



## 2025 年年度报告

2026 年 3 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人陈智恒、主管会计工作负责人江霞及会计机构负责人（会计主管人员）陈青丽声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次年报的董事会会议。

本报告涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，并且理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

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

公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2025 年 12 月 31 日的公司总股本 1,053,719,858 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.60 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理、环境和社会.....	32
第五节 重要事项.....	52
第六节 股份变动及股东情况.....	67
第七节 债券相关情况.....	73
第八节 财务报告.....	74

## 备查文件目录

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

## 释 义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
招商积余、公司、本公司	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
积余物业	指	招商积余物业管理有限公司
招商商管	指	招商商业管理（深圳）有限公司
衡阳中航	指	衡阳中航地产有限公司
高新置业	指	衡阳高新投置业有限公司
毕马威华振	指	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	招商积余	股票代码	001914
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	招商局积余产业运营服务股份有限公司		
公司的中文简称	招商积余		
公司的外文名称	China Merchants Property Operation & Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写	CMPO		
公司的法定代表人	陈智恒		
注册地址	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		
注册地址的邮政编码	518031		
公司注册地址历史变更情况	2009 年 6 月 3 日，公司注册地址由“深圳市福田区深南中路 68 号航空大厦 32 层”变更为“深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼”； 2022 年 9 月 19 日，公司注册地址变更为“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”。		
办公地址	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 15A-17 层		
办公地址的邮政编码	518067		
公司网址	www.cmpo1914.com		
电子信箱	cmpoir@cmhk.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网
公司年度报告备置地点	公司财务管理部

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192181247M
公司上市以来主营业务的变化情况	公司上市之初为多元化经营企业，后公司按照“以房地产开发为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼”的发展战略，持续推进资源和业务整合，逐步转型为综合性房地产开发企业。2011 年 8 月起，公司剥离酒店经营业务，

	<p>集中优势资源发展地产开发业务。2016 年初，公司投资发展航空科技文化业务。2016 年 12 月，公司对外转让房地产开发业务相关的资产与负债。公司战略聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。</p> <p>2019 年 12 月，公司实施重大资产重组，发行股份购买了招商物业 100% 股权。本次重组完成后，公司致力于成为“中国领先的物业资产管理运营商”。公司从事的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务（剩余不动产处置业务）。</p>
历次控股股东的变更情况	<p>公司原控股股东为中国航空技术深圳有限公司（现已被其母公司中国航空技术国际控股有限公司吸收合并），2019 年 12 月，公司控股股东变更为招商蛇口，目前其直接及间接合计持有公司 51.48% 股权。</p>

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
签字会计师姓名	梁幸华、刘琬婷

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

	2025 年	2024 年		本年比上年 增减 调整后	2023 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入 (元)	19,273,211,990.16	17,172,299,022.77	17,172,299,022.77	12.23%	15,626,679,038.60	15,626,679,038.60
归属于上市公司股东的净利润 (元)	654,579,171.43	840,498,776.86	840,498,226.18	-22.12%	735,729,811.25	735,762,082.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	604,008,510.65	798,836,393.11	798,836,393.11	-24.39%	659,540,078.25	659,540,078.25
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,640,954,562.03	1,836,403,235.25	1,834,409,890.80	-10.55%	1,816,416,285.48	1,850,463,043.96
基本每股收益 (元/股)	0.6185	0.7927	0.7927	-21.98%	0.6939	0.6939
稀释每股收益 (元/股)	0.6185	0.7927	0.7927	-21.98%	0.6939	0.6939

加权平均净资产收益率	6.19%	8.33%	8.33%	减少 2.14 个百分点	7.77%	7.77%
	2025 年末	2024 年末		本年末比上年末增减	2023 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	20,071,594,046.56	19,066,728,233.48	19,160,836,979.00	4.75%	18,604,057,638.04	18,670,157,519.95
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,724,320,895.04	10,418,968,857.12	10,449,068,102.64	2.63%	9,759,358,937.12	9,759,458,733.32

说明：2025 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润 6.55 亿元，同比下降 22.12%，主要系处置衡阳中航项目一次性减少归属于上市公司股东的净利润 2.56 亿元，剔除此影响因素后，归属于上市公司股东的净利润同比增长 8.30%。

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值：否

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,053,719,858
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	--
支付的永续债利息（元）	--
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.6212

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,464,935,507.99	4,641,813,526.73	4,834,913,560.01	5,331,549,395.43
归属于上市公司股东	219,401,152.56	254,638,319.75	212,193,050.67	-31,653,351.55

的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	213,704,457.24	249,451,570.20	205,584,284.68	-64,731,801.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,513,662,763.54	321,888,972.93	-14,665,380.16	2,847,393,732.80

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

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	3,334,217.96	2,498,425.46	588,357.84	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	35,542,501.31	28,601,599.76	31,394,899.77	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			1,494,694.57	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	26,687,665.82	-550.68	32,271.51	
债务重组损益			-1,043,490.04	
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	-19,670,300.00	5,821,300.00	5,969,900.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,563,554.75	3,036,193.15	11,500,080.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,734,493.15	20,718,521.44	56,364,202.70	
减：所得税影响额	7,574,337.90	14,451,711.80	24,956,851.40	
少数股东权益影响额（税后）	2,920,024.81	4,561,944.26	5,122,060.55	
合计	50,570,660.78	41,661,833.07	76,222,004.51	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

#### （一）公司从事的主要业务

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

#### 1、物业管理业务

公司物业管理业务服务业态多元，以“机构+住宅+城市服务”并驾齐驱，涵盖住宅、办公、商业、园区、政府、学校、医院、场馆、交通、城市空间等细分业态，进驻全国 166 个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务，同时积极探索“物业+康养”社区居家业务赛道。

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

**平台增值服务：**承载公司平台化增值化的战略使命，致力成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商，围绕物业强相关的社区生活服务场景，打造以到家服务、空间资源、企业集采等为拳头产品的多元增值服务。

**专业增值服务：**致力于为物业管理业务打造专业能力，提高核心竞争力。公司依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户黏性，为客户提供专业化配套与增值服务，并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包含：

（1）案场协销及房产经纪：为开发商提供案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供房屋租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务。

（2）设施管理服务：为楼宇、园区等设施提供设备运维，能源评估、管理，电梯购买、安装、维保等服务。

（3）建筑科技服务：为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案，建设数字化平台为物业管理业务提供科技赋能等。

（4）安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。

（5）干洗服务：提供衣物洗涤、皮具养护等服务。

（6）餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务。

（7）社区康养服务：提供生活照料、居家康护、健康管理、适老化改造等服务。

#### 2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

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

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

#### 3、其他业务

其他业务为剩余不动产处置业务。因业务发展战略调整，公司已完成存量房地产开发项目处置，并不再新增房地产项目开发业务。

#### （二）报告期公司经营情况

报告期内，依据高质量发展的核心要求，公司以深化组织变革、加强现金流管控、提高经营效益、提升服务质量作为关键抓手，强化全面系统、层次分明的经营管理体系，推动规模、质量与效益持续实现均衡增长，为企业长远可持续发展筑牢根基。

## 1、总体经营质量稳步提升

2025 年，公司实现营业收入 192.73 亿元，同比增长 12.23%。其中，物业管理业务实现营业收入 186.03 亿元，同比增长 12.83%，主要系原有物业管理项目业务增长和新拓展物业管理项目增加；资产管理业务实现营业收入 6.66 亿元，同比下降 0.67%。从物业管理业务的收入构成看，基础物业管理实现营业收入 142.79 亿元，同比增长 6.56%；平台增值服务实现营业收入 5.37 亿元，同比增长 0.18%；专业增值服务实现营业收入 37.86 亿元，同比增长 48.46%。报告期内，公司实现归母净利润 6.55 亿元，同比下降 22.12%，主要系处置衡阳中航项目一次性减少归母净利润 2.56 亿元，剔除此影响因素后，归母净利润同比增长 8.30%。

## 2、物业管理业务发展稳健向好

### (1) 管理规模质效并进，夯实发展根基

面对行业竞争加剧、客户需求升级的发展趋势，公司坚持以价值创造为导向，全面提升经营质效，强化核心竞争优势。截至 2025 年末，公司在管项目 2,473 个，覆盖全国 166 个城市，管理面积达 3.77 亿 m<sup>2</sup>，年内实现新签年度合同额 44.80 亿元，经营规模与管理质量持续实现双增长。

贯彻落实高质量发展，以“稳基固本、创新突破”的发展思路持续深化精准市场拓展策略。公司立足价值导向，聚焦核心区域和优质项目，通过创新发展路径、充分发挥资源和业务优势等举措，2025 年实现第三方新签年度合同额 41.69 亿元，同比增长 13%。公司精耕非住宅业态细分赛道，打造差异化市场竞争能力，其中航空业态新签年度合同额 1.91 亿元，同比增长 85%，落地南方航空新疆分公司、广州白云机场 T3 航站楼等重大标杆项目；高校业态新签年度合同额 2.32 亿元，同比增长 25%，成功签约中国人民大学通州校区、华南师范大学石牌校园等知名院校项目；IFM 业态新签年度合同额 3.69 亿元，同比增长 15%，落地京东宿迁全球客服中心、北京长鑫存储等代表性项目。市场化住宅业绩实现跨越增长，实现新签年度合同额 4.74 亿元，同比增长 60%，成功落地上海康城（建筑面积 175 万 m<sup>2</sup>）、西安秦汉雅苑（建筑面积 52 万 m<sup>2</sup>）等标志性项目，以标杆大盘落地提升了公司市场化住宅的品牌影响力，并成立公司住宅发展专项组织，系统性提升市场、产品与服务“三力”。多路径凝聚发展动力，全面拉通各层级资源协同，总对总业务深化核心客户合作，服务客户份额逐年上升，核心客户份额大幅增长，新开发 OPPO、希音、山姆会员店等客户；精选合资合作伙伴，年内新落地 2 家合资公司，完善投后管理体系匹配公司战略需求，合资公司整体投资回报率超预期达成；着眼市场拓展创新，凭借“化蝶拓展”创新模式，激活在管项目价值潜能，带动拓展新签年度合同额 4.91 亿元。

革新发展动能，链接大股东资源促进公司业务发展。公司强化业务协同力度，继续承接大股东的物管业务，截至 2025 年末，公司承接来自招商局集团（主要为招商蛇口）的物业管理面积为 1.37 亿 m<sup>2</sup>。此外，大股东在公司市场业务拓展等方面也提供了重要支持，招商局集团协同落地第三方项目新签年度合同额 2.82 亿元；招商蛇口协同落地第三方项目新签年度合同额 3.36 亿元，助力公司规模增长。

### (2) 深耕场景价值创新，构建增值多元服务生态

以“服务延伸+场景创新”为战略引领，持续深化增值业务战略布局，推动规模扩张与业务创新协同发展，全面提升服务力。公司紧密围绕业主生活与资产运营核心需求，聚焦到家服务、空间资源、房产经纪、美居业务等高黏性、高成长性服务赛道，构建多元融合、价值共生的服务生态。

到家服务方面持续优化产品矩阵，服务覆盖核心城市扩大至 50 多个，平台 SKU 数量显著增长，并通过深化自营服务能力，在家政保洁、家电清洗、衣物干洗等核心品类形成口碑优势，同时响应宠物服务需求，创新推出上门宠物服务，已在北京、上海、深圳等核心城市完成试点推广，客户满意度与复购率表现良好。空间资源方面，通过数字化工具实现项目的精细化运营与资源的动态定价，重点城市优质资源出租率及坪效持续提升，并依托“招小充”平台，加速全国充电网络布局，2025 年累计为新能源车主提供高效充电服务逾 1,157 万次，减少碳排放量 2.1 万吨。房产经纪方面，深化社区门店模式与专业能力建设，依托“小招服务站”打造“便民+租售”服务触点，构建服务闭环。美居业务方面持续深化与招商蛇口的战略协同，其中批量精装修聚焦南京、上海、西安、杭州等高潜力枢纽城市，成功打造上海市松江区泗泾镇项目、武

汉长航 EPC 标杆项目，交付品质与成本控制赢得客户认可；第三方维修服务网络加速扩张，覆盖项目数量大幅增加，快速响应与专业解决能力成为市场拓展的坚实基础；到家宜居服务体系通过“地产销售+新房交付+旧房焕新”的价值链整合，在西安云山间、西安云墨项目落地，以前置和专业服务缩短销售周期及提升客单价值的模式得到验证，品牌影响力进一步增强。此外，“物业+康养”业务方面，围绕健康管理、康养服务、适老化改造的产品线已形成初步体系，以武汉 1872、招商积余大厦企业健康管理中心等试点项目为样板，验证了在住宅与非住宅场景下健康管理服务与物业基础服务融合的可行性。

### 3、资产管理业务运营能力持续提升

#### (1) 商业运营业务稳步推进

截至 2025 年末，公司旗下招商商管在管商业项目 73 个（含筹备项目），管理面积 395 万 m<sup>2</sup>，其中自持项目 3 个，受托管理招商蛇口项目 59 个，第三方品牌输出项目 11 个。2025 年，在管项目集中商业销售额同比提升 8.4%；客流同比提升 16.7%；会员总数累计达 822 万，同比增长 18%；年内实现了深圳太子湾 VILLA 和杭州城北招商花园城精彩开业，累计吸引客流 407 万人次。招商商管追求卓越，获得中指院“2025 年度中国商业地产品牌价值 TOP4”、赢商网“2025 年度零售商业地产企业综合实力 TOP9”、观点指数研究院“2025 年度影响力商业引领者”等多个荣誉奖项。

#### (2) 持有物业出租及经营业务整体表现稳健

公司持有物业包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等多种业态，2025 年末总可出租面积为 46.89 万 m<sup>2</sup>，总体出租率为 93%。2025 年，面对复杂的市场环境与严峻挑战，公司以“稳经营、提质效”为核心策略，深耕存量客户资源，持续优化客户结构，同时积极拓宽获客渠道，深度挖掘潜在客群，通过多维度、精细化的运营举措，持续推动持有物业租赁业务的稳健经营。

### 4、以提质增效为目标，全面提升管理水平

#### (1) 优化资源配置，提升经营效能

公司围绕“量价双控”核心目标，双管齐下优化成本与采购管理。成本端建立“投前指引、立项核验、投后监测”全周期管理体系，完成核心三保、电梯维保、能源消耗等多业态成本标准编制，实现住宅业态标准全覆盖，并建立“标准看板”动态治理机制；同步推广中控室合并等创新举措，助力项目降本增效。采购端强化甲方指定业务提级管控，严控亏损及欠款项目甲方指定业务风险；升级 SRM 系统实现采购全流程数字化管控，落地采、用分离原则，推广外包考勤系统规范供方管理，推动采购合规性与效能双提升。

#### (2) 深化品质生态，引领服务升级

公司在非住宅与住宅管理领域双线发力，构建高品质服务体系。非住宅领域，迭代标准化能力，创新“业态白皮书+岗位小红书”体系，主导发布行业首部客户满意度测评国家标准；升级品质生态，聚焦核心岗位培养，建立全流程评价迭代机制，第三方客户满意度达 99.29 分，斩获金融物业 TOP10 等多项权威认可。住宅领域，紧扣国家“好房子”建设要求，聚焦生活配套、居家服务、便民服务、机器人服务四大维度，打造“招牌服务”产品体系；创新构建“4+N”标杆模型，打造“乐优尊玺”4 类标杆产品及 N 类多元标杆服务，满足客户多样化需求，2025 年筛选 16 个标杆项目，形成“一城一标杆”格局，实现服务价值兑现与品牌溢价提升。

#### (3) 数智化驱动业务，精细化升级落地

数智化赋能项目现场精细化管理，助力业务经营提质增效。加强车场治理，实现月卡全流程管控、AI 稽核功能，大幅提升车场管控效率；深化项目外包管理，实现外包人员管理、费用自动核算等全业务流程线上化；提升项目服务品质，试点推进项目一线阳光社区、透明社区建设，沉淀物业服务透明社区新标准；深化 AI 在客户场景的创新应用，上线 AI 管家、智能客服等，持续提升客户服务体验；输出项目一本账，实现总部、城市、项目三级体系“T+1”自动生成一本账；推动“五阶两率”管控手段上线，提升项目经营质量与公司盈利水平，强化新接市场化项目的管控能力；鸿蒙生态应用处于行业领先地位，行业内率先发布鸿蒙面客及员工端，深度融入鸿蒙生态。

#### (4) 深耕服务文化，铸就品牌基石

公司坚持“客为先”的文化导向，形成“一心三力八要”服务文化理念，组织开展 600 余场主题宣贯与文化实践活动，全面营造浓厚的服务文化氛围。2025 年，品牌传播声量持续扩大，媒体影响力显著提升，获《人民日报》、央视等国家级

媒体报道；依托自媒体矩阵，推出系列标杆人物与示范项目宣传，生动讲述“积余故事”，传递服务温度。此外，公司秉持“服务为魂、科技为基、专业为核”的理念，亮相中国物博会等行业盛会，展示智慧服务成果与专业化解决方案，品牌美誉度与行业影响力不断提升。公司荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强 TOP3”等多项荣誉，并首次跻身“2025 中国物业服务力百强企业 TOP3”，为高质量发展筑牢文化底座、夯实品牌基石。

### 报告期内公司经营管理情况表

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

#### 物业管理、资产管理业务营收情况表

项目	2025 年 1-12 月			2024 年 1-12 月		
	营业收入 (万元)	占物管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占物管业务 收入比重	毛利率
基础物业管理	1,427,909.93	76.76%	10.51%	1,340,062.93	81.28%	10.67%
-住宅	419,364.44	22.54%	11.36%	373,195.11	22.64%	10.88%
-非住宅	1,008,545.49	54.21%	10.15%	966,867.82	58.64%	10.59%
平台增值服务	53,725.40	2.89%	10.04%	53,630.79	3.25%	10.51%
专业增值服务	378,648.73	20.35%	8.16%	255,054.40	15.47%	9.23%
物业管理业务合计	1,860,284.06	100.00%	10.01%	1,648,748.12	100.00%	10.45%
项目	2025 年 1-12 月			2024 年 1-12 月		
	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率	营业收入 (万元)	占资管业务 收入比重	毛利率
商业运营	24,100.94	36.20%	18.55%	22,680.46	33.84%	44.43%
持有物业出租及经营	42,473.42	63.80%	54.05%	44,341.44	66.16%	49.91%
资产管理业务合计	66,574.36	100.00%	41.20%	67,021.90	100.00%	48.06%

#### 物业管理业务营收排名前五的区域情况表

收入排名	区域	2025 年营业收入 (万元)	2025 年末管理面积 (万 m <sup>2</sup> )
1	深圳	483,155.02	4,489.04
2	广东 (不含深圳)	173,204.34	5,092.83
3	江苏	150,352.96	3,428.48
4	上海	143,538.68	2,154.11
5	浙江	139,333.54	1,146.61
合计		1,089,584.54	16,311.07

#### 物业管理业务市场拓展情况表

	在管项目 (个)		管理面积 (万 m <sup>2</sup> )			新签年度合同额 (亿元)		
	2025 年末	2024 年末	2025 年末	2024 年末	变动幅度	2025 年	2024 年	变动幅度
1、住宅	729	689	14,742.71	13,769.59	7.07%	7.27	5.67	28.22%
2、非住宅	1,744	1,607	22,976.82	22,721.90	1.12%	37.53	34.62	8.41%
合计	2,473	2,296	37,719.52	36,491.49	3.37%	44.80	40.29	11.19%
其中：招商局集团	811	780	13,667.16	13,198.54	3.55%	3.11	3.36	-7.44%

-住宅	538	519	10,353.96	9,981.66	3.73%	2.53	2.70	-6.30%
-非住宅	273	261	3,313.20	3,216.88	2.99%	0.58	0.66	-12.12%
其中：来自 第三方	1,662	1,516	24,052.36	23,292.95	3.26%	41.69	36.93	12.89%
-住宅	191	170	4,388.75	3,787.93	15.86%	4.74	2.97	59.60%
-非住宅	1,471	1,346	19,663.61	19,505.02	0.81%	36.95	33.96	8.80%

注：来自招商局集团相关数据包含来自招商局集团及其下属企业的物业项目，其中主要为招商蛇口开发的物业。

#### 物业管理业务非住宅细分业态情况表

非住宅业态	2025 年 营业收入（万元）	占基础物业管理非住 宅业态营业收入比重	2025 年末 管理面积（万m <sup>2</sup> ）	占非住宅业态 管理面积比重
办公	439,675.92	43.60%	5,374.06	23.39%
公共	167,822.61	16.64%	4,239.42	18.45%
园区	162,466.65	16.11%	5,746.67	25.01%
政府	95,017.89	9.42%	937.85	4.08%
学校	94,855.92	9.41%	3,181.46	13.85%
城市空间及其他	35,112.22	3.48%	3,037.53	13.22%
商业	13,594.28	1.35%	459.82	2.00%
合计	1,008,545.49	100.00%	22,976.82	100.00%

注：公共物业包括医院、场馆、交通、颐养、公园等。

#### 公司投资性房地产出租情况（截至 2025 年 12 月 31 日）

物业业态	可出租面积（m <sup>2</sup> ）	已出租面积（m <sup>2</sup> ）	平均出租率
酒店	103,191.30	103,191.30	100%
购物中心	317,624.57	290,295.68	91%
零星商业	16,131.15	16,011.72	99%
写字楼	29,873.13	24,189.81	81%
住宅	702.31	624.71	89%
公共建筑	1,384.82	-	-
合计	468,907.28	434,313.22	93%

注：公司持有的投资性房地产中，酒店业态整体出租给深圳格兰云天酒店管理有限公司。

公司投资性房地产情况表（截至 2025 年 12 月 31 日）

单位：元

序号	物业名称	面积(m <sup>2</sup> )	2024 年末账面净值	本年计入公允价值变动收益	2025 年 12 月 31 日评估值	2025 年 12 月 31 日账面净值
1	深圳航空大厦 1 栋部分楼层	30,365.94	561,492,200.00	-12,123,600.00	549,368,600.00	549,368,600.00
2	深圳南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	22,391.17	533,852,800.00	-807,200.00	533,045,600.00	533,045,600.00
3	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 7 套房	874.96	5,162,400.00	-	5,162,400.00	5,162,400.00
4	深圳航苑大厦西座 6 套房	547.52	32,851,200.00	-	32,851,200.00	32,851,200.00
5	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层	15,624.89	293,030,800.00	-596,500.00	292,434,300.00	292,434,300.00
6	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	269,268,800.00	-1,644,100.00	267,624,700.00	267,624,700.00
7	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	329,167,600.00	-96,600.00	329,071,000.00	329,071,000.00
8	赣州格兰云天国际酒店	29,644.15	276,108,800.00	-1,523,500.00	274,585,300.00	274,585,300.00
9	成都高新招商花园城	105,702.55	760,834,000.00	-2,341,700.00	758,492,300.00	758,492,300.00
10	九江招商花园城	158,295.92	881,522,900.00	-258,000.00	881,264,900.00	881,264,900.00
11	昆山招商花园城	177,892.30	1,456,789,100.00	-279,100.00	1,456,510,000.00	1,456,510,000.00
12	深圳华彩花园南山阁 27D	154.80	8,049,600.00	-	8,049,600.00	8,049,600.00
13	上海浦东新区乳山路 98 号 1A 室	259.84	11,173,100.00	-	11,173,100.00	11,173,100.00
14	上海钦州北路 1066 号 70 号楼 1 层 2 层	2,302.26	41,440,700.00	-	41,440,700.00	41,440,700.00
15	上海莲花南路 1500 弄 8-9 号 2 层 11、12 会议室	174.08	3,481,600.00	-	3,481,600.00	3,481,600.00
16	上海莲花南路 1500 弄 8-9 号 1 层 15、16 咖啡吧	155.67	6,226,800.00	-	6,226,800.00	6,226,800.00
17	上海平凉路 1128 弄 1 号 502 室	143.06	5,436,300.00	-	5,436,300.00	5,436,300.00
18	上海陆家浜路 285 号 807 室	71.05	2,060,500.00	-	2,060,500.00	2,060,500.00
	合计	623,773.71	5,477,949,200.00	-19,670,300.00	5,458,278,900.00	5,458,278,900.00

说明：根据《公司投资性房地产公允价值计量管理规范》相关规定，深圳航空大厦 1 栋部分楼层，深圳南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室，深圳中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层，南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层，岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层，赣州格兰云天国际酒店，成都高新招商花园城及昆山招商花园城采用收益法进行评估，前述物业所在区域的物业租金与估值基准日 2024 年 12 月 31 日相比有所变动，因此进行公允价值变动处理。

## 融资途径

报告期内，公司以战略性债务管控为核心，聚焦债务规模压减与结构优化。通过科学统筹资金配置、优先以经营结余资金清偿存量贷款，推动债务结构向集约化、低风险转型，提升资金管控能力及使用效率。截至 2025 年末，公司债务规模从年初 8.33 亿元降至 5.17 亿元，仅余 1 笔贷款，债务轻量化成效显著；未来，公司将依托稳健的经营现金流，稳步推进债务清零工作，持续筑牢债务风险防线及资金根基。

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	51,672.68	2.24%	20,000.00	20,000.00	11,672.68	0.00
合计	51,672.68	-	20,000.00	20,000.00	11,672.68	0.00

## 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

截至 2025 年 12 月 31 日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 367,329.17 元。

**董事、高级管理人员与上市公司共同投资：**无

## 二、报告期内公司所处的行业情况

2025 年，国民经济总体运行平稳，经济总量达到 140 万亿元，同比增长 5%。尽管宏观经济面临的老问题、新挑战仍然不少，但始终保持向新向优的发展态势，展现出强大的韧性和活力。房地产市场表现方面，根据国家统计局统计数据，全年房地产开发投资总额、商品房销售面积较上年显著下降。其中房地产开发投资预计为 8.3 万亿元，按可比口径计算同比下降 17.2%；新建商品房销售面积 8.8 亿平方米，同比下降 9.2%；房地产竣工面积 6 亿平方米，同比下滑 18.1%。

2025 年，政策推动物业行业定位升级与市场秩序重塑。一是行业定位升维，年内物业服务正式纳入鼓励外商投资产业目录，多地“十五五”规划建议延续并强化物业服务的生活性服务业属性，10 月中央“十五五”规划建议首次纳入“物业服务质量提升行动”，标志物业服务成为关乎“好房子”、居民生活品质及城市治理的国家中长期战略重要组成部分。二是定调物业服务新模式，8 月中央文件提出完善社区共建共治机制，探索社区党组织领导下居委会、业委会、物业企业协调运行模式，推动物业管理融入基层社会治理。三是系统推进物业服务质量提升，住建部持续部署，多地开展乱象整治并出台专项方案，推动行业秩序重塑。

2025 年上半年，63 家上市物企营收总额增长至 1,487.9 亿元，同比增长 4.1%，增速较去年同期下滑 0.5 个百分点，整体增速趋缓；盈利能力持续承压，63 家上市物企毛利润均值为 4.6 亿元，同比下降 2.0%；毛利率同比下降 1.2 个百分点，降至 19.4%；随着物企资产减值影响逐步减弱，净利润均值达 1.7 亿元，同比增长 20%；净利率同比提升 1.0 个百分点，升至 7.2%。行业并购交易活跃度持续下降，2025 年全年披露的主要并购交易仅 5 起。应收账款增幅有所收窄，63 家上市物企应收账款总额为 1,119.3 亿元，同比增长 3.2%，低于营收增速，但应收账款周转天数由去年同期的 139.2 天上升至 146.1 天，现金流压力仍较为突出。行业主要物企纷纷调整战略导向，聚焦高质量发展，从追求规模转向注重经营质量，强调深耕与浓密度，主动退出低效低质项目。

总体来看，行业进入稳健发展的时期，机遇与挑战并存，从“规模粗放式增长”转向“质量精细化深耕”的转型升级期，高质量发展成为行业发展主旋律，在市场竞争加剧、客户需求升级驱动下，行业马太效应加剧，未来竞争的核心是企业综合实力的比拼，打造综合竞争能力将是未来制胜关键。

### 三、核心竞争力分析

#### 1、公司整体竞争力

##### (1) 央企背景、A 股物业管理行业龙头企业、机构类物业领先地位

公司作为央企背景的上市公司，是国内 A 股物业管理行业龙头企业，在机构类物业领域占据领先地位，为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案。在克而瑞物管、中物研协联合发布的“2025 中国物业服务综合实力百强企业”排名第 3，树立了物业行业服务力风向标。

##### (2) 拥有来自大股东的业务支持

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

##### (3) 成熟的市场化发展能力

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

##### (4) 文化理念及品牌优势

公司深入传承“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”，积极创建“向善、向上”企业文化内核，以百年招商文化凝心聚力，汇聚了一批忠诚的核心员工团队，以客为先，秉持“让城市和生活更美好”的品牌使命，为客户创造多元价值。公司在物业管理领域拥有良好的市场影响力，在机构类物业管理方面的口碑和品牌优势明显，在多个细分赛道孵化了具有潜力的专业业务品牌。

#### 2、物业管理业务竞争力

##### (1) 多业态综合服务能力

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

##### (2) 高品质服务能力

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

##### (3) 智慧化与科技应用能力

公司以“招商π”为主平台进行数智化能力打造，已完成十大业态全业务场景、全工作链条数智化能力覆盖，核心工作指令工单化流转、闭环化管理，各类业务数据汇聚展示，各层级用系统数据洞察业务、改善业务，构建了良好的数字化运营管理体系。

##### (4) 专业人才培养建设能力

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

#### 3、商业运营业务竞争力

公司下属招商商管业务布局深圳、上海、成都、杭州等二十余城，深耕高能级城市，品牌影响力强，运营精细。招商商管已与超 4,000 个优质品牌深度合作，商业运营能力持续提升，通过构建“内容力、服务力、营销力、场景力”四力模型，夯实战略品牌，加速全国拓展，并打造宠物友好、儿童友好等特色服务标签，推动项目出圈，成果多元绽放。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见本节“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	19,273,211,990.16	100.00%	17,172,299,022.77	100.00%	12.23%
分行业					
1、物业管理	18,602,840,621.47	96.53%	16,487,481,172.38	96.01%	12.83%
2、资产管理	665,743,685.79	3.45%	670,219,013.41	3.90%	-0.67%
3、其他业务	4,627,682.90	0.02%	14,598,836.98	0.09%	-68.30%
分产品					
1、物业管理	18,602,840,621.47	96.53%	16,487,481,172.38	96.01%	12.83%
（1）基础物业管理	14,279,099,321.42	74.09%	13,400,629,311.10	78.04%	6.56%
①住宅	4,193,644,415.29	21.76%	3,731,951,076.47	21.73%	12.37%
②非住宅	10,085,454,906.13	52.33%	9,668,678,234.63	56.30%	4.31%
（2）平台增值服务	537,253,950.20	2.79%	536,307,896.52	3.12%	0.18%
（3）专业增值服务	3,786,487,349.85	19.65%	2,550,543,964.76	14.85%	48.46%
2、资产管理	665,743,685.79	3.45%	670,219,013.41	3.90%	-0.67%
（1）商业运营	241,009,438.66	1.25%	226,804,645.48	1.32%	6.26%
（2）持有物业出租及经营	424,734,247.13	2.20%	443,414,367.93	2.58%	-4.21%
3、其他业务	4,627,682.90	0.02%	14,598,836.98	0.09%	-68.30%
分地区					
1、物业管理	18,602,840,621.47	96.53%	16,487,481,172.38	96.01%	12.83%
深圳区域	4,831,550,196.07	25.07%	4,090,848,144.74	23.82%	18.11%
华东区域	5,178,338,495.31	26.87%	3,994,762,576.35	23.26%	29.63%
华南区域（不含深圳区域）	2,751,803,311.35	14.28%	2,692,505,161.47	15.68%	2.20%
西南区域	2,182,345,161.90	11.32%	2,043,360,168.64	11.90%	6.80%
华中区域	1,787,036,418.26	9.27%	1,817,412,696.19	10.58%	-1.67%
华北区域	1,795,723,983.98	9.32%	1,791,671,731.94	10.43%	0.23%
其他区域	76,043,054.60	0.39%	56,920,693.05	0.33%	33.59%
2、资产管理	665,743,685.79	3.45%	670,219,013.41	3.90%	-0.67%
华东区域	325,761,107.17	1.69%	312,386,436.95	1.82%	4.28%
深圳区域	144,983,206.40	0.75%	157,034,264.48	0.91%	-7.67%

华南区域（不含深圳区域）	119,264,537.25	0.62%	127,649,544.08	0.74%	-6.57%
西南区域	69,030,571.84	0.36%	63,936,076.49	0.37%	7.97%
华中区域	-	0.00%	268,071.53	0.00%	-
华北区域	6,704,263.13	0.03%	8,944,619.88	0.05%	-25.05%
3、其他业务	4,627,682.90	0.02%	14,598,836.98	0.09%	-68.30%
深圳区域	-	0.00%	14,642,730.00	0.09%	-
华南区域（不含深圳区域）	4,627,682.90	0.02%	949,078.93	0.01%	387.60%
华东区域	-	0.00%	-992,971.95	-0.01%	-100.00%

## （2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	18,602,840,621.47	16,739,874,967.42	10.01%	12.83%	13.37%	减少 0.44 个百分点
分产品						
物业管理	18,602,840,621.47	16,739,874,967.42	10.01%	12.83%	13.37%	减少 0.44 个百分点
（1）基础物业管理	14,279,099,321.42	12,778,889,350.71	10.51%	6.56%	6.76%	减少 0.16 个百分点
①住宅	4,193,644,415.29	3,717,143,041.48	11.36%	12.37%	11.76%	增加 0.48 个百分点
②非住宅	10,085,454,906.13	9,061,746,309.23	10.15%	4.31%	4.83%	减少 0.44 个百分点
（2）平台增值服务	537,253,950.20	483,305,796.64	10.04%	0.18%	0.70%	减少 0.47 个百分点
（3）专业增值服务	3,786,487,349.85	3,477,679,820.07	8.16%	48.46%	50.22%	减少 1.07 个百分点
分地区						
物业管理	18,602,840,621.47	16,739,874,967.42	10.01%	12.83%	13.37%	减少 0.44 个百分点
深圳区域	4,831,550,196.07	4,161,510,843.12	13.87%	18.11%	18.60%	减少 0.36 个百分点
华东区域	5,178,338,495.31	4,754,171,575.24	8.19%	29.63%	31.04%	减少 0.99 个百分点
华南区域（不含深圳区域）	2,751,803,311.35	2,510,726,328.53	8.76%	2.20%	2.30%	减少 0.09 个百分点
西南区域	2,182,345,161.90	1,985,460,397.40	9.02%	6.80%	6.29%	增加 0.44 个百分点
华中区域	1,787,036,418.26	1,627,134,193.74	8.95%	-1.67%	-0.99%	减少 0.62 个百分点
华北区域	1,795,723,983.98	1,631,986,290.72	9.12%	0.23%	1.32%	减少 0.98 个百分点
其他区域	76,043,054.60	68,885,338.67	9.41%	33.59%	32.29%	增加 0.89 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期未发生调整。

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

否

**(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况**

不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	16,739,874,967.42	97.69%	14,765,334,547.69	97.66%	13.37%
2、资产管理	营业成本	391,467,763.74	2.28%	348,138,685.63	2.30%	12.45%
3、其他业务	营业成本	4,544,679.10	0.03%	5,845,169.27	0.04%	-22.25%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、物业管理	营业成本	16,739,874,967.42	97.69%	14,765,334,547.69	97.66%	13.37%
(1) 基础物业管理	营业成本	12,778,889,350.71	74.57%	11,970,292,288.22	79.17%	6.76%
①住宅	营业成本	3,717,143,041.48	21.69%	3,325,900,966.27	22.00%	11.76%
②非住宅	营业成本	9,061,746,309.23	52.88%	8,644,391,321.95	57.17%	4.83%
(2) 平台增值服务	营业成本	483,305,796.64	2.82%	479,952,869.86	3.17%	0.70%
(3) 专业增值服务	营业成本	3,477,679,820.07	20.29%	2,315,089,389.61	15.31%	50.22%
2、资产管理	营业成本	391,467,763.74	2.28%	348,138,685.63	2.30%	12.45%
(1) 商业运营	营业成本	196,296,863.62	1.15%	126,042,203.05	0.83%	55.74%
(2) 持有物业出租及经营	营业成本	195,170,900.12	1.14%	222,096,482.58	1.47%	-12.12%
3、其他业务	营业成本	4,544,679.10	0.03%	5,845,169.27	0.04%	-22.25%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

具体详见本报告第五节之“七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”中相关内容所述。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,708,593,904.68
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.86%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	2.83%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	招商银行股份有限公司	545,053,278.69	2.83%
2	客户二	382,435,624.93	1.98%
3	客户一	381,972,588.15	1.98%
4	客户四	213,782,814.44	1.11%
5	客户三	185,349,598.47	0.96%
合计	--	1,708,593,904.68	8.86%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,129,091,400.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.17%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	-

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	886,887,392.88	7.15%
2	供应商二	694,598,153.42	5.60%
3	供应商三	225,869,354.61	1.82%
4	供应商四	189,457,715.87	1.53%
5	供应商五	132,278,784.14	1.07%
合计	--	2,129,091,400.92	17.17%

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%：不适用

**3、费用**

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	109,701,505.08	115,281,064.21	-4.84%	
管理费用	580,226,199.68	601,616,875.98	-3.56%	

财务费用	11,378,803.03	29,781,382.04	-61.79%	主要是本年合理推进资金收付款计划，充分利用资金盈余和债务配置降低财务费用
研发费用	76,106,188.61	78,150,244.78	-2.62%	

#### 4、研发投入

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
业财数据交换中心（FDEC）	公司财务数字化转型的基础工程，通过规范并统一公司的财务基础数据、财务业务流程，拉通业财断点，消除手工做账，实现全面业财融合；同时通过全面接入上游收支业务系统，实现数据的全面、准确与及时，在此基础上，形成项目一本账，不断实现业财深度融合，赋能项目层面的精细化运营管理。	已完成基本主体功能建设及全国城市公司推广上线。	实现公司收支数据全面、准确、及时；全面提升凭证自动化率、通过项目一本账初步支持项目层面的精细化财务管理。	FDEC 成为公司业财数据处理的中心枢纽，实现业财全面融合，让一线财务从“核算财务”转型为“管理财务”。同时打造项目一本账，实现公司项目维度的精细化管理，为公司的精细化运营和管理提供抓手。
五阶两率经营监测	基于一业态一模板经营监测体系及功能，增补以“五阶两率”管控为核心的增量项目全生命周期闭环管理体系，建立覆盖投前、投后全过程的标准化流程，推动跨条线协同，强化总部对项目的精细化管理能力。	完成“五阶两率”功能增补，并完成全国全面上线，投入运营。	全面支撑增量项目精细化运营与高质量发展，实现增量项目信息实时采集与任务自动下发，显著提升跨部门协同与管理效率；通过构建项目转化与兑现分析一体化看板，搭配阶段性评审与动态监测机制，实时跟踪经营状态，及时识别并纠偏可研目标偏离，保障项目稳健推进。	提升公司整体项目管理水平与发展质量，推动管理效率升级，实现增量项目决策链条缩短；为各单位经营贡献与公司整体盈利能力的持续提升提供体系化支撑。
机器人应用及运营管控	借用机器人、物联网、数智化管理等方式实现科技替岗，解决业务招工难、老龄化严重等问题，同时提高一线作业效率，降低用工成本。	基本完成运营管控平台建设，并规模推行车场无人值守、人行无人值守、清洁机器替岗、巡检机器替岗等 6 项举措。	丰富机器人品类，不断覆盖物业传统岗位，推动人机高效协同服务模式，增强公司数智竞争力。	实现公司劳动力结构的升级，助力经营精细化；提高公司机器人应用水平，探索集中运营模式及服务输出。
鸿蒙版本面客端	为适应鸿蒙操作系统（HarmonyOS）的快速发展，提升华为设备用户的服务体验，完成“积余服务”（面客端）与“积余随行”（员工端）鸿蒙原生应用适配，融入鸿蒙生态，提供更流畅、稳定的智慧服务。	已完成“积余服务”与“积余随行”鸿蒙原生应用的开发与适配，上线华为应用市场，覆盖海量华为设备用户，实现双端全面鸿蒙化。	实现双端应用在鸿蒙系统的全面兼容与性能优化，提升用户体验；推动公司智慧服务生态与国产操作系统深度融合，增强技术自主性与市场适应性。	抢占鸿蒙生态入口，提前布局华为终端用户市场，增强客户触达与服务黏性。
招小梯（电梯）平台&小程序	公司运维管理全国近 1.5 万部电梯，针对原有平	平台已基本完成“电梯物联、电梯维修、电梯保	以降本、增效、保安全为核心目标，可大	业务端拓宽电梯服务场景、延伸增值业务，强化客户黏

