利润总额的 5%	4) 利润总额的 3% \leq 错报金额 $<$ 利润总额的 5%	4) 错报金额 $<$ 利润总额的 3%

说明：以上各项参考指标之间是或的关系，只要有一项指标的潜在错报达到重大缺陷的认定标准，则该项缺陷应被认定为重大缺陷。

(2) 定性标准

公司财务报告内部控制缺陷定性标准主要从对财务报告的潜在影响出发考虑。具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告内部控制重大缺陷：

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

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告重要缺陷：

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

一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

非财务报告内部控制缺陷认定标准

非财务报告内部控制是指针对除财务报告目标之外的其他目标的内部控制，一般包括战略目标、资产安全、经营目标、合规目标等。

(1) 定量标准

公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准执行。

(2) 定性标准

公司非财务报告缺陷的定性标准主要依据缺陷涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素来确定。具有以下特征的缺陷，可考虑认定为非财务报告重大缺陷：

- ①公司缺乏民主决策程序；
- ②公司决策程序导致重大失误；
- ③公司违反国家法律法规并受到处罚；
- ④公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；
- ⑤媒体频现负面新闻，波及面广；
- ⑥公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；
- ⑦公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改。

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为非财务报告重要缺陷：

- ①民主决策程序存在但不够完善；
- ②决策程序导致出现一般失误；
- ③违反企业内部规章，形成损失；
- ④关键岗位业务人员流失严重；

- ⑤媒体出现负面新闻，波及局部区域；
- ⑥重要业务制度或系统存在缺陷；
- ⑦内部控制重要缺陷未得到整改。

2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
招商局积余产业运营服务股份有限公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 3 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

2021 年初，公司参加了中国证监会组织的上市公司治理专项行动自查活动，公司高度重视，对照上市公司治理专项自查清单逐条进行自查。

对于本次治理自查过程中发现的公司董事会、监事会 2019 年 6 月 27 日到期未换届问题，因公司当时正推进重大资产重组事项，该事项可能会导致公司控制权发生变更，且该事项尚存在不确定性，为确保公司董事会、监事会工作的连续性和稳定性，并有利于重组工作的顺利推进，公司董事会、监事会延期，并于 2019 年 12 月 12 日公司完成董事会、监事会换届选举，前述问题已整改完毕。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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。

2021 年，公司坚定践行“落实安全责任，推动安全发展”，深入贯彻习近平总书记关于安全生产重要论述，把安全生产摆在首要位置，树牢安全发展理念，全年无发生重大环保事件。公司还积极响应“碳中和”要求，建设安全标准项目，倡导低碳节能生活。

1、建设安全标杆：为推进安全生产标准化建设，公司积极创建安全标杆项目及安全示范单位建设，进一步提升公司整体安全管理水平，减少或杜绝发生各类重大环保责任事故，树立良好的企业形象。

2、低碳行动：公司组织了第五届“绿萝行动”，围绕“健康低碳、绿色文明”的主题，积极响应“碳中和”相关工作要求，在全国 20 多个城市展开旧衣、旧书籍换绿萝行动，并借助公众的公益能量，在腾格里民勤沙漠地区共建一片 666 平方米的树林，共同用行动为生态环保发声，从理念和行动上深化践行绿色承诺，共同守护绿色社区。

3、节能节水：公司按照 ISO50001（能源管理体系）实施能源管理，制定了《物业项目节能管理指南》《能源监视和测量控制规范》《能源评审控制规范》《能源基准与绩效参数控制规范》等规范，通过硬件改造、软件控制、合理能源安排等多项举措，并通过“五小”微创新活动营造创新节能氛围。根据实际情况，各项目通过优化空调、照明、高压冷水机组、变压器等系统，积极发挥节能降耗的作用；利用中央空调冷凝水收集至中水箱、为景观蓄水池补水，以及为绿化灌溉用水，年节约用水费用约 70 万元；安徽创新馆项目发明水池清洗机器，每年可以节约上万方水；中国人民银行深圳分行项目多项举措齐下，人均用水量下降 21.4%，使用回收空调冷凝水灌溉外围绿植共计 321m³。

4、垃圾分类处理：公司制定了《垃圾处理管理规程》《废弃物管理指导书》《垃圾房及垃圾清运管理规定》。所有在管项目均实行垃圾分类管理；餐厨垃圾与政府指定公司签订免费收运合同或免费预约收运；有害垃圾分类后预约政府指定公司收运；多个项目已申请绿色小区，项目垃圾减量明显；大件垃圾实行专项回收，比预约回收春节年桔等，大大降低了对居住环境的影响。

二、社会责任情况

1、防疫抗疫：面对疫情的“多点散发”常态化，公司严格落实各级政府关于疫情防控的要求，高度重视、主动作为，成立应急工作小组和应急工作小组办公室，科学精准做好疫情防控常态化工作。下发疫情防控指引和供方管理文件，对各项目疫情防控工作进行全面督导；在加强员工自身疫情管理的基础上，所有项目实施封闭管理，有效核实进出人员，保障人员安全快速进出；协助社区实施居家隔离，为隔离业主提供温馨关怀服务，如配送物资、照顾独居老人、代投放垃圾、代打印学习资料等；持续对公区或设施进行不间断消毒；严格监管外包人员消杀作业；自发组织志愿服务，配合社区，同心构筑疫情防控的“铜墙铁壁”。公司多举措确保防范到位，建立防疫体系，凝聚抗疫力量，保障经营秩序稳定，多次获得客户、政府的肯定和表扬。

2、防风防汛：公司在多年的物业管理中积累了丰富的防台风防汛的抗灾经验，建立了较为完备的预警机制，从灾害气象预报开始，充分准备，面对突发灾害，员工突击在前，表现突出。在抗击郑州“7.20”特大暴雨灾害中，公司科学防范、坚守岗位，保卫业主家园，业主自发送来 25 面锦旗表示慰问。在应对“烟花”“灿都”等台风肆虐过程中，公司在浙江、上海、苏州等区域的 156 个项目，现场应急员工高达 6,140 人，全员投入，确保人员无伤害，业主财产得保障。

3、社区公益：公司各项目持续开展丰富多彩的社区公益活动，通过组织家文化节、开学礼、助力高考凯旋、三八节、用心用心办实事、庆国庆、萌宝返校、中秋游园等活动，充实业主生活，营造融洽的邻里氛围，为客户体验锦上添花。

4、商管公益：公司旗下招商九方长期关注社会发展，积极履行企业社会责任，弘扬公益精神，倡导公益行为。各购物中心定期举办各种公益活动，如“腊八节百人爱心送温暖”、“昆山流浪动物领养”、“关爱自闭症儿童”等多档暖心公益活动，向抗疫人士、交警、环卫工人、公交车司机等送去温暖，协助招募公益志愿者，宣扬“领养代替购买”的动物保

护理理念等。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本公司承诺：拟转让给招商积余的股权及相关资产合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何他方追溯、追索之可能；招商局物业管理有限公司系依法设立合法存续的有限责任公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。</p> <p>2、本公司承诺：本公司为拟转让给招商积余的股权最终及真实所有人，不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有上述股权的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他方式委托他人代为持有上述股权的情形。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	股份限售承诺	<p>1、本公司因本次交易所认购的招商积余之股票，自本次发行完成之日起 36 个月内不进行任何转让，在此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。</p> <p>2、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价的，本公司本次交易所认购的招商积余之股票的锁定期自动延长 6 个月。</p> <p>3、本次发行结束之日起至股份锁定期满之日止，本公司本次交易所认购的招商积余之股票由于招商积余分配股票股利、资本公积转增等衍生取得的招商积余股份，亦应遵守上述锁定期约定。</p> <p>4、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>此外，根据《发行股份购买资产协议》，若根据审计及减值测试结果需要实施股份补偿的，且标的资产盈利承诺期前三个会计年度的专项审计报告、减值测试报告出具的日期晚于招商蛇口、深圳招商地产所持上市公司股份锁定期届满之日，则在相关报告出具日之前招商蛇口、深圳招商地产所持上市公司的限售股份不得转让，待相关审计报告以及减值测试报告出具后，招商蛇口、深圳招商地产所持股份在扣减需进行股份补偿的股份后方可解除股份锁定。招商蛇口、深圳招商地产前述限售期安排同时遵守以下原则：</p> <p>（1）限售期内因上市公司分配股票股利、资本公积转增等原因取得的股份亦遵守上述限售期的承诺。</p> <p>（2）若证券监管部门的监管意见或相关规定要求的限售期长于前述约定的限售期的，应根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定调整上述限售期。</p>	2019-04-26	2022-12-05	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			(3) 上述限售期期满后, 上市公司应为招商蛇口、深圳招商地产依法办理对价股份解锁手续提供协助及便利。招商蛇口、深圳招商地产减持对价股份时应遵守法律法规、深交所相关规则的规定以及《公司章程》等相关文件的规定。			
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	1、本次交易完成后, 本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性, 将继续按照 A 股上市公司相关规范性文件的相关要求履行法定义务, 避免同业竞争、规范关联交易、保证招商积余在资产、机构、业务、财务、人员等方面保持独立性。 2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的, 本公司将依法承担赔偿责任。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	1、本次交易完成后, 本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性, 将继续按照 A 股上市公司相关法律法规及规范性文件的相关要求在资产、机构、业务、财务、人员等方面与招商积余保持独立性。 2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的, 本公司将依法承担相应法律责任。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次交易完成后, 本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股、参股公司之间产生关联交易事项; 对于不可避免发生的关联业务往来或交易, 将在平等、自愿的基础上, 按照公平、公允和等价有偿的原则进行, 交易价格将按照市场公认的合理价格确定。 2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定, 所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行, 并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露; 不利用关联交易转移、输送利润, 损害招商积余及其他股东的合法权益。 3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的, 本公司将依法承担赔偿责任。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次交易完成后, 本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股公司之间产生关联交易事项; 对于不可避免发生的关联业务往来或交易, 将在平等、自愿的基础上, 按照公平、公允和等价有偿的原则进行, 交易价格将按照市场公认的合理价格确定。 2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定, 所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行, 并将履行合法程序、及时督促对关联交易事项进行信息披露; 不违法利用关联交易转移、输送利润, 损害招商积余及其他股东的合法权益。 3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的, 本公司将依法承担相应法律责任。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本函出具日, 招商积余及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目(以下简称“存量项目”)。招商积余已根据其业务发展战略, 与本公司签署托管协议, 就存量项目中的两个拟建项目所涉项目公司, 招商积余将所持项目公司股权(分别为衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权)所对应的除所有权、股权处置权、收益权、要求解散公司权、清算权以外的其他股东权利全部委托给本公司行使。	2019-12-05	持续有效	履行中, 招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限责任公司股权已全部转

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业拥有的与“九方购物中心”类似的购物中心，除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，本公司已签订协议将其委托给深圳市中航九方资产管理有限公司运营，本公司与招商积余在购物中心业务方面不存在同业竞争的情况。</p> <p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业对外从事物业管理业务的企业除了招商物业及其子公司外，仅有招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司，本公司正在履行转让程序，促使招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司股权全部转让予招商物业。前述股权转让及本次交易完成后，本公司与招商积余在物业管理业务方面不存在同业竞争的情况。</p> <p>除本函提及的业务外，本公司及下属控股企业（不含招商物业及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业业务竞争的情况。为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本公司保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p> <p>2、在符合相关法律、法规、规范性文件及监管规则，且不违背已签订协议或已作出承诺的前提下，除本函提及的业务外，本次交易完成后，本公司及下属控股企业不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。如本公司或下属控股企业存在任何与招商积余或其下属控股企业主营业务构成竞争的业务或业务机会，本公司及下属控股企业将促使该等业务、业务机会或相关公司按公平合理的条件优先提供给招商积余或其控股企业；或由招商积余或其下属控股企业根据国家法律、法规及监管机构许可的方式采取委托经营、委托管理等方式加以解决；或转让给其他无关联的第三方。</p> <p>3、本函于本次交易获得中国证监会核准、且自本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。</p>			让至招商物业。
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业同业竞争的情况。</p> <p>为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本次交易完成后，在本公司作为招商积余实际控制人期间，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。</p> <p>2、本公司将促使下属控股企业招商蛇口严格履行其向招商积余出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，并保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p> <p>3、本函于本次交易获得中国证监会核准且本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	<p>1、截至本声明出具日，本公司现有存量房地产项目中，昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成，处于尾盘销售阶段；天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，本公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目的开发主体）、天津格兰云天置业有限公司（天</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			津九方城市广场项目的开发主体)的股权托管给招商蛇口。该股权托管协议将于本次交易新增股份上市之日起生效。 2、自上述股权托管协议生效之日起 5 年内完成天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作。			
资产重组时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	本公司作为招商积余的控股股东期间,将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定,不越权干预招商积余的经营管理活动,不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的,本公司同意依法承担相应法律责任,并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有招商积余的控股权,则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	本公司作为招商积余实际控制人期间,将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定,不越权干预招商积余的经营管理活动,不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的,本公司同意依法承担相应法律责任,并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有招商积余的控制权,则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	参与审议重组方案的上市公司董事、高级管理人员	其他承诺	1、承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益。 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 5、如公司未来实施股权激励方案,承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、自本承诺函出具之日至本次交易实施完毕前,若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的明确规定,且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时,本人承诺届时将按中国证监会规定出具补充承诺。	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团、招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本函出具之日,本公司对招商物业不存在非经营性资金占用的情形。 本次交易完成后,本公司作为招商积余的控股股东/实际控制人,将维护招商积余资产的独立性,确保本次交易完成后,招商积余不会出现被本公司及下属控股企业违规占用资金的情形,也不会出现对本公司及下属控股企业违规提供担保的情形。 若本公司不再拥有招商积余的控股/控制权,则本函自动失效。	2019-08-23	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	业绩承诺及补偿安排	(一)业绩承诺及补偿期间 本次交易业绩承诺期为本次交易实施完毕当年起的连续三个会计年度。如 2019 年度本次交易实施完毕,则业绩承诺期系指 2019 年度、2020 年度及 2021 年度。如本次交易实施完毕的时间延后,则业绩承诺期顺延。根据交易各方签署的《发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》,业绩	2019-12-05	2021-12-31	招商物业 2019、2020、2021 年度经审计的扣除非经

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>补偿义务人承诺，如本次交易于 2019 年度实施完毕，则招商物业在 2019 年度、2020 年度及 2021 年度净利润分别为不低于 1.59 亿元、1.89 亿元、2.15 亿元；如本次交易于 2020 年度实施完毕，则招商物业在业绩承诺期 2020 年度、2021 年度、2022 年度净利润分别为不低于 1.89 亿元、2.15 亿元、2.35 亿元。业绩承诺期各期的实际净利润以招商物业扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为准。</p> <p>(二) 业绩补偿方式</p> <p>招商积余应聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所所在业绩承诺期内每一个会计年度结束后 4 个月内，对招商物业在业绩承诺期内各期实际实现的净利润进行审计，并对业绩承诺期的实际净利润与承诺净利润之间的差异情况进行补偿测算及出具专项审核意见。若招商物业在业绩承诺期内任一会计年度末的累积实际净利润数未达到累积承诺净利润数的，招商蛇口、深圳招商地产应按照以下方式补偿：</p> <p>(1) 股份补偿</p> <p>招商蛇口、深圳招商地产应向招商积余进行股份补偿，应补偿的股份数量计算公式如下：当年应补偿股份数量 = [(截至当期期末累积承诺净利润数 - 截至当期期末累积实现净利润数) ÷ 补偿期限内各年的预测净利润数总和 × 交易价格 - 累积已补偿金额] ÷ 本次发行的发行价格。依据上述公式及规定计算的股份补偿数量精确至个位数；如果计算结果存在小数，则舍去小数并向下取整数。依据上述公式计算业绩承诺期相应年度期末的应补偿股份数时，若计算结果为负数或零，则按零取值，即已经补偿的股份不冲回。招商蛇口、深圳招商地产按照其各自通过本次交易取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿股份数，且互相之间不承担连带补偿责任；若招商积余在业绩承诺期内实施转增、送股的，则招商蛇口、深圳招商地产当年应补偿的股份数量应相应调整，调整后的当年应补偿股份数计算公式如下：当年应补偿股份数（调整后）= 当年应补偿的股份数（调整前）× (1 + 转增或送股比例)，招商蛇口、深圳招商地产累积补偿的股份数量亦随之进行调整。若招商积余在业绩承诺期内实施现金分红的，对于应补偿股份数量在回购股份实施前累积所获现金分红的部分，招商蛇口、深圳招商地产应相应返还给招商积余。该等返还不视为招商蛇口、深圳招商地产已经支付等额的补偿款，也不影响招商蛇口、深圳招商地产实际应补偿的股份数和总金额。返还金额依据下列公式计算确定：返还金额 = 当期应补偿股份截至补偿前每股已分配现金股利（以税后金额为准）× 当期应补偿股份数。招商蛇口、深圳招商地产累积补偿股份数额不超过本次交易所获得的招商积余股份数（包括转增、送股所取得的股份）</p> <p>(2) 现金补偿</p> <p>若在累积应补偿股份数额不超过招商蛇口、深圳招商地产本次交易取得的股份数（包括转增、送股所取得的股份）的情况下，因发生以下任一情况导致招商蛇口、深圳招商地产所持有的股份不足以完全履行《发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》约定的补偿义务的，则招商蛇口、深圳招商地产应就股份不足以补偿的部分，以现金方式向招商积余进行足额补偿：A. 违反招商积余、招商蛇口、深圳招商地产关于锁定期/限售期安排的约定；B. 在业绩补偿义务结算完成前对其持有的招商积余股份进行处分；</p>			<p>常性损益后归属母公司所有者的净利润分别为 17,294.11 万元、21,554.29 万元、29,323.89 万元，业绩承诺实现率分别为 108.77%、114.04%、136.39%，达到各相应年度的业绩承诺。</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>C. 持有的招商积余股份被冻结、强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让。应补偿现金数=[（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×交易价格—累积已补偿现金金额]—（交易对方累积已补偿股份数×发行价格）。发生以上应进行现金补偿情形时，招商蛇口、深圳招商地产按照其各自通过本次交易取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿数额，且互相之间不承担连带补偿责任。</p> <p>（三）减值测试</p> <p>在业绩承诺期最后一期届满时，招商积余将聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对通过本次交易取得的招商物业 100%股权进行减值测试并出具《减值测试报告》。如招商物业 100%股权业绩承诺期末减值额/交易价格>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则招商蛇口、深圳招商地产需另行补偿股份，补偿股份数量计算公式为：补偿股份数量=期末减值额/每股发行价格—补偿期限内已补偿股份总数。前述期末减值额为交易价格减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内招商物业股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。如招商蛇口、深圳招商地产持有的招商积余股份不足以实施上述减值测试补偿，则差额部分招商蛇口、深圳招商地产应当以现金方式予以补足，另需补偿的现金数计算公式为：应补偿金额=期末减值额—已补偿股份总数×本次发行价格—已补偿现金总额。减值补偿金额与业绩承诺补偿金额合计不应超过招商蛇口、深圳招商地产于本次交易中获得的总对价。</p> <p>（四）补偿的实施</p> <p>若出现招商蛇口、深圳招商地产应进行股份补偿的情形，招商积余应在对应专项审核意见出具后 45 日内就股票回购事宜召开股东大会，在股东大会审议通过该回购议案后 45 日内，以人民币 1.00 元的总价回购并注销招商蛇口、深圳招商地产应补偿的股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。自招商蛇口、深圳招商地产收到招商积余关于股份回购数量的书面通知至招商积余完成回购注销手续之间，该等应补偿股份不享有表决权 and 股利分配权等任何股东权利。招商蛇口、深圳招商地产保证于本次交易项下取得的上市公司对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；若未来质押对价股份，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。若出现招商蛇口、深圳招商地产应支付现金补偿的情形，则招商蛇口、深圳招商地产应在收到招商积余要求支付现金补偿的书面通知之后 30 日内将其应承担的现金补偿支付至招商积余指定的银行账户。</p> <p>（五）补偿限额</p> <p>1、股份补偿。补偿义务主体按照其各自通过本次交易取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿股份数，且互相之间不承担连带补偿责任。若招商积余在业绩承诺期内实施转增、送股的，则补偿义务主体当年应补偿的股份数量应相应调整，调整后的当年应补偿股份数计算公式如下：当年应补偿股份数（调整后）=当年应补偿的股份数（调整前）×（1+转增或送股比例），补偿义务主体累积补偿的股份数量亦随之进行调整。若招商积余在业绩承诺期内实施现金分红的，对于应补偿股份数量在回购股份实施前累积所获</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>现金分红的部分，补偿义务主体应相应返还给招商积余。该等返还不应视为招商蛇口、深圳招商地产已经支付等额的补偿款，也不影响招商蛇口、深圳招商地产实际应补偿的股份数和总金额。返还金额依据下列公式计算确定：返还金额=当期应补偿股份截至补偿前每股已分配现金股利（以税后金额为准）×当期应补偿股份数。补偿义务主体累积补偿股份数额不超过本次交易所获得的招商积余股份数（包括转增、送股所取得的股份）。</p> <p>2、现金补偿。发生现金补偿情形时，补偿义务主体按照其各自通过本次交易取得的招商积余股份数量占两者合计通过本次交易所取得招商积余股份数量的比例承担应补偿数额，且互相之间不承担连带补偿责任。</p> <p>3、减值测试。标的资产减值补偿与业绩承诺补偿合计不应超过补偿义务主体于本次交易中获得的总对价。</p>			
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	<p>根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后房地产业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再新取得房地产开发土地和在建项目；2、本次交易完成之后，本公司及下属企业中已完成房地产项目并且销售完毕的，将不再从事房地产开发业务，相关的房地产开发企业资质证书将在本次交易完成后的六个月内全部注销；3、因本公司的部分下属企业开发的房地产项目已接近尾声或暂不具备转让条件，因此未纳入本次交易的范围。本公司确认，在将前述项目竣工验收并将剩余房产销售完毕后的六个月内，本公司下属房地产开发企业的与房地产开发相关的企业资质证书亦将全部注销；或后续将从事房地产开发业务的项目公司对外转让后，本公司及下属企业均不会再次从事房地产开发业务。</p>	2016-09-29	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	<p>根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后资产经营业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再在市场上通过竞买获取新的土地使用权开发建设购物中心资产。2、本次交易完成之后，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。如根据经营发展需要和客户需求，本公司及下属子公司将通过输出管理的经营模式，对客户委托管理的购物中心进行资产经营运作。</p>	2016-10-18	持续有效	严格履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因	原预测披露日期	原预测披露索引
招商物业	2019年12月31日	2021年12月31日	21,500	29,323.89	不适用	2019年11月20日	巨潮资讯网：《发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

公司通过发行股份方式购买招商蛇口、深圳招商地产合计持有的招商物业 100% 股权交易已于 2019 年 12 月完成。根据招商蛇口、深圳招商地产与公司签订的《关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》相关约定，业绩补偿义务人招商蛇口、深圳招商地产承诺：若本次交易于 2019 年度实施完毕，招商物业在 2019 年度、2020 年度及 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招商物业扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为准。若招商物业在业绩承诺期内任一会计年度末的累积实际净利润数未达到累积承诺净利润数的，招商蛇口、深圳招商地产应按照《关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》相关约定优先以股份进行补偿。关于本次业绩承诺及补偿安排的具体内容详见本节“一、1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项”。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

根据德勤事务所审计，招商物业 2021 年度实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 29,323.89 万元，业绩承诺完成比例为 136.39%，达到本年度业绩承诺。

根据中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字[2022]第 372 号《招商局积余产业运营服务股份有限公司拟对合并招商局物业管理有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目资产评估报告》，经过商誉减值测试，按照资产组的预计未来现金流量及折现率计算现值，包含商誉的资产组可收回金额为 471,621.58 万元，高于账面价值 335,783.80 万元，相关商誉资产未出现减值损失。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

不适用

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

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

2018 年 12 月 7 日，财政部修订并发布了《企业会计准则 21 号—租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并执行企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年

1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。由于上述会计准则修订，公司需对原采用的租赁会计政策进行相应调整。

根据准则衔接规定，公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整 2021 年年初留存收益及财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息，期初留存收益及财务报表项目调整如下：

