

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表及审计报告

2024 年 12 月 31 日止年度

内容	页码
审计报告	1 - 5
合并资产负债表	1 - 3
母公司资产负债表	4 - 6
合并利润表	7 - 8
母公司利润表	9 - 10
合并现金流量表	11 - 12
母公司现金流量表	13 - 14
合并股东权益变动表	15 - 16
母公司股东权益变动表	17 - 18
财务报表附注	19 - 192



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街 1 号
东方广场毕马威大楼 8 层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2501085 号

招商局积余产业运营服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了招商积余 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

审计报告 - 续

毕马威华振审字第 2501085 号

三、关键审计事项 - 续

投资性房地产的公允价值评估	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”19 所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”10 及“十一、公允价值的披露”。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
2024 年 12 月 31 日，招商积余投资性房地产账面价值为人民币 54.78 亿元，占合并总资产 28.73%。 招商积余采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。管理层在聘请的外部资产评估机构的协助下，确定投资性房地产的公允价值。 投资性房地产的公允价值的评估需要管理层作出重大判断，特别是对投资性房地产的公允价值评估中使用的关键假设，如报酬率、租金年增长率及空置率等。 由于对投资性房地产的公允价值评估涉及较为复杂的评估方法且在公允价值评估中使用的关键假设涉及重大管理层判断，这些判断存在固有不确定性，并且有可能受到管理层偏向的影响，我们将投资性房地产的公允价值评估识别为关键审计事项。	与投资性房地产的公允价值评估相关的审计程序中包括以下程序： - 了解和评价与投资性房地产的公允价值评估相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性； - 评价管理层聘请的外部资产评估机构的胜任能力、专业素质和客观性； - 选取投资性房地产，利用毕马威估值专家的工作，评价管理层及外部资产评估机构所采用的评估方法的适当性，并将其采用的关键假设与历史数据、可获取的市场数据进行比较，评价投资性房地产的公允价值评估所采用的报酬率、租金年增长率及空置率等关键假设的合理性； - 选取投资性房地产，获取管理层在投资性房地产的公允价值评估时所使用的租赁收入或可比物业月租金等数据，在抽样的基础上，检查相关的租赁合同或公开市场数据等，以评价相关关键数据的可靠性；以及 - 评价财务报表中对投资性房地产的公允价值以及评估所采用的关键假设的披露是否符合企业会计准则的要求。

审计报告 - 续

毕马威华振审字第 2501085 号

四、其他信息

招商积余管理层对其他信息负责。其他信息包括招商积余 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督招商积余的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告 - 续

毕马威华振审字第 2501085 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对招商积余持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商积余不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就招商积余中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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



审计报告 - 续

毕马威华振审字第 2501085 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

梁幸华（项目合伙人）

中国 北京

刘琬婷

2025 年 3 月 13 日

2024年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金	七、1	4,668,838,168.81	4,347,642,320.46
其中：存放财务公司款项	七、1	25,558,382.34	5,080,391.53
应收票据	七、2	54,434,055.09	25,992,131.85
应收账款	七、3	2,192,656,177.89	2,292,657,994.58
预付款项	七、4	74,079,909.98	93,703,420.95
其他应收款	七、5	896,196,686.38	730,618,301.25
存货	七、6	1,145,729,565.46	1,116,668,770.99
合同资产	七、7	69,493,466.60	-
持有待售资产		-	-
其他流动资产	七、8	108,883,749.31	106,696,238.40
流动资产合计		9,210,311,779.52	8,713,979,178.48
非流动资产：			
长期股权投资	七、9	105,514,118.20	98,766,231.23
投资性房地产	七、10	5,477,949,200.00	5,487,529,000.00
固定资产	七、11	595,039,835.82	627,130,774.05
使用权资产	七、12	96,415,265.15	100,771,040.00
无形资产	七、13	24,339,828.13	27,353,618.84
商誉	七、14	3,193,971,718.64	3,193,971,718.64
长期待摊费用	七、15	101,893,122.30	111,449,256.18
递延所得税资产	七、16	60,439,184.65	42,252,639.55
其他非流动资产	七、17	200,854,181.07	200,854,181.07
非流动资产合计		9,856,416,453.96	9,890,078,459.56
资产总计		19,066,728,233.48	18,604,057,638.04

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
短期借款	七、20	149,041,806.94	-
应付账款	七、21	2,974,067,527.62	2,155,096,642.66
预收款项	七、22	11,215,861.81	8,196,918.20
合同负债	七、23	1,049,105,040.72	891,752,809.53
应付职工薪酬	七、24	981,375,768.32	979,156,068.68
应交税费	七、25	199,996,571.19	148,989,699.86
其他应付款	七、26	1,432,791,025.37	1,445,173,095.79
一年内到期的非流动负债	七、27	46,658,529.46	1,730,059,435.82
其他流动负债	七、28	103,072,291.03	118,010,068.02
流动负债合计		6,947,324,422.46	7,476,434,738.56
非流动负债：			
长期借款	七、29	663,100,000.00	341,100,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	七、30	83,736,072.29	85,703,109.95
长期应付款	七、31	66,944,385.56	60,083,606.60
预计负债	七、32	3,920,000.00	3,955,853.40
递延收益	七、33	1,438,820.26	2,121,100.18
递延所得税负债	七、16	722,923,469.74	717,069,996.53
其他非流动负债	七、34	7,019,000.00	7,215,000.00
非流动负债合计		1,549,081,747.85	1,217,248,666.66
负债合计		8,496,406,170.31	8,693,683,405.22

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
股东权益：			
股本	七、35	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
资本公积	七、36	3,077,488,656.00	3,068,903,441.79
减：库存股	七、37	9,893,423.47	-
其他综合收益	七、38	729,644.89	51,462.29
专项储备		-	-
盈余公积	七、39	544,336,096.33	523,544,764.80
未分配利润	七、40	5,745,961,823.37	5,106,513,208.24
归属于母公司股东权益合计		10,418,968,857.12	9,759,358,937.12
少数股东权益		151,353,206.05	151,015,295.70
股东权益合计		10,570,322,063.17	9,910,374,232.82
负债和股东权益总计		19,066,728,233.48	18,604,057,638.04

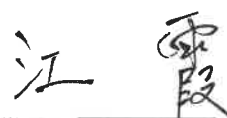
附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

2024 年 12 月 31 日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金		3,491,520,332.67	3,120,493,620.65
其中：存放财务公司款项		25,558,382.34	5,080,391.53
应收账款	十六、1	78,911,590.74	10,257,864.14
预付款项		2,353,141.69	3,403,476.77
其他应收款	十六、2	3,942,662,271.55	3,796,270,500.74
存货		24,551,449.82	24,579,127.51
其他流动资产		664,371,114.54	577,025,653.56
流动资产合计		8,204,369,901.01	7,532,030,243.37
非流动资产：			
长期股权投资	十六、3	7,112,856,371.26	7,089,605,823.70
投资性房地产		725,902,300.00	730,860,900.00
固定资产		10,147,009.63	11,033,840.27
无形资产		1,084,387.64	1,180,225.16
长期待摊费用		1,985,041.34	1,444,167.23
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		199,694,000.00	199,694,000.00
非流动资产合计		8,051,669,109.87	8,033,818,956.36
资产总计		16,256,039,010.88	15,565,849,199.73

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
短期借款		149,041,806.94	-
应付账款		56,770,787.19	28,522,942.10
预收款项		208,135.41	676,433.63
合同负债		-	2,633,604.44
应付职工薪酬		31,249,688.03	29,368,114.40
应交税费		1,509,893.23	469,488.63
其他应付款		5,870,367,687.99	4,258,133,475.91
一年内到期的非流动负债		20,943,969.36	1,653,216,398.23
其他流动负债		10,124,218.50	7,690,304.19
流动负债合计		6,140,216,186.65	5,980,710,761.53
非流动负债：			
长期借款		663,100,000.00	169,600,000.00
应付债券		-	-
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		172,944,871.81	173,325,547.36
其他非流动负债		21,764,000.00	1,960,000.00
非流动负债合计		863,595,291.19	350,671,966.74
负债合计		7,003,811,477.84	6,331,382,728.27

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
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		9,893,423.47	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		505,669,464.13	484,878,132.60
未分配利润		3,271,399,733.38	3,264,536,579.86
股东权益合计		9,252,227,533.04	9,234,466,471.46
负债和股东权益总计		16,256,039,010.88	15,565,849,199.73

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	七、41	17,172,299,022.77	15,626,679,038.60
减：营业成本	七、41	15,119,318,402.59	13,820,706,437.26
税金及附加	七、42	109,468,561.17	92,007,823.97
销售费用	七、43	115,281,064.21	94,184,291.39
管理费用	七、44	601,614,875.98	605,149,353.88
研发费用	七、45	78,150,244.78	98,899,850.18
财务费用	七、46	29,790,156.61	62,900,315.86
其中：利息费用	七、46	47,547,270.27	94,845,630.71
利息收入	七、46	36,048,835.10	48,151,756.89
加：其他收益	七、47	49,507,103.91	94,779,661.79
投资收益	七、48	4,824,959.01	4,974,848.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、48	11,428,477.77	14,690,023.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	七、48	-7,069,555.97	-8,710,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、49	554,863.00	5,969,900.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-38,953,999.81	-43,886,015.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-1,418,234.02	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、52	2,498,425.46	588,357.84
二、营业利润		1,135,688,834.98	915,257,718.75
加：营业外收入	七、53	10,159,360.36	14,600,736.16
减：营业外支出	七、54	7,121,167.21	1,449,530.89
三、利润总额		1,138,727,028.13	928,408,924.02
减：所得税费用	七、55	269,253,140.98	189,753,936.17
四、净利润		869,473,887.15	738,654,987.85
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		869,473,887.15	738,654,987.85
2. 终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		840,498,776.86	735,729,811.25
2. 少数股东损益		28,975,110.29	2,925,176.60

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
五、其他综合收益的税后净额	七、38	678,182.60	104,356.49
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		678,182.60	104,356.49
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		678,182.60	104,356.49
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		678,182.60	104,356.49
7. 其他		-	-
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		870,152,069.75	738,759,344.34
归属于母公司股东的综合收益总额		841,176,959.46	735,834,167.74
归属于少数股东的综合收益总额		28,975,110.29	2,925,176.60
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.7927	0.6939
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.7927	0.6939

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十六、4	293,160,394.03	211,710,083.95
减：营业成本	十六、4	195,012,504.88	168,545,980.80
税金及附加		3,536,446.73	1,866,880.37
销售费用		540,220.05	419,801.22
管理费用		45,248,078.06	42,219,303.13
研发费用		-	-
财务费用（收益以“-”号填列）		-45,982,235.13	-23,587,420.57
其中：利息费用		49,859,174.88	89,532,323.35
利息收入		96,754,909.43	113,370,198.56
加：其他收益		147,664.28	228,265.42
投资收益	十六、5	113,690,217.34	699,448,964.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、5	3,895,380.53	4,759,094.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	十六、5	-7,069,555.97	-8,710,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,367,400.00	14,957,100.00
信用减值利得（损失以“-”号填列）		15,279.79	-83,042.19
资产减值利得（损失以“-”号填列）		-	-563,409,937.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-45,419.78
二、营业利润		207,291,140.85	173,341,468.80
加：营业外收入		241,498.85	92,067.43
减：营业外支出		-	-
三、利润总额		207,532,639.70	173,433,536.23
减：所得税费用（利得以“-”号填列）		-380,675.55	3,718,514.45
四、净利润		207,913,315.25	169,715,021.78
持续经营净利润		207,913,315.25	169,715,021.78
终止经营净利润		-	-

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

母公司利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		207,913,315.25	169,715,021.78

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		17,791,646,600.39	16,285,076,369.22
收到的税费返还		2,692,505.89	10,918,686.01
收到其他与经营活动有关的现金	七、57（1）	1,834,296,180.44	1,924,450,759.44
经营活动现金流入小计		19,628,635,286.72	18,220,445,814.67
购买商品、接受劳务支付的现金		10,832,941,525.06	9,416,565,508.54
支付给职工以及为职工支付的现金		4,426,240,539.58	4,433,633,852.29
支付的各项税费		805,679,656.12	710,609,288.63
支付其他与经营活动有关的现金	七、57（1）	1,727,370,330.71	1,843,220,879.73
经营活动现金流出小计		17,792,232,051.47	16,404,029,529.19
经营活动产生的现金流量净额	七、58（1）	1,836,403,235.25	1,816,416,285.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,296,274.71	-
取得投资收益收到的现金		5,779,316.09	1,511,002.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,265,354.59	819,499.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	七、57（2）	1,916.98	-
投资活动现金流入小计		11,342,862.37	2,330,502.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,819,335.44	30,571,318.28
投资支付的现金		11,281,000.00	9,820,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	七、57（2）	70,000,000.00	1,253,834.11
投资活动现金流出小计		105,100,335.44	41,645,152.39
投资活动产生的现金流量净额		-93,757,473.07	-39,314,650.19

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

合并现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,573,700.00	3,380,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,573,700.00	3,380,000.00
取得借款收到的现金		1,329,000,000.00	1,470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57（3）	-	122,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,335,573,700.00	1,595,880,000.00
偿还债务支付的现金		2,484,800,000.00	1,831,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		299,719,537.78	258,577,029.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		26,551,148.16	43,319,691.91
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57（3）	46,356,618.59	101,164,057.80
筹资活动现金流出小计		2,830,876,156.37	2,190,741,087.34
筹资活动产生的现金流量净额		-1,495,302,456.37	-594,861,087.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		589,145.76	177,536.36
五、现金及现金等价物净增加额		247,932,451.57	1,182,418,084.31
加：年初现金及现金等价物余额		4,323,922,173.32	3,141,504,089.01
六、年末现金及现金等价物余额	七、58（2）	4,571,854,624.89	4,323,922,173.32

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		235,969,499.86	230,080,127.57
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,895,727,028.11	1,087,418,355.50
经营活动现金流入小计		2,131,696,527.97	1,317,498,483.07
购买商品、接受劳务支付的现金		172,305,786.37	173,366,251.12
支付给职工以及为职工支付的现金		30,439,762.05	38,972,771.50
支付的各项税费		7,793,872.94	5,434,524.89
支付其他与经营活动有关的现金		613,526,629.22	817,135,203.42
经营活动现金流出小计		824,066,050.58	1,034,908,750.93
经营活动产生的现金流量净额	十六、6	1,307,630,477.39	282,589,732.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		400,734,734.94	560,956,931.84
取得投资收益收到的现金		117,509,225.75	703,399,869.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	10,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		5,794,540.38	65,562,326.30
投资活动现金流入小计		524,038,501.07	1,329,929,128.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		987,918.36	627,331.14
投资支付的现金		605,181,708.67	15,090,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		606,169,627.03	15,717,331.14
投资活动产生的现金流量净额		-82,131,125.96	1,314,211,796.98

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

母公司现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,229,000,000.00	1,220,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		360,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,589,000,000.00	1,220,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,164,300,000.00	1,532,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		264,269,611.30	201,028,145.00
支付其他与筹资活动有关的现金		9,981,461.98	11,859,879.93
筹资活动现金流出小计		2,438,551,073.28	1,744,888,024.93
筹资活动产生的现金流量净额		-849,551,073.28	-524,888,024.93
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		375,948,278.15	1,071,913,504.19
加：年初现金及现金等价物余额		3,107,592,935.58	2,035,679,431.39
六、年末现金及现金等价物余额	十六、6	3,483,541,213.73	3,107,592,935.58

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,068,903,441.79	-	51,462.29	51,462.29	-	523,544,764.80	5,106,513,208.24	151,015,295.70	9,910,374,232.82
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,068,903,441.79	-	51,462.29	51,462.29	-	523,544,764.80	5,106,513,208.24	151,015,295.70	9,910,374,232.82
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	8,585,214.21	9,893,423.47	678,182.60	678,182.60	-	20,791,331.53	639,448,615.13	337,910.35	659,947,830.35
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	678,182.60	678,182.60	-	-	840,498,776.86	28,975,110.29	870,152,069.75
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	8,585,214.21	9,893,423.47	-	-	-	-	-	-609,476.01	-1,917,685.27
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,573,700.00	6,573,700.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	8,585,214.21	9,893,423.47	-	-	-	-	-	-7,183,176.01	-8,491,385.27
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,791,331.53	-201,050,161.73	-28,027,723.93	-208,286,554.13
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,791,331.53	-20,791,331.53	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-180,258,830.20	-28,027,723.93	-208,286,554.13
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,077,488,656.00	9,893,423.47	729,644.89	729,644.89	-	544,336,096.33	5,745,961,823.37	151,353,206.05	10,570,322,063.17

附注为财务报表的组成部分

2024 年 12 月 31 日

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额										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
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	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	161,311,457.92	9,311,150,932.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	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	161,311,457.92	9,311,150,932.24
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	926,822.26	-	104,356.49	104,356.49	-	16,971,502.18	591,516,781.87	-10,296,162.22	599,223,300.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	104,356.49	104,356.49	-	-	735,729,811.25	2,925,176.60	738,759,344.34
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	926,822.26	-	-	-	-	-	-	1,860,163.57	2,786,985.83
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,380,000.00	3,380,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	926,822.26	-	-	-	-	-	-	-1,519,836.43	-593,014.17
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-144,213,029.38	-15,081,502.39	-142,323,029.59
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-16,971,502.18	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-127,241,527.20	-15,081,502.39	-142,323,029.59
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	72,565,411.04	-	-	-	72,565,411.04
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-72,565,411.04	-	-	-	-72,565,411.04
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,068,903,441.79	-	51,462.29	51,462.29	-	523,544,764.80	5,106,513,208.24	151,015,295.70	9,910,374,232.82

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表 折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	484,878,132.60	3,264,536,579.86	9,234,466,471.46
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	484,878,132.60	3,264,536,579.86	9,234,466,471.46
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	9,893,423.47	-	-	-	20,791,331.53	6,863,153.52	17,761,061.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207,913,315.25	207,913,315.25
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	9,893,423.47	-	-	-	-	-	-9,893,423.47
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	9,893,423.47	-	-	-	-	-	-9,893,423.47
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,791,331.53	-201,050,161.73	-180,258,830.20
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,791,331.53	-20,791,331.53	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-180,258,830.20	-180,258,830.20
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	9,893,423.47	-	-	-	505,669,464.13	3,271,399,733.38	9,252,227,533.04

附注为财务报表的组成部分





母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额											股东权益合计
	股本	优先股	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	
			永续债	其他								
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	25,501,992.40	42,473,494.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169,715,021.78	169,715,021.78
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-144,213,029.38	-127,241,527.20
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,971,502.18	-16,971,502.18	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-127,241,527.20	-127,241,527.20
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	137,445.92	-	-	137,445.92
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-137,445.92	-	-	-137,445.92
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	-	-	-	-	484,878,132.60	3,264,536,579.86	9,234,466,471.46

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

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。本公司前身原名“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”。

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况 - 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：吕斌。

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财务报表于 2025 年 3 月 13 日已经本公司董事会批准。

本年度合并财务报表范围参见附注九、“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围的变化参见附注八、“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团执行中华人民共和国财政部（以下简称“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（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2. 持续经营

本集团对自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3. 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金融工具以公允价值计量外，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。

二、 财务报表的编制基础 - 续

3. 记账基础和计价原则 - 续

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，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，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。

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。

摊余成本计量详见有关以摊余成本计量的金融资产的会计政策。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

2. 会计年度

本集团会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

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。

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
账龄超过一年的重要预付款项	金额超过人民币 5,000 万元
重要的账龄超过一年的应收股利	金额超过人民币 5,000 万元
重要的其他应收款核销情况	金额超过人民币 5,000 万元
重要的应收账款核销情况	金额超过人民币 5,000 万元
账龄超过一年的重要应付账款	金额超过人民币 5,000 万元
账龄超过一年的重要预收款项	金额超过人民币 5,000 万元
账龄超过一年的重要合同负债	金额超过人民币 5,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	金额超过人民币 10,000 万元
账龄超过一年的重要其他应付款	金额超过人民币 5,000 万元
收到的重要的投资活动有关的现金	金额超过人民币 15,000 万元
支付的重要的投资活动有关的现金	金额超过人民币 15,000 万元
重要的非全资子公司	子公司净资产占本集团合并净资产的 5%以上，且营业收入占本集团合并营业收入的 5%以上
重要的合营企业或联营企业	单家联营企业或合营企业本年按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润的 5%以上
收回或转回金额重要的信用损失准备	本报告期前计提减值准备的比例大于或等于 50%（计提金额/账面余额），但在本年全部收回的应收账款；或对本年通过重组等方式收回的金额超过人民币 5,000 万元的应收账款

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 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。

6.1 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。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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，在考虑相关递延所得税影响之后，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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

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。

7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。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，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，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公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

本公司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。

子公司所有者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。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

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，调整归属于母公司所有者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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原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，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 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，具体参见附注三“18.3.2 按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短（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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 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；股东权益项目除未分配利润及其他综合收益中的外币财务报表折算差额项目外，其他项目采用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所有者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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

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）。

11.1 金融资产的分类、确认和计量

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、其他应收款和长期应收款等。

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。此类金融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；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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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。

除衍生金融资产外，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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 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》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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

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。

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。

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是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- (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) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为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。

三、重要会计政策及会计估计 - 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

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

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 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

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失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（具体会计政策参见附注三、11.4.1.2.1），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。

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 金融资产核销

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 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应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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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，并将收到的对价确认为金融负债。

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。

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 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、确认和计量 - 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

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 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、确认和计量 - 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。

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、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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.2 金融负债的终止确认

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。

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。本集团发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

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 金融资产和金融负债的抵销

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 应收票据

12.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收票据单独评估确定信用损失，包括到期未获承兑、已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等，对其他应收票据在组合的基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收票据预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其共同信用风险特征，将其余应收票据划分为不同组合：

组合名称	确定依据
低风险组合	承兑人为信用评级较高的银行承兑汇票，或出票人为关联方或国有企业等信用较好单位的商业承兑汇票。
正常风险组合	除低风险组合及单项计提信用损失准备以外的应收票据。

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收票据因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

13. 应收账款

13.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收账款单独评估确定信用损失，对其余应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定应收账款的信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收账款外，对其他应收账款分为低风险组合及正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、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等。

13.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

14. 其他应收款

14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的其他应收款单独评估确定信用损失，对其余其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定其信用损失。其他应收款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其余其他应收款划分为不同组合：

组合名称	确定依据
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。
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其他应收款之外的部分。

14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的其他应收款因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

15. 存货

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

15.1.1 存货类别

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。

开发成本包括土地开发成本、在建开发产品和拟开发产品。土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各类支出。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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 存货 - 续

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法 - 续

15.1.2 发出存货的计价方法

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。

15.1.3 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

15.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

15.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 合同资产

16.1 合同资产的确认方法及标准

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。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。

16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的合同资产单独评估确定信用损失，对其余合同资产在组合基础上采用减值矩阵确定合同资产的信用损失。合同资产预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

17. 持有待售非流动资产或处置组

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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。

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

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。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 持有待售非流动资产或处置组 - 续

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

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。

18. 长期股权投资

18.1 共同控制、重大影响的判断标准

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。

18.2 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所有者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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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所有者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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资 - 续

18.2 初始投资成本的确定 - 续

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。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，应分别是否属于“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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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。

18.3 后续计量及损益确认方法

18.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资 - 续

18.3 后续计量及损益确认方法 - 续

18.3.2 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所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资 - 续

18.4 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，并按比例结转当期损益；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，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，并按比例结转当期损益；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所有者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所有者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所有者权益按比例结转；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所有者权益全部结转。

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所有者权益变动而确认的所有者权益，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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 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。

20. 固定资产

20.1 确认条件

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 固定资产 - 续

20.2 折旧方法

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。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	5	1.90-9.50
汽车和船舶	年限平均法	3-25	5	3.80-31.67
机器设备、家具、器具及其他设备	年限平均法	3-20	5	4.75-31.67

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。

20.3 其他说明

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。

21. 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；购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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

21. 借款费用 - 续

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。

22. 无形资产

22.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本集团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。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命（年）及确定依据	残值率（%）
土地使用权	直线法	从土地出让起始日起，按其出让年限平均摊销	-
软件	直线法	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	-
其他	直线法	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	-

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。

22.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

22. 无形资产 - 续

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。

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的仪器和设备的折旧费、研发场地租赁和维护费用、研究与试验开发所需的差旅、交通和通讯费用等。本集团以产品设计通过评审作为研发项目划分研究阶段和开发阶段的具体标准。

23. 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、在建工程、使用权资产、长期待摊费用、使用寿命确定的无形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。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期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。

25. 合同负债

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。

26. 职工薪酬

26.1 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。

26.2 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，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

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。

26.3 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；本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 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。

