招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2020 年 12 月 31 日止年度

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

财务报表审计报告

防 伪 编 码:	31000012202104528C
被审计单位名称:	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
审 计 期 间:	2020-12-31
报 告 文 号:	德师报(审)字(21)第P01170号
签字注册会计师:	唐恋炯
注 师 编 号:	310000120510
签字注册会计师:	吴汪斌
注 师 编 号:	330000480667
事 务 所 名 称:	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
事 务 所 电 话:	023-88231378
事 务 所 地 址:	上海市黄浦区延安东路222号外滩中心30楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2020 年 12 月 31 日止年度

内容	页码
审计报告	1 - 4
合并及母公司资产负债表	5 - 8
合并及母公司利润表	9 - 11
合并及母公司现金流量表	12 - 13
合并及母公司股东权益变动表	14 - 17
财务报表附注	18 - 188

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Deloitte. 德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

审计报告

德师报（审）字（21）第P01170号
（第1页，共4页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）的财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商蛇口2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

1. 存货减值

如财务报表附注（六）7所述，2020年12月31日，招商蛇口在合并财务报表中列报的存货账面余额为人民币365,547,715,196.65元，相应的存货跌价准备为人民币4,755,127,696.08元。招商蛇口对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计，因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

（1）测试与存货减值相关的关键内部控制的运行有效性。

（2）选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。

WorldClass
智启非凡

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

三、关键审计事项 - 续

1. 存货减值 - 续

（3）获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确。

（4）对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据（周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等）进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

（5）对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

2. 土地增值税的计提

如财务报表附注（六）53所述，2020年度，招商蛇口在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币7,781,210,605.50元。于每个资产负债表日，招商蛇口根据相关税务法律法规的要求依据销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税，土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时，招商蛇口实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性，且涉及管理层的重大会计估计，因此，我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

（1）获取主要开发项目计算土地增值税的资料，复核本年计提的土地增值税金额计算是否正确。

（2）结合房地产销售收入审计，分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。

（3）结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等是否正确。

（4）结合项目成本预算，分析管理层计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理。

（5）利用内部税务专家，检查本年计提的土地增值税金额是否正确。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

四、其他信息

招商蛇口管理层对其他信息负责。其他信息包括2020年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

招商蛇口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蛇口的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算招商蛇口、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督招商蛇口的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

（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，就可能导致对招商蛇口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蛇口不能持续经营。

（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） 就招商蛇口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）。

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

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国•上海

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

2021年3月19日

WorldClass
智启非凡

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数（已重述）	上年年末数
流动资产：				
货币资金	六、1	89,305,675,362.73	75,323,852,831.17	75,323,852,831.17
交易性金融资产	六、2	-	-	-
应收票据	六、3	30,835,098.66	16,238,631.03	16,238,631.03
应收账款	六、4	2,759,249,529.97	1,794,789,683.16	1,794,789,683.16
预付款项	六、5	10,288,948,214.08	3,512,626,576.21	3,512,626,576.21
其他应收款	六、6	94,200,944,528.29	72,052,658,153.08	72,052,658,153.08
存货	六、7	360,792,587,500.57	311,935,483,001.54	312,206,733,486.03
合同资产	六、8	-	271,250,484.49	-
持有待售资产	六、9	2,441,715,900.90	12,093,252.08	12,093,252.08
其他流动资产	六、10	15,706,548,275.34	12,651,286,597.17	12,330,128,430.97
流动资产合计		575,526,504,410.54	477,570,279,209.93	477,249,121,043.73
非流动资产：				
长期应收款	六、11	165,252,732.82	148,902,485.92	148,902,485.92
长期股权投资	六、12	40,124,450,996.97	26,623,926,385.48	26,593,050,642.68
其他权益工具投资	六、13	2,571,081.18	5,183,809.13	5,183,809.13
其他非流动金融资产	六、14	1,125,123,352.59	803,758,612.21	803,758,612.21
投资性房地产	六、15	97,330,527,114.39	90,376,087,590.09	90,376,087,590.09
固定资产	六、16	4,365,386,969.46	4,607,551,182.39	4,607,551,182.39
在建工程	六、17	968,531,863.94	818,944,872.69	818,944,872.69
使用权资产	六、18	380,767,662.16	227,455,190.17	227,455,190.17
无形资产	六、19	573,419,605.62	612,251,006.45	612,251,006.45
开发支出	六、20	30,479,301.82	-	-
商誉	六、21	357,950,001.13	357,950,001.13	357,950,001.13
长期待摊费用	六、22	1,025,011,487.77	842,495,695.49	842,495,695.49
递延所得税资产	六、23	14,874,476,254.10	14,845,639,042.19	14,845,639,042.19
其他非流动资产	六、24	306,887,150.66	199,697,150.66	199,697,150.66
非流动资产合计		161,630,835,574.61	140,469,843,024.00	140,438,967,281.20
资产总计		737,157,339,985.15	618,040,122,233.93	617,688,088,324.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数（已重述）	上年年末数
流动负债：				
短期借款	六、25	17,716,780,730.20	22,170,142,370.54	22,170,142,370.54
衍生金融负债	六、26	69,813,000.00	-	-
应付票据	六、27	43,041,678.40	106,385,679.26	106,385,679.26
应付账款	六、28	46,519,766,989.03	35,403,102,586.70	35,403,102,586.70
预收款项	六、29	1,400,647,302.79	135,730,327.66	83,485,800,507.88
合同负债	六、30	129,686,049,547.98	90,892,617,038.97	14,288,847,871.73
应付职工薪酬	六、31	1,924,787,800.12	1,743,037,838.43	1,743,037,838.43
应交税费	六、32	14,720,738,458.32	16,374,839,974.29	16,331,939,394.92
其他应付款	六、33	89,638,208,071.72	73,686,394,597.34	73,686,394,597.34
持有待售负债	六、34	-	151,956.29	151,956.29
一年内到期的非流动负债	六、35	37,791,311,776.04	32,622,803,818.76	32,622,803,818.76
其他流动负债	六、36	34,275,718,035.68	21,873,148,921.14	15,169,748,487.53
流动负债合计		373,786,863,390.28	295,008,355,109.38	295,008,355,109.38
非流动负债：				
长期借款	六、37	77,715,025,875.13	68,834,884,956.96	68,834,884,956.96
应付债券	六、38	22,640,727,000.00	18,276,000,000.00	18,276,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债	六、39	410,938,717.17	254,812,637.19	254,812,637.19
长期应付款	六、40	61,645,817.00	65,102,566.86	65,102,566.86
预计负债	六、41	59,923,861.86	121,936,858.00	121,936,858.00
递延收益	六、42	5,075,562,281.93	5,109,947,565.72	5,109,947,565.72
递延所得税负债	六、23	2,986,296,281.70	2,372,010,304.69	2,291,720,763.11
其他非流动负债	六、43	1,063,209,940.89	354,860,665.53	354,860,665.53
非流动负债合计		110,013,329,775.68	95,389,555,554.95	95,309,266,013.37
负债合计		483,800,193,165.96	390,397,910,664.33	390,317,621,122.75
股东权益：				
股本	六、44	7,923,242,592.00	7,916,208,077.00	7,916,208,077.00
其他权益工具	六、45	20,474,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债	六、45	20,474,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
资本公积	六、46	14,068,226,700.23	13,809,813,513.18	13,809,813,513.18
减：库存股	六、47	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59
其他综合收益	六、48	577,410,248.33	875,190,732.76	875,190,732.76
专项储备	六、49	9,424,580.81	8,449,154.91	8,449,154.91
盈余公积	六、50	4,192,128,386.34	4,188,611,128.84	4,188,611,128.84
未分配利润	六、51	58,125,932,525.83	53,253,824,828.48	53,047,211,187.95
归属于母公司股东权益合计		101,370,365,556.95	95,052,097,958.58	94,845,484,318.05
少数股东权益		151,986,781,262.24	132,590,113,611.02	132,524,982,884.13
股东权益合计		253,357,146,819.19	227,642,211,569.60	227,370,467,202.18
负债和股东权益总计		737,157,339,985.15	618,040,122,233.93	617,688,088,324.93

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

法定代表人　　主管会计工作负责人　　会计机构负责人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数（已重述）	上年年末数
流动资产：				
货币资金		33,607,148,508.83	19,151,283,930.63	19,151,283,930.63
应收账款	十六、1	2,551,711,349.38	2,522,488,514.09	2,522,488,514.09
预付款项		76,509,382.91	82,723,158.39	82,723,158.39
其他应收款	十六、2	146,529,373,543.36	134,126,394,434.85	134,126,394,434.85
存货		-	13,517,534.16	13,517,534.16
持有待售资产		1,265,823,877.20	-	-
流动资产合计		184,030,566,661.68	155,896,407,572.12	155,896,407,572.12
非流动资产：				
长期应收款		61,279,942.50	43,926,174.62	43,926,174.62
长期股权投资	十六、3	52,044,143,567.59	44,862,268,267.44	44,862,268,267.44
其他非流动金融资产		670,057,231.15	388,319,119.07	388,319,119.07
投资性房地产		1,998,149,755.04	2,076,172,400.36	2,076,172,400.36
固定资产		203,263,774.01	224,242,768.23	224,242,768.23
在建工程		4,384,000.00	4,384,000.00	4,384,000.00
无形资产		16,375,295.71	17,240,040.11	17,240,040.11
长期待摊费用		97,447,084.10	151,168,776.23	151,168,776.23
递延所得税资产		38,083,849.08	49,056,885.31	49,056,885.31
其他非流动资产		107,190,000.00	-	-
非流动资产合计		55,240,374,499.18	47,816,778,431.37	47,816,778,431.37
资产总计		239,270,941,160.86	203,713,186,003.49	203,713,186,003.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	本年年初数（已重述）	上年年末数
流动负债：				
短期借款		16,435,378,032.91	20,828,530,065.96	20,828,530,065.96
应付票据		-	67,414,965.45	67,414,965.45
应付账款		198,011,000.12	372,577,509.99	372,577,509.99
预收款项		1,301,377,148.50	76,949.37	76,949.37
合同负债		129,687,340.00	-	-
应付职工薪酬		99,011,052.13	63,231,212.29	63,231,212.29
应交税费		1,718,126,174.47	1,653,903,754.77	1,653,903,754.77
其他应付款		88,662,678,256.99	67,704,461,673.93	67,704,461,673.93
一年内到期的非流动负债		15,041,769,022.64	17,662,256,342.55	17,662,256,342.55
其他流动负债		6,007,447,880.96	1,192,413,521.04	1,192,413,521.04
流动负债合计		129,593,485,908.72	109,544,865,995.35	109,544,865,995.35
非流动负债：				
长期借款		36,788,504,283.61	23,811,460,637.24	23,811,460,637.24
应付债券		19,440,000,000.00	14,960,000,000.00	14,960,000,000.00
递延收益		2,083,712,303.26	2,157,151,917.62	2,157,151,917.62
递延所得税负债		1,018,076,877.01	430,952,452.93	430,952,452.93
其他非流动负债		182,000,000.00	-	-
非流动负债合计		59,512,293,463.88	41,359,565,007.79	41,359,565,007.79
负债合计		189,105,779,372.60	150,904,431,003.14	150,904,431,003.14
股东权益：				
股本		7,923,242,592.00	7,916,208,077.00	7,916,208,077.00
其他权益工具		20,474,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		20,474,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
资本公积		11,512,545,751.87	11,386,447,656.54	11,386,447,656.54
减：库存股		3,999,999,476.59	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59
盈余公积		3,961,621,296.00	3,958,104,038.50	3,958,104,038.50
未分配利润		10,293,751,624.98	14,547,994,704.90	14,547,994,704.90
股东权益合计		50,165,161,788.26	52,808,755,000.35	52,808,755,000.35
负债和股东权益总计		239,270,941,160.86	203,713,186,003.49	203,713,186,003.49

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	六、52	129,620,818,394.56	97,672,181,191.74
减：营业成本	六、52	92,435,057,066.15	63,829,174,174.03
税金及附加	六、53	9,053,688,057.57	9,199,819,220.73
销售费用	六、54	2,985,602,211.50	2,206,646,581.01
管理费用	六、55	1,979,042,509.32	1,728,572,047.38
研发费用	六、56	71,417,515.42	52,393,153.69
财务费用	六、57	2,223,781,384.84	2,772,555,284.46
其中：利息费用	六、57	4,405,065,423.32	5,021,682,731.13
利息收入	六、57	2,198,981,689.78	2,322,040,593.79
加：其他收益	六、58	202,132,607.24	97,501,495.87
投资收益	六、59	6,107,154,331.13	10,231,354,567.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、59	1,305,326,614.26	2,553,397,547.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、60	7,833,715.29	114,430,463.78
信用减值利得（损失以“-”号填列）	六、61	-533,850,206.12	80,461,875.41
资产减值利得（损失以“-”号填列）	六、62	-2,570,055,569.49	-2,092,435,466.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、63	-5,902,306.86	5,659,494.94
二、营业利润		24,079,542,220.95	26,319,993,161.36
加：营业外收入	六、64	149,033,597.20	144,701,878.77
减：营业外支出	六、65	119,142,626.77	340,983,553.99
三、利润总额		24,109,433,191.38	26,123,711,486.14
减：所得税费用	六、66	7,196,131,140.76	7,266,829,279.76
四、净利润		16,913,302,050.62	18,856,882,206.38
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		16,913,302,050.62	18,856,882,206.38
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		12,252,864,765.28	16,033,175,796.35
2.少数股东损益		4,660,437,285.34	2,823,706,410.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
五、其他综合收益的税后净额	六、48	-318,831,324.84	15,127,906.12
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-297,780,484.43	11,632,569.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-98,176.15	94,036.75
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		-98,176.15	94,036.75
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		-297,682,308.28	11,538,532.30
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-297,682,308.28	11,538,532.30
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-21,050,840.41	3,495,337.07
六、综合收益总额		16,594,470,725.78	18,872,010,112.50
归属于母公司股东的综合收益总额		11,955,084,280.85	16,044,808,365.40
归属于少数股东的综合收益总额		4,639,386,444.93	2,827,201,747.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.46	1.99
（二）稀释每股收益		1.46	1.99

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	十六、4	404,295,552.44	7,285,918,086.88
减：营业成本	十六、4	348,089,479.58	218,906,774.50
税金及附加		32,023,816.23	19,452,757.04
销售费用		-	-
管理费用		371,863,159.95	338,268,674.61
财务费用		-219,285,056.14	57,249,335.64
其中：利息费用		1,591,766,378.07	1,377,877,126.61
利息收入		1,969,058,403.93	1,279,818,906.58
加：其他收益		31,652,199.65	22,587,322.88
投资收益	十六、5	3,749,340,445.89	5,771,324,906.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、5	403,250,574.82	413,744,210.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		139,160,154.36	117,088,683.01
信用减值利得（损失以“-”号填列）		1,823,257.27	148,772,368.72
资产减值利得（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-36,601.90	-129,923.35
二、营业利润		3,793,543,608.09	12,711,683,902.60
加：营业外收入		1,782,001.08	1,574,307.84
减：营业外支出		60,039,995.67	144,007,180.38
三、利润总额		3,735,285,613.50	12,569,251,030.06
减：所得税费用		608,768,548.42	2,009,849,861.90
四、净利润		3,126,517,065.08	10,559,401,168.16
持续经营净利润		3,126,517,065.08	10,559,401,168.16
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		3,126,517,065.08	10,559,401,168.16

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		177,569,171,584.04	125,932,884,862.44
收到的税费返还		1,807,537,114.84	962,908,082.19
收到其他与经营活动有关的现金	六、67（1）	7,087,627,704.12	6,454,991,511.43
经营活动现金流入小计		186,464,336,403.00	133,350,784,456.06
购买商品、接受劳务支付的现金		104,143,136,133.09	82,473,995,342.08
支付给职工以及为职工支付的现金		6,946,973,295.34	5,088,248,990.22
支付的各项税费		23,116,014,788.20	21,532,190,086.18
支付其他与经营活动有关的现金	六、67（2）	24,636,205,531.56	10,444,281,430.84
经营活动现金流出小计		158,842,329,748.19	119,538,715,849.32
经营活动产生的现金流量净额	六、68（1）	27,622,006,654.81	13,812,068,606.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,691,637,284.19	41,641,663.99
取得投资收益收到的现金		458,492,858.23	340,988,262.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,889,775.39	11,117,948.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、68（3）	4,847,586,027.15	106,227,250.52
收到其他与投资活动有关的现金	六、67（3）	33,410,701,721.65	27,241,001,927.60
投资活动现金流入小计		41,422,307,666.61	27,740,977,053.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,233,413,787.87	8,108,375,383.34
投资支付的现金		9,718,776,271.05	4,097,065,212.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、68（2）	1,078,284,183.41	613,871,425.98
支付其他与投资活动有关的现金	六、67（4）	31,209,809,163.22	28,079,732,066.29
投资活动现金流出小计		46,240,283,405.55	40,899,044,088.50
投资活动产生的现金流量净额		-4,817,975,738.94	-13,158,067,035.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		18,897,754,671.39	29,723,256,231.68
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,298,871,425.50	17,503,778,892.39
取得借款收到的现金		112,141,638,255.28	97,134,916,738.68
收到其他与筹资活动有关的现金	六、67（5）	33,149,789,999.49	20,446,055,045.98
筹资活动现金流入小计		164,189,182,926.16	147,304,228,016.34
偿还债务支付的现金		99,624,203,812.33	84,501,038,011.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,297,101,816.11	14,150,298,726.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,317,290,479.57	372,737,367.94
支付其他与筹资活动有关的现金	六、67（6）	56,162,099,815.43	32,404,597,757.24
筹资活动现金流出小计		172,083,405,443.87	131,055,934,495.23
筹资活动产生的现金流量净额		-7,894,222,517.71	16,248,293,521.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-117,257,980.56	-28,153,564.33
五、现金及现金等价物净增加额		14,792,550,417.60	16,874,141,528.11
加：年初现金及现金等价物余额		74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
六、年末现金及现金等价物余额	六、68（4）	88,995,225,206.88	74,202,674,789.28

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		446,641,959.84	7,213,630,878.67
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		608,874,876.69	8,318,095,277.44
经营活动现金流入小计		1,055,516,836.53	15,531,726,156.11
购买商品、接受劳务支付的现金		208,828,036.95	1,081,243,091.22
支付给职工以及为职工支付的现金		381,242,332.86	317,785,451.27
支付的各项税费		101,985,949.44	146,054,628.55
支付其他与经营活动有关的现金		491,312,149.46	4,621,807,747.76
经营活动现金流出小计		1,183,368,468.71	6,166,890,918.80
经营活动产生的现金流量净额		-127,851,632.18	9,364,835,237.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,434,572,705.70	363,621,818.30
取得投资收益收到的现金		657,063,555.70	4,580,120,190.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,240.00	29,100.00
收到其他与投资活动有关的现金		6,771,598,284.46	4,678,253,540.88
投资活动现金流入小计		11,863,263,785.86	9,622,024,649.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		97,333,883.01	88,665,665.24
投资支付的现金		7,977,006,463.61	13,432,624,174.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,852,565,316.17	391,285,301.88
投资活动现金流出小计		9,926,905,662.79	13,912,575,141.12
投资活动产生的现金流量净额		1,936,358,123.07	-4,290,550,491.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,598,883,245.89	12,219,477,339.29
取得借款收到的现金		86,003,507,253.80	65,273,654,687.14
收到其他与筹资活动有关的现金		8,300,059,953.02	18,030,000.00
筹资活动现金流入小计		103,902,450,452.71	77,511,162,026.43
偿还债务支付的现金		71,707,301,668.31	61,098,033,423.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,369,174,008.67	10,739,053,371.90
支付其他与筹资活动有关的现金		8,180,820,216.37	11,464,896,918.69
筹资活动现金流出小计		91,257,295,893.35	83,301,983,713.93
筹资活动产生的现金流量净额		12,645,154,559.36	-5,790,821,687.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-157,466.72	56,470.82
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		14,453,503,583.53	-716,480,470.60
加：年初现金及现金等价物余额		19,147,884,557.25	19,864,365,027.85
六、年末现金及现金等价物余额		33,601,388,140.78	19,147,884,557.25

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表

人民币元

项目	2020 年度												
	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	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	13,809,813,513.18	3,999,999,476.59	875,190,732.76	788,423,467.55	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,047,211,187.95	132,524,982,884.13	227,370,467,202.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206,613,640.53	65,130,726.89	271,744,367.42
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	13,809,813,513.18	3,999,999,476.59	875,190,732.76	788,423,467.55	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,253,824,828.48	132,590,113,611.02	227,642,211,569.60
三、本年增减变动金额	7,034,515.00	-	1,474,000,000.00	-	258,413,187.05	-	-297,780,484.43	-297,682,308.28	975,425.90	3,517,257.50	4,872,107,697.35	19,396,667,651.22	25,714,935,249.59
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-297,780,484.43	-297,682,308.28	-	-	12,252,864,765.28	4,639,386,444.93	16,594,470,725.78
（二）股东投入和减少资本	7,034,515.00	-	1,474,000,000.00	-	258,413,187.05	-	-	-	-268,600.96	-	-	17,010,145,270.13	18,749,324,371.22
1.股东投入的普通股	7,034,515.00	-	-	-	360,051,576.79	-	-	-	-	-	-	15,473,655,277.90	15,840,741,369.69
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	1,474,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,474,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-233,953,481.46	-	-	-	-	-	-	-	-233,953,481.46
4.其他	-	-	-	-	132,315,091.72	-	-	-	-268,600.96	-	-	1,536,489,992.23	1,668,536,482.99
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,517,257.50	-7,380,757,067.93	-2,253,321,636.63	-9,630,561,447.06
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,517,257.50	-3,517,257.50	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,422,683,607.43	-2,253,321,636.63	-8,676,005,244.06
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-954,556,203.00	-	-954,556,203.00
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	1,244,026.86	-	-	457,572.79	1,701,599.65
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	36,761,825.57	-	-	19,286,013.42	56,047,838.99
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,517,798.71	-	-	-18,828,440.63	-54,346,239.34
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	14,068,226,700.23	3,999,999,476.59	577,410,248.33	490,741,159.27	9,424,580.81	4,192,128,386.34	58,125,932,525.83	151,986,781,262.24	253,357,146,819.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2019 年度												
	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	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	776,884,935.25	2,319,614.11	3,319,466,786.26	44,769,737,223.17	32,953,976,263.13	108,862,681,112.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11,797,780.42	-19,607,805.46	-31,405,585.88
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	776,884,935.25	2,319,614.11	3,319,466,786.26	44,757,939,442.75	32,934,368,457.67	108,831,275,526.25
三、本年增减变动金额	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	1,760,283,173.43	3,999,999,476.59	11,632,569.05	11,538,532.30	6,129,540.80	869,144,342.58	8,289,271,745.20	99,590,614,426.46	118,539,191,675.93
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,632,569.05	11,538,532.30	-	-	16,033,175,796.35	2,827,201,747.10	18,872,010,112.50
（二）股东投入和减少资本	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	1,760,283,173.43	3,999,999,476.59	-	-	-	-	-198,335,184.60	98,675,389,894.83	108,249,453,762.07
1.股东投入的普通股	12,115,355.00	-	-	-	262,354,018.29	-	-	-	-	-	-	92,744,834,518.11	93,019,303,891.40
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	12,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-24,311,067.88	-	-	-	-	-	-	-	-24,311,067.88
4.其他	-	-	-	-	1,522,240,223.02	3,999,999,476.59	-	-	-	-	-198,335,184.60	5,930,555,376.72	3,254,460,938.55
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	-7,545,568,866.55	-1,912,417,535.95	-8,588,842,059.92
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	-869,144,342.58	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,105,286,902.16	-1,912,417,535.95	-8,017,704,438.11
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-571,137,621.81	-	-571,137,621.81
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	6,129,540.80	-	-	440,320.48	6,569,861.28
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	12,635,888.10	-	-	462,536.91	13,098,425.01
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,506,347.30	-	-	-22,216.43	-6,528,563.73
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	13,809,813,513.18	3,999,999,476.59	875,190,732.76	788,423,467.55	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,047,211,187.95	132,524,982,884.13	227,370,467,202.18

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	2020 年度											
	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	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	11,386,447,656.54	3,999,999,476.59	-	-	-	3,958,104,038.50	14,547,994,704.90	52,808,755,000.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	11,386,447,656.54	3,999,999,476.59	-	-	-	3,958,104,038.50	14,547,994,704.90	52,808,755,000.35
三、本年增减变动金额	7,034,515.00	-	1,474,000,000.00	-	126,098,095.33	-	-	-	-	3,517,257.50	-4,254,243,079.92	-2,643,593,212.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,126,517,065.08	3,126,517,065.08
（二）股东投入和减少资本	7,034,515.00	-	1,474,000,000.00	-	126,098,095.33	-	-	-	-	-	-3,077.07	1,607,129,533.26
1.股东投入的普通股	7,034,515.00	-	-	-	238,721,537.71	-	-	-	-	-	-	245,756,052.71
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	1,474,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,474,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-112,623,442.38	-	-	-	-	-	-	-112,623,442.38
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,077.07	-3,077.07
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,517,257.50	-7,380,757,067.93	-7,377,239,810.43
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,517,257.50	-3,517,257.50	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,422,683,607.43	-6,422,683,607.43
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-954,556,203.00	-954,556,203.00
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	134,808.93	-	-	134,808.93
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-134,808.93	-	-	-134,808.93
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-	-	-	3,961,621,296.00	10,293,751,624.98	50,165,161,788.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2019 年度											
	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	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	11,148,404,706.13	-	-	-	-	3,088,959,695.92	11,534,152,318.33	40,675,609,442.38
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	11,148,404,706.13	-	-	-	-	3,088,959,695.92	11,534,152,318.33	40,675,609,442.38
三、本年增减变动金额	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	238,042,950.41	3,999,999,476.59	-	-	-	869,144,342.58	3,013,842,386.57	12,133,145,557.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,559,401,168.16	10,559,401,168.16
（二）股东投入和减少资本	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	238,042,950.41	3,999,999,476.59	-	-	-	-	10,084.96	8,250,168,913.78
1.股东投入的普通股	12,115,355.00	-	-	-	262,354,018.29	-	-	-	-	-	-	274,469,373.29
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	12,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-24,311,067.88	-	-	-	-	-	-	-24,311,067.88
4.其他	-	-	-	-	-	3,999,999,476.59	-	-	-	-	10,084.96	-3,999,989,391.63
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	-7,545,568,866.55	-6,676,424,523.97
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	-869,144,342.58	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,105,286,902.16	-6,105,286,902.16
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-571,137,621.81	-571,137,621.81
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	11,386,447,656.54	3,999,999,476.59	-	-	-	3,958,104,038.50	14,547,994,704.90	52,808,755,000.35

附注为财务报表的组成部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、 公司基本情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“本公司”）前身为招商局蛇口工业区有限公司，于 1979 年 1 月 31 日经国务院批准在深圳成立。

根据招商局集团有限公司招发财务字（2015）320 号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》，本公司以 2015 年 4 月 30 日为基准日进行了改制，整体变更为股份有限公司，折合的股份总额为 5,500,000,000 股（每股面值人民币 1 元）。其中招商局集团有限公司持股 5,225,000,000 股，持股比例为 95.00%；招商局轮船有限公司持股 275,000,000 股，持股比例为 5.00%。

2015 年 11 月 27 日，中国证券监督管理委员会以证监许可〔2015〕2766 号《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》，核准本公司发行 1,901,797,599 股股份吸收合并招商局地产控股股份有限公司（以下简称“招商地产”），并非公开发行不超过 529,661,016 股新股募集配套资金。

为吸收合并招商地产，本公司共发行 1,901,797,599 股股份，以换取招商地产社会公众股股东持有的招商地产 A 股股票 1,026,806,844 股和 B 股股票 212,450,776 股。换股后招商地产 B 股股票于 2015 年 12 月 11 日终止上市并摘牌，招商地产 A 股股票于 2015 年 12 月 30 日终止上市并摘牌。

经深圳证券交易所深证上〔2015〕539 号文核准，本公司 A 股股票于 2015 年 12 月 30 日在深圳证券交易所主板上市，股票简称“招商蛇口”，股票代码 001979。

2016 年 2 月 3 日，本公司取得统一社会信用代码为 914400001000114606 的营业执照，注册资本为人民币 790,409.2722 万元，法定代表人：许永军，营业期限：长期，住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）的经营范围包括：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。

本集团主要业务板块为：园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

本公司的合并及母公司财务报表于 2021 年 3 月 19 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（八）“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（七）“合并范围的变更”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、 财务报表的编制基础

编制基础

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

持续经营

本集团对自 2020 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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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. 会计期间

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. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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。

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

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。

6. 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。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

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

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

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

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

本公司之子公司招商局置地有限公司及其子公司（以下简称“招商置地”）在香港上市并采用香港财务报告准则编制财务报表，本公司按照财政部颁布的企业会计准则对招商置地按照香港财务报告准则编制的财务报表进行转换。同时，由于招商置地已执行与《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）相对应的香港财务报告准则，而本公司及其他子公司尚未执行新租赁准则，本公司在编制合并财务报表时，将招商置地按照新租赁准则转换后而编制的财务报表直接予以合并，并对本公司和招商置地的租赁会计政策及其他相关信息分别进行披露。

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

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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

7. 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）15.3.2“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的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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

9.1 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“外币财务报表折算差额”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。

9.2 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；股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率近似的汇率折算折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

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

期初余额和上期实际数按照上期合并财务报表折算后的数额列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

9. 外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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。

10. 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“新收入准则”）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，按照新收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 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、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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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。

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.3 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。

10.2 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。

本集团对由新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，以及由新租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

10.2.1 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.2 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。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过（含）90 日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、合同资产、债权投资在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

对于金融资产，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，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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。

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

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

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

10.4 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。

10.4.1 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。

10.4.1.1 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

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

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

10.4.1.2 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2.1 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新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。

10.4.2 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。

10.4.3 权益工具

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

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

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，主要包括远期外汇合约等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本集团将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1） 嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；
（2） 与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；
（3） 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本集团按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本集团无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本集团将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

10.6 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。

11. 应收款项

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

类别名称	确定类别的依据
低风险类别	本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险类别	本类别为除低风险类别及重大风险类别之外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
重大风险类别	单笔计提信用损失准备金额计人民币 1,000 万元以上的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险类别	按该等类别余额的零至千分之一计提
正常风险类别	账龄分析法
重大风险类别	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 应收款项 - 续

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

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

12. 存货

12.1 存货的分类

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土地开发成本、拟开发产品、在建开发产品及已完工开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品及低值易耗品等。

土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各类支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；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。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品。

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。

12.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

除房地产开发产品外，其他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；发出时采用加权平均法确定其实际成本。

12.3 存货可变现净值的确定依据

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 存货 - 续

12.3 存货可变现净值的确定依据 - 续

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

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

12.4 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 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。

13. 合同资产

13.1 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。

13.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注（三）“10.2 金融工具减值”。

14. 持有待售资产

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 持有待售资产 - 续

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

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

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。

15. 长期股权投资

15.1 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。

15.2 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，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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，调整留存收益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.2 初始投资成本的确定 - 续

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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

15.3 后续计量及损益确认方法

15.3.1 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。

15.3.2 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.3 后续计量及损益确认方法 - 续

15.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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。

15.4 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.4 长期股权投资处置 - 续

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

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

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

16. 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 投资性房地产 - 续

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20 - 30 年	5	3.17-4.75
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	-	≥2.50

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。

17. 固定资产

17.1 确认条件

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

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

17.2 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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20 - 30	5	3.17-4.75
港口及码头设施	50	5	1.90
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5	4.75-31.67
汽车及船舶	5-25	5	3.80-19.00

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 固定资产 - 续

17.3 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。

18. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

19. 借款费用

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

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

20. 无形资产

20.1 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 无形资产 - 续

20.1 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试 - 续

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

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

20.2 内部研究开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

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

21. 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、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产、与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

21. 长期资产减值 - 续

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

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

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。

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

22. 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。

23. 合同负债

合同负债是指本公司及其子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

24. 职工薪酬

24.1 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

24. 职工薪酬 - 续

24.1 短期薪酬的会计处理方法 - 续

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。

24.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

24.3 辞退福利的会计处理方法

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

25. 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。

26. 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

26. 股份支付 - 续

26.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，该公允价值的金额在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

26.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

本集团发行的优先股和永续债等其他金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1） 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2） 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 优先股、永续债等其他金融工具 - 续

除按上述条件可归类为权益工具的其他金融工具以外，本集团发行的其他金融工具归类为金融负债。

归类为金融负债的优先股和永续债等其他金融工具，利息支出或股利分配按照借款费用处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。如金融负债以摊余成本计量，相关交易费用计入初始计量金额。

归类为权益工具的优先股和永续债等其他金融工具，利息支出或股利分配作为本集团的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，相关交易费用从权益中扣减。

28. 收入

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

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的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（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。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

28.1 商品销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

1） 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；
2） 房地产开发产品已竣工并验收合格；
3） 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；
4） 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

28. 收入 - 续

28.2 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括电力供应服务收入、物业管理费收入等。本集团在提供服务过程中确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品款项的，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。

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。

履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除新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收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

29. 政府补助的类型及会计处理方法

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 政府补助的类型及会计处理方法 - 续

29.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括土地收益金返还和产业投资扶持款等，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，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。

29.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括项目补贴和绩效奖励等，由于该等补贴不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本集团将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

30. 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。

30.1 当期所得税

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

30.2 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

30. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

30.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

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

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

30.3 所得税的抵销

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 租赁

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下租赁会计政策：

实质上转移了与资产所有权有关的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。

31.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

31.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

招商置地执行以下租赁会计政策：

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，招商置地评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，招商置地不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

31.3 招商置地作为承租人

31.3.1 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，招商置地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，招商置地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。

31.3.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，招商置地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招商置地使用的起始日期。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.3 招商置地作为承租人 - 续

31.3.2 使用权资产 - 续

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；
- 招商置地发生的初始直接费用；
- 招商置地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。

招商置地参照《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。招商置地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。

招商置地按照《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。

31.3.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，招商置地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，招商置地采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指招商置地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；
- 招商置地合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出招商置地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；
- 根据招商置地提供的担保余值预计应支付的款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.3 招商置地作为承租人 - 续

31.3.3 租赁负债 - 续

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。

租赁期开始日后，招商置地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，招商置地重新计量租赁负债，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，招商置地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，招商置地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，招商置地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。

31.3.4 短期租赁和低价值资产租赁

招商置地对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值价值不超过人民币 5 万元的租赁。招商置地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。

31.3.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，招商置地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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.3 招商置地作为承租人 - 续

31.3.5 租赁变更 - 续

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，招商置地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，招商置地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，招商置地相应调整使用权资产的账面价值。

31.4 招商置地作为出租人

31.4.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，招商置地根据《企业会计准则第 14 号——收入》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。

31.4.2 租赁的分类

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

31.4.2.1 招商置地作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，招商置地采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。招商置地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。

招商置地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。

31.4.3 转租赁

招商置地作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。招商置地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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.4 招商置地作为出租人 - 续

31.4.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，招商置地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。

32. 非货币性资产交换

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

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

33. 安全生产费

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

34. 其他

34.1 保修金

根据施工合同规定施工单位应留置的保修金，列入“应付账款”项目，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 其他 - 续

34.2 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、 重要会计政策变更

1. 新收入准则

除招商置地外，本公司及其他子公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的新收入准则。

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易（或事项）增加了更多的指引。详细的收入确认和计量的会计政策参见附注（三）28“收入”。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及合并财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对本集团 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2020 年 1 月 1 日
存货	312,206,733,486.03	-271,250,484.49	-	311,935,483,001.54
合同资产	-	271,250,484.49	-	271,250,484.49
其他流动资产	12,330,128,430.97	-	321,158,166.20	12,651,286,597.17
长期股权投资	26,593,050,642.68	-	30,875,742.80	26,623,926,385.48
预收款项	83,485,800,507.88	-83,350,070,180.22	-	135,730,327.66
合同负债	14,288,847,871.73	76,603,769,167.24	-	90,892,617,038.97
应交税费	16,331,939,394.92	42,900,579.37	-	16,374,839,974.29
其他流动负债	15,169,748,487.53	6,703,400,433.61	-	21,873,148,921.14
递延所得税负债	2,291,720,763.11	-	80,289,541.58	2,372,010,304.69
未分配利润	53,047,211,187.95	-	206,613,640.53	53,253,824,828.48
少数股东权益	132,524,982,884.13	-	65,130,726.89	132,590,113,611.02

2. 企业会计准则解释第 13 号

2019 年 12 月 10 日，财政部以财会〔2019〕21 号文件发布了《企业会计准则解释第 13 号》（以下简称“解释第 13 号”）。解释第 13 号问题一对《企业会计准则第 36 号——关联方披露》作出进一步补充，明确了以下情形构成关联方：（1）企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；（2）企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。解释第 13 号问题二对《企业会计准则第 20 号——企业合并》作出修订，明确了业务的定义，增加了关于加工处理过程是否具有实质性的指引，同时为简化评估目的引入了一项可选的集中度测试。上述规定对本集团及本公司 2020 年度财务报表均无显著影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、 重要会计政策变更 - 续

3. 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

2020 年 6 月 19 日，财政部以财会〔2020〕10 号文件发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（以下简称“10 号文”）。10 号文规定对于租金减让，同时满足一定条件的，企业可以按照《企业会计准则第 21 号——租赁》进行会计处理，也可以选择采用 10 号文规定的简化方法进行会计处理。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

本集团确定对属于适用范围的租金减让全部采用简化方法。采用简化方法处理的相关租金减让对本集团 2020 年度当期损益的影响列示如下：

人民币元

项目	2020 年度
营业收入	-278,376,019.70
营业成本	-7,310,997.22
所得税	-67,766,255.62
净利润	-203,298,766.86
综合收益总额	-203,298,766.86

