



2019 年年度报告

公告编号：【CMSK】2020-050

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 2020 年 4 月 17 日享有利润分配权的股份总额 7,738,173,021 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 8.30 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。

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	9
第五节重要事项	66
第六节股份变动及股东情况	104
第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况	111
第八节公司治理	119
第九节公司债券相关情况	122
第十节财务报告	126
第十一节备查文件目录	360

释义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
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
招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商置地	指	招商局置地有限公司（本公司之控股子公司，香港上市代码 0978.HK）
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
华侨城	指	深圳华侨城股份有限公司
国开金融	指	国开金融有限责任公司
奇点领誉	指	北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）
博时资本-招商银行	指	博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司
兴业财富	指	兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
招商前海实业	指	深圳市招商前海实业发展有限公司
招商驰迪	指	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
前海自贸投资/合资公司	指	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
前海投控	指	深圳市前海开发投资控股有限公司
前海鸿昱	指	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司
中航善达	指	中航善达股份有限公司
中航国际控股	指	中航国际控股股份有限公司
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

报告期内，公司法定代表人由孙承铭变更为许永军。

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、翁伟鹏、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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	97,672,181,191.74	88,277,854,683.49	10.64%	75,937,938,849.67
归属于上市公司股东的净利润（元）	16,033,175,796.35	15,240,053,237.00	5.20%	12,655,521,512.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	12,473,308,876.73	14,596,822,085.40	-14.55%	11,863,171,288.20
经营活动产生的现金流量净额（元）	13,812,068,606.74	10,478,137,566.03	31.82%	-5,062,616,196.39
基本每股收益（元/股）	1.99	1.89	5.29%	1.6
稀释每股收益（元/股）	1.99	1.89	5.29%	1.6
加权平均净资产收益率	21.38%	22.22%	减少 0.84 个百分点	20.15%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	617,688,088,324.93	423,221,446,927.42	45.95%	339,155,539,553.08
归属于上市公司股东的净资产（元）	94,845,484,318.05	75,908,704,849.00	24.95%	71,106,896,262.21

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，剔除了分类为其他权益工具的永续债影响，亦相应考虑了股权激励行权和股份回购的影响。

注 2：2019 年经营活动产生的现金流量净额同比增加 3,333,931,040.71 元，增长 31.82%，主要系报告期内公司房地产项目销售回款增长额超过支付的购地、基建金额以及税金的增长额。

注 3：2019 年末总资产同比增加 194,466,641,397.51 元，增长 45.95%，主要系公司本年完成前海土地整备及合资合作，以及业务规模增长所致。

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）	7,922,317,431
--------------------	---------------

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）	1.95

公司存在公司债，不存在最近两年连续亏损的情形。

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	4,350,456,684.67	12,336,070,987.42	8,856,046,687.18	72,129,606,832.47
归属于上市公司股东的净利润	2,626,449,062.94	2,271,925,341.63	194,528,249.75	10,940,273,142.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,605,111,363.22	2,224,544,099.87	176,837,437.25	7,466,815,976.39
经营活动产生的现金流量净额	-8,965,364,779.79	15,028,478,017.12	3,024,960,736.48	4,723,994,632.93

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标一致。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
非流动资产处置损益（注 1）	4,285,545,915.53	733,027,609.01	-4,239,468.44
计入当期损益的政府补助	103,469,103.80	85,740,542.61	57,669,928.57
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	667,577,145.53
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	420,682,121.14
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处置可供出售金融资产取得的投资收益	114,070,860.15	-41,020,619.17	-13,983,433.30
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	145,694,793.32	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	177,972,895.56

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-202,249,283.15	-14,081,293.53	-22,001,578.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注 2）	-471,508,294.09	-1,190,909,784.04	-358,344,586.39
减：所得税影响额	656,011,871.49	-168,500,187.07	262,354,832.38
少数股东权益影响额（税后）	-240,855,695.55	-788,499,614.84	-129,372,032.68
合计	3,559,866,919.62	643,231,151.60	792,350,224.03

注 1：2019 年，公司将持有五项物业的全资子公司 Frontier100% 的股权，注入招商局商业房托基金，并申请在香港联交所上市。公司间接持有该房托基金 33.5% 股份。上述交易取得的收益列入非经常性损益；

注 2：公司因获得联合营股权投资房地产项目控制权，在控制权变更日按公允价值对原持有股权价值重新计量，产生的损益列入非经常性损益。后续随着该项目的结转，原按公允价值计量的增值部分转入营业成本，该部分损益列示为结转当年的非经常性损益；

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“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，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“人民美好生活承载者”，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。目前，公司已打造出启蒙成长、事业成长、家居成长、生活成长、健康成长、夕阳安养等六大类业务板块，覆盖了教育、文化、写字楼、园区、文创、特色产城、长租公寓、住宅、酒店、综合体、商业、邮轮、健康、养老等 14 个业务领域，360 度启航美好生活新方式。

城市功能升级方面，以核心片区崛起带动城市升级。公司以蛇口太子湾邮轮母港为样板，在全国邮轮港口进行网络化布局及商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动运营，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的旅游服务生态圈。截至目前，公司已初步完成在天津、上海、厦门、深圳、湛江等沿海城市的邮轮港口布局，力争创建国内本土邮轮品牌，建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

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。立足样板园区的升级改造，公司在全国范围内布局意库类、网谷类、智慧城类特色产业园项目并打造多个特色产业新城/小镇项目；在招商局集团的引领下，公司积极参与“一带一路”沿线国家的特色园区的开发建设，将蛇口模式对外复制。

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，形成了成长系、成就系、传承系三大产品系列。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。特色商业海上世界、花园系等产品线不断扩充和提升，长租公寓已全面覆盖国内一线及核心二线城市，写字楼、精品酒店等产品整体运营稳健。

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
存货	期末存货占总资产 50.54%，较年初增加 48.09%。主要系前海土地整备及合资合作事项完成及其他房地产投资项目增加。
长期股权投资	期末长期股权投资占总资产 4.31%，较年初增加 53.64%。主要系增加对联、合营公司的投资。
投资性房地产	期末投资性房地产占总资产 14.63%，较年初增加 127.05%。主要系前海土地整备及合资合作事项完成及其他持有型物业增加。

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	境外运营	144,343.50	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，建立具有针对性的内控制度和预警体系。	4,735.61	0.63%	否
投资性房地产	境外运营	55,886.06	香港	出租		247.61	0.25%	否

三、核心竞争力分析

（一）丰富的综合开发运营经验和独特的“前港—中区—后城”综合发展模式

经过蛇口工业区 40 年的开发建设与管理运营，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，培养了专业的、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。在此过程中，公司不仅形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，也为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。

“蛇口模式”衍生出的“前港-中区-后城”综合发展模式，以港口或者交通枢纽港、人流聚集的枢纽为切入口，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、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。

（二）特有的战略资源优势

园区的开发建设、系统且大规模的产业集聚需要充裕的土地储备、扶持政策和地理区位优势。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。2019 年 8 月 18 日，中央重磅文件出台支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，提出了将深圳建设成为高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋的战略定位，进一步明确了深圳在国内城市和粤港澳大湾区的核心地位。随着湾区经济的不断发展，公司享受的独特政策和战略区位优势也将日益凸显。

（三）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”说的就是不断改革创新。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。

（四）招商局集团内部协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。近年来，集团内部资源整合动作频频、产融互动协同有效，促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。招商局集团 147 年的稳健经营，一定程度上为招商蛇口多渠道、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。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和号召力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

（一）经济市场环境分析

2019 已经谢幕，2020 如约而至。放眼全球，世界格局发生了深刻变化，地缘政治紧张加剧，国际形势更加严峻。看向国内，国民经济发展处于结构性阶段转换时期，全面数字化、消费升级的时代浪潮滚滚而来，社会正在经历着百年未有的大变局。

报告期内，中国房地产行业在经济下行压力中韧性前行。中央聚焦房地产金融风险，坚持“房住不炒、稳字当头、因城施策”的主基调，总体政策稳中偏紧。销售整体平稳，2019 年全国商品房销售额同比上升 6.5%、销售面积同比下降 0.1%；城市分化持续，核心一、二线城市维持较高的销售水平，三四线城市销售体量仍有支撑。虽然 2019 年土地市场有所降温，但新开工、竣工面积保持增长，全年房地产行业投资同比增长 9.9%。

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新格局正在形成。完善区域政策和空间布局、发挥各地比较优势，区域经济发展与特色产业新城建设互助、密不可分。产业是城市发展的活力，城市是产业发展的载体，以产业为先导、以城市为依托，建设产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的新城，已经成为推动城市转型升级的重要共识，而参与新城的建设和运营、构建复合型产业格局也成为房地产开发企业转型升级的重要途径。

（二）公司战略目标与发展模式

2015 年吸收合并重组上市以来，公司制定了“133341”战略，即以“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，聚焦“社区、园区、邮轮”开发与运营，通过“区域聚焦、城市深耕、转型发展”三个基础策略扩大规模，以“产、网、融、城”一体化运作为抓手，以“创新”为驱动，全面提升“项目开发、运营服务、资产管理”能力。经过不断检讨和优化，综合发展模式的轮廓愈趋明显，综合发展路径亦逐步清晰。

综合发展模式，也称 PPC 模式、蛇口模式，是以“前港-中区-后城”为空间形态，通过“投-融-建-管-退”全业务链条，打造片区开发运营生态圈，为政府客户提供城市规划、开发与运营的片区发展整体解决方案，为企业客户提供产业孵化、成长、做强做大的运营服务整体解决方案，为个人客户提供居住、购物、生活服务、医疗、教育、休闲、娱乐等美好生活整体解决方案，以一系列业务组合、资金平衡与管理动作实现长期可持续发展，做人民美好生活承载者的发展模式。

综合发展，既是招商蛇口作为央企承接国家战略的必须，也是人们追求美好生活发展规律的必然，更是公司在传统房地产行业趋势发生转折下的理性选择，将是招商蛇口面向未来 40 年的可持续发展模式。公司将按照快周转（T+3）、阶段性持有运营（T+10）和片区综合运营（T+30）的三类发展策略组合产品线，形成合理配比的有机整体，兼顾短中长期业务发展的节奏需要，进而实现长期可持续发展。

（三）报告期内公司经营情况概述

2019 年，招商蛇口成立 40 周年。公司坚持“立足长远、把握当下、科技引领、拥抱变化”，以质效提升为抓手，将综合发展贯穿全年，多项业务取得了不俗的成绩。

1、守正主业，开发业务保持增长

报告期内，公司拥有精品开发项目超 450 个。全年累计实现签约销售金额 2204.74 亿元，同比增加 29.25%；累计实现签约销售面积 1169.44 万平方米，同比增加 41.35%。

在产品质量与服务方面，公司以客户为中心、以全周期为视角，强化产品、工程和客服品质提升。标杆产品线全面推广使用，借助科技推进建筑工业化体系，在全面推行工业化 828 工法的基础上，整合装修 BIM 云平台与装配式内装技术，提质降本成效明显。

在资源获取方面，公司实施一城一策，精准拿地，新进入汕头、肇庆、扬州、台州、长沙等 9 个城市；全年共获取 79

个项目，土地面积 716 万平方米，总计容建面 1423 万平方米，总地价 976 亿元，权益地价 523 亿元。其中，海门市国际邮轮城项目的获取，是继深圳、厦门、湛江邮轮母港项目后，公司通过港城联动获取优质资源的又一成功案例。报告期内，公司着力与招商局集团下属金融、工业等业务板块深化合作、协同发展，实现了苏州金融小镇、博鳌乐城国际医疗旅游先行区、海门豪华邮轮配套产业城等项目落地，在中西部省会城市积极推动获取西安港务区、昆明滇中新区等大型项目。

2、助力转型，锻炼持有运营与创新发展的能力

根据产业发展的不同阶段及规模，公司从产业创新孵化空间、特色产业园区以及产业新城/小镇三个维度布局园区业务。截至报告期末，公司持有或运营的意库系、网谷系和智慧城系特色园区面积达 384 万平方米；产业新城/小镇已经获取 8 个项目，占地面积约 175 平方公里。报告期内，粤东新城创新政企合作模式，锁定先行启动区；与苏州高新区政府携手打造的“金融绿谷、创智云城”——苏州金融小镇已进入全面建设期；与常熟市政府联手，打造“城市会客厅”琴湖小镇，产业办公、高端医疗等业态都已锁定相关产业资源，项目首批实现销售。

在注重开发节奏与合理配比的基础上，公司的持有类物业也进入蓬勃发展期。“海上世界”综合体，为都市打造智慧、蓬勃、乐活、绿色、健康的城市会客厅；“花园城”购物中心、“花园里”社区生活中心、“花园坊”特色商业街区在全国多地开业，根植城市、服务社区；招商积余轻重结合，截至 2019 年底，持有或运营全国 8 个九方/九方荟购物中心。长租公寓，打造“壹栈”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 17 城，约 2.6 万间。

邮轮业务方面，蛇口邮轮母港为华南地区邮轮消费客群带来不同品质、不同层次邮轮旅游产品，全年实现邮轮靠泊 97 艘次（同比增长 8%）、邮轮客流量 37.3 万人次（同比增长 3%）；港口免税业务稳步推进，客船免税店投入运营，实现了当年立项、报批、开业并盈利；投资建造高端湾区休闲观光船，拓展“海上看湾区”业务，打造邮轮海上休闲旅游目的地。大健康业务方面，公司从康养、健康管理和医疗等三个方面积极参与大健康产业，广州观颐之家、深圳蛇口观颐之家、蛇口美伦健康管理中心都已实现自主运营，成效良好。

3、紧跟国家战略，湾区点亮长远布局

粤港澳大湾区、广东前海蛇口自贸区建设取得多项突破，亮点频出。前海土地整合及合资合作事项全面完成，合资公司正式拥有前海妈湾片区超千亿资产；妈湾片区的综合开发早已提前布局，周边配套的国际学校开学、启动区一期项目实现销售，区域城市化格局初步显现。蛇口片区，积累三十年的历史土地遗留问题一揽子解决，进一步明确了蛇口土地的权属办理原则及办法。太子湾片区的建设及销售全面铺开，新开盘滨海大厦、湾海大厦、领海大厦、望海大厦、云玺、湾玺二期等项目，销售情况备受市场瞩目。

集“整体建成后为全球建筑面积最大的单体建筑”、“拥有全球总展厅面积最大、单个展厅面积最大的国际会展中心”、“钢结构用钢量为全球房屋建筑领域之最”等 8 项世界记录于一身的深圳国际会展中心于 2019 年 9 月 28 日正式落成，因地制宜应用 52 项全球领先的绿建技术，全力打造规模宏大、节能环保的一流绿色展馆，成为全球首个三绿色认证的展馆，报告期内已成功举办了宝博会、智博会、青创会、大湾区工博会以及央视新年音乐会等盛会。

公司响应国家南海自由贸易区（港）战略和海洋强国战略，积极参与建设以深海科技产业生态为核心的三亚深海科技城，精心打造博鳌乐城国际医疗旅游先行试验区，努力开拓海南省创新试点与新的增长级，为地方产业发展提供催化剂。公司以漳州开发区打造成为宜居宜业的滨海新城区为目标，开发布局双鱼岛、泛信息技术产业园、高端制造园区等业态，以促进海西经济区的经济发展。在践行国家“一带一路”倡议方面，吉布提老港改造签约，“蛇口模式”跨国复制，“东非蛇口”建设进入快车道；中白工业园成为白俄罗斯境内首个经济特区，园区一期 8.5 平方公里“七通一平”基本完成，招商引资超额完成入园指标。

4、布局存量蓝海，向运营服务转型发展

2019 年 4 月 15 日，公司披露筹划收购中航善达的方案，即支付现金收购中航善达 22.35% 股份并以持有的招商物业 100% 股权认购中航善达非公开发行股份；12 月 16 日，中航善达正式更名为招商积余（001914.SZ）并在深交所敲钟上市。从中航善达停牌到招商积余上市，前后历时 240 余天，公司实现了对招商局集团、航空工业集团两大央企集团物业板块的市场化整合，创造了央企资源整合的又一创新型范例。报告期末，招商积余物业管理面积 1.53 亿平方米，其中非住宅类物业管理面积 0.76 亿平方米，住宅类物业管理面积 0.77 亿平方米。招商积余已成为 A 股物业管理龙头企业、机构类物业管理领先企业与央企物业管理旗舰平台。

2019 年 12 月 10 日，公司以在深圳蛇口的五项商业物业为底层资产，在香港联交所上市发行了招商局商业房托

(1503.HK)。作为香港市场上 6 年来首次公开发行的 REITs、首单央企房地产信托基金，招商局商业房托是公司持有物业资产证券化做出的大胆尝试。

5、提升组织能力，强化内生动力

持续推进组织变革，创新组织管理模式。报告期内，公司在延续 2018 年全方位、大幅度组织变革的基础上，将公司 5 大区域深化细分为 9 大区域，旨在区域做实、城市做强，实现区域精细化布局。

公司从业务痛点出发，成立 PMO 小组，围绕公司战略、价值链等方面生成抓手清单，在“增加收入”、“降低成本”、“加速周转”、“赋能”四个维度形成 485 条举措，促进公司质效提升。

报告期内，公司推进薪酬激励体系改革，以业绩为导向，强化价值创造，建立差异化薪酬分配机制；激发人才队伍活力，推动干部“能上能下”常态化，有效保障人才引进、流动和转型。

产业数字化是公司创新工作的重中之重，公司成立了数字专业化公司——招商城科，完善了数字化整体规划与顶层设计，如期推进数字化会展中心、智慧太子湾、招商云试点、数据子湖建设、招商通平台 2.0 业务全景地图等重点项目，强化对公司各项业务的数字化支持。

6、多渠道控制融资成本，公司治理获市场认可

公司凭借良好的市场信用，不断创新和优化债务品种，控制资金成本，提升财务风险防范能力；积极金融创新，探索资产证券化路径，构建多元化融资渠道。报告期内，公司先后分两次完成公司债券 56 亿元的发行，发行利率最低为 3.58%；完成三次超短期融资券的滚动发行，发行利率最低为 2.8%，发行成本均为同期同行业市场最低利率。2019 年，公司综合资金成本为 4.92%。

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：连续 16 年获得深交所信息披露考核 A 级评价；MSCI ESG 评级维持 BBB 水平；获得格隆汇“中国上市房企投资价值奖”；以营业收入、利润、资产和市值综合评分位列“2019 年福布斯世界 2000 强”第 379 位，较 2018 年上升 30 位；获得中国房地产报、中国房地产网等颁发的“2019 年粤港澳大湾区房地产企业品牌 TOP100”称号；连续 16 年蝉联沪深上市房地产公司综合实力 TOP10、财务创造能力 TOP10、价值投资 TOP10、财务稳健 TOP10；获得观点地产新媒体评选的“2019 中国年度城市和园区运营服务商”、“2019 中国年度影响力产城发展运营商 TOP10”称号；在 CIPC2019 第五届中国产业园区大会上，位列“2019 产业园区运营商 TOP50”榜第一名；获得第三届中国卓越 IR“最佳投资者关系案例奖”、“最佳投资者关系前沿奖”、“最佳信披奖”等。

2019 年主要房地产项目信息表

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
华北区域															
1	北京溪城家园及珑原	北京昌平	住宅	竣工	50%	380,058	523,293	566,909	-	8,200	521,200	521,200	-	310	1,116
2	北京中国玺	北京丰台	住宅	竣工	26%	54,100	159,559	183,682	-	-	159,500	159,500	-	8,870	18,915
3	北京昆仑域	北京丰台	住宅	竣工	24%	63,166	178,800	178,800	-	30,100	178,800	178,800	-	20,450	41,859
4	北京都会中心	北京昌平	住宅	在建	70%	173,080	346,159	346,159	210,917	-	346,017	-	346,017	154,886	-
5	北京环球财金	北京朝阳	商业	在建	33%	46,166	92,332	92,332	-	-	92,300	-	92,300	-	-
6	北京市东城永外大街项目	北京东城	综合	拟建	34%	29,270	73,598	73,600	-	-	-	-	-	-	-
7	北京雍合府	北京大兴	住宅、公建	在建	51.63%	39,491	98,728	124,681	-	-	98,728	-	98,728	51,053	-
8	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	-	119,423	27,239	-
9	亦庄建华小学东南侧项目*	北京亦庄	住宅、商业、其他	拟建	100%	54,736	153,260	153,260	-	-	-	-	-	-	-
10	大连海德公园	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	94,036	237,356	237,356	6,853	127,833	167,048	160,195	6,853	26,166	87,046
11	大连海德公园 B	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	51,294	126,130	154,632	-	27,362	125,730	27,362	98,368	103,879	25,106
12	大连雍景湾	大连金州	住宅	在建	100%	59,185	81,083	105,012	1,621	81,083	81,083	81,083	-	56,424	52,779
13	大连公园 1872	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	174,286	438,546	438,546	219,181	-	423,201	-	423,201	152,689	-
14	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	-	61,020	13,064	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
15	旅顺新城区项目*	大连旅顺	住宅、公建	拟建	100%	63,534	101,655	101,655	-	-	-	-	-	-	-
16	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	-	200,027	608,600	468,127	140,473	117,334	219,580
17	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	150,441	59,072	908,610	548,972	359,638	192,530	85,596
18	沈阳招商钻石山	沈阳东陵	综合	竣工	51%	31,299	219,095	219,093	-	-	219,093	219,093	-	16,722	18,209
19	沈阳招商雍景湾	沈阳于洪新区	住宅	在建	100%	42,180	92,797	101,230	-	14,454	92,796	14,454	78,342	47,625	1,719
20	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	-	130,512	33,281	-
21	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	在建	60%	250,300	385,900	385,900	-	79,121	385,900	307,021	78,879	89,910	49,994
22	天津雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50%	83,800	181,800	188,944	-	24,900	181,800	181,800	-	7,407	7,127
23	天津邮轮母港	天津东疆港区	综合	竣工	31%	278,300	62,000	62,000	-	-	62,000	62,000	-	-	-
24	天津天悦风华	天津津南	住宅	在建	25%	150,200	202,800	200,017	31,452	173,518	202,800	173,518	29,282	32,788	-
25	天津果岭	天津团泊新城东区	住宅	在建	77%	184,900	221,900	243,541	-	0	221,878	156,026	65,852	45,760	10,654
26	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	207,700	-	-	207,700	207,700	-	13,211	11,053
27	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	133,955	161,059	163,525	161,059	-	161,059	-	161,059	34,368	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
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	58,368	-	196,030	-	196,030	35,427	-
29	天津大运河府	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	24.7%	129,903	253,305	269,101	71,616	-	153,127	-	153,127	56,399	-
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	141,565	-	177,700	-	177,700	51,659	-
31	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	-	-
32	天津公园 1872*	天津西青	住宅	在建	100%	60,564	121,128	117,330	121,128	-	121,128	-	121,128	5,886	-
33	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	-	-	-	-	-	-	-
34	长春学府 1872*	长春北湖开发区	住宅、商业	拟建	100%	69,490	125,082	121,948	-	-	-	-	-	-	-
华东区域															
35	上海海德花园	上海宝山	住宅	竣工	60%	385,400	243,400	220,208	-	21,514	243,400	243,400	-	9,469	9,642
36	上海花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51%	90,500	226,200	226,200	-	87,552	226,152	226,152	-	11,428	15,112
37	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	-	9,224	7,304
38	上海外高桥	上海浦东	综合	竣工	60%	134,800	288,000	288,000	-	204,300	288,000	288,000	-	7,623	9,084
39	上海公元 2040	上海浦东	住宅	在建	33%	140,000	266,000	259,198	-	86,611	266,000	86,611	179,389	48,517	43,193
40	上海邮轮母港	上海宝山	综合	在建	45%	46,900	158,742	158,742	126,624	-	158,742	-	158,742	-	-
41	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	-	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
42	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	150,022	-	44,355	-
43	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	41,600	-	17,718	30,167
44	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,848	100,556	94,963	-	100,556	100,556	100,556	-	22,254	15,544
45	上海虹桥公馆	上海青浦	居住	在建	100%	39,144	97,860	73,650	-	-	97,860	-	97,860	70,168	-
46	上海都会 C 区	上海松江	住宅	在建	58%	44,375	62,124	55,705	-	-	62,124	-	62,124	29,082	-
47	上海东宸源著	上海浦东	住宅	在建	23%	64,419	77,303	75,537	-	-	77,303	-	77,303	51,084	-
48	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	-	60,746	-	-
49	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	-	68,320	-	-
50	上海依云四季*	上海金山	居住	在建	49%	104,635	146,488	165,338	146,488	-	146,488	-	146,488	-	-
51	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	-	86,710	-	-
52	上海上海泗泾项目*	上海松江	居住	拟建	100%	40,087	72,157	66,480	-	-	-	-	-	-	-
53	杭州雍华府	杭州江干	住宅	竣工	100%	30,210	72,504	75,729	-	-	72,412	72,412	-	-	-
54	杭州雍景湾	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	41,641	124,923	135,771	-	-	124,106	124,106	-	-	-
55	杭州雍和府	杭州江干	住宅	竣工	100%	46,200	111,000	121,804	-	110,789	110,789	110,789	-	102	-
56	杭州春秋华庭	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	36,153	90,383	99,313	-	-	90,382	90,382	-	1,531	99,009
57	杭州上塘宸章	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	40,365	100,913	111,200	10,513	-	100,912	100,912	-	1,425	110,938
58	杭州天悦江湾	杭州艮北	综合	在建	39%	113,982	239,362	269,140	101,262	141,606	239,362	141,606	97,756	85,473	-
59	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	30,984	-	-	-
60	杭州公园 1872	杭州艮北	综合	在建	40%	108,400	233,100	233,100	79,274	85,453	233,060	85,453	147,607	58,273	90,296

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
61	杭州 IPARK	杭州江干	商业	竣工	100%	14,600	29,300	32,780	-	29,294	29,294	29,294	-	5,222	11,948
62	杭州悦见山	杭州余杭	商业、住宅	在建	12%	77,631	155,262	172,610	-	-	155,262	-	155,262	64,511	-
63	杭州雍澜府	杭州余杭	商业、住宅	在建	33%	25,655	46,573	51,968	46,573	-	46,573	-	46,573	24,915	-
64	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅	在建	87%	78,107	218,700	230,531	157,478	-	157,478	-	157,478	27,392	-
65	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	在建	38%	39,950	103,870	114,243	-	-	103,608	-	103,608	55,622	-
66	杭州星未来	杭州余杭	商住	在建	50%	47,683	95,366	114,699	-	-	95,366	-	95,366	69,304	-
67	杭州随塘	杭州余杭	住宅	在建	33%	50,888	61,096	66,072	61,096	-	61,096	-	61,096	38,209	-
68	杭州海上明月	杭州萧山	商业、住宅	竣工	34%	78,782	190,592	156,835	-	44,260	188,359	188,359	-	46,951	45,681
69	杭州千岛湖印	杭州淳安	住宅	在建	60%	90,001	234,047	254,760	93,277	-	234,047	-	234,047	60,444	-
70	杭州武林郡	杭州江干	住宅	竣工	100%	23,843	57,223	63,230	-	57,221	57,221	57,221	-	23,844	60,860
71	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	-	99,027	-	-
72	绍兴檀院	绍兴柯桥	住宅	在建	50%	127,320	165,488	182,368	-	113,736	165,488	113,736	51,752	67,779	125,313
73	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	居住	在建	25%	127,320	340,113	340,113	172,617	-	340,112	-	340,112	162,335	-
74	嘉兴嘉樾府	嘉兴市嘉善	住宅	竣工	50%	18,084	36,168	29,404	-	36,055	36,055	36,055	-	5,360	23,147
75	嘉兴雍华府	嘉兴桐乡	住宅	在建	100%	51,893	103,787	116,025	-	-	103,755	-	103,755	12,728	-
76	嘉兴雍景湾	嘉兴桐乡	住宅	在建	100%	7,192	17,979	18,924	-	-	17,959	-	17,959	5,152	-
77	嘉兴泓玺台	嘉兴秀湖	商住	在建	30%	88,534	159,361	188,897	58,298	-	159,361	-	159,361	118,650	-
78	嘉兴萃湖上郡	嘉兴油车港镇	住宅	在建	33%	50,557	101,114	113,742	-	-	101,063	-	101,063	65,875	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
79	嘉兴璀璨时代	嘉兴南湖	住宅	竣工	30%	67,291	148,041	159,919	-	147,991	147,991	147,991	-	73,271	-
80	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	-	127,385	71,282	-
81	经开国际商务区项目*	嘉兴经开国际商务区	居住	拟建	100%	45,044	99,097	114,957	-	-	-	-	-	-	-
82	宁波公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51%	128,700	276,600	256,986	-	76,700	276,000	276,000	-	1,081	3,824
83	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	-	2,119	3,042
84	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	-	81,467	350,100	244,189	105,911	118,556	113,739
85	宁波姚江湾	宁波江北	住宅	竣工	30%	101,323	189,010	201,214	-	188,559	188,559	188,559	-	4,050	117,195
86	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	92,034	-
87	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	21,826	-
88	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	-	148,824	31,085	-
89	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	在建	51%	110,600	200,871	207,470	-	96,262	200,871	182,167	18,704	2,453	96,522
90	太仓碧桂园	太仓浏河	住宅	竣工	49%	201,000	351,000	328,946	-	164,581	351,000	351,000	-	3,715	12,542
91	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	84,945	-	32,408	8,901
92	太仓海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,206	138,413	152,444	68,810	138,412	138,412	138,412	-	77,546	-
93	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	69,602	-	-	32,826
94	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	43,100	-	29,184	14,337