28. 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

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。

就物业管理收入和除租赁外的资产管理收入而言，本集团在提供服务过程中确认收入，租赁收入的确认具体参见附注三、32.2.2.1“本集团作为出租人记录经营租赁业务”；就其他收入而言，本集团在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。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。

本集团采用投入法确定履约进度，即根据本集团为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

28. 收入 - 续

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本集团确认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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合同成本

29.1 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，并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。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。

29.2 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。

29.3 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；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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

30. 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 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缴纳（或返还）的所得税金额计量。

31.2 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）且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

31.3 所得税的抵销

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

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。

32. 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。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人

32.1.1 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。

为简化处理，本集团租赁选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行会计处理。

32.1.2 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。

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。

本集团按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.3 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。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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计算现值。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.4 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本集团对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。

32.1.5 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。

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人

32.2.1 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。

32.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。

32.2.2.1 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。

32.2.2.2 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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人 - 续

32.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务 - 续

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。

32.2.3 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。

32.2.4 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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

33. 其他

33.1 维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款”项目，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

四、 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

本集团在运用附注三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集团的估计存在差异。

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

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

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

1.1 商誉减值

2024 年 12 月 31 日，商誉的账面价值为人民币 3,193,971,718.64 元。本集团至少每年对商誉进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前折现率，此等事项均涉及管理层的判断。

1.2 投资性房地产的公允价值

2024 年 12 月 31 日，投资性房地产的账面价值为人民币 5,477,949,200.00 元。本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。本集团聘请信誉良好的资产评估机构对投资性房地产于资产负债表日的公允价值做出合理估计。确定公允价值运用的关键假设包括对报酬率、租金年增长率、空置率、市场单位价格等的估计，该等估计均涉及管理层的重大判断和估计。

五、重要会计政策变更

1. 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）（以下简称“解释第 17 号”）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；
- 《企业会计准则解释第 18 号》（财会 [2024] 24 号）（以下简称“解释第 18 号”）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。

2. 本集团采用上述规定及指引的主要影响

2.1 关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（以下简称“推迟清偿负债的权利”），而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”），本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

2.2 关于保证类质保费用的列报规定

根据解释第 18 号的规定，本集团将计提的保证类质保费用计入“主营业务成本”、“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 税项

1. 主要税种及税率

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

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

纳税主体名称	所得税税率
天津中航物业服务有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
深圳市中航智泊科技有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
西安正章干洗有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
深圳市老大昌酒楼有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
宁波招鄞商业管理有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
招商到家汇科技（浙江）有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
湖南中航物业管理服务有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
招商积余（山东）物业管理有限公司（原名“山东中航物业管理 有限公司”）	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
深圳市中航物业资产管理有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
南昌市航睿物业管理有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
深圳市南光物业管理有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
成都城投航睿物业管理有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
招商积余数字科技（南京）有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
上海深南光电梯有限公司（原名“上海中航物业管理有限公司”）	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
上海融谷软件有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
宁波招商物业管理有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
武汉城建积余物业有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
余味餐饮（深圳）有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
招商余房网科技（浙江）有限公司	300 万元以内为 5%，300 万元以上 25%
招商积余数字科技（深圳）有限公司	15%（注 1）
招商楼宇科技（深圳）有限公司	15%（注 2）
深圳招商建筑科技有限公司	15%（注 3）
招商南光电梯科技（深圳）有限公司	15%（注 4）
招商商业管理（深圳）有限公司	15%（注 5）
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	15%（注 5）
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%
CMPLUS HOTELS AND SERVICED ARTMENTS MANAGEMENT CO.,LIMITED	16.5%
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	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 GR202344208035），本公司之子公司招商积余数字科技（深圳）有限公司 2023 年至 2025 年按照 15%税率缴纳企业所得税。

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 GR202444201235），本公司之子公司招商楼宇科技（深圳）有限公司 2024 年至 2026 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 GR202444206751），本公司之子公司深圳招商建筑科技有限公司 2024 年至 2026 年按照 15%税率缴纳企业所得税。

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

- 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 GR202344207278），本公司之子公司招商南光电梯科技（深圳）有限公司 2023 年至 2025 年按照 15%税率缴纳企业所得税。
- 注 5：根据《财政部 税务总局关于延续深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2021〕30 号）、《财政部 税务总局关于前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2024〕13 号）等有关规定减按 15%税率缴纳企业所得税。

2. 税收优惠

根据财政部、国家税务总局发布的《关于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 2023 年第 6 号）和《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号），小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司部分下属子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。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	本年年末数			上年年末数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
其中：人民币	23,403.46	1.0000	23,403.46	34,011.28	1.0000	34,011.28
小计			23,403.46			34,011.28
银行存款						
其中：人民币	4,613,148,732.13	1.0000	4,613,148,732.13	4,299,757,750.16	1.0000	4,299,757,750.16
港币	30,973,272.54	0.9260	28,682,489.30	26,627,542.85	0.9062	24,130,411.88
小计			4,641,831,221.43			4,323,888,162.04
其他货币资金（注）						
其中：人民币	26,983,543.92	1.0000	26,983,543.92	23,720,147.14	1.0000	23,720,147.14
小计			26,983,543.92			23,720,147.14
合计			4,668,838,168.81			4,347,642,320.46
其中：存放在境外的款项总额			28,753,427.22			24,218,773.56
存放财务公司的款项总额			25,558,382.34			5,080,391.53

注： 于 2024 年 12 月 31 日其他货币资金主要包括使用受限货币资金人民币 26,983,543.92 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 23,720,147.14 元）。

(1) 货币资金年末使用受限制情况

项目	本年年末数	上年年末数	使用受限制的原因
商品房按揭保证金	26,346.45	26,500.47	设置了担保权利，不能随时支取
履约保证金	10,359,813.52	10,792,961.60	设置了担保权利，不能随时支取
其他监管资金及其他	16,597,383.95	12,900,685.07	使用需要申请等其他原因，不能随时支取
合计	26,983,543.92	23,720,147.14	

七、 合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	本年年末数	上年年末数
银行承兑汇票	2,420,106.25	5,339,655.00
商业承兑汇票	52,013,948.84	20,652,476.85
合计	54,434,055.09	25,992,131.85

注： 本年末，本集团应收票据预计将于一年内到期。

- (2) 本年末，本集团无已质押的应收票据。
- (3) 本年末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。
- (4) 本年末，本集团无因出票人未履约而转为应收账款的票据。
- (5) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	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准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
组合计提预期信用损失准备的应收票据	54,487,564.60	100.00	53,509.51	0.10	26,018,150.00	100.00	26,018.15	0.10
合计	54,487,564.60	100.00	53,509.51		26,018,150.00	100.00	26,018.15	

1) 按组合计提信用损失准备的应收票据

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	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 (%)
正常风险组合计提的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
低风险组合计提的应收票据	54,487,564.60	100.00	53,509.51	0.10	26,018,150.00	100.00	26,018.15	0.10
合计	54,487,564.60	100.00	53,509.51		26,018,150.00	100.00	26,018.15	

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收票据 - 续

(6) 信用损失准备的情况

类别	本年年初余额	本年变动情况				本年年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
组合计提预期信用损失准备的应收票据	26,018.15	53,509.51	-26,018.15	-	-	53,509.51
合计	26,018.15	53,509.51	-26,018.15	-	-	53,509.51

3. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	本年年末数	上年年末数
应收账款	2,365,182,915.69	2,429,589,515.83
减：信用损失准备	172,526,737.80	136,931,521.25
账面价值	2,192,656,177.89	2,292,657,994.58

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 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	本年年末数											
	账面余额						信用损失准备					
	账龄					合计	账龄					合计
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上	
低风险组合	1,229,588,087.49	111,193,336.81	137,935,830.75	34,811,299.31	7,665,254.80	1,521,193,809.16	739,864.53	73,004.43	65,274.66	17,497.14	7,343.25	902,984.01
正常风险组合	518,563,935.15	71,486,526.78	83,961,392.72	56,147,996.51	46,939,064.75	777,098,915.91	10,371,278.72	3,574,326.50	16,792,278.51	28,073,998.63	46,939,064.75	105,750,947.11
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	6,632,107.66	15,337,503.62	44,920,579.34	66,890,190.62	-	-	6,577,136.55	15,292,345.55	44,003,324.58	65,872,806.68
合计	1,748,152,022.64	182,679,863.59	228,529,331.13	106,296,799.44	99,524,898.89	2,365,182,915.69	11,111,143.25	3,647,330.93	23,434,689.72	43,383,841.32	90,949,732.58	172,526,737.80
												2,192,656,177.89

注 1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注 2：正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的应收账款以外的客户，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账款计提信用损失准备。

注 3：单项计提信用损失准备的应收账款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收账款，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。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,930,831,886.23	14,758,474.18	0.76	2,132,265,542.75	24,187,818.58	1.13
1 至 2 年	228,529,331.13	23,434,689.72	10.25	162,325,021.37	28,853,816.10	17.78
2 至 3 年	106,296,799.44	43,383,841.32	40.81	73,870,803.25	31,091,894.17	42.09
3 年以上	99,524,898.89	90,949,732.58	91.38	61,128,148.46	52,797,992.40	86.37
合计	2,365,182,915.69	172,526,737.80		2,429,589,515.83	136,931,521.25	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	1,521,193,809.16	64.32	902,984.01	0.06	1,520,290,825.15	1,559,451,374.85	64.18	923,693.51	0.06	1,558,527,681.34
正常风险组合	777,098,915.91	32.85	105,750,947.11	13.61	671,347,968.80	803,401,246.90	33.07	70,288,317.60	8.75	733,112,929.30
单项计提信用损失准备的应收账款	66,890,190.62	2.83	65,872,806.68	98.48	1,017,383.94	66,736,894.08	2.75	65,719,510.14	98.48	1,017,383.94
合计	2,365,182,915.69	100.00	172,526,737.80		2,192,656,177.89	2,429,589,515.83	100.00	136,931,521.25		2,292,657,994.58

(5) 信用损失准备变动情况

类别	本年年初数	本年变动					本年年末数
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他变动	
信用损失准备	136,931,521.25	36,780,146.48	-32,470.52	-263,536.02	-	-888,923.39	172,526,737.80

应收账款信用损失准备变动情况如下：

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
本年年初数	71,212,011.11	65,719,510.14	136,931,521.25
转入已发生信用减值	-263,536.02	263,536.02	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	36,594,379.42	185,767.06	36,780,146.48
本年转回预期信用损失	-	-32,470.52	-32,470.52
本年核销应收账款金额	-	-263,536.02	-263,536.02
其他变动（注）	-888,923.39	-	-888,923.39
本年年末数	106,653,931.12	65,872,806.68	172,526,737.80

注：其他变动主要系债务重组的影响。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收账款 - 续

- (6) 本年不存在收回或转回金额重要的信用损失准备。
- (7) 本年无金额重要的应收账款核销情况。
- (8) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本集团关系	本年年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备 本年年末数
深圳市招华国际会展发展有限公司	关联方	56,975,387.57	1 年以内、 1 至 2 年、2 至 3 年	2.41	-
客户一	第三方	34,240,367.98	1 年以内、 2 至 3 年	1.45	440,508.83
客户二	第三方	29,433,302.70	1 年以内、 1 至 2 年、3 年以上	1.24	49,345.43
云南盛商房地产开发有限公司	关联方	26,691,859.26	1 年以内、 1 至 2 年、2 至 3 年	1.13	-
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有 限公司	关联方	22,123,061.98	1 年以内	0.94	-
合计		169,463,979.49	—	7.17	489,854.26

4. 预付款项

- (1) 预付款项按账龄列示

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	68,401,118.23	92.33	90,866,382.37	96.97
1 至 2 年	4,781,971.51	6.46	1,884,798.65	2.01
2 至 3 年	275,245.72	0.37	464,392.94	0.50
3 年以上	621,574.52	0.84	487,846.99	0.52
合计	74,079,909.98	100.00	93,703,420.95	100.00

本集团预付款项年末余额中前五名的汇总金额为 21,253,187.55 元，所占比例为 28.69%。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	本年年末数	上年年末数
应收股利	-	-
其他应收款	896,196,686.38	730,618,301.25
合计	896,196,686.38	730,618,301.25

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款

项目	原值						信用损失准备						账面价值净值	计提理由
	账龄					合计	账龄					合计		
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上			
低风险组合	450,704,136.09	32,995,766.37	20,891,674.65	31,356,100.08	271,397,405.26	807,345,082.45	428,654.23	28,981.70	17,597.41	25,310.98	268,422.42	768,966.74	806,576,115.71	注 1
正常风险组合	74,285,862.89	10,260,848.56	6,711,653.54	3,406,592.05	21,129,083.21	115,794,040.25	1,485,717.31	513,042.42	1,342,330.73	1,703,296.10	21,129,083.02	26,173,469.58	89,620,570.67	注 2
单项计提信用损失准备的 其他应收款	-	-	-	-	134,421,957.34	134,421,957.34	-	-	-	-	134,421,957.34	134,421,957.34	-	注 3
合计	524,989,998.98	43,256,614.93	27,603,328.19	34,762,692.13	426,948,445.81	1,057,561,080.04	1,914,371.54	542,024.12	1,359,928.14	1,728,607.08	155,819,462.78	161,364,393.66	896,196,686.38	

- 注 1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等。
- 注 2：正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，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其他应收款计提信用损失准备。
- 注 3：单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款，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。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(a) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1 年以内	568,246,613.91	2,456,395.66	0.43	402,176,625.37	3,106,106.09	0.77
1 至 2 年	27,603,328.19	1,359,928.14	4.93	32,720,394.21	995,295.79	3.04
2 至 3 年	34,762,692.13	1,728,607.08	4.97	33,146,753.83	3,105,061.06	9.37
3 年以上	426,948,445.81	155,819,462.78	36.50	481,847,176.61	212,066,185.83	44.01
合计	1,057,561,080.04	161,364,393.66		949,890,950.02	219,272,648.77	

(b) 按款项性质分类情况

款项性质	本年年末数	上年年末数
押金及保证金	328,502,917.96	265,248,384.33
政府代建	264,445,978.47	264,445,978.47
代垫款项、往来款	425,768,191.98	390,694,213.33
员工借款及备用金	719,325.18	1,814,811.65
其他	38,124,666.45	27,687,562.24
合计	1,057,561,080.04	949,890,950.02
减：信用损失准备	161,364,393.66	219,272,648.77
账面价值	896,196,686.38	730,618,301.25

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	807,345,082.45	76.34	768,966.74	0.10	806,576,115.71	595,224,350.92	62.66	473,092.84	0.08	594,751,258.08
正常风险组合	115,794,040.25	10.95	26,173,469.58	22.60	89,620,570.67	161,839,873.15	17.04	25,972,829.98	16.05	135,867,043.17
单项计提信用损失准备的应收账款	134,421,957.34	12.71	134,421,957.34	100.00	-	192,826,725.95	20.30	192,826,725.95	100.00	-
合计	1,057,561,080.04	100.00	161,364,393.66		896,196,686.38	949,890,950.02	100.00	219,272,648.77		730,618,301.25

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(d) 信用损失准备情况

类别	本年年初数	本年变动				本年年末数
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动等其他原因影响	
信用损失准备	219,272,648.77	2,178,832.49	-	-60,087,068.61	-18.99	161,364,393.66

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

信用减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 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)	
本年年初余额	10,492,251.59	-	208,780,397.18	219,272,648.77
本年年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	2,178,832.49	-	-	2,178,832.49
本年转回	-	-	-	-
本年核销	-	-	-60,087,068.61	-60,087,068.61
外币报表折算等其他原因影响	-18.99	-	-	-18.99
本年年末余额	12,671,065.09	-	148,693,328.57	161,364,393.66

(e) 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
代垫款项、往来款	60,087,068.61

本年无重要的单项其他应收款核销。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(f) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

(g) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本集团关系	款项性质	本年年末数	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	信用损失准备 本年年末数
衡阳高新技术产业开发区管理委员会	第三方	政府代建	252,593,179.13	2 至 3 年、3 年 以上	23.88	252,593.18
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	第三方	往来款	35,862,822.16	3 年以上	3.39	35,862,822.16
深圳市南光捷佳电器有限公司	第三方	往来款	27,075,018.93	3 年以上	2.56	27,075,018.93
中山市南光捷佳电器有限公司	第三方	往来款	25,296,559.73	3 年以上	2.39	25,296,559.73
招商银行股份有限公司	最终控制方之联 营企业	押金及保证金	18,813,782.03	1 年以内、1 至 2 年、3 年以上	1.78	18,813.78
合计			359,641,361.98		34.00	88,505,807.78

6. 存货

(1) 存货分类

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	1,384,025.75	-	1,384,025.75	1,705,987.15	-	1,705,987.15
发出商品	-	-	-	-	-	-
库存商品	280,950,638.49	410,255.32	280,540,383.17	240,186,868.10	410,255.32	239,776,612.78
低值易耗品	8,567,300.68	-	8,567,300.68	11,871,492.41	-	11,871,492.41
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	294,918,786.88	67,899,955.62	227,018,831.26	302,995,609.67	67,899,955.62	235,095,654.05
合计	1,536,846,683.06	391,117,117.60	1,145,729,565.46	1,507,785,888.59	391,117,117.60	1,116,668,770.99

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 存货 - 续

(2) 存货跌价准备

项目	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	410,255.32	-	-	-	-	410,255.32
开发成本	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
开发产品	67,899,955.62	-	-	-	-	67,899,955.62
合计	391,117,117.60	-	-	-	-	391,117,117.60

(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)	上年年末数	本年年末数	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资 本化金额	资金来源
衡阳地产项目	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			63.40	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	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	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	206,954,317.49	-	594,436.27	206,359,881.22	12,683,467.49	-
中航格澜阳光花园二期	2007 年 12 月	49,511,905.07	-	7,073,129.28	42,438,775.79	-	-
成都中航国际广场	2013 年 12 月	43,664,586.57	-	-	43,664,586.57	-	-
惠东中航城	2010 年 12 月	2,864,800.54	-	409,257.24	2,455,543.30	-	-
合计		302,995,609.67	-	8,076,822.79	294,918,786.88	12,683,467.49	-

(5) 本年及上年均无借款利息费用资本化金额。

(6) 本年年末及上年年末，上述存货中无用于借款抵押的存货。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 合同资产

(1) 合同资产列示

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未结算项目	70,911,700.62	1,418,234.02	69,493,466.60	-	-	-

(2) 合同资产减值准备

项目	本年年初数	合并范围变更影响	本年计提	本年转回	本年转销/核销	外币报表折算影响	本年年末数	原因
未结算项目	-	-	1,418,234.02	-	-	-	1,418,234.02	

(3) 有关合同资产的定性分析

注： 本集团提供的工程施工相关服务，按照履约进度确认的收入超过客户办理结算对价的部分，尚未达到合同约定收取合同对价的条件，从而形成合同资产。

8. 其他流动资产

项目	本年年末数	上年年末数
待抵扣和待认证进项税额及预缴增值税	93,273,593.84	82,847,113.09
预缴土地增值税	3,453,563.41	3,430,420.35
预缴企业所得税	3,871,099.58	16,239,674.98
预缴其他税费	8,285,492.48	4,179,029.98
合计	108,883,749.31	106,696,238.40

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	本年年末数
对合营企业投资	30,193,151.42	1,925,000.00	-	-9,801.45	-	32,108,349.97
对联营企业投资	68,573,079.81	3,470,000.00	4,296,274.71	5,658,963.13	-	73,405,768.23
小计	98,766,231.23	5,395,000.00	4,296,274.71	5,649,161.68	-	105,514,118.20
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	98,766,231.23	5,395,000.00	4,296,274.71	5,649,161.68	-	105,514,118.20

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

9. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
南京怡盛商业管理有限公司	-	1,000,000.00	-	-934,863.91	-	-	-	-	-	65,136.09	-
武汉未来中心商业管理有限公司	1,539,814.23	-	-	-62,453.04	-	-	-	-	-	1,477,361.19	-
烟台招孚商业管理有限公司	257,795.82	-	-	-16,799.91	-	-	-	-	-	240,995.91	-
成都禾招物业管理服务有限公司	5,461,828.89	-	-	202,500.00	-	-	-	-	-	5,664,328.89	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,990,249.77	-	-	-	-	-	-	-	-	2,990,249.77	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	6,540,251.00	-	-	990,000.00	-	-	-1,827,389.78	-	-	5,702,861.22	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	1,220,567.19	-	-	334,973.12	-	-	-	-	-	1,555,540.31	-
北京招置物业服务有限公司	-	925,000.00	-	-	-	-	-	-	-	925,000.00	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,020,000.00	-	-	120,244.79	-	-	-	-	-	2,140,244.79	-
江苏招商麒麟物业管理服务有限公司	2,450,000.00	-	-	813,400.00	-	-	-	-	-	3,263,400.00	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	3,112,505.05	-	-	579,939.35	-	-	-	-	-	3,692,444.40	-
烟台招商财金物业服务服务有限公司	2,112,409.47	-	-	-273,052.07	-	-	-	-	-	1,839,357.40	-
育商（广州）城市运营服务有限公司	2,487,730.00	-	-	63,700.00	-	-	-	-	-	2,551,430.00	-
小计	30,193,151.42	1,925,000.00	-	1,817,588.33	-	-	-1,827,389.78	-	-	32,108,349.97	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

9. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
北京百川恒升物业管理有限公司	3,191,276.79	-	-	625,544.60	-	-	-195,000.00	-	-	3,621,821.39	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司	1,976,379.05	-	-	-38,315.52	-	-	-	-	-	1,938,063.53	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	2,826,051.47	-	-	22,500.00	-	-	-	-	-	2,848,551.47	-
南京招商金城物业管理有限公司	6,386,317.56	-	-	931,000.00	-	-	-735,000.00	-	-	6,582,317.56	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	4,633,151.72	-	-4,296,274.71	16,045.99	-	-	-352,923.00	-	-	-	-
山东铁航物业管理有限公司	5,011,290.36	-	-	1,359,750.00	-	-	-1,403,582.78	-	-	4,967,457.58	-
四川遂航智达物业服务有限公司	4,708,229.88	-	-	1,421,000.00	-	-	-	-	-	6,129,229.88	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	3,664,465.08	-	-	392,000.00	-	-	-	-	-	4,056,465.08	-
成都国生积余不动产管理有限公司	9,575,060.31	-	-	3,332,000.00	-	-	-644,832.97	-	-	12,262,227.34	-
广西广投智慧服务集团有限公司	11,003,006.94	-	-	1,924,000.00	-	-	-	-	-	12,927,006.94	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,900,000.00	-	-	-33,023.18	-	-	-	-	-	4,866,976.82	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	1,960,000.00	-	-	-1,274,000.00	-	-	-	-	-	686,000.00	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-53,596.29	-	-	-	-	-	2,396,403.71	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,972,967.44	-	-	97,896.23	-	-	-	-	-	4,070,863.67	-
海南航天城积余服务有限公司	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	2,314,883.21	-	-	755,787.61	-	-	-620,587.56	-	-	2,450,083.26	-
天津滨海海商投积余城市运营管理有限公司	-	1,470,000.00	-	132,300.00	-	-	-	-	-	1,602,300.00	-
小计	68,573,079.81	3,470,000.00	-4,296,274.71	9,610,889.44	-	-	-3,951,926.31	-	-	73,405,768.23	-
合计	98,766,231.23	5,395,000.00	-4,296,274.71	11,428,477.77	-	-	-5,779,316.09	-	-	105,514,118.20	-

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、本年年初数	5,487,529,000.00
二、本年变动	-9,579,800.00
1、处置	-15,401,100.00
2、公允价值变动	5,821,300.00
三、本年年末数	5,477,949,200.00

注： 有关公允价值的相关披露信息参见附注十一。

(2) 本年末本集团无未办妥产权证书的投资性房地产

11. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	本年年末数	上年年末数
固定资产	595,039,835.82	627,130,774.05
固定资产清理	-	-
合计	595,039,835.82	627,130,774.05