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28%（注 1）
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9% 简易计税方法 5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 13%
		水路旅客运输简易计税方法 3%
		国际运输服务免税
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	（注 2）

注 1： 香港地区子公司的利得税率为 16.5%；新西兰地区子公司的利得税率为 28%；除以上所列地区子公司外，本公司及其他子公司适用的所得税税率为 25%。

注 2： 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、 税项 - 续

2. 税收优惠

（1） 根据《深圳经济特区房产税实施办法》，本公司及子公司新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

（2） 本公司及部分子公司按照各地人民政府出台的有关应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情、支持企业共渡难关若干措施的文件的规定，免缴 2020 年一季度的房产税及城镇土地使用税等。

六、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

人民币元

	年末数	年初数
库存现金		
人民币	1,077,972.31	905,071.75
美元	-	27.90
港币	30,135.68	4,002.09
欧元	-	177.41
小计	1,108,107.99	909,279.15
银行存款		
人民币	71,616,050,874.59	55,667,245,296.51
美元	383,261,482.19	194,965,757.25
港币	1,148,950,820.12	4,739,117,745.80
欧元	333,413.95	719,741.20
其他	337,337,113.50	7,106,389.05
小计	73,485,933,704.35	60,609,154,929.81
其他货币资金（注）		
人民币	15,803,091,318.22	14,672,364,198.23
美元	357,212.89	29,798,824.35
小计	15,803,448,531.11	14,702,163,022.58
银行存款应收利息	15,185,019.28	11,625,599.63
合计	89,305,675,362.73	75,323,852,831.17
其中：存放在境外的款项总额	1,701,970,928.21	5,366,915,236.71

注： 本年末其他货币资金人民币 15,803,448,531.11 元，主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币 15,508,183,394.54 元。

2. 交易性金融资产

人民币元

项目	年末数	年初数
交易性金融资产	-	-
其中：权益工具投资	-	-
合计	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

2. 交易性金融资产 - 续

（1） 权益工具投资情况

人民币元

项目	年末数	年初数
权益工具的成本	400,000.00	400,000.00
公允价值	-	-
累计计入损益的公允价值变动金额	-400,000.00	-400,000.00

3. 应收票据

（1） 应收票据分类

人民币元

种类	年末数	年初数
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	30,835,098.66	16,238,631.03
合计	30,835,098.66	16,238,631.03

（2） 本年末，本集团无已质押的应收票据。

（3） 本年末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4. 应收账款

（1） 应收账款总体情况

人民币元

项目	年末数	年初数
应收账款	2,798,557,525.75	1,833,025,028.51
减：信用损失准备	39,307,995.78	38,235,345.35
账面价值	2,759,249,529.97	1,794,789,683.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

（2） 应收账款分类情况

人民币元

项目	年末数												
	账面余额						信用损失准备						账面价值
	账龄					合计	账龄					合计	
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		
低风险类别	1,106,960,046.62	600,823,588.63	266,237,728.64	31,238,466.76	35,553,480.07	2,040,813,310.72	1,050,980.56	536,437.63	281,489.32	28,361.71	139,707.40	2,036,976.62	2,038,776,334.10
正常风险类别	390,217,722.08	315,289,236.26	14,431,758.55	19,729,377.21	18,076,120.93	757,744,215.03	4,423,580.00	4,033,278.35	2,810,592.26	7,927,447.61	18,076,120.94	37,271,019.16	720,473,195.87
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,497,177,768.70	916,112,824.89	280,669,487.19	50,967,843.97	53,629,601.00	2,798,557,525.75	5,474,560.56	4,569,715.98	3,092,081.58	7,955,809.32	18,215,828.34	39,307,995.78	2,759,249,529.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

（3） 按账龄披露

人民币元

项目	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	2,413,290,593.59	10,044,276.54	0.42	1,634,161,619.07	6,312,937.25	0.39
1 至 2 年	280,669,487.19	3,092,081.58	1.10	103,989,080.97	3,235,065.58	3.11
2 至 3 年	50,967,843.97	7,955,809.32	15.61	60,561,698.66	1,414,328.30	2.34
3 年以上	53,629,601.00	18,215,828.34	33.97	34,312,629.81	27,273,014.22	79.48
合计	2,798,557,525.75	39,307,995.78		1,833,025,028.51	38,235,345.35	

（4） 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	年末数					年初数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
低风险类别	2,040,813,310.72	72.92	2,036,976.62	0.10	2,038,776,334.10	1,514,800,323.43	82.65	1,402,204.44	0.09	1,513,398,118.99
正常风险类别	757,744,215.03	27.08	37,271,019.16	4.92	720,473,195.87	318,224,705.08	17.36	36,833,140.91	11.57	281,391,564.17
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,798,557,525.75	100.00	39,307,995.78		2,759,249,529.97	1,833,025,028.51	100.00	38,235,345.35		1,794,789,683.16

（5） 信用损失准备变动情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	38,235,345.35	5,036,218.82	3,467,497.40	-	-496,070.99	39,307,995.78

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
年初数	38,235,345.35	-	38,235,345.35
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	5,036,218.82	-	5,036,218.82
本年转回预期信用损失	-3,467,497.40	-	-3,467,497.40
合并范围变动等其他原因的影响	-496,070.99	-	-496,070.99
本年核销应收账款金额	-	-	-
年末数	39,307,995.78	-	39,307,995.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

（6） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	年末数	账龄	占应收账款总额的比例（%）	信用损失准备年末数
客户一	517,029,917.89	1 年以内、1 至 2 年以及 2 至 3 年	18.47	517,029.92
客户二	185,322,134.88	1 年以内	6.62	185,322.13
客户三	161,340,772.98	1 年以内	5.77	161,340.77
客户四	143,521,800.00	1 年以内	5.13	143,521.80
客户五	108,988,712.00	1 年以内	3.89	108,988.71
合计	1,116,203,337.75		39.88	1,116,203.33

5. 预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	9,657,693,042.41	93.86	3,019,976,131.43	85.97
1 至 2 年	162,784,853.83	1.58	101,881,960.40	2.90
2 至 3 年	80,107,121.59	0.79	204,609,860.38	5.83
3 年以上	388,363,196.25	3.77	186,158,624.00	5.30
合计	10,288,948,214.08	100.00	3,512,626,576.21	100.00

（2） 账龄超过 1 年的大额预付款项

人民币元

单位名称	年末数	账龄	未结算原因
供应商一	393,250,000.00	2 至 3 年及 3 年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商二	74,400,000.00	1 至 2 年	未达到合同约定的结算条件
供应商三	36,190,000.00	3 年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	35,000,000.00	1 至 2 年	未达到合同约定的结算条件
合计	538,840,000.00		

（3） 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

人民币元

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例（%）
供应商五	3,000,000,000.00	1 年以内	29.16
供应商六	1,578,000,000.00	1 年以内	15.34
供应商七	1,548,231,300.00	1 年以内	15.05
供应商八	1,163,192,063.00	1 年以内	11.31
供应商九	496,873,720.00	1 年以内	4.83
合计	7,786,297,083.00		75.69

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款

（1） 其他应收款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
应收股利	20,000,000.00	319,336,624.00
其他应收款	94,180,944,528.29	71,733,321,529.08
合计	94,200,944,528.29	72,052,658,153.08

（2） 应收股利

人民币元

被投资单位	年末数	年初数
漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	-
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	-	319,336,624.00
合计	20,000,000.00	319,336,624.00
减：信用损失准备	-	-
账面价值	20,000,000.00	319,336,624.00

（3） 其他应收款

（a） 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	年末数	年初数
关联方往来款	27,797,263,144.31	33,334,949,230.93
合作方往来款	54,650,547,171.41	33,127,491,902.12
土地及其他保证金	11,042,387,743.81	3,448,853,470.16
其他往来款	1,761,162,519.02	2,360,151,932.58
合计	95,251,360,578.55	72,271,446,535.79
减：信用损失准备	1,070,416,050.26	538,125,006.71
账面价值	94,180,944,528.29	71,733,321,529.08

（b） 按账龄披露

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例（%）	账面余额	信用损失准备	计提比例（%）
1 年以内	55,534,497,580.03	55,806,626.41	0.10	33,469,377,983.14	33,791,557.09	0.10
1 至 2 年	15,785,554,369.83	16,832,338.61	0.11	19,090,547,661.59	23,582,246.45	0.12
2 至 3 年	16,581,510,570.72	527,213,818.62	3.18	15,283,916,901.71	27,781,339.56	0.18
3 年以上	7,349,798,057.97	470,563,266.62	6.40	4,427,603,989.35	452,969,863.61	10.23
合计	95,251,360,578.55	1,070,416,050.26		72,271,446,535.79	538,125,006.71	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

（3） 其他应收款 - 续

（c） 信用损失准备情况

人民币元

类别	年初数	本年变动				年末数
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	538,125,006.71	582,997,771.86	50,716,287.16	3,251,059.39	3,260,618.24	1,070,416,050.26

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	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）	
年初数	219,370,647.84	-	318,754,358.87	538,125,006.71
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准备	54,520,714.16	-	528,477,057.70	582,997,771.86
本年转回预期信用损失准备	-36,855,310.37	-	-13,860,976.79	-50,716,287.16
合并范围变动等其他原因的影响	3,260,618.24	-	-	3,260,618.24
本年核销的其他应收款金额	-3,251,059.39	-	-	-3,251,059.39
年末数	237,045,610.48	-	833,370,439.78	1,070,416,050.26

（d） 本年实际核销的其他应收款

人民币元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,251,059.39

（e） 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	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
胜联投资有限公司	关联方往来	3,071,630,438.02	1 年以内、1 至 2 年，2 至 3 年	3.22	3,203,638.41
客户一	合作方往来	2,968,910,000.00	1 年以内，1 至 2 年、3 年以上	3.12	2,968,910.00
南京盛香园房地产开发有限公司	关联方往来	2,634,729,951.02	2 至 3 年	2.77	2,634,729.95
客户二	合作方往来	2,441,804,408.00	1 年以内	2.56	2,441,804.41
客户三	合作方往来	2,364,890,000.00	1 年以内	2.48	2,364,890.00
合计		13,481,964,797.04		14.15	13,613,972.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货

（1） 存货分类

人民币元

项目	年末数			年初数（已重述）		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	16,994,702.41	912,082.44	16,082,619.97	22,394,009.14	-	22,394,009.14
库存商品	39,797,766.92	-	39,797,766.92	44,002,062.83	573,236.98	43,428,825.85
周转材料及其他存货	2,815,182.36	-	2,815,182.36	3,538,148.48	-	3,538,148.48
土地开发成本	46,345,967,762.18	-	46,345,967,762.18	47,180,829,969.74	-	47,180,829,969.74
拟开发产品	28,895,870,663.17	-	28,895,870,663.17	27,357,005,768.61	-	27,357,005,768.61
在建开发产品	240,113,956,749.29	3,615,353,137.82	236,498,603,611.47	201,618,308,617.11	3,064,350,285.28	198,553,958,331.83
已完工开发产品	50,132,312,370.32	1,138,862,475.82	48,993,449,894.50	39,315,835,008.36	541,507,060.47	38,774,327,947.89
合计	365,547,715,196.65	4,755,127,696.08	360,792,587,500.57	315,541,913,584.27	3,606,430,582.73	311,935,483,001.54

（2） 土地开发成本

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额（人民币亿元）	年末数	年初数
深圳前海湾土地（注 1）	未定	未定	未定	39,717,181,315.92	40,470,946,312.17
深圳太子湾土地（注 2）	未定	未定	未定	3,385,578,955.25	3,385,578,955.25
漳州双鱼岛土地（注 3）	未定	未定	未定	1,982,471,967.77	1,955,701,257.07
漳州开发区土地（注 4）	未定	未定	未定	1,260,735,523.24	1,368,603,445.25
合计				46,345,967,762.18	47,180,829,969.74

注 1： 深圳前海湾土地系 2019 年度土地整备获得的土地。

注 2： 深圳太子湾土地系根据深第合字〔2011〕8040 号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地，面积为 8.88 万平方米。

注 3： 漳州双鱼岛土地系根据国海管字〔2007〕318 号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地，并于 2017 年 3 月 3 日换发取得不动产权证书。该土地使用权面积为 225.09 万平方米。

注 4： 漳州开发区土地系自 1993 年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至 2020 年 12 月 31 日，正在进行一级开发或已经完成一级开发的漳州开发区土地使用权及海域使用权面积共 487.97 万平方米。

（3） 拟开发产品

本年末，本集团拟开发产品中土地储备面积为 525.21 万平方米，土地储备金额为人民币 2,889,587.07 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（3） 拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额（人民币亿元）	年末数	年初数
深圳太子湾 DY03-06 地块	2021 年 6 月	2025 年 9 月	38.82	410,566,950.26	398,996,038.12
哈尔滨贝肯山	2021 年 5 月	2022 年 12 月	5.42	70,433,022.22	664,342,405.36
青岛汇智园	2021 年 4 月	2022 年 10 月	25.75	79,963,723.04	79,963,723.04
日照莱顿小镇	2021 年 3 月	2022 年 12 月	3.24	102,534,452.59	171,374,555.74
青岛公园 1872	2021 年 6 月	2023 年 4 月	24.94	867,062,244.05	867,062,244.05
天津网谷项目	2022 年 6 月	2024 年 12 月	8.89	151,706,298.84	111,355,278.54
长春净月滨河路 7 号项目	2021 年 1 月	2023 年 10 月	27.55	1,320,039,138.00	-
沈阳招商观园	2021 年 3 月	2023 月 6 月	18.93	776,042,802.32	-
沈阳公园 1872	2021 年 3 月	2023 年 4 月	45.38	1,907,648,745.55	-
济南盛福地块	2021 年 3 月	2023 年 6 月	29.74	1,235,410,000.00	-
南京 2019G67 项目	2021 年 2 月	2022 年 3 月	49.29	3,235,340,000.00	3,234,200,000.00
合肥新站 XZ202004 项目	2022 年 1 月	2022 年 12 月	3.90	136,342,659.00	-
苏州太湖度假区 2020-WG-70 号地块	2021 年 3 月	2023 年 1 月	16.50	906,971,662.37	-
无锡洋溪 8 号地块	2021 年 2 月	2022 年 12 月	16.54	903,252,975.00	-
昆明空港国际新城	2022 年 1 月	2023 年 9 月	128.79	1,849,989,369.41	2,406,046,880.60
重庆空港项目	2021 年 10 月	2023 年 5 月	12.14	665,989,522.18	643,599,237.46
郑州雍景城锦苑	2021 年 10 月	2024 年 4 月	18.22	652,909,600.00	602,840,000.00
西安招商城市主场	2021 年 10 月	2023 年 9 月	21.04	1,458,315,136.98	1,860,180,000.00
衡阳地产项目	未定	未定	50.00	871,103,791.79	871,103,791.79
成都天府新区总部基地项目	2021 年 3 月	2022 年 11 月	245.66	5,059,924,742.41	-
太原城市主场项目	2021 年 4 月	2023 年 11 月	65.77	1,674,917,057.78	-
太原教育用地	2024 年 4 月	2025 年 12 月	6.39	143,219,845.00	-
西安招商华宇长安玺	2021 年 3 月	2023 年 6 月	9.14	480,000,000.00	-
西安招商华宇臻境西地块	2021 年 1 月	2023 年 3 月	25.89	1,313,770,000.00	-
西安招商未央玺项目	2021 年 1 月	2022 年 9 月	17.20	945,287,400.00	-
海南大灵湖	未定	未定	未定	968,372,874.53	960,484,594.34
新西兰项目	未定	未定	未定	670,850,037.00	740,297,415.00
其他				37,906,612.85	196,992,930.30
转在建开发产品的项目（注）				-	13,548,166,674.27
合计				28,895,870,663.17	27,357,005,768.61

注： 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括北京臻珑府、嘉兴经开区项目、上海松江泗泾 11-01 项目、常熟琴湖小镇、苏州金融小镇、成都雍景府、襄阳雍江国际、西安招商丝路中心、重庆依云江湾、烟台招商西岸、晋宁和润项目、昆明巫家坝项目、长沙招商华发依云天汇、肇庆依云水岸花园、启东协兴港项目、漳州双鱼湾等项目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（4） 在建开发产品

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额（人民币亿元）	年末数	年初数（已重述）
深圳国际会展中心商业配套项目	2017 年 4 月	2021 年 8 月	222.85	9,301,984,980.92	18,323,927,401.92
深圳三联旧改	2017 年 9 月	2022 年 12 月	17.16	1,047,427,359.58	830,959,025.99
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	73,912,607.61	50,688,414.82
深圳太子湾 DY02-04 地块	2018 年 4 月	2021 年 4 月	21.67	482,109,662.93	327,150,918.52
深圳渔三村	未定	未定	31.17	422,580,781.73	397,356,033.50
深圳招商东岸	2016 年 6 月	2023 年 8 月	17.46	956,650,761.90	1,036,834,887.46
深圳招商中环	2015 年 12 月	2021 年 4 月	46.72	3,060,077,029.80	5,032,344,943.98
深圳太子湾 DY02-05 项目	2018 年 4 月	2021 年 3 月	4.59	248,111,899.88	160,153,086.22
深圳前海启动区二期	未定	未定	36.34	434,130,922.81	24,281,532.41
深圳黄金台旧改	2019 年 1 月	2021 年 9 月	16.04	796,781,033.35	366,783,285.00
深圳太子湾 DY02-06 地块	2019 年 6 月	2022 年 4 月	10.88	275,151,685.90	222,275,887.12
深圳太子湾 DY01-06 地块	2019 年 5 月	2021 年 6 月	6.23	251,044,881.26	154,709,117.55
深圳太子湾 DY03-05 地块	2019 年 6 月	2024 年 8 月	15.38	287,948,015.37	240,013,551.97
深圳太子湾 DY03-04 地块	2019 年 6 月	2024 年 8 月	21.19	341,309,071.24	274,948,822.28
深圳艾美特	2019 年 4 月	2021 年 6 月	14.47	1,068,528,394.64	813,442,349.50
东莞麻涌地块	2019 年 3 月	2021 年 5 月	12.76	1,089,620,654.30	838,544,457.62
深圳坪地项目	未定	未定	未定	103,318,512.72	78,672,941.39
深圳玺悦台项目（注 1）	2019 年 10 月	2022 年 12 月	43.97	2,799,237,095.07	-
东莞谢岗项目	2020 年 10 月	2022 年 6 月	31.74	1,790,205,667.10	-
深圳太子湾 DY03-07 地块	2019 年 3 月	2024 年 11 月	28.90	316,744,798.99	17,444,391.28
深圳沙井瑞远城市更新	2020 年 1 月	2022 年 12 月	7.36	116,000,000.00	-
深圳前海锦玺项目	2020 年 10 月	2022 年 9 月	8.88	115,063,588.22	-
深圳前海领玺项目	2020 年 10 月	2022 年 9 月	14.41	187,173,105.12	-
北京都会中心	2016 年 12 月	2021 年 4 月	44.86	3,471,213,949.66	6,375,351,663.23
大连海德公园	2017 年 3 月	2021 年 5 月	20.93	353,306,120.82	1,382,693,901.94
大连公园 1872	2018 年 6 月	2021 年 6 月	46.52	3,577,710,113.75	4,332,648,780.51
大连海德学府	2019 年 11 月	2021 年 6 月	9.87	566,073,523.73	370,221,265.76
哈尔滨贝肯山	2014 年 6 月	2021 年 10 月	39.96	2,139,960,475.27	1,638,252,638.66
青岛火炬园	2016 年 9 月	2023 年 12 月	13.35	48,412,134.26	44,470,260.70
青岛同顺园	2014 年 4 月	2022 年 6 月	6.83	253,297,182.04	88,513,829.08
青岛公园 1872	2019 年 10 月	2021 年 8 月	19.85	1,135,000,900.24	858,700,313.57
日照莱顿小镇	2014 年 7 月	2021 年 6 月	15.17	882,958,535.62	937,608,363.77
沈阳招商曦城	2018 年 10 月	2021 年 9 月	18.14	1,225,048,655.66	1,041,774,185.25
天津公园 1872	2019 年 9 月	2021 年 9 月	24.00	1,671,979,695.19	1,424,014,381.53
烟台招商东岸	2014 年 4 月	2021 年 5 月	21.64	538,488,664.78	550,918,204.22
烟台招商西岸	2014 年 6 月	2021 年 3 月	52.07	2,060,366,661.05	1,185,161,371.89
长春招商学府 1872	2019 年 10 月	2022 年 9 月	14.83	921,996,860.78	666,463,126.14
烟台雍景湾	2020 年 5 月	2022 年 9 月	26.79	1,303,718,072.95	-
哈尔滨学府 1872	2020 年 9 月	2022 年 9 月	5.17	251,976,346.77	-
青岛招商依云四季	2020 年 7 月	2022 年 12 月	12.00	802,804,799.96	-
大连臻园北区（注 1）	2020 年 8 月	2023 年 1 月	27.45	1,399,248,947.33	-
天津九方城市广场	2011 年 6 月	未定	13.40	381,424,871.37	381,424,871.37
北京臻珑府	2020 年 5 月	2022 年 9 月	62.73	4,548,142,027.79	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（4） 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额（人民币亿元）	年末数	年初数（已重述）
常熟琴湖小镇	2019 年 8 月	2021 年 9 月	45.34	2,607,346,044.02	195,096,959.05
杭州闻博花城	2018 年 9 月	2022 年 3 月	82.42	6,706,900,869.14	6,166,970,384.67
杭州星未来云邸	2018 年 4 月	2021 年 5 月	21.73	1,683,716,878.28	1,553,257,448.27
杭州智慧网谷项目	2019 年 6 月	2021 年 11 月	11.32	207,012,727.88	119,334,629.44
杭州公园 1872	2017 年 6 月	2021 年 5 月	72.31	3,411,498,099.20	3,064,138,804.35
合肥雍华府	2017 年 4 月	2021 年 6 月	13.00	783,422,829.30	1,932,498,130.04
合肥诚园	2019 年 1 月	2021 年 11 月	51.45	3,653,471,352.04	3,131,895,296.73
南京东望府	2018 年 4 月	2022 年 12 月	27.34	2,177,678,470.24	2,844,082,644.68
南京桃园世纪	2016 年 10 月	2021 年 4 月	12.00	1,087,042,315.62	2,399,233,725.48
南京雍宁府	2018 年 11 月	2021 年 11 月	37.09	1,876,068,827.36	3,888,429,064.71
南京丁家庄项目	2019 年 9 月	2022 年 11 月	38.32	929,396,789.11	902,024,142.41
南京 2018G52 项目	2019 年 4 月	2021 年 6 月	11.47	933,976,743.19	805,206,873.65
南京 2019G35 项目	2019 年 10 月	2022 年 6 月	49.48	3,462,379,685.84	3,094,388,864.71
南通雍景湾	2018 年 8 月	2021 年 6 月	15.33	1,311,262,236.34	2,481,259,496.83
南通海门国际社区	2019 年 9 月	2022 年 3 月	29.99	1,672,045,464.80	1,149,159,244.03
宁波海曙金茂府	2018 年 4 月	2021 年 6 月	63.54	5,372,820,517.75	4,768,791,097.48
宁波明月江南	2019 年 6 月	2021 年 8 月	42.87	3,490,910,884.78	3,183,294,998.43
上海崇明陈家镇项目	2019 年 10 月	2021 年 9 月	21.46	1,418,711,686.00	1,061,512,103.69
上海松江泗泾 11-01 项目	2020 年 3 月	2022 年 4 月	24.11	1,614,850,798.81	-
苏州金融小镇	2018 年 6 月	2021 年 6 月	59.96	4,096,558,386.90	1,554,929,412.80
太仓依云四季	2017 年 8 月	2021 年 10 月	0.49	41,972,556.56	132,400,360.21
镇江依云尚城	2014 年 6 月	2021 年 12 月	6.52	108,397,307.20	128,945,011.69
徐州金融集聚区项目	2018 年 5 月	2022 年 12 月	101.19	2,878,138,914.69	2,257,707,906.17
温岭云樾观岭	2019 年 6 月	2021 年 11 月	45.91	3,557,224,057.17	3,101,475,973.02
温州博悦湾	2019 年 4 月	2022 年 6 月	23.16	1,995,889,148.83	1,606,335,518.06
温岭博雅苑	2019 年 10 月	2021 年 8 月	8.61	694,752,590.78	570,054,559.15
扬州运河上宸	2019 年 3 月	2021 年 7 月	15.16	997,553,898.87	744,503,943.34
张家港依云兰庭	2019 年 8 月	2021 年 9 月	21.31	1,686,064,406.14	1,456,041,593.34
启东协兴港项目	2019 年 11 月	2023 年 6 月	71.29	1,541,809,787.23	548,886,039.86
南通滨江项目	2020 年 5 月	2022 年 9 月	121.00	6,550,703,922.69	-
上海徐泾崧泽大道项目	2020 年 6 月	2023 年 6 月	61.83	4,087,641,646.36	-
浙江商雅置业项目（注 1）	2020 年 2 月	2022 年 6 月	29.20	1,233,330,011.34	-
杭州千岛湖印（注 1）	2016 年 11 月	2021 年 6 月	17.03	778,843,575.66	-
杭州天澜里（注 1）	2020 年 8 月	2023 年 3 月	19.67	1,453,844,299.53	-
南京紫金智谷人工智能产业园项目（注 1）	2020 年 12 月	2022 年 3 月	8.28	129,511,259.38	-
南京 2020G13 项目	2020 年 11 月	2022 年 12 月	24.84	1,851,834,096.93	-
南京 2019G67 项目	2019 年 11 月	2022 年 3 月	24.84	622,243,679.41	3,091,906.45
宁波涌潮印府（注 1）	2020 年 6 月	2022 年 7 月	21.98	1,752,146,040.68	-
宁波三里江印	2020 年 9 月	2023 年 9 月	26.41	1,517,450,076.17	-
上海四平路项目（注 1）	2020 年 12 月	2023 年 9 月	37.40	3,195,327,129.21	-
上海招商外滩玺	2020 年 9 月	2023 年 10 月	62.63	4,510,334,258.62	-
苏州辉映时代（注 1）	2020 年 6 月	2022 年 6 月	34.00	2,342,501,150.33	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（4） 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额（人民币亿元）	年末数	年初数（已重述）
无锡雍荣府	2020 年 7 月	2022 年 8 月	21.73	1,369,804,970.00	-
杭州湘北项目	2020 年 8 月	2023 年 5 月	27.36	2,091,578,596.18	-
徐州山水间	2020 年 11 月	2022 年 10 月	52.00	2,597,938,460.59	-
合肥东望府	2020 年 11 月	2022 年 12 月	35.44	1,972,423,482.63	-
合肥新站 XZ202004 项目	2020 年 11 月	2022 年 10 月	48.12	1,666,971,091.91	-
杭州祥宸府（注 1）	2019 年 7 月	2021 年 12 月	40.49	2,857,638,945.45	-
嘉兴经开区项目	2020 年 1 月	2022 年 2 月	17.49	1,186,765,924.14	-
成都大魔方	2011 年 9 月	2021 年 5 月	48.80	2,310,860,227.64	2,620,850,296.98
成都依云上城	2017 年 7 月	2021 年 12 月	9.73	589,540,791.50	796,161,947.50
成都中央华城	2015 年 7 月	2021 年 5 月	10.33	609,187,490.37	442,377,067.15
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2018 年 5 月	2025 年 12 月	5.80	43,622,885.23	304,465,318.87
晋宁依山郡（晋宁和润项目）	2018 年 6 月	2021 年 12 月	24.65	838,638,282.53	764,151,080.30
晋宁依湾郡（晋宁和润项目）	2019 年 10 月	2021 年 12 月	14.08	606,771,094.68	379,252,188.61
昆明雨花国际商务中心	2017 年 12 月	2021 年 3 月	19.13	719,461,588.86	411,883,979.27
昆明巫家坝项目	2019 年 7 月	2022 年 6 月	43.90	2,135,478,790.70	894,923,779.94
十堰阳光城	2015 年 6 月	2021 年 9 月	1.07	49,753,450.36	224,352,892.71
十堰兰溪谷	2019 年 5 月	2021 年 5 月	36.44	1,542,352,999.52	1,149,002,973.00
武汉一江璟城	2017 年 12 月	2021 年 12 月	51.36	2,187,364,084.32	2,908,381,728.43
武汉凤凰城	2018 年 12 月	2022 年 9 月	2.23	1,244,576.94	931,976,905.06
武汉壹品澜庭	2018 年 10 月	2021 年 9 月	44.37	1,818,197,302.70	1,453,020,874.65
武汉电动车项目	2018 年 9 月	2022 年 12 月	12.45	431,052,036.37	371,818,096.16
武汉海洋天地	2019 年 2 月	2021 年 1 月	2.80	212,040,100.29	81,420,658.79
武汉江山和樾	2019 年 12 月	2022 年 12 月	32.76	2,458,726,217.17	2,231,692,997.61
武汉汉阳 082 项目	2019 年 11 月	2022 年 6 月	18.21	1,173,671,440.22	990,683,018.24
宜昌依云水岸	2018 年 10 月	2021 年 12 月	30.20	1,403,584,224.91	1,388,756,410.70
西安臻观府	2019 年 12 月	2022 年 2 月	29.14	1,800,776,626.86	1,226,040,290.31
西安招商城市主场	2019 年 12 月	2021 年 12 月	32.24	1,936,958,563.67	9,136,919.11
西安招商丝路中心	2019 年 12 月	2022 年 11 月	24.86	738,264,053.20	5,509,218.59
郑州雍景城	2018 年 5 月	2021 年 5 月	41.46	2,918,236,537.53	2,554,193,069.38
郑州招商依云上城	2018 年 11 月	2022 年 5 月	18.20	1,425,891,471.92	983,258,710.59
重庆公园大道	2014 年 8 月	2021 年 12 月	62.78	3,286,082,242.38	3,416,889,391.48
重庆雍璟城	2018 年 4 月	2021 年 5 月	16.83	1,086,587,077.07	2,340,905,416.73
重庆依云江湾	2018 年 3 月	2021 年 6 月	5.82	427,979,621.15	724,577,168.10
重庆长嘉汇	2011 年 5 月	2021 年 11 月	30.99	1,511,540,512.90	2,308,497,325.59
重庆理想城	2019 年 10 月	2021 年 9 月	17.30	1,118,014,305.10	875,863,320.53
长沙招商华发依云曦城	2019 年 11 月	2021 年 10 月	31.93	1,927,453,565.97	1,543,020,010.80
长沙招商华发依云天汇	2020 年 4 月	2022 年 7 月	5.70	358,798,363.03	-
成都雍景府	2020 年 2 月	2021 年 11 月	15.61	970,188,980.51	-
成都天府新区总部基地项目	2020 年 6 月	2022 年 3 月	42.52	1,118,247,950.91	-
长沙雍山湖	2020 年 11 月	2023 年 7 月	28.88	1,563,542,666.09	-
武汉国著上宸	2020 年 8 月	2023 年 3 月	88.54	2,778,757,560.21	-
武汉汉南 193 项目一期（注 1）	2020 年 5 月	2023 年 7 月	19.73	688,019,170.68	-
西安招商华宇长安玺	2020 年 12 月	2023 年 6 月	9.14	36,884,961.13	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（4） 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额（人民币亿元）	年末数	年初数（已重述）
重庆公园上城	2020 年 12 月	2022 年 1 月	9.02	564,589,244.45	-
襄阳雍江国际	2020 年 4 月	2022 年 9 月	20.60	1,068,472,315.80	-
蕲春健康科技园项目	2019 年 11 月	2021 年 3 月	1.97	62,664,379.25	2,288,256.89
佛山招商悦府	2017 年 10 月	2021 年 9 月	27.71	1,485,843,419.41	1,292,609,649.07
佛山招商越园	2017 年 10 月	2021 年 3 月	20.23	1,377,698,927.63	2,137,329,916.64
佛山招商岸芷汀兰	2018 年 7 月	2021 年 5 月	15.61	952,624,341.37	1,175,355,513.18
佛山时代天禧	2019 年 3 月	2021 年 6 月	19.33	1,579,219,841.97	1,212,673,295.25
佛山招商天璞府	2019 年 11 月	2021 年 7 月	5.83	420,105,916.54	338,109,747.51
赣州雍景湾	2018 年 6 月	2021 年 8 月	21.52	1,507,819,263.44	1,095,222,781.07
赣州招商局中心	2018 年 6 月	2023 年 12 月	7.49	304,278,663.88	204,230,649.01
广州金山谷	2015 年 9 月	2021 年 3 月	0.36	36,182,396.00	454,535,703.41
南宁十里云裳	2018 年 8 月	2021 年 6 月	4.56	157,165,526.13	248,979,062.09
厦门臻园	2018 年 1 月	2021 年 12 月	48.23	4,375,898,667.16	4,057,859,134.04
厦门海上世界	2016 年 9 月	2021 年 6 月	39.65	1,879,684,440.06	2,702,246,671.46
漳州卡达凯斯	2013 年 10 月	2023 年 8 月	11.79	28,296,886.46	62,155,157.99
漳州兰溪谷	2016 年 10 月	2021 年 1 月	0.57	45,139,677.37	580,054,302.53
漳州双鱼湾	2019 年 12 月	2022 年 12 月	10.37	512,270,343.98	2,311,212.40
福州雍景湾	2018 年 7 月	2021 年 11 月	16.28	1,221,794,604.15	2,428,866,066.39
珠海依云华府	2017 年 3 月	2021 年 5 月	22.86	1,703,289,269.63	2,895,643,216.37
湛江招商国际邮轮城	2018 年 7 月	2021 年 10 月	89.87	2,415,298,835.14	2,452,723,430.98
中山雍华朗廷	2019 年 4 月	2021 年 6 月	41.95	2,206,145,772.37	1,730,049,650.70
肇庆依云水岸花园	2019 年 8 月	2021 年 8 月	14.75	957,826,456.18	450,203,767.84
海南区域总部项目	2019 年 8 月	2022 年 3 月	17.49	900,766,645.70	576,961,906.98
柳州招商境界	2019 年 7 月	2021 年 7 月	7.74	488,163,605.96	351,053,708.34
昆明空港国际新城	2020 年 2 月	2023 年 6 月	45.86	1,036,963,534.46	-
昆明雍和府	2020 年 4 月	2022 年 5 月	34.06	1,950,577,089.97	-
南宁招商樾江府	2020 年 11 月	2023 年 3 月	28.22	1,296,522,474.12	-
中山马鞍岛项目	2020 年 11 月	2022 年 9 月	64.74	3,781,295,485.60	-
广州龙湖招商天钜（注 1）	2019 年 10 月	2021 年 12 月	22.02	1,752,957,709.15	-
新西兰项目	2014 年 10 月	2021 年 1 月	18.91	267,029,226.00	254,761,015.00
其他				87,652,034.60	54,294,263.20
转至完工开发产品的项目（注 2）				-	35,211,033,144.70
合计				240,113,956,749.29	201,618,308,617.11

注 1： 该等项目系本年收购。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（4） 在建开发产品 - 续

注 2：在建开发产品转至完工开发产品的项目包括青岛雍华府、北京雍合府、东莞招商雍和府（原东莞虎门项目）、深圳滨海大厦（原深圳太子湾 DY02-01 地块）、深圳湾海大厦（原深圳太子湾 DY02-03 地块）、深圳太子湾 DY02-02 地块、嘉兴雍华苑、上海虹桥公馆、上海松江新桥、太仓科教新城、桐乡雍景湾、天津贝肯山项目、天津果岭、天津网谷项目、常熟琴鸣雅苑、常州璞樾和山花苑、成都招商愉樾、武汉凤凰湖、武汉招商公园 1872、武汉东城华府、佛山招商曦岸、广州雍景湾、南京依云华府、重庆城市主场、重庆云邸、绍兴檀院、昆明雍景湾、宁波公园 1872、宁波上湖城章（原宁波明湖）、南宁招商樾园、深圳前海启动区一期、沈阳雍景湾、合肥依云华府（原合肥公园 1872）、济南雍和府等项目。