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
95	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	-	79,837	42,290	-
96	南通雍华府	南通港闸	住宅	竣工	80%	48,500	127,100	138,324	-	127,022	127,022	127,022	-	95	134,901
97	南通云樾东方	南通开发区	住宅	在建	17%	86,652	173,303	203,449	-	34,497	172,161	34,497	137,665	20,457	-
98	南通雍景湾	南通通州	住宅	在建	51%	149,668	239,469	239,469	112,885	-	239,469	-	239,469	156,820	-
99	南通十里海湾*	南通启东	住宅、商业	在建	51%	436,829	964,638	964,638	311,654	-	311,654	-	311,654	-	-
100	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	-	-	-	-	-	-	-
101	南通邮轮产业园*	南通海门	工业	在建	50%	199,693	199,693	199,693	93,157	-	93,157	-	93,157	-	-
102	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	-	58,350	-	-
103	台州云樾观岭*	台州温岭	住宅、商服	在建	36%	114,369	285,923	299,681	169,522	-	169,522	-	169,522	51,647	-
104	温州生态科学城*	温州瑞安	住宅	在建	25%	114,285	300,329	326,587	300,329	-	300,329	-	300,329	148,675	-
105	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	-	94,769	14,988	-
106	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	-	124,266	7,696	-
江南区域															
107	南京依云郡	南京江宁	住宅	竣工	31%	110,872	164,589	168,620	-	-	159,700	159,700	-	3,263	3,263
108	南京 1872	南京栖霞	综合	竣工	51%	57,945	244,660	240,454	-	40,809	244,660	244,660	-	23,980	35,903
109	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	100%	124,809	267,067	273,117	-	28,541	259,600	259,600	-	2,170	3,924
110	南京依云尚城	江苏句容	综合	竣工	70%	156,527	431,923	379,042	-	-	393,423	316,723	76,700	60,545	61,107

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
111	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	15%	136,788	389,576	389,576	-	144,243	384,000	144,243	239,757	43,254	42,145
112	南京桃园世纪	南京鼓楼	商住混合	在建	36%	62,728	165,900	172,321	-	118,337	165,900	118,337	47,563	40,871	102,055
113	南京悦峯	南京江宁	住宅	在建	33%	74,741	171,000	183,519	-	140,369	171,000	140,369	30,631	117,231	81,418
114	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	34%	44,784	98,524	103,197	-	98,524	98,524	98,524	-	2,904	96,006
115	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	34%	199,329	217,632	217,632	29,859	-	58,604	-	58,604	-	-
116	南京东望府	南京江宁	综合	在建	51%	90,981	226,311	249,544	-	-	226,311	-	226,311	113,901	-
117	南京和峰南岸	南京雨花台	商住混合	在建	20%	26,829	80,487	84,568	-	80,485	80,485	80,485	-	57,638	-
118	南京都荟天地	南京江宁	综合	在建	14%	108,522	404,786	404,786	262,713	-	404,496	-	404,496	72,031	-
119	南京平澜府	南京高淳	居住	在建	21%	102,787	143,901	143,901	91,086	-	143,900	-	143,900	58,898	-
120	南京雍宁府	南京浦口	住宅	在建	51%	107,820	237,204	257,409	-	-	128,139	-	128,139	48,115	-
121	南京丁家庄	南京栖霞	其他、商业、办公	拟建	60%	59,166	341,002	341,002	-	-	-	-	-	-	-
122	南京名筑	南京江宁	住宅	在建	49%	21,683	54,207	57,482	54,207	-	54,207	-	54,207	18,346	-
123	南京浦口 G35*	南京浦口	住宅	拟建	100%	78,891	213,007	233,639	-	-	-	-	-	-	-
124	南京 G67*	南京栖霞	居住	在建	55%	79,884	175,745	175,745	-	-	-	-	-	-	-
125	建邺区河西中部 G22 项目*	南京建邺	居住	在建	33%	24,438	63,435	63,049	-	-	-	-	-	-	-
126	苏州小石城	苏州吴中	住宅	竣工	60%	663,700	921,800	991,565	-	-	921,800	921,800	-	-	-
127	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100%	68,300	176,300	195,415	-	-	176,300	176,300	-	4,385	6,002
128	苏州学府 1872	苏州高新区	住宅	竣工	51%	74,800	164,500	183,228	-	-	164,500	164,500	-	715	715
129	苏州公园 1872	苏州相城	住宅	竣工	51%	61,400	122,800	135,163	-	-	122,800	122,800	-	13,125	14,857

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
130	苏州香溪源	苏州吴江	住宅	竣工	50%	118,200	330,900	354,986	-	-	330,900	330,900	-	9,893	9,495
131	苏州三千邑	苏州吴江	住宅	在建	34%	133,100	332,997	365,375	-	94,638	332,997	232,086	100,911	160,287	133,981
132	苏州雍雅苑	苏州吴江	住宅	竣工	100%	52,800	105,600	116,753	-	-	105,600	105,600	-	80,398	87,110
133	苏州公园世纪	苏州姑苏	综合	在建	30%	123,300	294,400	309,258	-	265,973	294,400	265,973	28,427	102,956	244,647
134	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	42,000	-	-	-
135	苏州拾鲤	苏州相城	住宅	在建	20%	128,300	237,098	241,316	6,098	135,022	237,098	135,022	102,076	74,147	107,373
136	苏州金茂府	苏州高新区	综合	在建	25%	194,400	388,800	390,414	137,840	103,536	361,153	103,536	257,617	152,126	53,455
137	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	商业、住宅	在建	34%	173,252	346,504	398,184	70,972	137,763	208,740	137,763	70,977	171,101	108,292
138	苏州金融小镇	苏州高新区	零售、商务金融	在建	40%	72,201	43,321	31,752	0	-	43,321	-	43,321	-	-
139	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	-	-	73,849	-	73,849	65,614	-
140	苏州铂翠天第	昆山经济技术开发区	住宅	在建	17%	36,748	66,147	68,392	0	-	66,147	-	66,147	58,117	-
141	苏州太湖新城*	苏州吴中	住宅	在建	25%	77,915	155,829	156,009	155,829	-	155,829	-	155,829	-	-
142	苏州滨河四季云庭*	苏州高新区	住宅	在建	25%	86,741	190,830	210,529	93,627	-	93,627	-	93,627	-	-
143	苏州琴湖小镇 8、9、10 号项目*	常熟琴湖片区	住宅	在建	70%	157,031	138,748	138,748	123,127	-	123,127	-	123,127	20,810	-
144	苏州青剑湖*	苏州工业园区	住宅	在建	24%	71,841	107,762	140,735	107,751	-	107,751	-	107,751	-	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
145	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	55,000	-	21,721	17,910
146	苏州臻湾雅筑	常熟尚湖板块	住宅	在建	27%	90,004	171,007	192,275	20,486	-	155,782	-	155,782	11,267	-
147	苏州雍澜院	常熟尚湖景区	商住	在建	27%	54,052	64,532	63,116	-	-	64,532	-	64,532	47,577	-
148	苏州依云兰庭*	张家港	住宅	在建	51%	66,210	119,178	119,178	-	-	-	-	-	-	-
149	金融小镇项目*	苏州高新区	住宅、商业、其他	拟建	65%	256,592	257,521	257,521	-	-	-	-	-	-	-
150	常州花园城	常州武进	住宅	竣工	100%	198,700	536,400	546,115	-	79,656	536,400	536,400	-	20,589	133,457
151	常州璞樾和山	常州天宁	综合	在建	51%	83,200	183,000	197,920	-	84,400	183,000	84,400	98,600	113,704	62,231
152	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	在建	34%	173,800	208,537	208,537	40,895	96,267	208,537	96,267	112,270	-	-
153	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	79,435	-
154	镇江天悦府	镇江句容	住宅、商业	在建	26%	53,873	107,746	111,206	-	-	107,417	-	107,417	28,520	-
155	镇江北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100%	319,500	468,732	502,716	-	45,969	468,732	468,732	-	34,943	15,303
156	镇江雍和雅苑*	镇江京口	住宅	在建	33%	49,964	57,458	62,935	23,311	-	23,311	-	23,311	2,790	-
157	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51%	62,211	112,000	136,523	-	112,000	112,000	112,000	-	54,581	-
158	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	在建	51%	49,738	89,522	108,255	31,900	-	89,500	-	89,500	24,732	-
159	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	在建	51%	103,276	249,892	249,892	-	102,492	249,892	102,492	147,400	104,224	96,137
160	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	在建	33%	177,953	387,117	387,117	33,709	217,972	387,100	217,972	169,128	137,501	175,178
161	合肥诚园*	合肥滨湖	住宅	在建	51%	150,063	270,114	328,377	270,114	-	270,114	-	270,114	65,642	-
162	合肥雍荣府*	合肥包河	住宅	在建	33%	117,428	224,083	224,083	156,547	-	156,547	-	156,547	9,835	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
163	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	79,857	-	79,857	-	79,857	-	-
164	琴湖小镇 23、24、25 号项目*	常熟琴湖片区	居住	拟建	100%	89,471	158,663	394,742	-	-	-	-	-	-	-
165	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	-	120,482	17,885	-
华中区域															
166	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅	在建	100%	519,633	1,092,700	1,074,808	78,088	72,268	1,021,050	942,962	78,088	56,320	142,001
167	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅	竣工	100%	98,000	340,500	340,500	-	-	340,500	340,500	-	18,768	14,751
168	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅	在建	100%	69,663	202,041	208,668	-	118,481	202,024	118,481	83,543	59,180	94,291
169	武汉一江璟城	武汉青山	住宅	在建	80%	143,800	780,000	780,000	309,323	223,812	619,823	299,791	320,032	73,189	7,274
170	武汉东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	51%	87,100	261,200	283,422	-	256,160	261,200	256,160	5,040	91,274	158,339
171	武汉拾光里	武汉江夏	住宅	竣工	50%	53,224	95,928	109,684	-	95,928	95,928	95,928	-	31,225	95,312
172	武汉琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,200	69,300	77,258	2,685	-	69,300	-	69,300	19,788	64,666
173	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	-	192,084	158,962	-
174	武汉凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,070	63,954	67,306	-	-	63,954	-	63,954	41,927	-
175	武汉壹品澜荟	武汉东风湖开发区	住宅、商服	在建	20%	68,131	229,947	234,147	62,704	-	62,704	-	62,704	11,277	-
176	武汉经开 189	武汉经济开发区	商业	在建	80%	90,387	225,964	229,614	-	-	-	-	-	-	-
177	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	居住	在建	40%	88,932	222,331	235,645	193,072	-	222,331	-	222,331	60,255	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
178	武汉东风凤凰城	武汉经济开发区	住宅	在建	80%	156,182	343,600	328,479	295,627	-	295,627	-	295,627	305,056	-
179	武汉红枫苑	武汉沌口开发区	住宅	竣工	80%	30,650	71,511	74,025	-	-	71,511	71,511	-	4,612	2,593
180	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	-	189,137	3,151	-
181	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	-	57,337	-	-
182	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	-	-	-	-	-	-	-
183	十堰锦程世家	十堰张湾	住宅	在建	80%	55,462	166,220	166,220	-	59,457	166,220	117,765	48,455	80,904	57,816
184	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,663	559,945	588,584	165,297	-	165,297	-	165,297	61,782	-
185	青岛海德公学、海德花园	青岛高新区	住宅	竣工	100%	141,000	224,185	321,158	-	-	224,185	224,185	-	5,367	5,657
186	青岛蓝湾网谷	青岛高新区	工业	在建	100%	393,700	480,000	463,341	116,418	53,953	300,318	187,553	112,765	16,092	4,122
187	青岛市蓝湾网谷三期项目	青岛城阳	住宅、工业	在建	100%	305,300	515,900	508,611	-	-	179,751	-	179,751	57,567	-
188	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	-	145,543	4,329	-
189	日照莱顿小镇	日照山海天片区	住宅	在建	100%	337,600	551,100	551,100	83,541	86,508	483,498	308,821	174,677	76,983	93,523
190	济南雍和府	济南长清区	住宅	在建	100%	61,400	103,000	117,810	-	30,420	100,239	30,420	69,819	16,156	14,125

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
191	济南公园 1872	济南历下区	住宅、商业	在建	95%	38,217	91,582	99,424	37,900	-	91,550	-	91,550	13,869	-
192	济南历下区 CBDA1 地块	济南历下区	超高层写字楼	在建	20%	10,868	173,888	173,888	-	-	173,888	-	173,888	-	-
193	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅	在建	100%	511,000	723,000	725,265	-	68,839	205,618	68,839	136,779	37,424	12,237
194	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅	在建	100%	484,000	581,000	581,000	-	42,154	337,586	103,754	233,832	86,316	34,017
195	烟台雍景湾*	烟台芝罘	住宅、商业、其他	在建	90%	62,102	199,968	199,968	-	-	-	-	-	-	-
196	招商局蕲春产业促进中心项目	黄冈蕲春	产业园	竣工	80%	30,500	76,200	76,200	-	-	15,600	15,600	-	-	-
197	蕲春县项目*	黄冈蕲春	工业	在建	80%	56,247	69,269	69,269	67,497	-	67,497	-	67,497	-	-
198	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商服	在建	51%	144,146	403,552	403,552	132,450	-	132,450	-	132,450	-	-
199	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	119,001	-	258,093	-	258,093	98,256	-
200	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50%	117,460	352,485	371,691	-	142,736	352,485	352,485	-	17,361	150,611
201	郑州轩辕华府	郑州新郑	住宅	竣工	51%	23,661	47,322	51,170	-	47,082	47,082	47,082	-	12,647	49,035
202	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	170,802	-	206,802	-	206,802	86,471	-
203	郑州华润悦玺	郑州惠济	住宅	在建	26%	12,024	42,084	44,729	-	-	41,981	-	41,981	867	-
204	新郑碧桂园	郑州新郑	住宅	在建	21%	47,008	94,016	98,853	-	-	93,546	-	93,546	2,418	-
205	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	41,150	-	81,991	-	81,991	1,106	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
206	郑州公园与湖	郑州航空港区	居住用地	在建	50%	118,097	154,888	166,584	-	-	154,468	-	154,468	8,159	-
207	郑州公园 1872*	郑州二七	住宅	在建	50%	34,627	69,254	69,254	69,544	-	69,009	-	69,009	-	-
208	二七区马寨 2 号项目*	郑州二七	住宅	拟建	50%	20,369	28,518	28,518	-	-	-	-	-	-	-
209	二七区马寨 3 号项目*	郑州二七	居住	拟建	50%	57,680	148,083	148,083	-	-	-	-	-	-	-
210	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	-	82,777	-	-
211	昆明空港新城*	昆明滇中新区	住宅、商业、其他	拟建	49%	1,143,595	2,442,307	2,442,307	-	-	-	-	-	-	-
212	晋宁区伊湾郡项目*	昆明晋宁	居住	拟建	39%	8,796	34,782	34,782	-	-	-	-	-	-	-
213	襄阳襄阳三江口*	襄阳樊城	住宅、商服	拟建	55%	80,499	182,250	183,797	-	-	-	-	-	-	-
西南区域															
214	成都雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	122,700	358,600	415,693	-	-	358,600	358,600	-	6,257	6,357
215	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	在建	100%	115,400	692,500	757,144	177,500	174,150	692,500	368,643	323,857	270,682	166,502
216	成都中央华城	成都成华	综合	在建	100%	81,200	419,600	418,726	-	109,616	419,450	330,092	89,358	31,121	29,027
217	成都大魔方	成都高新	综合	在建	51%	126,600	757,400	757,400	184,500	-	757,400	218,500	538,900	37,714	17,369
218	成都牧山美庐	成都新津	住宅、商业	在建	50%	65,804	98,707	110,734	-	-	98,700	-	98,700	52,103	-
219	成都愉樾	成都双流	住宅	在建	100%	38,099	76,100	85,127	76,100	-	76,100	-	76,100	12,657	-
220	毕节花园城	贵州毕节	住宅、商业	竣工	100%	204,800	721,197	685,325	-	71,100	721,197	721,197	-	3,258	40,285

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
221	重庆花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100%	240,400	527,104	573,376	-	-	527,104	527,104	-	13,096	12,034
222	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业	在建	50%	336,600	1,500,000	1,500,000	158,670	68,999	905,993	517,110	388,883	170,959	51,564
223	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	在建	100%	202,900	388,610	452,467	59,479	109,651	388,610	221,197	167,413	162,286	102,989
224	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业	在建	50%	402,300	1,101,400	1,101,400	325,569	190,263	1,067,212	548,752	518,460	102,241	150,811
225	重庆锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	100%	21,700	76,122	82,582	-	-	76,122	76,122	-	3,884	4,295
226	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	在建	100%	11,300	89,400	102,806	-	-	89,365	-	89,365	-	-
227	重庆嘉景湾	重庆两江新区	住宅	在建	50%	94,600	113,600	133,424	88,747	15,949	113,557	15,949	97,608	-	-
228	重庆雍璟城	重庆两江新区	住宅、商业	在建	100%	182,789	365,577	410,884	60,573	-	195,034	-	195,034	47,233	-
229	重庆城市主场	重庆江北	住宅	在建	100%	10,956	32,868	37,288	32,868	-	32,868	-	32,868	6,553	-
230	西安依云曲江	西安曲江	住宅	竣工	100%	135,600	406,900	435,085	-	210,020	406,820	406,820	-	22,016	195,873
231	西安雍景湾	西安西咸新区	住宅用地	在建	50%	45,890	100,957	108,426	100,957	-	100,957	-	100,957	62,303	-
232	西安常宁府	西安常宁	住宅	在建	33%	20,618	41,236	41,551	-	-	41,236	-	41,236	27,487	-
233	昆明海公馆	昆明官渡	住宅	竣工	60%	193,900	315,729	346,805	-	-	311,977	311,977	-	3,958	8,133
234	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,700	151,888	169,395	-	80,618	151,718	151,718	-	41,755	82,203
235	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,900	645,294	645,294	313,676	123,028	539,676	349,028	190,648	111,189	111,358
236	昆明晋宁项目	昆明晋宁	住宅、商业	在建	39%	334,800	1,108,700	1,108,700	399,315	107,000	399,315	107,000	292,314	199,863	106,134

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
237	重庆理想城一期*	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	51%	97,965	153,115	173,637	128,444	-	128,444	-	128,444	31,630	-
238	重庆理想城二期*	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	51%	74,723	131,930	148,470	61,868	-	61,868	-	61,868	24,722	-
239	昆明巫家坝项目*	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	61,955	328,169	328,169	167,702	-	167,702	-	167,702	27,960	-
240	成都雍景府*	成都新都	混合住宅	拟建	100%	60,405	108,728	113,523	-	-	-	-	-	-	-
241	西安软件新城项目*	西安高新区	住宅	在建	100%	59,104	165,491	162,813	165,491	-	165,491	-	165,491	-	-
242	西安港务区项目*	西安港务区	住宅	在建	51%	79,201	198,003	198,003	-	-	-	-	-	-	-
243	港务区 GW2-3-8 项目*	西安港务区	住宅	拟建	51%	160,984	402,460	402,460	-	-	-	-	-	-	-
244	港务区 GW1-20-2 项目*	西安港务区	商服	拟建	51%	20,288	111,579	111,579	-	-	-	-	-	-	-
深圳区域															
245	深圳双玺	深圳蛇口	住宅	竣工	100%	120,041	306,001	265,584	31,497	95,705	305,856	305,856	-	-	59,990
246	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	-	106,701	-	-
247	蛇口太子商业广场	深圳蛇口	综合	竣工	100%	18,943	111,400	111,400	-	111,400	111,400	111,400	-	-	-
248	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	-	-
249	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	102,700	-	456,700	248,800	207,900	-	-
250	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	353,546	-	165,400	363,700	363,700	-	110	2,874
251	深圳六九七九	深圳龙华	综合	在建	50%	109,864	200,330	159,501	-	-	175,800	49,119	126,681	5,735	36,125

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
252	深圳招商中环	深圳罗湖	商业	在建	70%	46,699	391,938	386,283	-	159,088	386,240	273,909	112,331	127,240	100,673
253	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	84,200	-	34,472	31,792
254	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	490,060	200,630	1,089,960	200,630	889,330	141,113	59,789
255	深圳蛇口邮轮中心	深圳太子湾	办公、仓储、公交站、商业、文化艺术	竣工	100%	42,615	78,000	78,000	-	-	78,000	78,000	-	-	-
256	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	-	60,000	60,000	60,000	-	4,990	4,990
257	湾玺一期	深圳太子湾	公寓	竣工					-					10,375	-
258	湾玺二期	深圳太子湾	公寓	在建	51%	11,609	63,000	62,458	-	-	63,000	-	63,000	28,381	-
259	太子湾湾海大厦	深圳太子湾	办公、商业	在建					-					2,947	-
260	太子湾领海大厦	深圳太子湾	办公、商业	在建	51%	13,952	80,000	80,000	-	-	80,000	-	80,000	-	-
261	云玺	深圳太子湾	公寓	在建	51%	14,054	80,000	80,000	-	-	80,000	-	80,000	7,332	-
262	云玺商业	深圳太子湾	商业	在建					-					-	-
263	太子湾人才公寓一期	深圳太子湾	人才公寓、商业	竣工	100%	5,339	26,000	26,000	-	26,000	26,000	26,000	-	-	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
264	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	-	37,015	28,324
265	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	-	38,000	-	-
266	太子湾国际学校	深圳太子湾	国际学校	在建	100%	15,755	15,000	15,000	-	-	15,000	-	15,000	-	-
267	太子湾海纳仓	深圳太子湾	仓储	在建	100%	6,213	32,000	31,900	-	-	32,000	-	32,000	-	-
268	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	-	50,000	-	-
269	太子湾泓玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	12,858	72,000	72,000	72,000	-	72,000	-	72,000	-	-
270	太子湾望海大厦	深圳太子湾	办公、商业、文化艺术	在建	100%	12,025	70,000	70,000	70,000	-	70,000	-	70,000	-	-
271	天御公寓	深圳太子湾	公寓、商业	在建	49%	5,090	23,000	23,000	23,000	-	23,000	-	23,000	-	-
272	海湾广场	深圳太子湾	办公、商业	在建	49%	10,807	100,000	100,000	100,000	-	100,000	-	100,000	-	-
273	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	-	-
274	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	-	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
275	招商前海经贸中心一期	深圳市前海	商业	在建	36.25%	12,591	108,600	106,531			108,600		108,600		-
276	招商前海经贸中心二期	深圳市前海	商业	在建	36.25%	9,550	44,700	44,691			44,700		44,700		-
277	招商港湾广场	深圳市前海	商业	在建	36.25%	12,636	13,500	7,500	9,447		13,500		13,500		-
278	招商领玺	深圳市前海	居住	在建	36.25%	13,767	65,040	60,042			65,040		65,040	58,506	-
279	招商前海经贸中心三期	深圳市前海	商业	竣工	36.25%	10,414	38,220	38,220		33,705	33,705	33,705			
280	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	-	125,770	-	-
281	坪山区碧岭项目*	深圳坪山	居住	拟建	35%	33,140	132,560	132,560	-	-	-	-	-	-	-
282	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	-	12,524	51,546
283	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	-	69,129	283	-
284	东莞艺境花园	东莞常平镇	住宅、商业	在建	17%	26,345	79,036	86,216	-	-	79,036	-	79,036	35,123	30,024
285	东莞招商雍和府	东莞虎门镇	住宅、商服	在建	70%	33,096	72,792	79,108	72,792	-	72,792	-	72,792	18,215	-
286	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	153,523	-	153,523	-	153,523	-	-
华南区域															
287	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	在建	100%	299,992	339,061	339,061	45,373	15,479	339,061	287,832	51,229	82,650	58,831

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
288	广州番禺创新科技园	广州番禺	综合	在建	51%	866,064	838,747	843,400	-	-	181,345	168,000	13,345	-	-
289	广州城市主场	广州番禺	商业	竣工	51%	17,779	101,300	104,216	-	-	101,300	101,300	-	580	5,618
290	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	34%	70,996	168,705	178,023	-	-	168,705	168,705	-	11,747	106,194
291	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	在建	60%	179,065	267,028	288,467	-	249,266	263,200	249,266	13,934	114,454	195,711
292	广州臻园	广州增城	住宅	在建	34%	86,417	300,000	242,308	118,000	-	300,000	-	300,000	37,685	-
293	广州天宇花园	广州南沙	商业、住宅	在建	15%	31,334	93,993	104,329	53,892	-	53,892	-	53,892	-	-
294	广州东湾	广州增城	住宅	在建	50%	35,507	99,418	113,017	-	-	99,418	-	99,418	24,037	-
295	广州和府	广州从化	住宅、其他	在建	25%	113,576	315,163	323,235	153,703	-	153,703	-	153,703	14,051	-
296	广州白云钟落潭*	广州白云	住宅、商业、其他	在建	25%	169,697	318,228	318,228	133,380	-	133,380	-	133,380	-	-
297	中山大名府	中山南头镇	住宅	在建	50%	36,414	109,241	113,500	-	109,241	109,241	109,241	-	30,135	91,439
298	中山映月台	中山西区	商业、住宅	在建	50%	51,679	142,406	142,406	-	21,951	80,977	21,951	59,025	26,876	-
299	中山雍华朗廷*	中山火炬开发区	住宅	在建	51%	90,501	271,502	276,244	98,033	-	98,033	-	98,033	-	-
300	赣州章江新区	赣州市章江新区	住宅、商业	在建	100%	113,300	298,700	271,085	69,186	-	206,222	-	206,222	72,914	-
301	佛山依云国际	佛山乐从	住宅	竣工	60%	20,764	103,819	86,900	-	-	103,800	103,800	-	-	5,440
302	佛山公园 1872	佛山顺德	住宅	竣工	100%	71,036	227,338	249,128	-	-	227,338	227,338	-	22,963	84,067
303	佛山招商置地	佛山南海	商业	竣工	51%	29,487	162,200	164,827	-	-	162,200	162,200	-	84,721	33,857

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
304	佛山依云公馆	佛山南海	住宅	竣工	55%	68,072	238,322	266,293	-	-	238,322	238,322	-	4,017	12,137
305	佛山依云雍景湾	佛山禅城	住宅	竣工	100%	59,400	148,408	192,049	-	-	148,400	148,400	-	7,627	14,191
306	佛山依云华府	佛山狮山	住宅	竣工	50%	99,300	298,000	326,406	-	-	298,000	298,000	-	14,006	14,520
307	佛山保利中嘉项目	佛山乐从	住宅	在建	50%	29,750	89,229	99,400	-	30,999	89,229	89,229	-	37,392	46,935
308	佛山招商臻园	佛山禅城	住宅	竣工	55%	28,400	99,407	110,054	-	-	99,400	99,400	-	1,687	22,756
309	佛山招商曦岸	佛山顺德	住宅	在建	60%	68,732	171,830	178,192	-	69,556	171,830	81,152	90,678	24,490	15,206
310	佛山招商熙园	佛山高明	住宅	竣工	100%	60,122	90,200	109,489	-	90,200	90,200	90,200	-	56,371	60,332
311	佛山招商悦府	佛山九江	住宅	在建	100%	81,357	231,867	263,962	79,548	83,460	163,048	83,460	79,588	41,862	26,183
312	佛山招商樾园	佛山三水	住宅	在建	100%	70,500	225,600	247,866	94,969	64,865	225,600	64,865	160,735	35,302	-
313	佛山招商誉府	佛山三水	住宅	在建	50%	47,253	165,400	186,628	-	51,684	165,400	51,684	113,716	55,251	-
314	佛山岸芷汀兰	佛山禅城区	住宅、商服、文体娱乐	在建	100%	39,035	138,339	147,445	108,667	-	108,667	-	108,667	20,983	-
315	佛山招商天禧*	佛山太平工业区	住宅、商业	在建	50%	43,518	116,087	128,529	116,087	-	116,087	-	116,087	42,399	-
316	佛山招商天璞*	佛山南海	住宅、商业、绿地	在建	100%	12,688	27,889	32,148	-	-	-	-	-	-	-
317	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	-	3,790	22,087
318	珠海依云华府	珠海斗门	综合	在建	100%	106,400	244,600	244,600	71,881	-	170,881	-	170,881	44,171	-
319	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	34,361	-	12,236	3,845

