



2020 年年度报告

公告编号：【CMSK】2021-025

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人许永军、主管会计工作负责人黄均隆及会计机构负责人黄盛超声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董事褚宗生因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议（以下简称“本次董事会”），授权董事罗慧来为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2021 年 3 月 19 日享有利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.40 元（含税），不以公积金转增股本，本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	3
第三节 公司业务概要.....	7
第四节 经营情况讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	65
第六节 股份变动及股东情况.....	99
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	106
第八节 公司治理.....	114
第九节 公司债券相关情况.....	117
第十节 财务报告.....	122
第十一节 备查文件目录.....	317

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
招商局集团	指	招商局集团有限公司
公司、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司，即本公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
招商局置地	指	招商局置地有限公司
招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
南油集团	指	深圳市南油（集团）有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

公司的外文名称：CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO.,LTD.

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：许永军

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

注册地址的邮政编码：518000

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

办公地址的邮政编码：518067

公司网址：www.cmsk1979.com

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

二、联系人和联系方式

董事会秘书：刘宁

证券事务代表：陈江

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

电话号码：0755-26819600

传真号码：0755-26818666

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称：巨潮资讯网、证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn/>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书办公室

四、注册变更情况

无变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所办公地址：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

签字会计师姓名：唐恋炯、吴汪斌

公司聘请的履行持续督导职责的财务顾问

财务顾问名称：中信证券股份有限公司

财务顾问办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

财务顾问主办人姓名：康昊昱、李晔、张新

持续督导期间：2019 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	129,620,818,394.56	97,672,181,191.74	32.71%	88,277,854,683.49
归属于上市公司股东的净利润（元）	12,252,864,765.28	16,033,175,796.35	-23.58%	15,240,053,237.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,082,329,505.81	12,473,308,876.73	-27.19%	14,596,822,085.40
经营活动产生的现金流量净额（元）	27,622,006,654.81	13,812,068,606.74	99.98%	10,478,137,566.03
基本每股收益（元/股）	1.46	1.99	-26.63%	1.89
稀释每股收益（元/股）	1.46	1.99	-26.63%	1.89
加权平均净资产收益率	14.40%	21.38%	减少 6.98 个百分点	22.22%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	737,157,339,985.15	617,688,088,324.93	19.34%	423,221,446,927.42
归属于上市公司股东的净资产（元）	101,370,365,556.95	94,845,484,318.05	6.88%	75,908,704,849.00

注：1、计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时，剔除了其他权益工具永续债的影响，亦相应考虑了股权激励行权和库存股的影响。

2、2020 年公司营业总收入 12,962,081.84 万元，同比增长 32.71%；归属于上市公司股东的净利润 1,225,286.48 万元，同比减少 23.58%。主要原因是：

（1）公司规模扩大，报告期内房地产项目结转收入规模相应增长。但受行业利润率下滑及房地产业务结转产品类型不同的影响，房地产业务结转毛利率较上年同期有所下降；

（2）公司参考市场价格对 2020 年末存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本年计提存货跌价准备及重大风险类别应收款项信用损失准备等减值准备 31.01 亿元，同比增加 9.7 亿元；减少公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润 21.84 亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响同比增加 7.5 亿元；

（3）上年同期公司转让子公司产生投资收益较本年多 31.17 亿元，形成的归属于上市公司股东的净利润较本年多 25.1 亿元。

3、2020 年经营活动产生的现金流量净额同比增长 99.98%，主要系本年公司房地产项目销售回款增加额超过同期支付

的购地、基建以及税金的增长额。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	7,923,242,592
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	不适用，公司不存在优先股
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.43

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

公司报告期不存在境内外会计准则下的会计数据差异。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,797,130,980.56	12,522,479,445.23	25,798,181,520.96	79,503,026,447.81
归属于上市公司股东的净利润	538,852,654.81	374,630,375.24	1,278,331,907.49	10,061,049,827.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	534,161,192.20	205,714,025.81	1,357,425,470.10	6,985,028,817.70
经营活动产生的现金流量净额	-16,396,899,027.43	13,406,333,455.05	13,235,553,081.67	17,377,019,145.52

上述财务指标与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标一致。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益（注 1）	3,819,183,022.87	4,285,545,915.53	733,027,609.01
计入当期损益的政府补助	206,987,989.91	103,469,103.80	85,740,542.61
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	113,474,894.81
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及	30,004,044.58	114,070,860.15	-41,020,619.17

处置可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	145,694,793.32	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,035,587.76	-202,249,283.15	-14,081,293.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-205,808,556.59	-471,508,294.09	-1,190,909,784.04
减：所得税影响额	777,125,297.30	656,011,871.49	-168,500,187.07
少数股东权益影响额（税后）	-72,258,468.24	-240,855,695.55	-788,499,614.84
合计	3,170,535,259.47	3,559,866,919.62	643,231,151.60

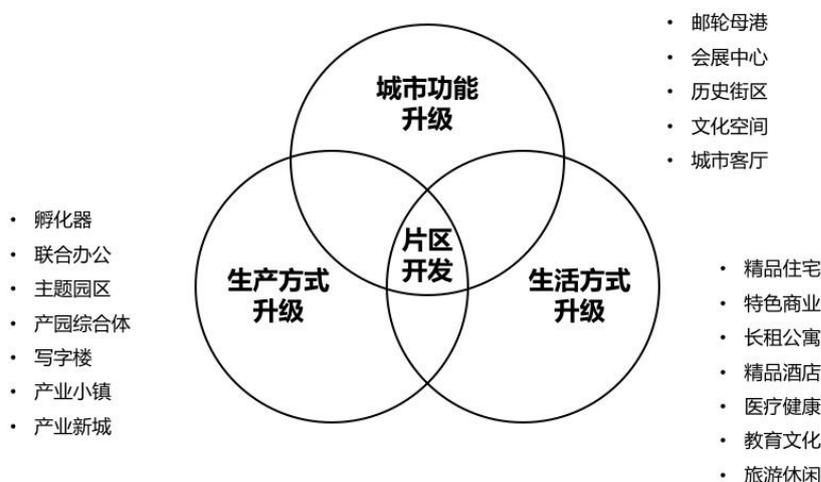
注 1：2020 年，公司将全资子公司深圳市招盛阁置业管理有限公司、明华（蛇口）海员服务公司 100%股权出售给资产支持专项计划，产生相关损益列入非经常性损益。详见第十节财务报告附注（七）2、处置子公司。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。公司以“成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为目标，以独特的“前港—中区—后城”综合发展模式，全面参与中国以及“一带一路”重要节点的城市化建设。

公司致力于成为“美好生活承载者”，从城市功能升级、生产方式升级、生活方式升级三个角度入手，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，为客户的生活和工作配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。



城市功能升级方面，招商蛇口在全国邮轮港口进行网络化布局与商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈，目前已初步完成在深圳、厦门、湛江、上海、天津等沿海城市的布局。同时，公司正在打造集展览、会议、活动（赛事、演艺等）、餐饮、购物、办公、服务等于一体的全球最大会展中心——深圳国际会展中心，其对提升城市功能和形象、促进城市的现代化、国际化和创新发展有重要的意义。

生产方式升级方面，公司聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务，为产业创新赋能。从产业研究、产城规划到产业聚集、园区运营，从主题园区、特色产业带到生态型片区，招商蛇口赋予产业繁盛生长的能量，为城市经济多元化发展带来源源不断的活力。

生活方式升级方面，公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间，住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型。在聚焦精品住宅开发的同时，公司的持有类业务也进入了蓬勃发展期：集中商业产品覆盖海上世界、花园城、九方等产品线，长租公寓三大产品线已全面覆盖国内一线及核心二线城市，在深圳、广州、武汉、杭州、嘉兴、南通、常熟等城市落地了养老公寓、观颐之家等大健康产品与服务。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明

其他应收款	期末其他应收款占总资产 12.78%，较年初增长 30.74%。主要系支付合作方往来款增加。
存货	期末存货占总资产 48.94%，较年初增长 15.66%。主要系新增项目和基建投入增加。
长期股权投资	期末长期股权投资占总资产 5.44%，较年初增加 50.71%。主要系对联合营公司投资增加。

2、主要境外资产情况

资产的具 体内容	形成 原因	资产规模 (万元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的 控制措施	收益状况 (万元)	境外资产占公司 净资产的比重	是否存在重 大减值风险
存货	境外	144,251.72	新西兰 奥克兰	房地产销售	根据不同国家地区政治、经济、法律环境，建立具有针对性	8,467.88	0.57%	否
投资性房 地产	运营	47,334.56	香港	出租	的内控制度和预警体系。	260.15	0.19%	否

三、核心竞争力分析

（一）招商局集团内部协同优势

作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，招商局集团旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。集团 148 年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用，促进公司不断实现跨越式发展。近年来，集团内部资源整合频频、产融协同高效，为公司实现综合发展提供了强有力的资源与资金支撑，进一步促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

（二）独特的“前港—中区—后城”综合发展模式与丰富的综合开发运营经验

在开发建设蛇口工业区 40 余年的历程中，得益于集团内部多产业的协同发展与共同升级，孕育形成了招商特有的片区开发模式，即“蛇口模式”，亦是“前港—中区—后城”综合发展模式。该模式以港口/交通枢纽港/人流聚集枢纽为切入口，以临港的产业园区为核心和主要载体，配套城市的新区开发，通过港区域的有机融合与协同发展，形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于，通过公司全生命周期产品体系，为空间赋能并且持续迭代，从而引领城市升级，带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化，将价值洼地培育成价值高地。该模式下，公司持续积累优质资源，助力业务增长。

在此过程中，招商蛇口积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，不仅培养了实践经验丰富的管理团队、锻造了各项资源的综合整合能力，也形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。

（三）特有的战略资源优势

招商蛇口积极响应招商局集团号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，努力实现“蛇口模式”的异地推广和复制，通过产城、港城联动，在粤港澳大湾区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。

发展湾区经济已是世界经济强国的“标配”，粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。公司在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、深圳国际会展中心等区域拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

（四）助力公司转型发展的探索创新精神

创新精神于招商蛇口与生俱来，招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自 1979 年以来，招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号，被誉为中国改革开放的先行者，“招商血脉、蛇口基因”说的

就是招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。推动招商蛇口战略落地的背后，创新是重要动力。从员工持股到项目跟投、从体制创新到机制改革、从业务转型到管理变革，创新贯穿着招商蛇口发展的每个细节。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期经济市场环境分析

2020 年，新型冠状病毒疫情对全球政治局势以及社会经济发展带来了前所未有的冲击。在国家实施促进社会经济发展等一系列政策的背景下，随着对疫情的科学有效防控，中国经济率先复苏，最终实现在全球主要经济体中唯一正增长。

报告期内，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现 V 型反转。2020 年全国商品房销售额再创新高，达 17.36 万亿元，同比增加 8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。

产业是发展的根基，是实现高质量发展的区域经济布局的关键力量；园区作为产业发展的载体，从过去、现在到未来，都承担着产业集聚和创新升级的先锋作用。2020 年，产业用地政策越来越精细化，产业发展政策聚焦“新”，创新发展、新业态、新型城镇化、数字化等主题最为高频，基础设施公募 REITs 试点起步，园区业务投融资机制将进一步被激活。随着京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化、海南自由贸易区（港）、雄安新区等一系列重大区域战略的稳步推进，我国东西南北纵横联动发展的布局已逐步形成。

2020 年，邮轮业务与水上客运市场遭遇寒冬。受疫情影响，国内外邮轮航线持续停航，国内邮轮港口接待量大幅下滑，全年国内邮轮客流量 24.5 万人次，为 2019 年的 6%。自 2018 年国家交通运输部等十部委出台促进我国邮轮经济发展措施以来，国内多地纷纷出台政策将发展邮轮经济作为地区产业转型和发展的方向，如粤港澳大湾区发展规划中明确支持发展水上客运及邮轮产业、深圳建设中国特色社会主义先行示范区中将邮轮经济与邮轮港口发展作为重要举措、上海建设邮轮旅游示范区以及国内沿海、沿江港口城市出台系列邮轮经济发展的举措等。总体来看，邮轮产业长期向好的发展趋势未变。

（二）报告期公司经营情况概述

回顾不平凡的 2020，国内新冠疫情年初严峻、年底反复，社会各行业的发展复杂多变。身处城市和园区综合开发运营领域的招商蛇口坚持双线战疫，在防疫抗疫的同时积极复工复产，将疫情的不利影响降至最低，各项工作取得突破。

开发业务全力以赴，经营业绩稳步增长

报告期内，公司狠推“一城一模板”，全面对标标杆竞企，提升综合操盘能力，向管理要效益。多手段稳定货值，高质量去化，销售创新高。2020 年，公司实现签约销售面积 1,243.53 万平方米，同比增加 6.34%；实现签约销售金额 2,776.08 亿元，同比增加 25.91%。其中，杭州、苏南、上海、深圳、南京、广州、宁波 7 个城市公司突破百亿销售，华东、深圳、西南、华南、江南 5 个区域销售金额增速超过 20%，销售规模实现当地 TOP10 的城市数占比超过 30%，城市深耕取得阶段性成效。

报告期内，公司持续加大投资力度，重点聚焦于核心一二线城市，多渠道主动争取发展空间；坚定执行城市深耕策略，单城资源投放力度较去年翻倍，加强布局西安、合肥、南通、东莞等明星城市。2020 年，公司累计获取土地 98 宗，新增土地面积 687.98 万平方米，总计容建面 1,624.83 万平方米，权益面积 1,044.82 万平方米，港城联动、产城联动已经成为公司综合发展模式下获取优质资源的重要方式。继深圳、厦门、湛江邮轮母港及海门国际邮轮城项目后，公司在报告期通过港城联动又相继获取南通滨江及烟台芝罘项目；而产城联动更是喜结硕果，成都天府新区项目、太原小店项目、武汉神龙厂项目、西安港务区项目、博鳌乐城项目等一系列大型项目的落地都将成为公司中长期的货值储备。

持有业务实现突破，四大业态加速经营恢复

2020 年是招商蛇口的资管年，公司持有型业务实现突破。报告期内，公司成立资产管理中心，协同招商积余设立“招商商管”商业运营管理团队，整合成立“招商伊敦”酒店公寓管理平台，以专业化、垂直化为原则重塑组织管理体系。此外，公司全面盘点集中商业、写字楼、酒店、公寓等四大业态的持有型物业，设置不同的持有及管理策略。年内，公司产融体系

渐成，深圳泰格明华、南京马群花园城等类 Reits 产品成功创新发行，为资产有序有效退出奠定基础。

面对疫情冲击，四大业态全力加速经营恢复。报告期内，公司集中商业整体出租率逐月稳步回升，新签续约租金单价保持正向增长，同时利用疫情窗口期，对部分写字楼、酒店、公寓进行升级改造，加速经营恢复。报告期内新开成都招商花园城、深圳海上世界汇港购物中心二期、上海森兰花园城、苏州金融小镇花园天地、宁波 1872·花园坊等 5 个购物中心。2020 年，公司正式成立深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司，建立“伊敦酒店”及“伊敦睿选酒店”自有酒店品牌。长租公寓持续打造“壹棧”人才公寓、“壹间”精品公寓、“壹棠/CM+”服务式公寓等产品体系，合计布局全国 17 城，约 2.8 万间。

推动高质量综合发展，园区业务成果丰硕

园区业务是助力招商蛇口高质量综合发展重要的板块。公司目前在国内海南自由贸易港、粤港澳大湾区、长三角等战略区域以及海外“一带一路”重要节点拥有 13 个紧密拥抱和服务国家重大战略部署的大型产业新城项目，占地 300 平方公里；拥有网谷、意库和智慧城三个产品线下 27 个特色产业园区，规划建筑面积 403 万平方米，有效引领片区产业集聚和全新升级；园区内还具备创新孵化基地——招商创库，目前运营期项目 5 个，建筑面积 1.46 万平方米。

报告期内，园区业务主动拥抱变化，稳保出租率等各项核心指标，经营收入逆势增长；园区运营质量稳健提升，产业数字化初具规模，内部生态逐渐完善；产业组织能力不断提高，近 20 家战略及龙头客户落地各大园区；创新驱动全方位推进，产业投资基金持续发挥以投带引和孵化创新作用，轻资产能力输出及变现取得突破。

招商积余完善顶层战略，在发展中推进融合融效

招商积余作为公司旗下轻资产运营服务平台，明晰了“12347”发展战略，以“国内领先的物业资产管理运营商”为战略定位，以“大物业+大资管”为核心主业。报告期内，物业管理市场拓展持续发力，高质量深化服务现有业态的同时，在城市服务、军队等业态接连获得新突破。截至 2020 年末，招商积余物业在管项目达到 1,438 个，覆盖全国逾 100 个城市，管理面积达到 19,090 万平方米，同比增长 25%，其中，非住宅管理面积 9,476 万平方米，住宅管理面积 9,614 万平方米。招商积余全年实现营业收入 863,515 万元，较上年同期增长 42.07%；归属于上市公司股东的净利润 43,514 万元，较上年同期增长 52.03%。

邮轮及水上客运遭遇寒冬，国家政策长期向好

因疫情影响，自 1 月下旬起，靠泊公司旗下邮轮港口的邮轮全部停航。虽然邮轮业务恢复尚需时间，但国家政策支持力度未减，公司将按照原有战略继续推进邮轮业务。报告期内，公司苦练内功，全面复盘邮轮营销，为 2021 年引轮做准备。

蛇口太子湾邮轮母港的水上客运业务出入境航线自 2 月起相继停航，港口客流量直至下半年开始缓慢回升。公司一方面灵活调整港口及人员修整计划，降本增效；一方面积极开辟“蛇口-横琴”、“蛇口-中山”等深受欢迎的国内航线，并率先实现澳门航线、香港机场单向航线的有限度复航；国内首艘高端湾区游船“大湾区一号”轮投入运营，开航港珠澳大桥、深圳湾大桥航班，初步建立湾区游运营能力。

大健康抗疫有招，主业赋能显成效

从养老、医疗和健康管理三方面入手，积极参与大健康产业，目前已落子华东、华南、华中七城。报告期内，公司广州、深圳观颐之家的防疫经验被欧洲同行学习采用并获广泛宣传；深圳及常熟两家国际医院相继开工建设；探索并落地地产+社区健康管理模式，健康业务有效赋能公司的综合发展。

科技引领，产业数字化转型提速

疫情对公司数字化转型提出了更高的要求，也加快了转型的进程。2020 年，数字化建设以客户服务为出发点，结合业务需求与管理痛点，围绕“地产开发业务管理提速增效”、“大会员体系构建”、“全面数据化经营体系构建”、“智慧空间建设”等方面开展工作。开发业务方面，“招商好房”线上售楼平台助力公司销售业绩，大会员体系盘活存量客户助力营销降本，客服数字化实现维修专项、满意度管理等系统落地，采购数字化实现场景式采购、商城式下单；持有业务方面，四大业态实现全面线上统一管理，园区租赁业务系统快速迭代并全面推广，自主研发公寓数字化系统提供自助线上服务。此外，智慧空间联动社区/商业/园区稳步推进，生态创新以招商荟为载体构建内外生态圈。

提升组织能力，强化内生动力

报告期内，公司通过管控模式、组织架构、权责体系、内部协同等方面持续优化、创新组织管理模式；构建人效管理体系，关注内部管理效率，优化人员配置；以市场化、业绩化以及差异化为原则，持续深化薪酬激励体系改革；2020 年，公

司启动“卓越人才计划”，强化人才聚集能力，为业务赋能。

多渠道控制融资成本，公司治理获市场认可

年内，公司大力提升现金流管理能力，优化销售回款管理举措，持续提升签约回款率，缩短回款周期；加强资金集中管理，提高资金综合使用效率；借 LPR 换锚机会降本增效，通过优化债务品种、加大供应链金融产品应用等举措，全年综合资金成本为 4.70%；积极开展直接融资工作，先后滚动发行了超短期融资券、中期票据等产品，发行金额合计 206.5 亿元，均为同期市场较优利率，在有效控制资金成本的同时防范了债务风险；做好债务规模管控，年末“三道红线”监测指标全部绿档，为公司持续发展奠定坚实的基础。

报告期内，公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣：以营业收入、利润、资产和市值综合评分在福布斯 2020 全球企业 2000 强榜位列 348 位，较 2019 年上升 31 名；深交所信息披露考核结果连续 17 年为 A，MSCI ESG 评级维持 BBB 水平，蝉联新财富“最佳上市公司”奖；凭借开发模式、资产规模、产业营运和产业培育、创新孵化等综合能力获评“2020 年度中国产业园区运营商 TOP50”第一名，继 2019 年之后再登榜首，招商局三亚深海科技城获评“中国产业新城最佳新锐奖”；获得由每日经济新闻颁发的“2020 年度价值地产上市公司”、“2020 最具社会责任上市公司”奖项；被中国企业管理研究会、国企管理编委会评选为“2020 全国国企管理创新成果第一等级”。

2020 年主要房地产项目信息表

单位：平方米

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
华北区域															
1	北京都会中心	北京昌平	住宅、公建	在建	70%	173,080	346,159	346,159	142	135,095	346,159	135,095	211,064	68,820	61,382
2	北京环球财金中心	北京朝阳	商办	竣工	33%	46,166	92,332	92,332	-	92,332	92,332	92,332	-	-	-
3	北京壹·亮马	北京朝阳	居住、商业、综合	在建	10%	56,169	123,983	112,889	-	-	119,423	-	119,423	40,245	-
4	北京雍合府	北京大兴	住宅、公建	竣工	52%	39,491	98,728	124,681	-	98,728	98,728	98,728	-	9,795	59,297
5	北京永定府	北京东城	住宅、公建	拟建	17%	29,270	73,598	73,600	-	-	-	-	-	-	-
6	北京中国玺	北京丰台	住宅	竣工	26%	54,100	159,559	183,682	59	59	159,559	159,559	-	1,745	2,062
7	昆仑域	北京丰台	住宅	竣工	24%	63,166	178,800	178,800	-	-	178,800	178,800	-	317	6,003
8	北京臻珑府	北京亦庄	住宅	拟建	50%	54,736	153,260	153,260	153,260	-	153,260	-	153,260	93,912	-
9	大连海德公园 A 区	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	94,036	237,356	237,356	70,308	-	237,356	160,195	77,161	4,347	39,204
10	大连海德公园 B 区	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	51,294	126,130	154,632	400	98,768	126,130	126,130	-	9,697	85,857
11	大连公园 1872	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	174,286	438,546	438,546	-	219,609	423,201	219,609	203,592	109,647	145,513
12	大连星光照澜*	大连甘井子	城镇住宅用地、商服用地	在建	32%	96,719	174,290	172,440	114,707	-	114,707	-	114,707	25,500	-
13	大连雍景湾	大连金州	住宅	在建	100%	59,185	81,083	105,012	-	-	81,083	81,083	-	15,363	18,391
14	大连海德学府	大连旅顺	住宅、公建	在建	100%	63,534	101,655	101,655	-	-	101,655	-	101,655	24,845	-
15	大连凤栖台	大连旅顺口	居住	在建	30%	56,867	96,674	96,674	-	-	61,020	-	61,020	27,924	-
16	大连臻园*	大连中山	住宅用地、公建用地	在建	55%	90,141	199,800	199,800	129,174	-	129,174	-	129,174	53,336	-
17	哈尔滨学府 1872*	哈尔滨平房	住宅用地、商服用地	在建	100%	30,887	58,685	58,685	58,685	-	58,685	-	58,685	10,706	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
18	哈尔滨贝肯山	哈尔滨群力	住宅、商务金融、文化娱乐	在建	85%	380,619	1,186,662	1,186,662	252,015	143,176	1,160,625	692,148	468,477	107,628	72,381
19	哈尔滨城市之光	哈尔滨香坊	住宅、商服	在建	50%	188,284	620,095	673,894	-	140,473	608,600	608,600	-	12,476	147,381
20	招商·公园 1872*	沈阳皇姑	住宅用地、商业用地	拟建	100%	163,183	326,367	326,367	-	-	-	-	-	-	-
21	沈阳招商钻石山	沈阳浑南	综合	竣工	51%	31,299	219,095	219,093	-	-	219,093	219,093	-	7,872	6,440
22	沈阳招商曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	在建	100%	65,256	130,512	147,812	-	-	130,512	-	130,512	51,498	-
23	招商·观园*	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	拟建	100%	77,718	155,435	155,435	-	-	-	-	-	-	-
24	阳光城招商·时代悦*	沈阳铁西	居住用地、商业用地	在建	49%	27,643	52,522	52,522	35,522	-	35,522	-	35,522	-	-
25	沈阳招商雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	在建	100%	42,180	92,797	101,230	-	78,342	92,796	92,796	-	16,621	77,994
26	天津中关村科技城项目	天津宝坻	住宅、商服	在建	11%	60,500	108,900	108,900	-	-	108,900	-	108,900	-	-
27	宝坻区京津中关村科技城项目	天津宝坻	住宅、商服	拟建	17%	103,265	212,613	212,613	-	-	-	-	-	-	-
28	天津雍祥府	天津北辰	商服、公园、住宅、科教	在建	33%	118,839	196,030	196,030	-	-	196,030	-	196,030	27,495	-
29	天津大运河府	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	25%	129,903	253,305	269,101	-	-	153,127	-	153,127	26,953	-
30	天津龙洲道 188	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	17%	98,262	177,700	178,917	-	-	177,700	-	177,700	41,600	-
31	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	385,900	385,900	-	78,879	385,900	385,900	-	39,116	75,556
32	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	133,955	161,059	163,525	-	59,250	161,059	59,250	101,809	37,130	40,188
33	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	207,700	-	-	207,700	207,700	-	18,727	19,640
34	天津雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50%	83,800	181,800	188,944	-	-	181,800	181,800	-	628	602