（5） 已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
深圳双玺	2019 年 11 月	19,576,582.18	-	2,169,250.93	17,407,331.25
深圳壹海城	2019 年 12 月	496,391,550.89	-	50,825,307.28	445,566,243.61
深圳太子湾商务广场	2018 年 11 月	370,319,095.53	-	180,915,107.12	189,403,988.41
深圳招商中环	2020 年 9 月	1,156,360,538.22	2,626,770,045.79	2,993,141,680.03	789,988,903.98
深圳招商东岸	2019 年 6 月	729,253,529.69	-	446,895,808.45	282,357,721.24
深圳滨海大厦	2020 年 8 月	387,961,084.74	443,267,444.54	476,178,300.83	355,050,228.45
深圳国际会展中心商业配套项目	2020 年 12 月	3,035,700.01	8,980,411,279.44	1,449,971,356.66	7,533,475,622.79
深圳中航格澜阳光花园	2007 年 12 月	70,738,700.00	-	-	70,738,700.00
惠州惠东中航城	2010 年 12 月	62,141,600.00	-	-	62,141,600.00
深圳湾海大厦	2020 年 6 月	-	987,844,378.02	620,918,632.91	366,925,745.11
东莞招商雍和府	2020 年 12 月	-	1,375,518,035.79	1,337,110,427.90	38,407,607.89
深圳太子湾 DY02-02 地块	2020 年 12 月	-	702,604,520.94	186,000,282.22	516,604,238.72
深圳前海启动区一期	2020 年 12 月	-	4,115,856,798.11	2,944,261,468.69	1,171,595,329.42
北京公园 1872	2014 年 12 月	6,089,910.20	-	-	6,089,910.20
北京珑原	2019 年 7 月	209,277,710.35	-	-	209,277,710.35
北京溪城家园	2010 年 9 月	1,214,342.44	-	-	1,214,342.44
北京臻园	2017 年 12 月	12,999,999.97	-	3,166,666.66	9,833,333.31
北京中国玺	2019 年 6 月	578,133,351.72	-	409,773,758.34	168,359,593.38
大连海德公园	2020 年 6 月	376,420,926.35	1,016,790,875.67	1,051,548,082.57	341,663,719.45
大连雍景湾	2019 年 11 月	280,464,959.57	-	173,482,518.37	106,982,441.20
哈尔滨贝肯山	2020 年 11 月	109,588,528.20	957,526,856.22	866,332,129.25	200,783,255.17
青岛海德花园	2018 年 12 月	313,936,004.20	-	17,700,798.12	296,235,206.08
青岛合心园	2015 年 7 月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛基金谷	2016 年 12 月	46,047,031.15	-	1,988,806.27	44,058,224.88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
青岛火炬园	2019 年 4 月	264,036,034.23	-	72,561,711.28	191,474,322.95
日照莱顿小镇	2020 年 12 月	14,829,724.44	499,834,417.66	495,698,877.30	18,965,264.80
天津贝肯山项目	2020 年 12 月	601,404,686.36	1,413,905,135.54	1,364,821,734.39	650,488,087.51
天津果岭	2020 年 12 月	128,161,765.65	921,133,938.42	628,460,683.13	420,835,020.94
天津雍海园	2017 年 12 月	24,831,007.18	-	24,831,007.18	-
天津招商天玺	2015 年 12 月	2,334,821,419.99	-	550,094,403.34	1,784,727,016.65
天津网谷项目	2020 年 6 月	143,104,562.06	638,989,172.63	68,594,040.29	713,499,694.40
烟台招商西岸	2020 年 12 月	22,652,207.31	174,734,876.81	172,342,010.11	25,045,074.01
烟台招商东岸	2020 年 12 月	93,234,187.26	193,975,959.51	179,410,113.45	107,800,033.32
沈阳钻石山	2018 年 9 月	193,860,584.79	-	66,978,172.77	126,882,412.02
济南雍和府	2020 年 10 月	213,871,079.78	799,300,707.59	317,948,585.38	695,223,201.99
沈阳雍景湾	2020 年 10 月	268,160,134.37	714,253,822.34	771,858,830.16	210,555,126.55
大连公园 1872	2020 年 12 月	-	2,072,707,299.53	1,914,654,454.02	158,052,845.51
青岛雍华府	2020 年 12 月	-	1,531,157,153.58	916,804,572.65	614,352,580.93
北京都会中心	2020 年 12 月	-	3,620,297,809.32	2,736,676,051.14	883,621,758.18
北京雍合府	2020 年 12 月	-	4,326,124,417.68	2,003,724,575.55	2,322,399,842.13
大连臻园南区（注）	2016 年 11 月	-	1,339,503,696.62	653,096,096.32	686,407,600.30
常州招商花园城	2019 年 7 月	173,449,339.16	-	73,548,964.26	99,900,374.90
常州璞樾和山花苑	2020 年 11 月	340,102,393.81	1,102,010,484.12	1,401,788,788.04	40,324,089.89
杭州千岛湖半岛别墅	2012 年 12 月	22,044,187.13	-	22,044,187.13	-
杭州信雅达国际创意中心	2013 年 12 月	57,233,737.74	-	-	57,233,737.74
杭州亿城嘉园	2008 年 7 月	7,588,634.44	-	7,588,634.44	-
杭州海上明月	2019 年 8 月	29,248,622.02	-	29,248,622.02	-
杭州 ipark	2019 年 5 月	362,398,976.87	-	176,926,015.67	185,472,961.20
杭州武林郡	2019 年 7 月	41,249,863.73	-	41,249,863.73	-
杭州春秋华庭	2019 年 10 月	5,689,043.37	-	5,689,043.37	-
杭州公园 1872	2019 年 3 月	80,297,436.44	-	80,297,436.44	-
南京依云华府	2019 年 11 月	241,629,828.60	-	74,150,469.16	167,479,359.44
南京桃园世纪	2020 年 3 月	-	1,456,079,757.24	1,348,246,524.00	107,833,233.24
南通招商雍华府	2019 年 10 月	24,629,489.60	-	16,936,469.25	7,693,020.35
宁波公园 1872	2020 年 5 月	53,645,637.80	1,054,954,384.81	1,007,178,391.59	101,421,631.02
宁波雍景湾	2018 年 2 月	20,522,912.99	-	20,522,912.99	-
宁波上湖城章（原宁波明湖）	2020 年 12 月	157,411,940.50	3,926,619,680.56	3,885,600,372.46	198,431,248.60
上海宝山花园城	2017 年 8 月	453,336,900.44	-	390,971,731.25	62,365,169.19
上海海德花园	2019 年 9 月	12,835,799.49	-	12,835,799.49	-
上海中环华府	2018 年 7 月	84,982,862.80	-	84,982,862.80	-
上海招商主城	2020 年 3 月	3,966,596,118.62	146,625,700.07	3,858,996,687.98	254,225,130.71
绍兴润和南岸花城	2013 年 12 月	3,357,308.96	-	3,357,308.96	-
绍兴润和天地	2011 年 4 月	5,975,946.51	-	5,975,946.51	-
绍兴檀院	2020 年 9 月	7,447,559.22	1,214,727,926.13	1,222,175,485.35	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
苏州公园 1872	2018 年 12 月	16,488,349.88	-	3,669,006.72	12,819,343.16
苏州雍华府	2016 年 3 月	33,165,813.97	-	16,006,075.25	17,159,738.72
苏州雍雅苑	2018 年 9 月	40,680,692.82	-	40,680,692.82	-
太仓依云四季	2020 年 7 月	27,178,028.50	109,582,303.94	68,749,675.23	68,010,657.21
镇江北固湾	2019 年 12 月	606,013,521.91	-	606,013,521.91	-
镇江依云尚城	2018 年 6 月	238,870,231.83	-	213,036,015.15	25,834,216.68
嘉善环北花苑	2019 年 5 月	85,163,824.59	-	64,706,414.80	20,457,409.79
合肥雍华府	2020 年 12 月	338,304,432.17	1,544,870,793.24	1,567,162,001.65	316,013,223.76
合肥依云华府	2020 年 6 月	1,538,009,552.24	1,318,945,014.22	2,182,468,119.70	674,486,446.76
昆山九方城 A6 地块	2016 年 12 月	72,528,653.74	-	7,069,851.08	65,458,802.66
苏州金融小镇	2020 年 6 月	-	807,224,594.56	349,703,658.57	457,520,935.99
杭州千岛湖印（注）	2020 年 7 月	-	1,308,792,422.86	1,294,421,442.36	14,370,980.50
上海虹桥公馆	2020 年 12 月	-	3,788,319,839.00	3,646,128,204.47	142,191,634.53
上海松江新桥	2020 年 7 月	-	2,169,204,499.98	2,095,691,572.67	73,512,927.31
太仓科教新城	2020 年 11 月	-	1,298,464,894.11	-	1,298,464,894.11
常熟琴鸣雅苑	2020 年 12 月	-	1,698,258,127.58	1,446,127,197.08	252,130,930.50
南京雍宁府（原南京盛通项目）	2020 年 12 月	-	2,925,158,990.28	2,242,945,157.83	682,213,832.45
南通雍景湾	2020 年 7 月	-	1,691,314,429.76	1,631,926,650.67	59,387,779.09
常熟见山湖别院	2019 年 12 月	637,513,650.18	-	631,846,316.08	5,667,334.10
嘉兴雍华苑	2020 年 1 月	-	1,717,099,959.66	1,711,747,886.41	5,352,073.25
桐乡雍景湾	2020 年 8 月	-	284,291,654.75	277,297,665.53	6,993,989.22
毕节招商花园城	2019 年 4 月	131,686,420.91	-	40,079,913.33	91,606,507.58
成都大魔方	2020 年 8 月	107,072,009.08	1,879,504,242.18	670,987,204.71	1,315,589,046.55
成都雍华府	2015 年 3 月	57,503,287.04	-	33,520,146.55	23,983,140.49
成都依云上城	2020 年 12 月	189,637,654.40	937,918,752.24	951,418,370.71	176,138,035.93
成都中央华城	2019 年 10 月	935,734,458.04	-	622,698,098.39	313,036,359.65
成都中航国际广场	2013 年 12 月	89,841,187.20	-	-	89,841,187.20
昆明海公馆	2018 年 11 月	122,663,848.26	-	899,217.92	121,764,630.34
昆明雍景湾	2020 年 7 月	190,755,895.40	64,408,601.36	175,567,664.88	79,596,831.88
昆明雨花国际商务中心	2019 年 12 月	961,473,547.36	-	241,387,253.98	720,086,293.38
十堰阳光城	2020 年 12 月	40,893,518.68	203,930,121.12	185,464,731.57	59,358,908.23
武汉凤凰城	2020 年 12 月	44,472,100.00	1,440,773,366.08	1,436,507,075.19	48,738,390.89
武汉江湾国际	2017 年 9 月	239,184,251.15	-	87,016,896.09	152,167,355.06
武汉阳光城	2020 年 7 月	10,212,988.91	48,249,414.12	16,185,096.69	42,277,306.34
武汉招商公园 1872	2020 年 9 月	643,197,972.58	961,259,868.74	755,502,755.57	848,955,085.75
武汉红枫苑	2018 年 12 月	8,870,405.78	-	8,870,405.78	-
武汉一江璟城	2020 年 12 月	2,773,303,116.16	1,596,342,037.83	3,783,305,343.90	586,339,810.09
武汉招商樾望	2020 年 12 月	149,615,668.20	810,399,743.72	765,330,787.63	194,684,624.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
武汉东城华府	2020 年 6 月	1,386,616,842.92	229,426,773.55	1,012,177,716.84	603,865,899.63
武汉招商拾光里	2019 年 8 月	44,104,262.79	-	4,888,796.96	39,215,465.83
西安依云曲江	2019 年 12 月	320,922,671.89	-	271,479,091.95	49,443,579.94
重庆公园大道	2020 年 12 月	827,624,013.43	1,131,660,116.39	650,146,022.82	1,309,138,107.00
重庆花园城	2017 年 8 月	61,836,930.19	-	20,439,263.02	41,397,667.17
重庆依城锦星汇	2017 年 7 月	45,236,917.17	-	26,611,703.86	18,625,213.31
重庆依云江湾	2020 年 5 月	163,028,674.36	903,729,873.43	650,152,323.66	416,606,224.13
重庆长嘉汇	2020 年 12 月	508,276,538.97	2,395,615,958.94	1,919,397,096.32	984,495,401.59
郑州天地和苑	2019 年 7 月	45,965,598.17	-	44,448,665.29	1,516,932.88
新郑招商雍景湾	2019 年 7 月	18,580,223.25	-	8,101,746.70	10,478,476.55
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2020 年 11 月	24,241,714.49	897,048,861.97	800,132,186.26	121,158,390.20
衡阳中航城市花园	2014 年 12 月	293,966,621.08	-	18,042,169.39	275,924,451.69
重庆雍璟城	2020 年 4 月	-	1,765,456,034.97	846,621,525.81	918,834,509.16
郑州雍景城	2020 年 5 月	-	424,000,758.05	239,760,688.06	184,240,069.99
成都招商愉樾	2020 年 11 月	-	951,376,090.43	706,338,536.00	245,037,554.43
重庆城市主场	2020 年 12 月	-	478,101,944.02	323,885,513.05	154,216,430.97
重庆云邸	2020 年 9 月	-	1,112,869,396.19	94,480,117.69	1,018,389,278.50
佛山公园 1872	2018 年 6 月	82,088,641.15	-	82,088,641.15	-
佛山依云国际	2018 年 5 月	406,821,803.16	-	133,845,070.78	272,976,732.38
佛山依云置地中心	2018 年 12 月	1,163,449,444.65	-	299,159,210.34	864,290,234.31
佛山招商臻园	2018 年 3 月	8,460,544.19	-	8,460,544.19	-
佛山招商曦岸	2020 年 5 月	1,150,194,573.83	1,350,232,548.04	868,364,336.25	1,632,062,785.62
佛山招商熙园	2019 年 6 月	283,647,484.18	-	227,304,624.66	56,342,859.52
佛山招商悦府	2019 年 12 月	903,037,016.33	-	682,110,555.08	220,926,461.25
佛山招商越园	2020 年 1 月	-	939,483,680.38	763,577,091.95	175,906,588.43
广州金山谷	2020 年 9 月	902,443,835.47	564,575,497.56	769,081,199.37	697,938,133.66
广州雍景湾	2020 年 6 月	445,109,513.94	186,876,690.57	454,199,365.05	177,786,839.46
南宁雍景湾	2018 年 12 月	74,483,740.04	-	21,060,056.23	53,423,683.81
南宁招商禧园	2018 年 12 月	28,061,383.51	-	3,851,312.92	24,210,070.59
南宁招商境界	2019 年 12 月	31,744,144.68	-	15,181,746.06	16,562,398.62
南宁招商榕园	2019 年 12 月	90,388,383.62	-	37,758,766.86	52,629,616.76
厦门莱顿小镇	2018 年 5 月	11,260,130.61	-	5,082,209.91	6,177,920.70
漳州卡达凯斯	2020 年 9 月	133,157,431.12	183,471,382.79	252,074,371.35	64,554,442.56
漳州兰溪谷	2020 年 5 月	840,333,242.70	611,162,116.01	379,415,716.36	1,072,079,642.35
漳州首钢凯西项目	2019 年 9 月	120,657,064.80	-	120,657,064.80	-
漳州芯云谷	2019 年 10 月	717,205,387.85	-	2,890,971.20	714,314,416.65
珠海依云水岸	2017 年 3 月	32,792,904.08	-	9,924,408.24	22,868,495.84
珠海招商雍华府	2019 年 8 月	845,300,317.40	-	796,173,289.51	49,127,027.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
龙岩中航紫金云熙	2017 年 12 月	572,852,319.13	-	252,681,316.55	320,171,002.58
佛山招商岸芷汀兰	2020 年 12 月	-	466,375,685.00	226,138,050.46	240,237,634.54
珠海依云华府	2020 年 8 月	-	1,625,483,878.89	1,511,353,368.71	114,130,510.18
厦门海上世界	2020 年 10 月	-	1,904,479,156.96	115,977,414.98	1,788,501,741.98
南宁招商樾园	2020 年 12 月	-	642,239,248.98	519,376,137.69	122,863,111.29
南宁十里云裳	2020 年 10 月	-	527,461,589.94	227,196,012.03	300,265,577.91
福州雍景湾	2020 年 9 月	-	2,042,502,059.70	989,627,476.77	1,052,874,582.93
新西兰项目	2020 年 12 月	453,141,668.00	484,195,453.00	786,422,040.00	150,915,081.00
其他		146,710,047.45	2,511,866,521.32	2,479,531,761.18	179,044,807.59
合计		39,315,835,008.36	101,287,531,563.09	90,471,054,201.13	50,132,312,370.32

注： 该等项目系本年收购。

（6） 存货跌价准备

人民币元

项目	年初数	本年计提	本年减少		其他变动额（注）	年末数
			转回	转销		
新西兰项目	4,765,066.00	-	-	-	7,810.00	4,772,876.00
北京都会中心	-	815,120,021.11	-	-	-	815,120,021.11
天津雍海园	2,975,045.98	-	-	2,975,045.98	-	-
佛山公园 1872	22,170,000.00	-	-	20,290,224.13	-	1,879,775.87
佛山招商曦岸	-	172,402,008.85	-	-	-	172,402,008.85
佛山招商岸芷汀兰	-	301,066,031.21	-	-	-	301,066,031.21
佛山招商悦府	408,958,991.83	269,554,021.78	-	186,468,040.91	-	492,044,972.70
佛山招商越园	243,289,700.00	-	-	145,820,818.13	-	97,468,881.87
重庆雍璟城	-	106,898,009.69	-	-	-	106,898,009.69
绍兴润和天地	2,432,303.03	-	-	2,432,303.03	-	-
杭州信雅达国际创意中心	32,452,441.00	-	-	-	-	32,452,441.00
绍兴润和南岸花城	1,528,870.86	-	-	1,528,870.86	-	-
杭州亿城嘉园	1,750,878.65	-	-	1,750,878.65	-	-
珠海依云华府	481,808,355.74	141,874,087.34	-	401,935,123.31	-	221,747,319.77
烟台招商东岸	106,453,300.34	-	-	20,355,138.85	-	86,098,161.49
郑州招商依云上城	-	123,278,530.99	-	-	-	123,278,530.99
合肥雍华府	-	240,071,769.33	-	-	-	240,071,769.33
济南雍和府	-	105,852,791.36	-	-	-	105,852,791.36
珠海招商雍华府	186,013,121.37	-	-	178,008,012.68	-	8,005,108.69
厦门臻园	978,760,000.00	-	-	-	-	978,760,000.00
福州雍景湾	583,890,000.00	-	-	261,248,447.00	-	322,641,553.00
肇庆依云水岸花园	-	252,893,630.19	-	-	-	252,893,630.19
衡阳中航城市花园项目	23,936,863.93	-	-	-	-	23,936,863.93
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	268,247,535.65	-	2,637,665.98	155,209,874.45	-	110,399,995.22
天津九方城市广场	256,424,871.37	-	-	-	-	256,424,871.37
其他	573,236.98	501,827.12	-	162,981.66	-	912,082.44
合计	3,606,430,582.73	2,529,512,728.97	2,637,665.98	1,378,185,759.64	7,810.00	4,755,127,696.08

注： 其他变动系汇率变动的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（7） 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 13,132,703,299.74 元（年初：人民币 10,133,972,459.61 元）；本年用于确定借款利息费用的资本化率为 4.70%（上年：4.92%）。

（8） 本年末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 56,340,056,539.20 元（年初：人民币 51,256,438,880.57 元）。

8. 合同资产

（1） 合同资产列示

人民币元

项目	年末数			年初数（已重述）		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
漳州店地安置房	-	-	-	271,250,484.49	-	271,250,484.49

（2） 有关合同资产的定性和定量分析

本集团提供的工程承包服务，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。

9. 持有待售资产

人民币元

项目	年末数	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
深圳市商启置业有限公司股权（注）	2,441,715,900.90	2,601,640,000.00	-	2021 年 1 月
减：持有待售资产减值准备	-			
账面价值	2,441,715,900.90			

注： 于 2020 年 12 月 8 日，本集团与深圳市集宇发展有限公司签订产权交易合同，将持有的深圳市商启置业有限公司 49%的股权全部转让给深圳市集宇发展有限公司。该交易已于 2021 年 1 月完成股权变更手续。

10. 其他流动资产

人民币元

项目	年末数	年初数（已重述）
预交税金及留抵进项税	14,630,739,366.06	12,255,251,754.13
合同取得成本（注）	1,073,912,486.31	394,100,591.02
其他	1,896,422.97	1,934,252.02
合计	15,706,548,275.34	12,651,286,597.17

注： 2020 年 12 月 31 日，本集团确认合同取得成本人民币 1,073,912,486.31 元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与房地产收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期应收款

（1） 长期应收款情况

人民币元

款项类别	年末数				年初数			
	未来 12 个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（未发生信用减值）的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（已发生信用减值）的长期应收款	合计	未来 12 个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（未发生信用减值）的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（已发生信用减值）的长期应收款	合计
应收项目代建款	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
其他	16,350,246.90	-	-	16,350,246.90	-	-	-	-
账面余额合计	165,252,732.82	-	-	165,252,732.82	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
减：信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	165,252,732.82	-	-	165,252,732.82	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
减：一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年后到期的长期应收款	165,252,732.82	-	-	165,252,732.82	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92

（2） 年末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

（3） 年末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

12. 长期股权投资

（1） 长期股权投资分类

人民币元

项目	年初数（已重述）	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	10,141,557,957.59	2,484,598,766.67	19,522.24	-509,736,855.10		12,116,400,346.92
对联营企业投资	16,482,368,427.89	14,289,635,614.34	653,112,838.88	-2,086,994,364.23	-23,846,189.07	28,008,050,650.05
合计	26,623,926,385.48	16,774,234,381.01	653,132,361.12	-2,596,731,219.33	-23,846,189.07	40,124,450,996.97
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
净额	26,623,926,385.48	16,774,234,381.01	653,132,361.12	-2,596,731,219.33	-23,846,189.07	40,124,450,996.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
深圳招商华侨城物业管理有限公司	4,122,314.42	-	-	1,453,252.98	-	-	161,011.27	-	-	5,414,556.13	-
招商力宝医院管理（深圳）有限公司	-	2,500,000.00	-	-332,165.54	-	-	-	-	-	2,167,834.46	-
深圳市招华国际会展运营有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,666,934.98	-	-	900,063.83	-	-	-	-	-	5,566,998.81	-
深招湾启（深圳）发展有限公司	2,377,667.14	9,600,000.00	-	-42,415.58	-	-	-	-	-	11,935,251.56	-
深圳招商振鹏发展有限公司（注 2）	-	51,000,000.00	-	-965.90	-	-	-	-	-	50,999,034.10	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司（注 2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广铁招商（深圳）发展有限公司（注 2）	-	10,000,000.00	-	130.83	-	-	-	-	-	10,000,130.83	-
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
惠州市昭乐房地产有限公司（注 1）（注 2）	-	5,831,666.67	-	-5,831,666.67	-	-	-	-	-	-	-
东莞市恒安房地产开发有限公司（注 4）	132,306,284.86	-	-	-3,870,580.00	-	-	-	-	-4,244,532.98	124,191,171.88	-
广州市万尚房地产有限公司	118,414,351.51	-	-	-23,783,328.30	-	-	-	-	-	94,631,023.21	-
广州合景隆泰置业发展有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司（注 1）	1,253,126.25	-	-	-1,253,126.25	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司	13,622,699.07	-	-	-6,499,034.45	-	-	-	-	-	7,123,664.62	-
广州市穗云置业有限公司（注 1）	2,527,454.34	-	19,522.24	-2,507,932.10	-	-	-	-	-	-	-
广州招盈城市更新投资有限公司（注 2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	65,535,636.43	-	-	2,550,076.10	-	-	-	-	-	68,085,712.53	-
佛山招商珑原房地产有限公司	131,747,266.09	-	-	55,931,467.04	-	-	-	-	-	187,678,733.13	-
佛山鼎图房地产有限公司	512,623,546.49	-	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	522,623,546.49	-
佛山招商宝华房地产有限公司	10,200,000.00	19,380,000.00	-	-4,284,000.00	-	-	-	-	-	25,296,000.00	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	450,717,928.74	-	-	189,468,149.71	-	-	198,000,000.00	-	-	442,186,078.45	-
南京奥建置业有限公司	191,959,572.69	-	-	6,396,330.55	-	-	-	-	-	198,355,903.24	-
南京汇隆房地产有限公司	498,552,468.86	-	-	37,515,462.98	-	-	-	-	-	536,067,931.84	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	399,120,536.87	-	-	6,350,030.19	-	-	125,800,000.00	-	-	279,670,567.06	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,004,763,882.11	-	-	-14,057,010.64	-	-	-	-	-	990,706,871.47	-
南京招阳房地产开发有限公司	73,152,065.39	-	-	-2,056,835.74	-	-	-	-	-	71,095,229.65	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
南京铁盛商业管理有限公司（注1）	-	-	-	550,000.00	-	-	550,000.00	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	1,063,261.59	-	-	6,391,793.90	-	-	-	-	-	7,455,055.49	-
南京招汇公寓管理有限公司（注4）	1,655,466.27	-	-	-1,332,492.80	-	-	-	-	-91,581.05	231,392.42	-
南京荟合置业有限公司	141,522,090.07	-	-	-1,334,323.20	-	-	-	-	-	140,187,766.87	-
南京悦宁房地产开发有限公司（注1）	16,127,153.62	-	-	-16,127,153.62	-	-	-	-	-	-	-
南京锦华置业有限公司（注2）	-	19,080,000.00	-	-1,532,765.55	-	-	-	-	-	17,547,234.45	-
南京劲盛房地产开发有限公司（注2）	-	79,800,000.00	-	998.77	-	-	-	-	-	79,800,998.77	-
南京悦霖房地产开发有限公司（注2）	-	12,000,000.00	-	-2,485,046.61	-	-	-	-	-	9,514,953.39	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	380,219,056.28	-	-	-3,643,266.53	-	-	-	-	-	376,575,789.75	-
上海锦泾置业有限公司	12,933,044.51	-	-	2,258,588.60	-	-	-	-	-	15,191,633.11	-
上海绿地南坤置业有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海浦隽房地产开发有限公司（注4）	643,100,601.17	-	-	-94,795,435.53	-	-	-	-	361,082.75	548,666,248.39	-
上海北郊招智企业发展有限公司（注2）	-	255,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	255,000,000.00	-
上海仁崇置业有限公司（注2）（注4）	-	369,000,000.00	-	-9,500,845.52	-	-	-	-	-4,095,158.56	355,403,995.92	-
上海盛察实业发展有限公司（注2）（注4）	-	198,000,000.00	-	-3,605,532.76	-	-	-	-	-3,377,857.01	191,016,610.23	-
上海孚金置业有限公司（注2）	-	51,546,400.00	-	-18,078,219.31	-	-	-	-	-	33,468,180.69	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	139,436,119.18	-	-	-5,706,648.65	-	-	84,000,000.00	-	-	49,729,470.53	-
嘉兴金久房地产开发有限公司（注4）	-	30,360,000.00	-	18,140,835.91	-	-	-	-	-3,843.92	48,496,991.99	-
南通市华昌房地产有限公司（注4）	15,860,469.75	-	-	63,526,922.05	-	-	-	-	44,881.14	79,432,272.94	-
启东金碧置业发展有限公司	-	-	-	5,676,556.53	-	-	-	-	-	5,676,556.53	-
太仓市鑫堃房地产开发有限公司（注4）	24,715,489.65	-	-	5,860,719.78	-	-	-	-	72,945.20	30,649,154.63	-
太仓远汇置业有限公司	-	-	-	444,390.60	-	-	-	-	-	444,390.60	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司（注4）	43,325,373.22	-	-	3,107,390.08	-	-	-	-	93,286.86	46,526,050.16	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司(注6)	265,321,058.79		-	1,449,540.23	-	-	-	-	-266,770,599.02	-	-
杭州臻美投资有限公司（注1）	314,369.87	-	-	-314,369.87	-	-	-	-	-	-	-
杭州招雅企业管理有限公司（注2）	-	988,995,700.00	-	-	-	-	-	-	-	988,995,700.00	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司（注4）	913,599,954.05	-	-	-273,960,480.64	-	-	-	-	8,251,760.55	647,891,233.96	-
苏州安茂置业有限公司（注4）	1,137,288,339.68	-	-	68,009,710.70	-	-	36,750,000.00	-	606,602.78	1,169,154,653.16	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
苏州劲商房地产开发有限公司（注 4）	852,671,352.70	-	-	20,989,045.83	-	-	51,000,000.00	-	-1,555,194.17	821,105,204.36	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	60,580,409.70	-	-	34,372,500.00	-	-	29,400,000.00	-	-	65,552,909.70	-
苏州盛玺房地产有限公司（注 4）	82,408,097.45	-	-	8,201,288.62	-	-	-	-	956,055.14	91,565,441.21	-
苏州泓昶置业有限公司（注 1）（注 4）	47,121.05	-	-	-6,899,991.00	-	-	-	-	6,852,869.95	-	-
苏州璟雋咨询管理有限公司（注 2）（注 4）	-	128,700,000.00	-	-193,733.56	-	-	-	-	-1,400,162.00	127,106,104.44	-
常熟市尚源房地产开发有限公司（注 4）	200,552,960.20	-	-	615,935.18	-	-	-	-	1,138,834.14	202,307,729.52	-
启东招园商业运营管理有限公司（注 2）	-	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	379,148,756.07	-	-	-18,080,000.00	-	-	-	-	-	361,068,756.07	-
漳州市滨北置业有限公司	7,613,906.37	-	-	4,312,268.13	-	-	-	-	-	11,926,174.50	-
漳州翼商房地产开发有限公司（注 2）	-	24,500,000.00	-	-703,008.91	-	-	-	-	-	23,796,991.09	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,040,178.07	-	-	190,344.74	-	-	-	-	-	12,230,522.81	-
福州中欣投资有限公司（注 2）	-	209,475,000.00	-	-39,784.08	-	-	-	-	-	209,435,215.92	-
济南安齐房地产开发有限公司	-	-	-	172,710,372.90	-	-	-	-	-	172,710,372.90	-
烟台招商财金物业服务有限公司（注 2）	-	1,530,000.00	-	73,016.26	-	-	-	-	-	1,603,016.26	-
郑州润兴置业有限公司	41,923,610.96	-	-	45,817,947.14	-	-	-	-	-	87,741,558.10	-
重庆万招置业有限公司（注 1）	-	4,900,000.00	-	-4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	52,152,520.05	-	-	14,385,728.58	-	-	-	-	-	66,538,248.63	-
武汉右岸网谷产业园有限公司	5,095,176.35	-	-	-3,279,446.05	-	-	-	-	-	1,815,730.30	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	246,684,474.42	-	-	3,226,366.84	-	-	-	-	-	249,910,841.26	-
中关村协同发展投资有限公司	127,004,394.48	-	-	-11,389,755.51	-	-	-	-	-	115,614,638.97	-
北京浩远房地产开发有限公司	62,360,459.41	-	-	3,465,518.57	-	-	-	-	-	65,825,977.98	-
北京鹏悦置业有限公司（注 1）	31,161,533.01	-	-	-31,161,533.01	-	-	-	-	-	-	-
北京朝金房地产开发有限公司（注 4）	262,840,387.95	-	-	-36,499,339.76	-	-	-	-	-10,156,730.88	216,184,317.31	-
北京亚林西房地产开发有限公司	255,238,781.30	-	-	-13,628,312.97	-	-	-	-	-	241,610,468.33	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司（注 4）	-	8,300,000.00	-	-1,124,289.79	-	-	-	-	-4,862,895.87	2,312,814.34	-
天津顺集置业有限公司（注 1）	3,756,222.30	-	-	-3,756,222.30	-	-	-	-	-	-	-
Super Alliance Real Eatate Partners L.P.	104,132,031.81	-	-	1,880,000.00	-	-	-	-	-	106,012,031.81	-
乐活置业国际有限公司（注 2）（注 3）	-	-	-	133,827.29	-	-	-		126,338,880.38	126,472,707.67	-
小计	10,141,557,957.59	2,484,598,766.67	19,522.24	167,765,512.74	-	-	525,661,011.27	-	-151,841,356.57	12,116,400,346.92	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	150,122,249.52	-	-	30,639,219.66	-	-	30,525,926.23	-	-	150,235,542.95	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	276,282,576.13	-	-	26,985,055.39	-	-	-	-	-	303,267,631.52	-
深圳市招华会展实业有限公司（注 4）	502,839,949.97	-	-	271,497,505.54	-	-	-	-	-59,929,848.48	714,407,607.03	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	245,801,109.11	-	-	35,804,591.08	-	-	40,000,000.00	-	-	241,605,700.19	-
深圳招商华侨城投资有限公司（注 4）	545,578,721.50	-	-	103,030,162.60	-	-	-	-	33,751,071.25	682,359,955.35	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	16,032,182.33	-	-	-1,326,350.57	-	-	-	-	-	14,705,831.76	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司（注 1）	362,061.90	-	-	-362,061.90	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商邮轮服务有限公司	8,154,795.09	-	-	57,603.31	-	-	-	-	-	8,212,398.40	-
深圳市乐艺置业有限公司	573,888,754.09	-	573,785,628.82	-103,125.27	-	-	-	-	-	-	-
深圳市商启置业有限公司（注 5）	2,441,735,444.50	-	-	-19,543.60	-	-	-	-	-2,441,715,900.90	-	-
招商局仁和养老投资有限公司	45,669,638.61	-	45,669,638.61	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,241,000.00	-	-	205,548.56	-	-	-	-	-	10,446,548.56	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	149,288,587.33	-	-	-14,759,052.15	-	-	-	-	-	134,529,535.18	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,982,352.94	-	-	-166,761.65	-	-	-	-	-	291,815,591.29	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司（注 2）	-	2,500,000.00	-	13,637.88	-	-	-	-	-	2,513,637.88	-
深圳市湾景置业有限公司（注 2）（注 3）	-	-	-	-	-	-	-	-	506,578,155.22	506,578,155.22	-
深圳市润招房地产有限公司（注 2）	-	274,675,500.00	-	-3,401,267.81	-	-	-	-	-	271,274,232.19	-
深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 2）	-	12,622,583.42	-	-175,145.52	-	-	-	-	-	12,447,437.90	-
深圳市招圣国际教育有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州市番禺创新科技园有限公司	276,672,829.84	-	-	-4,834,624.19	-	-	-	-	-	271,838,205.65	-
广州联森房地产有限公司	192,595,821.88	-	-	7,086,722.46	-	-	-	-	-	199,682,544.34	-
广州联洲房地产有限公司	313,416,595.17	-	-	20,741,613.18	-	-	-	-	-	334,158,208.35	-
广州云都房地产开发有限公司	1,065,417.89	-	-	11,915,691.49	-	-	-	-	-	12,981,109.38	-
广州矿荣房地产开发有限公司（注 2）（注 4）	-	490,007,974.51	-	-7,237,300.00	-	-	-	-	-4,702,954.07	478,067,720.44	-
广州顺茂房地产开发有限公司（注 2）（注 4）	-	651,360,000.00	-	-10,405,799.74	-	-	-	-	-14,701,041.59	626,253,158.67	-
广州诚品置业有限公司（注 4）	-	210,000,000.00	-	-6,776,886.11	-	-	-	-	-7,024,919.30	196,198,194.59	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三、联营企业											
广州云佳房地产开发有限公司	-	12,250,000.00	-	27,163,659.21	-	-	-	-	-	39,413,659.21	-
广州市矿誉投资有限公司（注 2）	-	1,225,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,225,000,000.00	-
佛山市清皓置业有限公司（注 2）	-	1,625,000,000.00	-	-756,992.71	-	-	-	-	-	1,624,243,007.29	-
惠州市泰通置业投资有限公司	-	-	3,391.41	3,391.41	-	-	-	-	-	-	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	106,058,004.07	-	-	47,888,796.86	-	-	-	-	-	153,946,800.93	-
东莞市景源房地产开发有限公司	17,820,656.88	-	-	-880,648.68	-	-	-	-	-	16,940,008.20	-
东莞市招美房地产开发有限公司（注 2）	-	330,555,000.00	-	-18,864,250.00	-	-	-	-	-	311,690,750.00	-
东莞市润合房地产有限公司（注 2）	-	1,353,600,000.00	-	-9,176,410.64	-	-	-	-	-	1,344,423,589.36	-
招商局海南开发投资有限公司	703,670,027.09	-	-	14,170,000.00	-	-	-	-	-	717,840,027.09	-
南京世招荃晟置业有限公司	143,065,130.17	-	-	1,271,286.76	-	-	-	-	-	144,336,416.93	-
南京招商宁盛房地产有限公司	21,439,824.93	-	21,560,297.16	120,472.23	-	-	-	-	-	-	-
南京招商兴盛房地产有限公司	29,922,021.93	-	-	67,919.82	-	-	-	-	-	29,989,941.75	-
葛洲坝南京置业有限公司	189,622,514.17	-	-	113,830,552.60	-	-	174,195,000.00	-	-	129,258,066.77	-
南京善盛房地产开发有限公司	167,266,403.01	-	-	-5,557,317.65	-	-	-	-	-	161,709,085.36	-
南京中航金城物业管理有限公司	5,574,981.42	-	-	1,622,526.74	-	-	2,010,421.83	-	-	5,187,086.33	-
南京招盈房地产开发有限公司（注 2）	-	41,310,000.00	-	-33,681.05	-	-	-	-	-	41,276,318.95	-
南京十心房地产有限公司（注 2）	-	392,000,000.00	-	-413,549.86	-	-	-	-	-	391,586,450.14	-
南京铧耀房地产开发有限公司（注 2）（注 4）	-	1,800,000,000.00	-	-1,096,637.77	-	-	-	-	-24,807,969.34	1,774,095,392.89	-
上海乐都置业有限公司	200,206,396.07	-	-	21,637.15	-	-	-	-	-	200,228,033.22	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,424.88	-	-	-	-	-	-	-	-	61,249,424.88	-
上海曼翊企业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海申江体育文化投资有限公司	3,300,458.96	-	-	-2,564,657.90	-	-	-	-	-	735,801.06	-
上海孚达置业有限公司（注 2）	-	48,570,900.00	-	23,214,871.45	-	-	-	-	-	71,785,771.45	-
上海兴美置业有限公司（注 2）	-	858,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	858,000,000.00	-
宁波盛锐房地产开发有限公司（注 4）	43,976,883.78	-	-	-11,457,213.05	-	-	-	-	-2,083,493.73	30,436,177.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
宁波世圆企业管理咨询有限公司（注2）	-	66,000,000.00	-	-4,555,494.21	-	-	-	-	-	61,444,505.79	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	-	-	-	38,534,390.90	-	-	-	-	-	38,534,390.90	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司（注4）	91,822,887.81	-	295,000.00	-5,805,419.85	-	-	-	-	-729,942.65	84,992,525.31	-
恒禧（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）（注2）	-	510,000,000.00	-	-42,278.48	-	-	-	-	-	509,957,721.52	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司（注4）	-	-	-	95,339,815.01	-	-	-	-	2,716,990.00	98,056,805.01	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	478,698,214.76	-	-	18,941,800.87	-	-	73,500,000.00	-	-	424,140,015.63	-
太仓辉盛房地产开发有限公司（注4）	30,855,763.64	-	-	20,525,971.05	-	-	-	-	66,264.86	51,447,999.55	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	8,244,763.78	-	-	-703,819.00	-	-	-	-	-	7,540,944.78	-
无锡润泰置业有限公司（注4）	468,967,530.80	-	-	1,499,958.92	-	-	-	-	-10,645,204.58	459,822,285.14	-
无锡浦锦企业管理有限公司（注4）	-	250,800,000.00	-	-10,203,441.81	-	-	-	-	-5,818,287.76	234,778,270.43	-
杭州宸远招盛置业有限公司	391,787,184.69	-	-	-17,276,367.37	-	-	-	-	-	374,510,817.32	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	603,563,592.16	-	-	39,724,763.76	-	-	-	-	-	643,288,355.92	-
杭州北隆房地产开发有限公司	92,688,595.71	-	-	11,742,268.69	-	-	-	-	-	104,430,864.40	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	28,209,737.60	-	-	46,725,737.97	-	-	-	-	-	74,935,475.57	-
杭州万璟置业有限公司	310,909,334.31	-	-	-5,142,730.72	-	-	-	-	-	305,766,603.59	-
杭州信榕房地产开发有限公司（注2）	-	122,925,000.00	5,597,547.86	-21,003,164.62	-	-	-	-	-	96,324,287.52	-
杭州瑾帆投资管理有限公司（注1）（注2）	-	267,525.00	-	-267,525.00	-	-	-	-	-	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	40,258,961.52	-	-	65,692,179.53	-	-	27,200,000.00	-	-	78,751,141.05	-
苏州仁安置业有限公司（注4）	449,241,170.24	-	-	64,556,324.54	-	-	324,381,416.60	-	4,430,031.81	193,846,109.99	-
苏州新晟捷置地有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	469,493,994.82	966,000.00	-	-5,156,312.38	-	-	-	-	-	465,303,682.44	-
苏州华恒商用置业有限公司（注2）（注4）	-	560,000,000.00	1,680,000.00	-903,800.00	-	-	-	-	-5,814,132.11	551,602,067.89	-
苏州胜悦房地产开发有限公司（注2）（注6）	-	402,800,000.00	-	-1,958,471.23	-	-	-	-	-400,841,528.77	-	-
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司（注2）	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三、联营企业											
徐州新绿州房地产咨询有限公司（注 2）	-	1,550,000.00	-	-637,371.45	-	-	-	-	-	912,628.55	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司（注 2）	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-		-	2,000,000.00	-
杭州浙茂企业管理有限公司（注 2）（注 4）	-	49,408,194.00	-	-3,514,492.70	-	-	-	-	-3,728,508.22	42,165,193.08	-
温州市光悦房地产开发有限公司（注 2）	-	1,200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
昆山宝业房产开发有限公司	130,690,155.22	-	-	-8,307,022.04	-	-	-	-	-	122,383,133.18	-
昆山卓弥房地产开发有限公司（注 1）	-	13,328,000.00	-	-13,328,000.00	-	-	-	-	-	-	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	33,653,218.44	-	-	6,051,940.94	-	-	-	-	-	39,705,159.38	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	17,131,223.50	-	-	-5,122,042.67	-	-	-	-	-	12,009,180.83	-
常州牡丹招商置业有限公司（注 2）（注 4）	-	88,200,000.00	324,000.00	-2,489,200.00	-	-	-	-	-14,688,036.04	70,698,763.96	-
厦门市雍景湾房地产有限公司（注 1）（注 4）	-	-	-	-170,718.67	-	-	-	-	170,718.67	-	-
厦门紫金中航置业有限公司	133,121,615.97	-	-	-111,350.39	-	-	25,082,795.69	-	1,528,158.24	109,455,628.13	-
漳州招商局码头有限公司	536,973,980.66	-	-	22,916,658.21	-	-	20,000,000.00	-	-	539,890,638.87	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	113,029,137.09	-	-	-14,282,334.43	-	-	-	-	-	98,746,802.66	-
招商局物流集团福建有限公司	39,569,426.79	-	-	2,057,021.43	-	-	-	-	-	41,626,448.22	-
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00	-
青岛邮轮母港开发建设有限公司	2,213,537.46	-	-	-	-	-	-	-	-	2,213,537.46	-
威海华发投资有限公司（注 4）	404,591,897.46	-	2,615,000.00	-4,944,100.00	-	-	-	-	-1,333,096.20	395,699,701.26	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司（注 2）	-	490,000.00	-	59,199.42	-	-	-	-	-	549,199.42	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司（注 2）	-	2,940,000.00	-	59.35	-	-	-	-	-	2,940,059.35	-
山东铁航物业管理有限公司	3,017,667.02	-	-	610,814.18	-	-	-	-	-	3,628,481.20	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	43,744,509.16	-	-	-1,265,698.72	-	-	-	-	-	42,478,810.44	-
新郑市碧玺置业有限公司	4,593,092.50	-	-	18,643,927.31	-	-	-	-	-	23,237,019.81	-
西安沃呈房地产开发有限公司	750,024.00	-	-	19,831,270.46	-	-	-	-	-	20,581,294.46	-
西咸新区文茂房地产有限公司	3,647,000.00	-	-	54,800,731.12	-	-	-	-	-	58,447,731.12	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
武汉碧曜房地产开发有限公司	-	-	-	3,411,618.11	-	-	-	-	-	3,411,618.11	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	8,249,800.00	-	-	-1,762,285.03	-	-	-	-	-	6,487,514.97	-
武汉润广招房地产开发有限公司	51,541,752.04	-	-	-744,654.62	-	-	-	-	-	50,797,097.42	-
湖北长投房地产开发有限公司	17,664,308.02	-	-	-3,002,189.71	-	-	-	-	-	14,662,118.31	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	9,790,776.96	-	-	-1,105,704.83	-	-	-	-	-	8,685,072.13	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	12,367,453.57	-	-	1,865,427.41	-	-	-	-	-	14,232,880.98	-
四川遂航智达物业服务有限公司（注 2）	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
合肥禹博房地产开发有限公司（注 4）	50,659,447.48	-	-	-14,074,413.43	-	-	-	-	-7,931,926.50	28,653,107.55	-
合肥居峰置业有限公司（注 2）	-	16,500,000.00	-	-7,948,807.85	-	-	-	-	-	8,551,192.15	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,721,043.21	-	-	137,935.66	-	-	-	-	-	3,858,978.87	-
天津国际邮轮母港有限公司	129,580,537.12	-	-	-24,794,741.95	-	-	-	-	-	104,785,795.17	-
天津市联展房地产开发有限公司（注 4）	135,652,095.18	-	-	-5,099,806.48	-	-	-	-	-2,313,213.22	128,239,075.48	-
天津旭浩房地产开发有限公司	29,932,003.52	-	-	-518,673.88	-	-	-	-	-	29,413,329.64	-
天津合发房地产开发有限公司（注 4）	314,498,066.23	-	-	-4,389,630.55	-	-	-	-	-14,112,672.79	295,995,762.89	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	192,868,627.35	-	-	135,698,484.53	-	-	-	-	-	328,567,111.88	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	48,000,000.00	-	-	-2,338,993.21	-	-	-	-	-	45,661,006.79	-
大连金泓舟房地产开发有限公司（注 2）	-	288,000,000.00	1,582,335.02	-544,821.05	-	-	-	-	-	285,872,843.93	-
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司（注 2）	-	214,635,955.00	-	-153,498.82	-	-	-	-	-	214,482,456.18	-
招商局东北亚开发投资有限公司（注 2）	-	1,000,000,000.00	-	7,786,285.71	-	-	-	-	-	1,007,786,285.71	-
胜联投资有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	211,562,616.69	-	-	1,170,591.24	-	-	-	-	-12,863,543.51	199,869,664.42	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	6,549,244.63	-	-	5,132,023.53	-	-	5,132,239.20	-	-	6,549,028.96	-
招商局商业房地产投资信托基金	1,162,024,071.82	34,422,982.41	-	38,246,410.75	-	-	28,846,380.00	-	-	1,205,847,084.98	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数（已重述）	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划（注 2）	-	134,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	134,500,000.00	-
裕昌投资有限公司（注 4）	147,827,073.98	-	-	29,703.68	-	-	-	-	-10,982,645.56	136,874,132.10	-
悦景集团有限公司	1,023,076,358.09	-	-	-179,900.00	-	-	-	-	-	1,022,896,458.09	-
置俊投资有限公司（注 2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中白工业园区开发股份有限公司	221,932,119.73	-	-	-27,306,123.17	-	-	-	-	-	194,625,996.56	-
小计	16,482,368,427.89	14,289,635,614.34	653,112,838.88	1,137,561,101.52	-	-	750,874,179.55	-	-2,497,527,475.27	28,008,050,650.05	-
合计	26,623,926,385.48	16,774,234,381.01	653,132,361.12	1,305,326,614.26	-	-	1,276,535,190.82	-	-2,649,368,831.84	40,124,450,996.97	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1： 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下：