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
320	南宁招商雍景湾	南宁青秀	住宅、零售商业	竣工	70%	85,875	300,610	327,822	-	-	300,610	300,610	-	14,258	4,598
321	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	-	1,953	2,277
322	南宁招商境界	南宁青秀	住宅	竣工	100%	13,157	26,313	29,448	-	26,300	26,300	26,300	-	6,998	26,223
323	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	79,900	-	16,769	74,586
324	南宁招商樾园	南宁高新区	住宅、零售商业	在建	100%	18,626	74,504	81,539	74,500	-	74,500	-	74,500	19,442	-
325	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	153,950	-	153,950	-	153,950	15,211	-
326	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商业	在建	51%	183,642	576,982	596,223	244,149	-	244,149	-	244,149	27,799	-
327	肇庆依云水岸*	肇庆新区	住宅、商业	在建	100%	56,638	141,596	155,208	79,590	-	79,590	-	79,590	-	-
328	长沙依云天汇*	长沙天心	住宅、商业	拟建	100%	8,765	39,443	45,579	-	-	-	-	-	-	-
329	长沙依云曦城*	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	96,273	260,982	288,661	-	-	-	-	-	-	-
330	柳州招商境界*	柳州新区	住宅	在建	51%	42,293	54,981	58,947	54,981	-	54,981	-	54,981	-	-
东南区域															
331	厦门莱顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	60%	33,300	56,200	61,374	-	-	56,180	56,180	-	8,692	6,647
332	厦门海上世界	厦门东渡	综合	在建	60%	163,300	794,000	794,000	-	-	481,150	-	481,150	-	-
333	厦门雍和府	厦门同安	住宅	在建	29%	33,900	77,900	86,324	-	-	77,860	-	77,860	1,246	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
334	厦门公园壹号	厦门海沧	住宅	在建	51%	51,500	129,000	152,538	-	-	129,000	-	129,000	-	-
335	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	在建	51%	443,600	718,100	718,100	-	-	599,689	497,456	102,233	34,187	35,534
336	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	在建	51%	196,500	245,000	265,709	-	117,754	245,000	169,290	75,710	67,322	75,648
337	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	在建	13%	44,200	114,900	125,312	-	-	114,900	-	114,900	32,903	-
338	福州雍景湾	福州马尾	商住、广场	在建	100%	40,808	91,267	96,182	-	-	91,267	-	91,267	10,414	-
339	福州雍景湾二期*	福州马尾	住宅、商业	在建	100%	43,892	93,959	102,271	-	-	-	-	-	-	-
340	开发区一区诺尔项目*	漳州开发区	工业	竣工	70%	277,031	47,809	33,096	-	-	-	-	-	-	-
海南区域															
341	博鳌大灵湖项目	博鳌大灵湖	住宅	拟建	60%	588,002	92,000	92,000	-	-	-	-	-	-	-
342	深海科技城启动区项目*	三亚崖州	住宅、商业、其他	拟建	12%	148,706	327,922	327,922	-	-	-	-	-	-	-
343	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	拟建	12%	42,977	64,466	64,466	-	-	-	-	-	-	-
其他区域															
344	将军澳日出康城第 11 期住宅项目*	香港	住宅		30%	11,794	88,858	88,858							
345	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	350,880	231,840	231,840	24,943	27,759	213,493	210,098	3,395	22,924	27,759
346	奥克兰霍岬 BB15 项目*	新西兰	住宅	拟建	100%	12,313	8,593	8,593	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	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	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2019 年末在建	本年签约面积	本年结转面积
合计						35,301,577	75,813,453	78,426,556	14,856,544	10,211,452	56,949,881	29,305,400	27,644,480	10,893,262	7,121,836

注 1：加“*”为 2019 年公司新拓展的项目。报告期内，公司新增计容建面 1423 万平米。

注 2：新西兰项目为公司于 2019 年之前在新西兰 Karaka、Matua、Gulf Harbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地获取的房地产项目汇总。

注 3：上述项目的计划投资额、累计投资额等投资情况请参见财务报告的附注（六、7）存货部分。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项目的计划投资以及计容积率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 1169.44 万平方米，签约销售额 2204.74 亿元；合并报表范围内结转面积 513.84 万平米，结转收入 894.36 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 万平米的项目储备（不含人才用房），截至 2019 年底有 428.84 万平米的项目储备未开工，后续将基于前海管理局对于妈湾片区开发建设“六年分宗，十年建成”的总体要求，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 万方的项目储备，截至 2019 年底有 61.1 万平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 153.85 万平米，出租率 99%，报告期出租收入 1.09 亿；公司持有的可出租物业总可出租面积 364.93 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 28.25 亿元，同比增加 13.38%，总体出租率 84%；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 2,438 套，酒店收入 7.76 亿。

土地出租	可出租土地面积 (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/年)
土地	153.85	1,925.60	10,940.58	99	68.18
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	90.99	853.91	84,431.75	82	98.88
其中：壹间公寓	11.58	81.71	10,537.53	74	128.96
写字楼	43.65	452.52	50,018.64	76	110.53
其中：招商局广场	6.13	59.80	14,002.46	81	234.15
厂房	94.57	979.31	61,071.81	83	62.36
其中：宝耀一至四期	14.66	151.18	18,211.17	86	120.46
商铺及商业中心	119.40	778.19	76,924.72	91	98.85
其中：九方购物中心（注）	35.56	34.37	2,715.45	97	79.01
其他	16.32	131.37	10,091.04	98	76.81
出租性物业合计	364.93	3,195.30	282,537.96	84	88.42
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	2,438	470,063	77,644.31	-	-
其中：深圳希尔顿南海酒店	540	158,507	35,552.59	81	1,217.38
北京康莱德酒店	289	88,357	16,296.70	84	1,225.12

注：九方购物中心系招商积余旗下综合性购物中心，上表中九方购物中心的出租收入仅含昆山、赣州、九江、成都四地四个九方购物中心 12 月的出租收入。

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	1,470.79	328,000	156,555.1	143,621.2	0	0	0	0	1,378.28	1,378.28	1,493.46
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	314,963	19,749,439.8	18,282,506.4	69,600	13,219,602.3	124,451.7	12,693,063.6	124,451.7	628,654	35,475	615,373
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	期末融资余额 (亿元)	融资成本区间	期限结构 (亿元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	949.84	2.78%-8.06%	423.61	186.78	197.19	142.26
票据	1.06		1.06	-	-	-
债券	255.16		72.40	64.76	41.60	76.40
信托融资	129.56		52.70	28.06	15.11	33.68
其他	61.92		-	28.50	33.00	0.42
合计	1,397.54		548.71	308.10	286.90	253.83

按揭担保情况

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 271.21 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

二、主营业务分析

1、概述

2019 年，公司实现营业收入 976.72 亿元，同比增长 10.64%，实现归属于上市公司股东的净利润 160.33 亿，同比增长 5.20%，基本每股收益 1.99 元，同比增长 5.29%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：万元

	2019 年		2018 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	9,767,218.12	100%	8,827,785.47	100%	10.64%
分行业					
社区开发与运营	8,455,476.99	86.57%	7,868,935.42	89.14%	7.45%
园区开发与运营	1,247,556.53	12.77%	901,887.52	10.22%	38.33%
邮轮产业建设与运营	64,184.60	0.66%	56,962.53	0.65%	12.68%
分地区					
华北区域	722,867.18	7.40%	1,036,758.47	11.74%	-30.28%
华东区域	2,020,545.00	20.69%	1,581,853.54	17.92%	27.73%
江南区域	1,194,373.45	12.23%	1,176,932.11	13.33%	1.48%
华中区域	1,102,346.28	11.29%	957,865.29	10.85%	15.08%
东南区域	316,757.20	3.24%	267,575.74	3.03%	18.38%
西南区域	1,148,954.16	11.76%	988,531.30	11.20%	16.23%
华南区域	1,034,403.22	10.59%	770,996.01	8.73%	34.16%
深圳区域	2,163,777.30	22.15%	1,962,184.04	22.23%	10.27%
海外及其他区域	63,194.33	0.65%	85,088.97	0.97%	-25.73%

注 1：社区开发与运营以房地产销售业务为主。报告期内，广州雍景湾、杭州公园 1872、杭州春秋华庭、宁波上湖城章等项目大额结转使华南区域、华东区域的收入规模同比增幅较大。

注 2：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，此外还涵盖了公司物业管理业务。报告期内，深圳国际会展中心商业配套项目结转使园区业务收入同比增幅较大。2019 年，公司收购中航善达并更名为招商积余在深交所上市，成为 A 股物业管理龙头企业。2019 年 12 月，公司将招商积余纳入合并范围。

注 3：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、客运及港口出租等业务。报告期内，母港靠泊航次增加，邮轮业务收入同比增幅较大。

(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	8,455,476.99	5,619,056.17	24.20%	586,541.57	841,344.58	-5.71
园区开发与运营	1,247,556.53	720,438.75	31.89%	345,669.01	193,755.16	0.76
分地区						
华东区域	2,020,545.00	1,562,792.84	20.63%	438,691.46	498,349.25	-1.97
江南区域	1,194,373.45	966,046.65	16.18%	17,441.34	208,193.97	-11.10
华中区域	1,102,346.28	776,859.05	20.00%	144,480.99	137,724.61	-5.05
西南区域	1,148,954.16	808,062.49	22.73%	160,422.86	172,331.98	-3.71
华南区域	1,034,403.22	614,345.51	26.89%	263,407.21	134,271.91	-2.84
深圳区域	2,163,777.30	896,615.84	39.59%	201,593.26	228,655.16	-13.02

注 1：由于业务发展涉及的区域增加，公司重新划分了区域范围，并相应调整了可比期间数据。

注 2：报告期内，社区业务各区域受限价以及结转产品类型、结转体量变化的影响，毛利率同比有所降低。

(3) 公司实物销售收入情况

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	1169.44	827.35	41.35%
	结转面积		513.84	419.47	22.50%

注：上述销售面积统计口径包含公司参与投资的全部房地产项目，结转面积为合并报表范围内的房地产项目。

(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	2019 年		2018 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	5,619,056.17	88.03%	4,777,711.59	89.45%	17.61%
园区开发与运营	营业成本	720,438.75	11.29%	526,683.59	9.86%	36.79%

邮轮产业建设与运营	营业成本	43,422.50	0.68%	37,077.66	0.69%	17.11%
-----------	------	-----------	-------	-----------	-------	--------

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

报告期内，本公司收购上市公司招商积余等公司，导致合并范围发生变化。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）	295,701.65
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.03%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.59%

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	107,007.40	1.10%
2	粤荣（天津）租赁有限公司（注）	57,536.27	0.59%
3	客户三	49,680.76	0.51%
4	客户四	40,815.99	0.42%
5	客户五	40,661.23	0.41%
合计	--	295,701.65	3.03%

注：详见本报告“第五节第十六项、重大关联交易”。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	138,058.78
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	3.76%

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	38,915.18	1.06%
2	供应商二	26,399.10	0.72%
3	供应商三	25,314.59	0.69%
4	供应商四	24,035.66	0.65%
5	供应商五	23,394.25	0.64%
合计	--	138,058.78	3.76%

3、费用

单位：万元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	220,664.66	155,382.71	42.01%	本报告期签约金额同比增加，导致佣金代理费等增加
管理费用	172,857.20	149,690.88	15.48%	本报告期公司规模扩大，导致人工成本同比增加
财务费用	277,255.53	244,785.80	13.26%	
其中：利息支出	502,168.27	360,537.46	39.28%	本期债务增加，借款费用化利息支出增加
利息收入	232,204.06	178,405.26	30.16%	主要系本期合作方及联合营企业垫款利息、外部银行存款利息同比增加
汇兑损失	-2,145.46	53,570.24	-104.00%	主要系香港子公司本位币变更及人民币贬值导致汇兑收益同比增加
研发费用	5,239.32	3,057.20	71.38%	主要系合并范围变动以及研发投入同比增加
投资收益	1,023,135.46	654,767.21	56.26%	主要系股权处置收益及联合营公司投资收益同比增加

4、研发投入

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	249	75	232.00%
研发人员数量占比	0.51%	0.30%	增加 0.21 个百分点
研发投入金额（万元）	22,229.93	28,464.37	-21.90%
研发投入占营业收入比例	0.23%	0.32%	减少 0.09 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	16,990.62	25,407.17	-33.13%
资本化研发投入占研发投入的比例	76.43%	89.26%	减少 12.83 个百分点

5、现金流

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	13,335,078.45	10,807,830.82	23.38%	销售回款增加
经营活动现金流出小计	11,953,871.58	9,760,017.06	22.48%	房地产建造支出及税费支出增加
经营活动产生的现金流量净额	1,381,206.86	1,047,813.76	31.82%	销售回款增加
投资活动现金流入小计	2,774,097.71	3,217,803.75	-13.79%	收回投资的现金同比减少
投资活动现金流出小计	4,089,904.41	2,922,280.35	39.96%	投资性物业建造支出及联合营公司垫款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,315,806.70	295,523.40	-545.25%	联合营公司垫款增加
筹资活动现金流入小计	14,730,422.80	10,558,425.28	39.51%	融资规模增加

筹资活动现金流出小计	13,105,593.45	10,473,330.58	25.13%	偿付借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,624,829.35	85,094.70	1,809.44%	权益性融资规模增加
现金及现金等价物净增加额	1,687,414.15	1,448,438.89	16.50%	销售回款增加

三、非主营业务分析

	金额 (万元)	占利润总额 比例	形成原因说明	是否具有 可持续性
投资收益（注）	1,023,135.46	39.17%	主要系权益法投资收益及股权处置收益	是
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	255,339.75	9.77%	权益法投资收益	是
公允价值变动损益	11,443.05	0.44%	交易性金融资产公允价值变动收益	否
资产减值	209,243.55	8.01%	存货减值损失	否
营业外收入	14,470.19	0.55%	主要系违约赔偿收入	否
营业外支出	34,098.36	1.31%	主要系违约赔偿支出及捐赠支出	否

注：详见本报告“第四节第六项 2、出售重大股权情况”。

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2019 年末		2019 年初		比重增减 (百分点)	同比重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	7,532,385.28	12.19%	6,738,127.65	15.91%	-3.72	随公司资产规模扩大而增加
其他应收款	7,205,265.82	11.66%	6,463,296.82	15.26%	-3.60	合作方往来增加
存货	31,220,673.35	50.54%	21,082,096.35	49.78%	0.76	主要是前海土地整备完成及其他房地产投资项目增加
投资性房地产	9,037,608.76	14.63%	3,980,398.90	9.40%	5.23	主要是前海土地整备完成及其他持有型物业增加
长期股权投资	2,659,305.06	4.31%	1,730,832.32	4.09%	0.22	联、合营公司投资项目增加
递延所得税资产	1,484,563.90	2.40%	549,088.04	1.30%	1.10	主要是内部未实现土地增值收益增加
短期借款	2,217,014.24	3.59%	1,680,408.91	3.97%	-0.38	融资规模扩大
应付账款	3,540,310.26	5.73%	2,601,252.75	6.14%	-0.41	
合同负债	1,428,884.79	2.31%	1,488,633.83	3.52%	-1.21	
预收款项	8,348,580.05	13.52%	6,046,250.14	14.28%	-0.76	销售回款增加

其他应付款	7,368,639.46	11.93%	6,809,415.29	16.08%	-4.15	应付合作方往来增加
一年内到期的其他非流动负债	3,262,280.38	5.28%	2,234,197.09	5.28%	0.00	融资规模扩大
长期借款	6,883,488.50	11.14%	6,164,683.47	14.56%	-3.42	融资规模扩大
其他权益工具	1,900,000.00	3.08%	700,000.00	1.65%	1.43	本年发行永续债增加
少数股东权益	13,252,498.29	21.46%	3,293,436.85	7.78%	13.68	主要是前海土地整备完成增加

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								
交易性金融资产	285.00	-	-	-	-	285.00	-	-
其他非流动金融资产	45,003.46	11,443.05	-	-	24,295.00	666.54	300.90	80,375.86
其他权益工具投资	-	-	18.38	-	500.00	-	-	518.38

注：本期购入主要系对深圳伊敦传媒、广州合锦嘉苑追加投资额。

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 11.11 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 512.56 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 104.57 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 10.22 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	11,721,944	2,515,601	366%
非股权投资	9,645,814	9,745,437	-1%

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
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司（注）	收购	7,290,836.00	100%		50年	股权已过户	-	否
深圳市招商前海实业发展有限公司	追加投资	854,719.42	83%	安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司	30年	已设立	-1,299.22	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	非同一控制下企业合并	442,152.41	51%	招商积余为上市公司	50年	股权已过户	7,613.89	否
杭州轶弘企业管理有限公司	出资设立	156,600.00	87%	深圳市招平密苑投资中心	10年	已设立	-44.24	否
天津招晨房地产开发有限公司	出资设立	142,800.00	100%		20年	已设立	-640.56	否
青岛招商铭华置业有限公司	出资设立	126,252.00	100%		20年	已设立	-547.97	否
徐州淮海金融招商发展有限公司	追加投资	123,500.00	65%	徐州市新城区国有资产经营有限责任公司	永久	已设立	-792.35	否
杭州星日房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	121,295.35	58%	大荣企业有限公司、杭州江干区城市建设综合开发有限公司、杭州松炬实业投资有限公司	20年	股权已过户	-17,522.00	否
招商局商业房地产投资信托基金	追加投资	116,202.41	34%	premiumCapitalProfitsLimited;PacificAssetManagementCo.,Ltd	永久	已设立	-	否
苏州金悦凯商务咨询有限公司	追加投资	115,500.00	41%	上海睿嘉企业管理有限公司、金地集团上海房地产发展有限公司	永久	已设立	-21,992.09	否
悦景集团有限公司	追加投资	102,307.64	30%	信和置业有限公司、嘉华国际集团有限公司	永久	已设立	-	否
武汉招平雍荣置业有限公司	收购	102,000.00	51%	深圳市创乐企业管理有限公司	永久	股权已过户	-387.95	否
成都招商龙城房地产开发有限公司	追加投资	87,200.00	100%		20年	已设立	13,770.72	否

西安招平房地产有限公司	出资设立	85,608.30	100%		永久	已设立	-169.34	否
常熟招商琴湖投资发展有限公司	追加投资	78,236.60	70%	常熟市城市经营投资有限公司	20 年	已设立	-448.10	否
南京信盛商业管理有限公司	出资设立	70,579.10	100%		永久	已设立	-1.46	否
深圳市听海置业有限公司	追加投资	61,000.00	100%		永久	已设立	2.16	否
上海浦隼房地产开发有限公司	追加投资	60,876.00	60%	上海外高桥集团股份有限公司	50 年	已设立	-712.39	否
南京悦盛房地产开发有限公司	出资设立	60,000.00	40%	上海绿盈置业有限公司、南京景泰置业有限公司	永久	已设立	-129.47	否
沈阳招胜房地产开发有限公司	追加投资	60,000.00	100%		50 年	已设立	-1,048.11	否
郑州天地康颂置业有限公司	追加投资	56,430.00	99%	河南颐城控股有限公司	永久	已设立	-1,510.99	否
安徽绿隼置业有限公司	收购	50,500.00	51%	安徽绿城玫瑰园房地产开发有限公司	永久	股权已过户	-2,095.16	否
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	收购	50,200.40	50%	佛山市时代鸿泰投资有限公司	永久	股权已过户	-1,455.01	否
南通招海置业有限公司	出资设立	50,000.00	100%		20 年	已设立	-250.72	否
苏州悦顺房地产开发有限公司	追加投资	47,500.00	25%	上海弥晟置业有限公司	永久	已设立	-174.42	否
成都招商新悦房地产开发有限公司	出资设立	47,000.00	100%		永久	已设立	-11.53	否
烟台招商局置业有限公司	追加投资	47,000.00	100%		50 年	已设立	-648.98	否
南京丁家庄商贸有限公司	非同一控制下企业合并	46,682.92	60%	南京丁家庄物流中心有限责任公司	20 年	股权已过户	-129.00	否
深圳市乐活置业有限公司	追加投资	43,000.00	100%		永久	已设立	2.49	否
威海华发投资有限公司	追加投资	41,160.00	49%	上海铎铎置业有限公司	20 年	已设立	-66.73	否
徐州淮盛新城建设发展有限公司	追加投资	38,000.00	100%		永久	已设立	-7.99	否
招商蛇口十堰置业有限公司	出资设立	37,646.00	100%		30 年	已设立	-363.20	否
杭州万璟置业有限公司	追加投资	34,200.00	38%	杭州弘日投资管理有限公司、杭州融信恺昇房地产开发有限公司、新余市融憬美企业管理咨	10 年	已设立	-3,622.40	否

				询中心				
漳州依山海房地产有限公司	出资设立	32,000.00	100%		20 年	已设立	-0.05	否
深圳市太子湾商隆置业有限公司	追加投资	32,000.00	100%		永久	已设立	3.42	否
深圳招商安业投资发展有限公司	追加投资	31,875.00	51%	上海爱建信托有限责任公司	20 年	已设立	-158.25	否
大连招商广源房地产有限公司	追加投资	31,000.00	100%		永久	已设立	7,320.14	否
昆明同润房地产开发有限公司	出资设立	30,600.00	51%	深圳市创煌企业管理有限公司	永久	已设立	-2,549.25	否
招商蛇口海口发展有限公司	追加投资	30,000.00	100%		永久	已设立	-393.56	否
中国外运海南有限公司	收购	29,193.92	70%	中外运长航实业发展有限公司	永久	股权已过户	-886.65	否
成都招商双兴房地产开发有限公司	出资设立	29,000.00	100%		永久	已设立	-921.58	否
成都招商博时房地产开发有限公司	追加投资	27,540.00	100%		20 年	已设立	1,277.54	否
烟台孚旺置业有限公司	出资设立	27,000.00	90%	烟台市金孚置业有限公司	永久	已设立	-0.12	否
珠海市依云置业有限公司	追加投资	27,000.00	100%		永久	已设立	-6,631.99	否
中山禹鸿房地产开发有限公司	收购	25,500.00	51%	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司、深圳市华京投资有限公司	永久	股权已过户	-3,008.74	否
杭州浙达投资有限公司	收购	25,000.00	50%	浙江绿城房地产投资有限公司	永久	股权已过户	0.40	否
北京华商大厦有限公司	追加投资	24,371.46	100%		50 年	已设立	600.81	否
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	追加投资	24,000.00	60%	厦门国际邮轮母港集团有限公司	50 年	已设立	-1,702.41	否
启东招园建设发展有限公司	出资设立	21,930.00	51%	苏州碧桂园房地产开发有限公司	20 年	已设立	-42.84	否
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	追加投资	20,000.00	100%		50 年	已设立	81.24	否
北京招合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	18,901.10	52%	北京佳源国海置业有限公司、北京永世同创信息咨询有限公司	30 年	股权已过户	-2,772.00	否
南京善盛房地产开发有限公司	追加投资	17,778.34	20%	南京正善置业发展有限公司、青岛海信房地产股份有限公司、南京乾程置业有限公司、南京	永久	已设立	-1,051.70	否

				天津房地产开发有限公司				
阿萨勒湖投资控股有限公司	追加投资	15,882.98	20%	招商局港口控股有限公司、招商局投资发展有限公司	永久	已设立	480.09	否
诺尔起重设备(中国)有限公司	收购	15,626.95	70%	招商局发展有限公司	50年	股权已过户	1,571.01	否
裕昌投资有限公司	追加投资	15,051.71	25%	中国金茂控股集团有限公司、梁恒投资有限公司	永久	已设立	-269.00	否
杭州瑞盛智慧科技有限公司	出资设立	15,000.00	100%		永久	已设立	-51.42	否
深圳市滨海酒店资产有限公司	追加投资	15,000.00	50%	深圳市万科发展有限公司	永久	已设立	-71.14	否
杭州惠余置业有限公司	追加投资	14,690.00	50%	苏州中锐璟程置业有限公司	永久	已设立	-3,779.07	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	追加投资	14,000.00	20%	深圳安创投资管理有限公司、深圳市鹏瑞地产开发有限公司、广州合景房地产开发有限公司	永久	已设立	-61.18	否
深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业(有限合伙)	追加投资	13,750.00	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	11,708.87	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	追加投资	12,500.00	50%	深圳华侨城股份有限公司	永久	已设立	33,939.20	否
南京盛泽置业有限公司	出资设立	12,000.00	60%	南京昌茂置业有限公司	20年	已设立	-1,278.11	否
厦门紫金中航置业有限公司	追加投资	11,819.73	35%	中国航空技术厦门有限公司	50年	已设立	1,492.43	否
深圳市太子湾商储置业有限公司	追加投资	11,000.00	100%		永久	已设立	-23.93	否
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	收购	10,595.52	100%		20年	股权已过户	-381.05	否
佛山招商雍华府房地产有限公司	出资设立	10,540.00	100%		永久	已设立	-168.54	否
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	出资设立	10,000.00	100%		永久	已设立	-1.71	否

嘉善裕灿房地产开发有限公司	追加投资	10,000.00	20%	廊坊京御房地产开发有限公司	永久	已设立	-818.77	否
合计	--	11,559,131.26	--	--	--	--	-3,230.03	

注：2019 年 12 月，深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“前海实业”)、深圳市前海开发投资控股有限公司(以下简称“前海投控”)与共同投资设立合资公司深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“前海自贸”)签署了《增资协议》，按照《增资协议》的相关约定，由前海自贸主导以增资扩股的方式向前海实业、前海投控分别收购其合法持有的招商驰迪 100% 股权及前海鸿昱 100% 股权。同时，前海实业以部分现金向前海自贸增资。招商驰迪及前海鸿昱于增资基准日 2019 年 9 月 30 日的评估值分别为人民币 644.08 亿元和人民币 729.08 亿元，前海实业现金增资的金额为人民币 85 亿元。上述交易完成前后前海实业和前海投控均各自持有前海自贸 50% 的股权，重组完成后，前海实业仍控制前海自贸。

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
深圳国际会展中心	432,365.78	2,392,206.14	主体施工	48,125.00
北京臻珑府	428,150.00	428,150.00	前期规划和报建	未结转
苏州金融小镇	337,791.42	357,156.47	主体施工	未结转
南京 2019G35 项目	300,454.55	300,454.55	主体施工	未结转
宁波明月江南	286,879.43	286,879.43	主体施工	未结转
温岭云樾观岭	276,913.55	276,913.55	主体施工	未结转
昆明空港国际新城	233,480.92	233,480.92	前期规划和报建	未结转
昆明巫家坝项目	200,200.10	200,200.10	前期规划和报建	未结转
西安招商城市主场	180,600.00	180,600.00	前期规划和报建	未结转
武汉江山和樾	186,780.00	186,780.00	主体施工	未结转
青岛公园 1872	159,514.36	159,514.36	主体施工	未结转
南京 2019G67 项目	157,000.00	157,000.00	前期规划和报建	未结转
合肥诚园	156,452.26	156,452.26	主体施工	未结转
上海松江泗泾 11-01 项目	155,137.00	155,137.00	前期规划和报建	未结转
杭州闻博花城(原杭州南兴项目)	151,044.55	610,172.82	主体施工	未结转
厦门海上世界(注 4)	150,962.35	150,962.35	主体施工	未结转
长沙招商华发依云曦城	143,869.23	143,869.23	主体施工	未结转
西安臻观府	142,059.96	142,059.96	主体施工	未结转
温州博悦湾	139,884.19	139,884.19	主体施工	未结转

张家港依云兰庭	134,833.64	134,833.64	主体施工	未结转
天津公园 1872	134,026.81	134,026.81	主体施工	未结转
常熟琴鸣雅苑	123,830.00	123,830.00	主体施工	未结转
佛山时代天禧	114,603.88	114,603.88	主体施工	未结转
启东协兴港项目	111,934.47	111,934.47	前期规划和报建	未结转
烟台雍景湾	101,800.00	101,800.00	前期规划和报建	未结转
上海崇明陈家镇项目	97,650.00	97,650.00	主体施工	未结转
常熟琴湖小镇	97,535.00	97,535.00	主体施工	未结转
南通海门国际社区	90,594.05	90,594.05	主体施工	未结转
襄阳三江口项目	94,184.29	94,184.29	前期规划和报建	未结转
武汉汉阳 082 项目	93,520.00	93,520.00	主体施工	未结转
嘉兴经开区项目	89,583.77	89,583.77	前期规划和报建	未结转
深圳前海启动区一期	87,536.86	87,536.86	主体施工	未结转
重庆长嘉汇	81,807.06	756,450.37	一到四期竣工，五六七在建	144,316.55
东部新城 A3 地块	71,228.31	129,274.85	一期竣工，二三期在建	64,544.00
福州雍景湾	66,854.38	86,211.00	主体施工	未结转
扬州运河上宸	65,410.53	65,410.53	主体施工	未结转
长春招商学府 1872	62,868.29	62,868.29	主体施工	未结转
肇庆依云水岸花园	61,200.00	61,200.00	主体施工	未结转
北京都会中心	60,727.41	74,110.28	主体施工	未结转
广州雍景湾	57,665.11	91,487.23	已竣工	170,262.00
武汉一江璟城	57,548.53	574,527.62	一期竣工，二三期在建	35,585.00
重庆公园大道	56,435.56	692,379.98	一二期竣工，三到八期在建	158,496.00