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值：				
1. 本年年初数	687,919,832.23	195,505,266.83	153,864,105.04	1,037,289,204.10
2. 本年增加金额	-	6,665,373.06	5,852,787.28	12,518,160.34
(1) 购置	-	6,027,652.04	5,836,607.28	11,864,259.32
(2) 其他增加	-	637,721.02	16,180.00	653,901.02
3. 本年减少金额	-	6,566,254.03	13,442,390.68	20,008,644.71
(1) 处置或报废	-	5,694,685.01	13,310,143.96	19,004,828.97
(2) 其他减少	-	871,569.02	132,246.72	1,003,815.74
4. 本年年末数	687,919,832.23	195,604,385.86	146,274,501.64	1,029,798,719.73
二、累计折旧				
1. 本年年初数	143,256,680.76	157,900,035.14	109,001,714.15	410,158,430.05
2. 本年增加金额	19,086,634.91	9,802,561.94	13,096,275.49	41,985,472.34
(1) 计提	19,086,634.91	9,487,170.57	13,096,275.49	41,670,080.97
(2) 其他增加	-	315,391.37	-	315,391.37
3. 本年减少金额	-	5,271,992.95	12,113,025.53	17,385,018.48
(1) 处置或报废	-	4,430,290.08	11,980,778.81	16,411,068.89
(2) 其他减少	-	841,702.87	132,246.72	973,949.59
4. 本年年末数	162,343,315.67	162,430,604.13	109,984,964.11	434,758,883.91
三、减值准备				
1. 本年年初数	-	-	-	-
2. 本年年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 本年年末数	525,576,516.56	33,173,781.73	36,289,537.53	595,039,835.82
2. 本年年初数	544,663,151.47	37,605,231.69	44,862,390.89	627,130,774.05

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	本年年末数	上年年末数	未办妥产权证书原因
招商楼宇科技（深圳）有限公司人才安居房	2,512,876.38	2,681,926.38	人才安居房无法办理产权证

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

	房屋及建筑物	机器设备、家具、 器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1. 本年年初数	171,572,381.34	2,808,115.72	174,380,497.06
2. 本年增加金额	44,445,396.93	257,190.01	44,702,586.94
(1) 新增增加	44,445,396.93	257,190.01	44,702,586.94
3. 本年减少金额	48,459,993.63	-	48,459,993.63
(1) 不再租入	48,459,993.63	-	48,459,993.63
4. 本年年末数	167,557,784.64	3,065,305.73	170,623,090.37
二、累计折旧			
1. 本年年初数	72,009,147.33	1,600,309.73	73,609,457.06
2. 本年增加金额	34,071,113.03	207,914.77	34,279,027.80
(1) 计提	34,071,113.03	207,914.77	34,279,027.80
3. 本年减少金额	33,680,659.64	-	33,680,659.64
(1) 不再租入	33,680,659.64	-	33,680,659.64
4. 本年年末数	72,399,600.72	1,808,224.50	74,207,825.22
三、减值准备			
1. 本年年初数	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
4. 本年年末数	-	-	-
四、账面价值			
1. 本年年末数	95,158,183.92	1,257,081.23	96,415,265.15
2. 本年年初数	99,563,234.01	1,207,805.99	100,771,040.00

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 无形资产

(1) 无形资产情况

	土地使用权	软件	特许经营权	合计
一、账面原值				
1. 本年年初数	17,210,276.36	19,482,138.86	9,240,000.00	45,932,415.22
2. 本年增加金额	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-
4. 本年年末数	17,210,276.36	19,482,138.86	9,240,000.00	45,932,415.22
二、累计摊销				
1. 本年年初数	8,064,473.60	9,205,322.78	1,309,000.00	18,578,796.38
2. 本年增加金额	338,443.92	1,751,346.79	924,000.00	3,013,790.71
(1) 计提	338,443.92	1,751,346.79	924,000.00	3,013,790.71
3. 本年减少金额	-	-	-	-
4. 本年年末数	8,402,917.52	10,956,669.57	2,233,000.00	21,592,587.09
三、减值准备				
1. 本年年初数	-	-	-	-
2. 本年年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 本年年末数	8,807,358.84	8,525,469.29	7,007,000.00	24,339,828.13
2. 本年年初数	9,145,802.76	10,276,816.08	7,931,000.00	27,353,618.84

七、 合并财务报表项目注释 - 续

14. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		企业合并形成	其他增加	处置子公司终止确认	其他减少	
招商局物业管理有限公司	2,565,188,788.24	-	-	-	-	2,565,188,788.24
新中物业管理（中国）有限公司	315,691,266.63	-	-	-	-	315,691,266.63
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	176,269,129.50	-	-	-	-	176,269,129.50
深圳市汇勤物业管理有限公司	128,038,303.20	-	-	-	-	128,038,303.20
上海积余商航物业管理服务有限公司（原名“上海航空工业集团物业管理有限公司”）	8,784,231.07	-	-	-	-	8,784,231.07
小计	3,193,971,718.64	-	-	-	-	3,193,971,718.64
减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	3,193,971,718.64	-	-	-	-	3,193,971,718.64

(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。商誉所属资产组或资产组组合的构成以及其所属的经营分部与以前年度保持一致。

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

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。

招商局物业管理有限公司资产组，与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组组合一致。于 2024 年 12 月 31 日，招商局物业管理有限公司含 100%商誉资产组的账面原值为人民币 26.12 亿元。招商局物业管理有限公司资产组可收回金额为人民币 60.16 亿元，根据管理层编制的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。预测期现金流量预测所用的税前折现率为 12.00%，收入增长率为 0.77% - 3.34%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为 12.00%，收入增长率为 1.20%。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

14. 商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法 - 续

新中物业管理（中国）有限公司资产组，与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组组合一致。于 2024 年 12 月 31 日，新中物业管理（中国）有限公司含 100%商誉资产组的账面原值为人民币 6.41 亿元。新中物业管理（中国）有限公司资产组可收回金额为人民币 6.87 亿元，根据管理层编制的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。预测期现金流量预测所用的税前折现率为 12.80%，收入增长率为 4.78% - 5.27%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为 12.80%，收入增长率为 1.20%。

招商积余南航（广州）物业服务有限公司资产组，与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组组合一致。于 2024 年 12 月 31 日，招商积余南航（广州）物业服务有限公司含 100%商誉资产组的账面原值为人民币 1.86 亿元。招商积余南航（广州）物业服务有限公司资产组可收回金额为人民币 2.80 亿元，根据管理层编制的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。预测期现金流量预测所用的税前折现率为 12.17%，收入增长率为 2.00% - 3.00%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为 12.17%，收入增长率为 1.20%。

深圳市汇勤物业管理有限公司资产组，与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组组合一致。于 2024 年 12 月 31 日，深圳市汇勤物业管理有限公司含 100%商誉资产组的账面原值为人民币 1.98 亿元。深圳市汇勤物业管理有限公司资产组可收回金额为人民币 3.79 亿元，根据管理层编制的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。预测期现金流量预测所用的税前折现率为 12.84%，收入增长率为 2.92% - 4.87%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为 12.84%，收入增长率为 1.20%。

上海积余商航物业管理服务有限公司资产组，与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组组合一致。于 2024 年 12 月 31 日，上海积余商航物业管理服务有限公司含 100%商誉资产组的账面原值为人民币 0.10 亿元。上海积余商航物业管理服务有限公司资产组可收回金额为人民币 0.26 亿元，根据管理层编制的 5 年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。预测期现金流量预测所用的税前折现率为 12.84%，收入增长率为 1.00%-3.00%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为 12.84%，收入增长率为 1.20%。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

14. 商誉 - 续

(4) 商誉减值测试的影响

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各资产组和资产组组合的账面价值高于其可回收金额，故商誉无需计提减值准备。

15. 长期待摊费用

项目	本年年初数	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末数
装修费	86,010,962.46	35,549,554.85	36,525,776.92	248,977.96	84,785,762.43
物业管理软件及系统维护	24,962,174.63	2,675,852.84	10,906,244.69	7,960.76	16,723,822.02
技术服务费	476,119.09	210,796.43	167,020.87	136,356.80	383,537.85
合计	111,449,256.18	38,436,204.12	47,599,042.48	393,295.52	101,893,122.30

16. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用损失准备	47,194,882.41	189,570,126.74	37,527,168.30	150,108,673.20
租赁负债	24,801,575.69	103,283,313.64	27,588,474.30	110,353,897.20
应付职工薪酬	-	-	3,162,333.06	12,649,332.24
资产减值准备	274,273.39	1,828,489.30	102,563.82	410,255.28
可抵扣亏损	6,185,484.91	24,741,939.68	-	-
其他	10,674,796.97	42,699,187.88	1,099,633.94	4,398,535.76
合计	89,131,013.37	362,123,057.24	69,480,173.42	277,920,693.68

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	本年年末数		上年年末数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产	690,444,436.30	2,761,777,745.20	678,301,866.02	2,713,207,464.08
收购时购买日公允价值大于账面价值的差额	39,673,014.12	158,692,056.50	41,392,449.13	165,569,796.52
使用权资产	21,497,848.04	89,919,311.67	24,603,215.25	98,412,861.00
合计	751,615,298.46	3,010,389,113.37	744,297,530.40	2,977,190,121.60

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

16. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(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 负债本年年末互抵 金额	抵销后递延所得税 资产或负债 本年年末余额	递延所得税资产和 负债上年年末互抵 金额	抵销后递延所得税 资产或负债 上年年末余额
递延所得税资产	28,691,828.72	60,439,184.65	27,227,533.87	42,252,639.55
递延所得税负债	28,691,828.72	722,923,469.74	27,227,533.87	717,069,996.53

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	本年年末数	上年年末数
可抵扣暂时性差异	568,735,481.31	628,985,107.95
可抵扣亏损	1,379,099,657.98	1,426,903,890.03
合计	1,947,835,139.29	2,055,888,997.98

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	本年年末数	上年年末数	备注
2024	-	193,378,371.81	
2025	158,513,505.17	213,505,607.46	
2026	208,098,636.95	225,738,263.06	
2027	455,848,847.35	475,707,122.67	
2028	488,781,365.19	311,717,772.76	
2029	37,815,539.07	-	
2030	6,856,752.27	6,856,752.27	
2031	-	-	
2032	-	-	
2033	23,185,011.98	-	
无到期期限之可抵扣亏损	-	-	
合计	1,379,099,657.98	1,426,903,890.03	

七、 合并财务报表项目注释 - 续

17. 其他非流动资产

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
项目投资款（注）	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

注： 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》支付的项目投资履约诚意金，待双方投资项目协议签署后，再根据相关约定将其转为项目投资款。

18. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	26,983,543.92	受限的保证金等	23,720,147.14	受限的保证金等
投资性房地产	-		1,456,789,100.00	用于借款抵押
合计	26,983,543.92		1,480,509,247.14	

七、 合并财务报表项目注释 - 续

19. 资产减值准备及信用损失准备

项目	本年年初数	合并范围 变更影响	本年计提	本年转回	本年核销及 转销	本年因出售 转出	本年其他增加	本年其他减少	外币报表折算 影响	本年年末数
应收票据信用损失准备	26,018.15	-	53,509.51	26,018.15	-	-	-	-	-	53,509.51
应收账款信用损失准备	136,931,521.25	-	36,780,146.48	32,470.52	263,536.02	-	-	888,923.39	-	172,526,737.80
其他应收款信用损失准备	219,272,648.77	-	2,178,832.49	-	60,087,068.61	-	-	18.99	-	161,364,393.66
合同资产减值准备	-	-	1,418,234.02	-	-	-	-	-	-	1,418,234.02
合计	356,230,188.17	-	40,430,722.50	58,488.67	60,350,604.63	-	-	888,942.38	-	335,362,874.99

七、 合并财务报表项目注释 - 续

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	本年年末数	上年年末数
信用借款	149,000,000.00	-
短期借款应计利息	41,806.94	-
合计	149,041,806.94	-

(2) 本年末，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

21. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	本年年末数	上年年末数
应付账款	2,974,067,527.62	2,155,096,642.66
合计	2,974,067,527.62	2,155,096,642.66

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

21. 应付账款 - 续

(2) 应付账款明细

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,921,913,212.56	98.25	2,083,554,956.29	96.68
1 至 2 年	10,068,937.62	0.34	18,925,625.84	0.88
2 至 3 年	5,476,265.19	0.18	6,303,934.79	0.29
3 年以上	36,609,112.25	1.23	46,312,125.74	2.15
合计	2,974,067,527.62	100.00	2,155,096,642.66	100.00

(3) 本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要应付账款。

22. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	本年年末数	上年年末数
租金	11,215,861.81	8,196,918.20
合计	11,215,861.81	8,196,918.20

(2) 预收账款账龄

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,402,232.85	74.92	8,165,258.87	99.61
1 至 2 年 (含 2 年)	2,781,969.63	24.80	31,659.33	0.39
2 至 3 年 (含 3 年)	31,659.33	0.28	-	-
合计	11,215,861.81	100.00	8,196,918.20	100.00

本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要预收款项。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

23. 合同负债

(1) 合同负债明细

项目	本年年末数	上年年末数
物业及酒店服务预收款等	969,996,441.10	797,359,405.19
出售洗衣券预收款	79,108,599.62	94,393,404.34
合计	1,049,105,040.72	891,752,809.53

(2) 本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要合同负债。

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
物业及酒店服务预收款等	172,637,035.91	物业管理业务规模增加

(4) 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。

(5) 本年确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入

本年确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币 804,766,259.80 元，包括物业及酒店服务预收款等产生的合同负债人民币 736,237,093.05 元，出售洗衣券预收款产生的合同负债人民币 68,529,166.75 元。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
一、短期薪酬	972,285,494.31	3,930,262,364.59	3,925,098,506.15	977,449,352.75
二、离职后福利 - 设定提存计划	3,518,604.05	430,884,880.21	430,787,398.95	3,616,085.31
三、辞退福利	3,351,970.32	37,486,992.15	40,629,207.47	209,755.00
四、其他	-	4,895,239.36	4,794,664.10	100,575.26
合计	979,156,068.68	4,403,529,476.31	4,401,309,776.67	981,375,768.32

(2) 短期薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
1.工资、奖金、津贴和补贴	942,972,259.97	3,480,818,755.62	3,458,735,807.65	965,055,207.94
2.职工福利费	-	73,704,246.16	73,704,246.16	-
3.社会保险费	2,519,816.03	186,989,632.76	187,293,820.62	2,215,628.17
其中：医疗保险费及生育保险	2,477,884.67	177,445,124.64	177,773,162.60	2,149,846.71
工伤保险费	41,931.36	9,544,508.12	9,520,658.02	65,781.46
4.住房公积金	674,386.97	144,956,810.41	144,896,264.80	734,932.58
5.工会经费和职工教育经费	25,903,204.89	25,472,442.64	42,666,310.43	8,709,337.10
6.其他短期薪酬	215,826.45	18,320,477.00	17,802,056.49	734,246.96
合计	972,285,494.31	3,930,262,364.59	3,925,098,506.15	977,449,352.75

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

24. 应付职工薪酬 - 续

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
1.基本养老保险	3,101,816.16	372,770,648.92	372,717,372.57	3,155,092.51
2.失业保险费	92,505.87	14,653,966.50	14,663,432.37	83,040.00
3.企业年金缴费	324,282.02	43,460,264.79	43,406,594.01	377,952.80
合计	3,518,604.05	430,884,880.21	430,787,398.95	3,616,085.31

25. 应交税费

项目	本年年末数	上年年末数
企业所得税	101,880,898.59	56,595,269.93
增值税	72,572,500.23	67,333,757.19
个人所得税	8,561,886.02	8,440,578.88
城市维护建设税	4,507,664.59	4,457,383.21
土地增值税	311,466.20	683,087.91
房产税	7,578,127.31	6,419,087.35
其他	4,584,028.25	5,060,535.39
合计	199,996,571.19	148,989,699.86

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

26. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

项目	本年年末数	上年年末数
应付股利	301,341.99	3,001,698.20
其他应付款	1,432,489,683.38	1,442,171,397.59
合计	1,432,791,025.37	1,445,173,095.79

(2) 应付股利

项目	本年年末数	上年年末数
普通股股利	301,341.99	3,001,698.20
合计	301,341.99	3,001,698.20

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

项目	本年年末数	上年年末数
往来款	506,508,184.93	508,095,450.13
押金及保证金	553,877,042.87	490,087,388.13
代收款项	202,748,860.44	205,806,713.99
其他	169,355,595.14	238,181,845.34
合计	1,432,489,683.38	1,442,171,397.59

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

26. 其他应付款 - 续

(3) 其他应付款 - 续

(b) 其他应付款账龄分析

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	951,272,926.61	66.40	904,465,081.91	62.72
1 至 2 年	24,882,521.09	1.74	67,351,088.43	4.67
2 至 3 年	42,818,038.96	2.99	23,789,706.86	1.65
3 年以上	413,516,196.72	28.87	446,565,520.39	30.96
合计	1,432,489,683.38	100.00	1,442,171,397.59	100.00

(c) 账龄超过 1 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	349,370,000.00	3 年以上	股东借款

27. 一年内到期的非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
一年内到期的长期借款（注）	20,943,969.36	147,887,972.21
其中：信用借款	20,943,969.36	98,645,422.21
抵押借款	-	49,242,550.00
一年内到期的租赁负债	25,714,560.10	27,600,487.59
一年内到期的应付债券	-	1,554,570,976.02
合计	46,658,529.46	1,730,059,435.82

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注七、29。

28. 其他流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
待转销项税额	89,695,291.03	87,158,848.28
其他（注）	13,377,000.00	30,851,219.74
合计	103,072,291.03	118,010,068.02

注： 其他主要系尚未支付的对联营企业与合营企业的股权投资款。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	本年年末数	上年年末数
抵押借款	-	220,742,550.00
信用借款	684,043,969.36	268,245,422.21
合计	684,043,969.36	488,987,972.21
减：一年内到期的长期借款	20,943,969.36	147,887,972.21
其中：信用借款	20,943,969.36	98,645,422.21
抵押借款	-	49,242,550.00
一年后到期的长期借款	663,100,000.00	341,100,000.00

上述借款年利率期间：

	本年年末数	上年年末数
上述借款年利率区间	2.25%-2.65%	2.98%-3.60%

30. 租赁负债

(1) 租赁负债

项目	本年年末数	上年年末数
租赁付款额	121,855,041.72	127,196,206.48
减：未确认的融资费用	12,404,409.33	13,892,608.94
合计	109,450,632.39	113,303,597.54
减：一年内到期的租赁负债	25,714,560.10	27,600,487.59
一年以后到期的租赁负债	83,736,072.29	85,703,109.95

(2) 本集团的租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下

项目	本年年末数
资产负债表日后第 1 年	29,703,417.07
资产负债表日后第 2 年	22,461,798.47
资产负债表日后第 3 年	21,870,581.33
以后年度	47,819,244.85
合计	121,855,041.72

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

31. 长期应付款

项目	本年年末数	上年年末数
本体维修基金（注 1）	57,402,520.01	50,541,741.05
国土局地价款余款（注 2）	9,541,865.55	9,541,865.55
合计	66,944,385.56	60,083,606.60
减：一年内到期的长期应付款	-	-
一年后到期的长期应付款	66,944,385.56	60,083,606.60

注 1：系本公司之子公司招商积余物业管理有限公司（原名“中航物业管理有限公司”）、招商物业收业主的本体维修基金及空调维保费用。

注 2：系本公司应补缴的航空大厦用地地价款余款。

32. 预计负债

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	形成原因
未决诉讼	35,853.40	-	35,853.40	-	
其他	3,920,000.00	-	-	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	3,955,853.40	-	35,853.40	3,920,000.00	

33. 递延收益

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
政府补助	2,121,100.18	-	682,279.92	1,438,820.26
合计	2,121,100.18	-	682,279.92	1,438,820.26

34. 其他非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
少数股东借款	5,255,000.00	5,255,000.00
其他	1,764,000.00	1,960,000.00
合计	7,019,000.00	7,215,000.00

35. 股本

项目	本年年初数	本年增减变动					本年年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他内资持股	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
有限售条件股份合计	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	1,060,342,760.00	-	-	-	-	-	1,060,342,760.00
无限售条件股份合计	1,060,342,760.00	-	-	-	-	-	1,060,342,760.00
合计	1,060,346,060.00	-	-	-	-	-	1,060,346,060.00

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 资本公积

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
一、股本溢价	2,914,872,058.44	7,388,993.21	-	2,922,261,051.65
1. 投资者投入的资本	2,737,353,591.08	-	-	2,737,353,591.08
2. 收购少数股东权益形成的差额（注）	-	7,388,993.21	-	7,388,993.21
3. 其他	177,518,467.36	-	-	177,518,467.36
二、其他资本公积	154,031,383.35	1,196,221.00	-	155,227,604.35
1. 被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	-	-	-	-
2. 股份支付	-	-	-	-
3. 原制度资本公积转入	-	-	-	-
4. 其他	154,031,383.35	1,196,221.00	-	155,227,604.35
合计	3,068,903,441.79	8,585,214.21	-	3,077,488,656.00

注： 上述资本公积的影响详见附注九“2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

37. 库存股

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
回购股份	-	9,893,423.47	-	9,893,423.47
合计	-	9,893,423.47	-	9,893,423.47

注： 根据 2024 年 11 月 28 日召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意本公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购本公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购股份价格不超过人民币 14.90 元/股，回购资金总额不低于人民币 0.78 亿元且不超过人民币 1.56 亿元，回购期限自股东大会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司已累计回购股份 900,000 股，支付回购价款人民币 9,893,423.47 元。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 其他综合收益

项目	本年年初数	本年发生额						本年年末数
		本年所得 税前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得税 费用	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	税后归属于 母公司股东	税后归属于 少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益	51,462.29	678,182.60	-	-	-	678,182.60	-	729,644.89
其中：外币财务报表折算差额	51,462.29	678,182.60	-	-	-	678,182.60	-	729,644.89

39. 盈余公积

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
法定盈余公积	523,544,764.80	20,791,331.53	-	544,336,096.33

40. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末数	5,106,513,208.24	4,514,996,426.37
加：本年年初未分配利润调整数	-	-
其中：会计政策变更影响	-	-
同一控制下企业合并影响	-	-
本年年初数	5,106,513,208.24	4,514,996,426.37
加：本年归属于母公司股东的净利润	840,498,776.86	735,729,811.25
减：提取法定盈余公积	20,791,331.53	16,971,502.18
分配利润	180,258,830.20	127,241,527.20
本年年末数	5,745,961,823.37	5,106,513,208.24

年末未分配利润的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团归属于母公司的未分配利润中包含了本公司的子公司提取的盈余公积人民币 449,212,275.37 元（2023 年：人民币 322,080,748.66 元）。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

41. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,172,299,022.77	15,119,318,402.59	15,626,679,038.60	13,820,706,437.26

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	16,487,481,172.38	14,765,334,547.69	14,758,060,638.60	13,280,297,937.26
资产管理	670,219,013.41	348,138,685.63	698,379,423.72	343,989,293.34
其他	14,598,836.98	5,845,169.27	170,238,976.28	196,419,206.66
合计	17,172,299,022.77	15,119,318,402.59	15,626,679,038.60	13,820,706,437.26

(3) 履约义务的说明

本集团向客户主要提供物业管理服务，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服务的过程中确认收入。

42. 税金及附加

项目	本年金额	上年金额
房产税	40,098,144.39	36,090,896.18
城市维护建设税	31,004,456.91	26,217,202.89
教育费附加	22,630,545.99	19,162,006.03
土地使用税	5,186,164.98	5,200,026.03
土地增值税	6,681,404.31	2,777,440.61
其他税费	3,867,844.59	2,560,252.23
合计	109,468,561.17	92,007,823.97

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

43. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	66,188,776.52	51,978,790.11
销售代理费	18,869,297.11	23,997,156.18
投标费用	15,155,694.07	9,785,254.45
广告费	944,003.63	422,858.31
其他	14,123,292.88	8,000,232.34
合计	115,281,064.21	94,184,291.39

44. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	505,675,805.81	515,577,095.85
咨询、顾问、评估费用	13,025,973.91	15,824,908.04
折旧费	16,248,179.33	14,621,216.42
长期待摊费用摊销	12,793,045.58	13,862,250.70
租赁费	10,943,015.12	12,672,872.66
差旅费	6,526,865.20	6,506,551.53
物业管理费	4,282,730.91	3,778,015.53
业务招待费	4,988,063.33	2,991,016.25
办公费	3,077,971.46	2,942,872.21
其他	24,053,225.33	16,372,554.69
合计	601,614,875.98	605,149,353.88

45. 研发费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	44,407,921.62	57,773,213.60
系统整合服务费	26,205,400.93	34,420,411.36
其他	7,536,922.23	6,706,225.22
合计	78,150,244.78	98,899,850.18

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

46. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	47,547,270.27	94,845,630.71
减：已资本化利息	-	-
减：利息收入	36,048,835.10	48,151,756.89
汇兑收益	-34,865.42	-37,307.80
其他	18,326,586.86	16,243,749.84
合计	29,790,156.61	62,900,315.86

47. 其他收益

产生其他收益的来源	本年金额	上年金额	是否为政府补助
增值税加计扣除	5,188,982.71	49,175,326.42	否
政府补助	28,599,599.76	29,743,774.61	是
退役军人税收优惠	1,605,939.64	4,775,987.47	否
重点人群税收优惠	11,109,565.50	8,046,309.79	否
其他	3,003,016.30	3,038,263.50	否
合计	49,507,103.91	94,779,661.79	

48. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
长期股权投资收益	11,428,477.77	14,728,338.58
其中：权益法核算确认的投资收益	11,428,477.77	14,690,023.06
股权处置收益	-	38,315.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	-7,069,555.97	-8,710,000.00
债务重组产生的投资收益（损失以“-”填列）	466,037.21	-1,043,490.04
合计	4,824,959.01	4,974,848.54

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

49. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产（损失以“-”填列）	-4,445,137.00	5,969,900.00
其他	5,000,000.00	-
合计	554,863.00	5,969,900.00

50. 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
应收票据减值损失	-27,491.36	-18,396.46
应收账款减值损失	-36,747,675.96	-36,852,841.52
其他应收款减值损失	-2,178,832.49	-7,014,777.50
合计	-38,953,999.81	-43,886,015.48

51. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
合同资产减值损失	-1,418,234.02	-

52. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本年金额	上年金额
非流动资产处置收益	2,498,425.46	588,357.84
其中：固定资产处置收益	252,922.24	238,722.46
其他	2,245,503.22	349,635.38
合计	2,498,425.46	588,357.84

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

53. 营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
过期未使用的洗衣券	-	3,623,389.44	-
违约金、罚款收入	2,564,633.49	2,081,477.57	2,564,633.49
招商引资补贴款	999,754.80	1,651,125.16	999,754.80
其他	6,594,972.07	7,244,743.99	6,594,972.07
合计	10,159,360.36	14,600,736.16	10,159,360.36

54. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	790,507.95	1,480,342.99	790,507.95
赔偿金、违约金及罚款支出	3,572,589.36	-1,676,257.53	3,572,589.36
其他	2,758,069.90	1,645,445.43	2,758,069.90
合计	7,121,167.21	1,449,530.89	7,121,167.21

55. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	281,584,525.26	208,646,110.07
递延所得税费用	-12,331,384.28	-18,892,173.90
合计	269,253,140.98	189,753,936.17

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

55. 所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年金额
利润总额	1,138,727,028.13
按法定税率计算的所得税费用	284,681,757.03
子公司适用不同税率的影响	-12,703,206.23
调整以前期间所得税的影响	33,780,998.49
非应税收入的影响	-2,857,119.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,526,226.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-33,917,197.52
本年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	9,532,626.77
其他	-13,790,944.30
所得税费用	269,253,140.98

56. 租赁

(1) 租赁承租人

	本年金额	上年金额
租赁负债的利息费用（注 1）	4,265,681.98	3,429,469.51
短期租赁以及低价值资产租赁费用	61,708,313.02	54,210,855.88
转租使用权资产取得的收入	2,470,489.85	2,462,106.57
与租赁相关的总现金流出	94,420,753.48	95,043,089.31

注 1： 于 2024 年度，不存在资本化的租赁负债利息费用。

七、 合并财务报表项目注释 - 续

56. 租赁 - 续

(2) 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	381,931,496.71
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	22,651,731.67
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	1,806,023,403.96
第 1 年	331,780,775.96
第 2 年	310,027,840.52
第 3 年	299,716,050.26
第 4 年	301,898,250.86
第 5 年	300,230,801.66
5 年以上	262,369,684.70

七、 合并财务报表项目注释 - 续

57. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	652,251,911.15	556,251,134.66
押金及代收代付款	962,474,628.51	1,131,856,508.63
收到退回的保证金	140,291,124.80	139,829,503.94
银行存款利息收入	34,460,014.16	46,141,698.80
政府补助	25,484,894.94	30,712,619.85
其他	19,333,606.88	19,659,293.56
合计	1,834,296,180.44	1,924,450,759.44

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款项	1,096,263,113.66	1,312,448,427.46
押金、保证金、维修金支出	540,543,078.98	396,577,668.81
管理费用支付的现金	54,415,124.51	81,356,903.25
销售费用支付的现金	5,666,984.54	29,567,156.17
员工备用金	11,818,548.71	13,246,978.29
其他	18,663,480.31	10,023,745.75
合计	1,727,370,330.71	1,843,220,879.73

七、 合并财务报表项目注释 - 续

57. 现金流量表项目 - 续

(2) 与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
资金周转利息	1,916.98	-

支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
处置南京招商未来科技城物业管理有限公司而减少的现金净额	-	1,253,834.11
存入定期存款	70,000,000.00	-
合计	70,000,000.00	1,253,834.11

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收回少数股东方归集的存款	-	122,500,000.00

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的租金	36,375,156.61	40,832,233.43
归还少数股东借款	-	60,270,000.00
赎回权益性投资所支付的现金	9,893,423.47	-
发生筹资费用所支付的现金	88,038.51	61,824.37
合计	46,356,618.59	101,164,057.80

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表项目注释 - 续

57. 现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金 - 续

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	-	149,000,000.00	41,806.94	-	-	149,041,806.94
长期借款	341,100,000.00	1,180,000,000.00	-	837,400,000.00	20,600,000.00	663,100,000.00
一年内到期的非流动负债	1,730,059,435.82	-	46,658,529.46	1,719,791,883.170	10,267,552.65	46,658,529.46
租赁负债	85,703,109.95	-	42,789,744.11	19,042,221.67	25,714,560.10	83,736,072.29
合计	2,156,862,545.77	1,329,000,000.00	89,490,080.51	2,576,234,104.84	56,582,112.75	942,536,408.69

七、 合并财务报表项目注释 - 续

58. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	869,473,887.15	738,654,987.85
加：资产减值损失	1,418,234.02	-
信用减值损失	38,953,999.81	43,886,015.48
固定资产折旧	41,670,080.97	52,785,102.86
使用权资产折旧	34,279,027.80	29,721,011.67
无形资产摊销	3,013,790.71	3,095,015.39
长期待摊费用摊销	47,599,042.48	40,340,308.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	-2,498,425.46	-588,357.84
固定资产报废损失	790,507.95	1,480,342.99
公允价值变动损失收益	-554,863.00	-5,969,900.00
财务费用	47,547,270.27	94,845,630.71
投资损失收益	-4,824,959.01	-13,684,848.54
递延所得税资产增加	-18,186,545.10	-8,028,580.34
递延所得税负债增加（减：减少）	5,853,473.21	-10,863,593.56
存货的减少（减：增加）	-29,060,794.47	47,754,739.76
经营性应收项目的减少（减：增加）	-59,346,451.51	310,308,228.21
经营性应付项目的增加	860,275,959.43	492,680,182.76
经营活动产生的现金流量净额	1,836,403,235.25	1,816,416,285.48
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	4,571,854,624.89	4,323,922,173.32
减：现金的年初余额	4,323,922,173.32	3,141,504,089.01
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	247,932,451.57	1,182,418,084.31

七、 合并财务报表项目注释 - 续

58. 现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年年末数	上年年末数
一、现金	4,571,854,624.89	4,323,922,173.32
其中：库存现金	23,403.46	34,011.28
可随时用于支付的银行存款	4,571,831,221.43	4,323,888,162.04
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、年末现金和现金等价物余额	4,571,854,624.89	4,323,922,173.32
四、受限制货币资金	26,983,543.92	23,720,147.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-
五、三个月以上的定期存款	70,000,000.00	-
六、货币资金合计	4,668,838,168.81	4,347,642,320.46

59. 政府补助

(1) 本年末按应收金额确认的政府补助

本年末无按应收金额确认的重要的政府补助。

(2) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	本年年初数	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	本年年末数	与资产相关/与收益相关
递延收益	2,121,100.18	-	-	682,279.92	-	1,438,820.26	与资产相关

(3) 计入当期损益的政府补助

	本年金额	上年金额
与资产相关的政府补助	682,279.92	682,279.92
与收益相关的政府补助	28,919,074.64	30,712,619.85
合计	29,601,354.56	31,394,899.77

八、 合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本年本集团没有发生非同一控制下企业合并。

2. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新设成立的主要子公司

序号	企业名称	持股比例（%）	投资成本
1	余味餐饮（深圳）有限公司	51.00	1,180,000.00
2	佛山市城建积余智慧城市服务有限公司	51.00	1,530,000.00
3	中山科城积余城市运营服务有限公司	51.00	1,530,000.00
4	招商到家汇科技（浙江）有限公司	100.00	尚未实际出资
5	招商余房网科技（浙江）有限公司	100.00	尚未实际出资
6	北京科建积余物业服务有限公司	50.00	2,500,000.00
7	昆山招航酒店管理有限公司	100.00	尚未实际出资

九、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——子公司

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
天津格兰云天置业有限公司	天津	198,140,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	100,000,000.00	岳阳	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	15,000,000.00	深圳	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	10,000,000.00	深圳	持有物业出租及经营	51.00	-	投资设立
招商商业管理（深圳）有限公司	深圳	30,000,000.00	深圳	商业运营	100.00	-	投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	1,000,000.00	深圳	餐饮服务	51.00	-	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	100,000,000.00	南昌	持有物业出租及经营	100.00	-	同一控制下企业合并
昆山招航商业管理有限公司（原名“中航城置业（昆山）有限公司”）	昆山	160,000,000.00	昆山	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
招商积余物业管理有限公司	深圳	50,000,000.00	深圳	物业管理	100.00	-	投资设立
上海深南光电梯有限公司	上海	6,000,000.00	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	6,000,000.00	成都	物业管理	-	100.00	投资设立
招商积余（山东）物业管理有限公司	济南	6,000,000.00	济南	物业管理	-	100.00	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	6,000,000.00	厦门	物业管理	-	70.00	投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	5,000,000.00	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
招商楼宇科技（深圳）有限公司	深圳	50,000,000.00	深圳	楼宇工程及设备运维	-	100.00	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	10,000,000.00	深圳	物业管理	-	95.00	投资设立
招商智慧保安服务（深圳）有限公司	深圳	14,280,000.00	深圳	安保服务	-	100.00	投资设立
招商南光电梯科技（深圳）有限公司	深圳	20,000,000.00	深圳	物业设备销售及运维服务	-	100.00	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	6,000,000.00	长沙	物业管理	-	100.00	投资设立
天津中航物业服务有限公司	天津	6,000,000.00	天津	物业管理	-	100.00	投资设立
济南东成中航物业管理有限公司	山东	6,470,600.00	山东	物业管理	-	51.00	投资设立
招商积余数字科技（深圳）有限公司	深圳	30,000,000.00	深圳	物业配套系统开发、经营及咨询服务	-	100.00	投资设立

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 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——子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	500,000.00	吉安	物业管理	-	100.00	同一控制下企业合并
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	5,000,000.00	济南	物业管理	-	51.00	投资设立
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	6,000,000.00	成都	物业管理	-	51.00	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	1,000,000.00	深圳	洗衣服务	51.00	-	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	5,500,000.00	西安	洗衣服务	-	60.00	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	888,822,935.26	九江	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	264,636,280.92	赣州	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	1,000,000.00	惠州	持有物业出租及经营	85.00	-	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	200,000,000.00	深圳	智慧停车管理	100.00	-	投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	200,000,000.00	成都	持有物业出租及经营	100.00	-	投资设立
招商积余紫金（龙岩）物业服务有限公司 (原名“龙岩紫金中航房地产开发有限公司”)	龙岩	320,408,163.00	龙岩	物业管理	51.00	-	非同一控制下企业合并
衡阳中航地产有限公司	衡阳	458,970,000.00	衡阳	房地产开发	60.00	-	投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	100,000,000.00	深圳	物业管理	100.00	-	非同一控制下企业合并
深圳招商物业管理有限公司	深圳	11,200,000.00	深圳	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
北京招商局物业管理有限公司	北京	30,000,000.00	北京	物业管理及咨询	-	100.00	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	20,000,000.00	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
南京招商局物业管理有限公司	南京	10,000,000.00	南京	物业管理及相关配套设施	-	100.00	非同一控制下企业合并
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	5,000,000.00	武汉	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理（香港）有限公司	香港	港币 10,000.00	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理（海外）有限公司	香港	港币 10,000.00	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMK PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED	香港	港币 100,000.00	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMPLUS HOTELS AND SERVICED ARTIMENTS MANAGEMENT CO.,LIMITED	香港	港币 1,000.00	香港	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳积余物业服务服务有限公司 (原名为“浙江润和物业有限公司”)	浙江	5,000,000.00	浙江	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	20,000,000.00	深圳	房地产经纪及信息咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	100,000,000.00	深圳	物业设备销售、机电与电子智能化设计施工	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商积余综合设施运营服务（深圳）有限公司	东莞	20,000,000.00	东莞	物业管理、清洁服务、	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商积余（漳州）物业服务服务有限公司	漳州	5,000,000.00	漳州	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	20,000,000.00	深圳	社区商业及企业集采	-	100.00	投资设立
厦门招港鹭和物业管理有限公司	厦门	5,000,000.00	厦门	物业管理	-	60.00	投资设立
宁波招商物业管理有限公司	宁波	500,000.00	宁波	物业管理	-	100.00	投资设立
宁波招商商业管理有限公司	宁波	1,000,000.00	宁波	商业运营	-	80.00	投资设立
深圳西部港口保安服务有限公司	深圳	2,000,000.00	深圳	安保服务	-	100.00	资产收购
深圳招华物业管理有限公司（注）	深圳	5,000,000.00	深圳	物业管理	-	50.00	非同一控制下企业合并
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	深圳	2,000,000.00	深圳	商业运营	-	100.00	非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	10,000,000.00	南京	智能化设计、技术服务	100.00	-	投资设立
上海积余商航物业管理服务有限公司	上海	50,000,000.00	上海	物业管理	100.00	-	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	5,000,000.00	徐州	商业运营	-	65.00	投资设立
新中物业管理（中国）有限公司	北京	5,000,000.00	北京	物业管理	67.00	-	非同一控制下企业合并
广州国际金融大厦	广州	89,275,600.00	广州	持有物业出租及经营	-	100.00	非同一控制下企业合并
中苑出租汽车有限公司	北京	9,526,800.00	北京	道路运输	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海浦东实业发展有限公司	上海	9,000,000.00	上海	商业运营	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海中慧物业管理有限公司	上海	7,000,000.00	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海融谷软件有限公司	上海	3,000,000.00	上海	软件和信息技术服务	-	100.00	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	71,428,571.00	深圳	物业管理	65.00	-	非同一控制下企业合并
上海汇勤物业发展有限公司	上海	10,000,000.00	上海	物业管理	-	100.00	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	10,000,000.00	广州	物业管理	95.00	-	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	10,000,000.00	漳州	社区商业及企业集采	-	100.00	投资设立
深圳市招商积余城市综合服务有限公司（注）	深圳	4,000,000.00	深圳	物业管理	40.00	-	投资设立
武汉城建积余物业有限公司	武汉	2,000,000.00	武汉	物业管理	-	51.00	投资设立
余味餐饮（深圳）有限公司	深圳	8,000,000.00	深圳	其他业务	-	51.00	投资设立
佛山市城建积余智慧城市服务有限公司	佛山	5,000,000.00	佛山	房地产及相关业务	-	51.00	投资设立

注： 根据该公司章程关于股东会及董事会表决权和表决事项的约定，本公司能够控制该公司的相关活动，因而将其纳入合并财务报表范围。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 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——子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
中山科城积余城市运营服务有限公司	中山	3,000,000.00	中山	房地产及相关业务	-	51.00	投资设立
招商到家汇科技（浙江）有限公司	衢州	20,000,000.00	衢州	房地产及相关业务	-	100.00	投资设立
北京科建积余物业服务有限公司	北京	5,000,000.00	北京	物业管理	-	50.00	投资设立
招商余房网科技（浙江）有限公司	衢州	20,000,000.00	衢州	房地产及相关业务	100.00	-	投资设立
昆山招商酒店管理有限公司	苏州	100,000,000.00	苏州	酒店管理	100.00	-	分立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	本年年末持股比例
购买少数股权	招商智慧保安服务（深圳）有限公司	2024 年 8 月	29.97%	100%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	招商智慧保安服务（深圳）有限公司
购买成本	
--现金	3,440,000.00
--非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	3,440,000.00
减：按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	10,828,993.21
差额	7,388,993.21
其中：调整资本公积	7,388,993.21
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 在其他主体中的权益 - 续

3. 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。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本年年末数/本年金额	上年年末数/上年金额
合营企业：		
投资账面价值合计	32,108,349.97	30,193,151.42
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,817,588.33	2,492,210.49
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,817,588.33	2,492,210.49
联营企业：		
投资账面价值合计	73,405,768.23	68,573,079.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	9,610,889.44	12,197,812.57
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	9,610,889.44	12,197,812.57

(3) 合营企业或联营企业向本集团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. 表决权在半数以下纳入合并范围，或表决权超过半数但未纳入合并范围的情况

(1) 拥有半数以下表决权纳入合并范围内的子企业

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	表决权比例 (%)	注册资本	投资额	纳入合并范围原因
1	深圳市招商积余城市综合服务有限公司	40.00	40.00	4,000,000.00	1,600,000.00	根据该公司章程关于股东会及董事会表决权和表决事项的约定，本公司能够控制该公司的相关活动，因而将其纳入合并财务报表范围。
2	深圳招华物业管理有限公司	50.00	50.00	5,000,000.00	2,500,000.00	根据该公司章程关于股东会及董事会表决权和表决事项的约定，本公司能够控制该公司的相关活动，因而将其纳入合并财务报表范围。
3	北京科建积余物业服务服务有限公司	50.00	50.00	5,000,000.00	2,500,000.00	根据该公司章程关于股东会及董事会表决权和表决事项的约定，本公司能够控制该公司的相关活动，因而将其纳入合并财务报表范围。

九、 在其他主体中的权益 - 续

4. 表决权在半数以下纳入合并范围，或表决权超过半数但未纳入合并范围的情况 - 续

(2) 拥有表决权超过半数但未纳入合并范围的被投资单位

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	表决权比例 (%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
1	烟台招孚商业管理有限公司	51.00	51.00	500,000.00	255,000.00	能够控制股东会经营方针相关决议，共同控制股东会利润分配和弥补亏损相关决议，共同控制董事会
2	烟台招商财金物业服务服务有限公司	51.00	51.00	3,000,000.00	1,530,000.00	属于共同控制股东会和董事会经营事项相关决议

十、 与金融工具相关的风险

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、长期应收款、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款和其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

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2024年12月31日，本集团的资产和负债主要为记账本位币余额，该等余额不会产生重大外汇风险。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

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等带息债务，其中，浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本年末，本集团的浮动利率借款金额合计为人民币732,700,000.00元（2023年12月31日：人民币488,500,000.00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	本年		上年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-2,747,625.00	-2,747,625.00	-1,681,875.00	-1,681,875.00
浮动利率借款	下浮 50 个基点	2,747,625.00	2,747,625.00	1,681,875.00	1,681,875.00

1.2 信用风险

2024年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：货币资金（附注七、1）、应收票据（附注七、2）、应收账款（附注七、3）、其他应收款（附注七、5）、合同资产（附注七、7）、已做出的财务担保合同（附注十三、1）等。除相关附注所载本集团做出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保及付款承诺的最大信用风险敞口已在相关附注披露。

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。

十、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.2 信用风险 - 续

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资金来源之一。本年末，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 933,641,100.00 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 4,052,000,000.00 元），本集团本年末无未使用的短期银行借款额度。

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	账面价值	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	149,041,806.94	151,021,331.67	-	-	151,021,331.67
应付账款	2,974,067,527.62	2,974,067,527.62	-	-	2,974,067,527.62
应付股利	301,341.99	301,341.99	-	-	301,341.99
其他应付款	1,432,489,683.38	1,432,489,683.38	-	-	1,432,489,683.38
其他流动负债	103,072,291.03	103,072,291.03	-	-	103,072,291.03
长期借款（包含一年内到期的长期借款）	684,043,969.36	34,586,187.23	675,492,803.20	-	710,078,990.43
租赁负债（包含一年内到期的租赁负债）	109,450,632.39	29,703,417.07	76,922,619.24	15,229,005.41	121,855,041.72
长期应付款	66,944,385.56	-	14,460,567.35	52,483,818.21	66,944,385.56
其他非流动负债	7,019,000.00	-	7,019,000.00	-	7,019,000.00
合计	5,526,430,638.27	4,725,241,779.99	773,894,989.79	67,712,823.62	5,566,849,593.40
已作出财务担保合同的最大风险敞口	-	430,587.73	-	-	430,587.73

2. 金融资产转移

2.1 转移方式分类

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
金融资产出售	应收账款	400,734,734.94	已终止确认	几乎所有的风险及报酬均已转移

十、与金融工具相关的风险 - 续

2. 金融资产转移 - 续

2.2 因转移而终止确认的金融资产

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金额资产金额	与终止确认相关的利得（损失）
应收账款	金融资产出售	400,734,734.94	-7,069,555.97

注：本年度，本集团按照合同约定将合法持有的应收账款转让给中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”），中诚信托通过信托计划募集资金受让本集团转让的应收账款人民币400,734,734.94元（上年度：人民币593,067,724.78元）。由于与该等应收账款相关的几乎所有风险与报酬已转移给了中诚信托，因此，本集团终止确认该等应收账款，并因终止确认应收账款确认投资损失人民币7,069,555.97元（上年度：人民币8,710,000.00元）。

十一、公允价值的披露

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：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：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
持续的公允价值计量：				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
（二）投资性房地产	-	-	5,477,949,200.00	5,477,949,200.00
1. 出租的建筑物	-	-	5,477,949,200.00	5,477,949,200.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	5,477,949,200.00	5,477,949,200.00

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公允价值的披露 - 续

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

项目	2024 年 12 月 31 日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
投资性房地产	5,367,229,400.00	收益法	报酬率
			租金年增长率
			空置率
	110,719,800.00	市场法	市场单位价格
	5,477,949,200.00	合计	地段及物业状况

3. 持续的第三层次公允价值计量项目，不可观察参数敏感性分析

房屋建筑物的公允价值是将与该房屋建筑物相关的预计现金流量通过风险调整折现率进行折现确定的。该估值考虑了预计市场租金增长率和该房屋建筑物的空置率，所使用的报酬率已经根据该房屋建筑物的质量和位置进行了调整。该房屋建筑物的公允价值与预计租金年增长率正相关，与报酬率和空置率负相关。本年度，本集团在计算上述公允价值时，采用的关键不可观察参数中报酬率为5.19% - 7.18%，租金年增长率为0.00% - 4.50%，空置率为0.00% - 45.00%。

4. 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、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、长期借款、短期借款、长期应付款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。

十二、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市	房地产	9,060,836,177	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。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的子公司的情况详见附注九、1（1）。