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
35	天津天悦风华	天津津南	住宅	在建	25%	150,200	202,800	200,017	-	-	202,800	173,518	29,282	2,178	107
36	天津果岭	天津团泊新城东区	住宅	竣工	77%	184,900	221,900	243,541	-	65,852	221,878	221,878	-	37,314	66,674
37	天津招商网谷	天津武清	产业用地、商业	在建	100%	100,062	97,886	97,251	-	81,698	97,886	97,886	-	127	7,289
38	天津公园 1872	天津西青	住宅	在建	100%	60,564	121,128	117,330	-	-	121,128	-	121,128	44,397	-
39	长春学府 1872	长春北湖开发区	住宅、商业	在建	100%	69,490	125,082	121,948	125,082	-	125,082	-	125,082	48,839	-
40	长春公园 1872*	长春净月	城镇住宅用地、其他商服用地	拟建	100%	115,247	230,494	230,494	-	-	-	-	-	-	-
华南区域															
41	佛山招商臻园	佛山禅城	住宅	竣工	30%	28,400	99,407	110,054	-	-	99,400	99,400	-	3,535	-
42	佛山岸芷汀兰	佛山禅城	住宅、商服、文体娱乐	在建	67%	39,035	138,339	147,445	-	29,673	108,667	29,673	78,994	27,077	15,372
43	石湾项目*	佛山禅城	居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	拟建	37%	112,573	321,569	321,569	-	-	-	-	-	-	-
44	佛山招商熙园	佛山高明	住宅	竣工	74%	60,122	89,641	109,489	-	-	90,200	90,200	-	23,743	32,571
45	佛山招商悦府	佛山九江	住宅	在建	37%	81,357	233,475	263,962	68,819	-	231,867	83,460	148,407	50,013	44,859
46	佛山依云国际	佛山乐从	商业	竣工	60%	20,764	103,819	86,900	-	-	103,800	103,800	-	-180	18,008
47	佛山保利中嘉项目	佛山乐从	住宅	竣工	50%	29,750	89,229	99,400	-	-	89,229	89,229	-	8,417	35,468
48	佛山招商置地	佛山南海	商业、商服	竣工	38%	29,487	162,200	164,827	-	-	162,200	162,200	-	17,559	24,631
49	佛山招商天璞	佛山南海	住宅、商业、绿地	在建	25%	12,688	27,889	32,148	27,889	-	27,889	-	27,889	11,923	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
50	佛山招商樾园	佛山三水	住宅、商服	在建	37%	70,500	319,647	247,866	94,047	64,922	319,647	129,787	189,860	58,090	52,809
51	佛山招商誉府	佛山三水	住宅	在建	37%	47,253	165,400	186,628	-	27,121	165,400	78,805	86,595	39,624	64,159
52	佛山公园 1872	佛山顺德	住宅	竣工	74%	71,036	227,338	249,128	-	-	227,338	227,338	-	226	4,015
53	佛山招商曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	172,278	178,192	-	91,126	172,278	172,278	-	57,578	49,919
54	佛山招商天禧	佛山太平工业区	住宅、商业	在建	37%	43,518	116,087	128,529	-	-	116,087	-	116,087	76,438	-
55	赣州招商雍景湾/招商局中心	赣州章江新区	住宅、商业	在建	100%	113,300	298,700	271,085	-	-	206,222	-	206,222	111,497	-
56	广州白云钟落潭	广州白云	住宅、商业、其他	在建	19%	169,697	318,228	318,228	-	-	133,380	-	133,380	80,503	-
57	黄石西路项目*	广州白云	城镇住宅用地	在建	37%	10,610	42,136	42,136	42,136	-	42,136	-	42,136	9,261	-
58	地铁 13 号槎头站场站综合体项目*	广州白云	居住用地兼容商业设施、商务设施、行政办公、城市轨道交通以及防护绿地用地	拟建	33%	76,821	245,290	245,290	-	-	-	-	-	-	-
59	广州和府	广州从化	住宅、其他	在建	19%	113,576	315,163	323,235	123,295	-	276,999	-	276,999	61,402	-
60	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	竣工	74%	299,992	339,061	339,061	-	51,229	339,061	339,061	-	70,634	95,726
61	广州海珠琶洲项目	广州海珠	住宅	拟建	37%	15,446	91,131	84,465	-	-	-	-	-	-	-
62	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,065	267,028	288,467	-	13,934	263,200	263,200	-	28,780	53,377
63	茅岗路项目*	广州黄埔	住宅用地	在建	36%	13,802	52,451	52,451	52,451	-	52,451	-	52,451	45,390	-
64	广州黄埔东风化工项目	广州黄埔	住宅	拟建	37%	22,540	84,297	61,942	-	-	-	-	-	-	-
65	广州天宇花园	广州南沙	商业、住宅	在建	11%	31,334	93,993	104,329	-	-	53,892	-	53,892	804	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
66	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,996	168,705	178,023	-	-	168,705	168,705	-	1,457	2,132
67	广州臻园	广州增城	住宅	在建	25%	86,417	300,000	242,308	-	97,591	300,000	97,591	202,409	81,405	84,237
68	广州东湾	广州增城	住宅	在建	22%	35,507	99,418	113,017	-	20,886	99,418	20,886	78,532	43,707	-
69	柳州招商境界	柳州新区	住宅	在建	100%	42,293	54,981	58,947	-	-	54,981	-	54,981	456	-
70	南昌依云上城	南昌青山湖	住宅	拟建	33%	101,483	204,184	173,926	204,184	-	204,184	-	204,184	-	-
71	南宁招商榕园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	19,987	79,947	108,797	-	-	79,900	79,900	-	9,582	4,776
72	南宁招商樾园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	18,626	74,524	81,539	-	74,524	74,524	74,524	-	5,008	58,706
73	仙葫大道东北侧项目*	南宁青秀	住宅用地	拟建	100%	84,504	241,682	241,682	-	-	-	-	-	-	-
74	南宁十里云裳	南宁武鸣	住宅、零售商业	在建	51%	147,622	153,950	207,304	-	48,717	153,950	48,717	105,233	25,123	22,861
75	南宁招商禧园	南宁兴宁	住宅、零售商业	竣工	100%	32,441	71,371	73,743	-	-	71,369	71,369	-	4,583	674
76	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商服	在建	51%	183,642	615,665	596,223	371,515	148,415	615,665	148,415	467,250	149,591	91,710
77	长沙依云天汇	长沙天心	住宅、商业	在建	100%	8,765	39,443	45,579	39,443	-	39,443	-	39,443	5,065	-
78	雷锋大道两厢项目*	长沙岳麓	住宅用地	在建	100%	111,085	224,541	224,541	224,541	-	224,541	-	224,541	-	-
79	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	96,273	260,982	288,661	260,585	-	260,585	-	260,585	71,340	-
80	肇庆依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	在建	100%	56,638	141,596	155,208	61,246	-	140,836	-	140,836	61,422	-
81	翠亨新区项目*	中山翠亨新区	城镇住宅用地	拟建	100%	103,770	311,310	311,310	-	-	-	-	-	-	-
82	中山云鼎府	中山火炬开发区	住宅	在建	51%	90,501	271,502	276,244	138,494	70,987	236,527	70,987	165,541	49,019	-
83	中山大名府	中山南头镇	住宅	竣工	50%	36,414	109,241	113,500	-	-	109,241	109,241	-	5,400	8,514
84	中山映月台	中山西区	商业、住宅	在建	50%	51,679	142,406	142,406	61,778	58,711	142,755	80,662	62,093	20,889	12,773

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
85	珠海依云华府	珠海斗门	综合	在建	100%	106,400	244,600	244,600	-	99,015	170,881	99,015	71,866	59,138	73,515
86	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅	竣工	100%	79,400	198,600	221,926	-	-	198,553	198,553	-	3,999	358
87	湖心新城 2020-31 项目*	珠海斗门	住宅用地	拟建	100%	36,679	72,590	72,590	-	-	-	-	-	-	-
88	湖心新城 2020-34 项目*	珠海斗门	住宅、商业、 道路用地	拟建	100%	48,797	97,033	97,033	-	-	-	-	-	-	-
89	珠海雍华府	珠海高新区	住宅	竣工	100%	11,500	34,400	33,758	-	-	34,361	34,361	-	20,348	24,943
华东区域															
90	福州雍景湾	福州马尾	商住、广场	竣工	100%	40,808	91,267	96,182	-	91,267	91,267	91,267	-	41,041	45,343
91	福州雍景湾二期	福州马尾	住宅、商业	在建	100%	43,892	93,959	102,271	93,959	-	93,959	-	93,959	1,091	-
92	杭州千岛湖印	杭州淳安	住宅	在建	100%	90,001	234,047	254,760	-	138,064	234,047	138,064	95,983	66,007	136,160
93	杭州天悦江湾	杭州艮北	综合	在建	39%	113,982	239,362	269,140	-	-	239,362	141,606	97,756	64,238	-
94	杭州公园 1872	杭州艮北	综合	在建	40%	108,400	233,100	233,100	-	-	233,060	85,453	147,607	57,133	1,840
95	杭州半山田园	杭州拱墅	商业	竣工	100%	20,700	31,000	31,000	-	-	30,984	30,984	-	-	-
96	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,950	103,870	114,243	-	103,608	103,608	103,608	-	7,992	-
97	杭州智慧网谷	杭州拱墅	工业	在建	100%	33,009	99,027	99,027	-	-	99,027	-	99,027	-	-
98	拱墅区祥符项目*	杭州拱墅	城镇住宅、服务设施	在建	51%	43,923	105,415	105,415	-	-	105,415	-	105,415	34,925	-
99	杭州 IPARK	杭州江干	商业	竣工	100%	14,600	29,300	32,780	-	-	29,294	29,294	-	-5,920	8,848
100	杭州武林郡	杭州江干	住宅	竣工	100%	23,843	57,223	63,230	-	-	57,221	57,221	-	1,596	1,707
101	三墩北项目*	杭州西湖	住宅(设配套公建)用地	在建	51%	27,208	84,345	84,345	84,345	-	84,345	-	84,345	-	-
102	湘北单元项目*	杭州萧山	住宅用地、服务设施兼容行政办公用地、商业用地	在建	100%	37,265	108,660	108,660	108,660	-	108,660	-	108,660	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
103	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅	在建	87%	78,107	218,700	230,531	61,222	-	218,700	-	218,700	188,068	-
104	杭州海上明月	杭州萧山	商业、住宅	竣工	34%	78,782	190,592	158,973	-	-	188,359	188,359	-	3,711	2,138
105	塘栖项目*	杭州余杭	住宅用地、商业用地	在建	25%	131,392	183,949	183,949	183,949	-	183,949	-	183,949	14,080	-
106	杭州悦见山	杭州余杭	商业、住宅	竣工	12%	77,631	155,262	172,610	-	155,262	155,262	155,262	-	783	130,701
107	杭州雍澜府	杭州余杭	商业、住宅	竣工	33%	25,655	46,573	51,968	-	46,573	46,573	46,573	-	18,018	39,794
108	杭州星未来	杭州余杭	商住	在建	50%	47,683	95,366	114,699	-	-	95,366	-	95,366	26,972	-
109	杭州随塘	杭州余杭	住宅	竣工	33%	50,888	61,096	66,072	-	61,096	61,096	61,096	-	26,595	58,799
110	嘉兴翡翠天宸	嘉兴嘉善	住宅	在建	20%	63,693	127,385	145,813	-	-	127,385	-	127,385	60,796	-
111	嘉兴嘉樾府	嘉兴嘉善	住宅	竣工	50%	18,084	36,168	29,404	-	-	36,055	36,055	-	2,042	3,299
112	经开国际商务区项目	嘉兴经开国际商务区	居住	在建	51%	45,044	99,097	114,957	-	-	99,097	-	99,097	111,885	-
113	嘉兴璀璨时代	嘉兴南湖	住宅	竣工	30%	67,291	148,041	159,919	-	101,099	101,099	101,099	-	10,450	104,126
114	嘉兴雍华府	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	51,893	103,787	116,025	-	-	36,055	36,055	-	5,209	99,893
115	嘉兴雍景湾	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	7,192	17,979	18,924	-	17,959	17,959	17,959	-	11,822	16,848
116	嘉兴泓玺台	嘉兴秀湖	商住	竣工	30%	88,534	159,361	188,897	-	103,755	103,755	103,755	-	2,900	-
117	嘉兴萃湖上郡	嘉兴油车港镇	住宅	竣工	33%	50,557	101,114	113,742	-	101,114	101,114	101,114	-	511	100,223
118	多湖项目*	金华金东	住宅、商业零售	在建	33%	54,047	113,500	113,500	113,499	-	113,499	-	113,499	11,794	-
119	崇川区滨江项目*	南通崇川	住宅用地	在建	80%	190,850	390,500	390,500	149,844	-	149,844	-	149,844	39,902	-
120	南通雍华府	南通港闸	住宅	竣工	80%	48,500	127,100	138,324	-	-	127,022	127,022	-	3,787	160
121	南通海门邮轮城	南通海门	住宅、商业、其他	在建	100%	136,028	244,850	244,850	244,850	-	244,850	-	244,850	242,825	-
122	南通邮轮产业园	南通海门	工业	在建	50%	199,693	199,693	199,693	65,665	117,825	158,822	117,825	40,997	-	-
123	南通云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,652	173,303	203,449	-	137,665	172,161	172,161	-	1,088	168,585

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
124	南通十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	51%	436,829	964,638	964,638	30,139	-	341,794	-	341,794	92,204	-
125	南通雍景湾	南通通州	住宅	在建	51%	149,668	239,469	268,342	-	147,051	239,469	147,051	92,417	110,377	141,530
126	宁波慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	在建	25%	49,557	123,889	133,981	-	-	123,889	-	123,889	101,590	-
127	宁波上湖城章	宁波东部新城	住宅、商业	竣工	34%	157,100	350,100	374,228	-	105,911	350,100	350,100	-	6,322	183,699
128	宁波招商雍景湾	宁波高新区	住宅	竣工	100%	50,300	100,600	110,157	-	-	100,600	100,600	-	2,314	-
129	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	在建	47%	85,737	193,409	207,490	-	-	193,409	-	193,409	98,316	-
130	宁波公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51%	128,700	276,600	256,986	-	-	276,000	276,000	-	910	14,594
131	宁波姚江湾	宁波江北	住宅	竣工	30%	101,323	189,010	201,214	-	-	188,559	188,559	-	3,991	-
132	百丈街道项目*	宁波鄞州	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地	在建	80%	29,383	76,971	76,971	76,434	-	76,434	-	76,434	-	-
133	陈婆渡项目*	宁波鄞州	住宅及配套	在建	34%	40,148	72,266	72,266	72,266	-	72,266	-	72,266	50,607	-
134	宁波明月江南	宁波鄞州	居住	在建	50%	64,706	148,824	163,753	-	-	148,824	-	148,824	126,034	-
135	厦门海上世界	厦门东渡	综合	在建	60%	163,300	794,000	794,000	-	132,921	481,150	132,921	348,229	11,139	8,367
136	厦门公园壹号	厦门海沧	住宅	在建	100%	51,500	129,000	152,538	-	-	129,000	-	129,000	18,644	-
137	厦门莱顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	29%	33,300	56,200	61,374	-	-	56,180	56,180	-	1,508	1,649
138	厦门雍和府	厦门同安	住宅	在建	29%	33,900	77,900	86,324	-	-	77,860	-	77,860	34,303	-
139	上海海德花园	上海宝山	住宅	竣工	60%	385,400	243,400	220,208	-	-	243,400	243,400	-	777	1,414
140	上海花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51%	90,500	226,200	226,200	-	-	226,152	226,152	-	15,535	17,275
141	上海中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51%	58,800	129,300	135,440	-	-	128,204	128,204	-	2,901	2,378
142	上海邮轮母港	上海宝山	综合	在建	45%	46,900	158,742	158,742	-	-	158,742	-	158,742	-	-
143	上海招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100%	75,000	150,022	137,787	-	-	150,022	150,022	-	76,333	114,918

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
144	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,848	100,556	94,963	-	-	100,556	100,556	-	21,553	20,200
145	上海江山美宸	上海崇明	住宅	竣工	15%	34,600	41,600	45,726	-	-	41,600	41,600	-	7,264	8,739
146	上海十里江湾 01	上海崇明	居住	在建	33%	52,823	60,746	62,824	-	-	60,746	-	60,746	4,576	-
147	上海十里江湾 02	上海崇明	居住	在建	33%	59,409	68,320	66,738	-	-	68,320	-	68,320	39,820	-
148	上海崇明陈家镇	上海崇明	居住	在建	34%	108,388	86,710	81,823	-	-	86,710	-	86,710	19,343	-
149	嘉兴路项目*	上海虹口	住宅用地	在建	100%	21,724	54,311	54,311	54,310	-	54,310	-	54,310	-	-
150	四平路项目*	上海虹口	住宅用地、商服用地、办公用地	拟建	100%	12,600	46,200	46,200	-	-	-	-	-	-	-
151	上海空港花园	上海虹桥	综合	在建	51%	40,000	80,016	80,016	-	-	80,016	-	80,016	-	-
152	上海依云四季	上海金山	居住	在建	49%	104,635	283,768	165,338	137,279	-	283,768	-	283,768	31,214	-
153	上海依云湖	上海金山	住宅	竣工	34%	43,610	89,665	89,665	-	89,665	89,665	89,665	-	32,448	58,808
154	市北高新技术服务业园区项目*	上海静安	住宅用地	在建	20%	27,809	69,523	69,523	-	-	69,523	-	69,523	39,645	-
155	中兴社区项目*	上海静安	住宅用地	拟建	33%	24,378	72,401	72,401	-	-	-	-	-	-	-
156	上海公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,000	266,000	259,198	-	179,389	266,000	266,000	-	102,553	91,508
157	上海东宸源著	上海浦东	住宅	竣工	23%	64,419	77,303	75,537	-	77,303	77,303	77,303	-	13,222	62,164
158	上海海上風华	上海浦东	住宅用地	竣工	34%	61,380	73,656	73,656	-	73,656	73,656	73,656	-	17,125	58,163
159	上海虹桥公馆	上海青浦	居住	竣工	100%	39,144	97,860	73,650	-	97,860	97,860	97,860	-	-	82,059
160	徐泾镇项目*	上海青浦	住宅用地	在建	100%	73,126	152,680	152,680	152,680	-	152,680	-	152,680	27,112	-
161	上海云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,306	69,289	69,289	-	69,289	69,289	69,289	-	22,582	32,290
162	上海都会 C 区	上海松江	住宅	竣工	58%	44,375	62,124	55,705	-	62,124	62,124	62,124	-	20,315	49,061
163	上海上海泗泾项目	上海松江	居住	在建	51%	40,087	72,157	66,480	61,675	-	61,675	-	61,675	32,141	-
164	绍兴檀院	绍兴柯桥	住宅	竣工	50%	127,320	165,488	182,368	-	51,752	165,488	165,488	-	10,256	54,420

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
165	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	居住	在建	25%	127,320	340,113	340,113	-	159,888	340,112	159,888	180,224	109,446	162,631
166	J-2-1 项目*	绍兴越城	居住用地兼 容商业用地	在建	33%	56,841	93,788	93,788	93,788	-	93,788	-	93,788	66,465	-
167	台州博雅苑	台州温岭	住宅、商业	在建	100%	25,886	58,350	59,621	-	-	58,350	-	58,350	49,145	-
168	台州云樾观岭	台州温岭	住宅、商服	在建	36%	114,369	285,923	299,681	116,401	-	285,923	-	285,923	130,786	-
169	2020-WG-5 号项目*	太仓城厢镇	住宅用地	在建	33%	69,993	139,986	139,986	139,986	-	139,986	-	139,986	10,695	-
170	2020-WG-15-2 号项目*	太仓城厢镇	城镇住宅用 地	在建	33%	33,325	53,320	53,320	53,320	-	53,320	-	53,320	5,736	-
171	太仓四季华庭	太仓港区	住宅	竣工	33%	42,472	84,945	89,333	-	-	84,945	84,945	-	24,575	13,780
172	太仓海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,206	138,413	152,444	-	-	138,412	138,412	-	28,314	105,199
173	太仓依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20%	34,801	69,602	75,000	-	-	69,602	69,602	-	4,006	9,988
174	太仓天镜华府	太仓科教新城	住宅	在建	50%	44,105	79,837	89,710	-	-	79,837	-	79,837	34,939	-
175	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	在建	51%	110,600	208,264	207,470	7,394	11,322	208,264	193,489	14,776	6,603	10,797
176	太仓碧桂园	太仓浏河	住宅	竣工	49%	201,000	351,000	328,946	-	-	351,000	351,000	-	-	12,794
177	太仓依云悦府	太仓沙溪镇	住宅商业	竣工	25%	23,944	43,100	45,725	-	-	43,100	43,100	-	10,905	15,242
178	桐乡乌镇 2019-56 项目*	桐乡乌镇	住宅用地、零 售商业用地	在建	90%	64,187	96,281	96,281	96,259	-	96,259	-	96,259	980	-
179	桐乡乌镇 2019-57 项目*	桐乡乌镇	住宅用地、零 售商业用地	拟建	90%	62,110	93,165	93,165	-	-	-	-	-	-	-
180	温州博悦湾	温州滨江商务区	住宅、商业	在建	50%	29,523	94,769	104,550	-	-	94,769	-	94,769	48,395	-
181	温州鹿宸印	温州鹿城	住宅、商服	在建	33%	41,422	124,266	130,248	-	-	124,266	-	124,266	51,620	-
182	隔岸垟项目*	温州鹿城	城镇住宅用 地，零售商 业、餐饮、商	在建	40%	56,154	182,805	182,805	182,805	-	182,805	-	182,805	53,455	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
			务金融用地												
183	温州生态科学城【瑞安】	温州瑞安	住宅	在建	25%	114,285	300,329	326,587	-	-	300,329	-	300,329	166,130	-
184	梅园村旧改项目*	温州永嘉县	城镇住宅用地、商服用地	在建	16%	69,929	153,844	153,844	153,844	-	153,844	-	153,844	-	-
185	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	在建	51%	443,600	718,100	718,100	-	24,540	565,104	565,104	-	9,380	19,133
186	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	51%	196,500	245,000	265,709	-	72,623	245,000	241,914	3,086	-8,818	48,946
187	月港新城项目*	漳州龙海	城镇住宅用地、零售商业用地	拟建	49%	44,619	116,009	116,009	-	-	-	-	-	-	-
188	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	114,900	125,312	-	114,900	114,900	114,900	-	29,335	-
深圳区域															
189	东莞艺境花园	东莞常平镇	住宅、商业	竣工	17%	26,345	79,036	86,216	-	79,036	79,036	79,036	-	19,561	21,750
190	东莞雍景湾花园	东莞横沥镇	住宅、商服	在建	20%	111,778	248,134	229,505	94,611	-	248,134	-	248,134	119,667	-
191	东莞招商雍和府	东莞虎门镇	住宅、商服	竣工	70%	33,096	72,792	79,108	-	72,792	72,792	72,792	-	53,964	72,060
192	东莞中信红树山	东莞黄江	住宅	竣工	28%	107,477	215,663	221,579	-	-	215,000	215,000	-	1,970	16,678
193	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	在建	70%	34,611	69,129	68,484	-	-	69,129	-	69,129	59,899	-
194	东莞南城万象府*	东莞南城	城镇住宅用地、商服用地	在建	21%	108,533	395,151	395,151	395,151	-	395,151	-	395,151	64,296	-
195	东莞东樾花园*	东莞石碣	住宅用地、商服用地	在建	50%	41,587	124,761	124,761	124,761	-	124,761	-	124,761	65,820	-
196	东莞依城大观花园*	东莞谢岗镇	二类居住用地	在建	100%	76,630	214,565	214,565	112,211	-	112,211	-	112,211	-	-
197	惠州未来花园*	惠州惠城	住宅用地、商服用地	在建	35%	91,973	344,382	344,382	239,120	-	239,120	-	239,120	57,154	-
198	惠南科技园项目*	惠州惠城	居住用地兼商容商业用地	拟建	100%	38,789	108,609	108,609	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
199	金凤半岛项目*	汕头金平	住宅用地	在建	50%	137,344	443,928	443,928	213,126	-	213,126	-	213,126	53,629	-
200	深圳招商黄金台	深圳宝安	商住	在建	100%	20,602	106,701	106,701	-	-	106,701	-	106,701	75,845	-
201	深圳国际会展中心（一期）配套商业	深圳宝安	商业	在建	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	453,340	466,875	1,543,300	667,505	875,795	43,342	31,421
202	宝安区石岩艾美特项目	深圳宝安	新型产业	在建	43%	26,885	125,770	125,770	-	-	125,770	-	125,770	13,334	-
203	瑞远工业园城市更新项目*	深圳宝安	居住用地	拟建	100%	9,000	54,200	54,200	-	-	-	-	-	-	-
204	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	在建	70%	16,946	83,976	80,809	-	-	84,200	84,200	-	13,768	34,851
205	深圳光明科技园	深圳光明新区	综合园区	在建	100%	202,481	456,700	456,700	-	75,223	456,700	324,023	132,677	-	-
206	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,864	200,330	159,501	-	126,681	175,800	175,800	-	16,754	22,381
207	深圳招商中环	深圳罗湖	商业	在建	70%	46,699	391,938	386,283	-	-	386,240	273,909	112,331	123,391	97,122
208	坪山区碧岭项目	深圳坪山	居住	在建	35%	33,140	132,560	132,560	132,560	-	132,560	-	132,560	26,706	-
209	坪山玺悦台*	深圳坪山	住宅用地	在建	50%	32,460	162,290	162,290	162,290	-	162,290	-	162,290	16,490	-
210	深圳双玺	深圳蛇口	住宅	竣工	100%	120,041	306,001	265,584	-	-	305,856	305,856	-	515	515
211	蛇口新时代广场南	深圳蛇口	综合	在建	100%	22,536	83,774	83,774	-	-	78,700	-	78,700	-	-
212	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	353,546	-	-	363,700	363,700	-	1,120	3,486
213	招商前海经贸中心一期	深圳前海	商业	竣工	36.17%	12,591	108,600	106,531	-	108,600	108,600	108,600	-	-	-
214	招商前海经贸中心二期	深圳前海	商业	竣工	36.17%	9,550	44,700	44,691	-	44,700	44,700	44,700	-	32,895	30,602
215	招商港湾广场	深圳前海	商业	在建	36.17%	12,636	13,500	7,500	-	-	13,500	-	13,500	-	-
216	招商领玺	深圳前海	居住	竣工	36.17%	13,767	65,040	60,042	-	65,040	65,040	65,040	-	40	58,506
217	环贸中心	深圳前海	商办	在建	36.17%	35,268	360,200	348,000	360,200	-	360,200	-	360,200	-	-
218	领玺 2 期	深圳前海	住宅	在建	36.17%	9,311	36,250	35,400	36,250	-	36,250	-	36,250	-	-
219	锦玺 1 期	深圳前海	公寓	在建	36.17%	9,379	21,850	21,000	21,850	-	21,850	-	21,850	-	-
220	太子湾滨海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	51%	12,410	60,000	59,225	-	-	59,219	59,219	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
221	湾玺一期	深圳太子湾	公寓	竣工										256	24,218
222	湾玺二期	深圳太子湾	公寓	竣工	51%	11,609	63,000	62,458	-	62,468	62,468	62,468	-	1,423	29,180
223	太子湾湾海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工										11,833	2,946
224	太子湾领海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	51%	13,952	80,000	80,000	-	80,000	80,000	80,000	-	36,325	14,506
225	云玺	深圳太子湾	公寓	在建	51%	14,054	80,000	80,000	-	-	80,000	-	80,000	51,478	-
226	云玺商业	深圳太子湾	商业	在建										-	-
227	太子湾商务广场	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	27,778	80,000	79,909	-	-	80,000	80,000	-	2,519	11,913
228	太子湾领航大厦	深圳太子湾	办公、商业	在建	100%	6,965	38,000	37,900	-	-	38,000	-	38,000	-	-
229	太子湾海纳仓	深圳太子湾	仓储	竣工	100%	6,213	32,000	31,900	-	32,000	32,000	32,000	-	-	-
230	太子湾逸海大厦	深圳太子湾	酒店、商业	在建	100%	11,239	50,000	49,900	-	-	50,000	-	50,000	-	-
231	太子湾泓玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	14,111	72,000	72,000	-	-	72,000	-	72,000	-	-
232	太子湾望海大厦	深圳太子湾	办公、商业、文化艺术	在建	100%	11,879	70,000	70,000	-	-	70,000	-	70,000	-	-
233	天御公寓	深圳太子湾	公寓、商业	在建	0%	5,090	23,000	23,000	-	-	23,000	-	23,000	-	-
234	海湾广场	深圳太子湾	办公、商业	在建	0%	10,807	100,000	100,000	-	-	100,000	-	100,000	-	-
235	太子湾新世界文化购物坊	深圳太子湾	办公、公交站、商业、文化艺术	在建	49%	32,583	125,500	125,500	-	-	125,500	-	125,500	-	-
236	太子湾新世界亲子购物坊	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	49%	33,347	96,500	96,500	-	-	96,500	-	96,500	-	-
237	太子湾瑞玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	13,945	95,000	95,000	95,000	-	95,000	-	95,000	-	-
238	国际医院	深圳太子湾	医院	在建	50%	6,410	30,000	30,000	30,000	-	30,000	-	30,000	-	-
海南区域															