单位：元

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

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2021 年末公司纳入合并范围的子公司为 61 户，新增 6 户，新增明细如下：

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资主体	投资金额 (万元)	持股比例 (%)	合作方
深圳西部港口保安服务有限公司	安保服务	收购	招商物业	234.5	100	全资子公司
宁波招商物业管理有限公司	物业管理	新设	招商物业	50	100	全资子公司
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	资产管理	收购	招商九方	290	100	全资子公司
宁波招鄞商业管理有限公司	资产管理	新设	招商九方	80	80	宁波市鄞润商业管理有限公司
深圳招商华侨城物业管理有限公司	物业管理	其他	招商物业	原系合营公司，本年董事会改组取得控制权	50	华侨城物业（集团）有限公司
招商积余数字科技（南京）有限公司	物业管理	新设	招商积余	注册资本金 1,000 万元，暂未投入资本金	100	全资子公司

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
------------	--------------------

境内会计师事务所报酬（万元）	350
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴汪斌、罗薇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是

是否在审计期间改聘会计师事务所

否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

综合考虑公司的经营发展及对未来审计服务的需求，公司于 2021 年 12 月 24 日召开的 2021 年第二次临时股东大会审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》，同意变更德勤事务所为公司 2021 年度审计机构，审计费用预计为人民币 350 万元，其中财务报表审计费用为人民币 270 万元，内部控制审计费用为人民币 80 万元。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司聘请德勤事务所为公司 2021 年度内部控制审计会计师事务所，具体情况详见上文所述。

九、年度报告披露后面临退市情况

不适用

十、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
武汉招平海盈置业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	4,032	0.41%	4,032	否	转账	4,032	2021-3-23	巨潮资讯网
深圳市德瀚投资发展有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,937	0.40%	3,937	否	转账	3,937	2021-3-23	巨潮资讯网
招商证券股份有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,212	0.32%	3,212	否	转账	3,212	2021-3-23	巨潮资讯网
中航技易发投资有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	3,121	0.31%	3,121	否	转账	3,121	2021-3-23	巨潮资讯网
深圳市招华国际会展有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	2,539	0.26%	2,539	否	转账	2,539	2021-3-23	巨潮资讯网
沈阳招胜房地产开发有限公司	同一控制下关联方	购买商品	购买商品	按照市场价格执行	市场价格	2,489	0.44%	2,489	否	转账	2,489	2021-3-23	巨潮资讯网
广州招商房地产有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	2,396	0.24%	2,396	否	转账	2,396	2021-3-23	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	2,302	0.23%	2,302	否	转账	2,302	2021-3-23	巨潮资讯网
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	同一控制下关联方	销售商品	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	1,793	2.15%	1,793	否	转账	1,793	2021-3-23	巨潮资讯网
南京盛通房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,792	0.18%	1,792	否	转账	1,792	2021-3-23	巨潮资讯网

上海招商宝 欣置业有限 公司	同一控制 下关联方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,749	0.18%	1,749	否	转账	1,749	2021-3-23	巨潮资讯 网
武汉招商地 产古田置 业有限公司	同一控制 下关联方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,721	0.17%	1,721	否	转账	1,721	2021-3-23	巨潮资讯 网
重庆怡置招 商房地开 发有限公司	同一控制 下关联方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,693	0.17%	1,693	否	转账	1,693	2021-3-23	巨潮资讯 网
招商局地 产(烟台) 有限公司	同一控制 下关联方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,543	0.16%	1,543	否	转账	1,543	2021-3-23	巨潮资讯 网
重庆招商置 地开发有 限公司	同一控制 下关联方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,514	0.15%	1,514	否	转账	1,514	2021-3-23	巨潮资讯 网
深圳市招商 公寓发展 有限公司	同一控制 下关联方	房屋租 赁支出	房屋建筑 物	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,505	16.15%	1,505	否	转账	1,505	2021-3-23	巨潮资讯 网
深圳市招商 公寓发展 有限公司	同一控制 下关联方	购买商 品	购买商品	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,480	0.26%	1,480	否	转账	1,480	2021-3-23	巨潮资讯 网
赣州市天虹 百货实业 有限公司	同一控制 下关联方	销售商 品	销售商品	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,473	1.77%	1,473	否	转账	1,473	2021-3-23	巨潮资讯 网
湛江招商港 城投资有 限公司	同一控制 下关联方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,445	0.15%	1,445	否	转账	1,445	2021-3-23	巨潮资讯 网
成都招商博 时房地开 发有限公司	其他关联 方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,424	0.14%	1,424	否	转账	1,424	2021-3-23	巨潮资讯 网
武汉招平雍 荣置业有 限公司	其他关联 方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,392	0.14%	1,392	否	转账	1,392	2021-3-23	巨潮资讯 网
天虹数科商 业股份有 限公司	同一控制 下关联方	房屋租 赁收入	房屋建筑 物	按照市 场价格 执行	市场 价格	1,371	16.15%	1,371	否	转账	1,371	2021-3-23	巨潮资讯 网

深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一控制下关联方	房屋租赁收入	房屋建筑物	按照市场价格执行	市场价格	1,316	2.96%	1,316	否	转账	1,316	2021-3-23	巨潮资讯网
杭州南兴房地产开发有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,289	0.13%	1,289	否	转账	1,289	2021-3-23	巨潮资讯网
招商蛇口十堰置业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,252	0.13%	1,252	否	转账	1,252	2021-3-23	巨潮资讯网
广东国际大厦实业有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,249	0.13%	1,249	否	转账	1,249	2021-3-23	巨潮资讯网
天津招商泰达房地产开发有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,240	0.13%	1,240	否	转账	1,240	2021-3-23	巨潮资讯网
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	同一控制下关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,209	0.12%	1,209	否	转账	1,209	2021-3-23	巨潮资讯网
中国外运股份有限公司	同一控制下关联方	销售商品	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	1,190	1.43%	1,190	否	转账	1,190	2021-3-23	巨潮资讯网
厦门天马微电子公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,170	0.12%	1,170	否	转账	1,170	2021-3-23	巨潮资讯网
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	同一控制下关联方	购买商品	购买商品	按照市场价格执行	市场价格	1,106	0.20%	1,106	否	转账	1,106	2021-3-23	巨潮资讯网
深圳市太子湾商泰置业有限公司	其他关联方	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,103	0.11%	1,103	否	转账	1,103	2021-3-23	巨潮资讯网
赣州市天虹百货实业有限公司	同一控制下关联方	房屋租赁收入	房屋建筑物	按照市场价格执行	市场价格	1,103	2.48%	1,103	否	转账	1,103	2021-3-23	巨潮资讯网

成都招商远 康房地产开发 有限公司	其他关联 方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市 场 价 格	1,091	0.11%	1,091	否	转 账	1,091	2021-3-23	巨潮资 讯网
中航技进出 口有限责 任公司	其他关联 方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市 场 价 格	1,062	0.11%	1,062	否	转 账	1,062	2021-3-23	巨潮资 讯网
辽宁港口集 团有限公司	同一控制 下关联 方	销售商 品	销售商 品	按照市 场价格 执行	市 场 价 格	1,060	1.27%	1,060	否	转 账	1,060	2021-3-23	巨潮资 讯网
杭州星日房 地产开发有 限公司	同一控制 下关联 方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市 场 价 格	1,039	0.10%	1,039	否	转 账	1,039	2021-3-23	巨潮资 讯网
天虹数科商 业股份有限 公司	其他关联 方	提供劳 务	物业管理 业务	按照市 场价格 执行	市 场 价 格	1,016	0.10%	1,016	否	转 账	1,016	2021-3-23	巨潮资 讯网
合计				--	--	64,418	--	64,418	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行 总金额预计的，在报告期内的实际履行情 况				公司关联交易在报告期内的实际履行情况详见本报告第十节“财务报告之十二、关联 方及关联交易”中所述。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易 类型	关联交易内容	关联交易 定价原则	转让资产的 账面价值 (万元)	转让资产的 评估价值 (万元)	转让价格 (万元)	关联交易 结算方式	交易损益 (万元)
招商蛇口	母公司	收购股权	招商企管 100%股权	按评估价 确定	222.70	290.00	290.00	现金结算	-
深圳蛇口 港公安局	同一控制 下关联 方	收购资产	深圳西部港口保安服务 有限公司 100%股权	按评估价 确定	265.25	234.48	234.48	现金结算	-
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				不适用					
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无重大影响					
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情 况				不适用					

注 1：2021 年 3 月 3 日，公司全资子公司招商九方与招商蛇口签订协议，按资产评估日 2020 年 12 月 31 日的净资产支付现金购买招商蛇口持有的招商企管 100%股权，2021 年 3 月 12 日办理完成工商变更手续。

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

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

非经营性关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行存款	否	122,226.32	0	31,407.69	0.3%-2.025%	1,147.35	91,965.97
招商财务公司	同一控制下关联方	非银行金融机构存款	否	6.52	0	6.58	0.3%-1.755%	0.06	0
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行贷款	21,000.00	10,000.00	21,000.00	3.75%-4.9%	629.11	10,000.00
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款，该债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存入 金额 (万元)	本期合计取出 金额 (万元)	
招商财务公司	同一控制下关联方	100,000.00	0.3%-1.55%	6.52	0	6.58	0

授信业务

关联方	关联关系	业务类型	总额 (万元)	实际发生额 (万元)
招商财务公司	同一控制下关联方	授信	200,000	0

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用

7、其他重大关联交易

(1) 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。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，因此本金融服务交易构成公司关联交易。

截至报告期末，公司在招商财务公司的存款余额为0元，2021年累计存款利息为592.46元，未发生贷款业务。

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

(3) 2021年4月23日，公司2020年度股东大会审议通过了《关于2021年度在招商银行开展存贷款业务的议案》，公司在招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）开设了银行账户，并发生存款、贷款及其他相关业务，预计2021年度在招商银行开展存贷款业务的限额为：最高存款余额不超过人民币20亿元；最高综合授信额度不超过人民币5亿元。

公司及下属子公司将在股东大会审议通过的最高限额范围内，根据经营业务需要与招商银行签订协议并办理相关业务。具体内容详见公司于2021年3月23日披露的《关于2021年度在招商银行存贷款的关联交易公告》（公告编号：2021-27）。

截至2021年12月31日，公司及下属公司于招商银行存款余额919,659,742.52元，贷款余额100,000,000.00元，累计产生存款利息收入合计11,473,473.91元、贷款利息支出合计6,291,125.01元。

报告期内重大关联交易临时报告披露网站相关查询

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

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

① 受托管理商业项目：公司全资子公司招商九方受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城、大连花园城、珠海招商花园城、招商局广场、成都大魔方等35个商业项目。

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

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见财务报告“十三、关联方及关联交易”之“5、（3）”中所述。

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保 情况 (如有)	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
--										
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）				0	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）		0			
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）				0	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）		0			
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
赣州中航九 方商业有限 公司	2015年3 月31日	55,000.00	2015年3 月28日	20,750.00	连带责任 保证	无	被担保 方提供 反担保	自债务履行 期限届满之 日起两年	否	否
九江市九方 商业管理有 限公司	2017年4 月19日	50,000.00	2017年7 月26日	8,000.00		无	被担保 方提供 反担保	自债务履行 期限届满之 日起两年	否	否
中航物业	2019年11 月27日	80,000.00	2020年2 月14日	0.00		无	被担保 方提供 反担保	自债务履行 期限届满之 日起两年	是	否
中航物业	2020年4 月14日	20,000.00	2020年6 月9日	0.00		无	被担保 方提供 反担保	自债务履行 期限届满之 日起两年	是	否
中航物业	2021年3 月23日	80,000.00	2022年1 月27日	15,000.00		无	被担保 方提供 反担保	自债务履行 期限届满之 日起三年	否	否

			2022 年 2 月 21 日	10,000.00				自债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		80,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		0.00				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		285,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		28,750.00				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	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)		80,000.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		0.00				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		285,000.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		28,750.00				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				3.32%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				0						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0						
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				不适用						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用						

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

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

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

1、2020年10月16日，公司2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册发行中期票据和超短期融资券的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的中期票据。2021年1月，中国银行间市场交易商协会签发《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册。2021年2月2日，公司完成发行2021年度第一期中期票据。具体情况详见公司于2021年2月4日披露的《关于2021年度第一期中期票据发行结果的公告》（公告编号：2021-12）。

2、公司收并购情况

(1) 公司与上海航空工业（集团）有限公司于2021年12月签署了《产权交易合同》，公司支付现金受让公开挂牌转让的上航物业100%股权，受让价格为5,362万元。具体详见公司于2021年12月25日披露的《关于收购上海航空工业集团物业管理有限公司100%股权的自愿性信息披露公告》（公告编号：2021-65）。2022年1月12日，上海航空物业办理完成工商变更手续。

(2) 公司与中国南方航空集团有限公司于2021年12月签署了《产权交易合同》，公司支付现金受让南航物业95%股权，受让价格为23,000万元。本次收购完成后，公司将持有南航物业95%股权，中国南方航空集团有限公司持有南航物业5%股权。具体详见公司于2021年12月30日披露的《关于收购中国南航集团物业管理有限公司95%股权的自愿性信息披露公告》（公告编号：2021-67）。2022年2月16日，南航物业办理完成工商变更手续，并更名为招商积余南航（广州）物业服务有限公司。

(3) 公司与金尊公司、深圳汇勤于2021年12月签署了《深圳市汇勤物业管理有限公司之增资协议》和《深圳市汇勤物业管理有限公司之股东协议》，公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资，本次增资完成后，公司将持有深圳汇勤65%股权，金尊公司持有深圳汇勤35%股权。公司将聘请评估机构就标的公司截至2021年12月31日的估值出具相关评估报告，本次增资价格将以公司聘请的评估机构出具的、并经有权国有资产管理单位招商局集团有限公司备案的评估报告为基础，公司与金尊公司协商确定。具体详见公司于2021年12月31日披露的《关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的公告》（公告编号：2021-68）。截至报告披露日，该股权增资事项正在推进中。

十七、公司子公司重大事项

不适用

十八、报告期内重要披露事项

公告编号	重要事项概述	披露日期
2021-01	关于公开招聘总经理候选人的公告	2021-01-04
2021-02	第九届董事会第十四次会议决议（通讯表决）公告	2021-01-20
2021-03	关于下属企业向关联方借款的关联交易公告	2021-01-20
2021-04	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知	2021-01-20
2021-05	关于发行中期票据和超短期融资券获准注册的公告	2021-01-21
2021-06	第九届董事会第十五次会议决议（通讯表决）公告	2021-01-25
2021-07	关于公司董事、总经理辞职及聘任新任总经理的公告	2021-01-25
2021-08	关于 2021 年第一次临时股东大会增加临时议案的公告	2021-01-25
2021-09	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的补充通知	2021-01-25
2021-10	2020 年度业绩预告	2021-01-29
2021-11	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的提示性公告	2021-01-29
2021-12	关于 2021 年度第一期中期票据发行结果的公告	2021-02-04
2021-13	关于公司高级管理人员亲属短线交易的公告	2021-02-04
2021-14	2021 年第一次临时股东大会决议公告	2021-02-05
2021-15	第九届董事会第十六次会议决议（通讯表决）公告	2021-02-06
2021-16	关于“16 积余债”公司债券本息兑付暨摘牌公告	2021-02-22
2021-17	关于放弃股权收购机会的公告	2021-03-03
2021-18	第九届董事会第十七次会议决议（通讯表决）公告	2021-03-06
2021-19	关于董事长辞职及选举新任董事长的公告	2021-03-06
2021-20	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间过半的进展公告	2021-03-08
2021-21	关于放弃股权收购机会的进展公告	2021-03-08
2021-22	关于召开 2020 年度业绩说明会并征集问题的公告	2021-03-18
2021-23	第九届董事会第十八次会议决议公告	2021-03-23
2021-24	第九届监事会第六次会议决议公告	2021-03-23
2021-25	2020 年年度报告摘要	2021-03-23
2021-26	关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2021-03-23
2021-27	关于 2021 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2021-03-23
2021-28	关于为中航物业贷款提供担保的公告	2021-03-23

2021-29	关于招商物业 2020 年度业绩承诺实现情况的说明	2021-03-23
2021-30	关于拟续聘 2021 年度财务及内控审计机构的公告	2021-03-23
2021-31	关于与招商局集团及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2021-03-23
2021-32	关于与中航国际及其下属企业间日常关联交易事项的公告	2021-03-23
2021-33	第九届董事会第十九次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-02
2021-34	第九届监事会第七次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-02
2021-35	关于董事辞职并增补董事的公告	2021-04-02
2021-36	关于监事辞职并增补监事的公告	2021-04-02
2021-37	关于召开 2020 年度股东大会的通知	2021-04-02
2021-38	2021 年第一季度业绩预告	2021-04-14
2021-39	关于召开 2020 年度股东大会的提示性公告	2021-04-17
2021-40	第九届董事会第二十次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-20
2021-41	第九届监事会第八次会议决议（通讯表决）公告	2021-04-20
2021-42	关于会计政策变更的公告	2021-04-20
2021-43	2021 年第一季度报告正文	2021-04-20
2021-44	2020 年度股东大会决议公告	2021-04-24
2021-45	第九届董事会第二十一次会议决议公告	2021-04-24
2021-46	第九届监事会第九次会议决议公告	2021-04-24
2021-47	关于 2021 年度第一期超短期融资券发行结果的公告	2021-06-02
2021-48	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间届满及下期减持计划的预披露公告	2021-06-05
2021-49	2020 年年度利润分配实施公告	2021-06-09
2021-50	第九届董事会第二十二次会议决议（通讯表决）公告	2021-06-17
2021-51	第九届董事会第二十三次会议决议（通讯表决）公告	2021-08-17
2021-52	2021 年半年度报告摘要	2021-08-17
2021-53	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间过半的进展公告	2021-09-29
2021-54	第九届董事会第二十四次会议决议（通讯表决）公告	2021-10-28
2021-55	2021 年第三季度报告	2021-10-28
2021-56	关于参加 2021 深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动的公告	2021-11-27
2021-57	第九届董事会第二十五次会议决议（通讯表决）公告	2021-12-09
2021-58	关于拟变更会计师事务所的公告	2021-12-09
2021-59	关于修订《独立董事工作制度》的公告	2021-12-09
2021-60	关于召开 2021 年第二次临时股东大会的通知	2021-12-09
2021-61	关于召开 2021 年第二次临时股东大会的提示性公告	2021-12-18

2021-62	第九届董事会第二十六次会议决议（通讯表决）公告	2021-12-25
2021-63	关于修订《投资性房地产公允价值计量管理规范》的公告	2021-12-25
2021-64	2021 年第二次临时股东大会决议公告	2021-12-25
2021-65	关于收购上海航空工业集团物业管理有限公司 100%股权的自愿性信息披露公告	2021-12-25
2021-66	关于持股 5%以上股东股份减持计划时间届满的公告	2021-12-29
2021-67	关于收购中国南航集团物业管理有限公司 95%股权的自愿性信息披露公告	2021-12-30
2021-68	关于拟对深圳市汇勤物业管理有限公司增资的公告	2021-12-31

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	393,482,894	37.11%				+3,675	+3,675	393,486,569	37.11%
1、国家持股									
2、国有法人持股	393,384,644	37.10%						393,384,644	37.10%
3、其他内资持股	98,250	0.01%				+3,675	+3,675	101,925	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	98,250	0.01%				+3,675	+3,675	101,925	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	666,863,166	62.89%				-3,675	-3,675	666,859,491	62.89%
1、人民币普通股	666,863,166	62.89%				-3,675	-3,675	666,859,491	62.89%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,060,346,060	100.00%						1,060,346,060	100.00%

股份变动的原因

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

股份变动的批准情况

不适用

股份变动的过户情况

不适用

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

不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商蛇口	354,046,180	0	0	354,046,180	公司 2019 年发行股份购买资产时做出限售承诺	2022 年 12 月 5 日
深圳招商地产	39,338,464	0	0	39,338,464		
陈海照	0	3,300	0	3,300	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售
唐 坚	0	375	0	375		
杨 祥	8,250	0	0	8,250		
张秀成	7,500	0	0	7,500		
石正林	82,500	0	0	82,500		
合计	393,482,894	3,675	0	393,486,569	--	--

(1) 石正林先生于 2021 年 1 月 22 日辞去公司董事、总经理职务，其所持 110,000 股公司股份将严格按照相关监管法规进行管理。

(2) 陈海照先生于 2021 年 1 月 24 日担任公司总经理职务，并于 2021 年 2 月 4 日被选举为公司董事，其持有 4,400 股公司股份。唐坚女士于 2021 年 4 月 23 日被选举为公司监事，其持有 500 股公司股份。前述股份将严格按照相关监管法规进行管理。

二、证券发行与上市情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	18,174	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	18,347	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	0	354,046,180	149,087,820		0.00
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	-74,500	0	120,005,789		0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0	39,338,464	0		0
西藏赢悦投资管理有限公司	国有法人	2.00%	21,206,920	21,206,920	0	21,206,920		0
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.78%	18,852,793	18,852,793	0	18,852,793		0
中国建设银行股份有限公司—汇添富消费行业混合型证券投资基金	其他	1.51%	16,000,053	-1,999,990	0	16,000,053		0

阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	6,897,174	0	14,955,945		0
交通银行股份有限公司－汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	其他	1.23%	13,000,030	-1,000,000	0	13,000,030		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	1.07%	11,377,958	-21,285,020	0	11,377,958		0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.05%	11,175,943	-3,626,522	0	11,175,943		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司。西藏赢悦投资管理有限公司与深圳中航城发展有限公司同为保利发展控股集团股份有限公司下属企业。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东存在回购专户的特别说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	149,087,820	人民币普通股	149,087,820					
中国航空技术深圳有限公司	12,005,789	人民币普通股	12,005,789					
西藏赢悦投资管理有限公司	21,206,920	人民币普通股	21,206,920					
中国工商银行股份有限公司－广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	18,852,793	人民币普通股	18,852,793					
中国建设银行股份有限公司－汇添富消费行业混合型证券投资基金	16,000,053	人民币普通股	16,000,053					
阿布达比投资局	14,955,945	人民币普通股	14,955,945					
交通银行股份有限公司－汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	13,000,030	人民币普通股	13,000,030					
深圳中航城发展有限公司	11,377,958	人民币普通股	11,377,958					
香港中央结算有限公司	11,175,943	人民币普通股	11,175,943					
上海景林资产管理有限公司－景林全球基金	10,167,600	人民币普通股	10,167,600					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司。西藏赢悦投资管理有限公司与深圳中航城发展有限公司同为保利发展控股集团股份有限公司下属企业。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无							

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
招商蛇口	许永军	1992 年 2 月 19 日	914400001000114606	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮

				轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	公司控股股东招商蛇口持有招商局置地有限公司 74.35%股份。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