人民币元

被投资单位	持股比例（%）	投资成本	累计权益法调整金额
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
胜联投资有限公司	49.00	339.92	-339.92
惠州市昭乐房地产有限公司	34.99	5,831,666.67	-5,831,666.67
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	550,000.00	-550,000.00
南京悦宁房地产开发有限公司	33.00	16,500,000.00	-16,500,000.00
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	30.00	30,000,000.00	-30,000,000.00
昆山卓弥房地产开发有限公司	16.66	13,328,000.00	-13,328,000.00
苏州新晟捷置地有限公司	25.00	12,500,000.00	-12,500,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.67	8,330,000.00	-8,330,000.00
杭州瑾帆投资管理有限公司	25.00	267,525.00	-267,525.00
上海曼翊企业管理有限公司	25.00	1,225,000.00	-1,225,000.00
上海绿地南坤置业有限公司	34.00	3,400,000.00	-3,400,000.00
苏州泓昶置业有限公司	24.00	7,200,000.00	-7,200,000.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	10,200,000.00	-10,200,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	10,000,000.00	-10,000,000.00
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	-34,000,000.00
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
重庆万招置业有限公司	49.00	4,900,000.00	-4,900,000.00

注 2： 系本年新增联合营企业。

注 3： 其他变动系因处置子公司转为联营企业或合营企业所产生的影响，详见附注（七）2“处置子公司”。

注 4： 其他变动主要系本集团与联营企业或合营企业发生交易，抵销或转回未实现内部交易损益所产生的影响。

注 5： 其他变动系因签订产权交易合同而转入持有待售资产。

注 6： 其他变动系因资产收购转为子公司所产生的影响，详见附注（七）3（2）“本年新收购之子公司”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 其他权益工具投资

（1） 权益工具投资情况

人民币元

项目	年末数	年初数
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	2,571,081.18	5,183,809.13
其中：权益工具投资	2,571,081.18	5,183,809.13
合计	2,571,081.18	5,183,809.13

（2） 非交易性权益工具投资的情况

人民币元

项目	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙）	-	85,632.98	-	本集团出于战略目的而计划长期持有	不适用

14. 其他非流动金融资产

人民币元

项目	年末数	年初数
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	1,125,123,352.59	803,758,612.21
其中：权益工具投资	1,125,123,352.59	803,758,612.21
合计	1,125,123,352.59	803,758,612.21

（1） 权益工具投资情况

人民币元

项目	年末数	年初数
权益工具的成本	770,378,070.46	581,942,244.19
公允价值	1,125,123,352.59	803,758,612.21
累计计入损益的公允价值变动金额	354,745,282.13	221,816,368.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

15. 投资性房地产

（1） 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.年初数	42,013,680,059.93	52,432,503,899.36	94,446,183,959.29
2.本年增加金额	7,504,796,197.19	3,685,214,677.36	11,190,010,874.55
（1）外购	4,595,471,373.70	930,570,057.21	5,526,041,430.91
（2）存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	2,694,735,644.38	2,725,469,945.86	5,420,205,590.24
（3）合并范围变更增加	131,425,344.69	-	131,425,344.69
（4）外币报表折算影响	-	-	-
（5）其他增加（含重分类）	83,163,834.42	29,174,674.29	112,338,508.71
3.本年减少金额	1,722,169,305.96	2,039,017,105.98	3,761,186,411.94
（1）处置	88,322,404.51	41,936,301.10	130,258,705.61
（2）转往存货\固定资产\长期待摊费用	363,775,256.82	1,822,502,973.23	2,186,278,230.05
（3）合并范围变更减少	963,137,269.34	88,134,275.00	1,051,271,544.34
（4）外币报表折算影响	30,985,346.48	46,185,406.52	77,170,753.00
（5）其他减少（含重分类）	275,949,028.81	40,258,150.13	316,207,178.94
4.年末数	47,796,306,951.16	54,078,701,470.74	101,875,008,421.90
二、累计折旧和累计摊销			
1.年初数	3,107,748,141.63	759,347,050.29	3,867,095,191.92
2.本年增加金额	913,251,047.15	118,749,371.20	1,032,000,418.35
（1）计提或摊销	902,644,633.14	116,264,017.20	1,018,908,650.34
（2）存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	9,827,037.88	2,485,354.00	12,312,391.88
（3）合并范围变更增加	-	-	-
（4）外币报表折算影响	-	-	-
（5）其他增加（含重分类）	779,376.13	-	779,376.13
3.本年减少金额	560,082,219.57	35,960,064.63	596,042,284.20
（1）处置	72,386,336.70	8,633,513.41	81,019,850.11
（2）转往存货\固定资产\长期待摊费用	76,772,988.62	1,308,286.41	78,081,275.03
（3）合并范围变更减少	229,503,974.13	12,651,474.70	242,155,448.83
（4）外币报表折算影响	4,347,336.70	2,264,555.03	6,611,891.73
（5）其他减少（含重分类）	177,071,583.42	11,102,235.08	188,173,818.50
4.年末数	3,460,916,969.21	842,136,356.86	4,303,053,326.07
三、减值准备			
1.年初数	195,669,443.51	7,331,733.77	203,001,177.28
2.本年增加金额	40,162,020.00	-	40,162,020.00
（1）计提	40,162,020.00	-	40,162,020.00
（2）外币报表折算影响	-	-	-
（3）其他增加（含重分类）	-	-	-
3.本年减少金额	-	1,735,215.84	1,735,215.84
（1）处置	-	-	-
（2）其他减少（含重分类）	-	1,735,215.84	1,735,215.84
4.年末数	235,831,463.51	5,596,517.93	241,427,981.44
四、账面价值			
1.年末数	44,099,558,518.44	53,230,968,595.95	97,330,527,114.39
2.年初数	38,710,262,474.79	51,665,825,115.30	90,376,087,590.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

15. 投资性房地产 - 续

（2） 未办妥产权证书的投资性房地产情况

人民币元

项目	年末数
尚未达到办理产权证书的条件	1,396,531,766.80
大空港地块，因规划原因暂未办理产权证	5,426,055,908.79
正在办理权属证书的新物业	4,203,840,395.36
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	90,077,349.30
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	91,775,375.98
其他	23,875,805.90
合计	11,232,156,602.13

（3） 本年末，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币 13,128,857,194.62 元（年初：人民币 10,457,366,015.88 元）。

16. 固定资产

（1） 固定资产汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
固定资产	4,365,386,969.46	4,607,551,182.39
合计	4,365,386,969.46	4,607,551,182.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

16. 固定资产 - 续

（2） 固定资产情况

人民币元

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值：					
1.年初数	5,121,480,733.06	237,331.13	1,292,786,414.48	514,723,381.96	6,929,227,860.63
2.本年增加金额	77,484,596.27	-	85,589,803.64	200,646,918.14	363,721,318.05
（1）购置	1,948,704.05	-	46,074,267.90	15,432,473.43	63,455,445.38
（2）在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	51,210,091.75	-	15,009,406.06	180,019,119.27	246,238,617.08
（3）合并范围变更增加	-	-	2,591,031.67	1,478,640.54	4,069,672.21
（4）其他增加	24,325,800.47	-	21,915,098.01	3,716,684.90	49,957,583.38
3.本年减少金额	386,107,290.78	-	191,471,137.76	35,243,907.01	612,822,335.55
（1）处置或报废	164,749.00	-	29,443,591.36	28,926,884.66	58,535,225.02
（2）转往投资性房地产/其他项目	118,670,580.54	-	-	-	118,670,580.54
（3）合并范围变更减少	242,023,600.06	-	136,994,198.88	5,943,039.22	384,960,838.16
（4）其他减少	25,248,361.18	-	25,033,347.52	373,983.13	50,655,691.83
4.年末数	4,812,858,038.55	237,331.13	1,186,905,080.36	680,126,393.09	6,680,126,843.13
二、累计折旧					
1.年初数	1,173,276,723.23	97,014.12	783,107,096.73	346,078,362.39	2,302,559,196.47
2.本年增加金额	221,483,437.78	35,793.85	112,835,376.85	35,665,848.08	370,020,456.56
（1）计提	213,074,849.11	35,793.85	94,275,930.86	33,372,217.46	340,758,791.28
（2）在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	-	-	-	-	-
（3）合并范围变更增加	-	-	1,874,346.66	1,332,777.65	3,207,124.31
（4）其他增加	8,408,588.67	-	16,685,099.33	960,852.97	26,054,540.97
3.本年减少金额	189,723,365.04	-	159,830,365.17	30,422,017.42	379,975,747.63
（1）处置或报废	84,776.90	-	25,427,880.85	25,202,075.59	50,714,733.34
（2）转往投资性房地产/其他项目	9,827,037.88	-	-	-	9,827,037.88
（3）合并范围变更减少	171,415,590.13	-	116,756,116.36	5,029,553.66	293,201,260.15
（4）其他减少	8,395,960.13	-	17,646,367.96	190,388.17	26,232,716.26
4.年末数	1,205,036,795.97	132,807.97	736,112,108.41	351,322,193.05	2,292,603,905.40
三、减值准备					
1.年初数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
2.本年增加金额	-	-	-	3,018,486.50	3,018,486.50
（1）计提	-	-	-	3,018,486.50	3,018,486.50
（2）合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
（1）其他减少	-	-	-	-	-
4.年末数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	3,018,486.50	22,135,968.27
四、账面价值					
1.年末数	3,601,318,002.60	104,523.16	438,178,730.16	325,785,713.54	4,365,386,969.46
2.年初数	3,941,700,769.85	140,317.01	497,065,075.96	168,645,019.57	4,607,551,182.39

（3） 未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	年末数
正在办理权属证书新物业	380,996,346.68
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	49,192,832.80
临时建筑，不具备办理权属登记条件	23,218,292.08
其他原因	5,545,457.76
合计	458,952,929.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

16. 固定资产 - 续

（4） 本年末，本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币 988,453,289.04 元（年初：人民币 1,021,735,436.56 元）。

17. 在建工程

（1） 在建工程汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
在建工程	968,531,863.94	818,944,872.69
合计	968,531,863.94	818,944,872.69

（2） 在建工程情况

人民币元

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
杭州半山田园项目	587,678,707.50	-	587,678,707.50	508,300,305.80	-	508,300,305.80
其他	380,853,156.44	-	380,853,156.44	310,644,566.89	-	310,644,566.89
合计	968,531,863.94	-	968,531,863.94	818,944,872.69	-	818,944,872.69

18. 使用权资产

（1） 使用权资产情况

人民币元

项目	港口及码头设施	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值					
1.年初数	-	316,739,238.23	-	1,810,998.42	318,550,236.65
2.本年增加金额	-	194,137,618.40	-	274,507.56	194,412,125.96
（1）新增增加	-	194,137,618.40	-	274,507.56	194,412,125.96
（2）合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
（1）不再租入	-	-	-	-	-
4.年末数	-	510,876,856.63	-	2,085,505.98	512,962,362.61
三、累计折旧					
1.年初数	-	89,748,723.52	-	1,346,322.96	91,095,046.48
2.本年增加金额	-	40,600,665.06	-	498,988.91	41,099,653.97
（1）计提	-	40,600,665.06	-	498,988.91	41,099,653.97
（2）合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
（1）不再租入	-	-	-	-	-
4.年末数	-	130,349,388.58	-	1,845,311.87	132,194,700.45
三、减值准备					
1.年初数	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
4.年末数	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.年末数	-	380,527,468.05	-	240,194.11	380,767,662.16
2.年初数	-	226,990,514.71	-	464,675.46	227,455,190.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

18. 使用权资产 - 续

（2） 在损益中确认的金额

人民币元

房屋及建筑物	本年累计数
使用权资产的折旧费用（注 1）	41,099,653.97
租赁负债的利息费用（注 2）	16,648,597.29
短期租赁费用	-
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（注 3）	-
转租使用权资产取得的收入	60,861,704.76

注 1： 于 2020 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2： 于 2020 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3： 于 2020 年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

19. 无形资产

（1） 无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初数	832,285,673.78	15,606,306.90	7,546,877.20	855,438,857.88
2.本年增加金额	59,783,851.56	5,320,553.57	1,769,911.50	66,874,316.63
（1）购置	-	5,227,713.57	1,769,911.50	6,997,625.07
（2）合并范围变更增加	-	92,840.00	-	92,840.00
（3）其他增加	59,783,851.56	-	-	59,783,851.56
3.本年减少金额	85,985,050.80	526,430.59	-	86,511,481.39
（1）处置	-	522,718.00	-	522,718.00
（2）外币报表折算影响	6,436,856.25	3,712.59	-	6,440,568.84
（3）其他减少	79,548,194.55	-	-	79,548,194.55
4.年末数	806,084,474.54	20,400,429.88	9,316,788.70	835,801,693.12
二、累计摊销				
1.年初数	152,314,222.49	12,419,234.88	733,724.18	165,467,181.55
2.本年增加金额	24,046,219.33	1,636,496.42	1,257,812.88	26,940,528.63
（1）计提	24,046,219.33	1,568,413.46	1,257,812.88	26,872,445.67
（2）合并范围变更增加	-	68,082.96	-	68,082.96
3.本年减少金额	2,518,035.88	525,800.43	-	3,043,836.31
（1）处置	-	522,718.00	-	522,718.00
（2）外币报表折算影响	32,681.88	3,082.43	-	35,764.31
（3）其他减少	2,485,354.00	-	-	2,485,354.00
4.年末数	173,842,405.94	13,529,930.87	1,991,537.06	189,363,873.87
三、减值准备				
1.年初数	77,720,669.88	-	-	77,720,669.88
2.本年增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
（2）外币报表折算影响	-	-	-	-
3.本年减少金额	4,702,456.25	-	-	4,702,456.25
（1）处置	4,702,456.25	-	-	4,702,456.25
4.年末数	73,018,213.63	-	-	73,018,213.63
四、账面价值				
1.年末数	559,223,854.97	6,870,499.01	7,325,251.64	573,419,605.62
2.年初数	602,250,781.41	3,187,072.02	6,813,153.02	612,251,006.45

（2） 于 2020 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况如下：

人民币元

项目	年末数
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	18,094,133.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

20. 开发支出

人民币元

项目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	-	54,179,322.33	-	4,078,045.57	19,621,974.94	30,479,301.82

21. 商誉

（1） 商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
		企业合并形成	处置	
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
招商局积余产业运营服务股份有限公司	171,091,633.90	-	-	171,091,633.90
合计	357,950,001.13	-	-	357,950,001.13

（2） 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团管理层以对生产经营活动的管理或者监控下能独立产生现金流入的最小资产组合（分别为北京华商大厦有限公司、招商置地、招商局积余产业运营服务股份有限公司）作为认定资产组或资产组组合的标准。

（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和资产组组合（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。本集团产生商誉的各资产组和资产组组合的可回收金额的确定方法包括按公允价值减预计处置费用确定和按预计未来现金流量的现值确定。公允价值使用市场法确定。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预测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；后续预测期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合本集团的商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定，其采用的增长率不会超过宏观经济长期平均增长率。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括收入增长率、毛利率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的价值时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

（4） 商誉减值测试的影响

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

22. 长期待摊费用

人民币元

项目	年初数	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
固定资产改良支出	747,295,465.02	364,921,849.26	172,142,651.87	2,073,348.54	938,001,313.87
其他	95,200,230.47	20,871,126.19	27,929,755.94	1,131,426.82	87,010,173.90
合计	842,495,695.49	385,792,975.45	200,072,407.81	3,204,775.36	1,025,011,487.77

23. 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

人民币元

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
内部销售未实现利润（注）	9,927,470,690.56	39,709,882,762.24	10,196,213,895.74	40,784,855,582.96
预提土地增值税	3,329,504,168.74	13,163,695,226.20	3,032,895,559.81	12,177,649,943.45
资产减值准备	108,706,364.60	374,109,333.33	51,971,476.15	207,590,326.30
可抵扣亏损	1,184,900,175.58	4,659,165,032.54	949,311,091.40	3,752,394,514.91
其他	323,894,854.62	1,295,719,972.13	615,247,019.09	2,420,313,251.13
合计	14,874,476,254.10	59,202,572,326.44	14,845,639,042.19	59,342,803,618.75

注： 内部销售未实现利润主要系本集团内部土地使用权交易，在合并财务报表层面抵销未实现的内部销售损益，从而确认递延所得税资产。

（2） 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	年末数		年初数（已重述）	
	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
附属公司待分配利润	251,280,760.17	1,672,302,434.89	258,183,225.59	3,886,773,201.98
企业合并取得资产的公允价值调整（注 1）	1,104,621,788.32	4,418,487,153.30	1,174,959,870.45	4,699,839,481.04
资产公允价值调整（注 2）	1,332,288,022.61	5,329,152,090.44	775,281,856.12	3,101,127,424.48
其他	298,105,710.60	1,191,694,134.73	163,585,352.53	653,605,340.57
合计	2,986,296,281.70	12,611,635,813.36	2,372,010,304.69	12,341,345,448.07

注 1： 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

注 2： 因非控股股东单方面增资本集团子公司，导致本集团丧失对其控制权，但仍具有重大影响，本集团在丧失控制权日对剩余股权按照公允价值重新计量，并按照权益法进行追溯调整，同时确认相应的递延所得税负债。

（3） 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	4,131,476,591.60	1,019,859,898.94
可抵扣亏损	6,629,024,478.02	2,887,113,184.22
合计	10,760,501,069.62	3,906,973,083.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

23. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

（4） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	年末数	年初数	备注
2020	-	240,149,604.99	
2021	637,784,937.86	333,815,363.49	
2022	649,668,318.82	570,181,746.03	
2023	658,933,100.29	475,875,517.38	
2024	1,586,527,190.78	1,177,192,488.29	
2025	2,988,236,167.10	-	
无到期期限之可抵扣亏损	107,874,763.17	89,898,464.04	香港子公司亏损
合计	6,629,024,478.02	2,887,113,184.22	

24. 其他非流动资产

人民币元

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
履约保证金	306,887,150.66	-	306,887,150.66	199,697,150.66	-	199,697,150.66
合计	306,887,150.66	-	306,887,150.66	199,697,150.66	-	199,697,150.66

25. 短期借款

（1） 短期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数
抵押借款	-	41,400,000.00
委托借款	-	-
保证借款（注）	603,519,165.35	2,350,000,000.00
信用借款	17,082,433,607.43	19,750,000,000.00
短期借款应计利息	30,827,957.42	28,742,370.54
合计	17,716,780,730.20	22,170,142,370.54

注： 保证借款主要系由本集团之子公司提供担保的借款。

（2） 本年末，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

26. 衍生金融负债

人民币元

项目	年末数	年初数
货币掉期工具	69,813,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

27. 应付票据

人民币元

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	43,041,678.40	106,385,679.26
银行承兑汇票	-	-
合计	43,041,678.40	106,385,679.26

本年末，本集团无已到期未支付的应付票据。

28. 应付账款

（1） 应付账款列示

人民币元

项目	年末数	年初数
工程款	39,529,966,744.03	30,851,136,388.51
地价款	5,909,950,827.71	3,574,838,180.45
保修金	426,004,920.36	407,690,052.27
其他	653,844,496.93	569,437,965.47
合计	46,519,766,989.03	35,403,102,586.70

（2） 账龄超过 1 年的重要应付账款

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
深圳招商房地产有限公司工程款	329,047,702.48	工程未结算
武汉东城华府项目工程款	243,598,778.74	工程未结算
汇港实业（深圳）有限公司工程款	193,308,274.23	工程未结算
广州金山谷项目工程款	179,045,651.51	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目工程款	169,216,601.40	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司	152,722,958.29	未达结算条件
佛山时代天禧项目工程款	149,307,681.71	工程未结算
镇江北固湾项目工程款	127,389,301.12	工程未结算
天津果岭项目工程款	126,051,672.05	工程未结算
中交第三航务工程局有限公司	120,738,319.00	工程未结算
合计	1,790,426,940.53	

29. 预收款项

（1） 预收款项列示

人民币元

项目	年末数	年初数（已重述）
股权款	1,300,820,000.00	-
租金	86,581,924.72	80,434,184.97
其他	13,245,378.07	55,296,142.69
合计	1,400,647,302.79	135,730,327.66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 合同负债

（1） 合同负债分类

人民币元

项目	年末数	年初数（已重述）
售楼款	129,003,222,275.94	90,284,822,969.90
其他	682,827,272.04	607,794,069.07
合计	129,686,049,547.98	90,892,617,038.97

注： 本集团于 2020 年 1 月 1 日起全面执行新收入准则，本集团将因转让商品收到的预收款调整至本项目列示。

（2） 本年内账面价值发生重大变动的金额及原因

人民币元

项目	变动金额	变动原因
杭州闻博花城	5,621,021,893.78	预售
宁波上湖城章（原宁波明湖）	-5,303,882,966.06	结转收入
深圳黄金台旧改	5,185,863,866.75	预售
深圳太子湾 DY02-04 地块	4,467,964,583.95	预售
宁波明月江南	3,683,551,364.96	预售
上海虹桥公馆	-3,490,909,531.70	结转收入
武汉一江璟城	-3,340,223,512.84	结转收入
宁波海曙金茂府	3,225,967,190.80	预售
合肥诚园	3,186,055,696.27	预售
南通海门国际社区	3,181,325,921.22	预售
南京 2019G67 项目	2,331,806,502.97	预售
温岭云樾观岭	2,322,075,190.33	预售
深圳湾海大厦	-2,262,417,565.23	结转收入
徐州金融集聚区项目	2,255,908,436.35	预售
西安招商城市主场	2,216,453,778.57	预售
杭州公园 1872	2,190,855,648.93	预售
深圳滨海大厦	-2,056,922,734.84	结转收入
合计	23,414,493,764.21	

（3） 账龄超过 1 年的重要合同负债

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
宁波海曙金茂府	2,821,103,812.84	未达入伙条件
南京东望府	1,980,638,241.55	未达入伙条件
杭州星未来云邸	1,016,416,449.54	未达入伙条件
合计	5,818,158,503.93	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 合同负债 - 续

（4） 主要项目年末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年末数	年初数	预售比例（%）	预计竣工时间
杭州闻博花城	6,332,309,985.52	711,288,091.74	97.26	2022 年
宁波海曙金茂府	6,047,071,003.64	2,821,103,812.84	94.89	2021 年
深圳黄金台旧改	5,185,863,866.75	-	100.00	2021 年
深圳太子湾 DY02-04 地块	5,030,057,072.02	562,092,488.07	95.36	2021 年
宁波明月江南	4,230,831,605.33	547,280,240.37	100.00	2021 年
合肥诚园	3,872,992,699.03	686,937,002.76	66.82	2021 年
深圳招商中环	3,271,296,872.95	4,580,334,149.65	100.00	2021 年
南通海门国际社区	3,181,325,921.22	-	100.00	2022 年
杭州公园 1872	2,991,800,945.26	800,945,296.33	89.73	2021 年
深圳前海启动区一期	2,959,622,485.14	3,596,055,937.61	73.87	已竣工
南京雍宁府（原南京盛通项目）	2,853,686,744.06	1,084,067,292.44	89.68	2021 年
温岭云樾观岭	2,797,958,434.37	475,883,244.04	69.60	2021 年
哈尔滨贝肯山	2,411,733,605.28	2,381,882,792.06	100.00	2022 年
北京都会中心	2,367,622,898.09	1,950,875,467.89	100.00	2021 年
南京 2019G67 项目	2,331,806,502.97	-	84.29	2022 年
徐州金融集聚区项目	2,255,908,436.35	-	98.90	2021 年
西安招商城市主场	2,217,812,519.86	1,358,741.29	98.89	2021 年
南京东望府	2,106,605,546.08	3,773,640,771.43	92.76	2022 年
重庆长嘉汇	2,068,237,853.86	3,338,526,850.20	97.23	2021 年
杭州星未来云邸	2,032,821,480.00	1,016,416,449.54	100.00	2021 年
大连公园 1872	1,879,578,701.39	2,201,731,539.45	70.00	2021 年
南京 2019G35 项目	1,850,831,860.28	-	65.68	2022 年
重庆公园大道	1,791,777,136.12	746,889,449.07	61.77	2021 年
杭州祥宸府	1,684,572,810.62	-	35.67	2021 年
烟台招商西岸	1,661,979,539.02	900,135,686.12	59.59	2021 年
北京臻珑府	1,534,420,449.56	8,618,747.81	60.83	2022 年
南通雍景湾	1,497,201,257.86	1,630,405,405.50	99.26	2021 年
嘉兴经开区项目	1,449,966,467.68	-	99.66	2022 年
佛山时代天禧	1,390,238,941.57	199,102,630.37	74.39	2021 年
扬州运河上宸	1,384,264,054.15	103,967,856.09	76.76	2021 年
太仓科教新城	1,359,241,246.93	708,602,477.98	94.47	已竣工
赣州雍景湾	1,350,279,451.66	640,317,020.18	100.00	2021 年
深圳国际会展中心商业配套项目	1,332,147,745.41	-	53.95	2021 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 合同负债 - 续

（4） 主要项目年末预收售楼款列示如下： - 续

人民币元

项目名称	年末数	年初数	预售比例（%）	预计竣工时间
苏州金融小镇	1,314,025,094.75	-	25.95	2021 年
上海松江泗泾 11-01 项目	1,285,594,204.60	-	52.11	2022 年
成都依云上城	1,232,383,034.96	1,958,871,841.52	78.46	2021 年
南京 2018G52 项目	1,200,931,798.86	322,369,038.79	99.39	2021 年
东莞麻涌地块	1,148,215,941.09	14,844,334.86	94.58	2021 年
重庆理想城	1,127,027,484.44	184,590,955.22	89.11	2021 年
温州博悦湾	1,090,544,666.57	131,887,524.77	65.71	2022 年
昆明巫家坝项目	1,077,648,928.52	256,258,472.48	50.74	2022 年
十堰兰溪谷	1,022,976,709.07	287,480,507.16	44.93	2021 年
徐泾崧泽大道项目	1,004,222,446.71	-	100.00	2023 年
合计	98,217,436,449.60	38,624,762,115.63		

（5） 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%至100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

（6） 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年度本集团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80,408,436,887.99元，本年新增的合同负债金额为人民币118,940,879,550.32元，上述合同负债的变动金额全部为房地产销售合同所形成。

31. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	1,715,217,482.15	6,959,458,119.82	6,758,881,731.61	1,915,793,870.36
二、离职后福利-设定提存计划	3,159,963.68	316,675,953.63	317,778,028.98	2,057,888.33
三、辞退福利	24,486,824.30	24,563,692.58	42,314,964.61	6,735,552.27
四、其他	173,568.30	6,577,419.91	6,550,499.05	200,489.16
合计	1,743,037,838.43	7,307,275,185.94	7,125,525,224.25	1,924,787,800.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

31. 应付职工薪酬 - 续

（2） 短期薪酬列示

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,659,460,002.01	6,067,807,464.42	5,866,763,310.76	1,860,504,155.67
2、职工福利费	-	243,640,833.88	243,640,833.88	-
3、社会保险费	1,705,755.57	206,655,123.66	206,708,641.78	1,652,237.45
其中：医疗保险费	1,574,905.41	170,506,505.92	170,556,508.87	1,524,902.46
补充医疗保险	414.28	19,509,594.11	19,508,704.11	1,304.28
工伤保险费	40,170.49	2,063,432.92	2,099,525.41	4,078.00
生育保险费	90,265.39	14,252,781.80	14,271,478.93	71,568.26
其他	-	322,808.91	272,424.46	50,384.45
4、住房公积金	1,443,728.89	262,773,367.46	263,363,962.07	853,134.28
5、工会经费和职工教育经费	52,063,979.64	105,945,730.55	105,599,726.97	52,409,983.22
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	544,016.04	72,635,599.85	72,805,256.15	374,359.74
合计	1,715,217,482.15	6,959,458,119.82	6,758,881,731.61	1,915,793,870.36

（3） 离职后福利-设定提存计划列示

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
1、基本养老保险	2,653,750.92	119,804,355.08	120,662,769.03	1,795,336.97
2、失业保险费	61,667.76	3,314,232.88	3,349,897.28	26,003.36
3、企业年金缴费	444,545.00	193,557,365.67	193,765,362.67	236,548.00
合计	3,159,963.68	316,675,953.63	317,778,028.98	2,057,888.33

32. 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
所得税	11,826,851,643.73	13,403,680,328.09
土地增值税	1,098,142,594.95	1,453,482,568.67
增值税	1,297,147,242.35	1,087,726,965.61
契税	230,302,961.37	228,466,168.01
个人所得税	96,589,267.08	36,599,685.23
城市维护建设税	74,202,400.06	43,648,808.26
教育费附加	58,590,239.70	31,678,751.91
房产税	16,000,279.02	18,933,056.29
土地使用税	9,358,333.27	10,848,548.49
其他	13,553,496.79	59,775,093.73
合计	14,720,738,458.32	16,374,839,974.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

33. 其他应付款

（1） 其他应付款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
应付股利	535,579,656.11	287,095,421.56
其他应付款	89,102,628,415.61	73,399,299,175.78
合计	89,638,208,071.72	73,686,394,597.34