	台升级受限、设备难接入、数据有隐患等问题，自研“招小梯”平台及小程序，以物联网与 AI 技术实现电梯管理智能精细化，构建预防式运维体系，打造全生命周期数字化方案，提效降本。	养、电梯年检、质量检查、电梯抽检、能量回馈”等 22 个功能模块开发。小程序已完成包括“维修、保养、年检、AI 智能体、安全例会、故障报修、找梯”等功能开发。 目前平台和小程序已在项目上试运行。	幅降低电梯突发故障率、延长设备使用寿命、优化运营管理成本，有效规避年检超期等合规处罚。在保障电梯安全稳定运行、助力管理方精细化管理管控的基础上，依托增值模式推动电梯从安全保障型资产升级为多元盈利型载体，满足电梯管理全链条需求。	性；财务端借助 AI 预警等降本增利，优化营收结构；行业端打造标杆、参与标准制定，化解各类风险，以平台为核心增长引擎推动电梯业务跨越式发展。
充电安全管理系统	公司自研的“招小充”平台已覆盖全国 940+个项目，累计接入 13 万多个充电口。公司从制度规范、技术创新双维筑牢充电安全防线，自研的安全预警大模型显著提升预警效能，为充电场景安全运营强赋能。	已完成系统开发并投入使用，2025 年实现精准识别并处置异常充电 3,197 次，有效阻断多起潜在安全事故，实现充电业务全年零重大安全事件。	依托充电安全预警大模型迭代，隐患识别准确率超 95%、预警时效提升 80% 以上，事故率控在万分之一内；持续优化算法与判定规则，适配全场景设备，搭建数据治理体系形成技术闭环，保持领域技术领先。	“招小充”平台的技术优势与标准化能力，能精准解决行业安全管控弱、运维成本高、设备兼容性差等痛点，助力公司在新能源充电运维赛道建立差异化竞争优势，尤其在两轮与四轮充电协同服务领域形成独特壁垒，抢占万亿级物联网充电运维市场份额。

## 公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	241	180	33.89%
研发人员数量占比	0.58%	0.43%	0.15%
研发人员学历结构			
硕士	8	8	0.00%
本科	139	94	47.87%
大专	94	78	20.51%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	70	54	29.63%
30~40 岁	110	77	42.86%
40 岁以上	61	49	24.49%

## 公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	76,106,188.61	78,150,244.78	-2.62%
研发投入占营业收入比例	0.39%	0.46%	-0.07%
研发投入资本化的金额（元）	-	-	-
资本化研发投入占研发投入的比例	-	-	-

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响：业务结构调整。

研发投入总额占营业收入的比重较上年未发生显著变化。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明：不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	21,066,867,158.60	19,628,644,412.29	7.33%	
经营活动现金流出小计	19,425,912,596.57	17,794,234,521.49	9.17%	
经营活动产生的现金流量净额	1,640,954,562.03	1,834,409,890.80	-10.55%	
投资活动现金流入小计	178,031,850.20	11,342,862.37	1,469.55%	主要是本期同一控制下合并企业广东招建建设工程有限公司产生的影响
投资活动现金流出小计	127,079,563.61	132,100,435.44	-3.80%	
投资活动产生的现金流量净额	50,952,286.59	-120,757,573.07	142.19%	主要是本期同一控制下合并企业广东招建建设工程有限公司产生的影响
筹资活动现金流入小计	846,433,175.41	1,365,573,700.00	-38.02%	管理精细化提升工作是公司历年重点，2025 年公司通过数字化工具赋能资金统收统支管理，资金利用效率得到进一步提升，得益于公司应收账款管理成效带来的资金回流及数字化赋能，阶段性资金缺口持续收缩，通过债务手段解决资金缺口的需求在不断减少，筹资现金流入同比下降
筹资活动现金流出小计	1,583,387,450.74	2,830,876,156.37	-44.07%	
筹资活动产生的现金流量净额	-736,954,275.33	-1,465,302,456.37	49.71%	
现金及现金等价物净增加额	954,164,497.93	248,939,007.12	283.29%	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：详见上表所述。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为 164,095 万元，本年度净利润为 65,796 万元，两者差异 98,299 万元。

(1) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润较现金流减少合计 45,009 万元，主要系资产减值损失、信用减值损失、资产折旧与摊销、存货减少等。

(2) 影响净利润但不涉及经营活动现金流量的非经营性项目：此部分导致公司净利润较现金流减少合计 2,170 万元，主要系投资收益、财务费用支出等。

(3) 不影响净利润但涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司经营活动产生的现金净流量增加合计 51,120 万元，主要系经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加。

## 五、非主营业务分析

不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,622,584,724.80	28.01%	4,670,224,722.52	24.37%	3.64%	
应收账款	2,440,797,554.91	12.16%	2,192,656,177.89	11.44%	0.72%	
合同资产	128,104,835.92	0.64%	69,493,466.60	0.36%	0.28%	尚未与客户验收结算的工程款增加
存货	1,043,901,602.93	5.20%	1,145,748,222.07	5.98%	-0.78%	
投资性房地产	5,458,278,900.00	27.19%	5,477,949,200.00	28.59%	-1.40%	
长期股权投资	118,235,536.10	0.59%	105,514,118.20	0.55%	0.04%	
固定资产	563,599,650.59	2.81%	595,039,835.82	3.11%	-0.30%	
在建工程	-	0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	69,350,715.65	0.35%	96,415,265.15	0.50%	-0.15%	
短期借款	-	0.00%	149,041,806.94	0.78%	-0.78%	归还短期借款
合同负债	1,103,491,857.42	5.50%	1,105,068,343.38	5.77%	-0.27%	
长期借款	316,726,804.93	1.58%	663,100,000.00	3.46%	-1.88%	通过强化现金流管控、盘活闲置资金，持续压降债务规模，以降低财务费用
租赁负债	60,755,076.43	0.30%	83,736,072.29	0.44%	-0.14%	

境外资产占比较高：不适用

### 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）								
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资								

5.其他非流动金融资产								
金融资产小计								
投资性房地产	5,477,949,200.00	-19,670,300.00	-	-	-	-	-	5,458,278,900.00
生产性生物资产								
其他								
上述合计	5,477,949,200.00	-19,670,300.00	-	-	-	-	-	5,458,278,900.00
金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末数(元)		期初数(元)	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	25,179,048.27	受限的保证金等	26,983,543.92	受限的保证金等
投资性房地产	1,456,510,000.00	用于借款抵押	-	
合计	1,481,689,048.27		26,983,543.92	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度
59,488,000.00	13,401,000.00	343.91%

本报告期投资额合计 5,948.80 万元，主要系收购子公司及新设子公司。

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

## (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

公司于 2025 年 11 月 11 日召开第十届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于挂牌转让控股子公司 60%股权的议案》，同意公司通过公开挂牌方式出售所持衡阳中航 60%股权。2025 年 11 月 13 日，公司在北京产权交易所公开挂牌出售衡阳中航 60%股权，挂牌底价为 1,675,649.92 元。2025 年 12 月 25 日，公司与高新置业签署了《产权交易合同》。具体详见公司分别于 2025 年 11 月 12 日、2025 年 12 月 27 日刊登在巨潮资讯网上的《关于拟挂牌转让控股子公司 60%股权的公告》（公告编号：2025-65）、《关于挂牌转让控股子公司 60%股权的进展公告》（公告编号：2025-83）。

## 九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
招商物业	子公司	物业管理	100,000,000.00	5,697,175,690.87	417,927,427.33	8,913,790,064.78	634,566,392.72	472,193,216.07
积余物业	子公司	物业管理	50,000,000.00	4,378,852,732.75	404,541,546.19	7,763,188,370.22	243,739,178.85	191,953,631.75
衡阳中航	子公司	其他业务	458,970,000.00	730,220,581.87	2,277,977.06	8,286,643.84	-294,617,759.20	-294,607,150.80

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广东招建建设工程有限公司	收购	增加当期归母净利润 2,668.77 万元
合肥城招合盛物业管理有限公司	新设	无重大影响
招商积余天府（四川）物业管理有限公司	新设	无重大影响
徐州淮盛商业运营管理有限公司	注销	无重大影响
余味餐饮（深圳）有限公司	注销	无重大影响
中山科城积余城市运营服务有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

衡阳中航本期亏损 2.95 亿元，主要是依据衡阳中航与衡阳管委会及其指定的衡阳高新控股集团签署的《债权债务核定协议》核减政府代建代垫款利息 1.85 亿元，及本年计提存货减值 0.70 亿元。

## 十、公司控制的结构化主体情况

不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### 1、公司未来发展可能存在的风险分析

#### （1）市场不确定性加大的风险

市场环境不确定因素增多，政企机构客户可能因预算或经营压力而缩减物业合同，企业客户还可能面临信贷风险，给物业经营带来合同续签压力、价格竞争压力、收款压力等。

#### （2）行业竞争加剧风险

地产存量时代到来，物企发力市场拓展成为必然趋势，过度的市场竞争将使公司业务拓展承受压力，从而可能影响公司规模目标的达成，同时恶性竞争亦可能带来经营利润下滑的风险。收并购考验物企投后管理能力，整合不利可能造成项目无法续签、人才流失、盈利能力下降的风险。

#### （3）创新业务孵化风险

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

#### （4）战略落地风险

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

### 2、公司面临的市场环境分析

当前，物管行业发展承压，所处环境日益复杂多变，正从过去的增量市场步入增量与存量并存时代。在此进程中，行业增速放缓、竞争越发激烈，客户需求也在不断提升，诸多挑战接踵而至。在房地产深度调整、市场分化明显的大环境下，关联地产经营稳健、实力雄厚的头部物业企业在资源获取、品牌塑造等层面优势更为明显。随着竞争不断升级，强者愈强的马太效应愈显著，头部企业凭借着庞大的规模、卓越的品牌影响力以及高效的资源整合能力等，与腰尾部企业的差距持续拉大。

然而，机遇与挑战并存，物业行业仍具备广阔的市场空间与良好的发展前景。住宅领域房地产仍然是支柱产业，城市更新、改善型住房需求多、保障性住房建设提速，持续为行业开拓新的增量空间，这将有助于物业行业的长期企稳向好。后勤社会化改革持续深化，医院、高校等后勤社会化尚处于进行时；在“加强基层治理”政策的导向下，城市一体化管理需求井喷，为物业企业开拓城市服务领域创造了广阔空间；国家大力发展“新质生产力”，战略性新兴产业迎来结构性发展，催生 IFM 赛道机遇，市场发展潜力大；加之人口老龄化加剧，社区康养服务需求日益凸显，进一步拓宽了物业增值服务的边界。总体而言，物业行业进入稳健发展时期，在未来的激烈竞争中，唯有具备综合核心竞争力的物业企业方能脱颖而出，斩获更大的发展空间与市场机遇。

### 3、2026 年度经营计划

2026 年公司将围绕“发展深耕求变、管理精细提质、增值在做大中做强、服务精益求精、数智化深度赋能”五大方向落地管理动作，立足前瞻布局、以务实拼搏奋进，推动公司迈向高质量可持续发展新阶段。

一是发展深耕求变，做实续签保盘，总部提级管理重点项目，完善退出机制；做强核心业态，非住宅项目持续做精，强化 IFM、高校等专业赛道发展，住宅项目加大市场化住宅发展力度；做深股东协同、总对总、合资合作等拓展路径。

二是管理精细提质，加大降本增效举措的实施，同时做深精细化管理对标，促进经营管理提升。

三是增值在做大中做强，与招商蛇口实现双向赋能，装修业务扩大招商蛇口新交付项目业务覆盖；挖掘 B 端非住集采

及 C 端社区消费潜力；社区养老做实试点，宠物服务聚焦北上广深与重点项目，扩充服务品类。

四是服务精益求精，非住宅项目服务品质保持行业领先，推动服务力与项目保障深度融合；住宅项目服务培育关键人才，锻造项目经理、一线管家能力梯队，加强社群、会所运营。

五是数智化深度赋能，聚焦“项目穿透、精细运营、AI 赋能”，深化项目现场数智化管理，推进业务财务深度融合。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2025 年 1 月 16 日	深圳	线上调研	机构	中金公司	1、公司经营情况及发展战略介绍； 2、行业发展情况讨论。
2025 年 2 月 7 日	深圳	线上调研	机构	中欧基金、国联证券	
2025 年 2 月 20 日	深圳	策略会	机构	中金公司、华夏基金、前方基金、易方达基金、拉扎德资产	
2025 年 3 月 19 日	深圳	年度业绩说明会	机构、个人	现场及网络直播，面向所有投资者	
				现场：广发证券、兴业证券、海通证券、中信证券、长江证券等	
2025 年 3 月 24 日	深圳	现场调研	机构	招商证券、大成基金	
2025 年 3 月 28 日	深圳	现场调研	机构	华创证券	
2025 年 4 月 1 日	深圳	线上调研	机构	兴业证券、广发基金	
2025 年 4 月 10 日	深圳	现场调研	机构	申万宏源、大家保险	
2025 年 4 月 17 日	深圳	线上调研	机构	广发证券、长城基金	
2025 年 4 月 23 日	深圳	集体业绩发布会	机构、个人	现场及网络直播，面向所有投资者	
				现场：中金公司、中信证券、广发证券等	
2025 年 4 月 24 日	深圳	现场调研	机构	中泰证券	
2025 年 5 月 6 日	深圳	线上调研	机构	申万宏源、国海富兰克林	
2025 年 5 月 7 日	深圳	线上调研	机构	中金公司、泰康资产	
2025 年 5 月 7 日	深圳	策略会	机构	申万宏源、国联基金等	
2025 年 5 月 8 日	北京	策略会	机构	招商证券、景顺长城等	
2025 年 5 月 8 日	深圳	线上策略会	机构	华创证券、建信理财等	
2025 年 5 月 9 日	深圳	线上策略会	机构	东吴证券、光大保德信等	
2025 年 5 月 13 日	深圳	策略会	机构	中信建投等	
2025 年 5 月 14 日	深圳	线上调研	机构	中金公司、广发基金	
2025 年 5 月 16 日	深圳	现场调研	机构	兴业全球	
2025 年 5 月 19 日	深圳	现场调研	机构	大成基金	
2025 年 5 月 21 日	深圳	现场调研	机构	平安证券	
2025 年 5 月 21 日	深圳	线上策略会	机构	兴业证券、新华养老等	
2025 年 5 月 22 日	深圳	现场调研	机构	南方基金	
2025 年 5 月 27 日	上海	现场交流	机构	中信证券、广发基金	
2025 年 5 月 27 日	上海	现场交流	机构	中信证券、嘉实基金	
2025 年 5 月 27 日	上海	现场交流	机构	中信证券、中欧基金	
2025 年 5 月 27 日	深圳	线上调研	机构	长江证券、鸿德基金	
2025 年 5 月 28 日	上海	策略会	机构	中信证券、太平养老等	

2025年5月28日	宁波	策略会	机构	国盛证券、海通资管等
2025年5月30日	深圳	线上调研	机构	兴业证券、天弘基金等
2025年6月4日	上海	现场交流	机构	华泰证券、平安资管
2025年6月4日	上海	策略会	机构	华泰证券、华宝基金等
2025年6月4日	上海	现场交流	机构	中信建投、上海睿郡
2025年6月4日	深圳	线上调研	机构	华源证券、华宝基金
2025年6月5日	上海	策略会	机构	国泰海通、中国人保等
2025年6月5日	上海	现场交流	机构	国泰海通、国泰基金
2025年6月5日	上海	现场交流	机构	国泰海通、富国基金
2025年6月5日	深圳	现场调研	机构	华源证券、博时基金、平安基金
2025年6月6日	深圳	现场调研	机构	国金基金
2025年6月9日	深圳	线上调研	机构	兴业证券 太保资产
2025年6月13日	深圳	现场调研	机构	东方财富
2025年6月13日	深圳	线上调研	机构	兴业证券 财通基金
2025年6月17日	深圳	现场调研	机构	宁银理财
2025年6月18日	深圳	线上调研	机构	招商证券、华夏基金
2025年6月19日	上海	策略会	机构	中信建投、平安养老等
2025年6月19日	深圳	现场调研	机构	兴业证券
2025年6月19日	深圳	现场调研	机构	中信证券、嘉实基金
2025年6月26日	长沙	策略会	机构	东方财富、万家基金等
2025年7月2日	深圳	策略会	机构	东吴证券、鹏华基金等
2025年7月3日	深圳	现场调研	机构	兴业证券
2025年7月9日	上海	策略会	机构	申万宏源、山合投资等
2025年7月9日	上海	现场交流	机构	国海富兰克林、申万宏源
2025年7月9日	上海	现场交流	机构	富国基金、申万宏源
2025年7月11日	深圳	现场调研	机构	开源证券、中欧基金、创金合信
2025年7月16日	深圳	现场调研	机构	中金公司
2025年8月1日	深圳	现场调研	机构	招商证券、华夏久盈
2025年8月14日	深圳	线上调研	机构	国盛证券、工银瑞信
2025年9月2日	深圳	策略会	机构	光大证券
2025年9月3日	上海	策略会	机构	招商证券、海南奇迹源泉等
2025年9月3日	上海	现场交流	机构	招商证券、交银施罗德
2025年9月4日	上海	策略会	机构	申万宏源、杭银理财等
2025年9月4日	上海	现场交流	机构	申万宏源、国海富兰克林
2025年9月4日	上海	现场交流	机构	申万宏源、富国基金
2025年9月10日	深圳	线上调研	机构	国泰海通、工银瑞信
2025年9月18日	深圳	现场调研	机构	创华投资、前海恒江联合
2025年9月22日	深圳	现场调研	机构	平安证券
2025年9月24日	深圳	线上策略会	机构	财通证券、财通资管等
2025年10月15日	深圳	线上策略会	机构	国联民生、平安基金、同泰基金、红土创新等
2025年10月15日	深圳	现场调研	机构	财通证券
2025年10月23日	深圳	现场调研	机构	大成基金

2025 年 11 月 7 日	深圳	线上调研	机构	中金公司、中金资管	
2025 年 11 月 12 日	深圳	线上交流会	机构	申万宏源、兴业证券、中金公司、平安证券等	
2025 年 11 月 20 日	北京	现场交流	机构	华夏基金、中信证券	
2025 年 12 月 4 日	深圳	策略会	机构	华创证券、创金合信、红筹投资等	
2025 年 12 月 12 日	上海	现场交流	机构	申万宏源、中欧基金	
2025 年 12 月 12 日	上海	现场交流	机构	申万宏源、永赢基金	

### 十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

报告期内，公司认真执行《市值管理制度》，以价值创造为核心推进市值管理工作。资本运作方面，完成股份回购方案实施，通过集中竞价累计回购股份 662.62 万股，占公司总股本的 0.62%，支付总金额 7,801.02 万元（含印花税、交易佣金等交易费用），回购股份已全部注销用于减少注册资本，有效稳定市场预期。经营优化上，2025 年，公司实现营业收入 192.73 亿元，同比增长 12.23%，保持稳健发展。投资者关系维护方面，通过 2 场业绩发布会、75 次调研接待等日常交流活动构建多维度沟通桥梁。信息披露质量持续提升，全年发布公告 85 份，重组上市以来连续第六年获深交所信息披露“A”级评价，全面传递公司价值。

公司未制定估值提升计划。

### 十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司未披露“质量回报双提升”行动方案公告。

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理的基本状况

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

股东会是公司的最高权力机构。董事会是公司的常设决策机构，向股东会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东会审议。董事会下设战略与可持续发展委员会、审计委员会、提名和薪酬委员会三个专门委员会。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。报告期内，公司股东会、董事会严格按照相关规章制度规范运作，科学决策。各位董事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务，为公司持续、健康、稳定发展发挥积极作用。2025年10月，公司进一步优化治理结构，不再设置监事会和监事，由董事会审计委员会承接法律法规规定的监事会相关职权，持续推动公司规范运作。

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

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

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

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

2、人员方面：公司在劳动、人事及薪酬管理方面已形成完整的体系，与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立。

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

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

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

### 三、同业竞争情况

截至报告期末，公司与实际控制人招商局集团、控股股东招商蛇口均不存在同业竞争。

(1) 房地产开发：公司已与招商蛇口续签《股权托管协议》，继续将所持有的衡阳中航（衡阳中航城市花园项目开发主体）的股权托管给招商蛇口。2025年12月，公司通过公开挂牌方式将所持有的衡阳中航60%股权转让给高新置业，上述交易完成后，公司与招商蛇口在房地产业务方面的潜在竞争关系将自然消除。

(2) 商业资产运营：招商蛇口及下属控股企业拥有的与公司持有购物中心类似的商业，除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，招商蛇口均已签订协议委托给公司下属企业招商商管运营。

## 四、董事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
吕 斌	男	43	董事长	现任	2024-5-6	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
			董事	现任	2023-3-9	2028-11-27						
陈智恒	男	46	董事	现任	2024-8-20	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
			总经理	现任	2025-3-11							
黄 健	男	48	董事	现任	2025-11-27	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
袁 斐	男	46	董事	现任	2025-11-27	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
赵 肖	男	53	董事	现任	2023-6-20	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
			副总经理	现任	2021-2-5							
李朝晖	男	55	董事	现任	2024-12-30	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
杨 蕾	女	40	董事	现任	2025-6-16	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
KAREN LAI（黎明儿）	女	52	独立董事	现任	2022-11-24	2028-11-23	0	0	0	0	0	-
邹平学	男	60	独立董事	现任	2025-3-10	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
宋静娴	女	40	独立董事	现任	2025-11-27	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
张博辉	男	44	独立董事	现任	2025-11-27	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
文艳红	女	51	副总经理	现任	2023-11-14	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
江 霞	女	45	财务总监	现任	2022-10-27	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
陈 江	男	49	董事会秘书	现任	2022-10-27	2028-11-27	0	0	0	0	0	-
刘 晔	男	53	董事	离任	2023-10-10	2025-11-27	0	0	0	0	0	-
陈海照	男	48	董事	离任	2021-2-4	2025-3-10	4,400	0	1,000	0	3,400	二级市场竞价卖出
			总经理	离任	2021-1-24	2025-3-10						
章松新	男	61	董事	离任	2019-12-12	2025-5-23	0	0	0	0	0	-
陈英革	男	57	独立董事	离任	2019-1-29	2025-3-10	0	0	0	0	0	-
许遵武	男	68	独立董事	离任	2019-12-12	2025-11-27	0	0	0	0	0	-
林 洪	男	67	独立董事	离任	2019-12-12	2025-11-27	0	0	0	0	0	-
董新彦	男	47	副总经理	离任	2025-4-1	2025-6-24	0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	4,400	0	1,000	0	3,400	-

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

报告期内，公司部分董事和高级管理人员发生了变动，具体详见“公司董事、高级管理人员变动情况”。

#### 公司董事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈海照	董事、总经理	离任	2025年3月10日	陈海照先生因工作调动原因辞去所担任的公司董事、总经理职务
陈英革	独立董事	离任	2025年3月10日	2025年1月，陈英革先生因任期届满辞去所担任的公司独立董事职务，继续履行职责至新任独立董事选举产生
邹平学	独立董事	被选举	2025年3月10日	公司2025年第二次临时股东大会选举邹平学先生为公司第十届董事会独立董事

陈智恒	总经理	聘任	2025 年 3 月 11 日	公司第十届董事会第三十二次会议聘任陈智恒先生为公司总经理
董新彦	副总经理	聘任	2025 年 4 月 1 日	公司第十届董事会第三十四次会议聘任董新彦先生为公司副总经理
章松新	董事	离任	2025 年 5 月 23 日	章松新先生因年龄原因辞去所担任的公司董事职务
杨 蕾	董事	被选举	2025 年 6 月 16 日	公司 2024 年度股东大会选举杨蕾女士为公司第十届董事会董事
董新彦	副总经理	离任	2025 年 6 月 24 日	董新彦先生因工作安排原因辞去所担任的公司副总经理职务
刘 晔	董事	离任	2025 年 11 月 27 日	刘晔先生因任期届满辞去所担任的公司董事职务
许遵武	独立董事	离任	2025 年 11 月 27 日	许遵武先生因任期届满辞去所担任的公司独立董事职务
林 洪	独立董事	离任	2025 年 11 月 27 日	林洪先生因任期届满辞去所担任的公司独立董事职务
黄 健	董事	被选举	2025 年 11 月 27 日	公司 2025 年第四次临时股东大会选举黄健先生为公司第十一届董事会董事
袁 斐	董事	被选举	2025 年 11 月 27 日	公司 2025 年第四次临时股东大会选举袁斐先生为公司第十一届董事会董事
宋静娴	独立董事	被选举	2025 年 11 月 27 日	公司 2025 年第四次临时股东大会选举宋静娴女士为公司第十一届董事会独立董事
张博辉	独立董事	被选举	2025 年 11 月 27 日	公司 2025 年第四次临时股东大会选举张博辉先生为公司第十一届董事会独立董事

备注：2025 年 11 月 27 日，公司 2025 年第四次临时股东大会选举吕斌、陈智恒、黄健、袁斐、赵肖、李朝晖、杨蕾为第十一届董事会非独立董事，选举 KAREN LAI（黎明儿）、邹平学、宋静娴、张博辉为第十一届董事会独立董事。上表中仅列示董事会换届选举后新任董事相关情况。

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### （一）董事简历

1、吕斌先生，中国国籍，1982 年 3 月出生，南京工程学院电子系电子信息工程专业本科。现任公司董事长，招商蛇口副总经理、首席数字官。曾任招商蛇口江南区域常务副总经理兼南京公司总经理、华东区域总经理兼上海公司总经理、华东区域资产管理公司总经理、华中区域总经理兼武汉公司总经理、招商蛇口运营管理部总经理、招商蛇口数字城市科技有限公司总经理。

2、陈智恒先生，中国国籍，1979 年 6 月出生，华南理工大学建筑工程专业本科，结构设计工程师。现任公司董事、党委书记、总经理。曾任招商局地产控股股份有限公司佛山公司总经理助理，招商蛇口佛山公司副总经理、广州公司副总经理兼湛江公司总经理、长沙公司总经理、运营管理部总经理、招商蛇口数字城市科技有限公司总经理。

3、黄健先生，中国国籍，1976 年 3 月出生，北京大学应用心理学硕士。现任公司董事、深圳市招商平安资产管理有限责任公司纪委书记。曾任招商局蛇口工业区有限公司人力资源部人力资源总监，招商蛇口人力资源部副总经理、综合管理部副总经理、综合管理部组织与薪酬高级总监、综合管理部总经理（办公室主任、党委办公室主任、党委组织部部长）、招商蛇口综合管理部总经理（人力资源部总经理、办公室主任）/党群工作部部长（党委办公室主任、党委组织部部长），公司监事、监事会主席。

4、袁斐先生，中国国籍，1979 年 4 月出生，长沙理工大学会计专业本科，会计师。现任公司董事、招商蛇口财务管理部总经理。曾任招商蛇口财务管理部副总经理、华北区域财务总监、北京公司财务总监。

5、赵肖先生，中国国籍，1972年9月出生，中国人民大学工商管理硕士，高级工程师、注册物业管理师。现任公司董事、副总经理、安全总监。曾任招商积余物业管理有限公司总经理助理、副总经理、党委书记兼常务副总经理（主持工作）、公司总经理助理、物业BG常务副总经理。

6、李朝晖先生，中国国籍，1970年7月出生，重庆建筑工程学院给水排水工程专业本科，工程师。现任公司董事、招商蛇口派出的专职外部董事。曾任招商局地产控股股份有限公司工程管理中心技术副总监、重庆公司总经理助理、重庆公司副总经理兼重庆招商置地公司总经理、重庆公司副总经理（主持工作），招商蛇口重庆公司总经理，招商蛇口运营管理部副总经理，公司总经理助理、安全总监兼住宅管理中心总经理。

7、杨蕾女士，中国国籍，1985年8月出生，中国人民大学管理学硕士，经济师。现任公司董事、中国航空技术国际控股有限公司规划发展部副部长。曾任中国航空技术国际控股有限公司规划发展部部长助理、经营管理部部长助理。

8、KAREN LAI（黎明儿）女士，加拿大国籍，1973年7月出生，香港理工大学会计和金融学博士，副教授。现任公司独立董事，深圳大学深圳南特金融科技学院副教授。曾任香港雷曼兄弟亚洲股票研究分析师，普华永道会计师事务所审计师，曾任教于香港理工大学、澳大利亚莫纳什大学及澳大利亚迪肯大学。

9、邹平学先生，中国国籍，1965年4月出生，武汉大学法学博士。现任公司独立董事，深圳大学港澳基本法研究中心/港澳与国际问题研究中心主任、二级教授、法学院博士生导师，担任江西生物制品研究所股份有限公司、无锡线上线下通讯信息技术股份有限公司独立董事。曾任湖南省政法干部管理学院助教，深圳市人大常委会依法治市办公室主任科员，深圳大学法学院党政办公室主任、学生党支部书记、副院长。

10、宋静娴女士，中国国籍，1985年5月出生，中国传媒大学广播电视新闻学系硕士。现任公司独立董事，京东集团高级总监，综合性央企战略合作负责人。曾任京东集团JDA（战略创新）负责人，氮空间（北京）信息技术有限公司北京区域总经理，创业黑马科技集团股份有限公司合伙人、总监。

11、张博辉先生，中国国籍，1981年5月出生，新加坡南洋理工大学金融学博士。现任公司独立董事，香港中文大学（深圳）经管学院执行院长、深圳数据经济研究院副院长、深圳高等金融研究院金融科技与社会金融研究中心主任、深高金讲座教授、博时基金独立董事、鼎和保险独立董事。此前，在澳大利亚新南威尔士大学商学院任职终身正教授及国际金融中心副主任。

## （二）高级管理人员简历

1、陈智恒先生，现任公司董事、总经理，具体详见上文“董事简历”。

2、赵肖先生，现任公司董事、副总经理、安全总监，具体详见上文“董事简历”。

3、文艳红女士，中国国籍，1974年8月出生，第三军医大学临床医学专业本科，副主任医师。现任公司副总经理。曾在重庆市涪陵区第二人民医院和深圳市蛇口人民医院从事临床诊疗、医院管理及基层诊疗管理工作，并曾担任招商蛇口招商健康医养管理部总经理、招商美伦健康中心总经理、招商健康医疗及健康管理部总经理、招商健康总经理。

4、江霞女士，中国国籍，1980年11月出生，武汉大学会计学本科，经济师，注册会计师，现任公司财务总监。曾任德勤华永会计师事务所审计部高级审计员，招商局地产控股股份有限公司财务部高级财务经理，深圳招商华侨城投资有限公司财务总监，招商蛇口财务部专业总监、运营管理部副总经理，公司财务副总监兼财务管理部总经理。

5、陈江先生，中国国籍，1976年4月出生，天津大学工商管理硕士，会计师，现任公司董事会秘书。曾任招商局集团有限公司财务部高级经理，招商证券股份有限公司董事会办公室副总裁，招商局地产控股股份有限公司董秘处总经理助理，招商蛇口董秘办副总经理、总经理、证券事务代表。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

不适用

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
吕斌	招商蛇口	副总经理	2022年12月29日	-	是

		首席数字官	2023年9月21日	-	
黄 健	招商蛇口	综合管理部总经理（人力资源部总经理、办公室主任）/党群工作部部长（党委办公室主任、党委组织部部长）	2024年12月9日	2025年12月16日	是
袁 斐	招商蛇口	财务管理部总经理	2024年6月21日	-	是
李朝晖	招商蛇口	专职外部董事	2024年12月30日	-	是
杨 蕾	中国航空技术国际控股有限公司	规划发展部副部长	2021年4月7日	-	是
在股东单位任职情况的说明	无				

## 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
KAREN LAI (黎明儿)	深圳大学深圳南特金融科技学院	副教授	2022年9月1日	-	是
邹平学	深圳大学港澳基本法研究中心	主任、学术委员会副主任委员	2016年5月10日	-	是
	教育部备案国别与区域研究基地深圳大学港澳与国际问题研究中心	主任	2021年11月4日	-	
	无锡线上线下通讯信息技术股份有限公司	独立董事	2025年10月15日	2028年10月15日	
	江西生物制品研究所股份有限公司	独立董事	2024年1月3日	2027年6月30日	是
宋静娴	京东集团	高级总监	2025年4月1日	-	是
		综合性央企战略合作负责人	2022年3月15日		
张博辉	香港中文大学（深圳）经管学院	执行院长	2017年3月15日	-	是
	深圳数字经济研究院	副院长	2021年1月1日	-	否
	深圳高等金融研究院金融科技与社会金融研究中心	主任	2017年9月1日	-	否
	深圳高等金融研究院	讲座教授	2017年3月15日	-	是
	博时基金	独立董事	2024年9月1日	-	是
	鼎和保险	独立董事	2025年7月1日	-	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员不存在近三年被证券监管机构处罚的情况。

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 独立董事津贴：根据公司 2025 年第四次临时股东大会决议，公司独立董事津贴标准为每人 12 万元/年（税前）。

独立董事津贴按月发放，发放时间为月初发放上月津贴。

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

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	2025 年度于任期内从公司实际获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈智恒	男	46	董事、总经理	现任	95.99	否
赵肖	男	53	董事、副总经理	现任	171.19	否
KAREN LAI (黎明儿)	女	52	独立董事	现任	12.00	否
邹平学	男	60	独立董事	现任	8.68	否
宋静娴	女	40	独立董事	现任	自愿放弃领取独立董事津贴	否
张博辉	男	44	独立董事	现任	0.10	否
文艳红	女	51	副总经理	现任	135.53	否
江霞	女	45	财务总监	现任	172.15	否
陈江	男	49	董事会秘书	现任	105.60	否
陈海照	男	48	董事、总经理	离任	35.40	否
陈英革	男	57	独立董事	离任	3.32	否
许遵武	男	68	独立董事	离任	11.90	否
林洪	男	67	独立董事	离任	11.90	否
董新彦	男	47	副总经理	离任	18.63	否
合计	--	--	--	--	782.39	--

注：上表所列为报告期内在公司受薪的现任及离任董事、高级管理人员，于任期内从公司实际获得的税前报酬总额。具体的任职期间详见本节中董事、高级管理人员基本情况相关内容。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司相关制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期末，全体董事、高级管理人员均已完成年度考核，实际薪酬按考核结果发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据经理层成员任期制和契约化管理的有关合同约定安排递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用。

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期股东会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2025 年第一次临时股东大会	临时股东会	65.5620%	2025 年 3 月 10 日	2025 年 3 月 11 日	审议通过了《关于与招商局集团及下属企业间 2025 年度日常关联交易预计的议案》和《关于增补公司第十届董事会独立董事的议案》共 2 项议案。
2025 年第二次临时	临时股东会	66.0981%	2025 年 5 月 15 日	2025 年 5 月 16 日	审议通过了《关于变更经营范围并修订<公司章程>的议案》。

股东大会					
2024 年度股东大会	年度股东会	70.0095%	2025 年 6 月 17 日	2025 年 6 月 18 日	审议通过了《2024 年度董事会工作报告》《2024 年度监事会工作报告》《2024 年度财务决算报告》《2024 年度利润分配方案》《2024 年年度报告》及其摘要、《关于为下属企业提供担保额度的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》《关于续买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》《关于增补公司第十届董事会董事的议案》和《关于与招商局集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》共 10 项议案，并听取了 2024 年度独立董事述职报告。
2025 年第三次临时股东大会	临时股东会	67.3749%	2025 年 10 月 21 日	2025 年 10 月 22 日	审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》《关于修订<股东大会议事规则>的议案》和《关于修订<董事会议事规则>的议案》共 3 项议案。
2025 年第四次临时股东大会	临时股东会	69.3219%	2025 年 11 月 27 日	2025 年 11 月 28 日	审议通过了《关于选举第十一届董事会非独立董事候选人的议案》和《关于选举第十一届董事会独立董事候选人的议案》共 2 项议案。

## 2、本报告期董事会的情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第三十次会议	2025 年 1 月 2 日	2025 年 1 月 3 日	审议通过了《关于与招商局集团及下属企业间 2025 年度日常关联交易预计的议案》和《关于与中航国际及下属企业间 2025 年度日常关联交易预计的议案》共 2 项议案。
第十届董事会第三十一次会议	2025 年 2 月 21 日	2025 年 2 月 22 日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会独立董事的议案》和《关于召开 2025 年第一次临时股东大会的议案》共 2 项议案。
第十届董事会第三十二次会议	2025 年 3 月 11 日	2025 年 3 月 12 日	审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》。
第十届董事会第三十三次会议	2025 年 3 月 13 日	2025 年 3 月 15 日	审议通过了《2024 年度董事会工作报告》《2024 年度经营管理工作报告》《关于公司中长期发展规划的议案》《关于 2025 年度投资计划的议案》《2024 年度内部控制评价报告》《关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案》《2024 年度财务决算报告》《2024 年度利润分配预案》《2024 年年度报告》及其摘要、《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《关于未来十二个月内向非关联金融机构申请授信额度的议案》《关于 2025 年度在招商银行开展存贷款业务的议案》《关于使用暂时闲置自有资金在非关联金融机构进行委托理财的议案》《关于使用暂时闲置自有资金在招商银行进行委托理财的议案》《关于为下属企业提供担保额度的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》《2024 年可持续发展报告》《关于 2024 年董事会授权决策事项执行情况的报告》《关于对公司独立董事独立性情况进行专项评估的议案》《董事会审核委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况的报告》和《关于调整公司第十届董事会专门委员会成员的议案》共 21 项议案，《关于续买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》全体董事回避表决，直接提交股东会审议。会议还听取了关于公司 2024 年董事会决议跟踪落实情况的报告、2024 年度独立董事述职报告。
第十届董事会第三十四次会议	2025 年 4 月 1 日	2025 年 4 月 2 日	审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。