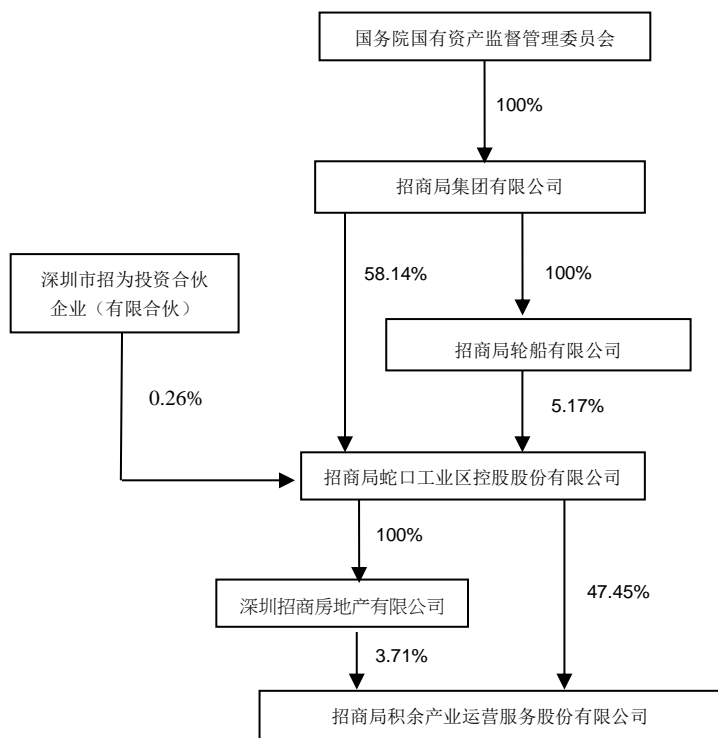
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务（港口、公路、能源运输及物流）、金融投资与管理、房地产开发与经营等
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	公司实际控制人招商局集团持有招商局港口集团股份有限公司 81.92%股份；持有营口港务股份有限公司 78.29%股份；持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有辽宁港口股份有限公司 69.15%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口控股有限公司 65.69%股份；持有中国外运股份有限公司 57.64%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.26%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商局商业房地产投资信托基金 35.50%股份；持有博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 32.00%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 26.64%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.49%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.29%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有山西路桥股份有限公司 9.59%股份；持有齐鲁高速公路股份有限公司 8.70%股份；持有深圳高速公路股份有限公司 8.12%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有攀钢集团钒钛资源股份有限公司 6.00%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 5.00%股份；持有 Linklogis Inc.2.43%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有国际商业结算控股有限公司 2.10%股份；持有浙江沪杭甬高速公路股份有限公司 1.66%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.02%股份；持有 JD Logistics, Inc.0.62%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有海通证券股份有限公司 0.11%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.10%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有中国国际航空股份有限公司 0.02%股份；持有中国银行股份有限公司 0.01%股份。			

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

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

不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
中国航空技术深圳有限公司 (持股 11.32%)	由镭	1982 年 12 月 1 日	100,000 万元	经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；卫星通信技术开发、技术转让、技术咨询；卫星通信系统集成及技术服务；软件的技术开发与技术服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：卫星通信设备系统的研发、销售、安装、调试、运营和检测；通信设备及元器件研发、销售、安装、调试及检测；增值电信业务。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告第六节之“一、承诺事项履行情况”。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

不适用

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局积余产业运营服务股份有限公司 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	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	0.00	4.20%	按年付息，到期一次性还本	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						
适用的交易机制			--						
是否存在终止上市交易的风险和应对措施			不适用						

逾期未偿还债券

不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

报告期内，公司已按期完成公司债券的兑付摘牌工作，未触发投资者选择权条款、投资者保护条款。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	华创证券有限责任公司	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 座 19 层	--	任旷、程利	0755-88309300

报告期内上述机构是否发生变化

否

4、募集资金使用情况

单位：元

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

招商局积余产业运营服务股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	1,488,000,000	1,488,000,000	0	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账户存储三方监管协议》，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，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。该债券已于 2021 年 3 月 1 日到期，完成本息兑付并摘牌，监管账户已注销。	不适用	是
---	---------------	---------------	---	---	-----	---

募集资金用于建设项目

不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

不适用

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

报告期内，公司偿债机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

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

公司不存在逾期未偿还债券

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

公司已发行的非金融企业债务融资工具未设置投资者选择权条款。

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

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	--	刘旭冉	010-66428877
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	--	刘旭冉	010-66428877

报告期内上述机构是否发生变化

否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	150,000.00	150,000.00	0.00	正常	无	是
招商局积余产业运营服务股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	30,000.00	30,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果未发生调整。

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

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

主体评级	2020年10月21日	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司	长期信用评级
------	-------------	-----	----	----	-----------------	--------

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

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

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

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	126.64%	96.59%	30.05%
资产负债率	48.85%	49.10%	-0.25%
速动比率	94.03%	68.48%	25.55%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	36,530.16	38,584.73	-5.32%
EBITDA 全部债务比	11.84%	11.14%	0.70%
利息保障倍数	6.17	4.41	39.91%
现金利息保障倍数	7.86	7.29	7.82%
EBITDA 利息保障倍数	6.72	4.82	39.42%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

第十节 财务报告

审计报告

德师报（审）字（22）字第 P01392 号
（第 1 页，共 4 页）

招商局积余产业运营服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商积余 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1、 商誉减值

如财务报表附注八、14 所述，2021 年 12 月 31 日，招商积余合并财务报表中列报的商誉为人民币 2,565,188,788.24 元。招商积余管理层在对商誉进行减值测试时采用预计未来现金流量的现值确定相关资产组的可收回金额，其中未来现金流量的预测及其现值的计算使用了包括增长率及折现率等在内的关键假设。鉴于商誉金额重大，且管理层在进行商誉减值测试时需要作出重大判断和估计，我们将商誉减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报（审）字（22）字第 P01392 号
（第 2 页，共 4 页）

三、关键审计事项 - 续

1、商誉减值 - 续

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

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

2、投资性房地产期末计量

如财务报表附注八、10 所述，2021 年 12 月 31 日，招商积余合并财务报表中列报的投资性房地产为人民币 6,993,606,701.24 元。招商积余采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计，因此我们将投资性房地产后续计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

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

审计报告 - 续

德师报（审）字（22）字第 P01392 号
（第 3 页，共 4 页）

四、其他信息

招商积余管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督招商积余的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 - 续

德师报（审）字（22）字第 P01392 号
（第 4 页，共 4 页）

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

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

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

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

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师 吴汪斌
（项目合伙人）

中国注册会计师 罗薇

2022 年 3 月 16 日

2021年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数 (已重述)	上年年末数 (已重述)
流动资产：				
货币资金	八、1	2,060,419,850.43	2,305,079,751.17	2,305,079,751.17
应收票据	八、2	29,438,968.83	30,835,098.66	30,835,098.66
应收账款	八、3	1,510,661,060.07	1,129,429,001.54	1,129,429,001.54
预付款项	八、4	111,814,782.62	98,343,523.84	98,343,523.84
其他应收款	八、5	652,486,732.55	497,129,939.84	497,129,939.84
存货	八、6	1,390,022,947.54	1,574,701,136.54	1,574,701,136.54
其他流动资产	八、7	77,362,195.97	114,164,330.74	114,164,330.74
流动资产合计		5,832,206,538.01	5,749,682,782.33	5,749,682,782.33
非流动资产：				
长期股权投资	八、8	50,061,356.81	124,187,874.60	124,187,874.60
其他权益工具投资	八、9	-	2,571,081.18	2,571,081.18
投资性房地产	八、10	6,993,606,701.24	6,889,222,964.81	6,889,222,964.81
固定资产	八、11	565,194,268.75	584,271,051.58	584,271,051.58
在建工程		5,343,300.00	-	-
使用权资产	八、12	74,454,704.60	64,994,590.64	-
无形资产	八、13	21,053,859.78	22,858,275.09	22,858,275.09
商誉	八、14	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24	2,565,188,788.24
长期待摊费用	八、15	122,454,726.70	130,826,987.46	130,826,987.46
递延所得税资产	八、16	28,579,053.78	20,443,262.56	20,443,262.56
其他非流动资产	八、17	507,368,000.00	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		10,933,304,759.90	10,604,258,876.16	10,539,264,285.52
资产总计		16,765,511,297.91	16,353,941,658.49	16,288,947,067.85

2021年12月31日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数 (已重述)	上年年末数 (已重述)
流动负债：				
短期借款	八、19	200,228,738.89	360,400,555.55	360,400,555.55
应付账款	八、20	1,040,642,434.58	774,979,071.80	774,979,071.80
预收款项	八、21	4,054,992.06	2,666,030.37	2,666,030.37
合同负债	八、22	691,598,643.58	626,858,312.42	626,858,312.42
应付职工薪酬	八、23	647,758,283.38	634,718,962.35	634,718,962.35
应交税费	八、24	164,096,931.60	102,112,245.99	102,112,245.99
其他应付款	八、25	1,309,821,558.18	1,824,174,933.38	1,824,174,933.38
一年内到期的非流动负债	八、26	203,113,775.61	1,600,095,843.10	1,588,358,885.86
其他流动负债	八、27	344,098,242.39	38,401,592.26	38,401,592.26
流动负债合计		4,605,413,600.27	5,964,407,547.22	5,952,670,589.98
非流动负债：				
长期借款	八、28	624,000,000.00	1,143,944,444.45	1,143,944,444.45
应付债券	八、29	1,500,000,000.00	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债	八、30	72,081,588.29	62,326,364.82	-
长期应付款	八、31	74,632,360.97	57,265,221.89	57,265,221.89
预计负债	八、32	6,570,957.41	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	八、33	51,600,000.00	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	八、16	843,898,507.81	788,627,005.83	788,627,005.83
其他非流动负债	八、34	411,895,000.00	-	-
非流动负债合计		3,584,678,414.48	2,107,683,036.99	2,045,356,672.17
负债合计		8,190,092,014.75	8,072,090,584.21	7,998,027,262.15
股东权益：				
股本	八、35	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积	八、36	3,067,633,031.97	3,082,792,492.98	3,082,792,492.98
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	八、37	-1,130,121.30	-1,192,481.11	-1,192,481.11
专项储备	八、38	-	-	-
盈余公积	八、39	494,807,804.02	441,469,735.07	441,469,735.07
未分配利润	八、40	4,039,285,375.00	3,716,868,659.34	3,725,887,873.18
归属于母公司股东权益合计		8,660,942,149.69	8,300,284,466.28	8,309,303,680.12
少数股东权益		-85,522,866.53	-18,433,392.00	-18,383,874.42
股东权益合计		8,575,419,283.16	8,281,851,074.28	8,290,919,805.70
负债和股东权益总计		16,765,511,297.91	16,353,941,658.49	16,288,947,067.85

附注为财务报表的组成部分，本财务报表由下列负责人签署：

聂黎明

法定代表人

陈海照

主管会计工作负责人

张秀成

会计机构负责人

2021年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数	上年年末数
流动资产：				
货币资金		1,074,455,817.09	625,943,726.48	625,943,726.48
应收账款		12,466,353.26	-	-
预付款项		2,537,518.55	-	-
其他应收款	十七、1	4,110,197,731.96	3,823,644,479.98	3,823,644,479.98
存货		21,925,646.28	21,925,646.28	21,925,646.28
其他流动资产		227,577.27	970,209.65	970,209.65
流动资产合计		5,221,810,644.41	4,472,484,062.39	4,472,484,062.39
非流动资产：				
长期股权投资	十七、2	7,484,978,614.28	6,988,006,953.08	6,988,006,953.08
投资性房地产		709,140,300.00	673,311,163.55	673,311,163.55
固定资产		11,916,127.81	12,906,432.07	12,906,432.07
无形资产		1,371,900.20	1,467,737.72	1,467,737.72
长期待摊费用		102,115.03	176,723.31	176,723.31
递延所得税资产		79,886.56	1,546,175.41	1,546,175.41
其他非流动资产		483,314,000.00	199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		8,690,902,943.88	7,877,109,185.14	7,877,109,185.14
资产总计		13,912,713,588.29	12,349,593,247.53	12,349,593,247.53

2021年12月31日

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数	上年年末数
流动负债：				
短期借款		200,228,738.89	210,240,625.00	210,240,625.00
预收款项		203,585.51	-	-
应付职工薪酬		27,211,302.33	30,109,676.96	30,109,676.96
应交税费		922,149.17	572,926.90	572,926.90
其他应付款		2,321,104,974.97	1,543,464,331.60	1,543,464,331.60
一年内到期的非流动负债		57,903,691.67	1,470,433,925.00	1,470,433,925.00
其他流动负债		307,680,191.89		
流动负债合计		2,915,254,634.43	3,254,821,485.46	3,254,821,485.46
非流动负债：				
长期借款		142,000,000.00	146,000,000.00	146,000,000.00
应付债券		1,500,000,000.00	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38	5,786,419.38
递延所得税负债		167,299,537.57	158,586,192.06	158,586,192.06
其他非流动负债		2,000,000.00	-	-
非流动负债合计		1,817,085,956.95	310,372,611.44	310,372,611.44
负债合计		4,732,340,591.38	3,565,194,096.90	3,565,194,096.90
股东权益：				
股本		1,060,346,060.00	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积		4,424,705,699.00	4,424,705,699.00	4,424,705,699.00
减：库存股		-	-	-
盈余公积		456,141,171.82	402,803,102.87	402,803,102.87
未分配利润		3,239,180,066.09	2,896,544,288.76	2,896,544,288.76
股东权益合计		9,180,372,996.91	8,784,399,150.63	8,784,399,150.63
负债和股东权益总计		13,912,713,588.29	12,349,593,247.53	12,349,593,247.53

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数 (已重述)
一、营业总收入		10,590,930,092.88	8,651,160,646.79
其中：营业收入	八、41	10,590,930,092.88	8,651,160,646.79
减：营业总成本		9,133,467,503.07	7,473,057,200.82
其中：营业成本	八、41	9,133,467,503.07	7,473,057,200.82
税金及附加	八、42	92,150,708.46	75,049,653.59
销售费用	八、43	86,728,893.51	64,133,154.72
管理费用	八、44	386,834,756.72	348,859,494.50
研发费用	八、45	37,537,371.86	19,621,974.94
财务费用	八、46	132,494,562.74	178,063,716.86
其中：利息费用		144,387,580.24	184,670,460.14
利息收入		25,587,223.90	16,219,895.99
加：其他收益	八、47	71,336,112.06	90,568,937.41
投资收益	八、48	4,481,514.03	3,919,643.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,481,514.03	3,845,454.20
公允价值变动收益（损失）	八、49	106,699,059.84	-5,696.08
信用减值利得（损失）	八、50	-50,308,078.62	12,469,090.21
资产减值利得（损失）	八、51	-110,335,514.80	2,637,665.98
资产处置收益（损失）	八、52	1,069,027.86	-242,772.97

2021年12月31日止年度

合并利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数 (已重述)
二、营业利润		744,658,416.89	601,722,319.56
加：营业外收入	八、53	11,888,259.18	33,789,222.49
减：营业外支出	八、54	10,174,395.86	6,555,858.28
三、利润总额		746,372,280.21	628,955,683.77
减：所得税费用	八、55	293,731,608.62	217,970,333.24
四、净利润		452,640,671.59	410,985,350.53
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		512,870,409.02	437,412,496.28
2. 少数股东损益（净亏损）		-60,229,737.43	-26,427,145.75
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		452,640,671.59	410,985,350.53
2. 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额	八、37	353,578.58	-1,128,166.52
归属于母公司所有者的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		205,585.79	-98,176.15
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		205,585.79	-98,176.15
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		147,992.79	-1,029,990.37
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		147,992.79	-1,029,990.37
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		452,994,250.17	409,857,184.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		513,223,987.60	436,284,329.76
归属于少数股东的综合收益总额		-60,229,737.43	-26,427,145.75
七、每股收益			
基本每股收益		0.4837	0.4125
稀释每股收益		0.4837	0.4125

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	十七、3	76,653,150.92	26,196,910.83
减：营业成本	十七、3	40,755,557.57	1,992,363.09
税金及附加		1,388,617.13	1,034,189.44
管理费用		67,887,010.06	72,599,351.06
财务费用		37,071,490.22	24,535,895.60
其中：利息费用		103,982,508.35	98,567,085.91
利息收入		68,895,108.93	74,121,746.61
加：其他收益		141,855.12	1,645,603.90
投资收益	十七、4	578,092,844.15	477,390,716.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,565,654.60	-111,350.39
公允价值变动收益		32,237,936.45	-
信用减值利得（损失）		-12,876.61	66,134.11
资产处置收益（损失）		-42,555.50	-
二、营业利润		539,967,679.55	405,137,565.89
加：营业外收入		3,592,644.27	2,959,134.51
减：营业外支出		-	392.97
三、利润总额		543,560,323.82	408,096,307.43
减：所得税费用		10,179,634.36	4,960,713.23
四、净利润		533,380,689.46	403,135,594.20
持续经营净利润		533,380,689.46	403,135,594.20
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		533,380,689.46	403,135,594.20

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数 (已重述)
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		11,781,645,781.25	9,891,122,976.60
收到的税费返还		17,680,071.36	127,961.23
收到其他与经营活动有关的现金	八、56	1,491,096,609.57	1,793,480,208.38
经营活动现金流入小计		13,290,422,462.18	11,684,731,146.21
购买商品、接受劳务支付的现金		5,656,147,051.26	4,933,283,669.49
支付给职工及为职工支付的现金		3,859,952,133.75	3,341,759,885.30
支付的各项税费		588,824,736.76	507,555,892.31
支付其他与经营活动有关的现金	八、56	2,482,754,862.81	1,909,812,922.49
经营活动现金流出小计		12,587,678,784.58	10,692,412,369.59
经营活动产生的现金流量净额	八、56	702,743,677.60	992,318,776.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,579,441.60	-
取得投资收益收到的现金		482,742.97	27,254,228.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		856,708.56	136,324.40
收到其他与投资活动有关的现金	八、56	11,039,214.74	-
投资活动现金流入小计		25,958,107.87	27,390,553.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,581,800.40	35,301,324.57
投资支付的现金		18,140,000.00	4,960,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		37,118.99	-
支付其他与投资活动有关的现金	八、56	283,620,000.00	-
投资活动现金流出小计		320,378,919.39	40,261,324.57
投资活动产生的现金流量净额		-294,420,811.52	-12,870,771.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		200,000.00	5,470,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		200,000.00	3,470,000.00
取得借款收到的现金		2,098,275,000.00	660,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	八、56	-	87,500,000.00
筹资活动现金流入小计		2,098,475,000.00	752,970,000.00
偿还债务支付的现金		2,388,166,666.67	1,516,073,897.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		266,090,504.48	306,747,465.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,866,175.27	13,230,156.78
支付其他与筹资活动有关的现金	八、56	86,940,684.97	1,586,083.15
筹资活动现金流出小计		2,741,197,856.12	1,824,407,446.26
筹资活动产生的现金流量净额		-642,722,856.12	-1,071,437,446.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	67,785.17
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	八、55	-234,399,990.04	-91,921,655.85
加：年初现金及现金等价物余额	八、56	2,275,518,841.03	2,367,440,496.88
六、年末现金及现金等价物余额	八、56	2,041,118,850.99	2,275,518,841.03

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		56,180,158.97	16,139,126.24
收到的税费返还		648,255.18	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,533,416,973.90	412,676,041.80
经营活动现金流入小计		1,590,245,388.05	428,815,168.04
购买商品、接受劳务支付的现金		22,115,366.45	26,701,285.27
支付给职工及为职工支付的现金		52,377,625.82	43,304,000.96
支付的各项税费		3,199,842.43	4,541,851.39
支付其他与经营活动有关的现金		729,073,634.40	179,781,882.98
经营活动现金流出小计		806,766,469.10	254,329,020.60
经营活动产生的现金流量净额	十七、5	783,478,918.95	174,486,147.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,093,993.40	-
取得投资收益收到的现金		576,527,189.55	502,584,862.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		75,937,214.94	-
投资活动现金流入小计		663,586,397.89	502,584,862.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		154,588.62	184,009.26
投资支付的现金		590,000,000.00	75,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		561,300,000.00	-
投资活动现金流出小计		1,151,454,588.62	75,184,009.26
投资活动产生的现金流量净额		-487,868,190.73	427,400,853.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		2,098,275,000.00	410,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	87,500,000.00
筹资活动现金流入小计		2,098,275,000.00	497,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,730,000,000.00	705,101,675.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		215,373,637.61	193,981,183.24
筹资活动现金流出小计		1,945,373,637.61	899,082,858.24
筹资活动产生的现金流量净额		152,901,362.39	-401,582,858.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-0.45
五、现金及现金等价物净增加额	十七、5	448,512,090.61	200,304,141.81
加：年初现金及现金等价物余额	十七、5	625,943,726.48	425,639,584.67
六、年末现金及现金等价物余额	十七、5	1,074,455,817.09	625,943,726.48

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额														
	归属于母公司股东权益													少数 股东权益	股东 权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中：外币报 表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配 利润	小计			
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,082,792,492.98	-	-1,192,481.11	-1,278,114.09	-	441,469,735.07	3,725,887,873.18	8,309,303,680.12	-18,383,874.42	8,290,919,805.70	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,019,213.84	-9,019,213.84	-49,517.58	-9,068,731.42	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,082,792,492.98	-	-1,192,481.11	-1,278,114.09	-	441,469,735.07	3,716,868,659.34	8,300,284,466.28	-18,433,392.00	8,281,851,074.28	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-15,159,461.01	-	62,359.81	147,992.79	-	53,338,068.95	322,416,715.66	360,657,683.41	-67,089,474.53	293,568,208.88	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	353,578.58	147,992.79	-	-	512,870,409.02	513,223,987.60	-60,229,737.43	452,994,250.17	
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-15,159,461.01	-	-	-	-	-	-	-15,159,461.01	5,698,816.97	-9,460,644.04	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000.00	200,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-15,159,461.01	-	-	-	-	-	-	-15,159,461.01	5,498,816.97	-9,660,644.04	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,338,068.95	-190,744,912.13	-137,406,843.18	-12,558,554.07	-149,965,397.25	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,338,068.95	-53,338,068.95	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-137,406,843.18	-137,406,843.18	-12,558,554.07	-149,965,397.25	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-291,218.77	-	-	-	291,218.77	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-291,218.77	-	-	-	291,218.77	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	31,394,127.53	-	-	31,394,127.53	-	31,394,127.53	
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,394,127.53	-	-31,394,127.53	-	-31,394,127.53		
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,633,031.97	-	-1,130,121.30	-1,130,121.30	-	494,807,804.02	4,039,285,375.00	8,660,942,149.69	-85,522,866.53	8,575,419,283.16	

2021年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额(已重述)													少数 股东权益	股东 权益合计
	归属于母公司股东权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中：外币报 表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配 利润				
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,085,335,971.58	-	-64,314.59	-248,123.72	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,085,335,971.58	-	-64,314.59	-248,123.72	-	401,156,175.65	3,436,866,631.85	7,983,640,524.49	18,510,860.84	8,002,151,385.33	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-2,543,478.60	-	-1,128,166.52	-1,029,990.37	-	40,313,559.42	289,021,241.33	325,663,155.63	-36,894,735.26	288,768,420.37	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-1,128,166.52	-1,029,990.37	-	-	437,412,496.28	436,284,329.76	-26,427,145.75	409,857,184.01	
(二) 股东投入和减少股本	-	-	-	-	-2,543,478.60	-	-	-	-	-	-	-2,543,478.60	3,470,000.00	926,521.40	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,470,000.00	3,470,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 同一控制下企业合并	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	
5. 其他	-	-	-	-	-4,543,478.60	-	-	-	-	-	-	-4,543,478.60	-	-4,543,478.60	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,313,559.42	-148,391,254.95	-108,077,695.53	-13,937,589.51	-122,015,285.04	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,313,559.42	-40,313,559.42	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-108,077,695.53	-108,077,695.53	-13,937,589.51	-122,015,285.04	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	37,684,192.49	-	-	37,684,192.49	-	37,684,192.49	
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-37,684,192.49	-	-	-37,684,192.49	-	-37,684,192.49	
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,082,792,492.98	-	-1,192,481.11	-1,278,114.09	-	441,469,735.07	3,725,887,873.18	8,309,303,680.12	-18,383,874.42	8,290,919,805.70	

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	402,803,102.87	2,896,544,288.76	8,784,399,150.63
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	402,803,102.87	2,896,544,288.76	8,784,399,150.63
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,338,068.95	342,635,777.33	395,973,846.28
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	533,380,689.46	533,380,689.46
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,338,068.95	-190,744,912.13	-137,406,843.18
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,338,068.95	-53,338,068.95	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-137,406,843.18	-137,406,843.18
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	87,276.58	-	-	87,276.58
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-87,276.58	-	-	-87,276.58
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	456,141,171.82	3,239,180,066.09	9,180,372,996.91

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,427,401,919.20	-	-	-	-	362,489,543.45	2,639,756,859.98	8,489,994,382.63
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,427,401,919.20	-	-	-	-	362,489,543.45	2,639,756,859.98	8,489,994,382.63
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-2,696,220.20	-	-	-	-	40,313,559.42	256,787,428.78	294,404,768.00
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403,135,594.20	403,135,594.20
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-2,696,220.20	-	-	-	-	-	-	-2,696,220.20
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-2,696,220.20	-	-	-	-	-	-	-2,696,220.20
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,313,559.42	-146,348,165.42	-106,034,606.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,313,559.42	-40,313,559.42	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-106,034,606.00	-106,034,606.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	60,838.37	-	-	60,838.37
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-60,838.37	-	-	-60,838.37
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	402,803,102.87	2,896,544,288.76	8,784,399,150.63

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

1. 公司概况

招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）于1994年3月30日经深圳市人民政府以深府函（1994）13号文批准设立。公司前身原名“深圳南光（集团）股份有限公司”。

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

经本公司2007年第二次临时股东大会同意，本公司名称由“深圳市南光（集团）股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

经本公司2010年第一次临时股东大会同意，本公司名称由“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

2018年5月29日，经本公司2018年第一次临时股东大会同意，本公司名称由“中航地产股份有限公司”变更为“中航善达股份有限公司”。

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

2019年11月19日，根据本公司2019年第四次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中航善达股份有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2019】2337号）核准，本公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行354,046,180股股份，向深圳招商房地产有限公司发行39,338,464股股份，合计共发行393,384,644股股份用于购买招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）100%股权。至此，本公司股份总额为1,060,346,060股，招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接和间接合计持有本公司股份542,472,464股，占本公司股份总额51.16%，成为本公司的控股股东。

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

一、 公司基本情况 - 续

1. 公司概况 - 续

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

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

本公司的合并及母公司的财务报表于 2022 年 3 月 16 日已经本公司第九届董事会第二十八次会议批准。

2. 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围详细情况参见附注十“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化详细情况参见附注九“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自 2021 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

3. 记账本位币

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

4. 记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

4. 记账基础和计价原则 - 续

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并

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

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 企业合并 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并 - 续

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

6. 商誉

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

可收回金额为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中的较高者。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

7. 合并财务报表

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

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

7. 合并财务报表 - 续

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

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

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

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

子公司股东权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，其余部分仍冲减少数股东权益。

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

7. 合并财务报表 - 续

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

8. 合营安排

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注四、14.3.2.“按权益法核算的长期股权投资”。

9. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10. 外币业务和外币报表折算

10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10. 外币业务和外币报表折算 - 续

10.1 外币业务 - 续

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；

（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

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

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

10.2 外币财务报表的折算

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

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

上年年末余额和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10. 外币业务和外币报表折算 - 续

10.2 外币财务报表的折算 - 续

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

11. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款及其他应收款。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产，自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

11.2.3 预期信用损失的确定

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

11.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

11.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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

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

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

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一, 表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的:

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

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

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

11.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债与财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

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

11.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

11.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债, 且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的, 本集团终止确认原金融负债, 并同时确认新金融负债。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.2 金融负债的终止确认 - 续

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

11.4.3 权益工具

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

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

11.5 金融资产与金融负债的抵销

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

12. 应收款项

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

13. 存货

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

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

房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。非房地产存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

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

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

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

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

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 长期股权投资

14.1 共同控制、重大影响的判断依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

14.2 初始投资成本的确定

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资 - 续

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

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的初始投资成本; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的, 按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易, 投出或出售的资产不构成业务的, 未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销, 在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前, 因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益, 在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中, 处置后的剩余股权采用权益法核算的, 其他综合收益和其他股东权益按比例结转; 处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的, 其他综合收益和其他股东权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算, 其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益, 在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

15. 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

16. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

16. 固定资产 - 续

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-50	0-10	1.80-10.00
汽车和船舶	3-25	0-10	3.60-33.33
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	0-10	4.50-33.33

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

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

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

17. 借款费用

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

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

18. 无形资产

18.1 无形资产

无形资产为土地使用权、软件系统。

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

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

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

18.2 研究与开发支出

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性。
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

19. 长期待摊费用

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

20. 除商誉以外的长期资产减值

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

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

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

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

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

21. 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

22. 职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

22.3 辞退福利的会计处理方法

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

23. 收入确认

本集团的收入主要来源于物业管理收入、资产管理收入及其他收入。

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

23. 收入确认 - 续

合同资产，是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注四、11.2。本集团拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

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

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

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

24. 合同成本

24.1 取得合同的成本

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

24. 合同成本 - 续

24.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

25. 政府补助

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

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

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

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

26. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

26.1 当期所得税

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

26. 所得税 - 续

26.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

26.3 所得税的抵销

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

26. 所得税 - 续

26.3 所得税的抵销 - 续

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

27. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

27.1 本集团作为承租人

27.1.1 租赁的分拆

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

27.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 租赁 - 续

27.1 本集团作为承租人 - 续

27.1.2 使用权资产 - 续

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

27.1.3 租赁负债

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

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

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

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

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 租赁 - 续

27.1 本集团作为承租人 - 续

27.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

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

27.1.5 租赁变更

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

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

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

27.2 本集团作为出租人

27.2.1 租赁的分拆

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

27.2.2 租赁的分类

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 租赁 - 续

27.2 本集团作为出租人 - 续

27.2.3 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

27.2.4 转租赁

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

27.2.5 租赁变更

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

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 租赁 - 续

27.2 本集团作为出租人 - 续

27.2.5 租赁变更 - 续

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

27.3 售后租回交易

27.3.1 本集团作为卖方及承租人

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

27.3.2 本集团作为买方及出租人

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

28. 持有待售

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

28. 持有待售 - 续

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

29. 安全生产费

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

30. 终止经营

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

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

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

31. 非货币性资产交换

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

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

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

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

1.1 商誉减值

2021年12月31日，商誉的账面价值为2,565,188,788.24元，本集团至少每年对商誉进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前折现率，此等事项均涉及管理层的判断。

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

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

1.2 投资性房地产的公允价值

2021年12月31日，投资性房地产的账面价值为6,993,606,701.24元。本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。本集团聘请信誉良好的资产评估机构对投资性房地产于资产负债表日的公允价值做出合理估计。确定公允价值运用的关键假设包括对未来现金流量、折现率、增长率、可比交易价格等的估计，该等估计均涉及管理层的重大判断和估计。

六、 重要会计政策变更

1. 新租赁准则

本集团自2021年1月1日起全面执行新租赁准则。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理；增加了相关披露要求。本集团修订后的作为承租人和出租人对租赁的确认和计量的会计政策参见附注四、27。

对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对首次执行日之后签订或变更的合同，本集团按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。新租赁准则依据合同中一方是否让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价来确定合同是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为承租人

本集团根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值租赁外的经营租赁，本集团根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理。
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率。
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用。

六、重要会计政策变更 - 续

1. 新租赁准则 - 续

本集团作为承租人 - 续

对于首次执行日前的除低价值租赁外的经营租赁，本集团根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理： - 续

- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期。
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

于首次执行日，本集团因执行新租赁准则而做了如下调整：

- 对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据以下方法计量使用权资产：假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日承租人增量借款利率作为折现率）。

本集团于2021年1月1日确认租赁负债74,063,322.06元（含一年内到期的租赁负债11,736,957.24元）、使用权资产64,994,590.64元。对于首次执行日前的经营租赁，本集团采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为4.70%。

本集团于2021年1月1日确认的租赁负债与2020年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

项目	金额
2020年12月31日经营租赁承诺	135,218,317.71
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	122,613,131.80
减：确认豁免——短期租赁以及低价值资产租赁	48,549,809.74
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	74,063,322.06
加：2020年12月31日应付融资租赁款	-
2021年1月1日租赁负债	74,063,322.06
其中：一年内到期的非流动负债	11,736,957.24
租赁负债	62,326,364.82

六、重要会计政策变更 - 续

1. 新租赁准则 - 续

本集团作为承租人 - 续

2021年1月1日使用权资产的账面价值构成如下：

项目	金额
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	64,994,590.64

2021年1月1日使用权资产按类别披露如下：

项目	金额
房屋及建筑物	60,717,176.29
机器设备及其他设备	4,223,335.64
汽车	54,078.71
合计	64,994,590.64

本集团作为出租人

除本集团作为转租出租人，对于首次执行日前划分为经营租赁且首次执行日后仍存续的转租赁进行重新评估和分类，对于重分类为融资租赁的作为一项新的租赁处理外，本集团对于作为出租人的租赁不做过渡调整自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

执行新租赁准则对本集团2021年1月1日资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	调整	2021年1月1日
使用权资产	-	64,994,590.64	64,994,590.64
一年内到期的非流动负债	1,588,358,885.86	11,736,957.24	1,600,095,843.10
租赁负债	-	62,326,364.82	62,326,364.82
未分配利润	3,725,887,873.18	-9,019,213.84	3,716,868,659.34
少数股东权益	-18,383,874.42	-49,517.58	-18,433,392.00

七、税项

1. 主要税种及税率

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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

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

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

纳税主体名称	所得税税率
山东中航物业管理有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
上海中航物业管理有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
济南高铁中航物业管理有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
深圳市南光物业管理有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
成都城投航睿物业管理有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
深圳市老大昌酒楼有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
深圳招商建筑科技有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
天津中航物业服务服务有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
深圳市中航智泊科技有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
深圳招商建筑科技有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
厦门招港鹭和物业管理有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
南京招商未来科技城物业管理服务有限公司	100万元以内为2.5%，100万元-300万元10%，300万元以上25%
深圳市中航楼宇科技有限公司	15%（注）
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%

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

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 税项 - 续

2. 税收优惠及批文

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

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

八、 合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “年初”系指2021年1月1日, “年末”系指2021年12月31日, “本年”系指2021年1月1日至12月31日, “上年”系指2020年1月1日至12月31日。

1. 货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金	145,498.45	197,481.21
人民币	145,498.45	197,481.21
银行存款	2,040,973,352.54	2,275,321,359.82
人民币	2,020,632,101.95	2,254,090,624.58
港币	20,341,250.59	21,230,735.24
其他货币资金	19,300,999.44	29,560,910.14
人民币	19,300,999.44	29,560,910.14
合计	2,060,419,850.43	2,305,079,751.17
其中: 存放在境外的款项总额	20,341,250.59	21,230,735.24

(1) 货币资金使用受限制状况

项目	年末数	年初数	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	1,627,309.30	3,470,433.66	设置了担保权利, 不能随时支取
履约保证金	17,673,690.14	26,090,476.48	设置了担保权利, 不能随时支取
合计	19,300,999.44	29,560,910.14	

八、合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	29,438,968.83	30,835,098.66
合计	29,438,968.83	30,835,098.66

(2) 本年末, 本集团无已质押的应收票据。

(3) 本年末, 本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 应收票据信用损失准备

类别	年末数					年初数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据	48,499,287.35	78.90	32,026,501.94	66.03	16,472,785.41	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	12,969,176.08	21.10	2,992.66	0.02	12,966,183.42	30,857,174.05	100.00	22,075.39	0.07	30,835,098.66
合计	61,468,463.43	100.00	32,029,494.60		29,438,968.83	30,857,174.05	100.00	22,075.39		30,835,098.66

1) 单项计提信用损失准备的应收票据

名称	年末数			
	账面余额	信用损失准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
商业承兑汇票	48,499,287.35	32,026,501.94	66.03	信用风险显著增加

2) 按组合计提信用损失准备的应收票据

名称	年末数		
	账面余额	信用损失准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票	12,969,176.08	2,992.66	0.02

(5) 本年计提、收回或转回的应收票据信用损失准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	32,026,501.94	-	-	-	32,026,501.94
按组合计提预期信用损失的应收票据	22,075.39	2,992.66	-22,075.39	-	-	2,992.66
合计	22,075.39	32,029,494.60	-22,075.39	-	-	32,029,494.60

八、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	1,552,835,575.83	1,145,020,244.22
减：信用损失准备	42,174,515.76	15,591,242.68
合计	1,510,661,060.07	1,129,429,001.54

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	年末数												
	账面余额						信用损失准备						账面价值
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险类别	939,265,295.00	102,201,546.32	31,580,994.62	27,752,202.80	13,874,562.69	1,114,674,601.43	1,144,118.38	71,229.01	34,809.03	24,319.92	10,524.27	1,285,000.61	
正常风险类别	319,358,911.24	60,859,605.45	19,359,564.67	6,154,928.79	10,293,859.06	416,026,869.21	6,282,336.26	2,791,360.78	2,987,428.48	4,194,038.70	8,889,142.23	25,144,306.45	390,882,562.76
单项计提信用损失准备的应收账款	1,961,150.35	115,366.92	14,241,382.81	4,306,770.34	1,509,434.77	22,134,105.19	964,735.05	115,366.92	10,125,073.30	3,038,370.60	1,501,662.83	15,745,208.70	6,388,896.49
合计	1,260,585,356.59	163,176,518.69	65,181,942.10	38,213,901.93	25,677,856.52	1,552,835,575.83	8,391,189.69	2,977,956.71	13,147,310.81	7,256,729.22	10,401,329.33	42,174,515.76	1,510,661,060.07

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

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内	1,423,761,875.28	91.69	11,369,146.41	1,019,482,080.00	89.04	4,958,553.94
1至2年	65,181,942.10	4.20	13,147,310.81	93,810,244.77	8.19	2,648,797.01
2至3年	38,213,901.93	2.46	7,256,729.22	17,229,560.26	1.50	405,337.93
3年以上	25,677,856.52	1.65	10,401,329.32	14,498,359.19	1.27	7,578,553.80
合计	1,552,835,575.83	100.00	42,174,515.76	1,145,020,244.22	100.00	15,591,242.68

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

类别	年末数					年初数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
低风险类别	1,114,674,601.43	71.78	1,285,000.61	0.12	1,113,389,600.82	963,949,991.81	84.18	1,007,691.72	0.10	962,942,300.09
正常风险类别	416,026,869.21	26.79	25,144,306.45	6.04	390,882,562.76	177,679,818.69	15.52	12,168,729.21	6.85	165,511,089.48
单项计提信用损失准备的应收账款	22,134,105.19	1.43	15,745,208.70	71.14	6,388,896.49	3,390,433.72	0.30	2,414,821.75	71.22	975,611.97
合计	1,552,835,575.83	100.00	42,174,515.76		1,510,661,060.07	1,145,020,244.22	100.00	15,591,242.68		1,129,429,001.54

(5) 信用损失准备变动情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
信用损失准备	15,591,242.68	26,784,226.89	-306,853.81	-	105,900.00	42,174,515.76

应收账款信用损失准备变动情况如下:

信用损失准备	本年		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初数	13,176,420.93	2,414,821.75	15,591,242.68
年初数在本年	-	-	-
--转入已发生信用减值	-	-	-
本年计提	13,453,839.94	13,330,386.95	26,784,226.89
本年转回	-306,853.81	-	-306,853.81
本年转销	-	-	-
本年核销	-	-	-
其他(合并范围变动)	105,900.00	-	105,900.00
年末数	26,429,307.06	15,745,208.70	42,174,515.76

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	金额	账龄	信用损失准备年末数	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	26,992,527.94	1年以内	-	1.74
客户二	23,870,452.25	1年以内	477,409.05	1.54
客户三	23,312,490.16	1年以内、1至2年	23,312.49	1.50
客户四	17,126,988.34	1年以内	17,126.99	1.10
客户五	14,112,226.18	1年以内、1至2年、2至3年	14,112.22	0.91
合计	105,414,684.87		531,960.75	6.79

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	109,127,532.63	97.60	91,933,043.84	93.48
1至2年	1,713,915.80	1.53	5,245,093.73	5.33
2至3年	658,389.35	0.59	124,995.86	0.13
3年以上	314,944.84	0.28	1,040,390.41	1.06
合计	111,814,782.62	100.00	98,343,523.84	100.00

5. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	652,486,732.55	497,129,939.84
合计	652,486,732.55	497,129,939.84

(1) 其他应收款

1) 按款项性质分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
政府代建	264,057,970.13	12,105,004.51	251,952,965.62	264,057,970.13	12,105,533.89	251,952,436.24
押金及保证金	213,662,112.44	5,929,730.61	207,732,381.83	135,474,379.05	3,051,017.93	132,423,361.12
代垫款项、往来款	426,478,754.12	266,152,521.10	160,326,233.02	341,327,418.67	274,045,845.76	67,281,572.91
员工借款及备用金	4,313,646.53	975,480.98	3,338,165.55	4,458,541.65	937,107.39	3,521,434.26
其他	30,333,606.68	1,196,620.15	29,136,986.53	46,347,701.36	4,396,566.05	41,951,135.31
合计	938,846,089.90	286,359,357.35	652,486,732.55	791,666,010.86	294,536,071.02	497,129,939.84

八、合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款 - 续

2) 按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1 年以内	329,960,796.55	1,512,965.43	0.46	155,522,320.20	567,886.99	0.37
1 至 2 年	45,229,668.83	1,693,617.99	3.74	73,997,599.16	1,290,930.67	1.74
2 至 3 年	32,861,952.27	1,703,353.56	5.18	18,500,215.93	472,656.93	2.55
3 年以上	530,793,672.25	281,449,420.37	53.02	543,645,875.57	292,204,596.43	53.75
合计	938,846,089.90	286,359,357.35		791,666,010.86	294,536,071.02	

3) 本年计提、收回或转回的其他应收款信用损失准备情况

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初数	1,422,509.96	-	293,113,561.06	294,536,071.02
年初数在本年	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
本年计提	3,050,848.85	-	-	3,050,848.85
本年转回	-124,492.58	-	-11,103,069.94	-11,227,562.52
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末数	4,348,866.23	-	282,010,491.12	286,359,357.35

4) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收情况

单位名称	年末数	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	信用损失准备	性质或内容
衡阳深圳工业园管理委员会	252,205,170.79	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	26.86	252,205.17	政府代建
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	3 年以上	3.82	35,862,822.16	往来款
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	3 年以上	3.42	32,087,000.00	往来款
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	3 年以上	3.05	28,636,000.00	往来款
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	3 年以上	2.88	27,075,018.93	往来款
合计	375,866,011.88		40.03	123,913,046.26	

八、合并财务报表项目注释 - 续

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末数			年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	4,370,095.81	-	4,370,095.81	3,143,172.17	-	3,143,172.17
发出商品	9,193,556.00	-	9,193,556.00	13,217,115.10	-	13,217,115.10
库存商品	141,429,817.73	410,255.32	141,019,562.41	92,248,739.76	410,255.32	91,838,484.44
低值易耗品	-	-	-	15,719.70	-	15,719.70
开发成本	1,114,521,941.71	322,806,906.66	791,715,035.05	1,112,024,443.98	256,424,871.37	855,599,572.61
开发产品	521,189,510.02	77,464,811.75	443,724,698.27	745,223,931.67	134,336,859.15	610,887,072.52
合计	1,790,704,921.27	400,681,973.73	1,390,022,947.54	1,965,873,122.38	391,171,985.84	1,574,701,136.54

(2) 存货跌价准备

项目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	410,255.32	-	-	-	-	410,255.32
开发成本	256,424,871.37	66,382,035.29	-	-	-	322,806,906.66
开发产品	134,336,859.15	43,953,479.51	-	100,825,526.91	-	77,464,811.75
合计	391,171,985.84	110,335,514.80	-	100,825,526.91	-	400,681,973.73

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年初余额	年末余额	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	资金来源
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60	628,219,024.60	106,139,762.58	-	借款
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	380,486,906.66	380,486,906.66	25,550,314.57	-	借款
坪地项目	2008年9月	未定	4.30	103,318,512.72	105,816,010.45	29,633,450.10	-	借款
合计				1,112,024,443.98	1,114,521,941.71	161,323,527.25	-	-

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额
衡阳中航城市花园	2014年12月	224,585,328.38	-	6,840,368.03	217,744,960.35	13,989,648.74	-
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	302,831,253.64	-	178,178,874.27	124,652,379.37	973,148.63	-
成都中航国际广场	2013年12月	59,177,948.74	6,142,432.05	-	65,320,380.79	2,065,885.39	-
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	70,731,292.92	-	7,073,129.29	63,658,163.63	1,656,065.86	-
鼎尚华庭停车场	2008年12月	14,761,613.83	-	706,097.24	14,055,516.59	-	-
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	50,037,396.15	-	36,012,093.97	14,025,302.18	964,273.84	-
捷佳大厦停车场	2002年11月	14,076,023.21	-	724,328.68	13,351,694.53	-	-
惠东中航城	2010年12月	4,092,572.24	-	409,257.22	3,683,315.02	-	-
名仕苑	2000年7月	3,003,626.10	-	136,994.40	2,866,631.70	-	-
紫荆苑停车场	2005年12月	1,926,876.46	-	95,710.60	1,831,165.86	-	-
合计		745,223,931.67	6,142,432.05	230,176,853.70	521,189,510.02	19,649,022.46	-

(5) 本年及上年均无用于资本化的借款利息费用发生。

(6) 年末及年初, 上述存货中无用于借款抵押的存货。

八、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他流动资产

项目	年末数	年初数
待抵扣和待认证进项税额	56,464,086.93	45,783,622.57
预缴增值税	9,669,338.17	8,518,374.08
预缴土地增值税	3,655,856.39	3,700,658.07
预缴所得税	3,440,967.82	49,243,297.30
预缴其他税费	4,131,946.66	6,918,378.72
合计	77,362,195.97	114,164,330.74

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	7,017,572.39	15,836,403.57	6,030,880.18	16,823,095.78
对联营企业投资	117,170,302.21	16,190,110.46	100,122,151.64	33,238,261.03
小计	124,187,874.60	32,026,514.03	106,153,031.82	50,061,356.81
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	124,187,874.60	32,026,514.03	106,153,031.82	50,061,356.81

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

8. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	年初数	本年增减变动							年末数	本年计提减值准备	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	外币报表折算影响数			
一、合营企业											
深圳招华物业管理有限公司(原名为“深圳招商华侨城物业管理有限公司”)(注)	5,414,556.13	-	-	424,799.85	-	-	-	-	-5,839,355.98	-	-
烟台招商财金物业服务服务有限公司	1,603,016.26	-	-	210,152.11	-	-	-	-	-	1,813,168.37	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
成都禾招物业管理有限公司	-	4,500,000.00	-	66,802.90	-	-	-	-	-	4,566,802.90	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	-	2,940,000.00	-	703.48	-	-	-	-	-	2,940,703.48	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	-	4,500,000.00	-	45,000.00	-	-	-	-	-	4,545,000.00	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	-	490,000.00	-	17,421.03	-	-	-	-	-	507,421.03	-
烟台招孚商业管理有限公司	-	255,000.00	-	-255,000.00	-	-	-	-	-	-	-
武汉招创物业管理有限公司	-	-	-	191,524.20	-	-	-191,524.20	-	-	-	-
小计	7,017,572.39	15,135,000.00	-	701,403.57	-	-	-191,524.20	-	-5,839,355.98	16,823,095.78	-
二、联营企业											
厦门紫金中航置业有限公司	98,556,497.04	-	-100,122,151.64	1,565,654.60	-	-	-	-	-	-	-
南京金城中航物业管理有限公司	5,187,086.33	-	-	704,331.23	-	-	-	-	-	5,891,417.56	-
山东铁航物业管理有限公司	3,628,481.20	-	-	1,009,527.21	-	-	-	-	-	4,638,008.41	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,858,978.88	-	-	25,240.86	-	-	-	-	-	3,884,219.74	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	549,199.41	-	-	467,500.81	-	-	-	-	-	1,016,700.22	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	2,940,059.35	-	-	7,855.75	-	-	-	-	-	2,947,915.10	-
四川遂航智达物业服务服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
广西广投智慧服务集团有限公司	-	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	-	2,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,940,000.00	-
山东大舜积余城市服务有限公司	-	1,470,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,470,000.00	-
小计	117,170,302.21	12,410,000.00	-100,122,151.64	3,780,110.46	-	-	-	-	-	33,238,261.03	-
合计	124,187,874.60	27,545,000.00	-100,122,151.64	4,481,514.03	-	-	-191,524.20	-	-5,839,355.98	50,061,356.81	-

注：系本年度本集团取得该公司的控制权，因而将其纳入合并财务报表范围，详见附注九、1。

八、合并财务报表项目注释 - 续

9. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	指定为其他权益工具投资的原因	年末数	年初数	股利收入
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)	出于战略目的而计划持有的投资	-	2,571,081.18	-

10. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、年初数	6,889,222,964.81
二、本年变动	
加: 外购	766,542.19
固定资产转入	3,591,200.00
减: 处置	1,329,765.60
转出至在建工程	5,343,300.00
公允价值变动	106,699,059.84
三、年末数	6,993,606,701.24

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产的年末价值及原因。

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆山中航城酒店	215,062,241.24	工程尚未竣工

八、合并财务报表项目注释 - 续

11. 固定资产

项目	年末数	年初数
固定资产	565,194,268.75	584,271,051.58
固定资产清理	-	-
合计	565,194,268.75	584,271,051.58

(1) 固定资产分类明细

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车和船舶	合计
一、账面原值				
1.年初数	597,813,739.83	161,673,994.64	55,343,564.69	814,831,299.16
2.本年增加	3,591,200.00	8,064,159.81	10,505,631.31	22,160,991.12
(1) 购置	-	6,644,414.98	9,497,051.02	16,141,466.00
(2) 合并范围变更增加	-	1,419,744.83	1,008,580.29	2,428,325.12
(3) 其他增加	3,591,200.00	-	-	3,591,200.00
3.本年减少	3,591,200.00	8,151,580.40	3,954,915.18	15,697,695.58
(1) 处置或报废	-	8,151,580.40	3,954,915.18	12,106,495.58
(2) 转为投资性房地产	3,591,200.00	-	-	3,591,200.00
4.年末数	597,813,739.83	161,586,574.05	61,894,280.82	821,294,594.70
二、累计折旧				
1.年初数	85,162,998.34	108,066,331.29	37,330,917.95	230,560,247.58
2.本年增加	14,923,159.55	15,550,887.26	5,481,359.46	35,955,406.27
(1) 计提	14,923,159.55	14,915,494.87	4,757,495.10	34,596,149.52
(2) 合并范围变更增加	-	635,392.39	723,864.36	1,359,256.75
3.本年减少	-	6,769,786.64	3,645,541.26	10,415,327.90
(1) 处置或报废	-	6,769,786.64	3,645,541.26	10,415,327.90
4.年末数	100,086,157.89	116,847,431.91	39,166,736.15	256,100,325.95
三、减值准备				
1.年初数	-	-	-	-
2.本年增加	-	-	-	-
3.本年减少	-	-	-	-
4.年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.年末数	497,727,581.94	44,739,142.14	22,727,544.67	565,194,268.75
2.年初数	512,650,741.49	53,607,663.35	18,012,646.74	584,271,051.58

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,020,026.38	人才安居房无法办理产权证

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

12. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备及其他设备	汽车	合计
一、账面原值				
1.年初数	90,748,379.34	6,882,284.25	179,441.81	97,810,105.40
2.本年增加	38,837,927.96	111,927.91	-	38,949,855.87
(1) 新增增加	38,837,927.96	111,927.91	-	38,949,855.87
3.本年减少	7,326,435.94	3,849,975.06	-	11,176,411.00
(1) 不再租入	7,326,435.94	3,849,975.06	-	11,176,411.00
4.年末数	122,259,871.36	3,144,237.10	179,441.81	125,583,550.27
二、累计折旧				
1.年初数	30,031,203.05	2,658,948.61	125,363.10	32,815,514.76
2.本年增加	22,107,147.38	1,363,853.60	54,078.71	23,525,079.69
(1) 计提	22,107,147.38	1,363,853.60	54,078.71	23,525,079.69
3.本年减少	2,529,201.81	2,682,546.97	-	5,211,748.78
(1) 不再租入	2,529,201.81	2,682,546.97	-	5,211,748.78
4.年末数	49,609,148.62	1,340,255.24	179,441.81	51,128,845.67
三、减值准备				
1.年初数	-	-	-	-
2.本年增加	-	-	-	-
3.本年减少	-	-	-	-
4.年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.年末数	72,650,722.74	1,803,981.86	-	74,454,704.60
2.年初数	60,717,176.29	4,223,335.64	54,078.71	64,994,590.64

(2) 计入当期损益中的金额

项目	本年累计数
使用权资产的折旧费用 (注 1)	23,525,079.69
租赁负债的利息费用 (注 2)	3,747,797.09
短期租赁以及低价值资产租赁费用	58,655,899.29
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	64,220.18

注1: 于2021年度, 不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注2: 于2021年度, 不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注3: 于2021年度, 不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本年度与租赁相关的总现金流出为 93,172,886.14 元。

八、合并财务报表项目注释 - 续

13. 无形资产

项目	土地使用权	软件系统	合计
一、账面原值:			
1.年初数	17,210,276.36	14,391,281.77	31,601,558.13
2.本年增加	-	-	-
3.本年减少	-	-	-
4.年末数	17,210,276.36	14,391,281.77	31,601,558.13
二、累计折旧			
1.年初数	7,049,141.84	1,694,141.20	8,743,283.04
2.本年增加	338,443.92	1,465,971.39	1,804,415.31
(1) 计提	338,443.92	1,465,971.39	1,804,415.31
3.本年减少	-	-	-
4.年末数	7,387,585.76	3,160,112.59	10,547,698.35
三、减值准备			
1.年初数	-	-	-
2.本年增加	-	-	-
3.本年减少	-	-	-
4.年末数	-	-	-
四、账面价值			
1.年末数	9,822,690.60	11,231,169.18	21,053,859.78
2.年初数	10,161,134.52	12,697,140.57	22,858,275.09

14. 商誉

(1) 商誉明细

被投资单位	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		企业合并	其他增加	处置子公司终止确认	其他减少	
招商物业	2,565,188,788.24	-	-	-	-	2,565,188,788.24
合计	2,565,188,788.24	-	-	-	-	2,565,188,788.24
商誉减值准备	-	-	-	-	-	-
商誉净值	2,565,188,788.24	-	-	-	-	2,565,188,788.24

注: 于2019年11月19日(“购买日”), 本公司完成了对招商物业100%股权的收购, 将招商物业及其子公司纳入合并财务报表范围, 合并成本为313,191.45万元。于购买日, 本公司按照公允价值确认招商物业的可辨认净资产, 合并成本与可辨认净资产公允价值的差额256,518.88万元确认为商誉。

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团管理层以对生产经营活动的管理或者监控下能独立产生现金流入的最小资产组合作为认定资产组的标准。

八、合并财务报表项目注释 - 续

14. 商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及关键参数

在对商誉进行减值测试时, 本集团将相关资产组(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较, 如果可收回金额低于账面价值, 相关差额计入当期损益。资产组的可收回金额按预计未来现金流量的现值确定。现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续稳定期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定; 后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等, 2021年度采用的税前折现率为13.04%, 详细预测期增长率为5.5%-9.8%。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时, 与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

(4) 商誉减值测试结果

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

15. 长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数
装修费	47,614,760.12	12,290,847.88	16,317,713.69	588,563.64	42,999,330.67
物业管理软件及系统维护	53,412,768.26	751,108.72	12,853,359.74	-	41,310,517.24
技术服务费	1,702,480.37	-	952,232.47	-	750,247.90
其他	28,096,978.71	21,740,598.99	12,442,946.81	-	37,394,630.89
合计	130,826,987.46	34,782,555.59	42,566,252.71	588,563.64	122,454,726.70

16. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
信用损失准备	102,897,944.90	25,866,529.60	46,474,511.53	11,566,670.93
递延收益	-	-	13,600,000.00	3,355,282.50
应付职工薪酬	-	-	5,878,032.00	1,469,508.00
可抵扣亏损	10,850,096.72	2,712,524.18	16,512,788.68	4,051,801.13
合计	113,748,041.62	28,579,053.78	82,465,332.21	20,443,262.56

八、合并财务报表项目注释 - 续

16. 递延所得税 - 续

(1) 未经抵销的递延所得税资产 - 续

1) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	649,561,726.50	785,530,092.63
可抵扣的亏损	1,390,794,846.88	1,232,346,582.96
合计	2,040,356,573.38	2,017,876,675.59

2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数	备注
2021年度	-	135,774,362.69	
2022年度	189,591,619.18	343,727,622.43	
2023年度	221,710,758.57	199,336,931.30	
2024年度	146,216,554.41	168,963,875.71	
2025年度	537,106,275.28	384,045,224.01	
2026年度	296,106,177.56	-	
无到期期限之可抵扣亏损	63,461.88	498,566.82	
合计	1,390,794,846.88	1,232,346,582.96	

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	3,351,773,581.80	837,943,395.45	3,116,111,198.78	779,023,397.35
收购时购买日公允价值大于账面价值的差额	23,820,449.44	5,955,112.36	28,958,944.65	7,239,736.16
固定资产加速折旧	-	-	9,455,489.25	2,363,872.32
合计	3,375,594,031.24	843,898,507.81	3,154,525,632.68	788,627,005.83

17. 其他非流动资产

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

八、合并财务报表项目注释 - 续

17. 其他非流动资产 - 续

注 1: 根据与上海杨浦科技创新(集团)有限公司签订的《项目合作协议》支付的项目投资款。

注 2: 预付股权收购款系本公司因购买上海航空工业集团物业管理有限公司及中国南航集团物业管理有限公司的股权而预付给上海联合产权交易所有限公司的款项。于 2021 年 12 月 31 日, 该等股权尚未完成交割。

18. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末数	受限原因
投资性房地产	3,396,520,400.00	用于抵押借款
固定资产	441,706,711.00	用于抵押借款
货币资金	19,300,999.44	履约保证金及商品房按揭保证金
合计	3,857,528,110.44	

19. 短期借款

(1) 短期借款分类

类别	年末数	年初数
信用借款	200,228,738.89	360,400,555.55

20. 应付账款

(1) 应付账款明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	942,909,387.89	90.61	637,417,462.11	82.25
1 至 2 年	19,681,417.57	1.89	75,587,518.38	9.75
2 至 3 年	20,326,873.01	1.95	10,831,631.50	1.40
3 年以上	57,724,756.11	5.55	51,142,459.81	6.60
合计	1,040,642,434.58	100.00	774,979,071.80	100.00

(2) 本年末不存在账龄超过一年的重要应付账款。

八、合并财务报表项目注释 - 续

21. 预收款项

(1) 预收款项账龄明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	4,054,992.06	100.00	2,662,619.42	99.87
1至2年	-	-	3,380.20	0.13
2至3年	-	-	0.36	-
3年以上	-	-	30.39	-
合计	4,054,992.06	100.00	2,666,030.37	100.00

22. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	年末数	年初数
物业及酒店服务预收款等	569,212,453.53	472,048,862.38
出售洗衣券预收款	120,418,230.05	126,762,588.91
预收购房款	1,967,960.00	28,046,861.13
合计	691,598,643.58	626,858,312.42

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	627,380,455.82	3,495,113,193.65	3,476,656,276.70	645,837,372.77
二、离职后福利-设定提存计划	1,008,982.47	289,090,801.52	288,767,162.03	1,332,621.96
三、辞退福利	6,329,524.06	16,863,590.94	22,604,826.35	588,288.65
四、其他	-	295,905.46	295,905.46	-
合计	634,718,962.35	3,801,363,491.57	3,788,324,170.54	647,758,283.38

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

23. 应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	600,421,989.75	3,077,463,448.23	3,057,501,419.26	620,384,018.72
二、职工福利费	-	114,464,380.18	114,464,380.18	-
三、社会保险费	925,566.56	144,460,125.33	144,440,975.79	944,716.10
其中: 医疗及生育保险费	937,214.28	139,623,610.33	139,610,557.66	950,266.95
工伤保险费	-11,647.72	4,836,515.00	4,830,418.13	-5,550.85
四、住房公积金	1,276,695.20	87,631,676.39	88,711,334.79	197,036.80
五、工会经费和职工教育经费	24,655,518.00	41,387,924.39	41,761,028.06	24,282,414.33
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	100,686.31	29,705,639.13	29,777,138.62	29,186.82
合计	627,380,455.82	3,495,113,193.65	3,476,656,276.70	645,837,372.77

(3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险	1,010,573.64	251,550,775.65	251,278,506.57	1,282,842.72
二、失业保险费	8,665.83	8,019,759.30	8,002,114.02	26,311.11
三、企业年金缴费	-10,257.00	29,520,266.57	29,486,541.44	23,468.13
合计	1,008,982.47	289,090,801.52	288,767,162.03	1,332,621.96

24. 应交税费

项目	年末数	年初数
企业所得税	71,723,566.55	41,901,981.92
增值税	67,341,939.70	43,435,379.53
房产税	9,036,728.32	6,499,215.37
个人所得税	7,226,774.98	3,007,623.98
城市维护建设税	3,835,173.02	4,035,876.92
教育费附加	1,882,682.57	2,834,830.17
其他税费	3,050,066.46	397,338.10
合计	164,096,931.60	102,112,245.99

25. 其他应付款

项目	年末数	年初数
应付利息	-	-
应付股利	53,534,878.29	47,842,499.49
其他应付款	1,256,286,679.89	1,776,332,433.89
合计	1,309,821,558.18	1,824,174,933.38

八、合并财务报表项目注释 - 续

25. 其他应付款 - 续

(1) 应付股利

项目	单位名称	年末数	年初数
普通股股利	深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
普通股股利	中国航空技术深圳有限公司	15,920,509.92	15,920,509.92
普通股股利	安威科投资中心(深圳)(有限合伙)	5,692,378.80	-
普通股股利	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2,043,089.53	2,043,089.53
合计		53,534,878.29	47,842,499.49

注：超过1年的应付股利余额为人民币47,842,499.49元，系投资方尚未领取的股利。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末数	年初数
往来款	367,264,403.69	748,786,702.99
押金及保证金	394,105,754.91	365,445,538.20
代收款项	262,286,869.70	332,928,413.50
其他	232,629,651.59	329,171,779.20
合计	1,256,286,679.89	1,776,332,433.89

2) 其他应付款账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,015,190,874.09	80.81	1,043,279,828.95	58.73
1至2年	89,182,681.01	7.10	68,285,823.95	3.84
2至3年	28,945,165.60	2.30	96,618,853.27	5.44
3年以上	122,967,959.19	9.79	568,147,927.72	31.99
合计	1,256,286,679.89	100.00	1,776,332,433.89	100.00

3) 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
深圳市恒英投资有限公司	91,125,366.12	1至2年、2至3年、3年以上	未到结算期

八、合并财务报表项目注释 - 续

25. 其他应付款 - 续

(2) 其他应付款 - 续

4) 年末余额较大之其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	款项性质或内容
深圳市恒英投资有限公司	93,540,841.79	1年以内、1至2年、 2至3年及3年以上	其他（工程代垫款）

26. 一年内到期的非流动负债

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	129,196,693.27	122,798,885.86
其中：抵押借款	129,196,693.27	122,798,885.86
一年内到期的应付债券	53,696,250.00	1,465,560,000.00
一年内到期的租赁负债	13,980,832.34	11,736,957.24
一年内到期的长期应付款	6,240,000.00	-
合计	203,113,775.61	1,600,095,843.10

27. 其他流动负债

项目	年末数	年初数
应付超短期融资券（注）	305,375,000.00	-
待转销项税额	29,123,242.39	38,401,592.26
其他	9,600,000.00	-
合计	344,098,242.39	38,401,592.26

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

28. 长期借款

借款类别	年末数	年初数	年末利率区间（%）
抵押借款	753,196,693.27	1,266,743,330.31	4.65-5.83
小计	753,196,693.27	1,266,743,330.31	
减：一年内到期的长期借款	129,196,693.27	122,798,885.86	
其中：抵押借款	129,196,693.27	122,798,885.86	
一年后到期的长期借款	624,000,000.00	1,143,944,444.45	

八、 合并财务报表项目注释 - 续

29. 应付债券

(1) 应付债券

项目	年末数	年初数
16 积余债	-	1,465,560,000.00
21 招商积余 MTN001	1,553,696,250.00	-
小计	1,553,696,250.00	1,465,560,000.00
减：一年内到期的应付债券	53,696,250.00	1,465,560,000.00
一年后到期的应付债券	1,500,000,000.00	-

八、合并财务报表项目注释 - 续

29. 应付债券 - 续

(2) 应付债券增减变动表

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末数
16 积余债 (注1)	1,500,000,000.00	2016年3月1日	3+2年	1,500,000,000.00	1,465,560,000.00	-	9,251,200.00	-	1,474,811,200.00	-
21 招商积余MTN001 (注2)	1,500,000,000.00	2021年2月2日	3年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	53,696,250.00	-	-	1,553,696,250.00
合计	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00	1,465,560,000.00	1,500,000,000.00	62,947,450.00	-	1,474,811,200.00	1,553,696,250.00
减：一年内到期的应付债券					1,465,560,000.00					53,696,250.00
一年后到期的应付债券					-					1,500,000,000.00

注1：本公司于2016年3月1日发行公司债券，证券简称为“16中航城”，发行规模为15亿元，期限不超过5年（含5年）。2019年11月25日，该债券简称由“16中航城”变更为“16积余债”，债券代码不变。“16积余债”已于2021年3月1日到期完成本息兑付并摘牌。

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

八、合并财务报表项目注释 - 续

30. 租赁负债

项目	年末数	年初数
租赁付款额	97,396,492.36	85,405,295.26
未确认融资费用	-11,334,071.73	-11,341,973.20
合计	86,062,420.63	74,063,322.06
减：一年内到期的租赁负债	13,980,832.34	11,736,957.24
一年后到期的租赁负债	72,081,588.29	62,326,364.82

31. 长期应付款

项目	年末数	年初数
本体维修基金（注1）	46,854,310.90	47,632,911.99
车位融资款（注2）	24,054,000.00	-
国土局地价款余款（注3）	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	422,184.52	90,444.35
合计	80,872,360.97	57,265,221.89
减：一年内到期的长期应付款	6,240,000.00	-
一年后到期的长期应付款	74,632,360.97	57,265,221.89

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

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

注3：系本公司应补缴的航空大厦用地地价款余款。

32. 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
未决诉讼	-	2,650,957.41	-	2,650,957.41	未决诉讼预计赔偿款
其他	3,920,000.00	-	-	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	3,920,000.00	2,650,957.41	-	6,570,957.41	

33. 递延收益

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
政府补助	51,600,000.00	-	-	51,600,000.00

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

八、合并财务报表项目注释 - 续

34. 其他非流动负债

项目	年末数	年初数
少数股东借款	411,895,000.00	-

35. 股本

项目	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	393,384,644.00	-	-	-	-	-	393,384,644.00
2.其他内资持股	98,250.00	-	-	-	3,675.00	3,675.00	101,925.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	98,250.00	-	-	-	3,675.00	3,675.00	101,925.00
有限售条件股份合计	393,482,894.00	-	-	-	3,675.00	3,675.00	393,486,569.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	666,863,166.00	-	-	-	-3,675.00	-3,675.00	666,859,491.00
无限售条件股份合计	666,863,166.00	-	-	-	-3,675.00	-3,675.00	666,859,491.00
三、股份总数	1,060,346,060.00	-	-	-	-	-	1,060,346,060.00

36. 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少(注)	年末数
股本溢价	2,929,687,931.89	-	15,159,461.01	2,914,528,470.88
其他资本公积	153,104,561.09	-	-	153,104,561.09
合计	3,082,792,492.98	-	15,159,461.01	3,067,633,031.97

注： 主要系本公司收购下属子公司航电建筑科技（深圳）有限公司少数股东股权形成。

37. 其他综合收益

项目	年初数	本年发生额					减：其他综合收益结转留存收益	年末数
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	85,632.98	205,585.79	-	-	205,585.79	-	-291,218.77	-
其中：其他权益工具投资公允价值变动	85,632.98	205,585.79	-	-	205,585.79	-	-291,218.77	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,278,114.09	147,992.79	-	-	147,992.79	-	-	-1,130,121.30
其中：外币财务报表折算差额	-1,278,114.09	147,992.79	-	-	147,992.79	-	-	-1,130,121.30
合计	-1,192,481.11	353,578.58	-	-	353,578.58	-	-291,218.77	-1,130,121.30

八、合并财务报表项目注释 - 续

38. 专项储备

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
安全生产费	-	31,394,127.53	31,394,127.53	-

39. 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	441,469,735.07	53,338,068.95	-	494,807,804.02

40. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	3,725,887,873.18	3,436,866,631.85
加：年初未分配利润调整数	-9,019,213.84	-
其中：会计政策变更	-9,019,213.84	-
年初数	3,716,868,659.34	3,436,866,631.85
本年增加	513,161,627.79	437,412,496.28
其中：本年归属于母公司股东的净利润	512,870,409.02	437,412,496.28
其他（注）	291,218.77	-
本年减少	190,744,912.13	148,391,254.95
其中：本年提取法定盈余公积数	53,338,068.95	40,313,559.42
分配利润	137,406,843.18	108,077,695.53
本年年末数	4,039,285,375.00	3,725,887,873.18

注：系本年本集团处置其他权益工具投资时，将累计计入其他综合收益的利得转出至留存收益。

41. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,590,930,092.88	9,133,467,503.07	8,651,160,646.79	7,473,057,200.82

(2) 营业收入、营业成本按业务板块分类

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	9,908,366,141.12	8,775,542,304.02	8,035,113,190.54	7,153,836,796.63
资产管理	556,465,741.85	243,824,465.82	449,866,115.00	189,441,944.22
其他	126,098,209.91	114,100,733.23	166,181,341.25	129,778,459.97
合计	10,590,930,092.88	9,133,467,503.07	8,651,160,646.79	7,473,057,200.82

八、合并财务报表项目注释 - 续

42. 税金及附加

项目	本年累计数	上年累计数
房产税	44,172,228.51	35,303,539.54
城市维护建设税	21,096,103.13	18,079,000.21
教育费附加	15,484,547.06	13,082,674.90
土地使用税	5,220,823.97	5,216,034.37
土地增值税	4,261,702.07	1,313,735.14
其他	1,915,303.72	2,054,669.43
合计	92,150,708.46	75,049,653.59

43. 销售费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	40,274,868.82	23,060,765.38
销售代理费	33,474,732.06	20,771,498.99
广告费	2,035,097.75	12,026,684.18
物业服务费	1,191,017.33	975,610.62
其他	9,753,177.55	7,298,595.55
合计	86,728,893.51	64,133,154.72

44. 管理费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	294,348,259.85	232,914,767.51
折旧费	20,894,550.02	19,204,449.13
长期待摊费用摊销	18,307,681.72	18,604,783.81
咨询、顾问、评估费用	14,735,971.24	19,301,723.20
租赁费	10,191,553.64	14,878,372.28
信息技术费	4,634,357.48	14,388,149.76
差旅费	3,435,987.79	3,471,960.73
业务招待费	2,396,897.73	3,315,518.66
办公费	2,382,345.62	5,837,614.84
物业管理费	2,619,399.87	1,019,025.49
其他	12,887,751.76	15,923,129.09
合计	386,834,756.72	348,859,494.50

45. 研发费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	22,443,429.78	16,194,458.41
系统整合服务费	12,558,297.89	54,220.18
其他	2,535,644.19	3,373,296.35
合计	37,537,371.86	19,621,974.94

八、合并财务报表项目注释 - 续

46. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	144,387,580.24	184,670,460.14
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	25,587,223.90	16,219,895.99
汇兑净损失	48,993.02	20,837.25
其他	13,645,213.38	9,592,315.46
合计	132,494,562.74	178,063,716.86

47. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
增值税加计扣除	38,839,044.75	40,999,478.37
政府补助	20,801,289.77	47,265,479.14
退役军人税收优惠	10,076,512.46	-
其他	1,619,265.08	2,303,979.90
合计	71,336,112.06	90,568,937.41

48. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	4,481,514.03	3,845,454.20
其中：权益法核算确认的投资收益	4,481,514.03	3,845,454.20
其他非流动金融资产收益	-	74,189.45
其中：处置收益	-	74,189.45
合计	4,481,514.03	3,919,643.65

49. 公允价值变动收益（损失）

项目	本年累计数	上年累计数
按公允价值计量的投资性房地产	106,699,059.84	-5,696.08

50. 信用减值利得（损失）

项目	本年累计数	上年累计数
应收票据信用减值利得（损失）	-32,007,419.21	-5,820.51
应收账款减值利得（损失）	-26,477,373.08	-278,947.32
其他应收款减值利得	8,176,713.67	12,753,858.04
合计	-50,308,078.62	12,469,090.21

八、合并财务报表项目注释 - 续

51. 资产减值利得（损失）

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价利得（损失）	-110,335,514.80	2,637,665.98

52. 资产处置收益（损失）

项目	本年累计数	上年累计数	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	1,069,027.86	-242,772.97	1,069,027.86
其中：固定资产处置收益	460,056.92	-242,772.97	460,056.92
其他	608,970.94	-	608,970.94
合计	1,069,027.86	-242,772.97	1,069,027.86

53. 营业外收入

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
过期未使用的洗衣券	4,901,572.84	4,124,306.23	4,901,572.84
违约金、罚款收入	2,567,455.61	3,865,759.21	2,567,455.61
公益性捐赠收入	-	20,309,144.81	-
其他	4,419,230.73	5,490,012.24	4,419,230.73
合计	11,888,259.18	33,789,222.49	11,888,259.18

54. 营业外支出

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
罚款、赔偿支出	8,868,193.15	5,771,268.03	8,868,193.15
非流动资产毁损报废损失	933,710.06	467,471.40	933,710.06
其他	372,492.65	317,118.85	372,492.65
合计	10,174,395.86	6,555,858.28	10,174,395.86

55. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年累计数	上年累计数
按税法及相关规定计算的当期所得税	246,595,897.86	190,184,061.64
递延所得税费用	47,135,710.76	27,786,271.60
合计	293,731,608.62	217,970,333.24

八、合并财务报表项目注释 - 续

55. 所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	746,372,280.21
按法定税率计算的所得税费用	186,593,070.05
子公司适用不同税率的影响	-2,972.60
不可抵扣的成本、费用和损失	2,097,463.38
免税收入的纳税影响	-1,120,378.51
子公司税收减免的影响	-1,186,191.33
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-8,417,250.27
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	74,381,104.01
补缴以前年度税金	5,119,583.82
其他(注)	36,267,180.07
所得税费用	293,731,608.62

注： 主要系无法退回的以前年度预缴的所得税。

56. 合并现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
往来款	877,532,465.11	1,375,954,538.46
押金及代收代付款	527,900,919.90	360,633,820.02
收到的工程、投标保证金	31,503,115.40	12,765,156.80
银行存款利息收入	23,618,544.67	16,201,376.76
收到退回的保证金	18,268,506.61	7,789,412.72
其他	12,273,057.88	20,135,903.62
合计	1,491,096,609.57	1,793,480,208.38

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
往来款项	2,147,805,675.34	1,461,559,457.80
押金、保证金、维修金支出	225,826,174.67	291,336,360.47
销售费用支付的现金	42,171,791.18	31,277,036.38
管理费用支付的现金	35,817,787.30	67,543,840.86
员工备用金	19,746,972.56	15,434,406.16
其他	11,386,461.76	42,661,820.82
合计	2,482,754,862.81	1,909,812,922.49

八、合并财务报表项目注释 - 续

56. 合并现金流量表项目 - 续

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
取得深圳招华物业管理有限公司控制权而增加的现金净额	11,039,214.74	-

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
预付股权收购款项	283,620,000.00	-

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
厦门紫金中航置业有限公司借款	-	87,500,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
归还股东借款	36,923,698.12	-
支付的租金	34,516,986.85	-
收购航电建筑科技(深圳)有限公司少数股东股权所支付的现金	12,600,000.00	-
购买招商蛇口企业管理有限公司股权款所支付的现金	2,900,000.00	-
集团资金归集款项	-	1,586,083.15
合计	86,940,684.97	1,586,083.15

八、合并财务报表项目注释 - 续

56. 合并现金流量表项目 - 续

(7) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	452,640,671.59	410,985,350.53
加: 资产减值损失 (收益)	110,335,514.80	-2,637,665.98
信用减值损失 (收益)	50,308,078.62	-12,469,090.21
使用权资产折旧	23,525,079.69	-
固定资产折旧	34,596,149.52	33,726,630.41
无形资产摊销	1,804,415.31	1,804,415.31
长期待摊费用摊销	42,566,252.71	41,490,515.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益)	-1,069,027.86	242,772.97
固定资产报废损失	933,710.06	467,471.40
公允价值变动损失 (收益)	-106,699,059.84	5,696.08
财务费用	144,387,580.24	184,670,460.14
投资损失 (收益)	-4,481,514.03	-3,919,643.65
递延所得税资产减少 (增加)	-8,135,791.22	90,261.20
递延所得税负债增加	55,271,501.98	27,696,010.40
存货的减少	175,168,201.11	241,580,542.20
经营性应收项目的减少 (增加)	-581,556,439.08	-1,731,941,638.19
经营性应付项目的增加	313,148,354.00	1,800,526,688.73
经营活动产生的现金流量净额	702,743,677.60	992,318,776.62
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,041,118,850.99	2,275,518,841.03
减: 现金的年初余额	2,275,518,841.03	2,367,440,496.88
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净减少额	-234,399,990.04	-91,921,655.85

57. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	2,041,118,850.99	2,275,518,841.03
其中: 库存现金	145,498.45	197,481.21
可随时用于支付的银行存款	2,040,973,352.54	2,275,321,359.82
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	2,041,118,850.99	2,275,518,841.03
四、受限资金	19,300,999.44	29,560,910.14
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	19,300,999.44	29,560,910.14
五、货币资金合计	2,060,419,850.43	2,305,079,751.17

八、合并财务报表项目注释 - 续

58. 政府补助

项目	本年累计数	上年累计数
收到的与收益相关的政府补助:		
稳岗补贴	6,033,506.48	8,543,374.64
项目专项补助	3,646,947.76	1,900,859.00
社会保险补贴	3,528,044.75	3,886,346.51
培训补贴	1,139,334.74	3,791,750.12
垃圾分类补助	983,497.02	367,407.42
防疫防护补贴	447,553.50	11,911,429.11
财政补贴	289,146.29	2,884,000.00
研发补贴	273,000.00	377,000.00
企业发展提升补贴	694,778.06	744,869.00
税收优惠	105,750.00	9,749,862.38
水费补贴	94,241.95	673,386.32
失业金返还	1,905.12	260,144.25
供暖补贴	-	3,505,064.17
物业费补贴	-	256,287.96
福田英才荟项目奖励	-	240,000.00
贫困人员务工奖励	-	208,105.26
其他	3,563,584.10	1,470,657.17
合计	20,801,289.77	50,770,543.31
减: 冲减相关成本费用的政府补助	-	3,505,064.17
计入当期损益的政府补助	20,801,289.77	47,265,479.14
其中: 计入其他收益的政府补助	20,801,289.77	47,265,479.14
计入营业外收入的政府补助	-	-

九、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
深圳招华物业管理有限公司	2021年11月15日	-	50.00	协议控制	2021年11月15日	取得控制权	10,212,986.83	2,949,128.16

注: 根据该公司的章程, 本集团取得该公司的控制权, 因而将其纳入合并财务报表范围。

九、合并范围的变更 - 续

2. 同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	100.00	合并前同受同一控制方控制	2021年3月12日	取得控制权	2,106,455.53	3,300,837.33	16,013,166.04	2,270,099.48

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新设成立的子公司

公司名称	持股比例(%)	投资成本
宁波招商物业管理有限公司	100.00	500,000.00
宁波招鄞商业管理有限公司	80.00	800,000.00
招商积余数字科技(南京)有限公司(注)	100.00	-

注: 该公司于2021年11月16日成立, 本公司尚未注资。

(2) 本年新收购的子公司

项目	年末净资产	本年净利润
深圳西部港口保安服务有限公司(注)	3,387,655.77	1,005,847.83

注: 上述收购交易性质为资产收购而非业务收购, 不符合企业合并的定义, 即为其他方式导致的企业合并范围发生变更。

十、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营、房地产开发	97.73	2.27	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51.00	-	投资设立

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
招商九方商业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00	-	投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51.00	-	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100.00	-	同一控制下企业合并
中航城置业(昆山)有限公司	昆山	昆山	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	-	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业管理	-	100.00	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	100.00	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	70.00	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	楼宇工程及设备运维	-	100.00	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务	-	74.40	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	物业设备销售及运维服务	-	100.00	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	-	100.00	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100.00	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	-	55.00	投资设立
航电建筑科技(深圳)有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务	-	100.00	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业管理	-	100.00	同一控制下企业合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	51.00	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	-	51.00	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51.00	-	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	-	60.00	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85.00	-	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100.00	-	投资设立
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
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企业合并
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
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60.00	-	投资设立
招商物业	深圳	深圳	物业管理	100.00	-	非同一控制下企业合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理及咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理及相关配套设施	-	100.00	非同一控制下企业合并
南京招商未来科技城物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	-	51.00	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理及咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMPLUS HOTELS AND SERVICED APARTMENTS MANAGEMENT CO LIMITED	香港	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江润和物业有限公司	浙江	浙江	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房地产经纪及信息咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	物业设备销售、机电与电子智能化设计施工	-	100.00	非同一控制下企业合并
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	物业管理、清洁服务、园林绿化工程设计	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	深圳	社区商业及企业集采	-	100.00	投资设立
厦门招港鹭和物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	60.00	投资设立
宁波招商物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理	-	100.00	投资设立
宁波招鄞商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营	-	80.00	投资设立
深圳西部港口保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务	-	100.00	资产收购
深圳招华物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	50.00	非同一控制下企业合并
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	商业运营	-	100.00	同一控制下企业合并
招商积余数字科技(南京)有限公司	南京	南京	智能化设计、技术服务	100.00	-	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

十一、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、租赁负债及其他非流动负债等。各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。除本集团设立在香港的子公司使用港币进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。除以港币为记账本位币的境外子公司外，本集团之其他子公司均以人民币为记账本位币。于2021年12月31日，本集团的资产和负债均为记账本位币余额，该等余额不会产生重大外汇风险。

1.1.2 利率风险—现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本年末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为852,000,000.00元（年初：1,574,166,666.67元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

十一、金融工具风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险—现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析

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

项目	利率变动	本年		上年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-3,195,000.00	-3,195,000.00	-5,903,125.00	-5,903,125.00
浮动利率借款	下浮 50 个基点	3,195,000.00	3,195,000.00	5,903,125.00	5,903,125.00

1.2 信用风险

2021年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金（附注八、1）、应收票据（附注八、2）、应收账款（附注八、3）、其他应收款（附注八、5）等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

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

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

十一、金融工具风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。本年末，本集团尚未使用的银行借款额度为2,018,000,000.00元（年初：1,645,833,333.33元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为800,000,000.00元（年初：940,000,000.00元）。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	202,087,697.79	-	-	202,087,697.79
应付账款	1,040,642,434.58	-	-	1,040,642,434.58
应付股利	53,534,878.29	-	-	53,534,878.29
其他应付款	1,256,286,679.89	-	-	1,256,286,679.89
一年内到期的非流动负债	206,992,455.21	-	-	206,992,455.21
其他流动负债	306,755,821.92	-	-	306,755,821.92
长期借款	31,875,075.00	608,245,684.11	77,430,404.11	717,551,163.22
应付债券	58,050,000.00	1,563,573,287.67	-	1,621,623,287.67
租赁负债	-	67,198,707.47	14,375,733.64	81,574,441.11
长期应付款	1,392,831.18	20,364,580.72	9,541,865.55	31,299,277.45
其他非流动负债	-	411,895,000.00	-	411,895,000.00

十二、公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量：				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
（二）投资性房地产	-	-	6,993,606,701.24	6,993,606,701.24
1. 出租的土地使用权	-	-	-	-
2. 出租的建筑物	-	-	6,993,606,701.24	6,993,606,701.24
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	6,993,606,701.24	6,993,606,701.24

十二、公允价值 - 续

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

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本集团采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将评估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出评估对象的合理价格；对于主要以出租方式经营的物业，本集团主要采用收益法进行评估。

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

十三、关联方关系及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
招商局蛇口工业区控股 股份有限公司	深圳市	房地产	792,324.2592	47.45	51.16 (注)

注：招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接持有本公司 47.45% 的股权，通过其全资子公司深圳招商房地产有限公司间接持有本公司 3.71% 股权，为本公司控股股东。

本公司最终控制方是招商局集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注十、1。

十三、关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
厦门紫金中航置业有限公司	联营企业
深圳招华物业管理有限公司（注）	合营企业
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	合营企业
深圳招商江岭城市服务有限公司	合营企业

注：本年度本集团取得对该公司的控制权，因而将其纳入合并财务报表范围。该公司在购买日之前系本集团之合营企业。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	受同一方控制
沈阳招胜房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市招商公寓发展有限公司	受同一方控制
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	受同一方控制
沈阳招源房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商博时房地产开发有限公司	受同一方控制
南京招商启盛房地产有限公司	受同一方控制
青岛招商海德置业发展有限公司	受同一方控制
招商局通商融资租赁有限公司	受同一方控制
深圳招商商置投资有限公司	受同一方控制
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	受同一方控制
海通（深圳）贸易有限公司	受同一方控制
深圳市招商前海湾置业有限公司	受同一方控制
招商海达保险顾问有限公司	受同一方控制
蛇口电视台	受同一方控制
招商圣约酒业（深圳）有限公司	受同一方控制
深圳招商美冷供应链有限公司	受同一方控制
海联供应有限公司	受同一方控制
深圳美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一方控制
成都招商远康房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商龙城房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商融置业有限公司	受同一方控制
武汉招平海盈置业有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市德瀚投资发展有限公司	受同一方控制
招商证券股份有限公司	受同一方控制
深圳市招华国际会展发展有限公司	受同一方控制
广州招商房地产有限公司	受同一方控制
招商局集团(香港)有限公司	受同一方控制
南京盛通房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招商宝欣置业有限公司	受同一方控制
武汉招商地产古田置业有限公司	受同一方控制
重庆怡置招商房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产(烟台)有限公司	受同一方控制
重庆招商置地开发有限公司	受同一方控制
湛江招商港城投资有限公司	受同一方控制
武汉招平雍荣置业有限公司	受同一方控制
杭州南兴房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口十堰置业有限公司	受同一方控制
天津招商泰达房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商泰置业有限公司	受同一方控制
杭州星日房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招义房地产有限公司	受同一方控制
云南雨泉置业有限公司	受同一方控制
南通招海置业有限公司	受同一方控制
重庆招商依云房地产有限公司	受同一方控制
北京亚林东房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州市招融致新房地产有限公司	受同一方控制
晋宁金辰房地产开发有限公司	受同一方控制
南宁招商汇天房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产(常州)有限公司	受同一方控制
襄阳招投房地产有限公司	受同一方控制
常熟招商琴湖投资发展有限公司	受同一方控制
重庆招商依城房地产开发有限公司	受同一方控制
南通招通置业有限公司	受同一方控制
武汉招瑞置业有限公司	受同一方控制
南宁招商众鑫房地产有限公司	受同一方控制
天骄(广州)房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	受同一方控制
武汉明捷房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
烟台招商局置业有限公司	受同一方控制
招商局地产(重庆)花园城有限公司	受同一方控制
珠海依云房地产有限公司	受同一方控制
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉新得房地产开发有限公司	受同一方控制
常熟市琴宏房地产开发有限公司	受同一方控制
漳州招商房地产有限公司	受同一方控制
武汉招平润丰房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	受同一方控制
青岛招商铭华置业有限公司	受同一方控制
佛山招商中环房地产有限公司	受同一方控制
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山招商果岭房地产有限公司	受同一方控制
苏州招商融新投资发展有限公司	受同一方控制
郑州天地康颂置业有限公司	受同一方控制
上海宝琛置业有限公司	受同一方控制
上海虹润置业有限公司	受同一方控制
云南盛商房地产开发有限公司	受同一方控制
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一方控制
天津招江投资有限公司	受同一方控制
佛山招商绿湖房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产(日照)有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区有限公司	受同一方控制
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产(北京)有限公司	受同一方控制
合肥招商章盛房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山招商光华房地产有限公司	受同一方控制
烟台孚旺置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	受同一方控制
武汉招商地产汉江置业有限公司	受同一方控制
成都招商双兴房地产开发有限公司	受同一方控制
肇庆招商蛇口房地产有限公司	受同一方控制
昆明同润房地产开发有限公司	受同一方控制
蛇口集装箱码头有限公司	受同一方控制
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	受同一方控制
徐州淮海金融招商发展有限公司	受同一方控制
昆明同冠房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商港务(深圳)有限公司	受同一方控制
招商局(蕪春)投资发展有限公司	受同一方控制
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一方控制
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一方控制
浙江商雅置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口(济南)置业有限公司	受同一方控制
南京招商招盛房地产有限公司	受同一方控制
安徽绿隼置业有限公司	受同一方控制
南通招鑫置业有限公司	受同一方控制
武汉中建壹品招盈置业有限公司	受同一方控制
中山雍景房地产有限公司	受同一方控制
招商局重庆交通科研设计院有限公司	受同一方控制
杭州杭盛房地产开发有限公司	受同一方控制
佛山市凯达城投资发展有限公司	受同一方控制
天津招晨房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉栖江置业有限公司	受同一方控制
长沙懿德房地产有限公司	受同一方控制
郑州康尚置业有限公司	受同一方控制
武汉船舶配套工业园有限公司	受同一方控制
郑州招商颐城港区置业有限公司	受同一方控制
中外运物流华南有限公司	受同一方控制
东风汽车房地产有限公司	受同一方控制
东莞招商致远房地产开发有限公司	受同一方控制
无锡瑞商房地产开发有限公司	受同一方控制
南京利盛房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	受同一方控制
中山禹鸿房地产开发有限公司	受同一方控制
天津津湾房产建设有限公司	受同一方控制
东莞招商启达房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商新悦房地产开发有限公司	受同一方控制
嘉兴招鑫置业有限公司	受同一方控制
柳州招商汇信房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商房地产有限公司	受同一方控制
南京盛泽置业有限公司	受同一方控制
北京经开亦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招顺房地产有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥招商威盛房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招源房地产有限公司	受同一方控制
镇江盈盛房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉长航美湾置业有限公司	受同一方控制
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	受同一方控制
招商蛇口网谷(天津)有限公司	受同一方控制
中外运物流(天津)有限公司	受同一方控制
招商局仁和养老投资有限公司	受同一方控制
珠海市依云置业有限公司	受同一方控制
长沙仁惠房地产有限公司	受同一方控制
太仓招新置业有限公司	受同一方控制
昆明招金房地产有限公司	受同一方控制
武汉奥明房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招平房地产开发有限公司	受同一方控制
南昌德瀚商业管理有限公司	受同一方控制
中合才华(大连)置业有限公司	受同一方控制
杭州惠余置业有限公司	受同一方控制
佛山招商新城高新技术有限公司	受同一方控制
宁波浙达置业有限公司	受同一方控制
长沙雍景房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商翰林房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产(太仓)有限公司	受同一方控制
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商房地产有限公司	受同一方控制
中外运物流华中有限公司	受同一方控制
镇江火炬置地发展有限公司	受同一方控制
河南天地新居置业有限公司	受同一方控制
深圳市招商创业有限公司	受同一方控制
招商局光明科技园有限公司	受同一方控制
成都招商北湖置地有限公司	受同一方控制
嘉兴招商房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招合房地产开发有限公司	受同一方控制
中国外运海南有限公司	受同一方控制
大连招商广源房地产有限公司	受同一方控制
宁波明湖置业有限公司	受同一方控制
佛山依云上园房地产有限公司	受同一方控制
宁波江湾房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
大连招莹房地产有限公司	受同一方控制
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	受同一方控制
西安茂安房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商汇城房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商浩田房地产有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	受同一方控制
招商局地产(苏州)有限公司	受同一方控制
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	受同一方控制
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产(厦门)有限公司	受同一方控制
中外运化工国际物流有限公司	受同一方控制
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	受同一方控制
天津中外运建合仓储服务有限公司	受同一方控制
招商局雄安投资发展有限公司	受同一方控制
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	受同一方控制
无锡溪胜房地产开发有限公司	受同一方控制
福建招商云谷开发有限公司	受同一方控制
郑州招商康颂置业有限公司	受同一方控制
佛山招商房地产有限公司	受同一方控制
上海招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
中外运物流镇江有限公司	受同一方控制
中外运合肥物流有限公司	受同一方控制
南京创马投资发展有限公司	受同一方控制
长春招胜房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局能源运输(香港)有限公司	受同一方控制
北京广盈房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥中外运物流发展有限公司	受同一方控制
招商局港口控股有限公司	受同一方控制
南京丁家庄商贸有限公司	受同一方控制
云南招商城投房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	受同一方控制
杭州北辰房地产开发有限公司	受同一方控制
宁波招海置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口(天津)有限公司	受同一方控制
重庆招商金山意库商业管理有限公司	受同一方控制
西安招平房地产有限公司	受同一方控制
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京悦盛房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局金融集团有限公司	受同一方控制
天津雍景湾房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招虹置业有限公司	受同一方控制
招商局地产(武汉)有限公司	受同一方控制
佛山依云观园房地产有限公司	受同一方控制
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	受同一方控制
招商蛇口(郑州)置业有限公司	受同一方控制
深圳赤湾港口发展有限公司	受同一方控制
西安招商嘉时房地产有限公司	受同一方控制
赤湾集装箱码头有限公司	受同一方控制
中国外运股份有限公司	受同一方控制
长航集团武汉置业有限公司	受同一方控制
重庆市华驰交通科技有限公司	受同一方控制
招商局能源运输股份有限公司	受同一方控制
深圳市招商文发房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市南油(集团)有限公司	受同一方控制
重庆长航天一物流有限公司	受同一方控制
厦门市景湖城房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商安业投资发展有限公司	受同一方控制
深圳妈港仓码有限公司	受同一方控制
佛山依云孝德房地产有限公司	受同一方控制
重庆中字工程咨询监理有限责任公司	受同一方控制
南通长轮房屋开发有限公司	受同一方控制
成都招商天府置业投资有限公司	受同一方控制
招商局生态环保科技有限公司	受同一方控制
中国外运福建有限公司	受同一方控制
中外运物流供应链管理(扬州)有限公司	受同一方控制
深圳赤湾港集装箱有限公司	受同一方控制
深圳海星港口发展有限公司	受同一方控制
招商新智科技有限公司	受同一方控制
重庆曾家岩大桥建设管理有限公司	受同一方控制
宁波招商高新置业有限公司	受同一方控制
招商局物流集团芜湖有限公司	受同一方控制
佛山依云房地产有限公司	受同一方控制
深圳市桃花源置业有限公司	受同一方控制
中外运冷链物流(天津)有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山依云臻园房地产有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	受同一方控制
招商局公路信息技术(重庆)有限公司	受同一方控制
汇泰投资有限公司	受同一方控制
招商局健康产业(蕪春)有限公司	受同一方控制
苏州招商瑞诚房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商雍华府房地产有限公司	受同一方控制
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	受同一方控制
招商局集团财务有限公司	受同一方控制
招商局金融科技有限公司	受同一方控制
招商海达保险经纪有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	受同一方控制
重庆万桥交通科技发展有限公司	受同一方控制
漳州华商酒店有限公司	受同一方控制
深圳市登峰置业有限公司	受同一方控制
招商局物流集团云南有限公司	受同一方控制
招商局投资发展有限公司	受同一方控制
厦门市臻园房地产有限公司	受同一方控制
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一方控制
漳州开发区招商置业有限公司	受同一方控制
招商局物流集团广西有限公司	受同一方控制
天津天华宏运物流有限公司	受同一方控制
南京招荣房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市外代仓储有限公司	受同一方控制
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一方控制
杭州招商观颐健康产业有限公司	受同一方控制
杭州润和东欣置业有限公司	受同一方控制
厦门外运有限公司	受同一方控制
招商蛇口(温州)置业有限公司	受同一方控制
杭州瑞盛智能科技有限公司	受同一方控制
招商局地产(杭州)有限公司	受同一方控制
上海丰扬房地产开发有限公司	受同一方控制
汇港实业(深圳)有限公司	受同一方控制
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招宇房地产有限公司	受同一方控制
深圳市招融投资控股有限公司	受同一方控制
中国外运长航集团有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山招商九龙仓房地产有限公司	受同一方控制
厦门招商雍华府房地产有限公司	受同一方控制
青岛中外运储运有限公司	受同一方控制
中国外运物流发展有限公司	受同一方控制
中国租船有限公司	受同一方控制
招商局集团(北京)有限公司	受同一方控制
招商局食品(北京)有限公司	受同一方控制
中外运物流投资控股有限公司	受同一方控制
中外运长航实业发展有限公司	受同一方控制
广州依云房地产有限公司	受同一方控制
深圳市招广置业管理有限公司	受同一方控制
深圳招商新安置业有限公司	受同一方控制
深圳坪山招商房地产有限公司	受同一方控制
浙江润和房产集团有限公司	受同一方控制
苏州招商瑞创房地产有限公司	受同一方控制
温州德信江滨置业有限公司	受同一方控制
上海招商置业有限公司	受同一方控制
苏州招商瑞盈房地产有限公司	受同一方控制
招商局(上海)投资有限公司	受同一方控制
中国交通进出口有限公司	受同一方控制
中外运物流(云南)有限公司	受同一方控制
深圳招商水务有限公司	受同一方控制
深圳市美越房地产顾问有限公司	受同一方控制
深圳招商网络有限公司	受同一方控制
重庆七公里汽车检测有限公司	受同一方控制
佳临兴业有限公司	受同一方控制
深圳市科大置业管理有限公司	受同一方控制
招商仁和太原置业有限公司	受同一方控制
成都天府招商轨道城市发展有限公司	受同一方控制
杭州招盈房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商储置业有限公司	受同一方控制
济南盛华置业有限公司	受同一方控制
合肥瑞盛房地产开发有限公司	受同一方控制
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉招喆汉都置业有限公司	受同一方控制
南宁招商汇盈房地产有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州商裕房地产开发有限公司	受同一方控制
宁波招鄞置业有限公司	受同一方控制
杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一方控制
徐州招盛置业有限公司	受同一方控制
常熟市琴安房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产(南京)有限公司	受同一方控制
漳州翼商房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥德瀚产业园发展有限公司	受同一方控制
重庆招商意库商业管理有限公司	受同一方控制
南京智盛房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州清雅网络科技有限公司	受同一方控制
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一方控制
杭州元玺置业有限公司	受同一方控制
杭州融洽实业有限公司	受同一方控制
武汉招城置业有限公司	受同一方控制
常熟市琴康房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局置地(深圳)有限公司	受同一方控制
长春招华房地产开发有限公司	受同一方控制
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一方控制
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一方控制
福州市雍景湾房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商汇泽房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
招商(三亚)深海装备产业园有限公司	受同一方控制
常州凯拓房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	受同一方控制
徐州宁盛置业有限公司	受同一方控制
深圳市创勇企业管理有限公司	受同一方控制
西安招航房地产有限公司	受同一方控制
扬州荃晟置业有限公司	受同一方控制
西安招华永盛房地产有限公司	受同一方控制
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一方控制
厘米空间(厦门)创业孵化管理有限公司	受同一方控制
惠州招启置业有限公司	受同一方控制
招商局慈善基金会	受同一方控制
裕元企业有限公司	受同一方控制
西安招麟房地产有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
辽宁港口集团有限公司	受同一方控制
招商局创新投资管理有限责任公司	受同一方控制
招商局工业集团有限公司	受同一方控制
招商局公路网络科技控股股份有限公司	受同一方控制
招商局海通贸易有限公司	受同一方控制
招商局检测认证控股有限公司	受同一方控制
招商局物流集团有限公司	受同一方控制
招商局资本投资有限责任公司	受同一方控制
中国长江航运集团有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区供电有限公司	受同一方控制
重庆消防安全技术研究服务有限公司	受同一方控制
重庆长航金海洋物业管理有限公司	受同一方控制
招商建设工程管理有限公司	受同一方控制
中外运物流广西有限公司	受同一方控制
招商局港口集团股份有限公司	受同一方控制
深圳妈湾港航有限公司	受同一方控制
深圳蛇口港公安局	受同一方控制
广州市悦商房地产开发有限公司	受同一方控制
宿迁市东宇置业有限公司	受同一方控制
杭州招商观颐养老服务有限公司	受同一方控制
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
盐城市盛通梁置业有限公司	受同一方控制
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
中外运久凌储运有限公司	受同一方控制
长航货运有限公司	受同一方控制
中外运物流(福建)有限公司	受同一方控制
中外运集装箱运输有限公司	受同一方控制
招商华软信息有限公司	受同一方控制
武汉长江轮船有限公司船舶服务公司	受同一方控制
重庆华商酒店有限公司	受同一方控制
招商局食品(中国)有限公司	受同一方控制
深圳西部港口保安服务有限公司(注1)	受同一方控制
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司(注1)	受同一方控制
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
招商局食品(中国)有限公司	同一控制方之联营企业
顺丰速运(集团)有限公司	同一控制方之联营企业
广州联洲房地产有限公司	同一控制方之联营企业
广州联森房地产有限公司	同一控制方之联营企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西咸新区文茂房地产有限公司	同一控制方之联营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
中山冠景置业有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方(注2, 下同)
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	其他关联方
长沙市天虹百货有限公司	其他关联方
天马微电子股份有限公司	其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	其他关联方
深圳上海宾馆	其他关联方
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
深圳市中航城停车场管理有限公司	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	其他关联方
深圳市中航华城商业发展有限公司	其他关联方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	其他关联方
深圳市中航长泰投资发展有限公司	其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	其他关联方
东莞市天虹商场有限公司	其他关联方
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳中航商贸有限公司	其他关联方
中航技易发投资有限公司	其他关联方
厦门天马微电子有限公司	其他关联方
中航技进出口有限责任公司	其他关联方
武汉天马微电子有限公司	其他关联方
上海天马微电子有限公司	其他关联方
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方
上海中航光电子有限公司	其他关联方
中国航空技术深圳有限公司	其他关联方
上海天马有机发光显示技术有限公司	其他关联方
南昌格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
成都天马微电子有限公司	其他关联方
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
中国航空技术北京有限公司	其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
九江云岭房地产开发有限公司	其他关联方
中航国际成套设备有限公司	其他关联方
中航国际投资有限公司	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司	其他关联方
中航技国际储运有限责任公司	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	其他关联方
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	其他关联方
苏州苏航置业有限公司	其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	其他关联方
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
中航华东光电有限公司	其他关联方
厦门天马显示科技有限公司	其他关联方
中航国际船舶发展（中国）有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	其他关联方
上海中航房地产开发有限公司	其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	其他关联方
庐山国际高尔夫球会有限公司	其他关联方
中航国际供应链科技有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
中国航空工业供销上海有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
深南电路股份有限公司	其他关联方
深圳市富隆特实业有限公司	其他关联方
中国航空技术上海有限公司	其他关联方
上海正章实业有限公司	其他关联方
中航御铭（安阳）科技有限公司	其他关联方
博玉东方有限公司	其他关联方
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	其他关联方
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	其他关联方
北京航空工业退离休老干部协会	其他关联方
深圳市深南电路有限公司	其他关联方
陕西航华投资管理有限公司	其他关联方

十三、关联方关系及其交易 - 续

4. 本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市中航城置业发展有限公司	其他关联方
南京信盛商业管理有限公司	年初已无关联关系

注1：本年度本集团取得对该公司的控制权，因而将其纳入合并财务报表范围。该公司在购买日之前系本集团之受同一方控制的关联方。

注2：其他关联方系对本公司具有重大影响的少数股东中国航空技术深圳有限公司及其附属公司、以及其控股股东中国航空技术国际控股有限公司及其附属公司。

注3：本公司之母公司招商局蛇口工业区控股股份有限公司处置了其对该公司的股权，因此，本集团与该公司在处置日之后无关联关系。

5. 关联交易情况

本集团本年度与上述关联方发生的交易所采用的价格根据双方签署的协商确定。

(1) 关联采购与销售情况

1) 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
沈阳招胜房地产开发有限公司	购买商品	24,889,497.36	-
深圳市招商公寓发展有限公司	购买商品	14,795,266.60	-
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	购买商品	11,056,146.79	-
沈阳招源房地产开发有限公司	购买商品	8,140,912.83	-
成都招商博时房地产开发有限公司	购买商品	6,378,747.66	-
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品	3,233,320.35	2,647,988.21
青岛招商海德置业发展有限公司	购买商品	2,468,545.32	-
招商局通商融资租赁有限公司	购买商品	1,446,630.11	2,492,706.67
深圳招商商置投资有限公司	购买商品	1,038,523.22	-
厦门紫金中航置业有限公司	购买商品	-	21,925,646.28
天虹数科商业股份有限公司	购买商品	-	2,425,067.25
其他小额关联方	购买商品	2,593,777.63	3,869,115.71
购买商品合计		76,041,367.87	33,360,524.12
广东国际大厦实业有限公司	接受劳务	1,316,523.60	1,891,037.00
深圳西部港口保安服务有限公司	接受劳务	-	618,436.26
其他小额关联方	接受劳务	566,029.62	1,000,468.19
接受劳务合计		1,882,553.22	3,509,941.45
中国交通进出口有限公司	其他交易	191,737.44	-
成都招商远康房地产开发有限公司	其他交易	176,264.22	-
成都招商龙城房地产开发有限公司	其他交易	18,974.23	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

1) 采购商品、接受劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳上海宾馆	其他交易	-	6,613.00
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	其他交易	-	5,564.00
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	其他交易	-	1,932.00
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他交易	-	7,912.02
其他交易合计		386,975.89	22,021.02

2) 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	销售商品	17,926,052.11	-
赣州市天虹百货实业有限公司	销售商品	14,734,479.23	-
中国外运股份有限公司	销售商品	11,904,191.80	-
辽宁港口集团有限公司	销售商品	10,596,375.81	-
招商证券股份有限公司	销售商品	7,586,424.98	-
深圳市中航城停车场管理有限公司	销售商品	4,713,181.70	-
招商局港口控股有限公司	销售商品	4,213,403.00	-
共青城中航文化投资有限公司	销售商品	4,207,741.16	2,969,498.70
江西鼎诚实业投资有限公司	销售商品	3,417,876.70	668,141.63
深圳市中航城商业发展有限公司	销售商品	3,169,572.31	36,000.00
招商局工业集团有限公司	销售商品	3,028,855.13	-
招商局能源运输股份有限公司	销售商品	2,210,949.99	-
赣州格兰云天国际酒店有限公司	销售商品	1,959,137.87	-
深圳市中航华城商业发展有限公司	销售商品	1,943,884.31	-
招商局公路网络科技控股股份有限公司	销售商品	1,789,182.65	-
招商局物流集团有限公司	销售商品	1,654,430.16	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	销售商品	-	3,997,061.81
其他小额关联方	销售商品	6,460,063.00	914,292.03
销售商品合计		101,515,801.91	8,584,994.17
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	40,319,466.56	43,049,319.16
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务	39,371,986.43	18,453,919.08
招商证券股份有限公司	物业管理业务	32,119,166.49	4,801,324.63
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	31,207,239.19	33,181,613.74
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	25,386,333.75	18,812,255.06
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	23,956,965.61	15,485,501.51
招商局集团(香港)有限公司	物业管理业务	23,016,057.14	24,688,650.67
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理业务	17,917,376.28	9,969,882.77
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	17,493,092.24	13,764,181.66

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	17,214,512.58	8,861,711.92
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	16,931,724.19	5,348,034.16
招商局地产(烟台)有限公司	物业管理业务	15,429,248.93	10,455,062.25
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	15,141,532.49	11,087,833.89
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	14,451,345.57	9,487,120.57
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	14,241,162.45	14,595,580.77
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	13,924,810.12	3,089,286.97
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	12,888,572.18	8,887,850.87
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	12,515,449.98	9,959,262.57
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	12,488,977.36	12,488,977.44
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	12,396,913.12	10,182,330.74
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	12,086,456.27	6,346,888.48
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	11,701,254.49	10,828,618.62
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务	11,027,548.52	-
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	10,908,459.81	6,994,883.96
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	10,623,334.86	11,219,069.27
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	10,387,272.83	7,586,161.15
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	10,164,937.69	18,867,690.26
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	9,994,321.64	4,242,100.79
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	9,891,366.09	6,095,422.76
南通招海置业有限公司	物业管理业务	9,777,506.93	6,571,690.70
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理业务	9,747,315.51	17,710,730.53
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	9,657,262.71	11,774,478.10
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	9,500,653.20	9,812,314.12
北京亚林东房地产开发有限公司	物业管理业务	9,398,245.66	933,944.34
东风汽车房地产有限公司	物业管理业务	9,393,448.27	3,774,780.01
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	9,321,884.15	8,792,637.18
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	9,191,151.27	1,996,485.15
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	9,015,579.88	8,634,514.70
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	8,588,104.92	5,434,718.91
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	8,553,726.41	8,733,095.24
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	8,239,202.77	7,781,151.90
招商局地产(常州)有限公司	物业管理业务	8,127,994.74	1,446,042.35
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	8,125,075.82	805,821.22
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	8,017,634.92	-
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	7,872,063.47	6,233,365.37
南通招通置业有限公司	物业管理业务	7,863,757.92	1,402,669.49
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	7,752,208.54	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	7,644,705.16	8,482,041.00
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	7,578,914.54	5,537,313.02
天骄(广州)房地产开发有限公司	物业管理业务	7,553,806.96	19,278,097.53
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	7,540,067.09	5,664,602.47
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	7,511,805.26	3,412,444.58
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	7,470,085.00	7,077,874.80
招商局地产(重庆)花园城有限公司	物业管理业务	7,382,199.28	32,249.30
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	7,333,838.77	6,441,400.34
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	7,252,128.75	7,421,057.31
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务	7,106,662.14	6,771,712.79
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	6,878,845.61	10,431,773.00
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	6,839,229.64	101,164.59
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	6,768,679.31	14,246,554.15
飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	6,739,782.07	10,498,135.74
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理业务	6,529,179.33	16,627,068.49
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	6,344,233.34	-
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	物业管理业务	6,331,959.72	6,637,185.59
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	6,209,294.25	2,202,454.80
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	6,169,955.84	9,321,047.40
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	6,154,795.28	6,134,657.55
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	6,088,015.68	2,655,854.98
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	6,055,675.23	5,042,299.46
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理业务	5,934,343.43	6,431,274.88
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	5,904,482.25	4,899,946.29
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	5,901,809.84	7,356,337.50
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	5,891,756.94	16,324,706.58
上海虹润置业有限公司	物业管理业务	5,806,225.57	12,925,619.74
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	5,733,785.47	1,566,403.71
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	5,672,669.33	2,571,943.39
天津招江投资有限公司	物业管理业务	5,622,440.43	6,068,420.96
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	5,610,813.08	6,738,786.54
招商局地产(日照)有限公司	物业管理业务	5,500,463.56	3,715,908.81
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	5,444,210.30	-
宁波招商高新置业有限公司	物业管理业务	5,403,773.18	4,412,028.19

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	5,362,058.60	6,570,480.01
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	5,320,714.16	1,702,385.58
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	物业管理业务	5,209,407.69	1,719,539.23
招商局地产(北京)有限公司	物业管理业务	5,143,768.53	10,001,983.82
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,950,851.61	9,836,834.05
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	4,836,711.77	-
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	4,761,680.13	10,740,727.82
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	4,749,894.61	1,278,045.11
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务	4,724,066.54	-
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	物业管理业务	4,701,865.44	6,276,075.06
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	4,653,652.60	-
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	4,629,999.88	9,218,029.46
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	4,600,058.59	1,680,485.03
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	4,590,791.61	1,301,996.47
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	4,534,226.30	2,420,669.91
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	4,500,459.70	835,571.64
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	4,425,676.98	3,115,007.71
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	4,357,085.20	4,498,057.34
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	4,343,563.05	1,146,218.59
招商港务(深圳)有限公司	物业管理业务	4,338,521.35	-
招商局(蕪春)投资发展有限公司	物业管理业务	4,312,687.59	2,735,910.21
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	物业管理业务	4,305,392.80	3,065,877.67
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	4,288,014.51	-
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	4,190,248.25	-
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	4,127,484.52	7,125,032.16
济南盛华置业有限公司	物业管理业务	4,064,962.01	-
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	4,024,428.30	216,802.04
招商蛇口(济南)置业有限公司	物业管理业务	3,996,735.56	5,225,220.76
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	3,996,015.95	332,891.68
中国航空技术深圳有限公司	物业管理业务	3,932,650.56	449,223.08
安徽绿隼置业有限公司	物业管理业务	3,931,810.88	787,432.19
南通招鑫置业有限公司	物业管理业务	3,924,670.07	9,918,287.03
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理业务	3,760,011.32	3,818,125.73
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	3,754,850.56	3,759,563.11
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	3,711,181.47	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	3,633,959.74	3,381,425.19
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,589,478.02	240,151.47

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	3,581,588.81	3,244,689.72
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理业务	3,576,667.18	9,425,469.21
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	3,560,677.74	2,241,383.08
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务	3,530,328.43	842,657.31
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	3,460,680.81	1,413,523.59
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	3,455,229.78	446,297.16
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务	3,316,047.27	3,424,851.39
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	3,313,144.82	21,700.56
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	3,297,725.43	3,986,964.89
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	3,252,379.78	5,172,799.62
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,209,644.83	-
东莞招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务	3,179,051.30	2,931,954.91
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	3,160,629.98	1,152,442.13
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,091,386.94	3,073,517.71
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	物业管理业务	3,067,403.35	2,265,904.05
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	3,042,428.12	1,696,556.74
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	2,941,749.93	380,324.85
天津津湾房产建设有限公司	物业管理业务	2,935,064.32	2,918,415.83
东莞招商启达房地产开发有限公司	物业管理业务	2,883,547.55	20,730.28
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	2,877,295.73	1,289,572.37
嘉兴招鑫置业有限公司	物业管理业务	2,851,252.47	1,941,373.66
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	2,792,757.79	918,117.57
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	2,786,152.35	10,809,089.17
南京盛泽置业有限公司	物业管理业务	2,772,009.72	2,978,004.82
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,737,164.61	4,374,225.27
大连招顺房地产有限公司	物业管理业务	2,736,917.15	848,154.19
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	2,726,415.04	2,660,377.36
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,710,551.78	6,436,037.64
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	2,686,021.79	3,822,299.56
镇江盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,646,930.38	11,581,469.10
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	2,638,456.75	1,660,696.07
武汉长航美湾置业有限公司	物业管理业务	2,624,979.43	-
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	物业管理业务	2,608,559.57	1,513,588.19
招商蛇口网谷(天津)有限公司	物业管理业务	2,604,210.76	4,601,663.34
东莞招商启越房地产开发有限公司	物业管理业务	2,540,115.98	-
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,526,519.61	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中外运物流(天津)有限公司	物业管理业务	2,422,641.81	2,515,314.69
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	2,403,918.64	-
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理业务	2,390,826.36	2,620,783.06
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	2,370,983.15	4,544,774.23
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	2,348,657.16	-
太仓招新置业有限公司	物业管理业务	2,270,971.38	6,465,486.92
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	2,260,827.60	4,485,088.99
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	2,215,941.38	394,551.16
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理业务	2,210,476.54	3,140,492.43
上海招平房地产开发有限公司	物业管理业务	2,200,080.91	1,227,922.70
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	2,180,014.82	798,596.94
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	2,035,977.34	2,503,939.46
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	2,007,861.65	5,229,163.20
中合才华(大连)置业有限公司	物业管理业务	1,973,019.66	754,304.95
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	1,961,461.73	-
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	1,951,491.18	2,001,225.83
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	1,949,361.64	2,086,399.30
宁波浙达置业有限公司	物业管理业务	1,933,322.45	-
杭州商裕房地产开发有限公司	物业管理业务	1,933,232.87	-
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务	1,927,528.19	343,234.96
沈阳招源房地产开发有限公司	物业管理业务	1,812,951.88	629,987.13
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理业务	1,687,744.62	3,958,299.38
招商局地产(太仓)有限公司	物业管理业务	1,682,115.25	1,390,552.17
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	1,615,716.45	2,489,208.07
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	1,540,390.64	-
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	1,516,988.89	163,479.54
广州市悦商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,515,500.32	-
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	1,507,177.96	1,254,061.23
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	1,480,721.66	4,446,667.47
招商局地产(南京)有限公司	物业管理业务	1,431,919.73	1,571,533.64
河南天地新居置业有限公司	物业管理业务	1,401,612.11	6,076,514.26
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	1,312,376.23	2,365,509.76
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	1,214,781.13	3,202,082.36
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	1,193,158.55	1,675,424.76
嘉兴招商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,107,144.84	9,633,548.03
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	1,106,902.07	2,895,883.77

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中航国际航空发展有限公司	物业管理业务	1,041,051.02	2,328,113.36
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	896,144.40	1,730,382.09
中国外运海南有限公司	物业管理业务	885,776.83	1,552,089.65
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	871,511.94	2,363,426.66
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	844,073.09	2,475,610.69
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	675,999.52	3,013,208.73
宁波明湖置业有限公司	物业管理业务	540,162.68	1,845,705.24
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理业务	517,827.39	1,660,793.08
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理业务	454,457.79	3,119,403.85
大连招莹房地产有限公司	物业管理业务	364,808.91	3,010,939.99
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理业务	349,153.58	4,240,877.98
西安茂安房地产有限公司	物业管理业务	317,668.54	3,067,786.80
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理业务	137,103.50	2,639,932.39
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理业务	27,183.48	5,168,456.32
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理业务	15,281.79	2,001,080.47
上海浦隽房地产开发有限公司	物业管理业务	-	17,875,843.55
深圳招华物业管理有限公司	物业管理业务	-	16,012,924.49
招商银行股份有限公司	物业管理业务	-	12,694,590.61
中国航空技术北京有限公司	物业管理业务	-	11,364,039.68
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理业务	-	10,662,492.83
南京信盛商业管理有限公司	物业管理业务	-	6,104,867.05
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	-	4,494,226.34
招商局地产(苏州)有限公司	物业管理业务	-	3,856,670.79
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理业务	-	3,706,921.58
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理业务	-	3,564,939.37
南昌市天虹置业有限公司	物业管理业务	-	3,391,548.25
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	-	2,879,976.52
招商局地产(厦门)有限公司	物业管理业务	-	2,144,366.30
深圳市中航华城商业发展有限公司	物业管理业务	-	2,121,418.41
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	-	2,037,735.84
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	-	1,847,753.27
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	-	1,706,128.59
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,591,224.32
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,587,708.53
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理业务	-	1,506,138.44

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务 - 续

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
其他小额关联方	物业管理业务	77,971,755.27	72,547,158.34
物业管理及专业化服务合计		1,305,237,415.83	1,205,970,751.79
深圳招商商置投资有限公司	资产管理业务	7,502,815.41	-
珠海依云房地产有限公司	资产管理业务	3,301,886.70	-
深圳市招广置业管理有限公司	资产管理业务	3,241,627.36	-
汇港实业(深圳)有限公司	资产管理业务	3,175,446.79	-
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	资产管理业务	2,830,188.60	566,037.72
深圳招商新安置业有限公司	资产管理业务	1,388,627.33	-
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	资产管理业务	1,282,778.88	1,513,239.71
大连招源房地产有限公司	资产管理业务	1,132,075.44	-
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	资产管理业务	-	3,878,282.91
中国航空技术深圳有限公司	资产管理业务	-	1,147,559.63
深圳华新金属结构工程有限公司	资产管理业务	-	978,310.04
其他小额关联方	资产管理业务	2,521,842.67	1,600,354.98
资产管理及其他合计		26,377,289.18	9,683,784.99

(2) 关联托管、承包情况

1) 委托管理、出包

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

(3) 关联租赁情况

1) 出租

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
天虹数科商业股份有限公司	房屋建筑物	13,705,091.48	12,736,747.38
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	13,162,396.02	8,238,596.79
赣州市天虹百货实业有限公司	房屋建筑物	11,026,001.32	10,272,049.54
岳阳市天虹百货有限公司	房屋建筑物	8,611,632.72	8,252,814.69
南昌格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	8,492,481.43	6,850,504.12
赣州格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	5,939,066.12	9,400,704.44

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联租赁情况 - 续

1) 出租 - 续

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁收益	上年确认的 租赁收益
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	3,303,073.20	249,293.12
岳阳格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	1,979,130.86	8,124,223.59
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋建筑物	1,546,230.68	1,429,442.18
深圳华新金属结构工程有限公司	房屋建筑物	640,000.04	560,000.04
中航技国际经贸发展有限公司	房屋建筑物	389,540.06	204,867.48
深圳中航资源有限公司	房屋建筑物	376,675.74	277,084.18
飞亚达销售有限公司	房屋建筑物	144,000.00	111,047.64
深圳市中航城停车场管理有限公司	房屋建筑物	86,237.69	149,526.05
中航御铭(安阳)科技有限公司	房屋建筑物	17,696.00	211,810.29
深圳格兰云天酒店管理有限公司	房屋建筑物	-	58,897.14
合计		69,419,253.36	67,127,608.67

2) 承租

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁支出	上年确认的 租赁支出
深圳市招商公寓发展有限公司	房屋建筑物	15,045,378.93	14,548,261.94
飞亚达精密科技股份有限公司	房屋建筑物	8,440,934.98	8,653,619.95
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	2,838,091.80	2,303,203.34
广州招商房地产有限公司	房屋建筑物	1,283,438.65	433,281.92
广东国际大厦实业有限公司	房屋建筑物	965,176.16	451,376.16
深圳招商房地产有限公司	房屋建筑物	544,580.47	366,638.95
深圳市招商前海湾置业有限公司	房屋建筑物	471,283.00	1,000,441.89
佳临兴业有限公司	房屋建筑物	179,280.00	192,132.00
成都招商房地产有限公司	房屋建筑物	85,333.33	194,613.34
招商港务(深圳)有限公司	房屋建筑物	64,849.54	-
招商局漳州开发区有限公司	房屋建筑物	14,633.33	61,816.28
招商局光明科技园有限公司	房屋建筑物	14,333.33	-
天虹数科商业股份有限公司	房屋建筑物	6,537.66	389,954.61
天马微电子股份有限公司	房屋建筑物	-	1,028,486.23
中国航空技术深圳有限公司	房屋建筑物	-	989,002.99
招商局(上海)投资有限公司	房屋建筑物	-	643,321.49
武汉招商地产古田置业有限公司	房屋建筑物	-	465,561.00
招商局地产(南京)有限公司	房屋建筑物	-	438,182.62
成都招商博时房地产开发有限公司	房屋建筑物	-	359,357.68
成都招商龙城房地产开发有限公司	房屋建筑物	-	210,811.80

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联租赁情况 - 续

2) 承租 - 续

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁支出	上年确认的 租赁支出
南京招商启盛房地产有限公司	房屋建筑物	-	190,476.19
成都招商远康房地产开发有限公司	房屋建筑物	-	182,979.05
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋建筑物	-	154,375.00
深圳上海宾馆	房屋建筑物	-	146,219.05
深圳市科大置业管理有限公司	房屋建筑物	-	17,568.00
合计		29,953,851.18	33,421,681.48

(4) 关联方利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	11,473,473.91	9,589,145.75
招商局集团财务有限公司	592.46	38,176.24
合计	11,474,066.37	9,627,321.99

(5) 关联方利息支出

项目	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	6,291,125.01	12,583,488.23

(6) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已 经履行完毕
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,500,000,000.00	2021年2月2日	到期日之日起两年	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	300,000,000.00	2021年5月31日	到期日之日起两年	否
合计	1,800,000,000.00			

(7) 关联方资金拆借情况

无

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(8) 关键管理人员薪酬

本公司本年支付关键管理人员薪酬情况见下表：

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	13,530,832.00	10,207,130.00

(9) 其他关联交易

1) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳蛇口港公安局	收购股权	2,344,800.00	-
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	收购股权	2,900,000.00	-
合计		5,244,800.00	

2) 关联方捐赠

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商局慈善基金会	捐赠利得	-	20,262,914.31

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	919,659,742.52	-	1,222,263,210.35	-
	招商局集团财务有限公司	-	-	60,725.14	-
	合计	919,659,742.52		1,222,323,935.49	
应收账款	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	10,535,276.77	-	-	-
	广州招商房地产有限公司	9,931,025.60	-	2,278,345.76	1,298.68
	深圳市德瀚投资发展有限公司	8,612,292.51	-	2,011,591.35	1,146.63
	南宁招商众鑫房地产有限公司	6,692,502.24	-	-	-
	南通招海置业有限公司	5,620,000.00	-	-	-
	深圳招商房地产有限公司	4,821,464.55	-	6,951,869.16	3,962.64
	招商局地产(重庆)花园城有限公司	4,376,550.64	-	-	-
	招商局地产(烟台)有限公司	4,314,560.88	-	1,470,323.76	838.10
	天津招商泰达房地产开发有限公司	4,008,683.12	-	-	-
	大连招义房地产有限公司	3,773,854.75	-	1,049,224.85	598.07
	杭州星日房地产开发有限公司	3,750,804.51	-	493,014.81	281.02
	深圳市招华国际会展发展有限公司	3,637,643.54	-	5,970,873.13	3,403.46
	岳阳市天虹百货有限公司	3,532,762.72	120,605.25	994,709.14	36,157.67
武汉招平雍荣置业有限公司	3,524,156.21	-	25,533.39	14.55	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收关联方款项 - 续

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	合肥招商章盛房地产开发有限公司	3,513,795.23	-	472,001.28	269.05
	郑州天地康颂置业有限公司	3,453,875.97	-	92,742.71	52.86
	上海宝琛置业有限公司	3,326,563.95	-	332,797.93	189.70
	深圳市招商文发房地产开发有限公司	3,318,430.49	-	2,998,774.34	1,709.33
	漳州招商房地产有限公司	3,128,649.46	-	151,427.81	86.32
	云南盛商房地产开发有限公司	3,060,831.78	-	-	-
	厦门市臻园房地产有限公司	2,950,000.00	-	726,452.99	414.09
	深圳坪山招商房地产有限公司	2,917,862.22	-	22,745,626.81	12,965.24
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	2,603,912.42	2,603.90	139,808.80	1,538.24
	东莞招商启达房地产开发有限公司	2,520,726.55	-	7,388.89	4.21
	郑州招商颐城港区置业有限公司	2,498,627.15	-	368,176.95	209.86
	常熟市琴宏房地产开发有限公司	2,411,567.80	-	-	-
	烟台招商局置业有限公司	2,294,017.42	-	457,360.30	260.70
	共青城中航文化投资有限公司	2,234,905.00	2,234.91	1,083,000.00	908.00
	张家港市广鑫汇房地产开发 有限公司	2,230,161.61	-	-	-
	济南盛华置业有限公司	2,227,412.74	-	-	-
	招商商置(贵州毕节)投资 有限公司	2,223,947.18	-	1,164,659.98	663.87
	南京盛泽置业有限公司	2,146,392.41	-	-	-
	杭州招盈房地产开发有限公司	2,122,066.71	-	-	-
	重庆招商依城房地产开发有限公司	2,049,099.82	-	-	-
	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	1,989,513.07	-	50,803.50	28.96
	杭州南兴房地产开发有限公司	1,980,560.51	-	-	-
	招商局邮轮产业发展(江苏) 有限公司	1,822,594.23	-	1,649,811.13	940.41
	南京招商启盛房地产有限公司	1,812,524.59	-	412,524.59	235.14
	武汉奥明房地产开发有限公司	1,762,519.00	-	2,290,952.00	1,305.87
	襄阳招投房地产有限公司	1,734,812.79	-	181,480.50	103.45
	重庆招商依港房地产开发有限公司	1,709,177.98	-	-	-
	烟台孚旺置业有限公司	1,696,371.52	-	622,623.49	354.90
	武汉明捷房地产开发有限公司	1,693,325.11	-	-	-
	武汉招瑞置业有限公司	1,676,503.65	-	-	-
	南昌市天虹商场有限公司	1,623,923.39	1,623.92	2,255,151.37	1,910.81
	广州市悦商房地产开发有限公司	1,606,430.33	-	-	-
	大连招顺房地产有限公司	1,572,744.55	-	-	-
	江西鼎诚实业投资有限公司	1,563,284.00	1,563.28	-	-
	武汉招平海盈置业有限公司	1,550,075.31	-	8,725,769.03	4,973.78
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	1,535,197.39	-	1,671,810.00	952.95
	招商蛇口(济南)置业有限公司	1,503,289.90	-	1,484,476.24	846.17
	招商蛇口网谷(天津)有限公司	1,457,915.17	-	4,747,677.50	2,706.23
	杭州潮悦房地产开发有限公司	1,443,657.95	-	-	-
	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	1,431,884.41	-	724,414.47	412.92
宿迁市东宇置业有限公司	1,380,555.38	-	-	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收关联方款项 - 续

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	天骄(广州)房地产开发有限公司	1,312,897.98	-	11,528,186.05	6,571.18
	南宁招商汇天房地产有限公司	1,308,263.67	-	235,425.95	134.20
	徐州淮盛新城建设发展有限公司	1,285,970.06	-	-	-
	福州市雍景湾房地产有限公司	1,285,094.65	-	22,158.68	12.63
	柳州招商汇信房地产有限公司	1,283,232.51	-	-	-
	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	1,241,705.61	-	516,901.48	294.64
	招商局地产(苏州)有限公司	1,233,650.96	-	3,155,375.30	1,798.60
	杭州杭盛房地产开发有限公司	1,170,126.85	-	63,088.25	35.96
	浙江润和房产集团有限公司	1,102,541.96	-	-	-
	佛山招商光华房地产有限公司	1,089,611.37	-	-	-
	重庆招商依云房地产有限公司	1,044,263.95	-	3,521.40	2.01
	合肥瑞盛房地产开发有限公司	1,039,856.10	-	-	-
	佛山招商绿湖房地产有限公司	1,010,508.26	-	-	-
	天津招江投资有限公司	896,134.27	-	1,582,811.87	902.22
	岳阳格兰云天大酒店有限公司	616,243.68	123,248.74	2,466,243.68	93,183.17
	南昌市天虹置业有限公司	445,000.00	445.00	1,444,664.27	1,425.60
	赣州格兰云天国际酒店有限公司	419,345.50	419.35	4,203,353.50	4,203.36
	天虹数科商业股份有限公司	402,007.15	402.01	1,258,229.52	1,187.66
	合肥招商杰盛房地产开发有限公司	242,909.22	-	1,614,205.42	920.11
	昆明招金房地产有限公司	242,903.78	-	1,550,201.54	883.63
	招商局地产(常州)有限公司	238,065.76	-	1,539,634.40	877.61
	招商局产业园区(青岛)创业有限公司	199,811.49	-	4,586,102.18	2,614.13
	太仓招新置业有限公司	151,031.84	-	2,390,311.28	1,362.50
	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	126,484.24	-	1,135,738.98	647.38
	武汉新得房地产开发有限公司	124,118.03	-	3,346,371.60	1,907.47
	东莞招商致远房地产开发有限公司	110,041.80	-	1,485,115.06	846.53
	镇江盈盛房地产开发有限公司	98,531.11	-	2,222,766.82	1,267.00
	中航技易发投资有限公司	13,000.00	13.00	10,160,654.42	8,510.67
	杭州润和东欣置业有限公司	-	-	4,629,373.11	2,638.79
	深圳招华物业管理有限公司	-	-	4,514,287.51	2,573.19
	成都招商远康房地产开发有限公司	-	-	3,430,139.40	1,955.21
	苏州招商瑞创房地产有限公司	-	-	3,402,743.42	1,939.60
	上海招商宝欣置业有限公司	-	-	2,692,987.02	1,535.03
汇港实业(深圳)有限公司	-	-	1,296,166.30	738.83	
中国航空技术深圳有限公司	-	-	1,244,208.94	1,416.95	
武汉中建壹品招盈置业有限公司	-	-	1,046,815.68	596.70	
深圳华新金属结构工程有限公司	-	-	1,044,500.89	1,040.55	
关联方小额应收账款汇总	27,609,905.38	66,108.60	32,375,253.77	23,531.33	
合计	212,254,541.36	319,267.96	188,990,735.65	249,298.32	
应收票据	天津招商泰达房地产开发有限公司	1,457,852.60	-	-	-
预付款项	镇江盈盛房地产开发有限公司	720,000.00	-	-	-
	招商局食品(中国)有限公司	22,770.00	-	-	-
	中国交通进出口有限公司	6,160.00	-	-	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收关联方款项 - 续

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	损失准备
预付款项	天马微电子股份有限公司	-	-	50,258.04	-
	上海正章实业有限公司	-	-	840.01	-
	合计	748,930.00	-	51,098.05	-
其他应收款	招商局地产(日照)有限公司	3,764,582.00	-	-	-
	飞亚达精密科技股份有限公司	1,237,269.60	1,237.27	1,739,166.04	8,800.44
	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	316.33
	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	316.33
	北京市格兰云天大酒店 有限责任公司	-	-	35,862,822.16	35,862,822.16
	深圳市南光工贸发展有限公司	-	-	28,636,000.00	28,636,000.00
	深圳市南光捷佳电器有限公司	-	-	27,075,018.93	27,075,018.93
	中山市南光捷佳电器有限公司	-	-	25,296,559.73	25,296,559.73
	广州市南光房地产发展有限公司	-	-	19,027,493.38	19,027,493.38
	北海南光企业集团公司	-	-	6,868,163.06	6,868,163.06
	深圳市巨隆投资发展有限公司	-	-	5,358,523.51	5,358,523.51
	深圳市富隆特实业有限公司	-	-	1,518,096.04	1,518,096.04
	关联方小额其他应收款汇总	3,769,660.00	127,022.76	6,324,891.14	2,446.35
	合计	11,171,511.60	128,260.03	160,106,733.99	149,654,556.26

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	年末数	年初数
应付账款	广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	1,521,695.64
	广东国际大厦实业有限公司	193,540.45	-
	重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	37,625.00	-
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
	天马微电子股份有限公司	10,000.00	9,633.03
	上海天马微电子有限公司	4,767.92	-
	上海中航房地产开发有限公司	-	1,811,492.82
	中国航空技术上海有限公司	-	1,359,572.12
	海通(深圳)贸易有限公司	-	81,113.87
	中国航空技术厦门有限公司	-	10,057.14
	招商海达保险顾问有限公司	-	6,907.67
	上海正章实业有限公司	-	1,559.53
	关联方小额应付账款汇总	730,218.95	3,692,105.33
	合计	2,507,847.96	8,504,137.15
合同负债	中航技进出口有限责任公司	4,708,679.63	10,637,871.94
	中国航空技术北京有限公司	575,919.30	575,919.30
	中国外运海南有限公司	500,000.00	-
	南通招通置业有限公司	490,000.00	-
	南通招海置业有限公司	420,000.00	-
	关联方小额合同负债汇总	363,350.44	90,256.74
合计	7,057,949.37	11,304,047.98	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付关联方款项 - 续

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款	上海招商置业有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00
	招商仁和太原置业有限公司	3,600,000.00	-
	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21
	上海浦隽房地产开发有限公司	1,426,000.00	-
	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,752.00
	佛山依云房地产有限公司	1,071,626.95	-
	招商局地产(北京)有限公司	887,831.35	2,680,665.00
	厦门紫金中航置业有限公司	-	87,650,000.00
	深圳市美越房地产顾问有限公司	-	2,034,054.12
	赣州市天虹百货实业有限公司	-	1,703,000.00
	中国航空技术国际控股有限公司	-	1,668,569.56
	深圳招商房地产有限公司	-	1,373,022.09
	关联方小额其他应付款汇总	5,747,549.89	8,470,693.85
	合计	20,368,932.40	113,215,964.83
短期借款	招商银行股份有限公司	100,115,683.33	210,240,625.00
一年内到期的非流动负债	招商局通商融资租赁有限公司	6,240,000.00	-
长期应付款	招商局通商融资租赁有限公司	17,814,000.00	-
	深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
	合计	19,014,000.00	1,200,000.00

十四、承诺及或有事项

1. 或有事项

(1) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

本年末，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 15,764,612.79 元（年初：140,475,322.25 元），该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

除存在上述或有事项外，截至 2021 年 12 月 31 日止，本集团无其他重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况说明

2022年3月16日，本公司第九届董事会第二十八次会议审议同意本公司2021年度利润分配预案：按本公司2021年末总股本1,060,346,060股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税），不进行转股。本次合计分配现金106,034,606.00元。实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

2. 资产负债表日后其他事项

(1) 处置子公司

2022年1月26日，本公司拟将直接及间接持有的深圳市中航城投资有限公司、昆山市中航地产有限公司、赣州中航九方商业有限公司的100%股权分别转让给本公司控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司深圳招商房地产有限公司、招商局地产（苏州）有限公司、珠海依云房地产有限公司，转让价格分别407.36万元、3,550.36万元、3,800.88万元。本次交易已取得有关国资管理部门的书面批复，本公司股东大会已于2022年2月22日审议通过了该项交易。

本次股权转让完成后，深圳市中航城投资有限公司、昆山市中航地产有限公司、赣州中航九方商业有限公司将不再纳入本公司合并财务报表范围。

除存在上述需披露的资产负债表日后事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

2021年

项目	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入	10,036,632,367.39	573,413,290.10	126,098,209.91	145,213,774.52	10,590,930,092.88
营业成本	8,904,253,214.03	255,857,225.08	114,100,733.23	140,743,669.27	9,133,467,503.07
资产总额	7,912,049,613.25	20,846,928,210.73	1,872,538,759.40	13,866,005,285.47	16,765,511,297.91
负债总额	4,401,544,749.11	8,312,415,509.80	1,877,460,243.14	6,401,328,487.30	8,190,092,014.75

2020年

项目	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入	8,067,283,089.62	462,028,975.00	166,181,341.25	44,332,759.08	8,651,160,646.79
营业成本	7,180,425,826.79	201,604,804.22	129,902,788.35	38,876,218.54	7,473,057,200.82
资产总额	4,426,480,404.43	19,853,761,638.19	1,720,833,544.19	9,712,128,518.96	16,288,947,067.85
负债总额	3,440,044,211.28	8,100,279,715.86	1,849,356,170.33	5,391,652,835.32	7,998,027,262.15

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	4,110,197,731.96	3,823,644,479.98
合计	4,110,197,731.96	3,823,644,479.98

(1) 其他应收款

1) 按款项性质分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
代垫款项、往来款	4,363,572,849.55	254,441,453.19	4,109,131,396.36	4,077,976,282.81	254,442,012.51	3,823,534,270.30
押金及保证金	1,000,320.00	1,000.32	999,319.68	320.00	0.32	319.68
员工借款及备用金	988,041.70	934,095.70	53,946.00	1,044,041.70	934,151.70	109,890.00
其他	13,083.01	13.09	13,069.92	-	-	-
合计	4,365,574,294.26	255,376,562.30	4,110,197,731.96	4,079,020,644.51	255,376,164.53	3,823,644,479.98

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款 - 续

2) 按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内	1,249,992,566.00	28.63	1,013.09	652,809,443.59	16.01	132.91
1至2年	279,274,953.80	6.40	-	305,666,824.64	7.49	20.00
2至3年	305,349,791.47	6.99	-	504,995,320.95	12.38	32,156,750.66
3年以上	2,530,956,982.99	57.98	255,375,549.21	2,615,549,055.33	64.12	223,219,260.96
合计	4,365,574,294.26	100.00	255,376,562.30	4,079,020,644.51	100.00	255,376,164.53

3) 本年计提、收回或转回的其他应收款信用损失准备情况

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初数	133.23	536.41	255,375,494.89	255,376,164.53
年初数在本年	-	-	-	-
--转入已发生信用减值	-	-536.41	536.41	-
本年计提	397.77	-	-	397.77
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末数	531.00	-	255,376,031.30	255,376,562.30

4) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额 的比例 (%)	信用损失准备	性质或内容
衡阳中航地产有限公司	848,936,383.68	1年以内、1至2年、 2至3年及3年以上	19.45	-	关联往来
中航城置业(昆山)有限公司	685,411,958.37	1年以内、1至2年、 2至3年及3年以上	15.70	-	关联往来
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	426,360,000.00	1年以内、1至2年、 2至3年	9.77	-	关联往来
成都市中航地产发展有限公司	411,350,661.69	2至3年及3年以上	9.42	-	关联往来
中航物业管理有限公司	343,863,896.94	1年以内、1至2年	7.88	-	关联往来
合计	2,715,922,900.68		62.22	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	其他增加	年末数
对子公司投资	6,890,978,614.28	586,000,000.00	-	-	7,476,978,614.28
对合营企业投资	-	-	-	-	-
对联营企业投资	97,028,338.80	8,000,000.00	98,593,993.40	1,565,654.60	8,000,000.00
小计	6,988,006,953.08	594,000,000.00	98,593,993.40	1,565,654.60	7,484,978,614.28
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
合计	6,988,006,953.08	594,000,000.00	98,593,993.40	1,565,654.60	7,484,978,614.28

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 长期股权投资 - 续

(2) 对子公司的投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利和利润	外币报表 折算影响数	其他				
一、子公司													
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	442,716,050.00	-	-
成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215,000,000.00	-	-
中航城置业(昆山)有限公司	260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,000,000.00	-	-
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	163,408,163.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163,408,163.00	-	-
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-	-
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275,380,000.00	-	-
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.00	-	-
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,652,451.11	-	-
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-	-
招商九方商业管理(深圳)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-	-
深圳市中航城投资有限公司	149,099,491.87	586,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	735,099,491.87	-	-
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-	-
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-	-
中航物业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-	-
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,832,000.00	-	-
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	963,214,351.48	-	-
赣州中航九方商业有限公司	167,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,000,000.00	-	-
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,641,604.82	-	-
招商物业	3,206,914,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,206,914,500.00	-	-
小计	6,890,978,614.28	586,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,476,978,614.28	-	-
二、联营企业													
厦门紫金中航置业有限公司	97,028,338.80	-	98,593,993.40	1,565,654.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广西广投智慧服务集团有限公司	-	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-	-
小计	97,028,338.80	8,000,000.00	98,593,993.40	1,565,654.60	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-	-
合计	6,988,006,953.08	594,000,000.00	98,593,993.40	1,565,654.60	-	-	-	-	-	-	7,484,978,614.28	-	-

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 营业收入和营业成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	76,653,150.92	40,755,557.57	26,196,910.83	1,992,363.09

4. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	578,092,844.15	477,390,716.24
其中：成本法核算确认的投资收益	576,527,189.55	477,502,066.63
权益法核算确认的投资收益	1,565,654.60	-111,350.39
合计	578,092,844.15	477,390,716.24

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	533,380,689.46	403,135,594.20
加：信用减值损失（收益）	12,876.61	-66,134.11
固定资产折旧	1,059,058.46	1,152,695.95
无形资产摊销	95,837.52	95,837.52
长期待摊费用摊销	74,608.28	99,376.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益）	42,555.50	-
公允价值变动损失（收益）	-32,237,936.45	-
财务费用	103,982,508.35	88,299,596.39
投资损失（收益）	-578,092,844.15	-477,390,716.24
递延所得税资产减少	1,466,288.85	4,306,851.83
递延所得税负债增加	8,713,345.51	653,861.40
存货的减少（增加）	-	-21,925,646.28
经营性应收项目的减少（增加）	-300,814,491.41	-403,897,133.69
经营性应付项目的增加	1,045,796,422.42	580,021,964.19
经营活动产生的现金流量净额	783,478,918.95	174,486,147.44
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物的年末余额	1,074,455,817.09	625,943,726.48
减：现金及现金等价物的年初余额	625,943,726.48	425,639,584.67
现金及现金等价物净增加额	448,512,090.61	200,304,141.81

补充资料

2021年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1、 本年非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，本集团2021年度非经营性损益如下：

项目	金额
非流动性资产处置损益	1,069,027.86
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（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	20,801,289.77
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
非货币性资产交换损益	-
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	-
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年初至合并日的当期净损益	3,300,837.33
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
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减值准备转回	11,103,069.94
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	106,699,059.84
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	1,713,863.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注）	48,290,446.87
非经常性损益总额	192,977,594.93
减：非经常性损益的所得税影响数	44,982,437.13
非经常性损益税后净额	147,995,157.80
减：归属于少数股东的非经常性损益	426,394.19
归属于公司普通股股东的非经常性损益	147,568,763.61

注： 主要系其他收益中增值税加计扣除及退役军人税收优惠金额。

2、 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本公司2021年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	6.07	0.4837	0.4837
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4.32	0.3445	0.3445