（2） 应付股利

人民币元

项目	年末数	年初数
普通股股利	482,606,605.75	231,894,718.33
划分为权益工具的永续债股利	52,973,050.36	55,200,703.23
合计	535,579,656.11	287,095,421.56

本年末，本集团无超过1年的应付股利余额。

（3） 其他应付款

（a） 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	年末数	年初数
合作公司往来	51,104,056,153.26	44,069,826,748.11
关联公司往来	14,813,078,704.72	13,147,845,615.93
代收及暂收款	2,702,377,149.45	4,806,039,201.49
保证金	3,120,507,018.51	2,497,330,727.94
股权收购款	696,693,635.81	642,418,252.06
保理款	11,852,902,083.29	5,175,759,761.05
其他	4,813,013,670.57	3,060,078,869.20
合计	89,102,628,415.61	73,399,299,175.78

（b） 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	4,194,324,885.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门港务控股集团有限公司	1,446,106,677.53	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）	1,104,700,016.40	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	933,916,377.34	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳 TCL 房地产有限公司	868,978,874.88	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
长沙华发房地产开发有限公司	732,957,586.90	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门港务控股集团有限公司	694,141,808.81	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳联新投资管理有限公司	580,562,570.81	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳市商启置业有限公司	574,620,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
金地（集团）股份有限公司	567,124,226.14	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	11,697,433,023.81	——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 持有待售负债

人民币元

项目	年末数	年初数
兰溪市大溪水资源开发有限公司持有的负债	-	151,956.29

35. 一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款（注）	30,442,205,513.28	25,383,933,036.17
其中：质押借款	-	1,397,900,000.00
抵押借款	4,625,411,940.58	2,112,852,392.84
委托借款	-	1,728,000,000.00
保证借款	10,055,770,075.20	8,034,743,460.00
信用借款	15,761,023,497.50	12,110,437,183.33
长期借款应计利息	303,365,120.92	424,603,389.58
一年内到期的租赁负债	31,979,990.71	22,520,662.61
一年内到期的应付债券	6,515,565,993.43	6,239,597,334.63
应付债券应计利息	498,195,157.70	549,883,966.67
一年内到期的长期应付款	-	2,265,429.10
合计	37,791,311,776.04	32,622,803,818.76

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注（六）37。

36. 其他流动负债

（1） 其他流动负债列示

人民币元

项目	年末数	年初数（已重述）
预提土地增值税	15,358,441,205.78	12,300,062,124.88
待转销项税	11,744,026,101.84	8,047,673,231.25
应付超短期融资券	4,540,033,333.33	1,015,089,444.44
其他	2,633,217,394.73	510,324,120.57
合计	34,275,718,035.68	21,873,148,921.14

（2） 短期应付债券的增减变动

人民币元

债券名称（注）	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末数
19招商蛇口SCP003	1,000,000,000.00	2019-07-12	270天	1,000,000,000.00	1,015,089,444.44	-	8,074,489.99	-	1,023,163,934.43	-
20招商蛇口SCP001	1,000,000,000.00	2020-02-12	162天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	11,950,819.67	-	1,011,950,819.67	-
20招商蛇口SCP002	1,500,000,000.00	2020-02-26	240天	1,500,000,000.00	--	1,500,000,000.00	26,065,573.77	-	1,526,065,573.77	-
20招商蛇口SCP003	1,900,000,000.00	2020-03-09	200天	1,900,000,000.00	--	1,900,000,000.00	26,652,054.79	-	1,926,652,054.79	-
20招商蛇口SCP004	1,000,000,000.00	2020-03-31	143天	1,000,000,000.00	--	1,000,000,000.00	8,619,178.08	-	1,008,619,178.08	-
20招商蛇口SCP005	1,250,000,000.00	2020-03-31	150天	1,250,000,000.00	--	1,250,000,000.00	11,301,369.86	-	1,261,301,369.86	-
20招商蛇口SCP006	3,000,000,000.00	2020-07-10	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	32,083,333.33	-	-	3,032,083,333.33
20招商蛇口SCP007	1,900,000,000.00	2020-09-23	90天	1,900,000,000.00	-	1,900,000,000.00	13,305,205.48	-	1,913,305,205.48	-
20招商蛇口SCP008	1,500,000,000.00	2020-10-21	240天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	7,950,000.00	-	-	1,507,950,000.00
合计					1,015,089,444.44	13,050,000,000.00	146,002,024.97	-	9,671,058,136.08	4,540,033,333.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 其他流动负债 - 续

（2） 短期应付债券的增减变动 - 续

注： 本公司于2018年7月11日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币100亿元超短期融资券（中市协注〔2018〕SCP187号），额度有效期2年。

本公司于2019年7月12日发行了2019年第三期超短期融资券，发行总额为人民币10亿元，期限270天，票面利率为3.14%。上述超短期融资券于2020年4月7日到期并归还。

本公司于2020年2月12日发行了2020年度第一期超短期融资券，发行总额为人民币10亿元，期限162天，票面利率为2.7%；于2020年2月26日发行了2020年度第二期超短期融资券，期限为240天，发行总额为人民币15亿元，票面利率为2.65%；于2020年3月9日发行了2020年度第三期超短期融资券，期限为200天，发行总额为人民币19亿元，票面利率为2.56%；于2020年3月31日发行了2020年度第四期超短期融资券，期限为143天，发行总额为人民币10亿元，票面利率为2.20%；于2020年3月31日发行了2020年度第五期超短期融资券，期限为150天，发行总额为人民币12.5亿元，票面利率为2.20%；于2020年7月10日发行了2020年度第六期超短期融资券，期限为270天，发行总额为人民币30亿元，票面利率为2.20%；上述第一至第五期超短期融资券分别于2020年7月23日、2020年10月22日、2020年9月25日、2020年8月21日和2020年8月27日到期并归还。

本公司于2020年9月11日在中国银行间市场交易商协会获准注册50亿元超短期融资券(中市协注〔2020号〕SCP527号)，额度有效期2年。

本公司于2020年9月23日发行了2020年度第七期超短期融资券，期限为90天，发行总额为人民币19亿元，票面利率为2.84%。上述第七期超短期融资券于2020年12月22日到期并归还。

本公司于2020年10月13日在中国银行间市场交易商协会获准注册50亿元超短期融资券(中市协注〔2020号〕SCP569号)，额度有效期2年。

本公司于2020年10月21日发行了2020年度第八期超短期融资券，期限为240天，发行总额为人民币15亿元，票面利率为2.65%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

37. 长期借款

（1） 长期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款（注 1）	2,130,000,000.00	3,527,900,000.00
抵押借款（注 2）	17,917,387,781.72	13,055,944,563.21
委托借款	58,800,000.00	2,620,140,000.00
保证借款（注 3）	42,607,351,828.97	35,508,207,807.59
信用借款	45,443,691,777.72	39,506,625,622.33
合计	108,157,231,388.41	94,218,817,993.13
减：一年内到期的长期借款	30,442,205,513.28	25,383,933,036.17
其中：质押借款	-	1,397,900,000.00
抵押借款	4,625,411,940.58	2,112,852,392.84
委托借款	-	1,728,000,000.00
保证借款	10,055,770,075.20	8,034,743,460.00
信用借款	15,761,023,497.50	12,110,437,183.33
一年后到期的长期借款	77,715,025,875.13	68,834,884,956.96

注1： 质押借款系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。

注2： 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款，参见附注（六）69。

注3： 保证借款主要系由本公司之控股股东、本公司及本公司之子公司提供担保的借款。

上述借款年利率区间：

	年末数	年初数
上述借款年利率区间	3.18%-8.06%	2.78%-8.06%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 应付债券

（1） 应付债券

人民币元

项目	年末数	年初数
招商地产 2015 年中期票据一期	-	210,812,500.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期	-	2,052,532,300.67
招商蛇口 2017 年中期票据二期	-	3,051,743,367.29
17 蛇口 01（品种一）	1,368,568,000.00	1,374,688,000.00
17 蛇口 02（品种二）	-	1,050,816,000.00
18 蛇口 01（品种一）	2,072,500,000.00	2,079,444,444.43
18 蛇口 02（品种二）	1,035,017,500.00	1,038,371,666.68
18 蛇口 03（品种一）	1,895,008,333.33	1,896,081,666.66
18 蛇口 04（品种二）	2,221,429,200.00	2,222,323,800.00
19 蛇口 01（品种一）	2,352,449,583.33	2,350,669,945.21
19 蛇口 02（品种二）	1,224,375,000.00	1,223,547,945.21
19 蛇口 03（品种一）	1,530,114,583.33	1,529,532,328.77
19 蛇口 04（品种二）	610,441,666.67	606,600,114.16
20 蛇口 01（品种一）	1,045,395,000.00	-
20 招商蛇口 MTN001A	1,332,283,333.33	-
20 招商蛇口 MTN001B	719,121,666.67	-
20 招商蛇口 MTN002A	2,026,278,888.89	-
20 招商蛇口 MTN002B	1,014,479,444.44	-
20 招商蛇口 MTN003	1,602,339,555.56	-
20 漳州开发 MTN001	1,008,227,397.26	-
20 漳州开发 MTN002	709,175,833.33	-
美元私募债券	1,508,235,387.21	-
招商置地高级债券	1,900,000,000.00	1,900,485,555.55
19 招商蛇口 ABN001	1,013,487,777.78	1,012,271,666.67
16 积余债	1,465,560,000.00	1,465,560,000.00
合计	29,654,488,151.13	25,065,481,301.30
减：一年内到期的应付债券	7,013,761,151.13	6,789,481,301.30
一年后到期的应付债券	22,640,727,000.00	18,276,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初数	合并范围变更之影响	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算影响	年末数
招商地产 2015 年中期票据一期（注 1）	人民币 1,000,000,000.00	2015-02-04	5 年	1,000,000,000.00	210,812,500.00	-	-	884,722.22	-	211,697,222.22	-	-
招商蛇口 2017 年中期票据一期（注 2）	人民币 2,000,000,000.00	2017-03-09	3 年	2,000,000,000.00	2,052,532,300.67	-	-	40,213,333.34	54,365.99	2,092,800,000.00	-	-
招商蛇口 2017 年中期票据二期（注 2）	人民币 3,000,000,000.00	2017-08-17	3 年	3,000,000,000.00	3,051,743,367.29	-	-	88,908,333.33	348,299.38	3,141,000,000.00	-	-
17 蛇口 01（品种一）（注 3）	人民币 1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	1,360,000,000.00	1,374,688,000.00	-	-	67,320,000.00	-	73,440,000.00	-	1,368,568,000.00
17 蛇口 02（品种二）（注 3）	人民币 1,040,000,000.00	2017-11-20	3 年	1,040,000,000.00	1,050,816,000.00	-	-	43,264,000.00	-	1,094,080,000.00	-	-
18 蛇口 01（品种一）（注 3）	人民币 2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	2,000,000,000.00	2,079,444,444.43	-	-	93,055,555.57	-	100,000,000.00	-	2,072,500,000.00
18 蛇口 02（品种二）（注 3）	人民币 1,000,000,000.00	2018-04-17	3 年	1,000,000,000.00	1,038,371,666.68	-	-	44,945,833.32	-	48,300,000.00	-	1,035,017,500.00
18 蛇口 03（品种一）（注 3）	人民币 1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	1,840,000,000.00	1,896,081,666.66	-	-	95,526,666.67	-	96,600,000.00	-	1,895,008,333.33
18 蛇口 04（品种二）（注 3）	人民币 2,160,000,000.00	2018-06-11	3 年	2,160,000,000.00	2,222,323,800.00	-	-	106,457,400.00	-	107,352,000.00	-	2,221,429,200.00
19 蛇口 01（品种一）（注 3）	人民币 2,300,000,000.00	2019-06-25	5 年	2,300,000,000.00	2,350,669,945.21	-	-	98,609,638.12	-	96,830,000.00	-	2,352,449,583.33
19 蛇口 02（品种二）（注 3）	人民币 1,200,000,000.00	2019-06-25	3 年	1,200,000,000.00	1,223,547,945.21	-	-	45,827,054.79	-	45,000,000.00	-	1,224,375,000.00
19 蛇口 03（品种一）（注 3）	人民币 1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	1,500,000,000.00	1,529,532,328.77	-	-	62,532,254.56	-	61,950,000.00	-	1,530,114,583.33
19 蛇口 04（品种二）（注 3）	人民币 600,000,000.00	2019-07-12	3 年	600,000,000.00	606,600,114.16	-	-	25,321,552.51	-	21,480,000.00	-	610,441,666.67
20 蛇口 01（品种一）（注 4）	人民币 1,040,000,000.00	2020-11-17	5 年	1,040,000,000.00	-	-	1,040,000,000.00	5,395,000.00	-	-	-	1,045,395,000.00
20 招商蛇口 MTN001A（注 5）	人民币 1,300,000,000.00	2020-03-09	3 年	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	32,283,333.33	-	-	-	1,332,283,333.33
20 招商蛇口 MTN001B（注 5）	人民币 700,000,000.00	2020-03-09	5 年	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00	19,121,666.67	-	-	-	719,121,666.67
20 招商蛇口 MTN002A（注 6）	人民币 2,000,000,000.00	2020-08-20	3 年	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	26,278,888.89	-	-	-	2,026,278,888.89
20 招商蛇口 MTN002B（注 6）	人民币 1,000,000,000.00	2020-08-20	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	14,479,444.44	-	-	-	1,014,479,444.44
20 招商蛇口 MTN003（注 7）	人民币 1,600,000,000.00	2020-12-18	3 年	1,600,000,000.00	-	-	1,600,000,000.00	2,339,555.56	-	-	-	1,602,339,555.56
20 漳州开发 MTN001（注 8）	人民币 1,000,000,000.00	2020-10-16	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	8,227,397.26	-	-	-	1,008,227,397.26
20 漳州开发 MTN002（注 9）	人民币 700,000,000.00	2020-08-31	3 年	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00	9,175,833.33	-	-	-	709,175,833.33
美元私募债券（注 10）	美元 230,000,000.00	2020-08-28	3 年	230,000,000.00	-	-	1,500,727,000.00	19,772,853.25	-	12,264,466.04	-	1,508,235,387.21
招商局置地高级债券（注 11）	人民币 1,900,000,000.00	2018-12-18	3 年	1,900,000,000.00	1,900,485,555.55	-	-	88,856,666.65	-	89,342,222.20	-	1,900,000,000.00
19 招商蛇口 ABN001（注 12）	人民币 1,000,000,000.00	2019-09-12	3 年	1,000,000,000.00	1,012,271,666.67	-	-	41,016,111.11	-	39,800,000.00	-	1,013,487,777.78
16 积余债（注 13）	人民币 1,500,000,000.00	2016-03-01	5 年	1,500,000,000.00	1,465,560,000.00	-	-	59,472,000.00	-	59,472,000.00	-	1,465,560,000.00
合计					25,065,481,301.30	-	10,840,727,000.00	1,139,285,094.92	402,665.37	7,391,407,910.46	-	29,654,488,151.13
减：一年内到期的应付债券					6,789,481,301.30							7,013,761,151.13
一年后到期的应付债券					18,276,000,000.00							22,640,727,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动 - 续

注 1： 本公司之原子公司招商地产于 2014 年 12 月 15 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 50 亿元中期票据额度（中市协注〔2014〕MTN458 号），额度有效期 2 年。

招商地产于 2015 年 2 月 4 日发行了 2015 年度第一期中期票据，发行总额为人民币 10 亿元，起息日为 2015 年 2 月 5 日，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 4.55%。2018 年 2 月 5 日，投资者回售该期中期票据总面额人民币 8 亿元，未回售总面额 2 亿元，未回售部分中期票据剩余计息期限票面利率 5.30%，剩余计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2020 年 2 月 4 日。2020 年 2 月 4 日，本公司已赎回 2015 年度第一期中期票据。

注 2： 本公司于 2017 年 2 月 16 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 50 亿元中期票据额度（中市协注〔2017〕MTN74 号），额度有效期 2 年。

本公司于 2017 年 3 月 9 日发行了第一期中期票据，发行总额为人民币 20 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 4.64%；2017 年 8 月 17 日发行了第二期中期票据，发行总额为人民币 30 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 4.70%。上述第一期和第二期中期票据分别于 2020 年 3 月 9 日和 2020 年 8 月 17 日到期并赎回。

注 3： 2017 年 7 月 17 日，经中国证监会证监许可〔2017〕1278 号文核准，本公司获得向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 150 亿元的公司债券额度，额度有效期 2 年。

本公司于 2017 年 11 月 20 日发行了 2017 年第一期公司债券，发行总额为人民币 24 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 13.6 亿元，票面年利率为 5.40%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 10.4 亿元，票面年利率为 5.20%。2020 年 11 月 20 日，本公司已赎回 2017 年第一期品种二公司债券。

本公司于 2018 年 4 月 17 日发行了 2018 年第一期公司债券，发行总额为人民币 30 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 20 亿元，票面年利率为 5.00%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 10 亿元，票面年利率为 4.83%。

本公司于 2018 年 6 月 11 日发行了 2018 年第二期公司债券，发行总额为人民币 40 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 18.4 亿元，票面年利率为 5.25%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 21.6 亿元，票面年利率为 4.97%。

本公司于 2019 年 6 月 25 日发行了 2019 年第一期公司债券，发行总额为人民币 35 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 23 亿元，票面年利率为 4.21%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 12 亿元，票面年利率为 3.75%。

本公司于 2019 年 7 月 12 日发行了 2019 年第二期公司债券，发行总额为人民币 21 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 15 亿元，票面年利率为 4.13%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 6 亿元，票面年利率为 3.58%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动 - 续

注 4： 2020 年 7 月 17 日，经中国证监会证监许可〔2020〕1524 号文核准，本公司获得向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 100 亿元的公司债券额度，额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 11 月 17 日发行了 2020 年第一期公司债券，发行总额为人民币 10.4 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为 10.4 亿元，票面利率为 4.15%。

注 5： 本公司于 2018 年 9 月 28 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 30 亿元中期票据额度（中市协注〔2018〕MTN559 号），额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 3 月 9 日发行了 2020 年度第一期中期票据，发行总额为人民币 20 亿元。其中人民币 13 亿期限为 3 年，票面利率为 3.00%；人民币 7 亿期限为 5 年，票面利率为 3.30%。

注 6： 本公司于 2018 年 9 月 26 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 30 亿元中期票据额度（中市协注〔2018〕MTN551 号），额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 8 月 20 日发行了 2020 年度第二期中期票据，发行总额为人民币 30 亿元。其中人民币 10 亿期限为 5 年，票面利率为 3.89%；人民币 20 亿期限为 3 年，票面利率为 3.53%。

注 7： 本公司于 2020 年 12 月 1 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 100 亿元资产支持票据额度（中市协注〔2020〕MTN1345 号），额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 12 月 18 日发行了 2020 年度第三期中期票据，发行总额为人民币 16 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.76%。

注 8： 本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 7 月 29 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 10 亿元中期票据额度（中市协注〔2020〕MTN858 号），额度有效期 2 年。

招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 10 月 16 日发行了 2020 年度第一期中期票据，发行总额为人民币 10 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.90%。

注 9： 本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 7 月 29 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 7 亿元中期票据额度（中市协注〔2020〕MTN859 号），额度有效期 2 年。

招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 9 月 2 日发行了 2020 年度第二期中期票据，发行总额为人民币 7 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.90%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 应付债券 - 续

注 10： 本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司于 2020 年 8 月 28 日发行了总额为美元 2.3 亿私募债券，期限为 3 年，票面利率为 3M USD LIBOR+1.1%。

注 11： 本公司之子公司招商置地于 2018 年 12 月 18 日发行高级债券，发行总额为人民币 19 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 4.60%。

注 12： 本公司于 2019 年 3 月 12 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 100 亿元资产支持票据额度（中市协注〔2019〕ABN16 号），额度有效期 2 年。

本公司于 2019 年 9 月 12 日发行第一期 19 招商蛇口 ABN001 债券，发行总额为人民币 10 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 3.98%。

注 13： 本公司之子公司招商局积余产业服务股份有限公司于 2016 年 3 月 1 日发行 16 积余债券，发行总额为人民币 15 亿元，期限为 5 年，票面利率 4.97%。

39. 租赁负债

（1） 租赁负债

人民币元

房屋及建筑物	年末数	年初数
租赁付款额	604,116,829.73	363,265,533.71
未确认的融资费用	-161,198,121.85	-85,932,233.91
合计	442,918,707.88	277,333,299.80
减：一年内到期的租赁负债	31,979,990.71	22,520,662.61
一年以后到期的租赁负债	410,938,717.17	254,812,637.19

40. 长期应付款

人民币元

项目	年末数	年初数
本体维修基金	48,679,377.76	52,136,127.62
其他	12,966,439.24	12,966,439.24
合计	61,645,817.00	65,102,566.86

41. 预计负债

人民币元

项目	年末数	年初数	形成原因
未决诉讼	5,046,868.32	5,891,948.86	
其他	54,876,993.54	116,044,909.14	注
合计	59,923,861.86	121,936,858.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

41. 预计负债 - 续

注： 本公司之子公司招商商置（贵州毕节）投资有限公司与毕节招商花园城业主因不动产权证书逾期办理问题产生纠纷，招商商置（贵州毕节）投资有限公司预计很可能需要向相关业主赔偿违约金暂计人民币 32,257,333.54 元。

本公司之子公司招商局地产（厦门）有限公司接受厦门市集美区国有资产投资有限公司的委托代建生鲜超市，由于生鲜超市未能满足《厦门市新建生鲜超市设计标准》（厦规〔2009〕76 号）及《生鲜超市中心店委托代建合同》的交付标准，导致无法按时交付。按照合同规定，招商局地产（厦门）有限公司需履行相应的赔偿义务并承担整改责任，预计赔偿金额为人民币 18,699,660.00 元。

本公司之子公司天津格兰云天置业有限公司因在天津市滨海新区开发的天津九方城市广场项目延期竣工，根据与当地政府签署的《天津市国有土地使用权出让合同》，预计需要向政府支付违约金暂计人民币 3,920,000.00 元。

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失，因此确认相应的预计负债。

42. 递延收益

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,766,716,452.69	-	1,177,317.58	2,765,539,135.11	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款（注）	2,084,007,543.20	-	72,433,745.20	2,011,573,798.00	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	259,199,454.37	55,110,821.71	15,860,927.26	298,449,348.82	收到政府拨款
其他	24,115.46	-	24,115.46	-	
合计	5,109,947,565.72	55,110,821.71	89,496,105.50	5,075,562,281.93	

注： 太子湾项目填海及拆迁补偿款系本集团在太子湾地区代为完成填海造地和拆迁等工程获得的补偿。本集团在代为填海造地和拆迁工程支出发生时，按实际支出金额计入当期代建工程成本，相应的填海造地及拆迁补偿款从递延收益转出计入当期代建工程收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

42. 递延收益 - 续

涉及政府补助的项目：

人民币元

负债项目	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
漳州开发区四区政府土地收益金返还	70,602,186.92	-	-	3,095,422.32	-	67,506,764.60	与收益相关
天津响螺湾项目开发奖励扶持基金	51,600,000.00	-	-	-	-	51,600,000.00	与收益相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	46,077,147.32	-	-	299,210.88	-	45,777,936.44	与收益相关
双创平台建设	31,999,999.96	-	-	8,000,000.04	-	23,999,999.92	与收益相关
风华剧院改造补助	19,260,523.20	-	-	1,605,043.60	-	17,655,479.60	与收益相关
电子商务营销资源配套及互联网投融资信息服务平台专项资金	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	与收益相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	8,908,851.26	9,418,900.00	-	519,725.52	-	17,808,025.74	与收益相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	6,221,257.56	-	-	249,999.96	-	5,971,257.60	与收益相关
绿色建筑设计标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与收益相关
海洋经济发展补助资金	2,312,500.03	-	-	253,928.88	-	2,058,571.15	与收益相关
潮人码头新媒体工作平台发展专项资金	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,849,999.98	-	-	200,000.04	-	1,649,999.94	与收益相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	975,000.00	-	-	300,000.00	-	675,000.00	与收益相关
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	951,519.75	-	-	293,182.06	-	658,337.69	与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	-	39,523,044.00	-	-	-	39,523,044.00	与收益相关
蔚春健康科技园室内装修政府专项资金	-	4,654,800.00	-	-	-	4,654,800.00	与收益相关
其他	3,340,468.39	1,514,077.71	15,000.00	1,029,413.96	-	3,810,132.14	与资产或收益相关
合计	259,199,454.37	55,110,821.71	15,000.00	15,845,927.26	-	298,449,348.82	

43. 其他非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
房地产信托基金及资产支持计划补贴款	582,006,736.84	354,000,000.00
其他	481,203,204.05	860,665.53
合计	1,063,209,940.89	354,860,665.53

44. 股本

人民币元

项目	年初数	本年增减变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2、其他内资持股	436,273.00	1,141,390.00	-	-	-	1,141,390.00	1,577,663.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	436,273.00	1,141,390.00	-	-	-	1,141,390.00	1,577,663.00
3、投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	436,273.00	1,141,390.00	-	-	-	1,141,390.00	1,577,663.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	7,915,771,804.00	5,893,125.00	-	-	-	5,893,125.00	7,921,664,929.00
无限售条件股份合计	7,915,771,804.00	5,893,125.00	-	-	-	5,893,125.00	7,921,664,929.00
合计	7,916,208,077.00	7,034,515.00	-	-	-	7,034,515.00	7,923,242,592.00

注： 本年本公司股票期权首次授予计划达到行权条件，共有 7,034,515 份股票期权行权，股份增加 7,034,515 股，本公司的总股份变更为 7,923,242,592 股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

45. 其他权益工具

（1） 年末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2018 年 1 月，本公司在北京金融资产交易所备案 2018 年度债权融资计划人民币 50 亿元，于 2018 年 2 月发行 2018 年度第一期债权融资计划人民币 10 亿元。

2018 年 9 月 26 日，本公司在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 40 亿元中期票据额度（中市协注〔2018〕MTN552 号），额度有效期 2 年。2018 年 10 月，本公司发行 2018 年度第一期中期票据（品种一）人民币 13 亿元及 2018 年度第一期中期票据（品种二）人民币 7 亿元。

2019年5月，本公司与华润深国投信托有限公司签订了编号为2019-0269-DK01的《华润信托-招银蛇口1号单一资金信托可续期贷款合同》，根据合同约定，华润深国投信托有限公司向本公司发放可续期贷款人民币40亿元。

2019年12月，本公司与招商银行股份有限公司签订了编号为2019-ZSSK-QTD02的《永续债权投资合同》，根据合同约定，招商银行股份有限公司向本公司提供人民币5亿元投资本金。

2019年12月，本公司与工银理财有限责任公司、中国工商银行股份有限公司深圳市分行签订了《永续债权投资协议》，根据协议约定，工银理财有限责任公司向本公司提供人民币35亿元投资本金。

2020年9月至12月，本公司与陆家嘴国际信托有限公司先后签订了4份《永续债权投资合同》，根据合同约定，陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币74.28亿元投资本金。

2020年12月，本公司与百瑞信托有限责任公司签订了《百瑞恒益914号集合资金信托计划（招商蛇口可续期）投资合同》，根据合同约定，百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币15.45亿元投资本金。

2020年12月，本公司与中原信托有限公司签订了《永续债权投资合同》，根据合同约定，中原信托有限公司向本公司提供人民币5.01亿元投资本金。

（2） 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

人民币元

发行在外的金融工具	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	——	19,000,000,000.00	——	9,474,000,000.00	——	8,000,000,000.00	——	20,474,000,000.00

相关会计处理的依据：

根据相关合同或募集说明书约定，上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权利，根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》相关规定，本公司将该等永续债权计入其他权益工具。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

46. 资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、资本（或股本）溢价	11,851,680,392.00	492,366,668.51	-	12,344,047,060.51
1、投资者投入的资本（注 1）	54,495,490,856.32	360,051,576.79	-	54,855,542,433.11
2、收购少数股东权益形成的差额（注 2）	-454,893,209.66	43,774,937.07	-	-411,118,272.59
3、其他（注 2）	-42,188,917,254.66	88,540,154.65	-	-42,100,377,100.01
二、其他资本公积	1,958,133,121.18	9,933,836.44	243,887,317.90	1,724,179,639.72
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	895,992.18	-	-	895,992.18
2、股份支付（注 1）	233,953,481.46	9,933,836.44	243,887,317.90	-
3、原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4、其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	13,809,813,513.18	502,300,504.95	243,887,317.90	14,068,226,700.23

注 1： 本公司授予的股票期权本年行权增加资本溢价人民币 147,116,124.89 元，减少其他资本公积人民币 30,951,866.00 元。

本公司本年未行权的股份支付增加其他资本公积人民币 9,933,836.44 元。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司授予的股票期权第三个行权期未达行权条件，本公司将注销第三个行权期对应的股票期权。本次期权注销完成后，本公司无剩余期权，故将原未行权的股份支付形成的其他资本公积人民币 212,935,451.90 元转入资本溢价。

注 2： 上述资本公积的影响详见附注（八）2“在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

47. 库存股

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
回购股份	3,999,999,476.59	-	-	3,999,999,476.59

48. 其他综合收益

人民币元

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	94,036.75	-98,176.15	-	-	-98,176.15	-	-4,139.40
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资允价值变动	94,036.75	-98,176.15	-	-	-98,176.15	-	-4,139.40
二、将重分类进损益的其他综合收益	875,096,696.01	-318,733,148.69	-	-	-297,682,308.28	-21,050,840.41	577,414,387.73
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	875,096,696.01	-318,733,148.69	-	-	-297,682,308.28	-21,050,840.41	577,414,387.73
其他综合收益合计	875,190,732.76	-318,831,324.84	-	-	-297,780,484.43	-21,050,840.41	577,410,248.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

48. 其他综合收益 - 续

人民币元

项目	本年累计数			上年累计数		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	-297,780,484.43	-	-297,780,484.43	11,632,569.05	-	11,632,569.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-98,176.15	-	-98,176.15	94,036.75	-	94,036.75
（三）将重分类进损益的其他综合收益	-297,682,308.28	-	-297,682,308.28	11,538,532.30	-	11,538,532.30
其中：外币财务报表折算差额	-297,682,308.28	-	-297,682,308.28	11,538,532.30	-	11,538,532.30
二、归属于少数股东的其他综合收益	-21,050,840.41	-	-21,050,840.41	3,495,337.07	-	3,495,337.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	89,772.38	-	89,772.38
（三）将重分类进损益的其他综合收益	-21,050,840.41	-	-21,050,840.41	3,405,564.69	-	3,405,564.69
其中：外币财务报表折算差额	-21,050,840.41	-	-21,050,840.41	3,405,564.69	-	3,405,564.69
合计	-318,831,324.84	-	-318,831,324.84	15,127,906.12	-	15,127,906.12

49. 专项储备

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
安全生产费	8,449,154.91	36,761,825.57	35,786,399.67	9,424,580.81

50. 盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	4,187,003,585.47	3,517,257.50	-	4,190,520,842.97
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,188,611,128.84	3,517,257.50	-	4,192,128,386.34

51. 未分配利润

人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	53,047,211,187.95	44,769,737,223.17
加：年初未分配利润调整数	206,613,640.53	-11,797,780.42
其中：会计政策变更影响	206,613,640.53	-11,797,780.42
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后年初未分配利润	53,253,824,828.48	44,757,939,442.75
加：本年归属于母公司股东的净利润	12,252,864,765.28	16,033,175,796.35
减：提取法定盈余公积	3,517,257.50	869,144,342.58
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	6,422,683,607.43	6,105,286,902.16
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	954,556,203.00	571,137,621.81
其他	-	198,335,184.60
年末未分配利润	58,125,932,525.83	53,047,211,187.95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

52. 营业收入和营业成本

（1） 营业收入和营业成本

人民币元

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	129,620,818,394.56	92,435,057,066.15	97,672,181,191.74	63,829,174,174.03

（2） 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	28,230,010,393.65	14,172,125,868.58	12,475,565,256.96	7,204,387,535.29
社区开发与运营	101,257,481,948.93	78,030,302,743.76	84,554,769,939.66	56,190,561,695.84
邮轮产业建设与运营	133,326,051.98	232,628,453.81	641,845,995.12	434,224,942.90
合计	129,620,818,394.56	92,435,057,066.15	97,672,181,191.74	63,829,174,174.03

（3） 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务，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。

（4） 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 34,782,649,174.23 元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来 1 至 3 年内，在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

53. 税金及附加

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
土地增值税	7,781,210,605.50	8,269,787,752.45
城市维护建设税	298,870,961.27	265,419,760.12
教育费附加	258,556,455.65	189,798,501.77
其他	715,050,035.15	474,813,206.39
合计	9,053,688,057.57	9,199,819,220.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

54. 销售费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	353,288,678.00	308,359,009.55
广告推广费	1,364,969,577.80	917,518,717.76
销售机构费用及佣金	1,092,345,303.11	934,518,667.42
其他	174,998,652.59	46,250,186.28
合计	2,985,602,211.50	2,206,646,581.01

55. 管理费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
人工费用	1,467,535,665.69	1,187,846,528.30
办公及行政费用	229,797,837.52	246,536,840.63
折旧与摊销	85,068,220.36	69,293,400.22
其他	196,640,785.75	224,895,278.23
合计	1,979,042,509.32	1,728,572,047.38

56. 研发费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
数字信息化系统研发	33,907,305.53	29,709,451.46
研发人员费用	16,632,186.98	18,670,500.00
软课题研究费用	1,673,200.00	1,212,600.00
产业、产品标准化研发费用	228,000.00	280,000.00
其他研发费用	18,976,822.91	2,520,602.23
合计	71,417,515.42	52,393,153.69

57. 财务费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
利息支出	10,312,720,928.20	9,160,078,802.52
减：已资本化利息	5,907,655,504.88	4,138,396,071.39
减：利息收入	2,198,981,689.78	2,322,040,593.79
汇兑损失	-69,498,920.51	-21,454,610.21
其他	87,196,571.81	94,367,757.33
合计	2,223,781,384.84	2,772,555,284.46

注： 本年度租赁负债的利息费用为人民币16,648,597.29元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

58. 其他收益

人民币元

产生其他收益的来源	本年累计数	上年累计数
增值税加计抵减	46,728,721.53	17,175,721.61
企业贡献奖励金	21,500,000.00	-
稳岗补贴	14,613,465.99	1,474,937.64
香港政府航线补贴款	11,598,100.00	-
代扣代缴手续费返还	11,046,214.82	10,015,256.92
其他税务优惠	9,529,671.83	1,036,461.24
邮轮业务补贴款	9,488,043.76	17,365,950.00
财政扶持资金	8,147,572.26	
双创平台建设	8,000,000.04	8,000,000.04
成品油价格改革补贴款	5,000,000.00	-
文旅局酒店业发展扶持奖励金	4,000,000.00	-
产业发展专项资金	3,515,150.61	7,762,028.94
公租房租金补贴	3,470,150.14	1,143,599.38
漳州开发区四区政府土地收益金返还	3,095,422.32	1,822,632.12
总部企业集聚扶持资金	2,500,000.00	-
财政返还款	2,340,000.00	
风华剧院改造补助	1,605,043.60	1,605,043.60
小微企业创业创新基地城市示范奖励	900,000.00	-
深圳市南山区经济促进局奖励金	223,248.08	3,582,886.16
土地使用税减免	212,058.80	-
智慧园区示范工程发展及物联网综合应用开发实验平台专项资金	-	3,055,555.56
邮轮经济发展财政扶持补助	-	2,806,902.73
海门邮轮配套产业园项目补贴	-	2,479,120.00
绿色建筑专项引导资金	-	3,090,200.00
互联网开发测试公共平台发展专项资金	-	1,527,777.78
深圳市光明区众创空间补助	-	1,000,000.00
重庆市商业特色街建设与发展补助	-	1,000,000.00
蛇口网谷视频监控数字化智能综合应用平台发展专项资金	-	916,666.67
旅游创新资助项目财政补贴	-	3,000,000.00
虹口区财政局绩效奖励	-	1,600,000.00
其他小额补助	34,619,743.46	6,040,755.48
合计	202,132,607.24	97,501,495.87

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

59. 投资收益

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	13,802,978.40	25,091,551.43
其中：处置收益	1,170,443.40	1,964,600.00
分红收入	12,632,535.00	23,126,951.43
长期股权投资收益	5,440,136,128.50	8,544,588,462.12
其中：权益法核算确认的投资收益	1,305,326,614.26	2,553,397,547.49
股权处置收益（注）	4,134,809,514.24	5,991,190,914.63
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	300,055,981.48	1,583,169,337.52
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	319,408,172.21	41,872,240.50
委托贷款收益	33,751,070.54	5,175,343.00
其他	-	31,457,632.43
合计	6,107,154,331.13	10,231,354,567.00

注： 本年股权处置收益主要系处置深圳市招盛阁置业管理有限公司及明华（蛇口）海员服务公司股权产生的收益。

60. 公允价值变动收益（损失）

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年累计数	上年累计数
交易性金融资产	127,646,715.29	114,430,463.78
其中：衍生金融资产产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-69,813,000.00	-
其中：衍生金融负债产生的公允价值变动收益	-69,813,000.00	-
以公允价值计量的其他非流动负债	-50,000,000.00	-
合计	7,833,715.29	114,430,463.78

61. 信用减值利得（损失）

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
应收账款减值损失	-1,568,721.42	-1,258,051.21
其他应收款减值利得（损失）	-532,281,484.70	81,719,926.62
合计	-533,850,206.12	80,461,875.41

62. 资产减值利得（损失）

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价损失	-2,526,875,062.99	-2,092,435,466.08
投资性房地产减值损失	-40,162,020.00	-
固定资产减值损失	-3,018,486.50	-
合计	-2,570,055,569.49	-2,092,435,466.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