第十届董事会第三十五次会议	2025 年 4 月 24 日	2025 年 4 月 25 日	审议通过了《关于变更经营范围并修订<公司章程>的议案》和《关于召开 2025 年第二次临时股东大会的议案》共 2 项议案。
第十届董事会第三十六次会议	2025 年 4 月 28 日	仅审议定期报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，免于公告	审议通过了《公司 2025 年第一季度报告》。
第十届董事会第三十七次会议	2025 年 5 月 26 日	2025 年 5 月 27 日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会董事的议案》《关于调整公司第十届董事会专门委员会成员的议案》《关于与招商局集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》《关于招商局集团财务有限公司的风险评估报告》和《关于召开 2024 年度股东大会的议案》共 5 项议案。
第十届董事会第三十八次会议	2025 年 8 月 26 日	2025 年 8 月 27 日	审议通过了《2025 年半年度报告》及其摘要、《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《关于 2025 年半年度控股股东及其他关联方资金往来、公司对外担保、关联交易等情况的内部审计报告》《2025 年半年度内部审计工作情况》和《关于 2025 年半年度董事会授权决策事项执行情况的报告》共 5 项议案。会议还听取了《关于 2025 年半年度董事会决议跟踪落实情况的报告》。
第十届董事会第三十九次会议	2025 年 9 月 9 日	2025 年 9 月 10 日	审议通过了《关于公司下属单位组织架构调整的议案》。
第十届董事会第四十次会议	2025 年 9 月 28 日	2025 年 9 月 29 日	审议通过了《关于董事会审核委员会更名的议案》《关于修订<公司章程>的议案》《关于修订<股东大会会议事规则>的议案》《关于修订<董事会议事规则>的议案》《关于拟变更公司法定代表人的议案》和《关于召开 2025 年第三次临时股东大会的议案》共 6 项议案。
第十届董事会第四十一次会议	2025 年 10 月 29 日	仅审议定期报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，免于公告	审议通过了《公司 2025 年第三季度报告》。
第十届董事会第四十二次会议	2025 年 11 月 11 日	2025 年 11 月 12 日	审议通过了《关于控股子公司债权债务核定的议案》《关于挂牌出售控股子公司 60%股权的议案》《关于提名第十一届董事会非独立董事候选人的议案》《关于提名第十一届董事会独立董事候选人的议案》和《关于召开 2025 年第四次临时股东大会的议案》共 5 项议案。
第十一届董事会第一次会议	2025 年 11 月 27 日	2025 年 11 月 28 日	审议通过了《关于选举公司第十一届董事会董事长的议案》《关于推选公司董事会专门委员会委员及召集人的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理的议案》《关于聘任公司财务总监的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》和《关于追加公司 2025 年度日常关联交易合同预计额度的议案》共 7 项议案。
第十一届董事会第二次会议	2025 年 12 月 24 日	2025 年 12 月 25 日	审议通过了《关于修订或制定公司部分治理制度的议案》《关于公司与招商局集团及下属企业间 2026 年度日常关联交易预计的议案》《关于公司经理层成员 2024 年度及 2022-2024 年任期经营业绩考核成绩的议案》《关于公司经理层成员岗位聘任协议、2025 年度及 2025-2027 年任期经营业绩考核指标的议案》《关于公司 2025 年度风险管理报告的议案》和《关于公司 2024 年度内部审计工作总结及 2025 年度计划的议案》共 6 项议案，并听取关于公司“十四五”发展规划复盘及“十五五”发展

			规划方向的汇报。
第十一届董事会第三次会议	2025 年 12 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	审议通过了《关于公司经理层成员薪酬方案的议案》。

### 3、董事出席董事会及股东大会的情况

第十届董事会董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
吕 斌	13	4	8	1	0	否	1
刘 晔	13	3	9	1	0	否	0
陈智恒	13	5	8	0	0	否	2
赵 肖	13	4	9	0	0	否	3
李朝晖	13	4	9	0	0	否	4
杨 蕾 (2025 年 6 月 16 日任职)	5	1	4	0	0	否	0
许遵武	13	4	9	0	0	否	2
林 洪	13	2	11	0	0	否	2
KAREN LAI (黎明儿)	13	2	11	0	0	否	2
邹平学 (2025 年 3 月 10 日任职)	11	2	9	0	0	否	1
陈海照 (2025 年 3 月 10 日离任)	2	0	2	0	0	否	0
陈英革 (2025 年 3 月 10 日离任)	2	0	2	0	0	否	0
章松新 (2025 年 5 月 23 日离任)	7	1	6	0	0	否	0
第十一届董事会董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
吕 斌	3	1	1	1	0	否	0
陈智恒	3	2	1	0	0	否	0
黄 健	3	0	2	1	0	否	0
袁 斐	3	1	2	0	0	否	0
赵 肖	3	1	1	1	0	否	0
李朝辉	3	2	1	0	0	否	0
杨 蕾	3	0	3	0	0	否	0
KAREN LAI (黎明儿)	3	1	2	0	0	否	0

邹平学	3	1	2	0	0	否	0
宋静娴	3	0	3	0	0	否	0
张博辉	3	0	3	0	0	否	0

备注：1、公司第十一届董事会于 2025 年 11 月 27 日经股东会选举成立。

2、公司董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

#### 4、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

#### 5、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是

2025 年度，公司全体董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规、监管规定，以及公司《公司章程》《董事会议事规则》等内部制度开展工作，恪尽职守、勤勉尽责，积极参与公司重大治理与经营事项的讨论沟通，充分发表专业意见，积极建言献策，就相关事项形成共识；同时切实督促董事会决议的落地执行，确保公司决策科学、及时、高效，为公司持续、健康、稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。

公司独立董事切实履行独立监督职责，通过出席董事会、股东会等现场会议，开展公司实地调研，听取经营管理专项汇报等多种方式，全面深入了解公司治理运作与日常经营情况；同时持续关注报刊、网络等公开媒体对公司的相关报道，主动与公司董事、财务总监、董事会秘书及其他工作人员保持沟通。独立董事依托自身专业能力与丰富实践经验，对公司经营发展相关事项作出客观、公正判断，积极为公司高质量发展建言献策。报告期内，独立董事严格遵循证券监管要求及公司内部制度规定，及时召开独立董事专门会议，审议关联交易、利润分配等重要事项，履职过程严谨规范、充分到位，切实维护了公司中小股东的合法权益。

#### 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

公司董事会下设 3 个专门委员会，包括战略与可持续发展委员会、提名和薪酬委员会、审计委员会。

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
第十届董事会战略与可持续发展委员会	吕斌、刘晔、赵肖、章松新、许遵武	6	2025 年 3 月 12 日	审议通过了《公司 2024 年年度报告之“管理层讨论与分析”》《关于公司中长期发展规划的议案》《关于 2025 年度投资计划的议案》和《2024 年可持续发展报告》共 4 项议案。	同意提交公司董事会审议	--	无
	吕斌、刘晔、陈智恒、赵肖、章松新、许遵武		2025 年 4 月 23 日	审议通过了《关于变更经营范围并修订<公司章程>的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	吕斌、刘晔、陈智恒、赵肖、杨蕾、许		2025 年 8 月 25 日	审议通过了《关于 2025 年半年度董事会授权决策事项执行情况的报告》。	同意提交公司董事会审议	--	无

	遵武						
	吕斌、刘晔、陈智恒、赵肖、杨蕾、许遵武		2025年9月8日	审议通过了《关于公司下属单位组织架构调整的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	吕斌、刘晔、陈智恒、赵肖、杨蕾、许遵武		2025年9月27日	审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》《关于修订<股东大会议事规则>的议案》和《关于修订<董事会议事规则>的议案》共3项议案。	同意提交公司董事会审议	--	无
	吕斌、刘晔、陈智恒、赵肖、杨蕾、许遵武		2025年11月10日	审议通过了《关于挂牌转让控股子公司60%股权的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
第十届董事会提名和薪酬委员会	陈英革、林洪、KAREN LAI（黎明儿）、陈智恒、章松新	8	2025年2月20日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会独立董事的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	林洪、KAREN LAI（黎明儿）、陈智恒、章松新		2025年3月11日	审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	林洪、KAREN LAI（黎明儿）、陈智恒、章松新		2025年3月12日	审议通过了《关于公司高级管理人员2024年度薪酬的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	邹平学、林洪、KAREN LAI（黎明儿）、章松新		2025年4月1日	审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	邹平学、林洪、KAREN LAI（黎明儿）		2025年5月25日	审议通过了《关于增补公司第十届董事会董事的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	邹平学、林洪、KAREN LAI（黎明儿）、杨蕾		2025年9月27日	审议通过了《关于拟变更公司法定代表人的议案》。	同意提交公司董事会审议	--	无
	邹平学、林洪、KAREN LAI（黎明儿）、杨蕾		2025年11月10日	审议通过了《关于提名第十一届董事会非独立董事候选人的议案》和《关于提名第十一届董事会独立董事候选人的议案》共2项议案。	同意提交公司董事会审议	--	无
	邹平学、林洪、KAREN LAI（黎明		2025年11月26日	审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理的议案》《关于聘任公司财务总监的议	同意提交公司董事会审议	--	无

	儿)、杨蕾			案》和《关于聘任公司董事会秘书的议案》共 4 项议案。				
第十届董事会 审计委员会	KAREN LAI (黎明儿)、 陈英革、林 洪、刘晔、章 松新	10	2025 年 1 月 17 日	审阅公司编制的 2024 年度财务报表(未经审计),并审议通过了毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)关于对公司 2024 年度财务报告审计计划的安排。	一致认为公司编制的财务报表真实可靠、内容完整,并根据公司实际情况,积极与审计机构协商确定有关审计工作安排	2024 年年报审计工作开展以来,保持与会计师的密切沟通,及时了解审计工作进展和会计师关注的问题,督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作	无	
	KAREN LAI (黎明儿)、 林洪、陈英 革、刘晔、章 松新		2025 年 3 月 7 日	听取审计机构关于公司 2024 年度审计事项的汇报,并审阅《2024 年度内部审计工作总结报告》。	就公司 2024 年度财务报告相关问题进行沟通		无	
	KAREN LAI (黎明儿)、 林洪、刘晔、 章松新		2025 年 3 月 12 日	审议通过了《2024 年度财务决算报告》《2024 年年度报告》及其摘要、《关于会计师事务所从事 2024 年度公司审计工作总结报告的议案》《2024 年度内部控制自我评价报告》《关于续聘会计师事务所的议案》《董事会审核委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况的报告》和《2024 年度控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况、关联交易的审计报告》共 7 项议案。	同意提交公司董事会 审议		无	
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学、 章松新			2025 年 4 月 27 日	审议通过了《2025 年第一季度报告》,并审阅《2025 年第一季度内部审计工作总结报告》。	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学			2025 年 5 月 25 日	审议通过了《关于与招商局集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》和《关于招商局集团财务有限公司的风险评估报告》共 2 项议案。	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学、 杨蕾			2025 年 8 月 25 日	审议通过了《2025 年半年度报告》及其摘要、《关于招商局集团财务有限公司的风险持续评估报告》《2025 年半年度控股股东及其他关联方资金往来、公司对外担保、关联交易等情况的内部审计报告》和《2025 年半年度内部审计工作情况》共 4 项议案。	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学、			2025 年 9 月 27 日	审议通过了《关于董事会审核委员会更名的议案》。	同意提交公司董事会 审议	-	无

	杨蕾						
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学、 杨蕾		2025 年 10 月 27 日	审议通过了《2025 年第三季 度报告》，并审阅《2025 年 第三季度内部审计工作情况》。	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学、 杨蕾		2025 年 11 月 10 日	审议通过了《关于控股子公司 债权债务核定的议案》。	同意提交公司董事会 审议	-	无
	KAREN LAI (黎明儿)、 许遵武、林 洪、邹平学、 杨蕾		2025 年 11 月 26 日	审议通过了《关于聘任公司 财务总监的议案》。	同意提交公司董事会 审议	-	无
第十一届董事 会战略与可持 续发展委员会	吕斌、陈智 恒、赵肖、杨 蕾、李朝晖、 宋静娴、张博 辉	1	2025 年 12 月 23 日	审议通过了《关于修订<董 事会战略与可持续发展委员 会议事规则>的议案》。	同意提交公司董事会 审议	-	无
第十一届董事 会提名和薪酬 委员会	邹平学、 KAREN LAI (黎明儿)、 张博辉、黄 健、杨蕾	2	2025 年 12 月 23 日	《关于修订<董事会提名和 薪酬委员会议事规则>的议 案》《关于制定<董事、高 级管理人员离职管理制度> 的议案》《关于公司经理层 成员 2024 年度及 2022-2024 年任期经营业绩考核成绩的 议案》《关于公司经理层成 员岗位聘任协议、2025 年度 及 2025-2027 年任期经营业 绩考核指标的议案》和 《2025 年度外部董事履职评 价实施方案》共 5 项议案。	同意提交公司董事会 审议	-	无
	邹平学、 KAREN LAI (黎明儿)、 张博辉、黄 健、杨蕾		2025 年 12 月 28 日	《关于公司经理层成员薪酬 方案的议案》	同意提交公司董事会 审议	-	无
第十一届董事 会审计委员会	KAREN LAI (黎明儿)、 邹平学、张博 辉、袁斐、杨 蕾	1	2025 年 12 月 23 日	审议通过了《关于修订<董 事会审计委员会议事规则> 的议案》《关于制定<信息 披露暂缓与豁免制度>的议 案》《关于公司 2025 年度 风险管理报告的议案》和 《关于公司 2024 年度内部 审计工作总结及 2025 年度 计划的议案》共 4 项议案。	同意提交公司董事会 审议	-	无

各专门委员会在报告期内召开的会议情况如下：

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中未发现公司存在风险。

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	181
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	41,269
报告期末在职员工的数量合计（人）	41,450
当期领取薪酬员工总人数（人）	41,450
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	38,469
销售人员	955
技术人员	443
财务人员	300
行政人员	1,283
合计	41,450
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	579
本科	8,368
专科	11,875
高中及以下	20,628
合计	41,450

### 2、薪酬政策

公司基于战略发展方向，持续规范薪酬管理工作，完善以经营业绩为核心、以管理效益为导向的工资总额核定机制，实现员工收入能增能减，坚持向绩效优秀者、价值创造者、业绩贡献者倾斜；建立健全与经营业务相适配、符合公司管理实际的市场化、多层次、多维度职级薪酬体系及激励约束机制，进一步吸引、激励和保留核心人才，持续牵引提质增效与价值创造，促进公司战略目标实现。

### 3、培训计划

公司坚持将人才发展与培养置于战略核心，持续完善学习型组织建设，深化“领军-云海-丰林-沃土”人才培养与发展体系，推动学习与业务深度融合、人才成长与组织发展协同并进，为战略实施提供坚实的组织保障与人才支撑。在培养方式上，公司融合线上线下资源，通过混合式学习、多样化培养模式，促进理论与实践结合与资源共享，为员工发展搭建系统化成长平台。

2025年，公司进一步优化人才培育结构，构建覆盖“基层-中层-高层”的全链条培养体系，强化梯队建设，全年累计

培养关键人才超 500 人，同步推进招商积余积优生培养计划，完成 2025 届 260 名管理培训生迎新集训。在专业能力提升方面，认证服务力讲师 12 名，开展全国送教 6 站，实现 8 个关键岗位标准化培训落地；打造“线上+线下”全域学习平台，依托“积余大讲堂”推出 108 期聚焦品质提升、市场拓展等业务痛点的重点课程，并通过“招闻道”学习平台覆盖员工超过 7.8 万人次。

展望 2026 年，公司将持续完善培训体系，聚焦关键人才培养、专业能力提升、全员公开课及新员工训练营等重点项目，夯实培训资源建设，强化培训赋能，持续推进学习型组织建设，助力人才成长与业务发展。

#### 4、劳务外包情况

不适用

### 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2024 年度利润分配方案为：以 2025 年 3 月 13 日的公司总股本 1,060,346,060 股扣除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 2.40 元（含税），本次合计分配现金 254,244,062.40 元。前述分配方案经公司 2025 年 6 月 17 日召开的 2024 年度股东大会批准。2025 年 8 月 13 日，公司实施完成 2024 年度利润分配方案。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用，报告期内公司未对现金分红政策进行调整或变更。

公司不存在报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的情形。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.60
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,053,719,858
现金分红金额（元）（含税）	273,967,163.08
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	68,106,301.96
现金分红总额（含其他方式）（元）	342,073,465.04
可分配利润（元）	3,202,477,933.14
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年度公司实现的合并归属于上市公司股东的净利润 654,579,171.43 元，母公司净利润 205,913,396.94 元，提取法定盈余公积金 20,591,339.69 元，加上年初未分配利润 3,271,399,733.38 元，减去 2025 年已实施的 2024 年度分配利润 254,243,857.49 元，2025 年末母公司累计可供分配利润为 3,202,477,933.14 元。

公司拟定 2025 年度利润分配预案为：以 2025 年末公司总股本 1,053,719,858 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.60 元（含税），合计分配现金股利 273,967,163.08 元，剩余未分配利润留存至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

前述分配预案已经公司 2026 年 3 月 12 日召开的第十一届董事会第四次会议审议通过，尚需提交公司 2025 年度股东会审议。

## 十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司严格按照法律法规及外部监管要求，结合公司实际情况，建立健全公司内部控制，公司设立董事会审计委员会，法律合规、全面风险管理及内部控制领导小组和执行小组，并在所有下属单位设立了风控管理小组，建立了从董事会、管理层、总部职能部门到各业务单元分层级的三道防线内控体系工作机制，各层级各司其职，严格按照《公司章程》及相关制度规定履职，为公司经营发展保驾护航。2025 年度，公司对通用管理制度、专有业务制度及服务规程标准等及时更新，持续完善内部控制管理制度体系，强化制度执行，落实监督检查，确保公司持续稳健发展。

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

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部控制制度和评价办法，公司编制了《2025 年度内部控制评价报告》，报告结论如下：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日（2025 年 12 月 31 日），不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

不适用

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
广东招建建设工程有限公司	公司已确立融合计划并启动权责梳理、体系导入	按计划有序进行中	不适用	不适用	不适用	不适用

## 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 3 月 14 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2025 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准、定量标准	详见下文“（1）财务报告内部控制缺陷认定标准；（2）非财务报告内部控制缺陷认定标准”	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

#### （1）财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

如一项缺陷或缺陷组合引起的下述项目潜在错报金额有一项满足重大/重要/一般缺陷认定标准，即被认定为重大/重要/一般缺陷。

缺陷等级	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
定量标准			
营业收入潜在错报	错报金额 $\geq$ 合并会计报表营业收入总额的 1%	合并会计报表营业收入总额的 0.5% $\leq$ 错报金额 $<$ 合并会计报表营业收入总额的 1%	错报金额 $<$ 合并会计报表营业收入总额的 0.5%
利润总额潜在错报	错报金额 $\geq$ 合并会计报表利润总额的 5%	合并会计报表利润总额的 3% $\leq$ 错报金额 $<$ 合并会计报表利润总额的 5%	错报金额 $<$ 合并会计报表利润总额的 3%
资产潜在错报	错报金额 $\geq$ 合并会计报表资产总额的 1%	合并会计报表资产总额的 0.5% $\leq$ 错报金额 $<$ 合并会计报表资产总额的 1%	错报金额 $<$ 合并会计报表资产总额的 0.5%
所有者权益潜在错报	错报金额 $\geq$ 合并会计报表所有者权益总额的 3%	合并会计报表所有者权益总额的 1.5% $\leq$ 错报金额 $<$ 合并会计报表所有者权益总额的 3%	错报金额 $<$ 合并会计报表所有者权益总额的 1.5%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

如果一项缺陷或者缺陷组合导致不能防止或发现并纠正如下行为/事项，或者该缺陷或缺陷组合能够直接导致如下行为/事项的发生，该缺陷或缺陷组合被认定为重大缺陷：

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

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告重要缺陷：

- （1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；
- （2）未建立反舞弊程序和控制措施；

- (3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施，且没有相应的补偿性控制；
- (4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷，且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。
- 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

## (2) 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司结合财务报告内部控制缺陷的评价标准制定了非财务报告内部控制缺陷的评价标准。如果一项缺陷或者缺陷组合产生的影响满足下述重大/重要/一般缺陷的任一项认定标准，即被认定为重大/重要/一般缺陷。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
运营的效率 and 效果	周转能力	对资产周转能力产生重大的不利影响，使得总资产周转率降低 20%及以上	对资产周转能力产生较大的不利影响，使得总资产周转率降低 10%（含 10%）至 20%	对资产周转能力产生不利影响，使得总资产周转率降低 10%以下
	营业利润	对年度营业利润产生严重的不利影响，造成年度营业利润减少“金额 $\geq$ 合并会计报表营业利润*2%”	对年度营业利润产生较大的不利影响，造成年度营业利润减少“合并会计报表营业利润*2% $>$ 金额 $\geq$ 合并会计报表营业利润*1%”	对年度营业利润产生不利影响，造成年度营业利润减少“金额 $<$ 合并会计报表营业利润*1%”
	现金流	对现金流产生严重的不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“金额 $\geq$ 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*1%”	对现金流产生较大的不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*1% $>$ 金额 $\geq$ 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*0.5%”	对现金流产生不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“金额 $<$ 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*0.5%”
	投资效果	发生重大投资失误，造成直接经济损失“金额 $\geq$ 合并会计报表营业利润*2%”	发生较大投资失误，造成直接经济损失“合并会计报表营业利润*2% $>$ 金额 $\geq$ 合并会计报表营业利润*1%”	发生一般投资失误，造成直接经济损失“金额 $<$ 合并会计报表营业利润*1%”
	业务持续	造成普遍的业务/服务中断，或者业务/服务中断需要半年及以上才能恢复	造成重要的业务/服务中断，或者业务/服务中断 3 个月及以上半年以下的时间才能恢复	企业日常业务受一些影响，造成个别的业务/服务中断，或者业务/服务中断需要 3 个月以下的时间才能恢复
	生产安全	造成 10 人及以上死亡，或者 50 人及以上重伤，或者 5,000 万元及以上直接经济损失	造成 3 人及以上 10 人以下死亡，或者 10 人及以上 50 人以下重伤，或者 1,000 万元及以上 5,000 万元以下直接经济损失	造成 3 人以下死亡，或者 10 人以下重伤，或者 1,000 万元以下直接经济损失
	声誉	负面消息在整个业务领域（包括延伸至产业链）内流传，或者被全国性媒体及公众媒体的关注，声誉的恢复需要 6 个月及以上的时间	负面消息在行业内部流传，或者被地方媒体报道或关注，声誉的恢复需要 3 个月及以上 6 个月以下的时间	负面消息在企业内部流传，对企业声誉造成轻微损害，声誉的恢复需要 3 个月以下的时间
资产安全	资产完整性未能得到保证，资产损失“金额 $\geq$ 合并会计报表资产总额*0.3%”	资产完整性未能得到保证，资产损失“合并会计报表资产总额*0.3% $>$ 金额 $\geq$ 合并会计报表资产总额*0.06%”	资产完整性未能得到保证，资产损失“金额 $<$ 合并会计报表资产总额*0.06%”	
合法合规	法律纠纷	大量重大商业纠纷、民事诉讼，短时间内负面影响无法消弭，可能支付的赔偿 5,000 万元及以上	数起重大商业纠纷、民事诉讼，并在一定区域和时间段内产生显著影响，可能支付的赔偿 1,000 万元及以上 5,000 万元以下	无法调解的商业、民事纠纷时有发生，引起在当地有一定影响的诉讼事项，可能支付的赔偿 1,000 万元以下
	违法违规	严重违反法律法规，受到政府部门、法律部门的调查，引起公诉、集体诉讼，可能支付的罚金 2,000 万元及以上	严重违反法律法规，受到政府部门、法律部门的调查，可能支付的罚金 400 万元及以上 2,000 万元以下	违反法律法规，受到政府部门、法律部门的调查，可能支付的罚金 400 万元以下

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
战略目标的实现	战略方向	发展方向严重偏离战略目标，投资方向、业务结构、商业模式等完全不能支持战略目标的实现	发展方向较为严重的偏离战略目标，投资方向、业务结构、商业模式等较大程度上不能支持战略目标的实现	发展方向略微偏离战略目标，投资方向、业务结构、商业模式不能完全支持战略目标的实现
	实施进度	战略实施受阻，战略规划中的指标几乎全部不能按计划完成	战略实施受阻，战略规划中的大部分指标不能按计划完成	战略实施受阻，战略规划中的部分指标不能按计划完成
运营的效率和效果	员工积极性	严重损害整体员工的工作积极性，将引发大规模群体事件，或导致企业文化、企业凝聚力遭受严重破坏	较大程度损害整体员工的工作积极性，消极、懒散而大大降低工作效率，对企业文化、企业凝聚力产生重要不利影响	损害员工的工作积极性并影响其工作效率，对企业文化、企业凝聚力产生某些不利影响
	员工成长	员工的管理能力和专业技能普遍大幅度落后于企业发展需求	员工的管理能力和专业技能在某些重要领域大幅度落后于企业发展需求	员工的管理能力和专业技能在某些领域落后于企业发展需求
资产安全	信息保密	企业内部绝密信息泄露，严重影响企业在市场上的竞争能力，或者影响企业在管理方面的竞争能力	企业内部机密信息泄露，较大程度影响企业在市场上的竞争能力，或者影响企业在管理方面的竞争能力	企业内部机密信息泄露，一般程度影响企业在市场上的竞争能力，或者影响企业在管理方面的竞争能力

## 2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
招商积余于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 3 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十五、环境信息披露情况

公司及主要子公司未纳入环境信息依法披露企业名单。

## 十六、社会责任情况

公司报告期内履行社会责任情况，详见同日披露在巨潮资讯网上的《2025 年可持续发展报告》。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2025 年，公司依托“招小播”直播平台，精心打造“走进原产地，寻找中国味”这一特色鲜明的直播 IP，成功构建覆盖全国的销售网络，有力推动农产品突破原产地局限，走进千家万户。同时，公司主动联动社区公益活动，通过组织现场试吃、买赠促销等丰富多彩的活动，将农产品引入线下社区，有效提升农产品的知名度和美誉度，让农产品赢得更多居民的熟知与喜爱。公司全年共开展 19 场原产地直播，覆盖 34 类农产品，深入 12 个原产地助力农产品上行，为农户实现增收超 1,100 万元。此外，公司积极发挥自身作用，携手招商局旗下公益品牌“27° 农”与健康品牌“玺艾堂”开展助农活动，通过招商易采、南山易采等专业采购平台，有力促进农产品销售，年内“27° 农”等农产品成交额超 900 万元，为助力乡村振兴事业作出了积极贡献。

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本公司承诺：拟转让给招商积余的股权及相关资产合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何他方追溯、追索之可能；招商局物业管理有限公司系依法设立合法存续的有限责任公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。</p> <p>2、本公司承诺：本公司为拟转让给招商积余的股权最终及真实所有人，不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有上述股权的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他方式委托他人代为持有上述股权的情形。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	其他承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性，将继续按照 A 股上市公司相关规范性文件的相关要求履行法定义务，避免同业竞争、规范关联交易、保证招商积余在资产、机构、业务、财务、人员等方面保持独立性。</p> <p>2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司股东的身份影响上市公司的独立性，将继续按照 A 股上市公司相关法律法规及规范性文件的相关要求在资产、机构、业务、财务、人员等方面与招商积余保持独立性。</p> <p>2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担相应法律责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商蛇口、深圳招商地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股、参股公司之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害招商积余及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与招商积余及其控股公司之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2、本公司将严格遵守招商积余公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的</p>	2019-04-26	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>决策程序进行，并将履行合法程序、及时督促对关联交易事项进行信息披露；不违法利用关联交易转移、输送利润，损害招商积余及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给招商积余及其相关股东造成损失的，本公司将依法承担相应法律责任。</p>			
资产重组时所作承诺	招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>截至本函出具日，招商积余及其下属企业涉及少量存量房地产开发项目（以下简称“存量项目”）。招商积余已根据其业务发展战略，与本公司签署托管协议，就存量项目中的两个拟建项目所涉项目公司，招商积余将所持项目公司股权（分别为衡阳中航地产有限公司 60%的股权、天津格兰云天置业有限公司 100%的股权）所对应的除所有权、股权处置权、收益权、要求解散公司权、清算权以外的其他股东权利全部委托给本公司行使。</p> <p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业拥有的与“九方购物中心”类似的购物中心，除已委托给无关联第三方经营或由招商局置地有限公司（股票代码：0978.HK）直接、间接拥有权益的以外，本公司已签订协议将其委托给深圳市中航九方资产管理有限公司运营，本公司与招商积余在购物中心业务方面不存在同业竞争的情况。</p> <p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业对外从事物业管理业务的企业除了招商物业及其子公司外，仅有招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司，本公司正在履行转让程序，促使招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司股权全部转让予招商物业。前述股权转让及本次交易完成后，本公司与招商积余在物业管理业务方面不存在同业竞争的情况。</p> <p>除本函提及的业务外，本公司及下属控股企业（不含招商物业及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业业务竞争的情况。为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本公司保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。</p> <p>2、在符合相关法律、法规、规范性文件及监管规则，且不违背已签订协议或已作出承诺的前提下，除本函提及的业务外，本次交易完成后，本公司及下属控股企业不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。如本公司或下属控股企业存在任何与招商积余或其下属控股企业主营业务构成竞争的业务或业务机会，本公司及下属控股企业将促使该等业务、业务机会或相关公司按公平合理的条件优先提供给招商积余或其控股企业；或由招商积余或其下属控股企业根据国家法律、法规及监管机构许可的方式采取委托经营、委托管理等方式加以解决；或转让给其他无关联的第三方。</p> <p>3、本函于本次交易获得中国证监会核准、且自本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行，招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司股权已全部转让至招商物业。
资产重组时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>截至本函出具日，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不存在与招商积余或其下属控股企业同业竞争的情况。</p> <p>为了避免本次交易后本公司与招商积余之间产生同业竞争，本公司确认及承诺如下：</p> <p>1、本次交易完成后，在本公司作为招商积余实际控制人期间，本公司及下属控股企业（不含招商蛇口及其下属控股企业）不会从事与招商积余或其下属控股企业主营业务相竞争的业务或活动。</p> <p>2、本公司将促使下属控股企业招商蛇口严格履行其向招商积</p>	2019-12-05	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			余出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，并保证不会利用对招商积余的支配地位损害招商积余及其他股东的利益。 3、本函于本次交易获得中国证监会核准且本次交易新增股票在深圳证券交易所上市之日起生效。若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。			
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	1、截至本声明出具日，本公司现有存量房地产项目中，昆山九方城和龙岩中航紫金云熙项目已开发完成，处于尾盘销售阶段；天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目尚在开发阶段，本公司已与招商蛇口签署《股权托管协议》，将所持有的衡阳中航地产有限公司（衡阳中航城市花园项目的开发主体）、天津格兰云天置业有限公司（天津九方城市广场项目的开发主体）的股权托管给招商蛇口。该股权托管协议将于本次交易新增股份上市之日起生效。 2、自上述股权托管协议生效之日起 5 年内完成天津九方城市广场和衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作。 因上述关于完成衡阳中航城市花园项目开发或处置工作的承诺预计不能在原承诺期限（2024 年 12 月 5 日）届满前履行完毕，经 2024 年 11 月 8 日分别召开的第十届董事会第二十七次会议和第十届监事会第十三次会议审议通过，并经 2024 年 11 月 28 日召开的公司 2024 年第四次临时股东大会批准，公司将上述该项承诺的原履行期限延期 3 年，延期后的承诺为：“在 2027 年 12 月 5 日之前完成衡阳中航城市花园项目的开发或处置工作”。	2019-12-05	2027-12-5	严格履行，其中天津九方城市广场项目地块使用权已注销，相关承诺履行完毕；公司于 2025 年 12 月通过公开挂牌方式将所持有的衡阳中航（衡阳中航城市花园项目开发主体）60%股权转让给高新置业，本次交易完成后相关承诺将履行完毕。
资产重组时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	本公司作为招商积余的控股股东期间，将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定，不越权干预招商积余的经营管理活动，不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的，本公司同意依法承担相应法律责任，并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有招商积余的控股权，则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	招商局集团	其他承诺	本公司作为招商积余实际控制人期间，将严格遵守相关法律法规及《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》的规定，不越权干预招商积余的经营管理活动，不侵占招商积余利益。 若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给招商积余造成损失的，本公司同意依法承担相应法律责任，并同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 若本公司不再拥有招商积余的控制权，则本函自动失效。	2019-12-05	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	参与审议重组方案的上市公司董事、高级管理人员	其他承诺	1、承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回	2019-04-26	持续有效	严格履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			报措施的执行情况相挂钩。 5、如公司未来实施股权激励方案，承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、自本承诺函出具之日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按中国证监会规定出具补充承诺。			
资产重组时所作承诺	招商局集团、招商蛇口	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本函出具之日，本公司对招商物业不存在非经营性资金占用的情形。 本次交易完成后，本公司作为招商积余的控股股东/实际控制人，将维护招商积余资产的独立性，确保本次交易完成后，招商积余不会出现被本公司及下属控股企业违规占用资金的情形，也不会出现对本公司及下属控股企业违规提供担保的情形。 若本公司不再拥有招商积余的控股/控制权，则本函自动失效。	2019-08-23	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后房地产业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再新取得房地产开发土地和在建项目；2、本次交易完成之后，本公司及下属企业中已完成房地产项目并且销售完毕的，将不再从事房地产开发业务，相关的房地产开发企业资质证书将在本次交易完成后的六个月内全部注销；3、因本公司的部分下属企业开发的房地产项目已接近尾声或暂不具备转让条件，因此未纳入本次交易的范围。本公司确认，在将前述项目竣工验收并将剩余房产销售完毕后的六个月内，本公司下属房地产开发企业的与房地产开发相关的企业资质证书亦将全部注销；或后续将从事房地产开发业务的项目公司对外转让后，本公司及下属企业均不会再次从事房地产开发业务。	2016-09-29	持续有效	严格履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后资产经营业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再在市场上通过竞买获取新的土地使用权开发建设购物中心资产。2、本次交易完成之后，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务。如根据经营发展需要和客户需求，本公司及下属子公司将通过输出管理的经营模式，对客户委托管理的购物中心进行资产经营运作。	2016-10-18	持续有效	严格履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

不适用

### 3、公司涉及业绩承诺

公司报告期无涉及业绩承诺。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

### 五、董事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

### 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2025 年末公司纳入合并范围的子公司为 78 户。合并报表范围变动具体情况详见“第八节 财务报告、八、合并范围的变更”中所述。

### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	333 万元（财务报表审计费用为 278 万元，内部控制审计费用为 55 万元）
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	梁幸华 刘琬婷
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	梁幸华（2 年） 刘琬婷（2 年）

当期是否改聘会计师事务所

否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

2025 年度，公司聘请毕马威华振为内部控制审计会计师事务所，内部控制审计费用为 55 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

不适用

## 十、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

公司及下属企业在日常经营中主要发生物业服务合同、劳动合同、财产损害赔偿等案由纠纷，个案涉及金额均未达到应披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

## 十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

## 十四、重大关联交易

## 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	54,505.33	2.93%	54,505.33	否	转账	54,505.33	2025-1-3 2025-11-28	巨潮资讯网
深圳市招华国际会展运营有限公司	同一控制方之合营企业	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	10,890.60	0.59%	10,890.60	否	转账	10,890.60		
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	10,115.63	0.54%	10,115.63	否	转账	10,115.63		
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	7,003.27	0.38%	7,003.27	否	转账	7,003.27		
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	6,354.09	0.34%	6,354.09	否	转账	6,354.09		
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	5,741.88	0.31%	5,741.88	否	转账	5,741.88		
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	5,616.32	0.30%	5,616.32	否	转账	5,616.32		
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	提供劳务	物业管理业务	按照市场价格执行	市场价格	5,459.66	0.29%	5,459.66	否	转账	5,459.66		
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	控股股东	销售商品	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	8,725.19	0.47%	8,725.19	否	转账	8,725.19		
合计				--	--	114,411.97	--	114,411.97	--	--	--	--	--

大额销货退回的详细情况	不适用
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况	公司关联交易在报告期内的实际履行情况详见本报告“第八节 财务报告、十二、关联方及关联交易”中所述
交易价格与市场参考价格差异较大的原因	不适用

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

报告期内公司未发生共同对外投资的重大关联交易。

## 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期收回 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行存款	否	270,733.40	0.00	35,770.94	0.10%-1.75%	1,191.08	234,962.46
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要为公司在金融机构的存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额 (万元)	本期归还金 额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	其他关联方	银行贷款	33,407.18	429.98	33,837.16	1.85%-2.40%	429.98	0.00
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为公司向金融机构的贷款及利息，该债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高 存款限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存入金 额 (万元)	本期合计取出 金额 (万元)	
招商局集团财务有限公司	同一控制 下关联方	100,000.00	0.35%-1.35%	2,555.84	30,028.54	0.00	32,584.38

贷款业务

2025 年，公司与存在关联关系的财务公司之间未发生贷款业务。

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额 (万元)	实际发生额 (万元)
招商局集团财务有限公司	同一控制下关联方	授信	200,000.00	0.00

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用

## 7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

①受托管理商业项目：公司全资子公司招商商管受托管理招商蛇口下属企业持有的蛇口花园城、大连花园城、珠海招商花园城、杭州花园城、上海森兰花园城、招商局广场、成都大魔方、厦门海上世界等59个商业项目。

②股权托管：报告期内公司将衡阳中航60%股权委托招商蛇口管理。2025年12月，公司通过公开挂牌方式将衡阳中航60%股权转让给高新置业，衡阳中航股权过户事宜完成后，衡阳中航股权托管事项将相应终止。

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

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见本报告“第八节 财务报告、十二、关联方及其关联交易之 5、（3）”中所述。

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

### 2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0.00				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商积余物业管理	2024年3月16日	130,000.00	2025年1月1日	0.00	连带责任保证	无	被担保方提供	自债务履行期限届	是	否

有限公司							反担保	满之日起三年		
	2025年3月17日	130,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
招商局物业管理有限公司	2025年3月17日	50,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
深圳招商到家汇科技有限公司	2025年3月17日	12,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
招商到家汇科技(福建)有限公司	2025年3月17日	10,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
招商到家汇科技(浙江)有限公司	2025年3月17日	10,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		212,000.00								10,000.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		342,000.00								0.00
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--										
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		0.00								0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		0.00								0.00
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		212,000.00								10,000.00
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		342,000.00								0.00
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例										0.00%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)										0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)										0.00
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)										0.00
上述三项担保金额合计(D+E+F)										0.00
对未到期担保合同,报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明										不适用

违反规定程序对外提供担保的说明	不适用
-----------------	-----

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

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

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### （1）委托理财情况

报告期内委托理财概况

2025 年 3 月 13 日，公司第十届董事会第三十三次会议审议通过了《关于使用暂时闲置自有资金在非关联金融机构进行委托理财的议案》及《关于使用暂时闲置自有资金在招商银行进行委托理财的议案》，同意公司及子公司在保证日常经营资金需求及确保资金安全的前提下，使用不超过人民币 15 亿元的暂时闲置自有资金在非关联金融机构进行委托理财，以及不超过人民币 2.5 亿元的暂时闲置自有资金在招商银行进行委托理财，前述额度均在该次董事会审议通过之日起 12 个月内可循环滚动使用，在额度有效期内，任何一个时点的投资金额（含以委托理财投资收益进行再投资的相关金额）不得超出前述投资额度。