南京桃园世纪	55,561.40	55,561.40	一期竣工，二期在建	37,419.00
海南区域总部项目	55,547.80	55,547.80	主体施工	未结转
郑州雍景城	54,838.74	54,838.74	主体施工	未结转
杭州武林郡	54,458.83	144,041.51	已竣工	42,445.00
杭州公司公园 1872	54,434.94	62,019.99	一期竣工，二三期在建	12,684.00
昆明雨花国际商务中心	52,648.05	178,040.30	一二三期在建，四期竣工	7,253.00
东风十堰锦程世家	51,780.87	60,525.14	10 栋竣工，2 栋在建	未结转

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	3,706.33	-164.33	-	-	-	-164.33	3,542.00	其他非流动金融资产	自有资金
合计				--	3,706.33	-164.33	-	-	-	-164.33	3,542.00	--	--
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

公司报告期不存在衍生品投资。

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	248,868.72	954,819.78	430,424.95	535,424.95	45.37%	225,262.71	截至本报告末存放于募集资金管专户中	225,262.71
合计	--	1,180,082.49	248,868.72	954,819.78	430,424.95	535,424.95	45.37%	225,262.71	--	225,262.71

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]验资报告。截至 2019 年 12 月 31 日止，招商蛇口累计使用募集资金人民币 9,850,210,755.27 元(其中：累计使用募集资金本金人民币 9,548,197,818.71 元，累计使用募集资金产生的利息收入人民币 302,012,936.56 元)，以前年度累计使用人民币 7,064,218,494.97 元(其中：以前年度累计使用募集资金本金人民币 7,059,510,631.75 元，以前年度累计使用募集资金产生的利息收入人民币 4,707,863.22 元)，2019 年使用募集资金人民币 2,785,992,260.30 元(其中：使用募集资金本金人民币 2,488,687,186.96 元，使用募集资金产生的利息收入人民币 297,305,073.34 元)。尚未使用的募集资金本金余额计人民币 2,252,627,084.09 元，加上募集资金产生的利息收入减去已使用的利息及手续费后的净额人民币 176,867,424.74 元，2019 年 12 月 31 日募集资金全部余额为人民币 2,429,494,508.83 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	30,901.07	240,857.05	100.00%	2019 年 4 季度	91,652.96	否	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	10.79	130,007.29	*100.01%	2017 年 4 季度	200,263.30	是	否
前海自由贸易中心一期	是	245,000.00	19,737.29	0.06	19,737.29	100.00%	2020 年 4 季度	-4,878.54	否	否
太子商业广场	是	120,000.00	64,063.20	7,957.68	64,063.20	100.00%	2020 年 3 季度	-736.88	否	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	-	110,032.36	*100.03%	2016 年 12 月	11,230.52	是	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	4,856.40	80,012.24	*100.02%	2016 年 12 月	4,190.81	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	20,074.47	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	43,607.66	是	否
招商中环	是	-	57,000.00	1,805.36	58,805.76	*103.17%	2019 年 4 季度	115,020.66	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	233,067.87	*113.60%	2019 年 2 季度	不适用	不适用	不适用
向前海自贸投资增资	是	-	225,262.71	-	-	-	不适用	-	不适用	不适用
合计	--	1,180,082.49	1,180,082.49	278,599.23	985,021.08	-	-	480,424.96	-	-
*：截至 2019 年 12 月 31 日，部分项目累计投入金额大于募集资金承诺投资总额是由于累计投入金额包含募集资金本金投入金额人民币 954,819.78 万元和募集资金产生的利息收入人民币 30,201.30 万元。										
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	由于太子商业广场、太子湾自贸启动区一期及前海自由贸易中心一期几个项目仍在建设期，暂未达到预期效益，其中太子湾自贸启动区一期中的太子湾商务广场已开始结转；经公司股东大会批准，自 2019 年 1 月 24 日起，太子湾自贸启动区一期、太子商业广场不再使用募集资金投入，后续建设资金将改由自有资金投入；自 2019 年 12 月 17 日起，前海自由贸易中心一期项目不再使用募集资金投入，后续建设资金将改由自有资金投入。									
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	不适用									

展情况	
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
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	招商蛇口尚未使用的募集资金存放于募集资金专户中，将用于募集资金项目后续建设使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

募集资金变更情况

鉴于原募集资金投资项目中部分项目投资计划发生变化，为充分发挥募集资金使用效率，招商蛇口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；招商蛇口第一届董事会第九次临时会议和 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。

招商蛇口已于 2017 年 5 月 20 日将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”的计划投资额共计人民币 48,432.88 万元(含派生利息人民币 432.88 万元)变更为投资武汉招商公园 1872 项目 B 地块人民币 13,000 万元、武汉招商公园 1872 项目 C 地块人民币 35,432.88 万元，原“招商自贸商城”已使用募集资金人民币 905.67 万元以招商蛇口自有资金补足，截至 2018 年 12 月 31 日，招商蛇口已补足该项目已使用募集资金。招商蛇口已将“新时代广场南”的计划投资额共计人民币 58,355.19 万元(含派生利息人民币 1,355.19 万元)整体变更为投资于“招商中环”一期，原“新时代广场南”项目已使用募集资金人民币 4,694.88 万元以招商蛇口自有资金补足，截至 2017 年 12 月 31 日止，招商蛇口已补足该项目已使用募集资金。

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)。经招商蛇口 2019 年 12 月 30 日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 17,686.74 万元)(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”)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，将募集资金继续用于前海自贸区的开发建设。

根据 2020 年 2 月 18 日公司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，公司后续将一次性将剩余全部募集资金人民币 242,949.45 万元(含派生利息人民币 17,686.74 万元)转回公司自有资金账户，用于置换已实际出资的对合资公司增资款，不得用作其他用途。

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，如未按计划实 施，应当说明原因及 公司已采取的措施	披露 日期	披露 索引
深圳市集宇发展有限公司	商启置业	2019年1月21日	255,118.06	0	实现投资收益 12.35 亿元	4.91%	按评 估价 确定	是	控股股东之 联营企业之 控股子公司	是	是	2018 年 9 月 1 日	巨潮咨 询网
深圳市集达发展有限公司	乐艺置业	2019年1月22日	59,991.84	0	实现投资收益 2.79 亿元	1.11%							

TREASURESUPREME INTERNATIONALLIMITED	Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	2019年12月9日	534,600.14	16,726.06	实现投资收益 42.80 亿元	18.91%			否			2019 年 9 月 3 日
---	---	------------	------------	-----------	--------------------	--------	--	--	---	--	--	-------------------

注 1：2018 年 11 月，本公司与深圳市集宇发展有限公司（下称“集宇”）签订关于本公司之子公司商启置业之增资协议，约定集宇对商启置业增资 255,118.06 万元，增资完成后集宇持有商启置业 51% 股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司丧失对商启置业控制权，不再将其纳入合并范围。

注 2：2018 年 11 月，本公司与深圳市集达发展有限公司（下称“集达”）签订关于本公司之子公司乐艺置业之增资协议，约定集达对乐艺置业增资 59,991.84 万元，增资完成后集达持有乐艺置业 51% 股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司丧失对乐艺置业控制权，不再将其纳入合并范围。

注 3：2019 年 11 月，本公司之子公司 JUMBO PACIFIC HOLDINGS LIMITED、本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与 TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED 签订股权交易协议，将 JUMBO PACIFIC HOLDINGS LIMITED 持有的 FRONTIER SHEKOU COMMERCIAL HOLDINGS LIMITED 100% 股权及债权转让给 TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED。于 2019 年 12 月 9 日交易完成后，FRONTIER SHEKOU COMMERCIAL HOLDINGS LIMITED 及其子公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

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
深圳招商房地产有限公司	子公司	房地产销售	300,000.00	2,900,155.37	1,485,049.85	745,722.99	314,000.07	260,437.24
深圳招商新安置业有限公司			2,500.00	315,964.47	240,179.82	303,411.45	301,687.87	226,263.42
天骄（广州）房地产开发有限公司			50,000.00	421,056.75	171,620.33	383,992.19	165,816.91	124,410.63
深圳市德瀚投资发展有限公司			2,000.00	904,925.20	174,383.23	489,878.57	149,553.14	115,020.66
深圳市蛇口海滨置业有限公司			7,500.00	413,386.66	151,357.29	227,456.80	98,751.62	74,063.70
广州招商房地产有限公司			20,000.00	1,332,864.89	383,687.68	91,242.57	82,465.79	68,188.59
杭州北辰房地产开发有限公司			10,000.00	87,236.07	72,320.30	302,101.48	84,105.10	63,087.97
西安茂安房地产有限公司			105,705.31	334,199.86	196,713.89	216,445.64	83,130.30	62,422.31
漳州招商房地产有限公司			45,000.00	354,661.14	199,783.86	181,093.95	75,744.36	60,348.39
招商局漳州开发区有限公司			260,000.00	811,475.25	436,818.40	59,521.33	64,562.10	58,669.62

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		
深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州星日房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
西安伯乐科技孵化器有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
郑州康尚置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
北京招合房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
招商蛇口网谷(天津)有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
南京丁家庄商贸有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
招商局积余产业运营服务股份有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
昆山市中航地产有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
岳阳中航地产有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
江西中航地产有限责任公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市老大昌酒楼有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
赣州市航逸酒店管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航城投资有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
赣州中航九方商业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响

九江市九方商业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
衡阳中航地产有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航智泊科技有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
中航城置业（昆山）有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航九方资产管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
成都市中航地产发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳中航观澜地产发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
天津格兰云天置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航房地产发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市正章干洗有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
西安正章干洗有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
中航物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航南光电梯工程有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
湖南中航物业管理服务有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
天津中航物业服务服务有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航保安服务有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航楼宇科技有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
南昌市航睿物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
成都城投航睿物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
济南高铁中航物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
航电建筑科技（深圳）有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市南光物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
四川中航物业服务服务有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
山东中航物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
济南东成中航物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
上海中航物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
厦门中航物业管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
深圳市中航物业资产管理有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州瑞盛智慧科技有限公司	新设	无重大影响
成都招商双兴房地产开发有限公司	新设	无重大影响
长春市招源房地产开发有限公司	新设	无重大影响
昆明同润房地产开发有限公司	新设	无重大影响

招商局雄安投资发展有限公司	新设	无重大影响
深圳前海招兴巨石实业有限公司	新设	无重大影响
长沙雍景房地产有限公司	新设	无重大影响
肇庆招商蛇口房地产有限公司	新设	无重大影响
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	新设	无重大影响
柳州招商汇信房地产有限公司	新设	无重大影响
青岛招商铭华置业有限公司	新设	无重大影响
深圳招商骏丰发展有限公司	新设	无重大影响
太仓商盛商务咨询有限公司	新设	无重大影响
启东招盈建设发展有限公司	新设	无重大影响
启东招园建设发展有限公司	新设	无重大影响
天津招晨房地产开发有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口十堰置业有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口(温州)置业有限公司	新设	无重大影响
杭州铁弘企业管理有限公司	新设	无重大影响
深圳招商新业置地有限公司	新设	无重大影响
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	新设	无重大影响
南通招海置业有限公司	新设	无重大影响
常熟市琴康房地产开发有限公司	新设	无重大影响
成都招商新悦房地产开发有限公司	新设	无重大影响
武汉栖江置业有限公司	新设	无重大影响
襄阳招投房地产有限公司	新设	无重大影响
南京盛泽置业有限公司	新设	无重大影响
南京悦盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
招商局置地资产管理有限公司	新设	无重大影响
佛山招商雍华府房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招商嘉时房地产有限公司	新设	无重大影响
招商兴城国际展会中心有限公司	新设	无重大影响
扬帆致远产业投资基金(苏州)合伙企业(有限合伙)	新设	无重大影响
长沙懿德房地产有限公司	新设	无重大影响
合肥德瀚产业园发展有限公司	新设	无重大影响
漳州依山海房地产有限公司	新设	无重大影响
大连招顺房地产有限公司	新设	无重大影响
长春招胜房地产开发有限公司	新设	无重大影响

漳州市招沿创业投资有限公司	新设	无重大影响
深圳市招沿实业有限公司	新设	无重大影响
嘉兴招鑫置业有限公司	新设	无重大影响
上海招盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南通招通置业有限公司	新设	无重大影响
苏州市招融致新房地产有限公司	新设	无重大影响
常熟市琴宏房地产开发有限公司	新设	无重大影响
西安伯乐创投企业孵化器有限公司	新设	无重大影响
重庆招科置业有限公司	新设	无重大影响
佛山招商观海房地产有限公司	新设	无重大影响
腾盟有限公司	新设	无重大影响
西安招广房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招平房地产有限公司	新设	无重大影响
南京利盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	新设	无重大影响
南京信盛商业管理有限公司	新设	无重大影响
云南盛商房地产开发有限公司	新设	无重大影响
云南盛商百川教育企业管理有限公司	新设	无重大影响
云南盛商百思教育企业管理有限公司	新设	无重大影响
云南盛商康健医疗企业管理有限公司	新设	无重大影响
云南盛商海纳教育企业管理有限公司	新设	无重大影响
北京经开亦盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
烟台孚旺置业有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口数字城市科技有限公司	新设	无重大影响
中国外运海南有限公司	收购	无重大影响
武汉船舶配套工业园有限公司	收购	无重大影响
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	收购	无重大影响
中山禹鸿房地产开发有限公司	收购	无重大影响
安徽绿隼置业有限公司	收购	无重大影响
武汉招平雍荣置业有限公司	收购	无重大影响
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	收购	无重大影响
温州弘睿投资管理有限公司	收购	无重大影响
温州德信江滨置业有限公司	收购	无重大影响
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	收购	无重大影响

温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	收购	无重大影响
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	收购	无重大影响
诺尔起重设备(中国)有限公司	收购	无重大影响
杭州浙达投资有限公司	收购	无重大影响
宁波浙达置业有限公司	收购	无重大影响
启东碧达置业发展有限公司	收购	无重大影响
上海崇文置业有限公司	收购	无重大影响
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市乐艺置业有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市商启置业有限公司	协议转让	无重大影响
西咸新区文茂房地产有限公司	协议转让	无重大影响
杭州北隆房地产开发有限公司	协议转让	无重大影响
珠海源丰房地产有限公司	协议转让	无重大影响
珠海致胜房地产有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市太子湾乐居置业有限公司	协议转让	无重大影响
FrontierShekouCommercialHoldingsLimited	协议转让	无重大影响
ShekouTimesLimited	协议转让	无重大影响
ShekouNetValleyTechnology2Limited	协议转让	无重大影响
ShekouNetValleyTechnologyLimited	协议转让	无重大影响
ShekouNetValleyGardenCityCyberportLimited	协议转让	无重大影响
ShekouGardenCityLimited	协议转让	无重大影响
蛇口新时代(香港)有限公司	协议转让	无重大影响
蛇口网谷科技二期(香港)有限公司	协议转让	无重大影响
蛇口网谷科技(香港)有限公司	协议转让	无重大影响
蛇口网谷花园城数码(香港)有限公司	协议转让	无重大影响
蛇口花园城(香港)有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市科大二期置业管理有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市科大置业管理有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市花园城置业管理有限公司	协议转让	无重大影响
圳市数码大厦置业管理有限公司	协议转让	无重大影响
上海招商奉瑞置业有限公司	清算注销	无重大影响
上海静园房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响

招商局地产(贵州毕节)有限公司	清算注销	无重大影响
深圳招商建设有限公司	清算注销	无重大影响
浙江龙华房地产有限公司	清算注销	无重大影响
厦门市招港房地产有限公司	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。

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

2020 年及未来一段时间的宏观经济形势，总体可用“增长下行、风险上行”来概括。无论是世界经济、我国经济和房地产行业都面临着“增长的烦恼”，世界大变局加速演变的特征更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多。特别是自年初以来不断扩散的新冠肺炎疫情，不仅对社会各行各业产生了直接冲击，对人们的生活方式、工作方式带来若干永久性变化，而且诱发、加速了其他类风险。

但可以肯定的是，房地产行业高回报不再，“房住不炒”+“因城施策”的调控政策体系日趋成熟，调控小松大紧将成为常态，房企平均回报水平整体走低；市场普涨机会消逝，商品房市场供应总量已趋过剩，需求的大规模爆发可能性不大，市场分化将持续发生。对于房地产企业来说，只有抓住客户真实需求才能立于不败之地，而提升产品品质、提高运营能力将成为关键，只会盖房子、建地标、搞建设的开发商将会逐渐出局，只有能实现产品舒适宜居、商办有效运营、产业实质落地，才能从激烈的竞争中脱颖而出，赢得市场的认同和支持。

（二）2020 年度公司经营计划

2020 初，面对突如其来的新型冠状病毒肺炎疫情，公司本着守土有责、守土负责、守土尽责的担当，全力做好旗下各小区、各园区、各商业场所的防疫及管理服务。面对疫情，公司持续为湖北武汉等疫情严重地区贡献招商力量，捐赠防疫专项款和防疫物资；对旗下园区、商业、公寓的客户给予租金减免优惠支持；参与援助火神山医院一线抗疫保障工作、武汉方舱医院建设服务；为驰援武汉医务人员提供位于武汉“壹间”长租公寓的医疗入住点等。

如今，疫情的尽头尚未明朗，而各行各业面临的严峻挑战已清晰地摆在面前。这场疫情所带来的影响既是令人措手不及的，又会是长远而深刻的。但是，危机往往也蕴藏着机会。

在过去的 3 个月，远程/居家办公考验的不仅仅是通讯工具，更考验着公司前台、中台、后台数据之间的联通与技术迭代，而公司已经将上述内容列入了数字化战略并提前予以实施。高效、优质的物业管理服务是房地产公司品牌含金量的重要组成，尽责、有序地抗疫成为现今检验物业管理服务质量的重要考量因素，招商物业、中航物业在这次新冠疫情中的优异表现为其新一轮的发展奠定了市场口碑基础。原有具备人脸识别、动态测温、自动派梯等技术的招商蛇口健康科技住宅体系在这次疫情中进一步强化，无触碰回家的设计将在公司未来新建项目中全面应用……以上种种，疫情推动招商蛇口加深思考并付诸行动。

总体而言，公司 2020 年将以“立足长远、把握当下、科技引领、拥抱变化”的战略原则为指导，贯彻“成为产业数字化新标兵”的战略要求，全面践行综合发展理念，努力发展成为最有价值的综合发展头部企业。

公司将重点围绕“客户、发展、转型、创新、组织、风险”等六个关键词开展工作，时刻保持对风险的敬畏，积极应变，稳中求进。从产品定位、设计、建造、运营管理到物业服务，全方位围绕满足客户需要，持续改善客户体验；精细化提升拓展能力，强调可研报告的承诺兑现；从战略、策略等方面梳理全方位转型体系，并建立匹配转型所需的支持保障系统；开展以数字化为重点的技术创新以及以实现组织可持续发展为目的的管理创新；动态优化组织架构，加强人才建设和管理。

公司将更为关注质量、运营和服务，关注承诺兑现，关注过程管控，关注可持续发展。经营目标方面，公司计划实现签约销售额 2500 亿元，实现新开工面积 1100 万平方米、竣工面积 1100 万平方米。

（三）公司可能面临的风险

1、国内外宏观形势变化

全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内发展不均衡等问题会在未来一段时间内长期存在，新冠疫情的演变还存在高度不确定性，经济下行风险已成共识。受困于全球贸易风险不断加大、特别是新冠疫情引发的各国对自身产业链完备性的重新认识和去全球化思潮，将加剧中美之间的贸易摩擦，可能引发出口受阻、产能过剩、中小外贸企业倒闭等连锁反应，进而影响房地产市场的需求。

2、政府调控政策变化

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。

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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年1月7日	策略会	机构投资者	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。
2019年1月10日	策略会	机构投资者	
2019年1月14日	实地调研	机构投资者	
2019年1月15日	策略会	机构投资者	
2019年1月16日	策略会	机构投资者	
2019年1月17日	策略会	机构投资者	
2019年1月24日	实地调研	机构投资者	
2019年1月25日	实地调研	机构投资者	
2019年2月13日	实地调研	机构投资者	
2019年2月21日	策略会	机构投资者	
2019年2月22日	策略会	机构投资者	
2019年3月19日	投资者交流会	机构投资者、个人投资者	
2019年3月20日	业绩网上交流会	机构投资者、个人投资者	
2019年3月26日	实地调研	机构投资者	
2019年4月24日	策略会	机构投资者	
2019年4月25日	策略会	机构投资者	

2019年4月26日	策略会	机构投资者
2019年5月7日	策略会	机构投资者
2019年5月8日	策略会	机构投资者
2019年5月8日	策略会	机构投资者
2019年5月9日	策略会	机构投资者
2019年5月9日	策略会	机构投资者
2019年5月10日	实地调研	机构投资者
2019年5月14日	策略会	机构投资者
2019年5月15日	策略会	机构投资者
2019年5月16日	策略会	机构投资者
2019年5月16日	策略会	机构投资者
2019年5月17日	策略会	机构投资者
2019年5月22日	策略会	机构投资者
2019年5月23日	策略会	机构投资者
2019年5月28日	策略会	机构投资者
2019年6月11日	实地调研	机构投资者
2019年6月18日	实地调研	机构投资者
2019年6月18日	实地调研	机构投资者
2019年6月19日	策略会	机构投资者
2019年6月20日	策略会	机构投资者
2019年6月20日	策略会	机构投资者
2019年6月26日	策略会	机构投资者
2019年6月26日	策略会	机构投资者
2019年6月27日	策略会	机构投资者
2019年6月27日	策略会	机构投资者
2019年6月28日	实地调研	机构投资者
2019年7月5日	策略会	机构投资者
2019年7月8日	实地调研	机构投资者
2019年7月10日	实地调研	机构投资者
2019年7月11日	策略会	机构投资者
2019年7月12日	策略会	机构投资者
2019年8月30日	实地调研	机构投资者
2019年9月3日	策略会	机构投资者
2019年9月3日	策略会	机构投资者

2019年9月3日	业绩网上交流会	机构投资者	
2019年9月4日	策略会	机构投资者	
2019年9月4日	策略会	机构投资者	
2019年9月18日	实地调研	机构投资者	
2019年9月24日	策略会	机构投资者	
2019年9月25日	策略会	机构投资者	
2019年10月23日	策略会	机构投资者	
2019年10月31日	策略会	机构投资者	
2019年11月1日	策略会	机构投资者	
2019年11月4日	实地调研	机构投资者	
2019年11月5日	策略会	机构投资者	
2019年11月6日	策略会	机构投资者	
2019年11月7日	策略会	机构投资者	
2019年11月8日	策略会	机构投资者	
2019年11月12日	策略会	机构投资者	
2019年11月19日	实地调研	机构投资者	
2019年11月20日	实地调研	机构投资者	
2019年11月21日	策略会	机构投资者	
2019年11月27日	实地调研	机构投资者	
2019年12月10日	实地调研	机构投资者	
2019年12月16日	实地调研	机构投资者	
2019年12月26日	实地调研	机构投资者	
2019年1月1日至2019年12月31日	电话沟通	机构投资者	
2019年1月1日至2019年12月31日	电话沟通	个人投资者	
注：上述策略会采用一对一、一对多或大会推介的方式进行。			

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、2019 年度利润分配预案

(1) 计提法定盈余公积 869,144,342.58 元；

(2) 以公司 2020 年 4 月 17 日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) 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、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。）

3、2017 年度利润分配方案

(1) 按母公司净利润 5,062,344,835.80 元的 10% 提取法定盈余公积 506,234,483.58 元；

(2) 以公司总股本 7,904,092,722 股为基数，每 10 股分配现金 6.20 元（含税），即分配现金股利总额 4,900,537,487.64 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。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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
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%
2017 年	4,900,537,487.64	12,220,308,172.65	40.10%	0	0	4,900,537,487.64	40.10%

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)	8.30
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	7,738,173,021
现金分红金额 (元) (含税)	6,422,683,607.43
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	3,999,999,476.59
现金分红总额 (含其他方式) (元)	10,422,683,084.02
可分配利润 (元)	14,547,994,704.90
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

- 一、计提法定盈余公积 869,144,342.58 元；
- 二、以公司 2020 年 4 月 17 日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；
- 三、本年度不进行资本公积金转增股本；
- 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。

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	工银瑞信、国开 金融、华侨城、 奇点领誉、兴业	股份限售 承诺	自认购的配套发行的A股股票挂牌上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理持有的招商蛇口的股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 12 月 17 日	至配套发行 的 A 股股票 挂牌上市满	履行完毕

	财富、招为投资、博时资本-招商银行、博时资本-浙商银行、第一期员工持股计划				36个月终止	
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。	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	<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 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			投资者利益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>	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	其他承诺	<p>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；</p> <p>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。</p>	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	<p>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；</p> <p>3、暂不领取公司分配利润中归属于承诺人的部分；</p> <p>4、主动申请调减或停发薪酬或津贴；</p> <p>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；</p> <p>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。</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</p>	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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	第一届董事会 独立董事	其他承诺	<p>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、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>	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</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

			<p>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> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护招商局蛇口控股投资者利益。</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>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</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
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	<p>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；</p> <p>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 and 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 and 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 and 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</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

			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。			
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。	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
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</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>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</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

			他经济实体遵守上述1-3项承诺。 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。			
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）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。	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	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行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；	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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；</p> <p>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。</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>			
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本公司章程</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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>			
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	<p>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>	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</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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>			
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; 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行为的情形;</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</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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>			
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</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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	<p>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>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	深圳市招商前	其他承诺	1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了	2019年12月	持续有效	报告期内

组	海实业发展有 限公司		<p>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。</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>	8 日		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>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。</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的重大资产重组”。</p> <p>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。</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、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</p>	2019 年 12 月 8 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>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	深圳市前海开发投资控股有限公司	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	深圳市前海开发投资控股有限公司	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</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。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。			
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	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。 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。 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。 本人承诺遵守上述承诺。	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事、监事、高级管理人员	其他承诺	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”。 本人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，本人承诺将遵守上述承诺。	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	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； 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；	2019 年 12 月 8 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<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>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<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>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<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，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（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

会计师事务所本报告期对公司出具了标准意见的审计报告。

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

本公司之境外子公司招商局置地于 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则，根据首次执行本准则的累计影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。详见“第十节财务报告（四）重要会计政策和会计估计变更”。

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 125 家，其中新设立子公司 62 家，非同一控制下企业合并取得子公司 45 家，其他原因新增子公司 18 家。本年度不再纳入合并范围的公司 29 家，其中注销 6 家，协议转让 23 家。

合并报表范围变化具体情况详见“第十节财务报告（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）	1,064
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2

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	2

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

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况
因建设工程施工合同纠纷,深圳市博奥特钢脚手架有限公司起诉南油集团	3,663.22	否	2018年12月11日,武汉建工已上诉。本案二审已于2019年5月6日开庭审理,二审判决尚未下达。	对南油集团无影响,南油集团已暂扣应支付给武汉建工第一建筑有限公司深圳分公司的工程款用于支付本案判决确定的款项,该款项已全额涵盖南油集团可能会承担的连带清偿责任。	未执行
因建设工程施工合同纠纷,广东十六冶建设有限公司起诉广州招商房地产有限公司	2,950.29	否	广州市中级人民法院于2019年8月12日作出裁定,撤销一审判决,发回番禺法院重审。重审一审已于2019年11月21日开庭审理,尚未下达判决。	一审判决已出具	未执行
因建设工程施工合同纠纷,广州招商房地产有限公司反诉广东十六冶建设有限公司	5,889.61	否	广州市中级人民法院于2019年8月12日作出裁定,撤销一审判决,发回番禺法院重审。重审一审已于2019年11月21日开庭审理,尚未下达判决。	一审判决已出具	未执行

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

2019年7月10日，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》、《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17.62元。

2019年10月24日，公司第二届董事会2019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对标企业的议案》，因对标企业上实发展发生重大资产重组导致业绩变动幅度过大出现异常值的情形，不具有对标合理性，故予以剔除。本次调整后，对标企业从24家变更为23家。同日，公司独立董事对本次股权激励授予计划调整事项发表独立意见，认为该调整符合相关法律法规和公司股票期权首次授予计划方案的规定。公司第二届监事会2019年第四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对标企业的议案》。

2019年11月11日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划对标企业的议案》。

2019年11月29日，公司第二届董事会2019年第十五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激励对象名单、期权数量及注销部分权益的议案》、《关于公司股票期权首次授予计划首批授予期权第二个行权期行权相关事项的议案》、《关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权激励对象名单、期权数量及注销部分权益的议案》、《关于公司股票期权首次授予计划预留期权第二个行权期行权相关事项的议案》。公司股票期权首次授予计划首批授予期权原激励对象中15人因离职已不具备激励对象资格，所涉及需予以注销的期权数共计207.6668万份；原激励对象中1人因2018年度绩效考核原因，所涉及需予以注销的期权数共计0.9万份。共计需注销208.5668万份，上述调整后，股票期权首次授予计划首批授予期权数量由3896.3万份调整为3687.7332万份，激励对象人数由228人调整为213人，其它不变。公司股票期权首次授予计划预留期权原激励对象中1人因离职已不具备激励对象资格，所涉及需予以注销的期权数共计9.1714万份，上述调整后，股票期权首次授予计划预留期权数量由422.6万份调整为413.4286万份，激励对象人数由26人调整为25人，其它不变。鉴于公司股票期权首次授予计划第二个行权期行权条件已经成就，首批授予期权确定通过考核的激励对象共213人，其在第二个行权期（2019年12月19日至2020年12月18日）可行权共1208.0635万份股票期权，预留期权确定通过考核的激励对象共25人，其在第二个行权期（2019年12月19日至2020年12月18日）可行权共136.3666万份股票期权。

2019年12月19日，公司第二届董事会2019年第十八次临时会议和第二届监事会2019年第六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一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一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原激励对象中18人到期未行权的171.4064万份股票期权，同意注销股票期权首次授予计划预留期权原激励对象中2人到期未行权的28.4500万份股票期权。

（二）员工持股计划

2019年1月14日，员工持股计划持有的公司股份28,336,798股解除限售。

2019年1月17日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的证券过户登记确认书，员工持股计划非交易过户完成，涉及1,183名员工持股计划持有人，非交易过户股份数量合计11,053,477股，员工持股计划中剩余17,283,321股。

2020年1月14日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的证券过户登记确认书，员工持股计划第二次非交易过户完成，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，员工持股计划中剩余6,266,622股。

（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 2019 年末，累计 125 个项目实施实际跟投，跟投总金额达 5.06 亿元，占跟投项目资金峰值的 0.24%，其中 2019 年新增跟投项目 58 个，新增跟投本金 2.43 亿元。

截至报告期末，所有项目未进行收益分配及出现退出情形，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

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
受托经营管理													
深圳金城融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	受托管理	按照市场价格执行	市场价格	882	0.07%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
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	1,669	0.68%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	2,269	0.93%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						3,938	1.61%						
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	3,503	0.28%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	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	0.08%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网

招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/ 提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	1,114	0.09%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
中外运物流有限公司		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	688	0.06%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
大额出租小计						6,280	0.51%						
大额承租													
招商局（上海）投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/ 接收劳务	写字楼承租	按照市场价格执行	市场价格	1,754	20.65%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
大额承租小计						1,754	20.65%						
大额利息收入													
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	20,762	8.94%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	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	9,962	4.29%	无	不适用	现金结算	无	2019-4-20	巨潮资讯网
大额利息收入小计						30,724	13.23%						
大额利息支出及手续费支出													
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	53,623	10.68%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司		融资费用	银行服务 手续费	按照市场价格执行	市场价格	470	6.89%	无	不适用	现金结算	无	2019-3-19	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	11,161	2.22%	无	不适用	现金结算	无	无	无

招商局轮船有限公司	股东	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	601	0.12%	无	不适用	现金结算	无	无	无
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	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	54,404	10.83%	无	不适用	现金结算	无	2019-4-20	巨潮资讯网
大额利息支出及手续费支出小计						120,259	30.74%						
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	4,248	5.84%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商证券股份有限公司		采购商品/接收劳务	咨询顾问费	按照市场价格执行	市场价格	6,533	34.69%	无	不适用	现金结算	无	无	无
粤荣（天津）租赁有限公司		销售商品/提供劳务	销售商品	按照市场价格执行	市场价格	57,536	0.68%	无	不适用	现金结算	无	无	无
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	2019年3月15日公司第二届董事会第一次会议审议通过了《关于审议2019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20,303万元；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2,065万元。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
中国长江航运集团有限公司（注1）	受同一控股股东	收购资产	收购武汉船舶60%股权	按评估价	3,178	5,369	3,222	现金结算	-	无	无

中外运长航实业发展有限公司（注 2）	控制的其他企业		收购中外运海南 70% 股权	确定	659	12,512	29,194	现金结算	-	2019-4-20	巨潮资讯网
深圳市集星发展有限公司（注 3）	控股股东之联营企业	增资扩股	出售深圳太子湾商融置业 49% 股权		77,355	316,054	154,867	现金结算		2018-9-1	巨潮资讯网
深圳市集盛发展有限公司（注 4）			出售深圳太子湾商泰置业 49% 股权		80,867	330,683	162,035	现金结算		2018-9-1	
深圳市集达发展有限公司（注 5）			出售深圳乐艺置业 51% 股权		32,126	117,631	59,992	现金结算		2018-9-1	
深圳市集宇发展有限公司（注 6）			出售深圳商启置业 51% 股权		131,640	500,231	255,118	现金结算		2018-9-1	
招商局集团（北京）有限公司			北京招商局物业管理有限公司 20% 股权		3,618	36,697	8,063	现金结算		无	
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	收购股权	收购北京华商大厦 33% 少数股权		-442	73,853	24,371	现金结算		2019-8-27	巨潮资讯网
			收购前海实业 0.6134% 股权		319	49,732	305	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（如有）				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 1：2019 年 1 月 16 日，招商局地产（武汉）有限公司与中国长江航运集团有限公司签订了关于《武汉船舶配套工业园有限公司之股权转让协议》，约定招商局地产（武汉）有限公司以人民币 3221.56 万元收购中国长航集团持有的武汉船舶配套工业园有限公司 60% 股权，已办妥股权转让手续。武汉船舶配套工业园有限公司主要资产是土地使用权，此次收购股权的目的，在于获取开发资源。基于此，并结合会计准则规定，此次股权收购视为购买资产，不按同一控制下企业合并进行会计处理。

注 2：2019 年 4 月 11 日，招商蛇口海口发展有限公司与中国长航实业发展有限公司，签订《关于中国外运海南有限公司之增资扩股协议》，约定招商蛇口海口发展有限公司以 12511.67 万元收购的中外运长航实业发展有限公司持有的中国外运海南有限公司 70% 股权，并已办妥股权转让手续。中国外运海南有限公司主要资产是土地使用权，此次收购股权的目的，在于获取开发资源。基于此，并结合会计准则规定，此次股权收购视为购买资产，不按同一控制下企业合并进行会计处理。

注 3：2018 年 11 月，本公司与深圳市集星发展有限公司（下称“集星发展”）签订关于深圳市太子湾商融置业有限公司（下称“商融置业”）之增资协议，约定集星发展对商融置业增资人民币 154,866.68 万元，增资完成后集星发展将持有商融置业 49% 股权，2019 年 1 月交易完成。

注 4：2018 年 11 月，本公司与深圳市集盛发展有限公司（下称“集盛发展”）签订关于深圳市太子湾商泰置业有限公司（下称“商泰置业”）之增资协议，约定集盛发展对商泰置业增资人民币 162,034.70 万元后，增资完成集盛发展将持有商泰置业 49% 股权，2019 年 2 月交易完成。

注 5：2018 年 11 月，本公司与深圳市集达发展有限公司（下称“集达发展”）签订关于本公司之子公司深圳市乐艺置业有限公司（下称“乐艺置业”）之增资协议，约定集达发展对乐艺置业增资人民币 59,991.84 万元，增资完成后集达发展持有乐艺置业 51% 股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司丧失对乐艺置业控制权，不再将其纳入合并财务报表范围。

注 6：2018 年 11 月，本公司与深圳市集宇发展有限公司（下称“集宇发展”）签订关于本公司之子公司深圳市商启置业有限公司（下称“商启置业”）之增资协议，约定集宇发展对商启置业增资人民币 255,118.06 万元，增资完成后集宇发展持有商启置业 51% 股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司丧失对商启置业控制权，不再将其纳入合并财务报表范围。

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）
招商局公路网络科技控股股份有限公司(注 1)	受同一控股股东控制的其他企业	招商局雄安投资发展有限公司	以公司自有资金进行对外投资	500,000	5,000	4,038	-962
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）(注 2)	最终控制方之合营企业	杭州轶弘企业管理有限公司	策划：企业项目、市场营销；咨询：企业管理	1,000	180,000	179,942	-44

注 1：2019 年 4 月，本公司与招商局公路网络科技控股股份有限公司共同设立招商局雄安投资发展有限公司，本公司认缴注册资本 300,000 万元，本年我方实际出资 3,000 万元，持股比例 60%。

注 2：2018 年 12 月，本公司之子公司招商局地产（杭州）有限公司与深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）共同设立杭州轶弘企业管理有限公司，本年我方出资 870 万元，持股比例 87%。

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	控股股东之联营企业	银行存款	否	2,503,157		1,176,040	1.40%	20,762	1,327,117
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	999,877	4,460,744	4,727,772	1.50%	9,962	732,849
漳州招商局厦门湾港务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	土地款	否	9,326		9,326			
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	3,840	2,797	3,662			2,974
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
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司		暂收土地款	4,347		4,347			-
蛇口港公安局		管理费	1,175	2,275	1,175			2,275
上海长江航运实业有限公司		项目前期垫款	29		29			-
中外运长航实业发展有限公司		项目前期垫款	46,656	1,058	47,714		1,067	-
中国外运长航集团有限公司		项目前期垫款		39,541	35,379		866	4,163
招商局发展有限公司		工程款		3,800				3,800
招商局集团(香港)有限公司		股东借款、应付股利	185		185			-
招商局集团财务有限公司		非银行金融机构贷款	1,393,575	1,373,991	1,217,549	4.5125%- -5.39%	54,404	1,550,017
招商局集团有限公司	控股股东	应付股利、股东借款及利息	1,270,804		1,042,016	4.65%- 5.4%	11,161	228,788
招商局轮船有限公司	股东	应付股利及利息	39,986		39,986	4.35%	601	-
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	银行贷款	633,243	1,050,080	774,782	4.24%- 5.4625%	53,623	908,540
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。						

5、其他重大关联交易

其他重大关联交易见财务报告附注。

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

报告期内，公司不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目。

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中国航空技术深圳有限公司	2019-11-23	141,600	2019-12-5	141,600	连带责任保证	公司债存续期及到期且最后一笔本息清偿期届满之日起两年	否	否
深圳招商华侨城投资有限公司	2017-11-28	170,000	2018-3-14	105,000	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
佳侨有限公司	2019-12-16	141,707	2019-12-23	67,803	连带责任保证	四年	否	否
上海浦隼房地产开发有限公司	2019-3-19	120,000	2019-8-10	60,112	连带责任保证	借款期限届满之日起两年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			403,307	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				269,515
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			573,307	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				374,515
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
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	2019-3-19	385,000	2019-6-3	280,000	连带责任保证	自借款合同约定的	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2017-3-28	250,000	2017-10-30	75,030	连带责任保证	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	2018-3-27	276,500	2018-6-27	204,500	连带责任保证	两年	否	否
招商局置地有限公司	2018-3-27	800,000	2018-6-28	192,500	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三年	否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	100,000	2019-8-1	60,000	连带责任保证	三年	否	否
深圳招商房地产有限公司	2017-11-28	400,000	2017-12-8	315,000	连带责任保证	自借款合同约定的	否	否
武汉新得房地产开发有限公司	2017-3-28	80,000	2017-8-28	69,000	连带责任保证	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
招商局地产(杭州)有限公司	2018-3-24	50,000	2019-1-29	50,000	连带责任保证	两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			485,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				390,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			2,341,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,246,030
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
武汉招平海盈置业有限公司	2018-8-9	64,000	2018-8-9	53,600	连带责任保证	三年	否	否
招商蛇口(天津)有限公司	2017-11-21	140,000	2017-11-21	139,920	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
瑞嘉投资实业有限公司	2019-9-28	60,000	2019-9-26	60,000	连带责任保证	两年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	60,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	60,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	264,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	253,520
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)	948,307	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	719,515
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	3,178,807	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,874,065
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			19.76%
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)			1,805,065
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)			1,805,065

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) 委托理财情况

报告期内委托理财概况

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	闲置资金、募集资金	3,003,700	0	0
银行理财产品	闲置资金	250,000	0	0
合计		3,253,700	0	0

(2) 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
28,341.41	自有	28,341.41	-

4、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 1,910.61 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 2019 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

2019 年招商蛇口在招商局集团的统一部署下，精准扶贫工作紧密围绕中央提出的精准脱贫“两不愁三保障”总目标，结合四个定点扶贫县的脱贫攻坚迫切需求，以招商局慈善基金会为专业的统一公益平台，在项目落实、脱贫成效上全面发力，稳步推进各项工作。2019 年是全面打赢脱贫攻坚极为关键之年，我们四个定点帮扶县（贵州威宁县、湖北蕲春县、新疆莎车县和叶城县）都已进入攻坚战总攻阶段。

(2) 年度精准扶贫概要

2019 年招商蛇口通过招商局慈善基金会在威宁、蕲春、新疆叶城和莎车四个定点扶贫县开展扶贫项目 23 项，招商局慈善基金会投入资金 21,468 万元：威宁投入 16,673 万元，蕲春投入 1,595 万元，新疆叶城投入 1,685 万元，新疆莎车投入 1,515 万元，云南镇雄县及楚雄州投入帮扶资金 11,499 万元。具体项目情况如下：

新疆叶城贫困乡镇精准扶贫（扶贫车间）项目

结合叶城县脱贫攻坚计划，支持叶城实施贫困乡镇精准扶贫（扶贫车间）项目，建设一座服装加工扶贫车间。该项目可增加大量就业岗位，吸纳周边贫困乡镇的 2,500 余贫困人口到扶贫车间就业，年均人收入可达 18,000 元，有效帮助贫困人口实现稳固脱贫、不返贫。

新疆叶城县“访惠聚”和驻村帮扶项目

支持叶城县“访惠聚”和包扶村实施驻村帮扶项目：建设拥有 12 间商铺的乡村农民物流园，可实现 49 户贫困户优先就近就地就业；建设拥有 10 间商铺的物流市场，可带动 35 户农户就近就地就业；建设 10 间小店铺，可实现 30 多户贫困户就近就地就业，每个就业人员年均收入预计 1 万元以上。

新疆莎车县就业扶贫项目

围绕莎车县实现“一人就业,全家脱贫”的目标，支持实施三个就业扶贫项目。莎车托木吾斯塘镇农贸市场项目，建设交易市场综合商铺楼以及水果、蔬菜、花卉等农副产品交易大厅，可吸纳 200 余户建档立卡贫困户经营就业。莎车孜热甫夏提乡农贸市场项目，建成商城 1 座，商铺 22 个，项目直接带动三个深度贫困村的 322 户贫困户实现就业。莎车“十小工程”项目，在 6 个乡镇 7 个贫困村建设 70 间“十小商铺”。项目直接带动 70 户贫困户就业（创业），惠及贫困人口约 350 人。

云南镇雄及楚雄扶贫项目

2019 年重点支持当地开展特色农产品冷冻仓库建设、农村危房实施改造、贫困村道路建设、乌峰初级中学扩建、乡镇卫生院改扩建等项目。同时将 2020 年 10,000 万计划中的 1,000 万提前于 2019 年捐赠用于村医培训。另外，向云南省楚雄州武定县和永仁县捐赠扶贫资金 499 万元，用于开展乡村基础设施提升、教育扶贫和社区综合发展项目，推动贫困乡村可持续发展。

(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	11,000
2.物资折款	万元	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	120,420
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	——	扶贫车间、交易市场、十小店铺
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	7
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	4,432
2.转移就业脱贫	——	——
其中： 2.1 职业技能培训投入金额	万元	0
2.2 职业技能培训人数	人次	1,334
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	1,334
3.其他项目	——	——
其中： 3.1 项目个数（含教育、医疗项目）	个	6
3.2 投入金额	万元	8,000
3.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	114,654

(4) 后续精准扶贫计划

2020 年是打赢脱贫攻坚攻坚战决胜之年。招商蛇口将在招商局集团带领下坚持贯彻落实习近平总书记扶贫开发战略思想，持续着力解决“两不愁三保障”突出问题，确保如期高质量完成定点扶贫任务，确保兑现我们党的庄严承诺。2020 年工作思路如下：

一、持续补足短板弱项，夯实脱贫基础

深度贫困地区的短板仍然突出，基础设施薄弱，交通条件差，严重制约发展。为此，我们将按照“两不愁三保障”要求，持续着力解决贫困地区教育、医疗、住房等问题。在威宁和蕲春主要实施危房改造和村寨道路建等一批入村项目；在新疆叶城和莎车支持就业创业，建设扶贫车间、养殖场等，并持续开展驻村维稳工作，帮助建设村级活动场所，促进社会稳定；继续帮扶云南镇雄县、武定县、永仁县，开展贫困村帮扶项目。

二、探索长效脱贫模式，推动乡村发展

随着贫困县农业产业的提速发展，冷链物流及其上下游配套服务已成为农产品产业链的发展瓶颈。我们将继续发挥业务优势，在特色农产品产业配套方面，加强专业团队参与，帮助完善农业产业链，形成完整体系，确保商业可行，为县域

经济夯实基础，实现乡村振兴发展。2020 年计划在威宁实施公共品牌、冷链扶贫运输项目；在蕲春开展长江经济帮扶项目、蕲艾产业扶贫项目，并继续加大招商蛇口在蕲春招商引资的力度，创造更多的产业集群；在新疆叶城支持建设产业园；在新疆莎车支持养殖发展项目，促进当地贫困群众就近就地就业。

三、加强项目规范管理，发挥最大效益

2020 年我们将强抓项目管理，坚持“阳光扶贫”、“透明扶贫”的原则，推进扶贫项目资金使用规范化、后续管理科学化，确保帮扶项目健康发展，全面发挥效益，为贫困县可持续发展奠定坚实基础。2020 年计划对历年重大扶贫项目进行评估审计，确保脱贫攻坚成效经得起考验。

3、环境保护相关的情况

不适用。

十九、其他重大事项的说明

（一）前海土地整备及合资合作事项

2019 年 1 月 11 日，招商驰迪与原 19 家持地公司签署了《补偿债权确认协议》，确认了各方因《土地整备协议》项下的土地置换安排所形成的债权债务关系，同日，公司第二届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，议案内容包括签署《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》等相关协议，具体内容详见 2019 年 1 月 12 日公司披露的《关于前海土地整备及合资合作暨关联交易的公告》（公告编号：【CMSK】2019-005）。

2019 年 2 月 15 日，公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》；2019 年 2 月 25 日，招商港口（001872.SZ）、招商局港口（0144.HK）分别召开股东大会，审议通过了前海土地整备的相关事项。

2019 年 4 月 30 日，前海管理局与招商驰迪签署了《深圳市土地使用权出让合同书》，将招商置换用地出让给招商驰迪，前海土地整备圆满完成。

2019 年 8 月 26 日，招商局集团、前海投控及招商前海实业签署了《合资合作协议补充协议（一）》，约定前海管理局出资部分的土地出资路径变更为：前海管理局将前海出资部分的土地使用权作价出资至前海鸿昱，再将前海鸿昱的股权增资至前海投控；同日，招商局集团、前海投控及招商前海实业签署了《合资合作协议补充协议（二）》，依据《合资合作协议》的约定及本公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过的《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，各方同意由招商前海实业自行或委托招商驰迪公司代其向合资公司支付 100 亿元现金（包括但不限于预付款、诚意金等）。

2019 年 12 月 8 日，公司召开了第二届董事会 2019 年第十六次临时会议，审议通过了《关于审议<招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组预案>及其摘要的议案》及相关议案。

2019 年 12 月 19 日，公司召开了第二届董事会 2019 年第十八次临时会议，审议通过了《关于审议<招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组报告书（草案）>及其摘要的议案》及相关议案。

2019 年 12 月 30 日，公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了《关于审议<招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组报告书（草案）>及其摘要的议案》及相关议案。

2019 年 12 月 30 日，根据《增资协议》及《增资协议补充协议（一）》约定，标的资产完成交割。交割前后，招商前海实业和前海投控均各自持有合资公司 50% 的股权。招商驰迪的股东由招商前海实业变更为合资公司，前海鸿昱的股东由前海投控变更为合资公司，上述标的资产相关工商变更登记手续已办理完毕。

（二）购买中航善达 22.35% 股份及以招商物业 100% 股权认购中航善达非公开发行股份事项

2019 年 4 月 26 日，中航善达召开第八届董事会第四十一次会议，审议通过中航善达发行股份购买招商物业 100% 股权预案；中航国际控股召开董事会审议通过向招商蛇口非公开协议转让中航善达 22.35% 股权事宜。

2019 年 7 月 25 日，国务院国资委批复非公开协议转让中航善达 22.35% 股权事宜。

2019年8月23日，中航善达召开第八届董事会第四十七次会议，审议通过中航善达发行股份购买招商物业100%股权正式方案；中航国际控股股东特别大会审议通过向招商蛇口非公开协议转让中航善达22.35%股权事宜。

2019年9月4日，中航善达22.35%股权过户至招商蛇口，招商蛇口成为中航善达第一大股东。

2019年9月10日，中航善达发行股份购买招商物业100%股权方案获得国务院国资委批复。

2019年9月11日，中航善达召开2019年第四次临时股东大会，审议通过中航善达发行股份购买招商物业100%股权正式方案。

2019年10月22日，中航善达发行股份购买招商物业100%股权事项经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会无条件审核通过。

2019年11月7日，中航善达召开第八届董事会第五十三次会议，审议通过《关于变更公司名称、证券简称及证券代码的议案》，拟将公司名称由“中航善达股份有限公司”变更为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”、英文名称拟由“AVIC SUNDA HOLDING COMPANY LIMITED”变更为“China Merchants Property Operation & Service Co., Ltd.”，证券简称拟由“中航善达”变更为“招商积余”，英文简称拟由“AVIC SUNDA”变更为“CMPO”，证券代码拟由“000043”变更为“001914”。

2019年11月19日，中航善达发行股份购买招商物业100%股权事项获得中国证券监督管理委员会核准批复。

2019年11月25日，中航善达2019年第五次临时股东大会审议通过《关于变更公司名称、证券简称及证券代码的议案》。

2019年12月4日，招商积余名称工商变更登记完成。

2019年12月5日，招商积余发行股份购买资产涉及的新增股份在深圳证券交易所上市，招商蛇口直接及间接合计持有招商积余51.16%的股权，成为招商积余的控股股东，招商局集团成为招商积余的实际控制人。

2019年12月16日，招商积余正式启用证券简称“招商积余”、证券代码“001914”。

二十、公司子公司重大事项

报告期内，公司子公司不存在需披露的重大事项。

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	6,004,464,444	75.97%				-6,004,028,171	-6,004,028,171	436,273	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股	5,628,680,404	71.21%				-5,628,680,404	-5,628,680,404		
3、其他内资持股	375,784,040	4.75%				-375,347,767	-375,347,767	436,273	0.01%
其中：境内法人持股	375,176,479	4.75%				-375,176,479	-375,176,479		
境内自然人持股	607,561	0.01%				-171,288	-171,288	436,273	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,899,628,278	24.03%	12,115,355			6,004,028,171	6,016,143,526	7,915,771,804	99.99%
1、人民币普通股	1,899,628,278	24.03%	12,115,355			6,004,028,171	6,016,143,526	7,915,771,804	99.99%
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	7,904,092,722	100%	12,115,355				12,115,355	7,916,208,077	100.00%

股份变动的原因

报告期内，由于公司非公开发行股份锁定期届满、部分董事、监事、高级管理人员于 2016 年 1 月 18 日所增持公司股份限售承诺履行完毕、部分高级管理人员离职及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

公司于 2019 年 2 月 15 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》、《关于变更部分募集资金投资项目及对部分内容附条件调整的议案》，于 2019 年 2 月 20 日首次实施回购；截至 2019 年 6 月 20 日，公

司回购股份方案实施完毕，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份 184,144,410 股，占公司总股本的 2.33%，实际回购时间区间为 2019 年 2 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日。本次回购股份最高成交价为 22.84 元/股，最低为 20.18 元/股，已支付的总金额为 3,999,999,476.59 元（含印花税、佣金等交易费用）。

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，公司股票期权激励行权 12,115,355 股，回购 184,144,410 股，对每股收益和每股净资产的影响如下：

财务指标	股份变动前	股份变动后
每股收益	1.96	1.99
每股净资产	10.07	9.81

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	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
招商局集团	5,225,000,000		5,225,000,000	0	招商蛇口上市时做出限售承诺，详见本公司 2018 年年度报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。	2019 年 7 月 1 日
招商局轮船	276,561,760		276,561,760	0		
招为投资	84,745,762		84,745,762	0		
华侨城	63,559,322		63,559,322	0		
国开金融	63,559,322		63,559,322	0		
奇点领誉	63,559,322		63,559,322	0		
博时资本-招商银行	63,559,322		63,559,322	0		
兴业财富	63,559,322		63,559,322	0		
工银瑞信	50,229,512		50,229,512	0		
第一期员工持股计划	28,336,798		28,336,798	0		
博时资本-浙商银行	21,186,441		21,186,441	0		
国新投资有限公司			0	0	国有股权无偿划转时承诺，自招商蛇口 A 股股票上市交易之日起二十四个月内，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。	2019 年 7 月 1 日
北京诚通金控投资有限公司			0	0		
许永军	124,800		31,200	93,600	高管锁定股。	根据董事、监事及高级管理人员
褚宗生	52,303		11,575	40,728		

蒋铁峰	24,750			24,750		持股的相关规定解除限售。	
刘伟	113,000		28,250	84,750			
朱文凯	39,770	13257		53,027			
刘清亮	38,000		9,500	28,500			
刘宁	18,451			18,451			
张林	37,687			37,687			
付刚峰	23,700		23,700	0			2019年3月12日
孙承铭	23,000	5,750	5,750	23,000			2020年2月18日
陈燕	500		500	0			2019年3月11日
龚镭		42,373	10,593	31,780			根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。
胡勇	42,200		42,200	0	2016年1月18日，公司部分董事、监事购买公司股票并承诺三十六个月内不出售该次购买的股票。	2019年1月21日	
曹鸿	47,500		47,500	0			
徐保民	21,900		21,900	0			
合计	6,004,464,444	61,380	6,004,089,551	436,273	--	--	

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

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
19 蛇口 01	2019 年 6 月 25 日	4.21%	23.00	2019 年 7 月 4 日	23.00	2024 年 6 月 25 日
19 蛇口 02	2019 年 6 月 25 日	3.75%	12.00	2019 年 7 月 4 日	12.00	2022 年 6 月 25 日
19 蛇口 03	2019 年 7 月 12 日	4.13%	15.00	2019 年 7 月 24 日	15.00	2024 年 7 月 12 日
19 蛇口 04	2019 年 7 月 12 日	3.58%	6.00	2019 年 7 月 24 日	6.00	2022 年 7 月 12 日

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，公司因股票期权首次授予计划首批授予部分及预留期权部分行权，公司股本由期初 7,904,092,722 股增加至 7,916,208,077 股。

3、现存的内部职工股情况

报告期内，公司不存在内部职工股。

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		60,546 户		年度报告披露日前上一月末普通股股东总数		59,669 户		
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	58.20%	4,606,899,949	-618,100,051	-	4,606,899,949	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.18%	409,823,160		-	409,823,160	-	-
国新投资有限公司	国有法人	4.84%	382,782,731	+382,782,731	-	382,782,731	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.99%	236,374,209	+236,374,209	-	236,374,209	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.59%	205,269,486	+61,198,273	-	205,269,486	-	-
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	2.15%	170,242,097	+5,312,632	-	170,242,097	-	-
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	2.09%	165,242,232	-7,203,787	-	165,242,232	-	-
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	-	-
博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司	基金、理财产品等	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—分红—个人分红-005L-FH002 深与中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深属于一致行动人。							
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		股份种类		

	条件股份数量	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
国新投资有限公司	382,782,731	人民币普通股	382,782,731
北京诚通金控投资有限公司	236,374,209	人民币普通股	236,374,209
香港中央结算有限公司	205,269,486	人民币普通股	205,269,486
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	170,242,097	人民币普通股	170,242,097
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	165,242,232	人民币普通股	165,242,232
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
博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司	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—分红—个人分红-005L-FH002 深与中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 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/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	李建红	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	持有招商局港口控股有限公司 62.77%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；持有中国外运股份有限公司 56.34%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 81.92%股份；持有招商证券股份有限公司 44.09%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有上海国际港务(集团)股份有限公司 26.77%股份；持有中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司 24.56%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有大连港股份有限公司 75.01%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；持有山东高速股份有限公司 16.02%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有湖北楚天高速公路股份有限公司 15.53%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.05%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%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 7.04%股份；持有深圳高速公路股份有限公司 4.02%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 3.09%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.54%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有湖南山河智能机械股份有限公司 0.37%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.02%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.28%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有营口港务股份有限公司 78.29%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；持有长城证券股份有限公司 12.36%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

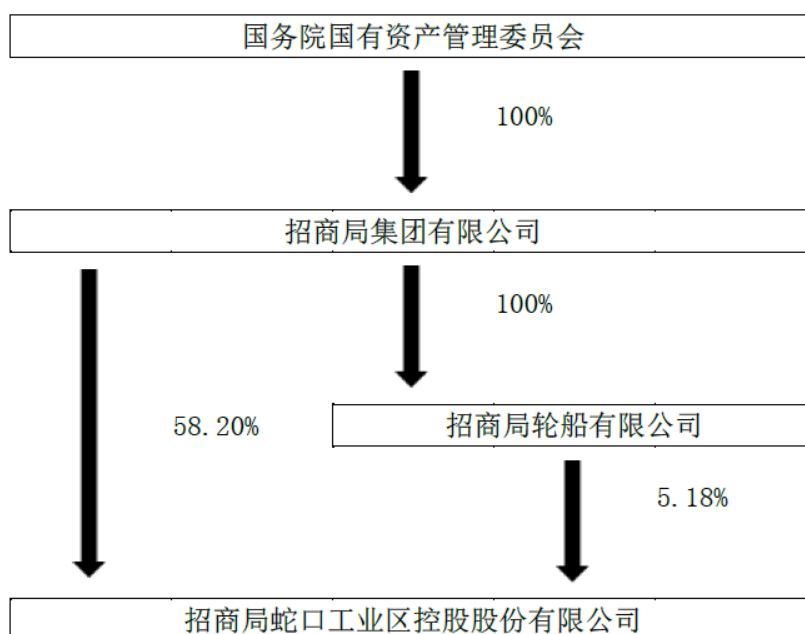
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	李建红	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
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有招商局港口控股有限公司 62.77%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；持有中国外运股份有限公司 56.34%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 81.92%股份；持有招商证券股份有限公司 44.09%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有上海国际港务(集团)股份有限公司 26.77%股份；持有中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司 24.56%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有大连港股份有限公司 75.01%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；持有山东高速股份有限公司 16.02%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有湖北楚天高速公路股份有限公			

	<p>司 15.53% 股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.05% 股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86% 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 7.04% 股份；持有深圳高速公路股份有限公司 4.02% 股份；持有宁波舟山港股份有限公司 3.09% 股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.54% 股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20% 股份；持有湖南山河智能机械股份有限公司 0.37% 股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16% 股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03% 股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.02% 股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.28% 股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53% 股份；持有锦州港股份有限公司 19.08% 股份；持有营口港务股份有限公司 78.29% 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；持有长城证券股份有限公司 12.36% 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 55,377,085 股，占公司总股本的 0.7%。

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)	参加员工持股计划数(股)
许永军	董事长	现任	男	56	2019.08	2021.09	124,800				124,800	
褚宗生	董事	现任	男	58	2016.01	2021.09	54,304				54,304	
蒋铁峰	董事	现任	男	47	2019.11	2021.09	33,000				33,000	50,000
	总经理	现任	男	47	2019.10	2021.09						
罗慧来	董事	现任	男	57	2016.11	2021.09						
刘伟	董事	现任	男	56	2016.01	2021.09	113,000				113,000	
	常务副总经理	现任	男	56	2017.09	2021.09						
朱文凯	董事	现任	男	52	2019.11	2021.09	53,027				53,027	127,119
屈文洲	独立董事	现任	男	47	2018.09	2021.09						
蔡元庆	独立董事	现任	男	50	2018.09	2021.09						
孔英	独立董事	现任	男	59	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	60	2015.06	2021.09	38,000				38,000	
胡芹	监事	现任	女	53	2016.04	2021.09						129,661
万鑫	职工监事	现任	男	37	2018.09	2021.09						
谢扬佳	职工监事	现任	女	32	2018.09	2021.09						
聂黎明	副总经理	现任	男	48	2018.08	2021.09						29,661
黄均隆	财务总监	现任	男	54	2015.12	2021.09						206,780
刘宁	副总经理	现任	女	51	2019.03	2021.09	24,601				24,601	127,119
	董事会秘书	现任	女	51	2015.12	2021.09						
张林	副总经理	现任	男	57	2015.12	2021.09	50,250				50,250	169,068
刘晔	总法律顾问	现任	男	47	2019.11	2021.09						
孙承铭	董事长	离任	男	60	2015.06	2019.08	23,000				23,000	
李延喜	独立董事	离任	男	50	2015.06	2020.03						
合计	--	--	--	--	--	--	513,982				513,982	839,408

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2019年3月27日，公司第二届董事会2019年第四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》，董事会聘任董事会秘书刘宁女士为公司副总经理兼任董事会秘书。

2019年8月18日，公司第二届董事会2019年第九次临时会议审议通过了《关于选举第二届董事会董事长的议案》，由于年龄原因，孙承铭先生辞任公司董事长和董事职务，董事会选举许永军先生为公司第二届董事会董事长。

2019年10月24日，公司第二届董事会2019年第十一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》、《关于提名第二届董事会董事候选人的议案》。许永军先生因工作安排原因辞去公司总经理职务，朱文凯先生因工作安排原因辞去公司常务副总经理职务，董事会聘任蒋铁峰先生为公司总经理；同时，董事会提名蒋铁峰先生、朱文凯先生为公司第二届董事会董事候选人。

2019年11月11日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了《关于选举公司第二届董事会董事的议案》，选举蒋铁峰先生、朱文凯先生为公司第二届董事会董事。

2019年11月22日，公司第二届董事会2019年第四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》，董事会聘任刘晔先生为公司总法律顾问。

2020年2月12日，李延喜先生因个人原因，申请辞去本公司独立董事及在本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。

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：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，董事会秘书；深圳蛇口招港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，华中区域总部董事长；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。历任厦门建发信托投资公司投资银行部经理、深圳证券交易所研究员、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、深圳市容大感光科技股份公司、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，兼任深圳市金新农科技股份有限公司、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：会计师。毕业于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。现任本公司监事、招商局集团党委巡视组组长。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。

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。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。

万鑫：毕业于西南财经大学，获法律硕士学位，取得国家法律职业资格证书。现任本公司职工监事、西南区域副主任法律顾问。历任本公司法律事务部助理法律顾问、法律顾问、高级法律顾问。

谢扬佳：中级会计师。毕业于湖南大学会计专业，获硕士学位。现任本公司职工监事，财务管理部副主任会计师。历任本公司财务管理部助理会计师、会计师、高级会计师。

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、深圳区域总经理。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。

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。

张林：高级工程师。毕业于清华大学精密仪器系，获学士学位。现任本公司副总经理。历任中国自动化控制系统总公司计划处兼深圳华仪利能电脑公司副总经理；深圳中航集团中航投资发展有限公司董事总经理；百安居深圳合资公司、华南区总经理；百安居（中国）投资有限公司执行副总裁；招商地产副总经理。

刘晔：现任本公司总法律顾问兼风险管理部总经理(法律合规部总经理)。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	招商局集团	集团党委巡视组组长	2018.08.16		是
刘清亮	招商局公路网络科技控股股份有限公司	监事长	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	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	2019.05.08		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	厦门市美亚柏科信息股份有限公司	监事	2014.10.10	2019.08.02	是
屈文洲	福建七匹狼实业股份有限公司	独立董事	2016.07.09	2019.07.07	是
屈文洲	洲际油气股份有限公司	独立董事	2013.12.23	2019.07.22	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	深圳市容大感光科技股份有限公司	独立董事	2014.12.23		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与管理学部主任	2014.05.01		是
孔 英	深圳市金新农科技股份有限公司	独立董事	2016.05.05		是
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
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
刘 宁	深交所第二届公司债券上市预审核专家	专家	2017.05.01	2019.05.01	是

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

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；并通过对公司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。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

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	56	现任	576.72	否
褚宗生	董事	男	58	现任		是
蒋铁峰	董事、总经理	男	47	现任	735.57	否
罗慧来	董事	男	57	现任		是
刘 伟	董事、常务副总经理	男	56	现任	561.20	否

朱文凯	董事	男	52	现任	501.37	否
屈文洲	独立董事	男	47	现任	20	否
蔡元庆	独立董事	男	50	现任	20	否
孔 英	独立董事	男	59	现任		否
周 松	监事会主席	男	48	现任		是
刘清亮	监事	男	60	现任		是
胡 芹	监事	女	53	现任		是
万 鑫	职工监事	男	37	现任	116.44	否
谢扬佳	职工监事	女	32	现任	66.41	否
聂黎明	副总经理	男	48	现任	545.78	否
黄均隆	财务总监	男	54	现任	436.96	否
刘 宁	副总经理、董事会秘书	女	51	现任	390.49	否
张 林	副总经理	男	57	现任	376.96	否
刘 晔	总法律顾问	男	47	现任	385.54	否
孙承铭	董事长	男	60	离任	505.01	否
李延喜	独立董事	男	50	离任	20	否
合计	--	--	--	--	5,258.45	--

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
许永军	董事长	469,332	0
褚宗生	董事	226,666	0
蒋铁峰	董事、总经理	178,000	0
罗慧来	董事	186,666	0
刘伟	董事、常务副总经理	446,000	0
朱文凯	董事	308,000	0
聂黎明	副总经理	178,000	0
黄均隆	财务总监	248,000	0
刘宁	副总经理、董事会秘书	248,000	0
张林	副总经理	248,000	0
刘晔	总法律顾问	178,000	0
孙承铭	原董事长	262,000	0
合计	--	3,176,664	0

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）	349
主要子公司在职员工的数量（人）	48,665
在职员工的数量合计（人）	49,014
当期领取薪酬员工总人数（人）	49,014
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,434
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	38,542
销售人员	1,635
技术人员	5,240
财务人员	1,093
行政人员	2,504
合计	49,014
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,636
本科	9,148
大专	11,032
中专及以下	27,198
合计	49,014

2、薪酬政策

基于转型发展需要，公司持续优化薪酬管控体系。从投入及产出角度构建人效管理体系，强化单位人工成本贡献率，持续优化工资总额核定机制，牵引提升单位人工成本的价值创造。优化和完善市场对标机制，保持招商蛇口薪酬水平的外部竞争性与内部公平性。

公司持续优化完善薪酬激励体系，建立符合公司经营要求及战略导向的薪酬激励体系，牵引公司业务高质量发展；建立健全及基于业务价值链的专项激励、股票期权、员工持股、项目跟投、虚拟跟投及创新业务跟投等多种激励方式并存的短中长期激励体系；不断丰富和完善创新型业务的考核激励管理办法，有效激发员工主动性与积极性，促进企业持续健康发展。

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，持续提升组织能力，努力实现员工与企业共同成长。招商蛇口学院现阶段已建立以课程体系、讲师体系、人才培养体系为三大

支柱，以在线远程学习、学院实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，支撑公司战略和业务需求。

2019 年，招商蛇口学院以“运营体系优化、人才培养实效提升、组织学习能力夯实”为目标，充分发挥学院价值，实现从培训向人才培养的转型。完成首届“高管远航班”出国考察、“转型先锋班 D 班”学员选拔及一二阶段培养、“新任经理班”第八期及第九期、“新航程”计划“启航”“破浪”阶段培养等公司级重点人才培养项目，持续完善培训体系建设，各类重点培训项目助力员工能力提升，全年学院共举办各类公司级人才培养项目 9 类，组织实施集中培训学习 16 个班次，公司级项目全年累计参培人员共计 1,244 人次，培训 611 课时。

2020 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，完成了《公司章程》、《董事会议事规则》、《信息披露事务管理制度》修订，不断完善公司的法人治理结构，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；进一步规范公司经营运作，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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	68.32%	2019 年 2 月 15 日	2019 年 2 月 16 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券

2018 年年度股东大会	年度股东大会	73.55%	2019 年 6 月 25 日	2019 年 6 月 26 日	报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	65.93%	2019 年 11 月 11 日	2019 年 11 月 12 日	
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	66.75%	2019 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 18 日	
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	70.07%	2019 年 12 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	

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
李延喜	23	1	22	0	0	否	1
屈文洲	23	0	22	1	0	否	5
蔡元庆	23	1	22	0	0	否	4

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、审慎地对公司募集资金使用情况、提供财务资助、变更会计政策、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。

公司对独立董事关于经营发展及公司治理等各方面意见均积极听取，并予以采纳。

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

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。

为进一步发挥薪酬管理的激励约束作用，提升企业管理效率，公司针对高级管理人员实施长效激励方案，通过薪酬与考核机制设计，将高级管理人员的薪资报酬与公司长期利益关联，有效避免短视行为；同时针对高级管理人员和关键核心人才实施股权激励计划，实现企业经营管理者与企业所有者利益的有效统一，促进公司健康有序发展。

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。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体系确定。

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 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%	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 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 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%		
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)(品种二)	17 蛇口 02	112614.SZ	2017.11.20	2020.11.20	104,000.00	5.20%		
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 股证券账户的合格投资者公开发 行							
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内, 2019 年 4 月 17 日, 公司按期支付公司债券“18 蛇口 01”、“18 蛇							

	口 02”存续期内第一年的利息；2019 年 6 月 11 日，公司按期支付公司债券“18 蛇口 03”、“18 蛇口 04”存续期内第一年的利息；2019 年 11 月 20 日，公司按期支付公司债券“17 蛇口 01”和“17 蛇口 02”存续期内第二年的利息
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	中诚信证券评估有限公司	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼				

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（结息产生的资金余额除外）
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

2019 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 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。

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。

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。

等级为 AAA，评级展望为稳定。

2017 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 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。

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。中诚信国际将对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。根据跟踪评级的有关安排，中诚信国际预计将于 2020 年 7 月 31 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。

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”、“17 蛇口 02”、“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”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 2019 年 6 月 27 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（2018 年度）》；中信证券股份有限公司于 2019 年 9 月 5 日出具并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面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》，同时，中信证券股份有限公司将于 2020 年 6 月 30 日前在证券交易所网站披露 2019 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)
息税折旧摊销前利润 (元)	32,461,177,381.65	31,331,367,376.16	3.61%
流动比率	1.62	1.54	5.26%
资产负债率	63.19%	74.28%	-14.93%
速动比率	0.56	0.62	-10.16%
EBITDA 全部债务比	0.23	0.26	-12.14%
利息保障倍数	3.40	3.74	-9.05%
现金利息保障倍数	4.15	3.99	3.99%
EBITDA 利息保障倍数	3.54	3.88	-8.61%
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	100%	100%	
投资活动产生的现金流量净额	参见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“二、主营业务分析”中“5、现金流”。		
筹资活动产生的现金流量净额	参见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“二、主营业务分析”中“5、现金流”。		
期末现金及现金等价物余额	参见本报告第十节“财务报告”中“二、财务报表”中“5、合并现金流量表”。		

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“4、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

截至 2019 年 7 月末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，详见 2019 年 8 月 27 日公司在交易所网站发布的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》（公告编号：【CMSK】2019-114）。

除上述事项外，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(20)第 P02068 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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,2019 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 315,813,164,068.76 元,相应的存货跌价准备为人民币 3,606,430,582.73 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数据的合理性。
- (5) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

2. 土地增值税的计提

如财务报表附注(六)50 所述, 2019 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 8,269,787,752.45 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。

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 2019 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(20)第 P02068 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

2020 年 4 月 17 日

2019年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2019年 12月31日	2019年 1月1日(已重述)	2018年 12月31日(已重述)
流动资产：				
货币资金	(六)1	75,323,852,831.17	67,381,276,460.08	67,381,276,460.08
交易性金融资产	(六)2	-	2,850,000.00	2,850,000.00
应收票据	(六)3	16,238,631.03	-	-
应收账款	(六)4	1,794,789,683.16	1,203,551,895.45	1,203,551,895.45
预付款项	(六)5	3,512,626,576.21	2,678,689,357.78	2,678,689,357.78
其他应收款	(六)6	72,052,658,153.08	64,632,968,170.85	64,632,968,170.85
存货	(六)7	312,206,733,486.03	210,820,963,510.20	210,820,963,510.20
持有待售资产	(六)8	12,093,252.08	-	-
其他流动资产	(六)9	12,330,128,430.97	7,715,569,101.35	7,715,569,101.35
流动资产合计		477,249,121,043.73	354,435,868,495.71	354,435,868,495.71
非流动资产：				
长期应收款	(六)10	148,902,485.92	148,902,485.92	148,902,485.92
长期股权投资	(六)11	26,593,050,642.68	17,308,323,172.14	17,311,006,926.75
其他权益工具投资	(六)12	5,183,809.13	-	-
其他非流动金融资产	(六)13	803,758,612.21	450,034,555.24	450,034,555.24
投资性房地产	(六)14	90,376,087,590.09	39,803,989,030.63	39,803,989,030.63
固定资产	(六)15	4,607,551,182.39	3,400,923,338.49	3,400,923,338.49
在建工程	(六)16	818,944,872.69	927,962,658.75	927,962,658.75
使用权资产	(六)17	227,455,190.17	258,747,565.75	
无形资产	(六)18	612,251,006.45	541,477,051.76	541,477,051.76
商誉	(六)19	357,950,001.13	186,858,367.23	186,858,367.23
长期待摊费用	(六)20	842,495,695.49	533,117,605.95	533,117,605.95
递延所得税资产	(六)21	14,845,639,042.19	5,490,880,354.75	5,481,306,410.99
其他非流动资产	(六)22	199,697,150.66	-	-
非流动资产合计		140,438,967,281.20	69,051,216,186.61	68,785,578,431.71
资产总计		617,688,088,324.93	423,487,084,682.32	423,221,446,927.42

2019年12月31日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2019年 12月31日	2019年 1月1日(已重述)	2018年 12月31日(已重述)
流动负债:				
短期借款	(六)23	22,170,142,370.54	16,804,089,067.54	16,804,089,067.54
应付票据	(六)24	106,385,679.26	34,368,715.53	34,368,715.53
应付账款	(六)25	35,403,102,586.70	26,012,527,547.25	26,012,527,547.25
预收款项	(六)26	83,485,800,507.88	60,462,501,360.14	60,462,501,360.14
合同负债	(六)27	14,288,847,871.73	14,886,338,294.70	14,886,338,294.70
应付职工薪酬	(六)28	1,743,037,838.43	1,242,831,598.91	1,242,831,598.91
应交税费	(六)29	16,331,939,394.92	6,848,334,834.80	6,848,334,834.80
其他应付款	(六)30	73,686,394,597.34	68,094,152,946.95	68,094,152,946.95
持有待售负债	(六)31	151,956.29	-	-
一年内到期的非流动负债	(六)32	32,622,803,818.76	22,341,970,907.54	22,320,338,967.67
其他流动负债	(六)33	15,169,748,487.53	13,909,483,107.69	13,909,483,107.69
流动负债合计		295,008,355,109.38	230,636,598,381.05	230,614,966,441.18
非流动负债:				
长期借款	(六)34	68,834,884,956.96	61,646,834,665.16	61,646,834,665.16
应付债券	(六)35	18,276,000,000.00	16,498,743,607.23	16,498,743,607.23
其中: 优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债	(六)36	254,812,637.19	275,411,400.91	
长期应付款	(六)37	65,102,566.86	11,954,793.92	11,954,793.92
预计负债	(六)38	121,936,858.00	20,885,773.00	20,885,773.00
递延收益	(六)39	5,109,947,565.72	5,105,456,525.95	5,105,456,525.95
递延所得税负债	(六)21	2,291,720,763.11	458,147,065.55	458,147,065.55
其他非流动负债	(六)40	354,860,665.53	1,776,943.30	1,776,943.30
非流动负债合计		95,309,266,013.37	84,019,210,775.02	83,743,799,374.11
负债合计		390,317,621,122.75	314,655,809,156.07	314,358,765,815.29
股东权益:				
股本	(六)41	7,916,208,077.00	7,904,092,722.00	7,904,092,722.00
其他权益工具	(六)42	19,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其中: 优先股		-	-	-
永续债	(六)42	19,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	(六)43	13,809,813,513.18	12,049,530,339.75	12,049,530,339.75
减: 库存股	(六)44	3,999,999,476.59	-	-
其他综合收益	(六)45	875,190,732.76	863,558,163.71	863,558,163.71
专项储备	(六)46	8,449,154.91	2,319,614.11	2,319,614.11
盈余公积	(六)47	4,188,611,128.84	3,319,466,786.26	3,319,466,786.26
未分配利润	(六)48	53,047,211,187.95	44,757,939,442.75	44,769,737,223.17
归属于母公司股东权益合计		94,845,484,318.05	75,896,907,068.58	75,908,704,849.00
少数股东权益		132,524,982,884.13	32,934,368,457.67	32,953,976,263.13
股东权益合计		227,370,467,202.18	108,831,275,526.25	108,862,681,112.13
负债和股东权益总计		617,688,088,324.93	423,487,084,682.32	423,221,446,927.42

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

2019年12月31日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2019年 12月31日	2019年 1月1日(已重述)	2018年 12月31日(已重述)
流动资产：				
货币资金		19,151,283,930.63	19,868,148,794.19	19,868,148,794.19
应收账款	(十六)1	2,522,488,514.09	2,691,079,470.05	2,691,079,470.05
预付款项		82,723,158.39	586,301,764.34	586,301,764.34
其他应收款	(十六)2	134,126,394,434.85	123,989,198,475.14	123,989,198,475.14
存货		13,517,534.16	358,017,742.63	358,017,742.63
一年内到期的非流动资产		-	255,837,355.88	255,837,355.88
流动资产合计		155,896,407,572.12	147,748,583,602.23	147,748,583,602.23
非流动资产：				
长期应收款		43,926,174.62	41,917,838.57	41,917,838.57
长期股权投资	(十六)3	44,862,268,267.44	27,232,669,113.42	27,232,669,113.42
其他非流动金融资产		388,319,119.07	133,777,238.01	133,777,238.01
投资性房地产		2,076,172,400.36	2,259,994,951.14	2,259,994,951.14
固定资产		224,242,768.23	115,807,680.87	115,807,680.87
在建工程		4,384,000.00	4,384,000.00	4,384,000.00
无形资产		17,240,040.11	18,104,784.51	18,104,784.51
长期待摊费用		151,168,776.23	177,324,675.22	177,324,675.22
递延所得税资产		49,056,885.31	63,648,077.32	63,648,077.32
非流动资产合计		47,816,778,431.37	30,047,628,359.06	30,047,628,359.06
资产总计		203,713,186,003.49	177,796,211,961.29	177,796,211,961.29

2019年12月31日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2019年 12月31日	2019年 1月1日(已重述)	2018年 12月31日(已重述)
流动负债：				
短期借款		20,828,530,065.96	16,503,115,333.72	16,503,115,333.72
应付票据		67,414,965.45	18,714,575.00	18,714,575.00
应付账款		372,577,509.99	347,898,298.55	347,898,298.55
预收款项		76,949.37	14,958.08	14,958.08
应付职工薪酬		63,231,212.29	137,782,214.61	137,782,214.61
应交税费		1,653,903,754.77	183,493,891.41	183,493,891.41
其他应付款		67,704,461,673.93	59,660,166,313.90	59,660,166,313.90
一年内到期的非流动负债		17,662,256,342.55	5,975,871,142.52	5,975,871,142.52
其他流动负债		1,192,413,521.04	4,187,743,542.68	4,187,743,542.68
流动负债合计		109,544,865,995.35	87,014,800,270.47	87,014,800,270.47
非流动负债：				
长期借款		23,811,460,637.24	33,297,852,682.55	33,297,852,682.55
应付债券		14,960,000,000.00	14,598,743,607.23	14,598,743,607.23
递延收益		2,157,151,917.62	2,209,159,594.75	2,209,159,594.75
递延所得税负债		430,952,452.93	46,363.91	46,363.91
非流动负债合计		41,359,565,007.79	50,105,802,248.44	50,105,802,248.44
负债合计		150,904,431,003.14	137,120,602,518.91	137,120,602,518.91
股东权益：				
股本		7,916,208,077.00	7,904,092,722.00	7,904,092,722.00
其他权益工具		19,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		19,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积		11,386,447,656.54	11,148,404,706.13	11,148,404,706.13
减：库存股		3,999,999,476.59	-	-
盈余公积		3,958,104,038.50	3,088,959,695.92	3,088,959,695.92
未分配利润		14,547,994,704.90	11,534,152,318.33	11,534,152,318.33
股东权益合计		52,808,755,000.35	40,675,609,442.38	40,675,609,442.38
负债和股东权益总计		203,713,186,003.49	177,796,211,961.29	177,796,211,961.29

附注为财务报表的组成部分

2019年12月31日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度(已重述)
一、营业收入	(六)49	97,672,181,191.74	88,277,854,683.49
减：营业成本	(六)49	63,829,174,174.03	53,414,728,391.60
税金及附加	(六)50	9,199,819,220.73	8,324,220,620.71
销售费用	(六)51	2,206,646,581.01	1,553,827,060.23
管理费用	(六)52	1,728,572,047.38	1,496,908,840.96
研发费用	(六)53	52,393,153.69	30,572,000.00
财务费用	(六)54	2,772,555,284.46	2,447,858,039.18
其中：利息费用	(六)54	5,021,682,731.13	3,605,374,559.59
利息收入	(六)54	2,322,040,593.79	1,784,052,600.29
加：其他收益	(六)55	97,501,495.87	84,045,249.49
投资收益	(六)56	10,231,354,567.00	6,547,672,124.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(六)56	2,553,397,547.49	1,697,175,963.25
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)	(六)57	114,430,463.78	(62,561,352.55)
信用减值利得(损失)	(六)58	80,461,875.41	18,117,194.22
资产减值利得(损失)	(六)59	(2,092,435,466.08)	(985,525,126.01)
资产处置收益(损失)	(六)60	5,659,494.94	1,849,526.82
二、营业利润		26,319,993,161.36	26,613,337,346.95
加：营业外收入	(六)61	144,701,878.77	143,577,496.53
减：营业外支出	(六)62	340,983,553.99	155,963,496.94
三、利润总额		26,123,711,486.14	26,600,951,346.54
减：所得税费用	(六)63	7,266,829,279.76	7,140,170,734.79
四、净利润		18,856,882,206.38	19,460,780,611.75
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		18,856,882,206.38	19,460,780,611.75
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		16,033,175,796.35	15,240,053,237.00
2.少数股东损益		2,823,706,410.03	4,220,727,374.75

2019年12月31日止年度

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	2019 年度	2018 年度(已重述)
五、其他综合收益的税后净额	(六)45	15,127,906.12	217,665,451.19
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		11,632,569.05	214,847,343.10
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		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		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		11,538,532.30	214,847,343.10
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		11,538,532.30	214,847,343.10
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		3,495,337.07	2,818,108.09
六、综合收益总额		18,872,010,112.50	19,678,446,062.94
归属于母公司股东的综合收益总额		16,044,808,365.40	15,454,900,580.10
归属于少数股东的综合收益总额		2,827,201,747.10	4,223,545,482.84
七、每股收益：			
(一)基本每股收益		1.99	1.89
(二)稀释每股收益		1.99	1.89

附注为财务报表的组成部分

2019年12月31日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	2019 年度	2018 年度(已重述)
一、营业收入	(十六)4	7,285,918,086.88	394,005,793.78
减：营业成本	(十六)4	218,906,774.50	404,900,197.06
税金及附加		19,452,757.04	28,946,853.44
销售费用		-	1,064,452.00
管理费用		338,268,674.61	403,947,928.55
财务费用		57,249,335.64	(429,838,245.24)
其中：利息费用		1,377,877,126.61	679,635,143.79
利息收入		1,279,818,906.58	1,020,756,974.65
加：其他收益		22,587,322.88	21,834,353.15
投资收益	(十六)5	5,771,324,906.25	5,110,593,492.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(十六)5	413,744,210.22	31,809,272.59
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)		117,088,683.01	(40,328,390.94)
信用减值利得(损失)		148,772,368.72	(4,332,772.23)
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益(损失)		(129,923.35)	(164,042.06)
二、营业利润		12,711,683,902.60	5,072,587,248.33
加：营业外收入		1,574,307.84	3,535,445.63
减：营业外支出		144,007,180.38	31,000,000.00
三、利润总额		12,569,251,030.06	5,045,122,693.96
减：所得税费用		2,009,849,861.90	238,368,334.31
四、净利润		10,559,401,168.16	4,806,754,359.65
持续经营净利润		10,559,401,168.16	4,806,754,359.65
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		10,559,401,168.16	4,806,754,359.65

附注为财务报表的组成部分

2019年12月31日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2019 年度	2018 年度
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		125,932,884,862.44	101,300,948,548.83
收到的税费返还		962,908,082.19	470,205,753.40
收到其他与经营活动有关的现金	(六)64(1)	6,454,991,511.43	6,307,153,900.77
经营活动现金流入小计		133,350,784,456.06	108,078,308,203.00
购买商品、接受劳务支付的现金		82,473,995,342.08	69,558,820,784.48
支付给职工以及为职工支付的现金		5,088,248,990.22	4,674,274,475.16
支付的各项税费		21,532,190,086.18	16,478,154,511.92
支付其他与经营活动有关的现金	(六)64(2)	10,444,281,430.84	6,888,920,865.41
经营活动现金流出小计		119,538,715,849.32	97,600,170,636.97
经营活动产生的现金流量净额	(六)65(1)	13,812,068,606.74	10,478,137,566.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		41,641,663.99	2,064,725,750.18
取得投资收益收到的现金		340,988,262.98	332,679,597.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,117,948.00	2,885,609.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)65(3)	106,227,250.52	4,052,101,001.61
收到其他与投资活动有关的现金	(六)64(3)	27,241,001,927.60	25,725,645,560.74
投资活动现金流入小计		27,740,977,053.09	32,178,037,519.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,108,375,383.34	2,770,083,000.52
投资支付的现金		4,097,065,212.89	5,872,088,365.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(六)65(2)	613,871,425.98	1,548,665,192.83
支付其他与投资活动有关的现金	(六)64(4)	28,079,732,066.29	19,031,966,989.55
投资活动现金流出小计		40,899,044,088.50	29,222,803,548.80
投资活动产生的现金流量净额		(13,158,067,035.41)	2,955,233,970.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		29,723,256,231.68	6,116,606,651.62
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		17,503,778,892.39	3,116,606,651.62
取得借款收到的现金		97,134,916,738.68	80,397,384,759.24
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)64(5)	20,446,055,045.98	19,070,261,414.07
筹资活动现金流入小计		147,304,228,016.34	105,584,252,824.93
偿还债务支付的现金		84,501,038,011.65	65,186,191,268.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,150,298,726.34	11,320,417,715.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		372,737,367.94	287,426,571.19
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)64(6)	32,404,597,757.24	28,226,696,823.22
筹资活动现金流出小计		131,055,934,495.23	104,733,305,807.40
筹资活动产生的现金流量净额		16,248,293,521.11	850,947,017.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(28,153,564.33)	200,070,305.91
五、现金及现金等价物净增加额		16,874,141,528.11	14,484,388,860.03
加：年初现金及现金等价物余额		57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
六、年末现金及现金等价物余额	(六)65(4)	74,202,674,789.28	57,328,533,261.17

附注为财务报表的组成部分

2019年12月31日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度
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		7,213,630,878.67	1,864,902,901.13
收到的税费返还		-	2,303,972.05
收到其他与经营活动有关的现金		8,318,095,277.44	3,853,903,044.65
经营活动现金流入小计		15,531,726,156.11	5,721,109,917.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,081,243,091.22	832,116,352.74
支付给职工以及为职工支付的现金		317,785,451.27	387,120,600.17
支付的各项税费		146,054,628.55	294,784,311.97
支付其他与经营活动有关的现金		4,621,807,747.76	877,546,134.63
经营活动现金流出小计		6,166,890,918.80	2,391,567,399.51
经营活动产生的现金流量净额		9,364,835,237.31	3,329,542,518.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		363,621,818.30	959,193,709.49
取得投资收益收到的现金		4,580,120,190.71	680,277,641.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,100.00	10,576.00
收到其他与投资活动有关的现金		4,678,253,540.88	8,077,415,538.71
投资活动现金流入小计		9,622,024,649.89	9,716,897,465.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		88,665,665.24	221,403,058.65
投资支付的现金		13,432,624,174.00	12,794,643,570.00
支付其他与投资活动有关的现金		391,285,301.88	946,850,000.00
投资活动现金流出小计		13,912,575,141.12	13,962,896,628.65
投资活动产生的现金流量净额		(4,290,550,491.23)	(4,245,999,163.29)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		12,219,477,339.29	3,000,000,000.00
取得借款收到的现金		65,273,654,687.14	60,649,221,693.00
收到其他与筹资活动有关的现金		18,030,000.00	-
筹资活动现金流入小计		77,511,162,026.43	63,649,221,693.00
偿还债务支付的现金		61,098,033,423.34	47,312,424,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,739,053,371.90	8,555,361,579.17
支付其他与筹资活动有关的现金		11,464,896,918.69	2,379,020,726.23
筹资活动现金流出小计		83,301,983,713.93	58,246,806,305.40
筹资活动产生的现金流量净额		(5,790,821,687.50)	5,402,415,387.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		56,470.82	116,988.58
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(716,480,470.60)	4,486,075,731.21
加：年初现金及现金等价物余额		19,864,365,027.85	15,378,289,296.64
六、年末现金及现金等价物余额		19,147,884,557.25	19,864,365,027.85

附注为财务报表的组成部分

2019年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	2019年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	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、本年初余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	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	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	-	-	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	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,047,211,187.95	132,524,982,884.13	227,370,467,202.18

2019年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2018年度											
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	19,714,412,361.26	-	682,539,693.61	2,979,298.90	2,839,428,508.02	33,224,572,339.66	24,414,684,803.52	92,782,709,726.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	(33,828,873.00)	-	(637,157.72)	64,289,329.66	32,302,704.00	62,126,002.94
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	795,655,943.07	-	-	-	-	1,943,215,395.69	113,528,040.09	2,852,399,378.85
二、本年年初余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	20,510,068,304.33	-	648,710,820.61	2,979,298.90	2,838,791,350.30	35,232,077,065.01	24,560,515,547.61	95,697,235,108.76
三、本年增减变动金额	-	-	3,000,000,000.00	-	(8,460,537,964.58)	-	214,847,343.10	(659,684.79)	480,675,435.96	9,537,660,158.16	8,393,460,715.52	13,165,446,003.37
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	214,847,343.10	-	-	15,240,053,237.00	4,223,545,482.84	19,678,446,062.94
(二)股东投入和减少资本	-	-	3,000,000,000.00	-	(8,460,537,964.58)	-	-	-	-	-	6,069,079,122.79	608,541,158.21
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,263,148,793.15	4,263,148,793.15
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,000,000,000.00	-	209,647,977.64	-	-	-	-	-	(209,647,977.64)	3,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	59,044,094.92	-	-	-	-	-	-	59,044,094.92
4. 其他	-	-	-	-	(8,729,230,037.14)	-	-	-	-	-	2,015,578,307.28	(6,713,651,729.86)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(5,702,393,078.84)	(1,899,163,890.11)	(7,120,881,532.99)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(480,675,435.96)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,900,537,487.64)	(1,899,163,890.11)	(6,799,701,377.75)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(321,180,155.24)	-	(321,180,155.24)
(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	-	-	-	-	-	-	-	(659,684.79)	-	-	-	(659,684.79)
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	7,438,555.39	-	-	-	7,438,555.39
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	(8,098,240.18)	-	-	-	(8,098,240.18)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	2,319,614.11	3,319,466,786.26	44,769,737,223.17	32,953,976,263.13	108,862,681,112.13

附注为财务报表的组成部分

2019年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

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	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

2019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	2018年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	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	-	4,000,000,000.00	-	16,534,667,517.90	-	-	-	2,608,921,417.68	12,435,525,456.97	43,483,207,114.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	(637,157.72)	(5,734,419.45)	(6,371,577.17)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	16,534,667,517.90	-	-	-	2,608,284,259.96	12,429,791,037.52	43,476,835,537.38
三、本年增减变动金额	-	-	3,000,000,000.00	-	(5,386,262,811.77)	-	-	-	480,675,435.96	(895,638,719.19)	(2,801,226,095.00)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,806,754,359.65	4,806,754,359.65
(二)股东投入和减少资本	-	-	3,000,000,000.00	-	(5,386,262,811.77)	-	-	-	-	-	(2,386,262,811.77)
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	59,044,094.92	-	-	-	-	-	59,044,094.92
4. 其他	-	-	-	-	(5,445,306,906.69)	-	-	-	-	-	(5,445,306,906.69)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(5,702,393,078.84)	(5,221,717,642.88)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(480,675,435.96)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,900,537,487.64)	(4,900,537,487.64)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(321,180,155.24)	(321,180,155.24)
(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	7,904,092,722.00	-	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

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东持有的招商地产A股股票1,026,806,844股和B股股票212,450,776股。换股后招商地产B股股票于2015年12月11日终止上市并摘牌,招商地产A股股票于2015年12月30日终止上市并摘牌。

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

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

本公司总部位于广东省深圳市,本公司控股股东为招商局集团有限公司。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)的经营范围包括:城区、园区、社区的投资、开发和建设和运营;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2020年4月17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2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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。

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。

(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

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14号——收入》(以下简称“新收入准则”)和《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)相对应的的香港财务报告准则,而本公司及其他子公司尚未执行新收入准则和新租赁准则,本公司在编制合并财务报表时,将招商置地按照新收入准则和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收入和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核法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的,转为购买日所属当期收益。

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

(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)14.3.2“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。当本集团部分子公司按照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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(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。针对被本集团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或留存收益。

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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 12 月 31 日止年度

(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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(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各类支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

12.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

除房地产开发产品外，其他存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出；发出时采用加权平均法确定其实际成本。

12.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

(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、 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。

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

13、 持有待售资产 - 续

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

14、 长期股权投资

14.1 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。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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。

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

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。

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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。

14.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续**14、 长期股权投资 - 续****14.4 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。

15、 投资性房地产

投资性房地产是指本集团为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团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	30 年或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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续**16、 固定资产****16.1 确认条件**

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

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，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。

16.2 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	5-10	5	9.50-19.00

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。

16.3 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。

17、 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、 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。

19、 无形资产

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。

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、 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

20、 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。

21、 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。

22、 合同负债

合同负债是指招商置地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。

23、 职工薪酬

23.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

23、 职工薪酬 - 续

23.2 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。

23.3 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。

24、 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。

25、 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。

25.1 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(三)重要会计政策及会计估计 - 续

25、 股份支付 - 续

25.2 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。

26、 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。

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。

(三)重要会计政策及会计估计 - 续

27、 收入

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策：

本公司及其他子公司的营业收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入、建造合同收入及让渡资产使用权收入。

27.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司及其他子公司房地产开发产品销售收入在满足以下条件时予以确认：

- 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。

27.2 提供劳务收入

本公司及其他子公司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。

在电力供应、物业管理服务已经提供，相关的经济利益很可能流入本公司及其他子公司，收入的金额能够可靠地计量时，本公司及其他子公司确认电力供应服务和物业管理服务收入。

27.3 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、 收入 - 续

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策： - 续

27.3 建造合同 - 续

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

27.4 让渡资产使用权收入

本公司及其他子公司让渡资产使用权收入包括租赁收入、利息收入。

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入本公司及其他子公司，收入的金额能够可靠地计量时予以确认。租赁收入，按照合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认。利息收入按照他人使用本公司及其他子公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

招商置地执行以下收入会计政策：

招商置地的收入主要来源于房地产销售收入。

招商置地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，是指合同中招商置地向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指招商置地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招商置地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，招商置地按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在招商置地履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制招商置地履约过程中在建的商品；(3)招商置地履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且招商置地在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，招商置地在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，招商置地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，招商置地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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、 收入 - 续

招商置地执行以下收入会计政策： - 续

招商置地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。当招商置地预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，招商置地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，招商置地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

招商置地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。招商置地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

招商置地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)该成本增加了招商置地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。

28、 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。

28.1 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

28、 政府补助的类型及会计处理方法 - 续

28.2 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。

29、 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。

29.1 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。

29.2 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

29、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

29.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

29.3 所得税的抵销

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

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

30、 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、 租赁 - 续

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： - 续

30.1 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。

30.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

招商置地执行以下租赁会计政策：

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

30.3 招商置地作为承租人

30.3.1 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，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行会计处理。

30.3.2 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

30.3 招商置地作为承租人 - 续

30.3.2 使用权资产 - 续

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 招商置地发生的初始直接费用；
- 招商置地为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

招商置地参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。招商置地能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

30.3.3 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

30.3 招商置地作为承租人 - 续

30.3.3 租赁负债 - 续

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

租赁期开始日后，招商置地按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，招商置地重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，招商置地 will 将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，招商置地按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，招商置地按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

30.3.4 短期租赁和低价值资产租赁

招商置地对于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较低的租赁。招商置地 will 将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

30.3.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，招商置地 will 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 will 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

30.3 招商置地作为承租人 - 续

30.3.5 租赁变更 - 续

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。

30.4 招商置地作为出租人

30.4.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，招商置地根据新收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

30.4.2 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。

30.4.2.1 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。

30.4.3 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。

30.4.4 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

31、 非货币性资产交换

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

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

32、 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。

33、 其他

33.1 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。

33.2 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、 新租赁准则

招商置地 2019 年 1 月 1 日(“首次执行日”)起执行财政部于 2018 年修订的新租赁准则。新租赁准则完善了租赁的定义,增加了租赁的识别、分拆和合并等内容;取消承租人经营租赁和融资租赁的分类,要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用;改进了承租人对租赁的后续计量,增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理,并增加了相关披露要求。此外,也丰富了出租人的披露内容。招商置地修订后的作为承租人和出租人对租赁的确认和计量的会计政策参见附注(三)30。

对于首次执行日前已存在的合同,招商置地在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

招商置地作为承租人

招商置地根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行日留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值租赁外的经营租赁,招商置地根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁,作为短期租赁处理;
- 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的,招商置地根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 作为使用权资产减值测试的替代,招商置地根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- 首次执行日之前发生租赁变更的,招商置地根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于首次执行日前的经营租赁,招商置地在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产:

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率);
- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

(四) 重要会计政策变更 - 续

1、 新租赁准则 - 续

招商置地作为承租人 - 续

招商置地于2019年1月1日确认租赁负债人民币297,043,340.78元(含一年内到期的租赁负债人民币21,631,939.87元)、使用权资产人民币258,747,565.75元。对于首次执行日前的经营租赁,招商置地采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债,该等增量借款利率的加权平均值为4.89%。

执行新租赁准则对本集团2019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	2018年12月31日	调整	2019年1月1日
资产:			
长期股权投资	17,311,006,926.75	(2,683,754.61)	17,308,323,172.14
使用权资产		258,747,565.75	258,747,565.75
递延所得税资产	5,481,306,410.99	9,573,943.76	5,490,880,354.75
负债:			
一年内到期的非流动负债	22,320,338,967.67	21,631,939.87	22,341,970,907.54
租赁负债		275,411,400.91	275,411,400.91
未分配利润	44,769,737,223.17	(11,797,780.42)	44,757,939,442.75
少数股东权益	32,953,976,263.13	(19,607,805.46)	32,934,368,457.67

招商置地于2019年1月1日确认的租赁负债与招商置地2018年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下:

人民币元	
项目	金额
2018年12月31日经营租赁承诺	404,746,668.17
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	328,596,730.60
减: 确认豁免——短期租赁以及低价值租赁	31,553,389.82
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	297,043,340.78
加: 2018年12月31日应付融资租赁款	-
2019年1月1日租赁负债	297,043,340.78
其中: 一年内到期的非流动负债	21,631,939.87
租赁负债	275,411,400.91

2019年1月1日使用权资产的账面价值构成如下:

项目	2019年1月1日
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	258,747,565.75

(四) 重要会计政策变更 - 续**1、 新租赁准则 - 续****招商置地作为承租人 - 续**

2019年1月1日使用权资产按类别披露如下：

项目	2019年1月1日
房屋建筑物	257,794,363.11
汽车及船舶	953,202.64
合计	258,747,565.75

招商置地作为出租人

招商置地作为转租出租人对首次执行日前划分为经营租赁且首次执行日后仍存续的转租赁进行重新评估，将其重分类为融资租赁并作为一项新的融资租赁进行会计处理。除上所述外，招商置地对于作为出租人的租赁不按照衔接规定进行调整，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2、 新修订的非货币性资产交换准则

2019年5月9日，财政部发布了经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会[2019]8号，以下简称“新非货币性资产交换准则”)，自2019年6月10日起施行。新非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。

本集团对于2019年1月1日至新非货币性资产交换准则执行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，已根据新非货币性资产交换准则进行调整，对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换未进行追溯调整。新非货币性资产交换准则的执行未对本集团本年度财务报表产生重大影响。

3、 新修订的债务重组准则

2019年5月16日，财政部发布了经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》(财会[2019]9号，以下简称“新债务重组准则”)，自2019年6月17日起执行。新债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。

本集团对于2019年1月1日至新债务重组准则执行日2019年6月17日之间发生的债务重组，已根据新债务重组准则进行调整，对于2019年1月1日之前发生的债务重组未进行追溯调整。新债务重组准则的执行未对本集团本年度财务报表产生重大影响。

(四) 重要会计政策变更 - 续

4、 财务报表列报格式

本集团按照财政部于2019年9月19日颁布的《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号,以下简称“财会16号文件”)以及于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号,以下简称“财会6号文件”)编制2019年度财务报表。财会16号文件和财会6号文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表的列报项目进行了修订。根据新租赁准则新增“使用权资产”、“租赁负债”两个项目,将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”、“应收账款”和“应收款项融资”三个项目,将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目。财会6号文件同时明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”、“其他权益工具持有者投入资本”的列报内容,同时规定了对贷款承诺、财务担保合同等项目计提的损失准备的列报要求,在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目,调整了利润表部分项目的列报位置,明确了政府补助在现金流量表的填列项目。对于上述列报项目的变更,本集团对上年比较数据进行了重述。

(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 10%、9%(注 2) 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 16%、13%(注 2)
		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 3)

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：根据财政部、税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，自 2019 年 4 月 1 日起，原适用 16%和 10%税率的应税行为，税率分别调整为 13%、9%。

注 3：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。

2、税收优惠

- 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。
- 根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第六条第六款之规定，本公司之子公司向深圳市蛇口地方税务局申请土地使用税减免并备案的情况如下：

享受土地使用税优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	减免期限起	减免期限止
深圳市南油(集团)有限公司	深地税蛇优惠[2013]23号	深房地字第 4000381207	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381209	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381210	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381211	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381212	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381213	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000382650	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日

(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(已重述)
库存现金		
人民币	905,071.75	548,320.26
美元	27.90	4.19
港币	4,002.09	3,022.98
欧元	177.41	-
小计	909,279.15	551,347.43
银行存款		
人民币	55,667,245,296.51	56,304,804,247.12
美元	194,965,757.25	317,006,916.85
港币	4,739,117,745.80	627,586,026.52
欧元	719,741.20	325,983.28
其他	7,106,389.05	3,498,307.69
小计	60,609,154,929.81	57,253,221,481.46
其他货币资金(注)		
人民币	14,672,364,198.23	10,121,297,572.29
美元	29,798,824.35	-
小计	14,702,163,022.58	10,121,297,572.29
银行存款应收利息	11,625,599.63	6,206,058.90
合计	75,323,852,831.17	67,381,276,460.08
其中：存放在境外的款项总额	5,366,915,236.71	1,732,347,996.51

注： 本年末其他货币资金人民币 14,702,163,022.58 元，包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币 13,591,326,662.37 元及各类保证金存款人民币 1,110,836,360.21 元。

2、交易性金融资产

人民币元

项目	年末数	年初数
交易性金融资产	-	2,850,000.00
其中：权益工具投资	-	2,850,000.00
合计	-	2,850,000.00

(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	3,250,000.00
公允价值	-	2,850,000.00
累计计入损益的公允价值变动金额	(400,000.00)	(400,000.00)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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	16,238,631.03	-
合计	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	1,833,025,028.51	1,227,970,313.28
减：信用损失准备	38,235,345.35	24,418,417.83
账面价值	1,794,789,683.16	1,203,551,895.45

(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	1,065,454,931.30	298,060,743.28	86,319,342.81	57,920,554.03	7,044,752.01	1,514,800,323.43	1,007,745.09	278,122.59	76,690.04	34,510.29	5,136.43	1,402,204.44	1,513,398,118.99
正常风险类别	143,079,480.95	127,566,463.54	17,669,738.16	2,641,144.63	27,267,877.80	318,224,705.08	3,643,191.33	1,383,878.24	3,158,375.53	1,379,818.01	27,267,877.80	36,833,140.91	281,391,564.17
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,208,534,412.25	425,627,206.82	103,989,080.97	60,561,698.66	34,312,629.81	1,833,025,028.51	4,650,936.42	1,662,000.83	3,235,065.57	1,414,328.30	27,273,014.23	38,235,345.35	1,794,789,683.16

(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	1,634,161,619.07	6,312,937.25	0.39	1,037,258,708.58	3,870,964.19	0.37
1至2年	103,989,080.97	3,235,065.58	3.11	64,605,907.36	1,822,838.09	2.82
2至3年	60,561,698.66	1,414,328.30	2.34	15,020,756.51	3,883,450.11	25.85
3年以上	34,312,629.81	27,273,014.22	79.48	111,084,940.83	14,841,165.44	13.36
合计	1,833,025,028.51	38,235,345.35		1,227,970,313.28	24,418,417.83	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	年末数					年初数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	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	1,514,800,323.43	82.64	1,402,204.44	0.09	1,513,398,118.99	1,125,357,123.07	91.65	1,096,460.89	0.10	1,124,260,662.18
正常风险类别	318,224,705.08	17.36	36,833,140.91	11.57	281,391,564.17	88,821,450.18	7.23	9,530,216.91	10.73	79,291,233.27
重大风险类别	-	-	-	-	-	13,791,740.03	1.12	13,791,740.03	100.00	-
合计	1,833,025,028.51	100.00	38,235,345.35		1,794,789,683.16	1,227,970,313.28	100.00	24,418,417.83		1,203,551,895.45

(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	24,418,417.83	5,397,078.97	4,139,027.76	1,760,943.52	14,319,819.83	38,235,345.35

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	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	13,791,740.03	(13,791,740.03)	-
本年计提预期信用损失	5,397,078.97	-	5,397,078.97
本年转回预期信用损失	(4,139,027.76)	-	(4,139,027.76)
合并范围变动等其他原因的影响	14,319,819.83	-	14,319,819.83
本年核销应收账款金额	(1,760,943.52)	-	(1,760,943.52)
年末数	38,235,345.35	-	38,235,345.35

(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	279,109,030.32	1年以内	15.23	279,109.03
客户二	223,892,787.50	1年以内以及1至2年	12.21	223,892.79
客户三	64,366,695.15	1年以内以及1至2年	3.51	64,366.70
客户四	56,097,432.50	1年以内	3.06	56,097.43
客户五	53,457,227.00	1年以内	2.92	53,457.23
合计	676,923,172.47		36.93	676,923.18

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	3,019,976,131.43	85.97	1,700,148,632.12	63.47
1至2年	101,881,960.40	2.90	714,155,476.91	26.66
2至3年	204,609,860.38	5.83	42,430,582.20	1.58
3年以上	186,158,624.00	5.30	221,954,666.55	8.29
合计	3,512,626,576.21	100.00	2,678,689,357.78	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	1至2年、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	36,190,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商三	21,709,538.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	10,712,719.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
合计	461,862,257.00		

(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(%)
供应商四	1,031,730,055.00	1年以内及1至2年	29.37
供应商五	1,018,000,000.00	1年以内	28.98
供应商六	547,827,089.69	1年以内	15.60
供应商一	393,250,000.00	1至2年、2至3年及3年以上	11.20
供应商七	74,400,000.00	1年以内	2.12
合计	3,065,207,144.69		87.27

(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(已重述)
应收股利	319,336,624.00	54,543,737.00
其他应收款	71,733,321,529.08	64,578,424,433.85
合计	72,052,658,153.08	64,632,968,170.85

(2) 应收股利

人民币元

被投资单位	年末数	年初数
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	319,336,624.00	-
福建中联盛房地产开发有限公司	-	54,543,737.00
合计	319,336,624.00	54,543,737.00
减：信用损失准备	-	-
账面价值	319,336,624.00	54,543,737.00

(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	33,334,949,230.93	39,196,708,231.18
合作方往来款	33,127,491,902.12	21,843,444,539.54
土地及其他保证金	3,448,853,470.16	2,459,707,684.61
其他往来款	2,360,151,932.58	1,362,024,717.83
合计	72,271,446,535.79	64,861,885,173.16
减：信用损失准备	538,125,006.71	283,460,739.31
账面价值	71,733,321,529.08	64,578,424,433.85

(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	33,469,377,983.14	33,791,557.09	0.10	30,750,685,017.08	32,768,742.31	0.11
1至2年	19,090,547,661.59	23,582,246.45	0.12	26,045,894,396.37	35,523,077.28	0.14
2至3年	15,283,916,901.71	27,781,339.56	0.18	5,754,887,950.46	23,255,063.29	0.40
3年以上	4,427,603,989.35	452,969,863.61	10.23	2,310,417,809.25	191,913,856.43	8.31
合计	72,271,446,535.79	538,125,006.71		64,861,885,173.16	283,460,739.31	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、其他应收款 - 续

(c) 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	合并范围变动	
信用损失准备	283,460,739.31	71,162,557.73	152,882,484.35	336,384,194.02	538,125,006.71

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	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31
转入已发生信用减值	-	-	-	-
转回未发生信用减值	13,810,042.98	-	(13,810,042.98)	-
本年计提预期信用损失准备	1,489,750.45	-	69,672,807.28	71,162,557.73
本年转回预期信用损失准备	(6,638,067.97)	-	(146,244,416.38)	(152,882,484.35)
合并范围变动等其他原因的影响	120,626,717.47	-	215,757,476.55	336,384,194.02
年末数	219,370,647.84	-	318,754,358.87	538,125,006.71

其中本年信用损失准备转回或收回金额重要的：

人民币元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
招商蛇口网谷(天津)有限公司	145,694,793.32	因非同一控制下企业合并转为子公司

(d) 本年无实际核销的其他应收款。

(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
深圳市招华会展实业有限公司	关联方往来	4,651,843,280.98	1年以内及2至3年	6.44	4,651,843.28
胜联投资有限公司	关联方往来	2,951,588,405.42	1至2年	4.08	2,951,588.41
南京盛香园房地产开发有限公司	关联方往来	2,642,219,927.46	1至2年及2至3年	3.66	2,642,219.93
客户一	合作方往来	1,906,467,911.20	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	2.64	1,906,467.91
客户二	合作方往来	1,838,970,000.00	1年以内及2至3年	2.54	1,838,970.00
合计		13,991,089,525.06	—	19.36	13,991,089.53

(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		
	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	22,394,009.14	-	22,394,009.14	17,829,855.88	-	17,829,855.88
库存商品	44,002,062.83	573,236.98	43,428,825.85	34,669,717.99	162,981.66	34,506,736.33
周转材料及其他存货	3,538,148.48	-	3,538,148.48	274,134.90	-	274,134.90
土地开发成本	47,180,829,969.74	-	47,180,829,969.74	7,015,745,598.73	-	7,015,745,598.73
拟开发产品	27,357,005,768.61	-	27,357,005,768.61	14,430,903,322.16	-	14,430,903,322.16
在建开发产品	201,889,559,101.60	3,064,350,285.28	198,825,208,816.32	168,274,629,454.19	1,054,952,893.93	167,219,676,560.26
已完工开发产品	39,315,835,008.36	541,507,060.47	38,774,327,947.89	22,199,092,796.71	97,065,494.77	22,102,027,301.94
合计	315,813,164,068.76	3,606,430,582.73	312,206,733,486.03	211,973,144,880.56	1,152,181,370.36	210,820,963,510.20

(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	40,470,946,312.17	339,876,479.05
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	1,955,701,257.07	1,916,997,574.96
漳州开发区土地(注4)	未定	未定	未定	1,368,603,445.25	1,370,542,649.85
其他填海工程	未定	未定	未定	-	2,749,939.62
合计				47,180,829,969.74	7,015,745,598.73