63. 资产处置收益（损失）

人民币元

资产处置收益的来源	本年累计数	上年累计数
非流动资产处置收益（损失）	-5,902,306.86	5,659,494.94
其中：固定资产处置收益（损失）	-5,902,306.86	5,659,494.94
合计	-5,902,306.86	5,659,494.94

64. 营业外收入

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	76,503,232.19	91,383,970.78	76,504,213.20
与企业日常活动无关的政府补助	4,855,382.67	5,967,607.93	4,855,382.67
拆迁补偿收入	1,463,808.46	134,008.68	1,463,808.46
其他利得	66,211,173.88	47,216,291.38	66,210,192.87
合计	149,033,597.20	144,701,878.77	149,033,597.20

计入当期损益的政府补助：

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数	来源和依据	与资产相关/与收益相关
抗洪补助	1,647,683.18	-	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
节能减排资助款	463,142.00	1,269,177.00	财建 2015 年第 161 号批文	与收益相关
旅游业扶持奖励	-	2,930,000.00	《漳州招商局经济技术开发区加快发展旅游业扶持奖励办法》	与资产相关
成华区政府奖励车辆	-	295,633.33	成都市成华区人民政府双水碾街道办事处通知	与资产相关
其他	2,744,557.49	1,472,797.60	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	4,855,382.67	5,967,607.93		

65. 营业外支出

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	17,645,967.05	176,479,086.98	17,603,295.25
对外捐赠支出	77,818,760.36	114,803,026.30	77,686,460.36
预计未决诉讼及仲裁损失	709,912.74	5,435,434.55	709,912.74
非流动资产报废、毁损损失	9,206,934.95	958,468.60	9,206,934.95
其他支出	13,761,051.67	43,307,537.56	13,936,023.47
合计	119,142,626.77	340,983,553.99	119,142,626.77

66. 所得税费用

（1） 所得税费用表

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
当期所得税费用	6,621,733,708.77	15,802,560,110.31
递延所得税费用	574,397,431.99	-8,535,730,830.55
合计	7,196,131,140.76	7,266,829,279.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

66. 所得税费用 - 续

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本年累计数
利润总额	24,109,433,191.38
按法定税率计算的所得税费用	6,027,358,297.85
子公司适用不同税率的影响	-194,579,703.57
调整以前期间所得税的影响	-35,308,602.09
非应税收入的影响	-566,351,958.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	246,468,127.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-43,685,276.81
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	1,754,829,260.42
根据于大陆设立之子公司、合营公司及联营公司当期盈利预计的预提所得税	10,698,617.36
其他	-3,297,622.30
所得税费用	7,196,131,140.76

67. 现金流量表项目

（1） 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
收到经营性往来款	3,260,084,362.70	2,665,307,135.50
收到的保证金、押金、意向金	1,861,247,152.18	2,191,522,949.60
利息收入	1,006,604,053.07	883,667,505.14
代收、暂收款	713,439,788.08	570,371,593.81
政府补助	246,252,348.09	144,122,327.38
合计	7,087,627,704.12	6,454,991,511.43

（2） 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
支付经营性往来款	12,970,294,212.87	5,454,670,461.91
支付或退还押金、保证金	8,599,986,247.24	2,984,722,226.10
销售费用支付的现金	2,249,284,866.32	1,421,062,183.87
管理费用支付的现金	742,843,937.04	480,901,688.07
财务费用支付的现金	73,796,268.09	102,924,870.89
合计	24,636,205,531.56	10,444,281,430.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

67. 现金流量表项目 - 续

（3） 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	32,674,716,973.20	22,988,932,525.63
收回债权款	138,115,335.88	2,664,584,989.33
取得子公司收到的现金净额	597,869,412.57	1,552,484,412.64
预收处置子公司股权款	-	35,000,000.00
合计	33,410,701,721.65	27,241,001,927.60

（4） 支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	30,485,666,467.75	23,853,996,787.39
处置子公司减少的现金净额	1,492,886.24	2,922,856,684.54
为取得子公司而代偿款项	722,649,809.23	1,302,878,594.36
合计	31,209,809,163.22	28,079,732,066.29

（5） 收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	32,902,522,309.00	20,294,098,419.48
收到员工跟投款	247,267,690.49	151,956,626.50
合计	33,149,789,999.49	20,446,055,045.98

（6） 支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	47,342,829,052.09	28,036,308,465.53
偿还永续债	8,000,000,000.00	-
支付回购股票款	-	3,999,999,476.59
支付收购少数股权款	441,788,182.17	239,428,291.89
返还员工跟投款	259,192,560.60	80,698,240.93
发生筹资费用所支付的现金	50,292,325.10	31,254,546.30
因子公司减资/注销支付少数股东资金	67,997,695.47	16,908,736.00
合计	56,162,099,815.43	32,404,597,757.24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

68. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年累计数	上年累计数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	16,913,302,050.62	18,856,882,206.38
加：资产减值损失	2,570,055,569.49	2,092,435,466.08
信用减值损失（减：利得）	533,850,206.12	-80,461,875.41
固定资产及投资性房地产折旧	1,359,667,441.62	1,092,985,630.84
使用权资产折旧	41,099,653.97	34,416,742.60
无形资产摊销	26,872,445.67	22,237,364.56
长期待摊费用摊销	200,072,407.81	166,143,426.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	5,902,306.86	-5,659,494.94
固定资产报废损失（减：收益）	9,206,934.95	958,468.60
公允价值变动损失（减：收益）	-7,833,715.29	-114,430,463.78
财务费用（减：收益）	4,335,566,502.81	5,000,228,120.92
投资损失（减：收益）	-6,107,154,331.13	-10,231,354,567.00
递延所得税资产减少（减：增加）	-37,647,980.04	-9,321,211,132.55
递延所得税负债增加（减：减少）	612,045,412.03	785,480,302.00
存货的减少（减：增加）	-22,782,851,625.24	-30,399,987,634.55
经营性应收项目的减少（减：增加）	-11,068,076,953.07	-488,626,845.07
经营性应付项目的增加（减：减少）	41,017,930,327.63	36,402,032,891.68
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	27,622,006,654.81	13,812,068,606.74
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	88,995,225,206.88	74,202,674,789.28
减：现金的年初余额	74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
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	14,792,550,417.60	16,874,141,528.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

68. 现金流量表补充资料 - 续

（2） 本年支付的取得子公司的现金净额

人民币元

项目	金额	金额
本年发生的企业合并/资产购买而取得子公司并于本年支付的现金或现金等价物	1,192,427,596.56	-
其中：广州市君耀房地产有限公司	-	-
杭州弘辰房地产开发有限公司	29,946,400.00	-
杭州铭昱房地产开发有限公司	-	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	388,000,000.00	-
杭州荣福置业有限公司	-	-
杭州融洽实业有限公司	-	-
杭州震大投资有限公司	-	-
南京创马投资发展有限公司	130,744,162.72	-
宁波弘毅房地产开发有限公司	-	-
上海翰沣置业有限公司	336,183,033.84	-
深圳市创勇企业管理有限公司	-	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	-	-
武汉招盈汉都置业有限公司	307,554,000.00	-
浙江商雅置业有限公司	-	-
中合才华（大连）置业有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	147,528,720.23	597,869,412.57
其中：广州市君耀房地产有限公司	-	23,167,962.80
杭州弘辰房地产开发有限公司	38,220.36	-
杭州铭昱房地产开发有限公司	-	775.16
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	123,370,244.05	-
杭州荣福置业有限公司	-	209,454,471.82
杭州融洽实业有限公司	-	39,612,866.73
杭州震大投资有限公司	-	18,368.10
南京创马投资发展有限公司	18,709,747.82	-
宁波弘毅房地产开发有限公司	-	72,601,991.10
上海翰沣置业有限公司	5,410,508.00	-
深圳市创勇企业管理有限公司	-	9,933,226.49
苏州胜悦房地产开发有限公司	-	209,257,103.53
武汉招盈汉都置业有限公司	-	-
浙江商雅置业有限公司	-	5,505,268.66
中合才华（大连）置业有限公司	-	28,317,378.18
加：以前期间发生的企业合并/资产购买而取得子公司于本年支付的现金或现金等价物	33,385,307.08	-
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额	1,078,284,183.41	-597,869,412.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

68. 现金流量表补充资料 - 续

（3） 本年收到的处置子公司的现金净额

人民币元

项目	金额	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	4,732,831,012.15	-
其中：兰溪市大溪水资源开发有限公司	2,000,001.00	-
乐活置业国际有限公司	-	-
明华（蛇口）海员服务公司明华国际会议中心	1,685,350,443.47	-
南京信盛商业管理有限公司	793,985,100.00	-
深圳市湾景置业有限公司	-	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	2,251,495,467.68	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	161,640,719.46	1,492,886.24
其中：兰溪市大溪水资源开发有限公司	1,283,917.95	-
乐活置业国际有限公司	-	724,899.04
明华（蛇口）海员服务公司明华国际会议中心	77,870,004.64	-
南京信盛商业管理有限公司	50,254,172.64	-
深圳市湾景置业有限公司	-	767,987.20
深圳市招盛阁置业管理有限公司	32,232,624.23	-
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	276,395,734.46	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	4,847,586,027.15	-1,492,886.24

（4） 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	年末数	年初数
一、现金	88,995,225,206.88	74,202,674,789.28
其中：库存现金	1,108,107.99	909,279.15
可随时用于支付的银行存款	73,485,933,704.35	60,610,438,847.76
可随时用于支付的其他货币资金	15,508,183,394.54	13,591,326,662.37
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金和现金等价物余额	88,995,225,206.88	74,202,674,789.28
四、受限制货币资金	295,265,136.57	1,110,836,360.21
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	295,265,136.57	1,110,836,360.21
五、应收利息	15,185,019.28	11,625,599.63
六、货币资金合计	89,305,675,362.73	75,325,136,749.12

69. 所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	年末数	受限原因
货币资金	295,265,136.57	受限的保证金等
存货	56,340,056,539.20	抵押借款
投资性房地产	13,128,857,194.62	抵押借款
固定资产	988,453,289.04	抵押借款
合计	70,752,632,159.43	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并财务报表项目注释 - 续

70. 外币货币性项目

（1） 外币货币性项目

人民币元

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			1,870,270,178.34
其中：美元	58,793,038.22	6.5249	383,618,695.08
欧元	41,546.91	8.0250	333,413.95
港币	1,365,234,025.42	0.8416	1,148,980,955.79
新西兰元	71,695,190.44	4.7050	337,325,871.02
白俄罗斯卢布	4,467.86	2.5163	11,242.48
应收账款			118,984.06
其中：港币	141,378.40	0.8416	118,984.06
其他应收款			1,979,726,735.36
其中：美元	16,425,963.57	6.5249	107,177,769.70
港币	2,224,986,888.85	0.8416	1,872,548,965.66
借款			784,412,651.98
其中：美元	1,239,505.89	6.5249	8,087,651.98
新西兰元	165,000,000.00	4.7050	776,325,000.00
应付账款			39,460,797.07
其中：港币	18,402,789.98	0.8416	15,487,788.05
新西兰元	5,095,219.77	4.7050	23,973,009.02
其他应付款			949,002,536.99
其中：美元	143,868,574.60	6.5249	938,728,062.41
港币	7,017,992.58	0.8416	5,906,342.56
新西兰元	928,402.13	4.7050	4,368,132.02
白俄罗斯卢布	9,178.00	2.5163	23,094.65
应付债券			1,508,235,387.21
其中：美元	231,150,728.319	6.5249	1,508,235,387.21

（2） 境外经营实体

本集团重要的境外经营实体包括瑞嘉投资实业有限公司、招商置地、招商局置业有限公司和 China Merchant Properties Development（NZ）Limited。其中，瑞嘉投资实业有限公司、招商置地为投资公司，其投资实体的主要经营活动均在中国大陆，以人民币作为记账本位币；招商局置业有限公司的经营活动主要在香港，以港币为记账本位币；China Merchant Properties Development（NZ）Limited 的经营活动主要在新西兰，以新西兰元为记账本位币。

七、 合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本年本集团没有发生非同一控制下企业合并。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、 合并范围的变更 - 续

2. 处置子公司

人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
乐活置业国际有限公司（注 1）	126,338,880.38	50%	增资扩股	2020 年 1 月	控制权发生变更	63,185,007.14	50%	63,153,873.24	126,338,880.38	63,185,007.14	资产基础法	-
兰溪市大溪水资源开发有限公司	2,000,001.00	80%	协议转让	2020 年 1 月	控制权发生变更	6,273,522.22	-	-	-	-	资产基础法	-
南京信盛商业管理有限公司	793,985,100.00	100%	协议转让	2020 年 10 月	控制权发生变更	81,577,397.11	-	-	-	-	资产基础法	-
深圳市湾景置业有限公司（注 2）	534,290,000.00	51%	增资扩股	2020 年 12 月	控制权发生变更	246,539,177.37	49%	276,466,476.64	513,337,450.98	236,870,974.34	资产基础法	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司（注 3）	2,251,495,467.68	100%	协议转让	2020 年 12 月	控制权发生变更	2,087,688,570.40	-	-	-	-	资产基础法	-
明华（蛇口）海员服务公司（注 3）	1,685,350,443.47	100%	协议转让	2020 年 12 月	控制权发生变更	1,613,077,579.46	-	-	-	-	资产基础法	-

注 1： 于 2019 年 11 月，本公司之子公司 GoldenPinnacleEnterprisesLimited 与 LCM（PrinceBayDevelopment）Pte.Ltd.签订关于本公司之子公司乐活置业国际有限公司之增资协议，约定 LCM（PrinceBayDevelopment）Pte.Ltd.对乐活置业国际有限公司增资人民币 126,338,880.38 元，增资完成后 LCM（PrinceBayDevelopment）Pte.Ltd.持有乐活置业国际有限公司 50%股权。2020 年 1 月交易完成后，本公司丧失对乐活置业国际有限公司控制权，但能够与 LCM（PrinceBayDevelopment）Pte.Ltd.共同控制，故不再将乐活置业国际有限公司及其子公司乐康置业（深圳）有限公司纳入合并财务报表范围，对其按合营企业投资核算。

注 2： 于 2020 年 12 月，本公司与深圳市集梁发展有限公司签订关于本公司之子公司深圳市湾景置业有限公司之增资协议，约定深圳市集梁发展有限公司对深圳市湾景置业有限公司增资人民币 534,290,000.00 元，增资完成后深圳市集梁发展有限公司持有深圳市湾景置业有限公司 51%股权。2020 年 12 月交易完成后，本公司丧失对深圳市湾景置业有限公司控制权，但能够与深圳市集梁发展有限公司共同控制，故不再将深圳市湾景置业有限公司纳入合并财务报表范围，对其按合营企业投资核算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、 合并范围的变更 - 续

2. 处置子公司 - 续

注 3：于 2020 年 12 月，本公司作为原始权益人，申万宏源证券有限公司作为计划管理人，设立“申万宏源—招商蛇口—泰格明华资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）。本公司将两个项目公司股权（深圳市招盛阁置业管理有限公司及明华（蛇口）海员服务公司，分别拥有泰格公寓及明华酒店/写字楼）作为基础资产出售予专项计划。专项计划对外募集资金人民币 3,936,845,911.15 元，分为优先 A 类资产支持证券，优先 B 类资产支持证券以及次级资产支持证券。本公司和其他次级投资人设立的合伙企业持有次级资产支持证券的全部份额。在专项计划初始设立时，本公司对合伙企业的投资比例为 24.88%。在经过上述交易后，本公司不再控制两个项目公司，也不控制合伙企业和专项计划，故不再将深圳市招盛阁置业管理有限公司及明华（蛇口）海员服务公司纳入合并财务报表范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、 合并范围的变更 - 续

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

人民币元

序号	企业名称	持股比例（%）	投资成本
1	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	100.00	尚未实际出资
2	深圳市万维大厦管理有限公司	100.00	107,303,177.37
3	深圳市万融大厦管理有限公司	100.00	160,954,766.06
4	深圳市万海大厦管理有限公司	100.00	160,954,766.06
5	深圳市创业壹号管理有限公司	100.00	53,651,588.68
6	招商局邮轮有限公司	100.00	尚未实际出资
7	招商局（深圳）邮轮运营有限公司	100.00	尚未实际出资
8	招商安居建设（深圳）有限公司	60.00	6,000,000.00
9	招商局维京游轮有限公司	90.00	尚未实际出资
10	南宁招商汇盈房地产有限公司	100.00	49,940,000.00
11	东莞招商启越房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
12	佛山招商东盈房地产有限公司	70.00	尚未实际出资
13	珠海雍景华越房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
14	中山雍景房地产有限公司	100.00	1,750,000,000.00
15	合肥招盛房地产开发有限公司	100.00	1,150,000,000.00
16	合肥瑞盛房地产开发有限公司	100.00	9,954,000.00
17	徐州招盛置业有限公司	100.00	尚未实际出资
18	徐州宁盛置业有限公司	51.00	816,014,699.99
19	太仓招盈商务咨询有限公司	100.00	10,000,000.00
20	太仓招盛商务咨询有限公司	100.00	388,404,125.00
21	太仓招宏商务咨询有限公司	100.00	10,000,000.00
22	太仓嘉商商务咨询有限公司	100.00	10,000,000.00
23	太仓嘉睿商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
24	苏州招澎企业管理有限公司	90.00	183,600,000.00
25	苏州湖悦房地产开发有限公司	51.00	204,000,000.00
26	无锡溪胜房地产开发有限公司	65.60	309,960,000.00
27	无锡瑞商房地产开发有限公司	75.50	920,040,000.00
28	南京智盛房地产开发有限公司	51.00	459,000,000.00
29	南京招创技术创新服务有限公司	60.00	31,800,000.00
30	常熟市琴安房地产开发有限公司	100.00	1,200,000,000.00
31	杭州招盈房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
32	杭州杭兴房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
33	南通招商置业有限公司	100.00	尚未实际出资
34	上海招赟商务咨询有限公司	80.00	8,000,000.00
35	上海招虹置业有限公司	100.00	750,000,000.00
36	上海招弘商务咨询有限公司	75.94	3,550,920,000.00
37	上海虹裕置业有限公司	100.00	800,000,000.00
38	宁波招鄞置业有限公司	80.00	400,000,000.00
39	厦门招港鹭和物业管理有限公司	60.00	3,000,000.00
40	济南盛华置业有限公司	100.00	1,232,157,956.60
41	烟台润商实业有限公司	50.00	789,000,000.00
42	青岛招商熠华置业有限公司	51.00	1,344,988,705.88
43	重庆招商意库商业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
44	成都招商天府置业投资有限公司	100.00	55,000,000.00
45	成都天府招商轨道城市发展有限公司	51.00	193,800,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

（1） 本年新设成立的主要子公司 - 续

序号	企业名称	持股比例（%）	投资成本
46	昆明同冠房地产开发有限公司	51.00	255,000,000.00
47	招商蛇口昆钢（昆明）城市发展有限公司	90.00	尚未实际出资
48	武汉招瑞置业有限公司	100.00	468,180,000.00
49	武汉招城置业有限公司	50.00	尚未实际出资
50	西安招阳房地产有限公司	100.00	85,000,000.00
51	西安招荣房地产有限公司	100.00	878,852,459.66
52	西安招麟房地产有限公司	100.00	260,000,000.00
53	西安招华永盛房地产有限公司	100.00	400,000,000.00
54	西安招航房地产有限公司	100.00	163,200,000.00
55	长沙仁惠房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
56	北京招亦企业管理有限公司	51.00	2,572,950.00
57	招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	25.02	1,650,000,000.00
58	招商仁和太原置业有限公司	90.00	9,000,000.00
59	太原招正置业有限公司	90.00	尚未实际出资
60	哈尔滨招源房地产开发有限公司	100.00	170,000,000.00
61	沈阳招义房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
62	沈阳招泰房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
63	长春招华房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
64	华隆控股（吉布提）有限公司	100.00	尚未实际出资

（2） 本年新收购之子公司

人民币元

公司名称（注）	年末净资产	本年净利润（亏损）
杭州震大投资有限公司	-22,026,807.06	-111,760,916.14
浙江商雅置业有限公司	-9,048,279.15	-9,048,279.15
广州市君耀房地产有限公司	619,739,067.64	-27,532,422.51
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	705,720,563.45	362,020,063.45
深圳市创勇企业管理有限公司	2,616,896,196.25	-18,876,498.37
中合才华（大连）置业有限公司	103,440,922.69	-8,559,077.31
武汉招盈汉都置业有限公司	59,492,623.43	-507,376.57
南京创马投资发展有限公司	130,466,889.95	-192,434.21
上海翰沣置业有限公司	336,191,035.00	8,001.16
杭州铭昱房地产开发有限公司	-1,910,245.46	-1,910,245.46
杭州弘辰房地产开发有限公司	80,038,591.40	8,039,410.17
苏州胜悦房地产开发有限公司	2,119,665,560.02	-334,439.98

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

（3） 本年清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED	清算注销
润东（香港）有限公司	清算注销
杭州汤臣置业有限公司	清算注销
浙江亿城置业有限公司	清算注销
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	清算注销
大连招宇房地产有限公司	清算注销
上海丰扬房地产开发有限公司	清算注销
上海自贸试验区浦深置业有限公司	清算注销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
招商局置地（深圳）有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
招商局光明科技园有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳招商远航投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
深圳招商文化产业有限公司	深圳	深圳	文化教育	100.00	-	投资设立
深圳招商网络有限公司	深圳	深圳	数字网络软件开发	100.00	-	投资设立
深圳招商投资开发有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商水务有限公司	深圳	深圳	资产管理	100.00	-	投资设立
深圳招商蛇口建设有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	深圳	深圳	客运、货运代理及海空联运手续等代理服务	95.00	5.00	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	51.00	投资设立
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	受托资产管理；股权投资	-	100.00	投资设立
深圳招商启航投资管理有限公司（注 1）	深圳	深圳	物业出租	50.00	-	投资设立
深圳招商美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店经营	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
深圳招商嘉城置地有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	51.00	-	投资设立
深圳招商迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75.00	25.00	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100.00	-	投资设立
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	20.00	80.00	投资设立
深圳市招商置地投资有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商文发房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	非同一控制下企业合并
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	16.04	67.06	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招商公寓发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳市招商产业发展有限公司	深圳	深圳	产业园物业产品租售、信息咨询	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司（注 1）	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司（注 1）	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招广置业管理有限公司	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
深圳市万科滨海房地产有限公司（注1）	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
深圳市桃花园置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、经营	-	100.00	投资设立
深圳市太子湾商泰置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商融置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商隆置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商储置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
汇港实业（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市蛇口新泰置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市蛇口海滨置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（注1）	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市前海蛇口启明实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	65.00	35.00	投资设立
深圳市平源汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平裕汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平欣汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平旺汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平通汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平盛汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平睿汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平福汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平道汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平驰汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平程汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平畅汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市南油（集团）有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、物业出租	-	76.00	非同一控制下企业合并
深圳市美越房地产顾问有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市华清水处理有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市登峰置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市德瀚投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	同一控制下企业合并
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店管理	-	100.00	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳南油控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	95.00	5.00	投资设立
深圳美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	100.00	投资设立
深圳龙盛实业有限公司	深圳	深圳	仓储	-	55.00	非同一控制下企业合并
深圳加一资本有限责任公司	深圳	深圳	投资咨询；投资管理；投资顾问	-	100.00	投资设立
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	65.92	投资设立
商驰实业（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市乐享置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商航置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
深圳市商通置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
商岸置业（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市乐活置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市听海置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商运置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳前海招兴巨石实业有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	55.00	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳招商骏丰发展有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	51.00	投资设立
深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司（注 1）	深圳	深圳	房地产开发	-	42.50	非同一控制下企业合并
深招富桥（深圳）产业运营有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	99.00	投资设立
深圳招商新业置地有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
深圳市招沿实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口数字城市科技有限公司	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	100.00	-	投资设立
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商九方商业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	居民服务业	-	51.00	非同一控制下企业合并
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	建筑安装业	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	其他服务业	-	70.03	非同一控制下企业合并
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	计算机、通信和其他电子设备制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
航电建筑科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	-	65.00	非同一控制下企业合并
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商安居建设（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产业	-	60.00	投资设立
深圳市创勇企业管理有限公司（注 1）（注 2）	深圳	深圳	居民服务业	-	50.00	收购
招商局置地企业管理咨询（深圳）有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	投资设立
深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	深圳	零售业	-	100.00	投资设立
深圳市万维大厦管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00	-	投资设立
深圳市创业壹号管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00	-	投资设立
深圳市万海大厦管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00	-	投资设立
深圳市万融大厦管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00	-	投资设立
招商局（深圳）邮轮运营有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	投资设立
招商局邮轮有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	投资设立
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	投资设立
招商局维京游轮有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	90.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
南宁招商汇众房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	51.00	投资设立
南宁招商汇天房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00	-	投资设立
南宁招商汇城房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	100.00	投资设立
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	70.00	-	投资设立
南宁招商众鑫房地产有限公司（注 1）	南宁	南宁	房地产开发	-	48.82	投资设立
南宁招商汇盈房地产有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	100.00	投资设立
柳州招商汇信房地产有限公司	柳州	柳州	商业服务业	-	100.00	投资设立
海南招商远洋发展有限公司	琼海	琼海	房地产开发	60.00	-	投资设立
招商蛇口三亚发展有限公司	三亚	三亚	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口海口发展有限公司	海口	海口	商务服务业	100.00	-	投资设立
中国外运海南有限公司	海口	海口	装卸搬运和运输代理	-	70.00	收购
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
广州依云房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	51.00	投资设立
广州汇企房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	69.00	非同一控制下企业合并
天骄（广州）房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
广州市君耀房地产有限公司（注 2）	广州	广州	房地产业	-	50.10	收购
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
东莞招商启达房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
东莞招商致远房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
东莞招商启越房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业	-	100.00	投资设立
佛山招商中环房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	60.00	投资设立
佛山招商九龙仓房地产有限公司（注 1）	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山招商翰林房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商果岭房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商光华房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	55.00	投资设立
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	80.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司（注 1）	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山信捷房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山市凯达城投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
佛山招商绿湖房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	90.00	投资设立
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	50.10	收购
佛山招商雍华府房地产有限公司（注 1）	佛山	佛山	房地产开发	-	34.00	投资设立
佛山招商观海房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	60.00	投资设立
佛山招商东盈房地产有限公司	佛山	佛山	房地产业	-	70.00	投资设立
湛江招商港城投资有限公司	湛江	湛江	房地产开发	51.00	-	投资设立
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
珠海市依云置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
珠海雍景华越房地产有限公司	珠海	珠海	房地产业	-	100.00	投资设立
中山禹鸿房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	-	51.00	收购
中山雍景房地产有限公司	中山	中山	房地产业	-	100.00	投资设立
肇庆招商蛇口房地产有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
合肥招商章盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商威盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
安徽绿隽置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	50.50	收购
合肥德瀚产业园发展有限公司	合肥	合肥	商务服务业	-	70.00	投资设立
合肥招盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100.00	投资设立
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100.00	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
镇江火炬置地发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	65.00	投资设立
徐州淮盛新城建设发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州海盛新元建设发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州宁盛置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	51.00	投资设立
徐州招盛置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	投资设立
招商局地产（常州）有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	投资设立
常州凯拓房地产开发有限公司（注 1）	常州	常州	房地产开发	-	49.00	投资设立
招商局地产（太仓）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	-	投资设立
招商局地产（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
苏州招商瑞盈房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	51.00	投资设立
苏州招商瑞创房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州招商瑞诚房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州双湖房地产有限公司（注 1）	苏州	苏州	房地产开发	-	50.00	投资设立
苏州晟铭房地产开发有限公司（注 1）	苏州	苏州	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业（有限合伙）（注 1）	苏州	苏州	资本市场服务	-	29.95	投资设立
苏州招商融新投资发展有限公司（注 1）	苏州	苏州	房地产开发	-	40.00	投资设立
太仓招新置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	投资设立
太仓市金栎商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	-	58.41	投资设立
太仓商盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	51.00	-	投资设立
扬帆致远产业投资基金（苏州）合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	商务服务业	-	100.00	投资设立
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	50.50	收购
苏州市招融致新房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	51.00	投资设立
昆山市中航地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
中航城置业（昆山）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
苏州招澎企业管理有限公司	苏州	苏州	商务服务业	-	90.00	投资设立
太仓嘉睿商务咨询有限公司	苏州	苏州	信息技术咨询服务	100.00	-	投资设立
苏州胜悦房地产开发有限公司（注 1）（注 2）	苏州	苏州	房地产业	-	39.67	收购
太仓招盈商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
太仓招宏商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
苏州湖悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	投资设立
无锡瑞商房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	-	75.50	投资设立
无锡溪胜房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	-	65.60	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
招商局地产（南京）有限公司	南京	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招荣房地产开发有限公司（注 1）	南京	南京	房地产开发	-	49.71	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京招商启盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	-	100.00	投资设立
南京招平利盛投资有限公司	南京	南京	投资管理	-	51.00	投资设立
南京善杰义房地产开发有限公司（注 1）	南京	南京	房地产开发	-	36.00	投资设立
南京盛通房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	51.00	投资设立
南京丁家庄商贸有限公司	南京	南京	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
南京盛泽置业有限公司	南京	南京	房地产开发	-	60.00	投资设立
南京悦盛房地产开发有限公司（注 1）	南京	南京	房地产开发	-	40.00	投资设立
南京利盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	55.00	投资设立
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	南京	南京	商务服务业	-	100.00	投资设立
南京招商未来科技城物业管理有限公司	南京	南京	房地产业	-	51.00	投资设立
南京招创技术创新服务有限公司	南京	南京	商务服务业	-	60.00	投资设立
南京创马投资发展有限公司（注 2）	南京	南京	房地产业	-	100.00	收购
南京智盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	-	51.00	投资设立
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	60.00	收购
招商局地产（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州筑家房地产开发有限公司（注 1）	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
杭州招商观颐健康产业有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
杭州杭盛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州北晨房地产开发有限公司（注 1）	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
浙江润和房产集团有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江省地产开发公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江润和物业有限公司	杭州	杭州	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江农村经济投资股份有限公司	杭州	杭州	商业服务	-	74.15	非同一控制下企业合并
杭州千岛湖润和度假村有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	72.31	非同一控制下企业合并
杭州清雅网络科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江浙宝房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
杭州润和东欣置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州锦繁置业有限公司（注 1）	杭州	杭州	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
杭州锦和置业有限公司（注 1）	杭州	杭州	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
杭州信雅达置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江农信经济发展有限公司	杭州	杭州	商业服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州南兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	87.00	投资设立
杭州惠余置业有限公司（注 1）	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
杭州瑞盛智慧科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务	-	100.00	投资设立
杭州轶弘企业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业	-	87.00	投资设立
杭州星日房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	58.00	非同一控制下企业合并
杭州浙达投资有限公司（注 1）	杭州	杭州	商务服务业	-	50.00	收购
杭州震大投资有限公司（注 2）	杭州	杭州	商务服务业	-	51.00	收购
杭州荣福置业有限公司（注 3）	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
杭州杭兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州千岛湖生态居房地产有限公司（注 2）	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	收购
杭州招盈房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州铭昱房地产开发有限公司（注 2）	杭州	杭州	房地产业	-	51.00	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
杭州融洽实业有限公司（注 5）	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	收购
杭州弘辰房地产开发有限公司（注 1）（注 2）	杭州	杭州	房地产业	-	34.00	收购
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	51.00	投资设立
常熟招商琴湖投资发展有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	70.00	投资设立
常熟市琴康房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟市琴宏房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟市琴安房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产业		100.00	投资设立
南通招鑫置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司（注 1）	南通	南通	商务服务业	-	50.00	投资设立
启东招盈建设发展有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
启东招园建设发展有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通招海置业有限公司	南通	南通	房地产开发	70.00	-	投资设立
启东碧达置业发展有限公司（注 1）	南通	南通	房地产开发	-	34.00	收购
南通招通置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	80.00	投资设立
南通招商置业有限公司	南通	南通	房地产业	-	100.00	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10.00	90.00	投资设立
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
上海招商宝欣置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海招平房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海盈睿商业运营管理有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海旭导实业有限公司（注 1）	上海	上海	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
上海宝琛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海邦欣企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通长轮房屋开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	80.00	同一控制下企业合并
嘉善旭招置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海鑫侃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招鸿邮轮科技有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海崇文置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	收购
上海招盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海翰沣置业有限公司（注 2）	上海	上海	商务服务业	-	100.00	收购
上海招弘商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	75.94	投资设立
上海招赟商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	80.00	投资设立
宁波招商高新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波上湖置业有限公司（注 1）	宁波	宁波	房地产开发	-	34.00	投资设立
宁波明湖置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波江湾房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	51.00	-	投资设立
宁波招海置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波浙达置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	收购
宁波招鄞置业有限公司	宁波	宁波	房地产业	-	80.00	投资设立
宁波弘毅房地产开发有限公司（注 4）	宁波	宁波	房地产业	-	100.00	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴招商房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴招鑫置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	51.00	投资设立
浙江商雅置业有限公司（注 2）	嘉兴	嘉兴	房地产业	-	90.00	收购
绍兴宇特顺房地产开发有限公司（注 1）	绍兴	绍兴	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
绍兴润和南岸花城置业发展有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
招商蛇口（温州）置业有限公司	温州	温州	房地产开发	100.00	-	投资设立
温州弘睿投资管理有限公司（注 1）	温州	温州	商务服务业	-	50.00	收购
温州德信江滨置业有限公司	温州	温州	房地产开发	-	100.00	收购
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发	-	100.00	收购
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司（注 1）	台州	台州	房地产开发	-	36.00	收购
漳州招商房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	51.00	49.00	投资设立
招商局漳州开发区有限公司	漳州	漳州	房地产开发	78.00	-	同一控制下企业合并
招商局漳州开发区供电有限公司	漳州	漳州	电力、热力生产和供应业	-	80.00	同一控制下企业合并
漳州华商酒店有限公司	漳州	漳州	酒店经营	-	100.00	同一控制下企业合并
漳州开发区招商置业有限公司	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
漳州海月房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
福建招商云谷开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	-	100.00	同一控制下企业合并
福建省海韵冷链仓储有限公司	漳州	漳州	商业服务业	-	100.00	同一控制下企业合并
漳州招商局经济技术开发区海月启航创业投资合伙企业（有限合伙）	漳州	漳州	商务服务业	-	100.00	投资设立
漳州依山海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	投资设立
诺尔起重设备（中国）有限公司	漳州	漳州	金属制品业	-	70.00	收购
漳州市招沿创业投资有限公司	漳州	漳州	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商局地产（厦门）有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门市臻园房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	50.85	投资设立
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	70.00	非同一控制下企业合并
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	-	55.00	投资设立
厦门招港鹭和物业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	60.00	投资设立
福州市雍景湾房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	-	100.00	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
招商蛇口（济南）置业有限公司	济南	济南	房地产开发	-	100.00	投资设立
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	51.00	非同一控制下企业合并
济南东成中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	55.00	非同一控制下企业合并
济南盛华置业有限公司	济南	济南	房地产业	-	100.00	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局产业园区（青岛）发展有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
青岛招商海德置业发展有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100.00	-	投资设立
青岛招商铭华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	51.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
山东中航物业管理有限公司	青岛	青岛	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
青岛招商熠华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局地产（烟台）有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	100.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商蛇口（山东）投资开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
烟台孚旺置业有限公司（注 1）	烟台	烟台	房地产开发	-	49.00	投资设立
招商局地产（日照）有限公司	日照	日照	房地产开发	100.00	-	投资设立
烟台润商实业有限公司（注 1）	烟台	烟台	房地产业	-	50.00	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商金山意库商业管理有限公司	重庆	重庆	商业管理、企业管理	-	80.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置商业管理有限公司	重庆	重庆	房屋租赁、物业管理	-	100.00	投资设立
重庆招商依港房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产（重庆）花园城有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招科置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	51.00	投资设立
重庆招商意库商业管理有限公司	重庆	重庆	商务服务业	-	100.00	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
成都招商龙城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商北湖置地有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都招商双兴房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商新悦房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	-	51.00	非同一控制下企业合并
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
成都招商天府置业投资有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	毕节	毕节	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局（蕲春）投资发展有限公司	蕲春	蕲春	园区开发	-	80.00	投资设立
招商局蕲春蕲艾产业投资基金合伙企业（有限合伙）	蕲春	蕲春	商业服务	-	55.00	投资设立
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
云南招昆产城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发	65.00	-	投资设立
云南雨泉置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	100.00	投资设立
晋宁金辰房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明同润房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	51.00	投资设立
昆明同冠房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商蛇口昆钢（昆明）城市发展有限公司	昆明	昆明	商务服务业	90.00	-	投资设立
云南盛商房地产开发有限公司（注 1）	滇中新区	滇中新区	房地产开发	-	49.00	投资设立
云南盛商百川教育企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立
云南盛商百思教育企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
云南盛商康健医疗企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立
云南盛商海纳教育企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商局地产（武汉）有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	100.00	投资设立
武汉招商地产汉江置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招润碧盈房地产开发有限公司（注 1）	武汉	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
武汉招平润丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉招平海盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉中建壹品招利置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉中建壹品招盈置业有限公司（注 1）	武汉	武汉	房地产开发	-	40.00	投资设立
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉船舶配套工业园有限公司	武汉	武汉	商务服务业	-	60.00	收购
武汉招平雍荣置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	收购
武汉栖江置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招瑞置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	投资设立
武汉招盈汉都置业有限公司（注 1）（注 2）	武汉	武汉	房地产业	-	35.00	收购
武汉招喆汉都置业有限公司（注 6）	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	收购
武汉招城置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	50.00	投资设立
东风汽车房地产有限公司	十堰	十堰	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
招商蛇口十堰置业有限公司	十堰	十堰	房地产开发	-	100.00	投资设立
襄阳招投房地产有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	-	55.00	投资设立
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安伯乐科技孵化器有限公司	西安	西安	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
西安招商嘉时房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	51.00	投资设立
西安伯乐创投企业孵化器有限公司	西安	西安	商务服务业	-	100.00	投资设立
西安招广房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	居民服务业	-	60.00	非同一控制下企业合并
西安招荣房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招阳房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招航房地产有限公司	西安	西安	房地产业	-	100.00	投资设立
西安招麟房地产有限公司	西安	西安	房地产业	-	100.00	投资设立
西安招华永盛房地产有限公司	西安	西安	房地产业	-	100.00	投资设立
郑州招商康颂置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
郑州招商颐城港区置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口（郑州）置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
河南天地新居置业有限公司（注 1）	郑州	郑州	房地产开发	50.00	-	非同一控制下企业合并
郑州天地康颂置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	99.00	非同一控制下企业合并
郑州康尚置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	99.00	非同一控制下企业合并
南昌德瀚商业管理有限公司	南昌	南昌	商业管理、企业管理	-	59.00	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
南昌市航睿物业管理有限公司	南昌	南昌	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	赣州	赣州	房地产开发	-	100.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
长沙雍景房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	51.00	投资设立
长沙懿德房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	51.00	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
长沙仁惠房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
北京招商台湖投资发展有限公司	北京	北京	项目投资、项目管理	70.00	-	投资设立
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	100.00	投资设立
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	70.00	投资设立
北京招康酒店管理有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京华商大厦有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
北京广盈房地产开发有限公司（注 1）	北京	北京	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
北京亚林东房地产开发有限公司（注 1）	北京	北京	房地产开发	-	26.00	非同一控制下企业合并
招商局地产（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司（注 1）	北京	北京	房地产开发	-	50.00	投资设立
北京招合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	51.63	非同一控制下企业合并
北京经开亦盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	60.00	投资设立
北京招亦企业管理有限公司	北京	北京	商务服务业	-	51.00	投资设立
招商蛇口（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
天津招商泰达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
天津招江投资有限公司	天津	天津	房地产开发	-	77.00	非同一控制下企业合并
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津津湾房产建设有限公司	天津	天津	房地产开发	-	75.00	非同一控制下企业合并
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口网谷（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
天津招晨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
天津中航物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）（注 1）	天津	天津	商务服务业	-	25.02	投资设立
招商局雄安投资发展有限公司	雄安新区	雄安新区	商务服务业	60.00	-	投资设立
太原招正置业有限公司	太原	太原	房地产业	-	90.00	投资设立
招商仁和太原置业有限公司	太原	太原	房地产业	-	90.00	投资设立
大连招源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招商广源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招莹房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招义房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99.00	投资设立
大连招顺房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
中合才华（大连）置业有限公司（注2）	大连	大连	房地产业	-	55.00	收购
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
哈尔滨招源房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产业	-	100.00	投资设立
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企业合并
沈阳招源房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	投资设立
沈阳招胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	投资设立
沈阳招泰房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100.00	投资设立
沈阳招义房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100.00	投资设立
长春市招源房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发	-	100.00	投资设立
长春招胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发	-	100.00	投资设立
长春招华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产业	-	100.00	投资设立
卓得发展有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商局置地有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
招商局邮轮运营管理（香港）有限公司	香港	香港	邮轮运营	-	100.00	投资设立
招商局物业管理（香港）有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
招商局物业管理（海外）有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
招商局集团大厦有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
招商局地产集团有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
招商局地产代理有限公司	香港	香港	地产中介代理	-	100.00	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
盈泽发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
引先发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
新得发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
香宝投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
喜铨投资有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
伟邦资产管理顾问有限公司	香港	香港	投资控股	-	51.00	投资设立
威荣控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
天盛投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	投资设立
盛金发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
绍岭发展有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
明捷发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
明惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茂安投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
利邦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
乐怡控股有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
鉅阳有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
敬富地产有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
精基有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
佳临兴业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
基虹国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
火炬投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
会鹏房地产发展有限公司（注 1）	香港	香港	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
汇宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇豪有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
辉宝国际投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	60.00	非同一控制下企业合并
华央投资企业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
华先有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
华商财务有限公司	香港	香港	债务融资	-	100.00	投资设立
华敏投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
亨浩国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
航通国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
广裕控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
光鸿投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
达峰国际股份有限公司	香港	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
成惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
奥明发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
傲勋有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
银道国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茵荣有限公司（注 1）	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
中国太武投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并
商岸国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
乐宜国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
招商局置地资管有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
腾盟有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
招商兴城国际展会中心有限公司	白罗斯	白罗斯	酒店经营	-	100.00	投资设立
Universal Homes Limited	新西兰	新西兰	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
Union Bloom Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
The Home Loan Company Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并
Station Fortune Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