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	7,000.00	0.00

公司不存在公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财。

公司存在报告期末单笔待兑付余额 5,000 万元以上的理财产品，不存在报告期末逾期未兑付的理财产品。

#### （2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、募集资金使用情况

公司报告期不存在募集资金使用情况。

## 十七、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十八、公司子公司重大事项

公司于 2025 年 11 月 11 日召开第十届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于控股子公司债权债务核定的议案》和《关于挂牌转让控股子公司 60%股权的议案》。董事会同意衡阳中航核减应收代建垫款逾期利息合计 184,619,676.74 元、公司核减衡阳中航应付借款利息合计 226,853,300.44 元，并同意公司以 1,675,649.92 元作为挂牌底价，通过公开挂牌方式转让所持有的衡阳中航 60%股权，受让方除需支付股权转让对价外，还需以符合监管要求的支付方式承担清偿衡阳中航债务的义务。经北京产权交易所审核及公司确认，高新置业以 1,675,649.92 元的价格摘牌，获得前述衡阳中航 60%股权。具体详见公司披露的《关于控股子公司债权债务核定的公告》（公告编号：2025-64）、《关于拟挂牌转让控股子公司 60%股权的公告》（公告编号：2025-65）、《关于挂牌转让控股子公司 60%股权的进展公告》（公告编号：2025-84）。

## 十九、报告期内公告披露情况

公告编号	重要事项概述	披露日期
2025-01	第十届董事会第三十次会议决议公告	2025-1-3
2025-02	关于与招商局集团及下属企业间 2025 年度日常关联交易预计的公告	2025-1-3
2025-03	关于与中航国际及下属企业间 2025 年度日常关联交易预计的公告	2025-1-3
2025-04	关于回购公司股份的进展公告	2025-1-3
2025-05	关于独立董事任期即将届满的公告	2025-1-25
2025-06	关于回购公司股份的进展公告	2025-2-6
2025-07	第十届董事会第三十一次会议决议公告	2025-2-22
2025-08	关于增补第十届董事会独立董事的公告	2025-2-22
2025-09	独立董事提名人声明与承诺	2025-2-22
2025-10	独立董事候选人声明与承诺	2025-2-22
2025-11	关于召开 2025 年第一次临时股东大会的通知	2025-2-22
2025-12	关于回购公司股份的进展公告	2025-3-4
2025-13	关于召开 2025 年第一次临时股东大会的提示性公告	2025-3-4
2025-14	2025 年第一次临时股东大会决议公告	2025-3-11
2025-15	第十届董事会第三十二次会议决议公告	2025-3-12
2025-16	关于董事、总经理辞任暨聘任总经理的公告	2025-3-12
2025-17	关于召开 2024 年度业绩发布会并征集问题的公告	2025-3-15
2025-18	关于会计政策变更的公告	2025-3-17
2025-19	第十届董事会第三十三次会议决议公告	2025-3-17
2025-20	第十届监事会第十四次会议决议公告	2025-3-17
2025-21	关于 2024 年度利润分配预案的公告	2025-3-17
2025-22	2024 年年度报告摘要	2025-3-17
2025-23	关于未来十二个月内向非关联金融机构申请授信额度的公告	2025-3-17
2025-24	关于 2025 年度在招商银行存贷款的关联交易公告	2025-3-17
2025-25	关于使用暂时闲置自有资金在非关联金融机构进行委托理财的公告	2025-3-17
2025-26	关于使用暂时闲置自有资金在招商银行进行委托理财的关联交易公告	2025-3-17
2025-27	关于为下属企业提供担保额度的公告	2025-3-17
2025-28	关于拟续聘会计师事务所的公告	2025-3-17
2025-29	第十届董事会第三十四次会议决议公告	2025-4-2
2025-30	关于聘任副总经理的公告	2025-4-2
2025-31	关于回购公司股份的进展公告	2025-4-2
2025-32	关于加快回购公司股份的公告	2025-4-8
2025-33	关于参加招商局集团有限公司上市公司集体业绩说明会的公告	2025-4-17
2025-34	第十届董事会第三十五次会议决议公告	2025-4-25
2025-35	关于变更经营范围并修订《公司章程》的公告	2025-4-25
2025-36	关于召开 2025 年第二次临时股东大会的通知	2025-4-25

2025-37	2025 年第一季度报告	2025-4-29
2025-38	关于回购公司股份的进展公告	2025-5-8
2025-39	关于召开 2025 年第二次临时股东大会的提示性公告	2025-5-9
2025-40	2025 年第二次临时股东大会决议公告	2025-5-16
2025-41	第十届董事会第三十七次会议决议公告	2025-5-27
2025-42	关于变更董事并调整董事会专门委员会成员的公告	2025-5-27
2025-43	关于与招商局集团财务有限公司续签《金融服务协议》的关联交易公告	2025-5-27
2025-44	关于召开 2024 年度股东大会的通知	2025-5-27
2025-45	关于回购公司股份的进展公告	2025-6-5
2025-46	关于召开 2024 年度股东大会的提示性公告	2025-6-11
2025-47	2024 年度股东大会决议公告	2025-6-18
2025-48	关于副总经理辞任的公告	2025-6-25
2025-49	关于回购公司股份的进展公告	2025-7-2
2025-50	关于回购公司股份的进展公告	2025-8-5
2025-51	2024 年度利润分配实施公告	2025-8-6
2025-52	第十届董事会第三十八次会议决议公告	2025-8-28
2025-53	2025 年半年度报告摘要	2025-8-28
2025-54	关于回购公司股份的进展公告	2025-9-4
2025-55	第十届董事会第三十九次会议决议公告	2025-9-10
2025-56	第十届董事会第四十次会议决议公告	2025-9-29
2025-57	关于召开 2025 年第三次临时股东大会的通知	2025-9-29
2025-58	关于回购公司股份的进展公告	2025-10-11
2025-59	2025 年第三次临时股东大会决议公告	2025-10-22
2025-60	关于完成工商变更登记并换发营业执照的公告	2025-10-28
2025-61	2025 年三季度报告	2025-10-30
2025-62	关于回购公司股份的进展公告	2025-11-4
2025-63	第十届董事会第四十二次会议决议公告	2025-11-12
2025-64	关于控股子公司债权债务核定的公告	2025-11-12
2025-65	关于拟挂牌转让控股子公司 60%股权的公告	2025-11-12
2025-66	关于召开 2025 年第四次临时股东大会的通知	2025-11-12
2025-67	独立董事候选人声明与承诺（黎明儿）	2025-11-12
2025-68	独立董事候选人声明与承诺（邹平学）	2025-11-12
2025-69	独立董事候选人声明与承诺（宋静娴）	2025-11-12
2025-70	独立董事候选人声明与承诺（张博辉）	2025-11-12
2025-71	独立董事提名人声明与承诺（黎明儿）	2025-11-12
2025-72	独立董事提名人声明与承诺（邹平学）	2025-11-12
2025-73	独立董事提名人声明与承诺（宋静娴）	2025-11-12
2025-74	独立董事提名人声明与承诺（张博辉）	2025-11-12
2025-75	2025 年第四次临时股东会决议公告	2025-11-28

2025-76	第十一届董事会第一次会议决议公告	2025-11-28
2025-77	关于完成董事会换届选举及聘任高级管理人员的公告	2025-11-28
2025-78	关于追加 2025 年度日常关联交易合同预计额度的公告	2025-11-28
2025-79	关于独立董事自愿放弃领取独立董事津贴的公告	2025-11-28
2025-80	关于股份回购实施结果暨股份变动的公告	2025-11-28
2025-81	关于回购股份注销完成暨股份变动的公告	2025-12-9
2025-82	第十一届董事会第二次会议决议公告	2025-12-25
2025-83	关于与招商局集团及下属企业间 2026 年度日常关联交易预计的公告	2025-12-25
2025-84	关于挂牌转让控股子公司 60%股权的进展公告	2025-12-27
2025-85	第十一届董事会第三次会议决议公告	2025-12-31

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	3,300	0.0003%	-	-	-	+500	+500	3,800	0.0004%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	3,300	0.0003%	-	-	-	+500	+500	3,800	0.0004%
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	3,300	0.0003%	-	-	-	+500	+500	3,800	0.0004%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	1,060,342,760	99.9997%	-	-	-	-6,626,702	-6,626,702	1,053,716,058	99.9996%
1、人民币普通股	1,060,342,760	99.9997%	-	-	-	-6,626,702	-6,626,702	1,053,716,058	99.9996%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	1,060,346,060	100.0000%	-	-	-	-6,626,202	-6,626,202	1,053,719,858	100.0000%

#### 股份变动的原因

2025 年 11 月，公司股份回购方案实施完毕，以集中竞价方式累计回购公司股份 6,626,202 股。2025 年 12 月 5 日，公司完成上述回购股份的注销手续，公司总股本由 1,060,346,060 股变更为 1,053,719,858 股。

#### 股份变动的批准情况

公司于 2024 年 10 月 16 日召开第十届董事会第二十五次会议，于 2024 年 11 月 28 日召开 2024 年第三次临时股东大会，审议同意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公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，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。

#### 股份变动的过户情况

公司于 2025 年 12 月 5 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购股份 6,626,202 股的注销手续。

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

报告期内，公司因回购而注销的股份占注销前总股本的 0.6249%，股份变动对公司最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响较小。

#### 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈海照	3,300	1,100	1,100	3,300	高管锁定股	将根据相关监管规定解除限售
唐 坚	0	500	-	500	高管锁定股	将根据相关监管规定解除限售
合计	3,300	1,600	1,100	3,800	--	--

本期变动情况说明：2025 年 3 月 10 日，陈海照先生辞去公司董事、总经理职务；2025 年 10 月 21 日起，唐坚女士不再担任公司监事。上述两人所持公司股份严格按照相关监管规定进行管理。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

### 3、现存的内部职工股情况

不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	20,933	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	21,810	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.75%	503,134,000	0	0	503,134,000	不适用	0
中国航空技术国际控股有限公司	国有法人	11.39%	120,005,789	0	0	120,005,789	不适用	0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.73%	39,338,464	0	0	39,338,464	不适用	0
招商银行股份有限公司-工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	其他	1.82%	19,190,100	17,903,400	0	19,190,100	不适用	0
中国建设银行股份有限公司-中欧养老产业混合型证券	其他	1.71%	17,967,166	-11,701,575	0	17,967,166	不适用	0

投资基金								
香港中央结算有限公司	境外法人	1.21%	12,774,806	5,724,448	0	12,774,806	不适用	0
兴业银行股份有限公司一天弘永利债券型证券投资基金	其他	1.07%	11,292,659	10,115,728	0	11,292,659	不适用	0
中信银行股份有限公司一中欧睿见混合型证券投资基金	其他	1.04%	10,934,849	-3,578,800	0	10,934,849	不适用	0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.95%	10,062,749	-2,450,200	0	10,062,749	不适用	0
全国社保基金一一三组合	其他	0.81%	8,500,049	-14,176,100	0	8,500,049	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东存在回购专户的特别说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	503,134,000	人民币普通股	503,134,000					
中国航空技术国际控股有限公司	120,005,789	人民币普通股	120,005,789					
深圳招商房地产有限公司	39,338,464	人民币普通股	39,338,464					
招商银行股份有限公司一工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	19,190,100	人民币普通股	19,190,100					
中国建设银行股份有限公司一中欧养老产业混合型证券投资基金	17,967,166	人民币普通股	17,967,166					
香港中央结算有限公司	12,774,806	人民币普通股	12,774,806					
兴业银行股份有限公司一天弘永利债券型证券投资基金	11,292,659	人民币普通股	11,292,659					
中信银行股份有限公司一中欧睿见混合型证券投资基金	10,934,849	人民币普通股	10,934,849					
基本养老保险基金一零零三组合	10,062,749	人民币普通股	10,062,749					
全国社保基金一一三组合	8,500,049	人民币普通股	8,500,049					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商地产为招商蛇口全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无							

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东未参与转融通业务出借股份。

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化：不适用

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	朱文凯	1992年2月19日	914400001000114606	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	公司控股股东招商蛇口持有招商局置地有限公司 74.35%股份。			

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

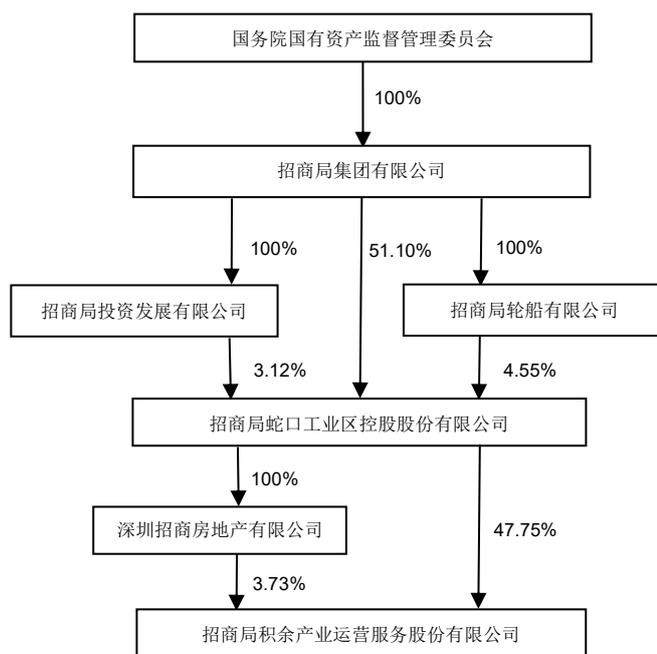
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
招商局集团有限公司	缪建民	1986年10月14日	91110000100005220B	水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	公司实际控制人招商局集团持有招商局港口控股有限公司 72.15%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.48%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 62.42%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.45%股份；持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有辽宁港口股份有限公司 71%股份；持有中国外运股份有限公司 60.2%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 30.77%股份；持有招商局蛇口工业区控股股份有限公司 58.76%股份；持有优品 360 控股有限公司 49%股份；持有 PT NUSANTARA PELABUHAN HANDAL, TBK51%股份。			

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



备注：公司控股股东招商蛇口的实际控制人为招商局集团，其直接及通过招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司间接合计持有公司 58.76%股份（上图中招商局集团、招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司持股比例合计值为 58.77%，系尾差导致）。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

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

不适用

#### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
中国航空技术国际控股有限公司 (持股 11.39%)	邹康宁	1983 年 4 月 12 日	181,607.614969 万元	一般项目：以自有资金从事投资活动；货物进出口；技术进出口；进出口代理；机械设备销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；软件开发；航空运输设备销售；通用设备修理；电气设备销售；机械设备租赁；运输设备租赁服务；政府采购代理服务；采购代理服务；第二类非药品类易制毒化学品经营；第三类非药品类易制毒化学品经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：危险化学品经营；互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

## 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

公司于 2024 年 10 月 16 日召开第十届董事会第二十五次会议，于 2024 年 11 月 28 日召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，公司拟以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式进行股份回购。具体情况详见公司于 2024 年 10 月 17 日在巨潮资讯网上刊登的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的公告》（公告编号：2024-48）。本次股份回购事项已于 2025 年 11 月 27 日实施完毕，累计回购 6,626,202 股公司股份。2025 年 12 月 5 日，前述回购股份已完成注销，具体情况详见公司于 2025 年 12 月 9 日在巨潮资讯网上刊登的《关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：2025-81）。

方案披露时间	2024 年 10 月 17 日
拟回购股份数量（股）	在回购股份限价 14.90 元/股条件下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约为 10,469,800 股，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约为 5,234,900 股，具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准
占总股本的比例	在回购股份限价 14.90 元/股条件下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约占公司总股本的 0.99%，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约占公司总股本的 0.49%，具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准
拟回购金额（万元）	不低于 7,800 万元且不超过 15,600 万元
拟回购期间	自 2024 年 11 月 28 日起 12 个月内
回购用途	全部予以注销并减少公司注册资本
已回购数量（股）	6,626,202
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例	不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

不适用

## 五、优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 3 月 12 日
审计机构名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	毕马威华振审字第 2602242 号
注册会计师姓名	梁幸华、刘琬婷

### 审计报告

毕马威华振审字第 2602242 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，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。

## 审计报告（续）

毕马威华振审字第 2602242 号

## 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。

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”11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
<p>2025年12月31日，招商积余投资性房地产账面价值为人民币54.58亿元，占合并总资产27.19%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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</li> <li>• 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。</li> </ul>

## 审计报告（续）

毕马威华振审字第 2602242 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 2025 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 2602242 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 2602242 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

2026 年 3 月 12 日

2025年12月31日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

## 合并资产负债表

人民币元

项目	附注	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	5,622,584,724.80	4,670,224,722.52
其中：存放财务公司款项	七、1	325,843,794.18	25,558,382.34
应收票据	七、2	23,653,261.91	54,434,055.09
应收账款	七、3	2,440,797,554.91	2,192,656,177.89
预付款项	七、4	91,970,523.67	74,079,909.98
应收资金集中管理款	七、5	-	92,694,385.01
其他应收款	七、6	785,357,805.51	896,205,487.32
其中：应收股利	七、6	-	-
存货	七、7	1,043,901,602.93	1,145,748,222.07
合同资产	七、8	128,104,835.92	69,493,466.60
其他流动资产	七、9	141,269,688.55	108,883,915.00
<b>流动资产合计</b>		<b>10,277,639,998.20</b>	<b>9,304,420,341.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	七、10	118,235,536.10	105,514,118.20
投资性房地产	七、11	5,458,278,900.00	5,477,949,200.00
固定资产	七、12	563,599,650.59	595,039,835.82
其中：固定资产原价	七、12	1,004,016,383.97	1,029,798,719.73
累计折旧	七、12	440,416,733.38	434,758,883.91
固定资产减值准备	七、12	-	-
使用权资产	七、13	69,350,715.65	96,415,265.15
无形资产	七、14	21,327,515.07	24,339,828.13
商誉	七、15	3,193,971,718.64	3,193,971,718.64
长期待摊费用	七、16	98,372,362.88	101,893,122.30
递延所得税资产	七、17	69,963,468.36	60,439,368.21
其他非流动资产	七、18	200,854,181.07	200,854,181.07
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,793,954,048.36</b>	<b>9,856,416,637.52</b>
<b>资产总计</b>		<b>20,071,594,046.56</b>	<b>19,160,836,979.00</b>

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日

## 合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、21	-	149,041,806.94
应付票据	七、22	24,397,822.28	-
应付账款	七、23	3,642,400,773.77	2,974,067,527.62
预收款项	七、24	8,136,823.01	11,215,861.81
合同负债	七、25	1,103,491,857.42	1,105,068,343.38
应付职工薪酬	七、26	1,069,358,802.81	981,375,768.32
其中：应付工资	七、26	1,049,934,138.15	965,055,207.94
应付福利费	七、26	-	-
应交税费	七、27	187,424,129.79	200,004,071.19
其他应付款	七、28	1,617,928,859.05	1,435,791,025.37
其中：应付股利	七、28	268,785.48	301,341.99
一年内到期的非流动负债	七、29	225,158,689.62	46,658,529.46
其他流动负债	七、30	136,221,527.76	108,110,988.37
<b>流动负债合计</b>		<b>8,014,519,285.51</b>	<b>7,011,333,922.46</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、31	316,726,804.93	663,100,000.00
租赁负债	七、32	60,755,076.43	83,736,072.29
长期应付款	七、33	81,586,727.73	66,944,385.56
预计负债	七、34	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	七、35	768,840.34	1,438,820.26
递延所得税负债	七、17	727,602,018.91	722,923,469.74
其他非流动负债	七、36	7,764,948.00	7,019,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,199,124,416.34</b>	<b>1,549,081,747.85</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,213,643,701.85</b>	<b>8,560,415,670.31</b>

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日

## 合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末数	年初数
<b>股东权益：</b>			
股本	七、37	1,053,719,858.00	1,060,346,060.00
资本公积	七、38	3,000,146,689.02	3,107,488,656.00
减：库存股	七、39	-	9,893,423.47
其他综合收益	七、40	565,325.46	729,644.89
盈余公积	七、41	564,927,436.02	544,336,096.33
未分配利润	七、42	6,104,961,586.54	5,746,061,068.89
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>10,724,320,895.04</b>	<b>10,449,068,102.64</b>
少数股东权益		133,629,449.67	151,353,206.05
<b>股东权益合计</b>		<b>10,857,950,344.71</b>	<b>10,600,421,308.69</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>20,071,594,046.56</b>	<b>19,160,836,979.00</b>

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

陈智恒

法定代表人

江霞

主管会计工作负责人

陈青丽

会计机构负责人

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日

## 母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,182,068,003.34	3,491,520,332.67
其中：存放财务公司款项		325,843,794.18	25,558,382.34
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十六、1	104,393,263.00	78,911,590.74
预付款项		1,031,264.57	2,353,141.69
其他应收款	十六、2	3,512,416,719.09	3,942,662,271.55
其中：应收股利	十六、2	585,106,924.05	-
存货		24,561,880.54	24,551,449.82
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		644,038,898.02	664,371,114.54
<b>流动资产合计</b>		<b>8,468,510,028.56</b>	<b>8,204,369,901.01</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十六、3	6,842,212,626.87	7,112,856,371.26
投资性房地产		723,836,700.00	725,902,300.00
固定资产		9,344,821.81	10,147,009.63
其中：固定资产原价		47,377,386.71	47,390,113.83
累计折旧		38,032,564.90	37,243,104.20
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		988,550.12	1,084,387.64
长期待摊费用		1,343,564.30	1,985,041.34
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		199,694,000.00	199,694,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,777,420,263.10</b>	<b>8,051,669,109.87</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,245,930,291.66</b>	<b>16,256,039,010.88</b>

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日

## 母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	149,041,806.94
应付账款		108,608,617.50	56,770,787.19
预收款项		198,611.22	208,135.41
合同负债		-	-
应付职工薪酬		39,177,595.60	31,249,688.03
其中：应付工资		39,123,786.00	31,193,795.63
应付福利费		-	-
应交税费		2,280,028.70	1,509,893.23
其他应付款		6,753,056,386.84	5,870,367,687.99
其中：应付股利		-	-
一年内到期的非流动负债		-	20,943,969.36
其他流动负债		6,850,163.00	10,124,218.50
<b>流动负债合计</b>		<b>6,910,171,402.86</b>	<b>6,140,216,186.65</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	663,100,000.00
租赁负债		-	-
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		172,428,142.44	172,944,871.81
其他非流动负债		21,764,000.00	21,764,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>199,978,561.82</b>	<b>863,595,291.19</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,110,149,964.68</b>	<b>7,003,811,477.84</b>

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日

## 母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末数	年初数
<b>股东权益：</b>			
股本		1,053,719,858.00	1,060,346,060.00
资本公积		4,353,321,732.02	4,424,705,699.00
减：库存股		-	9,893,423.47
其他综合收益		-	-
盈余公积		526,260,803.82	505,669,464.13
其中：法定公积金		526,260,803.82	505,669,464.13
任意公积金		-	-
未分配利润		3,202,477,933.14	3,271,399,733.38
<b>股东权益合计</b>		<b>9,135,780,326.98</b>	<b>9,252,227,533.04</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>16,245,930,291.66</b>	<b>16,256,039,010.88</b>

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

## 合并利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	七、43	19,273,211,990.16	17,172,299,022.77
减：营业成本	七、43	17,135,887,410.26	15,119,318,402.59
税金及附加	七、44	137,631,025.20	109,476,061.17
销售费用	七、45	109,701,505.08	115,281,064.21
管理费用	七、46	580,226,199.68	601,616,875.98
研发费用	七、47	76,106,188.61	78,150,244.78
财务费用	七、48	11,378,803.03	29,781,382.04
其中：利息费用	七、48	25,030,098.93	47,547,270.27
利息收入	七、48	33,991,841.37	36,057,960.67
加：其他收益	七、49	45,996,838.16	49,507,103.91
投资收益	七、50	3,418,619.70	4,824,959.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、50	12,684,719.56	11,428,477.77
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、50	-6,400,494.60	-7,069,555.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、51	-14,670,300.00	554,863.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-231,493,004.94	-38,954,008.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、53	-73,079,471.10	-1,418,234.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、54	3,334,217.96	2,498,425.46
<b>二、营业利润</b>		955,787,758.08	1,135,688,100.74
加：营业外收入	七、55	4,296,064.08	10,159,360.36
减：营业外支出	七、56	9,859,618.83	7,121,167.21
<b>三、利润总额</b>		950,224,203.33	1,138,726,293.89
减：所得税费用	七、57	292,265,806.93	269,252,957.42
<b>四、净利润</b>		657,958,396.40	869,473,336.47
其中：被合并方在合并前实现的净利润		26,687,665.82	-550.68
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		657,958,396.40	869,473,336.47
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		654,579,171.43	840,498,226.18
2. 少数股东损益		3,379,224.97	28,975,110.29

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

## 合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	七、40	-164,319.43	678,182.60
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-164,319.43	678,182.60
（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		-164,319.43	678,182.60
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		-164,319.43	678,182.60
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		657,794,076.97	870,151,519.07
归属于母公司股东的综合收益总额		654,414,852.00	841,176,408.78
归属于少数股东的综合收益总额		3,379,224.97	28,975,110.29
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.6185	0.7927
（二）稀释每股收益（元/股）		0.6185	0.7927

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日止年度

## 母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	十六、4	414,984,917.80	293,160,394.03
减：营业成本	十六、4	328,363,686.40	195,012,504.88
税金及附加		3,042,473.00	3,536,446.73
销售费用		738,960.07	540,220.05
管理费用		39,434,461.54	45,248,078.06
研发费用		-	-
财务费用（收益以“-”号填列）		-17,988,468.35	-45,982,235.13
其中：利息费用		34,556,061.17	49,859,174.88
利息收入		53,157,799.13	96,754,909.43
加：其他收益		116,837.04	147,664.28
投资收益	十六、5	632,474,075.15	113,690,217.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、5	4,736,255.61	3,895,380.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 （损失以“-”号填列）	十六、5	-5,614,712.41	-7,069,555.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-2,065,600.00	-1,367,400.00
信用减值利得（损失以“-”号填列）		2,436,702.05	15,279.79
资产减值利得（损失以“-”号填列）		-489,060,794.49	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
<b>二、营业利润</b>		205,295,024.89	207,291,140.85
加：营业外收入		185,857.70	241,498.85
减：营业外支出		84,215.02	-
<b>三、利润总额</b>		205,396,667.57	207,532,639.70
减：所得税费用（利得以“-”号填列）		-516,729.37	-380,675.55
<b>四、净利润</b>		205,913,396.94	207,913,315.25
持续经营净利润		205,913,396.94	207,913,315.25
终止经营净利润		-	-

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日止年度

## 母公司利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（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		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		205,913,396.94	207,913,315.25

附注为财务报表的组成部分

## 合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,308,419,050.58	17,791,646,600.39
收到的税费返还		2,301,465.72	2,692,505.89
收到其他与经营活动有关的现金	七、59（1）	1,756,146,642.30	1,834,305,306.01
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>21,066,867,158.60</b>	<b>19,628,644,412.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,410,053,763.81	10,832,941,525.06
支付给职工以及为职工支付的现金		4,333,829,276.97	4,426,240,539.58
支付的各项税费		926,223,774.03	805,681,775.14
支付其他与经营活动有关的现金	七、59（1）	1,755,805,781.76	1,729,370,681.71
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>19,425,912,596.57</b>	<b>17,794,234,521.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	七、60（1）	<b>1,640,954,562.03</b>	<b>1,834,409,890.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	4,296,274.71
取得投资收益收到的现金		1,708,301.66	5,779,316.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,968,786.17	1,265,354.59
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、59（2）	168,354,762.37	1,916.98
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>178,031,850.20</b>	<b>11,342,862.37</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,121,563.61	23,819,335.44
投资支付的现金		37,958,000.00	11,281,000.00
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、59（2）	70,000,000.00	97,000,100.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>127,079,563.61</b>	<b>132,100,435.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>50,952,286.59</b>	<b>-120,757,573.07</b>

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日止年度

## 合并现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,837,500.00	36,573,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,837,500.00	6,573,700.00
取得借款收到的现金		844,595,675.41	1,329,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		846,433,175.41	1,365,573,700.00
偿还债务支付的现金		1,160,568,870.48	2,484,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		321,286,065.31	299,719,537.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,204,546.59	26,551,148.16
支付其他与筹资活动有关的现金	七、59（3）	101,532,514.95	46,356,618.59
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,583,387,450.74	2,830,876,156.37
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-736,954,275.33	-1,465,302,456.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-788,075.36	589,145.76
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、60（1）	954,164,497.93	248,939,007.12
加：年初现金及现金等价物余额	七、60（1）	4,573,241,178.60	4,324,302,171.48
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	七、60（2）	5,527,405,676.53	4,573,241,178.60

附注为财务报表的组成部分

## 母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		409,539,230.78	235,969,499.86
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,595,410,120.70	1,895,727,028.11
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,004,949,351.48</b>	<b>2,131,696,527.97</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		233,604,402.21	172,305,786.37
支付给职工以及为职工支付的现金		18,787,958.05	30,439,762.05
支付的各项税费		18,296,094.99	7,793,872.94
支付其他与经营活动有关的现金		806,130,189.07	613,526,629.22
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,076,818,644.32</b>	<b>824,066,050.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	十六、6	<b>928,130,707.16</b>	<b>1,307,630,477.39</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		358,684,606.51	400,734,734.94
取得投资收益收到的现金		50,351,342.16	117,509,225.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,309.73	-
收到其他与投资活动有关的现金		936,776,351.49	5,794,540.38
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,345,817,609.89</b>	<b>524,038,501.07</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		431,387.27	987,918.36
投资支付的现金		412,116,435.59	605,181,708.67
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>412,547,822.86</b>	<b>606,169,627.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>933,269,787.03</b>	<b>-82,131,125.96</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		200,000,000.00	1,229,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	360,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>200,000,000.00</b>	<b>1,589,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,032,700,000.00	2,164,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		264,993,346.66	264,269,611.30
支付其他与筹资活动有关的现金		68,164,027.28	9,981,461.98
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,365,857,373.94</b>	<b>2,438,551,073.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,165,857,373.94</b>	<b>-849,551,073.28</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	十六、6	<b>695,543,120.25</b>	<b>375,948,278.15</b>
加：年初现金及现金等价物余额	十六、6	3,483,541,213.73	3,107,592,935.58
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	十六、6	<b>4,179,084,333.98</b>	<b>3,483,541,213.73</b>

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	本金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币 报表 折算差额	专项 储备	盈余公积	未分配利润		
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	99,245.52	-	30,099,245.52
二、本年年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,107,488,656.00	9,893,423.47	729,644.89	729,644.89	-	544,336,096.33	5,746,061,068.89	151,353,206.05	10,600,421,308.69
三、本年增减变动金额	-6,626,202.00	-	-	-	-107,341,966.98	-9,893,423.47	-164,319.43	-164,319.43	-	20,591,339.69	358,900,517.65	-17,723,756.38	257,529,036.02
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-164,319.43	-164,319.43	-	-	654,579,171.43	3,379,224.97	657,794,076.97
（二）股东投入和减少资本	-6,626,202.00	-	-	-	-107,341,966.98	-9,893,423.47	-	-	-	-	-	353,033.12	-103,721,712.39
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,837,500.00	1,837,500.00
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	-6,626,202.00	-	-	-	-107,341,966.98	-9,893,423.47	-	-	-	-	-	-1,484,466.88	-105,559,212.39
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,591,339.69	-295,678,653.78	-21,456,014.47	-296,543,328.56
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,591,339.69	-20,591,339.69	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-275,087,314.09	-21,456,014.47	-296,543,328.56
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	1,053,719,858.00	-	-	-	3,000,146,689.02	-	565,325.46	565,325.46	-	564,927,436.02	6,104,961,586.54	133,629,449.67	10,857,950,344.71

附注为财务报表的组成部分

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025年12月31日止年度

## 合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币 报表折算差 额	专项 储备	盈余公积	未分配利润		
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,796.20	-	99,796.20
二、本年年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	3,068,903,441.79	-	51,462.29	51,462.29	-	523,544,764.80	5,106,613,004.44	151,015,295.70	9,910,474,029.02
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	38,585,214.21	9,893,423.47	678,182.60	678,182.60	-	20,791,331.53	639,448,064.45	337,910.35	689,947,279.67
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	678,182.60	678,182.60	-	-	840,498,226.18	28,975,110.29	870,151,519.07
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	38,585,214.21	9,893,423.47	-	-	-	-	-	-609,476.01	28,082,314.73
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	-	-	-	-	38,585,214.21	9,893,423.47	-	-	-	-	-	-7,183,176.01	21,508,614.73
（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	-	-	-	3,107,488,656.00	9,893,423.47	729,644.89	729,644.89	-	544,336,096.33	5,746,061,068.89	151,353,206.05	10,600,421,308.69

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	9,893,423.47	-	-	-	505,669,464.13	3,271,399,733.38	9,252,227,533.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,060,346,060.00	-	-	-	4,424,705,699.00	9,893,423.47	-	-	-	505,669,464.13	3,271,399,733.38	9,252,227,533.04
三、本年增减变动金额	-6,626,202.00	-	-	-	-71,383,966.98	-9,893,423.47	-	-	-	20,591,339.69	-68,921,800.24	-116,447,206.06
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,913,396.94	205,913,396.94
（二）股东投入和减少资本	-6,626,202.00	-	-	-	-71,383,966.98	-9,893,423.47	-	-	-	-	-	-68,116,745.51
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	-6,626,202.00	-	-	-	-71,383,966.98	-9,893,423.47	-	-	-	-	-	-68,116,745.51
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,591,339.69	-274,835,197.18	-254,243,857.49
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,591,339.69	-20,591,339.69	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-254,243,857.49	-254,243,857.49
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	1,053,719,858.00	-	-	-	4,353,321,732.02	-	-	-	-	526,260,803.82	3,202,477,933.14	9,135,780,326.98

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

## 母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	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
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

## 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”。

## 一、 公司基本情况 - 续

2024年11月28日，根据本公司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。于2025年11月27日，本公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购本公司股份6,626,202股，占本公司未注销前总股本的0.62%。

2025年12月5日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述回购股份的注销手续。至此，本公司总股本由1,060,346,060股变更为1,053,719,858股。

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：陈智恒。

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（剩余不动产处置业务）。

本公司的合并及母公司财务报表于2026年3月12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2025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。

## 二、 财务报表的编制基础 - 续

### 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。

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2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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。

#### 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。

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。

### 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

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。

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 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。

#### 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。

### 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

##### 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。

##### 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。

### 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 - 续

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。

###### 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。

### 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

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。

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。

### 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

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。

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。

### 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

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 应收账款 - 续

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。

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

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

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

###### 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 15. 存货 - 续

##### 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。

#### 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。

### 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

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。

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。

### 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

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。

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。

### 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 - 续

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。

#### 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 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够可靠地计量，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。

##### 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。

## 三、重要会计政策及会计估计 - 续

## 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。

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 22. 无形资产 - 续

##### 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。

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 23. 长期资产减值 - 续

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。

#### 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 26. 职工薪酬 - 续

##### 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。

#### 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 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。

#### 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。

### 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

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。

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。

### 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

##### 31.3 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。

##### 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。

### 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

###### 32.1.2 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。

###### 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。

### 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 - 续

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。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。

##### 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。

### 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

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。

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。

### 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

###### 32.2.3 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。

#### 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

2025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

2025年12月31日, 投资性房地产的账面价值为人民币5,458,278,900.00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、经调整的可比物业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

本年度, 本集团未进行重大会计政策变更。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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%

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
招商积余(天津)物业服务有限公司(原名"天津中航物业服务有限公司")	5%
深圳市积余智泊科技有限公司(原名"深圳市中航智泊科技有限公司")	5%
西安正章干洗有限公司	5%
深圳市老大昌酒楼有限公司	5%
宁波招鄞商业管理有限公司	5%
招商积余(湖南)物业管理服务有限公司(原名"湖南中航物业管理服务有限公司")	5%
招商积余(山东)物业管理有限公司	5%
深圳市中航物业资产管理有限公司	5%
南昌市航睿物业管理有限公司	5%
深圳市南光物业管理有限公司	5%
成都城投航睿物业管理有限公司	5%
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	5%
招商积余数字科技(南京)有限公司	5%
上海深南光电梯有限公司	5%
上海融谷软件有限公司	5%
宁波招商物业管理有限公司	5%
武汉城建积余物业有限公司	5%
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	5%
招商积余紫金(龙岩)物业服务有限公司	5%
佛山市城建积余智慧城市服务有限公司	5%
济南高铁积余产业运营服务有限公司	5%
北京科建积余物业服务有限公司	5%
合肥城招合盛物业管理有限公司	5%
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%
CMP PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED(原名"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。

## 六、 税项 - 续

### 1. 主要税种及税率 - 续

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。

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《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 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。

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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	年末数	年初数
库存现金	15,066.61	23,403.46
银行存款	5,597,390,609.92	4,643,217,775.14
其他货币资金(注)	25,179,048.27	26,983,543.92
合计	5,622,584,724.80	4,670,224,722.52
其中: 存放在境外的款项总额	31,729,787.34	28,753,427.22
存放财务公司的款项总额	325,843,794.18	25,558,382.34

注: 于2025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25,179,048.27元(2024年12月31日: 人民币26,983,543.92元)。

##### (1) 货币资金年末使用受限制情况

项目	年末数	年初数
商品房按揭保证金	26,165.25	26,346.45
履约保证金	8,535,636.14	10,359,813.52
其他监管资金及其他	16,617,246.88	16,597,383.95
合计	25,179,048.27	26,983,543.92

#### 2. 应收票据

##### (1) 应收票据分类

种类	年末数	年初数
银行承兑汇票	3,857,689.64	2,420,106.25
商业承兑汇票	19,795,572.27	52,013,948.84
合计	23,653,261.91	54,434,055.09

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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(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	年末数				年初数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	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	23,676,938.87	100.00	23,676.96	0.10	54,487,564.60	100.00	53,509.51	0.10
<b>合计</b>	<b>23,676,938.87</b>	<b>100.00</b>	<b>23,676.96</b>		<b>54,487,564.60</b>	<b>100.00</b>	<b>53,509.51</b>	

1) 按组合计提信用损失准备的应收票据

项目	年末数				年初数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	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	23,676,938.87	100.00	23,676.96	0.10	54,487,564.60	100.00	53,509.51	0.10
<b>合计</b>	<b>23,676,938.87</b>	<b>100.00</b>	<b>23,676.96</b>		<b>54,487,564.60</b>	<b>100.00</b>	<b>53,509.51</b>	

(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	53,509.51	2,943.20	-32,775.75	-	-	23,676.96
<b>合计</b>	<b>53,509.51</b>	<b>2,943.20</b>	<b>-32,775.75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23,676.96</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	2,656,802,766.85	2,365,182,915.69
减: 信用损失准备	216,005,211.94	172,526,737.80
账面价值	2,440,797,554.91	2,192,656,177.89

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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	年末数					年初数					计提理由
	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	1,656,830,055.14	62.36	996,492.38	0.06	1,655,833,562.76	1,521,193,809.16	64.32	902,984.01	0.06	1,520,290,825.15	注 1
正常风险组合	929,146,208.69	34.97	145,199,600.48	15.63	783,946,608.21	777,098,915.91	32.85	105,750,947.11	13.61	671,347,968.80	注 2
单项计提信用损失准备的应收账款	70,826,503.02	2.67	69,809,119.08	98.56	1,017,383.94	66,890,190.62	2.83	65,872,806.68	98.48	1,017,383.94	注 3
<b>合计</b>	<b>2,656,802,766.85</b>	<b>100.00</b>	<b>216,005,211.94</b>		<b>2,440,797,554.91</b>	<b>2,365,182,915.69</b>	<b>100.00</b>	<b>172,526,737.80</b>		<b>2,192,656,177.89</b>	

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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(3) 按账龄披露

账龄	年末数			年初数		
	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	2,166,675,850.85	18,094,439.13	0.84	1,930,831,886.23	14,758,474.18	0.76
1至2年	201,036,024.14	17,036,427.75	8.47	228,529,331.13	23,434,689.72	10.25
2至3年	123,344,390.47	36,104,348.73	29.27	106,296,799.44	43,383,841.32	40.81
3年以上	165,746,501.39	144,769,996.33	87.34	99,524,898.89	90,949,732.58	91.38
合计	2,656,802,766.85	216,005,211.94		2,365,182,915.69	172,526,737.80	

(4) 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	172,526,737.80	44,690,746.42	-	-61,811.54	-	-1,150,460.74	216,005,211.94

应收账款信用损失准备变动情况如下：

项目	本年		合计
	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)	
本年年初数	106,653,931.12	65,872,806.68	172,526,737.80
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	40,692,622.48	3,998,123.94	44,690,746.42
本年转回预期信用损失	-	-	-
本年核销应收账款金额	-	-61,811.54	-61,811.54
其他变动(注)	-1,150,460.74	-	-1,150,460.74
年末数	146,196,092.86	69,809,119.08	216,005,211.94

注： 其他变动主要系债务重组的影响。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(5) 本年不存在收回或转回金额重要的信用损失准备。

(6) 本年无金额重要的应收账款核销情况。

(7) 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	年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备年末数
深圳市招华国际会展发展有限公司	关联方	65,112,977.34	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	2.45	-
客户一	第三方	47,209,262.63	1年以内、3年以上	1.78	378,994.70
招商银行股份有限公司	关联方	43,129,114.36	1年以内、3年以上	1.62	123,071.90
客户二	第三方	26,872,069.14	1年以内、3年以上	1.01	50,629.52
云南盛商房地产开发有限公司	关联方	22,323,911.08	1年以内、1至2年、2至3年、3年以上	0.84	-
<b>合计</b>		<b>204,647,334.55</b>		<b>7.70</b>	<b>552,696.12</b>

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	87,278,641.03	94.90	68,401,118.23	92.33
1至2年	1,297,021.67	1.41	4,781,971.51	6.46
2至3年	2,795,402.33	3.04	275,245.72	0.37
3年以上	599,458.64	0.65	621,574.52	0.84
<b>合计</b>	<b>91,970,523.67</b>	<b>100.00</b>	<b>74,079,909.98</b>	<b>100.00</b>

本集团预付款项年末余额中前五名的汇总金额为人民币 27,781,885.05 元, 所占比例为 30.21%。

5. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
应收资金集中管理款	-	92,694,385.01

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	年末数	年初数
应收股利	-	-
其他应收款	785,357,805.51	896,205,487.32
<b>合计</b>	<b>785,357,805.51</b>	<b>896,205,487.32</b>

(2) 其他应收款

(a) 按账龄披露

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	677,537,441.60	2,581,842.15	0.38	568,246,613.91	2,456,395.66	0.43
1至2年	52,687,416.12	2,885,250.86	5.48	27,612,137.94	1,359,936.95	4.93
2至3年	13,405,815.60	2,949,749.09	22.00	34,762,692.13	1,728,607.08	4.97
3年以上	389,921,889.03	339,777,914.74	87.14	426,948,445.81	155,819,462.78	36.50
<b>合计</b>	<b>1,133,552,562.35</b>	<b>348,194,756.84</b>		<b>1,057,569,889.79</b>	<b>161,364,402.47</b>	

(b) 按款项性质分类情况

款项性质	年末数	年初数
押金及保证金	403,936,635.72	328,502,917.96
政府代建	230,685,978.47	264,445,978.47
代垫款项、往来款	442,362,187.33	425,777,001.73
员工借款及备用金	582,261.71	719,325.18
其他	55,985,499.12	38,124,666.45
<b>合计</b>	<b>1,133,552,562.35</b>	<b>1,057,569,889.79</b>
减：信用损失准备	348,194,756.84	161,364,402.47
<b>账面价值</b>	<b>785,357,805.51</b>	<b>896,205,487.32</b>

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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. 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	年末数					年初数					计提理由
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额金额		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	653,423,908.18	57.64	621,252.79	0.10	652,802,655.39	807,353,892.20	76.34	768,975.55	0.10	806,584,916.65	注 1
正常风险组合	129,358,901.90	11.42	31,017,254.17	23.98	98,341,647.73	115,794,040.25	10.95	26,173,469.58	22.60	89,620,570.67	注 2
单项计提信用损失准备的其他应收款	350,769,752.27	30.94	316,556,249.88	90.25	34,213,502.39	134,421,957.34	12.71	134,421,957.34	100.00	-	注 3
<b>合计</b>	<b>1,133,552,562.35</b>	<b>100.00</b>	<b>348,194,756.84</b>		<b>785,357,805.51</b>	<b>1,057,569,889.79</b>	<b>100.00</b>	<b>161,364,402.47</b>		<b>896,205,487.32</b>	

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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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				年末数
		计提	收回或转回	转销或核销	外币报表折算等其他原因影响	
信用损失准备	161,364,402.47	189,317,475.27	-2,485,384.20	-	-1,736.70	348,194,756.84

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	12,671,073.90	-	148,693,328.57	161,364,402.47
本年年初余额在本年:	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-252,593.18	-	252,593.18	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	4,950,391.71	-	184,367,083.56	189,317,475.27
本年转回	-	-	-2,485,384.20	-2,485,384.20
本年核销	-	-	-	-
外币报表折算等其他原因影响	-1,736.70	-	-	-1,736.70
本年年末余额	17,367,135.73	-	330,827,621.11	348,194,756.84

注: 根据本公司子公司衡阳中航地产有限公司(以下简称“衡阳中航”)与原白沙洲工业园区管委会(现衡阳高新技术产业开发区管理委员会, 以下简称“衡阳管委会”)于2008年12月18日签署的《关于中航科技工业园及部分基础设施建设的协议》, 衡阳中航自2009年至2019年期间为衡阳管委会代垫代建衡阳白沙洲工业园区项目, 截至2025年8月31日尚有应收代建代垫款及逾期利息人民币240,593,179.13元。经衡阳中航与衡阳市政府协商, 本公司第十届董事会第四十二次会议审议同意衡阳中航核减应收代建代垫款逾期利息合计184,619,676.74元, 上述核减生效取决于衡阳中航股权转让完成(详见附注十六、3)。综合前述事项, 截至2025年12月31日, 本集团于对应收衡阳管委会款项计提信用减值准备人民币184,619,676.74元。

(e) 本年无实际核销的其他应收款。

(f) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(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	年末数	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	信用损失准备年末数
衡阳高新技术产业开发区管理委员会	第三方	政府代建	218,833,179.13	3年以上	19.31	184,619,676.74
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	3.16	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	2.39	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	2.23	25,296,559.73
宁波房江湖网络科技有限公司	第三方	押金及保证金	23,515,000.00	1年以内	2.07	23,515.00
<b>合计</b>			<b>330,582,579.95</b>		<b>29.16</b>	<b>272,877,592.56</b>

7. 存货

(1) 存货分类

项目	年末数			年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	1,048,349.57	-	1,048,349.57	1,384,025.75	-	1,384,025.75
发出商品	-	-	-	-	-	-
库存商品	234,554,046.94	1,670,998.32	232,883,048.62	280,950,638.49	410,255.32	280,540,383.17
低值易耗品	37,238,928.62	-	37,238,928.62	8,567,300.68	-	8,567,300.68
开发成本	951,025,931.26	380,484,233.47	570,541,697.79	951,044,587.87	322,806,906.66	628,237,681.21
开发产品	275,852,878.13	73,663,299.80	202,189,578.33	294,918,786.88	67,899,955.62	227,018,831.26
<b>合计</b>	<b>1,499,720,134.52</b>	<b>455,818,531.59</b>	<b>1,043,901,602.93</b>	<b>1,536,865,339.67</b>	<b>391,117,117.60</b>	<b>1,145,748,222.07</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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		年末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	410,255.32	1,260,743.00	-	-	-	1,670,998.32
开发成本	322,806,906.66	57,677,326.81	-	-	-	380,484,233.47
开发产品	67,899,955.62	12,535,294.42	-	-6,771,950.24	-	73,663,299.80
<b>合计</b>	<b>391,117,117.60</b>	<b>71,473,364.23</b>	<b>-</b>	<b>-6,771,950.24</b>	<b>-</b>	<b>455,818,531.59</b>

注：本年度，根据本集团对存货的可变现净值的测算，对部分存货资产计提存货跌价准备合计人民币 71,473,364.23 元。其中，对子公司衡阳中航持有的衡阳地产项目开发成本以及衡阳中航城市花园计提跌价准备合计人民币 70,212,621.23 元。

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年初数	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
深圳招商玺装修升级包	未定	未定	-	18,656.61	-	-	-	自有资金
<b>合计</b>			<b>63.40</b>	<b>951,044,587.87</b>	<b>951,025,931.26</b>	<b>131,690,077.15</b>	<b>-</b>	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 存货 - 续

(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	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	206,359,881.22	3,392,068.05	14,975,590.28	194,776,358.99	12,103,333.64	-
中航格澜阳光花园二期	2007年 12月	42,438,775.79	-	7,073,129.28	35,365,646.51	-	-
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	2,455,543.30	-	409,257.24	2,046,286.06	-	-
<b>合计</b>		294,918,786.88	3,392,068.05	22,457,976.80	275,852,878.13	12,103,333.64	-

(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。

8. 合同资产

(1) 合同资产列示

项目	年末数			年初数		
	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	131,129,176.81	3,024,340.89	128,104,835.92	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	年末数	原因
未结算项目	1,418,234.02	-	1,606,106.87	-	-	-	3,024,340.89	

(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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 其他流动资产

项目	年末数	年初数
待抵扣和待认证进项税额及预缴增值税	125,108,399.67	93,273,593.84
预缴土地增值税	89,285.11	3,453,563.41
预缴企业所得税	7,627,419.59	3,871,265.27
预缴其他税费	8,444,584.18	8,285,492.48
合计	141,269,688.55	108,883,915.00

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	年末数
对合营企业投资	32,108,349.97	-	255,000.00	944,281.02	-	32,797,630.99
对联营企业投资	73,405,768.23	2,000,000.00	-	10,032,136.88	-	85,437,905.11
小计	105,514,118.20	2,000,000.00	255,000.00	10,976,417.90	-	118,235,536.10
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	105,514,118.20	2,000,000.00	255,000.00	10,976,417.90	-	118,235,536.10

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	年初数	本年增减变动								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		
<b>一、合营企业</b>											
南京怡盛商业管理有限公司	65,136.09	-	-	4,014.14	-	-	-	-	-	69,150.23	-
武汉未来中心商业管理有限公司	1,477,361.19	-	-	71,370.95	-	-	-	-	-	1,548,732.14	-
烟台招孚商业管理有限公司	240,995.91	-	-255,000.00	14,004.09	-	-	-	-	-	-	-
成都禾招物业管理服务有限公司	5,664,328.89	-	-	334,485.00	-	-	-	-	-	5,998,813.89	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,990,249.77	-	-	980.00	-	-	-	-	-	2,991,229.77	-
山东省机场管理集团物业服务服务有限公司 (原名“山东省机场管理集团中航物业 有限公司”)	5,702,861.22	-	-	1,054,361.81	-	-	-887,189.02	-	-	5,870,034.01	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	1,555,540.31	-	-	278,976.38	-	-	-365,674.07	-	-	1,468,842.62	-
北京招置物业服务服务有限公司	925,000.00	-	-	149,142.48	-	-	-	-	-	1,074,142.48	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,140,244.79	-	-	-920,000.00	-	-	-	-	-	1,220,244.79	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司	3,263,400.00	-	-	774,547.28	-	-	-	-	-	4,037,947.28	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	3,692,444.40	-	-	514,500.00	-	-	-	-	-	4,206,944.40	-
烟台招商财金物业服务服务有限公司	1,839,357.40	-	-	-79,238.02	-	-	-	-	-	1,760,119.38	-
育商(广州)城市运营服务有限公司	2,551,430.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,551,430.00	-
<b>小计</b>	<b>32,108,349.97</b>	<b>-</b>	<b>-255,000.00</b>	<b>2,197,144.11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1,252,863.09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32,797,630.99</b>	<b>-</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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	年初数	本年增减变动								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		
<b>二、联营企业</b>											
北京百川恒升物业管理有限公司	3,621,821.39	-	-	555,031.59	-	-	-156,000.00	-	-	4,020,852.98	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司	1,938,063.53	-	-	-33,270.95	-	-	-299,438.57	-	-	1,605,354.01	-
成都东部积余物业管理有限公司	-	2,000,000.00	-	82,160.00	-	-	-	-	-	2,082,160.00	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	2,848,551.47	-	-	864,418.78	-	-	-	-	-	3,712,970.25	-
南京招商金城物业管理有限公司	6,582,317.56	-	-	975,100.00	-	-	-	-	-	7,557,417.56	-
山东铁航物业管理有限公司	4,967,457.58	-	-	1,562,965.66	-	-	-	-	-	6,530,423.24	-
四川遂航智达物业服务服务有限公司	6,129,229.88	-	-	1,764,000.00	-	-	-	-	-	7,893,229.88	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	4,056,465.08	-	-	384,594.47	-	-	-	-	-	4,441,059.55	-
成都国生积余不动产管理有限公司	12,262,227.34	-	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	14,712,227.34	-
广西广投智慧服务集团有限公司	12,927,006.94	-	-	1,662,480.00	-	-	-	-	-	14,589,486.94	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,866,976.82	-	-	160,624.88	-	-	-	-	-	5,027,601.70	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	686,000.00	-	-	494,682.49	-	-	-	-	-	1,180,682.49	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,396,403.71	-	-	-31,531.76	-	-	-	-	-	2,364,871.95	-
北京招商局天平物业管理有限公司	4,070,863.67	-	-	-877,007.39	-	-	-	-	-	3,193,856.28	-
海南航天城积余服务有限公司	2,000,000.00	-	-	152,885.01	-	-	-	-	-	2,152,885.01	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	2,450,083.26	-	-	73,500.00	-	-	-	-	-	2,523,583.26	-
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	1,602,300.00	-	-	246,942.67	-	-	-	-	-	1,849,242.67	-
<b>小计</b>	73,405,768.23	2,000,000.00	-	10,487,575.45	-	-	-455,438.57	-	-	85,437,905.11	-
<b>合计</b>	105,514,118.20	2,000,000.00	-255,000.00	12,684,719.56	-	-	-1,708,301.66	-	-	118,235,536.10	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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	5,477,949,200.00
二、本年变动	-19,670,300.00
1、处置	-
2、公允价值变动	-19,670,300.00
三、年末数	5,458,278,900.00

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

12. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	年末数	年初数
固定资产	563,599,650.59	595,039,835.82
固定资产清理	-	-
合计	563,599,650.59	595,039,835.82

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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
<b>一、账面原值:</b>				
1. 本年年初数	687,919,832.23	195,604,385.86	146,274,501.64	1,029,798,719.73
2. 本年增加金额	-	4,063,493.63	6,424,926.51	10,488,420.14
(1) 购置	-	4,063,493.63	6,424,926.51	10,488,420.14
(2) 其他增加	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	6,508,540.91	29,762,214.99	36,270,755.90
(1) 处置或报废	-	6,501,829.12	29,762,214.99	36,264,044.11
(2) 其他减少	-	6,711.79	-	6,711.79
4. 年末数	687,919,832.23	193,159,338.58	122,937,213.16	1,004,016,383.97
<b>二、累计折旧</b>				
1. 本年年初数	162,343,315.67	162,430,604.13	109,984,964.11	434,758,883.91
2. 本年增加金额	19,500,792.56	7,505,313.63	11,427,140.46	38,433,246.65
(1) 计提	19,500,792.56	7,505,313.63	11,427,140.46	38,433,246.65
(2) 其他增加	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	5,883,506.90	26,891,890.28	32,775,397.18
(1) 处置或报废	-	5,878,534.17	26,891,890.28	32,770,424.45
(2) 其他减少	-	4,972.73	-	4,972.73
4. 年末数	181,844,108.23	164,052,410.86	94,520,214.29	440,416,733.38
<b>三、减值准备</b>				
1. 本年年初数	-	-	-	-
2. 年末数	-	-	-	-
<b>四、账面价值</b>				
1. 年末数	506,075,724.00	29,106,927.72	28,416,998.87	563,599,650.59
2. 本年年初数	525,576,516.56	33,173,781.73	36,289,537.53	595,039,835.82

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	年末数	年初数	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	2,343,826.38	2,512,876.38	人才安居房无法办理产权证

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 本年年初数	167,557,784.64	3,065,305.73	170,623,090.37
2. 本年增加金额	3,079,263.01	719,609.78	3,798,872.79
(1) 新增增加	3,079,263.01	719,609.78	3,798,872.79
3. 本年减少金额	29,738,534.89	339,498.14	30,078,033.03
(1) 不再租入	29,738,534.89	339,498.14	30,078,033.03
4. 年末数	140,898,512.76	3,445,417.37	144,343,930.13
<b>二、累计折旧</b>			
1. 本年年初数	72,399,600.72	1,808,224.50	74,207,825.22
2. 本年增加金额	27,579,416.64	313,388.26	27,892,804.90
(1) 计提	27,579,416.64	313,388.26	27,892,804.90
3. 本年减少金额	26,911,774.07	195,641.57	27,107,415.64
(1) 不再租入	26,911,774.07	195,641.57	27,107,415.64
4. 年末数	73,067,243.29	1,925,971.19	74,993,214.48
<b>三、减值准备</b>			
1. 本年年初数	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
4. 年末数	-	-	-
<b>四、账面价值</b>			
1. 年末数	67,831,269.47	1,519,446.18	69,350,715.65
2. 本年年初数	95,158,183.92	1,257,081.23	96,415,265.15

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件及其他	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 本年年初数	17,210,276.36	28,722,138.86	45,932,415.22
2. 本年增加金额	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
4. 年末数	17,210,276.36	28,722,138.86	45,932,415.22
<b>二、累计摊销</b>			
1. 本年年初数	8,402,917.52	13,189,669.57	21,592,587.09
2. 本年增加金额	358,661.12	2,653,651.94	3,012,313.06
(1) 计提	358,661.12	2,653,651.94	3,012,313.06
3. 本年减少金额	-	-	-
4. 年末数	8,761,578.64	15,843,321.51	24,604,900.15
<b>三、减值准备</b>	-	-	-
1. 本年年初数	-	-	-
2. 年末数	-	-	-
<b>四、账面价值</b>			
1. 年末数	8,448,697.72	12,878,817.35	21,327,515.07
2. 本年年初数	8,807,358.84	15,532,469.29	24,339,828.13

15. 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	年末数
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
<b>小计</b>	3,193,971,718.64	-	-	3,193,971,718.64
减值准备	-	-	-	-
<b>合计</b>	3,193,971,718.64	-	-	3,193,971,718.64

财务报表附注

2025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

15. 商誉 - 续

(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2025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26.08亿元。招商局物业管理有限公司资产组可收回金额为人民币60.31亿元, 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12.49%, 收入增长率为0.75%-2.16%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为12.49%, 收入增长率为1.17%。

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2025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6.34亿元。新中物业管理(中国)有限公司资产组可收回金额为人民币6.48亿元, 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12.50%, 收入增长率为0.04%-3.84%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为12.50%, 收入增长率为1.17%。

财务报表附注

2025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

15. 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

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2025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2.49亿元, 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13.19%, 收入增长率为-7.41%-1.00%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为13.19%, 收入增长率为1.17%。

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2025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3.57亿元, 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12.52%, 收入增长率为2.00%-2.91%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为12.52%, 收入增长率为1.17%。

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2025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0.41亿元, 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13.19%, 收入增长率为-10.31%-1.50%。稳定期现金流量预测所用的税前折现率为13.19%, 收入增长率为1.17%。

(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可回收金额发生重大变动, 故本集团管理层未计提商誉减值准备。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 长期待摊费用

项目	本年初数	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
装修费	84,785,762.43	34,409,139.48	34,434,772.46	-	84,760,129.45
物业管理软件及系统维护	16,723,822.02	1,119,756.65	4,558,661.11	-	13,284,917.56
技术服务费	383,537.85	-	56,221.98	-	327,315.87
合计	101,893,122.30	35,528,896.13	39,049,655.55	-	98,372,362.88

17. 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	年末数		年初数	
	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	58,612,767.59	234,470,648.85	47,194,884.61	189,570,135.54
租赁负债	19,988,356.51	83,275,052.04	24,801,575.69	103,283,313.64
资产减值准备	1,069,805.52	4,513,558.00	274,273.39	1,828,489.30
可抵扣亏损	4,943,983.22	19,775,932.88	6,185,666.27	24,742,665.12
其他	9,842,302.78	39,369,211.12	10,674,796.97	42,699,187.88
合计	94,457,215.62	381,404,402.89	89,131,196.93	362,123,791.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	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	697,834,874.10	2,791,339,496.40	690,444,436.30	2,761,777,745.20
收购时购买日公允价值大于账面价值的差额	37,851,381.78	151,405,527.12	39,673,014.12	158,692,056.50
使用权资产	16,409,510.29	67,862,250.93	21,497,848.04	89,919,311.67
合计	752,095,766.17	3,010,607,274.45	751,615,298.46	3,010,389,113.37

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

17. 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	24,493,747.26	69,963,468.36	28,691,828.72	60,439,368.21
递延所得税负债	24,493,747.26	727,602,018.91	28,691,828.72	722,923,469.74

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	816,239,042.03	568,735,481.31
可抵扣亏损	1,104,942,072.82	1,379,099,657.98
合计	1,921,181,114.85	1,947,835,139.29

(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	年末数	年初数	备注
2025	-	158,513,505.17	
2026	163,858,962.15	208,098,636.95	
2027	406,784,089.23	455,848,847.35	
2028	468,539,886.10	488,781,365.19	
2029	25,678,023.36	37,815,539.07	
2030	14,419,520.45	6,856,752.27	
2031	-	-	
2032	-	-	
2033	23,185,011.98	23,185,011.98	
2034	2,476,579.55	-	
无到期期限之可抵扣亏损	-	-	
合计	1,104,942,072.82	1,379,099,657.98	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

18. 其他非流动资产

项目	年末数			年初数		
	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。

19. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末数		年初数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	25,179,048.27	受限的保证金等	26,983,543.92	受限的保证金等
投资性房地产	1,456,510,000.00	用于借款抵押	-	
合计	1,481,689,048.27		26,983,543.92	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

20. 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	年末数
应收票据信用损失准备	53,509.51	-	2,943.20	32,775.75	-	-	-	-	-	23,676.96
应收账款信用损失准备	172,526,737.80	-	44,690,746.42	-	61,811.54	-	-	1,150,460.74	-	216,005,211.94
其他应收款信用损失准备	161,364,402.47	-	189,317,475.27	2,485,384.20	-	-	-	1,736.70	-	348,194,756.84
合同资产减值准备	1,418,234.02	-	1,606,106.87	-	-	-	-	-	-	3,024,340.89
存货减值准备	391,117,117.60	-	71,473,364.23	-	6,771,950.24	-	-	-	-	455,818,531.59
合计	726,480,001.40	-	307,090,635.99	2,518,159.95	6,833,761.78	-	-	1,152,197.44	-	1,023,066,518.22

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末数	年初数
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。

22. 应付票据

类别	年末数	年初数
商业承兑汇票	24,397,822.28	-
合计	24,397,822.28	-

23. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末数	年初数
应付账款	3,642,400,773.77	2,974,067,527.62
合计	3,642,400,773.77	2,974,067,527.62

(2) 应付账款明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,613,794,387.01	99.22	2,921,913,212.56	98.25
1 至 2 年	2,708,338.66	0.07	10,068,937.62	0.34
2 至 3 年	1,408,787.13	0.04	5,476,265.19	0.18
3 年以上	24,489,260.97	0.67	36,609,112.25	1.23
合计	3,642,400,773.77	100.00	2,974,067,527.62	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。

## 财务报表附注

2025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. 预收款项

## (1) 预收款项列示

项目	年末数	年初数
租金	8,136,823.01	11,215,861.81
<b>合计</b>	<b>8,136,823.01</b>	<b>11,215,861.81</b>

## (2) 预收款项账龄

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	7,993,223.29	98.24	8,402,232.85	74.92
1至2年(含2年)	-	-	2,781,969.63	24.80
2至3年(含3年)	143,599.72	1.76	31,659.33	0.28
<b>合计</b>	<b>8,136,823.01</b>	<b>100.00</b>	<b>11,215,861.81</b>	<b>100.00</b>

本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要预收款项。

## 25. 合同负债

## (1) 合同负债明细

项目	年末数	年初数
物业及酒店服务预收款等	1,030,873,712.96	1,025,959,743.76
出售洗衣券预收款	72,618,144.46	79,108,599.62
<b>合计</b>	<b>1,103,491,857.42</b>	<b>1,105,068,343.38</b>

(2) 本年末，本集团不存在账龄超过一年的重要合同负债。

(3) 报告期内无账面价值发生重大变动的合同负债。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

25. 合同负债 - 续

(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 917,729,048.90 元, 包括物业及酒店服务预收款等产生的合同负债人民币 870,512,548.40 元, 出售洗衣券预收款产生的合同负债人民币 47,216,500.50 元。

26. 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	年末数
一、短期薪酬	977,449,352.75	3,950,965,329.17	3,863,582,092.00	1,064,832,589.92
二、离职后福利 - 设定提存计划	3,616,085.31	443,672,730.66	443,654,649.47	3,634,166.50
三、辞退福利	209,755.00	38,511,617.11	37,885,272.72	836,099.39
四、其他	100,575.26	3,997,709.32	4,042,337.58	55,947.00
<b>合计</b>	<b>981,375,768.32</b>	<b>4,437,147,386.26</b>	<b>4,349,164,351.77</b>	<b>1,069,358,802.81</b>

(2) 短期薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	年末数
1. 工资、奖金、津贴和补贴	965,055,207.94	3,511,493,398.48	3,426,614,468.27	1,049,934,138.15
2. 职工福利费	-	60,779,240.56	60,779,240.56	-
3. 社会保险费	2,215,628.17	183,021,138.00	183,126,715.69	2,110,050.48
其中: 医疗保险费及生育保险	1,775,172.09	171,005,554.97	171,186,051.34	1,594,675.72
工伤保险费	65,781.46	10,242,849.47	10,250,897.52	57,733.41
其他	374,674.62	1,772,733.56	1,689,766.83	457,641.35
4. 住房公积金	734,932.58	140,582,896.88	140,486,042.18	831,787.28
5. 工会经费和职工教育经费	8,709,337.10	42,032,135.06	39,319,396.20	11,422,075.96
6. 其他短期薪酬	734,246.96	13,056,520.19	13,256,229.10	534,538.05
<b>合计</b>	<b>977,449,352.75</b>	<b>3,950,965,329.17</b>	<b>3,863,582,092.00</b>	<b>1,064,832,589.92</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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	年末数
1. 基本养老保险	3,155,092.51	390,490,236.32	390,388,091.30	3,257,237.53
2. 失业保险费	83,040.00	14,480,472.50	14,484,351.93	79,160.57
3. 企业年金缴费	377,952.80	38,702,021.84	38,782,206.24	297,768.40
合计	3,616,085.31	443,672,730.66	443,654,649.47	3,634,166.50

27. 应交税费

项目	年末数	年初数
企业所得税	92,359,094.55	101,880,898.59
增值税	65,369,227.23	72,572,500.23
个人所得税	11,350,823.80	8,561,886.02
城市维护建设税	4,805,076.22	4,507,664.59
土地增值税	140,073.65	311,466.20
房产税	7,300,582.07	7,578,127.31
其他	6,099,252.27	4,591,528.25
合计	187,424,129.79	200,004,071.19

28. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

项目	年末数	年初数
应付股利	268,785.48	301,341.99
其他应付款	1,617,660,073.57	1,435,489,683.38
合计	1,617,928,859.05	1,435,791,025.37

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

28. 其他应付款 - 续

(2) 应付股利

项目	年末数	年初数
普通股股利	268,785.48	301,341.99
<b>合计</b>	<b>268,785.48</b>	<b>301,341.99</b>

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末数	年初数
往来款	475,726,330.26	504,850,485.48
押金及保证金	602,396,794.93	551,931,672.42
代收款项	351,047,451.62	204,314,833.45
其他	188,489,496.76	174,392,692.03
<b>合计</b>	<b>1,617,660,073.57</b>	<b>1,435,489,683.38</b>

(b) 其他应付款账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,093,520,377.87	67.60	954,272,926.61	66.48
1 至 2 年	76,770,140.77	4.74	24,882,521.09	1.73
2 至 3 年	13,364,642.47	0.83	42,818,038.96	2.98
3 年以上	434,004,912.46	26.83	413,516,196.72	28.81
<b>合计</b>	<b>1,617,660,073.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,435,489,683.38</b>	<b>100.00</b>

(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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 一年内到期的非流动负债

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款（注）	200,353,670.79	20,943,969.36
其中：信用借款	-	20,943,969.36
抵押借款	200,353,670.79	-
一年内到期的租赁负债	22,935,633.17	25,714,560.10
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	1,869,385.66	-
<b>合计</b>	<b>225,158,689.62</b>	<b>46,658,529.46</b>

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注七、31。

30. 其他流动负债

项目	年末数	年初数
待转销项税额	122,844,527.76	94,731,988.37
其他（注）	13,377,000.00	13,379,000.00
<b>合计</b>	<b>136,221,527.76</b>	<b>108,110,988.37</b>

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。

31. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	517,080,475.72	-
信用借款	-	684,043,969.36
<b>合计</b>	<b>517,080,475.72</b>	<b>684,043,969.36</b>
减：一年内到期的长期借款	200,353,670.79	20,943,969.36
其中：信用借款	-	20,943,969.36
抵押借款	200,353,670.79	-
一年后到期的长期借款	316,726,804.93	663,100,000.00

截至2025年12月31日，本集团通过抵押投资性房地产（详见附注七、19）取得抵押借款本金人民币516,726,804.93元（2024年12月31日：无），借款期限3年，于2025年12月31日，借款有效利率为2.24%。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

31. 长期借款 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

上述借款年利率期间：

	年末数	年初数
上述借款年利率区间	2.24%	2.25%-2.65%

32. 租赁负债

(1) 租赁负债

项目	年末数	年初数
租赁付款额	91,387,448.67	121,855,041.72
减：未确认的融资费用	7,696,739.07	12,404,409.33
<b>合计</b>	<b>83,690,709.60</b>	<b>109,450,632.39</b>
减：一年内到期的租赁负债	22,935,633.17	25,714,560.10
一年以后到期的租赁负债	60,755,076.43	83,736,072.29

(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	年末数
资产负债表日后第1年	25,076,719.42
资产负债表日后第2年	17,762,195.53
资产负债表日后第3年	18,469,526.76
以后年度	30,079,006.96
<b>合计</b>	<b>91,387,448.67</b>

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

33. 长期应付款

项目	年末数	年初数
本体维修基金(注1)	73,914,247.84	57,402,520.01
国土局地价款余款(注2)	9,541,865.55	9,541,865.55
<b>合计</b>	<b>83,456,113.39</b>	<b>66,944,385.56</b>
减: 一年内到期的长期应付款	1,869,385.66	-
一年后到期的长期应付款	81,586,727.73	66,944,385.56

注1: 系本公司之子公司招商积余物业管理有限公司、深圳招商物业管理有限公司等代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。

34. 预计负债

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

35. 递延收益

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	年末数
政府补助	1,438,820.26	-	669,979.92	768,840.34
<b>合计</b>	<b>1,438,820.26</b>	<b>-</b>	<b>669,979.92</b>	<b>768,840.34</b>

36. 其他非流动负债

项目	年末数	年初数
少数股东借款	5,000,000.00	5,255,000.00
其他	2,764,948.00	1,764,000.00
<b>合计</b>	<b>7,764,948.00</b>	<b>7,019,000.00</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

37. 股本

项目	本年年初数	本年增减变动				小计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
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	-	-	-	500	-	3,800.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	3,300.00	-	-	-	500	-	3,800.00
有限售条件股份合计	3,300.00	-	-	-	500	-	3,800.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	1,060,342,760.00	-	-	-	-6,626,702.00	-6,626,702.00	1,053,716,058.00
无限售条件股份合计	1,060,342,760.00	-	-	-	-6,626,702.00	-6,626,702.00	1,053,716,058.00
合计	1,060,346,060.00	-	-	-	-6,626,202.00	-6,626,202.00	1,053,719,858.00

38. 资本公积

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、股本溢价	2,953,187,873.91	-	107,341,966.98	2,845,845,906.93
1. 投资者投入的资本	2,767,353,591.08	-	-	2,767,353,591.08
2. 收购少数股东权益形成的差额	7,388,993.21	-	-	7,388,993.21
3. 其他	178,445,289.62	-	107,341,966.98(注2)	71,103,322.64
二、其他资本公积	154,300,782.09	-	-	154,300,782.09
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	154,300,782.09	-	-	154,300,782.09
合计	3,107,488,656.00(注1)	-	107,341,966.98	3,000,146,689.02

注1： 详见附注八、1，本集团于2025年12月19日通过同一控制企业合并收购广东招建建设工程有限公司，广东招建建设工程有限公司年初实收资本作为本集团资本公积，追溯调整本集团年初资本公积人民币30,000,000.00元。调整前后本集团资本公积分别为人民币3,077,488,656.00元以及人民币3,107,488,656.00元。

注2： 本年度，本集团资本公积减少人民币107,341,966.98元，包括（1）本集团2025年12月5日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购股份的注销手续，累计支付回购款项与注销股份票面价之差减少资本公积人民币71,383,966.98元以及；（2）本集团2025年12月19日通过同一控制企业合并收购广东招建建设工程有限公司，支付对价减少本集团资本公积人民币35,958,000.00元。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

39. 库存股

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	年末数
回购股份	9,893,423.47	68,116,745.51	78,010,168.98	-
合计	9,893,423.47	68,116,745.51	78,010,168.98	-

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2025年12月31日, 本公司已累计回购股份6,626,202股, 支付回购价款人民币78,010,168.98元, 本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述回购股份的注销手续。

40. 其他综合收益

项目	本年年初数	本年发生额					税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	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				
一、将重分类进损益的其他综合收益	729,644.89	-	-	-	-	-	-	-	565,325.46
其中: 外币财务报表折算差额	729,644.89	-	-	-	-	-	-	-	565,325.46

41. 盈余公积

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	544,336,096.33	20,591,339.69	-	564,927,436.02

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

42. 未分配利润

项目	本年	上年
年初数	5,745,961,823.37	5,106,513,208.24
加: 本年年初未分配利润调整数	99,245.52	99,796.20
其中: 会计政策变更影响	-	-
同一控制下企业合并影响	99,245.52(注 1)	99,796.20(注 2)
本年年初数	5,746,061,068.89	5,106,613,004.44
加: 本年归属于母公司股东的净利润	654,579,171.43	840,498,226.18
减: 提取法定盈余公积	20,591,339.69	20,791,331.53
分配利润	275,087,314.09(注 2)	180,258,830.20
年末数	6,104,961,586.54	5,746,061,068.89

注 1: 详见附注八、1, 本集团于 2025 年 12 月 19 日通过同一控制企业合并收购广东招建建设工程有限公司, 本集团按同一控制企业合并的有关会计政策, 追溯调整本集团本年年初未分配利润人民币 99,245.52 元, 上年年初未分配利润人民币 99,796.20 元。

注 2: 本年本集团分配利润合计人民币 275,087,314.09 元, 包括向 (1) 本公司股东分配人民币 254,243,857.49 元 (2024 年: 人民币 180,258,830.20 元) 以及; (2) 本年度通过同一控制企业合并纳入本集团合并范围的广东招建建设工程有限公司纳入本公司合并范围前向其当时所有者分配的利润人民币 20,843,456.60 元 (2024 年: 无)。

年末未分配利润的说明

截至 2025 年 12 月 31 日, 本集团归属于母公司股东权益中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 490,015,674.32 元 (2024 年: 人民币 449,212,275.37 元)。

43. 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	19,273,211,990.16	17,135,887,410.26	17,172,299,022.77	15,119,318,402.59

(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	18,602,840,621.47	16,739,874,967.42	16,487,481,172.38	14,765,334,547.69
资产管理	665,743,685.79	391,467,763.74	670,219,013.41	348,138,685.63
其他	4,627,682.90	4,544,679.10	14,598,836.98	5,845,169.27
合计	19,273,211,990.16	17,135,887,410.26	17,172,299,022.77	15,119,318,402.59

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 营业收入和营业成本 - 续

(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。

44. 税金及附加

项目	本年金额	上年金额
房产税	40,979,689.39	40,098,144.39
城市维护建设税	32,178,450.21	31,004,456.91
教育费附加	23,445,281.41	22,630,545.99
土地使用税	5,195,016.53	5,186,164.98
土地增值税	31,362,929.75	6,681,404.31
其他税费	4,469,657.91	3,875,344.59
<b>合计</b>	<b>137,631,025.20</b>	<b>109,476,061.17</b>

45. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	65,536,525.16	66,188,776.52
销售代理费	13,844,860.67	18,869,297.11
投标费用	16,872,509.36	15,155,694.07
广告费	366,067.34	944,003.63
其他	13,081,542.55	14,123,292.88
<b>合计</b>	<b>109,701,505.08</b>	<b>115,281,064.21</b>

46. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	489,877,066.42	505,675,805.81
咨询、顾问、评估费用	15,847,323.14	13,027,973.91
折旧费	14,853,223.67	16,248,179.33
长期待摊费用摊销	7,794,969.19	12,793,045.58
租赁费	12,037,080.67	10,943,015.12
差旅费	6,655,989.25	6,526,865.20
物业管理费	5,447,562.94	4,282,730.91
业务招待费	4,643,098.99	4,988,063.33
办公费	2,354,779.12	3,077,971.46
其他	20,715,106.29	24,053,225.33
<b>合计</b>	<b>580,226,199.68</b>	<b>601,616,875.98</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

47. 研发费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	51,273,251.56	44,407,921.62
系统整合服务费	20,175,696.02	26,205,400.93
其他	4,657,241.03	7,536,922.23
<b>合计</b>	<b>76,106,188.61</b>	<b>78,150,244.78</b>

48. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	25,030,098.93	47,547,270.27
减：已资本化利息	-	-
减：利息收入	33,991,841.37	36,057,960.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	90,727.68	-34,865.42
其他	20,249,817.79	18,326,937.86
<b>合计</b>	<b>11,378,803.03</b>	<b>29,781,382.04</b>

49. 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
政府补助	35,542,501.31	28,599,599.76	是
退役军人税收优惠	1,295,056.78	1,605,939.64	否
重点人群税收优惠	6,981,809.23	11,109,565.50	否
其他	2,177,470.84	8,191,999.01	否
<b>合计</b>	<b>45,996,838.16</b>	<b>49,507,103.91</b>	

50. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
长期股权投资收益	12,684,719.56	11,428,477.77
其中：权益法核算确认的投资收益	12,684,719.56	11,428,477.77
股权处置收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	-6,400,494.60	-7,069,555.97
债务重组产生的投资收益（损失以“-”填列）	-2,865,605.26	466,037.21
<b>合计</b>	<b>3,418,619.70</b>	<b>4,824,959.01</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

51. 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)	-19,670,300.00	-4,445,137.00
其他	5,000,000.00	5,000,000.00
合计	-14,670,300.00	554,863.00

52. 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
应收票据减值转回/(损失)	29,832.55	-27,491.36
应收账款减值损失	-44,690,746.42	-36,747,675.96
其他应收款减值损失	-186,832,091.07	-2,178,841.30
合计	-231,493,004.94	-38,954,008.62

53. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
合同资产减值损失	-1,606,106.87	-1,418,234.02
存货减值损失	-71,473,364.23	-
合计	-73,079,471.10	-1,418,234.02

54. 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	3,334,217.96	2,498,425.46
其中: 固定资产处置收益	3,195,381.80	252,922.24
其他	138,836.16	2,245,503.22
合计	3,334,217.96	2,498,425.46

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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
违约金、罚款收入	1,329,623.95	2,564,633.49	1,329,623.95
招商引资补贴款	-	999,754.80	-
其他	2,966,440.13	6,594,972.07	2,966,440.13
合计	4,296,064.08	10,159,360.36	4,296,064.08

56. 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	271,565.59	790,507.95	271,565.59
赔偿金、违约金及罚款支出	3,819,662.80	3,572,589.36	3,819,662.80
其他	5,768,390.44	2,758,069.90	5,768,390.44
合计	9,859,618.83	7,121,167.21	9,859,618.83

57. 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	297,111,357.91	281,584,525.26
递延所得税费用	-4,845,550.98	-12,331,567.84
合计	292,265,806.93	269,252,957.42

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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. 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	950,224,203.33
按法定税率计算的所得税费用	237,556,050.83
子公司适用不同税率的影响	-7,151,097.32
调整以前期间所得税的影响	14,672,350.97
非应税收入的影响	-3,171,179.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,188,940.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,030,498.38
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	73,589,919.91
其他	-10,388,679.99
所得税费用	292,265,806.93

58. 租赁

(1) 租赁承租人

项目	本年金额	上年金额
租赁负债的利息费用(注1)	3,401,575.24	4,265,681.98
短期租赁以及低价值资产租赁费用	72,286,324.12	61,708,313.02
转租使用权资产取得的收入	2,986,352.99	2,470,489.85
与租赁相关的总现金流出	107,755,850.36	94,420,753.48

注1: 于2025年度, 不存在资本化的租赁负债利息费用。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

58. 租赁 - 续

(2) 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	337,526,661.24
其中: 未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	22,602,776.19
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	1,658,014,809.84
第1年	320,057,514.94
第2年	284,333,802.12
第3年	270,836,687.27
第4年	262,447,034.67
第5年	258,764,113.44
5年以上	261,575,657.40

59. 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	762,541,919.60	652,251,911.15
代收代付款	470,679,575.86	545,761,757.90
收到押金及保证金	436,616,854.86	557,003,995.41
银行存款利息收入	28,951,393.21	34,460,014.16
政府补助	31,093,944.99	25,484,894.94
其他	26,262,953.78	19,342,732.45
<b>合计</b>	<b>1,756,146,642.30</b>	<b>1,834,305,306.01</b>

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	1,010,187,107.52	1,096,263,113.66
押金、保证金、维修金支出	609,657,563.37	540,543,078.98
管理费用支付的现金	83,861,799.63	54,415,124.51
销售费用支付的现金	9,188,391.14	5,666,984.54
员工备用金	6,047,041.09	11,818,548.71
其他	36,863,879.01	20,663,831.31
<b>合计</b>	<b>1,755,805,781.76</b>	<b>1,729,370,681.71</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

59. 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
履约诚意金	5,660,377.36	-
资金集中管理款	92,694,385.01	-
定期存款到期	70,000,000.00	-
<b>合计</b>	<b>168,354,762.37</b>	<b>1,916.98</b>

支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
资金归集	-	27,000,100.00
存入定期存款	70,000,000.00	70,000,000.00
<b>合计</b>	<b>70,000,000.00</b>	<b>97,000,100.00</b>

(3) 与筹资活动有关的现金

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	33,368,487.67	36,375,156.61
赎回权益性投资所支付的现金	68,116,745.51	9,893,423.47
发生筹资费用所支付的现金	47,281.77	88,038.51
<b>合计</b>	<b>101,532,514.95</b>	<b>46,356,618.59</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

59. 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		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	149,041,806.94	2,868,870.48	-	151,910,677.42	-	-
长期借款	663,100,000.00	841,726,804.93	353,670.79	988,100,000.00	200,353,670.79	316,726,804.93
一年内到期的非流动负债	46,658,529.46	-	247,767,117.95	69,266,957.79	-	225,158,689.62
租赁负债	83,736,072.29	-	7,608,564.88	7,653,927.57	22,935,633.17	60,755,076.43
<b>合计</b>	<b>942,536,408.69</b>	<b>844,595,675.41</b>	<b>255,729,353.62</b>	<b>1,216,931,562.78</b>	<b>223,289,303.96</b>	<b>602,640,570.98</b>

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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

## 60. 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	657,958,396.40	869,473,336.47
加: 资产减值损失	73,079,471.10	1,418,234.02
信用减值损失	231,493,004.94	38,954,008.62
固定资产折旧	38,433,246.65	41,670,080.97
使用权资产折旧	27,892,804.90	34,279,027.80
无形资产摊销	3,012,313.06	3,013,790.71
长期待摊费用摊销	39,049,655.55	47,599,042.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	-3,334,217.96	-2,498,425.46
固定资产报废损失	271,565.59	790,507.95
公允价值变动损失(减: 收益)	14,670,300.00	-554,863.00
财务费用	25,120,826.61	47,547,270.27
投资损失收益	-3,418,619.70	-4,824,959.01
递延所得税资产增加	-9,524,100.15	-18,186,728.66
递延所得税负债增加	4,678,549.17	5,853,473.21
存货的减少(减: 增加)	30,373,254.91	-29,062,662.09
经营性应收项目的增加	-449,400,431.68	-59,346,451.51
经营性应付项目的增加	960,598,542.64	858,285,208.03
经营活动产生的现金流量净额	1,640,954,562.03	1,834,409,890.80
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	5,527,405,676.53	4,573,241,178.60
减: 现金的年初余额	4,573,241,178.60	4,324,302,171.48
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	954,164,497.93	248,939,007.12

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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

## 60. 现金流量表补充资料 - 续

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
<b>一、现金</b>	5,527,405,676.53	4,573,241,178.60
其中：库存现金	15,066.61	23,403.46
可随时用于支付的银行存款	5,527,390,609.92	4,573,217,775.14
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
<b>二、现金等价物</b>	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
<b>三、年末现金和现金等价物余额</b>	5,527,405,676.53	4,573,241,178.60
<b>四、受限制货币资金</b>	25,179,048.27	26,983,543.92
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	-	-
<b>五、三个月以上的定期存款</b>	70,000,000.00	70,000,000.00
<b>六、货币资金合计</b>	5,622,584,724.80	4,670,224,722.52

## 61. 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	年末数	与资产相关/ 与收益相关
递延收益	1,438,820.26	-	-	669,979.92	-	768,840.34	与资产相关

## (3) 计入当期损益的政府补助

项目	本年金额	上年金额
与资产相关的政府补助	669,979.92	682,279.92
与收益相关的政府补助	34,872,521.39	28,919,074.64
<b>合计</b>	35,542,501.31	29,601,354.56

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、 合并范围的变更

1. 同一控制下企业合并

序号	企业名称	合并日	账面净资产	交易对价	实际控制人	本年初至合并日的相关情况			
						收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
1	广东招建建设工程有限公司	2025年12月19日	35,943,454.74	35,958,000.00	深圳招商房地产有限公司	64,532,110.01	26,687,665.82	58,045,912.88	-13,773,740.06

2. 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。

3. 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	合肥城招合盛物业管理有限公司	51.00	3,000,000.00
2	招商积余天府(四川)物业管理有限公司	100.00	尚未实际出资

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围 - 续

(2) 本年清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
徐州淮盛商业运营管理有限公司	清算注销
余味餐饮(深圳)有限公司	清算注销
中山科城积余城市运营服务有限公司	清算注销

4. 同一控制下企业合并对年初数的调整

本集团2025年12月19日通过现金收购取得广东招建建设工程有限公司全部股权，现金对价合计人民币35,958,000.00元，属于同一控制下企业合并，由此调整本年度合并财务报表的年初数及上年比较数。同一控制下企业合并涉及合并日前财务信息对本期及上期财务报表影响汇总如下表：

项目	对本年年初的影响	对上一年年初的影响
资产总额	94,108,745.52	66,099,881.91
负债总额	64,009,500.00	66,000,085.71
归属于母公司股东权益总额	30,099,245.52	99,796.20
其中：实收资本(或股本)	-	-
资本公积	30,000,000.00	-
其他权益工具	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	99,245.52	99,796.20
少数股东权益	-	-
	<b>对本年财务报表的影响</b>	<b>对上一年财务报表的影响</b>
营业收入	64,532,110.01	-
利润总额	35,583,799.18	(734.24)
净利润	26,687,665.82	(550.68)
其中：归属于母公司股东的净利润	26,687,665.82	(550.68)
少数股东损益	-	-
其他综合收益	-	-

注：本集团因取得广东招建建设工程有限公司支付对价人民币35,958,000.00元，减少本集团资本公积。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

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
深圳积余观澜地产发展有限公司 (原名“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	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
上海深南光电电梯有限公司	上海	6,000,000.00	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
招商积余(四川)物业服务服务有限公司 (原名“四川中航物业服务服务有限公司”)	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
厦门积余物业管理有限公司 (原名“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	-	100.00	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
招商积余(湖南)物业管理服务有限公司 (原名“湖南中航物	长沙	6,000,000.00	长沙	物业管理	-	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

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

业管理服务服务有限公司”)							
招商积余(天津)物业服务有 限公司(原名“天津中航物业服 务服务有限公司”)	天津	6,000,000.00	天津	物业管理	-	100.00	投资设立
济南东成积余物业管理有限公 司(原名“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
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
济南高铁积余产业运营服务有 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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
深圳市积余智泊科技有限公司 (原名“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) 物业服务服务有限公司	龙岩	320,408,163.00	龙岩	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
衡阳中航	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
CMP PROPERTY MANAGEMENT COMPANY LIMITED (原名“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 APARTMENTS 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	浙	5,000,000.00	浙	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	江		江				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	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
宁波招勤商业管理有限公司	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
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
上海浦中实业发展有限公司	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	广州	10,000,000.00	广州	物业管理	95.00	-	非同一控制下企业合并

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

### 财务报表附注

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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
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。

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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
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
昆山招航酒店管理有限公司	苏州	100,000,000.00	苏州	酒店管理	100.00	-	分立
合肥城招合盛物业管理有限公司	合肥	3,000,000.00	合肥	物业管理	51.00	-	投资设立
招商积余天府(四川)物业管理有限公司	成都	6,000,000.00	成都	物业管理	100.00	-	投资设立
广东招建建设工程有限公司	广东	10,000,000.00	广东	工程管理	100.00	-	同一控制下企业合并

##### (2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

2. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末数/本年金额	年初数/上年金额
合营企业:		
投资账面价值合计	32,797,630.99	32,108,349.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	2,197,144.11	1,817,588.33
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	2,197,144.11	1,817,588.33
联营企业:		
投资账面价值合计	85,437,905.11	73,405,768.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	10,487,575.45	9,610,889.44
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	10,487,575.45	9,610,889.44

(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。

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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. 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。

##### (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 and 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、应收资金集中管理款、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。

## 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

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

## 1.1 市场风险

## 1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。除本集团设立在香港的子公司使用港币进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。除以港币为记账本位币的境外子公司外，本集团之其他子公司均以人民币为记账本位币。于2025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。

## 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517,080,475.72元（2024年12月31日：人民币732,700,000.00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	-1,937,725.52	-1,937,725.52	-2,747,625.00	-2,747,625.00
浮动利率借款	下浮 50 个基点	1,937,725.52	1,937,725.52	2,747,625.00	2,747,625.00

财务报表附注

2025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

1.2 信用风险

2025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)、应收资金集中管理款(附注七、5)、其他应收款(附注七、6)、合同资产(附注七、8)、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。

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 2,400,000,000.00 元(2024年12月31日: 人民币 933,641,100.00 元), 本集团本年末无未使用的短期银行借款额度。

本年末, 本集团尚未使用的由受同一控股股东及最终控制方控制的关联方招商局集团财务有限公司提供的授信额度为人民币 2,000,000,000.00 元(2024年12月31日: 人民币 2,000,000,000.00 元)。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

1.3 流动风险 - 续

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	账面价值	一年以内	一至五年	五年以上	合计
应付票据	24,397,822.28	24,397,822.28	-	-	24,397,822.28
应付账款	3,642,400,773.77	3,642,400,773.77	-	-	3,642,400,773.77
应付股利	268,785.48	268,785.48	-	-	268,785.48
其他应付款	1,617,660,073.57	1,617,660,073.57	-	-	1,617,660,073.57
其他流动负债	13,377,000.00	13,377,000.00	-	-	13,377,000.00
长期借款（包含一年内到期的长期借款）	517,080,475.72	209,452,655.69	334,635,407.72	-	544,088,063.41
租赁负债（包含一年内到期的租赁负债）	83,690,709.60	25,076,719.42	55,565,607.75	10,745,121.50	91,387,448.67
长期应付款（包含一年内到期的长期应付款）	83,456,113.39	1,869,385.66	27,601,555.93	53,985,171.80	83,456,113.39
其他非流动负债	7,764,948.00	-	7,764,948.00	-	7,764,948.00
<b>合计</b>	<b>5,990,096,701.81</b>	<b>5,534,503,215.87</b>	<b>425,567,519.40</b>	<b>64,730,293.30</b>	<b>6,024,801,028.57</b>
已作出财务担保合同的最大风险敞口	-	367,329.17	-	-	367,329.17

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	392,105,890.93	已终止确认	几乎所有的风险及报酬均已转移

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	392,105,890.93	-6,400,494.60

注：本年度，本集团按照合同约定将合法持有的部分物业管理服务产生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”）和深圳前海联易融商业保理有限公司（以下简称“前海联易融”），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 358,684,605.51 元（上年度：人民币 400,734,734.94 元），前海联易融受让本集团转让的应收账款人民币 33,421,285.42 元（上年度：人民币 0.00 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和前海联易融，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 6,400,494.60 元（上年度：人民币 7,069,555.97 元）。

## 财务报表附注

2025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

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	-	-	5,458,278,900.00	5,458,278,900.00
1. 出租的建筑物	-	-	5,458,278,900.00	5,458,278,900.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	5,458,278,900.00	5,458,278,900.00

## 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	2025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	5,347,559,100.00	收益法	报酬率
			租金年增长率
	空置率		
	110,719,800.00	市场法	经调整的可比物业市场单位价格
	5,458,278,900.00	合计	

十一、公允价值的披露 - 续

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5.15%-6.77%，租金年增长率为0.00%-4.50%，空置率为0.00%-35.00%。

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、应收资金集中管理款、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	47.75	51.48 (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47.75%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3.73%股权，为本公司控股股东。

本公司最终控制方是招商局集团有限公司。

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的子公司的情况详见附注九、1(1)。

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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

#### 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物业服务服务有限公司(原名“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
南京怡盛商业管理有限公司	合营企业
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
烟台蓝天卓越城市服务有限公司(原名“烟台蓝天中航城市服务有限公司”)	联营企业
海南航天城积余服务有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务服务有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
北京百川恒升物业管理有限公司	联营企业
成都东部积余物业管理有限公司	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
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

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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

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
西安招玺锦樾房地产开发有限公司(原名“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
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
运易通科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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
汕头招商局港口集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京长江油运置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
杭州瑞盛智能科技有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
中外运物流供应链管理哈尔滨有限公司	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
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
深圳市桃花源置业有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
深圳市招汇置业有限公司(原名“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
上海招宁房地产开发有限公司(原名“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
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
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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
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
深圳市招榕置业有限公司(原名“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
招商局先进技术开发(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
中外运冷链物流哈尔滨有限公司	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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
深圳市湾电实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
上海江瀚房地产开发经营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
西安招商花园城房地产有限公司(原名“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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
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
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
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

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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
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
沈阳招商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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
嘉兴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
苏州招序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
深圳招商润德房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州招新置业有限公司(原名“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
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
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
广州市番禺创新科技园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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
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

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
中外运物流供应链管理(沈阳)有限公司(原名“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
合肥市盈泽房地产开发有限公司(原名“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
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
北京招源房地产开发有限公司(原名“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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
苏州招盛房地产开发有限公司(原名“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
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
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
佛山招商宝华房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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
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
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
南通招创置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛港招商局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
东莞深赤湾港务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招瑞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招扬置业有限公司	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
东莞深赤湾码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州开发区招商水务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津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
上海招商壹间壹栈住房租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州泰建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
蛇口兴华实业股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招康酒店管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招悦房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	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
北京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
南京盛玺投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京玄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
重庆怡置商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州雍景湾房地产开发有限公司(原名“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
杭州信雅达置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京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
宜昌开元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
杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招臻置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招陆置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海新百安经济发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海江澜汇酒店公寓有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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
深圳市招明物业租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州滨潮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
杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州浙新置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东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
招商局物流集团四川有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
汕头中外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南通达仓储有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽外运直属储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海中外运报关有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团西安有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江温州甬台温高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流新疆有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江门中外运仓码有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江门高新港务发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛中外运储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港石化码头有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流(贵州)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津泰普制药有限公司	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(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
深圳市平盈投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆长航钢城物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京长江油运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运河北物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京中外运供应链物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广西梧州岑梧高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广西桂兴高速公路投资建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局工业集团青岛船舶有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
汕头中联理货有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商局工业集团扬州鼎衡船舶有限公司(原名“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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
深圳市招钦置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商玖选(深圳)贸易有限公司(原名“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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
招商商业保理(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
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局置地(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
招商盈嘉私募股权基金管理(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
深圳市外代国际货运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
招商证券投资咨询有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
瑞达云聚(昆山)仓储服务有限公司(原名“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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
中国外运华北有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
盘锦港集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
广东外运惠州有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
北京奥城五合置业有限公司	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
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
中外运裕利集团有限公司	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
四川中外运久运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都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
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
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
招商局生态环保科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉长航船员管理有限公司	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
重庆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
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
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
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
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
深圳市招汇置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
苏州湖玺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
太仓依新置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
武汉航海职业技术学院	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
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
南京中外运保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京长江油运龙潭船务工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
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
招商海达保险顾问有限公司	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
蛇口招发物业有限公司	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
青岛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
青岛中外运集装箱仓码有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
招商局港口现代物流科技(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
上海招商明华船务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商商业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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
招商局集团有限公司	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
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
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
宁波招商公路交通科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
中国外运长江有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥市盈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
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
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
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
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
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
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
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
上海长江轮船有限公司	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
北京招鑫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
上海招宁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
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
广州海顺船务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口明华船务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
深圳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
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
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
深圳明华航运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局嘉铭(北京)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
招商局雄安投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
中国扬子江轮船股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海中外运长江国际货运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海新洋山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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
重庆长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
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
南通中豪开发置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东中外运船务代理有限公司	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
福建中外运船务代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
华南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
山东中外运船务代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉长江轮船有限公司	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
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
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
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
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
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
大连招顺房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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
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
漳州招商局码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海中外运船务代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海中外运海港国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海中外运国际货运代理有限公司	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
招商局物流深圳有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州招商局厦门湾港务有限公司	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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
长航集团武汉电机有限公司	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
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
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
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
上海浦隼房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	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
上海象商房地产开发有限公司	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
昆山保瑞房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	同一控制方之合营企业
上海北铖房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	同一控制方之合营企业
广州招商高利泽养老服务服务有限公司	同一控制方之合营企业
广州穗信置业有限公司	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
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
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
南京盛科房地产开发有限公司	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
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
上海浦隼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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
南京锦华置业有限公司	同一控制方之合营企业
北京招城房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
上海孚金置业有限公司	同一控制方之合营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
芜湖创耀置业有限公司	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
深圳市蛇口通讯有限公司	同一控制方之联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	同一控制方之联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
合肥和旭房地产有限公司	同一控制方之联营企业
南京盛文房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
无锡润泰置业有限公司	同一控制方之联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	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
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
佛山市南海区肇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
烟台孚旺置业有限公司	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
招商局海南开发投资有限公司	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
杭州北裕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
杭州北榆房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
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
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
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
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
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
上海越招置业有限公司	同一控制方之联营企业
南京鸿盛茂房地产有限公司	同一控制方之联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
天津合发房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
中外运物流(福建)有限公司	同一控制方之联营企业
成都冠麓置业有限公司	同一控制方之联营企业
河南众乐房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
成都愉派置业有限公司	同一控制方之联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	同一控制方之联营企业
南京劲盛房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	同一控制方之联营企业
天津合发房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
苏州融焯置业有限公司	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
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

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
招银金融租赁有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
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
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
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业之子公司
山东高速股份有限公司	控股股东之重要参股公司
招商基金管理有限公司	最终控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
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
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
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
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
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
江西鼎诚实业投资有限公司	其他关联方
惠州市天虹商场有限公司	其他关联方
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	其他关联方
飞亚达销售有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	其他关联方
中航中关村科技有限公司	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
广东国际大厦实业有限公司	其他关联方
深圳市君尚百货有限公司	其他关联方
天虹数科商业股份有限公司	其他关联方
深圳仲承资源有限公司（原名“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
深圳市中航城运营管理有限公司	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
中国航空技术深圳有限公司	其他关联方
岳阳市达美思贸易有限公司	其他关联方
中国航空技术厦门有限公司	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
成都飞机工业（集团）有限责任公司	其他关联方
深圳市观澜东莱大酒店投资有限公司（原名“深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司”）	其他关联方
鹏创研究院（深圳）有限公司（原名“深圳华新金属结构工程有限公司”）	其他关联方
中天泽控股集团有限公司（原名“中航国际实业控股有限公司”）	其他关联方
北京时尚天虹百货有限公司	其他关联方
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
中航国际融资租赁有限公司（原名“中航国际租赁有限公司”）	其他关联方
赣州格兰云天国际酒店有限公司	其他关联方
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
上海屹晖实业有限公司（原名“中航国际钢铁贸易（上海）有限公司”）	其他关联方
中航证券有限公司	其他关联方
中国航空工业供销有限公司	其他关联方
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
瑞玛船舶工程（上海）有限公司	其他关联方
中航期货有限公司	其他关联方

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(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
招商蛇口数字城市科技有限公司	购买商品	2,635,838.12	-
广东国际大厦实业有限公司	购买商品	2,322,485.76	2,360,100.44
长沙市天虹百货有限公司	购买商品	1,348,954.63	-
招商局先进技术开发(深圳)有限公司	购买商品	1,119,931.13	-
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
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
其他小额关联方	购买商品	1,132,814.12	2,489,041.44
<b>购买商品合计</b>		<b>8,560,023.76</b>	<b>55,140,293.26</b>

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
明华(蛇口)海员服务公司	接受劳务	4,695,431.60	5,290,020.00
深圳美伦酒店管理有限公司	接受劳务	3,264,644.63	1,753,664.96
四川遂航智达物业服务有限公司	接受劳务	2,652,124.56	3,824,561.55
招商局共享服务有限公司	接受劳务	2,494,637.74	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	接受劳务	2,055,009.66	4,258,883.51
深圳市招钦置业有限公司	接受劳务	1,677,751.41	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	接受劳务	929,856.26	1,137,918.62
招商局金融科技有限公司	接受劳务	752,830.19	1,392,452.83
深圳招商网络有限公司	接受劳务	120,070.54	2,602,298.16
深圳招商商置投资有限公司	接受劳务	-	15,191,586.67
烟台蓝天中航城市服务有限公司	接受劳务	-	3,939,619.03
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
深圳招商房地产有限公司	接受劳务	-	1,970,253.57
其他小额关联方	接受劳务	3,431,043.33	809,378.86
<b>接受劳务合计</b>		<b>22,073,399.92</b>	<b>47,720,298.12</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	87,251,862.15	67,588,886.66
辽宁港口集团有限公司	销售商品	35,661,607.40	19,545,611.12
招商证券股份有限公司	销售商品	24,424,799.40	23,726,711.62
招商局工业集团有限公司	销售商品	19,759,077.46	6,764,088.94
中国外运股份有限公司	销售商品	12,821,007.87	17,878,742.77
招商局港口控股有限公司	销售商品	10,091,309.56	15,295,317.16
招商局投资发展有限公司	销售商品	6,163,137.63	613,337.19
招商局能源运输股份有限公司	销售商品	5,160,061.85	3,090,661.89
招商局集团有限公司	销售商品	5,079,370.27	5,682,247.58
中国长江航运集团有限公司	销售商品	3,883,670.57	2,843,257.98
招商局公路网络科技控股股份有限公司	销售商品	3,746,509.63	3,306,622.53
招商局金融控股有限公司	销售商品	3,291,392.21	2,650,530.50
招商局重庆交通科研设计院有限公司	销售商品	1,831,011.00	1,972,164.24
中国外运长航集团有限公司	销售商品	978,586.88	1,193,212.76
招商局海通贸易有限公司	销售商品	567,559.73	1,078,168.03
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
其他小额关联方	销售商品	4,402,538.97	500,092.49
<b>销售商品合计</b>		<b>225,113,502.58</b>	<b>176,611,289.60</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
招商银行股份有限公司	物业管理业务	545,053,278.69	576,185,404.50
深圳市招华国际会展运营有限公司	物业管理业务	108,906,045.09	107,607,242.10
成都天府招商轨道城市发展有限公司	物业管理业务	101,156,302.65	84,137,327.55
招商证券股份有限公司	物业管理业务	70,032,700.16	55,009,351.60
深圳招商房地产有限公司	物业管理业务	63,540,930.55	72,375,798.56
合肥新浩房地产开发有限公司	物业管理业务	57,418,826.08	15,829,707.85
杭州北泓房地产开发有限公司	物业管理业务	56,163,181.40	14,632,118.82
长沙招商房地产有限公司	物业管理业务	54,596,616.22	21,842,810.02
山东省机场管理集团物业服务服务有限公司	物业管理业务	48,305,298.24	49,806,191.64
西安茂安房地产有限公司	物业管理业务	47,049,088.97	1,605,317.79
北京中泉京投房地产开发有限公司	物业管理业务	46,919,630.73	19,401,664.22
西安雍景嘉境房地产有限公司	物业管理业务	46,559,329.19	20,252,841.05
宁波鑫家甬城置业有限公司	物业管理业务	45,637,476.81	15,448,858.18
上海招松置业有限公司	物业管理业务	44,844,007.38	6,643,561.38
南京玄盛房地产开发有限公司	物业管理业务	42,644,071.29	30,588,472.31
广州招盛房地产有限责任公司	物业管理业务	41,863,578.33	7,863,913.42
成都国生积余不动产管理有限公司	物业管理业务	36,730,413.72	35,464,718.26
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	物业管理业务	36,594,649.79	6,883,045.13
宁波招开置业有限公司	物业管理业务	36,230,430.15	16,102,152.52
合肥招商章盛房地产开发有限公司	物业管理业务	36,153,876.97	14,932,722.71
招商局集团(香港)有限公司	物业管理业务	36,090,043.42	32,953,432.49
合肥卓盛房地产开发有限公司	物业管理业务	34,057,573.96	21,517,399.89
招鑫(厦门)房地产有限公司	物业管理业务	33,934,578.19	25,870,397.51
广西广投智慧服务集团有限公司	物业管理业务	33,480,207.60	50,204,354.93
中航技易发投资有限公司	物业管理业务	33,206,713.63	23,815,361.49
上海招潘置业有限公司	物业管理业务	31,639,412.55	1,358,619.31
成都招商博时房地产开发有限公司	物业管理业务	31,277,464.52	922,388.50
育商(广州)城市运营服务有限公司	物业管理业务	29,464,053.61	41,800,455.42
上海招宜置业有限公司	物业管理业务	29,425,744.97	11,833,498.34
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理业务	28,023,111.86	18,487,826.72
北京招顺房地产开发有限公司	物业管理业务	27,992,830.67	11,678,475.63
重庆招商启盛房地产开发有限公司	物业管理业务	27,751,333.05	25,842,371.91
沈阳招义房地产开发有限公司	物业管理业务	27,577,412.19	10,625,602.40
北京招通房地产开发有限公司	物业管理业务	27,221,072.01	9,251,593.79
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	物业管理业务	26,989,294.92	26,108,361.31
西安招玺玖樾房地产有限公司	物业管理业务	26,405,489.54	11,876,932.51
广州市天河区顺信房地产有限公司	物业管理业务	25,931,986.72	10,452,016.82
长春招华房地产开发有限公司	物业管理业务	25,880,263.67	8,941,809.74

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
上海招旅置业有限公司	物业管理业务	25,638,477.36	7,499,579.75
重庆招商致远房地产开发有限公司	物业管理业务	25,314,499.85	15,182,761.13
三亚招商臻园开发有限公司	物业管理业务	24,179,407.09	5,553,243.65
上海招丰置业有限公司	物业管理业务	23,666,054.55	6,692,186.53
深圳市招兴置业有限公司	物业管理业务	23,528,993.20	5,538,091.36
南京招瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	23,405,216.88	13,869,585.11
长沙招添房地产有限公司	物业管理业务	23,313,057.07	5,043,850.47
招商蛇口网谷(天津)有限公司	物业管理业务	23,070,628.59	5,546,891.80
招商局光明科技园有限公司	物业管理业务	22,599,207.46	20,381,691.83
合肥壹栈房屋租赁有限公司	物业管理业务	22,547,601.88	136,508.49
西安尚林华苑房地产有限公司	物业管理业务	21,544,143.91	10,003,632.62
辽港控股(营口)有限公司	物业管理业务	21,045,088.47	19,906,438.58
郑州泰实房地产开发有限公司	物业管理业务	20,962,660.39	1,760,003.95
成都禾招物业管理有限公司	物业管理业务	20,829,551.79	18,193,653.83
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	物业管理业务	20,294,104.21	1,585,966.30
上海新长桥企业发展有限公司	物业管理业务	19,896,809.69	1,146,788.99
深圳市听海置业有限公司	物业管理业务	19,868,168.20	7,886,782.66
深圳市招雍置业有限公司	物业管理业务	19,862,456.34	11,323,087.21
深圳招商安业投资发展有限公司	物业管理业务	19,730,375.61	15,684,080.47
长沙招溪房地产有限公司	物业管理业务	19,713,593.54	5,093,619.86
深圳市中航城商业发展有限公司	物业管理业务	19,236,149.43	16,522,078.12
徐州淮海金融招商发展有限公司	物业管理业务	18,910,777.95	14,004,055.86
长航集团武汉置业有限公司	物业管理业务	18,785,305.03	1,439,504.19
佛山招商宝华房地产有限公司	物业管理业务	18,771,365.96	8,356,535.92
深圳招商商置投资有限公司	物业管理业务	18,449,406.94	18,046,920.15
成都招商远康房地产开发有限公司	物业管理业务	18,416,907.01	6,378,550.34
上海招广置业有限公司	物业管理业务	18,343,944.52	4,942,610.22
深圳招商文化产业有限公司	物业管理业务	18,226,669.85	112,373.38
招商(三亚)深海装备产业园有限公司	物业管理业务	17,936,921.49	1,790,163.86
北京招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	17,749,222.26	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司	物业管理业务	17,284,311.63	15,525,483.11
杭州北桦房地产开发有限公司	物业管理业务	16,906,133.36	14,867,559.81
天津招正房地产开发有限公司	物业管理业务	16,701,444.76	13,358,121.49
深圳市招航置业有限公司	物业管理业务	16,645,988.50	4,436,674.28
上海招瑞置业有限公司	物业管理业务	16,545,188.40	-
漳州招商房地产有限公司	物业管理业务	16,274,297.83	13,433,247.79
北京招鑫房地产开发有限公司	物业管理业务	16,222,437.27	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
广州招赢房地产有限责任公司	物业管理业务	16,114,395.86	4,819,360.82
济南先投积余城市服务有限公司	物业管理业务	15,471,255.78	550,095.99
武汉招城置业有限公司	物业管理业务	15,265,118.67	8,103,060.77
西安招玺云樾房地产有限公司	物业管理业务	15,199,861.83	13,793,627.80
苏州招序房地产开发有限公司	物业管理业务	15,130,245.06	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	物业管理业务	15,081,353.01	22,129,816.92
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	物业管理业务	15,076,652.11	16,991,583.57
北京招晨房地产开发有限公司	物业管理业务	14,998,222.81	1,640,056.26
南京盛香园房地产开发有限公司	物业管理业务	14,938,721.32	13,298,273.14
山东高速股份有限公司	物业管理业务	14,707,182.81	24,376,890.19
深圳市乐享置业有限公司	物业管理业务	14,669,650.09	13,647,830.63
青岛世园方茂置业有限公司	物业管理业务	14,586,584.45	6,487,010.40
合肥铭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	14,477,469.25	12,908,005.65
中山雍景房地产有限公司	物业管理业务	14,309,706.58	7,263,695.91
长沙招新房地产有限公司	物业管理业务	14,273,101.67	13,643,947.22
招商仁和太原置业有限公司	物业管理业务	14,255,240.62	14,982,522.83
大连招义房地产有限公司	物业管理业务	13,937,138.64	13,939,784.91
上海招普置业有限公司	物业管理业务	13,851,518.51	9,674,976.62
湛江招商港城投资有限公司	物业管理业务	13,843,937.18	19,712,367.58
重庆招商置地开发有限公司	物业管理业务	13,672,172.33	17,246,842.95
南通招润置业有限公司	物业管理业务	13,666,541.44	7,451,461.89
北京智地顺欣房地产开发有限公司	物业管理业务	13,343,215.96	6,521,573.51
杭州玖航房地产开发有限公司	物业管理业务	13,190,715.54	2,959,254.03
天虹数科商业股份有限公司	物业管理业务	13,068,023.94	13,341,642.01
扬州威盛置业有限公司	物业管理业务	12,939,138.79	4,436,718.48
四川遂航智达物业服务服务有限公司	物业管理业务	12,873,143.98	17,886,717.96
招商局地产(杭州)有限公司	物业管理业务	12,779,393.83	-
苏州招华房地产开发有限公司	物业管理业务	12,372,410.62	11,914,354.95
南宁招商汇盈房地产有限公司	物业管理业务	12,296,290.86	7,124,150.71
合肥招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	12,293,025.90	18,003,884.21
招银网络科技(杭州)有限公司	物业管理业务	12,219,521.88	13,023,156.24
南通招通置业有限公司	物业管理业务	11,987,788.46	17,078,702.73
武汉招瑞置业有限公司	物业管理业务	11,788,467.84	8,358,471.87
招商局投资发展有限公司	物业管理业务	11,493,425.65	12,906,158.91
东莞招商启航房地产开发有限公司	物业管理业务	11,491,580.62	3,107,960.89
武汉招平海盈置业有限公司	物业管理业务	11,424,386.84	9,714,063.97
广东国际大厦实业有限公司	物业管理业务	11,377,821.08	12,689,896.27
河南惠新房地产开发有限公司	物业管理业务	11,357,400.38	3,616,619.56

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
哈尔滨银开房地产开发有限公司	物业管理业务	11,247,215.66	11,927,034.39
天马微电子股份有限公司	物业管理业务	11,098,792.80	11,129,791.49
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	物业管理业务	10,987,967.16	20,121,998.96
深圳市太子湾商隆置业有限公司	物业管理业务	10,977,739.68	495,054.94
成都招商天府置业投资有限公司	物业管理业务	10,942,614.27	8,659,929.68
成都招商简新房地产开发有限公司	物业管理业务	10,809,751.41	11,971,843.84
长沙招阳房地产有限公司	物业管理业务	10,597,479.29	4,642,376.51
中外运上海(集团)有限公司	物业管理业务	10,515,622.91	3,193,465.33
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	物业管理业务	10,475,784.21	10,094,319.64
长沙招裕房地产有限公司	物业管理业务	10,363,123.65	4,325,977.65
深圳市商通置业有限公司	物业管理业务	10,324,086.57	3,688,441.47
上海弘安里企业发展有限公司	物业管理业务	10,289,363.68	7,475,210.04
飞亚达精密科技股份有限公司	物业管理业务	10,277,846.07	10,820,706.10
北京招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	9,985,334.66	3,670,274.09
日照市招商高新城市运营服务有限公司	物业管理业务	9,930,099.95	9,892,937.42
深圳市招商创业有限公司	物业管理业务	9,779,809.71	9,457,014.32
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理业务	9,606,169.97	6,715,260.04
苏州招文房地产开发有限公司	物业管理业务	9,590,071.75	3,406,699.30
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	物业管理业务	9,515,223.03	9,706,469.51
南通招城置业有限公司	物业管理业务	9,332,693.38	3,957,393.94
武汉天马微电子有限公司	物业管理业务	9,265,031.76	9,831,073.04
合肥君盛房地产开发有限公司	物业管理业务	9,006,960.46	9,037,726.21
中外运化工国际物流有限公司	物业管理业务	8,987,521.46	9,308,491.10
深圳市中航城运营管理有限公司	物业管理业务	8,899,301.16	-
上海招政置业有限公司	物业管理业务	8,768,641.38	8,222,470.44
上海招臻置业有限公司	物业管理业务	8,759,270.76	-
天津国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	8,744,999.98	5,830,000.00
深圳市招扬置业有限公司	物业管理业务	8,692,479.61	-
成都招晟房地产开发有限公司	物业管理业务	8,334,835.92	4,122,187.57
郑州泰建房地产开发有限公司	物业管理业务	8,304,323.55	-
深圳市南油(集团)有限公司	物业管理业务	8,287,172.90	8,417,124.26
杭州玖晟房地产开发有限公司	物业管理业务	8,275,564.41	4,317,945.20
济南盛华置业有限公司	物业管理业务	8,249,114.00	8,590,945.17
东莞武地泓海置业有限公司	物业管理业务	8,111,588.55	-
上海招陆置业有限公司	物业管理业务	8,083,082.49	-
浙江润和房产集团有限公司	物业管理业务	8,060,533.68	889,329.47

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
厦门天马微电子有限公司	物业管理业务	7,948,079.60	8,898,858.85
武汉招商地产汉江置业有限公司	物业管理业务	7,916,345.17	19,246,488.31
常熟市琴安房地产开发有限公司	物业管理业务	7,902,193.16	7,440,889.38
中外运物流西北有限公司	物业管理业务	7,677,523.50	9,285,117.73
南京盛科房地产开发有限公司	物业管理业务	7,520,916.20	2,524,414.98
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	物业管理业务	7,417,389.58	6,070,633.38
南京江洲盛瑞置业有限公司	物业管理业务	7,379,743.34	12,602,978.84
西安招兴永盛房地产有限公司	物业管理业务	7,250,972.37	12,991,903.88
沈阳招泰房地产开发有限公司	物业管理业务	7,106,214.82	6,237,815.60
上海招阳置业有限公司	物业管理业务	7,009,798.19	737,657.20
招商华建商业管理(北京)有限公司	物业管理业务	7,007,086.18	6,722,920.87
郑州天地康颂置业有限公司	物业管理业务	6,991,256.61	4,571,125.20
杭州潮悦房地产开发有限公司	物业管理业务	6,866,837.13	7,384,834.38
营口新港矿石码头有限公司	物业管理业务	6,858,929.73	6,287,273.63
启东招园建设发展有限公司	物业管理业务	6,804,002.93	2,498,088.11
昆明同润房地产开发有限公司	物业管理业务	6,794,528.62	4,984,517.44
成都招蓉房地产开发有限公司	物业管理业务	6,790,780.19	5,357,229.98
深圳市招沿实业有限公司	物业管理业务	6,757,701.36	5,476,265.32
珠海依云房地产有限公司	物业管理业务	6,588,436.38	11,042,934.55
上海天马微电子有限公司	物业管理业务	6,585,363.92	-
天津招商泰达房地产开发有限公司	物业管理业务	6,583,726.12	14,569,392.17
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	物业管理业务	6,450,189.34	-
山东铁航物业管理有限公司	物业管理业务	6,354,736.64	3,676,605.61
福建招商产业发展运营有限公司	物业管理业务	6,343,954.20	2,716,476.36
招商基金管理有限公司	物业管理业务	6,330,025.11	5,261,461.97
济南文旅集团积余城市服务有限公司	物业管理业务	6,252,933.89	1,004,639.09
上海招政嘉城市建设有限公司	物业管理业务	6,148,437.90	2,826,737.26
上海招南实业发展有限公司	物业管理业务	6,131,473.17	5,006,340.54
广州市番禺创新科技园有限公司	物业管理业务	6,101,549.53	6,423,375.28
徐州淮盛新城建设发展有限公司	物业管理业务	6,074,866.22	3,515,007.31
河北雄安招元产业发展有限公司	物业管理业务	6,065,024.74	12,238,663.76
西安招黎云舒房地产有限公司	物业管理业务	5,965,293.45	15,717,493.16
苏州招宏房地产开发有限公司	物业管理业务	5,952,892.65	8,769,297.56
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理业务	5,834,575.90	6,435,928.65
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	物业管理业务	5,684,581.70	4,480,332.59
云南盛商房地产开发有限公司	物业管理业务	5,668,976.85	8,051,481.90
漳州翼商房地产开发有限公司	物业管理业务	5,638,245.35	5,956,940.51

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
宜昌开元房地产开发有限公司	物业管理业务	5,609,853.67	-
深圳招商润德房地产有限公司	物业管理业务	5,590,070.09	-
中航中关村科技有限公司	物业管理业务	5,582,534.58	11,690,108.88
招商局物流集团西安有限公司	物业管理业务	5,515,803.02	-
成都冠麓置业有限公司	物业管理业务	5,443,750.17	3,216,169.96
中国外运海南有限公司	物业管理业务	5,366,052.38	7,737,677.44
上海招洪政城市建设有限公司	物业管理业务	5,341,498.61	3,878,154.98
南京耀盛房地产开发有限公司	物业管理业务	5,308,494.13	6,884,228.20
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	5,259,751.22	28,788,023.02
杭州瑞盛智慧科技有限公司	物业管理业务	5,180,712.65	6,278,069.70
南昌市天虹商场有限公司	物业管理业务	5,178,249.86	5,137,574.22
重庆沪渝高速公路有限公司	物业管理业务	4,984,648.93	5,058,864.90
招商三亚深海科技城开发有限公司	物业管理业务	4,898,981.08	6,600,814.88
漳州依山海房地产有限公司	物业管理业务	4,861,699.30	6,693,258.27
武汉招盈置业有限公司	物业管理业务	4,839,288.59	1,088,040.70
上海中航光电子有限公司	物业管理业务	4,758,595.29	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	物业管理业务	4,750,569.14	8,616,706.30
合肥启盛房地产开发有限公司	物业管理业务	4,724,111.86	3,422,422.61
招商置地(江苏)有限公司	物业管理业务	4,646,894.70	16,409,790.58
招银金融租赁有限公司	物业管理业务	4,594,208.03	4,679,910.26
上海浦隽房地产开发有限公司	物业管理业务	4,454,712.87	4,415,345.04
深圳市保捷房地产开发有限公司	物业管理业务	4,445,026.22	2,290,230.69
招商港务(深圳)有限公司	物业管理业务	4,398,315.71	4,427,818.76
襄阳招投房地产有限公司	物业管理业务	4,396,800.72	6,170,245.60
深圳市招商公寓发展有限公司	物业管理业务	4,378,101.42	5,475,607.54
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	物业管理业务	4,332,887.27	2,535,502.68
杭州招盈房地产开发有限公司	物业管理业务	4,308,872.57	4,378,516.26
佛山招商翰林房地产有限公司	物业管理业务	4,259,384.82	784,596.51
杭州北桐房地产开发有限公司	物业管理业务	4,253,265.79	1,626,748.57
常熟市琴宏房地产开发有限公司	物业管理业务	4,249,249.29	1,553,782.68
广东外运有限公司	物业管理业务	4,247,508.32	1,920,379.84
湖北招阳置业有限公司	物业管理业务	4,243,082.53	3,588,290.31
上海壹栈松新房屋租赁有限公司	物业管理业务	4,186,525.72	1,139,397.56
温州臻玺置业有限公司	物业管理业务	4,178,747.23	534,491.55
招商局检测车辆技术研究院有限公司	物业管理业务	4,152,982.77	2,998,462.83
苏州前山商业管理有限公司	物业管理业务	4,127,399.02	4,095,692.90
深圳市乐活置业有限公司	物业管理业务	4,125,578.44	2,484,538.48
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	物业管理业务	4,039,746.23	134,728.02
重庆怡置招商房地产开发有限公司	物业管理业务	4,005,164.60	7,863,374.67
中外运物流华南有限公司	物业管理业务	3,997,876.73	3,868,506.28

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
南宁招商汇泽房地产有限公司	物业管理业务	3,945,035.03	4,216,869.81
上海建杉置业有限公司	物业管理业务	3,943,970.95	-
烟台孚旺置业有限公司	物业管理业务	3,869,813.95	1,863,883.26
南昌德瀚商业管理有限公司	物业管理业务	3,866,243.02	3,525,994.37
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	物业管理业务	3,846,722.58	8,049,832.70
苏州招荣房地产开发有限公司	物业管理业务	3,811,062.87	6,635,610.91
招商期货有限公司	物业管理业务	3,807,215.59	3,214,245.95
招商局地产(南京)有限公司	物业管理业务	3,797,544.07	2,250,121.12
中外运物流南京有限公司	物业管理业务	3,764,413.86	4,030,007.67
成都招商北湖置地有限公司	物业管理业务	3,743,415.90	5,545,071.20
成都招商房地产有限公司	物业管理业务	3,658,649.11	3,867,879.52
沈阳招商房地产开发有限公司	物业管理业务	3,645,669.42	2,230,341.62
苏州招商融新投资发展有限公司	物业管理业务	3,637,425.85	4,419,131.94
上海虹诺置业有限公司	物业管理业务	3,603,963.03	2,540,141.58
南京创马投资发展有限公司	物业管理业务	3,579,251.75	4,340,222.80
长沙溪尚房地产开发有限公司	物业管理业务	3,577,066.50	2,217,702.98
深圳市商运置业有限公司	物业管理业务	3,495,991.34	2,955,137.20
杭州北榕房地产开发有限公司	物业管理业务	3,475,194.19	2,187,635.24
厦门联招和悦投资有限公司	物业管理业务	3,463,254.12	3,032,058.06
武汉船舶配套工业园有限公司	物业管理业务	3,462,509.09	3,830,405.48
盘锦港集团有限公司	物业管理业务	3,436,744.95	-
深圳市招明物业租赁有限公司	物业管理业务	3,423,556.98	-
浙江温州甬台温高速公路有限公司	物业管理业务	3,391,070.25	-
南通招创置业有限公司	物业管理业务	3,335,155.30	-
南通中外运化工物流有限公司	物业管理业务	3,244,183.73	-
苏州润悦招禧置业有限公司	物业管理业务	3,230,846.38	1,502,102.31
西安盛玺装饰工程有限公司	物业管理业务	3,213,158.10	2,776,278.01
上海招屿置业有限公司	物业管理业务	3,185,607.15	106,223.14
长沙市天虹百货有限公司	物业管理业务	3,165,029.25	2,841,203.95
深圳市创勇企业管理有限公司	物业管理业务	3,155,840.69	2,634,870.44
招商局重工(江苏)有限公司	物业管理业务	3,128,069.22	-
杭州崇盛房地产建设管理有限公司	物业管理业务	3,121,433.68	1,082,359.90
招商局重庆交通科研设计院有限公司	物业管理业务	3,058,714.97	4,121,674.09
广州保穗置业有限公司	物业管理业务	3,042,872.04	2,198,020.71
上海象招房地产开发有限公司	物业管理业务	3,040,470.75	-
招商局地产(烟台)有限公司	物业管理业务	3,038,261.35	7,961,576.22
广州招商房地产有限公司	物业管理业务	3,032,115.39	4,507,640.31

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
成都愉派置业有限公司	物业管理业务	2,985,257.72	3,739,375.37
成都飞机工业(集团)有限责任公司	物业管理业务	2,966,037.76	2,939,151.00
昆山保瑞房地产开发有限公司	物业管理业务	2,946,653.11	-
南宁招商众鑫房地产有限公司	物业管理业务	2,938,328.54	6,364,245.91
深圳市太子湾商泰置业有限公司	物业管理业务	2,934,768.65	6,260,326.23
深圳市太子湾商储置业有限公司	物业管理业务	2,925,215.92	2,801,997.29
西安招广房地产有限公司	物业管理业务	2,850,590.97	760,104.15
宁波鄞家置业有限公司	物业管理业务	2,832,932.63	2,904,275.80
合肥璟盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,820,181.82	10,019,130.70
厦门市臻园房地产有限公司	物业管理业务	2,774,128.24	5,776,491.81
上海江瀚房地产开发经营有限公司	物业管理业务	2,771,878.24	5,593,550.17
广州市悦商房地产开发有限公司	物业管理业务	2,756,217.49	2,939,804.59
上海翰沅置业有限公司	物业管理业务	2,756,120.79	9,577,143.14
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	物业管理业务	2,736,504.10	3,511,377.62
厦门市天虹商场有限公司	物业管理业务	2,660,879.26	2,306,156.44
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	物业管理业务	2,596,520.20	8,514,709.08
中国外运股份有限公司	物业管理业务	2,577,342.33	2,667,638.46
招商证券资产管理有限公司	物业管理业务	2,574,644.63	2,389,752.75
合肥盈盛房地产开发有限公司	物业管理业务	2,565,635.11	5,159,525.99
招商局能源运输股份有限公司	物业管理业务	2,541,275.76	1,654,489.07
成都天马微电子有限公司	物业管理业务	2,540,799.95	2,735,849.03
长沙招悦房地产有限公司	物业管理业务	2,489,863.34	-
漳州华商酒店有限公司	物业管理业务	2,444,548.62	987,714.62
盐城师山招海置业有限公司	物业管理业务	2,404,762.59	3,606,247.87
杭州商裕房地产开发有限公司	物业管理业务	2,387,683.94	2,629,311.23
温州保悦置业有限公司	物业管理业务	2,374,002.20	2,150,646.69
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	物业管理业务	2,369,078.00	3,105,984.39
昆明招金房地产有限公司	物业管理业务	2,358,621.50	10,276,923.72
重庆渝黔高速公路有限公司	物业管理业务	2,351,698.08	1,592,760.40
大连招源房地产有限公司	物业管理业务	2,347,151.45	2,768,348.81
汇港实业(深圳)有限公司	物业管理业务	2,344,819.74	176,050.49
上海虹裕置业有限公司	物业管理业务	2,343,304.24	5,031,769.62
杭州南茂房地产开发有限公司	物业管理业务	2,336,507.96	5,029,628.51
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	物业管理业务	2,324,949.66	6,775,815.71
杭州招商观颐养老服务服务有限公司	物业管理业务	2,319,416.70	1,955,440.33
中外运物流(天津)有限公司	物业管理业务	2,315,008.06	2,481,385.49

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
廊坊京台高速公路有限公司	物业管理业务	2,314,081.43	1,062,814.14
常州牡丹招商置业有限公司	物业管理业务	2,300,442.99	-
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	2,299,858.01	2,372,008.56
无锡鑫昇置业有限公司	物业管理业务	2,284,046.05	-
盐城海洲置业有限公司	物业管理业务	2,279,490.01	-
杭州南兴房地产开发有限公司	物业管理业务	2,270,635.40	640,277.50
深圳市保卓房地产开发有限公司	物业管理业务	2,251,054.05	2,255,124.51
湛江港(集团)股份有限公司	物业管理业务	2,216,569.00	-
东莞弘璟实业投资有限公司	物业管理业务	2,209,855.32	521,182.18
北京招城房地产开发有限公司	物业管理业务	2,203,387.92	5,590,749.61
上海招象惠新房地产开发有限公司	物业管理业务	2,196,516.39	933,950.61
上海招商宝欣置业有限公司	物业管理业务	2,155,033.44	3,621,665.96
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	物业管理业务	2,150,295.36	1,040,129.33
中外运(北京)有限公司	物业管理业务	2,138,631.56	3,049,459.44
深圳市万维大厦管理有限公司	物业管理业务	2,127,800.51	1,569,640.43
三亚招商深海产业发展有限公司	物业管理业务	2,106,171.67	1,763,257.66
招商新城管理服务(无锡)有限公司	物业管理业务	2,103,773.57	1,587,933.30
佛山鼎图房地产有限公司	物业管理业务	2,068,250.85	-
如东威新房地产开发有限责任公司	物业管理业务	2,059,592.61	2,274,614.52
招商蛇口三亚发展有限公司	物业管理业务	2,052,317.01	3,416,200.29
招商局创新科技(集团)有限公司	物业管理业务	2,051,598.21	1,088,316.52
成都招商龙城房地产开发有限公司	物业管理业务	2,030,984.90	868,865.10
辽宁港口股份有限公司	物业管理业务	2,017,676.08	2,217,085.65
葛洲坝南京置业有限公司	物业管理业务	2,007,094.90	-
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理业务	1,965,351.40	2,004,962.26
深圳市创业壹号管理有限公司	物业管理业务	1,955,914.43	1,722,180.33
重庆招商依港房地产开发有限公司	物业管理业务	1,955,416.12	8,682,101.55
中合才华(大连)置业有限公司	物业管理业务	1,949,036.52	4,276,649.61
上海招科置业有限公司	物业管理业务	1,939,024.75	7,528,190.33
烟台招商局置业有限公司	物业管理业务	1,935,101.21	2,666,958.62
柳州招商汇信房地产有限公司	物业管理业务	1,923,259.38	4,487,269.59
中国外运(深圳)有限公司	物业管理业务	1,906,877.82	757,045.48
天骄(广州)房地产开发有限公司	物业管理业务	1,893,893.74	172,155.70
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	物业管理业务	1,889,288.81	1,946,837.64

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
招商蛇口数字城市科技有限公司	物业管理业务	1,886,593.44	2,014,385.33
汕头招商局港口集团有限公司	物业管理业务	1,876,359.88	-
南京玄盛商业管理有限公司	物业管理业务	1,866,577.43	-
苏州湖玺房地产开发有限公司	物业管理业务	1,852,757.90	1,299,445.57
南京招锦弘新房地产开发有限公司	物业管理业务	1,834,772.46	3,109,220.10
福州中晋投资有限公司	物业管理业务	1,833,237.51	4,346,908.97
宁波招鄞置业有限公司	物业管理业务	1,820,588.26	2,000,118.69
合肥德瀚产业园发展有限公司	物业管理业务	1,813,147.26	1,432,766.76
招商局地产(北京)有限公司	物业管理业务	1,812,930.17	1,722,126.62
西安招玺锦樾房地产开发有限公司	物业管理业务	1,797,742.98	-
南通招海置业有限公司	物业管理业务	1,783,081.76	1,467,835.16
中航技进出口有限责任公司	物业管理业务	1,782,984.61	4,791,637.49
招商局集团大厦有限公司	物业管理业务	1,707,163.60	1,042,902.65
中外运物流供应链管理(苏州)有限公司	物业管理业务	1,707,075.39	339,849.06
山东外运有限公司	物业管理业务	1,695,888.24	1,677,167.86
招商局融资租赁(天津)有限公司	物业管理业务	1,692,921.05	1,830,897.20
东莞招商启越房地产开发有限公司	物业管理业务	1,681,751.72	2,672,344.69
长沙招麓房地产有限公司	物业管理业务	1,680,280.29	2,855,353.26
招商蛇口十堰置业有限公司	物业管理业务	1,676,900.11	2,561,829.76
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	物业管理业务	1,665,024.21	1,149,179.58
嘉兴中外运物流有限公司	物业管理业务	1,660,783.34	-
深圳市桃花源置业有限公司	物业管理业务	1,653,155.01	2,582,374.26
中国外运华北有限公司	物业管理业务	1,635,590.61	-
西安招平房地产有限公司	物业管理业务	1,625,712.43	3,377,283.74
辽宁集铁国际物流有限公司	物业管理业务	1,602,386.18	1,460,613.25
武汉招平雍荣置业有限公司	物业管理业务	1,601,568.20	7,612,632.77
天津华正高速公路开发有限公司	物业管理业务	1,554,630.81	532,549.52
大连集装箱码头有限公司	物业管理业务	1,536,858.00	1,546,449.70
汕头拓茂房地产开发有限公司	物业管理业务	1,525,620.19	-
无锡市三合房地产发展有限公司	物业管理业务	1,506,818.20	2,527,906.88
昆山中外运供应链有限公司	物业管理业务	1,497,540.84	602,632.07
佛山招商房地产有限公司	物业管理业务	1,494,712.46	2,432,896.90
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理业务	1,490,464.80	1,470,964.80
南京利盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,488,639.75	1,375,848.51
南京鸿盛茂房地产有限公司	物业管理业务	1,484,368.17	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
招商局港口控股有限公司	物业管理业务	1,452,513.31	1,399,920.79
青岛招商铭华置业有限公司	物业管理业务	1,451,059.71	2,790,514.23
深圳市德瀚投资发展有限公司	物业管理业务	1,447,594.18	124,333.67
重庆招商依云房地产有限公司	物业管理业务	1,447,181.02	1,140,333.77
中外运物流(云南)有限公司	物业管理业务	1,436,257.75	1,395,437.56
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	物业管理业务	1,415,399.41	3,339,175.48
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	物业管理业务	1,410,481.78	1,285,188.38
深圳市招盛阁置业管理有限公司	物业管理业务	1,404,293.64	2,919,011.27
无锡润泰置业有限公司	物业管理业务	1,403,592.48	-
招商局国际码头(青岛)有限公司	物业管理业务	1,402,655.35	1,349,520.67
惠州招启置业有限公司	物业管理业务	1,402,139.98	1,912,030.47
招商局保税物流有限公司	物业管理业务	1,384,603.01	-
常熟招商琴湖投资发展有限公司	物业管理业务	1,372,632.18	4,368,361.35
上海江海建设开发有限公司	物业管理业务	1,369,576.44	1,578,556.62
重庆消防安全技术研究服务有限责任公司	物业管理业务	1,344,142.83	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	物业管理业务	1,331,748.31	2,794,499.22
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理业务	1,330,754.71	1,370,322.34
杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	物业管理业务	1,304,098.01	-
中外运物流华中有限公司	物业管理业务	1,287,158.00	1,427,393.78
成都招商双兴房地产开发有限公司	物业管理业务	1,283,552.28	4,215,531.31
重庆招商依城房地产开发有限公司	物业管理业务	1,278,276.52	516,634.96
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	物业管理业务	1,261,650.61	263,421.56
武汉栖霞置业有限公司	物业管理业务	1,256,179.94	7,040,929.94
招商局漳州开发区有限公司	物业管理业务	1,251,282.43	5,270,131.54
杭州北泽房地产开发有限公司	物业管理业务	1,234,119.31	6,006,570.38
苏州融焯置业有限公司	物业管理业务	1,229,668.95	-
中山禹鸿房地产开发有限公司	物业管理业务	1,226,628.77	4,521,870.33
扬州荃晟置业有限公司	物业管理业务	1,221,777.28	3,962,411.60
天津招江投资有限公司	物业管理业务	1,220,542.45	1,661,284.21
苏州市招融致新房地产有限公司	物业管理业务	1,207,882.74	7,262,265.78
中外运物流镇江有限公司	物业管理业务	1,205,255.75	1,311,656.79
西安招荣房地产有限公司	物业管理业务	1,185,848.84	3,406,683.49
杭州千岛湖润和度假村有限公司	物业管理业务	1,182,806.11	403,288.27
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	物业管理业务	1,181,206.11	1,606,651.77
广州新合房地产有限责任公司	物业管理业务	1,177,906.31	4,602,088.70

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
中外运合肥物流有限公司	物业管理业务	1,177,448.00	1,201,930.25
合肥朗盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,176,567.23	1,785,911.78
南京盛玺投资有限公司	物业管理业务	1,161,958.95	-
无锡招银房地产开发有限公司	物业管理业务	1,145,224.50	1,476,027.55
福建外运河西储运有限公司	物业管理业务	1,137,203.86	462,784.30
长春招胜房地产开发有限公司	物业管理业务	1,126,919.13	534,599.81
佛山招商中环房地产有限公司	物业管理业务	1,122,409.54	4,479,078.38
无锡瑞商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,107,684.20	73,929.91
连云港中外运物流有限公司	物业管理业务	1,093,443.93	883,978.21
合肥瑞盛房地产开发有限公司	物业管理业务	1,080,975.29	1,642,346.40
深圳招商美伦酒店管理有限公司	物业管理业务	1,077,434.67	1,370,380.44
长沙仁惠房地产有限公司	物业管理业务	1,073,002.62	5,353,789.46
云链数智科技(深圳)有限公司	物业管理业务	1,071,863.90	196,863.12
武汉航海职业技术学院	物业管理业务	1,052,552.00	-
合肥卓灿房地产开发有限公司	物业管理业务	1,049,708.16	224,150.94
深圳市蛇口海滨置业有限公司	物业管理业务	1,048,605.94	1,444,500.83
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	物业管理业务	1,044,109.02	6,799.44
招商致远资本投资有限公司	物业管理业务	1,043,656.79	1,036,574.94
南昌青茂置业有限公司	物业管理业务	1,042,568.41	-
招商局地产(武汉)有限公司	物业管理业务	1,036,463.47	953,291.65
大连招商广源房地产有限公司	物业管理业务	1,033,610.50	1,151,584.17
青岛招商海德置业发展有限公司	物业管理业务	1,033,091.74	850,471.32
招商局检测车辆技术(合肥)有限公司	物业管理业务	1,030,929.98	-
深圳招商建设管理有限公司	物业管理业务	1,022,329.50	404,322.44
上海象商房地产开发有限公司	物业管理业务	1,010,377.36	-
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理业务	998,964.50	1,121,300.48
上海招玖置业有限公司	物业管理业务	991,828.78	18,034,826.56
佛山招商光华房地产有限公司	物业管理业务	989,399.84	5,707,956.05
沈阳招盛房地产开发有限公司	物业管理业务	984,118.35	1,573,194.83
深圳市润商房地产有限公司	物业管理业务	962,595.26	1,594,899.21
招商局(蕲春)投资发展有限公司	物业管理业务	961,838.71	2,340,401.43
上海招卓置业有限公司	物业管理业务	956,781.20	3,624,022.98
辽宁港口集团有限公司	物业管理业务	866,294.31	1,092,508.50
深圳市商安置业有限公司	物业管理业务	793,254.25	2,312,870.48
海口招商雍江湾置业有限公司	物业管理业务	777,503.14	3,055,531.32
福州中欣投资有限公司	物业管理业务	740,400.34	4,721,004.65

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
郑州康尚置业有限公司	物业管理业务	695,435.40	1,860,999.82
徐州招盛置业有限公司	物业管理业务	683,783.50	1,293,447.60
杭州北榆房地产开发有限公司	物业管理业务	658,898.18	2,521,699.63
南京招商未来科技城物业管理有限公司	物业管理业务	643,988.46	4,127,432.08
北京招合房地产开发有限公司	物业管理业务	617,392.70	5,239,160.81
长沙懿德房地产有限公司	物业管理业务	598,662.08	2,075,460.18
北京经开亦盛房地产开发有限公司	物业管理业务	591,951.16	2,874,813.84
重庆招商意库商业管理有限公司	物业管理业务	565,893.48	1,091,904.20
深圳市赤湾房地产开发有限公司	物业管理业务	553,208.06	1,622,259.82
南京铁盛商业管理有限公司	物业管理业务	550,458.72	4,801,852.07
福州市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	516,519.16	1,254,481.02
晋宁金辰房地产开发有限公司	物业管理业务	507,074.66	2,150,817.68
杭州崇逸置业有限公司	物业管理业务	481,104.37	1,066,135.35
昆山市悦城置业有限公司	物业管理业务	478,301.89	2,457,236.43
郑州招商颐城港区置业有限公司	物业管理业务	463,829.32	1,345,165.21
厦门市雍景湾房地产有限公司	物业管理业务	408,084.38	2,372,818.45
中外运物流有限公司	物业管理业务	398,726.95	1,042,275.98
河南鸣谦置业有限公司	物业管理业务	398,304.37	1,537,867.74
浙江商雅置业有限公司	物业管理业务	382,767.17	5,462,203.75
河南郑欧丝路建设发展有限公司	物业管理业务	366,456.29	2,066,853.11
中外运物流湖南有限公司	物业管理业务	344,673.59	1,093,555.65
武汉招喆汉都置业有限公司	物业管理业务	316,932.00	2,210,683.53
烟台招商财金物业服务服务有限公司	物业管理业务	304,577.87	1,891,247.33
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	物业管理业务	290,797.79	11,829,796.46
宿迁市东宇置业有限公司	物业管理业务	258,784.95	1,783,051.96
成都招商新悦房地产开发有限公司	物业管理业务	220,150.01	1,004,421.00
青岛绿华置业有限公司	物业管理业务	203,023.00	2,192,311.15

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
深圳市招商前海湾置业有限公司	物业管理业务	202,111.95	1,389,701.35
合肥招阳房地产开发有限公司	物业管理业务	194,488.41	2,798,197.86
武汉明捷房地产开发有限公司	物业管理业务	132,118.62	8,066,049.01
东莞市保汇实业投资有限公司	物业管理业务	124,596.42	1,410,108.81
西安招麟房地产有限公司	物业管理业务	111,360.71	5,608,703.04
山东外运烟台有限公司	物业管理业务	59,486.49	1,294,581.55
武汉中建壹品招盈置业有限公司	物业管理业务	35,953.07	1,350,701.11
粤荣(天津)租赁有限公司	物业管理业务	13,207.55	3,489,245.28
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
西安招阳房地产有限公司	物业管理业务	-	5,636,967.02
武汉招商地产古田置业有限公司	物业管理业务	-	5,035,714.87
平湖市卓耀房地产开发有限公司	物业管理业务	-	4,722,036.43
深圳市太子湾商融置业有限公司	物业管理业务	-	3,186,324.22
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
苏州相茂置业有限公司	物业管理业务	-	3,050,132.95
烟台蓝天中航城市服务有限公司	物业管理业务	-	2,602,718.62
上海宝琛置业有限公司	物业管理业务	-	2,177,256.74
云南雨泉置业有限公司	物业管理业务	-	1,990,839.35
合肥居峰置业有限公司	物业管理业务	-	1,795,704.92
招商局地产(重庆)花园城有限公司	物业管理业务	-	1,674,126.64
北京华商大厦有限公司	物业管理业务	-	1,515,922.25
上海招汇置业有限公司	物业管理业务	-	1,387,732.32
杭州杭盛房地产开发有限公司	物业管理业务	-	1,222,731.56
苏州华恒商用置业有限公司	物业管理业务	-	1,174,973.93
佛山招商绿湖房地产有限公司	物业管理业务	-	1,084,935.50
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
其他小额关联方	物业管理业务	77,728,400.74	65,884,662.01
<b>物业管理及专业化服务合计</b>		<b>4,664,399,406.86</b>	<b>3,631,556,401.03</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	26,179,916.46	22,576,966.26
深圳市招广置业管理有限公司	资产管理业务	10,355,076.86	11,545,927.40
宁波招鄞置业有限公司	资产管理业务	8,483,761.27	6,772,311.97
长沙招商尚房地产有限公司	资产管理业务	7,053,980.44	12,070,650.99
厦门招商商业管理有限公司	资产管理业务	6,955,088.36	4,929,945.51
上海招松置业有限公司	资产管理业务	6,603,773.59	6,792,452.83
上海招科置业有限公司	资产管理业务	6,255,287.61	4,733,699.80
上海盈睿商业运营管理有限公司	资产管理业务	6,007,655.67	7,686,141.75
成都招商远康房地产开发有限公司	资产管理业务	5,927,039.82	5,943,924.78
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	资产管理业务	4,194,647.72	184,160.64
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	资产管理业务	4,056,997.47	6,855,491.68
赣州中航九方商业有限公司	资产管理业务	4,022,813.83	4,953,326.05
成都天府招商轨道城市发展有限公司	资产管理业务	3,882,651.58	-
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	资产管理业务	3,876,966.13	2,204,282.65
深圳市花园城置业管理有限公司	资产管理业务	3,733,592.47	9,340,824.49
招商局地产(北京)有限公司	资产管理业务	3,732,830.18	1,894,811.32
深圳市听海置业有限公司	资产管理业务	3,627,735.85	2,169,811.32
杭州星日房地产开发有限公司	资产管理业务	3,380,869.25	6,515,776.21
招商局航华科贸中心有限公司	资产管理业务	3,288,189.89	5,741,078.97
深圳市乐享置业有限公司	资产管理业务	3,244,905.66	2,169,811.32
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	资产管理业务	3,209,456.81	5,078,767.15
徐州淮海金融招商发展有限公司	资产管理业务	3,131,199.17	-
成都招商博时房地产开发有限公司	资产管理业务	2,913,744.23	2,994,431.78
杭州北泓房地产开发有限公司	资产管理业务	2,830,188.68	-
常熟招商琴湖投资发展有限公司	资产管理业务	2,820,627.32	2,996,421.64
深圳市科大二期置业管理有限公司	资产管理业务	2,496,002.93	2,674,006.94
深圳市科大置业管理有限公司	资产管理业务	2,455,331.33	3,108,836.15
珠海依云房地产有限公司	资产管理业务	2,444,072.87	4,280,904.89
上海招商局广场置业有限公司	资产管理业务	2,295,283.02	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	2,248,498.52	2,312,100.86
上海招广置业有限公司	资产管理业务	1,886,792.46	6,792,452.84
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	资产管理业务	1,736,827.96	1,712,974.87
徐州淮盛新城建设发展有限公司	资产管理业务	1,628,542.10	4,486,633.60
招商蛇口十堰置业有限公司	资产管理业务	1,531,661.94	1,283,945.20
湛江招商港城投资有限公司	资产管理业务	822,054.47	1,389,689.23
深圳市蛇口新泰置业有限公司	资产管理业务	562,851.64	1,430,291.81
汇港实业(深圳)有限公司	资产管理业务	535,226.09	6,609,483.77

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
深圳市太子湾商储置业有限公司	资产管理业务	472,509.47	1,053,490.40
常熟市琴安房地产开发有限公司	资产管理业务	458,909.11	1,349,914.21
宁波鄞家置业有限公司	资产管理业务	416,527.67	4,451,213.30
成都招商天府置业投资有限公司	资产管理业务	-	3,009,175.47
深圳市乐活置业有限公司	资产管理业务	-	2,169,811.32
深圳市商安置业有限公司	资产管理业务	-	1,792,452.83
其他小额关联方	资产管理业务	2,049,163.06	4,641,816.51
<b>资产管理及其他合计</b>		<b>163,809,250.96</b>	<b>193,369,851.28</b>

(2) 关联托管、承包及出包情况

(a) 委托管理

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管收益定价依据	本年确认的委托管理支出
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	2024年12月5日	2027年12月4日	按合同约定	1,000,000.00

(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	14,834,838.26	14,543,899.00
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	14,554,925.34	12,819,047.66
赣州格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	10,431,192.18	10,431,192.72
南昌格兰云天国际酒店有限公司	房屋建筑物	8,609,523.72	8,643,432.23
长沙市天虹百货有限公司	房屋建筑物	7,611,428.52	3,805,714.26
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	3,913,268.08	3,885,745.20
岳阳格兰云天大酒店有限公司	房屋建筑物	3,744,718.56	3,744,727.54
中航技国际经贸发展有限公司	房屋建筑物	473,335.68	410,120.17
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	房屋建筑物	372,646.52	397,738.20
成都天府招商轨道城市发展有限公司	房屋建筑物	79,761.47	-
成都飞机工业(集团)有限责任公司	房屋建筑物	41,449.22	-
岳阳市天虹百货有限公司	房屋建筑物	-	3,805,714.26
深圳中航资源有限公司	房屋建筑物	-	32,527.62
成都招商远康房地产开发有限公司	房屋建筑物	-	88,000.00
<b>合计</b>		<b>64,667,087.55</b>	<b>62,607,858.86</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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
深圳市招商公寓发展有限公司	房屋建筑物	14,787,303.09	14,486,068.00
中航国际租赁有限公司	房屋建筑物	7,909,417.36	4,080,516.74
成都飞机工业(集团)有限责任公司	房屋建筑物	7,759,307.17	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	房屋建筑物	5,903,423.26	7,124,638.91
深圳招商房地产有限公司	房屋建筑物	4,907,713.45	15,144,387.87
上海招商局广场置业有限公司	房屋建筑物	2,717,737.08	-
中外运长航实业发展有限公司	房屋建筑物	1,972,271.84	5,917,299.72
南京招商启盛房地产有限公司	房屋建筑物	1,822,906.91	1,346,275.54
招商银行股份有限公司	房屋建筑物	1,445,558.74	1,477,352.95
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	房屋建筑物	1,213,064.20	-
广州招商房地产有限公司	房屋建筑物	1,070,193.60	2,444,833.02
深圳招商安业投资发展有限公司	房屋建筑物	1,066,574.21	-
上海虹诺置业有限公司	房屋建筑物	983,628.44	-
上海盈睿商业运营管理有限公司	房屋建筑物	901,259.47	228,514.77
深圳市招商前海湾置业有限公司	房屋建筑物	827,040.48	1,101,798.65
深圳招商商置投资有限公司	房屋建筑物	783,005.08	1,325,087.77
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	房屋建筑物	637,092.19	183,486.24
南京玄盛商业管理有限公司	房屋建筑物	635,119.87	-
成都招商龙城房地产开发有限公司	房屋建筑物	358,305.55	421,759.71
辽港控股(营口)有限公司	房屋建筑物	336,531.86	336,531.86
成都招商博时房地产开发有限公司	房屋建筑物	332,963.55	196,473.90
招商局光明科技园有限公司	房屋建筑物	312,076.30	1,117,182.77
深圳招商文化产业有限公司	房屋建筑物	270,108.88	-
成都招商双兴房地产开发有限公司	房屋建筑物	245,871.56	-
佳临兴业有限公司	房屋建筑物	197,892.72	197,154.00
长沙招商房地产有限公司	房屋建筑物	142,002.86	1,940.03
湛江招商港城投资有限公司	房屋建筑物	121,829.32	18,348.62
成都招商远康房地产开发有限公司	房屋建筑物	120,504.92	1,473,974.66
深圳市招明物业租赁有限公司	房屋建筑物	114,702.16	-
杭州瑞盛智慧科技有限公司	房屋建筑物	109,434.03	438,805.84
中国外运(深圳)有限公司	房屋建筑物	95,626.58	7,619.04
成都招商新悦房地产开发有限公司	房屋建筑物	49,981.65	59,192.66
招商局地产(南京)有限公司	房屋建筑物	44,036.70	-
深圳招商新安置业有限公司	房屋建筑物	38,268.00	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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 - 续

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁支出	上年确认的租赁支出
招商局重庆交通科研设计院有限公司	房屋建筑物	17,768.05	276,076.34
东莞深赤湾港务有限公司	房屋建筑物	11,587.13	-
招商局(上海)投资有限公司	房屋建筑物	-	2,963,583.16
飞亚达精密科技股份有限公司	房屋建筑物	-	1,743,085.68
广东国际大厦实业有限公司	房屋建筑物	-	732,317.48
中国外运海南有限公司	房屋建筑物	-	701,148.22
营口新港矿石码头有限公司	房屋建筑物	-	344,784.07
广州依云房地产有限公司	房屋建筑物	-	233,394.50
重庆招商依云房地产有限公司	房屋建筑物	-	189,047.62
武汉招商地产古田置业有限公司	房屋建筑物	-	5,156.21
<b>合计</b>		<b>60,262,108.26</b>	<b>66,317,836.55</b>

(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	11,910,768.46	19,824,894.67
招商局集团财务有限公司	285,411.84	767,290.81
<b>合计</b>	<b>12,196,180.30</b>	<b>20,592,185.48</b>

(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	4,299,763.84	10,149,971.81
招商局集团财务有限公司	-	5,736,132.08
<b>合计</b>	<b>4,299,763.84</b>	<b>15,886,103.89</b>

(6) 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	8,378,522.62	12,648,121.69

注：2025年度部分关键管理人员不再担任本集团关键管理人员，上述薪酬仅含其担任关键管理人员期间的薪酬。

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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

##### (7) 开立信用证

2025年度, 本集团通过关联方招商银行股份有限公司向供应商开立信用证合计人民币173,229,767.57元(2024年: 无), 截至2025年12月31日, 上述已开立信用证尚未结清部分合计人民币173,229,767.57元(2024年12月31日: 无)。