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
239	滨江新城项目*	海口琼山	城镇住宅与零售商业混合用地	拟建	100%	17,745	62,109	62,109	-	-	-	-	-	-	-
240	海南区域总部项目	海口秀英	住宅、商业	在建	70%	27,819	136,250	136,250	136,250	-	136,250	-	136,250	43,067	-
241	崖州湾科技城安居房项目*	三亚崖州	城镇住宅用地	拟建	100%	92,143	230,357	230,357	-	-	-	-	-	-	-
242	科技城项目*	三亚崖州	科研用地	拟建	12%	25,335	50,712	50,712	-	-	-	-	-	-	-
243	深海科技城启动区项目	三亚崖州	住宅、商业、其他	在建	12%	148,706	327,922	327,922	104,160	-	104,160	-	104,160	11,924	-
244	博鳌乐城国际医疗旅游先行区医学产业中心项目	琼海博鳌	商业、其他	在建	12%	42,977	64,466	64,466	64,138	-	64,138	-	64,138	-	-
245	国际医疗旅游先行区 09 单元 1-1 项目*	琼海博鳌	零售商业用地	在建	12%	18,858	28,300	28,300	28,287	-	28,287	-	28,287	-	-
246	国际医疗旅游先行区 09 单元 1-2 项目*	琼海博鳌	住宅用地	在建	12%	42,628	76,700	76,700	76,644	-	76,644	-	76,644	-	-
华中区域															
247	招商局蕲春产业促进中心项目	黄冈蕲春	产业园	在建	80%	30,500	76,200	76,200	-	-	15,600	15,600	-	-	-
248	蕲春县项目	黄冈蕲春	工业	在建	80%	56,247	69,269	69,269	-	-	67,497	-	67,497	-	-
249	济南公园 1872	济南历下	住宅、商业	在建	95%	38,217	91,582	99,424	-	53,653	91,550	53,653	37,897	31,340	30,461
250	济南历下区 CBDA1 地块	济南历下	超高层写字楼	在建	20%	10,868	173,888	173,888	-	-	173,888	-	173,888	-	-
251	盛福项目*	济南历下	城镇住宅用地、商业商务用地	拟建	100%	86,900	234,842	234,842	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
252	济南雍和府	济南长清	住宅	在建	100%	61,400	103,000	117,810	-	69,819	100,239	100,239	-	38,871	28,884
253	青岛市蓝湾网谷三期项目	青岛城阳	住宅、工业	在建	100%	305,204	590,371	508,611	-	180,331	180,331	180,331	-	46,433	94,862
254	青岛海德公学、海德花园	青岛高新区	住宅	竣工	100%	202,740	303,980	321,158	-	-	303,780	303,780	-	3,998	1,471
255	青岛蓝湾网谷	青岛高新区	工业	在建	100%	393,700	480,000	463,341	-	-	300,318	187,553	112,765	13,788	14,078
256	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	100%	189,203	308,213	311,713	-	-	145,543	-	145,543	51,465	-
257	金华路项目*	青岛市北	住宅用地、商服用地	在建	51%	20,162	70,568	70,568	70,568	-	70,568	-	70,568	18,607	-
258	日照莱顿小镇	日照山海天片区	住宅	在建	100%	337,600	542,462	551,100	31,073	77,951	514,571	386,772	127,799	67,571	70,548
259	十堰锦程世家	十堰张湾	住宅	在建	80%	55,462	166,220	166,220	-	48,236	166,220	166,001	219	16,611	51,191
260	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,663	559,945	588,584	85,500	-	250,797	-	250,797	92,241	-
261	SG-2075 项目*	太原小店	住宅用地、商业用地、托幼用地、中小学用地	拟建	90%	113,499	332,980	332,980	-	-	-	-	-	-	-
262	SG-2076 项目*	太原小店	住宅用地、商业用地、托幼用地	拟建	90%	103,685	345,898	345,898	-	-	-	-	-	-	-
263	SG-2077 项目*	太原小店	中小学用地	拟建	90%	106,778	106,778	106,778	-	-	-	-	-	-	-
264	武汉壹品澜荟	武汉东湖湖开发区	住宅、商服	在建	20%	68,131	229,947	234,147	-	-	62,704	-	62,704	8,155	-
265	武汉市船舶配套工业园项目	武汉东湖高新区	工业	在建	60%	19,845	57,337	57,550	-	-	57,337	-	57,337	-	-
266	武汉红枫苑	武汉沌口开发	住宅	竣工	80%	30,650	75,100	74,526	-	-	71,511	71,511	-	1,333	1,579

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
		区													
267	武汉兰亭风华	武汉汉南	住宅	在建	49%	68,600	192,084	201,742	-	-	192,084	-	192,084	24,017	-
268	武汉凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,070	63,954	67,306	-	63,954	63,954	63,954	-	39	-
269	193号项目*	武汉汉南	住宅用地	在建	35%	114,703	286,758	286,758	153,010	-	153,010	-	153,010	1,078	-
270	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公、公共配套及其他	竣工	100%	519,633	1,092,700	1,074,808	-	77,822	1,092,700	1,092,700	-	44,707	54,407
271	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	69,663	202,041	208,668	-	83,542	202,041	202,041	-	38,180	81,489
272	武汉江山和樾	武汉汉阳	住宅	在建	51%	44,053	189,137	189,137	-	-	189,137	-	189,137	29,650	-
273	武汉市汉阳区马鹦路项目	武汉汉阳	住宅、商业	在建	100%	20,500	81,799	88,277	81,799	-	81,799	-	81,799	10,866	-
274	武汉东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	51%	87,100	256,000	283,422	-	-	256,000	256,000	-	49,587	59,716
275	武汉琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,200	69,300	77,258	-	-	69,300	69,300	-	-324	1,561
276	武汉资产转销售（东风项目）	武汉经济开发区	商业	竣工	100%	6,000	36,381	36,381	-	-	36,381	36,381	-	9,995	4,768
277	武汉经开 189	武汉经济开发区	商业	在建	80%	90,387	225,964	229,614	37,510	-	37,510	-	37,510	13,318	-
278	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	居住	在建	40%	88,932	222,331	235,645	-	-	222,331	-	222,331	31,051	-
279	武汉东风凤凰城	武汉经济开发区	住宅	在建	80%	156,182	267,600	328,479	-	257,565	257,565	257,565	-	-161	263,606
280	神龙一厂项目*	武汉经济开发区	住宅、商服、商务、公园与绿地用地	拟建	50%	329,243	751,433	751,433	-	-	-	-	-	-	-
281	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业	竣工	100%	98,000	340,500	340,500	-	-	340,500	340,500	-	19,040	9,369
282	P（2020）022号项目*	武汉硚口	住宅、商服、	拟建	51%	102,117	376,600	376,600	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
			交通运输、公园与绿地												
283	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商业、公共配套及其他	在建	80%	143,800	780,000	780,000	-	155,493	619,823	455,284	164,539	88,905	326,888
284	襄阳三江口	襄阳樊城	住宅、商服	拟建	55%	80,499	182,250	183,797	-	-	-	-	-	-	-
285	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业、其他	在建	100%	484,000	581,000	581,000	165,932	58,916	503,518	162,670	340,848	107,284	21,799
286	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业、其他	在建	100%	511,000	723,000	725,265	-	128,679	205,618	197,518	8,100	31,453	28,870
287	海上世界项目*	烟台芝罘	住宅、商服、公共管理与公共服务用地	拟建	50%	135,995	264,700	264,700	-	-	-	-	-	-	-
288	烟台雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业、其他	在建	90%	62,102	199,968	199,968	199,751	-	199,751	-	199,751	11,350	-
289	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商服	在建	100%	144,146	403,552	403,552	53,462	-	185,912	-	185,912	-	-
290	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	526,404	60,796	85,466	318,889	85,466	233,423	89,838	-
291	郑州市马寨首批地项目	郑州二七区	住宅	在建	50%	176,994	276,150	276,150	-	36,169	206,802	36,169	170,633	20,603	20,434
292	郑州公园 1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	34,627	69,254	69,254	-	-	69,009	-	69,009	12,953	-
293	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50%	117,460	352,485	371,691	-	-	352,485	352,485	-	5,604	108
294	马寨 2 号项目	郑州二七区	住宅	拟建	50%	20,369	28,518	28,518	-	-	-	-	-	-	-
295	马寨 3 号项目	郑州二七区	居住	拟建	50%	57,680	144,000	148,083	-	-	-	-	-	-	-
296	郑州公园与湖	郑州航空港区	居住用地	在建	50%	69,313	154,888	166,584	-	-	154,468	-	154,468	20,164	-
297	郑州华润悦玺	郑州惠济	住宅	竣工	26%	12,024	42,084	44,729	-	41,981	41,981	41,981	-	4,957	40,781

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
298	郑州卢森堡中心	郑州新区	商业	在建	19%	55,186	82,779	82,779	-	-	82,777	-	82,777	33,433	-
299	新郑碧桂园	郑州新郑	住宅	竣工	21%	47,008	94,016	98,853	-	93,546	93,546	93,546	-	1,352	89,028
300	郑州郑东新区卢森堡中心 6、7 号	郑州郑东新区	商服	在建	19%	35,926	82,303	82,303	-	-	81,991	-	81,991	3,583	-
301	卢森堡中心 2 号项目*	郑州郑东新区	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地	拟建	19%	13,218	39,654	39,654	-	-	-	-	-	-	-
江南区域															
302	琴湖小镇 8、9、10 号项目	常熟琴湖片区	住宅	在建	70%	157,031	138,748	138,748	15,620	78,349	138,748	78,349	60,399	57,573	64,883
303	琴湖小镇 23、24、25 号项目	常熟琴湖片区	居住	在建	100%	89,471	158,663	394,742	158,517	-	158,517	-	158,517	11,833	-
304	琴湖小镇 2020A-020*	常熟琴湖片区	住宅	拟建	100%	35,719	42,863	42,863	-	-	-	-	-	-	-
305	琴湖小镇 2020A-021*	常熟琴湖片区	住宅	拟建	100%	40,729	44,802	44,802	-	-	-	-	-	-	-
306	琴湖小镇 2020A-022*	常熟琴湖片区	住宅	拟建	100%	31,069	71,459	71,459	-	-	-	-	-	-	-
307	琴湖小镇 2020A-023*	常熟琴湖片区	教育	拟建	100%	10,198	8,158	8,158	-	-	-	-	-	-	-
308	琴湖小镇 2020A-024*	常熟琴湖片区	商服用地	拟建	100%	34,546	24,182	24,182	-	-	-	-	-	-	-
309	苏州见山湖别院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	51%	45,800	55,000	60,993	-	-	55,000	55,000	-	3,399	37,345
310	苏州臻湾雅筑	常熟尚湖板块	住宅	在建	27%	90,004	171,007	192,275	-	114,192	145,376	114,192	31,184	44,667	60,391
311	苏州雍澜院	常熟尚湖景区	商住	竣工	27%	54,052	64,532	63,116	-	64,532	64,532	64,532	-	15,319	63,067
312	常州公园学府*	常州经开区	住宅用地	在建	49%	87,705	192,951	192,951	105,921	-	105,921	-	105,921	8,678	-
313	常州璞樾和山	常州天宁	综合	竣工	51%	83,200	183,000	197,920	-	98,600	183,000	183,000	-	36,255	113,682
314	常州花园城	常州武进	住宅	竣工	100%	198,700	536,400	546,115	-	-	536,400	536,400	-	43,719	14,794
315	合肥雍荣府	合肥包河	住宅	在建	33%	117,428	224,083	224,083	-	-	156,547	-	156,547	102,265	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
316	合肥东望府*	合肥包河	住宅用地、商服用地、幼儿园	拟建	100%	106,552	221,300	221,300	-	-	-	-	-	-	-
317	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	在建	51%	103,276	249,892	249,892	-	73,101	249,892	175,593	74,299	45,447	93,253
318	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	在建	33%	177,953	387,117	387,117	-	90,803	387,100	308,775	78,325	11,005	160,614
319	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	在建	51%	150,063	270,114	328,377	-	-	270,114	-	270,114	132,010	-
320	合肥公园万象*	合肥经开区	居住用地	在建	33%	133,078	266,155	266,155	266,155	-	266,155	-	266,155	97,939	-
321	陶冲湖项目*	合肥新站	住宅用地、体育用地	拟建	100%	350,004	370,103	370,103	-	-	-	-	-	-	-
322	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51%	62,211	112,000	136,523	-	-	112,000	112,000	-	25,357	109,574
323	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51%	49,738	89,522	108,255	-	89,500	89,500	89,500	-	40,613	58,831
324	南京依云尚城	江苏句容	综合	竣工	74%	156,527	431,923	379,042	-	-	393,423	316,723	76,700	23,337	17,979
325	苏州铂翠天第	昆山开发区	住宅	在建	17%	36,748	66,147	68,392	-	-	66,147	-	66,147	6,952	-
326	苏州滨江壹玖捌	昆山开发区	商业、住宅	在建	49%	22,778	108,882	109,435	-	-	108,882	-	108,882	3,557	-
327	南京平澜府	南京高淳	居住	在建	18%	102,787	143,901	143,901	-	61,885	143,900	61,885	82,015	45,896	55,358
328	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,788	369,325	389,576	-	87,328	369,325	305,828	63,497	12,552	80,461
329	南京桃园世纪	南京鼓楼	商住混合	在建	31%	62,728	161,211	172,321	-	32,900	161,211	151,237	9,974	9,872	31,696
330	建邺区河西中部 G22 项目	南京建邺	居住	在建	29%	24,438	63,050	63,049	-	-	63,050	-	63,050	61,727	-
331	2020G13 项目*	南京江北新区	居住用地	拟建	38%	34,544	77,517	77,517	-	-	-	-	-	-	-
332	G14 项目(长江时代)*	南京江北新区	居住用地	拟建	43%	30,986	69,533	69,533	-	-	-	-	-	-	-
333	G16 项目(长江时代)*	南京江北新区	居住用地	在建	17%	28,744	64,502	64,502	63,031	-	63,031	-	63,031	-	-
334	南京悦峯	南京江宁	住宅	竣工	29%	74,741	168,915	183,519	-	77,621	168,915	168,915	-	49,701	81,530
335	南京东望府	南京江宁	综合	在建	38%	90,981	220,173	249,544	-	82,003	220,173	82,003	138,170	6,225	72,391

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
336	南京都荟天地	南京江宁	综合	在建	12%	108,522	404,786	404,786	-	-	404,786	-	404,786	42,238	-
337	南京名筑	南京江宁	住宅	在建	43%	21,683	54,207	57,482	-	-	54,207	-	54,207	34,898	-
338	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	124,809	259,603	273,117	-	-	259,600	259,600	-	8,335	237
339	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,784	98,524	103,197	-	-	98,524	98,524	-	4,670	4,436
340	南京雍宁府	南京浦口	住宅	在建	38%	107,820	237,204	257,409	-	-	128,139	-	128,139	185,514	106,202
341	南京浦口 G35	南京浦口	住宅	在建	35%	78,891	213,007	233,639	213,007	-	213,007	-	213,007	91,193	-
342	南京 1872	南京栖霞	综合	竣工	38%	57,945	244,660	240,454	-	-	244,660	244,660	-	8,002	15,615
343	南京丁家庄	南京栖霞	其他、商业、办公	拟建	52%	59,166	341,002	341,002	-	-	-	-	-	-	-
344	南京 G67	南京栖霞	居住	在建	48%	79,884	175,745	175,745	175,745	-	175,745	-	175,745	99,361	-
345	南京山语熙府*	南京栖霞	居住用地	在建	20%	26,003	44,206	44,206	44,206	-	44,206	-	44,206	-	-
346	马群科技园*	南京栖霞	科教用地	在建	52%	42,000	50,700	50,700	50,700	-	50,700	-	50,700	-	-
347	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	30%	199,329	217,632	217,632	-	16,670	63,871	16,670	47,202	14,979	-
348	南京钟山峰景*	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,688	231,719	231,719	46,620	-	46,620	-	46,620	-	-
349	南京和峰南岸	南京雨花台	商住混合	在建	15%	26,829	80,487	84,568	-	-	80,485	-	80,485	14,862	-
350	苏州金茂府	苏州高新区	综合	在建	25%	194,400	388,800	390,414	25,365	165,711	386,518	269,247	117,271	128,713	173,039
351	苏州金融小镇	苏州高新区	零售、商务金融	竣工	40%	72,201	43,321	31,752	-	43,321	43,321	43,321	-	364	364
352	苏州滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	在建	25%	86,741	190,830	210,529	97,574	-	190,830	-	190,830	122,984	-
353	金融小镇项目	苏州高新区	住宅、商业、其他	在建	65%	256,592	257,521	257,521	209,054	-	209,054	-	209,054	60,603	-
354	苏州浅悦静庭*	苏州高新区	住宅用地、零售商业用地	在建	28%	151,070	289,000	289,000	218,792	-	218,792	-	218,792	15,642	-
355	苏州青剑湖	苏州工业园区	住宅	在建	24%	71,841	107,762	140,735	-	-	107,762	-	107,762	102,694	-
356	苏州辉映时代*	苏州工业园区	住宅用地	在建	40%	58,082	116,164	116,164	116,135	-	116,135	-	116,135	29,573	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
357	苏州公园世纪	苏州姑苏	综合	竣工	30%	123,300	294,400	309,258	-	28,427	294,400	294,400	-	12,999	30,952
358	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100%	68,300	176,300	195,415	-	-	176,300	176,300	-	2,929	2,153
359	苏州三千邑	苏州吴江	住宅	竣工	34%	133,100	332,997	365,375	-	100,911	332,997	332,997	-	12,506	196,709
360	苏州雍雅苑	苏州吴江	住宅	竣工	100%	52,800	105,600	116,753	-	-	105,600	105,600	-	2,419	2,765
361	苏州香溪源商业项目	苏州吴江	商业	竣工	50%	40,000	42,000	42,000	-	-	42,000	42,000	-	-	-
362	太湖度假区项目*	苏州吴中	商住混合用地	拟建	40%	48,311	96,622	96,622	-	-	-	-	-	-	-
363	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	商业、住宅	在建	34%	173,252	346,504	398,184	-	70,977	346,504	242,436	104,068	113,898	114,483
364	苏州太湖新城	苏州吴中	住宅	在建	25%	77,915	155,829	156,009	-	-	111,400	-	111,400	43,435	-
365	苏州拾鲤	苏州相城	住宅	竣工	20%	128,300	237,098	241,316	-	102,076	237,098	237,098	-	26,409	101,195
366	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	在建	34%	173,800	208,537	208,537	-	-	208,537	96,267	112,270	45,058	13,112
367	洋溪项目*	无锡惠山	住宅用地	在建	76%	83,010	124,515	124,515	124,393	-	124,393	-	124,393	20,182	-
368	洋溪 8 号项目*	无锡惠山	住宅	拟建	100%	52,975	95,355	95,355	-	-	-	-	-	-	-
369	无锡太湖雍华府	无锡新吴	住宅	在建	33%	108,219	216,438	284,668	-	-	122,777	-	122,777	106,117	-
370	徐州山水涧*	徐州铜山	住宅用地	在建	51%	166,603	366,527	366,527	185,660	-	185,660	-	185,660	10,981	-
371	徐州金融集聚区	徐州新城	住宅、商办、教育	在建	65%	338,184	1,040,376	1,040,376	327,753	-	407,610	-	407,610	165,086	-
372	2020-51 惠民小区东 B 项目*	徐州云龙	城镇住宅用地	拟建	100%	47,684	133,514	133,514	-	-	-	-	-	-	-
373	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅、幼托	在建	60%	83,239	120,482	127,785	-	-	120,482	-	120,482	94,272	-
374	苏州依云兰庭	张家港	住宅	在建	51%	66,210	119,178	119,178	-	-	119,178	-	119,178	30,418	-
375	镇江北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100%	319,500	468,732	502,716	-	-	468,732	468,732	-	17,522	36,716
376	镇江雍和雅苑	镇江京口	住宅	在建	33%	49,964	57,458	62,935	33,895	-	57,206	-	57,206	30,447	-
377	镇江天悦府	镇江句容	住宅、商业	在建	26%	53,873	107,746	111,206	-	49,254	107,417	49,254	58,163	16,046	16,848

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
西南区域															
378	成都雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	122,670	368,010	415,693	-	-	368,010	368,010	-	8,839	116
379	成都中央华城	成都成华	综合	在建	100%	81,200	419,600	418,726	-	-	419,600	332,158	87,442	43,148	48,384
380	成都大魔方	成都高新	综合	在建	51%	126,602	759,614	757,400	-	162,115	757,400	380,615	376,785	51,415	49,415
381	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	在建	100%	115,400	692,500	757,144	-	-	692,500	542,682	149,818	85,064	173,605
382	成都东城国际	成都市成华区	商服用地	竣工	100%	16,898	69,195	63,516	-	-	69,195	69,195	-	1,259	1,259
383	成都愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	76,100	85,127	-	76,100	76,100	76,100	-	62,545	57,542
384	总部商务区 2019-29 项目*	成都天府新区	住宅用地、商服用地、市政配套	拟建	51%	166,710	478,400	478,400	-	-	-	-	-	-	-
385	总部商务区 2019-34 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51%	37,510	190,300	190,300	-	-	-	-	-	-	-
386	总部商务区 2019-28 项目*	成都天府新区	住宅用地、商服用地、市政配套	拟建	51%	127,204	480,400	480,400	-	-	-	-	-	-	-
387	总部商务区 2019-30 项目*	成都天府新区	住宅用地、商服用地、市政配套	在建	51%	125,601	371,500	371,500	115,500	-	115,500	-	115,500	36,113	-
388	总部商务区 2019-31 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51%	11,230	78,600	78,600	-	-	-	-	-	-	-
389	总部商务区 2019-32 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51%	16,964	144,100	144,100	-	-	-	-	-	-	-
390	总部商务区 2019-33 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51%	40,069	39,900	39,900	-	-	-	-	-	-	-
391	成都雍景府	成都新都	住宅、农贸市场、幼儿园	在建	100%	60,405	108,728	113,523	108,728	-	108,728	-	108,728	14,469	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
392	成都牧山美庐	成都新津	住宅、商业	竣工	50%	65,804	98,707	110,734	-	98,707	98,707	98,707	-	48,509	92,588
393	毕节花园城	贵州毕节	住宅、商业	竣工	100%	204,800	721,197	685,325	-	-	721,197	721,197	-	2,821	9,548
394	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,900	645,294	645,294	-	-	539,676	349,028	190,648	62,288	18,806
395	昆明空港新城	昆明滇中新区	住宅、商业、其他	在建	49%	1,143,595	2,442,307	2,442,307	193,335	-	193,335	-	193,335	109,526	-
396	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,700	151,888	169,395	-	-	151,718	151,718	-	273	11,860
397	昆明巫家坝	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	73,114	370,574	328,169	-	-	167,702	-	167,702	45,081	-
398	晋宁区伊湾郡项目	昆明晋宁	居住	拟建	39%	8,796	34,782	34,782	-	-	-	-	-	-	-
399	昆明晋宁	昆明晋宁	住宅、商业	在建	39%	343,531	1,052,960	1,108,700	265,851	160,325	665,166	267,325	397,840	116,111	152,473
400	团山机制厂项目*	昆明市五华区	住宅用地	在建	51%	93,316	298,611	298,611	156,285	-	156,285	-	156,285	73,219	-
401	西安常宁府	西安常宁	住宅	竣工	25%	20,618	41,236	41,551	-	41,236	41,236	41,236	-	1,430	19,066
402	城市主场一期	西安港务区	住宅	在建	38%	79,201	198,003	198,003	189,265	-	189,265	-	189,265	196,779	-
403	城市主场三期/四期	西安港务区	住宅	拟建	38%	160,984	402,460	402,460	-	-	-	-	-	-	-
404	丝路中心北地块	西安港务区	商服	在建	38%	20,288	111,579	111,579	111,579	-	111,579	-	111,579	-	-
405	城市主场二期*	西安港务区	住宅用地	在建	38%	93,153	232,883	232,883	232,883	-	232,883	-	232,883	-	-
406	丝路中心南地块*	西安港务区	商业用地	在建	38%	19,717	88,727	88,727	88,727	-	88,727	-	88,727	-	-
407	西安软件新城	西安高新区	住宅	在建	38%	59,104	165,491	162,813	-	-	165,491	-	165,491	68,024	-
408	西安依云曲江	西安曲江	住宅	竣工	74%	135,600	406,900	435,085	-	-	406,820	406,820	-	10,983	13,795
409	浐灞项目*	西安市灞桥区	住宅用地、商业用地	拟建	74.35%	38,882	77,764	77,764	-	-	-	-	-	-	-
410	西安臻境（高新 CID63 亩）*	西安市高新区	住宅用地	拟建	74.35%	42,276	118,440	118,440	-	-	-	-	-	-	-
411	航天城 HT01-31-10 项目*	西安市长安区	住宅用地	在建	74.35%	27,692	41,510	41,510	41,510	-	41,510	-	41,510	-	-
412	西安雍景湾	西安西咸新区	住宅用地	竣工	37%	45,890	100,957	108,426	-	100,957	100,957	100,957	-	43,080	94,759

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2020年开工面积	2020年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2020年末在建面积	2020年签约面积	2020年结转面积
413	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	在建	74%	202,900	387,682	452,467	-	212,191	387,682	212,191	175,491	67,096	100,464
414	重庆花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100%	240,400	521,621	573,376	-	-	521,621	521,621	-	12,338	1,041
415	重庆锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	74%	21,700	97,594	82,582	-	-	76,122	76,122	-	3,809	553
416	重庆城市主场	重庆江北	住宅	竣工	74%	10,956	32,868	37,288	-	32,868	32,868	32,868	-	22,276	24,389
417	重庆嘉景湾	重庆两江新区	住宅	竣工	37%	94,600	113,600	133,424	-	113,600	113,600	113,600	-	21,376	5,724
418	重庆雍璟城	重庆两江新区	住宅、商业	在建	74%	182,789	365,577	410,884	79,548	144,821	274,582	144,821	129,761	50,536	75,094
419	水土 G 分区项目*	重庆两江新区	居住用地	在建	74.35%	61,679	74,015	74,015	74,015	-	74,015	-	74,015	10,262	-
420	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业	在建	37%	336,600	1,500,000	1,500,000	-	235,337	620,615	451,946	168,669	108,906	229,689
421	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,300	89,400	102,806	-	89,400	89,400	89,400	-	14,401	6,488
422	重庆理想城一期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	36%	97,965	153,115	173,637	24,671	-	153,115	-	153,115	95,797	-
423	重庆理想城二期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	38%	74,723	131,930	148,470	70,062	-	131,930	-	131,930	89,297	-
424	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业	在建	37%	402,300	1,101,400	1,101,400	55,276	197,053	1,101,400	826,770	274,630	134,484	68,478
海外															
425	中白工业园国际展会中心项目*	白俄罗斯明斯克市	酒店用地	拟建	55%	23,257	18,072	18,072	-	-	-	-	-	-	-
426	将军澳日出康城第 11 期住宅项目	香港西贡区	住宅	在建	30%	11,794	88,858	88,858	-	-	-	-	-	-	-
427	日出康城 13 期项目*	香港西贡区	居住用地	拟建	100%	12,140	143,694	143,694	-	-	-	-	-	-	-
428	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	350,880	231,840	231,840	213,493	210,098	213,493	210,098	3,395	201,438	198,662
429	奥克兰霍岬 BB15 项目	新西兰	住宅	拟建	100%	12,313	8,593	8,593	-	-	-	-	-	-	-

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2020 年新获取的项目。报告期内，公司新获取项目合计新增计容建面 1,624.83 万平方米。

注 2：新西兰项目（上表第 443 号）是公司 2020 年之前，在新西兰 Karaka、Matua、GulfHarbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地获取的房地产项目信息汇总。

注 3：上表中项目的计划投资额、累计投资额等投资情况，请参见本报告“财务报告附注（六）：7、存货”。未来，可能因引入合作方共同开发等原因，导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因，导致公司项目的计划投资、计容积率规划建筑面积等指标发生变化。

注 4：上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内，公司实现签约销售面积 1,243.53 万平方米，签约销售金额 2,776.08 亿元；公司合并报表范围内结转面积 634.24 万平方米，结转收入 1,168.62 亿元。

注 5：公司在前海土地整备范围内共拥有计容建面 455.84 万平方米的项目储备（不含人才用房），截至 2020 年底尚有 387.46 万平方米的项目储备未开工。后续，公司将按照前快后稳、品质引领的原则，综合考虑市场需求、资金平衡、交通条件、产业发展等因素，推进前海土地的开发建设。

注 6：公司在蛇口太子湾片区共拥有计容建面 170 万平方米的项目储备，截至 2020 年底尚有 48.73 万平方米的项目储备未开工。

主要项目出租情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 149.18 万平米，出租率 93%，报告期出租收入 1.24 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 413.65 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 28.93 亿元，同比增加 2.41%，总体出租率 82%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山等地拥有酒店客房 1,718 套，酒店收入 5.11 亿。受疫情影响，2020 年租赁业务出租率、酒店业务客流量及入住率不同程度下降，导致租赁业务和酒店业务收入明显下滑；在此期间，公司积极履行央企社会责任，开展了较大范围的减免租金行动，公司租赁业务收入因此受到较大影响。报告期内租赁业务收入同比增加，主要是出租性物业期末可出租面积增加导致。

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价
	（万平米）	（万平米）			（元/平米/年）
土地	149.18	1,646.51	12,447.85	93	90.72
出租性物业类别	可出租面积（万平米）	累计已出租面积（万平米）	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价（元/平米/月）
公寓及住宅	99.81	931.63	91,122.98	78	97.81
其中：壹间公寓	15.21	131.77	13,532.84	73	102.70
写字楼	52.16	427.42	35,905.45	67	84.01
其中：招商局广场	6.13	58.58	13,946.54	80	238.08
厂房	112.30	1,098.85	55,746.68	86	50.73
其中：宝耀一至四期	14.73	152.93	15,701.19	87	102.67
商铺及商业中心	130.47	1,317.58	91,539.92	88	69.48
其中：九方购物中心（注）	35.52	403.45	26,212.46	95	64.97
其他	18.91	198.91	15,029.70	95	75.56
出租性物业合计	413.65	3,974.39	289,344.73	82	72.80

酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入（万元）	入住率（%）	平均净房价
					（元/间/晚）
酒店	1,718	339,987	51,140.95	-	-
其中：深圳希尔顿南海酒店	540	105,575	19,399.36	53	1,003.96
北京康莱德酒店	289	40,467	6,950.63	38	1,094.09

注：上表中九方购物中心含昆山、赣州、九江、成都四地四个九方购物中心。

土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（m ² ）	累计平整土地面积（m ² ）	本期平整土地面积（m ² ）	累计销售面积（m ² ）	本期销售面积（m ² ）	累计结算土地面积（m ² ）	本期结算土地面积（m ² ）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世纪大道西侧，沙家浜路北侧	70%	98,000	11,196.13	328,000	271,555.1	115,000	0	0	0	0	9,823.92	8,445.64	10729.23
招商局漳州开发区有限公司	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	348,416	315,148	19,749,439.8	18,282,506.4	0	13,464,501	244,898.7	13,432,907.6	739,844	681,590	52,936	624,059
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	195,570	2,250,925	2,250,925	0	0	0	0	0	0	0	0

融资途径

融资途径	类别	期末融资余额 (亿元)	融资成本	期限结构 (亿元)			
				1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	开发贷款	480.82	2.9%-8.06%	435.28	237.44	267.84	139.81
	并购贷款	97.28					
	其他贷款	502.27					
债券	非金融企业债务融资工具	128.00		67.09	41.60	119.41	108.07
	公司债	164.16					
	境外债	34.01					
	资产证券化产品	10.00					
信托融资	信托融资	76.90		28.11	15.11	14.15	19.53
其他融资	地方金融资产交易所融资	45.00		70	33	0	8
	其他	66.00					
合计		1604.44	600.48	327.15	401.40	275.41	

三道红线情况

2020 年末，本公司剔除预收账款后的资产负债率 58.84%，未剔除预收账款的资产负债率 66.22%，净负债率 28.81%，现金短债比 1.23（根据监管要求，在计算总资产、净资产等科目时，剔除了 2020 年 8 月后发行的计入所有者权益的永续债券）。

2020 年本公司包括招拍挂、收并购含住宅性质的土地支出及收并购含住宅项目的土地成本权益支出 589.3 亿元，住宅开发项目权益销售额 1,487.79 亿元，近三年经营活动产生的现金流量净额不为负。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 329.20 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

董监高与上市公司共同投资

不适用。

二、主营业务分析

1、概述

2020 年，公司实现营业收入 1,296.21 亿元，同比增长 32.71%，实现归属于上市公司股东的净利润 122.53 亿，同比减少 23.58%，基本每股收益 1.46 元，同比减少 26.63%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：万元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,962,081.84	100%	9,767,218.12	100%	32.71%
分行业					
社区开发与运营	10,125,748.19	78.12%	8,455,476.99	86.57%	19.75%
园区开发与运营	2,823,001.04	21.78%	1,247,556.53	12.77%	126.28%
邮轮产业建设与运营	13,332.61	0.10%	64,184.60	0.66%	-79.23%
分地区					
华北区域	1,721,971.80	13.28%	722,867.18	7.40%	138.21%
华东区域	2,702,183.71	20.85%	2,250,192.10	23.04%	20.09%
江南区域	1,642,815.55	12.67%	1,194,373.45	12.23%	37.55%
华中区域	1,460,152.30	11.26%	1,102,346.28	11.29%	32.46%
西南区域	1,331,293.38	10.27%	1,148,954.16	11.76%	15.87%
华南区域	1,104,142.39	8.52%	1,034,403.22	10.59%	6.74%
深圳区域	2,794,655.26	21.56%	2,163,777.30	22.15%	29.16%
海外及其他区域	204,867.45	1.59%	150,304.43	1.54%	36.30%

注 1：报告期内，公司房地产销售业务结转规模以及物业管理业务规模扩大，使得整体收入同比增幅较大。

注 2：社区开发与运营以房地产销售业务为主。报告期内，北京雍和府、北京都会中心、大连公园 1872、南京雍宁府、南京东望府、武汉一江璟城等项目大额结转，使得华北区域、江南区域、华中区域收入规模同比增幅较大。

注 3：园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等业态涉及的开发销售及运营管理业务，此外还涵盖了物业管理业务。报告期内，深圳前海启动区一期、深圳太子湾滨海大厦及湾海大厦、深圳国际会展中心（一期）配套商业等园区项目大额结转，以及物业管理业务规模扩大，使得园区业务收入同比增幅较大。

注 4：邮轮产业建设与运营为深圳蛇口邮轮母港、厦门邮轮母港的邮轮运营、客运及港口出租业务。受疫情影响，报告期内，邮轮业务暂停运营，水上客运航次及客流同比大幅减少，邮轮板块业务收入同比降幅较大。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减(百分点)
分行业						
社区开发与运营	10,125,748.19	7,803,030.27	18.06%	1,670,271.20	2,183,974.10	-6.14
园区开发与运营	2,823,001.04	1,417,212.59	35.22%	1,575,444.51	696,773.84	3.33

分地区						
华北区域	1,721,971.80	1,434,163.13	11.11%	999,104.62	896,882.32	-4.71
华东区域	2,702,183.71	2,203,962.10	16.19%	451,991.61	517,577.10	-5.61
江南区域	1,642,815.55	1,314,408.12	17.75%	448,442.10	348,361.47	1.57
华中区域	1,460,152.30	1,055,218.90	22.90%	357,806.02	278,359.85	2.90
西南区域	1,331,293.38	945,173.44	22.04%	182,339.22	137,110.95	-0.69
深圳区域	2,794,655.26	1,270,883.85	37.42%	630,877.96	374,268.01	-2.17

注 1：公司根据管理口径调整了上年同期数据。

注 2：报告期内，受结转产品类型、结转体量、地区结构等影响，社区业务毛利率同比有所降低。

注 3：公司园区业务收入主要包括酒店业务、园区租赁业务、园区房地产销售业务、物业管理业务等。受疫情影响，2020 年酒店业务客流量及入住率、租赁业务出租率不同程度下降，其毛利率也随之降低；在此期间，公司积极履行社会责任，开展了较大范围的减免租金行动，公司租赁业务收入及毛利率均因此受到较大影响。报告期园区业务综合毛利率同比上升，主要是因园区房地产销售业务大额结转项目同比增加所致。

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	1,243.53	1,169.44	6.34%
	结转面积		634.24	513.84	23.43%

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

报告期内，公司不存在对公司财务状况、经营成果产生重大影响的销售合同。

(5) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
社区开发与运营	营业成本	7,803,030.27	84.42%	5,619,056.17	88.03%	38.87%
园区开发与运营	营业成本	1,417,212.59	15.33%	720,438.75	11.29%	96.72%
邮轮产业建设与运营	营业成本	23,262.85	0.25%	43,422.50	0.68%	-46.43%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

报告期内，公司合并范围变化详见本报告“第五节第八项、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

报告期内，公司不存在业务、产品或服务发生重大变化或调整的情况。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	611,602.85
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.72%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	无

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	417,406.03	3.22%
2	客户二	62,094.05	0.48%
3	客户三	50,011.67	0.39%
4	客户四	46,250.82	0.36%
5	客户五	35,840.28	0.27%
合计	--	611,602.85	4.72%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	333,926.71
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	7.08%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	无

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	77,545.92	1.64%
2	供应商二	76,168.22	1.61%
3	供应商三	67,797.48	1.44%
4	供应商四	60,000.00	1.27%
5	供应商五	52,415.09	1.12%
合计	--	333,926.71	7.08%

3、费用

单位：万元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	298,560.22	220,664.66	35.30%	主要系本年销售规模同比增加，导致广告费、佣金代理费等增加
管理费用	197,904.25	172,857.20	14.49%	主要系公司规模扩大，导致人工成本同比增加

财务费用	222,378.14	277,255.53	-19.79%	
其中：利息支出	440,506.54	502,168.27	-12.28%	主要系随项目开发进度本年资本化利息支出同比增加
利息收入	219,898.17	232,204.06	-5.30%	主要系本年投资性垫款利息收入同比减少
研发费用	7,141.75	5,239.32	36.31%	主要系本年研发投入同比增加

4、研发投入

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	252	249	1.20%
研发人员数量占比	0.52%	0.51%	增加 0.01 个百分点
研发投入金额（万元）	33,618.00	22,229.93	51.23%
研发投入占营业收入比例	0.26%	0.23%	增加 0.03 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	26,476.25	16,990.62	55.83%
资本化研发投入占研发投入的比例	78.76%	76.43%	增加 2.33 个百分点

5、现金流

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动原因
经营活动现金流入小计	18,646,433.64	13,335,078.45	39.83%	销售回款增加
经营活动现金流出小计	15,884,232.97	11,953,871.58	32.88%	房地产项目购地及基建支出增加
经营活动产生的现金流量净额	2,762,200.67	1,381,206.86	99.98%	销售回款增加
投资活动现金流入小计	4,142,230.77	2,774,097.71	49.32%	联合营公司往来款及股权出售款同比增加
投资活动现金流出小计	4,624,028.34	4,089,904.41	13.06%	联合营公司投资及垫款增加
投资活动产生的现金流量净额	-481,797.57	-1,315,806.70	63.38%	收回联合营公司投资及收回垫款净额增加
筹资活动现金流入小计	16,418,918.29	14,730,422.80	11.46%	融资规模增加
筹资活动现金流出小计	17,208,340.54	13,105,593.45	31.31%	归还借款及合作方垫款增加
筹资活动产生的现金流量净额	-789,422.25	1,624,829.35	-148.58%	权益性融资规模减少及归还合作方往来款增加
现金及现金等价物净增加额	1,479,255.04	1,687,414.15	-12.34%	权益性融资规模减少及归还合作方往来款增加

三、非主营业务分析

报告期内，公司实现投资收益 610,715.43 万元，占利润总额比例 25.33%，主要系对联合营公司权益法投资收益 130,532.66 万元和长期股权投资处置收益 413,480.95 万元，报告期内重大股权处置见本节“第六项、重大资产和股权出售”。

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2020 年末		2020 年初		比重增减 (百分点)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,930,567.54	12.11%	7,532,385.28	12.19%	-0.08	销售回款增加
其他应收款	9,420,094.45	12.78%	7,205,265.82	11.66%	1.12	合作方往来增加
存货	36,079,258.75	48.94%	31,193,548.30	50.47%	-1.53	房地产项目投入增加
投资性房地产	9,733,052.71	13.20%	9,037,608.76	14.62%	-1.42	持有型物业投入增加
长期股权投资	4,012,445.10	5.44%	2,662,392.64	4.31%	1.13	联、合营公司投资项目增加
短期借款	1,771,678.07	2.40%	2,217,014.24	3.59%	-1.19	归还短期借款
应付账款	4,651,976.70	6.31%	3,540,310.26	5.73%	0.58	应付工程进度款增加
合同负债	12,968,604.95	17.59%	9,089,261.70	14.71%	2.88	销售回款增加
其他应付款	8,963,820.81	12.16%	7,368,639.46	11.92%	0.24	应付合作方往来增加
一年内到期的其他非流动负债	3,779,131.18	5.13%	3,262,280.38	5.28%	-0.15	融资规模扩大
长期借款	7,771,502.59	10.54%	6,883,488.50	11.14%	-0.60	融资规模扩大

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	80,375.86	12,764.67			22,484.68	2,934.03	-178.84	112,512.34
其他权益工具投资	518.38		8.56				-251.46	257.11
金融资产小计	80,894.24	12,764.67	8.56		22,484.68	2,934.03	-430.30	112,769.45
金融负债		6,981.30						6,981.30

注：本年购入主要系对深圳伊敦传媒追加投资额。

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

3、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，货币资金及结算备付金的受限货币资金为 2.95 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 563.4 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 131.29 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 9.88 亿元。

五、投资状况

1、总体情况

报告期内，本公司投资主要集中于社区及园区业务板块，总体投资情况如下：

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	5,588,333	11,721,944	-52%
非股权投资	11,279,385	9,645,814	17%

注：报告期股权投资额同比减少 52%，主要系 2019 年有单笔大额股权投资，即前海项目合资合作时，深圳市前海开发投资控股有限公司（以下简称“前海投控”）以其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司（以下简称“前海鸿昱”）100%股权（价值 729 亿元）对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（以下简称“合资公司”）进行股权增资，扣除该因素影响，本年股权投资额同比增加 26%。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
上海招虹置业有限公司	出资设立	434,052.88	100%		30年	已设立	-1,472.86	否
太仓招盛商务咨询有限公司	出资设立	434,052.88	100%		20年	已设立	-305.01	否
上海招弘商务咨询有限公司	出资设立	355,092.00	76%	华润深国投信托有限公司	30年	已设立	37.45	否
南京铎耀房地产开发有限公司	出资设立	180,000.00	45%	南京铎得房地产开发有限公司	永久	已设立	-	否
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	出资设立	165,000.00	25%	华电金泰（北京）投资基金管理有限公司	永久	已设立	5,838.21	否
佛山市清皓置业有限公司	出资设立	162,500.00	50%	保利华南实业有限公司	永久	已设立	-	否
东莞市润合房地产有限公司	追加投资	135,360.00	30%	深圳市润投资咨询有限公司	永久	已设立	-	否
深圳市创勇企业管理有限公司	收购	128,677.21	50%	深圳市创快企业管理有限公司、深圳市润投资咨询有限公司	永久	股权已过户	-1,887.65	否
济南盛华置业有限公司	出资设立	123,215.80	100%		永久	已设立	-101.45	否
广州市矿誉投资有限公司	出资设立	122,500.00	49%	五矿盛世广业（北京）有限公司	永久	已设立	-	否
无锡瑞商房地产开发有限公司	出资设立	122,000.00	76%	招商证券投资有限公司	永久	已设立	-682.30	否
温州市光悦房地产开发有限公司	出资设立	120,000.00	40%	福州欣益择房地产开发有限公司	永久	已设立	-	否
南通招商置业有限公司	出资设立	112,729.20	100%		30年	已设立	-56.37	否
西安招平房地产有限公司	追加投资	100,471.70	100%		永久	已设立	-1,968.58	否
大连招源房地产有限公司	追加投资	100,000.00	100%		永久	已设立	17,235.46	否
常熟市琴宏房地产开发有限公司	出资设立	100,000.00	100%		永久	已设立	-652.58	否
大连招义房地产有限公司	追加投资	100,000.00	100%		永久	已设立	39,713.37	否
招商局东北亚开发投资有限公司	出资设立	100,000.00	22%	辽宁港口集团有限公司、招商局港口集团股份有限公司	50年	已设立	-	否

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
西安招荣房地产有限公司	出资设立	88,055.79	100%		永久	已设立	34.80	否
苏州胜悦房地产开发有限公司	收购	84,800.00	40%	宏智發展（香港）有限公司、苏州新城创佳置业有限公司、苏州玺茂企业管理有限公司	永久	股权已过户	-33.44	否
深圳市乐享置业有限公司	追加投资	84,000.00	100%		永久	已设立	-12.81	否
徐州宁盛置业有限公司	出资设立	81,614.32	51%	徐州鸿科企业管理有限公司	永久	已设立	-167.35	否
南京利盛房地产开发有限公司	追加投资	81,400.00	55%	江苏水利房地产开发有限公司、南京新希望置业有限公司	永久	已设立	-1,643.99	否
南通招通置业有限公司	追加投资	80,000.00	80%	南通城市建设集团有限公司	30年	已设立	-1,963.62	否
烟台润商实业有限公司	出资设立	78,900.00	50%	超智资源有限公司	永久	已设立	-	否
上海招盛房地产开发有限公司	追加投资	75,000.00	100%		20年	已设立	-2,623.52	否
广州顺茂房地产开发有限公司	追加投资	65,136.00	50%	金茂投资（广东）有限公司	永久	已设立	-	否
肇庆招商蛇口房地产有限公司	追加投资	60,200.00	100%		永久	已设立	-26,411.95	否
重庆招商依港房地产开发有限公司	追加投资	56,800.00	100%		永久	已设立	-18,947.13	否
长沙懿德房地产有限公司	追加投资	56,100.00	51%	长沙华郡房地产开发有限公司	永久	已设立	-2,562.59	否
苏州华恒商用置业有限公司	出资设立	56,000.00	28%	苏州恒泰商用置业有限公司、苏州铎发置业有限公司	永久	已设立	-	否
福州市雍景湾房地产有限公司	追加投资	55,000.00	100%		20年	已设立	2,122.24	否
武汉栖江置业有限公司	追加投资	54,000.00	100%		永久	已设立	-270.57	否
郑州康尚置业有限公司	追加投资	53,460.00	99%	河南颐城控股有限公司	永久	已设立	-647.80	否
恒禧（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	出资设立	51,000.00	37%	申银万国创新资本管理有限公司、广东博资同泽一号股权投资合伙企业（有限合伙）、云南能投资本投资有限公司、华鑫国际信托有限公司、申万宏源集团股份有限公司、中证信用增进股份有限公司	10年	已设立	-	否
西安招商嘉时房地产有限公司	追加投资	50,000.00	51%	华侨城（西安）发展有限公司	永久	已设立	-881.98	否

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
广州矿荣房地产开发有限公司	出资设立	49,000.80	49%	五矿盛世广业（北京）有限公司	永久	已设立	-	否
南京智盛房地产开发有限公司	出资设立	45,900.00	51%	武汉大本营商业管理有限公司	永久	已设立	-1,524.44	否
宁波招鄞置业有限公司	出资设立	40,000.00	80%	宁波市鄞州区城市开发建设有限责任公司	永久	已设立	-323.03	否
长春招胜房地产开发有限公司	追加投资	40,000.00	100%		永久	已设立	-787.68	否
无锡溪胜房地产开发有限公司	出资设立	39,360.00	66%	宏智发展（香港）有限公司、宁波市瑞晟房地产发展有限公司、无锡隼佳企业管理有限公司、科纳投资控股（香港）有限公司	永久	已设立	0.87	否
南京十心房地产有限公司	出资设立	39,200.00	49%	南国置业股份有限公司	永久	已设立	-	否
太仓商盛商务咨询有限公司	追加投资	38,840.41	51%	上海铎镗房地产开发有限公司	20 年	已设立	-0.20	否
上海仁崇置业有限公司	出资设立	36,900.00	20%	深圳市盛庄企业管理有限公司、仁恒（中国）投资集团有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司	永久	已设立	-	否
北京经开亦盛房地产开发有限公司	追加投资	36,000.00	60%	深圳市创雾企业管理有限公司	20 年	已设立	-11,591.31	否
大连招顺房地产有限公司	追加投资	35,000.00	100%		永久	已设立	-361.09	否
青岛招商熠华置业有限公司	出资设立	34,580.00	51%	青岛碧桂园博晟置业有限公司	永久	已设立	-526.87	否
上海翰沣置业有限公司	收购	33,618.30	100%		永久	股权已过户	0.80	否
东莞市招美房地产开发有限公司	追加投资	33,055.50	50%	佛山市美的房地产发展有限公司	永久	已设立	-	否
广州市君耀房地产有限公司	收购	32,565.00	50%	广州市君堂房地产有限公司	永久	股权已过户	-2,753.24	否
柳州招商汇信房地产有限公司	追加投资	31,000.00	100%		30 年	已设立	-599.15	否
招商蛇口网谷（天津）有限公司	追加投资	30,400.00	100%		50 年	已设立	-8,264.58	否
大连金泓舟房地产开发有限公司	出资设立	28,800.00	32%	大连保盛发展有限公司、大连金世置业有限公司	永久	已设立	-	否
重庆招商依城房地产开发有限公司	追加投资	27,600.00	100%		永久	已设立	2,676.98	否
深圳市润招房地产有限公司	出资设立	27,467.55	33%	深圳市鹏金实业发展有限公司、深圳市润投咨询有限公司	永久	已设立	-	否

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
嘉兴招鑫置业有限公司	追加投资	26,775.24	51%	深圳市招平弘玺投资中心（有限合伙）	20年	已设立	-832.09	否
招商蛇口十堰置业有限公司	追加投资	25,750.00	100%		30年	已设立	-1,386.86	否
西安招广房地产有限公司	追加投资	25,606.12	100%		永久	已设立	-66.88	否
昆明同冠房地产开发有限公司	出资设立	25,500.00	51%	深圳市盛展企业管理有限公司	永久	已设立	-1,881.87	否
无锡浦锦企业管理有限公司	追加投资	25,080.00	33%	徐州市美的新城房地产发展有限公司、上海融创房地产开发集团有限公司	永久	已设立	-	否
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	追加投资	21,479.60	100%		21年	股权已过户	36,202.01	否
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	出资设立	21,463.60	49%	沈阳腾光建材贸易有限公司	20年	已设立	-	否
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	追加投资	21,000.00	60%	南京新城万隆房地产有限公司	永久	已设立	-1,332.29	否
广州诚品置业有限公司	出资设立	21,000.00	25%	广州金地房地产开发有限公司、金茂投资管理（天津）有限公司	永久	已设立	-	否
福州中欣投资有限公司	出资设立	20,947.50	49%	福州中悦房地产开发有限公司	70年	已设立	-	否
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	追加投资	20,000.00	100%		50年	已设立	27,124.98	否
东风汽车房地产有限公司	追加投资	19,807.35	100%		永久	股权已过户	7,575.49	否
上海盛察实业发展有限公司	出资设立	19,800.00	33%	上海盛寇实业发展有限公司、上海臻司利房地产开发有限公司	永久	已设立	-	否
成都天府招商轨道城市发展有限公司	出资设立	19,380.00	51%	成都天投地产开发有限公司、成都轨道城市发展集团有限公司	永久	已设立	-2,354.51	否
苏州市招融致新房地产有限公司	追加投资	19,155.01	51%	苏州新高置地有限公司、上海茂焕企业管理有限公司	永久	已设立	-1,294.42	否
哈尔滨招源房地产开发有限公司	出资设立	17,000.00	100%		永久	已设立	-207.58	否
深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业（有限合伙）	追加投资	16,400.00	25%	深圳市引导基金投资有限公司、招商局资本控股有限责任公司、深圳市招商金台资本管理有限责任公司、深圳资元投资合伙企业（有限合伙）	7年	已设立	-	否

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
云南盛商房地产开发有限公司	追加投资	14,700.00	49%	深圳市盛夏企业管理有限公司、中合联宇霸州房地产开发有限公司、云南省滇中产业发展集团有限责任公司	永久	已设立	-3,193.76	否
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	追加投资	13,450.00	49%	华润深国投信托有限公司	5 年	已设立	-	否
南京创马投资发展有限公司	收购	13,070.17	100%		永久	股权已过户	-19.24	否
杭州信榕房地产开发有限公司	追加投资	12,292.50	33%	杭州恺歆融信房地产开发有限公司、杭州昌益房地产开发有限公司	永久	已设立	-	否
云南雨泉置业有限公司	追加投资	12,000.00	60%	桐乡市安豪投资管理有限公司	永久	已设立	-10.57	否
宁波弘毅房地产开发有限公司	收购	10,000.00	100%		永久	股权已过户	-802.65	否
招商蛇口数字城市科技有限公司	追加投资	10,000.00	100%		永久	已设立	-7,389.45	否
合计	--	5,438,062.43	--	--	--	--	27,765.35	

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截至报告期末累计实现的收益
南通滨江项目	593,328.13	593,328.13	一二期主体施工，三期前期规划和报建	未结转
上海徐泾崧泽大道项目	443,261.77	443,261.77	主体施工	未结转
上海招商外滩玺	443,108.00	443,108.00	主体施工	未结转
中山马鞍岛项目	366,660.70	366,660.70	主体施工	未结转
成都天府新区总部基地项目	362,770.40	362,770.40	前期规划和报建	未结转
武汉国著上宸	294,990.41	294,990.41	一期在建，二期未开工	未结转
大连臻园北区	281,407.91	281,407.91	主体施工	未结转
深圳国际会展中心商业配套项目	274,675.19	2,666,881.33	一期竣工，二期在建	61,853.44

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截至报告期末累计实现的收益
徐州山水间	249,785.76	249,785.76	一期主体施工二期前期规划和报建	未结转
苏州辉映时代	216,619.64	216,619.64	主体施工	未结转
湘北项目	191,192.49	191,192.49	主体施工	未结转
沈阳公园 1872	183,119.25	183,119.25	前期规划和报建	未结转
重庆长嘉汇	182,847.90	939,298.27	一到五期竣工，六七在建	309,481.56
南京 2020G13 项目	182,169.00	182,169.00	前期规划和报建	未结转
太原城市主场项目	180,744.77	180,744.77	前期规划和报建	未结转
南京 2019G67 项目	179,277.25	336,277.25	主体施工	未结转
宁波涌潮印府	171,082.41	171,082.41	主体施工	未结转
南京 2019G35 项目	167,740.85	468,195.40	主体施工	未结转
东莞谢岗项目	167,561.38	167,561.38	主体施工	未结转
招商华宇臻境西地块	149,208.00	149,208.00	前期规划和报建	未结转
长沙雍山湖	146,797.70	146,797.70	主体施工	未结转
常熟琴湖小镇	141,822.38	239,357.38	主体施工	未结转
宁波三里江印	141,607.65	141,607.65	主体施工	未结转
杭州天澜里	135,719.85	135,719.85	主体施工	未结转
济南盛福地块	123,541.00	123,541.00	前期规划和报建	未结转
南宁招商樾江府	121,508.71	121,508.71	前期规划和报建	未结转
无锡雍荣府	120,145.21	120,145.21	主体施工	未结转
浙江商雅置业项目	118,174.73	118,174.73	主体施工	未结转
西安招商城市主场	108,036.07	108,036.07	主体施工	未结转
昆明雍和府	107,534.03	107,534.03	一期竣工，二期在建	未结转

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截至报告期末累计实现的收益
上海四平路项目	99,407.87	99,407.87	主体施工	未结转
重庆公园大道	97,867.56	790,247.54	一二四五期竣工，三七八期在建	189,195.56
合肥东望府	97,321.07	97,321.07	前期规划和报建	未结转
西安未央玺项目	92,847.00	92,847.00	前期规划和报建	未结转
无锡洋溪 8 号地块	90,320.00	90,320.00	前期规划和报建	未结转
合肥新站 XZ202004 项目	89,653.50	89,653.50	前期规划和报建	未结转
北京都会中心	78,987.56	153,097.84	主体施工（57 地块竣工，70 地块在建）	-10,790.62
青岛招商依云四季	74,741.63	74,741.63	主体施工	未结转
厦门海上世界	72,297.80	223,260.15	一二期在建，三期前期规划和报建	5,732.17
湛江招商国际邮轮城	68,959.48	125,456.02	一期 6 栋竣工，1 栋在建，二三四期在建	15,444.14
苏州金融小镇	65,869.81	423,026.28	主体施工	142.21
深圳前海启动区一期	64,601.55	152,138.41	已竣工	378,361.61
宁波上湖城章	64,124.92	193,399.77	已竣工	194,431.88
郑州雍景城	59,776.00	114,614.74	锦苑前期规划和报建，2 号院竣工，1 号，3 到 7 号在建	6,988.02
福州雍景湾	59,535.12	145,746.12	一期竣工，二期在建	4,097.62
苏州太湖度假区 2020-WG-70 号地块	55,618.04	55,618.04	前期规划和报建	未结转
南通雍景湾	53,444.73	86,890.29	一期竣工，二期在建	9,771.21
武汉汉南 193 项目一期	53,161.00	53,161.00	主体施工	未结转
武汉一江璟城	51,323.00	625,850.62	一期竣工，二期 6 栋在建，6 栋竣工	142,560.44
大连公园 1872	50,550.94	81,677.51	一期洋房、高层、车位和二期洋房已竣工，剩余产品在建	55,892.53

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130 万元	公允价值计量	3,542.00	-1,145.96	-	-	-	-1,145.96	2,396.04	其他非流动金融资产	自有资金
合计			HK\$2,130 万元	--	3,542.00	-1,145.96	-	-	-	-1,145.96	2,396.04	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期					不适用，招商蛇口上市前购入的股票								

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	非关联方	否	交叉货币掉期	156,744.00	2020年9月8日	2023年8月28日	0	156,744.00	0	0	156,744.00	0.62%	-6,981.30
合计				156,744.00	--	--	0	156,744.00	0	0	156,744.00	0.62%	-6,981.30
衍生品投资资金来源				不涉及。									
涉诉情况				无。									
衍生品投资审批董事会公告披露日期				无。									
衍生品投资审批股东会公告披露日期				无。									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明				为规避发行美元债券给公司带来的汇率及利率风险，公司采用交叉货币掉期的方式，适时锁定汇率及利率风险，以此降低汇率及利率波动带来的不确定性风险，减少外汇负债及实现融资成本锁定。公司已制定相应管理制度明确了衍生金融工具及外汇资金交易业务的职责分工与审批流程，建立了完善的监督机制，通过业务流程、决策流程和交易流程的风险控制，有效降低操作风险。									
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值				报告期内，已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动损失 6,981.30 万元，与美元债券汇兑损益金额对冲，不影响净利润金额。报告期末 CCS 公允									

变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无。
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无。

5、募集资金使用情况

募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	1,180,082.49	225,262.71	1,180,082.49	0.00	535,424.95	45.37%	0.00	用于募投项目	0.00
合计	--	1,180,082.49	225,262.71	1,180,082.49	0.00	535,424.95	45.37%	0.00	--	0.00

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2766号”文批准，招商蛇口于2015年12月11日在深圳证券交易所以每股人民币23.60元的发行价格非公开发行502,295,123股人民币普通股(A股)，股款计人民币11,854,164,902.80元，扣除承销费、保荐费等发行费用共计人民币53,340,000.00元后，实际募集资金净额为人民币11,800,824,902.80元。上述募集资金于2015年12月18日全部到账，并经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具[XYZH/2015SZA20098号]号验资报告。截至2020年12月31日，招商蛇口累计使用募集资金人民币12,285,586,731.14元(其中：累计使用募集资金本金人民币11,800,824,902.80元，累计使用募集资金产生的利息收入人民币484,761,828.34元)，以前年度累计使用人民币9,850,210,755.27元(其中：以前年度累计使用募集资金本金人民币9,548,197,818.71元，以前年度累计使用募集资金产生的利息收入人民币302,012,936.56元)，2020年使用募集资金人民币2,435,375,975.87元(其中：使用募集资金本金人民币2,252,627,084.09元，使用募集资金产生的利息收入人民币182,748,891.78元)。尚未使用的募集资金本金余额计人民币零元，2020年12月31日募集资金全部余额为人民币零元。

募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
太子湾自贸启动区一期	是	390,082.49	240,857.05	-	240,857.05	100.00%	2019年4季度	204,089.22	是	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	-	130,007.29	*100.01%	2017年4季度	0.00	是	否
前海自由贸易中心一期	是	245,000.00	19,737.29	-	19,737.29	100.00%	2020年3季度	285,066.80	是	否
太子商业广场	是	120,000.00	64,063.20	-	64,063.20	100.00%	2020年3季度	-5,343.28	是	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	-	110,032.36	*100.03%	2016年12月	-3,853.89	是	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	-	80,012.24	*100.02%	2016年12月	-1,584.67	是	否
武汉招商公园 1872 项目 (B)	是	-	13,000.00	-	13,000.89	*100.01%	2017年2季度	13,820.00	是	否
武汉招商公园 1872 项目 (C)	是	-	35,000.00	-	35,437.13	*101.25%	2019年4季度	3,208.09	是	否
招商中环	是	-	57,000.00	-	58,805.76	*103.17%	2019年4季度	100,523.30	是	否
招商自贸商城	是	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	否
招商局互联网创新业务服务平台	是	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	否
新时代广场南	是	57,000.00	-	-	-	-	-	-	-	否
股份回购证券专户	是	-	205,162.24	-	233,067.87	*113.60%	不适用	不适用	不适用	不适用
向前海自贸投资增资	是	-	225,262.71	243,537.60	243,537.59	*108.11%	不适用	不适用	不适用	不适用
合计	--	1,180,082.49	1,180,082.49	243,537.60	1,228,558.67	-	-	595,925.57	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体募投项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司以自筹资金投入募集资金投资项目的金额为 89,076.89 万元，于 2016 年进行了置换；此次以募集资金置换预先已投入的募集资金事项业经公司第一届董事会第十一次会议决议批准；中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司出具了关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司使用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的核查意见，信永中和会计师事务所对该事项进行了专项审核，并出具了《募集资金置换专项鉴证报告》(XYZH/2016SZA20015 号)。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况	不适用
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况	不适用
募集资金结余的金额及形成原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

募集资金变更项目情况

鉴于原募集资金投资项目中“招商自贸商城”可能调整控制权，“招商局互联网创新业务服务平台”开发主体、投资金额及项目内容均将发生变化，为充分发挥募集资金使用效率，经公司第一届董事会第十二次会议和 2016 年度股东大会批准将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”变更为投资“武汉招商公园 1872”项目；经公司第一届董事会 2017 年第九次临时会议和 2017 年第一次临时股东大会批准将“新时代广场南”变更为投资“招商中环”项目。

公司已将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”的计划投资额共计 48,432.88 万元（含派生利息 432.88 万元）变更为投资武汉招商公园 1872 项目 B 地块 13,000 万元、武汉招商公园 1872 项目 C 地块 35,432.88 万元，原“招商自贸商城”已使用募集资金 905.67 万元以公司自有资金补足。已将“新时代广场南”的计划投资额共计 58,355.19 万元（含派生利息 1,355.19 万元）整体变更为投资于“深圳招商中环”一期，已使用募集资金 4,694.88 万元以公司自有资金补足。以上三个项目已使用的募集资金已经以公司自有资金补足。

原计划投入太子湾自贸启动区一期项目为人民币 390,082.49 万元，原计划投入太子商业广场项目为人民币 120,000.00 万元，截至 2019 年 1 月 24 日，太子湾自贸启动区一期项目已投入募集资金的金额为人民币 240,857.05 万元，剩余募集资金人民币 171,535.45 万元(含派生利息人民币 22,310.01 万元)；太子商业广场项目已投入募集资金的金额为人民币 64,063.20 万元，剩余募集资金为人民币 61,020.69 万元(含派生利息人民币 5,083.89 万元)。经招商蛇口 2019 年第一次临时股东大会批准，招商蛇口将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金金额共计人民币 233,067.87 万元(含派生利息人民币 27,905.63 万元)的用途变更为回购招商蛇口股份；截至 2019 年 6 月 20 日，招商蛇口以集中竞价方式累计回购招商蛇口股份数额为 18,414.44 万股，占招商蛇口总股本的 2.33%。回购总支出金额为人民币 399,999.95 万元(含交易税费人民币 199.90 万元，其中，使用募

集资金及利息金额共计人民币 233,067.87 万元(含派生利息人民币 27,905.63 万元)。

原计划投入前海自由贸易中心一期项目人民币 245,000.00 万元。截至 2019 年 12 月 17 日,前海自由贸易中心一期项目已使用募集资金人民币 19,737.29 万元,剩余募集资金人民币 242,212.82 万元(含派生利息人民币 16,950.11 万元)。2019 年 12 月 30 日,经招商蛇口第四次临时股东大会批准,将上述项目剩余全部募集资金人民币 242,949.45 万元(含派生利息人民币,具体金额以实施当天前海自由贸易中心一期项目实际募集资金余额为准,且包含待结算、未入账的利息)的用途变更为向合资公司增资,作为共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款人民币 849,995.71 万元的一部分,并继续用于前海自贸区的开发建设。2020 年 2 月 18 日,招商蛇口与保荐机构及募集资金存放银行共同签署的募集资金监管协议,同意公司将剩余全部募集资金(含派生利息)转回招商蛇口自有资金账户,用于置换已实际出资的对合资公司增资款。截至 2020 年 12 月 31 日,招商蛇口已将募集资金人民币 243,537.60 万元(含派生利息人民币 18,274.89 万元)置换已实际出资的对合资公司增资款。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该 股权为上市公司贡献 的净利润(万元)	出售对公司的 影响	股权出售为上市公司 贡献的净利润占净利 润总额的比例	股权出售 定价原则	是否为 关联交 易	与交易对 方的关联 关系	所涉及的股 权是否已全 部过户	是否按 计划如 期实施	披露日期	披露 索引
深圳市招平盛泰投资有限公司	深圳市招盛阁置业管理有限公司 100%股权	2020 年 12 月 23 日	225,149.55	981.11	实现投资收益 20.88 亿元	8.98%	按评估价 确定	否	否	是	是	2020 年 11 月 19 日	巨潮资讯网
深圳市招平盛圆投资有限公司	明华(蛇口)海员服务公司 100%股权	2020 年 12 月 23 日	168,535.04	54.52	实现投资收益 16.13 亿元	8.58%							

注 1: 2020 年 12 月,本公司与深圳市招平盛泰投资有限公司(下称“招平盛泰”)签订产权交易合同,将本公司持有的深圳市招盛阁置业管理有限公司(下称“深圳招盛阁”)100%股权及债权作价 238,961.08 万元转让给招平盛泰。2020 年 12 月交易完成后,本公司丧失对深圳招盛阁控制权,不再将其纳入合并范围。

注 2: 2020 年 12 月,本公司之子公司达峰国际股份有限公司与深圳市招平盛圆投资有限公司(下称“招平盛圆”)签订产权交易合同,将本公司持有的明华(蛇口)海员服务公司(下称“明华海员”)100%股权及债权作价 175,554.89 万元转让给招平盛圆。2020 年 12 月交易完成后,本公司丧失对明华海员控制权,不再将其纳入合并范围。

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	子公司	房地产销售	1,000	1,474,157.05	281,328.46	852,273.32	380,089.06	285,066.80
重庆招商置地开发有限公司			355,738.79	981,497.83	556,932.32	362,217.01	152,248.23	114,349.19
深圳市太子湾商泰置业有限公司			5,882.35	485,242.18	269,442.29	289,176.11	140,527.84	105,373.18
深圳市德瀚投资发展有限公司			2,000.00	682,398.46	177,260.69	450,853.66	133,268.72	100,523.30
深圳招商房地产有限公司			300,000.00	3,349,246.62	1,570,486.12	31,778.60	80,474.60	85,436.27
宁波明湖置业有限公司			10,000.00	217,007.67	113,852.05	538,585.42	131,307.82	98,481.72
达峰国际股份有限公司		投资控股	129.35	526,137.14	242,624.42	-	183,557.75	166,861.29

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
一、取得子公司		
深圳市创业壹号管理有限公司	新设	无重大影响
深圳市万海大厦管理有限公司	新设	无重大影响
深圳市万融大厦管理有限公司	新设	无重大影响
深圳市万维大厦管理有限公司	新设	无重大影响
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	新设	无重大影响
招商安居建设（深圳）有限公司	新设	无重大影响
招商局（深圳）邮轮运营有限公司	新设	无重大影响
招商局维京游轮有限公司	新设	无重大影响
招商局邮轮有限公司	新设	无重大影响
南宁招商汇盈房地产有限公司	新设	无重大影响
东莞招商启越房地产开发有限公司	新设	无重大影响
佛山招商东盈房地产有限公司	新设	无重大影响
珠海雍景华越房地产有限公司	新设	无重大影响
中山雍景房地产有限公司	新设	无重大影响
合肥瑞盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥招盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
徐州宁盛置业有限公司	新设	无重大影响
徐州招盛置业有限公司	新设	无重大影响

苏州湖悦房地产开发有限公司	新设	无重大影响
苏州招澎企业管理有限公司	新设	无重大影响
太仓嘉睿商务咨询有限公司	新设	无重大影响
太仓嘉商商务咨询有限公司	新设	无重大影响
太仓招宏商务咨询有限公司	新设	无重大影响
太仓招盛商务咨询有限公司	新设	无重大影响
太仓招盈商务咨询有限公司	新设	无重大影响
无锡瑞商房地产开发有限公司	新设	无重大影响
无锡溪胜房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南京招创技术创新服务有限公司	新设	无重大影响
南京智盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
杭州杭兴房地产开发有限公司	新设	无重大影响
杭州招盈房地产开发有限公司	新设	无重大影响
常熟市琴安房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南通招商置业有限公司	新设	无重大影响
上海虹裕置业有限公司	新设	无重大影响
上海招弘商务咨询有限公司	新设	无重大影响
上海招虹置业有限公司	新设	无重大影响
上海招赆商务咨询有限公司	新设	无重大影响
宁波招鄞置业有限公司	新设	无重大影响
厦门招港鹭和物业管理有限公司	新设	无重大影响
济南盛华置业有限公司	新设	无重大影响
青岛招商熠华置业有限公司	新设	无重大影响
烟台润商实业有限公司	新设	无重大影响
重庆招商意库商业管理有限公司	新设	无重大影响
成都天府招商轨道城市发展有限公司	新设	无重大影响
成都招商天府置业投资有限公司	新设	无重大影响
昆明同冠房地产开发有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口昆钢（昆明）城市发展有限公司	新设	无重大影响
武汉招城置业有限公司	新设	无重大影响
武汉招瑞置业有限公司	新设	无重大影响
西安招航房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招华永盛房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招麟房地产有限公司	新设	无重大影响

西安招荣房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招阳房地产有限公司	新设	无重大影响
长沙仁惠房地产有限公司	新设	无重大影响
北京招亦企业管理有限公司	新设	无重大影响
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	新设	无重大影响
太原招正置业有限公司	新设	无重大影响
招商仁和太原置业有限公司	新设	无重大影响
哈尔滨招源房地产开发有限公司	新设	无重大影响
沈阳招泰房地产开发有限公司	新设	无重大影响
沈阳招义房地产开发有限公司	新设	无重大影响
长春招华房地产开发有限公司	新设	无重大影响
华隆控股（吉布提）有限公司	新设	无重大影响
深圳市创勇企业管理有限公司	收购	无重大影响
广州市君耀房地产有限公司	收购	无重大影响
苏州胜悦房地产开发有限公司	收购	无重大影响
南京创马投资发展有限公司	收购	无重大影响
杭州弘辰房地产开发有限公司	收购	无重大影响
杭州铭昱房地产开发有限公司	收购	无重大影响
杭州融洽实业有限公司	收购	无重大影响
杭州震大投资有限公司	收购	无重大影响
杭州荣福置业有限公司	收购	无重大影响
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	收购	无重大影响
浙江商雅置业有限公司	收购	无重大影响
上海翰沣置业有限公司	收购	无重大影响
宁波弘毅房地产开发有限公司	收购	无重大影响
武汉招盈汉都置业有限公司	收购	无重大影响
武汉招喆汉都置业有限公司	收购	无重大影响
中合才华（大连）置业有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市湾景置业有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市招盛阁置业管理有限公司	协议转让	无重大影响
明华（蛇口）海员服务公司	协议转让	无重大影响
乐康置业（深圳）有限公司	协议转让	无重大影响
乐活置业国际有限公司	协议转让	无重大影响

南京信盛商业管理有限公司	协议转让	无重大影响
兰溪市大溪水资源开发有限公司	协议转让	无重大影响
杭州汤臣置业有限公司	清算注销	无重大影响
浙江亿城置业有限公司	清算注销	无重大影响
上海丰扬房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
上海自贸试验区浦深置业有限公司	清算注销	无重大影响
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	清算注销	无重大影响
大连招宇房地产有限公司	清算注销	无重大影响
润东（香港）有限公司	清算注销	无重大影响
STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED	清算注销	无重大影响

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

公司参股未并表住宅地产项目有息负债总额 288.00 亿元，其中本公司提供担保对应的融资 27.87 亿元，按本公司持股比例计算的有息负债额 83.42 亿元。本公司并表住宅地产项目合作方股东投入净额 303.08 亿元，其中股权出资 338.54 亿元；参股未并表住宅地产项目合作方股东投入净额 818.96 亿元，其中股权出资 555.35 亿元。

八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

九、公司未来发展的展望

（一）市场环境分析

2021 年，我国开始进入“十四五”时期。世界经济短期受疫情冲击严重，全球经济中期不确定性上升；我国经济发展长期向好的基本面保持不变，同时也要看到构建国际、国内相互促进的双循环新发展格局，经济或将面临诸多风险挑战。

对房地产行业而言，未来五年不变的是“房住不炒”的定位、变化的是长效机制将更加完善，虽然行业利润空间虽逐年收窄，但机会仍存。与开发业务不同，疫情给持有型业态带来深远影响，其需求没有延迟释放而是被替代。未来，商业体验式和服务类占比将会提升，写字楼要对企业客户所处的行业保持敏感度，长租公寓在一线、强二线城市争夺发展势头。

在“国内循环为主，国内国际互促双循环”的新格局下，一纸协议获取成片开发土地的时代一去不复返，各地产业新城政策差异大且变化快，政府对产业要求越来越高，产业资源的获取面临更大挑战。产业园运营资金占用大、开发周期长，运营商的综合能力起着至关重要的作用，诸如公募 REITs 等产融创新退出渠道尚待探索尝试。

虽然疫情对邮轮行业造成了巨大冲击，但从中产阶层壮大、国民旅游升级、美好生活需求、人口结构改变等基本面来看，国内邮轮产业长期向好的发展趋势不会改变。国际邮轮市场恢复仍有较大不确定性，预计复航至少推迟至今年下半年或明年；国内邮轮市场将迎来复苏曙光，国内沿海航线、无目的地游航线预计将率先复航。

（二）开启“十四五”战略新征程

2020 年是招商蛇口“十三五”战略规划收官之年。五年间，公司以多元化业务承载美好生活，战略布局国内重点区域及“一带一路”沿线国家，以“前港-中区-后城”综合发展模式向高质量发展转型，综合实力迈上了新台阶。

在“十四五”战略规划下，公司将以综合发展为总纲，以数字化和创新为驱动力，以健全的风险管控体系保驾护航，强化区域聚焦与城市深耕，强化产融结合与内外协同，强化产业聚集与资产管理，着力构建现金牛、成长型、创新型、平台型及机会型的业务组合，积极打造产业园区、集中商业、招商积余及邮轮等四大核心 IP。至“十四五”规划期末，公司力争综合发展取得显著成效，形成结构优化的业态组合，打造全生命周期的产品与服务，将招商蛇口建设成为中国领先的城市和

园区综合开发运营服务商。

（三）2021 年度经营计划

2021 年为公司“十四五”战略规划开局之年，公司将聚焦能力提升，全力推进综合发展模式有效落地，重点推进品牌美誉度全面提升，为未来五年的高质量发展开好头、起好步。2021 年，公司预计新开工面积 1,300 万平方米、竣工面积 1,300 万平方米，全年力争实现签约销售额 3,300 亿元。重点工作方面，公司将夯实精益管理能力，做精开发周转能力，做强持有业务经营能力；以提高产品和服务质量为基础，提升公司品牌形象；加快数字化高效落地，实现数字化赋能经营；考核导向坚持绩效优先，聚焦强调股东回报水平的提升；持续深化提质增效，向管理要效益。

（四）可能面临的风险

1、国内外宏观形势变化

当前疫情依然在全球蔓延，对世界的巨大冲击或将持续。全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内经济恢复结构性压力等问题会在未来一段时间内长期存在。新冠疫情引发了各国对自身产业链完备性的重新认识，萌生的去全球化思潮以及新型地缘政治等因素，使得全球贸易风险加大，或将进一步引发相关企业经营困难甚至倒闭等连锁反应，进而影响房地产市场需求。

2、房地产调控政策变化

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。目前来看，调控的核心是“稳”，在坚持“一城一策”的前提下，市场趋冷政策会放松、市场趋热政策会收紧，窄幅波动或将成为常态；房地产税的立法工作仍在推进过程中，市场各方对于其何时落地、如何落地的预测各不相同；加之住房制度改革、人口人才政策、棚改旧改政策等多因素层层叠加，或将进一步增加公司的经营和转型压力。

3、产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及资源标的规模大、合作方式复杂，需要一定的谈判周期。公司在各地签约的产业新城项目，由于土地面积较大、方案沟通费时，规划与建设开发方案均需与当地政府进行协商谈判，产业新城项目开发建设的时间存在不确定性。

4、邮轮业务发展进度存在不确定性

新冠疫情使全球邮轮行业陷入停摆，恢复缓慢。虽然邮轮行业制定了成熟、完备的公共卫生应急预案，多方式多渠道开展邮轮安心行动，但国际邮轮航线的恢复仍需等待疫情消散，时间具有不确定性；而国内邮轮市场，包括航线、目的地开发均不够成熟，大众对邮轮旅游的认知亦不足，市场培育需要一定时间。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	调研的基本情况索引
2020 年 1 月 15 日	深圳	策略会	机构	瑞银证券等	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2020 年 1 月 16 日	深圳	实地调研	机构	中信证券	
2020 年 2 月 13 日	深圳	线上策略会	机构	天风证券等	
2020 年 2 月 14 日	深圳	线上策略会	机构	摩根大通等	
2020 年 3 月 10 日	深圳	线上策略会	机构	国泰君安等	
2020 年 4 月 21 日	深圳	投资者交流会	机构、个人	广发证券、中金公司、华创证券、中信证券、花旗集团等	
2020 年 4 月 22 日	深圳	网上投资者交流会	机构、个人		

2020年4月29日	深圳	线上策略会	机构	海通证券等
2020年5月12日	深圳	线上策略会	机构	瑞信等
2020年5月13日	深圳	线上策略会	机构	华创证券等
2020年5月14日	深圳	线上策略会	机构	国盛证券等
2020年5月21日	深圳	线上策略会	机构	中信建投等
2020年5月27日	深圳	线上策略会	机构	中金公司等
2020年6月3日	深圳	线上策略会	机构	招商证券等
2020年6月4日	深圳	线上策略会	机构	兴业证券等
2020年6月4日	深圳	线上策略会	机构	申万证券等
2020年6月9日	深圳	线上策略会	机构	美银美林等
2020年6月11日	深圳	线上策略会	机构	瑞银证券等
2020年6月18日	深圳	线上策略会	机构	中信证券等
2020年6月19日	深圳	线上策略会	机构	光大证券等
2020年6月22日	深圳	线上策略会	机构	华泰证券等
2020年6月23日	深圳	线上策略会	机构	花旗集团等
2020年7月7日	深圳	线上策略会	机构	东北证券等
2020年7月9日	深圳	线上策略会	机构	长江证券等
2020年7月15日	深圳	实地调研	机构	国盛证券
2020年7月31日	深圳	线上策略会	机构	海通证券等
2020年8月25日	深圳	电话会议	机构	华创证券等
2020年9月1日	深圳	线上策略会	机构	UBS 等
2020年9月3日	深圳	线上策略会	机构	华创证券等
2020年9月4日	上海	策略会	机构	海通证券等
2020年9月9日	上海	策略会	机构	中信建投等
2020年9月10日	上海	策略会	机构	长江证券等
2020年9月16日	深圳	线上策略会	机构	中信里昂证券等
2020年9月18日	深圳	实地调研	机构	招商证券等
2020年9月18日	上海	策略会	机构	国盛证券等
2020年9月22日	深圳	策略会	机构	国泰君安等
2020年11月5日	深圳	线上策略会	机构	高盛集团等
2020年11月10日	深圳	线上策略会	机构	美林证券等
2020年11月12日	上海	策略会	机构	申万宏源等
2020年11月17日	成都	策略会	机构	格隆汇等
2020年11月18日	海口	策略会	机构	招商证券等

2020年11月24日	深圳	策略会	机构	华创证券等	
2020年11月26日	深圳	线上策略会	机构	瑞信方正等	
2020年12月3日	深圳	线上策略会	机构	海通证券等	
2020年12月17日	深圳	实地调研	机构	国泰君安	
2020年12月18日	深圳	电话会议	机构	大和证券	
2020年1月1日至 2020年12月31日		电话沟通	机构、个人		
注：上述策略会均采用一对一、一对多的的方式进行。					

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司重视对投资者的合理回报，实行持续、稳定的利润分配政策，利润分配政策的制定及执行符合《公司章程》的相关规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司的利润分配预案均提交到股东大会进行了审议，利润分配政策合规、透明，中小股东具有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2020 年度利润分配方案

(1) 计提法定盈余公积 3,517,257.5 元；

(2) 以公司 2021 年 3 月 19 日享有利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，每 10 股派 6.40 元现金（含税）；即分配现金股利总额 4,953,022,836.48 元；剩余未分配利润留存至下一年度；

(3) 本年度不进行资本公积金转增股本；

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

2、2019 年度利润分配方案

(1) 计提法定盈余公积 869,144,342.58 元；

(2) 以公司享有利润分配权的股份总额 7,738,173,021 股为基数，每 10 股派 8.30 元现金（含税）；即分配现金股利总额 6,422,683,607.43 元；剩余未分配利润留存至下一年度；

(3) 不进行资本公积金转增股本；

3、2018 年度利润分配方案

(1) 按母公司净利润 4,806,754,359.65 元的 10%提取法定盈余公积 480,675,435.97 元；

(2) 由于 2018 年 12 月 31 日后，公司股票期权首次授予计划第一个行权期已开始行权且公司实施了股份回购，故以公司 2019 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 7,827,291,774 股为基数，每 10 股派 7.80 元现金（含税）；即分配现金股利总额 6,105,287,583.72 元；剩余未分配利润留存至下一年度；

(3) 不进行资本公积金转增股本；

(4) 本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案股权登记日时享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。（截至实施分配方案股权登记日，由于公司股票期权激励对象行权，公司总股本增加至 7,914,078,769 股，其中公司股份回购专用账户中有 184,144,410 股，根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》，回购专用账户中的股份不享有利润分配权利，享有分配权的股数为 7,729,934,359 股。公司 2018 年度利润分配方案实际为：以公司总股本 7,914,078,769 股剔除已回购股份 184,144,410 股后可参与分配的总股数 7,729,934,359 股为基数，按照分配总额不变的原则，向全体股东每 10 股派现金 7.898239 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，不以公积金转增股本。）

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市 公司普通股股东 的净利润	现金分红金 额占合并报 表中归属于 上市公司普 通股股东的 净利润的比 率	以其他方式(如回 购股份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额(含 其他方式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020 年	4,953,022,836.48	12,252,864,765.28	40.42%	0	0	4,953,022,836.48	40.42%
2019 年	6,422,683,607.43	16,033,175,796.35	40.06%	3,999,999,476.59	24.95%	10,422,683,084.02	65.01%
2018 年	6,105,287,583.72	15,240,053,237.00	40.06%	0	0	6,105,287,583.72	40.06%

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	6.40
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	7,739,098,182
现金分红金额 (元) (含税)	4,953,022,836.48
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0
现金分红总额 (含其他方式) (元)	4,953,022,836.48
可分配利润 (元)	10,293,751,624.98
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>一、计提法定盈余公积 3,517,257.5 元；</p> <p>二、以公司 2021 年 3 月 19 日享有利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，每 10 股派 6.40 元现金 (含税)；即分配现金股利总额 4,953,022,836.48 元；剩余未分配利润留存至下一年度；</p> <p>三、本年度不进行资本公积金转增股本；</p> <p>四、本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。</p>	

三、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发 行或再融资 时所作承诺	持有招商蛇口 股份的董事和 高管	股份减持 承诺	截止本次换股吸收合并前，所直接持有的招商蛇口股票如存在锁定期的，则在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于招商局蛇口的发行价；招商蛇	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内 严格履行 了承诺

			口上市后6个月内如股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有招商局蛇口股票的锁定期限自动延长至少6个月。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<p>本公司将严格履行本公司就发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>(一)如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序)并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得进行公开再融资； 3、对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴； 4、不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更； 5、给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。 <p>(二)如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序)并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金报告书》(以下简称“《报告书》”)的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》的内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断招商蛇口是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将依法回购招 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			商蛇口首次公开发行的全部新股； 3、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，招商蛇口将依法赔偿投资者损失。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	1、《报告书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员（独立董事除外）	其他承诺	将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 （一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得转让公司股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外； 3、暂不领取公司分配利润中归属于承诺人的部分； 4、主动申请调减或停发薪酬或津贴； 5、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户； 6、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。 （二）如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	第一届董事会独立董事	其他承诺	将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 （一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；</p> <p>3、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>(二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>招商局集团将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>(一)如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、不得转让招商蛇口股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；</p> <p>3、暂不领取招商蛇口控股分配利润中归属于招商局集团的部分；</p> <p>4、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归招商蛇口所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给招商蛇口指定账户；</p> <p>5、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>(二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p>	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

			2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护招商局蛇口控股投资者利益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	1、《报告书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》的内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断招商蛇口是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将依法回购招商蛇口首次公开发行的全部新股，且招商局集团将购回已转让的原限售股份； 3、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，招商局集团将依法赔偿投资者损失。	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份减持承诺	招商局集团所持招商蛇口的股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期自动延长至少6个月。	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	1、全力协助、促使并推动招商蛇口及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书； 2、如招商蛇口及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有（1）正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（2）无法办理相关土地使用权、房产权属证书（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（3）其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，招商局集团将给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	就招商蛇口及其下属子公司因标的资产所涉及的瑕疵土地使用权、房产（即招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的未取得完备权属证书的土地使用权、房产）等情形，致使招商蛇口及其下属子公司在完善相关瑕疵土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿（包括为完善本次换股吸收合并完成前存在的已出租土地使用权的法律手续而收回承租方在前述土地上	2015年11月24日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

			的建筑物所可能发生的赔偿)、罚款、税费等办证费用的,由招商局集团通过给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿的方式进行承担。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务(以下合称“主营业务”)的唯一整合平台。</p> <p>2、本次换股吸收合并完成之日起,在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间,招商局集团及招商局集团控制的其他企业(不包含招商局蛇口控股及其控制的企业,下同)均不会在中国境内和境外,单独或与第三方,以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间,如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会,应立即书面通知招商蛇口及其控制的企业,并将该等商业机会让予招商蛇口及其控制的企业。</p> <p>4、如招商蛇口及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且招商局集团及招商局集团控制的其他企业从事该等与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时,招商局集团将给予招商蛇口选择权,即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下,招商蛇口及其控制的企业有权随时一次性或多次向招商局集团及招商局集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益,或由招商蛇口及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制招商局集团及招商局集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权,则上述承诺将不适用,但在这种情况下,招商局集团及招商局集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间,将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营,并承诺招商局集团目前控制的与招商蛇口及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

			<p>业的经营活动进行协调,以避免可能出现的同业竞争。</p> <p>6、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间,如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业与招商蛇口及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争,招商蛇口有权要求招商局集团进行协调并通过招商蛇口在合理时限内收购或招商局集团对外出售等适当措施加以解决。</p> <p>7、不利用控股股东的地位和对招商蛇口的实际控制能力,损害招商蛇口以及招商蛇口其他股东的权益。</p> <p>8、自该承诺函出具日起,招商局集团承诺赔偿招商蛇口因招商局集团违反该承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>保证招商蛇口的资产独立并具有与其经营相关的独立完整的业务体系和资产,保证招商局集团以及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体不以任何方式违法违规占用招商蛇口的资金、资产,不以招商蛇口的资金、资产进行违规担保。</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、将尽量避免和减少与招商蛇口及其控制的经济实体之间的关联交易。</p> <p>2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则,按照公允、合理的市场价格进行交易,并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序,依法履行信息披露义务,以维护招商蛇口及招商蛇口其他股东的利益。</p> <p>3、保证不利用在招商蛇口的地位和影响力,通过关联交易损害招商蛇口及招商蛇口其他股东的合法权益。</p> <p>4、将促使招商局集团控制的除招商蛇口以外的其他经济实体遵守上述1-3项承诺。</p> <p>5、如招商局集团及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体违反上述承诺而导致招商蛇口及其股东的权益受到损害,招商局集团将依法承担相应的赔偿责任。</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>如招商蛇口(含招商地产)存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情形,因此给招商蛇口和投资者造成损失的,招商局集团将按照有</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

			关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。		人	
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	如招商蛇口（含招商地产）因本次换股吸收合并完成前缴纳社会保险或住房公积金事宜需要承担任何责任或者需要根据国家有关部门要求缴纳相关费用时，招商局集团愿意承担缴纳该等费用及其他任何责任，并根据国家有关部门要求及时予以缴纳；如因此给招商蛇口及其子公司造成的一切直接和间接损失，招商局集团愿意承担相应的补偿责任；或在招商蛇口及其子公司必须先支付该等费用的情况下，及时向招商蛇口及其子公司给予全额补偿，以确保招商蛇口及其子公司不会因此遭受任何损失。	2015 年 9 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团及其控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商蛇口保持相互独立。	2015 年 9 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	于招商蛇口任职期间，每年转让的股份不超过所持有招商蛇口股份总数的百分之二十五；在卖出后六个月内再行买入招商蛇口股份，或买入后六个月内再行卖出招商蛇口股份的，则所得收益归招商蛇口所有。从招商蛇口离职后半年内，将不转让所持有的招商蛇口股份。	2015 年 9 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、本公司保证向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏； 3、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证重组预案及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整； 4、本公司保证本次重组的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次重组的信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任。	2019 年 12 月 8 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			如违反上述承诺, 本公司愿意就此承担全部法律责任。			
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	<p>1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件 and 公司章程规定的任职资格和义务, 其任职均经合法程序产生, 不存在有关法律、法规、规范性文件 and 公司章程及有关监管部门、兼职单位(如有)所禁止的兼职情形;</p> <p>2、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》相关规定的行为, 最近36个月内不存在受到中国证券监督管理委员会的行政处罚的情形, 最近12个月内不存在受到证券交易所的公开谴责的情形; 最近36个月内不存在与经济纠纷有关的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件情形;</p> <p>3、本公司以及本公司控制的子公司(以下简称“子公司”)不存在最近36个月内因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重, 或者受到刑事处罚, 或者因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形; 不存在最近12个月内受到证券交易所的公开谴责的情形, 或其他重大失信行为; 不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形; 不存在最近12个月内未履行向投资者所作出的公开承诺的情形; 最近36个月内不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件情形。</p> <p>4、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近36个月内诚信情况良好, 不存在重大失信情况, 不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况;</p> <p>5、本公司现有董事、监事及高级管理人员的任职符合法律、行政法规和规范性文件以及公司章程的规定, 本公司不存在政府公职人员、原政府公职人员、高校党政领导干部在本公司违规兼职(任职)的情形。</p> <p>如违反上述承诺, 本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	截至本承诺函签署之日, 本公司不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》(中国证券监督管理委员会公告[2016]16号)第十三条规定的情形, 即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p> <p>本公司不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>			
重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	<p>1、本人保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如本人在本次重大重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本人愿意就此承担个别及连带的法律责任；</p> <p>2、本人保证向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重组因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交公司董事会，由公司董事会代向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿公司因此遭受的全部损失。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	<p>1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；</p> <p>2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》相关规定的行为，最近36个月内不存在受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，最近12个月内不存在受到证券交易所的公开谴责的情形；</p> <p>3、截至本承诺函签署之日，本人不存在受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，亦不存在涉嫌重大违法违规情形；</p> <p>4、截至本承诺函签署之日，本人不存在中国证监会及其派出机构、证券交易所采取监管措施、纪律处分或者行政处罚的情形；</p> <p>5、本人最近36个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿公司因此遭受的全部损失。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	<p>截至本承诺函签署之日，本人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p> <p>本人不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，将承担因此给上市公司造成的任何损失。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商局集团	其他承诺	<p>1、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证在参与本次重组过程中所提供信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>方的下属公司保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>3、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与方的下属公司保证为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>4、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与方的下属公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与方的下属公司如在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任；如本次重组所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本公司在上市公司直接与间接拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内本公司将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会并督促下属公司将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本公司或本公司下属公司未在两个交易日内提交锁定申请的，本公司同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司或本公司下属公司的账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司或本公司下属公司的账户信息的，本公司同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定本公司或本公司下属公司在上市公司的相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺自愿锁定相关股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
重大资产重组	招商局集团	其他承诺	截至本承诺函签署之日，本公司不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行

			组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。 本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，本公司将承担相应赔偿责任。			了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	1、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证为本次共同增资所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本公司保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本公司将依法承担全部法律责任。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至本次共同增资完成；</p> <p>3、在本次共同增资实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款；</p> <p>5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司董事最近五年内未受过重大行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；</p> <p>2、本公司不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录；</p> <p>3、本公司及本公司的董事不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件；</p> <p>4、本公司及本公司董事最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	<p>截至本承诺函签署之日，本公司及本公司董事均不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			的重大资产重组”。			
			本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	<p>1、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证为本次共同增资所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本公司保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本公司将依法承担全部法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	<p>1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至本次共同增资完成；</p> <p>3、在本次共同增资实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			何第三人权利； 4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款； 5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	1、本公司及本公司董事最近五年内未受过重大行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。 2、本公司不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录。 3、本公司及本公司的董事不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。 4、本公司及本公司董事最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	截至本承诺函签署之日，本公司及本公司董事均不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。 本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司全体董	其他承诺	1、本人最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

	事、监事、高级管理人员		<p>2、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。</p> <p>3、本人最近五年内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。</p> <p>本人承诺遵守上述承诺。</p>			
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司全体董事、监事、高级管理人员	其他承诺	<p>截至本承诺函签署之日，本人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p> <p>本人不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，本人承诺将遵守上述承诺。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海驰迪实业有限公司	其他承诺	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市招商前海驰迪实业有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司控制的下属企业、及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；</p> <p>2、本公司及本公司控制的下属企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录；</p> <p>3、本公司、本公司控制的下属企业及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件；</p> <p>4、本公司、本公司控制的下属企业及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>5、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承诺相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	其他承诺	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司控制的下属企业、及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；</p> <p>2、本公司及本公司控制的下属企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录；</p> <p>3、本公司、本公司控制的下属企业及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件；</p> <p>4、本公司、本公司控制的下属企业及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>5、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承诺相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	其他承诺	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			公司造成损失的, 本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司控制的下属企业、及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来未受过行政处罚、刑事处罚, 或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。</p> <p>2、本公司及本公司控制的下属企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为, 亦不存在其他不良记录。</p> <p>3、本公司、本公司控制的下属企业及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。</p> <p>4、本公司、本公司控制的下属企业及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来诚信情况良好, 不存在重大失信情况, 不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。</p> <p>5、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>本公司承诺, 如本公司违反上述承诺, 因此给上市公司造成损失的, 本公司将承诺相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
其他	国新投资有限公司、北京诚通金控投资有限公司	股份限售、减持承诺	<p>自招商蛇口A股股票上市交易之日起四十二个月内, 不转让或委托他人管理承诺人直接或间接持有的招商蛇口上述无偿划转股份, 也不由招商蛇口回购该等无偿划转股份。</p> <p>承诺人所持上述无偿划转股份在锁定期满后两年内减持的, 其减持价格不低于发行价。</p>	2019年1月7日	2021年7月1日	正在严格履行
承诺是否按时履行	是					

根据《深圳市前海开发投资控股有限公司, 深圳市招商前海实业发展有限公司关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》(以下简称“《增资协议》”)约定, 深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“招商前海实业”)以其持有的深圳市招商前海驰迪实业有限公司(以下简称“招商驰迪”)100%股权向深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“合资公司”)进行增资, 前海投控以其持有的前海鸿昱100%股权对合资公司进行增资完成后, 合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让, 针对合资合作范围用地, 前海投控及招商前海实业将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本(契税除外)作为可用于税前扣除计税基础。未来, 若税务机关实际认定的计税基础与《增资协议》的约定产生差异, 差额部分可能需由交易各方向合资公司进行补偿或合资公司向交易各方进行补偿。

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

报告期内, 公司资产或项目不存在盈利预测, 亦不存在公司股东、交易对手方对报告年度经营业绩做出承诺的情况。

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

除招商局置地外，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。详见“第十节财务报告（四）重要会计政策和会计估计变更”。

本公司之境外子公司招商局置地于 2018 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 80 家，其中新设立子公司 64 家，其他原因新增子公司 16 家。本年度不再纳入合并范围的公司 15 家，其中注销 8 家，协议转让 7 家。

合并报表范围变化具体情况详见“第十节财务报告附注（七）、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	1,181
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	唐恋炯、吴汪斌
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

注：注：上述审计费包含公司内控审计费用，未含招商积余审计费用，招商积余聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为其外部审计机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

十一、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

（一）股票期权

2020年7月21日，公司第二届董事会2020年第十一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2019年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》、《股票期权首次授予计划预留期权授予方案》相关规定及公司2016年第五次临时股东大会的授权，董事会对公司股票期权首次授予计划首批授予期权和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和预留期权行权价格为16.81元。

2020年12月29日，公司第二届董事会2020年第十八次临时会议审议通过了《关于注销公司股票期权首次授予计划首批授予期权第二个行权期已到期未行权的股票期权的议案》、《关于注销公司股票期权首次授予计划预留期权第二个行权期已到期未行权的股票期权的议案》，公司董事会同意注销股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权到期未行权的640.9786万份股票期权。

2020年12月29日，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》，公司董事会同意注销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1,345.3398万份股票期权。

（二）员工持股计划

2020年1月，公司第一期员工持股计划（以下简称“员工持股计划”）完成第二次非交易过户，涉及1,181名员工持股计划持有人，非交易过户股份数量合计11,016,699股。

2020年2月，公司员工持股计划完成第三次非交易过户，涉及101名员工持股计划持有人，非交易过户股份数量合计2,772,832股。

2020年12月，公司员工持股计划完成第四次非交易过户，涉及104名员工持股计划持有人，非交易过户股份数量合计2,489,762股，并将员工持股计划剩余所持有的公司股票28股通过集中竞价交易方式全部出售完毕，至此，公司员工持股计划实施完毕并终止。

（三）项目跟投实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至2020年末，累计211个项目实施实际跟投，跟投总金额达8.98亿元，占跟投资项目资金峰值的0.22%，其中2020年新增跟投资项目86个，新增跟投本金3.92亿元。截至报告期末，所有项目未出现退出情形。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
大额物业管理													
招商局集团（香港）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	2,469	0.29%	2,600	否	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	1,204	0.14%	1,070	是	现金结算	无	2020-4-21	
大额物业管理收入小计						3,673	0.43%						
大额出租													
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	3,526	0.12%	3,600	否	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
招商局仁和人寿保险股份有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	1,271	0.05%	1,500	否	现金结算	无	2020-4-21	
招商局融资租赁（天津）有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	975	0.03%	923	是	现金结算	无	2020-4-21	
招商局保税物流有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	582	0.02%	950	否	现金结算	无	2020-4-21	
蛇口集装箱码头有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	581	0.02%	654	否	现金结算	无	2020-4-21	
大额出租小计						6,936	0.25%						

大额利息收入													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	23,703	10.78%	3,500,000	否	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	5,451	2.48%	2,000,000	否	现金结算	无	2019-4-20	巨潮资讯网
大额利息收入小计						29,154	13.26%						
大额利息支出及手续费支出													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	50,239	11.40%	3,500,000	否	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	融资费用	银行服务手续费	按照市场价格执行	市场价格	52,618	11.94%	5,000,000	否	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
招商局集团有限公司	控股股东	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	6,046	1.37%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额利息支出及手续费支出小计						108,903	24.72%						
其他关联交易													
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	船舶建造工程款	按照市场价格执行	市场价格	13,476	13.91%	24,000	否	现金结算	无	2019-9-27 2020-2-15	巨潮资讯网
合计				--	--	162,142	--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				2020年4月17日公司第二届董事会第五次会议审议通过了《关于审议2020年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司租赁办公场所等日常关联交易，预计关联交易收入26,392万元；同意公司子公司向关联方承租写字楼等日常关联交易，预计关联交易支出2,140万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
招商局工业投资有限公司（注1）	受同一控股股东控制的其他企业	出售股权	出售南通招海置业有限公司 30%股权	按评估价确定	14,792.24	15,125.51	15,125.51	现金结算	-	2020-4-30	巨潮资讯网
招商局仁和人寿保险股份有限公司（注2）		出售股权	招商局仁和养老投资有限公司 49%股权	按评估价确定	4,566.96	4,566.96	4,566.96	现金结算	-	无	无
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				无。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				通过公司间优势资源整合，提高资产质量，促进公司盈利能力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无。							

注1：2020年4月16日，本公司与招商局工业投资有限公司签订《海门市国际邮轮城项目股权转让协议》，将本公司持有的南通招海置业有限公司30%股权作价15,125.51万元转让给招商局工业投资有限公司，2020年5月交易完成。

注2：2019年11月25日，本公司与招商局仁和人寿保险股份有限公司签订《招商局仁和养投投资有限公司股权转让协议》，将本公司持有招商局仁和养老投资有限公司49%股权作价4,566.96万元转让给招商局仁和人寿保险股份有限公司。2020年6月30日获得中国银保监会批准，2020年7月交易完成。

3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
招商证券投资有限公司(注1)	受同一控股股东控制的其他企业	北京招亦企业管理有限公司	以公司自有资金进行对外投资	102,000	8,138	2,380	1,875

注1：2020年5月，本公司与招商证券投资有限公司共同设立北京招亦企业管理有限公司，本公司认缴注册资本52,020万元，本年我方实际出资257.30万元，持股比例51%。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	1,327,117	1,130,707		0.3%-2.025%	23,703	2,457,824
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	非银行金融机构存款	否	732,849	5,298,914	5,143,733	0.3%-1.975%	5,451	888,030
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	房地产开发投入	否	2,974	2,249	2,948			2,275
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
招商证券投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	财务顾问咨询费	6,200		6,200			
蛇口港公安局(注1)		管理费	2,275	0	2,275			-
中国外运长航集团有限公司		项目前期垫款	4,163	215				4,378
招商局发展有限公司		工程款	3,800		3,800			
招商局集团财务有限公司		非银行金融机构贷款	1,550,017	1,223,004	1,393,952	3.7%-5.25%	52,618	1,379,069
招商局集团有限公司	控股股东	股东借款及利息	228,788	1,080	178,788	5.4%	6,046	51,080
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	908,540	1,230,181	967,547	3.7%-5.46%	50,239	1,171,174

关联债务对公司经营成果及财务状况的影响

上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。

注 1：蛇口港公安局已于 2019 年 12 月移交深圳市公安局。

5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

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

2、重大担保

担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海浦隼房地产开发有限公司	2019-03-19	120,000	2019-08-10	93,387	连带责任保证	借款期限届满之日起两年	否	否
佳侨有限公司	2019-12-16	141,707	2019-12-23	75,690		四年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		261,707		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		169,077		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳招商房地产有限公司	2017-11-28	400,000	2017-12-08	95,000	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2017-03-28	250,000	2017-10-30	75,025	连带责任保证		否	否

深圳市招华国际会展发展有限公司	2018-03-27	276,500	2018-06-27	218,000	连带责任保证	两年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019-03-19	100,000	2019-12-09	67,389	连带责任保证		否	否
招商局漳州开发区有限公司	2020-04-21	170,000	2020-09-02	170,000	连带责任保证	五年	否	否
北京经开亦盛房地产开发有限公司	2020-11-05	228,000	2020-11-04	61,800	连带责任保证	两年	否	否
杭州瑞盛智慧科技有限公司	2020-11-04	90,000	2020-11-13	50,000	连带责任保证	十五年	否	否
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	2016-03-29	165,000	2017-02-22	55,486	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	2020-09-16	141,600	2020-09-15	141,600	连带责任保证		否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-08-06	100,000	2019-08-01	60,000	连带责任保证	三年	否	否
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	2019-03-19	385,000	2019-06-03	126,000	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
招商局地产(杭州)有限公司	2018-03-24	50,000	2019-01-29	50,000	连带责任保证		否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			629,600	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				423,400
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			2,356,100	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,170,300
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
瑞嘉投资实业有限公司	2019-09-28	60,000	2019-09-26	60,000	连带责任保证	两年	否	否
上海翰沣置业有限公司	2020-12-16	316,899	2020-12-16	211,789	连带责任保证	贷款合同项下相关土地抵押办妥之日	否	否
招商蛇口(天津)有限公司	2017-11-21	140,000	2017-11-21	139,880	连带责任保证	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否

武汉招平海盈置业有限公司	2018-08-09	64,000	2018-08-09	50,400	连带责任保证	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		316,899		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	211,789			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		580,899		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	462,069			
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		946,499		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	635,189			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		3,198,706		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,801,446			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				17.77%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				1,319,156				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				1,319,156				

违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 报告期内委托理财情况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
结构性存款	盈余资金	2,664,870	0	0
理财产品	盈余资金	90,000	0	0
合计		2,754,870	0	0

(2) 报告期内委托贷款情况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
1,734	自有资金	6,120	0

4、日常经营重大合同

不适用。

5、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 1,892.02 亿元。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

详见《招商蛇口 2020 年社会责任报告》。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

2020 年是决战决胜全面建成小康社会之年，招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，重点聚焦“两不愁三保障”总目标，以招商局慈善基金会为专业的统一公益平台，助力贵州威宁县、湖北蕲春县、新疆莎车县和叶城县四个定点帮扶县打赢脱贫攻坚战，并推进云南镇雄县战略性帮扶工作。2020 年湖北蕲春、新疆叶城、新疆莎车、贵州威宁先后宣布脱贫摘帽，四县历年累计脱贫 90 万人，贫困群众医疗、教育、住房等基本需求得到保障，贫困人口获得感和幸福感不断提升，脱贫攻坚取得了实质性成效。

(2) 年度精准扶贫概要

截至 2020 年底，招商局慈善基金会精准扶贫工作启动实施扶贫项目 23 项，其中在贵州威宁、湖北蕲春、新疆叶城、新疆莎车等国家级贫困县投入帮扶资金 5,166.1 万元，在云南镇雄县、楚雄州永仁和武定县投入帮扶资金 576.2 万元，其他贫困地区投入帮扶资金 501.8 万元。2020 年，招商蛇口共计捐赠扶贫资金 7,000 万元，主要支持新疆莎车县和叶城县、云南镇雄县等贫困县扶贫项目的开展，具体情况如下：

1、新疆莎车县：支持莎车县永安片区管委会建成骆驼养殖场地，建设配套设施，购置骆驼。截至 2020 年底，项目已全部建成投用，初步发挥了效益，帮助搬迁户贫困户就业、增收，为“搬得出、稳得住”打下了坚实的基础。

2、新疆叶城县：支持叶城县在深度贫困乡镇乌夏巴什镇建成 8,000 平方米产业就业园，夯实产业发展基础条件，助力贫困群众脱贫致富。截至 2020 年底，项目主体工程已全部完工，下一步将引进企业进驻经营，通过发展服装、农副产品等加工产业，促进建档立卡贫困人口就业增收。

3、云南镇雄县：招商蛇口 2020 年向镇雄县捐赠扶贫资金 4,000 万元，用于实施贫困村村组道路项目，助力镇雄打赢脱贫攻坚战。截至 2020 年底，项目已基本完工，支持改扩建贫困村村组道路 113.013 公里，项目覆盖乡镇 4 个、贫困村 8 个、贫困人口约 12,200 人。

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——

其中： 1.资金	万元	7,000
2.物资折款	万元	
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	19,550
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
其中： 1.1 产业发展脱贫项目类型	——	养殖场、产业园区扶贫车间
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	2
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	3,000
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	7,350
2.其他项目	——	——
其中： 2.1.项目个数	个	1
2.2.投入金额	万元	4,000
2.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	12,200

(4) 后续精准扶贫计划

2021 年，招商蛇口将深入贯彻习近平总书记关于“四不摘”的重要指示精神，结合《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，在招商局集团统筹安排下，发挥自身业务优势，聚焦产业发展、人才支撑、治理体系等领域，巩固帮扶地区脱贫成果，深入推进脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接，助力帮扶地区经济社会可持续发展，开启乡村振兴新征程。

(1) 强化组织保障，稳固脱贫成果

持续投入资源，支持帮扶地区巩固提升成果，包括做好易地搬迁后续扶持等工作，促进贫困人口稳定就业等。

(2) 夯实脱贫基础，助力优质发展

充分发挥招商蛇口的园区管理、招商引资等业务优势，助力帮扶地区不断提升营商环境，带动县域至区域经济可持续高质量发展；充分拓展脱贫攻坚阶段援建的硬件能效，广泛动员社会力量，为当地培养各领域的高素质人才，着力提升医疗、教育质量和公共服务水平，实现人才振兴。

(3) 立足长远机制，促进消费增长

招商蛇口将持续深入参与消费扶贫，重点支持“27° 农”品牌，做好帮扶地区产业链各个环节的互通、优化和增值工作，确保消费扶贫产业链建标准、有特色、能增收，并在企业内部营造“人人可参与、人人乐参与”的消费帮扶氛围。

(4) 发挥平台优势，推进乡村治理

持续发挥招商局慈善基金会专业平台作用，从乡村治理入手，推动社会组织参与助力帮扶地区，探索现代化乡村治理体系建设路径，夯实乡村振兴基层基础。

3、环境保护相关的情况

不适用。

十九、其他重大事项的说明

发行股份、可转换公司债券的方式向深投控购买其持有的南油集团 24% 股权事项（以下简称“本次交易”）

2020 年 7 月 28 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过本次交易相关议案，并于 2020 年 7 月 29 日披露了《2020 年第二次临时股东大会决议公告》。

2020 年 8 月 15 日，公司披露了《关于收到<中国证监会行政许可申请受理单>的公告》，并于 2020 年 8 月 22 日披露了《关于收到<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的公告》。

2020 年 9 月 11 日，公司第二届董事会 2020 年第十二次临时会议和第二届监事会 2020 年第四次临时会议审议通过本次交易方案调整的相关议案，方案调整不构成重大调整，并于 2020 年 9 月 14 日披露了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产报告书（草案）（修订稿）》等相关公告。同日，公司披露了《关于<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>（202047 号）之回复报告》及相关文件。

2020 年 9 月 18 日，公司披露了《关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会工作会议安排的公告》。

2020 年 9 月 23 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2020 年第 42 次工作会议，无条件审核通过公司本次交易事项。公司于 2020 年 9 月 24 日披露了《关于公司发行股份、可转换公司债券购买资产事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核无条件通过暨公司股票复牌的公告》。

2020 年 11 月 13 日，公司第二届董事会 2020 年第十四次临时会议审议通过了《关于公司终止发行股份、可转换公司债券购买资产的议案》、《关于公司与深投控签署<发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议之终止协议>的议案》，公司终止本次交易，并向中国证监会申请撤回相关申请文件。

二十、公司子公司重大事项

不适用。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	436,273	0.01%	1,141,390				1,141,390	1,577,663	0.02%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	436,273	0.01%	1,141,390				1,141,390	1,577,663	0.02%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	436,273	0.01%	1,141,390				1,141,390	1,577,663	0.02%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	7,915,771,804	99.99%	5,893,125				5,893,125	7,921,664,929	99.98%
1、人民币普通股	7,915,771,804	99.99%	5,893,125				5,893,125	7,921,664,929	99.98%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,916,208,077	100.00%	7,034,515				7,034,515	7,923,242,592	100.00%

股份变动的的原因

报告期内，部分高级管理人员离职、激励对象行权等原因，导致本公司有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化。

股份变动的批准情况

不适用。

股份变动的过户情况

不适用。

股份回购的实施进展情况

报告期内，公司未实施股份回购。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

报告期内，公司未采用集中竞价方式减持回购股份。

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

报告期内，公司股票期权行权 7,034,515 股，对每股收益和每股净资产的影响如下：

单位：元

财务指标	股份变动前	股份变动后
每股收益	1.46	1.46
每股净资产	10.45	10.45

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

报告期内，公司不存在必要或证券监管机构要求披露的其他内容。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	任职状态	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期	
许永军	现任	93,600	175,999		269,599	高管锁定股。	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。	
褚宗生	现任	40,728	85,000		125,728			
蒋铁峰	现任	24,750	66,750		91,500			
罗慧来	现任		70,000		70,000			
刘伟	现任	84,750	167,250		252,000			
朱文凯	现任	53,027	102,243		155,270			
刘清亮	现任	28,500			28,500			
聂黎明	现任		66,750		66,750			
黄均隆	现任		93,000		93,000			
刘宁	现任	18,451	93,000		111,451			
刘晔	现任		66,750		66,750			
孙承铭	离任	23,000		5,750	17,250			2020年2月18日
张林	离任	37,687	136,563		174,250			根据离任高级管理人员持股的相关规定解除限售。
龚镛	离任	31,780	23,835		55,615	2022年3月12日		
合计		436,273	1,147,140	5,750	1,577,663	--	--	

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行情况

公司债	发行日期	利率	发行规模 (亿元)	上市日期	获准上市交易规模 (亿元)	到期日
招商局蛇口工业区控股股份有限	2020年11月16日	4.15%	10.40	2020年11月23日	10.40	2025年11月17日

公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司股票期权首次授予计划第二个行权期行权导致公司股份总数增加 7,034,515 股。

3、现存的内部职工股情况

不适用。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		83,758	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数		84,118			
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	58.14%	4,606,899,949			4,606,899,949	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.17%	409,823,160			409,823,160		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.98%	236,374,209			236,374,209		
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	境内一般法人	2.59%	205,000,000	205,000,000		205,000,000	质押	205,000,000
国新投资有限公司	国有法人	2.24%	177,782,731	-205,000,000		177,782,731		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等	2.10%	166,330,932	1,088,700		166,330,932		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.04%	161,682,373	-43,587,113		161,682,373		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	基金、理财产品等	1.99%	157,950,781	-12,291,316		157,950,781		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.85%	67,677,157			67,677,157		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322			63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322			63,559,322		
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	境内一般法人	0.80%	63,559,322			63,559,322		

兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322			63,559,322		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人；中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深与中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深属于一致行动人；国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户与国新投资有限公司属于一致行动人。							
其他	国新投资有限公司合计持有公司股票 382,782,731 股，其于 2020 年 1 月 20 日发行了“国新投资有限公司 2020 年非公开发行可交换公司债券(第一期)”，简称“20 国新 E1”，本次可交换债以其持有的公司 205,000,000 股作为质押担保，存放于国新投资-海通证券-20 国新 E1 担保及信托财产专户，其余部分股票为国新投资有限公司自有账户持有。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949					
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160					
北京诚通金控投资有限公司	236,374,209	人民币普通股	236,374,209					
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	205,000,000	人民币普通股	205,000,000					
国新投资有限公司	177,782,731	人民币普通股	177,782,731					
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	166,330,932	人民币普通股	166,330,932					
香港中央结算有限公司	161,682,373	人民币普通股	161,682,373					
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	157,950,781	人民币普通股	157,950,781					
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157					
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人；中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深与中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无							

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有招商局港口集团股份有限公司 81.92%股权；持有营口港务股份有限公司 78.29%股份；持有大连港股份有限公司 75.00%股份；持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口控股有限公司 64.94%股份；持有中国外运股份有限公司 57.64%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.39%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商局商业房地产投资信托基金 33.50%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.47%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 26.55%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.60%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.29%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有深圳高速公路股份有限公司 5.43%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 5.00%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.02%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有远洋集团控股有限公司 0.38%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.14%股份；持有海通证券 0.07%股份；持有中国能源建设股份有限公司 0.05%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有申万宏源集团股份有限公司 0.01%股份。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国有控股

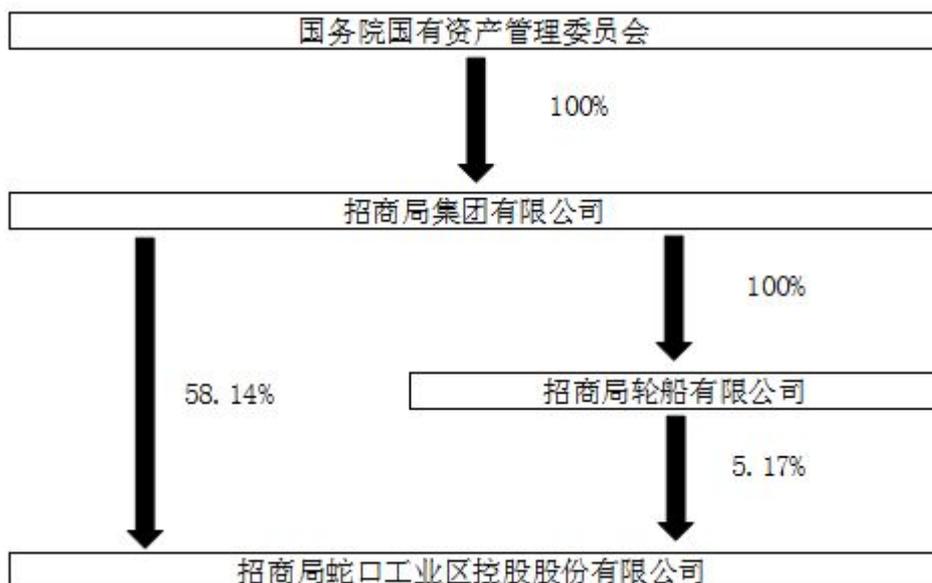
实际控制人类型：法人

控股股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等

<p>控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</p>	<p>持有招商局港口集团股份有限公司 81.92%股权；持有营口港务股份有限公司 78.29%股份；持有大连港股份有限公司 75.00%股份；持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口控股有限公司 64.94%股份；持有中国外运股份有限公司 57.64%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.39%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商局商业房地产投资信托基金 33.50%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.47%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 26.55%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.60%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.29%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有深圳高速公路股份有限公司 5.43%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 5.00%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.02%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有远洋集团控股有限公司 0.38%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.14%股份；持有海通证券 0.07%股份；持有中国能源建设股份有限公司 0.05%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有申万宏源集团股份有限公司 0.01%股份。</p>
-------------------------------------	--

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有 52,707,772 股，占公司总股本的 0.67%。实际控制人未通过信托或其他资产管理方式控制公司。

4、其他持股在 10%以上的法人股东

公司不存在其他持股在 10%以上的法人股东。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)
许永军	董事长	现任	男	57	2019.08	2021.09	124,800			234,666	359,466
褚宗生	董事	现任	男	59	2016.01	2021.09	54,304	50,000		63,333	167,637
蒋铁峰	董事	现任	男	47	2019.11	2021.09	33,000			89,000	122,000
	总经理	现任			2019.10	2021.09					
罗慧来	董事	现任	男	58	2016.11	2021.09				93,333	93,333
刘伟	董事	现任	男	56	2016.01	2021.09	113,000			223,000	336,000
	常务副总经理	现任			2017.09	2021.09					
朱文凯	董事	现任	男	53	2019.11	2021.09	53,027			154,000	207,027
屈文洲	独立董事	现任	男	48	2018.09	2021.09					
蔡元庆	独立董事	现任	男	51	2018.09	2021.09					
孔英	独立董事	现任	男	60	2020.03	2021.09					
周松	监事会主席	现任	男	48	2018.09	2021.09					
刘清亮	监事	现任	男	61	2015.06	2021.09	38,000				38,000
胡芹	监事	现任	女	54	2016.04	2021.09					
王奎	职工监事	现任	男	35	2020.11	2021.09					
裘莉莉	职工监事	现任	女	31	2020.11	2021.09					
聂黎明	副总经理	现任	男	49	2018.08	2021.09				89,000	89,000
黄均隆	财务总监	现任	男	55	2015.12	2021.09				124,000	124,000
刘宁	副总经理	现任	女	52	2019.03	2021.09	24,601			124,000	148,601
	董事会秘书	现任			2015.12	2021.09					
刘晔	副总经理	现任	男	48	2021.01	2021.09				89,000	89,000
	总法律顾问	现任			2019.11	2021.09					
李延喜	独立董事	离任	男	51	2015.06	2020.03					
张林	副总经理	离任	男	58	2015.12	2020.11	50,250			124,000	174,250
万鑫	职工监事	离任	男	38	2018.09	2020.11					
谢扬佳	职工监事	离任	女	33	2018.09	2020.11					
合计	--	--	--	--	--	--	490,982	50,000		1,407,332	1,948,314

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2020 年 2 月 12 日，李延喜先生因个人原因，申请辞去公司独立董事及在公司董事会专业委员会的相关职务。

2020 年 3 月 5 日，公司 2020 年第一次临时股东大会选举孔英先生为新任独立董事，李延喜先生的辞职正式生效。

2020 年 11 月 10 日，张林先生因年龄原因辞任公司副总经理职务。

2020 年 11 月 16 日，万鑫先生、谢扬佳女士因工作调整原因申请辞去公司职工代表监事职务，辞任申请自公司职工代表大会选举产生新任职工代表监事后生效。

2020 年 11 月 17 日，公司召开职工代表大会选举王奎先生、裘莉莉女士为公司第二届监事会职工代表监事，万鑫先生、谢扬佳女士的辞职正式生效。

2021 年 1 月 13 日，公司第二届董事会 2021 年第一次临时会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，董事会聘任总法律顾问刘晔先生为公司副总经理兼任总法律顾问。

三、任职情况

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

董事会成员

许永军：毕业于西北轻工业学院（现为陕西科技大学）应用化学专业，获硕士学位。现任本公司董事长、党委书记。历任招商局物流集团有限公司市场总监、副总经理、常务副总经理、总经理、党委副书记，招商地产总经理，本公司总经理。

褚宗生：高级会计师。毕业于中央党校经济管理专业、东北大学管理工程专业，获硕士学位。现任本公司董事、招商局集团董事会秘书、总经理助理。历任招商局集团人力资源部部长，国务院国资委巡视组副巡视员，国务院国资委企业领导人管理一局二处、三处处长。

蒋铁峰：高级工程师。毕业于华中理工大学土木工程系建筑工程专业，获学士学位，后就读于清华大学，获工学硕士学位。现任本公司董事、总经理、党委副书记。历任招商局地产控股股份有限公司南京富城房地产开发有限公司总经理助理、南京公司副总经理、南京公司总经理；本公司南京公司总经理、上海公司总经理、华东区域常务副总经理、华东区域总经理、江南区域总经理、本公司副总经理。

罗慧来：高级工程师。毕业于华东石油学院，后获浙江大学 EMBA 硕士学位。现任本公司董事，招商局集团有限公司区域发展部部长，兼任招商局集团有限公司前海蛇口自贸办主任。历任交通部秦皇岛港务局第一港务公司经理；招商局货柜服务有限公司副总经理、董事总经理；宁波大榭招商国际集装箱码头有限公司董事长兼 CEO；招商局国际有限公司副总经理兼招商局国际（中国）投资有限公司董事总经理；招商局华建公路投资有限公司董事总经理、招商局亚太有限公司董事会主席兼 CEO。

刘 伟：研究员。毕业于同济大学结构工程专业，获工学博士学位。现任本公司董事、党委副书记、常务副总经理。历任招商局漳州开发区有限公司副总经理、党委副书记；招商局重庆交通科研设计院有限公司副院长、党委书记、常务副院长；招商地产副总经理、党委书记；招商局集团人力资源部部长；招商地产副总经理；本公司副总经理。

朱文凯：高级经济师。毕业于武汉理工大学交通运输管理工程专业，获硕士学位。现任本公司董事、招商局海南开发投资有限公司总经理。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理；深圳蛇口招商实业发展有限公司总经理；招商地产策划部经理、营销中心总经理；招商地产总经理助理、副总经理；本公司常务副总经理。

屈文洲：注册会计师、美国特许金融分析师、教授。毕业于厦门大学金融系，获博士学位。现任本公司独立董事、厦门大学金圆研究院院长、管理学院 MBA 教育中心主任，中国资本市场研究中心主任，兼任广东宝丽华新能源股份有限公司、福耀玻璃工业集团股份有限公司独立董事。历任厦门大学管理学院副教授、厦门大学财务管理与会计研究院副院长。

蔡元庆：教授。毕业于日本广岛大学，获博士学位。现任本公司独立董事、深圳大学法学院教授、公司法研究中心主任，中国商法学研究会理事、广东省民商法研究会常务理事、深圳市仲裁委员会仲裁员、珠海市国际仲裁院仲裁员，兼任深圳市

纺织（集团）股份有限公司、欧菲光集团股份有限公司、奥美医疗用品股份有限公司独立董事。历任山东省济南市税务局专管员、日本广岛大学法学部客座研究员、深圳大学法学院副教授。

孔 英：教授。毕业于加拿大卡尔顿大学，获博士学位。现任本公司独立董事，清华大学教授、博士生导师，加拿大约克大学经济系终身教授，清华大学深圳国际研究生院社会科学与管理学部主任、企业创新与成长研究所所长、商业与金融大数据研究中心主任、政府与社会资本合作(PPP)研究中心主任、低碳城市可持续发展世界联盟主席，清华-伯克利深圳学院教授、博士生导师、低碳经济与金融风险研究实验室主任，兼任深圳市富安娜家居用品股份有限公司、海能达通信股份有限公司独立董事，历任北京大学教授、博士生导师、北京大学汇丰商学院副院长兼学术主任。

监事会成员

周松：毕业于武汉大学世界经济专业，获硕士学位。现任本公司监事会主席、招商局集团总会计师、招商银行股份有限公司非执行董事。历任招商银行股份有限公司总行计划资金部经理、总经理助理、副总经理，总行计划财务部副总经理，武汉分行副行长，总行计划财务部副总经理（主持工作）、总经理，总行业务总监兼总行资产负债管理部总经理，同业金融总部总裁兼总行资产管理部总经理、总行业务总监，投行与金融市场总部总裁兼总行资产管理部总经理、总行业务总监；招商局集团副总会计师。

刘清亮：毕业于中央财经学院、广东社会科学院研究生院和澳大利亚格林威治大学，硕士学位，高级经济师，会计师。现任本公司监事、招商局公路科技有限公司监事会主席、中国内审协会交通分会副会长。历任招商局物流集团有限公司财务总监；深圳蛇口外轮理货公司监事长；深圳招商石化有限公司财务总监；蛇口工业区财务部副总经理；漳州开发区电力公司副董事长；招商局集团审计稽核部副部长、部长；招商地产监事；招商局集团风险管理部部长、法律合规部长、审计部部长、审计中心主任等职。

胡 芹：毕业于北京大学国际法专业，获得法学学士及硕士学位，后就读于新加坡国立大学商学院，获得管理学硕士学位；现任本公司监事，招商局集团风险管理部/法律合规部副部长、资深总监。历任本公司企划部副总经理、法律事务部总经理、总法律顾问。

王 奎：注册会计师、中级会计师。毕业于中国矿业大学会计专业，获学士学位。现任本公司财务管理部主任会计师。历任中审亚太会计师事务所有限公司深圳分所高级审计员，天健会计师事务所深圳分所项目经理，本公司财务管理部高级会计师、副主任会计师。

裘莉莉：注册会计师、中级会计师。毕业于浙江大学会计专业，获硕士学位。现任本公司风险管理部副主任审计师。历任本公司风险管理部审计主管、高级审计师。

高级管理人员

蒋铁峰：董事总经理，见前述董事介绍。

刘 伟：董事常务副总经理，见前述董事介绍。

聂黎明：工程师。毕业于南京建筑工程学院机电系起重运输与工程机械专业，获学士学位，后就读于电子科技大学，获管理学硕士学位。现任本公司副总经理。历任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司办公室主任、副总经理；招商局地产控股股份有限公司运营管理中心副总经理、云南公司总经理、重庆公司总经理、运营管理中心总经理；本公司运营管理中心总经理、华北区域常务副总经理、华北区域总经理、深圳区域总经理。

黄均隆：毕业于长沙交通学院管理系财务会计专业，获学士学位，后就读于中欧国际工商学院，获工商管理硕士学位。现任本公司财务总监。历任招商局蛇口工业区有限公司财务部副总经理；深圳招商石化有限公司财务总监；蛇口招商港务股份有限公司财务总监；招商局物流集团有限公司财务总监；招商局集团财务部副部长；招商地产监事。

刘 宁：现任本公司副总经理、董事会秘书。1992年毕业于中南林业科技大学机械加工专业，获学士学位。2000年完成南开大学国际商学院工商管理专业研究生课程，后就读于澳门科技大学获工商管理硕士学位。1998年起从事证券事务工作，2001年被聘为招商地产证券事务代表，2008年至2015年任招商地产董事会秘书。

刘 晔：现任本公司副总经理，兼任总法律顾问、深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司总经理。毕业于南京大学法律专业。历任招商局地产控股股份有限公司法律事务部总经理、副总法律顾问兼法律事务部总经理；本公司副总法律顾问兼法律事务部总经理、总法律顾问兼法律事务部总经理。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
褚宗生	招商局集团	董事会秘书	2018.09.07		是
褚宗生	招商局集团	总经理助理	2015.03.07		是
罗慧来	招商局集团	区域发展部部长，兼任前海蛇口自贸办主任	2016.09.01		是
朱文凯	招商局海南开发投资有限公司	总经理	2019.01.30		否
周松	招商局集团	总会计师	2018.11.18		是
周松	招商银行股份有限公司	非执行董事	2018.10.18		否
刘清亮	招商局公路网络科技控股股份有限公司	监事会主席	2016.08.27		否
胡芹	招商局集团	风险管理部/法律合规部副部长	2016.04.06		是
胡芹	招商局集团	资深总监	2020.11.28		是
胡芹	招商局港口集团股份有限公司	监事	2018.12.13		否

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘伟	深圳市南山区第七届人大常委	委员	2016.10.19		否
刘伟	中国新产业联盟	秘书长	2018.12.17		否
朱文凯	深圳市绿色建筑协会	副会长	2019.07.01		否
朱文凯	武汉理工大学深圳研究院	理事	2019.05.07		否
屈文洲	厦门大学	教授	2008.05.01		是
屈文洲	厦门大学	金圆研究院院长	2016.04.09		是
屈文洲	厦门大学	管理学院 MBA 中心主任	2018.01.22		是
屈文洲	厦门大学	中国资本市场研究中心主任	2008.04.23		是
屈文洲	广东宝丽华新能源股份有限公司	独立董事	2015.03.24		是
屈文洲	福耀玻璃工业集团股份有限公司	独立董事	2019.10.30		是
蔡元庆	深圳大学法学院	教授	2007.12.31		是
蔡元庆	深圳市纺织（集团）股份有限公司	独立董事	2017.07.19		是
蔡元庆	欧菲光集团股份有限公司	独立董事	2017.07.28		是
蔡元庆	奥美医疗用品股份有限公司	独立董事	2016.09.20		是
孔英	加拿大约克大学	终身教授	2004.07.01		是
孔英	清华大学	教授	2014.05.01		是
孔英	清华大学	深圳国际研究生院社会科学	2014.05.01		是

		与管理学部主任			
孔 英	深圳市富安娜家居用品股份有限公司	独立董事	2017.09.13		是
孔 英	海能达通信股份有限公司	独立董事	2019.12.06		是
刘清亮	中国内审协会交通分会	副会长、专家委员会委员	2018.09.16		否
聂黎明	深圳市房地产业协会	副会长	2019.10.09		否
刘 宁	深圳上市公司协会内控与合规专业委员会	主任	2019.09.17		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

2019年12月26日，抚顺特殊钢股份有限公司收到中国证券监督管理委员会下发的《行政处罚决定书》（[2019]147号），其中，对本公司离任独立董事李延喜给予警告，并处以5万元罚款。（内容详见抚顺特殊钢股份有限公司2019年12月27日刊登的《关于收到中国证监会〈行政处罚决定书〉和〈市场禁入决定书〉的公告》）

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定、审议公司薪酬政策与方案及公司高级管理人员的考核标准，主要包括绩效考核指标、考核程序、考核评价体系与考核结果应用方案等维度；并通过对高级管理人员绩效考核结果与薪酬水平进行监督、审议，从而有效的实施薪酬管控。公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度，确定本年度于公司高级管理人员报酬。独立董事的津贴补贴标准由股东大会审议决定。职工监事报酬根据公司员工薪酬管理办法相关规定确定。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
许永军	董事长	男	57	现任	536.96	否
褚宗生	董事长	男	59	现任		是
蒋铁峰	董事、总经理	男	47	现任	512.76	否
罗慧来	董事	男	58	现任		是
刘 伟	董事、常务副总经理	男	56	现任	500.66	否
朱文凯	董事	男	53	现任	464.36	否
屈文洲	独立董事	男	48	现任	20	否
蔡元庆	独立董事	男	51	现任	20	否
孔 英	独立董事	男	60	现任	16.67	否
周 松	监事会主席	男	48	现任		是
刘清亮	监事	男	61	现任		是
胡 芹	监事	女	54	现任		是
王 奎	职工监事	男	35	现任	76.6	否
裘莉莉	职工监事	女	31	现任	48.23	否
聂黎明	副总经理	男	49	现任	585.74	否

黄均隆	财务总监	男	55	现任	428.67	否
刘 宁	副总经理、董事会秘书	女	52	现任	359.17	否
刘 晔	副总经理、总法律顾问	男	48	现任	397.21	否
李延喜	独立董事	男	51	离任	3.33	否
张 林	副总经理	男	58	离任	345.25	否
万 鑫	职工监事	男	38	离任	148.08	否
谢扬佳	职工监事	女	33	离任	84.3	否
合计	--	--	--	--	4,547.99	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）
许永军	董事长	234,666	234,666	17.62	13.29
褚宗生	董事	113,333	63,333	17.62	13.29
蒋铁峰	董事、总经理	89,000	89,000	17.62	13.29
罗慧来	董事	93,333	93,333	17.62	13.29
刘伟	董事、常务副总经理	223,000	223,000	17.62	13.29
朱文凯	董事	154,000	154,000	17.62	13.29
聂黎明	副总经理	89,000	89,000	17.62	13.29
黄均隆	财务总监	124,000	124,000	17.62	13.29
刘宁	副总经理、董事会秘书	124,000	124,000	17.62	13.29
刘晔	副总经理、总法律顾问	89,000	89,000	17.62	13.29
合计	--	1,333,332	1,283,332	--	--

注：2020年7月23日，公司实施2019年度利润分配方案后，公司股票期权首次授予计划第二个行权期行权价格由17.62元/股调整为16.81元/股。

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	326
主要子公司在职员工的数量（人）	48,139
在职员工的数量合计（人）	48,465
当期领取薪酬员工总人数（人）	48,465
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,745
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	35,435
销售人员	1,340
技术人员	6,203
财务人员	1,133
行政人员	4,354
合计	48,465
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,568
本科	8,749
大专	12,640
中专及以下	25,508
合计	48,465

2、薪酬政策

公司基于综合发展方向，深化战略性薪酬管理模式，强化薪酬管理的系统性与协调性，进一步吸引、激励和保留核心人才，牵引业务高质量发展。一方面强化薪酬激励与业务及战略的匹配性，针对公司的多元化业务及不同发展阶段，制定差异化薪酬策略，以保持与业务发展战略相一致，从而起到牵引公司战略落地的作用。另一方面强化市场化薪酬的激励牵引作用。对标市场，持续优化、深化多层次薪酬激励体系，不同组织、不同业务在激励体系中适用差异化的薪酬激励工具。强化基于业绩与效率的差异化分配，提高资源分配效率，有效激发员工主动性与积极性，牵引高质量发展。

3、培训计划

公司始终把“选对人、尊重人、用好人、凝聚人、培育人、管住人”作为加强人才队伍建设的出发点和落脚点，持续提升组织力，努力实现员工与企业共同成长。招商蛇口学院已建立起课程体系、讲师体系、人才培养体系为三大支柱，以在线学习、学院基地培训为两大支撑的功能架构。经过多年实践探索及优化创新，形成领导力、专业能力、通用能力三类人才培养项目体系，打造出“高管远航班”、“转型先锋班”、“新任经理班”、“新航程（启航、破浪、驰行）系列”等人才培养品牌项目，为公司持续培养和输出各类人才，支撑公司战略及业务发展需求。

2020年，招商蛇口学院以“优化运营管理体系、赋能人才绩效提升、激活组织价值创造”为目标，充分发挥学院价值，提高人才培养成效。持续打造“高管远航班”、“转型先锋班”、“新航程班”等公司重点人才培养项目，持续强化人才培养力度，形成多元化的人才供应格局。开办第二届“高管远航班”，选拔领军及后备人才44人进行复合培养。组织开展“转型先锋班（D班）”学习项目，培养转型先锋人才42人。组织实施“新航程”计划“启航”、“破浪”阶段培养，共计培养“新航程”239人。开展“新任经理班”第十期，培养新经理48人。全年学院共举办各类公司级人才培养项目6类，组织实施集中培训学习12个班次，公司级项目全年累计参培人员共计602人次，培训539.5课时。持续输送公司业务发展需要的各类管理人才。

2021年招商蛇口学院将持续深化培养体系、推进培训分级管理、完善在线学习平台建设，通过组织开展针对性的人才培养项目，结合丰富、多元、深层次的培训模式，覆盖各层级群体的学习需求，强化员工各项能力及综合素质，促进公司组织力提升。

4、劳务外包情况

不适用。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司的法人治理结构，提高公司规范化运作水平，健全公司内部控制制度，股东大会、董事会、监事会和经营管理层责权分明、协调运营、科学决策；积极开展投资者关系管理工作，通过多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者联系，不断提高投资者关系管理工作水平；加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。

截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司在报告期内对于在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面对市场自主经营的能力。

业务方面，公司拥有独立完整的业务体系，能够做到独立经营，独立决策，独立承担责任与风险，不受公司控股股东的干涉与控制，未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

人员方面，公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立，具有独立的劳动人事管理部门，制定独立的劳动、人事及薪酬管理制度。

资产方面，公司资产独立完整，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在无偿占有或使用情况。

机构方面，公司的生产经营和职能机构独立于控股股东或实际控制人。公司不断规范和完善法人治理结构，董事会、监事会与高级管理人员按照《公司章程》及有关规定行使各自的职责。

财务方面，公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系。财务人员均为公司的专职工作人员，与控股股东不存在任何人事关系；公司在银行开立独立账户并依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况。

三、同业竞争情况

报告期内公司不存在同业竞争情况。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.19%	2020 年 3 月 5 日	2020 年 3 月 6 日	《证券时报》、《中国证
2019 年年度股东大会	年度股东大会	71.28%	2020 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 29 日	

2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	77.61%	2020 年 7 月 28 日	2020 年 7 月 29 日	券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
-----------------	--------	--------	-----------------	-----------------	--------------------------

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用，本公司不存在优先股。

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
屈文洲	22	1	21	0	0	否	1
蔡元庆	22	1	21	0	0	否	3
孔 英	18	0	18	0	0	否	1
李延喜	4	0	4	0	0	否	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，独立董事认真参加董事会和列席股东大会，积极了解公司的运作情况并充分发表意见。在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。在董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断。报告期内，独立董事按照证券监管要求，独立、客观、审慎地对公司提供财务资助、聘任高级管理人员、股权激励、利润分配、关联交易等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会，各专门委员会依据《公司章程》和议事规则的规定履行职权，充分发挥各自的专业特长和优势，不受公司任何其他部门和个人的干预；战略委员会对公司战略进行了科学决策，梳理和明确了公司发展战略和核心业务组合；审计委员会提议聘请外部审计机构，并对内部控制、年度审计、定期报告和其他重大财务信息进行了认真审查；薪酬与考核委员会在建立科学有效的激励与约束机制、促进期权授予计划有效实施等方面开展了大量的工作；提名委员会根据公司发展的需要，确定董事、高级管理人员人选的选择标准，向公司推荐合格的董事和经理人员的后备人选，对其任职资格进行审查并提出建议。各专门委员会的高效运作，提升了董事会决策的效率，保障了董事会决策的科学性和专业性。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司章程、董事会议事规则以及薪酬与考核委员会工作细则，公司董事会下设的薪酬及考核委员会负责审核、监督、执行薪酬管理方案与公司高级管理人员的长效激励方案，审查公司高管人员履职情况，并依照公司绩效管理办法有关规定进行绩效考核。

以业绩为导向，公司董事会根据薪酬与绩效管理制度，结合绩效考核结果，确定本年度公司高级管理人员报酬，通过薪酬与考核的激励约束作用，牵引业务高质量发展。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过。职工监事报酬根据公司员工薪酬与考核相关规定确定。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

2、内控自我评价报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制自我评价报告》。

十、内部控制审计报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制审计报告》。

第九节 公司债券相关情况

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	20 蛇口 01	149301.SZ	2020-11-17	2025-11-17	104,000.00	4.15%	采用单利按年 计息, 不计复 利, 每年付息 一次, 到期一 次还本, 最后 一期利息随本 金的兑付一起 支付
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种二)	19 蛇口 04	112930.SZ	2019-07-12	2022-07-12	60,000.00	3.58%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种一)	19 蛇口 03	112929.SZ	2019-07-12	2024-07-12	150,000.00	4.13%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种二)	19 蛇口 02	112922.SZ	2019-06-25	2022-06-25	120,000.00	3.75%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	19 蛇口 01	112921.SZ	2019-06-25	2024-06-25	230,000.00	4.21%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种二)	18 蛇口 04	112718.SZ	2018-06-11	2021-06-11	216,000.00	4.97%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种一)	18 蛇口 03	112715.SZ	2018-06-11	2023-06-11	184,000.00	5.25%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种二)	18 蛇口 02	112679.SZ	2018-04-17	2021-04-17	100,000.00	4.83%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	18 蛇口 01	112678.SZ	2018-04-17	2023-04-17	200,000.00	5.00%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	17 蛇口 01	112613.SZ	2017-11-20	2022-11-20	136,000.00	5.40%	
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所。						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。						

报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，2020 年 4 月 17 日，公司按期支付公司债券“18 蛇口 01”、“18 蛇口 02”存续期内第二年的利息；2020 年 6 月 11 日，公司按期支付公司债券“18 蛇口 03”、“18 蛇口 04”存续期内第二年的利息；2020 年 6 月 25 日，公司按期支付公司债券“19 蛇口 01”、“19 蛇口 02”存续期内第一年的利息；2020 年 7 月 12 日，公司按期支付公司债券“19 蛇口 03”、“19 蛇口 04”存续期内第一年的利息；2020 年 11 月 20 日，公司按期支付公司债券“17 蛇口 01”存续期内第三年的利息。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用。

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号 中信证券大厦 22 层	联系人	陈天涯、冯源	联系人电话	0755-23835062
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的有关规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露。公司的债券募集资金支出审批依照资金管理制度严格执行，相关资金支出均经过公司有权审批人审批，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关制度规定，公司与募集资金托管银行、债券受托管理人签订三方资金监管协议、对募集资金实行专户存储，对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信息评级情况

2017 年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2017 年 10 月 26 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2018 年，中诚信证券评估有限公司对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”进行了评级，并于 2018 年 5 月 29 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级

为 AAA，评级展望为稳定。

2018 年，中诚信证券评估有限公司对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2018 年 3 月 29 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年，中诚信证券评估有限公司对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2019 年 6 月 19 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年，中诚信证券评估有限公司对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”进行了评级，并于 2019 年 7 月 5 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

经中国证监会批准，中诚信证评自 2020 年 2 月 26 日起终止证券市场资信评级业务（详见中诚信证评公告），其承做的证券市场资信评级业务由其唯一股东中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）继承。

2020 年，中诚信国际信用评级有限责任公司对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2020 年 11 月 2 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据跟踪评级的有关安排，中诚信国际预计将于 2021 年 6 月 30 日前出具最新跟踪评级报告。跟踪评级结果将在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。特此提醒投资者关注。

报告期内，资信评级机构因本公司在中国境内发行其他债券、债券融资工具对公司进行主体评级，不存在评级差异情况。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化。

（二）关于增信机制

报告期内公司债券均未设置保证担保、抵押或质押担保，无其他方式增信。

（三）偿债计划或采取其他偿债保障措施

公司严格依照董事会决议及募集说明书披露的资金投向，切实做到了专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，有关保障措施均执行顺利。

公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）专项偿债账户

报告期内公司债券设立了公司债券专项账户，公司与受托管理人、募集资金托管银行签订了资金三方监管协议，保障各期公司债券本息的足额按时兑付。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

（一）履行职责的情况

“17 蛇口 01”、“18 蛇口 01”、“18 蛇口 02”、“18 蛇口 03”、“18 蛇口 04”、“19 蛇口 01”、“19 蛇口 02”、“19 蛇口 03”、“19 蛇口 04”、“20 蛇口 01”的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。

报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》及《募集资金三方监管协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。中信证券股份有限公司于 2020 年 6 月 29 日在证券交易所网站公告了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2019 年度）》；同时，中信证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在证券交易所网站披露 2020 年度受托管理事务报告，请投资者留意。

（二）是否存在利益冲突

本公司与债券受托管理人中信证券股份有限公司均不存在利益冲突。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润（元）	30,142,753,049.9	32,461,177,381.65	-7.14%
流动比率	1.54	1.62	-4.94%
资产负债率	65.63%	63.19%	3.86%
速动比率	0.57	0.56	1.79%
EBITDA 全部债务比	0.19	0.23	-17.39%
利息保障倍数	2.76	3.40	-18.82%
现金利息保障倍数	5.74	4.15	38.31%
EBITDA 利息保障倍数	2.92	3.54	-17.51%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

现金利息保障倍数同比增长 37.35%，主要系本年公司房地产项目销售回款增加额超过同期支付的购地、基建以及税金的增长额，导致 2020 年经营活动产生的现金流量净额同比增长 99.98%。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，银行授信情况参见本报告第五节“重要事项”中“十七、重大合同及其履行情况”中“5、其他重大合同”。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格履行公司债券募集说明书相关约定内容，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

十三、公司债券是否存在保证人

公司债券不存在保证人。

第十节 财务报告

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。

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的数据的合理性。
- (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的数据的合理性。

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。

审计报告 - 续

德师报（审）字（21）第 P01170 号
（第 3 页，共 4 页）

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。

审计报告 - 续

德师报（审）字（21）第 P01170 号
（第 4 页，共 4 页）

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）

唐恋炯

中国注册会计师

吴汪斌

2021 年 3 月 19 日

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

2020年12月31日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	本年初数 (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：

许永军
法定代表人

黄均隆
主管会计工作负责人

黄盛超
会计机构负责人

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

2020年12月31日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	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

2020年12月31日止年度

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

2020年12月31日止年度

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

2020年12月31日止年度

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

2020年12月31日止年度

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

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

2020年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	2020年度												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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	

2020年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2019年度												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										未分配利润			
	股本	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积				
		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

2020年12月31日止年度

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

2020年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	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

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”）的经营经营范围包括：城区、园区、社区的投资、开发和建设和运营；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”。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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）。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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项支出。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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。

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。

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

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。

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。

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

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，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。

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。

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：

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。

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。

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

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。

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，招商置地将其差额计入当期损益：

- 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。

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

31.3.4 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不超过人民币5万元的租赁。招商置地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。

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。

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

31.4.2 租赁的分类 - 续

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

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。

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。

四、重要会计政策变更 - 续

1. 新收入准则 - 续

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。

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。

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 - 续

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。

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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

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	-	-

(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

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												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内		180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险类别	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

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

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

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	

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

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。

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年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。

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
深圳渔二村	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	-

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	-

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	-

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。

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

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	-

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

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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(6) 存货跌价准备 - 续

注：其他变动系汇率变动的影响。

(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。

六、合并财务报表项目注释 - 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。

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

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	-
南京招商阳房地产开发有限公司	73,152,065.39	-	-	-2,056,835.74	-	-	-	-	-	-	71,095,229.65	-

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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海浦隼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	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

人民币元

12. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数 (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	-	-
苏州瓊隽咨询管理有限公司(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	-
启东招商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 Estate 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	-

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											
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	-

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											
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	-
南京世招荟晟置业有限公司	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	-

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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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											
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	-

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	-

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	-

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：

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

人民币元

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”。

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

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

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

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

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
二、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

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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

19. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	人民币元			
	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:

项目	人民币元
	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

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。

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。

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

(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

(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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

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	-

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	

六、合并财务报表项目注释 - 续

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

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	

六、合并财务报表项目注释 - 续

30. 合同负债 - 续

(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	

(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

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

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

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	—

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

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%。

六、合并财务报表项目注释 - 续

37. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	人民币元	
	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%

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

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

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%。

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%。

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	

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。

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 双创平台建设	46,077,147.32	-	-	299,210.88	-	45,777,936.44	与收益相关
风华剧院改造补助	31,999,999.96	-	-	8,000,000.04	-	23,999,999.92	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	19,260,523.20	-	-	1,605,043.60	-	17,655,479.60	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	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	与收益相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	8,908,851.26	9,418,900.00	-	519,725.52	-	17,808,025.74	与收益相关
绿色建筑标识标准化技术研究	6,221,257.56	-	-	249,999.96	-	5,971,257.60	与收益相关
海洋经济发展补助资金	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与收益相关
潮人码头新媒体工作平台发展专项资金	2,312,500.03	-	-	253,928.88	-	2,058,571.15	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	与收益相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	1,849,999.98	-	-	200,000.04	-	1,649,999.94	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	975,000.00	-	-	300,000.00	-	675,000.00	与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	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
蕲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

六、合并财务报表项目注释 - 续

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。

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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

45. 其他权益工具 - 续

(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 - 续

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。

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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

46. 资本公积 - 续

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	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	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

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
（二）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
（二）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

六、合并财务报表项目注释 - 续

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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

52. 营业收入和营业成本 - 续

(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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

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。

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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

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

(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

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

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

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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

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	

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	231,150,728.32	6.5249	1,508,235,387.21

六、 合并财务报表项目注释 - 续

70. 外币货币性项目 - 续

(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。

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 Golden Pinnacle Enterprises Limited 与 LCM (Prince Bay Development) 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 (Prince Bay Development) 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 (Prince Bay Development) 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 (Prince Bay Development) 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。

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。

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	上海招赞商务咨询有限公司	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

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。

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

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

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
深圳市桃花源置业有限公司	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

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

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
佛山市时代冠湾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

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
安徽绿隼置业有限公司	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
太仓市金栢商务咨询有限公司	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

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

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
上海招赉商务咨询有限公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

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
漳州市招滔创业投资有限公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

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
重庆招商金心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
云南招商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

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	房地产业	-	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
郑州招商颍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

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

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
钜阳有限公司	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

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

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
Orienteur 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。

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	-	-	-	-

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。

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。

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。

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

项目	人民币元	
	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-港币	-	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	-

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。

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

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

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）。

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

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）。

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

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

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

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
南京铂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

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。

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

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
南京铎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	-

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

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
上海浦隼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日	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			

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
南京十心房地产有限公司	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
杭州信裕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			

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

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

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
	深圳金城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	

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
	南京世招荟晟置业有限公司	128,870,000.00	128,870,000.00

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
	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
其他应付款	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

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表日, 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

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。

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同情况如下：

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

十三、承诺及或有事项 - 续

1. 重要承诺事项 - 续

(2) 其他重大资本承诺

项目	人民币亿元	
	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。

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。

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

(a) - 续

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。

- (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5,889.65万元的反诉请求。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。

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。

十五、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(1) 报告分部的确定依据与会计政策 - 续

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	-	-	-	-	-

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

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

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												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内		180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险类别	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

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		合计
	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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。

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

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			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	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

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

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		
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

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	-

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

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

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

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

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。

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

第十一节 备查文件目录

备查文件的目录：

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （四）在其他证券市场公布的年度报告。