（1） 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）	取得方式
Residential Finance Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Orienture Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMplus Hotelsand Serviced Apartments Management Co.,Ltd	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Jones Tech Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Holly Profit Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Harbour View International Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Grace Ocean Limited	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
China Merchant Properties Development（NZ）Limited	新西兰	新西兰	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并
Chief Master Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Blue Cove International Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
华隆控股（吉布提）有限公司	吉布提	吉布提	投资控股	-	100.00	投资设立

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

注 2： 本年本集团因收购资产，将其纳入合并财务报表范围。

注 3： 本年本集团收购了杭州震大投资有限公司，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

注 4： 本年本集团收购了杭州弘辰房地产开发有限公司，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

注 5： 本年本集团收购了杭州铭昱房地产开发有限公司，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

注 6： 本年本集团收购了武汉招盈汉都置业有限公司，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

（2） 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1） 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
处置少数股权	青岛招商铭华置业有限公司	2020 年 1 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	佛山招商绿湖房地产有限公司	2020 年 4 月	10.00%	90.00%
处置少数股权	南通招海置业有限公司	2020 年 5 月	30.00%	70.00%
处置少数股权	烟台孚旺置业有限公司	2020 年 6 月	41.00%	49.00%
处置少数股权	嘉兴招鑫置业有限公司	2020 年 6 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	北京经开亦盛房地产开发有限公司	2020 年 7 月	40.00%	60.00%
处置少数股权	长沙雍景房地产有限公司	2020 年 8 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	青岛招商熠华置业有限公司	2020 年 9 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	太仓商盛商务咨询有限公司	2020 年 9 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	武汉招盈汉都置业有限公司	2020 年 11 月	30.00%	35.00%
处置少数股权	徐州宁盛置业有限公司	2020 年 11 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	长沙懿德房地产有限公司	2020 年 11 月	49.00%	51.00%
收购少数股权	东风汽车房地产有限公司	2020 年 12 月	20.00%	100.00%

（2） 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

人民币元

项目	青岛招商铭华置业有限公司	佛山招商绿湖房地产有限公司(注 1)	南通招海置业有限公司	烟台孚旺置业有限公司
处置对价				
--现金	1,214,778,000.00	94,803,000.00	151,255,100.00	251,032,400.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-
处置对价合计	1,214,778,000.00	94,803,000.00	151,255,100.00	251,032,400.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,211,190,963.40	92,597,617.41	147,922,427.99	250,992,551.04
差额	3,587,036.60	2,205,382.59	3,332,672.01	39,848.96
其中：调整资本公积	3,587,036.60	1,639,701.96	3,332,672.01	39,848.96
调整盈余公积	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-

人民币元

项目	嘉兴招鑫置业有限公司	北京经开亦盛房地产开发有限公司	武汉招盈汉都置业有限公司	长沙雍景房地产有限公司
处置对价				
--现金	257,252,572.50	15,135,000.00	21,362,910.00	-
--非现金资产的公允价值	-	-	-	48,561,330.08
处置对价合计	257,252,572.50	15,135,000.00	21,362,910.00	48,561,330.08
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	257,252,572.50	-42,672,530.82	17,928,353.92	43,039,139.11
差额	-	57,807,530.82	3,434,556.08	5,522,190.97
其中：调整资本公积	-	57,807,530.82	3,434,556.08	5,522,190.97
调整盈余公积	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

（2） 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响 - 续

人民币元

项目	青岛招商熠华置业有限公司	太仓商盛商务咨询有限公司	徐州宁盛置业有限公司	长沙懿德房地产有限公司	东风汽车房地产有限公司
购买/处置对价					
--现金	332,970,000.00	373,324,875.00	-	-	198,073,540.00
--非现金资产的公允价值	-	-	784,156,800.00	539,151,515.69	-
处置对价/购买成本合计	332,970,000.00	373,324,875.00	784,156,800.00	539,151,515.69	198,073,540.00
减：按处置/取得的股权比例计算的子公司净资产份额	332,597,300.16	373,323,601.98	783,659,803.83	526,845,867.47	241,848,477.07
差额	372,699.84	1,273.02	496,996.17	12,305,648.22	43,774,937.07
其中：调整资本公积	372,699.84	1,273.02	496,996.17	12,305,648.22	43,774,937.07
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

注 1： 本年度招商置地之子公司佛山招商房地产有限公司将其持有的佛山招商绿湖房地产有限公司 10%股权出售给佛山市金腾房地产有限公司，处置对价与按处置股权比例计算的佛山招商绿湖房地产有限公司净资产份额的差异为人民币 2,205,382.59 元，按本集团对招商置地 74.35%持股比例调整减少资本公积人民币 1,639,701.96 元。

3. 在合营企业或联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

（2） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

项目	年末数/本年累计数	年初数/上年累计数
合营企业：		
投资账面价值合计	12,116,400,346.92	10,141,557,957.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	167,765,512.74	631,998,023.66
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	167,765,512.74	631,998,023.66
联营企业：		
投资账面价值合计	28,008,050,650.05	16,482,368,427.89
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,137,561,101.52	1,921,399,523.83
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,137,561,101.52	1,921,399,523.83

（3） 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

（4） 合营企业或联营企业发生的超额亏损

人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本年未确认的损失（或本年分享的净利润）	年末累积未确认的损失
深圳市招华国际会展运营有限公司	55,104,232.70	25,673,346.57	80,777,579.27
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	30,923,737.03	16,736,110.99	47,659,848.02
深圳招商一九七九发展有限公司	9,057,150.09	13,729,559.37	22,786,709.46
上海绿地南坤置业有限公司	5,702,501.91	14,590,901.77	20,293,403.68
苏州泓昶置业有限公司	-	18,864,637.99	18,864,637.99
广州合景隆泰置业发展有限公司	1,762,060.41	16,141,384.87	17,903,445.28
广州招商高利泽养老服务有限公司	10,917,074.39	5,756,695.49	16,673,769.88
重庆万招置业有限公司	-	14,111,688.97	14,111,688.97
昆山卓弥房地产开发有限公司	-	13,772,472.16	13,772,472.16
苏州新晟捷置地有限公司	5,273,419.58	5,603,147.72	10,876,567.30
胜联投资有限公司	2,692,854.64	956,114.35	3,648,968.99
杭州臻美投资有限公司	-	2,605,343.43	2,605,343.43
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	-	2,432,459.36	2,432,459.36
惠州市昭乐房地产有限公司	-	2,358,506.19	2,358,506.19
杭州瑾帆投资管理有限公司	-	362,318.08	362,318.08
嘉兴金久房地产开发有限公司	18,471,758.16	-18,471,758.16	-
上海曼翊企业管理有限公司	18,153,592.74	-18,153,592.74	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	13,118,092.47	-13,118,092.47	-
惠州市泰通置业投资有限公司	9,535,781.01	-9,535,781.01	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	6,554,715.73	-6,554,715.73	-
济南安齐房地产开发有限公司	5,607,287.20	-5,607,287.20	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	5,206,096.53	-5,206,096.53	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	1,627,545.81	-1,627,545.81	-
无锡浦锦企业管理有限公司	498,830.69	-498,830.69	-
启东金碧置业发展有限公司	194,444.30	-194,444.30	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	91,449.19	-91,449.19	-

九、 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、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、其他非流动金融资产、借款、衍生金融负债、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付债券、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（六）。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币、欧元、新西兰元和白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港币、新西兰元以及白俄罗斯卢布进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2020 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的美元、港币、新西兰元、欧元、白俄罗斯卢布及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰元、欧元、白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

人民币元

项目	年末数	年初数
货币资金-美元	383,618,695.08	224,764,609.50
货币资金-人民币（注）	2,263,401,993.49	1,090,525,912.59
货币资金-港币	1,148,980,955.80	4,739,121,747.89
货币资金-欧元	333,413.95	719,918.61
货币资金-新西兰元	337,325,871.02	7,043,764.96
货币资金-白俄罗斯卢布	11,242.50	62,624.09
应收账款-美元	-	15,794,257.44
应收账款-港币	118,984.06	7,596,371.92
其他应收款-美元	107,177,769.70	23,819,273.86
其他应收款-欧元	-	2,021,737.92
其他应收款-人民币（注）	3,072,612,522.16	2,948,603,717.57
其他应收款-港币	1,872,548,965.66	1,188,819,673.37
其他应收款-新西兰元	2,223,590.00	-
其他应收款-白俄罗斯卢布	-	844.94
借款-美元	8,087,651.98	9,223,510.35
借款-港元	-	447,900,000.00
借款-新西兰元	776,325,000.00	873,828,000.00
应付账款-美元	-	75,923.66
应付账款-港币	15,487,788.05	36,313,884.22
应付账款-新西兰元	23,973,009.00	-
应付账款-欧元	-	99,992.52
其他应付款-美元	938,728,062.41	1,003,733,133.48
其他应付款-人民币（注）	386,617.29	177,357,529.50
其他应付款-港币	5,906,342.56	110,286,047.11
其他应付款-新西兰元	4,368,132.00	-
其他应付款-白俄罗斯卢布	23,094.65	99,073.65
应付债券-美元	1,508,235,387.21	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

注： 上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

人民币元

项目	汇率变动	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
所有外币	对人民币升值 5%	7,171,808.99	39,104,604.27	105,603,058.69	174,040,764.16
所有外币	对人民币贬值 5%	-7,171,808.97	-39,104,604.28	-105,603,058.69	-174,040,764.16

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本年末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为人民币 115,283,180,255.18 元（年初：人民币 94,250,457,521.30 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：

人民币元

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	-432,195,213.54	-432,195,213.54	-353,498,496.20	-353,498,496.20
浮动利率借款	下浮 50 个基点	432,195,213.54	432,195,213.54	353,498,496.20	353,498,496.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险

2020 年 12 月 31 日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金（附注（六）1）、应收票据（附注（六）3）、应收账款（附注（六）4）、其他应收款（附注（六）6）、长期应收款（附注（六）11）等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注（十三）2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

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

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

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。本年末，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 118,760,587,044.34 元（年初：人民币 119,683,460,581.98 元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币 27,432,380,883.39 元（年初：人民币 30,950,000,000.00 元）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险 - 续

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	18,057,417,290.92	-	-	-	18,057,417,290.92
应付票据	43,041,678.40	-	-	-	43,041,678.40
应付账款	46,519,766,989.03	-	-	-	46,519,766,989.03
其他应付款	89,638,208,071.72	-	-	-	89,638,208,071.72
一年内到期的非流动负债	40,213,587,757.77	-	-	-	40,213,587,757.77
其他流动负债	4,517,358,904.11	-	-	-	4,517,358,904.11
长期借款	3,652,621,646.23	32,417,913,785.99	36,297,233,377.19	17,280,679,037.33	89,648,447,846.74
应付债券	1,056,170,326.60	5,006,360,599.74	19,356,754,696.65	-	25,419,285,622.99
租赁负债	31,979,990.71	35,628,788.08	104,525,318.85	270,784,610.24	442,918,707.89
其他非流动负债	-	-	582,006,736.84	-	582,006,736.84
衍生金融负债					
货币掉期工具	69,813,000.00	-	-	-	69,813,000.00

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

十、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

人民币元

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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	23,960,352.00	-	1,101,163,000.59	1,125,123,352.59
1.交易性金融资产	23,960,352.00	-	1,101,163,000.59	1,125,123,352.59
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	23,960,352.00	-	1,101,163,000.59	1,125,123,352.59
（3）衍生金融资产	-	-	-	-
（二）其他权益工具投资	-	-	2,571,081.18	2,571,081.18
持续以公允价值计量的资产总额	23,960,352.00	-	1,103,734,081.77	1,127,694,433.77
（三）交易性金融负债	-	69,813,000.00	-	69,813,000.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	69,813,000.00	-	69,813,000.00
其中：发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	69,813,000.00	-	69,813,000.00
其他	-	-	-	-
（四）其他非流动负债	-	-	582,006,736.84	582,006,736.84
持续以公允价值计量的负债总额	-	69,813,000.00	582,006,736.84	651,819,736.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、 公允价值的披露 - 续

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中年末的公允价值是基于该等权益工具投资于上海证券交易所及香港证券交易所 2020 年 12 月 31 日的收盘价进行计量。

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

人民币元

项目	年末公允价值	年初公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	814,287,756.15	532,319,079.07	现金流折现法	折现率
权益工具投资	289,446,325.62	241,203,410.27	净资产法	账面价值
其他非流动负债	582,006,736.84	354,000,000.00	现金流折现法	折现率

非上市权益工具投资之公允价值采用包括现金流折现法、净资产法等估值方法进行确定。采用现金流折现法估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率和考虑折价溢价调整。

4. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债等。

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。

十一、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

人民币元

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（%）
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	17,200,000,000.00	58.14	63.98

于 2020 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 58.14%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 5.84%的股权。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注（八）1（1）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况

本年与本公司发生关联方交易，或上年与本公司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
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海锦泾置业有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
上海盛察实业发展有限公司	合营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
漳州招商局码头有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
上海欣明置业有限公司	合营企业之子公司
招商局航华科贸中心有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
佛山招商珑园房地产有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
河南郑欧丝路建设发展有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京招商宁盛房地产有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
天津旭浩房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
武汉润广招房地产开发有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
深圳市商启置业有限公司	联营企业
深圳市乐艺置业有限公司	联营企业
东莞市嘉房房地产开发有限公司	联营企业
Treasure Supreme International Limited	联营企业
深圳招商华侨城物业管理有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	联营企业
广州市矿誉投资有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
合肥居峰置业有限公司	联营企业
南京铧耀房地产开发有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
商吉置业（深圳）有限公司	联营企业之子公司
商顺置业（深圳）有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳桥有限公司	联营企业之子公司

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
安通捷码头仓储服务（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
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
蛇口港公安局（注）	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
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
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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
招商局国际冷链（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际信息技术有限公司	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
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
招商局能源运输股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局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
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资有限公司	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
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
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局邮轮制造有限公司	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
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
深圳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
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
招商局集团（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
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
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
江西省外贸储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西中外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
招商局工业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市集达发展有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市集宇发展有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市集星发展有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市集盛发展有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市集梁发展有限公司	最终控制方之联营企业
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	最终控制方之合营企业
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业

注： 蛇口港公安局原为受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业，因已移交给政府，自 2020 年起与本集团不再存在关联方关系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、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

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	134,761,061.95	42,477,876.10
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	18,708,236.42	9,422,069.45
深圳金域融泰投资发展有限公司	购买商品	6,616,945.42	-
江西省外贸储运有限公司	购买商品	5,830,588.87	-
招商证券股份有限公司	咨询顾问费	3,622,641.51	65,334,842.41
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	咨询顾问费	-	5,397,207.49
蛇口公安局	港务费	-	22,747,113.28
其他	购买商品/接受劳务	31,139,043.54	24,146,035.78
合计		200,678,517.71	169,525,144.51

（b） 出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	33,684,380.76	34,490,706.58
招商银行股份有限公司	物业管理	12,042,475.13	22,690,485.49
中外运物流华南有限公司	物业管理	5,172,799.62	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	4,766,469.57	5,413,287.29
深圳金域融泰投资发展有限公司	提供劳务	782,131.50	8,818,894.45
粤荣（天津）租赁有限公司	销售商品	-	575,362,687.62
招商局通商融资租赁有限公司	销售商品	-	43,503,854.09
其他	销售商品/提供劳务	32,146,606.87	6,443,232.44
合计		88,594,863.45	738,343,534.16

（2） 关联租赁情况

（a） 出租情况

人民币元

出租方名称	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
本公司	招商港务（深圳）有限公司	土地	35,263,153.84	35,026,703.97
	招商局保税物流有限公司	土地	5,823,873.60	5,823,873.60
	其他	土地	536,249.22	837,074.32
深圳市招广置业管理有限公司	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	12,714,229.79	11,142,878.00
	招商局融资租赁（天津）有限公司	写字楼	9,748,011.01	6,163,173.00
	招商局投资发展有限公司	写字楼	8,285,402.56	8,185,865.00
	其他	写字楼	6,836,721.06	-
深圳招商商置投资有限公司	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	6,321,963.18	-
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	5,810,118.54	6,227,200.07
	招商银行股份有限公司		-	9,751,857.15
	其他	写字楼	4,299,875.35	3,858,096.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（2） 关联租赁情况 - 续

（a） 出租情况 - 续

人民币元

出租方名称	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
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司（注）	中外运物流有限公司	写字楼	-	6,880,527.74
	招商局能源运输股份有限公司	写字楼	-	5,597,822.80
	其他	写字楼	-	8,443,951.75
	其他	土地	-	1,995,553.14
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	33,598,826.25	19,530,739.63
合计			129,238,424.40	129,465,316.36

注： 该公司原为本集团之子公司，2019 年 12 月本集团将其处置给本集团之联营企业，此处仅列示 2019 年度该公司作为本集团之子公司期间关联交易的发生额。

（b） 承租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
招商局（上海）投资有限公司	上海招平房地产开发有限公司等上海公司	写字楼	3,430,178.45	17,544,174.89
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本集团合并范围内的其他公司	写字楼	914,853.05	1,354,277.97
合计			4,345,031.50	18,898,452.86

（3） 关联方利息收入

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数
招商银行股份有限公司	237,029,593.67	207,619,812.49
深圳市招华会展实业有限公司	228,021,049.07	-
天津合发房地产开发有限公司	170,225,301.46	-
无锡润泰置业有限公司	164,601,488.61	34,496,669.82
南京铧耀房地产开发有限公司	58,436,550.01	-
招商局集团财务有限公司	54,506,082.05	99,618,964.66
天津市联展房地产开发有限公司	43,001,339.82	-
广州市穗云置业有限公司	37,429,580.42	29,301,278.64
苏州新晟捷置地有限公司	35,117,041.93	33,974,300.98
常州牡丹招商置业有限公司	31,774,118.79	-
济南安齐房地产开发有限公司	30,884,102.51	65,976,179.33
合肥禹博房地产开发有限公司	25,478,309.37	-
广州诚品置业有限公司	24,044,066.69	67,355,719.07
苏州华恒商用置业有限公司	22,010,642.99	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	17,113,791.95	-
苏州泓昶置业有限公司	16,806,363.98	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（3） 关联方利息收入 - 续

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	14,573,829.69	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	10,967,283.45	35,409,603.34
漳州市滨北置业有限公司	10,500,000.00	-
上海欣明置业有限公司	10,187,721.01	-
北京亮马置业有限公司	9,660,387.45	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	9,560,303.06	30,819,525.00
苏州悦顺房地产开发有限公司	9,123,467.21	-
南京十心房地产有限公司	9,004,986.96	-
上海浦申置业有限公司	8,580,096.25	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	8,186,422.40	-
广州矿荣房地产开发有限公司	7,743,552.69	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	-	6,098,864.54
广州新合房地产有限责任公司	-	85,259,634.24
上海浦隽房地产开发有限公司	-	68,562,160.83
天津市中辰朝华置业有限公司	-	53,007,436.12
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	38,101,098.05
北京朝金房地产开发有限公司	-	30,819,525.00
北京亚林西房地产开发有限公司	-	28,108,474.25
西咸新区文茂房地产有限公司	-	25,612,205.64
北京招合房地产开发有限公司（注）	-	22,821,634.69
绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	20,473,555.56
苏州安茂置业有限公司	-	7,554,851.31
成都中交花源美庐置业有限公司	-	7,483,208.41
无锡市美商骏房地产发展有限公司	-	5,820,403.42
深圳招商华侨城投资有限公司	-	5,175,343.00
常熟市尚源房地产开发有限公司	-	4,630,687.09
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	-	4,130,138.73
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	2,084,271.86
其他小额	14,610,202.13	21,357,129.23
合计	1,319,177,675.62	1,041,672,675.30

注： 该等公司原为本集团之合营企业，2019年度变更为本集团之子公司，仅列示2019年度该公司作为合营企业期间关联交易的发生额。

（4） 关联方利息支出

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数
招商局集团财务有限公司	526,181,797.15	544,044,651.74
招商银行股份有限公司	502,392,386.61	536,232,514.52
招商局集团有限公司	60,455,658.07	111,605,501.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（4） 关联方利息支出 - 续

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数
湛江港（集团）股份有限公司	35,530,529.56	65,328,607.28
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	-	38,944,466.91
中外运长航实业发展有限公司	-	10,674,869.54
中国外运长航集团有限公司	2,030,357.65	8,658,383.49
招商局轮船有限公司	-	6,006,575.35
合计	1,126,590,729.04	1,321,495,570.21

（5） 关联担保情况

本集团作为担保方

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳招商华侨城投资有限公司	1,050,000,000.00	2018 年 3 月 14 日	2020 年 3 月 13 日	是
上海浦隽房地产开发有限公司	933,866,625.02	2019 年 8 月 10 日	2021 年 8 月 9 日	否
佳桥有限公司	756,900,000.00	2019 年 12 月 23 日	2023 年 12 月 23 日	否
广州市穗云置业有限公司	368,002,500.00	2020 年 8 月 15 日	2023 年 8 月 15 日	否
无锡润泰置业有限公司	355,810,000.00	2020 年 5 月 29 日	2021 年 6 月 11 日	否
广州诚品置业有限公司	302,425,000.00	2019 年 12 月 16 日	2022 年 12 月 26 日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	249,500,000.00	2020 年 7 月 27 日	2025 年 4 月 12 日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	249,500,000.00	2020 年 7 月 27 日	2025 年 4 月 12 日	否
广州新合房地产有限责任公司	150,245,189.84	2018 年 12 月 13 日	2021 年 12 月 12	否
广州润嘉置业有限公司	149,700,000.00	2019 年 4 月 15 日	2022 年 4 月 14 日	否
天津合发房地产开发有限公司	145,579,374.46	2019 年 5 月 24 日	2020 年 3 月 12 日	是
天津合发房地产开发有限公司	145,579,374.46	2019 年 3 月 13 日	2020 年 3 月 12 日	是
中山冠景置业有限公司	132,075,165.55	2018 年 11 月 15 日	2023 年 11 月 7 日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	102,000,000.00	2020 年 1 月 8 日	2020 年 12 月 22 日	是
苏州劲商房地产开发有限公司	101,904,531.62	2019 年 6 月 24 日	2024 年 6 月 23 日	否
广州矿荣房地产开发有限公司	98,000,000.00	2020 年 4 月 15 日	2022 年 4 月 15 日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	87,720,000.00	2020 年 1 月 17 日	2025 年 1 月 16 日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	84,350,000.00	2019 年 8 月 15 日	2024 年 8 月 24 日	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	80,818,074.52	2019 年 11 月 18 日	2022 年 11 月 18 日	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	80,818,074.52	2019 年 11 月 5 日	2022 年 11 月 4 日	否
广州诚品置业有限公司	52,500,000.00	2019 年 8 月 29 日	2022 年 8 月 29 日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	42,560,000.00	2018 年 7 月 18 日	2021 年 7 月 18 日	否
佛山鼎图房地产有限公司	30,000,000.00	2018 年 3 月 27 日	2020 年 2 月 28 日	是
天津市联展房地产开发有限公司	19,793,334.00	2019 年 8 月 13 日	2020 年 2 月 20 日	是
其他	1,421,500.00			
合计	5,771,068,743.99			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（5） 关联担保情况 - 续

本集团作为被担保方

人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	2,500,000,000.00	2014 年 9 月 26 日	2021 年 9 月 26 日	否
招商局集团有限公司	1,500,000,000.00	2015 年 9 月 22 日	2022 年 9 月 22 日	否
招商局集团有限公司	1,000,000,000.00	2015 年 1 月 21 日	2022 年 1 月 21 日	否
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015 年 4 月 20 日	2022 年 6 月 19 日	否
招商局集团有限公司	211,272,952.76	2012 年 11 月 23 日	2027 年 11 月 23 日	否
招商局集团（香港）有限公司	4,043,825.99	1997 年 2 月 26 日	2036 年 3 月 15 日	否
合计	6,015,316,778.75			

（6） 关联方资金拆借

人民币元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	11,701,594,764.97	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	8,354,535,810.01	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
合计		20,056,130,574.98			
温州市光悦房地产开发有限公司	借出资金	3,215,719,465.06	2020 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京士心房地产有限公司	借出资金	1,262,916,687.38	2020 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市矿誉投资有限公司	借出资金	1,192,384,826.06	2020 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州华恒商用置业有限公司	借出资金	1,051,167,471.64	2020 年 7 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市润合房地产有限公司	借出资金	977,757,564.00	2020 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合肥居峰置业有限公司	借出资金	933,367,699.32	2020 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州牡丹招商置业有限公司	借出资金	921,862,613.54	2020 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州胜悦房地产开发有限公司	借出资金	532,651,232.70	2020 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
大连金泓舟房地产开发有限公司	借出资金	397,884,520.00	2020 年 7 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
湖北长投房地产开发有限公司	借出资金	313,400,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
河南郑欧丝路建设发展有限公司	借出资金	290,000,000.00	2020 年 8 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳招商华侨城投资有限公司	借出资金	250,000,000.00	2020 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波盛锐房地产开发有限公司	借出资金	212,500,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州瑾帆投资管理有限公司	借出资金	153,998,750.00	2020 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡润泰置业有限公司	借出资金	136,000,000.00	2020 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州信榕房地产开发有限公司	借出资金	133,765,500.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京悦宁房地产开发有限公司	借出资金	130,350,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招盈房地产开发有限公司	借出资金	103,017,150.00	2020 年 12 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京亮马置业有限公司	借出资金	94,962,000.00	2020 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州宸远招盛置业有限公司	借出资金	75,000,000.00	2020 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
胜联投资有限公司	借出资金	73,500,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
济南安齐房地产开发有限公司	借出资金	62,000,000.00	2020 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京盛香园房地产开发有限公司	借出资金	55,223,481.78	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海祝金房地产发展有限公司	借出资金	24,750,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州联洲房地产有限公司	借出资金	20,000,000.00	2020 年 11 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	借出资金	19,328,264.12	2020 年 12 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海仁嘉房地产开发有限公司	借出资金	12,200,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
镇江悦璟房地产开发有限公司	借出资金	6,930,000.00	2020 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招商高利泽养老服务有限公司	借出资金	5,100,000.00	2020 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州矿荣房地产开发有限公司	借出资金	1,000,000.00	2020 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		12,658,737,225.60			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（7） 关键管理人员报酬 - 续

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
关键管理人员薪酬	45,479,900.00	52,584,500.00

（8） 其他关联交易

（a） 关联方资产转让情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
深圳市集达发展有限公司	处置股权	607,310,000.00	599,918,420.00
深圳市集梁发展有限公司	处置股权	534,290,000.00	-
招商局工业投资有限公司	处置股权	151,255,100.00	-
招商局仁和人寿保险股份有限公司	处置股权	45,669,638.61	-
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	收购股权	-	243,714,642.17
中外运长航实业发展有限公司	收购股权	-	291,939,192.91
招商局集团（北京）有限公司	收购股权	-	80,629,360.00
中国长江航运集团有限公司	收购股权	-	32,215,600.00
深圳市集宇发展有限公司	处置股权	-	2,551,180,600.00
深圳市集星发展有限公司	处置股权	-	1,548,666,810.00
深圳市集盛发展有限公司	处置股权	-	1,620,346,990.00
Treasure Supreme International Limited	处置股权	-	5,346,001,430.00
深圳招商供电有限公司	处置股权	-	60,175.00
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	收购股权	-	3,050,533.00
其他	收购股权/处置股权/出售资产	-	3,110,708.00
合计		1,338,524,738.61	12,320,834,461.08

（b） 关联捐赠情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商局慈善基金会	捐赠支出	20,000,000.00	30,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项

（1） 应收项目

人民币元

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	24,578,237,123.89	-	13,271,173,536.20	-
	招商局集团财务有限公司	8,880,300,832.02	-	7,328,491,296.89	-
	合计	33,458,537,955.91	-	20,599,664,833.09	-
应收账款	Treasure Supreme International Limited	9,000,000.00	9,000.00	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	8,650,000.00	8,650.00	19,103,277.06	19,103.28
	广州招商高利泽养老服务有限公司	7,890,960.00	7,890.96	10,004,000.00	10,004.00
	其他	29,862,967.90	164,624.48	66,774,091.61	34,432.90
	合计	55,403,927.90	190,165.44	95,881,368.67	63,540.18
预付款项	其他	8,346,275.35	-	16,424.77	-
	深圳市招商福永产业园发展有限公司	-	-	7,791,935.78	-
	合计	8,346,275.35	-	7,808,360.55	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	-	-	-
其他应收款	胜联投资有限公司	3,071,630,438.02	3,203,638.41	2,951,588,405.42	2,951,588.41
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,634,729,951.02	2,634,729.95	2,642,219,927.46	2,642,219.93
	深圳市招华会展实业有限公司	2,335,000,000.00	2,335,000.00	4,651,843,280.98	4,651,843.28
	深圳市集盛发展有限公司	1,865,430,000.00	1,865,430.00	-	-
	深圳市集星发展有限公司	1,504,300,000.00	1,504,300.00	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,319,603,485.34	270,989,670.77	1,203,939,900.00	1,203,939.90
	广州新合房地产有限责任公司	1,284,949,186.85	183,389,602.04	1,770,438,047.73	1,770,438.05
	广州市穗云置业有限公司	1,033,628,961.90	1,033,628.96	1,112,491,855.36	1,112,491.86
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	1,022,707,542.00	1,022,707.54	997,707,542.00	997,707.54
	常州牡丹招商置业有限公司	952,303,581.97	952,303.58	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	799,715,559.99	799,715.56	871,511,662.48	871,511.66
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	794,758,440.04	-	754,521,838.22	659,053.20
	天津合发房地产开发有限公司	739,116,057.95	739,116.06	739,320,756.49	739,320.76
	无锡润泰置业有限公司	728,467,674.04	728,467.68	635,347,532.20	635,347.53
	深圳市滨海酒店资产有限公司	687,215,277.74	687,215.28	667,821,909.77	667,821.91
	北京朝金房地产开发有限公司	639,175,471.43	-	597,808,321.43	597,808.32
	上海曼翊企业管理有限公司	503,671,000.00	36,657,484.25	596,771,000.00	596,771.00
	合肥居峰置业有限公司	356,735,999.30	356,736.00	-	-
	湖北长投房地产开发有限公司	332,313,878.94	332,313.88	184,594,670.20	184,594.67
	济南安齐房地产开发有限公司	309,629,614.76	309,629.62	869,331,648.28	869,331.66
	天津顺集置业有限公司	302,667,556.25	39,210,900.36	339,917,556.25	339,917.56
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	297,000.00	297,500,000.00	297,500.00
	广州润嘉置业有限公司	281,276,600.31	281,276.60	430,980,000.00	430,980.00
	上海祝金房地产发展有限公司	272,893,775.04	272,893.77	995,941,999.31	995,942.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	249,329,559.87	249,329.55	845,901,250.50	845,901.25
	广州诚品置业有限公司	237,861,302.01	237,861.30	494,957,062.22	494,957.06
	深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	224,539,194.45	224,539.19	-	-
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	219,638,718.69	219,638.72	-	-
	深圳市润招房地产有限公司	190,415,913.77	190,415.92	-	-
	武汉右岸网谷产业园有限公司	180,592,902.10	180,592.90	86,678,471.60	86,678.47
	上海绿地南坤置业有限公司	173,944,000.00	173,944.00	280,704,000.00	280,704.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