#### 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	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	2,349,624,646.60	-	2,707,334,011.98	-
	招商局集团财务有限公司	325,843,794.18	-	25,558,382.34	-
	<b>合计</b>	<b>2,675,468,440.78</b>	<b>-</b>	<b>2,732,892,394.32</b>	<b>-</b>
应收账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	65,112,977.34	-	56,975,387.57	-
	招商银行股份有限公司	43,129,114.36	123,071.90	12,297,215.82	93,853.72
	云南盛商房地产开发有限公司	22,323,911.08	-	26,691,859.26	-
	深圳招商房地产有限公司	19,449,700.30	-	18,188,520.08	-
	佛山招商宝华房地产有限公司	13,802,485.45	-	1,121,709.62	1,121.71
	上海招科置业有限公司	13,476,126.80	-	10,708,152.77	-
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	13,409,646.64	-	22,123,061.98	-
	合肥新浩房地产开发有限公司	11,689,387.76	-	1,252,961.12	-
	南宁招商众鑫房地产有限公司	10,731,889.01	-	9,875,151.59	-
	大连招义房地产有限公司	10,233,139.56	-	3,667,044.83	-
	深圳市乐享置业有限公司	10,067,912.39	-	4,996,191.62	-
	湛江招商港城投资有限公司	9,819,327.57	-	11,823,713.24	-
	深圳招商理财服务有限公司	8,928,404.25	-	14,427,277.80	-
	天津国际邮轮母港有限公司	8,754,716.69	8,754.72	10,299,666.64	10,299.67
	长沙招商尚房地产有限公司	8,162,956.83	-	9,589,636.88	-
	成都天府招商轨道城市发展有限公司	7,324,417.25	-	13,038,901.49	-
	杭州北泓房地产开发有限公司	7,271,429.33	-	619,486.15	-
	深圳市招华国际会展运营有限公司	7,202,662.09	7,202.66	7,591,208.75	7,591.21
	长沙招添房地产有限公司	7,070,299.58	-	1,829,739.53	-
	西安雍景嘉境房地产有限公司	6,582,561.97	-	545,402.09	-
	苏州招荣房地产开发有限公司	6,533,925.99	-	5,329,100.00	-
	成都禾招物业管理有限公司	6,344,827.55	6,344.83	3,109,861.17	3,961.74
	北京朝金房地产开发有限公司	6,305,667.42	6,265,571.42	6,306,024.42	3,116,574.69
	宁波招开置业有限公司	6,138,256.78	-	2,037,979.86	-
	深圳市听海置业有限公司	6,081,871.30	-	2,923,130.89	-
	招商局(蕲春)投资发展有限公司	6,001,648.13	-	7,108,116.60	-
	南京玄盛房地产开发有限公司	5,865,814.66	-	6,494,235.34	-
	招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	5,800,630.65	-	1,258,241.05	-
	佛山招商绿湖房地产有限公司	5,732,007.20	-	5,394,780.61	-
	招商局地产(南京)有限公司	5,580,349.83	-	28,077.73	-
	合肥壹棧房屋租赁有限公司	5,454,244.83	-	10,000.00	-
	苏州招华房地产开发有限公司	5,160,503.70	-	7,277,134.38	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	5,042,001.50	-	2,257,963.04	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	5,005,155.25	5,005.16	155,880.00	155.88
	长沙招新房地产有限公司	4,990,506.25	-	5,698,199.49	-
	上海招旅置业有限公司	4,975,151.41	-	7,017.55	-
	招商证券股份有限公司	4,705,265.30	52.26	4,401,639.96	90.31
	合肥铭盛房地产开发有限公司	4,553,573.47	-	2,403,162.08	-
	上海招松置业有限公司	4,470,643.75	-	7,427,520.62	-
	深圳招商安业投资发展有限公司	4,445,848.24	-	3,291,431.22	-
	沈阳招义房地产开发有限公司	4,316,871.84	-	7,704,683.45	-
	上海招政置业有限公司	4,265,931.22	-	2,164,812.10	-
	上海招潘置业有限公司	4,179,239.96	-	83,694.30	-
	杭州玖晟房地产开发有限公司	4,046,918.24	-	2,039,874.06	-
	徐州淮海金融招商发展有限公司	4,026,870.69	-	4,160,038.35	-
	苏州湖玺房地产开发有限公司	4,017,665.03	-	2,035,080.38	-
	成都国生积余不动产管理有限公司	4,014,423.46	4,014.42	2,824,580.00	2,824.58
	杭州玖航房地产开发有限公司	4,013,910.64	-	1,796,928.82	-
	南京招瑞房地产开发有限公司	3,797,840.84	-	1,506,258.47	-
	深圳市招航置业有限公司	3,739,578.86	-	1,057,303.48	-
	招商三亚崖州湾发展有限公司	3,694,005.98	-	1,262,797.80	-
	中山雍景房产有限公司	3,586,986.75	-	911,967.33	-
	北京中皋京投房地产开发有限公司	3,570,936.26	-	305,664.10	-
	武汉招城置业有限公司	3,506,925.03	-	2,683,612.71	-
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	3,461,086.31	1,098,559.87	3,461,086.31	3,461.08
	重庆招商启盛房地产开发有限公司	3,460,099.18	-	5,924,846.88	-
	上海招丰置业有限公司	3,452,989.79	-	57,053.87	-
	昆明同润房地产开发有限公司	3,401,837.62	-	5,463,261.37	-
	西安茂安房产有限公司	3,394,603.12	-	285,118.54	-
	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	3,381,400.00	-	-	-
	深圳市招商文发房地产开发有限公司	3,373,353.18	-	3,373,353.18	-
	上海招广置业有限公司	3,355,666.28	-	8,123,956.29	-
	浙江润和房产集团有限公司	3,282,922.06	-	359,408.51	-
	长春招华房地产开发有限公司	3,279,668.14	-	3,357,846.47	-
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	3,268,215.03	58,841.24	2,421,059.18	13,832.43
	济南先投积余城市服务有限公司	3,266,420.23	39,068.05	440,400.00	440.40
	山东省机场管理集团物业服务有限公司	3,220,871.74	3,220.87	10,368,924.28	100,331.45
	郑州泰实房地产开发有限公司	3,195,991.71	-	336,189.56	-
	重庆招商致远房地产开发有限公司	3,192,350.76	-	5,470,835.08	-
	哈尔滨银开房地产开发有限公司	3,170,874.73	-	4,624,381.87	-
	珠海依云房产有限公司	3,161,711.53	-	1,052,712.31	-
	长沙招溪房产有限公司	3,132,766.80	-	790,914.27	-
	苏州招文房地产开发有限公司	3,087,020.58	-	184,634.56	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	3,081,845.12	-	1,232,083.76	-
	合肥卓盛房地产开发有限公司	3,065,732.62	-	4,607,855.66	-
	长沙懿德房产有限公司	3,061,820.40	-	5,168,601.00	-
	青岛世园方茂置业有限公司	3,051,858.92	3,051.86	1,330,760.04	1,330.76
	西安招玺玖隼房地产有限公司	3,006,027.24	-	677,810.25	-
	上海新长桥企业发展有限公司	3,005,455.36	-	1,250,000.00	1,250.00
	深圳市招雍置业有限公司	2,999,445.98	-	11,002,438.93	-
	海南航天城积余服务有限公司	2,968,801.97	42,216.22	-	-
	上海招宜置业有限公司	2,865,384.25	-	24,118.73	-
	上海招普置业有限公司	2,823,978.68	-	9,625.44	-
	杭州北榕房地产开发有限公司	2,751,687.41	2,751.70	771,561.99	771.56

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	广州招盛房地产有限责任公司	2,748,969.04	-	1,867,002.87	-
	常熟市琴安房地产开发有限公司	2,746,327.28	-	803,288.12	-
	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	2,726,193.73	-	1,450,532.23	-
	招鑫(厦门)房地产有限公司	2,665,904.73	-	296,061.74	-
	上海招洪政城市建设有限公司	2,639,603.24	-	940,114.40	-
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,633,992.80	-	1,649,383.98	-
	沈阳招泰房地产开发有限公司	2,626,154.73	-	2,973,730.54	-
	广东国际大厦实业有限公司	2,619,645.10	9,321.45	3,461,028.29	10,499.94
	深圳市招明物业租赁有限公司	2,587,073.51	-	-	-
	西安招平房地产有限公司	2,581,267.96	-	2,185,077.69	-
	上海象招房地产开发有限公司	2,571,263.73	50,969.28	616,856.13	30,842.81
	上海壹栈松新房屋租赁有限公司	2,569,888.06	-	310,485.84	-
	常熟市琴宏房地产开发有限公司	2,529,381.43	-	159,191.21	-
	招商蛇口网谷(天津)有限公司	2,491,091.64	-	1,241,980.03	-
	杭州北桐房地产开发有限公司	2,411,315.60	2,411.32	400,487.68	400.49
	厦门西海湾邮轮轮城投资有限公司	2,381,729.57	-	3,962,807.48	-
	珠海景华房地产有限公司	2,362,742.26	121,994.82	965,799.44	19,315.99
	深圳招商润德房地产有限公司	2,289,378.80	-	-	-
	西安招黎云舒房地产有限公司	2,235,320.23	-	226,559.39	-
	佛山鼎图房地产有限公司	2,226,383.10	77,884.12	34,037.20	34.04
	宁波鑫家甬城置业有限公司	2,192,674.31	-	468,232.96	-
	日照市招商高新城市运营服务有限公司	2,159,141.12	2,159.14	1,911,668.90	1,911.67
	西安尚林华苑房地产有限公司	2,154,258.23	-	516,400.91	-
	成都招晟房地产开发有限公司	2,084,175.43	-	-	-
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2,047,524.74	-	3,563,450.02	-
	常熟招商琴湖投资发展有限公司	2,030,542.75	-	917,679.78	-
	青岛鑫诚中航城市服务有限公司	1,995,535.00	1,973,873.80	2,038,235.00	2,038.24
	东莞招商启航房地产开发有限公司	1,976,473.19	-	685,850.17	-
	大连太平洋资产经营管理有限公司	1,967,887.02	-	1,747,940.03	-
	招商局集团大厦有限公司	1,919,098.20	-	-	-
	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	1,832,079.56	36,462.84	2,148,955.69	2,148.96
	长沙招阳房地产有限公司	1,804,691.37	-	1,469,413.64	-
	长沙招悦房地产有限公司	1,796,162.50	-	-	-
	杭州潮悦房地产开发有限公司	1,765,330.25	-	216,249.98	-
	上海招陆置业有限公司	1,755,033.25	-	-	-
	广西广投智慧服务集团有限公司	1,749,513.09	1,966.12	4,887,566.52	4,887.57
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	1,747,000.00	34,940.00	-	-
	南京利盛房地产开发有限公司	1,742,148.20	-	788,617.94	-
	南宁招商汇盈房地产有限公司	1,706,274.41	-	1,394,630.46	-
	中外运上海(集团)有限公司	1,701,365.96	-	850,682.98	-
	四川遂航智达物业服务有限公司	1,691,050.19	3,995.59	13,714,655.26	13,714.66
	深圳市招扬置业有限公司	1,649,465.01	-	-	-
	苏州招宏房地产开发有限公司	1,626,816.07	-	3,231,681.66	-
	上海招玖置业有限公司	1,624,802.31	-	2,132,725.75	-
	南京鸿盛茂房地产有限公司	1,573,430.26	1,573.43	-	-
	南京盛科房地产开发有限公司	1,549,102.19	1,960.49	894,551.01	894.55
	北京招盛房地产开发有限公司	1,539,330.05	-	1,115,005.19	-
	济南盛华置业有限公司	1,530,699.79	-	3,080,945.30	-
	广州市天河区顺信房地产有限公司	1,514,608.02	8,871.58	670,344.36	670.35
	杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	1,503,963.80	-	-	-
	深圳市乐活置业有限公司	1,488,910.70	-	524,751.00	-
	深圳市招兴置业有限公司	1,479,536.88	-	777,255.63	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
上海招瑞置业有限公司		1,461,621.32	-	-	-
明华(蛇口)海员服务公司		1,452,121.79	-	-	-
佛山招商翰林房地产有限公司		1,442,039.76	-	13,348.00	-
杭州招盈房地产开发有限公司		1,431,222.60	-	864,738.66	-
西安招玺云樾房地产有限公司		1,426,776.31	-	1,232,893.40	-
招商局光明科技园有限公司		1,398,839.07	-	4,178,434.36	-
深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司		1,392,879.45	-	-	-
长沙麓谷弘汇建设发展有限公司		1,382,965.44	-	-	-
无锡市三合房地产发展有限公司		1,380,167.14	1,380.17	2,431,633.36	2,431.63
西安招阳房地产有限公司		1,362,734.04	-	1,842,939.34	-
西安招广房地产有限公司		1,360,927.58	-	228,728.11	-
中国外运海南有限公司		1,347,545.33	-	6,552,229.33	-
长沙麓麓房地产有限公司		1,347,481.67	-	1,404,351.07	-
南京江洲盛瑞置业有限公司		1,343,945.37	-	2,136,971.17	-
晋宁金辰房地产开发有限公司		1,333,650.10	-	1,827,909.81	-
沈阳招阳房地产开发有限公司		1,331,905.30	-	573,370.17	-
南宁招商汇泽房地产有限公司		1,291,883.98	-	1,814,476.02	-
重庆招商置地开发有限公司		1,251,648.26	-	3,353,844.60	-
武汉招平雍置业有限公司		1,240,180.77	-	4,053,306.12	-
大连招源房地产有限公司		1,228,796.67	-	1,837,003.47	-
合肥招盛房地产开发有限公司		1,219,850.21	-	2,540,101.72	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司		1,209,673.17	1,209.67	1,193,605.17	1,193.61
招商仁和太原置业有限公司		1,196,316.52	-	1,892,035.32	-
温州臻玺置业有限公司		1,190,223.15	-	-	-
广州保穗置业有限公司		1,187,884.99	-	2,242,390.64	-
襄阳招投房地产有限公司		1,180,951.53	-	348,968.05	-
上海弘安里企业发展有限公司		1,178,050.29	-	18,169.15	-
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司		1,159,688.15	-	242,657.70	-
湛江港(集团)股份有限公司		1,134,271.89	-	-	-
盐城师山招海置业有限公司		1,131,957.09	-	1,720,943.66	-
佛山市凯达城投资发展有限公司		1,125,979.72	22,519.59	269,343.07	5,386.86
天津招正房地产开发有限公司		1,106,247.93	-	2,404,769.22	-
厦门联招和悦投资有限公司		1,099,528.45	1,099.53	324,254.05	324.25
上海招政嘉城市建设有限公司		1,083,234.66	13,988.05	1,283,701.08	11,038.59
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司		1,075,242.03	-	842,775.88	-
深圳招商商置投资有限公司		1,062,082.61	-	2,176,253.30	-
深圳市商通置业有限公司		1,042,197.20	-	1,434,042.05	-
南京招阳房地产开发有限公司		1,034,960.00	1,034.96	1,034,960.00	1,034.96
招商新城管理服务(无锡)有限公司		1,028,333.33	1,028.33	1,300,833.32	1,300.83
武汉船舶配套工业园有限公司		1,026,708.66	-	932,589.51	-
杭州商裕房地产开发有限公司		1,026,048.34	-	218,674.16	-
南京耀盛房地产开发有限公司		965,034.04	-	2,608,661.74	-
广州市悦商房地产开发有限公司		920,775.46	-	2,346,556.63	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司		900,994.31	-	4,154,123.88	-
南京善盛房地产开发有限公司		881,896.22	881.90	1,214,896.22	1,214.90
招商蛇口(赣州)房地产有限公司		856,220.63	-	2,713,567.04	-
南通招通置业有限公司		810,160.59	-	6,917,354.77	-
西安盛玺装饰工程有限公司		795,167.11	-	1,072,745.30	-
合肥璟盛房地产开发有限公司		784,426.22	-	1,965,546.64	-
深圳市招商创业有限公司		750,996.84	-	1,264,703.56	-
南昌德瀚商业管理有限公司		738,103.75	-	1,227,962.00	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	大连招商广源房地产有限公司	715,421.69	-	1,005,324.76	-
	成都招商远康房地产开发有限公司	682,707.65	-	1,561,176.65	-
	杭州星日房地产开发有限公司	678,109.55	-	1,779,630.47	-
	苏州相茂置业有限公司	646,270.75	646.27	2,115,543.61	2,115.54
	天津招商泰达房地产开发有限公司	640,168.09	-	1,691,126.93	-
	招商局地产(烟台)有限公司	605,866.63	-	3,675,475.05	-
	杭州南茂房地产开发有限公司	573,734.70	-	2,134,285.91	-
	厦门招商商业管理有限公司	569,652.61	-	1,938,692.46	-
	深圳市花园城置业管理有限公司	559,017.04	559.02	4,762,282.24	4,762.28
	武汉招平海盈置业有限公司	555,950.89	-	1,624,121.23	-
	苏州市招融致新房地产有限公司	515,753.08	-	1,747,298.56	-
	招商局地产(北京)有限公司	465,137.71	-	1,417,981.14	-
	上海招商宝欣置业有限公司	455,689.70	-	1,011,563.23	-
	广州新合房地产有限责任公司	449,807.73	5,349.80	1,122,508.37	1,122.51
	深圳市商安置业有限公司	443,276.94	-	1,280,360.58	-
	成都愉派置业有限公司	438,642.69	438.64	2,009,145.52	35,743.19
	佛山招商中环房地产有限公司	422,417.75	-	1,039,346.50	-
	天虹数科商业股份有限公司	395,047.17	23,974.74	1,342,922.68	74,153.05
	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	387,873.27	-	7,787,056.02	-
应收账款	北京招通房地产开发有限公司	382,404.32	-	1,692,618.06	-
	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	364,710.44	-	9,042,358.78	-
	长沙仁惠房地产有限公司	341,972.40	-	2,228,444.17	-
	西安招兴永盛房地产有限公司	316,303.34	-	1,153,822.78	-
	南通招润置业有限公司	272,233.50	-	1,665,230.93	-
	成都招商简新房地产开发有限公司	234,224.10	-	1,000,333.59	-
	宁波鄞家置业有限公司	224,800.14	-	1,628,935.83	-
	合肥居峰置业有限公司	180,701.62	180.70	2,669,976.88	2,669.98
	南通招海置业有限公司	178,828.71	-	1,103,495.87	-
	佛山招商光华房地产有限公司	172,718.88	-	1,120,852.15	-
	深圳市招沿实业有限公司	119,461.50	-	1,440,662.05	-
	重庆招商依港房地产开发有限公司	111,917.76	-	4,334,133.26	-
	湖北招阳置业有限公司	98,863.76	-	1,043,086.47	-
	育商(广州)城市运营服务有限公司	94,957.33	94.96	2,585,796.56	2,585.80
	福州中晋投资有限公司	93,872.18	93.87	1,187,903.97	1,187.90
	西安立景房地产开发有限公司	84,905.66	84.91	1,737,288.66	34,745.77
	昆明同冠房地产开发有限公司	68,237.31	-	1,869,733.17	-
	成都招蓉房地产开发有限公司	54,048.46	-	3,007,798.30	-
	昆明招金房地产有限公司	39,518.98	-	1,101,358.95	-
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	32,563.77	-	2,952,061.85	-

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数		年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款	三亚招商臻园开发有限公司	18,805.93	-	1,139,966.09	-
	成都招商天府置业投资有限公司	1,079.44	-	4,999,895.54	-
	北京招合房地产开发有限公司	-	-	4,980,924.51	-
	北京经开亦盛房地产开发有限公司	-	-	2,893,619.35	-
	深圳市太子湾商泰置业有限公司	-	-	1,869,948.12	-
	苏州悦顺房地产开发有限公司	-	-	1,602,107.80	1,602.10
	无锡溪胜房地产开发有限公司	-	-	1,279,501.14	-
	武汉招商地产古田置业有限公司	-	-	1,241,317.77	-
	上海招宁房地产开发有限公司(曾用名“招商局地产(常州)有限公司”)	-	-	1,170,000.00	-
	关联方小额应收款汇总	90,120,100.44	2,165,316.68	95,307,153.88	1,352,348.88
	<b>合计</b>	<b>834,193,514.04</b>	<b>12,235,992.95</b>	<b>780,931,363.13</b>	<b>4,982,213.09</b>
预付账款	武汉招商地产汉江置业有限公司	2,229,509.00	-	-	-
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	130,398.99	-	-	-
	中国交通进出口有限公司	122,745.12	-	84,902.96	-
	中航技国际经贸发展有限公司	103,195.71	-	2,000.00	-
	成都招商远康房地产开发有限公司	1,492.20	-	121,997.12	-
	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	-
	关联方小额预付款项汇总	-	-	22,490.91	-
	<b>合计</b>	<b>2,587,341.02</b>	<b>-</b>	<b>912,706.92</b>	<b>-</b>
其他应收款	武汉招平雍荣置业有限公司	10,971,030.00	-	10,971,030.00	-
	招商银行股份有限公司	6,550,710.93	6,550.71	18,813,782.03	18,813.78
	济南先投积余城市服务有限公司	5,100,000.00	5,100.00	-	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	3,159,810.77	3,159.81	-	-
	深圳市招商公寓发展有限公司	3,075,389.14	-	2,918,424.44	-
	深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	2,793,407.40	66,720.97	191,926.00	191.93
	中国交通进出口有限公司	2,518,000.00	-	1,240,000.00	-
	辽港控股(营口)有限公司	2,468,593.44	-	2,468,593.44	-
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,196,186.31	43,923.73	-	-
	深圳招商理财服务有限公司	2,195,708.03	-	1,116,889.90	-
	深圳市太子湾商储置业有限公司	1,540,060.00	-	1,088,964.00	-
	合肥招商章盛房地产开发有限公司	1,283,400.00	-	1,283,400.00	-
	西安招商花园城房地产有限公司(曾用名“招商局地产(重庆)花园城有限公司”)	1,164,000.00	-	1,164,000.00	-
	上海招科置业有限公司	88,400.00	-	4,398,641.28	-
	南通招通置业有限公司	-	-	5,000,000.00	-
	关联方小额其他应收款汇总	13,483,396.14	1,015,727.87	8,638,561.31	295,957.92
	<b>合计</b>	<b>58,588,092.16</b>	<b>1,141,183.09</b>	<b>59,294,212.40</b>	<b>314,963.63</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数	年初数
短期借款	招商银行股份有限公司	-	49,029,195.83
	<b>合计</b>	-	49,029,195.83
应付账款	深圳市招华国际会展发展有限公司	8,936,017.47	6,634,161.49
	成都飞机工业(集团)有限责任公司	8,324,649.40	8,568,621.20
	深圳招商江岭城市服务有限公司	3,825,838.29	1,990,988.86
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	3,078,810.08	-
	四川遂航智达物业服务有限公司	2,652,124.56	2,234,674.54
	招商局共享服务有限公司	2,641,321.72	-
	招商蛇口数字城市科技有限公司	2,601,221.98	2,387,336.89
	深圳市太子湾商储置业有限公司	2,203,042.00	-
	深圳招商网络有限公司	2,086,373.40	175,278.74
	湛江招商港城投资有限公司	1,435,841.29	-
	上海象招房地产开发有限公司	1,238,532.11	-
	深圳市罗湖积余城市服务有限公司	1,202,661.28	-
	招商局先进技术开发(深圳)有限公司	1,187,127.00	-
	中国航空工业供销中南有限公司	1,134,819.28	1,110,244.01
	深圳市蛇口新泰置业有限公司	732,714.96	1,428,616.80
	广西广投智慧服务集团有限公司	686,351.30	1,090,092.23
	招商局食品(中国)有限公司	403,537.20	2,029,284.57
	招商局金融科技有限公司	332,075.47	2,190,000.00
	深圳美伦酒店管理有限公司	103,700.00	2,693,746.98
	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
	北京经开亦盛房地产开发有限公司	-	1,281,086.97
	招商证券股份有限公司	-	1,000,000.00
	关联方小额应付款汇总	9,532,392.13	8,922,543.37
	<b>合计</b>	<b>54,339,150.92</b>	<b>47,223,648.62</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数	年初数
	深圳中航城发展有限公司	30,819,253.17	31,677,192.57
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	17,242,225.17	190,314.65
	中国航空技术国际控股有限公司	16,410,905.82	18,536,615.16
	汇港实业(深圳)有限公司	11,293,694.25	719,994.61
	招商银行股份有限公司	9,981,879.47	9,875,009.46
	深圳招商商置投资有限公司	8,019,105.98	3,961,031.72
	上海招商置业有限公司	7,125,166.36	4,730,096.51
	招商基金管理有限公司	6,642,451.99	6,642,451.99
	上海招瑞置业有限公司	6,550,000.00	-
	上海北城房地产开发有限公司	6,000,000.00	-
	上海招丰置业有限公司	5,924,645.28	9,800,000.00
	上海招旅置业有限公司	4,080,000.00	6,000,000.00
	招商局光明科技园有限公司	3,321,382.76	5,500.00
	上海招松置业有限公司	3,240,000.00	2,520,000.00
	上海招臻置业有限公司	3,000,000.00	-
	宁波鑫家甬城置业有限公司	2,750,000.00	5,350,000.00
	长沙招商尚房地产有限公司	2,403,229.66	1,588,940.43
	广州市天河区顺信房地产有限公司	2,258,038.71	39,000.00
	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
	深圳招商华侨城投资有限公司	2,055,896.86	264,580.08
	深圳市招兴置业有限公司	2,035,010.12	638,717.88
	北京招晨房地产开发有限公司	2,000,000.00	-
	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
	中山雍景房地产有限公司	1,461,590.87	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
	深圳市招扬置业有限公司	1,424,466.62	-
	深圳市听海置业有限公司	1,413,022.40	1,837,577.68
	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,716.00
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,310,942.50	-
	南京玄盛房地产开发有限公司	1,286,893.97	1,000,000.00
	上海弘安里企业发展有限公司	1,271,629.00	600,000.00
	南京招商金城物业管理有限公司	1,168,977.47	1,420,414.57
	北京中皋京投房地产开发有限公司	1,165,022.88	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	381,081.08	1,000,000.00
	南京江洲盛瑞置业有限公司	207,326.36	1,051,500.00
	上海招宜置业有限公司	20,000.00	3,000,000.00
	深圳市乐享置业有限公司	7,288.74	3,003,537.48
	长沙招裕房地产有限公司	-	2,500,000.00
	长沙招添房地产有限公司	-	2,000,000.00
	长沙招新房地产有限公司	-	1,500,000.00
	成都招晟房地产开发有限公司	-	1,000,000.00
	关联方小额其他应付款汇总	21,052,037.76	19,092,491.48
	<b>合计</b>	<b>193,917,389.46</b>	<b>151,639,190.48</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数	年初数
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	-	18,042,591.71
	合计	-	18,042,591.71
长期借款	招商银行股份有限公司	-	267,000,000.00
	合计	-	267,000,000.00
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	8,890,897.90	7,417,774.68
	北京招城房地产开发有限公司	4,230,533.78	-
	中航技易发投资有限公司	2,018,465.22	-
	招商(三亚)深海装备产业园有限公司	1,279,858.52	-
	北京智地顺欣房地产开发有限公司	1,012,909.23	-
	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
	关联方小额合同负债汇总	4,383,111.68	1,397,869.70
	合计	21,815,776.33	11,941,966.22

### 十三、承诺及或有事项

#### 1. 或有事项

截至2025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367,329.17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2025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

2026年3月12日，本公司第十一届董事会第四次会议审议同意本公司2025年度利润分配预案：按本公司截至2025年12月31日末总股本1,053,719,858股为基数，向全体股东每10股派发现金红利人民币2.60元（含税），不进行转股。本次合计分配现金人民币2.74亿元。

## 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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

2025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	18,602,840,621.47	665,743,685.79	4,627,682.90	-	19,273,211,990.16
分部间交易收入	16,629,566.56	63,261,231.95	3,658,960.94	-83,549,759.45	-
分部营业收入合计	18,619,470,188.03	729,004,917.74	8,286,643.84	-83,549,759.45	19,273,211,990.16
营业费用（注）	17,578,224,063.96	508,905,097.98	47,351,729.37	-83,549,759.45	18,050,931,131.86
其他收益	44,537,321.03	1,456,122.52	3,394.61	-	45,996,838.16
投资收益	5,142,818.61	599,396,004.67	-	-601,120,203.58	3,418,619.70
公允价值变动收益	5,000,000.00	-19,670,300.00	-	-	-14,670,300.00
信用减值损失	-47,919,004.88	1,452,294.16	-185,026,294.22	-	-231,493,004.94
资产减值损失	-2,866,849.87	-489,060,794.49	-70,212,621.23	489,060,794.49	-73,079,471.10
资产处置收益	3,538,828.96	-204,971.19	360.19	-	3,334,217.96
营业利润	1,048,679,237.92	313,468,175.43	-294,300,246.18	-112,059,409.09	955,787,758.08
营业外收入	3,485,623.13	799,832.55	10,608.40	-	4,296,064.08
营业外支出	6,830,188.21	3,029,430.62	-	-	9,859,618.83
利润总额	1,045,334,672.84	311,238,577.36	-294,289,637.78	-112,059,409.09	950,224,203.33
所得税费用	253,335,257.76	38,930,549.17	-	-	292,265,806.93
净利润	791,999,415.08	272,308,028.19	-294,289,637.78	-112,059,409.09	657,958,396.40
资产总额	15,283,447,055.03	22,078,613,343.66	794,615,544.89	18,085,081,897.02	20,071,594,046.56
负债总额	12,954,195,131.94	9,630,590,135.87	749,213,635.48	14,120,355,201.44	9,213,643,701.85
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	82,308,410.90	26,079,381.17	228.09	-	108,388,020.16
资本性支出	29,483,977.44	20,332,211.62	-	-	49,816,189.06
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。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

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	31,623,330.80	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	40,249,091.35	-88,454,079.58	16,053,624,030.77
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	-538,582.42	-	-38,954,008.62
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	249,683,560.20	-26,238,380.37	-49,739,324.41	1,135,688,100.74
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	-26,252,530.76	-49,739,324.41	1,138,726,293.89
所得税费用	230,888,035.52	38,365,105.46	-183.56	-	269,252,957.42
净利润	732,096,976.56	213,368,031.52	-26,252,347.20	-49,739,324.41	869,473,336.47
资产总额	11,979,129,908.10	20,025,315,356.73	1,204,981,681.09	-14,048,589,966.92	19,160,836,979.00
负债总额	7,804,312,727.13	7,593,545,397.86	1,743,353,929.64	-8,580,796,384.32	8,560,415,670.31
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。

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	年末数	年初数
应收账款	104,423,487.02	78,936,057.41
减: 信用损失准备	30,224.02	24,466.67
账面价值	104,393,263.00	78,911,590.74

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数					年初数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	104,029,224.87	99.62	22,338.77	0.02	104,006,886.10	78,413,710.45	99.34	14,019.72	0.02	78,399,690.73
正常风险组合	394,262.15	0.38	7,885.25	2.00	386,376.90	522,346.96	0.66	10,446.95	2.00	511,900.01
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>104,423,487.02</b>	<b>100.00</b>	<b>30,224.02</b>		<b>104,393,263.00</b>	<b>78,936,057.41</b>	<b>100.00</b>	<b>24,466.67</b>		<b>78,911,590.74</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	年末数			年初数		
	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	104,423,487.02	30,224.02	0.03	78,936,057.41	24,466.67	0.03
1至2年	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	104,423,487.02	30,224.02		78,936,057.41	24,466.67	

(4) 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	24,466.67	5,757.35	-	-	30,224.02

应收账款信用损失准备变动情况如下：

项目	本年		合计
	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)	
本年年初数	24,466.67	-	24,466.67
本年计提预期信用损失	5,757.35	-	5,757.35
本年转回预期信用损失	-	-	-
年末数	30,224.02	-	30,224.02

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

- (5) 本年无实际核销的应收账款。
- (6) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。
- (7) 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	年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
招商积余物业管理有限公司	44,174,463.85	一年以内	42.30
客户三	14,291,722.45	一年以内	13.69
招商局物业管理有限公司	8,084,278.81	一年以内	7.74
招商积余数字科技(深圳)有限公司	4,489,400.40	一年以内	4.30
深圳招商到家汇科技有限公司	3,704,240.58	一年以内	3.55
<b>合计</b>	<b>74,744,106.09</b>		<b>71.58</b>

2. 其他应收款

- (1) 项目列示

项目	年末数	年初数
应收股利	585,106,924.05	-
其他应收款	2,927,309,795.04	3,942,662,271.55
<b>合计</b>	<b>3,512,416,719.09</b>	<b>3,942,662,271.55</b>

- (2) 应收股利

被投资单位	年末数	年初数
账龄 1 年以内的应收股利	585,106,924.05	-
其中：招商积余南航(广州)物业服务有限公司	5,106,924.05	-
招商积余物业管理有限公司	120,000,000.00	-
招商局物业管理有限公司	460,000,000.00	-
<b>合计</b>	<b>585,106,924.05</b>	<b>-</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(3) 其他应收款

(a) 按账龄披露

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	1,059,736,156.97	3,720.36	-	782,883,238.24	2,497.38	-
1至2年	395,450,295.40	-	-	597,689,650.04	24.60	-
2至3年	416,294,278.39	-	-	361,949,331.58	-	-
3年以上	1,208,169,335.52	152,336,550.88	12.61	2,354,922,782.33	154,780,208.66	6.57
合计	3,079,650,066.28	152,340,271.24		4,097,445,002.19	154,782,730.64	

(b) 按款项性质分类情况

款项性质	年末数	年初数
代垫款项、往来款	3,077,252,672.85	4,094,890,854.75
押金及保证金	190,275.42	103,436.00
员工借款及备用金	-	56,460.00
其他	2,207,118.01	2,394,251.44
合计	3,079,650,066.28	4,097,445,002.19
减：信用损失准备	152,340,271.24	154,782,730.64
账面价值	2,927,309,795.04	3,942,662,271.55

(c) 其他应收款项分类情况

项目	年末数				年初数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	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	2,927,238,830.40	95.05	2,226.66	-	3,942,585,108.53	96.22	2,442.29	-
正常风险组合	170,731.42	0.01	97,540.12	57.13	134,005.00	-	54,399.69	40.60
单项计提信用损失准备的其他应收款	152,240,504.46	4.94	152,240,504.46	100.00	154,725,888.66	3.78	154,725,888.66	100.00
合计	3,079,650,066.28	100.00	152,340,271.24		4,097,445,002.19	100.00	154,782,730.64	

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

(3) 其他应收款 - 续

(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	154,782,730.64	42,924.80	-2,485,384.20	-	-	152,340,271.24

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

项目	本年			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）	
本年年初数	2,521.98	-	154,780,208.66	154,782,730.64
本年计提预期信用损失准备	42,924.80	-	-	42,924.80
本年转回预期信用损失准备	-	-	-2,485,384.20	-2,485,384.20
本年核销预期信用损失准备	-	-	-	-
年末数	45,446.78	-	152,294,824.46	152,340,271.24

(e) 本年无实际核销的其他应收款。

(f) 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
衡阳中航（注）	724,248,651.65	-	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	23.52	子公司往来款
招商积余物业管理有限公司	634,797,011.73	-	1年以内、1至2年、2至3年	20.61	子公司往来款
成都市中航地产发展有限公司	347,350,661.69	-	1年以内	11.28	子公司往来款
昆山招航酒店管理有限公司	303,658,104.26	-	1年以内	9.86	子公司往来款
岳阳中航地产有限公司	281,443,351.28	-	3年以上	9.14	子公司往来款
合计	2,291,497,780.61	-		74.41	

注：2025年度，本公司与衡阳中航签署《债权债务核定协议》豁免其应付本公司往来款项视同新增本公司对衡阳中航的投资人民币213,680,794.49元。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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)	年末数
对子公司投资	7,643,127,694.41	213,680,794.49	163,408,163.00	-	7,693,400,325.90
对联营企业投资	33,138,614.81	-	-	4,736,255.61	37,874,870.42
小计	7,676,266,309.22	213,680,794.49	163,408,163.00	4,736,255.61	7,731,275,196.32
减：长期股权投资减值准备	563,409,937.96	489,060,794.49	163,408,163.00	-	889,062,569.45
合计	7,112,856,371.26	-275,380,000.00	-	4,736,255.61	6,842,212,626.87

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							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
<b>一、子公司</b>											
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(注)	275,380,000.00	213,680,794.49	-	-	-	-	-	-489,060,794.49	-	-	489,060,794.49
昆山招商商业管理有限公司	260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-100,000,000.00	160,000,000.00	-
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	-
深圳市积余智泊科技有限公司(原名“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	-	-	-	-	-	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

2025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

注: 2025年11月, 本公司与衡阳中航签署《债权债务核定协议》豁免其以前年度应付本公司往来款项人民币213,680,794.49元, 视同新增本公司对衡阳中航的投资。此外, 2025年12月, 本公司与衡阳高新投置业有限公司(以下简称“高新投置业”)签订的产权交易合同, 拟转让本公司持有衡阳中航的全部股权, 股权交易对价合计人民币1,675,649.92元。截至2025年12月31日, 本次股权转让仍需完成受让方承担清偿衡阳中航债务的义务、主管机关相关程序等前置条件, 股权转让尚未完成。根据该股权转让安排及确定的对价等因素, 本公司对衡阳中航长期股权投资计提减值准备人民币489,060,794.49元。

本集团涉及本次交易对本集团相关资产减值评估影响已反映在本年度合并财务报表中, 考虑相关减值准备后, 截至2025年12月31日, 与衡阳中航的相关资产主要包括其他应收款及存货等流动资产合计人民币730,170,065.39元, 与衡阳中航有关的负债主要包括其他应付款等流动负债合计人民币727,942,604.81元, 衡阳中航净资产账面价值为人民币2,227,460.58元, 净资产账面价值与股权交易对价无重大差异。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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

被投资单位	本年年初数		本年增减变动						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			
<b>一、子公司</b>											
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	-
深圳积余观澜地产发展有限公司(原名“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	-
昆山招航酒店管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00	-
<b>小计</b>	<b>7,079,717,756.45</b>	<b>213,680,794.49</b>	<b>-163,408,163.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-489,060,794.49</b>	<b>163,408,163.00</b>	<b>6,804,337,756.45</b>	<b>889,062,569.45</b>

## 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025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

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							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
<b>二、联营企业</b>											
广西广投智慧服务集团有限公司	12,927,006.94	-	-	1,662,480.00	-	-	-	-	-	14,589,486.94	-
成都国生积余不动产管理有限公司	12,262,227.34	-	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	14,712,227.34	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,396,403.71	-	-	-31,531.76	-	-	-	-	-	2,364,871.95	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,866,976.82	-	-	160,624.88	-	-	-	-	-	5,027,601.70	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	686,000.00	-	-	494,682.49	-	-	-	-	-	1,180,682.49	-
<b>小计</b>	<b>33,138,614.81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,736,255.61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37,874,870.42</b>	<b>-</b>
<b>合计</b>	<b>7,112,856,371.26</b>	<b>213,680,794.49</b>	<b>-163,408,163.00</b>	<b>4,736,255.61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-489,060,794.49</b>	<b>163,408,163.00</b>	<b>6,842,212,626.87</b>	<b>889,062,569.45</b>

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	414,984,917.80	328,363,686.40	293,160,394.03	195,012,504.88

5. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
长期股权投资收益	640,194,521.82	120,759,773.31
其中：成本法核算的投资收益	635,458,266.21	116,864,392.78
权益法核算的投资收益	4,736,255.61	3,895,380.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-5,614,712.41	-7,069,555.97
处置收益	1.00	-
其他	-2,105,735.26	-
合计	632,474,075.15	113,690,217.34

招商局积余产业运营服务股份有限公司

财务报表附注

2025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	205,913,396.94	207,913,315.25
加：资产减值损失	489,060,794.49	-
信用减值利得	-2,436,702.05	-15,279.79
固定资产折旧	801,891.41	895,568.17
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	1,008,075.62	368,778.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-
固定资产报废损失	296.41	-
公允价值变动损失（减：收益）	2,065,600.00	1,367,400.00
财务费用	34,556,061.17	49,859,174.88
投资收益	-632,474,075.15	-113,690,217.34
递延所得税资产减少（减：增加）	-	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-516,729.37	-380,675.55
存货的减少（减：增加）	-10,430.72	27,677.69
经营性应收项目的减少（减：增加）	-22,351,472.59	-314,158,263.58
经营性应付项目的增加（减：减少）	852,418,163.48	1,475,347,162.01
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>928,130,707.16</b>	<b>1,307,630,477.39</b>
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	4,179,084,333.98	3,483,541,213.73
减：现金的年初余额	3,483,541,213.73	3,107,592,935.58
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	695,543,120.25	375,948,278.15

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司

## 财务报表附注

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 1. 本年非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023修订）》的规定，本集团2025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	3,334,217.96
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	35,542,501.31
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	26,687,665.82
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	-19,670,300.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,563,554.75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,734,493.15
<b>合计</b>	<b>61,065,023.49</b>
减：所得税影响额	7,574,337.90
少数股东权益影响额	2,920,024.81
非经常性损益金额	50,570,660.78

### 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	6.19	0.6185	0.6185
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.72	0.5707	0.5707