3. 本公司合营和联营企业情况

本年与本集团发生关联方交易，或上年与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	合营企业
烟台招商财金物业服务有限公司	合营企业
深圳招商江岭城市服务有限公司	合营企业
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	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
育商（广州）城市运营服务有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
江苏招商麒麟物业管理有限公司	合营企业
北京招置物业服务有限公司	合营企业
贵州城发积余物业管理服务有限公司	合营企业
武汉未来中心商业管理有限公司	合营企业
烟台招孚商业管理有限公司	合营企业
南京怡盛商业管理有限公司	合营企业
北京百川恒升物业管理有限公司	联营企业
天津宝星积余产业服务有限公司	联营企业
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	联营企业
烟台蓝天中航城市服务有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
济南先投积余城市服务有限公司	联营企业
成都国生积余不动产管理有限公司	联营企业
日照市招商高新城市运营服务有限公司	联营企业
山东铁航物业管理有限公司	联营企业
南京招商未来科技城物业管理有限公司	联营企业
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	联营企业
广西广投智慧服务集团有限公司	联营企业
青岛青港中航产业运营服务有限公司	联营企业
北京招商局天平物业管理有限公司	联营企业
南京招商金城物业管理有限公司	联营企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
成都招商博时房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉新得房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉明捷房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招平海盈置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招平润丰房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州依云房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
明华（蛇口）海员服务公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局健康产业（蕲春）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商圣约酒业（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局食品（中国）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
汇港实业（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金融科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
营口新港矿石码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
辽港控股（营口）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商网络有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商储置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赣州中航九方商业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局漳州开发区供电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重庆交通科研设计院有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招商地产古田置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佳临兴业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
辽宁港口集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局工业集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国长江航运集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局能源运输股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局公路网络科技控股股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金融控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局海通贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局港口控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
招商局检测技术控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局港口集团股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局检测认证控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局健康产业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局健康产业控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局光明科技园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都天府招商轨道城市发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招华国际会展发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招商尚房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京玄盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运化工国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州淮海金融招商发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚深海科技城开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招阳房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商置地开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商创业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招兴永盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常熟市琴安房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商宝欣置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招科置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招合房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运海南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆怡置招商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招平雍荣置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招麟房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
湛江招商港城投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常熟招商琴湖投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海翰沅置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招通置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京江洲盛瑞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商商置投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙仁惠房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京耀盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连太平湾资产经营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥卓盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州依山海房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州瑞盛智慧科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（烟台）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招平房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招瑞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中山雍景房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招正房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招新房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连招义房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口三亚发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉船舶配套工业园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛招商铭华置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招瑞房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商远康房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州翼商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招润置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门市臻园房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京创马投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流华南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商汇盈房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招荣房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
云南雨泉置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州前山商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江商雅置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆明同润房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥君盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
珠海依云房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南盛商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商双兴房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招华房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京利盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南昌德瀚商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆沪渝高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波鄞家置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招玖置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙懿德房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商仁和太原置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招商融新投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市桃花园置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
济南盛华置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海宝琛置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招城置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆明招金房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招商章盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
襄阳招投房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市科大置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
烟台招商局置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
扬州威盛置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招蓉房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
柳州招商汇信房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
惠州招启置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
长春招华房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港客运总公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口十堰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州天地康颂置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招义房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州市悦商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常熟市琴宏房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河南惠新房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招喆汉都置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（南京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商天府置业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州招盈房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
扬州荃晟置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招商泰达房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宿迁市东宇置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商众鑫房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
福建招商云谷开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中山禹鸿房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商中环房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流华中有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海江海建设开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
盐城师山招海置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
福州市雍景湾房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京智盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商前海湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
晋宁金辰房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商公寓发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥璟盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州招盛置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流镇江有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流（云南）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥德瀚产业园发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
重庆渝黔高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中合才华（大连）置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招泰房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（日照）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运合肥物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波招鄞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商汇天房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商建设工程管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（常州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招海置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流广西有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局能源运输（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
无锡招银房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流湖南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥中外运物流发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运福建有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
哈尔滨招源房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招平置盛商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运冷链物流（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳妈湾港航有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连招源房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉中建壹品招盈置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州市招融致新房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商意库商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招广房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招晨房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商翰林房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长春招胜房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局健康产业发展（苏州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州元玺置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（武汉）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招商威盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重庆公路工程检测中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河南鸣谦置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
合肥瑞盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州商裕房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥朗盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州惠余置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京盛通房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤湾港集装箱有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局太平湾开发投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商新悦房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州南兴房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州保穗置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
镇江火炬置地发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口网谷（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆市智翔铺道技术工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
肇庆招商蛇口房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天骄（广州）房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招华永盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤湾港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流（福建）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商光华房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆市华驰交通科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商龙城房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆长航天一物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港北岸投资开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥卓灿房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港城综合开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商新城高新技术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（厦门）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉栖霞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京丁家庄商贸有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商绿湖房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳妈港仓码有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商新智科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商果岭房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港北岸集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
盐城市盛通梁置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局环保科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港北岸汽车码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
无锡溪胜房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆外运储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥盈盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招江投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商依云房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛招商熠华置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商依城房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局公路信息技术（重庆）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州宁盛置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商海达保险经纪有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市南油（集团）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海涛酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招玺云樾房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安雍景嘉境房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商安业投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招商地产汉江置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京盛香园房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流西北有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招政置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招黎云舒房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安尚林华苑房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市花园城置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招城房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥新浩房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州北泓房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商置地（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市蛇口新泰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥铭盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招玺玖樾房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
中外运物流南京有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商启盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市听海置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招盛阁置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招阳房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
三亚招商臻园开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州招赢房地产有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招鑫（厦门）房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招添房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州招盛房地产有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（重庆）花园城有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招丰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波梅山保税港区中外运供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商期货有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海虹裕置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞招商启航房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州北桦房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招沿实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州杭盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州玖晟房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波招开置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招宜置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市科大二期置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市商安置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商泰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市数码大厦置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安速捷码头仓储服务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
廊坊京台高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商致远房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招文房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招城置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海口招商雍江湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招广置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招广置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州北泽房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招洪政城市建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招南实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招溪房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市创业壹号管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海虹诺置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市万维大厦管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招旅置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航集团武汉置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
辽宁集铁国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际码头（青岛）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
三亚招商深海产业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招裕房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商美伦酒店管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市乐活置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局（蕲春）投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招普置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展合肥有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招宏房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
连云港中外运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商致远资本投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
友联船厂（蛇口）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招松置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州招商观颐养老服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州南茂房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
山东外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛招商海德置业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
福建省海韵冷链有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运久凌储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京劲盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
山东外运烟台有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
深圳市招华会展置地有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局创新科技（集团）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流西南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门兆析房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运上海（集团）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商迅隆船务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局智融供应链服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州双福房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金融控股（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连太兴房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航货运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安盛玺装饰工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商工业科技发展（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门招商商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州玖航房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局资本管理（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海宏轮船（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口（济南）置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招证资本投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海外贸江湾储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国交通进出口有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商观颐养老服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州千岛湖润和度假村有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市银通智汇信息服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商中宇工程咨询（重庆）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广西中外运供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局共享服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南中外运供应链有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商公路京津塘工程建设管理（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招垦资本管理（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
招商局海南开发投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市德瀚投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州海月房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉海顺海事服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商滚装运输有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥壹栈房屋租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局创新投资管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招汇置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局食品（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市中航城投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商新安置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招鸿邮轮科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运集装箱运输有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局置地有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉奥明房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南招商远洋发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运现代物流（海南）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海顺海事培训中心	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运华南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商国际船舶代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局新材料科技（重庆）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商文化产业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波招商高新置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市乐享置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州星日房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河北雄安招元产业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招商招盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
烟台孚旺置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
无锡瑞商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招商嘉时房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
长沙招麓房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州招商颐城港区置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招虹置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京华商大厦有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商融置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
商驰实业（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招荣房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆明同冠房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京经开亦盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波明湖置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连招商广源房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山市凯达城投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河南天地新居置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波江湾房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连招商顺房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京悦盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（杭州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
扬州恒洋置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞招商启达房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
珠海市依云置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州康尚置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津津湾房产建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
桐乡市商美装饰装潢工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州招商康颂置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招平房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金融集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山依云上园房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（太仓）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州清雅网络科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
汇泰投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山依云房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉长江轮船有限公司船舶服务公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙雍景房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海盈睿商业运营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湖北招阳置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局（上海）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商理财服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商文发房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局航华科贸中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京亚林东房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳坪山招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州德信春望置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金陵鼎衡船舶（扬州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连招莹房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招雍置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市创勇企业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波鑫家甬城置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海光盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招兴置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
温州德信江滨置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招卓置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通融合招置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天华宏运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽绿隼置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金陵船舶（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市蛇口海滨置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市登峰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招胜房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州招盛酒店管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
招商蛇口（郑州）置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常熟市琴康房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州海盛新元建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州市品诚房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商（东莞）投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州德信紫丁置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海虹润置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州荣福置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航集团武汉青山船厂有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳美伦酒店管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳中外运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运冷链供应链（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安茂安房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海崇文置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州融洽实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳中外运长航物流发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东中外运船务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
镇江盈盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津合发房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州诚品置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金陵船舶（南京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京盛泽置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连集发港口物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团长春有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招源房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招商瑞盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江中外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州开发区招商石化有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招新锦实置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
启东招园建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波招秀商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流河南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
辽宁外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商水务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
中外运物流宁波有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商新零售（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江润和房产集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局工业科技（上海）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商局大厦有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（苏州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京中皋京投房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
嘉兴招鑫置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招鑫置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波浙达置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州湖悦房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深招富桥（深圳）产业运营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞市招美房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
珠海雍景华越房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局检测认证（重庆）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口消息报社	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招通房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招顺房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海河运学校	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招航置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通长轮房屋开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运创新科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山依云臻园房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招阳房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州合赢房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海商美装饰装潢工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆山市中航地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商北湖置地有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流南昌有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京广盈房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山招商雍华府房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流投资控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商汇城房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商浩田房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津中外运建合仓储服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
太仓招新置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常州凯拓房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南招商城投房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南盛商康健医疗企业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山依云观园房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆万桥交通科技发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉长航美湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招航房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招银金融租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞中外运供应链管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州北晨房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海孚金置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州劲商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞招商致远房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆长航金海洋物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口海口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商金山意库商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局维京游轮有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉中建壹品招利置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连太平湾投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连口岸物流科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
营口港船货代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港（集团）股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东湛江港物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港国际集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
金华市鸿恩置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆七公里汽车检测有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
香港海通有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
辽宁港口股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
扬州招盛技术创新服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
温州臻玺置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商华驰数智交通科技（重庆）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局检测车辆技术研究院有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流供应链管理（苏州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
福建招商产业发展运营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商隆置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招商滚装运输有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运安徽有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东中外运东江仓码有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东中外运黄埔仓码有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京建威物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运华东有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运东北有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
日照外运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津中外运国际物流发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通中外运化工物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运四川有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津华正高速公路开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市商通置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运空运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市商运置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连长兴岛港口有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连长兴岛港口投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招晨房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局海洋装备研究院有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
日照中外运智慧物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
扬州招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海弘安里企业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招屿置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连太平湾新能源产业园建设开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连建湾协同发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商华建商业管理（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海通海汇（上海）科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海壹栈松新房屋租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
金润国际贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连金港联合汽车国际贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京中外运国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆山中外运供应链有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
福建外运河西储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
瑞达（金华）仓储服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州市晟瑞房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连海嘉汽车码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招华国际会展物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商智翔道路科技（重庆）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运连云港有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
CMES LNG SHIPPING COMPANY LIMITED	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海中外运钱塘有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国船务代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运广西有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商财富资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商会展管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广西外运汽车运输有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运陆桥运输有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连港口建设监理咨询有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京盛科房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海新长桥企业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团大厦有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商局广场置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
招商局工业智能科技（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招阳置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招晟房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商建设管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州崇盛房地产建设管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州泰实房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招潘置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云链数智科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
粤荣（天津）租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局产业园区（青岛）发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招商启盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
如东威新房地产开发有限责任公司	同一控制方之合营企业
福州中晋投资有限公司	同一控制方之合营企业
杭州崇逸置业有限公司	同一控制方之合营企业
上海招象惠新房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
佛山市南海区美璟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
福州中欣投资有限公司	同一控制方之合营企业
广州新合房地产有限责任公司	同一控制方之合营企业
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
南京铁盛商业管理有限公司	同一控制方之合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	同一控制方之合营企业
成都愉派置业有限公司	同一控制方之合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	同一控制方之合营企业
成都冠麓置业有限公司	同一控制方之合营企业
昆山市悦城置业有限公司	同一控制方之合营企业
温州保悦置业有限公司	同一控制方之合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
珠海景华房地产有限公司	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
南京招阳房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
上海象招房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
盐城海洲置业有限公司	同一控制方之合营企业
昆山保瑞房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
苏州润悦招禧置业有限公司	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
无锡市美商骏房地产发展有限公司	同一控制方之合营企业
南京锦华置业有限公司	同一控制方之合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	同一控制方之合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	同一控制方之合营企业
合肥和旭房地产有限公司	同一控制方之联营企业
南京铎耀房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	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
河南郑欧丝路建设发展有限公司	同一控制方之联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	同一控制方之联营企业
温州市光悦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
广州联森房地产有限公司	同一控制方之联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	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
合肥招阳房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
上海招政嘉城市建设有限公司	同一控制方之联营企业
广州市天河区顺信房地产有限公司	同一控制方之联营企业
青岛世园方茂置业有限公司	同一控制方之联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
合肥居峰置业有限公司	同一控制方之联营企业
苏州相茂置业有限公司	同一控制方之联营企业
招商新城管理服务（无锡）有限公司	同一控制方之联营企业
青岛绿华置业有限公司	同一控制方之联营企业
苏州湖玺房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
武汉招盈置业有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
苏州悦顺房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
南京十心房地产有限公司	同一控制方之联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	同一控制方之联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	同一控制方之联营企业
广州联洲房地产有限公司	同一控制方之联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	同一控制方之联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	同一控制方之联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
东莞市润合房地产有限公司	同一控制方之联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	同一控制方之联营企业
南昌青茂置业有限公司	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
南京世招荃晟置业有限公司	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
河南郑欧丝路置业有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	同一控制方之联营企业
风鹏（深圳）私募股权基金管理有限责任公司	同一控制方之联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	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
宁波弘毅房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市润商房地产有限公司	同一控制方之联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	同一控制方之联营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
太仓市万鑫房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
苏州融烨置业有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
北京智地顺欣房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
招商局资本管理有限责任公司	同一控制方之合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	同一控制方之合营企业之子公司
汕头拓茂房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业之子公司
上海建杉置业有限公司	同一控制方之联营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	同一控制方之联营企业之子公司
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	控股股东之联营企业
山东高速股份有限公司	控股股东之重要参股公司
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
招商基金管理有限公司	最终控制方之联营企业
招银网络科技（杭州）有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
招银国际金融控股有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方
赣州市天虹百货实业有限公司	其他关联方
中航技易发投资有限公司	其他关联方
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
厦门天马微电子有限公司	其他关联方
武汉天马微电子有限公司	其他关联方
南昌市天虹商场有限公司	其他关联方
深圳市中航城商业发展有限公司	其他关联方
中航技进出口有限责任公司	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
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
深圳市中航长泰投资发展有限公司	其他关联方
北京千秋营宸房地产开发有限公司	其他关联方
中国航空技术国际控股有限公司	其他关联方
厦门市天虹商场有限公司	其他关联方
岳阳格兰云天大酒店有限公司	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
深圳世纪汇商场有限公司	其他关联方
北京格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
瑞玛船舶工程（上海）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
上海天马微电子有限公司	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
上海中航光电子有限公司	其他关联方
岳阳市天虹百货有限公司	其他关联方
共青城中航文化投资有限公司	其他关联方
深圳市君尚百货有限公司	其他关联方
中航国际实业控股有限公司	其他关联方
中航国际成套设备有限公司	其他关联方
中航技国际经贸发展有限公司	其他关联方
中航国际新能源发展有限公司	其他关联方

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
中航技国际储运有限责任公司	其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
中航国际航空发展有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司	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
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
深圳中航资源有限公司	其他关联方
深圳上海宾馆	其他关联方
中航中关村科技有限公司	其他关联方
深圳市中航城运营管理有限公司	其他关联方
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
南昌市天虹置业有限公司	其他关联方
深圳中航商贸有限公司	其他关联方
深圳中航城发展有限公司	其他关联方
中国航空技术北京有限公司	其他关联方
深圳格兰云天酒店管理有限公司	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
深圳市飞亚达精密科技有限公司	其他关联方
中和中（北京）光电科技有限公司	其他关联方
深圳华新金属结构工程有限公司	其他关联方
中航证券有限公司	其他关联方
中航期货有限公司	其他关联方
深圳市飞亚达科技发展有限公司	其他关联方
岳阳市达美思贸易有限公司	其他关联方
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	其他关联方
中国航空工业供销中南有限公司	其他关联方
北京格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
上海园林格兰云天大酒店有限公司	其他关联方
中航国际投资有限公司	其他关联方
中航国际钢铁贸易（上海）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
中航国际租赁有限公司	其他关联方
中国航空技术国际工程有限公司	其他关联方
中国航空工业供销有限公司	其他关联方

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

4. 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
中航国际仿真科技服务有限公司	其他关联方
中航金网（北京）电子商务有限公司	其他关联方
中航物资装备有限公司	其他关联方
西安立景房地产开发有限公司	其他关联方
大陆发动机（北京）有限责任公司	其他关联方
北京航空工业离退休老干部协会	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
东莞市天虹商场有限公司	其他关联方
成都飞机工业（集团）有限责任公司	其他关联方

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
武汉新得房地产开发有限公司	购买商品	11,009,174.32	-
武汉奥明房地产开发有限公司	购买商品	10,704,761.91	1,842,373.73
武汉明捷房地产开发有限公司	购买商品	9,904,761.90	-
武汉招商地产汉江置业有限公司	购买商品	9,321,100.92	-
青岛招商海德置业发展有限公司	购买商品	6,411,429.41	-
招商局光明科技园有限公司	购买商品	2,939,922.92	-
广东国际大厦实业有限公司	购买商品	2,360,100.44	2,334,329.40
武汉招平润丰房地产开发有限公司	购买商品	-	17,200,733.95
成都招商博时房地产开发有限公司	购买商品	-	11,414,441.98
武汉招平海盈置业有限公司	购买商品	-	3,104,849.18
广州依云房地产有限公司	购买商品	-	2,733,333.33
佛山招商房地产有限公司	购买商品	-	1,620,197.83
招商蛇口数字城市科技有限公司	购买商品	-	1,477,626.59
南京招商启盛房地产有限公司	购买商品	-	1,134,750.02
其他小额关联方	购买商品	2,489,041.44	5,046,839.92
购买商品合计		55,140,293.26	47,909,475.93

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(a) 采购商品/接受劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
深圳招商商置投资有限公司	接受劳务	15,191,586.67	-
明华（蛇口）海员服务公司	接受劳务	5,290,020.00	5,258,930.00
招商蛇口数字城市科技有限公司	接受劳务	4,258,883.51	1,900,202.39
烟台蓝天中航城市服务有限公司	接受劳务	3,939,619.03	3,952,279.42
四川遂航智达物业服务有限公司	接受劳务	3,824,561.55	2,910,438.24
招商证券股份有限公司	接受劳务	2,830,188.68	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	接受劳务	2,719,471.68	3,739,273.56
深圳招商网络有限公司	接受劳务	2,602,298.16	1,415,890.39
深圳招商房地产有限公司	接受劳务	1,970,253.57	-
深圳美伦酒店管理有限公司	接受劳务	1,753,664.96	-
招商局金融科技有限公司	接受劳务	1,392,452.83	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	接受劳务	1,137,918.62	-
蛇口电视台	接受劳务	177,830.19	1,814,735.33
汇港实业（深圳）有限公司	接受劳务	105,682.47	6,960,824.32
济南文旅集团积余城市服务有限公司	接受劳务	-	12,807,955.95
南京招商金城物业管理有限公司	接受劳务	-	7,117,420.62
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	接受劳务	-	2,830,188.68
其他小额关联方	接受劳务	525,866.20	2,062,632.42
接受劳务合计		47,720,298.12	52,770,771.32

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	销售商品	67,588,886.66	40,281,798.36
招商证券股份有限公司	销售商品	23,726,711.62	25,218,731.07
辽宁港口集团有限公司	销售商品	19,545,611.12	14,618,279.96
中国外运股份有限公司	销售商品	17,878,742.77	25,987,314.30
招商局港口控股有限公司	销售商品	15,295,317.16	8,754,929.04
招商局工业集团有限公司	销售商品	6,764,088.94	6,940,292.08
招商局集团有限公司	销售商品	5,682,247.58	1,293,185.49
招商局公路网络科技控股股份有限公司	销售商品	3,306,622.53	2,879,317.24
招商局能源运输股份有限公司	销售商品	3,090,661.89	3,976,735.35
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	销售商品	2,881,636.14	-
中国长江航运集团有限公司	销售商品	2,843,257.98	5,718,193.98
招商局金融控股有限公司	销售商品	2,650,530.50	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司	销售商品	1,972,164.24	3,363,688.50
中国外运长航集团有限公司	销售商品	1,193,212.76	1,506,506.08
招商局海通贸易有限公司	销售商品	1,078,168.03	1,165,833.59
招商局检测技术控股有限公司	销售商品	753,191.98	1,237,281.32
招商银行股份有限公司	销售商品	-	6,058,188.62
招商局融资租赁有限公司	销售商品	-	2,271,345.60
共青城中航文化投资有限公司	销售商品	-	1,314,852.63
其他小额关联方	销售商品	360,237.70	2,578,662.67
销售商品合计		176,611,289.60	155,165,135.88

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
招商银行股份有限公司	物业管理业务	576,185,404.50	506,645,334.55
深圳市招华国际会展运营有限公司	物业管理业务	107,607,242.10	94,393,129.42
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	84,137,327.55	19,749,239.45
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	72,375,798.56	41,451,672.16
招商证券股份有限公司	物业管理业务	55,009,351.60	43,686,960.57
广西广投智慧服务集团有限公司	物业管理业务	50,204,354.93	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	物业管理业务	49,806,191.64	46,219,501.09
育商（广州）城市运营服务有限公司	物业管理业务	41,800,455.42	19,379,491.05
成都国生积余不动产管理有限公司	物业管理业务	35,464,718.26	5,842,707.54
招商局集团（香港）有限公司	物业管理业务	32,953,432.49	30,510,880.88
南京玄盛房地产开发有限公司	物业管理业务	30,588,472.31	11,562,116.81
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	28,788,023.02	6,027,022.63
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理业务	26,108,361.31	21,685,290.42
招鑫（厦门）房地产有限公司	物业管理业务	25,870,397.51	1,887,321.21
重庆招商启盛房地产开发有限公司	物业管理业务	25,842,371.91	7,022,029.93
山东高速股份有限公司	物业管理业务	24,376,890.19	-
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	23,815,361.49	2,074,385.39
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	22,129,816.92	28,599,050.61
长沙招尚房地产有限公司	物业管理业务	21,842,810.02	3,265,012.97
合肥卓盛房地产开发有限公司	物业管理业务	21,517,399.89	5,583,077.52
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	20,381,691.83	34,894,863.23
西安雍景嘉境房地产有限公司	物业管理业务	20,252,841.05	-
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	20,121,998.96	27,684,453.76
辽港控股（营口）有限公司	物业管理业务	19,906,438.58	-
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	19,712,367.58	19,250,408.83
北京中泉京投房地产开发有限公司	物业管理业务	19,401,664.22	1,076,792.65
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	19,246,488.31	-
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理业务	18,487,826.72	23,196,852.01
成都禾招物业管理有限公司	物业管理业务	18,193,653.83	14,841,145.34
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	18,046,920.15	13,940,474.68
上海招玖置业有限公司	物业管理业务	18,034,826.56	6,480,591.01
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	18,003,884.21	30,460,951.62
四川遂航智达物业服务服务有限公司	物业管理业务	17,886,717.96	6,688,375.98
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	17,246,842.95	12,416,864.73
南通招通置业有限公司	物业管理业务	17,078,702.73	18,336,369.36
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	物业管理业务	16,991,583.57	-
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	16,522,078.12	3,948,699.77
招商置地（江苏）有限公司	物业管理业务	16,409,790.58	582,657.27

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
宁波招开置业有限公司	物业管理业务	16,102,152.52	998,799.55
合肥新浩房地产开发有限公司	物业管理业务	15,829,707.85	1,091,063.21
西安招黎云舒房地产有限公司	物业管理业务	15,717,493.16	-
深圳招商安业投资发展有限公司	物业管理业务	15,684,080.47	6,894,602.52
江苏招商麒麟物业管理有限公司	物业管理业务	15,525,483.11	4,343,609.05
宁波鑫家甬城置业有限公司	物业管理业务	15,448,858.18	-
重庆招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务	15,182,761.13	6,262,912.50
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	14,982,522.83	4,652,152.25
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	14,932,722.71	4,314,449.51
杭州北桦房地产开发有限公司	物业管理业务	14,867,559.81	-
杭州北泓房地产开发有限公司	物业管理业务	14,632,118.82	3,535,080.74
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	14,569,392.17	4,293,099.13
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	14,004,055.86	20,975,264.38
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	13,939,784.91	9,472,737.23
南京招瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	13,869,585.11	2,973,441.91
西安招玺云樾房地产有限公司	物业管理业务	13,793,627.80	2,158,954.27
深圳市乐享置业有限公司	物业管理业务	13,647,830.63	1,096,956.98
长沙招新房地产有限公司	物业管理业务	13,643,947.22	5,057,245.77
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	13,433,247.79	13,403,058.59
天津招正房地产开发有限公司	物业管理业务	13,358,121.49	4,767,145.91
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	13,341,642.01	7,473,659.54
南京盛香园房地产开发有限公司	物业管理业务	13,298,273.14	12,485,611.65
招银网络科技(杭州)有限公司	物业管理业务	13,023,156.24	-
西安招兴永盛房地产有限公司	物业管理业务	12,991,903.88	4,777,022.82
合肥铭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	12,908,005.65	1,519,951.25
招商局投资发展有限公司	物业管理业务	12,906,158.91	8,328,946.59
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	12,689,896.27	12,792,401.62
南京江洲盛瑞置业有限公司	物业管理业务	12,602,978.84	5,951,702.63
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	物业管理业务	12,587,789.39	-
河北雄安招元产业发展有限公司	物业管理业务	12,238,663.76	13,171,094.66
成都招商简新房地产开发有限公司	物业管理业务	11,971,843.84	9,335,312.00
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	11,927,034.39	14,005,808.40
苏州招华房地产开发有限公司	物业管理业务	11,914,354.95	-
西安招玺玖樾房地产有限公司	物业管理业务	11,876,932.51	-
上海招宜置业有限公司	物业管理业务	11,833,498.34	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	物业管理业务	11,829,796.46	-
中航中关村科技有限公司	物业管理业务	11,690,108.88	1,945,192.48

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
北京招顺房地产开发有限公司	物业管理业务	11,678,475.63	773,643.63
深圳市招雍置业有限公司	物业管理业务	11,323,087.21	565,574.11
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	11,129,791.49	8,645,532.81
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	11,042,934.55	18,063,455.16
飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	10,820,706.10	731,175.96
沈阳招义房地产开发有限公司	物业管理业务	10,625,602.40	9,740,483.42
广州市天河区顺信房地产有限公司	物业管理业务	10,452,016.82	-
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	10,276,923.72	2,783,970.56
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	物业管理业务	10,094,319.64	1,851,136.74
合肥璟盛房地产开发有限公司	物业管理业务	10,019,130.70	4,091,487.90
西安尚林华苑房地产有限公司	物业管理业务	10,003,632.62	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	物业管理业务	9,892,937.42	8,330,263.67
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	9,831,073.04	7,259,562.79
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	9,714,063.97	15,584,721.62
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	物业管理业务	9,706,469.51	6,658,675.06
上海招普置业有限公司	物业管理业务	9,674,976.62	2,953,115.26
上海翰沣置业有限公司	物业管理业务	9,577,143.14	2,721,546.10
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	9,457,014.32	30,940,367.82
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	9,308,491.10	8,014,890.37
中外运物流西北有限公司	物业管理业务	9,285,117.73	6,170,407.41
北京招通房地产开发有限公司	物业管理业务	9,251,593.79	734,585.72
合肥君盛房地产开发有限公司	物业管理业务	9,037,726.21	3,573,672.73
长春招华房地产开发有限公司	物业管理业务	8,941,809.74	5,259,784.91
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	8,898,858.85	9,087,453.98
苏州招宏房地产开发有限公司	物业管理业务	8,769,297.56	1,087,400.86
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务	8,682,101.55	7,750,427.08
成都招商天府置业投资有限公司	物业管理业务	8,659,929.68	14,298,407.68
深圳市蛇口新泰置业有限公司	物业管理业务	8,616,706.30	4,576,410.15
济南盛华置业有限公司	物业管理业务	8,590,945.17	6,268,260.78
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	8,514,709.08	3,790,161.79
深圳市南油（集团）有限公司	物业管理业务	8,417,124.26	2,655,078.49
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	8,358,471.87	12,347,462.27
佛山招商宝华房地产有限公司	物业管理业务	8,356,535.92	-
上海招政置业有限公司	物业管理业务	8,222,470.44	1,442,742.18
武汉招城置业有限公司	物业管理业务	8,103,060.77	5,430,483.73
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	8,066,049.01	163,991.69
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	8,051,481.90	16,378,899.73
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	物业管理业务	8,049,832.70	3,990,831.79

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
招商局地产（烟台）有限公司	物业管理业务	7,961,576.22	7,603,450.75
深圳市听海置业有限公司	物业管理业务	7,886,782.66	3,296,648.52
广州招盛房地产有限责任公司	物业管理业务	7,863,913.42	2,859,561.52
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	7,863,374.67	7,406,627.63
中国外运海南有限公司	物业管理业务	7,737,677.44	15,289,311.08
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	7,612,632.77	8,844,272.54
上海招科置业有限公司	物业管理业务	7,528,190.33	8,430,486.20
上海招旅置业有限公司	物业管理业务	7,499,579.75	-
上海弘安里企业发展有限公司	物业管理业务	7,475,210.04	-
南通招润置业有限公司	物业管理业务	7,451,461.89	6,579,249.58
常熟市琴安房地产开发有限公司	物业管理业务	7,440,889.38	15,445,615.38
杭州潮悦房地产开发有限公司	物业管理业务	7,384,834.38	3,639,653.19
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	7,263,695.91	9,483,507.25
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	7,262,265.78	8,396,966.41
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	7,124,150.71	2,010,584.92
武汉栖江置业有限公司	物业管理业务	7,040,929.94	1,654,527.63
南京耀盛房地产开发有限公司	物业管理业务	6,884,228.20	6,063,912.05
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	物业管理业务	6,883,045.13	4,054,980.19
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	6,775,815.71	4,786,573.03
招商华建商业管理（北京）有限公司	物业管理业务	6,722,920.87	-
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理业务	6,715,260.04	6,065,865.62
漳州依山海房地产有限公司	物业管理业务	6,693,258.27	4,547,909.59
上海招丰置业有限公司	物业管理业务	6,692,186.53	-
上海招松置业有限公司	物业管理业务	6,643,561.38	-
苏州招荣房地产开发有限公司	物业管理业务	6,635,610.91	-
招商三亚深海科技城开发有限公司	物业管理业务	6,600,814.88	6,473,649.51
北京智地顺欣房地产开发有限公司	物业管理业务	6,521,573.51	-
青岛世园方茂置业有限公司	物业管理业务	6,487,010.40	-
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	6,435,928.65	9,930,133.24
广州市番禺创新科技园有限公司	物业管理业务	6,423,375.28	-
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	6,378,550.34	14,273,722.81
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	6,364,245.91	3,419,588.34
营口新港矿石码头有限公司	物业管理业务	6,287,273.63	-
杭州瑞盛智慧科技有限公司	物业管理业务	6,278,069.70	5,933,383.92
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务	6,260,326.23	10,242,966.65
沈阳招泰房地产开发有限公司	物业管理业务	6,237,815.60	4,272,867.71

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	6,170,245.60	4,361,200.49
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	物业管理业务	6,070,633.38	15,135,841.43
杭州北泽房地产开发有限公司	物业管理业务	6,006,570.38	-
漳州翼商房地产开发有限公司	物业管理业务	5,956,940.51	6,499,084.60
天津国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	5,830,000.00	-
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	5,776,491.81	4,364,672.64
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	5,707,956.05	5,519,663.43
西安招阳房地产有限公司	物业管理业务	5,636,967.02	4,972,913.93
西安招麟房地产有限公司	物业管理业务	5,608,703.04	1,685,108.34
上海江瀚房地产开发经营有限公司	物业管理业务	5,593,550.17	-
北京招城房地产开发有限公司	物业管理业务	5,590,749.61	-
三亚招商臻园开发有限公司	物业管理业务	5,553,243.65	-
招商蛇口网谷（天津）有限公司	物业管理业务	5,546,891.80	4,860,052.15
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	5,545,071.20	-
深圳市招兴置业有限公司	物业管理业务	5,538,091.36	252,952.46
深圳市招沿实业有限公司	物业管理业务	5,476,265.32	733,944.96
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	5,475,607.54	1,147,233.26
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	5,462,203.75	6,633,655.43
成都招蓉房地产开发有限公司	物业管理业务	5,357,229.98	2,163,968.53
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	5,353,789.46	8,598,908.58
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	5,270,131.54	4,601,452.58
招商基金管理有限公司	物业管理业务	5,261,461.97	-
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	5,239,160.81	-
合肥盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	5,159,525.99	2,819,346.57
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	5,137,574.22	-
长沙招溪房地产有限公司	物业管理业务	5,093,619.86	-
重庆沪渝高速公路有限公司	物业管理业务	5,058,864.90	3,630,178.76
长沙招添房地产有限公司	物业管理业务	5,043,850.47	720,771.28
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	5,035,714.87	3,073,796.09
上海虹裕置业有限公司	物业管理业务	5,031,769.62	2,064,091.53
杭州南茂房地产开发有限公司	物业管理业务	5,029,628.51	595,743.75
上海招南实业发展有限公司	物业管理业务	5,006,340.54	1,010,993.93
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	4,984,517.44	10,795,247.47
上海招广置业有限公司	物业管理业务	4,942,610.22	-
广州招赢房地产有限责任公司	物业管理业务	4,819,360.82	-
南京铁盛商业管理有限公司	物业管理业务	4,801,852.07	-
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	4,791,637.49	2,098,864.22

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
平湖市卓耀房地产开发有限公司	物业管理业务	4,722,036.43	-
福州中欣投资有限公司	物业管理业务	4,721,004.65	-
招银金融租赁有限公司	物业管理业务	4,679,910.26	-
长沙招阳房地产有限公司	物业管理业务	4,642,376.51	2,234,986.39
广州新合房地产有限责任公司	物业管理业务	4,602,088.70	7,070,692.63
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	4,571,125.20	4,412,041.39
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	4,521,870.33	6,192,804.01
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	4,507,640.31	2,674,794.45
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	4,487,269.59	2,360,505.78
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	物业管理业务	4,480,332.59	-
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	4,479,078.38	5,121,629.03
扬州威盛置业有限公司	物业管理业务	4,436,718.48	3,034,112.93
深圳市招航置业有限公司	物业管理业务	4,436,674.28	156,847.5
招商港务（深圳）有限公司	物业管理业务	4,427,818.76	3,939,644.55
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	4,419,131.94	3,563,670.11
上海浦隼房地产开发有限公司	物业管理业务	4,415,345.04	-
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	4,378,516.26	3,194,866.83
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	4,368,361.35	12,202,890.38
福州中晋投资有限公司	物业管理业务	4,346,908.97	-
南京创马投资发展有限公司	物业管理业务	4,340,222.80	4,065,002.08
长沙招裕房地产有限公司	物业管理业务	4,325,977.65	92,143.53
杭州玖晟房地产开发有限公司	物业管理业务	4,317,945.20	4,813,186.91
中合才华（大连）置业有限公司	物业管理业务	4,276,649.61	5,228,044.97
南宁招商汇泽房地产有限公司	物业管理业务	4,216,869.81	2,976,712.67
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	4,215,531.31	7,998,809.04
南京招商未来科技城物业管理有限公司	物业管理业务	4,127,432.08	7,486,528.02
成都招晟房地产开发有限公司	物业管理业务	4,122,187.57	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	4,121,674.09	3,641,135.31
苏州前山商业管理有限公司	物业管理业务	4,095,692.90	6,182,133.75
中外运物流南京有限公司	物业管理业务	4,030,007.67	-
扬州荃晟置业有限公司	物业管理业务	3,962,411.60	1,491,744.27
南通招城置业有限公司	物业管理业务	3,957,393.94	-
上海招洪政城市建设有限公司	物业管理业务	3,878,154.98	536,711.81
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	3,868,506.28	3,601,779.79
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	3,867,879.52	2,569,022.95
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	3,830,405.48	3,237,502.40
成都愉派置业有限公司	物业管理业务	3,739,375.37	-
深圳市商通置业有限公司	物业管理业务	3,688,441.47	-
山东铁航物业管理有限公司	物业管理业务	3,676,605.61	-
北京招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,670,274.09	873,060.3

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
上海招卓置业有限公司	物业管理业务	3,624,022.98	3,835,378.38
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	3,621,665.96	12,404,907.79
河南惠新房地产开发有限公司	物业管理业务	3,616,619.56	3,089,157.12
盐城师山招海置业有限公司	物业管理业务	3,606,247.87	4,375,271.73
湖北招阳置业有限公司	物业管理业务	3,588,290.31	1,349,039.59
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	3,525,994.37	3,634,871.00
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	3,515,007.31	9,216,890.80
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	3,511,377.62	5,823,041.53
粤荣（天津）租赁有限公司	物业管理业务	3,489,245.28	-
合肥启盛房地产开发有限公司	物业管理业务	3,422,422.61	-
招商蛇口三亚发展有限公司	物业管理业务	3,416,200.29	10,662,469.10
苏州招文房地产开发有限公司	物业管理业务	3,406,699.30	-
西安招荣房地产有限公司	物业管理业务	3,406,683.49	4,181,426.09
西安招平房地产有限公司	物业管理业务	3,377,283.74	9,939,393.76
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	物业管理业务	3,339,175.48	4,777,332.68
成都冠麓置业有限公司	物业管理业务	3,216,169.96	-
招商期货有限公司	物业管理业务	3,214,245.95	2,216,982.18
中外运上海（集团）有限公司	物业管理业务	3,193,465.33	63,000.00
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务	3,186,324.22	6,418,282.05
深圳市招商文发房地产开发有限公司	物业管理业务	3,182,408.61	3,794,846.08
南京招锦弘新房地产开发有限公司	物业管理业务	3,109,220.10	-
东莞招商启航房地产开发有限公司	物业管理业务	3,107,960.89	402,667.54
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	物业管理业务	3,105,984.39	3,514,139.90
海口招商雍江湾置业有限公司	物业管理业务	3,055,531.32	5,133,414.95
苏州相茂置业有限公司	物业管理业务	3,050,132.95	-
中外运（北京）有限公司	物业管理业务	3,049,459.44	-
厦门联招和悦投资有限公司	物业管理业务	3,032,058.06	-
招商局检测车辆技术研究院有限公司	物业管理业务	2,998,462.83	-
杭州玖航房地产开发有限公司	物业管理业务	2,959,254.03	-
深圳市商运置业有限公司	物业管理业务	2,955,137.20	-
广州市悦商房地产开发有限公司	物业管理业务	2,939,804.59	4,575,557.90
成都飞机工业（集团）有限责任公司	物业管理业务	2,939,151.00	435,534.58
深圳市招盛阁置业管理有限公司	物业管理业务	2,919,011.27	-
宁波鄞家置业有限公司	物业管理业务	2,904,275.80	1,355,052.70
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,874,813.84	15,126,123.78
长沙招麓房地产有限公司	物业管理业务	2,855,353.26	1,373,401.96

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	2,841,203.95	8,743,883.30
上海招政嘉城市建设有限公司	物业管理业务	2,826,737.26	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务	2,801,997.29	7,820,014.19
合肥招阳房地产开发有限公司	物业管理业务	2,798,197.86	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	2,794,499.22	1,931,793.74
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	2,790,514.23	8,196,950.72
西安盛玺装饰工程有限公司	物业管理业务	2,776,278.01	-
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	2,768,348.81	1,490,727.85
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	2,735,849.03	2,559,280.92
福建招商产业发展运营有限公司	物业管理业务	2,716,476.36	-
东莞招商启越房地产开发有限公司	物业管理业务	2,672,344.69	4,964,004.44
中国外运股份有限公司	物业管理业务	2,667,638.46	664,267.96
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	2,666,958.62	2,270,321.98
深圳市创勇企业管理有限公司	物业管理业务	2,634,870.44	-
杭州商裕房地产开发有限公司	物业管理业务	2,629,311.23	4,388,409.70
烟台蓝天中航城市服务有限公司	物业管理业务	2,602,718.62	-
深圳市桃花源置业有限公司	物业管理业务	2,582,374.26	1,625,871.46
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	2,561,829.76	9,830,478.14
上海虹诺置业有限公司	物业管理业务	2,540,141.58	1,806,569.28
招商局产业园区（青岛）发展有限公司	物业管理业务	2,535,502.68	-
无锡市三合房地产发展有限公司	物业管理业务	2,527,906.88	-
南京盛科房地产开发有限公司	物业管理业务	2,524,414.98	-
杭州北榆房地产开发有限公司	物业管理业务	2,521,699.63	-
启东招园建设发展有限公司	物业管理业务	2,498,088.11	-
深圳市乐活置业有限公司	物业管理业务	2,484,538.48	1,031,584.23
中外运物流（天津）有限公司	物业管理业务	2,481,385.49	2,783,646.36
昆山市悦城置业有限公司	物业管理业务	2,457,236.43	-
佛山招商房地产有限公司	物业管理业务	2,432,896.90	2,269,504.53
招商证券资产管理有限公司	物业管理业务	2,389,752.75	1,769,374.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	2,372,818.45	-
宁波梅山保税港区中外运供应链管理有限公司	物业管理业务	2,372,008.56	-
招商局（长春）投资发展有限公司	物业管理业务	2,340,401.43	2,097,287.92
深圳市商安置业有限公司	物业管理业务	2,312,870.48	864,098.51
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	2,306,156.44	1,013,999.28
深圳市保捷房地产开发有限公司	物业管理业务	2,290,230.69	-
如东威新房地产开发有限责任公司	物业管理业务	2,274,614.52	-

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
深圳市保卓房地产开发有限公司	物业管理业务	2,255,124.51	-
招商局地产（南京）有限公司	物业管理业务	2,250,121.12	2,918,347.98
沈阳招阳房地产开发有限公司	物业管理业务	2,230,341.62	36,188.69
长沙溪尚房地产开发有限公司	物业管理业务	2,217,702.98	-
辽宁港口股份有限公司	物业管理业务	2,217,085.65	-
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	2,210,683.53	4,321,213.21
广州保穗置业有限公司	物业管理业务	2,198,020.71	2,320,176.19
青岛绿华置业有限公司	物业管理业务	2,192,311.15	-
杭州北榕房地产开发有限公司	物业管理业务	2,187,635.24	-
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	2,177,256.74	4,520,720.41
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	2,150,817.68	5,294,407.49
温州保悦置业有限公司	物业管理业务	2,150,646.69	-
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	2,075,460.18	7,925,772.69
河南郑欧丝路建设发展有限公司	物业管理业务	2,066,853.11	1,396,513.53
招商蛇口数字城市科技有限公司	物业管理业务	2,014,385.33	4,232,964.17
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	2,004,962.26	2,262,803.76
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	2,000,118.69	8,318,430.42
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	1,990,839.35	1,966,531.43
杭州招商观颐养老服务有限公司	物业管理业务	1,955,440.33	1,748,977.81
安速捷码头仓储服务（深圳）有限公司	物业管理业务	1,946,837.64	2,057,388.52
广东外运有限公司	物业管理业务	1,920,379.84	-
惠州招启置业有限公司	物业管理业务	1,912,030.47	4,537,536.03
烟台招商财金物业服务有限公司	物业管理业务	1,891,247.33	-
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	1,863,883.26	1,601,575.69
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	1,860,999.82	665,760.64
招商局融资租赁（天津）有限公司	物业管理业务	1,830,897.20	-
合肥居峰置业有限公司	物业管理业务	1,795,704.92	-
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	物业管理业务	1,790,163.86	2,594,706.02
合肥朗盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,785,911.78	2,223,427.29
宿迁市东宇置业有限公司	物业管理业务	1,783,051.96	1,443,568.84
三亚招商深海产业发展有限公司	物业管理业务	1,763,257.66	-
郑州泰实房地产开发有限公司	物业管理业务	1,760,003.95	-
深圳市创业壹号管理有限公司	物业管理业务	1,722,180.33	1,577,303.04
招商局地产（北京）有限公司	物业管理业务	1,722,126.62	5,668,175.19

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
山东外运有限公司	物业管理业务	1,677,167.86	-
招商局地产（重庆）花园城有限公司	物业管理业务	1,674,126.64	-
天津招江投资有限公司	物业管理业务	1,661,284.21	921,410.48
招商局能源运输股份有限公司	物业管理业务	1,654,489.07	1,153,549.64
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,642,346.40	9,296,343.11
北京招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	1,640,056.26	-
杭州北桐房地产开发有限公司	物业管理业务	1,626,748.57	-
深圳市赤湾房地产开发有限公司	物业管理业务	1,622,259.82	11,313,598.61
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	物业管理业务	1,606,651.77	1,730,298.12
西安茂安房地产有限公司	物业管理业务	1,605,317.79	-
深圳市润商房地产有限公司	物业管理业务	1,594,899.21	-
重庆渝黔高速公路有限公司	物业管理业务	1,592,760.40	915,510.00
招商新城管理服务（无锡）有限公司	物业管理业务	1,587,933.30	-
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理业务	1,585,966.30	7,848,587.32
上海江海建设开发有限公司	物业管理业务	1,578,556.62	1,509,132.96
沈阳招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,573,194.83	1,514,181.21
深圳市万维大厦管理有限公司	物业管理业务	1,569,640.43	2,527,433.19
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	1,553,782.68	5,150,509.39
大连集装箱码头有限公司	物业管理业务	1,546,449.70	1,546,450.20
河南鸣谦置业有限公司	物业管理业务	1,537,867.74	1,707,189.35
北京华商大厦有限公司	物业管理业务	1,515,922.25	722,830.68
苏州润悦招禧置业有限公司	物业管理业务	1,502,102.31	-
无锡招银房地产开发有限公司	物业管理业务	1,476,027.55	2,732,236.33
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	1,470,964.80	-
南通招海置业有限公司	物业管理业务	1,467,835.16	1,514,141.71
辽宁集铁国际物流有限公司	物业管理业务	1,460,613.25	498,939.19
深圳市蛇口海滨置业有限公司	物业管理业务	1,444,500.83	-
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	1,439,504.19	1,133,260.34
合肥德瀚产业园发展有限公司	物业管理业务	1,432,766.76	1,437,203.91
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	1,427,393.78	1,522,148.96
东莞市保汇实业投资有限公司	物业管理业务	1,410,108.81	-
招商局港口控股有限公司	物业管理业务	1,399,920.79	978,850.33
中外运物流（云南）有限公司	物业管理业务	1,395,437.56	1,384,117.95
深圳市招商前海湾置业有限公司	物业管理业务	1,389,701.35	1,660,415.73
上海招汇置业有限公司	物业管理业务	1,387,732.32	807,891.18

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,375,848.51	2,188,605.50
深圳招商美伦酒店管理有限公司	物业管理业务	1,370,380.44	89,794.48
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	1,370,322.34	2,862,936.41
上海招潘置业有限公司	物业管理业务	1,358,619.31	-
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	1,350,701.11	820,615.92
招商局国际码头（青岛）有限公司	物业管理业务	1,349,520.67	-
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	1,345,165.21	1,011,471.60
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	1,311,656.79	1,486,510.99
苏州湖玺房地产开发有限公司	物业管理业务	1,299,445.57	1,235,479.30
山东外运烟台有限公司	物业管理业务	1,294,581.55	-
徐州招盛置业有限公司	物业管理业务	1,293,447.60	1,696,168.50
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	1,285,188.38	283,138.94
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	1,254,481.02	4,210,022.58
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,222,731.56	514,357.78
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	1,201,930.25	1,089,280.54
苏州华恒商用置业有限公司	物业管理业务	1,174,973.93	-
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	1,151,584.17	1,768,912.45
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	物业管理业务	1,149,179.58	322,591.67
上海新长桥企业发展有限公司	物业管理业务	1,146,788.99	-
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	1,140,333.77	283,520.03
上海壹栈松新房屋租赁有限公司	物业管理业务	1,139,397.56	-
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	1,121,300.48	2,424,695.28
中外运物流湖南有限公司	物业管理业务	1,093,555.65	1,315,972.20
辽宁港口集团有限公司	物业管理业务	1,092,508.50	-
重庆招商意库商业管理有限公司	物业管理业务	1,091,904.20	1,776,981.48
招商局创新科技（集团）有限公司	物业管理业务	1,088,316.52	-
武汉招盈置业有限公司	物业管理业务	1,088,040.70	-
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	1,084,935.50	2,289,807.26
杭州崇盛房地产建设管理有限公司	物业管理业务	1,082,359.90	-
杭州崇逸置业有限公司	物业管理业务	1,066,135.35	-
廊坊京台高速公路有限公司	物业管理业务	1,062,814.14	-
招商局集团大厦有限公司	物业管理业务	1,042,902.65	-
中外运物流有限公司	物业管理业务	1,042,275.98	237,928.64
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务	1,040,129.33	1,554,961.31
招商致远资本投资有限公司	物业管理业务	1,036,574.94	769,161.45

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理业务	1,028,352.12	-
深圳市招广置业管理有限公司	物业管理业务	1,020,203.20	6,727,845.09
济南文旅集团积余城市服务有限公司	物业管理业务	1,004,639.09	42,912,491.90
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	1,004,421.00	2,556,557.37
中国外运福建有限公司	物业管理业务	985,421.69	1,024,235.73
南宁招商汇天房地产有限公司	物业管理业务	935,784.74	4,182,973.82
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	922,388.50	4,245,703.49
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	868,865.10	2,250,834.41
招商建设工程管理有限公司	物业管理业务	856,595.60	1,183,007.54
青岛招商海德置业发展有限公司	物业管理业务	850,471.32	3,855,401.57
招商局能源运输（香港）有限公司	物业管理业务	848,857.50	1,107,221.40
招商局港口集团股份有限公司	物业管理业务	794,442.72	1,032,598.51
西安招广房地产有限公司	物业管理业务	760,104.15	2,010,047.27
宁波招商高新置业有限公司	物业管理业务	722,419.00	4,099,419.34
杭州星日房地产开发有限公司	物业管理业务	687,905.87	11,077,580.25
招商局地产（日照）有限公司	物业管理业务	670,476.52	5,104,459.07
佛山招商果岭房地产有限公司	物业管理业务	648,343.87	4,364,426.80
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理业务	646,603.62	5,500,332.88
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	640,277.50	4,347,097.40
招商局地产（常州）有限公司	物业管理业务	613,635.78	1,724,028.34
南京智盛房地产开发有限公司	物业管理业务	586,058.77	2,452,025.67
济南先投积余城市服务有限公司	物业管理业务	550,095.99	46,205,393.73
厦门招商商业管理有限公司	物业管理业务	543,453.60	1,832,155.99
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	534,599.81	6,326,399.83
佛山招商新城高新技术有限公司	物业管理业务	530,963.40	4,221,921.96
昆明同冠房地产开发有限公司	物业管理业务	510,905.46	1,202,993.57
哈尔滨招源房地产开发有限公司	物业管理业务	486,380.34	2,428,610.34
南京招平置盛商业管理有限公司	物业管理业务	463,252.67	5,707,861.60
商驰实业（深圳）有限公司	物业管理业务	459,760.20	1,887,981.69
深圳赤湾港口发展有限公司	物业管理业务	445,200.14	2,286,024.59
杭州惠余置业有限公司	物业管理业务	395,534.94	2,291,054.82
肇庆招商蛇口房地产有限公司	物业管理业务	380,554.43	2,022,518.94
深圳妈港仓码有限公司	物业管理业务	285,753.24	1,260,592.69
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理业务	261,792.45	3,224,364.41
镇江火炬置地发展有限公司	物业管理业务	254,017.12	2,539,908.86
无锡溪胜房地产开发有限公司	物业管理业务	217,242.24	3,460,225.35

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
汇港实业（深圳）有限公司	物业管理业务	176,050.49	14,915,977.21
天骄（广州）房地产开发有限公司	物业管理业务	172,155.70	1,958,696.33
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务	124,333.67	5,503,057.38
深圳海星港口发展有限公司	物业管理业务	88,878.10	1,087,050.86
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	73,929.91	1,375,022.88
北京格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	31,434.61	3,934,706.10
长沙雍景房地产有限公司	物业管理业务	20,887.18	4,009,237.51
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	物业管理业务	18,566.04	2,167,164.35
武汉新得房地产开发有限公司	物业管理业务	-	10,709,095.28
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	-	7,796,200.00
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	-	5,558,190.00
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	-	4,961,210.08
南京招商招盛房地产有限公司	物业管理业务	-	3,137,822.95
天津招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	-	2,586,058.24
上海招虹置业有限公司	物业管理业务	-	2,317,115.35
大连港客运总公司	物业管理业务	-	2,147,533.91
扬州恒洋置业有限公司	物业管理业务	-	1,850,675.70
沈阳招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,620,644.23
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	物业管理业务	-	1,585,489.90
共青城中航文化投资有限公司	物业管理业务	-	1,363,870.10
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	物业管理业务	-	1,199,205.22
珠海市依云置业有限公司	物业管理业务	-	1,171,854.66
福建招商云谷开发有限公司	物业管理业务	-	1,168,528.07
西安招商嘉时房地产有限公司	物业管理业务	-	1,140,964.97
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,103,830.20
西安招华永盛房地产有限公司	物业管理业务	-	1,014,426.07
其他小额关联方	物业管理业务	64,414,961.30	36,218,697.96
物业管理及专业化服务合计		3,631,556,401.03	2,591,946,279.65

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
深圳招商商置投资有限公司	资产管理业务	22,576,966.26	86,480,991.70
长沙招尚房地产有限公司	资产管理业务	12,070,650.99	3,320,754.70
深圳市招广置业管理有限公司	资产管理业务	11,545,927.40	8,581,390.65
深圳市花园城置业管理有限公司	资产管理业务	9,340,824.49	-
上海盈睿商业运营管理有限公司	资产管理业务	7,686,141.75	5,609,433.95
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	资产管理业务	6,855,491.68	3,099,598.62
上海招广置业有限公司	资产管理业务	6,792,452.84	-
上海招松置业有限公司	资产管理业务	6,792,452.83	-
宁波招鄞置业有限公司	资产管理业务	6,772,311.97	8,823,453.36
汇港实业（深圳）有限公司	资产管理业务	6,609,483.77	6,706,468.49
杭州星日房地产开发有限公司	资产管理业务	6,515,776.21	1,825,891.99
成都招商远康房地产开发有限公司	资产管理业务	5,943,924.78	15,330,397.97
招商局航华科贸中心有限公司	资产管理业务	5,741,078.97	-
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	资产管理业务	5,078,767.15	-
赣州中航九方商业有限公司	资产管理业务	4,953,326.05	3,809,576.25
厦门招商商业管理有限公司	资产管理业务	4,929,945.51	1,254,716.98
上海招科置业有限公司	资产管理业务	4,733,699.80	2,320,754.71
徐州淮盛新城建设发展有限公司	资产管理业务	4,486,633.60	-
宁波鄞家置业有限公司	资产管理业务	4,451,213.30	-
珠海依云房地产有限公司	资产管理业务	4,280,904.89	1,056,603.77
深圳市科大置业管理有限公司	资产管理业务	3,108,836.15	-
成都招商天府置业投资有限公司	资产管理业务	3,009,175.47	2,194,796.22
常熟招商琴湖投资发展有限公司	资产管理业务	2,996,421.64	-
成都招商博时房地产开发有限公司	资产管理业务	2,994,431.78	3,068,054.42
深圳市科大二期置业管理有限公司	资产管理业务	2,674,006.94	-
上海招商局广场置业有限公司	资产管理业务	2,669,640.57	-
深圳市数码大厦置业管理有限公司	资产管理业务	2,312,100.86	-
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	资产管理业务	2,204,282.65	4,498,277.32
深圳市乐活置业有限公司	资产管理业务	2,169,811.32	-
深圳市听海置业有限公司	资产管理业务	2,169,811.32	-
深圳市乐享置业有限公司	资产管理业务	2,169,811.32	-
招商局地产（北京）有限公司	资产管理业务	1,894,811.32	-
深圳市商安置业有限公司	资产管理业务	1,792,452.83	2,169,811.33
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	资产管理业务	1,712,974.87	1,493,994.45
深圳市蛇口新泰置业有限公司	资产管理业务	1,430,291.81	-
湛江招商港城投资有限公司	资产管理业务	1,389,689.23	2,045,119.96

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表 - 续

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
常熟市琴安房地产开发有限公司	资产管理业务	1,349,914.21	-
招商蛇口十堰置业有限公司	资产管理业务	1,283,945.20	4,001,225.25
深圳市太子湾商储置业有限公司	资产管理业务	1,053,490.40	1,283,272.45
深圳招商新安置业有限公司	资产管理业务	101,126.89	1,452,657.62
杭州北泓房地产开发有限公司	资产管理业务	-	16,226,415.10
成都天府招商轨道城市发展有限公司	资产管理业务	-	12,473,107.40
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	资产管理业务	-	2,358,490.56
长沙招阳房地产有限公司	资产管理业务	-	1,528,301.88
其他小额关联方	资产管理业务	4,724,850.26	4,928,277.69
资产管理及其他合计		193,369,851.28	207,941,834.79

(2) 关联托管、承包情况

(a) 委托管理、出包

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本年确认的托管支出/出包支出
本公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	经营管理托管	2019 年 12 月 5 日	2024 年 12 月 4 日	按合同约定	1,000,000.00
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	2024 年 12 月 5 日	2027 年 12 月 4 日	按合同约定	

(3) 关联租赁情况

(a) 本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
天虹数科商业股份有限公司	房屋建筑物	14,543,899.00	14,258,996.13
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	12,819,047.66	12,597,619.07
赣州格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	10,431,192.72	9,191,895.99
南昌格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	8,643,432.23	8,723,809.53
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	3,885,745.20	3,967,410.17
岳阳市天虹百货有限公司	房屋建筑物	3,805,714.26	4,472,255.04
长沙市天虹百货有限公司	房屋建筑物	3,805,714.26	-
岳阳格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	3,744,727.54	6,976,557.06
中航技国际经贸发展有限公司	房屋建筑物	410,120.17	369,561.44
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋建筑物	397,738.20	568,051.64
成都招商远康房地产开发有限公司	房屋建筑物	88,000.00	-
深圳中航资源有限公司	房屋建筑物	32,527.62	344,492.00
合计		62,607,858.86	61,470,648.07

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联租赁情况 - 续

(b) 本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁支出	上年确认的租赁支出
深圳招商房地产有限公司	房屋建筑物	15,144,387.87	87,349.20
深圳市招商公寓发展有限公司	房屋建筑物	14,486,068.00	14,815,190.36
深圳市太子湾商储置业有限公司	房屋建筑物	7,124,638.91	6,026,187.46
中外运长航实业发展有限公司	房屋建筑物	5,917,299.72	-
中航国际租赁有限公司	房屋建筑物	4,080,516.74	4,108,788.24
招商局（上海）投资有限公司	房屋建筑物	2,963,583.16	4,193,483.67
广州招商房地产有限公司	房屋建筑物	2,444,833.02	988,735.57
飞亚达精密科技股份有限公司	房屋建筑物	1,743,085.68	1,743,085.68
成都招商远康房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,473,974.66	4,364.81
南京招商启盛房地产有限公司	房屋建筑物	1,346,275.54	-
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	1,325,087.77	5,886,231.77
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	1,477,352.95	129,586.52
招商局光明科技园有限公司	房屋建筑物	1,117,182.77	-
深圳市招商前海湾置业有限公司	房屋建筑物	1,101,798.65	1,030,285.19
广东国际大厦实业有限公司	房屋建筑物	732,317.48	883,376.15
中国外运海南有限公司	房屋建筑物	701,148.22	-
杭州瑞盛智慧科技有限公司	房屋建筑物	438,805.84	356,246.72
成都招商龙城房地产开发有限公司	房屋建筑物	421,759.71	-
营口新港矿石码头有限公司	房屋建筑物	344,784.07	-
辽港控股（营口）有限公司	房屋建筑物	336,531.86	-
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋建筑物	276,076.34	1,321,506.24
广州依云房地产有限公司	房屋建筑物	233,394.50	-
上海盈睿商业运营管理有限公司	房屋建筑物	228,514.77	-
佳临兴业有限公司	房屋建筑物	197,154.00	194,438.88
成都招商博时房地产开发有限公司	房屋建筑物	196,473.90	434,322.21
重庆招商依云房地产有限公司	房屋建筑物	189,047.62	-
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	房屋建筑物	183,486.24	-
成都招商新悦房地产开发有限公司	房屋建筑物	59,192.66	-
湛江招商港城投资有限公司	房屋建筑物	18,348.62	-
中国外运（深圳）有限公司	房屋建筑物	7,619.04	-
武汉招商地产古田置业有限公司	房屋建筑物	5,156.21	719,291.79
长沙招尚房地产有限公司	房屋建筑物	1,940.03	-
徐州淮盛新城建设发展有限公司	房屋建筑物	-	139,881.36
招商局漳州开发区有限公司	房屋建筑物	-	28,027.68
合计		66,317,836.55	43,090,379.50

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(4) 关联方利息收入

关联方	本年金额	上年金额
招商银行股份有限公司	19,824,894.67	28,246,037.06
招商局集团财务有限公司	767,290.81	161,655.83
合计	20,592,185.48	28,407,692.89

(5) 关联方利息支出

关联方	本年金额	上年金额
招商银行股份有限公司	10,149,971.81	1,858,388.87
招商局集团财务有限公司	5,736,132.08	3,762,421.38
合计	15,886,103.89	5,620,810.25

(6) 关联方担保情况

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	2024 年 2 月 2 日	是

本年度，本集团向招商局蛇口工业区控股股份有限公司支付与上述担保有关的担保费用合计人民币450,000.00元。

(7) 关联方资金拆借情况

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	228,000,000.00	2022 年 12 月 16 日	按合同约定分期偿还	长期借款

注：截至2024年12月31日，本集团已结清与招商局集团财务有限公司的全部借入资金。

(8) 关键管理人员薪酬

项目	本年金额	上年金额
关键管理人员薪酬	12,648,121.69	17,046,573.00

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	2,707,334,011.98	-	2,670,806,821.91	-
	招商局集团财务有限公司	25,558,382.34	-	5,080,391.53	-
	合计	2,732,892,394.32	-	2,675,887,213.44	-
应收账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	56,975,387.57	-	38,465,895.40	-
	云南盛商房地产开发有限公司	26,691,859.26	-	17,282,930.34	-
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	22,123,061.98	-	5,086,806.10	-
	深圳招商房地产有限公司	18,188,520.08	-	20,638,704.03	-
	深圳招商理财服务有限公司	14,427,277.80	-	17,700.95	-
	四川遂航智达物业服务有限公司	13,714,655.26	13,714.66	7,656,752.19	7,656.76
	成都天府招商轨道城市发展有限公司	13,038,901.49	-	1,896,481.07	-
	招商银行股份有限公司	12,297,215.82	93,853.72	16,189,725.64	23,924.69
	湛江招商港城投资有限公司	11,823,713.24	-	4,578,236.80	-
	深圳市招雍置业有限公司	11,002,438.93	-	456,190.44	-
	上海招科置业有限公司	10,708,152.77	-	6,436,310.97	-
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	10,368,924.28	100,331.45	7,791,409.96	7,791.40
	天津国际邮轮母港有限公司	10,299,666.64	10,299.67	-	-
	南宁招商众鑫房地产有限公司	9,875,151.59	-	5,588,666.41	-
	长沙招商尚房地产有限公司	9,589,636.88	-	687,545.79	-
	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	9,042,358.78	-	4,165,329.03	-
	上海招广置业有限公司	8,123,956.29	-	-	-
	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	7,787,056.02	-	5,244,016.25	-
	沈阳招义房地产开发有限公司	7,704,683.45	-	2,840,913.20	-
	深圳市招华国际会展运营有限公司	7,591,208.75	7,591.21	16,796,523.73	16,796.53
	上海招松置业有限公司	7,427,520.62	-	-	-
	苏州招华房地产开发有限公司	7,277,134.38	-	913.60	-
	招商局（薪春）投资发展有限公司	7,108,116.60	-	7,400,019.39	-
	南通招通置业有限公司	6,917,354.77	-	7,465,545.38	-
	中国外运海南有限公司	6,552,229.33	-	12,560,561.48	-
	南京玄盛房地产开发有限公司	6,494,235.34	-	3,440,013.16	-
	重庆招商启盛房地产开发有限公司	5,924,846.88	-	1,639,359.16	-
	长沙招新房地产有限公司	5,698,199.49	-	907,198.43	-
	重庆招商致远房地产开发有限公司	5,470,835.08	-	943,171.62	-
	昆明同润房地产开发有限公司	5,463,261.37	-	3,692,462.28	-
	佛山招商绿湖房地产有限公司	5,394,780.61	-	4,225,736.73	-
	苏州招荣房地产开发有限公司	5,329,100.00	-	-	-

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	长沙懿德房地产有限公司	5,168,601.00	-	3,835,250.71	-
	成都招商天府置业投资有限公司	4,999,895.54	-	2,346,542.78	-
	深圳市乐享置业有限公司	4,996,191.62	-	1,157,036.82	-
	北京招合房地产开发有限公司	4,980,924.51	-	6,324,753.11	-
	哈尔滨银开房地产开发有限公司	4,624,381.87	-	3,478,011.50	-
	合肥卓盛房地产开发有限公司	4,607,855.66	-	3,236,527.69	-
	招商证券股份有限公司	4,401,639.96	-	3,210,546.77	-
	重庆招商依港房地产开发有限公司	4,334,133.26	-	649,320.89	-
	招商局光明科技园有限公司	4,178,434.36	-	3,699,395.23	-
	徐州淮海金融招商发展有限公司	4,160,038.35	-	5,038,810.82	-
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	4,154,123.88	-	694,260.73	694.26
	武汉招平雍荣置业有限公司	4,053,306.12	-	-	-
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	3,962,807.48	-	5,908,637.25	-
	招商局地产（烟台）有限公司	3,675,475.05	-	1,314,099.25	-
	大连招义房地产有限公司	3,667,044.83	-	3,709,022.54	-
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	3,563,450.02	-	9,187,649.17	-
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	3,461,086.31	3,461.08	-	-
	深圳市招商文发房地产开发有限公司	3,373,353.18	-	4,342,193.00	-
	长春招华房地产开发有限公司	3,357,846.47	-	4,240,035.71	-
	重庆招商置地开发有限公司	3,353,844.60	-	1,643.78	-
	深圳招商安业投资发展有限公司	3,291,431.22	-	9,742,534.51	-
	苏州招宏房地产有限公司	3,231,681.66	-	408,205.84	-
	成都禾招物业管理有限公司	3,109,861.17	3,961.74	7,878,350.87	7,878.35
	济南盛华置业有限公司	3,080,945.30	-	822,808.05	-
	成都招蓉房地产开发有限公司	3,007,798.30	-	-	-
	沈阳招泰房地产开发有限公司	2,973,730.54	-	1,889,260.71	-
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,952,061.85	-	7,554,569.33	-
	深圳市听海置业有限公司	2,923,130.89	-	1,218,154.60	-
	北京经开亦盛房地产开发有限公司	2,893,619.35	-	8,341,303.16	-
	成都国生积余不动产管理有限公司	2,824,580.00	2,824.58	6,193,270.00	6,193.27
	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	2,713,567.04	-	372,784.79	-
	武汉招城置业有限公司	2,683,612.71	-	427,448.68	-
	南京耀盛房地产开发有限公司	2,608,661.74	-	1,332,620.78	-
	育商（广州）城市运营服务有限公司	2,585,796.56	2,585.80	5,088,777.46	5,088.78
	合肥招盛房地产开发有限公司	2,540,101.72	-	8,708,838.22	-
	天津招正房地产开发有限公司	2,404,769.22	-	1,280,521.07	-
	合肥铭盛房地产开发有限公司	2,403,162.08	-	415,555.17	-
	广州市悦商房地产开发有限公司	2,346,556.63	-	667,010.77	-
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	2,257,963.04	-	191,123.40	-
	广州保穗置业有限公司	2,242,390.64	-	1,358,578.77	-
	长沙仁惠房地产有限公司	2,228,444.17	-	2,368,250.49	-
	西安招平房地产有限公司	2,185,077.69	-	2,971,959.64	-
	深圳招商商置投资有限公司	2,176,253.30	-	82,007,953.53	-
	上海招政置业有限公司	2,164,812.10	-	1,442,742.18	-
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	2,148,955.69	2,148.96	2,073,634.71	2,073.63
	南京江洲盛瑞置业有限公司	2,136,971.17	-	2,572,288.85	-
	杭州南茂房地产开发有限公司	2,134,285.91	-	624,414.14	-
	上海招玖置业有限公司	2,132,725.75	-	45,910.54	-
	杭州玖晟房地产开发有限公司	2,039,874.06	-	703,646.68	-
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,038,235.00	2,038.24	2,136,635.00	2,136.64
	宁波招开置业有限公司	2,037,979.86	-	1,058,727.50	-
	苏州湖玺房地产开发有限公司	2,035,080.38	-	911,668.06	-

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	合肥璟盛房地产开发有限公司	1,965,546.64	-	523,831.47	-
	厦门招商商业管理有限公司	1,938,692.46	-	833,232.07	-
	日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,911,668.90	1,911.67	1,511,510.26	1,511.51
	招商仁和太原置业有限公司	1,892,035.32	-	1,203,286.50	-
	深圳市太子湾商泰置业有限公司	1,869,948.12	-	2,136,065.58	-
	昆明同冠房地产开发有限公司	1,869,733.17	-	1,943,323.77	-
	广州招盛房地产有限责任公司	1,867,002.87	-	1,194,822.08	-
	西安招阳房地产有限公司	1,842,939.34	-	191,905.30	-
	大连招源房地产有限公司	1,837,003.47	-	182,473.93	-
	长沙招添房地产有限公司	1,829,739.53	-	827,043.92	-
	晋宁金辰房地产开发有限公司	1,827,909.81	-	3,814,313.68	-
	南宁招商汇泽房地产有限公司	1,814,476.02	-	681,904.79	-
	杭州玖航房地产开发有限公司	1,796,928.82	-	-	-
	杭州星日房地产开发有限公司	1,779,630.47	-	2,502,619.99	-
	大连太平湾资产经营管理有限公司	1,747,940.03	-	1,516,466.41	-
	苏州市招融致新房地产有限公司	1,747,298.56	-	2,589,289.77	-
	盐城师山招海置业有限公司	1,720,943.66	-	848,043.80	-
	北京招通房地产开发有限公司	1,692,618.06	-	-	-
	南通招润置业有限公司	1,665,230.93	-	4,340,646.70	-
	天津招商泰达房地产开发有限公司	1,691,126.93	-	750,793.91	-
	南京盛香园房地产开发有限公司	1,649,383.98	-	3,402,728.25	-
	武汉招平海盈置业有限公司	1,624,121.23	-	203,379.77	-
	成都招商远康房地产开发有限公司	1,561,176.65	-	465,930.21	-
	南京招瑞房地产开发有限公司	1,506,258.47	-	468,141.99	-
	长沙招阳房地产有限公司	1,469,413.64	-	913,761.51	-
	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	1,450,532.23	-	1,132,168.44	-
	宁波鄞家置业有限公司	1,628,935.83	-	787,852.49	-
	深圳市招沿实业有限公司	1,440,662.05	-	200,000.00	-
	深圳市商通置业有限公司	1,434,042.05	-	-	-
	招商局地产（北京）有限公司	1,417,981.14	-	4,016,786.85	-
	长沙招麓房地产有限公司	1,404,351.07	-	99,034.74	-
	南宁招商汇盈房地产有限公司	1,394,630.46	-	4,425,154.17	-
	天虹数科商业股份有限公司	1,342,922.68	74,153.05	2,542,506.85	22,574.80
	深圳市商安置业有限公司	1,280,360.58	-	904,289.13	-
	无锡溪胜房地产开发有限公司	1,279,501.14	-	1,049,224.36	-
	深圳市招商创业有限公司	1,264,703.56	-	23,041,232.18	-
	招商三亚崖州湾发展有限公司	1,262,797.80	-	1,417,100.87	-
	招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	1,258,241.05	-	-	-
	合肥新浩房地产开发有限公司	1,252,961.12	-	539,886.44	-
	招商蛇口网谷（天津）有限公司	1,241,980.03	-	843,248.97	-
	武汉招商地产古田置业有限公司	1,241,317.77	-	-	-
	西安招玺云樾房地产有限公司	1,232,893.40	-	41,757.29	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	1,232,083.76	-	-	-
	南昌德瀚商业管理有限公司	1,227,962.00	-	2,031,259.30	-
	江苏招商麒麟物业管理有限公司	1,193,605.17	1,193.61	1,043,599.78	1,043.60
	招商局地产（常州）有限公司	1,170,000.00	-	3,407,260.39	-
	西安招兴永盛房地产有限公司	1,153,822.78	-	719,367.89	-
	三亚招商臻园开发有限公司	1,139,966.09	-	-	-
	佛山招商光华房地产有限公司	1,120,852.15	-	444,499.72	-
	北京招盛房地产开发有限公司	1,115,005.19	-	56,901.10	-
	南通招海置业有限公司	1,103,495.87	-	378,918.58	-
	昆明招金房地产有限公司	1,101,358.95	-	331,650.04	-
	西安盛玺装饰工程有限公司	1,072,745.30	-	-	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	深圳市招航置业有限公司	1,057,303.48	-	-	-
	珠海依云房地产有限公司	1,052,712.31	-	2,056,073.08	-
	佛山招商中环房地产有限公司	1,039,346.50	-	617,530.48	-
	上海招商宝欣置业有限公司	1,011,563.23	-	1,029,490.41	-
	大连招商广源房地产有限公司	1,005,324.76	-	100,000.00	-
	湖北招阳置业有限公司	1,043,086.47	-	1,588,480.04	-
	成都招商简新房地产开发有限公司	1,000,333.59	-	1,722,515.58	-
	佛山招商果岭房地产有限公司	996,010.10	-	1,583,642.97	-
	上海盈睿商业运营管理有限公司	981,366.03	-	1,404,000.00	-
	惠州招启置业有限公司	950,806.78	-	2,166,763.21	-
	深圳市德瀚投资发展有限公司	923,420.33	-	10,020,220.12	-
	常熟招商琴湖投资发展有限公司	917,679.78	-	7,559,865.08	-
	海口招商雍江湾置业有限公司	855,371.10	-	1,832,807.50	-
	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	842,775.88	-	1,793,468.55	-
	徐州淮盛新城建设发展有限公司	817,372.20	-	2,300,667.42	-
	常熟市琴安房地产开发有限公司	803,288.12	-	8,875,649.77	-
	南京利盛房地产开发有限公司	788,617.94	-	1,058,705.70	-
	长沙雍景房地产有限公司	783,593.70	-	1,805,701.03	-
	南京招商未来科技城物业管理有限公司	696,671.66	696.67	1,514,953.21	1,514.95
	蛇口集装箱码头有限公司	644,635.57	-	1,133,999.13	-
	郑州天地康颂置业有限公司	583,508.08	-	3,848,591.36	-
	招商蛇口三亚发展有限公司	563,122.03	-	3,152,902.85	-
	河北雄安招元产业发展有限公司	553,909.23	-	1,252,035.15	-
	深圳市蛇口新泰置业有限公司	548,764.82	-	2,513,507.81	-
	深圳市太子湾商融置业有限公司	535,571.68	-	1,436,782.59	-
	上海招虹置业有限公司	486,062.04	-	1,431,749.69	-
	广州招商房地产有限公司	469,044.39	-	5,191,354.48	-
	济南先投积余城市服务有限公司	440,400.00	440.40	25,203,494.61	25,203.49
	深圳市太子湾商储置业有限公司	417,076.71	-	1,523,446.09	-
	漳州招商房地产有限公司	414,442.13	-	4,141,553.41	-
	深圳市中航城商业发展有限公司	383,078.32	1,249.90	4,526,526.71	40,366.57
	宁波招鄞置业有限公司	370,868.13	-	4,907,436.74	-
	招商蛇口十垵置业有限公司	364,299.23	-	1,812,415.95	-
	招鑫（厦门）房地产有限公司	296,061.74	-	1,968,472.18	-
	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	262,130.70	-	6,929,949.05	-
	招商局地产（重庆）花园城有限公司	251,223.74	-	3,896,791.47	-
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	241,315.02	241.31	2,690,544.95	2,690.55
	中外运物流西北有限公司	237,289.66	-	1,500,000.00	-
	盐城市盛通梁置业有限公司	232,485.86	-	1,552,161.82	-
	西安招广房地产有限公司	228,728.11	-	1,405,605.72	-
	漳州翼商房地产开发有限公司	223,334.33	-	1,302,527.41	-
	合肥君盛房地产开发有限公司	182,858.12	-	1,005,891.78	-
	厦门市臻园房地产有限公司	172,102.34	-	1,223,237.43	-
	云南雨泉置业有限公司	169,676.95	-	1,157,691.43	-
	常熟市琴宏房地产开发有限公司	159,191.21	-	3,130,408.88	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	155,880.00	155.88	14,363,377.23	14,363.38
	武汉招瑞置业有限公司	153,287.49	-	2,819,664.94	-
	共青城中航文化投资有限公司	107,311.70	107.31	1,374,922.00	1,374.92
	杭州南兴房地产开发有限公司	91,480.05	-	2,716,102.89	-

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	北京亚林东房地产开发有限公司	60,197.65	-	1,052,950.31	-
	福州市雍景湾房地产有限公司	22,581.62	-	2,439,352.07	-
	杭州惠余置业有限公司	10,007.48	-	2,183,385.85	-
	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	-	-	15,050,843.76	-
	武汉新得房地产开发有限公司	-	-	11,351,641.00	-
	深圳坪山招商房地产有限公司	-	-	2,268,200.56	-
	南京招平置盛商业管理有限公司	-	-	1,142,565.70	-
	镇江火炬置地发展有限公司	-	-	1,105,488.10	-
	上海招南实业发展有限公司	-	-	1,071,653.57	-
	关联方小额应收款汇总	143,714,322.58	4,659,252.18	56,850,074.97	653,644.63
	合计	780,931,363.13	4,982,213.09	766,437,455.81	844,522.71
预付账款	营口新港矿石码头有限公司	344,784.07	-	-	-
	辽港控股（营口）有限公司	336,531.86	-	-	-
	青岛招商海德置业发展有限公司	-	-	5,517,234.62	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	-	-	719,852.00	-
	招商局地产（烟台）有限公司	-	-	710,000.00	-
	关联方小额预付款项汇总	231,390.99	-	410,617.86	-
	合计	912,706.92	-	7,357,704.48	-
其他应收款	招商银行股份有限公司	18,813,782.03	18,813.78	35,041,070.34	35,041.07
	武汉招平雍荣置业有限公司	10,971,030.00	-	-	-
	南通招通置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
	上海招科置业有限公司	4,398,641.28	-	1,295,275.03	-
	深圳市招商公寓发展有限公司	2,918,424.44	-	3,085,909.72	-
	辽港控股（营口）有限公司	2,468,593.44	-	-	-
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	1,283,400.00	-	1,283,400.00	-
	中国交通进出口有限公司	1,240,000.00	-	-	-
	招商局地产（重庆）花园城有限公司	1,164,000.00	-	-	-
	深圳招商理财服务有限公司	1,116,889.90	-	-	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	1,088,964.00	-	1,594,274.00	-
	深圳招商商置投资有限公司	227,212.70	-	4,094,079.74	-
	深圳招商房地产有限公司	162,700.83	-	2,692,197.77	-
	武汉招平润丰房地产开发有限公司	-	-	1,200,000.00	-
	关联方小额其他应收款汇总	8,440,573.78	296,149.85	8,872,053.83	20,108.91
	合计	59,294,212.4	314,963.63	64,158,260.43	55,149.98

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
短期借款	招商银行股份有限公司	49,029,195.83	-
	合计	49,029,195.83	-
应付账款	成都飞机工业（集团）有限责任公司	8,568,621.20	565,308.34
	深圳市招华国际会展发展有限公司	6,634,161.49	-
	深圳美伦酒店管理有限公司	2,693,746.98	43228.54
	招商蛇口数字城市科技有限公司	2,387,336.89	245,300.00
	四川遂航智达物业服务有限公司	2,234,674.54	2,910,438.24
	招商局金融科技有限公司	2,190,000.00	-
	招商局食品（中国）有限公司	2,029,284.57	6,471,053.50
	深圳招商江岭城市服务有限公司	1,990,988.86	464,180.96
	深圳招商华侨城投资有限公司	1,791,316.78	-
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,695,655.19	204,011.75
	深圳市蛇口新泰置业有限公司	1,428,616.80	-
	北京经开亦盛房地产开发有限公司	1,281,086.97	-
	中国航空工业供销中南有限公司	1,110,244.01	88800
	广西广投智慧服务集团有限公司	1,090,092.23	-
	招商证券股份有限公司	1,000,000.00	-
	烟台蓝天中航城市服务有限公司	826,373.86	2,875,845.42
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	659,210.87	533,476.87
	深圳招商商置投资有限公司	508,812.54	892,131.59
	深圳招商房地产有限公司	448,710.68	2,053,044.33
	中外运物流宁波有限公司	443,341.91	-
	招商银行股份有限公司	401,876.41	187,524.71
	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	359,260.25	-
	厦门天马微电子有限公司	343,302.75	133,211.01
	飞亚达精密科技股份有限公司	290,000.00	405,660.38
	南京招商金城物业管理有限公司	261,602.12	724,443.25
	成都招商龙城房地产开发有限公司	244,889.44	338,642.76
	招商局健康产业（蕲春）有限公司	181,546.63	247,652.83
	深圳招商网络有限公司	175,278.74	108,644.94
	中航技易发投资有限公司	171,428.57	200,000.00
	广东国际大厦实业有限公司	158,696.03	128,529.36
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	156,776.64	142,391.51
	佛山招商中环房地产有限公司	156,467.08	-
	招商圣约酒业（深圳）有限公司	155,638.80	149,681.42
	中国航空技术厦门有限公司	154,237.68	116,612.95
	宁波招商高新置业有限公司	137,608.77	-
	重庆消防安全技术研究服务有限公司	125,148.90	141,644.54
	上海招盛房地产开发有限公司	106,694.30	-
	佛山招商果岭房地产有限公司	93,143.56	350,057.96
	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	49,195.94	597,432.08
	汇港实业（深圳）有限公司	-	16,694,034.67
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	-	4,125,847.48
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	-	3,739,273.56
	佛山招商房地产有限公司	-	1,807,387.31
	关联方小额应付款汇总	2,488,579.64	681,295.42
	合计	47,223,648.62	48,366,787.68

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
其他应付款	深圳中航城发展有限公司	31,677,192.57	30,865,069.71
	中国航空技术国际控股有限公司	18,536,615.16	18,114,544.74
	招商银行股份有限公司	9,875,009.46	14,280,606.44
	上海招丰置业有限公司	9,800,000.00	-
	招商基金管理有限公司	6,642,451.99	6,403,144.07
	上海招旅置业有限公司	6,000,000.00	-
	宁波鑫家甬城置业有限公司	5,350,000.00	-
	上海招商置业有限公司	4,730,096.51	4,532,859.00
	深圳招商商置投资有限公司	3,961,031.72	850,174.34
	深圳市乐享置业有限公司	3,003,537.48	-
	上海招宜置业有限公司	3,000,000.00	-
	上海招松置业有限公司	2,520,000.00	-
	长沙招裕房地产有限公司	2,500,000.00	-
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	2,188,300.00	2,188,300.00
	长沙招添房地产有限公司	2,000,000.00	-
	深圳市听海置业有限公司	1,837,577.68	-
	赣州格兰云天国际酒店有限公司	1,821,700.00	1,821,700.00
	浙江润和房产集团有限公司	1,796,208.21	1,796,208.21
	长沙招商房地产有限公司	1,588,940.43	-
	中山雍景房地产有限公司	1,500,000.00	-
	长沙招新房地产有限公司	1,500,000.00	-
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	1,448,300.00	1,448,300.00
	南京招商金城物业管理有限公司	1,420,414.57	1,727,016.82
	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,716.00
	南京江洲盛瑞置业有限公司	1,051,500.00	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	1,000,000.00	-
	招商证券股份有限公司	740,583.85	9,489,923.64
	招商局地产（北京）有限公司	73,045.16	5,235,860.75
	武汉天马微电子有限公司	-	1,358,040.00
	关联方小额其他应付款汇总	22,736,969.69	2,611,106.88
	合计	151,639,190.48	104,062,570.60

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	-	96,209,000.00
	招商银行股份有限公司	18,042,591.71	2,436,422.21
	合计	18,042,591.71	98,645,422.21
长期借款	招商局集团财务有限公司	-	132,000,000.00
	招商银行股份有限公司	267,000,000.00	37,600,000.00
	合计	267,000,000.00	169,600,000.00
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
	合计	1,200,000.00	1,200,000.00
合同负债	招商银行股份有限公司	7,417,774.68	9,725,756.05
	招商三亚崖州湾发展有限公司	1,714,657.04	-
	三亚招商臻园开发有限公司	1,411,664.80	-
	中航技进出口有限责任公司	760,469.48	3,248,912.99
	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	-	1,000,000.00
	南京招平置盛商业管理有限公司	-	890,924.60
	关联方小额合同负债汇总	637,400.22	240,431.19
	合计	11,941,966.22	15,106,024.83

十三、承诺及或有事项

1. 或有事项

截至2024年12月31日，本集团的未决诉讼、仲裁形成情况

本集团为某些案件的被告或其他日常经营活动中发生的诉讼之相关方。本集团管理层已对该等或有事项、诉讼以及其他法律程序可能产生的不利后果进行了评估，认为由此形成的任何负债对本集团财务状况、经营业绩或现金流造成重大不利影响的可能性较低。

本年末，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币430,587.73元，该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

除存在上述或有事项外，截至2024年12月31日止，本集团无其他重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况说明

2025年3月13日，本公司第十届董事会第三十三次会议审议同意本公司2024年度利润分配预案：按本公司截至2025年3月13日末总股本1,060,346,060股扣除本公司回购专用证券账户上的股份995,800股后的股本总额1,059,350,260股为基数，向全体股东每10股派发现金红利人民币2.40元（含税），不进行转股。本次合计分配现金人民币2.54亿元。

十五、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。

(2) 报告分部的财务信息

2024年度分部信息列示如下：

项目	物业管理	资产管理	其他	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	16,487,481,172.38	670,219,013.41	14,598,836.98	-	17,172,299,022.77
分部间交易收入	31,623,330.8	56,830,748.78	-	-88,454,079.58	-
分部营业收入合计	16,519,104,503.18	727,049,762.19	14,598,836.98	-88,454,079.58	17,172,299,022.77
营业费用（注）	15,560,424,179.94	541,404,839.06	40,248,365.92	-88,454,079.58	16,053,623,305.34
其他收益	48,066,780.89	1,437,490.41	2,832.61	-	49,507,103.91
投资收益	1,943,695.34	52,620,588.08	-	-49,739,324.41	4,824,959.01
公允价值变动收益	-10,397,437.00	10,952,300.00	-	-	554,863.00
信用减值损失	-37,477,002.81	-938,423.39	-538,573.61	-	-38,953,999.81
资产减值损失	-1,418,234.02	-	-	-	-1,418,234.02
资产处置收益	2,584,119.68	-33,318.03	-52,376.19	-	2,498,425.46
营业利润	961,982,245.32	249,683,560.2	-26,237,646.13	-49,739,324.41	1,135,688,834.98
营业外收入	7,954,647.94	2,198,013.76	6,698.66	-	10,159,360.36
营业外支出	6,951,881.18	148,436.98	20,849.05	-	7,121,167.21
利润总额	962,985,012.08	251,733,136.98	-26,251,796.52	-49,739,324.41	1,138,727,028.13
所得税费用	230,888,035.52	38,365,105.46	-	-	269,253,140.98
净利润	732,096,976.56	213,368,031.52	-26,251,796.52	-49,739,324.41	869,473,887.15
资产总额	11,979,129,908.10	20,025,315,356.73	1,110,872,935.57	-14,048,589,966.92	19,066,728,233.48
负债总额	7,804,312,727.13	7,593,545,397.86	1,679,344,429.64	-8,580,796,384.32	8,496,406,170.31
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	91,175,986.52	31,474,019.05	23,963.85	3,887,972.54	126,561,941.96
资本性支出	92,319,951.67	7,739,524.27	-	-5,056,425.56	95,003,050.38
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。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

2023年度分部信息列示如下：

项目	物业管理	资产管理	其他	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	14,758,060,638.60	698,379,423.72	170,238,976.28	-	15,626,679,038.60
分部间交易收入	35,887,811.36	5,849,474.36	-	-41,737,285.72	-
分部营业收入合计	14,793,948,449.96	704,228,898.08	170,238,976.28	-41,737,285.72	15,626,679,038.60
营业费用（注）	14,072,418,871.04	495,818,775.12	247,347,712.10	-41,737,285.72	14,773,848,072.54
其他收益	92,208,235.48	2,569,737.69	1,688.62	-	94,779,661.79
投资收益	8,528,144.16	699,846,574.36	-	-703,399,869.98	4,974,848.54
公允价值变动收益	10,514,200.00	-4,544,300.00	-	-	5,969,900.00
信用减值损失	-41,013,633.62	-2,525,663.34	-346,718.52	-	-43,886,015.48
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	640,964.12	-52,606.28	-	-	588,357.84
营业利润	792,407,489.06	903,703,865.39	-77,453,765.72	-703,399,869.98	915,257,718.75
营业外收入	10,205,199.35	4,386,465.38	9,071.43	-	14,600,736.16
营业外支出	1,283,901.99	88,254.69	77,374.21	-	1,449,530.89
利润总额	801,328,786.42	908,002,076.08	-77,522,068.50	-703,399,869.98	928,408,924.02
所得税费用	175,077,425.76	19,618,342.74	-4,941,832.33	-	189,753,936.17
净利润	626,251,360.66	888,383,733.34	-72,580,236.17	-703,399,869.98	738,654,987.85
资产总额	10,848,812,361.29	21,333,458,977.42	1,139,921,313.76	-14,718,135,014.43	18,604,057,638.04
负债总额	8,673,639,832.89	8,914,828,590.47	1,672,632,944.31	-10,567,417,962.45	8,693,683,405.22
折旧和摊销费用	95,428,380.33	31,666,299.64	25,493.43	-1,178,735.40	125,941,438.00
资本性支出	123,037,570.86	17,768,790.34	1,964,102.42	-4,714,941.51	138,055,522.11
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。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	本年年末数	上年年末数
应收账款	78,936,057.41	10,291,901.77
减：信用损失准备	24,466.67	34,037.63
账面价值	78,911,590.74	10,257,864.14

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	本年年末数												
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	账面价值
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		
低风险组合	78,413,710.45	-	-	-	-	78,413,710.45	14,019.72	-	-	-	-	14,019.72	78,399,690.73
正常风险组合	522,346.96	-	-	-	-	522,346.96	10,446.95	-	-	-	-	10,446.95	511,900.01
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	78,936,057.41	-	-	-	-	78,936,057.41	24,466.67	-	-	-	-	24,466.67	78,911,590.74

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1 年以内	78,936,057.41	24,466.67	0.03	10,291,901.77	34,037.63	0.33
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	78,936,057.41	24,466.67		10,291,901.77	34,037.63	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	78,413,710.45	99.34	14,019.72	0.02	78,399,690.73	8,590,020.77	83.46	-	-	8,590,020.77
正常风险组合	522,346.96	0.66	10,446.95	2.00	511,900.01	1,701,881.00	16.54	34,037.63	2.00	1,667,843.37
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	78,936,057.41	100.00	24,466.67		78,911,590.74	10,291,901.77	100.00	34,037.63		10,257,864.14

(5) 信用损失准备变动情况

类别	本年年初余额	本年变动			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	34,037.63	23,753.40	-33,324.36	-	24,466.67

应收账款信用损失准备变动情况如下：

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
本年年初数	34,037.63	-	34,037.63
本年计提预期信用损失	23,753.40	-	23,753.40
本年转回预期信用损失	-33,324.36	-	-33,324.36
本年年末数	24,466.67	-	24,466.67

(6) 本年无实际核销的应收账款。

(7) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(8) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	本年年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备 本年年末数
招商积余物业管理有限公司	38,448,583.79	1 年以内	48.71	-
客户三	11,922,138.97	1 年以内	15.10	11,922.15
招商局物业管理有限公司	6,151,692.03	1 年以内	7.79	-
招商积余数字科技(深圳)有限公司	4,490,192.80	1 年以内	5.69	-
深圳招商到家汇科技有限公司	2,566,696.06	1 年以内	3.25	-
合计	63,579,303.65		80.54	11,922.15

2. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	本年年末数	上年年末数
应收股利	-	-
其他应收款	3,942,662,271.55	3,796,270,500.74
合计	3,942,662,271.55	3,796,270,500.74

(2) 其他应收款

(a) 按款项性质分类情况

款项性质	本年年末数	上年年末数
代垫款项、往来款	4,094,890,854.75	4,008,566,188.82
押金及保证金	103,436.00	52,895.00
员工借款及备用金	56,460.00	54,000.00
其他	2,394,251.44	790,625.00
合计	4,097,445,002.19	4,009,463,708.82
减：信用损失准备	154,782,730.64	213,193,208.08
账面价值	3,942,662,271.55	3,796,270,500.74

(b) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1 年以内	782,883,238.24	2,497.38	-	890,670,207.97	8,230.81	-
1 至 2 年	597,689,650.04	24.60	-	362,149,517.67	-	-
2 至 3 年	361,949,331.58	-	-	315,214,375.51	-	-
3 年以上	2,354,922,782.33	154,780,208.66	6.57	2,441,429,607.67	213,184,977.27	8.73
合计	4,097,445,002.19	154,782,730.64		4,009,463,708.82	213,193,208.08	

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
低风险组合	3,942,585,108.53	96.22	2,442.29	-	3,796,278,731.55	94.68	8,230.81	-
正常风险组合	134,005.00	-	54,399.69	40.60	54,320.00	-	54,320.00	100.00
单项计提信用损失准备的其他应收款	154,725,888.66	3.78	154,725,888.66	100.00	213,130,657.27	5.32	213,130,657.27	100.00
合计	4,097,445,002.19	100.00	154,782,730.64		4,009,463,708.82	100.00	213,193,208.08	

(d) 信用损失准备情况

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	213,193,208.08	27.11	-5,735.94	-58,404,768.61	-	154,782,730.64

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

项目	本年			
	未来 12 个月内预期信用损失	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）	合计
本年年初数	8,230.81	-	213,184,977.27	213,193,208.08
本年计提预期信用损失准备	27.11	-	-	27.11
本年转回预期信用损失准备	-5,735.94	-	-	-5,735.94
本年核销预期信用损失准备	-	-	-58,404,768.61	-58,404,768.61
本年年末数	2,521.98	-	154,780,208.66	154,782,730.64

(e) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	本年年末余额	信用损失准备	账龄	占其他应收款本年年末余额合计数的比例 (%)	款项性质
昆山招商商业管理有限公司	972,514,888.09	-	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	23.73	子公司往来款
衡阳中航地产有限公司	937,929,446.14	-	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	22.89	子公司往来款
招商积余物业管理有限公司	679,991,786.16	-	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	16.60	子公司往来款
招商积余紫金（龙岩）物业服务有限公司	363,630,000.00	-	3 年以上	8.87	子公司往来款
成都市中航地产发展有限公司	347,350,661.69	-	3 年以上	8.48	子公司往来款
合计	3,301,416,782.08	-		80.57	

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资汇总

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	其他增加（减少）	本年年末数
对子公司投资	7,623,127,694.41	20,000,000.00	-	-	7,643,127,694.41
对联营企业投资	29,888,067.25	-	-	3,250,547.56	33,138,614.81
小计	7,653,015,761.66	20,000,000.00	-	3,250,547.56	7,676,266,309.22
减：长期股权投资减值准备	563,409,937.96	-	-	-	563,409,937.96
合计	7,089,605,823.70	20,000,000.00	-	3,250,547.56	7,112,856,371.26

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	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	42,714,275.04	-	-	-	-	-	-	-	-	42,714,275.04	400,001,774.96
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	-
昆山招商商业管理有限公司	260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	260,000,000.00	-
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	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	-
招商积余紫金（龙岩）物业服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163,408,163.00

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司											
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	-
上海积余商航物业管理服务有限公司	59,220,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	59,220,000.00	-
招商积余物业管理有限公司	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	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2.00	-
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	1,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,000.00	-
招商余房网科技（浙江）有限公司	-	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
小计	7,059,717,756.45	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,079,717,756.45	563,409,937.96

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他 综合收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
广西广投智慧服务集团有限公司	11,003,006.94	-	-	1,924,000.00	-	-	-	-	-	12,927,006.94	-
成都国生积余不动产管理有限公司	9,575,060.31	-	-	3,332,000.00	-	-	-644,832.97	-	-	12,262,227.34	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-53,596.29	-	-	-	-	-	2,396,403.71	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,900,000.00	-	-	-33,023.18	-	-	-	-	-	4,866,976.82	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	1,960,000.00	-	-	-1,274,000.00	-	-	-	-	-	686,000.00	-
小计	29,888,067.25	-	-	3,895,380.53	-	-	-644,832.97	-	-	33,138,614.81	-
合计	7,089,605,823.70	20,000,000.00	-	3,895,380.53	-	-	-644,832.97	-	-	7,112,856,371.26	563,409,937.96

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

4. 营业收入和营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	293,160,394.03	195,012,504.88	211,710,083.95	168,545,980.80

5. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
长期股权投资收益	120,759,773.31	708,158,964.31
其中：成本法核算的投资收益	116,864,392.78	703,399,869.98
权益法核算的投资收益	3,895,380.53	4,759,094.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-7,069,555.97	-8,710,000.00
合计	113,690,217.34	699,448,964.31

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	207,913,315.25	169,715,021.78
加：资产减值损失	-	563,409,937.96
信用减值利得	-15,279.79	83,042.19
固定资产折旧	895,568.17	1,007,425.26
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	95,837.52	95,837.52
长期待摊费用摊销	368,778.13	397,723.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	45,419.78
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	1,367,400.00	-14,957,100.00
财务费用	49,859,174.88	89,532,323.35
投资收益	-113,690,217.34	-699,448,964.31
递延所得税资产减少（减：增加）	-	79,886.56
递延所得税负债增加（减：减少）	-380,675.55	3,638,627.89
存货的减少（减：增加）	27,677.69	-2,634,889.92
经营性应收项目的减少（减：增加）	-314,158,263.58	-600,682,819.83
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,475,347,162.01	772,308,260.77
经营活动产生的现金流量净额	1,307,630,477.39	282,589,732.14
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：		
现金的年末余额	3,483,541,213.73	3,107,592,935.58
减：现金的年初余额	3,107,592,935.58	2,035,679,431.39
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	375,948,278.15	1,071,913,504.19

1. 本年非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 修订）》的规定，本集团 2024 年度非经常性损益如下：

项目	金额
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	2,498,425.46
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	28,601,599.76
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	5,821,300.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,036,193.15
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,718,521.44
合计	60,676,039.81
减：所得税影响额	14,451,711.80
少数股东权益影响额	4,561,944.26
非经常性损益金额	41,662,383.75

2. 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是本集团按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券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）的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.33	0.7927	0.7927
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.92	0.7534	0.7534