（1） 应收项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	173,846,339.82	173,846.34	208,395,000.00	208,395.00
	上海盛察实业发展有限公司	164,901,693.72	164,901.69	-	-
	广州云佳房地产开发有限公司	163,431,425.00	163,431.43	163,431,425.00	163,431.43
	太仓远汇置业有限公司	150,066,269.55	150,066.27	187,819,205.65	187,819.21
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	149,867,728.25	149,867.73	141,681,305.85	141,681.31
	深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	147,007,484.47	147,007.48	97,257,484.47	97,257.48
	苏州新晟捷置地有限公司	138,875,836.53	138,875.84	1,285,925,836.53	1,285,925.84
	杭州信榕房地产开发有限公司	133,765,500.00	133,765.50	-	-
	启东金碧置业发展有限公司	117,954,350.00	117,954.35	219,154,350.00	219,154.35
	东莞市恒安房地产开发有限公司	104,388,036.63	104,388.04	307,918,746.13	-
	常熟市尚源房地产开发有限公司	84,322,574.91	84,322.57	107,443,772.43	107,443.77
	杭州瑾帆投资管理有限公司	78,998,750.00	78,998.75	-	-
	西咸新区文茂房地产有限公司	74,620,727.12	74,620.73	323,959,980.00	323,959.98
	武汉泓耀房地产开发有限公司	53,375,666.85	53,375.67	155,451,570.23	155,451.57
	南京溪茂置业有限公司	50,052,600.00	50,052.60	72,152,600.00	72,152.60
	深圳招商一九七九发展有限公司	43,554,000.00	43,554.00	45,970,887.89	45,970.89
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	40,260,712.85	40,229.55	139,384,000.00	139,384.00
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	32,799,020.93	32,799.02	32,720,153.51	32,720.16
	上海茂璟置业有限公司	29,432,678.82	29,432.68	31,229,277.57	31,229.27
	苏州泓昶置业有限公司	28,630,428.98	28,630.43	573,850,723.94	573,850.72
	Super Alliance Real Estate Partners L.P.	27,200,000.00	27,200.00	-	-
	镇江悦璟房地产开发有限公司	25,427,355.20	25,427.36	94,397,355.20	94,397.36
	上海锦泾置业有限公司	25,050,000.00	25,050.00	34,050,000.00	34,050.00
	深圳金域融泰投资发展有限公司	22,752,635.01	-	9,930,330.91	-
	广州云都房地产开发有限公司	18,004,500.00	18,004.50	18,004,500.00	18,004.50
	苏州劲商房地产开发有限公司	15,370,084.38	15,370.09	3,531,815.74	3,531.82
	合肥锦顺房地产开发有限公司	13,729,837.76	13,729.84	3,573,364.33	3,573.37
	东莞市景源房地产开发有限公司	12,957,883.97	12,957.88	107,954,083.97	107,954.08
	苏州安茂置业有限公司	12,102,080.00	12,102.08	9,134,439.80	9,134.44
	广州招商高利泽养老服务有限公司	10,689,313.99	10,689.32	5,109,037.48	5,109.04
	宁波盛锐房地产开发有限公司	9,568,955.81	9,568.96	57,240,016.73	57,240.02
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	9,526,958.55	9,526.96	7,300,046.27	7,300.05
	南京招汇公寓管理有限公司	8,649,414.52	8,649.41	8,281,365.49	8,281.36
	惠州市泰通置业投资有限公司	8,560,300.00	8,560,300.00	-	-
	苏州盛玺房地产有限公司	5,765,028.02	5,765.02	4,433,403.88	4,433.40
	广州联森房地产有限公司	5,163,896.57	5,163.89	5,233,571.43	5,233.57
	其他	61,351,432.32	1,283,217.06	3,853,190,942.60	3,814,074.07
	合计	27,797,263,144.31	563,082,924.93	33,334,949,230.93	32,882,514.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

（2） 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	年末数	年初数
应付账款	无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	23,239,191.65	-
	招商局邮轮制造有限公司	5,175,000.00	-
	蛇口消息报社	5,084,873.92	-
	招商证券股份有限公司	-	62,000,000.00
	招商局发展有限公司	-	38,000,000.00
	其他	12,468,852.04	14,189,713.10
	合计	45,967,917.61	114,189,713.10
预收款项	深圳市集宇发展有限公司	1,300,820,000.00	-
	其他	45,279.80	119,725.70
	合计	1,300,865,279.80	119,725.70
其他应付款	上海仁崇置业有限公司	1,121,000,000.00	-
	招商证券投资有限公司	868,167,444.38	536,224,446.24
	招商局通商融资租赁有限公司	795,739,624.76	20,066,281.12
	苏州劲商房地产开发有限公司	735,220,347.00	307,725,318.00
	苏州安茂置业有限公司	733,262,439.79	281,750,000.00
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	678,668,223.11	790,919,955.76
	广州联森房地产有限公司	622,656,894.52	493,565,528.39
	深圳市商启置业有限公司	574,620,000.00	1,149,241,664.29
	杭州宸远招盛置业有限公司	492,854,465.69	567,854,465.69
	南京汇隆房地产有限公司	473,489,801.61	-
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	428,807,643.60	585,607,643.60
	佛山鼎图房地产有限公司	414,810,042.93	311,750,000.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	396,000,000.00	228,030,000.00
	杭州盛寅房地产开发有限公司	387,650,400.00	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	370,137,900.00	568,137,900.00
	昆山宝业房产开发有限公司	367,154,007.47	516,457,007.47
	苏州仁安置业有限公司	309,635,583.40	712,017,000.00
	北京亚林西房地产开发有限公司	300,000,000.00	288,000,000.00
	湛江港（集团）股份有限公司	286,330,144.62	1,025,631,435.87
	无锡浦锦企业管理有限公司	254,100,000.00	-
	苏州悦顺房地产开发有限公司	253,546,299.21	-
	南京弘威盛房地产开发有限公司	226,100,000.00	385,900,000.00
	南京奥建置业有限公司	194,700,000.00	194,700,000.00
	东莞市嘉房房地产开发有限公司	188,000,000.00	188,000,000.00
	南京善盛房地产开发有限公司	182,289,362.26	48,289,362.26
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	杭州万璟置业有限公司	170,367,605.39	189,298,124.28
	南京悦宁房地产开发有限公司	165,000,000.00	-
	东莞市招美房地产开发有限公司	149,712,185.69	-
	重庆万招置业有限公司	144,417,617.47	-
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	139,999,999.98	-
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	133,611,000.00	133,611,000.00
	南京世招荃晟置业有限公司	128,870,000.00	128,870,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

（2） 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	123,471,001.68	-
	南通市华昌房地产有限公司	108,290,000.00	119,000,000.00
	郑州润兴置业有限公司	102,422,031.39	96,900,000.00
	佛山招商珑园房地产有限公司	95,741,147.99	-
	苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	93,345,000.00
	广州市万尚房地产有限公司	90,862,517.62	147,302,517.60
	中山市碧商房地产开发有限公司	85,277,222.85	36,528,889.80
	南京荟合置业有限公司	83,869,006.00	-
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	81,970,279.35	19,270,279.35
	上海孚金置业有限公司	80,931,794.60	-
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	76,973,766.28
	天津旭浩房地产开发有限公司	65,000,000.00	-
	苏州嘉众房地产开发有限公司	64,438,471.25	98,438,471.25
	深圳 TCL 光电科技有限公司	62,062,966.72	55,658,961.00
	南京招阳房地产开发有限公司	61,200,000.00	214,200,000.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	57,966,218.02	-
	中山冠景置业有限公司	57,119,089.34	-
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	49,879,513.15	49,879,513.15
	杭州北隆房地产开发有限公司	47,892,244.79	-
	中国外运长航集团有限公司	43,777,273.49	41,625,094.34
	苏州灏溢房地产开发有限公司	38,042,651.40	114,685,609.40
	西咸新区文茂房地产有限公司	36,185,188.53	-
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	120,000,000.00
	上海锦所置业有限公司	34,347,000.00	34,347,000.00
	嘉兴金久房地产开发有限公司	33,660,000.00	-
	成都中交花源美庐置业有限公司	30,000,000.00	-
	太仓辉盛房地产开发有限公司	24,970,000.00	34,617,500.00
	新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	10,370,000.00
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,817,682.63	20,817,682.63
	武汉润广招房地产开发有限公司	20,500,000.00	20,500,000.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	16,177,656.34	15,488,058.99
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	13,138,101.20	35,583,453.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	北京浩远房地产开发有限公司	10,730,113.78	10,730,113.78
	昆山卓弥房地产开发有限公司	9,362,090.00	-
	招商局投资发展有限公司	7,353,008.38	-
	苏州泓昶置业有限公司	7,200,000.00	-
	葛洲坝南京置业有限公司	7,110,000.00	173,655,000.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,664,476.31	5,658,811.83
	深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	-	500,155,272.46
	深圳招商华侨城投资有限公司	-	450,007,304.12
	深圳市乐艺置业有限公司	-	282,666,055.90
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	-	248,172,307.77
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	65,000,000.00
	蛇口港公安局	-	22,747,113.28
	南京招商宁盛房地产有限公司	-	16,213,000.00
	深圳市滨海酒店资产有限公司	-	9,299,946.44
	其他	28,350,035.18	68,459,637.02
	合计	14,813,078,704.72	13,147,845,615.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

（2） 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末数	年初数
短期借款	招商局集团财务有限公司	2,440,441,148.35	9,813,677,125.00
	招商银行股份有限公司	446,122,895.96	1,443,326,853.19
	合计	2,886,564,044.31	11,257,003,978.19
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	4,171,348,302.66	1,426,992,901.37
	招商局集团财务有限公司	828,589,424.66	3,459,333,869.38
	招商局集团有限公司	510,799,999.99	1,787,878,987.40
	合计	5,510,737,727.31	6,674,205,758.15
长期借款	招商局集团财务有限公司	10,521,661,609.61	2,227,154,504.48
	招商银行股份有限公司	7,094,268,834.13	6,215,081,699.21
	招商局集团有限公司	-	500,000,000.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	-	350,000,000.00
	合计	17,615,930,443.74	9,292,236,203.69

十二、股份支付

1. 股份支付总体情况

公司本年授予的各项权益工具总额	无
公司本年行权的各项权益工具总额	703.45 万份
公司本年失效的各项权益工具总额	1,512.37 万份
公司年末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2. 以权益结算的股份支付情况

人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes）模型对授予的股票期权成本进行估计
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债日，根据最新取得的可行权员工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	175,864,840.82
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	9,933,836.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二、股份支付 - 续

2. 以权益结算的股份支付情况 - 续

根据国务院国有资产监督管理委员会国资考分〔2016〕1259 号《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司实施首期股票期权激励计划的批复》，2016 年 12 月 25 日经本公司第五次临时股东大会审议批准，本公司于 2016 年 12 月 19 日起实施一项股票期权计划，向 252 名激励对象授予 4,407.6 万份股票期权，行权价格为人民币 19.51 元/股；在满足行权条件的前提下，股票期权中的 1/3 在授予日起两年后可行权，1/3 在授予日起三年后可行权，1/3 在授予日起四年后可行权，并自可行权日起一年内可以行权以认购本公司股份；每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。

2017 年 12 月 13 日，本公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划预留期权授予方案的议案》，向激励对象授予 422.60 万股股票期权，行权价格为人民币 19.01 元/股，在满足行权条件的前提下，本次授予股票期权总数的 1/3 在 2018 年 12 月 19 日后可行权，1/3 在 2019 年 12 月 19 日后可行权，1/3 在 2020 年 12 月 19 日后可行权。

根据本公司《股票期权首次授予计划》相关规定，在本次计划有效期内发生派息、资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细或缩股、配股等事宜，行权价格将根据本计划相关规定调整。具体行权价格需经本公司董事会审议通过后实施。

2018 年 12 月 5 日，本公司第二届董事会 2018 年第六次会议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》及《关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格的议案》，对公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格及计划预留期权行权价格进行调整，调整后，公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格及预留期权行权价格为人民币 18.39 元。

2019 年 7 月 10 日，本公司第二届董事会 2019 年第八次临时会议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》、《关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格的议案》，根据 2018 年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》相关规定，对公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权行权价格进行调整，调整后，公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权行权价格为 17.62 元。

2020 年 7 月 22 日，本公司第二届董事会 2020 年第十一次临时会议决议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》及《关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格的议案》，根据 2019 年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》的相关规定，董事会对公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权行权价格进行调整，调整后，公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权行权价格为 16.81 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二、股份支付 - 续

2. 以权益结算的股份支付情况 - 续

2020 年 12 月 29 日，本公司第二届董事会 2020 年第十八次临时会议审议通过了《关于公司股票期权首次授予计划首批授予期权第三个行权期未达行权条件予以注销的议案》、《关于公司股票期权首次授予计划预留期权第三个行权期未达行权条件予以注销的议案》。根据本公司《股票期权首次授予计划》的规定，因公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权第三个行权期部分行权条件未达成，本公司将注销股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权第三个行权期对应的 1,345.34 万份股票期权。本次期权注销完成后，本公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权无剩余期权。

本年共有 1,345.34 万份股票期权因未达成行权条件失效，167.03 万份股票期权因员工离职等原因失效。本年共有 703.45 万份股票期权行权。

十三、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

（1） 经营租赁

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团签订的不可撤销经营租赁合约情况如下：

人民币元

	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第一年	374,172,050.37	188,557,918.38
资产负债表日后第二年	340,795,468.32	154,051,903.10
资产负债表日后第三年	343,690,245.21	131,719,499.83
资产负债表日后第三年以后	2,217,109,838.04	1,217,987,770.90
合计	3,275,767,601.94	1,692,317,092.21

（2） 其他重大资本承诺

人民币亿元

项目	年末数	年初数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	20.27	67.46
-建安工程合同	419.50	384.17
-其他承诺支出	1.83	38.28
合计	441.60	489.91

除上述承诺事项外，于 2020 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、承诺及或有事项 - 续

2. 或有事项

（1） 对外提供担保形成的或有负债

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 37,590,937,055.76 元（年初：人民币 27,121,065,053.18 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。

（2） 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

（a） 2013 年 5 月 8 日，本公司之子公司深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）作为发包单位与武汉建工第一建筑工程有限公司（以下简称“武汉建工”）深圳分公司（以下简称“武汉建工深圳分公司”）就南油集团前海湾 W6 号仓库施工总承包项目签订了《建设工程施工合同》。总包合同签订后，武汉建工深圳分公司与深圳市博奥特钢脚手架有限公司（以下简称“博奥公司”）签订了《多功能高支模架分包合同》及其补充合同。其后，武汉建工深圳分公司与博奥公司因工程量计算、工程款支付等事宜产生争议。博奥公司遂将武汉建工深圳分公司起诉至深圳前海合作区人民法院（以下简称“前海法院”），要求武汉建工、武汉建工深圳分公司承担逾期工程款、工期延长材料租金、工伤赔偿金等共计约人民币 3,663.20 万元，并要求南油集团承担连带责任。前海法院驳回了武汉建工提交的管辖权异议，武汉建工遂上诉至深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）。2016 年 1 月 21 日和 2016 年 3 月 9 日，该案件在深圳中院开庭审理，深圳中院未对案件进行判决，同时驳回了武汉建工提交的管辖权异议。

2016 年 3 月 29 日，前海法院根据原告博奥公司提出的财产保全申请，查封了武汉建工深圳分公司、武汉建工及南油集团的财产。南油集团遂向前海法院出具了承诺函，承诺南油集团留存与武汉建工之间的工程款人民币 3,800.00 万元。2016 年 4 月 29 日，前海法院根据原告博奥公司提交的变更诉讼保全申请书，解除了对南油集团的查封。

2016 年 7 月，前海法院指定了审计机构对工程结果进行审计，并到 W6 工地现场进行了查勘。针对审计结果，原告博奥公司、被告武汉建工深圳分公司及武汉建工均对评估价格提出了书面异议。

2017 年 8 月，该案件在前海法院第二次开庭审理。2018 年 11 月 29 日，南油集团收到前海法院送达的一审判决，判决武汉建工深圳分公司向博奥公司支付相应赔偿，南油集团承担相应连带责任，驳回博奥公司其他诉讼请求。

2018 年 12 月 11 日，武汉建工深圳分公司提起上诉，二审已于 2019 年 5 月 6 日开庭。2020 年 6 月 30 日，深圳中院作出二审判决，判决武汉建工深圳分公司向博奥公司支付款项人民币 17,318,106.49 元及银行利息并支付工伤赔偿款人民币 173,600.00 元，南油集团在人民币 1,543,358.91 元范围内对武汉建工支付款项承担相应连带责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、承诺及或有事项 - 续

2. 或有事项 - 续

（2） 未决诉讼或仲裁形成的或有负债 - 续

（b） 广东十六冶建设有限公司（以下简称“十六冶”）就广州金山谷四期一标段南区工程项目结算与本公司之子公司广州招商房地产有限公司（以下简称“广州招商”）产生纠纷，于 2013 年 11 月 26 日向番禺区人民法院提起诉讼，要求广州招商支付工程款余额人民币 2,568.80 万元，支付“广州市安全文明施工样板工地”奖金人民币 30.00 万元，并承担延期支付工程款利息人民币 352.00 万元。

2014 年 5 月 7 日，广州招商就工期、价款问题对十六冶提起了共计人民币 5,889.65 万元的反诉诉求。番禺区人民法院对上述案件进行了合并审理，同时聘请中介机构对涉案的工程进行鉴定。

2018 年 12 月 18 日，广州招商收到番禺法院一审判决书，判决广州招商向十六冶支付工程款人民币 10,073,535.11 元及相应利息，十六冶向广州招商支付违约金人民币 30,150,563.48 元，驳回十六冶和广州招商其余请求。

2019 年 1 月 4 日，十六冶不服上述判决，并向广州市中级人民法院提起上诉。2019 年 5 月 7 日，广州市中级人民法院开庭审理该案件。2020 年 12 月 15 日，广州市中级人民法院作出判决，驳回上诉，维持原判。

除存在上述或有事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，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

于 2021 年 3 月 19 日，本公司召开董事会通过了 2020 年度利润分配预案。本公司以 2021 年 3 月 19 日享有利润分配权的股份总数 7,739,098,182 股为基数，每 10 股派人民币 6.40 元现金（含税），共计派送现金股利人民币 4,953,022,836.48 元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利	4,953,022,836.48
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

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

除存在上述需披露的资产负债表日后事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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业绩。在经营分部的基础上，本集团确定了如下三个报告分部：

园区开发与运营，主要是负责区域土地的一、二级开发以及老旧城区的升级改造业务，及园区内各产业载体的运营管理，现有公司主要包括本公司及其下属的从事园区开发及配套运营的公司。

社区开发与运营，主要是负责商品房住宅的开发业务、社区运营，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。

邮轮产业建设与运营，主要是负责邮轮母港及配套设施的开发建设业务，负责现有码头、客运的运营管理、未来邮轮投资及运营、邮轮母港的运营及管理。现有公司包括深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司、深圳招商迅隆船务有限公司等。

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标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

（2） 报告分部的财务信息

2020 年度分部信息列示如下：

人民币元

项目	园区 开发与运营	社区开发 与运营	邮轮产业 建设与运营	分部间 相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	28,230,010,393.65	101,257,481,948.93	133,326,051.98	-	129,620,818,394.56
分部间交易收入	900,288,700.39	122,828,501.32	-	-1,023,117,201.71	-
分部营业收入合计	29,130,299,094.04	101,380,310,450.25	133,326,051.98	-1,023,117,201.71	129,620,818,394.56
营业费用（注）	21,814,926,422.42	88,526,235,840.55	330,519,510.11	-1,923,093,028.28	108,748,588,744.80
其他收益	155,495,149.48	20,419,856.42	26,217,601.34	-	202,132,607.24
投资收益	8,237,680,146.74	806,922,930.78	247,948.05	-2,937,696,694.44	6,107,154,331.13
公允价值变动收益（损失）	5,437,907.39	362,323,026.54	-	-359,927,218.64	7,833,715.29
信用减值利得（损失）	2,494,845.48	-536,176,282.06	-168,769.54	-	-533,850,206.12
资产减值损失（损失）	2,135,838.86	-3,170,677,632.23	-3,018,486.50	601,504,710.38	-2,570,055,569.49
资产处置收益（损失）	-5,630,820.31	232,387.44	-503,873.99	-	-5,902,306.86
营业利润	15,712,985,739.26	10,337,118,896.59	-174,419,038.77	-1,796,143,376.13	24,079,542,220.95
营业外收入	60,337,182.10	92,767,031.73	472,861.97	-4,543,478.60	149,033,597.20
营业外支出	75,493,910.11	43,595,625.61	53,091.05	-	119,142,626.77
利润总额	15,697,829,011.25	10,386,290,302.71	-173,999,267.85	-1,800,686,854.73	24,109,433,191.38
所得税费用	3,025,704,556.97	3,905,572,869.88	-21,990,945.20	286,844,659.11	7,196,131,140.76
净利润	12,672,124,454.28	6,480,717,432.83	-152,008,322.65	-2,087,531,513.84	16,913,302,050.62
资产总额	592,835,324,743.46	536,710,003,223.05	8,773,507,401.23	-401,161,495,382.59	737,157,339,985.15
负债总额	314,396,787,384.90	424,758,073,100.73	6,284,696,547.28	-261,639,363,866.95	483,800,193,165.96
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	1,016,652,755.29	426,452,823.51	22,166,298.99	162,440,071.28	1,627,711,949.07
资本性支出	3,283,719,299.96	2,727,828,925.32	485,234,327.14	1,964,907.81	6,498,747,460.23
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十五、其他重要事项 - 续

2. 分部信息 - 续

（2） 报告分部的财务信息 - 续

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。

2019 年度分部信息列示如下：

人民币元

项目	园区开发与运营	社区开发与运营	邮轮产业建设与运营	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	12,475,565,256.96	84,554,769,939.66	641,845,995.12	-	97,672,181,191.74
分部间交易收入	37,173,337,678.73	132,689,263.50	-	-37,306,026,942.23	-
分部营业收入合计	49,648,902,935.69	84,687,459,203.16	641,845,995.12	-37,306,026,942.23	97,672,181,191.74
营业费用（注）	13,056,666,153.29	69,649,419,235.25	499,854,430.16	-3,416,779,357.40	79,789,160,461.30
其他收益	59,773,228.24	14,391,256.24	23,337,011.39	-	97,501,495.87
投资收益	33,051,805,365.69	2,615,187,017.08	1,605,483.07	-25,437,243,298.84	10,231,354,567.00
公允价值变动收益（损失）	100,591,708.26	48,435,978.13	-	-34,597,222.61	114,430,463.78
信用减值利得（损失）	126,807,235.31	-47,273,064.16	927,704.26	-	80,461,875.41
资产减值损失	-	-2,092,435,466.08	-	-	-2,092,435,466.08
资产处置收益（损失）	-1,474,274.09	7,135,634.86	-1,865.83	-	5,659,494.94
营业利润	69,929,740,045.81	15,583,481,323.98	167,859,897.85	-59,361,088,106.28	26,319,993,161.36
营业外收入	34,092,914.32	127,751,076.01	287,083.85	-17,429,195.41	144,701,878.77
营业外支出	156,363,442.07	201,257,630.76	413,053.35	-17,050,572.19	340,983,553.99
利润总额	69,807,469,518.06	15,509,974,769.23	167,733,928.35	-59,361,466,729.50	26,123,711,486.14
所得税费用	9,709,052,947.90	4,958,113,145.53	42,419,625.34	-7,442,756,439.01	7,266,829,279.76
净利润	60,098,416,570.16	10,551,861,623.70	125,314,303.01	-51,918,710,290.49	18,856,882,206.38
资产总额	736,134,848,593.87	425,042,978,988.18	7,446,396,320.98	-550,936,135,578.10	617,688,088,324.93
负债总额	267,241,696,152.76	328,026,966,350.34	4,867,848,085.39	-209,818,889,465.74	390,317,621,122.75
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	890,763,674.00	452,310,518.53	14,216,055.46	-41,507,083.61	1,315,783,164.38
资本性支出	4,122,639,851.28	2,127,633,484.15	1,822,588,886.79	1,769,962,488.41	9,842,824,710.63
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

人民币元

项目	年末数	年初数
应收账款	2,551,804,924.00	2,522,552,836.61
减：信用损失准备	93,574.62	64,322.52
账面价值	2,551,711,349.38	2,522,488,514.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

人民币元

项目	年末数												
	账面余额						信用损失准备						账面价值
	账龄					合计	账龄					合计	
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		
低风险类别	44,822,758.72	65.18	5,520.00	196,270.10	2,506,741,660.00	2,551,766,274.00	44,822.76	0.07	5.52	196.27	9,900.00	54,924.62	2,551,711,349.38
正常风险类别	-	-	-	-	38,650.00	38,650.00	-	-	-	-	38,650.00	38,650.00	-
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	44,822,758.72	65.18	5,520.00	196,270.10	2,506,780,310.00	2,551,804,924.00	44,822.76	0.07	5.52	196.27	48,550.00	93,574.62	2,551,711,349.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

人民币元

项目	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	44,822,823.90	44,822.83	0.10	15,483,256.51	15,483.25	0.10
1 至 2 年	5,520.00	5.52	0.10	289,270.10	289.27	0.10
2 至 3 年	196,270.10	196.27	0.10	63,898,660.00	9,900.00	0.02
3 年以上	2,506,780,310.00	48,550.00	-	2,442,881,650.00	38,650.00	-
合计	2,551,804,924.00	93,574.62		2,522,552,836.61	64,322.52	

（4） 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

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（%）	
低风险类别	2,551,766,274.00	100.00	54,924.62	-	2,551,711,349.38	2,522,514,186.61	100.00	25,672.52	-	2,522,488,514.09
正常风险类别	38,650.00	-	38,650.00	100.00	-	38,650.00	-	38,650.00	100.00	-
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,551,804,924.00	100.00	93,574.62		2,551,711,349.38	2,522,552,836.61	100.00	64,322.52		2,522,488,514.09

（5） 信用损失准备变动情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	64,322.52	44,109.78	14,857.68	-	93,574.62

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
年初数	64,322.52	-	64,322.52
本年计提预期信用损失	44,109.78	-	44,109.78
本年转回预期信用损失	-14,857.68	-	-14,857.68
年末数	93,574.62	-	93,574.62

（6） 本年无实际核销的应收账款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

（7） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	年末数	账龄	占应收账款总额的比例（%）	信用损失准备年末数
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3 年以上	37.61	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3 年以上	31.61	-
汇港实业（深圳）有限公司	676,275,000.00	3 年以上	26.50	-
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	53,998,660.00	2 至 3 年	2.12	-
客户一	26,685,417.29	1 年以内	1.05	26,685.42
合计	2,523,527,077.29		98.89	26,685.42

2. 其他应收款

（1） 其他应收款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
应收股利	457,843,089.53	490,000,000.00
其他应收款	146,071,530,453.83	133,636,394,434.85
合计	146,529,373,543.36	134,126,394,434.85

（2） 应收股利

人民币元

项目（或被投资单位）	年末数	年初数
招商局地产（南京）有限公司	-	490,000,000.00
深圳市招商公寓发展有限公司	455,800,000.00	-
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	2,043,089.53	-
合计	457,843,089.53	490,000,000.00
减：信用损失准备	-	-
账面价值	457,843,089.53	490,000,000.00

（3） 其他应收款

（a） 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	年末数	年初数
关联方往来款	141,793,701,533.44	129,482,189,299.69
土地及其他保证金	4,168,868,720.79	4,157,668,720.79
其他	116,858,588.37	6,287,312.51
合计	146,079,428,842.60	133,646,145,332.99
减：信用损失准备	7,898,388.77	9,750,898.14
账面价值	146,071,530,453.83	133,636,394,434.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（b） 按账龄披露

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例（%）	账面余额	信用损失准备	计提比例（%）
1 年以内	88,837,218,933.16	775,764.94	-	71,104,720,111.56	1,225,566.75	-
1 至 2 年	21,766,927,174.04	2,543,669.78	0.01	25,770,313,481.65	612,999.34	-
2 至 3 年	21,418,631,825.21	731,124.12	-	26,932,699,958.52	4,379,538.67	0.02
3 年以上	14,056,650,910.19	3,847,829.93	0.03	9,838,411,781.26	3,532,793.38	0.04
合计	146,079,428,842.60	7,898,388.77		133,646,145,332.99	9,750,898.14	

（c） 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

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（%）
低风险类别	146,079,424,349.48	100.00	7,893,895.65	0.01	133,646,140,666.43	100.00	9,746,231.58	0.01
正常风险类别	4,493.12	-	4,493.12	100.00	4,666.56	-	4,666.56	100.00
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	146,079,428,842.60	100.00	7,898,388.77		133,646,145,332.99	100.00	9,750,898.14	

（d） 信用损失准备情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动				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	9,750,898.14	444,121.52	2,296,630.89	-	-	7,898,388.77

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本年			
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
年初数	9,750,898.14	-	-	9,750,898.14
本年计提预期信用损失准备	444,121.52	-	-	444,121.52
本年转回预期信用损失准备	-2,296,630.89	-	-	-2,296,630.89
年末数	7,898,388.77	-	-	7,898,388.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（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

人民币元

单位名称	年末余额	信用损失准备	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	款项性质
上海招商置业有限公司	11,150,275,817.27	-	1 年以内及 1 至 2 年	7.61	子公司往来款
招商局置地（深圳）有限公司	8,965,690,375.44	-	1 年以内，1 至 2 年及 2 至 3 年	6.12	子公司往来款
招商蛇口（天津）有限公司	7,369,904,144.86	-	1 年以内，1 至 2 年，2 至 3 年及 3 年以上	5.03	子公司往来款
招商局地产（苏州）有限公司	5,630,818,766.38	-	1 年以内及 1 至 2 年	3.84	子公司往来款
上海虹裕置业有限公司	4,540,842,651.67	-	1 年以内	3.10	子公司往来款
合计	37,657,531,755.62	-		25.70	

3. 长期股权投资

（1） 长期股权投资汇总

人民币元

项目	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	41,382,409,100.91	8,086,179,806.11	1,353,482,386.83	-8,100,000.00	48,107,006,520.19
对合营企业投资	267,818,990.00	-	-	-101,096,404.16	166,722,585.84
对联营企业投资	3,267,716,589.62	1,788,499,022.93	1,619,945,790.65	389,821,052.75	3,826,090,874.65
合计	44,917,944,680.53	9,874,678,829.04	2,973,428,177.48	280,624,648.59	52,099,819,980.68
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09				55,676,413.09
账面价值	44,862,268,267.44				52,044,143,567.59

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

（2） 长期股权投资分类

人民币元

被投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司											
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	536,515,886.85	-	482,864,298.17	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	466,588,090.25	-	-	-	-	-	-	-	-	466,588,090.25	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31	-	-	-	-	-	-	-	-	50,389,853.31	-
深圳招商迅隆船务有限公司	36,528,603.96	-	-	-	-	-	-	-	-	36,528,603.96	-
深圳招商文化产业有限公司	37,648,709.58	-	-	-	-	-	-	-	-	37,648,709.58	-
深圳南油控股有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84	-	-	-	-	-	-	-	-	14,999,743.84	-
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48	-	-	-	-	-	-	-	-	20,822,211.48	-
深圳市招商公寓发展有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	229,500,000.00	-
招商局地产（重庆）花园城有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	3,556,357,016.37	-	-	-	-	-	-	-	-	3,556,357,016.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产（南京）有限公司	4,914,700,000.00	-	310,309,044.33	-	-	-	-	-	-	4,604,390,955.67	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140,928.33	-
招商蛇口（天津）有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产（北京）有限公司	27,388,566.34	-	-	-	-	-	-	-	-	27,388,566.34	-
招商局地产（苏州）有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

（2） 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳招商启航投资管理有限公司	98,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	98,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产（厦门）有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
招商局地产（武汉）有限公司	30,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产（常州）有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	240,000,000.00	960,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	30,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,600,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产（杭州）有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产（日照）有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	210,262,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	210,262,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

（2） 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
招商局地产（太仓）有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
南宁招商汇天房地产有限公司	29,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	8,627,424,465.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,627,424,465.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京招商台湖投资发展有限公司	13,062,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	13,062,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	971,670,000.00	-
深圳市登峰置业有限公司	57,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	640,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
东风汽车房地产有限公司	872,355,120.00	198,073,540.00	-	-	-	-	-	-	-	1,070,428,660.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	999,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,500,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	30,000,000.00	840,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	294,790,419.16	-	-	-	-	-	-	-	-	294,790,419.16	-
招商蛇口（温州）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
招商蛇口网谷（天津）有限公司	55,676,414.09	304,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	359,676,414.09	55,676,413.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

（2） 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市湾景置业有限公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
招商局雄安投资发展有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
南通招海置业有限公司	500,000,000.00	-	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-8,100,000.00	341,900,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
南京信盛商业管理有限公司	-	310,309,044.33	310,309,044.33	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓商盛商务咨询有限公司	-	388,404,125.00	-	-	-	-	-	-	-	388,404,125.00	-
招商蛇口企业管理（深圳）有限公司	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
深圳市万维大厦管理有限公司	-	107,303,177.37	-	-	-	-	-	-	-	107,303,177.37	-
深圳市创业壹号管理有限公司	-	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
深圳市万海大厦管理有限公司	-	160,954,766.06	-	-	-	-	-	-	-	160,954,766.06	-
深圳市万融大厦管理有限公司	-	160,954,766.06	-	-	-	-	-	-	-	160,954,766.06	-
泰格明华项目契约型私募基金	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市商航置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商通置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
太仓招盛商务咨询有限公司	-	4,340,528,798.61	-	-	-	-	-	-	-	4,340,528,798.61	-
太仓嘉商商务咨询有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招盈商务咨询有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招宏商务咨询有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
小计	41,382,409,100.91	8,086,179,806.11	1,353,482,386.83	-	-	-	-	-	-8,100,000.00	48,107,006,520.19	55,676,413.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

（2） 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	140,814,595.52	-	-	-5,706,648.65	-	-	84,000,000.00	-	-	51,107,946.87	-
中关村协同发展投资有限公司	127,004,394.48	-	-	-11,389,755.51	-	-	-	-	-	115,614,638.97	-
小计	267,818,990.00	-	-	-17,096,404.16	-	-	84,000,000.00	-	-	166,722,585.84	-
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	150,122,249.52	-	-	30,639,219.66			30,525,926.23		-	150,235,542.95	-
天津国际邮轮母港有限公司	129,580,537.12	-	-	-24,794,741.95			-		-	104,785,795.17	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	276,282,576.13	-	-	26,985,055.39			-		-	303,267,631.52	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	192,868,627.35	-	-	135,698,484.53			-		-	328,567,111.88	-
深圳市招华会展实业有限公司	502,839,949.97	-	-	271,497,505.54			-		-	774,337,455.51	-
中白工业园区开发股份有限公司	221,932,119.73	-	-	-27,306,123.17			-		-	194,625,996.56	-
深圳市乐艺置业有限公司	308,555,400.11	-	308,452,274.84	-103,125.27			-		-	-	-
深圳市商启置业有限公司	1,265,843,420.80	-	-	-19,543.60			-		-1,265,823,877.20	-	-
招商局仁和养老投资有限公司	45,669,638.61	-	45,669,638.61	-			-		-	-	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,241,000.00	-	-	205,548.56			-		-	10,446,548.56	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	163,781,070.28	-	-	-166,761.65			-		-	163,614,308.63	-
招商局东北亚开发投资有限公司	-	1,000,000,000.00	-	7,786,285.71			-		-	1,007,786,285.71	
恒禧（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	-	510,000,000.00	-	-42,278.48			-		-	509,957,721.52	
深圳市湾景置业有限公司	-	276,499,022.93	-	-32,546.29			-		-	276,466,476.64	
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	-	2,000,000.00	-	-			-		-	2,000,000.00	
小计	3,267,716,589.62	1,788,499,022.93	354,121,913.45	420,346,978.98	-	-	30,525,926.23	-	-1,265,823,877.20	3,826,090,874.65	-
合计	44,917,944,680.53	9,874,678,829.04	1,707,604,300.28	403,250,574.82	-	-	114,525,926.23	-	-1,273,923,877.20	52,099,819,980.68	55,676,413.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

（3） 长期股权投资减值准备变动如下：

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
招商蛇口网谷（天津）有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09

4、营业收入和营业成本

人民币元

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	404,295,552.44	348,089,479.58	7,285,918,086.88	218,906,774.50

5. 投资收益

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
成本法核算的长期股权投资收益	660,664,965.57	930,026,808.78
权益法核算的长期股权投资收益	403,250,574.82	413,744,210.22
处置长期股权投资产生的投资收益	2,683,457,138.44	4,413,750,744.91
委托贷款收益	1,967,767.06	12,538,136.62
其他投资收益	-	1,265,005.72
合计	3,749,340,445.89	5,771,324,906.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2020 年度
补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

（1） 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，本集团 2020 年度非经常性损益如下：

人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益	3,819,183,022.87
计入当期损益的政府补助	206,987,989.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	30,004,044.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,035,587.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-205,808,556.59
合计	3,875,402,088.53
减：所得税影响额	777,125,297.30
少数股东权益影响额	-72,258,468.24
非经常性损益金额	3,170,535,259.47

（2） “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

人民币元

项目	金额	原因
购买日持有的股权按公允价值重新计量形成的损益	319,408,172.21	注 1
存货评估增值摊销	-463,008,535.10	注 2
因新冠肺炎疫情影响而增加的防疫支出等	-62,208,193.70	
合计	-205,808,556.59	

注 1： 本年本公司取得对杭州千岛湖生态居房地产有限公司、苏州胜悦房地产开发有限公司控制权，购买日原持有股权按公允价值计量分别确认投资收益人民币 317,449,700.98 元、人民币 1,958,471.23 元。

注 2： 以前年度本公司取得对北京亚林东房地产开发有限公司控制权，购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值；后续按该公司实际结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本期实际转销人民币 242,756,399.96 元（扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 47,337,497.99 元）。

本年本公司取得对杭州千岛湖生态居房地产有限公司控制权，购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值；后续按该公司实际结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本期实际转销人民币 220,252,135.14 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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招商局蛇口工业区控股股份有限公司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	14.40	1.46	1.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.36	1.05	1.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91310000055878700XB

证照编号：00000002202005070019

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

审计报告书

名　　称　德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　付建超

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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】

成立日期　2012年10月19日

合伙期限　2012年10月19日至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关　上海市市场监督管理局

2020 年 05 月 07 日

仅供 项目使用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：0004082

会计师事务所

执业证书

名　　称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：付建超

主任会计师：

经营场所：上海市延安东路222号30楼

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：31000012

批准执业文号：财会函〔2012〕40号

批准执业日期：二〇一二年九月十四日

审计报告书

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

二〇二〇年五月十八日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

姓　　名 Full name 唐恋炯

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-01-22

工作单位 Working unit 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310113740122431

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

证书编号：
No. of Certificate

310000120510

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

1998 年 /y 12 月 /m 31 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

上海市注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y 月 /m 日 /d

2016年 4月 3日

5

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

上海市注册会计师协会 CPA 年检专用章

2017年 4月 30日

6

唐恋炯(310000120510)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

唐恋炯(310000120510)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

唐恋炯(310000120510)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 /y　月 /m　日 /d

7

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name

性　别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.

此件与原件相符
仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司出报告使用

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020 4 30

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：　　年 /y　　月 /m　　日 /d
Date of Issuance

CPA任职资格检查合格
FJICPA
有效期至 2021年03月31日

2014 年 /y 3 月 /m 8 日 /d

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn