



2023 年半年度报告

2023 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

审议本报告的董事会会议以通讯方式召开，所有董事均进行了表决。

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求。

报告期内公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理.....	24
第五节 环境和社会责任.....	25
第六节 重要事项.....	26
第七节 股份变动及股东情况	33
第八节 优先股相关情况.....	37
第九节 债券相关情况	38
第十节 财务报告.....	40

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、载有法定代表人签名的半年度报告。

三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释 义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商积余、上市公司、公司	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
中航物业	指	中航物业管理有限公司
招商商管	指	招商商业管理（深圳）有限公司（曾用名“招商九方商业管理（深圳）有限公司”）
积余上航	指	上海航空工业集团物业管理有限公司
积余南航	指	招商积余南航（广州）物业服务有限公司
积余汇勤	指	深圳市汇勤物业管理有限公司
积余新中	指	新中物业管理（中国）有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈江	宋丹蕾
联系地址	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 16 层	
电话	(0755) 83244582、83244503	
传真	(0755) 83688903	
电子信箱	cmpoir@cmhk.com	

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期未发生变更。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	6,977,776,704.83	5,646,334,066.00	23.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	419,373,486.79	331,120,366.43	26.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	384,610,561.36	262,019,001.52	46.79%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-312,949,143.71	-498,643,861.34	37.24%
基本每股收益（元/股）	0.3955	0.3123	26.64%
稀释每股收益（元/股）	0.3955	0.3123	26.64%
加权平均净资产收益率	4.48%	3.75%	0.73%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	18,233,196,126.37	17,814,998,428.23	2.35%
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,569,769,454.91	9,149,839,474.32	4.59%

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）	0.3955

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	471,202.36	
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）	15,245,349.63	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	108,234.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,543,249.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	27,069,124.30	主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免
减：所得税影响额	10,076,295.45	
少数股东权益影响额（税后）	1,597,938.51	
合计	34,762,925.43	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免。

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、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求。

（一）公司从事的主要业务

招商积余作为招商局集团旗下从事物业资产管理与运营服务的主平台企业，以建设成为“中国领先的物业资产管理运营商”为目标，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“企业商城+个人商城+资源运营”等多业务线条的增值服务，反哺基础服务沃土。

专业增值服务：作为“沃土云林”商业模式中的“林”，致力于为“沃土”打造专业能力，提高核心竞争力，为“云”提供丰富的客户和空间资源。依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户粘性，为客户提供专业化配套与增值服务，并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包含：

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

（2）设施管理服务：为楼宇、园区等设施提供设备运维、能源评估、管理，电梯购买、安装、维保等服务。公司旗下拥有招商积余综合设施运营服务（深圳）有限公司、招商楼宇科技（深圳）有限公司和招商南光电梯科技（深圳）有限公司。

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

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

（5）安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。公司旗下拥有招商智慧保安服务有限公司。

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

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

2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

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

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

3、其他业务

其他业务为剩余房地产开发业务。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）报告期经济市场环境分析

今年以来，我国经济运行逐步向常态化增长轨道回归。2023 年上半年国内生产总值同比增长 5.5%，生产需求稳步恢复，消费和服务业对经济增长带动作用增强。上半年全国商品房销售面积同比下降 5.3%，降幅有所收窄，销售额同比增长 1.1%，由降转升。房地产市场刚性和改善性合理住房需求有序释放，供给端正经历阶段性调整，房地产开发投资短期持续低位运行。

国家政策倡导完整社区建设，物业企业作为基层治理的重要抓手，在社会治理中的重要程度不断提升。上半年各地政府部门积极引导行业发展，针对具体方向进一步规范指引，涵盖党建引领、品质提升、老旧小区更新、社区服务，以及房屋、电梯、消防等众多精细方向。

经济和社会稳健发展、国家政策持续友好，外部环境总体有利于物业行业的稳定发展。

（四）报告期公司经营情况概述

1、总体经营业绩稳步提升

报告期内，公司实现营业收入 69.78 亿元，较上年同期增长 23.58%。分板块来看，物业管理业务实现营业收入 66.88 亿元，较上年同期增长 23.00%，主要系原有物业管理项目增长、新拓展市场化物业管理项目增加及公司收购的积余新中、积余汇勤两家控股子公司于 2022 年下半年内并表；资产管理业务实现营业收入 2.82 亿元，较上年同期增长 30.59%，主要系公司在管商业运营项目增加带来收入增长以及上年同期公司持有型物业减免租金所致；其他业务（剩余房地产开发）实现营业收入 0.08 亿元，较上年同期增长 236.07%。

公司实现归属于上市公司股东的净利润 4.19 亿元，较上年同期增长 26.65%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.85 亿元，较上年同期增长 46.79%。

截至报告期末，公司总资产为 182.33 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 95.70 亿元，资产负债率为 46.55%，较上年末下降 1.18 个百分点。

2、物业管理业务进中向好

（1）市场规模化开拓成效显著。2023 年上半年，公司不断加大市场拓展力度，实现新签年度合同额 18.87 亿元，较上年同期增长 18.31%。其中第三方项目新签年度合同额为 16.50 亿元，千万级以上项目占比超 55%。截至 2023 年 6 月末，公司在管项目 2,011 个，管理面积增长至 3.30 亿 m²，其中来自第三方项目的管理面积为 2.19 亿 m²，占比 66.41%。公司以强化高质量发展为导向，大力深耕非住业态，报告期内第三方项目中，非住业态新签年度合同额为 15.54 亿元，占比 94.18%。截至 2023 年 6 月末，非住业态管理面积增长至 1.99 亿 m²，占总物业管理面积 60.26%。本期非住业态保持良好发展势头，实现基础物业营业收入 38.97 亿元，较上年同期增长 29.34%，占基础物业管理总收入的比重超七成。非住业态多个细分赛道加速发展，优质项目

进一步增加，报告期内公司新增办公类、园区类、政府类项目上百个，核心业态如金融、互联网、航空、高校、医院、城市服务类项目拓展表现强劲，新拓展中芯上海、深圳工商银行大厦、南方航空北京大兴基地、上海海洋大学、宜春市人民医院、世界大学生夏季运动会主媒体中心等服务项目。

除传统市场拓展外，“总对总”和合资合作齐头并进，推动市场拓展。“总对总”业务聚焦 IFM 赛道，优化发展模式，以高品质履约市场，通过推动 COE 建设及精益运营实现口碑提升。公司持续深化与阿里、华为等大客户合作，拓展阿里达摩院、华为九龙山等项目；不断开拓新客户，新拓展李宁生产园区、四川时代吉利等项目，助力公司深化生产、办公、研发园区的物管业务。合资合作方面，凝聚优质客户资源，2023 年上半年，与深汕合作区域综合集团、天津宝星建设发展集团有限公司、济南先行投资集团有限责任公司及江苏有线网络发展有限责任公司的合资合作落地，充分发挥合资公司的区位优势和资源优势，做深做透区域形成优质区域市场竞争力。

大股东为公司持续提供稳定资源，加强与公司的业务协同，并在大客户业务拓展等方面提供重要支持。2023 年上半年来自招商蛇口的新签年度合同额为 2.37 亿元，占总新签年度合同额 12.56%。截至 2023 年 6 月 30 日，公司来自招商蛇口的物业管理面积为 1.11 亿 m²，占总物业管理面积约 33.59%。

公司高度重视投后管理工作，持续完善投后管理体系，业务融合释放提质增效空间，保障企业经营的连续性。报告期内，2022 年收并购的积余上航、积余南航、积余汇勤、积余新中 4 家企业整体经营业绩良好，2023 年上半年合计实现营业收入 5.39 亿元，上半年新签项目年度合同额合计超 1.3 亿元。

(2) 平台增值业务发展迈出新步伐。公司到家汇云平台的企业商城、个人商城、资源运营三条核心业务线齐行发力，优化产品体系结构，针对服务的业态场景聚焦发力，2023 年上半年实现营业收入 2.46 亿元，同比增长 22.62%，实现平台交易额 5.13 亿元，同比增长 36.80%。深化内部业务协同，将到家汇“办公集采”升级为“招商易采”目录采购平台，已服务集团企业客户超 2,000 家，同时借助易采平台的办公用品、工业品等品类优势，拓展非住 B 端客户外部市场，上半年新增客户 361 家；社区增值服务能力增强，积极借助公司基础物管“沃土”资源，深耕服务成熟品类，重点发力一城一品原产地直播、空调清洗、柜机等细分业务，通过贯彻爆品策略、减少流通环节、拉通内部流量、降低运营成本；探索服务新兴业务，结合社区用户需求，发掘价值服务链条，开展到家维修、绿植养护、宠物看护等到家服务，扩充服务品类，进一步提升客户粘性。

(3) 专业增值服务稳中有进。智能化工程市场业务实现增长，成功拓展华润、建发等新客户，搭建招小充平台推动充电桩业务发展，累计接入 1.6 万余台充电桩，提供便捷充电超 150 万次，减少碳排放超 510 万千克；楼宇科技市场拓展取得成效，凸显专业综合能力，发力机电维保业务，成功拓展海南博鳌医院、罗湖边检总站两大项目，南光电梯公司致力于技术创新和品质提升，被认证成为“专精特新”企业；持续提升综合设施管理技术支持专业能力，建立以客户为中心的组织运作模式，华为、阿里、宁德时代三大客户营收稳定；依托数字化上线余房网，转变租售商业模式，由门店管理的重资产业务向平台运营轻资产业务转型，快速整合系统内资源；干洗业务业绩稳健，到家干洗条块结合业务持续铺开；安保业务逐步开展战略合作，推动市场项目落地。

(4) 数字化能力提升点亮科技成色。公司持续落地数字化和科技创新价值，提升“智慧化管理、人性化运营、高效化服务”能力。一是推行随手拍、品质安全巡视、应收账款管理等 6 大工具，落实线上交叉检查和督导品质安全，提升项目客户体验与运营效率；二是上线能源管理平台，支持能耗数据分项分析和配额管理，利用信息化系统辅助应收账款催缴；三是升级招小播、招小充、招小柜等业务助手，上线招商易采、余房网增值平台，助力公司创新增值业务发展模式；四是打磨全场景工作协同平台，升级一业态一模板系统、积余智脑数据监测与预警能力，做好关键人才与业务的监测分析；五是推广停车场无人值守、人行无人值守、清洁机器替岗、巡检机器替岗、智慧节能照明等科技举措，进一步提升人均质效。报告期内，公司积余随行全场景产业协同平台项目荣获“国务院国资委首届国企数字场景创新专业赛一等奖”。

(5) 精益管理推动高质量发展。公司持续提升精益化水平，以更集约的资源和更高效的运营，力求实现价值最大化。全面优化提升服务标准覆盖面与精细程度，打造“金玺”高端物业服务品牌；严格服务品质控制，抓实共性问题解决，落实弹性排班，提高服务效率和质量；深化一业态一模板品质管控，持续细化通

用经营基准，增进项目价值创造；应用随手拍和全员品质系统，压实基层服务质量；数字化运营赋能降本增效，督导停车场无人值守“应改尽改”、持续“夯实+探索”智慧人行改造、深挖清洁机器替岗改造空间、试点探索“智能巡检”、挖掘停车场节能智慧照明改造等措施多管齐下；落实供应商质量监管，提高物资、服务和专业类集中采购集中度，促进降本增效；组织、干部六能两手抓，推动组织进一步优化整合、中后台人员精简高效，并培育经营性干部，人效指标持续向好。

(6) 品牌影响力和美誉度全面提升。公司聚焦影响力建设，参与《中国物业管理》杂志品牌共建计划，聚焦公司高质量发展，并在多个关键媒体发声，讲好积余故事；精彩亮相招商蛇口深圳区域品牌发布会，参与“美好生活圈共建计划”，助力其品牌推广；开展“点亮积余 美好生活”活动与“绿萝行动”，传递绿色生活理念，让积余品牌深植社区；在克而瑞 2023 中国物业服务企业综合实力研究成果中，招商积余行业地位稳步提升，获得“中国物业服务企业综合实力 TOP3”、“中国智慧物业服务领先企业”等荣誉。

3、资产管理业务稳健经营

(1) 商业运营方面，截至 2023 年 6 月末，公司旗下招商商管在管商业项目 61 个（含筹备项目），管理面积 346 万 m^2 ，其中管理公司自持项目 3 个，受托管理控股股东招商蛇口持有项目 53 个，第三方品牌输出项目 5 个。2023 年上半年，在管商业项目各项营销推广工作积极推进，组织全国联动活动“粽情花海 六月狂欢—招商商管年中庆”，端午假期三天实现销售额 1.25 亿元，总客流 239 万人次，比上年同期均提升 70% 以上。持续发力线上推广，累计开展直播 200 余场，观众总数超过 150 万人次。发布线上宣传广告 2,000 余篇，有效提升线上流量。会员人数持续提升，截至 6 月底已突破 600 万，半年新增超百万，会员消费占比超过 32%，比去年底提升 4 个百分点。招商商管坚持以更高标准，为美好生活赋能招商力量，凭借优秀的管理能力和出色的市场表现荣获“中国商业地产运营十强 TOP7”、“再跃升 | 中国商业地产百强企业 TOP11”等多项奖项。

(2) 持有物业出租及经营业务方面，公司持有物业包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等多种业态，总可出租面积为 48.86 万 m^2 ，2023 年 6 月末总体出租率为 97%。公司通过改善物业租赁硬件条件，持续提升服务品质，稳定现有租赁客户资源同时实现资产保值。

报告期公司经营管理情况表

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

物业管理、资产管理业务营收情况表

项目	2023 年 1-6 月			2022 年 1-6 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	548,594.84	82.03%	10.57%	440,330.84	80.99%	10.98%
-住宅	158,912.95	23.76%	8.68%	139,043.92	25.57%	8.55%
-非住宅	389,681.89	58.27%	11.34%	301,286.92	55.42%	12.10%
平台增值服务	24,613.56	3.68%	9.80%	20,073.03	3.69%	5.23%
专业增值服务	95,553.41	14.29%	18.03%	83,284.44	15.32%	14.08%
物业管理业务合计	668,761.81	100.00%	11.61%	543,688.31	100.00%	11.24%
项目	2023 年 1-6 月			2022 年 1-6 月		
	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率
商业运营	6,000.74	21.30%	32.68%	2,837.48	13.16%	63.23%
持有物业出租及经营	22,165.77	78.70%	58.35%	18,731.83	86.84%	54.05%
资产管理业务合计	28,166.51	100.00%	52.88%	21,569.31	100.00%	55.26%

物业管理业务营收排名前五的区域情况表

收入排名	区域	2023 年 1-6 月营业收入（万元）	2023 年 6 月末管理面积（万 m ² ）
1	深圳	157,094.79	7,563.07
2	广东（不含深圳）	68,095.48	3,558.92
3	江苏	53,799.04	2,931.51
4	上海	52,802.70	1,309.62
5	四川	45,762.98	2,133.20
合计		377,554.99	17,496.32

物业管理业务市场拓展情况表

	在管项目（个）		管理面积（万 m ² ）			新签年度合同额（亿元）		
	2023 年 6 月末	2022 年 12 月末	2023 年 6 月末	2022 年 12 月末	变动幅度	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	变动幅度
1、住宅	693	672	13,128.90	12,844.00	2.22%	2.49	2.38	4.62%
2、非住宅	1,318	1,212	19,904.15	18,300.04	8.77%	16.38	13.57	20.71%
合计	2,011	1,884	33,033.05	31,144.04	6.07%	18.87	15.95	18.31%
其中：来自控股股东	720	686	11,094.42	10,652.68	4.15%	2.37	1.75	35.43%
-住宅	503	489	8,683.02	8,406.09	3.29%	1.53	1.44	6.25%
-非住宅	217	197	2,411.40	2,246.59	7.34%	0.84	0.31	170.97%

物业管理业务非住宅细分业态情况表

非住宅业态	2023 年 1-6 月营业收入（万元）	占基础物业管理非住宅业态营业收入比重	2023 年 6 月末管理面积（万 m ² ）	占非住宅业态管理面积比重
办公	169,476.20	43.49%	3,304.30	16.60%
公共	60,419.15	15.50%	3,256.13	16.36%
其中：医院	20,483.60	5.26%	369.38	1.86%
园区	44,736.55	11.48%	3,894.91	19.57%
政府	45,617.14	11.71%	1,055.51	5.30%
学校	38,709.59	9.93%	2,048.59	10.29%
城市空间及其他	14,576.72	3.74%	5,536.45	27.82%
商业	16,146.54	4.14%	808.26	4.06%
合计	389,681.89	100.00%	19,904.15	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 2023 年 6 月 30 日）

物业业态	可出租面积（m ² ）	已出租面积（m ² ）	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	317,624.57	306,310.82	96%
零星商业	35,526.15	35,218.72	99%
写字楼	29,979.86	26,954.50	90%

住宅	882.36	727.55	82%
公共建筑	1,384.82	1,384.82	100%
合计	488,589.06	473,787.71	97%

公司投资性房地产情况表（截至 2023 年 6 月 30 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积(m ²)	2022 年末账面净值	2023 年 6 月 30 日账面净值	备注
1	航空大厦 1 栋部分楼层	29,541.79	538,899,700.00	538,899,700.00	
2	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	22,391.17	533,852,800.00	533,852,800.00	
3	航都大厦 9J	106.73	3,308,600.00	3,308,600.00	
4	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房	874.96	6,912,300.00	6,912,300.00	
5	深圳航苑大厦西座 7 套房	652.43	34,159,100.00	34,159,100.00	
6	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	288,726,800.00	288,726,800.00	
7	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	278,637,300.00	278,637,300.00	
8	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	332,158,500.00	332,158,500.00	
9	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	278,380,800.00	278,380,800.00	
10	成都高新招商花园城	105,702.55	760,561,800.00	760,561,800.00	原成都九方购物中心
11	九江招商花园城	158,295.92	887,365,000.00	887,365,000.00	原九江九方购物中心
12	昆山招商花园城	177,892.30	1,456,789,100.00	1,456,789,100.00	原昆山九方购物中心
13	中航紫金云熙二期一至三层商铺	19,395.58	128,011,400.00	128,011,400.00	
14	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	7,925,800.00	7,925,800.00	
15	深圳航苑大厦东座 407	75.13	3,606,200.00	3,606,200.00	
16	浦东新区乳山路 98 号 1A 室	259.84	11,303,000.00	11,303,000.00	
17	钦州北路 1066 号 70 号楼 1 层 2 层	2,302.26	42,591,800.00	42,591,800.00	
18	莲花南路 1500 弄 8-9 号 2 层 11、12 会议室	174.08	3,542,500.00	3,542,500.00	
19	莲花南路 1500 弄 8-9 号 1 层 15、16 咖啡吧	155.67	6,335,800.00	6,335,800.00	
20	平凉路 1128 弄 1 号 502 室	143.06	4,406,200.00	4,406,200.00	
21	陆家浜路 285 号 807 室	71.05	2,096,000.00	2,096,000.00	
	合计	642,631.91	5,609,570,500.00	5,609,570,500.00	

融资途径

报告期内，贷款市场利率处于下行期间，公司在保证日常经营资金需求前提下，积极推进存量贷款置换及债务规模压降工作，实现资金成本持续降低及债务规模有序压减的资金管理目标。目前公司授信额度储备充足，未来将根据公司战略规划及经营业务需要合理安排融资类型，稳定债务结构，不断提升公司对资金风险的管控能力。

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	59,490.00	3.15%~4.10%	4,920.00	4,920.00	39,850.00	9,800.00
债券	150,000.00	3.87%	150,000.00			
合计	209,490.00	3.15%~4.10%	154,920.00	4,920.00	39,850.00	9,800.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

截至 2023 年 6 月 30 日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 8,501,784.60 元。

董监高与上市公司共同投资：不适用

二、核心竞争力分析

1、公司整体竞争力

（1）央企背景、物业管理行业 A 股龙头企业、机构类物业领先地位

公司作为央企背景的上市公司，是国内 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

公司积极传承“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”，努力创建“向善、向上”企业文化内核，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。

2、物业管理业务竞争力

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 2023 年 6 月末，公司物业管理项目合计为 2,011 个，管理面积 3.30 亿 m²。

（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、城市服务等特色数字化产品，构建了完整的智慧社区生态圈运营体系，拥有良好的数字化支撑体系。

（4）专业人才队伍建设能力

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

3、商业运营业务竞争力

公司在商业运营管理方面拥有一定业务规模，旗下招商商管业务布局在深圳、武汉、成都、大连、厦门、长沙、昆山、上海、珠海、湛江等二十余个城市，具有一定的品牌影响力和精细化运营能力，拥有优质商户资源，与 1,400 多个优质品牌资源建立了深度合作。招商商管已陆续与招商蛇口持有型商业项目签订委托管理协议，在管商业物业规模不断扩大。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	6,977,776,704.83	5,646,334,066.00	23.58%	与上年同期相比，公司经营规模扩大及新增积余新中、积余汇勤等控股子公司并表
营业成本	6,050,060,449.65	4,927,381,638.46	22.78%	与上年同期相比，公司经营规模扩大及新增积余新中、积余汇勤等控股子公司并表
销售费用	40,695,941.33	34,057,502.58	19.49%	与上年同期相比，公司经营规模扩大及新增积余新中、积余汇勤等控股子公司并表
管理费用	239,861,233.85	206,801,731.15	15.99%	与上年同期相比，公司经营规模扩大及新增积余新中、积余汇勤等控股子公司并表
财务费用	33,315,198.66	54,218,991.69	-38.55%	主要系报告期内公司提升资金使用效率，在保证流动性的前提下主动压缩有息债务，有息负债平均余额同比减少带来利息支出减少，并积极开展灵活存款产品带来利息收入同比增加
所得税费用	131,807,178.56	132,479,893.10	-0.51%	
研发投入	38,890,969.93	12,412,141.26	213.33%	增加数字化研发投入
经营活动产生的现金流量净额	-312,949,143.71	-498,643,861.34	37.24%	主要系本期公司收款能力向好
投资活动产生的现金流量净额	-19,983,338.17	797,041,172.51	-102.51%	主要系上年同期公司转让子公司收到的现金净额增加，本期无此项
筹资活动产生的现金流量净额	-347,344,449.89	270,038,602.63	-228.63%	主要系资金使用效率提升，公司收款能力向好，阶段性资金缺口减少，取得借款净流入减少
现金及现金等价物净增加额	-680,012,802.37	568,435,913.80	-219.63%	主要系经营活动现金净流出以及借款净流出影响

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,977,776,704.83	100.00%	5,646,334,066.00	100.00%	23.58%
分行业					
1、物业管理	6,687,618,104.83	95.84%	5,436,883,119.02	96.29%	23.00%
2、资产管理	281,665,070.08	4.04%	215,693,121.98	3.82%	30.59%
3、其他业务	8,493,529.92	0.12%	-6,242,175.00	-0.11%	236.07%
分产品					
1、物业管理	6,687,618,104.83	95.84%	5,436,883,119.02	96.29%	23.00%
（1）基础物业管理	5,485,948,350.21	78.62%	4,403,308,452.03	77.99%	24.59%
①住宅	1,589,129,489.40	22.77%	1,390,439,220.59	24.63%	14.29%
②非住宅	3,896,818,860.81	55.85%	3,012,869,231.44	53.36%	29.34%
（2）平台增值服务	246,135,645.62	3.53%	200,730,303.80	3.56%	22.62%
（3）专业增值服务	955,534,109.00	13.69%	832,844,363.19	14.75%	14.73%
2、资产管理	281,665,070.08	4.04%	215,693,121.98	3.82%	30.59%
（1）商业运营	60,007,408.65	0.86%	28,374,798.92	0.50%	111.48%
（2）持有物业出租及经营	221,657,661.43	3.18%	187,318,323.06	3.32%	18.33%
3、其他业务	8,493,529.92	0.12%	-6,242,175.00	-0.11%	236.07%
分地区					
1、物业管理	6,687,618,104.83	95.84%	5,436,883,119.02	96.29%	23.00%
深圳区域	1,570,947,918.99	22.51%	1,414,689,292.46	25.06%	11.05%
华南区域（不含深圳区域）	1,074,906,319.03	15.40%	927,956,085.13	16.43%	15.84%
华东区域	1,630,490,127.84	23.37%	1,172,393,902.08	20.76%	39.07%
华北区域	734,707,629.85	10.53%	541,146,309.18	9.58%	35.77%
西南区域	846,650,947.93	12.13%	657,294,164.26	11.64%	28.81%
华中区域	805,256,010.00	11.54%	707,909,796.88	12.54%	13.75%
西北区域	7,131,101.95	0.10%	-	-	-
港澳台区域	17,528,049.24	0.25%	15,493,569.03	0.27%	13.13%
2、资产管理	281,665,070.08	4.04%	215,693,121.98	3.82%	30.59%
深圳区域	90,198,022.57	1.29%	54,888,272.92	0.97%	64.33%
华南区域（不含深圳区域）	52,126,039.81	0.75%	67,511,393.09	1.20%	-22.79%
华东区域	111,999,309.14	1.61%	73,226,270.54	1.30%	52.95%
西南区域	24,551,976.76	0.35%	20,067,185.43	0.36%	22.35%
华北区域	2,789,721.80	0.04%	-	-	-
3、其他业务	8,493,529.92	0.12%	-6,242,175.00	-0.11%	236.07%
华南区域（不含深圳区域）	6,402,063.26	0.09%	2,926,343.87	0.05%	118.77%
华东区域	2,091,466.66	0.03%	7,709,417.13	0.14%	-72.87%
西南区域	-	0.00%	-16,877,936.00	-0.30%	100.00%

占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	6,687,618,104.83	5,911,293,549.65	11.61%	11.61%	22.50%	0.36%
分产品						
物业管理	6,687,618,104.83	5,911,293,549.65	11.61%	23.00%	22.50%	0.36%
（1）基础物业管理	5,485,948,350.21	4,906,061,489.45	10.57%	24.59%	25.16%	-0.41%
①住宅	1,589,129,489.40	1,451,128,290.06	8.68%	14.29%	14.13%	0.13%

②非住宅	3,896,818,860.81	3,454,933,199.39	11.34%	29.34%	30.46%	-0.76%
(2) 平台增值服务	246,135,645.62	222,008,757.32	9.80%	22.62%	16.70%	4.58%
(3) 专业增值服务	955,534,109.00	783,223,302.88	18.03%	14.73%	9.46%	3.95%
分地区						
物业管理	6,687,618,104.83	5,911,293,549.65	11.61%	23.00%	22.50%	0.36%
深圳区域	1,570,947,918.99	1,299,843,813.06	17.26%	11.05%	9.57%	1.12%
华南区域 (不含深圳区域)	1,074,906,319.03	972,643,617.83	9.51%	15.84%	16.15%	-0.25%
华东区域	1,630,490,127.84	1,500,449,246.50	7.98%	39.07%	39.42%	-0.23%
华北区域	734,707,629.85	632,873,469.47	13.86%	35.77%	32.89%	1.87%
西南区域	846,650,947.93	756,361,454.32	10.66%	28.81%	29.84%	-0.71%
华中区域	805,256,010.00	727,256,357.49	9.69%	13.75%	11.61%	1.73%
西北区域	7,131,101.95	4,340,443.86	39.13%	-	-	-
港澳台区域	17,528,049.24	17,525,147.12	0.02%	13.13%	14.70%	-1.37%

公司主营业务数据统计口径在报告期未发生调整。

四、非主营业务分析

不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,487,133,934.62	13.64%	3,167,149,853.05	17.78%	-4.14%	主要系经营活动以及归还借款带来的现金净流出
应收账款	3,390,535,305.87	18.60%	2,331,302,422.06	13.09%	5.51%	主要系公司经营规模扩大，在管项目带来期末应收账款金额增加
合同资产	-	-	-	-	-	
存货	1,145,096,904.87	6.28%	1,164,423,510.75	6.54%	-0.26%	
投资性房地产	5,609,570,500.00	30.77%	5,609,570,500.00	31.49%	-0.72%	
长期股权投资	79,193,866.82	0.43%	67,657,303.22	0.38%	0.05%	
固定资产	637,697,250.93	3.50%	660,023,880.68	3.70%	-0.20%	
在建工程	-	-	-	-	-	
使用权资产	80,553,529.11	0.44%	53,724,489.35	0.30%	0.14%	
短期借款	-	-	-	-	-	
合同负债	782,026,796.15	4.29%	779,766,425.63	4.38%	-0.09%	
长期借款	545,700,000.00	2.99%	742,500,000.00	4.17%	-1.18%	归还长期借款
租赁负债	66,716,902.50	0.37%	49,678,789.15	0.28%	0.09%	
一年内到期的非流动负债	1,604,808,571.33	8.80%	181,257,720.22	1.02%	7.78%	“21招商积余MTN001”将于一年内到期，重分类至此列报
其他流动负债	131,690,982.75	0.72%	90,749,737.76	0.51%	0.21%	
应付债券	-	-	1,500,000,000.00	8.42%	-8.42%	“21招商积余MTN001”

						将于一年内到期，重分类至“一年内到期的非流动负债”列报
--	--	--	--	--	--	-----------------------------

2、主要境外资产情况

不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
投资性房地产	5,609,570,500.00							5,609,570,500.00
生产性生物资产								
其他								
上述合计	5,609,570,500.00							5,609,570,500.00
金融负债								

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	25,642,647.98	履约保证金、商品房按揭保证金及其他监管资金
投资性房地产	1,456,789,100.00	用于抵押借款
合计	1,482,431,747.98	

六、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,540,000.00	6,350,000.00	34.49%

说明：本报告期投资额合计 8,540,000.00 元，主要系投资联营企业 2,940,000 元以及对下属企业增资 5,600,000 元。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

八、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
招商局物业管理有限公司	子公司	物业管理	100,000,000.00	3,320,058,403.04	545,487,051.84	3,132,912,646.61	257,396,018.71	194,237,688.26
中航物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000.00	3,952,527,692.61	337,553,529.75	3,073,165,594.07	154,197,250.40	127,282,026.82

报告期内取得和处置子公司的情况

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

九、公司控制的结构化主体情况

不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、公司未来发展可能存在的风险分析

(1) 行业竞争加剧风险

地产存量时代到来，物企发力市场拓展成为必然趋势，过度的市场竞争将使公司业务拓展承受压力，从而影响公司规模目标的达成，同时恶性竞争亦可能带来经营利润下滑的风险。整合并购仍是头部物企谋求发展的重要手段，考验物企投后管理能力，整合不力可能造成项目无法续签、人才流失、盈利能力下降的风险。

（2）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。

（3）战略落地风险

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

2、物业行业走势

2023 年下半年物业行业外部发展环境趋稳，行业分化、业绩回归仍将延续。物业行业竞争格局总体形成，头部、尾部企业规模分化，伴随地产分化形势，母公司经营稳定的物业公司成长确定性更强，头部企业竞争将进一步加剧。物业行业经历 2022 年的波动，逐步回归到服务本源，发展进入全新周期，从追求“规模为王”转变为追求“高质量发展”，呈现出品质化、市场化、科技化、精细化等发展趋势。

3、2023 年下半年经营计划

2023 年下半年，公司将持续以轻型化、规模化、科技化、市场化的“四化”发展目标领航，坚持品质与发展两手抓。一是压实品质过程管理，提升服务品质和客户满意度；二是强化住宅市场突破，升级合资合作模式，拓宽营销渠道，推动新业务落地；三是加快推进重点项目收并购，夯实投后管理；四是深耕增值业务核心赛道，深化协同价值，提升盈利能力。

公司还将加快经营模式数字化转型，进一步提升项目管理，做好经营监测，加大科技降本增收力度。以解决公司发展痛点为导向，系统运用精益理念、方法和工具，不断优化主价值链核心流程和管理支持流程，持续提升运营效率和发展质量，实现管理精准、组织精干、服务精制，进而实现效益精进，达成企业、员工、股东的共同发展、和谐发展、可持续发展。

十一、接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2023 年 2 月 10 日	深圳	策略会	机构	东吴证券等	1、公司经营情况及发展战略介绍； 2、行业发展情况讨论； 3、提供公司定期报告等公开披露的资料。
2023 年 2 月 15 日	深圳	实地调研	机构	申万宏源等	
2023 年 2 月 16 日	深圳	线上策略会	机构	德邦证券等	
2023 年 2 月 17 日	深圳	线上电话会议	机构	开源证券等	
2023 年 2 月 23 日	北京	策略会	机构	申万宏源等	
2023 年 3 月 22 日	深圳	业绩说明会	机构、个人	网络直播	
2023 年 3 月 27 日	深圳	线上调研	机构	招商证券等	
2023 年 3 月 30 日	南昌	策略会	机构	国盛证券等	
2023 年 3 月 31 日	杭州	策略会	机构	海通证券等	
2023 年 4 月 5 日	深圳	线上策略会	机构	中泰证券等	
2023 年 4 月 7 日	深圳	实地调研	机构	阿布达比投资局、中信证券	
2023 年 4 月 10 日	深圳	线上电话会议	机构	华夏基金、兴业证券	
2023 年 4 月 12 日	深圳	线上电话会议	机构	光大证券等	

2023 年 4 月 13 日	深圳	实地调研	机构	光大永明资产
2023 年 5 月 8 日	深圳	线上电话会议	机构	柏基投资
2023 年 5 月 10 日	上海	线下策略会	机构	中信建投等
2023 年 5 月 11 日	深圳	现场交流	机构	景林资产
2023 年 5 月 12 日	深圳	现场交流	机构	景林资产
2023 年 5 月 12 日	深圳	现场交流	机构	易方达基金
2023 年 5 月 12 日	深圳	线下策略会	机构	申万宏源等
2023 年 5 月 15 日	深圳	线上电话会议	机构	中泰证券
2023 年 5 月 30 日	深圳	线上电话会议	机构	中泰证券等
2023 年 6 月 1 日	上海	线下策略会	机构	华泰证券等
2023 年 6 月 2 日	合肥	线下策略会	机构	中信证券等
2023 年 6 月 2 日	上海	线下策略会	机构	招商证券等
2023 年 6 月 2 日	上海	现场交流	机构	招商证券、华夏基金
2023 年 6 月 2 日	上海	现场交流	机构	招商证券、长信基金
2023 年 6 月 14 日	上海	线下策略会	机构	中金公司等
2023 年 6 月 15 日	深圳	线上电话会议	机构	中泰证券
2023 年 6 月 16 日	深圳	线上电话会议	机构	美国银行
2023 年 6 月 28 日	深圳	线上策略会	机构	花旗等
2023 年 6 月 28 日	长沙	策略会	机构	国盛证券等
2023 年 6 月 30 日	深圳	线上策略会	机构	兴业证券等
2023 年 6 月 30 日	深圳	线上电话会议	机构	阿布达比投资局

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	69.9828%	2023 年 3 月 9 日	2023 年 3 月 10 日	巨潮资讯网：《2023 年第一次临时股东大会决议公告》
2022 年度股东大会	年度股东大会	67.6141%	2023 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 21 日	巨潮资讯网：《2022 年度股东大会决议公告》

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘宁	董事	离任	2023 年 2 月 19 日	因年龄原因辞职
余志良	董事	离任	2023 年 5 月 3 日	因工作调动原因辞职
王苏望	董事、副总经理	离任	2023 年 6 月 5 日	因个人原因辞职
吕斌	董事	被选举	2023 年 3 月 9 日	增补董事
陈楠林	董事	被选举	2023 年 6 月 20 日	增补董事
赵肖	董事	被选举	2023 年 6 月 20 日	增补董事

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司持续践行绿色、低碳理念，以“品质人居·绿色守护”为核心主题，集中打造绿色文明特色服务形象和服务烙印，将低碳管理融入公司治理和日常物业服务中，报告期内未发生重大环保事件。

- 1、节能管理。公司通过了 ISO50001:2018、RB/T 107-2013 能源管理体系认证，发布了《住宅物业夜间照明管理规范（试行版）》，对照明时间和亮度管理更规范，照明降耗更科学合理。
- 2、智慧能源。推动物业项目建设能源管理系统，进行能源监测、自动化采集、统计分析、用能预算管理、用能异常告警及自动调控等管理，使能源管理智能化达到节能减排、降本增效。
- 3、节能降耗。组织物业项目在车库、道路等照明场景上实施 AI 智慧 LED 灯管替换改造，推进项目实施改造 4.8 万盏灯具，预计年度节能降耗 570 万千瓦时，对应减少 4,500 吨二氧化碳排放。
- 4、科技降碳。持续开发数字化管理系统，深度利用积余随行、招商 π 等管理平台，提高工作效能、实现节能减排；同时依托建筑科技、招商楼宇等专业公司平台，研发一系列节能措施和解决方案，推广巡逻机器人、清洁机器人、智能充电桩等科技产品应用。
- 5、低碳活动。举行第七届“绿萝行动”，开展“爱家园丁、友邻共享、社区常净、低碳先行”绿色活动，倡导 4.8 万名业主参与保护绿化、增植绿化、共享书籍、旧衣换绿萝、降低照明、光盘行动、循环用水、乘坐公共交通出行等活动。
- 6、绿色宣传。公司通过多种形式、不同途径开展绿色环保宣传，结合主题日发布一系列绿色低碳倡议。如 4 月 22 日世界地球日“积善举，‘余’美好通行”、6 月 5 日世界环境日“绿萝侦‘碳’上线，带你解锁多种绿色生活 style”、7 月 12 日全国节能宣传周“节能降碳、你我通行”。充分利用物业项目特点，在社区宣传栏专门设定环保知识窗，宣传节水、节电、垃圾分类、环保产品、科技生活等环保知识。
- 7、垃圾分类。公司积极响应国家垃圾分类政策，要求各项目应分尽分，在此基础上创新各种便民服务，比如积分奖励、红外感应投放不脏手、语音提示不乱投、误时投放服务等，通过创新举措提高垃圾分类的准确性、积极性，不同区域多个项目获得当地“垃圾分类示范项目”荣誉。
- 8、危废品管理。严格执行危废品数据统计和专业化处理，设立管理台账详细登记进出数量和保存危险废物转移五联单。

二、社会责任情况

2023 年上半年，公司结合业务实际，在履行社会责任上办实事、求实效、作表率，坚定落实企业公民责任，倡导低碳节能生活，增强社会认知度，提高客户满意度，推动公司高质量发展。

- 1、助农事业。招商积余到家积极履行社会责任和企业担当，重点聚焦原产地农产品，践行助农事业，通过“一城一品”布局，为全国多地农产品提供产品宣传推广，上半年累计为销售农产品近 750 万元。
- 2、商管公益。公司旗下招商商管长期关注社会发展，注重社会公益，各购物中心定期举办各种公益活动，包括：员工食堂为周边岗位的环卫工人免费提供爱心午餐；走访商户进行消费者权益保护法宣导，以强化经营者责任更有效维护消费者权益。

第六节 重要事项

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

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	10,432.91	1.56%	10,432.91	否	转账	10,432.91	2023-2-21	巨潮资讯网
深圳市招华国际会展运营有限公司	同一控制方之合营企业	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	4,267.05	0.64%	4,267.05	否	转账	4,267.05	2023-2-21	巨潮资讯网
招商证券股份有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,834.74	0.27%	1,834.74	否	转账	1,834.74	2023-2-21	巨潮资讯网
招商局光明科技园有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,722.78	0.26%	1,722.78	否	转账	1,722.78	2023-2-21	巨潮资讯网
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	控股股东	销售商品	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	1,566.42	4.03%	1,566.42	否	转账	1,566.42	2023-2-21	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,439.00	0.22%	1,439.00	否	转账	1,439.00	2023-2-21	巨潮资讯网
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,241.81	0.19%	1,241.81	否	转账	1,241.81	2023-2-21	巨潮资讯网
中国外运股份有限公司	受同一方控制	销售商品	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	1,114.41	2.87%	1,114.41	否	转账	1,114.41	2023-2-21	巨潮资讯网
湛江招商港城投资有限公司	受同一方控制	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	1,035.81	0.15%	1,035.81	否	转账	1,035.81	2023-2-21	巨潮资讯网
合计				--	--	24,654.93	--	24,654.93	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				报告期内公司关联交易实际发生情况均未超出年度预计金额，具体详见本报告第十节“财务报告之十三、关联方关系及其交易”中所述。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

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	最终控制方之联营企业	银行存款	否	154,180.20	-	50,981.08	0.3%-2.4%	1,370.03	103,199.12
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	非银行金融机构存款	否	271.82	300.73	-	0.3%-1.55%	10.34	572.55
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要为公司在金融机构的存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期归还 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	非银行金融机构贷款	58,062.03	-	58,062.03	3.50%	147.58	-
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为公司向金融机构的贷款及利息，该债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存入金额 (万元)	本期合计取出金额 (万元)	
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	100,000.00	0.3%-2.4%	271.82	300.73	-	572.55

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率 范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷款 金额 (万元)	本期合计还款 金额 (万元)	
招商局集团财务有限公司	同一控制下 关联方	100,000.00	3.50%	58,000.00	-	58,000.00	-

公司与存在关联关系的财务公司之间未发生授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

①受托管理商业项目：公司全资子公司招商商管受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城、大连花园城、珠海招商花园城、招商局广场、成都大魔方、厦门海上世界等53个商业项目。

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

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见第十节“财务报告之十三、关联方关系及其交易”之“5、（3）”中所述。

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
-										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0.00
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中航物业	2022年3月18日	100,000.00	2023年1月31日	14,990.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起三年	否	否
			2023年3月24日	10,000.00	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	自债务履行期限届满之日起三年	否	否
	2023年3月18日	100,000.00	--	--	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	--	--	否
招商物业	2023年3月18日	20,000.00	--	--	连带责任保证	无	被担保方提供反担保	--	--	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			120,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						25,000.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			220,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						24,990.00
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
-										
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）						0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）						0.00
公司担保总额（即前三大项的合计）										

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	120,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	25,000.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	220,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	24,990.00
实际担保总额(即 A4+B4+C4)占公司净资产的比例			2.73%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)			0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额(E)			24,990.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额(F)			0.00
上述三项担保金额合计(D+E+F)			24,990.00
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明			不适用
违反规定程序对外提供担保的说明			不适用

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

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

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托理财

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

公司报告期内未发生委托理财事项。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

不适用

十五、报告期内重要披露事项

公告编号	重要事项概述	披露日期
2023-01	第十届董事会第四次会议决议（通讯表决）公告	2023-1-12
2023-02	第十届董事会第五次会议决议（通讯表决）公告	2023-2-21
2023-03	关于董事辞职及增补董事的公告	2023-2-21
2023-04	关于与招商局集团及下属企业间 2023 年度日常关联交易预计的公告	2023-2-21
2023-05	关于与中航国际及下属企业间 2023 年度日常关联交易预计的公告	2023-2-21
2023-06	关于召开 2023 年第一次临时股东大会的通知	2023-2-21
2023-07	2023 年第一次临时股东大会提示性公告	2023-3-3
2023-08	2023 年第一次临时股东大会决议公告	2023-3-10
2023-09	关于会计政策变更的公告	2023-3-16
2023-10	关于召开 2022 年度业绩发布会并征集问题的公告	2023-3-16
2023-11	第十届董事会第六次会议决议公告	2023-3-18
2023-12	第十届监事会第二次会议决议公告	2023-3-18
2023-13	关于 2022 年度计提资产减值准备的公告	2023-3-18
2023-14	2022 年年度报告摘要	2023-3-18
2023-15	关于拟续聘会计师事务所的公告	2023-3-18
2023-16	关于未来十二个月内向银行申请综合授信额度的公告	2023-3-18
2023-17	关于 2023 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2023-3-18
2023-18	关于为全资子公司提供担保额度的公告	2023-3-18
2023-19	关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的公告	2023-3-18
2023-20	2023 年第一季度报告	2023-4-22
2023-21	第十届董事会第八次会议决议（通讯表决）公告	2023-5-6
2023-22	关于董事辞职及增补董事的公告	2023-5-6
2023-23	第十届董事会第九次会议决议（通讯表决）公告	2023-5-26
2023-24	关于召开 2022 年度股东大会的通知	2023-5-26
2023-25	第十届董事会第十次会议决议（通讯表决）公告	2023-6-7
2023-26	关于董事、副总经理辞职及增补董事的公告	2023-6-7
2023-27	关于 2022 年度股东大会增加临时提案暨股东大会补充通知的公告	2023-6-7
2023-28	关于召开 2022 年度股东大会的提示性公告	2023-6-15
2023-29	2022 年度股东大会决议公告	2023-6-21

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	99,300	0.01%				-96,000	-96,000	3,300	0.0003%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	99,300	0.01%				-96,000	-96,000	3,300	0.0003%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	99,300	0.01%				-96,000	-96,000	3,300	0.0003%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,060,246,760	99.99%				+96,000	+96,000	1,060,342,760	99.9997%
1、人民币普通股	1,060,246,760	99.99%				+96,000	+96,000	1,060,342,760	99.9997%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,060,346,060	100.00%						1,060,346,060	100.00%

股份变动的原因

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

股份变动的批准情况

不适用

股份变动的过户情况

不适用

股份回购的实施进展情况

不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用

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

不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈海照	3,300	0	0	3,300	高管锁定股	--
石正林	75,000	75,000	0	0		已离任，根据相关监管规定解除限售
杨祥	11,000	11,000	0	0		
张秀成	10,000	10,000	0	0		
合计	99,300	96,000	0	3,300	--	--

二、证券发行与上市情况

不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		17,157		报告期末表决权恢复的优先股股东总数		0		
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	0	0	503,134,000		0
中国航空技术国际控股有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	0	0	120,005,789		0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0	0	39,338,464		0
西藏和泰企业管理有限公司	国有法人	3.02%	32,069,876	0	0	32,069,876		0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.69%	17,954,549	4,059,700	0	17,954,549		0
中国建设银行股份有限公司—中欧养老产业混合型证券投资基金	其他	1.60%	16,971,571	16,971,571	0	16,971,571		0
阿布达比投资局	境外法人	1.41%	14,955,945	0	0	14,955,945		0
交通银行股份有限公司—汇添富中盘	其他	1.13%	12,000,059	0	0	12,000,059		0

价值精选混合型证券投资基金								
兴业银行股份有限公司一天弘永利债券型证券投资基金	其他	1.08%	11,468,631	2,043,131	0	11,468,631		0
平安银行股份有限公司一招商核心竞争力混合型证券投资基金	其他	0.95%	10,052,752	8,374,513	0	10,052,752		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商房地产有限公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	不适用							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	503,134,000	人民币普通股	503,134,000					
中国航空技术国际控股有限公司	120,005,789	人民币普通股	120,005,789					
深圳招商房地产有限公司	39,338,464	人民币普通股	39,338,464					
西藏和泰企业管理有限公司	32,069,876	人民币普通股	32,069,876					
基本养老保险基金一零零三组合	17,954,549	人民币普通股	17,954,549					
中国建设银行股份有限公司一中欧养老产业混合型证券投资基金	16,971,571	人民币普通股	16,971,571					
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一汇添富中盘价值精选混合型证券投资基金	12,000,059	人民币普通股	12,000,059					
兴业银行股份有限公司一天弘永利债券型证券投资基金	11,468,631	人民币普通股	11,468,631					
平安银行股份有限公司一招商核心竞争力混合型证券投资基金	10,052,752	人民币普通股	10,052,752					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商房地产有限公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	不适用							

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东及实际控制人均未发生变更。

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

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

公司不存在逾期未偿还债券。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

公司已发行的非金融企业债务融资工具未设置投资者选择权条款。

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

3、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果未发生调整。

2023 年 6 月 16 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司存续期内债券进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持“21 招商积余 MTN001”的信用等级为 AAA。

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

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

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.17	1.45	-19.31%
资产负债率	46.55%	47.73%	-1.18%
速动比率	0.98	1.21	-19.01%
	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	38,461.06	26,201.90	46.79%
EBITDA 全部债务比	8.02%	7.09%	0.93%
利息保障倍数	12.27	8.67	41.52%
现金利息保障倍数	-1.29	-3.13	58.85%
EBITDA 利息保障倍数	13.47	9.51	41.64%
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

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

2023年6月30日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：			
货币资金	八、1	2,487,133,934.62	3,167,149,853.05
应收票据	八、2	13,437,214.10	28,112,125.31
应收账款	八、3	3,390,535,305.87	2,331,302,422.06
预付款项	八、4	168,022,729.73	148,345,579.14
其他应收款	八、5	952,712,098.27	923,943,842.59
存货	八、6	1,145,096,904.87	1,164,423,510.75
其他流动资产	八、7	93,264,242.34	84,635,117.33
流动资产合计		8,250,202,429.80	7,847,912,450.23
非流动资产：			
长期股权投资	八、8	79,193,866.82	67,657,303.22
投资性房地产	八、9	5,609,570,500.00	5,609,570,500.00
固定资产	八、10	637,697,250.93	660,023,880.68
使用权资产	八、11	80,553,529.11	53,724,489.35
无形资产	八、12	28,898,306.54	30,448,634.23
商誉	八、13	3,193,971,718.64	3,193,971,718.64
长期待摊费用	八、14	110,338,383.23	116,611,211.60
递延所得税资产	八、15	41,915,960.23	34,224,059.21
其他非流动资产	八、16	200,854,181.07	200,854,181.07
非流动资产合计		9,982,993,696.57	9,967,085,978.00
资产总计		18,233,196,126.37	17,814,998,428.23

2023年6月30日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2023年1月1日
流动负债：			
短期借款		-	-
应付账款	八、18	1,942,848,737.52	1,703,726,064.28
预收款项	八、19	9,981,058.60	9,763,703.39
合同负债	八、20	782,026,796.15	779,766,425.63
应付职工薪酬	八、21	599,566,287.95	774,863,407.42
应交税费	八、22	133,980,621.16	164,347,780.37
其他应付款	八、23	1,856,194,073.95	1,710,246,154.09
一年内到期的非流动负债	八、24	1,604,808,571.33	181,257,720.22
其他流动负债	八、25	131,690,982.75	90,749,737.76
流动负债合计		7,061,097,129.41	5,414,720,993.16
非流动负债：			
长期借款	八、26	545,700,000.00	742,500,000.00
应付债券	八、27	-	1,500,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	八、28	66,716,902.50	49,678,789.15
长期应付款	八、29	64,211,002.74	55,914,936.40
预计负债	八、30	3,920,000.00	5,040,807.09
递延收益	八、31	2,462,240.14	2,803,380.10
递延所得税负债	八、15	736,084,326.62	727,933,590.09
其他非流动负债	八、32	6,655,000.00	5,255,000.00
非流动负债合计		1,425,749,472.00	3,089,126,502.83
负债合计		8,486,846,601.41	8,503,847,495.99
股东权益：			
股本	八、33	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积	八、34	3,067,976,619.53	3,067,976,619.53
减：库存股		-	-
其他综合收益	八、35	503,599.60	-52,894.20
专项储备	八、36	-	-
盈余公积	八、37	506,573,262.62	506,573,262.62
未分配利润	八、38	4,934,369,913.16	4,514,996,426.37
归属于母公司股东权益合计		9,569,769,454.91	9,149,839,474.32
少数股东权益		176,580,070.05	161,311,457.92
股东权益合计		9,746,349,524.96	9,311,150,932.24
负债和股东权益总计		18,233,196,126.37	17,814,998,428.23

附注为财务报表的组成部分，本财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：聂黎明

主管会计工作负责人：陈海照

会计机构负责人：江霞

2023年6月30日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：			
货币资金		1,075,967,217.82	2,048,179,431.39
应收账款		29,829,328.55	21,537,545.58
预付款项		1,510,194.21	859,895.50
其他应收款	十七、1	3,838,534,272.02	3,490,495,252.83
存货		24,743,752.09	21,944,237.59
其他流动资产		577,848,042.10	273,465,023.66
流动资产合计		5,548,432,806.79	5,856,481,386.55
非流动资产：			
长期股权投资	十七、2	7,640,590,867.33	7,631,746,667.33
投资性房地产		715,903,800.00	715,903,800.00
固定资产		10,985,700.27	11,537,176.02
无形资产		1,228,143.92	1,276,062.68
长期待摊费用		1,629,224.23	1,832,821.09
递延所得税资产		13,952.15	79,886.56
其他非流动资产		199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		8,570,045,687.90	8,562,070,413.68
资产总计		14,118,478,494.69	14,418,551,800.23

2023年6月30日

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2023年1月1日
流动负债：			
短期借款		-	-
应付账款		28,576,599.80	13,164,606.28
预收款项		861,906.32	550,623.97
应付职工薪酬		32,189,976.10	31,281,662.44
应交税费		1,945,199.09	835,806.33
其他应付款		2,527,443,586.06	2,864,798,982.06
一年内到期的非流动负债		1,525,396,303.27	113,122,777.78
其他流动负债		4,084,073.64	5,331,025.64
流动负债合计		4,120,497,644.28	3,029,085,484.50
非流动负债：			
长期借款		100,000,000.00	522,000,000.00
应付债券		-	1,500,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
递延所得税负债		170,015,596.74	169,686,919.47
其他非流动负债			
非流动负债合计		275,802,016.12	2,197,473,338.85
负债合计		4,396,299,660.40	5,226,558,823.35
股东权益：			
股本		1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积		4,424,705,699.00	4,424,705,699.00
减：库存股		-	-
盈余公积		467,906,630.42	467,906,630.42
未分配利润		3,769,220,444.87	3,239,034,587.46
股东权益合计		9,722,178,834.29	9,191,992,976.88
负债和股东权益总计		14,118,478,494.69	14,418,551,800.23

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
一、营业收入	八、39	6,977,776,704.83	5,646,334,066.00
减：营业成本	八、39	6,050,060,449.65	4,927,381,638.46
税金及附加	八、40	33,544,621.94	37,723,598.15
销售费用	八、41	40,695,941.33	34,057,502.58
管理费用	八、42	239,861,233.85	206,801,731.15
研发费用	八、43	38,890,969.93	12,412,141.26
财务费用	八、44	33,315,198.66	54,218,991.69
其中：利息费用		50,513,131.39	60,587,306.61
利息收入		35,135,553.47	25,587,223.90
加：其他收益	八、45	42,314,473.93	46,868,288.38
投资收益	八、46	7,686,563.60	38,222,745.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,686,563.60	4,793,800.68
公允价值变动收益（损失）		-	-
信用减值利得（损失）	八、47	-26,380,342.31	4,007,885.57
资产减值利得（损失）		-	-
资产处置收益（损失）	八、48	471,202.36	272,822.54

2023年6月30日止半年度

合并利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
二、营业利润		565,500,187.05	463,110,204.73
加：营业外收入	八、49	2,030,688.46	4,307,458.16
减：营业外支出	八、50	-1,512,560.64	2,760,157.03
三、利润总额		569,043,436.15	464,657,505.86
减：所得税费用	八、51	131,807,178.56	132,479,893.10
四、净利润		437,236,257.59	332,177,612.76
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		419,373,486.79	331,120,366.43
2. 少数股东损益		17,862,770.80	1,057,246.33
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		437,236,257.59	332,177,612.76
2. 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额	八、35	556,493.80	493,485.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		556,493.80	493,485.52
（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		556,493.80	493,485.52
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		556,493.80	493,485.52
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		437,792,751.39	332,671,098.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		419,929,980.59	331,613,851.95
归属于少数股东的综合收益总额		17,862,770.80	1,057,246.33
七、每股收益			
基本每股收益		0.3955	0.3123
稀释每股收益		0.3955	0.3123

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
一、营业收入	十七、3	99,207,857.74	50,251,869.21
减：营业成本	十七、3	78,313,338.18	39,418,917.40
税金及附加		1,056,154.08	1,245,352.79
销售费用		205,741.44	2,887.00
管理费用		30,737,853.65	59,586,349.13
研发费用		-	-
财务费用		-8,174,305.99	14,825,027.54
其中：利息费用		46,694,152.00	56,574,373.00
利息收入		54,895,619.10	41,767,698.13
加：其他收益		228,265.42	345,029.90
投资收益	十七、4	533,275,647.08	162,134,394.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,244,200.00	1,082,091.99
公允价值变动收益		-	-
信用减值利得（损失）		-70,440.05	934,041.70
资产处置收益（损失）		-	-
二、营业利润		530,502,548.83	98,586,801.69
加：营业外收入		77,920.26	21,000.00
减：营业外支出		-	934,041.70
三、利润总额		530,580,469.09	97,673,759.99
减：所得税费用		394,611.68	326,930.70
四、净利润		530,185,857.41	97,346,829.29
持续经营净利润		530,185,857.41	97,346,829.29
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		530,185,857.41	97,346,829.29

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
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		6,459,278,228.99	5,402,688,408.84
收到的税费返还		5,717,432.99	4,081,184.30
收到其他与经营活动有关的现金	八、52	1,113,453,765.68	966,259,095.91
经营活动现金流入小计		7,578,449,427.66	6,373,028,689.05
购买商品、接受劳务支付的现金		4,158,511,399.48	2,843,909,800.63
支付给职工及为职工支付的现金		2,264,076,754.38	2,219,513,327.93
支付的各项税费		366,727,153.69	339,322,846.65
支付其他与经营活动有关的现金	八、52	1,102,083,263.82	1,468,926,575.18
经营活动现金流出小计		7,891,398,571.37	6,871,672,550.39
经营活动产生的现金流量净额	八、52	-312,949,143.71	-498,643,861.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		339,399.36	52,434.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	八、52	-	726,296,614.09
收到其他与投资活动有关的现金	八、52	-	92,333,912.67
投资活动现金流入小计		339,399.36	818,682,960.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,382,737.53	9,184,175.42
投资支付的现金		2,940,000.00	1,350,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	八、52	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	八、52	-	11,107,612.93
投资活动现金流出小计		20,322,737.53	21,641,788.35
投资活动产生的现金流量净额		-19,983,338.17	797,041,172.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	122,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	122,500.00
取得借款收到的现金		850,000,000.00	1,680,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	八、52	-	139,590,842.96
筹资活动现金流入小计		850,000,000.00	1,819,713,342.96
偿还债务支付的现金		1,104,600,000.00	1,340,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,705,335.83	204,509,808.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,238,283.69	5,876,860.72
支付其他与筹资活动有关的现金	八、52	13,039,114.06	4,664,931.93
筹资活动现金流出小计		1,197,344,449.89	1,549,674,740.33
筹资活动产生的现金流量净额		-347,344,449.89	270,038,602.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		264,129.40	-
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	八、52	-680,012,802.37	568,435,913.80
加：年初现金及现金等价物余额	八、52	3,141,504,089.01	2,041,118,850.99
六、年末现金及现金等价物余额	八、52	2,461,491,286.64	2,609,554,764.79

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
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		88,265,594.24	57,098,506.67
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		93,525,012.75	4,655,869.16
经营活动现金流入小计		181,790,606.99	61,754,375.83
购买商品、接受劳务支付的现金		45,822,445.01	42,670,804.75
支付给职工及为职工支付的现金		26,129,383.75	28,351,949.62
支付的各项税费		2,474,617.87	1,664,473.15
支付其他与经营活动有关的现金		1,054,037,846.59	1,083,453,364.41
经营活动现金流出小计		1,128,464,293.22	1,156,140,591.93
经营活动产生的现金流量净额	十七、5	-946,673,686.23	-1,094,386,216.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	769,960,966.44
取得投资收益收到的现金		530,031,447.08	508,190,828.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		531,104.17	76,457,731.73
投资活动现金流入小计		530,562,551.25	1,354,609,526.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	139,725.81
投资支付的现金		8,050,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	20,800,000.00
投资活动现金流出小计		8,050,000.00	20,939,725.81
投资活动产生的现金流量净额		522,512,551.25	1,333,669,800.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		600,000,000.00	1,180,000,000.00
筹资活动现金流入小计		600,000,000.00	1,180,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,080,000,000.00	1,046,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		69,340,828.92	180,661,609.68
支付其他与筹资活动有关的现金		1,520,000.00	1,480,000.00
筹资活动现金流出小计		1,150,860,828.92	1,228,141,609.68
筹资活动产生的现金流量净额		-550,860,828.92	-48,141,609.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	十七、5	-975,021,963.90	191,141,974.76
加：年初现金及现金等价物余额	十七、5	2,035,679,431.39	1,074,455,817.09
六、年末现金及现金等价物余额	十七、5	1,060,657,467.49	1,265,597,791.85

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额													
	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、上年期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,976,619.53	-	-52,894.20	-52,894.20	-	506,573,262.62	4,514,996,426.37	9,149,839,474.32	161,311,457.92	9,311,150,932.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,976,619.53	-	-52,894.20	-52,894.20	-	506,573,262.62	4,514,996,426.37	9,149,839,474.32	161,311,457.92	9,311,150,932.24
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	556,493.80	556,493.80	-	-	419,373,486.79	419,929,980.59	15,268,612.13	435,198,592.72
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	556,493.80	556,493.80	-	-	419,373,486.79	419,929,980.59	17,862,770.80	437,792,751.39
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,594,158.67	-2,594,158.67
1· 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2· 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,594,158.67	-2,594,158.67
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	-	-	-	-	-	-	-	-	22,966,862.26	-	-	22,966,862.26	-	22,966,862.26
2· 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-22,966,862.26	-	-22,966,862.26	-	-22,966,862.26	
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,976,619.53	-	503,599.60	503,599.60	-	506,573,262.62	4,934,369,913.16	9,569,769,454.91	176,580,070.05	9,746,349,524.96

2023年6月30日止半年度

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上期金额													少数 股东权益	股东 权益合计
	归属于母公司股东权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	其中： 外币报表 折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润				
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,633,031.97	-	-1,130,121.30	-1,130,121.30	-	494,807,804.02	4,039,285,375.00	8,660,942,149.69	-85,522,866.53	8,575,419,283.16	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,633,031.97	-	-1,130,121.30	-1,130,121.30	-	494,807,804.02	4,039,285,375.00	8,660,942,149.69	-85,522,866.53	8,575,419,283.16	
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-212,760.19	-	493,485.52	493,485.52	-	-	225,085,760.43	225,366,485.76	4,535,965.15	229,902,450.91	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	493,485.52	493,485.52	-	-	331,120,366.43	331,613,851.95	1,057,246.33	332,671,098.28	
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-212,760.19	-	-	-	-	-	-	-212,760.19	3,663,200.74	3,450,440.55	
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,500.00	122,500.00	
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	-	-	-	-	-212,760.19	-	-	-	-	-	-	-212,760.19	3,540,700.74	3,327,940.55	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-106,034,606.00	-106,034,606.00	-184,481.92	-106,219,087.92	
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-106,034,606.00	-106,034,606.00	-184,481.92	-106,219,087.92	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	17,974,308.15	-	-	17,974,308.15	-	17,974,308.15	
2．使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,974,308.15	-	-	-17,974,308.15	-	-17,974,308.15	
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,067,420,271.78	-	-636,635.78	-636,635.78	-	494,807,804.02	4,264,371,135.43	8,886,308,635.45	-80,986,901.38	8,805,321,734.07	

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额											
	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、上年期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	467,906,630.42	3,239,034,587.46	9,191,992,976.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	467,906,630.42	3,239,034,587.46	9,191,992,976.88
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530,185,857.41	530,185,857.41
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530,185,857.41	530,185,857.41
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1· 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2· 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	40,963.66	-	-	40,963.66
2· 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-40,963.66	-	-	-40,963.66
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	467,906,630.42	3,769,220,444.87	9,722,178,834.29

2023年6月30日止半年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上期金额											
	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、上年期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	456,141,171.82	3,239,180,066.09	9,180,372,996.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	456,141,171.82	3,239,180,066.09	9,180,372,996.91
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,687,776.71	-8,687,776.71
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,346,829.29	97,346,829.29
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-106,034,606.00	-106,034,606.00
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	23,433.84	-	-	23,433.84
2．使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-23,433.84	-	-	-23,433.84
四、本期期末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	456,141,171.82	3,230,492,289.38	9,171,685,220.20

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“深圳市南光(集团)股份有限公司”。

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

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

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

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

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

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

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

一、 公司基本情况 - 续

1. 公司概况 - 续

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

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

本公司的合并及母公司的财务报表于2023年8月24日已经本公司第十届董事会第十一次会议批准。

2. 合并财务报表范围

本期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”。本期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2023年6月30日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2023年6月30日的合并及母公司财务状况以及2023年6月30日止半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. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

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.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 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, 其余额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. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业, 该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营, 是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算, 具体参见附注四、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“租赁准则”)规范的交易形成的租赁应收款, 按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11.金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

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

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11.金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

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

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失, 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。

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。

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

11.4.3 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，并且与相关应收款项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
低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及单项计提信用损失准备的应收款项之外的部分，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，按账龄分析法对本组合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	本组合为信用风险已显著变化的应收款项。
按组合计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等类别组合余额的零至千分之二计提。
正常风险组合	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

12. 应收款项 - 续

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下:

账龄	应收款项计提比例 (%)
1 年以内	0.00~5.00
1 至 2 年	10.00~30.00
2 至 3 年	40.00~60.00
3 年以上	100.00

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

13. 存货 - 续

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。

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。

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

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。

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团, 且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

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、软件系统及特许经营权。

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

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

22. 职工薪酬 - 续

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

23. 收入确认 - 续

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

24. 合同成本 - 续

24.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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。

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；用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

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。

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。

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

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、清偿负债同时进行时，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。

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

27.2.2 租赁的分类 - 续

27.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

27.2.2.2 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。

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 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。

27.2.4 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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

27. 租赁 - 续

27.3 售后租回交易 - 续

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

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。

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。

六、重要会计政策变更

2022年11月, 财政部发布了准则解释16号, 解释中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行。

关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理:

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等, 以下简称适用本解释的“单项交易”), 不适用《企业会计准则第18号——所得税》第十一条

(二)、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该单项交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定, 在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

经评估, 本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

七、税项

1. 主要税种及税率

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

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%

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

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%
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%
招商积余（漳州）物业服务有限公司 （原名为“招商局漳州开发区南太武 产业园物业服务有限公司”）	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%
南昌市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%
招商积余数字科技（深圳）有限公司 （原名为“航电建筑科技（深圳）有 限公司”）	15%（注 1）
深圳市中航楼宇科技有限公司	15%（注 2）
深圳招商建筑科技有限公司	15%（注 3）
深圳招商到家汇科技有限公司	15%（注 4）
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 1：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR202044202684），本公司之子公司招商积余数字科技（深圳）有限公司 2020 年至 2022 年按照 15% 税率缴纳企业所得税，新证目前正在办理当中。

注 2：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR202144200135），本公司之子公司深圳市中航楼宇科技有限公司 2021 年至 2023 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

注 3：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR202144201535），本公司之子公司深圳招商建筑科技有限公司 2021 年至 2023 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

注 4：根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR202244207278），本公司之子公司深圳招商到家汇科技有限公司 2022 年至 2024 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

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)和《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,减按12.5%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”、“期初”系指2023年1月1日,“期末”系指2023年6月30日,“上期”系指2022年1月1日至6月30日,“上年”系指2022年1月1日至12月31日,“本期”系指2023年1月1日至6月30日。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	135,905.32	121,666.89
人民币	135,905.32	121,666.89
银行存款	2,461,355,381.32	3,141,382,422.12
人民币	2,440,967,676.92	3,117,463,598.30
港币	20,387,704.40	23,865,667.07
美元		53,156.75
其他货币资金	25,642,647.98	25,645,764.04
人民币	25,642,647.98	25,645,764.04
合计	2,487,133,934.62	3,167,149,853.05
其中:存放在境外的款项总额	20,387,704.40	23,862,710.36

(1) 货币资金使用受限制状况

项目	期末余额	期初余额	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	26,673.51	26,640.31	设置了担保权利,不能随时支取
履约保证金	10,306,224.14	13,119,123.73	设置了担保权利,不能随时支取
其他监管资金	15,309,750.33	12,500,000.00	使用需要申请,不能随时支取
合计	25,642,647.98	25,645,764.04	

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	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,311,187.50	974,025.00
商业承兑汇票	12,126,026.60	27,138,100.31
合计	13,437,214.10	28,112,125.31

(2) 本期末, 本集团无已质押的应收票据。

(3) 本期末, 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) 本期末因出票人未履约而将其转入应收账款的票据

(5) 应收票据信用损失准备

类别	期末余额					期初余额				
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	13,448,634.04	100.00	11,419.94	0.08	13,437,214.10	28,119,747.00	100.00	7,621.69	0.03	28,112,125.31
合计	13,448,634.04	100.00	11,419.94		13,437,214.10	28,119,747.00	100.00	7,621.69		28,112,125.31

1) 按组合计提信用损失准备的应收票据

名称	期末余额		
	账面余额	信用损失准备	预期信用损失率 (%)
银行承兑汇票	1,312,500.00	1,312.50	0.10
商业承兑汇票	12,136,134.04	10,107.44	0.08
合计	13,448,634.04	11,419.94	

(6) 本期计提、收回或转回的应收票据信用损失准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收票据	7,621.69	11,419.94	7,621.69			11,419.94
合计	7,621.69	11,419.94	7,621.69			11,419.94

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	期末余额	期初余额
应收账款	3,518,619,888.12	2,434,210,755.19
减: 信用损失准备	128,084,582.25	102,908,333.13
净额	3,390,535,305.87	2,331,302,422.06

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	期末余额												账面价值	
	账面余额						合计	信用损失准备						合计
	账龄					合计		账龄						
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	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	合计		
低风险组合	1,991,497,090.30	194,808,142.39	93,543,731.62	26,663,380.50	18,031,747.60	2,324,544,092.41	1,978,226.11	176,184.77	399,001.07	25,573.43	60,430.96	2,639,416.34	2,321,904,676.07	
正常风险组合	943,476,891.93	98,498,862.18	48,271,301.52	18,181,438.58	18,881,378.30	1,127,309,872.51	18,043,481.60	4,683,445.45	9,673,863.82	8,492,439.24	18,803,396.54	59,696,626.65	1,067,613,245.86	
单项计提信用损失准备的应收账款	-	5,657,885.38	30,777,464.90	12,914,069.59	17,416,503.33	66,765,923.20	-	5,602,914.27	30,732,306.83	12,873,059.14	16,540,259.02	65,748,539.26	1,017,383.94	
合计	2,934,973,982.23	298,964,889.95	172,592,498.04	57,758,888.67	54,329,629.23	3,518,619,888.12	20,021,707.71	10,462,544.49	40,805,171.72	21,391,071.81	35,404,086.52	128,084,582.25	3,390,535,305.87	

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	期末余额			期初余额		
	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	3,233,938,872.18	91.91	30,484,252.20	2,226,144,713.29	91.45	23,738,691.18
1至2年	172,592,498.04	4.91	40,805,171.72	129,304,608.64	5.31	35,140,129.03
2至3年	57,758,888.67	1.64	21,391,071.81	35,151,188.29	1.45	21,048,819.33
3年以上	54,329,629.23	1.54	35,404,086.52	43,610,244.97	1.79	22,980,693.59
合计	3,518,619,888.12	100.00	128,084,582.25	2,434,210,755.19	100.00	102,908,333.13

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
低风险组合	2,324,544,092.41	66.06	2,639,416.34	0.11	2,321,904,676.07	1,454,104,313.16	59.74	2,924,123.55	0.20	1,451,180,189.61
正常风险组合	1,127,309,872.51	32.04	59,696,626.65	5.30	1,067,613,245.86	913,232,284.83	37.51	34,127,436.32	3.74	879,104,848.51
单项计提信用损失准备的应收账款	66,765,923.20	1.90	65,748,539.26	98.48	1,017,383.94	66,874,157.20	2.75	65,856,773.26	98.48	1,017,383.94
合计	3,518,619,888.12	100.00	128,084,582.25		3,390,535,305.87	2,434,210,755.19	100.00	102,908,333.13		2,331,302,422.06

(5) 信用损失准备变动情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
信用损失准备	102,908,333.13	25,506,150.05	108,234.00	219,123.54	-2,543.39	128,084,582.25

应收账款信用损失准备变动情况如下:

信用损失准备	本期		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
本期期初数	37,051,559.87	65,856,773.26	102,908,333.13
本期计提	25,506,150.05	-	25,506,150.05
本期转回	-	108,234.00	108,234.00
本期核销	219,123.54	-	219,123.54
其他变动	-2,543.39	-	-2,543.39
本期期末数	62,336,042.99	65,748,539.26	128,084,582.25

八、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(6) 按欠款方归集的本期期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
客户一	60,690,611.71	1.72	1,213,812.23
客户二	39,244,995.53	1.12	39,244.99
客户三	38,820,609.56	1.10	38,820.61
客户四	29,572,254.83	0.84	134,917.97
客户五	27,468,874.01	0.78	27,468.87
合计	195,797,345.64	5.56	

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	161,171,602.99	95.92	137,641,751.31	92.78
1至2年	5,405,952.43	3.22	8,883,964.66	5.99
2至3年	598,857.91	0.36	1,076,794.02	0.73
3年以上	846,316.40	0.50	743,069.15	0.50
合计	168,022,729.73	100.00	148,345,579.14	100.00

5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	952,712,098.27	923,943,842.59

(1) 其他应收款

1) 按款项性质分析

项目	期末余额			期初余额		
	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	264,445,978.47	12,105,392.52	252,340,585.95	267,445,978.47	12,108,392.52	255,337,585.95
押金及保证金	236,891,734.72	7,674,138.50	229,217,596.22	214,489,385.63	1,653,529.70	212,835,855.93
代垫款项、往来款	662,457,491.53	233,701,706.18	428,755,785.35	658,547,952.58	237,190,331.66	421,357,620.92
员工借款及备用金	9,851,168.83	346,291.21	9,504,877.62	3,844,735.15	322,219.14	3,522,516.01
其他	33,613,066.87	719,813.74	32,893,253.13	33,184,513.45	2,294,249.67	30,890,263.78
合计	1,207,259,440.42	254,547,342.15	952,712,098.27	1,177,512,565.28	253,568,722.69	923,943,842.59

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	期末余额			期初余额		
	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	602,307,407.05	1,667,422.52	0.28	552,989,125.05	1,574,035.08	0.28
1至2年	24,080,437.84	1,083,632.96	4.50	67,020,016.03	1,539,316.23	2.3
2至3年	81,048,145.78	1,273,927.39	1.57	54,230,112.60	1,354,918.90	2.5
3年以上	499,823,449.75	250,522,359.28	50.12	503,273,311.60	249,100,452.48	49.5
合计	1,207,259,440.42	254,547,342.15		1,177,512,565.28	253,568,722.69	

3) 本期计提、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)	
本期期初数	5,863,649.74	-	247,705,072.95	253,568,722.69
本期计提	978,628.01	-	-	978,628.01
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-8.55	-	-	-8.55
本期期末数	6,842,269.20	-	247,705,072.95	254,547,342.15

4) 按欠款方归集的本期期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备期 末余额
北京市格兰云天大酒店有 限责任公司	往来款	35,862,822.16	3年以上	2.97	35,862,822.16
深圳市金城印刷有限公司	往来款	32,087,000.00	3年以上	2.66	32,087,000.00
深圳市南光捷佳电器有限 公司	往来款	27,075,018.93	3年以上	2.24	27,075,018.93
招商银行股份有限公司	押金及保证金	25,900,364.66	2至3年	2.15	25,900.36
湖南衡阳深圳工业园管理 委员会	政府代建	252,593,179.13	1年以内(含 1年)、2至3 年、3年以上	20.92	252,593.18
合计		373,518,384.88		30.94	95,303,334.63

八、合并财务报表项目注释 - 续

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	1,680,053.43		1,680,053.43	1,693,603.18		1,693,603.18
发出商品	3,869,367.92		3,869,367.92	1,240,164.43		1,240,164.43
库存商品	208,002,949.36	410,255.32	207,592,694.04	224,639,788.60	410,255.32	224,229,533.28
低值易耗品	4,499,479.32		4,499,479.32	19,440.44		19,440.44
开发成本	951,025,931.26	322,806,906.66	628,219,024.60	951,025,931.26	322,806,906.66	628,219,024.60
开发产品	435,091,086.17	135,854,800.61	299,236,285.56	444,876,545.43	135,854,800.61	309,021,744.82
合计	1,604,168,867.46	459,071,962.59	1,145,096,904.87	1,623,495,473.34	459,071,962.59	1,164,423,510.75

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转销	其他	
库存商品	410,255.32					410,255.32
开发成本	322,806,906.66					322,806,906.66
开发产品	135,854,800.61					135,854,800.61
合计	459,071,962.59					459,071,962.59

(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)	期初余额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60	628,219,024.60	106,139,762.58	-	借款
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	322,806,906.66	322,806,906.66	25,550,314.57	-	借款
合计				951,025,931.26	951,025,931.26	131,690,077.15	-	

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
衡阳中航城市花园	2014年12月	213,703,130.63		5,613,378.52	208,089,752.11	13,536,316.45	-
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	110,588,001.32			110,588,001.32	-	-
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	56,585,034.35		3,536,564.64	53,048,469.71	-	-
成都中航国际广场	2013年12月	47,852,904.95			47,852,904.95	-	-
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	12,873,416.40		430,887.48	12,442,528.92	855,454.30	-
惠东中航城	2010年12月	3,274,057.78		204,628.62	3,069,429.16	-	-
合计		444,876,545.43	-	9,785,459.26	435,091,086.17	14,391,770.75	-

八、合并财务报表项目注释 - 续

6. 存货 - 续

(5) 本期及上期均无用于资本化的借款利息费用发生。

(6) 本期期末及上期期末，上述存货中无用于借款抵押的存货。

7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣和待认证进项税额	74,531,638.30	59,512,558.29
预缴所得税	3,941,784.62	9,066,694.93
预缴增值税	10,868,796.65	6,075,015.11
预缴土地增值税	3,422,771.23	3,353,727.79
预缴其他税费	499,251.54	6,627,121.21
合计	93,264,242.34	84,635,117.33

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	21,400,940.93	2,833,892.57	-	24,234,833.50
对联营企业投资	46,256,362.29	8,702,671.03	-	54,959,033.32
小计	67,657,303.22	11,536,563.60	-	79,193,866.82
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
净额	67,657,303.22	11,536,563.60	-	79,193,866.82

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	外币报表折算影响数				其他
一、合营企业												
山东省机场管理集团中航物业有限公司	5,766,476.38	-	-	484,187.69	-	-	-	-	-	6,250,664.07	-	-
成都禾招物业管理服务有限公司	5,065,828.88	-	-	216,045.00	-	-	-	-	-	5,281,873.88	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,941,249.78	-	-	14,574.94	-	-	-	-	-	2,955,824.72	-	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,706,023.37	-	-	230,300.00	-	-	-	-	-	2,936,323.37	-	-
烟台招商财金物业服务服务有限公司	2,048,842.49	-	-	270,164.35	-	-	-	-	-	2,319,006.84	-	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,000,000.00	-	-	16,000.00	-	-	-	-	-	2,016,000.00	-	-
烟台招孚商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	872,520.03	-	-	202,620.59	-	-	-	-	-	1,075,140.62	-	-
武汉未来中心商业管理有限公司	-	1,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,400,000.00	-	-
小计	21,400,940.93	1,400,000.00	-	1,433,892.57	-	-	-	-	-	24,234,833.50	-	-
二、联营企业												
广西广投智慧服务集团有限公司	9,448,972.92	-	-	1,627,200.00	-	-	-	-	-	11,076,172.92	-	-
成都国生积余不动产管理有限公司	6,370,000.00	-	-	1,617,000.00	-	-	-	-	-	7,987,000.00	-	-
南京招商金城物业管理有限公司	5,548,417.56	-	-	455,700.00	-	-	-	-	-	6,004,117.56	-	-
山东铁航物业管理服务有限公司	4,425,399.15	-	-	554,115.88	-	-	-	-	-	4,979,515.03	-	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,924,724.74	-	-	15,801.22	-	-	-	-	-	3,940,525.96	-	-
四川遂航智达物业服务服务有限公司	3,733,717.89	-	-	416,500.00	-	-	-	-	-	4,150,217.89	-	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	3,326,313.58	-	-	127,020.17	-	-	-	-	-	3,453,333.75	-	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,635,023.11	-	-	245,000.00	-	-	-	-	-	1,880,023.11	-	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	3,272,465.08	-	-	258,787.31	-	-	-	-	-	3,531,252.39	-	-
北京百川恒升物业管理服务有限公司	2,996,276.79	-	-	93,773.84	-	-	-	-	-	3,090,050.63	-	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	1,575,051.47	-	-	812,029.61	-	-	-	-	-	2,387,081.08	-	-
育商(广州)城市运营服务有限公司	-	2,450,000.00	-	29,743.00	-	-	-	-	-	2,479,743.00	-	-
小计	46,256,362.29	2,450,000.00	-	6,252,671.03	-	-	-	-	-	54,959,033.32	-	-
合计	67,657,303.22	3,850,000.00	-	7,686,563.60	-	-	-	-	-	79,193,866.82	-	-

八、合并财务报表项目注释 - 续

9. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	5,609,570,500.00
二、本期变动	
加：存货转入	
企业合并增加	
减：企业合并减少	
公允价值变动	
三、期末余额	5,609,570,500.00

公司不存在当期处于建设期的投资性房地产，也不存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产。

(2) 本期期末本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

10. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	637,697,250.93	660,023,880.68
固定资产清理	-	-
合计	637,697,250.93	660,023,880.68

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

10. 固定资产 - 续

(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. 期初余额	687,919,832.23	199,053,064.32	150,906,101.66	1,037,878,998.21
2. 本期增加	-	2,511,649.34	1,184,390.49	3,696,039.83
(1) 购置	-	2,504,254.24	1,184,390.49	3,688,644.73
(2) 本期在建工程转入	-	-	-	-
(3) 合并范围变更增加	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	7,395.10	-	7,395.10
3. 本期减少	-	4,773,312.06	2,682,012.13	7,455,324.19
(1) 处置或报废	-	4,773,312.06	2,682,012.13	7,455,324.19
(2) 转往其它科目	-	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	-	-
(4) 其它减少	-	-	-	-
4. 期末余额	687,919,832.23	196,791,401.60	149,408,480.02	1,034,119,713.85
二、累计折旧				-
1. 期初余额	123,795,608.04	156,972,554.82	97,086,954.67	377,855,117.53
2. 本期增加	9,730,536.36	5,902,579.52	9,634,677.84	25,267,793.72
(1) 计提	9,730,536.36	5,897,500.84	9,634,677.84	25,262,715.04
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-
(3) 其它增加	-	5,078.68	-	5,078.68
3. 本期减少	-	4,222,515.90	2,477,932.43	6,700,448.33
(1) 处置或报废	-	4,222,515.90	2,477,932.43	6,700,448.33
(2) 转往其它科目	-	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	-	-
(4) 其它减少	-	-	-	-
4. 期末余额	133,526,144.40	158,652,618.44	104,243,700.08	396,422,462.92
三、减值准备				-
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加	-	-	-	-
3. 本期减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	554,393,687.83	38,138,783.16	45,164,779.94	637,697,250.93
2. 期初账面价值	564,124,224.19	42,080,509.50	53,819,146.99	660,023,880.68

(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	2,766,451.38	人才安居房无法办理产权证

八、合并财务报表项目注释 - 续

11. 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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	120,475,047.22	2,537,360.12	123,012,407.34
2. 本期增加	42,275,473.66	60,626.85	42,336,100.51
(1) 新增增加	42,275,473.66	60,626.85	42,336,100.51
(2) 合并范围变更增加	-	-	-
3. 本期减少	6,111,149.03	-	6,111,149.03
(1) 不再租入	6,111,149.03	-	6,111,149.03
4. 期末余额	156,639,371.85	2,597,986.97	159,237,358.82
二、累计折旧			
1. 期初余额	67,752,331.46	1,535,586.53	69,287,917.99
2. 本期增加	13,359,592.27	284,026.47	13,643,618.74
(1) 计提	13,359,592.27	284,026.47	13,643,618.74
(2) 合并范围变更增加	-	-	-
3. 本期减少	4,247,707.02	-	4,247,707.02
(1) 不再租入	4,247,707.02	-	4,247,707.02
4. 期末余额	76,864,216.71	1,819,613.00	78,683,829.71
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加	-	-	-
3. 本期减少	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	79,775,155.14	778,373.97	80,553,529.11
2. 期初账面价值	52,722,715.76	1,001,773.59	53,724,489.35

(2) 计入当期损益中的金额

项目	本期累计数
使用权资产的折旧费用(注1)	13,643,618.74
租赁负债的利息费用(注2)	1,597,340.33
短期租赁以及低价值资产租赁费用	35,818,303.29
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	1,414,165.03

注1: 本期, 不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注2: 本期, 不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注3: 本期, 不存在资本化的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本期与租赁相关的总现金流出为 48,857,417.35 元。

八、合并财务报表项目注释 - 续

12. 无形资产

项目	土地使用权	软件系统	特许经营权	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	17,210,276.36	19,482,138.86	9,240,000.00	45,932,415.22
2.本期增加	-	-	-	-
(1) 新增增加	-	-	-	-
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-
3.本期减少	-	-	-	-
4.期末余额	17,210,276.36	19,482,138.86	9,240,000.00	45,932,415.22
二、累计折旧				-
1.期初余额	7,726,029.68	7,372,751.31	385,000.00	15,483,780.99
2.本期增加	169,221.96	919,105.73	462,000.00	1,550,327.69
(1) 计提	169,221.96	919,105.73	462,000.00	1,550,327.69
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-
3.本期减少	-	-	-	-
4.期末余额	7,895,251.64	8,291,857.04	847,000.00	17,034,108.68
三、减值准备				-
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加	-	-	-	-
3.本期减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				-
1.期末账面价值	9,315,024.72	11,190,281.82	8,393,000.00	28,898,306.54
2.期初账面价值	9,484,246.68	12,109,387.55	8,855,000.00	30,448,634.23

13. 商誉

(1) 商誉明细

被投资单位	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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（注1）	2,565,188,788.24	-	-	-	-	2,565,188,788.24
新中物业管理（中国）有限公司（注2）	315,691,266.63	-	-	-	-	315,691,266.63
招商积余南航（广州）物业服务集团有限公司（注3）	176,269,129.50	-	-	-	-	176,269,129.50
深圳市汇勤物业管理有限公司（注4）	128,038,303.20	-	-	-	-	128,038,303.20
上海航空工业集团物业管理有限公司（注5）	8,784,231.07	-	-	-	-	8,784,231.07
合计	3,193,971,718.64	-	-	-	-	3,193,971,718.64
商誉减值准备	-	-	-	-	-	-
商誉净值	3,193,971,718.64	-	-	-	-	3,193,971,718.64

八、合并财务报表项目注释 - 续

13.商誉 - 续

(1) 商誉明细 - 续

注 1: 于 2019 年 11 月 19 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。

注 2: 于 2022 年 8 月 15 日, 本公司完成了对新中物业管理(中国)有限公司 67% 股权的收购, 将新中物业管理(中国)有限公司及其子公司纳入合并财务报表范围, 合并成本为 53,600.00 万元。于购买日, 本公司按照公允价值确认新中物业管理(中国)有限公司的可辨认净资产, 合并成本与可辨认净资产公允价值份额的差额 31,569.13 万元确认为商誉。

注 3: 于 2022 年 2 月 16 日, 本公司完成了对招商积余南航(广州)物业服务有限公司 95% 股权的收购, 将招商积余南航(广州)物业服务有限公司纳入合并财务报表范围, 合并成本为 23,000.00 万元。于购买日, 本公司按照公允价值确认招商积余南航(广州)物业服务有限公司的可辨认净资产, 合并成本与可辨认净资产公允价值份额的差额 17,626.91 万元确认为商誉。

注 4: 于 2022 年 7 月 14 日, 本公司完成了对深圳市汇勤物业管理有限公司 65% 股权的收购, 将深圳市汇勤物业管理有限公司及其子公司纳入合并财务报表范围, 合并成本为 43,642.86 万元。于购买日, 本公司按照公允价值确认深圳市汇勤物业管理有限公司的可辨认净资产, 合并成本与可辨认净资产公允价值份额的差额 12,803.83 万元确认为商誉。

注 5: 于 2022 年 1 月 21 日, 本公司完成了对上海航空工业集团物业管理有限公司 100% 股权的收购, 将上海航空工业集团物业管理有限公司纳入合并财务报表范围, 合并成本为 5,362.00 万元。于购买日, 本公司按照公允价值确认上海航空工业集团物业管理有限公司的可辨认净资产, 合并成本与可辨认净资产公允价值的差额 878.42 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或资产组组合的标准。

八、合并财务报表项目注释 - 续

13. 商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及关键参数

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

(4) 商誉减值测试结果

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

14. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	58,344,107.87	6,791,858.02	8,949,971.97	-	56,185,993.92
物业管理软件及系统维护	31,389,787.48	401,141.14	6,752,948.40	62,831.86	24,975,148.36
技术服务费	664,155.59	144,356.44	250,641.92	-	557,870.11
其他	26,213,160.66	6,805,942.79	4,376,298.65	23,433.96	28,619,370.84
合计	116,611,211.60	14,143,298.39	20,329,860.94	86,265.82	110,338,383.23

15. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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	141,822,805.72	35,455,701.43	112,580,924.28	28,145,231.07
应付职工薪酬	23,694,132.08	5,923,533.02	21,745,790.60	5,436,447.65
可抵扣亏损	870,601.28	217,650.32	-	-
其他	72,037,177.94	17,251,424.00	53,245,988.40	13,311,497.10
合计	238,424,717.02	58,848,308.77	187,572,703.28	46,893,175.82

八、合并财务报表项目注释 - 续

15. 递延所得税 - 续

(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	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	741,163,468.06	735,132,446.47
可抵扣亏损	1,559,542,252.06	1,618,105,825.85
合计	2,300,705,720.12	2,353,238,272.32

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	期末余额	期初余额	备注
2023年	310,448,427.79	340,001,203.40	
2024年	199,830,220.32	206,197,305.07	
2025年	213,650,301.54	244,862,208.98	
2026年	328,072,889.32	329,223,646.10	
2027年	482,387,373.68	497,821,462.30	
2028年	25,153,039.41	-	
合计	1,559,542,252.06	1,618,105,825.85	

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	2,771,475,605.72	692,868,901.43	2,732,481,374.40	683,120,343.60
收购时购买日公允价值大于账面价值的差额	172,861,700.76	43,215,425.19	179,252,985.96	44,813,246.49
其他	69,440,311.89	16,932,348.54	50,676,466.44	12,669,116.61
合计	3,013,777,618.37	753,016,675.16	2,962,410,826.80	740,602,706.70

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	16,932,348.54	41,915,960.23	12,669,116.61	34,224,059.21
递延所得税负债	16,932,348.54	736,084,326.62	12,669,116.61	727,933,590.09

16. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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
其他	1,160,181.07	-	1,160,181.07	1,160,181.07	-	1,160,181.07
合计	201,160,181.07	306,000.00	200,854,181.07	201,160,181.07	306,000.00	200,854,181.07

八、合并财务报表项目注释 - 续

16.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。

17. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限原因
投资性房地产	1,456,789,100.00	用于抵押借款
货币资金	25,642,647.98	保证金及其他受监管资金
合计	1,482,431,747.98	

18. 应付账款

(1) 应付账款明细

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,863,168,531.28	95.90	1,632,913,352.68	95.84
1 至 2 年	24,163,200.13	1.24	16,988,592.55	1.00
2 至 3 年	9,334,251.05	0.48	9,986,608.20	0.59
3 年以上	46,182,755.06	2.38	43,837,510.85	2.57
合计	1,942,848,737.52	100.00	1,703,726,064.28	100.00

(2) 本期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

19. 预收款项

(1) 预收款项账龄明细

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	9,981,058.60	100.00	9,763,703.39	100.00

20. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
物业及酒店服务预收款等	688,570,149.17	665,070,748.36
出售洗衣券预收款	93,328,519.35	113,230,479.17
预收购房款	128,127.63	1,465,198.10
合计	782,026,796.15	779,766,425.63

(2) 有关合同负债的定性和定量分析

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

(3) 本期确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

期初合同负债账面价值中金额为 638,125,396.07 元已于本期确认为收入，包括物业及酒店服务预收款等产生的合同负债 596,792,896.77 元，出售洗衣券预收款产生的合同负债 39,899,682.16 元，预收购房款产生的合同负债 1,432,817.14 元。

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	768,644,527.70	1,850,533,680.66	2,026,848,200.53	592,330,007.83
二、离职后福利-设定提存计划	2,890,825.34	182,400,382.70	182,382,982.30	2,908,225.74
三、辞退福利	3,328,054.38	14,119,531.23	13,119,531.23	4,328,054.38
合计	774,863,407.42	2,047,053,594.59	2,222,350,714.06	599,566,287.95

八、合并财务报表项目注释 - 续

21. 应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	734,399,076.24	1,633,595,460.43	1,809,448,959.19	558,545,577.48
二、职工福利费	-	38,341,635.96	38,341,635.96	-
三、社会保险费	2,914,049.89	86,326,818.56	87,088,791.16	2,152,077.29
其中: 医疗及生育保险费	2,881,787.68	82,690,524.04	83,463,472.31	2,108,839.41
工伤保险费	32,262.21	3,636,294.52	3,625,318.85	43,237.88
四、住房公积金	411,637.16	62,721,272.16	62,248,801.60	884,107.72
五、工会经费和职工教育经费	30,648,797.34	20,988,205.46	21,185,080.34	30,451,922.46
六、其他短期薪酬	270,967.07	8,560,288.09	8,534,932.28	296,322.88
合计	768,644,527.70	1,850,533,680.66	2,026,848,200.53	592,330,007.83

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	2,550,934.00	157,508,228.76	157,405,656.66	2,653,506.10
二、失业保险费	72,245.21	4,953,988.07	4,948,534.00	77,699.28
三、企业年金缴费	267,646.13	19,938,165.87	20,028,791.64	177,020.36
合计	2,890,825.34	182,400,382.70	182,382,982.30	2,908,225.74

22. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	74,026,771.02	76,046,291.91
增值税	38,121,776.95	56,050,682.11
土地增值税	-	10,792,065.72
个人所得税	6,837,824.50	8,153,330.56
房产税	7,557,691.18	5,623,616.74
城市维护建设税	2,616,960.28	3,428,464.55
其他税费	4,819,597.23	4,253,328.78
合计	133,980,621.16	164,347,780.37

23. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	49,156,983.14	48,801,108.16
其他应付款	1,807,037,090.81	1,661,445,045.93
合计	1,856,194,073.95	1,710,246,154.09

八、合并财务报表项目注释 - 续

23.其他应付款 - 续

(1) 应付股利

项目	单位名称	期末余额	期初余额
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	中国航空技术国际控股有限公司	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)	3,001,698.20	3,001,698.20
普通股股利	南京未来网络小镇资产管理有限公司	355,874.98	-
合计		49,156,983.14	48,801,108.16

注：超过1年的应付股利余额为48,801,108.16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	期末余额	期初余额
往来款	817,959,184.43	793,028,981.51
押金及保证金	444,220,306.76	399,030,492.52
代收款项	250,806,223.96	245,545,651.61
其他	294,051,375.66	223,839,920.29
合计	1,807,037,090.81	1,661,445,045.93

2) 其他应付款账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,228,651,285.54	68.00	1,077,847,744.13	64.87
1至2年	74,809,051.46	4.14	80,181,310.82	4.83
2至3年	18,691,803.03	1.03	19,961,726.26	1.20
3年以上	484,884,950.78	26.83	483,454,264.72	29.10
合计	1,807,037,090.81	100.00	1,661,445,045.93	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
紫金矿业集团股份有限公司	409,640,000.00	3年以上	未到结算期

4) 本期期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
紫金矿业集团股份有限公司	409,640,000.00	3年以上	股东往来款

八、合并财务报表项目注释 - 续

24. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	49,786,579.18	107,957,901.39
其中：抵押借款	49,279,027.79	49,337,623.61
信用借款	507,551.39	58,620,277.78
一年内到期的应付债券	1,525,307,414.38	54,502,500.00
一年内到期的租赁负债	29,714,577.77	18,797,318.83
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	1,604,808,571.33	181,257,720.22

25. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	126,023,982.75	78,952,737.76
其他	5,667,000.00	11,797,000.00
合计	131,690,982.75	90,749,737.76

26. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	245,279,027.79	269,837,623.61
信用借款	350,207,551.39	580,620,277.78
合计	595,486,579.18	850,457,901.39
减：一年内到期的长期借款	49,786,579.18	107,957,901.39
其中：抵押借款	49,279,027.79	49,337,623.61
信用借款	507,551.39	58,620,277.78
一年后到期的长期借款	545,700,000.00	742,500,000.00

上述借款年利率区间：

	期末数	期初数
上述借款年利率区间	3.15%-4.10%	3.50%-4.10%

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

27. 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
21 招商积余 MTN001	1,525,307,414.38	1,554,502,500.00
合计	1,525,307,414.38	1,554,502,500.00
减: 一年内到期的应付债券	1,525,307,414.38	54,502,500.00
一年后到期的应付债券	-	1,500,000,000.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

27.应付债券 - 续

(2) 应付债券增减变动表

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21招商积余MTN001(注)	1,500,000,000.00	2021年2月2日	3年	1,500,000,000.00	1,554,502,500.00	-	28,854,914.38	-	58,050,000.00	1,525,307,414.38
减：一年内到期的应付债券					54,502,500.00					1,525,307,414.38
一年后到期的应付债券					1,500,000,000.00					-

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

八、合并财务报表项目注释 - 续

28. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	104,909,584.30	76,144,242.66
未确认融资费用	-8,478,104.03	-7,668,134.68
合计	96,431,480.27	68,476,107.98
减：一年内到期的租赁负债	29,714,577.77	18,797,318.83
一年后到期的租赁负债	66,716,902.50	49,678,789.15

29. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金（注1）	54,578,692.84	46,282,626.50
国土局地价款余款（注2）	9,541,865.55	9,541,865.55
住房周转金	90,444.35	90,444.35
合计	64,211,002.74	55,914,936.40
减：一年内到期的长期应付款	-	-
一年后到期的长期应付款	64,211,002.74	55,914,936.40

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

注2：系本公司应补缴的航空大厦用地地价款余款。

30. 预计负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	1,120,807.09	-	1,120,807.09	-	未决诉讼预计赔偿款
其他	3,920,000.00	-	-	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	5,040,807.09	-	1,120,807.09	3,920,000.00	

31. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	2,803,380.10		341,139.96	2,462,240.14

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

32. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付投资款等	6,655,000.00	5,255,000.00

33. 股本

项目	期初余额	本期变动					期末余额
		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（注）	-	-	-	-	-	-	-
2.其他内资持股	99,300.00	-	-	-	-96,000.00	-96,000.00	3,300.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	99,300.00				-96,000.00	-96,000.00	3,300.00
有限售条件股份合计	99,300.00	-	-	-	-96,000.00	-96,000.00	3,300.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	1,060,246,760.00	-	-	-	96,000.00	96,000.00	1,060,342,760.00
无限售条件股份合计	1,060,246,760.00	-	-	-	96,000.00	96,000.00	1,060,342,760.00
合计	1,060,346,060.00	-	-	-	-	-	1,060,346,060.00

34. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,914,872,058.44	-	-	2,914,872,058.44
其他资本公积	153,104,561.09	-	-	153,104,561.09
合计	3,067,976,619.53	-	-	3,067,976,619.53

35. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					减：其他综合收益结转留存收益	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
一、将重分类进损益的其他综合收益	-52,894.20	556,493.80	-	-	556,493.80	-	503,599.60	
其中：外币财务报表折算差额	-52,894.20	556,493.80	-	-	556,493.80	-	503,599.60	

八、合并财务报表项目注释 - 续

36. 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	-	22,966,862.26	22,966,862.26	-

37. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	506,573,262.62	-	-	506,573,262.62

38. 未分配利润

项目	本期	上年
调整前上期末未分配利润	4,514,996,426.37	4,039,285,375.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	4,514,996,426.37	4,039,285,375.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	419,373,486.79	593,511,115.97
减：提取法定盈余公积	-	11,765,458.60
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	106,034,606.00
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	4,934,369,913.16	4,514,996,426.37

39. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	6,977,776,704.83	6,050,060,449.65	5,646,334,066.00	4,927,381,638.46

(2) 营业收入、营业成本按业务板块分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、物业管理	6,687,618,104.83	5,911,293,549.65	5,436,883,119.02	4,825,574,744.30
2、资产管理	281,665,070.08	132,722,634.00	215,693,121.98	96,498,231.82
3、其他	8,493,529.92	6,044,266.00	-6,242,175.00	5,308,662.34
合计	6,977,776,704.83	6,050,060,449.65	5,646,334,066.00	4,927,381,638.46

八、合并财务报表项目注释 - 续

39. 营业收入和营业成本 - 续

(3) 履约义务的说明

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

40. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	17,357,284.10	16,445,175.45
城市维护建设税	11,599,379.81	9,957,366.34
教育费附加	8,440,380.69	7,163,857.73
土地增值税	-6,414,264.39	-1,811.33
土地使用税	2,467,725.70	2,632,081.57
其他	94,116.03	1,526,928.39
合计	33,544,621.94	37,723,598.15

41. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,317,960.98	17,442,648.70
销售代理费	12,759,771.47	9,842,449.67
广告费	241,542.71	639,166.79
租赁费	434,698.63	453,468.48
长期待摊费用摊销	273,663.84	258,297.74
其他	5,668,303.70	5,421,471.20
合计	40,695,941.33	34,057,502.58

42. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	189,656,768.25	151,544,319.73
折旧费	7,419,113.07	3,740,172.87
长期待摊费用摊销	7,201,660.20	7,078,623.28
咨询、顾问、评估费用	11,550,293.00	27,067,793.10
租赁费	6,424,704.15	4,223,806.51
信息技术费	3,213,917.60	3,942,941.03
差旅交通费	2,276,122.30	688,608.58
业务招待费	1,165,414.10	571,424.24
无形资产摊销	1,502,408.93	854,884.25
其他	9,450,832.25	7,089,157.56
合计	239,861,233.85	206,801,731.15

八、合并财务报表项目注释 - 续

43. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,226,874.12	11,260,909.01
委托外部研究开发投入	17,796,324.45	-
其他	3,867,771.36	1,151,232.25
合计	38,890,969.93	12,412,141.26

44. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	50,513,131.39	60,587,306.61
减：利息收入	23,280,165.38	11,163,136.69
汇兑损益	5,656.19	1,127.09
银行手续费及其他	6,076,576.46	4,793,694.68
合计	33,315,198.66	54,218,991.69

45. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	15,245,349.63	17,998,915.51
增值税进项税加计扣除	22,526,020.19	22,641,760.72
收到的个人所得税扣缴税款手续费	1,342,560.15	1,269,648.55
退伍军人税收补贴	2,537,468.94	3,684,417.62
其他	663,075.02	1,273,545.98
合计	42,314,473.93	46,868,288.38

46. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算确认的投资收益	7,686,563.60	4,793,800.68
处置长期股权投资产生的投资收益		33,428,944.85
合计	7,686,563.60	38,222,745.53

八、合并财务报表项目注释 - 续

47. 信用减值利得（损失）

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据信用减值利得（损失）	-3,798.25	328.36
应收账款信用减值利得（损失）	-25,397,916.05	-2,490,225.02
其他应收款信用减值利得	-978,628.01	6,497,782.23
合计	-26,380,342.31	4,007,885.57

48. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	471,202.36	272,822.54	471,202.36
其中：固定资产处置收益	248,037.76	-25,065.21	248,037.76
其他	223,164.60	297,887.75	223,164.60
合计	471,202.36	272,822.54	471,202.36

49. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
过期未使用的洗衣券	-	1,820,000.00	-
违约金、罚款收入	517,249.18	1,260,073.94	517,249.18
其他	1,513,439.28	1,227,384.22	1,513,439.28
合计	2,030,688.46	4,307,458.16	2,030,688.46

50. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、赔偿支出	-2,516,420.18	1,090,759.07	-2,516,420.18
非流动资产毁损报废损失	553,723.46	442,229.22	553,723.46
其他	450,136.08	1,227,168.74	450,136.08
合计	-1,512,560.64	2,760,157.03	-1,512,560.64

八、合并财务报表项目注释 - 续

51. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	131,122,880.74	120,847,422.25
递延所得税费用	684,297.82	11,632,470.85
合计	131,807,178.56	132,479,893.10

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	569,043,436.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	142,260,859.04
子公司适用不同税率的影响	-4,370,900.32
调整以前期间所得税的影响	2,086,480.54
非应税收入的影响	-1,921,640.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,461,552.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-32,781,644.93
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	25,072,472.89
所得税费用	131,807,178.56

52. 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	本期发生额	上期发生额
往来款	520,937,807.58	597,353,850.15
代收代付款	368,825,617.90	260,456,485.92
收到押金及保证金	179,064,326.77	49,557,346.96
银行存款利息收入	19,266,739.14	11,163,136.69
罚款、违约金收入	517,249.18	1,260,073.94
职工归还的备用金	2,510,396.47	1,214,238.38
其他	22,331,628.64	45,253,963.87
合计	1,113,453,765.68	966,259,095.91

八、合并财务报表项目注释 - 续

52.合并现金流量表项目 - 续

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	794,025,028.29	1,150,087,298.86
管理费用支付的现金	29,185,429.63	20,590,773.80
营业费用支付的现金	19,017,266.73	15,182,989.36
押金、保证金、维修金支出	236,505,737.83	229,306,061.10
员工备用金	5,174,207.18	16,001,143.62
其他	18,175,594.16	37,758,308.44
合计	1,102,083,263.82	1,468,926,575.18

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购招商积余南航（广州）物业服务有限公司取得的现金等价物	-	54,544,149.75
收购上海航空工业集团物业管理有限公司取得的现金等价物	-	37,789,762.92
合计	-	92,333,912.67

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置深圳市中航城投资有限公司而减少的现金净额	-	11,107,612.93
合计	-	11,107,612.93

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
昆山市中航地产有限公司	-	62,766,966.05
赣州中航九方商业有限公司	-	76,823,876.91
合计	-	139,590,842.96

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的租金	13,039,114.06	4,664,931.93
合计	13,039,114.06	4,664,931.93

八、合并财务报表项目注释 - 续

52.合并现金流量表项目 - 续

(7) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	437,236,257.59	332,177,612.76
加：资产减值准备	26,380,342.31	-4,007,885.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,643,618.74	18,545,120.83
使用权资产折旧	25,262,715.04	11,672,749.47
无形资产摊销	1,550,327.69	915,737.71
长期待摊费用摊销	20,329,860.94	19,504,264.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-471,202.36	-272,822.54
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	553,723.46	442,229.22
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-	-
财务费用（收益以“—”号填列）	50,513,131.39	60,587,306.61
投资损失（收益以“—”号填列）	-7,686,563.60	-38,222,745.53
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-7,691,901.02	5,948,375.83
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	8,150,736.53	-165,514,262.69
存货的减少（增加以“—”号填列）	19,326,605.88	141,826,776.39
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,101,632,503.88	-1,363,547,120.00
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	201,585,707.58	481,300,802.12
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-312,949,143.71	-498,643,861.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,461,491,286.64	2,609,554,764.79
减：现金的期初余额	3,141,504,089.01	2,041,118,850.99
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-680,012,802.37	568,435,913.80

八、合并财务报表项目注释 - 续

53. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,461,491,286.64	3,141,504,089.01
其中：库存现金	135,905.32	121,666.89
可随时用于支付的银行存款	2,461,355,381.32	3,141,382,422.12
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	2,461,491,286.64	3,141,504,089.01
四、受限资金	25,642,647.98	25,645,764.04
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	25,642,647.98	25,645,764.04
五、货币资金合计	2,487,133,934.62	3,167,149,853.05

54. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
生育津贴	4,711,900.39	其他收益	4,711,900.39
上海市虹口区投资服务中心绩效奖励	2,910,000.00	其他收益	2,910,000.00
稳岗补贴	1,344,782.11	其他收益	1,344,782.11
水电气补贴	1,260,000.00	其他收益	1,260,000.00
垃圾分类激励补助资金	1,052,506.99	其他收益	1,052,506.99
开发扶持资金	632,000.00	其他收益	632,000.00
福田区投资推广和企业服务中心经营增长支持奖励	450,000.00	其他收益	450,000.00
三亚崖州湾科技城管理局引才奖励	177,296.00	其他收益	177,296.00
济南市历下区红领物业奖励	160,000.00	其他收益	160,000.00
一次性留工培训补助	156,000.00	其他收益	156,000.00
福田区老旧小区“文明美好家园”创建行动奖励金	150,000.00	其他收益	150,000.00
节能环保中心补助资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
其他小额补助	2,140,864.14	其他收益	2,140,864.14
合计	15,245,349.63		15,245,349.63

八、合并财务报表项目注释 - 续

55. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			20,387,704.40
其中：美元	-	-	-
欧元	-	-	-
港币	22,148,511.03	0.9205	20,387,704.40
其他应收款			4,378,544.41
其中：港币	4,756,702.24	0.9205	4,378,544.41
应收账款			-
其中：美元	-	-	-
欧元	-	-	-
港币	-	-	-
应付账款			2,795,314.13
其中：港币	3,036,734.52	0.9205	2,795,314.13
应付职工薪酬			6,484,603.35
其中：港币	7,044,653.29	0.9205	6,484,603.35
其他应付款			2,428,142.02
其中：港币	2,637,851.19	0.9205	2,428,142.02
长期借款			-
其中：美元	-	-	-
欧元	-	-	-
港币	-	-	-

九、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设成立的子公司

公司名称	持股比例 (%)	投资成本
招商到家汇科技(福建)有限公司	100.00	尚未注资
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	40.00	尚未注资

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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100	-	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	持有物业出租及经营	100	-	投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	100	-	投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	持有物业出租及经营	51	-	投资设立
招商商业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	商业运营	100	-	投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	餐饮服务	51	-	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	持有物业出租及经营	100	-	同一控制下企业合并
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	-	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	-	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业管理	-	100	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	100	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	70	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	楼宇工程及设备运维	-	100	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	安保服务	-	74.4	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	物业设备销售及运维服务	-	100	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	-	100	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100	投资设立
济南东成中航物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	-	51	投资设立
招商积余数字科技(深圳)有限公司	深圳	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务	-	100	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业管理	-	100	同一控制下企业合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	51	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	-	51	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51	-	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	-	60	投资设立

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	持有物业出租及经营	100	-	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	持有物业出租及经营	100	-	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	持有物业出租及经营	85	-	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	智慧停车管理	100	-	投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	持有物业出租及经营	100	-	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	51	-	非同一控制下企业合并
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	60	-	投资设立
招商物业	深圳	深圳	物业管理	100	-	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	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	非同一控制下企业合并
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100	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	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(注1)	南京	南京	物业管理	-	49	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	-	100	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	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	非同一控制下企业合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	物业管理	-	100	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	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	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	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	非同一控制下企业合并
招商积余综合设施运营服务(深圳)有限公司	东莞	东莞	物业管理、清洁服务、园林绿化工程设计	-	100	非同一控制下企业合并
招商积余(漳州)物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	-	100	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	投资设立
厦门招港鹭和物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	60	投资设立
宁波招商物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理	-	100	投资设立

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十、在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波招鄞商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营	-	80	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	资产收购
深圳招华物业管理有限公司(注1)	深圳	深圳	物业管理	-	50	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	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	-	投资设立
上海航空工业集团物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100	-	非同一控制下企业合并
徐州淮盛商业运营管理有限公司	徐州	徐州	商业运营	-	65	投资设立
新中物业管理(中国)有限公司	北京	北京	物业管理	67	-	非同一控制下企业合并
广州国际金融大厦	广州	广州	持有物业出租及经营	-	100	非同一控制下企业合并
中苑出租汽车有限公司	北京	北京	道路运输	-	100	非同一控制下企业合并
上海浦中实业发展有限公司	上海	上海	商业运营	-	100	非同一控制下企业合并
上海中慧物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100	非同一控制下企业合并
上海融谷软件有限公司	上海	上海	软件和信息技术服务	-	100	非同一控制下企业合并
深圳市汇勤物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	65	-	非同一控制下企业合并
上海汇勤物业发展有限公司	上海	上海	物业管理	-	100	非同一控制下企业合并
招商积余南航(广州)物业服务服务有限公司	广州	广州	物业管理	95	-	非同一控制下企业合并
招商到家汇科技(福建)有限公司	漳州	漳州	社区商业及企业集采	-	100	投资设立
深圳市招商积余城市综合服务有限公司(注1)	深汕特别合作区	深汕特别合作区	物业管理	40	-	投资设立

注1: 本公司间接持有该等公司50%或低于50%股权, 根据该等公司章程及相关合作协议约定, 本集团拥有对该等公司的控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

十、在其他主体中的权益 - 续

2.在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	24,234,833.50	21,400,940.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,433,892.57	1,087,214.39
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,433,892.57	1,087,214.39
联营企业:		
投资账面价值合计	54,959,033.32	46,256,362.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	6,252,671.03	3,706,586.29
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	6,252,671.03	3,706,586.29

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的 损失
烟台招孚商业管理有限公司	1,183,597.05	-491,511.46	692,085.59

十一、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、租赁负债、其他非流动负债与财务担保合同等。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。

十一、金融工具风险管理 - 续

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2023年6月30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。本期末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为594,900,000.00元（期初：849,500,000.00元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

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

项目	利率变动	本期		上期	
		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	-2,230,875.00	-2,230,875.00	-6,607,500.00	-6,607,500.00
浮动利率借款	下浮50个基点	2,230,875.00	2,230,875.00	6,607,500.00	6,607,500.00

十一、金融工具风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险

2023年6月30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)与财务担保合同等。于资产负债表日, 本集团金融资产的账面价值与对外提供的财务担保合同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。

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。本期末, 本集团尚未使用的银行借款额度为2,500,000,000.00元(上年末: 2,850,000,000.00元), 其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为100,000,000.00元(上年末: 100,000,000.00元)。

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 - 续

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
应付账款	1,942,848,737.52	-	-	1,942,848,737.52
应付股利	49,156,983.14	-	-	49,156,983.14
其他应付款	1,807,037,090.81	-	-	1,807,037,090.81
一年内到期的非流动负债	1,646,051,741.26	-	-	1,646,051,741.26
其他流动负债	5,667,000.00	-	-	5,667,000.00
长期借款	16,509,700.00	584,490,641.36	-	601,000,341.36
租赁负债	-	56,813,714.64	4,972,437.38	61,786,152.02
长期应付款	-	28,403,317.29	35,807,685.45	64,211,002.74
其他非流动负债	-	6,655,000.00	-	6,655,000.00

十二、公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
持续的公允价值计量:				
(一) 以公允价值计量且变动 计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
(二) 投资性房地产	-	-	5,609,570,500.00	5,609,570,500.00
1. 出租的建筑物	-	-	5,609,570,500.00	5,609,570,500.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	5,609,570,500.00	5,609,570,500.00

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

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。

十二、公允价值 - 续

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	773,909.8182	47.45	51.16 (注)

注：招商局蛇口工业区控股股份有限公司直接持有本公司 47.45% 的股权，通过其全资子公司深圳招商房地产有限公司间接持有本公司 3.71% 股权，为本公司控股股东。

本公司最终控制方是招商局集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注十、1。

3. 本公司合营和联营企业情况

本期与本集团发生关联方交易，或上期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
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
山东省机场管理集团中航物业有限公司	合营企业
烟台招商财金物业服务服务有限公司	合营企业
四川遂航智达物业服务服务有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
青岛青港中航产业运营服务有限公司	联营企业
山东铁航物业管理有限公司	联营企业
烟台蓝天中航城市服务有限公司	联营企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4.本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
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
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
南京悦盛房地产开发有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4.本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局金融集团有限公司	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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
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
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
南京招荣房地产开发有限公司	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
杭州瑞盛智慧科技有限公司	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
中国外运长航集团有限公司	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
中国外运物流发展有限公司	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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
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
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
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
西安招麟房地产有限公司	受同一方控制
裕元企业有限公司	受同一方控制
辽宁港口集团有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	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
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责任公司	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
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
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
招商局检测认证(重庆)有限公司	受同一方控制
招商局检测技术控股有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口新泰置业有限公司	受同一方控制
湖北招阳置业有限公司	受同一方控制
哈尔滨招源房地产开发有限公司	受同一方控制
河北雄安招元产业发展有限公司	受同一方控制
招商(东莞)投资发展有限公司	受同一方控制
大连港客运总公司	受同一方控制
大连集装箱码头有限公司	受同一方控制
苏州湖悦房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局太平湾开发投资有限公司	受同一方控制
东莞中外运供应链管理有限公司	受同一方控制
招商局国际科技有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
深圳海涛酒店有限公司	受同一方控制
大连港北岸投资开发有限公司	受同一方控制
中外运物流南昌有限公司	受同一方控制
中外运久凌储运有限公司	受同一方控制
招商局共享服务有限公司	受同一方控制
西安招兴永盛房地产有限公司	受同一方控制
大连港北岸集装箱码头有限公司	受同一方控制
合肥卓盛房地产开发有限公司	受同一方控制
大连港北岸汽车码头有限公司	受同一方控制
中外运集装箱运输有限公司	受同一方控制
招商局资本管理(北京)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
广州新合房地产有限责任公司	受同一方控制
上海盈睿商业运营管理有限公司	受同一方控制
重庆招商启盛房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市花园城置业管理有限公司	受同一方控制
重庆招商致远房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州招荣房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市科大二期置业管理有限公司	受同一方控制
深圳市数码大厦置业管理有限公司	受同一方控制
上海招卓置业有限公司	受同一方控制
苏州劲商房地产开发有限公司	受同一方控制
上海招鸿邮轮科技有限公司	受同一方控制
桐乡市商美装饰装潢工程有限公司	受同一方控制
杭州德信紫丁置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口海口发展有限公司	受同一方控制
沈阳招阳房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局金陵船舶(南京)有限公司	受同一方控制
长航集团武汉青山船厂有限公司	受同一方控制
深圳市招商观颐养老服务有限公司	受同一方控制
上海崇文置业有限公司	受同一方控制
上海招新锦实置业有限公司	受同一方控制
深圳美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
上海招汇置业有限公司	受同一方控制
北京招城房地产开发有限公司	受同一方控制
沈阳招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州合赢房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局国际码头(青岛)有限公司	受同一方控制
招商局维京游轮有限公司	受同一方控制
武汉中建壹品招利置业有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
重庆沪渝高速公路有限公司	受同一方控制
上海江海建设开发有限公司	受同一方控制
重庆渝黔高速公路有限公司	受同一方控制
金华市鸿恩置业有限公司	受同一方控制
扬州恒洋置业有限公司	受同一方控制
杭州南茂房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局邮轮研究院(上海)有限公司	受同一方控制
营口港船货代理有限责任公司	受同一方控制
深圳市中航城投资有限公司(注2)	受同一方控制
深圳招商文化产业有限公司	受同一方控制
明华(蛇口)海员服务公司明华国际会议中心	受同一方控制
赣州中航九方商业有限公司(注2)	受同一方控制
招商局金融控股有限公司	受同一方控制
昆山市中航地产有限公司(注2)	受同一方控制
南京江洲盛瑞置业有限公司	受同一方控制
南京玄盛房地产开发有限公司	受同一方控制
西安招阳房地产有限公司	受同一方控制
西安招广房地产有限公司	受同一方控制
苏州招华房地产开发有限公司	受同一方控制
南通招润置业有限公司	受同一方控制
上海招玖置业有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	受同一方控制
苏州晟铭房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口海滨置业有限公司	受同一方控制
杭州德信春望置业有限公司	受同一方控制
盐城师山招海置业有限公司	受同一方控制
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	受同一方控制
南京招平置盛商业管理有限公司	受同一方控制
招商蛇口三亚发展有限公司	受同一方控制
扬州威盛置业有限公司	受同一方控制
南京耀盛房地产开发有限公司	受同一方控制
西安招荣房地产有限公司	受同一方控制
河南鸣谦置业有限公司	受同一方控制
合肥君盛房地产开发有限公司	受同一方控制
天津招正房地产开发有限公司	受同一方控制
漳州依山海房地产有限公司	受同一方控制
南京劲盛房地产开发有限公司	受同一方控制
海口招商雍江湾置业有限公司	受同一方控制
长沙招麓房地产有限公司	受同一方控制
合肥璟盛房地产开发有限公司	受同一方控制
中外运物流湖南有限公司	受同一方控制

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
合肥卓灿房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局健康产业发展(苏州)有限公司	受同一方控制
宁波鄞家置业有限公司	受同一方控制
沈阳招义房地产开发有限公司	受同一方控制
长沙招新房地产有限公司	受同一方控制
沈阳招泰房地产开发有限公司	受同一方控制
广州招赢房地产有限责任公司	受同一方控制
南京铁盛商业管理有限公司	受同一方控制
无锡招银房地产开发有限公司	受同一方控制
云南盛商康健医疗企业管理有限公司	受同一方控制
深圳市万维大厦管理有限公司	受同一方控制
长沙招阳房地产有限公司	受同一方控制
上海招科置业有限公司	受同一方控制
广州市品诚房地产开发有限公司	受同一方控制
商驰实业(深圳)有限公司	受同一方控制
北京华商大厦有限公司	受同一方控制
东莞市恒安房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	受同一方控制
青岛招商熠华置业有限公司	受同一方控制
厦门市雍景湾房地产有限公司	受同一方控制
河南郑欧丝路建设发展有限公司	受同一方控制
珠海雍景华越房地产有限公司	受同一方控制
招商基金管理有限公司	受同一方控制
天津合发房地产开发有限公司	受同一方控制
上海孚金置业有限公司	受同一方控制
东莞市招美房地产开发有限公司	受同一方控制
招银金融租赁有限公司	受同一方控制
广州诚品置业有限公司	受同一方控制
上海光盛房地产开发有限公司	受同一方控制
招商信诺人寿保险有限公司	受同一方控制
招银国际金融控股有限公司	受同一方控制
上海浦隽房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	同一控制方之合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	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
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
西咸新区文茂房地产有限公司	同一控制方之联营企业
广州市番禺创新科技园有限公司	同一控制方之联营企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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
深圳招商华侨城投资有限公司	同一控制方之联营企业
招商新零售(深圳)有限公司	同一控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
招商局资本投资有限责任公司	最终控制方之合营企业
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方(注1, 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
中航国际实业控股有限公司	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
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

4.本公司的其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
中国航空技术北京有限公司	其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	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
北京千秋营宸房地产开发有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达精密科技有限公司	其他关联方
中航金网(北京)电子商务有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
中航御铭(安阳)科技有限公司	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
北京航空工业离退休老干部协会	其他关联方
陕西航华投资管理有限公司	其他关联方
深圳市深南电路有限公司	其他关联方
中航国际新能源发展有限公司	其他关联方
赣州中航房地产发展有限公司	其他关联方
岳阳市达美思贸易有限公司	其他关联方
深圳世纪汇商场有限公司	其他关联方
中国航空工业供销中南有限公司	其他关联方
深圳中航城发展有限公司	其他关联方
成都飞机工业(集团)有限责任公司	其他关联方
大陆发动机(北京)有限责任公司	其他关联方
九江中航城地产开发有限公司	其他关联方
中航国际租赁有限公司	其他关联方
飞亚达精密科技股份有限公司	其他关联方

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
东莞弘璟实业投资有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市商安置业有限公司	受同一方控制
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
苏州前山商业管理有限公司	受同一方控制
东莞弘璟实业投资有限公司	同一控制方之联营企业
东莞市润合房地产有限公司	同一控制方之合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	同一控制方之合营企业
苏州华恒商用置业有限公司	同一控制方之联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
常州牡丹招商置业有限公司	同一控制方之联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
济南安齐房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
福州中欣投资有限公司	同一控制方之合营企业

注 1：其他关联方系对本公司具有重大影响的少数股东中国航空技术国际控股有限公司及其附属公司。

注 2：本公司本期度向招商局蛇口工业区控股股份有限公司之子公司出售了对该公司的股权，因此，本集团与该公司在处置日之后为受同一方控制的关联关系。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况

本集团本期与上述关联方发生的交易所采用的价格根据双方签署的协议确定。

(1) 关联采购与销售情况

1) 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉招平润丰房地产开发有限公司	购买商品	7,371,743.12	-
成都招商博时房地产开发有限公司	购买商品	3,253,763.08	4,018,277.82
广州依云房地产有限公司	购买商品	2,733,333.33	-
广东国际大厦实业有限公司	购买商品	1,161,242.70	1,161,242.70
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品	1,134,750.02	1,792,911.47
招商蛇口数字城市科技有限公司	购买商品	297,755.15	-
明华(蛇口)海员服务公司明华国际会议中心	购买商品	26,830.00	-
招商局通商融资租赁有限公司	购买商品	-	8,689,356.61
深圳招商网络有限公司	购买商品	-	895,683.67
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	-	290,417.36
天虹数科商业股份有限公司	购买商品	80,035.28	115,433.31
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品	-	139,975.19
购买商品合计		16,059,452.68	17,103,298.13
招商证券股份有限公司	接受劳务	-	9,097,900.00
蛇口电视台	接受劳务	1,725,207.03	-
招商局金融科技有限公司	接受劳务	1,061,320.75	-
明华(蛇口)海员服务公司明华国际会议中心	接受劳务	1,709,685.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	接受劳务	694,261.61	-
赣州中航九方商业有限公司	接受劳务	273,656.82	-
重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	接受劳务	235,245.64	224,922.96
佳临兴业有限公司	接受劳务	95,364.00	-
招商银行股份有限公司	接受劳务	64,350.00	-
深圳招商网络有限公司	接受劳务	17,385.32	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	接受劳务	15,094.34	-
天虹数科商业股份有限公司	接受劳务	41,428.70	-
接受劳务合计		5,932,999.21	9,322,822.96

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 关联采购与销售情况 - 续

2) 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	销售商品	15,664,203.67	-
中国外运股份有限公司	销售商品	11,144,095.32	-
招商证券股份有限公司	销售商品	9,761,431.43	-
辽宁港口集团有限公司	销售商品	7,620,626.08	-
招商局工业集团有限公司	销售商品	4,663,341.05	-
招商局能源运输股份有限公司	销售商品	3,054,072.12	-
招商局港口集团股份有限公司	销售商品	3,014,292.48	-
中国长江航运集团有限公司	销售商品	1,287,856.09	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司	销售商品	1,140,444.49	-
招商局公路网络科技控股股份有限公司	销售商品	698,835.92	-
中国外运长航集团有限公司	销售商品	569,465.51	-
招商局海通贸易有限公司	销售商品	511,649.71	-
招商局检测认证控股有限公司	销售商品	456,002.07	-
招商局集团有限公司	销售商品	313,475.40	-
招商局金融控股有限公司	销售商品	150,406.10	-
赣州市天虹百货实业有限公司	销售商品	139,975.19	-
招商局集团财务有限公司	销售商品	120,061.00	-
招商局通商融资租赁有限公司	销售商品	115,676.78	-
天虹数科商业股份有限公司	销售商品	115,433.31	-
招商局健康产业控股有限公司	销售商品	57,980.41	-
招商局漳州开发区有限公司	销售商品	39,964.35	-
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	销售商品	30,151.52	-
招商局仁和人寿保险股份有限公司	销售商品	26,821.45	-
招商局投资发展有限公司	销售商品	9,268.99	-
招商蛇口及下属企业	销售商品	-	39,141,643.30
招商局集团及下属企业	销售商品	-	20,282,940.84
销售商品合计		60,705,530.44	59,424,584.14

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
招商银行股份有限公司	物业管理业务	104,329,099.36	9,503,159.34
招商证券股份有限公司	物业管理业务	18,347,411.60	21,751,764.62
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	17,227,773.27	3,450,988.82
招商局集团(香港)有限公司	物业管理业务	14,390,012.29	13,488,803.14
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	12,418,106.13	3,217,684.74
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	10,358,077.75	5,267,764.67
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	9,308,244.51	4,586,871.07
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	8,317,431.58	7,268,626.03
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	物业管理业务	8,163,912.04	175,996.96
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理业务	7,923,752.64	1,832,573.38
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	7,291,712.05	4,942,898.64
南通招通置业有限公司	物业管理业务	7,194,242.30	4,751,251.63
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	7,147,293.95	8,611,980.50
常熟市琴安房地产开发有限公司	物业管理业务	7,132,981.43	2,887,245.12
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	6,616,661.87	3,493,996.64
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	6,044,014.88	143,402.55
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	5,902,476.15	3,436,954.65
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	5,361,298.50	2,314,018.86
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	5,149,136.60	2,130,878.31
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	5,075,569.75	2,117,747.42
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	4,953,897.65	2,876,652.59
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	4,934,844.87	3,531,552.05
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	4,832,282.67	10,379,997.69
南京玄盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,586,806.42	2,330,444.83
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	4,461,031.15	4,573,648.83
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	4,435,290.60	1,593,079.69
西安招荣房地产有限公司	物业管理业务	4,381,853.53	-
西安招平房地产有限公司	物业管理业务	4,371,371.17	3,604,623.19
广州新合房地产有限责任公司	物业管理业务	4,194,756.47	-
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	4,183,091.85	4,027,126.24
南京耀盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,135,609.00	-
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	3,925,465.09	2,411,508.79
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	3,864,388.90	256,715.89
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	3,842,236.62	3,018,918.68
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务	3,820,014.19	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	3,782,444.74	-
招商三亚深海科技城开发有限公司	物业管理业务	3,701,303.03	-
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	3,604,672.88	4,049,273.59
上海翰沣置业有限公司	物业管理业务	3,582,249.60	-
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	3,515,777.40	1,895,498.75
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	3,506,358.62	5,591,766.85
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	3,496,005.50	2,939,672.45
招商蛇口三亚发展有限公司	物业管理业务	3,456,419.10	-
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	3,450,016.24	4,488,668.33
河北雄安招元产业发展有限公司	物业管理业务	3,441,416.43	943,396.23
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	3,373,580.58	4,585,193.06
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	3,155,261.40	3,621,206.32
西安招麟房地产有限公司	物业管理业务	3,133,913.36	-
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	3,083,855.25	1,858,582.54
南京招平置盛商业管理有限公司	物业管理业务	3,076,491.62	-
杭州瑞盛智慧科技有限公司	物业管理业务	3,026,530.05	880,309.65
南京江洲盛瑞置业有限公司	物业管理业务	2,968,888.66	2,612,415.23
深圳市赤湾房地产开发有限公司	物业管理业务	2,951,901.85	338,130.00
招行银行股份有限公司	物业管理业务	2,943,396.24	-
招商局地产(烟台)有限公司	物业管理业务	2,939,757.13	7,822,300.35
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	2,919,461.24	1,800,882.55
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	2,849,794.06	7,571,778.31
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	2,837,699.27	6,506,664.84
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	2,828,765.17	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	物业管理业务	2,702,385.09	1,562,150.95
招商局蛇口工业区控股股份有限公司河北雄安分公司	物业管理业务	2,693,708.47	3,010,018.84
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理业务	2,635,388.42	-
南京智盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,606,177.24	71,029.73
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	2,550,745.37	2,592,564.58
漳州翼商房地产开发有限公司	物业管理业务	2,518,026.31	423,120.73
武汉招城置业有限公司	物业管理业务	2,500,813.75	699,401.17
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	2,487,990.68	4,219,868.58
无锡溪胜房地产开发有限公司	物业管理业务	2,473,792.09	1,354,388.95
苏州前山商业管理有限公司	物业管理业务	2,462,803.33	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	2,442,357.87	13,192,463.80

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	2,390,631.93	1,046,363.93
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	物业管理业务	2,371,784.84	2,584,959.51
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	2,320,451.45	2,892,770.70
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	2,310,167.10	130,631.53
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	2,278,727.11	1,942,921.68
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	2,270,233.47	2,054,866.08
南京创马投资发展有限公司	物业管理业务	2,253,408.71	2,333,529.45
中合才华(大连)置业有限公司	物业管理业务	2,251,332.52	890,340.12
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	2,184,448.76	953,275.15
温州市光悦房地产开发有限公司	物业管理业务	2,162,920.16	-
西安招华永盛房地产有限公司	物业管理业务	2,160,245.36	41,452.58
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	2,147,096.70	2,399,856.04
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	2,138,074.61	3,055,163.93
成都招商简新房地产开发有限公司	物业管理业务	2,133,952.37	568,505.88
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务	2,111,965.56	-
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	2,076,356.58	2,533,120.87
苏州华恒商用置业有限公司	物业管理业务	2,022,815.68	-
长沙招新房地产有限公司	物业管理业务	1,992,553.14	-
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	1,979,300.15	4,470,310.08
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	1,976,886.85	3,707,810.29
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	1,955,552.07	2,350,284.55
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	1,931,296.74	4,867,111.34
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	物业管理业务	1,916,592.93	1,239,953.45
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	1,882,512.80	623,122.24
杭州潮悦房地产开发有限公司	物业管理业务	1,877,282.79	241,096.97
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	物业管理业务	1,866,733.12	610,231.29
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	1,850,656.59	4,497,569.21
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理业务	1,849,591.51	1,428,114.91
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	1,800,708.83	1,288,502.61
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	1,797,314.05	1,005,315.44
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,761,432.24	921,801.71
合肥璟盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,751,355.29	-
招商港务(深圳)有限公司	物业管理业务	1,751,011.54	2,621,413.41
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	1,689,202.84	2,907,383.11
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	1,663,019.05	498,435.72

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	1,661,862.39	5,447,869.89
扬州威盛置业有限公司	物业管理业务	1,656,404.06	444,503.09
上海招科置业有限公司	物业管理业务	1,638,487.67	-
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	1,630,396.26	1,443,705.11
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	1,621,676.27	1,524,519.51
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	1,619,310.28	4,348,562.29
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	1,601,575.69	4,007,916.24
宁波招商高新置业有限公司商业管理分公司	物业管理业务	1,576,964.92	1,335,949.44
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	1,566,097.32	523,584.91
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理业务	1,516,466.40	-
中外运物流(天津)有限公司	物业管理业务	1,514,224.56	1,202,403.53
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	1,505,708.88	945,777.04
中国外运海南有限公司	物业管理业务	1,496,871.72	466,293.50
合肥君盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,474,132.04	-
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	1,473,838.54	903,732.27
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,467,665.83	3,041,549.67
天津招正房地产开发有限公司	物业管理业务	1,445,970.75	284,892.94
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	1,434,407.32	427,920.13
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	1,421,114.21	3,491,826.94
天骄(广州)房地产开发有限公司	物业管理业务	1,407,682.75	748,634.99
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	1,403,113.29	1,684,175.34
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	1,390,713.05	5,671,942.79
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,365,677.97	3,358,349.33
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	1,361,363.23	1,757,470.79
西安招阳房地产有限公司	物业管理业务	1,344,358.78	-
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	1,327,980.33	493,718.26
深圳市招商前海湾置业有限公司	物业管理业务	1,309,197.64	-
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	1,306,646.58	8,598,480.94
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	1,269,501.79	8,703,578.38
招商局地产(常州)有限公司	物业管理业务	1,245,480.82	2,555,345.58
上海招玖置业有限公司	物业管理业务	1,214,051.27	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	物业管理业务	1,192,409.62	-
南京招瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	1,180,403.48	-
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	1,168,449.30	8,302,474.57
广州市悦商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,159,819.06	1,781,132.85

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
无锡招银房地产开发有限公司	物业管理业务	1,156,201.64	56,888.21
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	1,152,437.19	547,342.09
盐城师山招海置业有限公司	物业管理业务	1,146,042.69	673,794.29
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,142,966.45	894,158.57
西安招商嘉时房地产有限公司	物业管理业务	1,140,964.97	2,638,752.31
长沙招麓房地产有限公司	物业管理业务	1,139,962.61	-
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	1,113,245.06	1,631,509.56
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	1,076,656.57	2,198,413.23
招商局地产(南京)有限公司	物业管理业务	1,035,122.97	829,414.30
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	1,011,471.60	860,916.50
沈阳招义房地产开发有限公司	物业管理业务	1,002,611.69	-
福州中欣投资有限公司	物业管理业务	1,000,547.45	-
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	986,626.53	155,963.55
佛山招商房地产有限公司	物业管理业务	980,025.55	236,388.83
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	972,532.31	1,998,842.05
漳州依山海房地产有限公司	物业管理业务	972,153.20	15,754.72
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	964,599.69	503,345.64
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	954,906.06	160,248.24
哈尔滨招源房地产开发有限公司	物业管理业务	945,198.76	-
长沙招尚房地产有限公司	物业管理业务	935,117.54	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	925,016.35	4,451,163.98
招商(三亚)深海装备产业园有限公司	物业管理业务	910,724.25	353,806.19
招商局地产(北京)有限公司	物业管理业务	894,419.54	256,428.11
合肥盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	889,239.82	-
上海招虹置业有限公司	物业管理业务	866,824.41	-
招商局港口集团股份有限公司	物业管理业务	827,463.94	397,791.38
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	815,006.59	2,239,373.87
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	787,682.91	1,509,848.08
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	776,404.68	790,015.57
大连集装箱码头有限公司	物业管理业务	773,225.10	726,675.81
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	759,570.03	612,588.68
上海江海建设开发有限公司	物业管理业务	754,566.48	-
西安招兴永盛房地产有限公司	物业管理业务	751,223.67	-
杭州商裕房地产开发有限公司	物业管理业务	736,358.50	758,324.38
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	物业管理业务	729,392.33	293,577.98

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
合肥卓盛房地产开发有限公司	物业管理业务	713,747.65	115,094.34
合肥朗盛房地产开发有限公司	物业管理业务	706,963.84	-
合肥德瀚产业园发展有限公司	物业管理业务	706,493.13	530,444.97
徐州招盛置业有限公司	物业管理业务	692,897.16	1,259,863.73
南宁招商汇泽房地产有限公司	物业管理业务	685,358.69	1,169,967.39
扬州荃晟置业有限公司	物业管理业务	679,605.24	696,011.76
中外运物流(云南)有限公司	物业管理业务	666,015.60	262,359.99
河南惠新房地产开发有限公司	物业管理业务	647,972.57	-
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	644,067.86	5,671,600.64
深圳市桃花源置业有限公司	物业管理业务	624,191.00	176,551.89
宿迁市东宇置业有限公司	物业管理业务	615,204.10	948,652.61
惠州招启置业有限公司	物业管理业务	589,554.14	-
北京华商大厦有限公司	物业管理业务	587,517.77	-
招商局地产(南京)有限公司栖霞分公司	物业管理业务	584,264.22	468,151.95
招商局能源运输股份有限公司	物业管理业务	579,671.06	-
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	577,470.74	1,794,133.62
招商局港口控股有限公司	物业管理业务	562,983.14	534,859.74
深圳妈港仓码有限公司	物业管理业务	558,805.60	96,175.88
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理业务	551,915.10	470,848.33
福建招商云谷开发有限公司	物业管理业务	548,951.50	486,852.08
济南盛华置业有限公司	物业管理业务	542,319.68	3,900,023.08
长春招华房地产开发有限公司	物业管理业务	534,547.79	531,024.60
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务	528,386.94	-
大连港客运总公司	物业管理业务	528,301.89	377,358.49
商驰实业(深圳)有限公司	物业管理业务	526,838.29	-
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	526,071.00	434,876.93
苏州招荣房地产开发有限公司	物业管理业务	520,154.87	-
中国交通进出口有限公司深圳分公司	物业管理业务	519,862.20	-
深圳海星港口发展有限公司	物业管理业务	514,881.58	64,072.37
深圳市君尚百货有限公司	物业管理业务	514,764.39	-
重庆招商意库商业管理有限公司	物业管理业务	511,605.91	-
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	506,042.83	2,769,687.75
南通招海置业有限公司	物业管理业务	505,950.60	2,549,322.15
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	498,263.23	2,752,640.55
东莞招商启越房地产开发有限公司	物业管理业务	497,843.96	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	物业管理业务	496,626.86	817,469.67
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	494,201.19	2,373,622.92
东莞弘璟实业投资有限公司	物业管理业务	493,274.72	-
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	488,416.38	-
中外运物流湖南有限公司	物业管理业务	486,198.11	-
成都招蓉房地产开发有限公司	物业管理业务	483,475.42	-
合肥中外运物流发展有限公司	物业管理业务	475,732.02	455,929.06
招银网络科技(杭州)有限公司	物业管理业务	472,578.22	-
中外运物流广西有限公司	物业管理业务	472,215.94	431,603.76
招商局地产(日照)有限公司	物业管理业务	464,021.01	3,011,628.96
招商建设工程管理有限公司	物业管理业务	463,105.30	321,643.98
中国外运福建有限公司	物业管理业务	462,420.11	53,184.12
宁波明湖置业有限公司	物业管理业务	452,000.00	1,369,756.52
招商局能源运输(香港)有限公司	物业管理业务	450,065.10	492,729.81
招商局太平湾开发投资有限公司	物业管理业务	446,733.68	-
赣州中航九方商业有限公司	物业管理业务	442,349.18	-
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	434,817.76	3,252,014.12
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务	431,554.83	-
广州保穗置业有限公司	物业管理业务	429,889.28	-
深圳妈湾港航有限公司	物业管理业务	412,381.92	396,305.78
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	407,531.18	1,476,221.42
重庆沪渝高速公路有限公司	物业管理业务	405,537.50	-
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	401,626.71	1,213,898.78
西安招广房地产有限公司	物业管理业务	389,616.55	-
招商局漳州开发区供电有限公司	物业管理业务	384,765.73	360,311.79
深圳赤湾港集装箱有限公司	物业管理业务	378,405.81	64,072.37
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	物业管理业务	363,352.22	877,358.49
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	361,904.80	454,999.98
河南天地新居置业有限公司	物业管理业务	354,448.44	225,708.61
苏州招华房地产开发有限公司	物业管理业务	336,457.04	-
中外运久凌储运有限公司天津分公司	物业管理业务	332,923.54	168,467.93
大连招顺房地产有限公司	物业管理业务	328,869.33	156,745.92
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	326,935.93	3,301,060.00
招商局健康产业发展(苏州)有限公司	物业管理业务	325,005.35	234,397.01
南京悦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	324,839.81	294,367.59

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	物业管理业务	322,591.67	1,515,279.03
深圳市招商创业有限公司武汉分公司	物业管理业务	314,124.42	1,084.91
青岛招商熠华置业有限公司	物业管理业务	289,877.02	743,841.24
中国外运物流发展有限公司广州分公司	物业管理业务	283,190.09	-
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	283,123.14	4,147,751.51
招商局地产(杭州)有限公司	物业管理业务	278,393.87	-
招商局投资发展有限公司	物业管理业务	274,000.00	-
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	266,379.62	82,894.30
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	物业管理业务	264,914.17	1,492,017.30
河南鸣谦置业有限公司	物业管理业务	259,819.39	-
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	物业管理业务	253,764.50	514,134.39
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	物业管理业务	247,206.13	298,615.59
扬州恒洋置业有限公司	物业管理业务	234,213.08	-
福州市雍景湾房地产有限公司鼓楼区分公司	物业管理业务	229,913.80	304,197.59
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	物业管理业务	219,904.09	-
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	物业管理业务	218,890.95	208,337.75
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	208,402.40	32,124.53
合肥启盛房地产开发有限公司	物业管理业务	208,028.39	-
中航国际成套设备有限公司	物业管理业务	197,197.53	55,341.94
沈阳招泰房地产开发有限公司	物业管理业务	195,978.90	-
深圳海涛酒店有限公司	物业管理业务	188,781.53	-
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	187,964.67	1,107,415.12
中国外运股份有限公司	物业管理业务	186,702.83	150,792.45
天津招江投资有限公司	物业管理业务	185,464.77	2,268,167.07
大连港城综合开发有限公司	物业管理业务	184,732.16	-
天津津湾房产建设有限公司	物业管理业务	179,462.75	516,164.92
重庆渝黔高速公路有限公司	物业管理业务	178,087.50	-
中外运物流(福建)有限公司	物业管理业务	171,227.42	90,786.18
深圳赤湾港口发展有限公司	物业管理业务	168,117.93	168,257.28
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	164,247.22	2,026,885.14
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	163,991.69	190,057.63
招商局地产(武汉)有限公司	物业管理业务	158,386.37	-
重庆市华驰交通科技有限公司	物业管理业务	157,012.16	152,733.78
重庆长航天一物流有限公司	物业管理业务	145,225.96	127,253.54
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	143,444.90	2,824,610.68

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
合肥卓灿房地产开发有限公司	物业管理业务	140,666.13	-
长航货运有限公司重庆分公司	物业管理业务	131,165.68	115,242.75
桐乡市商美装饰装潢工程有限公司	物业管理业务	129,819.82	-
徐州宁盛置业有限公司	物业管理业务	128,942.34	214,371.36
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务	123,789.46	-
宁波鄞家置业有限公司	物业管理业务	123,009.65	-
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	物业管理业务	121,494.29	-
郑州招商康颂置业有限公司	物业管理业务	119,165.84	1,779,961.87
招商局国际科技有限公司	物业管理业务	118,178.68	173,927.12
厦门外运有限公司	物业管理业务	115,355.16	183,266.36
上海招平房地产开发有限公司	物业管理业务	113,207.55	-
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理业务	109,744.72	18,732.14
招商信诺人寿保险有限公司	物业管理业务	108,166.86	-
南京悦宁房地产开发有限公司	物业管理业务	100,919.62	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	100,401.28	860,208.13
招商局金融集团有限公司	物业管理业务	99,063.77	122,176.80
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	98,679.77	2,217,934.00
杭州元玺置业有限公司	物业管理业务	96,692.92	1,762,549.50
中外运冷链物流(天津)有限公司	物业管理业务	94,767.62	43,517.88
佛山依云上园房地产有限公司	物业管理业务	93,528.89	256,339.75
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理业务	89,984.61	487,208.59
南京丁家庄商贸有限公司	物业管理业务	83,547.52	143,838.53
招商局共享服务有限公司武汉分公司	物业管理业务	78,166.18	172,199.79
大连港北岸投资开发有限公司	物业管理业务	73,113.21	73,113.21
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	72,844.58	50,734.93
盐城市盛通梁置业有限公司	物业管理业务	72,264.96	190,124.46
招商局地产(太仓)有限公司	物业管理业务	67,756.42	232,168.01
重庆外运储运有限公司	物业管理业务	58,023.72	56,344.98
招商局地产(厦门)有限公司	物业管理业务	55,396.31	170,457.45
杭州清雅网络科技有限公司	物业管理业务	55,069.94	208,177.39
招商局生态环保科技有限公司	物业管理业务	51,489.66	88,908.35
合肥招商威盛房地产开发有限公司	物业管理业务	46,592.26	60,949.58
中外运集装箱运输有限公司厦门分公司	物业管理业务	39,908.28	39,719.04
大连港北岸集装箱码头有限公司	物业管理业务	37,735.85	37,735.85
南京招商启盛房地产有限公司	物业管理业务	36,077.21	3,443,516.14

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
中国外运股份有限公司工程设备运输分公司	物业管理业务	28,600.00	85,800.00
大连港北岸汽车码头有限公司	物业管理业务	28,301.89	28,301.89
招商局公路信息技术(重庆)有限公司	物业管理业务	27,184.75	23,168.00
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	物业管理业务	18,263.30	269,894.66
中航技国际储运有限责任公司	物业管理业务	18,244.51	32,310.01
佛山依云房地产有限公司	物业管理业务	17,480.38	5,275.09
北京时尚天虹百货有限公司	物业管理业务	16,310.40	10,183.33
招商局仁和人寿保险股份有限公司	物业管理业务	14,930.92	43,299.18
招商新智科技有限公司	物业管理业务	13,851.85	82,419.90
南京盛通房地产开发有限公司	物业管理业务	12,000.00	3,368,345.48
武汉长江轮船有限公司船舶服务公司	物业管理业务	10,335.45	10,131.37
漳州招商房地产有限公司漳州开发区美仑山庄	物业管理业务	9,933.96	9,404.14
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理业务	3,759.12	1,124,730.15
深圳市南油(集团)有限公司	物业管理业务	1,886.79	3,375,493.83
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	物业管理业务	1,391.51	5,406.18
漳州华商酒店有限公司	物业管理业务	1,192.08	1,589.43
深圳市招华国际会展运营有限公司	物业管理业务	42,670,455.69	58,345,476.62
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	6,244,488.68	6,413,914.90
深圳市蛇口新泰置业有限公司	物业管理业务	-	5,831,722.01
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	4,400,908.49	5,665,021.67
飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	6,658,615.21	5,522,000.06
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	3,858,849.92	4,406,297.37
四川遂航智达物业服务有限公司	物业管理业务	2,851,433.78	-
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	3,865,617.92	4,267,765.09
深圳招商华侨城投资有限公司	物业管理业务	923,851.37	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	物业管理业务	652,388.52	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	物业管理业务	199,528.30	-
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理业务	-	4,114,285.70
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	物业管理业务	2,173,992.83	3,169,275.55
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	2,611,178.31	3,059,720.75
佛山市凯达城投资发展有限公司	物业管理业务	356,611.44	2,281,710.64
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	2,731,097.34	2,183,272.49
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	-	2,138,099.04
南通招润置业有限公司	物业管理业务	1,805,004.66	2,118,978.65
中航国际实业控股有限公司	物业管理业务	254,998.49	-
中国航空技术深圳有限公司	物业管理业务	-	1,929,951.63

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
上海浦隼房地产开发有限公司	物业管理业务	2,911,320.75	1,886,792.40
湖北招阳置业有限公司	物业管理业务	-	1,948,584.11
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	1,627,850.93	1,531,535.02
嘉兴招鑫置业有限公司	物业管理业务	-	1,523,996.25
安徽绿隼置业有限公司	物业管理业务	-	1,518,222.64
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	1,279,640.43	1,424,528.34
招商蛇口数字城市科技有限公司	物业管理业务	-	1,412,157.09
南通招鑫置业有限公司	物业管理业务	-	1,391,934.32
武汉奥明房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,296,472.65
深圳招商江岭城市服务有限公司	物业管理业务	239,109.51	1,257,104.96
深圳市科大置业管理有限公司	物业管理业务	1,428,245.26	1,157,998.31
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理业务	-	1,093,001.16
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	-	1,069,141.60
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	1,019,397.16	980,569.80
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	8,869.80	973,480.31
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	1,033,898.70	937,904.05
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	1,328,860.34	862,767.28
苏州湖悦房地产开发有限公司	物业管理业务	-	829,620.87
宁波浙达置业有限公司	物业管理业务	-	797,430.91
招商蛇口(济南)置业有限公司	物业管理业务	-	702,064.99
广州联洲房地产有限公司	物业管理业务	32,264.15	695,250.04
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	-	617,884.50
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	-	605,371.33
上海虹润置业有限公司	物业管理业务	-	580,013.15
武汉右岸网谷产业园有限公司	物业管理业务	-	545,071.95
广州联森房地产有限公司	物业管理业务	278,604.99	537,038.17
成都招商天府置业投资有限公司	物业管理业务	188,679.24	535,601.51
南京盛泽置业有限公司	物业管理业务	-	529,334.53
宁波江湾房地产开发有限公司	物业管理业务	352,728.96	508,485.27
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	-	466,981.13
常州凯拓房地产开发有限公司	物业管理业务	-	410,375.41
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	物业管理业务	-	392,809.70
常熟市琴康房地产开发有限公司	物业管理业务	-	373,069.39
深圳招商美伦酒店管理有限公司太子宾馆分公司	物业管理业务	-	350,419.09
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	-	328,408.39

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
山东铁航物业管理有限公司	物业管理业务	-	313,548.39
天津中外运建合仓储服务有限公司	物业管理业务	-	258,653.50
大连招莹房地产有限公司	物业管理业务	-	255,654.11
招商蛇口(天津)有限公司	物业管理业务	-	245,955.76
中航国际投资有限公司	物业管理业务	-	242,790.00
武汉招平润丰房地产开发有限公司	物业管理业务	-	220,143.17
武汉长航美湾置业有限公司	物业管理业务	-	192,963.49
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	865,293.25	186,649.75
佛山招商雍华府房地产有限公司	物业管理业务	-	164,172.30
中山冠景置业有限公司	物业管理业务	-	147,387.11
佛山依云观园房地产有限公司	物业管理业务	-	141,693.81
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	251,448.45	119,194.88
山东省机场管理集团中航物业有限公司	物业管理业务	-	114,285.72
太仓招新置业有限公司	物业管理业务	-	101,848.11
重庆中字工程咨询监理有限责任公司	物业管理业务	-	93,429.59
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	8,490.55	90,685.78
昆山市中航地产有限公司	物业管理业务	-	86,308.46
中航国际航空发展有限公司	物业管理业务	-	71,668.14
南宁招商汇城房地产有限公司	物业管理业务	-	70,825.89
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	477,721.16	67,554.50
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	物业管理业务	-	54,481.15
北京广盈房地产开发有限公司	物业管理业务	-	52,001.39
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理业务	-	48,283.49
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理业务	-	39,000.00
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理业务	-	38,906.21
中航金网(北京)电子商务有限公司	物业管理业务	-	37,700.45
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	-	35,889.72
飞亚达销售有限公司	物业管理业务	1,292.41	29,201.92
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理业务	-	24,762.66
汇泰投资有限公司	物业管理业务	32,333.69	24,344.31
南宁招商浩田房地产有限公司	物业管理业务	-	22,793.21
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理业务	-	22,539.54
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	-	21,068.46
东莞招商启达房地产开发有限公司	物业管理业务	232,251.51	18,840.46
深圳上海宾馆	物业管理业务	-	17,354.15

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
云南招商城投房地产有限公司	物业管理业务	-	15,094.34
中国航空技术厦门有限公司	物业管理业务	-	13,123.57
招商海达保险经纪有限公司	物业管理业务	5,541.24	5,626.61
招商蛇口(郑州)置业有限公司	物业管理业务	-	5,365.11
深圳市招融投资控股有限公司	物业管理业务	-	5,081.99
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	1,992,451.15	3,100.43
招商局健康产业(蕪春)有限公司	物业管理业务	-	1,742.35
中国外运物流发展有限公司	物业管理业务	-	1,603.77
重庆万桥交通科技发展有限公司	物业管理业务	-	1,568.49
厘米空间(厦门)创业孵化管理有限公司	物业管理业务	-	193.08
烟台蓝天中航城市服务有限公司	物业管理业务	47,619.05	-
烟台招商财金物业服务服务有限公司	物业管理业务	942,920.05	-
中航国际航空发展有限公司	物业管理业务	1,719.11	-
中航国际新能源发展有限公司	物业管理业务	58,389.25	-
物业管理业务合计		743,097,330.48	622,409,458.17
深圳招商商置投资有限公司	资产管理业务	5,491,377.74	6,679,291.50
汇港实业(深圳)有限公司	资产管理业务	3,291,530.33	1,818,287.87
上海盈睿商业运营管理有限公司	资产管理业务	2,960,377.35	-
招商蛇口十堰置业有限公司	资产管理业务	2,867,836.33	-
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	资产管理业务	2,821,342.80	588,459.96
深圳市招广置业管理有限公司	资产管理业务	2,393,722.38	3,169,347.42
上海招科置业有限公司	资产管理业务	2,292,452.82	-
深圳市商安置业有限公司	资产管理业务	2,169,811.33	-
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	资产管理业务	2,156,202.39	-
成都招商远康房地产开发有限公司	资产管理业务	2,012,436.38	-
成都招商博时房地产开发有限公司	资产管理业务	1,917,451.85	265,898.57
长沙招阳房地产有限公司	资产管理业务	1,528,301.88	-
深圳市科大置业管理有限公司	资产管理业务	1,428,245.26	-
宁波招鄞置业有限公司	资产管理业务	1,360,346.71	-
赣州中航九方商业有限公司	资产管理业务	1,323,871.53	-
深圳市科大二期置业管理有限公司	资产管理业务	1,290,975.79	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	资产管理业务	1,261,732.48	-
深圳市花园城置业管理有限公司	资产管理业务	1,260,320.89	-
深圳市数码大厦置业管理有限公司	资产管理业务	1,175,767.32	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	本期发生额	上期发生额
珠海依云房地产有限公司	资产管理业务	1,056,603.77	-
杭州星日房地产开发有限公司	资产管理业务	1,042,873.13	-
大连招源房地产有限公司	资产管理业务	923,747.05	-
深圳招商新安置业有限公司	资产管理业务	728,475.92	1,344,617.07
湛江招商港城投资有限公司	资产管理业务	367,924.53	1,132,075.44
深圳市招商创业有限公司	资产管理业务	301,424.19	-
武汉招商地产古田置业有限公司	资产管理业务	276,866.72	-
明华(蛇口)海员服务公司明华国际会议中心	资产管理业务	221,310.00	-
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	资产管理业务	213,284.80	-
深圳招商房地产有限公司	资产管理业务	210,497.03	-
成都招商天府置业投资有限公司	资产管理业务	188,679.24	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	资产管理业务	184,254.86	-
徐州淮盛新城建设发展有限公司	资产管理业务	183,317.97	-
南京玄盛房地产开发有限公司	资产管理业务	141,509.43	-
深圳市中航城投资有限公司	资产管理业务	135,200.85	-
武汉奥明房地产开发有限公司	资产管理业务	114,460.52	-
长沙招商尚房地产有限公司	资产管理业务	113,207.54	-
苏州招商融新投资发展有限公司	资产管理业务	31,603.22	37,989.11
常熟招商琴湖投资发展有限公司	资产管理业务	-	63,162.97
其他小额关联方	资产管理业务	9,346.40	-
资产管理业务合计		47,448,690.73	15,099,129.91

(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	本期确认的托管支出/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	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

1) 出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房屋及建筑物	6,228,571.44	6,228,571.74
招商银行股份有限公司	房屋及建筑物	2,688,090.63	1,889,217.03
岳阳格兰云天大酒店有限公司	房屋及建筑物	2,138,094.61	2,138,099.04
岳阳市天虹百货有限公司	房屋及建筑物	3,805,714.26	2,870,544.24
天虹数科商业股份有限公司	房屋及建筑物	7,084,444.28	6,945,547.37
赣州格兰云天国际酒店有限公司	房屋及建筑物	5,013,761.46	5,464,052.86
南昌格兰云天国际酒店有限公司	房屋及建筑物	4,138,095.25	4,138,095.24
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋及建筑物	234,961.06	617,433.03
深圳中航资源有限公司	房屋及建筑物	195,165.72	94,771.44
中航技国际经贸发展有限公司	房屋及建筑物	183,930.86	178,892.52
赣州市天虹百货实业有限公司	房屋及建筑物	-	4,987,995.37
深圳华新金属结构工程有限公司	房屋及建筑物	-	400,000.02
飞亚达销售有限公司	房屋及建筑物	82,828.42	37,800.00
合计		31,793,657.99	35,991,019.90

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三、关联方关系及其交易 - 续

5.关联交易情况 - 续

(3) 关联租赁情况 - 续

2) 承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁支出	上期确认的 租赁支出
深圳市招商公寓发展有限公司	房屋建筑物	7,349,925.71	7,826,421.00
深圳市太子湾商储置业有限公司	房屋建筑物	3,985,119.05	-
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	2,718,070.23	1,364,211.42
招商局(上海)投资有限公司	房屋建筑物	1,872,685.05	-
招商局(上海)投资有限公司	房屋建筑物	1,803,171.80	885,471.27
飞亚达精密科技股份有限公司	房屋建筑物	905,505.12	3,611,519.54
广州招商房地产有限公司	房屋建筑物	563,610.52	-
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	517,080.00	488,374.86
武汉招商地产古田置业有限公司	房屋建筑物	479,527.86	465,561.00
广东国际大厦实业有限公司	房屋建筑物	473,588.07	473,588.07
广州招商房地产有限公司	房屋建筑物	396,594.49	459,156.38
深圳市招商前海湾置业有限公司	房屋建筑物	229,758.00	443,066.82
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	212,406.82	518,358.98
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	168,017.16	161,757.18
杭州瑞盛智慧科技有限公司	房屋建筑物	151,591.50	-
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	109,586.52	-
深圳招商房地产有限公司	房屋建筑物	102,764.27	260,972.20
佳临兴业有限公司	房屋建筑物	95,364.00	89,617.15
成都招商博时房地产开发有限公司	房屋建筑物	91,510.16	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋建筑物	89,302.46	84,892.47
深圳招商房地产有限公司	房屋建筑物	87,349.20	-
深圳上海宾馆	房屋建筑物	78,000.00	78,000.00
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋建筑物	55,488.19	41,616.14
招商局航华科贸中心有限公司	房屋建筑物	-	1,424,778.27
招商港务(深圳)有限公司	房屋建筑物	-	34,289.90
合计		22,536,016.18	18,711,652.65

(4) 关联方利息收入

项目	本期发生额	上期发生额
招商银行股份有限公司	13,700,335.69	6,852,187.45
招商局集团财务有限公司	103,402.31	-
合计	13,803,738.00	6,852,187.45

十三、关联方关系及其交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联方利息支出

项目	本期发生额	上期发生额
招商银行股份有限公司	-	2,196,783.35
招商局集团财务有限公司	1,475,833.33	-
合计	1,475,833.33	2,196,783.35

(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
合计	1,500,000,000.00			

(7) 关联方资金拆借情况

截止本期末, 本集团无关联方资金拆借情况。

(8) 关键管理人员薪酬

本公司本期支付关键管理人员薪酬情况见下表:

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	11,277,847.17	11,949,067.50

(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	本期发生额	上期发生额
珠海依云房地产有限公司	出售股权	-	438,008,815.38
招商局地产(苏州)有限公司	出售股权	-	335,503,590.06
深圳招商房地产有限公司	出售股权	-	4,073,551.09
合计		-	777,585,956.53

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	1,031,991,240.03	-	1,541,801,974.67	-
	招商局集团财务有限公司	5,725,471.34	-	2,718,180.14	-
	合计	1,037,716,711.37	-	1,544,520,154.81	-
应收账款	招商银行股份有限公司	8,046,770.06	8,046.77	3,692,099.19	-
	深圳市招华国际会展运营有限公司	22,877,066.23	29,072.71	21,930,584.44	-
	深圳市招华国际会展发展有限公司	21,234,454.40	-	24,241,582.43	-
	招商证券股份有限公司	14,004,758.85	-	4,562,407.33	-
	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	13,829,991.90	-	13,829,991.90	-
	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	12,311,060.60	-	12,339,108.69	-
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	10,620,588.69	-	2,721,426.94	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	10,195,016.53	10,195.02	-	-
	南宁招商众鑫房地产有限公司	7,767,645.95	-	11,215,714.55	-
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	7,005,389.80	-	5,572,982.05	-
	上海招科置业有限公司	6,949,832.74	-	1,900,000.00	-
	南通招通置业有限公司	6,930,120.95	-	8,225,922.65	-
	常熟市琴安房地产开发有限公司	6,589,908.06	-	1,153,323.50	-
	杭州星日房地产开发有限公司	6,383,352.56	-	8,450,979.24	-
	深圳市太子湾商融置业有限公司	6,363,472.85	-	6,893,199.94	-
	北京招合房地产开发有限公司	6,324,753.11	-	6,368,862.34	-
	广东国际大厦实业有限公司	5,770,307.79	5,760.31	5,266,535.46	5,256.54
	深圳市德瀚投资发展有限公司	5,633,272.42	-	10,204,913.58	-
	天虹数科商业股份有限公司	5,356,002.27	183.64	4,595,709.00	425.36
	招商局(蕲春)投资发展有限公司	5,175,617.69	-	4,218,239.10	-
	北京亚林东房地产开发有限公司	5,157,206.19	-	5,157,206.19	-
	云南盛商房地产开发有限公司	4,904,328.16	-	9,668,475.86	-
	湛江招商港城投资有限公司	4,503,281.02	-	1,806,051.59	-
	上海盈睿商业运营管理有限公司	4,481,759.07	-	6,145,522.51	-
	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	4,406,290.99	-	3,061,462.67	-
	东莞市润合房地产有限公司	4,375,808.62	4,375.80	-	-
	常熟市琴宏房地产开发有限公司	4,332,410.42	-	4,380,323.86	-
	深圳招商房地产有限公司	3,987,451.73	-	6,843,944.45	-
	苏州市招融致新房地产有限公司	3,906,154.47	-	4,371,292.31	-
	招商局地产(重庆)花园城有限公司	3,897,449.91	-	3,897,449.91	-
	常熟招商琴湖投资发展有限公司	3,560,804.63	-	5,006,116.53	-
	深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	-	-	1,500,226.94	-
	中国航空技术国际控股有限公司	3,270,630.39	3,270.63	4,222,947.44	-
	漳州招商房地产有限公司	3,073,563.68	-	936,668.50	-
	佛山招商绿湖房地产有限公司	3,067,110.74	-	2,568,545.02	-
	漳州依山海房地产有限公司	3,054,526.08	-	-	-
	北京经开亦盛房地产开发有限公司	2,938,357.39	-	2,938,357.39	-
	深圳坪山招商房地产有限公司	2,917,862.22	-	2,917,862.22	-
	招商局地产(常州)有限公司	2,900,000.00	-	-	-
	佛山鼎图房地产有限公司	2,877,875.89	2,877.88	-	-
珠海依云房地产有限公司	2,801,765.08	-	-	-	
岳阳市天虹百货有限公司	2,715,824.22	75,851.21	717,209.14	10,621.69	
苏州前山商业管理有限公司	2,710,571.53	-	-	-	
福州市雍景湾房地产有限公司	2,642,389.68	-	2,635,965.85	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	南宁招商汇盈房地产有限公司	2,616,064.92	-	-	-
	深圳招商华侨城投资有限公司	2,560,087.65	2,560.09	1,580,805.23	-
	南京智盛房地产开发有限公司	2,559,674.68	-	-	-
	杭州惠余置业有限公司	2,522,802.35	-	1,261,200.04	-
	西安招阳房地产有限公司	2,510,130.07	-	1,514,789.92	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	2,424,894.64	-	3,256,135.40	-
	南京铁盛商业管理有限公司	2,388,593.59	-	-	-
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,346,058.32	2,346.06	2,810,418.65	-
	长沙雍景房地产有限公司	2,237,098.10	-	-	-
	苏州华恒商用置业有限公司	2,204,869.10	2,204.87	-	-
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,186,590.55	-	-	-
	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	2,177,269.78	-	2,699,184.14	-
	苏州招商融新投资发展有限公司	2,131,351.50	-	1,904,053.60	-
	长春招胜房地产开发有限公司	2,129,996.14	-	-	-
	成都招商房地产有限公司	1,908,751.36	-	-	-
	招商局地产(北京)有限公司	1,873,939.08	-	2,626,183.22	-
	盐城市盛通梁置业有限公司	1,850,610.72	-	1,774,009.86	-
	上海招虹置业有限公司	1,800,796.02	-	5,286,023.99	-
	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	1,797,558.57	1,797.56	-	-
	苏州招华房地产开发有限公司	1,789,196.36	-	1,945,587.10	-
	南昌德瀚商业管理有限公司	1,751,547.15	-	1,333,602.67	-
	东莞招商启越房地产开发有限公司	1,738,706.65	-	-	-
	徐州淮盛新城建设发展有限公司	1,713,142.06	-	2,376,847.85	-
	南通招海置业有限公司	1,685,852.32	-	1,726,652.32	-
	南昌市天虹商场有限公司	1,623,923.39	1,623.92	1,623,923.39	1,623.92
	长沙招阳房地产有限公司	1,620,000.00	-	-	-
	深圳市蛇口海滨置业有限公司	1,610,495.16	-	16,233,221.45	-
	昆明同冠房地产开发有限公司	1,602,604.44	-	1,946,979.35	-
	宁波明湖置业有限公司	1,595,421.95	-	1,116,301.95	-
	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	1,561,850.08	-	1,710,741.15	-
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	1,513,058.64	1,501.87	1,822,247.21	1,822.24
	宁波招鄞置业有限公司	1,441,967.51	-	3,058,657.52	-
	广州新合房地产有限责任公司	1,435,878.09	-	7,822,598.46	7,413.02
	扬州威盛置业有限公司	1,418,540.79	-	-	-
	厦门市臻园房地产有限公司	1,408,945.34	-	1,281,923.22	-
	西安招广房地产有限公司	1,405,605.72	-	1,405,605.72	-
	郑州天地康颂置业有限公司	1,386,231.35	-	1,254,288.20	-
	招商局航华科贸中心有限公司	-	-	1,379,009.45	-
	无锡瑞商房地产开发有限公司	1,357,322.51	-	1,664,298.53	-
	杭州瑞盛智慧科技有限公司	1,286,736.44	-	-	-
中航技易发投资有限公司	1,251,556.24	1,251.56	-	-	
南京招商招盛房地产有限公司	1,245,829.41	-	-	-	
共青城中航文化投资有限公司	1,238,272.00	1,238.27	914,248.00	914.25	
招商蛇口三亚发展有限公司	1,227,306.86	-	-	-	
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	1,218,452.60	-	4,764,645.29	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	重庆沪渝高速公路有限公司	1,216,047.50	-	-	-
	南京招瑞房地产开发有限公司	1,180,403.48	-	-	-
	漳州翼商房地产开发有限公司	1,170,663.33	-	-	-
	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	1,153,583.72	-	1,136,816.57	-
	南京招平置盛商业管理有限公司	1,141,845.70	-	1,300,000.00	-
	重庆招商致远房地产开发有限公司	1,141,606.75	-	-	-
	深圳市太子湾商泰置业有限公司	1,101,041.05	-	5,830,311.14	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	1,086,000.00	1,086.00	-	-
	南宁招商汇天房地产有限公司	1,044,503.66	-	1,294,912.77	-
	合肥启盛房地产开发有限公司	1,014,024.98	1,014.02	-	-
	佛山招商光华房地产有限公司	970,121.76	-	72,177.90	-
	柳州招商汇信房地产有限公司	950,445.34	-	236,102.53	-
	西安招荣房地产有限公司	941,593.96	-	-	-
	深圳招商安业投资发展有限公司	939,811.78	-	1,822,402.38	-
	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	875,895.04	-	-	-
	东莞市恒安房地产开发有限公司	867,301.01	-	-	-
	重庆招商依城房地产开发有限公司	857,865.87	-	980,775.95	-
	西安沃呈房地产开发有限公司	852,205.52	852.21	-	-
	苏州招荣房地产开发有限公司	827,049.67	-	-	-
	江西鼎诚实业投资有限公司	803,284.00	803.28	803,284.00	803.28
	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	788,638.97	-	1,100,653.05	-
	天马微电子股份有限公司	781,161.33	585.46	-	-
	昆明同润房地产开发有限公司	770,849.85	-	2,792,123.00	-
	成都招商远康房地产开发有限公司	760,199.37	-	-	-
	无锡溪胜房地产开发有限公司	758,718.38	-	-	-
	西安招平房地产有限公司	756,340.42	-	-	-
	长沙仁惠房地产有限公司	743,420.16	-	-	-
	长沙懿德房地产有限公司	718,297.71	-	-	-
	飞亚达精密科技股份有限公司	698,455.89	133.17	-	-
	福建招商云谷开发有限公司	694,657.05	-	-	-
	招商局金陵衡船舶(扬州)有限公司	690,849.77	-	-	-
	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	667,844.46	-	-	-
	蛇口集装箱码头有限公司	655,996.83	-	-	-
	徐州淮海金融招商发展有限公司	652,596.05	-	3,781,733.20	-
	惠州招启置业有限公司	642,614.01	-	-	-
	宿迁市东宇置业有限公司	626,061.81	-	200,341.10	-
	中外运物流华南有限公司	600,087.14	-	-	-
	招商局金陵船舶(江苏)有限公司	592,591.10	-	-	-
	南京玄盛房地产开发有限公司	572,768.01	-	1,100,000.00	-
	招商蛇口十堰置业有限公司	568,360.58	-	-	-
	上海翰洋置业有限公司	563,161.83	-	-	-
西安招华永盛房地产有限公司	560,806.94	-	-	-	
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	541,323.28	-	-	-	
东莞弘璟实业投资有限公司	537,669.45	537.67	-	-	
广州招商房地产有限公司	533,240.59	-	10,611,410.30	-	
晋宁金辰房地产开发有限公司	531,545.48	-	1,128,948.35	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	烟台招商局置业有限公司	529,744.81	-	2,331,436.89	-
	西安招兴永盛房地产有限公司	521,414.87	-	-	-
	杭州招盈房地产开发有限公司	494,967.56	-	2,031,123.13	-
	厦门市雍景湾房地产有限公司	477,590.61	-	-	-
	合肥瑞盛房地产开发有限公司	475,291.29	-	4,031,558.46	-
	青岛招商铭华置业有限公司	472,040.74	-	1,033,983.81	-
	南京耀盛房地产开发有限公司	468,414.43	-	1,000,000.00	-
	南京江洲盛瑞置业有限公司	456,976.94	-	1,311,230.17	-
	郑州招商颐城港区置业有限公司	456,113.76	-	418,306.25	-
	浙江润和房产集团有限公司	449,415.49	-	449,415.49	-
	大连招义房地产有限公司	441,346.23	-	1,339,049.63	-
	中航技进出口有限责任公司	414,491.82	414.49	1,176,235.21	-
	招商商置(贵州毕节)投资有限公司	383,969.27	-	84,539.58	-
	深圳市招商文发房地产开发有限公司	319,656.15	-	319,656.15	-
	重庆招商依云房地产有限公司	314,333.36	-	314,333.36	-
	天津招晨房地产开发有限公司	310,846.97	-	1,923,009.91	-
	武汉招平海盈置业有限公司	299,949.89	-	2,829,038.22	-
	武汉招城置业有限公司	299,300.67	-	1,108,005.51	-
	烟台孚旺置业有限公司	295,530.61	-	169,783.09	-
	广州招赢房地产有限责任公司	254,880.92	-	1,455,441.93	-
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	239,695.46	239.70	-	-
	南京悦宁房地产开发有限公司	226,430.59	226.43	-	-
	深圳招商商置投资有限公司	221,553.41	-	2,466,584.08	-
	南京利盛房地产开发有限公司	219,405.23	-	1,836,752.13	-
	中航国际新能源发展有限公司	206,628.54	206.63	-	-
	常州牡丹招商置业有限公司	200,669.63	200.67	-	-
	上海孚金置业有限公司	197,107.13	-	-	-
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	191,123.40	-	263,971.55	-
	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	189,864.38	-	790,611.53	-
	中国航空技术北京有限公司	188,127.11	188.13	-	-
	武汉奥明房地产开发有限公司	187,151.50	-	61,972.21	-
	招商局地产(烟台)有限公司	177,092.99	-	2,811,129.44	-
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	140,992.36	-	140,992.36	-
	大连招顺房地产有限公司	140,562.08	-	140,562.08	-
	深圳市中航城商业发展有限公司	139,470.56	15.48	-	-
	杭州潮悦房地产开发有限公司	132,769.63	-	2,346,205.13	-
	天津招商泰达房地产开发有限公司	118,490.27	-	4,146,565.10	-
	天骄(广州)房地产开发有限公司	113,729.44	-	585,447.85	-
	深圳招商江岭城市服务有限公司	110,000.00	-	3,330,269.00	-
	杭州招商观颐养老服务服务有限公司	98,034.61	-	1,906,097.98	-
武汉招喆汉都置业有限公司	91,747.75	-	1,047,274.95	-	
东莞招商启达房地产开发有限公司	83,405.10	-	83,405.10	-	
广州市悦商房地产开发有限公司	72,386.04	-	612,398.72	-	
南京盛泽置业有限公司	66,383.27	-	66,383.27	-	
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	61,987.23	-	61,987.23	-	
招商蛇口网谷(天津)有限公司	58,373.20	-	786,916.86	-	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	汇港实业(深圳)有限公司	50,525.57	-	1,312,010.31	-
	武汉明捷房地产开发有限公司	49,610.82	-	89,241.85	-
	招商蛇口(济南)置业有限公司	47,689.61	-	84,044.06	-
	杭州南兴房地产开发有限公司	47,033.00	-	936,609.53	-
	襄阳招投房地产有限公司	45,242.32	-	5,677.13	-
	南京招商启盛房地产有限公司	42,369.03	-	275,021.64	-
	招商局地产(苏州)有限公司	19,195.72	-	319,866.46	-
	招商局地产(太仓)有限公司	12,021.03	-	5,591,319.29	-
	重庆招商依港房地产开发有限公司	8,715.34	-	1,317,498.00	-
	武汉招平雍荣置业有限公司	-	-	5,677,145.94	-
	南通招润置业有限公司	-	-	4,132,577.07	-
	上海宝琛置业有限公司	-	-	4,014,717.80	-
	深招富桥(深圳)产业运营有限公司	-	-	2,894,196.57	-
	上海招商宝欣置业有限公司	-	-	2,033,648.22	-
	重庆招商启盛房地产开发有限公司	-	-	1,541,362.69	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	-	-	1,462,561.34	-
	上海光盛房地产开发有限公司	-	-	1,038,702.18	-
	杭州杭盛房地产开发有限公司	-	-	529,550.64	-
	济南盛华置业有限公司	-	-	296,591.33	-
	武汉招瑞置业有限公司	-	-	20,709.20	-
关联方小额应收账款汇总	2,526,170.68	-	46,384,187.29	16,110.88	
合计	403,209,966.76	160,661.50	467,214,297.73	44,991.18	
应收票据	东莞市润合房地产有限公司	3,542,725.70	3,542.73	-	-
	天津招商泰达房地产开发有限公司	1,578,438.18	-	-	-
	天津招晨房地产开发有限公司	945,255.80	-	-	-
	合计	6,066,419.68	3,542.73	-	-
预付款项	济南文旅集团积余城市服务有限公司	500,080.00	-	-	-
	深圳市招商公寓发展有限公司	35,000.00	-	-	-
	中国交通进出口有限公司深圳分公司	31,636.93	-	-	-
	深圳市中航城商业发展有限公司	15,000.00	-	-	-
	招商局重庆交通科研设计院有限公司	6,240.00	-	-	-
	镇江盈盛房地产开发有限公司	-	-	720,000.00	-
	合计	587,956.93	-	720,000.00	-
其他应收款	招商银行股份有限公司	25,900,364.66	25,900.36	29,959,448.00	-
	南通招通置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
	深圳招商商置投资有限公司	2,541,217.73	-	-	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	1,589,420.00	-	1,227,148.00	-
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	1,283,400.00	-	-	-
	武汉招平海盈置业有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	-
	武汉招平润丰房地产开发有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00	-
	南京盛泽置业有限公司	794,500.00	-	-	-
	湛江招商港城投资有限公司	744,087.76	-	-	-
	深圳市招商公寓发展有限公司	648,211.64	-	-	-
	中航技国际经贸发展有限公司	549,700.00	84,166.00	-	-
	广州招商房地产有限公司	431,536.42	-	-	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	飞亚达精密科技股份有限公司	378,222.19	1,714.86	1,395,890.40	22.38
	岳阳市天虹百货有限公司	344,579.05	344.58	1,339,716.00	17,228.95
	招商局(上海)投资有限公司	342,066.00	-	-	-
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	286,647.22	-	-	-
	江西鼎诚实业投资有限公司	281,537.98	281,537.98	-	-
	深圳市招商前海湾置业有限公司	273,918.47	-	-	-
	珠海依云房地产有限公司	259,067.54	-	-	-
	重庆沪渝高速公路有限公司	216,668.81	-	-	-
	中航技进出口有限责任公司	154,266.15	154,266.15	-	-
	重庆招商置地开发有限公司	150,000.00	-	-	-
	共青城中航文化投资有限公司	150,000.00	150.00	-	-
	广东国际大厦实业有限公司	134,833.07	2,696.66	-	-
	成都招商远康房地产开发有限公司	126,653.16	-	1,802,000.00	-
	招商局光明科技园有限公司	119,700.00	-	-	-
	杭州瑞盛智慧科技有限公司	106,456.98	-	-	-
	东莞招商启越房地产开发有限公司	100,000.00	-	-	-
	重庆怡置招商房地产开发有限公司	100,000.00	-	-	-
	招商局地产(日照)有限公司	-	-	2,277,139.30	-
	飞亚达(集团)股份有限公司	-	-	-	-
	关联方小额应收账款汇总	780,833.82	1,169.92	7,349,655.21	241,428.57
合计	46,187,888.65	551,946.51	52,750,996.91	258,679.90	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	汇港实业(深圳)有限公司	12,603,575.66	9,315,560.89
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	9,167,685.44	-
	招商证券股份有限公司	6,655,093.80	8,555,093.82
	深圳市招商创业有限公司	3,692,105.33	-
	深圳招商华侨城投资有限公司	3,684,795.99	-
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,739,867.72	-
	广东国际大厦实业有限公司	2,528,329.56	-
	招商局食品(中国)有限公司	1,635,046.90	3,733,503.92
	广州依云房地产有限公司	1,521,695.64	1,521,695.64
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	1,364,771.28	-
	飞亚达精密科技股份有限公司	916,577.90	-
	山东铁航物业管理服务有限公司	885,677.89	-
	南京招商金城物业管理服务有限公司	815,964.49	-
	烟台蓝天中航城市服务有限公司	790,282.96	-
	招商局金融科技有限公司	750,000.00	-
	中航技易发投资有限公司	438,095.24	-
	山东省机场管理集团中航物业服务有限公司	403,305.76	-
	广西广投智慧服务集团有限公司	359,932.86	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	167,540.19	-
	深圳招商江岭城市服务有限公司	110,428.38	4,960,170.10
	深圳招商网络有限公司	73,222.14	-
	重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	66,683.33	-
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	-
	西咸新区文茂房地产有限公司	7,471.68	-
	深圳市蛇口通讯有限公司	800	-
	关联方小额应付账款汇总	-	4,384,408.60
	合计	51,388,950.14	32,470,432.97
预收账款	招商银行股份有限公司	470,734.29	-
	厦门市臻园房地产有限公司	428,739.58	-
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	91,744.19	-
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	31,659.33	-
	合计	1,022,877.39	-
合同负债	招商银行股份有限公司	9,347,366.92	-
	中航技进出口有限责任公司	3,659,622.65	8,368,585.30
	招商商置(贵州毕节)投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	宁波招鄞置业有限公司	528,301.89	-
	中国外运海南有限公司	365,645.83	365,645.83
	浙江商雅置业有限公司	300,000.00	300,000.00
	宁波招商高新置业有限公司商业管理分公司	283,018.87	-
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	249,829.17	-
	招商新智科技有限公司	37,063.36	-
	郑州招商颐城港区置业有限公司	36,274.50	-
	招商证券股份有限公司	2,085.35	-
	中国航空技术北京有限公司	31.13	575,919.30
	中航技易发投资有限公司	-	5,547,747.71
	关联方小额合同负债汇总	-	481,289.55
合计	15,809,239.67	16,639,187.69	
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	5,803,174.86	3,348,797.93
	招商局地产(南京)有限公司	5,000,000.00	1,093,285.07
	上海招商置业有限公司	4,604,634.00	4,516,039.00
	深圳市招华国际会展发展有限公司	3,186,492.91	3,186,492.91
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	2,136,133.77	-
	宁波招鄞置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	成都招商博时房地产开发有限公司	1,951,504.56	-
	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21
	招商局集团(香港)有限公司	1,668,386.00	-
	中国航空技术国际控股有限公司	1,668,569.56	1,668,569.56
	深圳招商商置投资有限公司	1,646,230.80	-
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	1,448,300.00	1,448,300.00
	广州招商房地产有限公司	1,243,322.58	2,382,908.73
	南通招通置业有限公司	990,000.00	-
	招商蛇口十堰置业有限公司	500,000.00	-
	南通招海置业有限公司	420,000.00	-
	武汉招商地产古田置业有限公司	364,654.05	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳招商华侨城投资有限公司	264,580.08	-
	深圳招商房地产有限公司	261,547.19	-
	杭州星日房地产开发有限公司	218,361.65	-
	招商局邮轮研究院(上海)有限公司	175,674.72	-
	招商局健康产业发展(苏州)有限公司	134,034.16	-
	蛇口电视台	105,732.00	-
	深圳市招商创业有限公司	101,090.43	1,333,782.54
	长沙市天虹百货有限公司	-	1,339,716.00
	成都招商远康房地产开发有限公司	-	1,134,777.05
	佛山依云房地产有限公司	-	1,071,626.95
	关联方小额其他应付款汇总	953,734.93	7,903,479.00
	合计	38,642,366.46	34,223,982.95
	一年内到期的非流动负债	招商局(上海)投资有限公司	3,443,910.08
深圳招商商置投资有限公司		2,747,577.84	-
广州招商房地产有限公司		619,872.82	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司		337,236.99	-
杭州瑞盛智能科技有限公司		185,552.93	-
招商局集团财务有限公司			58,620,277.78
合计		7,334,150.66	58,620,277.78
长期借款	招商局集团财务有限公司		522,000,000.00
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	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

本期末, 本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 8,501,784.60 元(上年末: 9,686,178.57 元), 该事项对本集团本期及资产负债表日后财务状况无重大影响。

除存在上述或有事项外, 截至 2023 年 6 月 30 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

本集团无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。

2023年1-6月

项目	物业管理	资产管理	其他	抵销	合计
营业收入					
对外交易收入	6,687,618,104.83	281,665,070.08	8,493,529.92		6,977,776,704.83
分部间交易收入	19,986,350.50	1,513,944.90		-21,500,295.40	-
分部营业收入合计	6,707,604,455.33	283,179,014.98	8,493,529.92	-21,500,295.40	6,977,776,704.83
营业费用(注)	6,214,673,254.53	216,108,793.05	27,086,663.18	-21,500,295.40	6,436,368,415.36
其他收益	40,302,478.27	2,010,307.04	1,688.62		42,314,473.93
投资收益	4,442,363.60	533,275,647.08		-530,031,447.08	7,686,563.60
公允价值变动收益(损失)	-	-	-	-	-
信用减值利得(损失)	-25,933,431.48	-338,974.32	-107,936.51		-26,380,342.31
资产减值利得(损失)	-	-	-	-	-
资产处置收益(损失)	471,202.36	-	-	-	471,202.36
营业利润	512,213,813.55	602,017,201.73	-18,699,381.15	-530,031,447.08	565,500,187.05
营业外收入	1,415,134.32	615,554.14	-	-	2,030,688.46
营业外支出	-1,591,957.00	2,700.00	76,696.36		-1,512,560.64
利润总额	515,220,904.87	602,630,055.87	-18,776,077.51	-530,031,447.08	569,043,436.15
所得税费用	111,881,330.28	19,925,848.28	-	-	131,807,178.56
净利润	403,339,574.59	582,704,207.59	-18,776,077.51	-530,031,447.08	437,236,257.59
资产总额	8,685,740,005.41	19,855,878,657.44	1,304,692,620.85	-11,613,115,157.33	18,233,196,126.37
负债总额	6,960,037,426.96	7,072,044,087.29	1,773,015,482.39	-7,318,250,395.23	8,486,846,601.41
折旧和摊销费用	46,201,412.68	15,161,475.79	13,001.64	-589,367.70	60,786,522.41
资本性支出	55,433,856.77	9,345,955.89	-	-4,714,941.51	60,064,871.15
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

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

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,838,534,272.02	3,490,495,252.83

(1) 其他应收款

1) 按款项性质分析

项目	期末余额			期初余额		
	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	4,092,714,456.49	254,441,453.19	3,838,273,003.30	3,744,854,482.00	254,441,453.19	3,490,413,028.81
押金及保证金	51,546.00	51.55	51,494.45	320.00	0.32	319.68
员工借款及备用金	204,000.00	204	203,796.00	54,000.00	54.00	53,946.00
其他	6,991.36	1,013.09	5,978.27	28,971.43	1,013.09	27,958.34
合计	4,092,976,993.85	254,442,721.83	3,838,534,272.02	3,744,937,773.43	254,442,520.60	3,490,495,252.83

2) 按账龄分析

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,031,990,246.62	25.21	1,214.32	620,235,196.20	16.56	-
1至2年	315,035,622.21	7.70	54.32	315,576,371.56	8.43	1,067.41
2至3年	269,348,478.60	6.58	-	245,292,825.51	6.55	-
3年以上	2,476,602,646.42	60.51	254,441,453.19	2,563,833,380.16	68.46	254,441,453.19
合计	4,092,976,993.85	100.00	254,442,721.83	3,744,937,773.43	100.00	254,442,520.60

3) 本期计提、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)	
期初余额	1,067.41	-	254,441,453.19	254,442,520.60
本期计提	201.23	-	-	201.23
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,268.64	-	254,441,453.19	254,442,721.83

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(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

1.其他应收款 - 续

(1) 其他应收款 - 续

4) 按欠款方归集的本期期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备	性质或内容
衡阳中航地产有限公司	896,308,568.24	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	21.9	-	关联往来
中航城置业(昆山)有限公司	808,138,007.37	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	19.74	-	关联往来
中航物业管理有限公司	633,612,342.90	1年以内	15.48	-	关联往来
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	426,360,000.00	2至3年及3年以上	10.42	-	关联往来
成都市中航地产发展有限公司	365,350,661.69	3年以上	8.93	-	关联往来
合计	3,129,769,580.20		76.47	-	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	7,615,927,694.41	5,600,000.00	-	7,621,527,694.41
对联营企业投资	15,818,972.92	3,244,200.00	-	19,063,172.92
小计	7,631,746,667.33	8,844,200.00	-	7,640,590,867.33
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	7,631,746,667.33	8,844,200.00	-	7,640,590,867.33

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2.长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	外币报表折算影响数				其他
一、子公司												
招商物业	3,206,914,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,206,914,500.00	-	-
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48	-	-	-	-	-	-	-	-	963,214,351.48	-	-
新中物业管理(中国)有限公司	536,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	536,000,000.00	-	-
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00	-	-	-	-	-	-	-	-	442,716,050.00	-	-
深圳市汇勤物业管理有限公司	436,428,572.00	-	-	-	-	-	-	-	-	436,428,572.00	-	-
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82	-	-	-	-	-	-	-	-	284,641,604.82	-	-
衡阳中航地产有限公司	275,380,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	275,380,000.00	-	-
中航城置业(昆山)有限公司	260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	260,000,000.00	-	-
招商积余南航(广州)物业服务服务有限公司	230,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	230,000,000.00	-	-
成都市中航地产发展有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	163,408,163.00	-	-	-	-	-	-	-	-	163,408,163.00	-	-
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	123,832,000.00	-	-
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-	-
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11	-	-	-	-	-	-	-	-	53,652,451.11	-	-
上海航空工业集团物业管理有限公司	53,620,000.00	5,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	59,220,000.00	-	-
中航物业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-	-
招商商业管理(深圳)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-	-
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-	-
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-	-
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-	-
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2.00	-	-
小计	7,615,927,694.41	5,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,621,527,694.41	-	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2.长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细 - 续

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	外币报表折算影响数				其他
二、联营企业												
广西广投智慧服务集团有限公司	9,448,972.92	-	-	1,627,200.00	-	-	-	-	-	11,076,172.92	-	-
成都国生积余不动产管理有限公司	6,370,000.00	-	-	1,617,000.00	-	-	-	-	-	7,987,000.00	-	-
小计	15,818,972.92	-	-	3,244,200.00	-	-	-	-	-	19,063,172.92	-	-
合计	7,631,746,667.33	5,600,000.00	-	3,244,200.00	-	-	-	-	-	7,640,590,867.33	-	-

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	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	99,207,857.74	78,313,338.18	50,251,869.21	39,418,917.40

4.投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算确认的投资收益	530,031,447.08	508,190,828.18
权益法核算确认的投资收益	3,244,200.00	1,082,091.99
处置长期股权投资产生的投资收益（损失）	-	-347,138,525.43
合计	533,275,647.08	162,134,394.74

5.母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	530,185,857.41	97,346,829.29
加：信用减值损失（收益）	70,440.05	-934,041.70
固定资产折旧	556,784.60	498,679.21
无形资产摊销	47,918.76	47,918.76
长期待摊费用摊销	212,666.14	43,350.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益）	-	-
非流动资产毁损、报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益）	-	-
财务费用	46,718,826.90	56,574,373.00
投资损失（收益）	-533,275,647.08	-162,134,394.74
递延所得税资产减少	65,934.41	-
递延所得税负债增加	328,677.27	326,930.70
存货的减少（增加）	-2,799,514.50	-
经营性应收项目的减少（增加）	-66,342,208.35	-246,257,640.90
经营性应付项目的增加	-922,443,421.84	-839,898,220.04
经营活动产生的现金流量净额	-946,673,686.23	-1,094,386,216.10
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	1,060,657,467.49	1,265,597,791.85
减：现金及现金等价物的年初余额	2,035,679,431.39	1,074,455,817.09
现金及现金等价物净增加额	-975,021,963.90	191,141,974.76

补充资料

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1、本期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2023年6月30日止半年度非经营性损益如下：

项目	金额
非流动性资产处置损益	471,202.36
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）	15,245,349.63
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	
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	108,234.00
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,543,249.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注）	27,069,124.30
非经常性损益总额	46,437,159.39
减：非经常性损益的所得税影响数	10,076,295.45
非经常性损益税后净额	36,360,863.94
减：归属于少数股东的非经常性损益	1,597,938.51
归属于公司普通股股东的非经常性损益	34,762,925.43

注：主要系其他收益中增值税加计扣除、退役军人税收优惠金额及其他非经常支出。

2、净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本公司2023年6月30日止半年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	4.48	0.3955	0.3955
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4.11	0.3627	0.3627