注1：深圳前海湾土地系本年土地整备获得的土地，详见附注(十五)1“前海土地整备及合资合作事项”。

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2019年12月31日，土地开发成本包括正在进行一级开发或已经完成一级开发的土地使用权及海域使用权面积共531.77万平方米。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

7、 存货 - 续

(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 597.78 万平方米，土地储备金额为人民币 2,735,700.58 万元。

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	2026 年 11 月	38.82	398,996,038.12	366,037,634.24
深圳太子湾 DY01-05 地块	未定	未定	未定	71,845,285.80	-
哈尔滨贝肯山	2020 年 5 月	2023 年 12 月	31.03	664,342,405.36	984,488,578.05
青岛汇智园	2020 年 9 月	2022 年 9 月	26.49	79,963,723.04	79,963,723.04
日照莱顿小镇	2020 年 6 月	2021 年 12 月	5.91	171,374,555.74	750,143,522.80
烟台招商西岸	2020 年 4 月	2022 年 2 月	25.07	469,184,226.45	469,184,226.45
青岛公园 1872	2020 年 10 月	2021 年 9 月	24.94	867,062,244.05	-
天津网谷项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	8.89	111,355,278.54	-
北京臻珑府	2020 年 6 月	2022 年 9 月	61.69	4,281,500,000.00	-
常熟琴湖小镇	2020 年 5 月	2021 年 4 月	4.57	79,065,000.00	-
启东协兴港项目	2020 年 4 月	2023 年 6 月	38.36	337,089,842.12	-
南京 2019G67 项目	2020 年 3 月	2022 年 5 月	51.57	3,234,200,000.00	-
苏州金融小镇	2020 年 10 月	2021 年 12 月	42.63	2,071,788,016.05	-
嘉兴经开区项目	2020 年 1 月	2022 年 2 月	17.49	923,160,705.96	-
上海松江泗泾 11-01 项目	2020 年 4 月	2022 年 1 月	24.11	1,551,370,000.00	-
晋宁和润项目	2022 年 6 月	2024 年 3 月	13.85	171,420,674.14	1,057,722,657.90
昆明巫家坝项目	2020 年 9 月	2021 年 10 月	24.17	940,703,841.00	-
昆明空港国际新城	2020 年 5 月	2022 年 11 月	181.35	2,406,046,880.60	-
重庆空港项目	2020 年 11 月	2022 年 5 月	11.54	643,599,237.46	1,490,379,406.85
重庆依云江湾	2020 年 3 月	2021 年 7 月	5.20	173,806,553.51	173,161,544.89
长沙招商华发天汇	2020 年 4 月	2022 年 6 月	5.98	293,152,606.23	-
成都雍景府	2020 年 2 月	2021 年 11 月	15.61	479,388,136.86	-
襄阳三江口项目	2020 年 3 月	2021 年 10 月	20.60	979,516,699.20	-
郑州雍景城锦苑	2020 年 4 月	2022 年 7 月	17.59	602,840,000.00	-
衡阳地产项目	未定	未定	50.00	871,103,791.79	-
西安招商丝路中心	2020 年 1 月	2023 年 3 月	2.30	145,848,000.00	-
西安招商城市主场	2020 年 1 月	2023 年 3 月	65.37	1,860,180,000.00	-
海南大灵湖	未定	未定	未定	960,484,594.34	950,595,009.78
漳州芯云谷	未定	未定	18.41	100,940,000.00	100,940,000.00
漳州双鱼湾	2020 年 4 月	2021 年 11 月	10.59	397,680,828.42	-
肇庆依云水岸花园	2020 年 3 月	2022 年 3 月	6.25	253,491,544.33	-
新西兰项目	未定	未定	未定	740,297,415.00	702,910,071.00
其他				24,207,644.50	16,161,918.39
转在建开发产品的项目 (注 1)				-	6,368,580,898.11
不再纳入合并范围的项目 (注 2)				-	920,634,130.66
合计				27,357,005,768.61	14,430,903,322.16

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

7、 存货 - 续

(3) 拟开发产品 - 续

注 1： 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括深圳太子湾 DY01-06 地块、深圳太子湾 DY02-06 地块、深圳太子湾 DY03-05 地块、深圳太子湾 DY03-04 地块、深圳黄金台旧改、东莞麻涌地块、东莞招商雍和府(原东莞虎门项目)、郑州雍景城、南通雍景湾、成都依云上城、昆明雨花国际商务中心(原呈贡雨花国际商务中心)、佛山招商悦府、佛山招商越园和佛山招商岸芷汀兰等项目。

注 2： 本年不再纳入合并范围的项目包括深圳太子湾 DY03-02 地块和西安招商雍景湾等，原因系相关公司于本年被处置。

(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
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2020年4月	374.77	18,323,927,401.92	15,664,155,161.48
深圳前海启动区一期	2015年11月	2020年12月	81.75	2,542,086,069.04	884,589,337.53
深圳三联旧改	2017年9月	2022年12月	17.16	830,959,025.99	380,963,908.36
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	50,688,414.82	19,369,103.07
深圳太子湾 DY02-02 地块	2018年4月	2020年11月	14.50	296,722,912.73	208,529,362.21
深圳太子湾 DY02-04 地块	2018年4月	2021年4月	21.67	327,150,918.52	225,276,324.16
深圳渔二村	未定	未定	12.63	397,356,033.50	360,509,943.64
深圳招商东岸	2016年6月	2023年8月	17.46	1,036,834,887.46	1,567,706,042.75
深圳招商中环	2015年12月	2021年6月	66.94	5,032,344,943.98	7,559,137,371.42
深圳湾海大厦(原深圳太子湾 DY02-03 地块)	2018年1月	2020年4月	9.81	474,570,562.17	286,850,272.57
深圳滨海大厦(原深圳太子湾 DY02-01 地块)	2018年1月	2020年6月	5.17	302,322,479.95	309,154,280.57
深圳太子湾 DY02-05 项目	2018年4月	2020年5月	4.59	160,153,086.22	89,206,553.88
深圳前海启动区二期	未定	未定	未定	24,281,532.41	11,598,181.38
深圳黄金台旧改	2019年1月	2021年9月	16.04	366,783,285.00	-
深圳太子湾 DY02-06 地块	2019年6月	2022年4月	11.77	222,275,887.12	-
深圳太子湾 DY01-06 地块	2019年5月	2021年6月	6.23	154,709,117.55	-
深圳太子湾 DY03-05 地块	2019年6月	2022年7月	15.38	240,013,551.97	-
深圳太子湾 DY03-04 地块	2019年6月	2022年10月	21.19	274,948,822.28	-
深圳艾美特	2019年4月	2021年6月	14.23	813,442,349.50	-
东莞麻涌地块	2019年3月	2021年5月	12.77	838,544,457.62	-
东莞招商雍和府(原东莞虎门项目)	2019年4月	2020年11月	15.26	1,040,663,742.13	-
深圳坪地项目(注 1)	2008年9月	未定	4.30	78,672,941.39	-
北京都会中心	2016年12月	2020年10月	116.40	6,375,351,663.23	5,423,901,039.80
北京雍合府(注 1)	2018年9月	2020年10月	48.00	3,882,025,237.29	-
大连海德公园	2017年3月	2020年6月	17.91	1,382,693,901.94	1,588,189,068.29
大连公园 1872	2018年6月	2020年6月	67.25	4,332,648,780.51	3,631,349,272.03
大连海德学府	2019年11月	2021年6月	9.87	370,221,265.76	-
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2020年9月	32.69	1,638,252,638.66	1,295,696,674.41
济南雍和府	2017年8月	2020年11月	9.88	614,683,999.96	751,493,640.06
青岛火炬园	2016年9月	2023年12月	14.19	44,470,260.70	271,823,974.62

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

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
青岛同顺园	2014年4月	2020年12月	6.83	88,513,829.08	60,714,130.74

(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
青岛雍华府	2018年3月	2020年6月	19.10	1,084,792,185.97	817,264,431.48
青岛公园 1872	2019年10月	2021年9月	48.00	858,700,313.57	-
日照莱顿小镇	2014年7月	2020年12月	16.60	937,608,363.77	592,000,258.26
沈阳雍景湾	2018年5月	2020年10月	8.02	714,253,822.34	697,781,506.68
沈阳招商曦城(原沈阳沈飞日野项目)	2018年10月	2021年9月	17.23	1,041,774,185.25	827,467,877.17
天津果岭	2015年1月	2020年7月	10.41	563,892,699.96	377,861,493.21
天津贝肯山项目(注4)	2012年4月	2020年11月	15.55	1,115,330,756.50	-
天津网谷项目(注1)	2015年2月	2020年3月	9.67	508,684,110.25	-
天津公园 1872	2019年9月	2021年9月	24.00	1,424,014,381.53	-
天津九方城市广场(注1)	2011年6月	未定	13.40	381,424,871.37	-
烟台招商东岸	2014年6月	2020年10月	21.64	550,918,204.22	392,083,387.32
烟台招商西岸	2014年4月	2020年11月	27.01	1,185,161,371.89	1,202,522,730.19
长春招商学府 1872	2019年10月	2022年8月	14.72	666,463,126.14	-
常熟琴湖小镇	2019年8月	2020年11月	27.30	195,096,959.05	-
常熟琴鸣雅苑	2019年8月	2020年11月	18.55	1,241,145,756.76	-
常州璞樾和山花苑	2018年3月	2020年12月	13.08	810,665,882.18	1,595,860,119.37
杭州闻博花城(原杭州南兴项目)	2018年9月	2022年3月	82.42	6,166,970,384.67	5,860,338,105.87
杭州星未来云邸	2018年4月	2021年5月	21.73	1,553,257,448.27	1,313,365,750.25
杭州智慧网谷项目	2019年6月	2021年11月	11.32	119,334,629.44	-
杭州公园 1872(注1)	2017年6月	2020年12月	72.31	3,064,138,804.35	-
合肥依云和府(原合肥公园 1872)	2017年3月	2020年12月	15.24	1,099,054,112.33	2,100,199,296.40
合肥雍华府	2017年4月	2020年4月	29.75	1,932,498,130.04	3,567,547,506.15
合肥诚园	2019年1月	2021年11月	65.24	3,131,895,296.73	-
嘉兴雍华府	2017年8月	2020年1月	17.77	1,612,627,657.04	1,439,710,811.54
南京东望府	2018年4月	2020年6月	49.48	2,844,082,644.68	2,547,166,976.96
南京桃园世纪	2016年10月	2020年6月	26.51	2,399,233,725.48	5,580,554,153.73
南京雍宁府(原南京盛通项目)	2018年11月	2020年11月	67.61	3,888,429,064.71	3,500,432,966.47
南京丁家庄项目	2019年9月	2022年11月	38.32	902,024,142.41	-
南京 2018G52 项目	2019年4月	2021年6月	11.57	805,206,873.65	-
南京 2019G35 项目	2019年10月	2022年4月	47.93	3,094,388,864.71	-
南通雍景湾	2018年8月	2020年10月	34.01	2,481,259,496.83	1,105,667,500.56
南通海门国际社区	2019年9月	2022年3月	29.23	1,149,159,244.03	-
宁波公园 1872	2016年1月	2020年5月	11.06	949,613,387.97	762,866,381.73
宁波海曙金茂府	2018年4月	2021年6月	63.54	4,768,791,097.48	4,282,265,719.43
宁波明湖	2016年10月	2020年9月	41.14	3,307,921,667.27	4,729,180,950.67
宁波明月江南	2019年6月	2021年8月	42.87	3,183,294,998.43	-
上海松江新桥	2018年5月	2020年9月	23.58	1,955,695,616.83	1,814,089,148.52
上海虹桥公馆(原上海徐泾)	2018年9月	2020年12月	45.28	3,307,096,275.15	2,975,735,929.02

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

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
项目)					
上海崇明陈家镇项目	2019年10月	2021年4月	25.27	1,061,512,103.69	-
苏州金融小镇	2018年6月	2020年6月	28.40	1,554,929,412.80	274,389,944.84

(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
绍兴檀院	2017年8月	2020年6月	36.87	1,154,875,819.32	2,588,459,393.06
太仓依云四季	2017年8月	2020年10月	1.55	132,400,360.21	505,813,953.13
太仓科教新城	2019年4月	2020年12月	14.72	972,543,965.87	-
镇江依云尚城	2014年6月	2020年6月	6.52	128,945,011.69	99,750,666.56
桐乡雍景湾	2018年10月	2020年6月	2.99	252,909,038.91	188,567,511.55
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2022年12月	109.09	2,257,707,906.17	2,239,410,572.23
温岭云樾观岭	2019年6月	2021年11月	48.77	3,101,475,973.02	-
温州博悦湾	2019年4月	2022年2月	23.28	1,606,335,518.06	-
温岭博雅苑	2019年10月	2021年8月	8.61	570,054,559.15	-
扬州运河上宸	2019年3月	2021年7月	13.17	744,503,943.34	-
张家港依云兰庭	2019年8月	2021年6月	21.31	1,456,041,593.34	-
启东协兴港项目	2019年11月	2022年4月	32.93	548,886,039.86	-
成都大魔方	2011年9月	2020年8月	81.32	2,620,850,296.98	1,894,991,776.50
成都依云上城	2017年7月	2021年5月	22.59	796,161,947.50	927,331,453.03
成都中央华城	2015年7月	2021年5月	10.96	442,377,067.15	1,179,291,245.01
成都招商愉樾	2019年6月	2020年11月	9.95	617,731,128.67	-
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2020年12月	9.31	304,465,318.87	303,571,129.95
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2020年12月	24.65	764,151,080.30	154,330,345.77
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2019年10月	2021年12月	14.08	379,252,188.61	-
昆明雍景湾	2015年7月	2020年12月	0.97	64,408,601.36	814,485,393.99
昆明雨花国际商务中心(原呈贡雨花国际商务中心)	2017年12月	2021年4月	14.80	411,883,979.27	410,464,151.09
昆明巫家坝项目	2019年7月	2021年12月	22.45	894,923,779.94	-
十堰阳光城	2015年6月	2020年9月	2.68	224,352,892.71	118,744,993.95
十堰兰溪谷	2019年5月	2021年5月	36.44	1,149,002,973.00	-
武汉一江璟城	2017年12月	2020年12月	54.32	2,908,381,728.43	4,868,517,275.80
武汉招商公园 1872	2013年12月	2020年9月	13.38	719,191,671.49	1,688,037,270.67
武汉招商樾望(原武汉凤凰湖)	2016年11月	2021年3月	9.79	685,262,076.81	1,275,775,836.40
武汉凤凰城	2018年12月	2020年12月	18.76	931,976,905.06	402,344,680.52
武汉壹品澜庭	2018年10月	2021年9月	44.37	1,453,020,874.65	1,211,039,896.18
武汉电动车项目	2018年9月	2022年12月	12.45	371,818,096.16	349,191,619.17
武汉海洋天地	2019年2月	2021年1月	2.80	81,420,658.79	-
武汉江山和樾	2019年12月	2022年12月	37.18	2,231,692,997.61	-
武汉汉阳 082 项目	2019年11月	2022年6月	18.21	990,683,018.24	-
宜昌依云水岸	2018年10月	2020年12月	29.81	1,388,756,410.70	1,126,630,253.90
西安臻观府	2019年12月	2022年2月	30.33	1,226,040,290.31	-
郑州雍景城	2018年5月	2021年4月	36.37	2,554,193,069.38	686,026,604.33
郑州招商依云上城	2018年11月	2021年6月	18.65	983,258,710.59	825,260,783.23
重庆公园大道	2014年8月	2020年10月	79.24	3,416,889,391.48	4,025,522,793.87
重庆雍璟城(原重庆空港项目)	2018年4月	2020年4月	35.68	2,340,905,416.73	1,165,027,361.66
重庆云邸	2017年8月	2020年8月	15.17	896,052,792.55	760,095,718.75
重庆依云江湾	2018年3月	2020年5月	8.87	724,577,168.10	884,034,538.44
重庆长嘉汇	2011年5月	2020年6月	60.03	2,308,497,325.59	2,087,455,504.31

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
重庆城市主场	2019年3月	2021年4月	5.34	377,108,260.02	-

(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
重庆理想城	2019年10月	2021年9月	16.69	875,863,320.53	-
长沙招商华发依云曦城	2019年11月	2021年10月	31.67	1,543,020,010.80	-
佛山招商曦岸	2017年2月	2020年4月	16.78	1,350,232,548.04	2,347,075,360.29
佛山招商悦府	2017年10月	2021年9月	14.86	1,292,609,649.07	1,776,946,853.82
佛山招商越园	2017年10月	2020年1月	33.52	2,137,329,916.64	1,384,428,747.01
佛山招商岸芷汀兰	2018年7月	2020年9月	20.86	1,175,355,513.18	343,718,799.90
佛山时代天禧	2019年3月	2020年11月	19.45	1,212,673,295.25	-
佛山招商天璞府	2019年11月	2021年7月	5.83	338,109,747.51	-
赣州雍景湾	2018年6月	2020年6月	22.75	1,095,222,781.07	889,965,267.45
赣州招商局中心	2018年6月	2022年12月	8.26	204,230,649.01	161,404,597.26
广州金山谷	2015年9月	2020年12月	5.10	454,535,703.41	742,516,789.95
广州雍景湾	2016年7月	2020年6月	3.00	190,289,809.46	1,309,394,280.47
南宁招商樾园	2017年12月	2020年6月	6.52	524,868,649.20	369,845,348.83
南宁十里云裳	2018年8月	2020年12月	12.46	248,979,062.09	127,307,911.75
厦门臻园	2018年1月	2020年5月	48.23	4,057,859,134.04	3,693,337,224.66
厦门海上世界(注4)	2016年9月	2020年10月	58.69	2,702,246,671.46	-
漳州店地安置房	2015年9月	2020年8月	7.01	274,409,555.62	46,671,299.39
漳州卡达凯斯	2013年10月	2020年9月	14.82	62,155,157.99	116,122,739.33
漳州兰溪谷	2016年8月	2020年6月	6.76	580,054,302.53	1,678,894,244.49
福州雍景湾	2018年7月	2020年3月	36.70	2,428,866,066.39	1,695,697,598.50
珠海依云华府	2017年3月	2020年5月	39.47	2,895,643,216.37	2,699,520,908.64
湛江游轮码头综合开发项目	2018年7月	2020年10月	89.87	2,452,723,430.98	1,940,333,898.00
中山雍华朗廷	2019年4月	2021年6月	41.95	1,730,049,650.70	-
肇庆依云水岸花园	2019年8月	2021年8月	8.50	450,203,767.84	-
海南区域总部项目	2019年8月	2022年3月	27.00	576,961,906.98	-
柳州招商境界	2019年7月	2021年7月	7.74	351,053,708.34	-
新西兰项目	2014年10月	2020年1月	18.91	254,761,015.00	251,166,085.00
其他				72,626,945.97	115,712,498.13
转至完工开发产品的项目(注2)				-	24,288,317,271.37
不再纳入合并范围的项目(注3)				-	569,512,418.11
合计				201,889,559,101.60	168,274,629,454.19

注1： 该等项目系本年非同一控制下合并新增。

注2： 在建开发产品转至完工开发产品的项目包括深圳双玺、深圳壹海城、北京珑原、北京中国玺、大连雍景湾、常熟见山湖别院、常州招商花园城(原常州公园1872)、杭州ipark、杭州春秋华庭、杭州海上明月、杭州武林郡、嘉善环北花苑、南京依云华府、南通招商雍华府、上海海德花园、上海招商主城、苏州香溪源、镇江北固湾、

毕节招商花园城(原毕节花园城商务中心)、武汉东城华府、武汉招商拾光里(原武汉五里界)、西安依云曲江、新郑招商雍景湾、郑州天地和苑、佛山招商熙园、南宁招商境界、南宁招商榕园、漳州芯云谷和珠海招商雍华府。

(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 3： 本年因杭州北隆房地产开发有限公司被处置，杭州雍澜府项目不再纳入合并范围。

注 4： 该等项目系从投资性房地产转入存货。

(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	-	1,127,022,374.30	1,107,445,792.12	19,576,582.18
深圳壹海城	2019年12月	-	544,573,386.01	48,181,835.12	496,391,550.89
深圳太子湾商务广场	2018年11月	848,906,326.80	-	478,587,231.27	370,319,095.53
深圳招商中环	2019年12月	615,891,654.24	3,387,293,245.94	2,846,824,361.96	1,156,360,538.22
深圳招商东岸	2019年6月	-	1,055,307,343.51	326,053,813.82	729,253,529.69
深圳滨海大厦(原深圳太子湾DY02-01地块)	2019年12月	-	452,809,648.73	64,848,563.99	387,961,084.74
深圳国际会展中心商业配套项目	2019年12月	-	2,148,440,966.09	2,145,405,266.08	3,035,700.01
深圳中航格澜阳光花园(注)	2007年12月	-	70,738,700.00	-	70,738,700.00
惠州惠东中航城(注)	2010年12月	-	62,141,600.00	-	62,141,600.00
北京公园1872	2014年12月	10,455,600.81	-	4,365,690.61	6,089,910.20
北京珑原	2019年7月	3,091,014.55	209,717,003.73	3,530,307.93	209,277,710.35
北京溪城家园	2016年12月	6,122,234.88	-	4,907,892.44	1,214,342.44
北京臻园	2017年12月	68,779,374.95	-	55,779,374.98	12,999,999.97
北京中国玺	2019年6月	993,013,757.87	1,980,117,931.38	2,394,998,337.53	578,133,351.72
大连海德公园	2019年12月	143,356,696.63	1,144,831,509.68	911,767,279.96	376,420,926.35
大连雍景湾	2019年11月	-	711,246,419.72	430,781,460.15	280,464,959.57
哈尔滨贝肯山	2019年10月	226,919,616.96	454,925,656.96	572,256,745.72	109,588,528.20
青岛海德花园	2018年12月	346,816,214.62	-	32,880,210.42	313,936,004.20
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	59,945,559.64	-	13,898,528.49	46,047,031.15
青岛火炬园	2019年4月	-	264,036,034.23	-	264,036,034.23
日照莱顿小镇	2019年12月	12,145,415.95	695,834,634.80	693,150,326.31	14,829,724.44
天津贝肯山项目	2019年11月	7,452,548.56	1,500,057,337.20	906,105,199.40	601,404,686.36
天津果岭	2018年12月	221,877,875.08	-	93,716,109.43	128,161,765.65
天津雍海园	2017年12月	233,417,033.37	-	208,586,026.19	24,831,007.18
天津招商天玺	2015年12月	2,638,312,029.23	-	303,490,609.24	2,334,821,419.99
天津网谷项目(注)	2016年11月	-	143,104,562.06	-	143,104,562.06
烟台招商西岸	2019年7月	34,972,307.37	240,561,400.43	252,881,500.49	22,652,207.31
烟台招商东岸	2019年10月	56,783,704.53	110,317,624.19	73,867,141.46	93,234,187.26

(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
沈阳钻石山	2018年9月	347,138,231.04	-	153,277,646.25	193,860,584.79
济南雍和府	2019年12月	-	366,816,480.20	152,945,400.42	213,871,079.78
沈阳雍景湾	2019年10月	-	304,350,927.28	36,190,792.91	268,160,134.37
常州招商花园城(原常州公园1872)	2019年7月	76,747,408.32	608,894,527.61	512,192,596.77	173,449,339.16
常州璞樾和山花苑	2019年11月	-	1,175,824,356.49	835,721,962.68	340,102,393.81
杭州千岛湖半岛别墅	2012年12月	40,594,125.18	-	18,549,938.05	22,044,187.13
杭州信雅达国际创意中心	2013年12月	70,931,219.60	-	13,697,481.86	57,233,737.74
杭州亿城嘉园	2008年7月	11,804,543.69	-	4,215,909.25	7,588,634.44
杭州海上明月	2019年8月	-	1,580,646,494.46	1,551,397,872.44	29,248,622.02
杭州ipark	2019年5月	-	569,436,469.07	207,037,492.20	362,398,976.87
杭州武林郡	2019年7月	-	1,494,477,008.26	1,453,227,144.53	41,249,863.73
杭州春秋华庭	2019年10月	-	2,233,022,364.00	2,227,333,320.63	5,689,043.37
杭州公园1872	2019年3月	-	3,699,800,538.34	3,619,503,101.90	80,297,436.44
南京兰溪谷	2018年12月	53,037,755.80	-	24,604,682.34	28,433,073.46
南京依云华府	2019年11月	170,486,018.28	528,653,129.52	457,509,319.20	241,629,828.60
南京桃园世纪	2019年12月	-	3,181,320,428.25	3,181,320,428.25	-
南通长航地中海花园	2011年4月	15,380,515.58	-	15,380,515.58	-
南通招商雍华府	2019年10月	-	999,527,771.25	974,898,281.65	24,629,489.60
宁波公园1872	2017年12月	138,242,322.16	-	84,596,684.36	53,645,637.80
宁波雍景湾	2018年2月	52,256,212.91	-	31,733,299.92	20,522,912.99
宁波明湖	2019年12月	-	2,211,927,484.71	2,054,515,544.21	157,411,940.50
上海宝山花园城	2017年8月	778,093,057.96	-	324,756,157.52	453,336,900.44
上海海德花园	2019年9月	15,367,544.72	238,491,125.01	241,022,870.24	12,835,799.49
上海森兰国际	2016年8月	15,471,629.62	-	15,471,629.62	-
上海中环华府	2018年7月	86,848,401.47	-	1,865,538.67	84,982,862.80
上海招商主城	2019年11月	-	3,966,596,118.62	-	3,966,596,118.62
绍兴润和南岸花城	2013年12月	10,948,451.93	-	7,591,142.97	3,357,308.96
绍兴润和天地	2011年4月	12,944,563.00	-	6,968,616.49	5,975,946.51
绍兴檀院	2019年12月	-	2,040,468,923.10	2,033,021,363.88	7,447,559.22
苏州公园1872	2018年12月	133,291,213.36	-	116,802,863.48	16,488,349.88
苏州文翰华苑	2018年4月	8,477,355.92	-	8,477,355.92	-
苏州依云华苑	2016年1月	7,575,985.76	-	7,575,985.76	-
苏州雍华府	2016年3月	63,554,749.32	-	30,388,935.35	33,165,813.97
苏州雍雅苑	2018年9月	1,183,129,825.62	-	1,142,449,132.80	40,680,692.82
苏州香溪源	2019年10月	3,041,396.53	359,564,594.21	362,386,954.34	219,036.40
太仓依云四季	2019年12月	32,354,386.96	603,638,727.02	608,815,085.48	27,178,028.50
镇江北固湾	2019年12月	70,514,445.27	757,460,669.48	221,961,592.84	606,013,521.91
镇江依云尚城	2018年6月	584,694,156.66	-	345,823,924.83	238,870,231.83
嘉善环北花苑	2019年5月	-	425,430,353.20	340,266,528.61	85,163,824.59
合肥雍华府	2019年11月	-	2,274,517,987.90	1,936,213,555.73	338,304,432.17

(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
合肥依云华府(原合肥公园1872)	2019年12月	-	1,538,009,552.24	-	1,538,009,552.24
昆山九方城A6地块(注)	2016年12月	-	110,221,273.26	37,692,619.52	72,528,653.74
昆山中航城(注)	2011年10月	-	21,642,575.90	13,682,575.90	7,960,000.00
常熟见山湖别院	2019年12月	-	903,393,822.43	265,880,172.25	637,513,650.18
毕节招商花园城	2019年4月	52,597,305.42	254,887,164.20	175,798,048.71	131,686,420.91
成都大魔方	2017年12月	289,137,290.31	-	182,065,281.23	107,072,009.08
成都雍华府	2015年3月	87,491,965.18	-	29,988,678.14	57,503,287.04
成都依云上城	2019年12月	129,579,048.15	1,135,700,996.36	1,075,642,390.11	189,637,654.40
成都中央华城	2019年10月	343,069,651.45	921,189,598.40	328,524,791.81	935,734,458.04
成都中航国际广场(注)	2013年12月	-	89,841,187.20	-	89,841,187.20
昆明海公馆	2018年11月	216,272,714.88	-	93,608,866.62	122,663,848.26
昆明雍景湾	2019年12月	224,377,229.29	1,096,199,404.85	1,129,820,738.74	190,755,895.40
昆明雨花国际商务中心(原呈贡雨花国际商务中心)	2019年12月	878,854,009.18	821,420,767.54	738,801,229.36	961,473,547.36
十堰阳光城	2019年12月	119,837,463.00	183,538,090.62	262,482,034.94	40,893,518.68
武汉凤凰城	2015年12月	44,472,100.00	-	-	44,472,100.00
武汉江湾国际	2017年9月	673,681,277.00	-	434,497,025.85	239,184,251.15
武汉阳光城	2014年6月	20,038,264.18	-	9,825,275.27	10,212,988.91
武汉雍华府	2014年4月	10,659,028.02	-	10,659,028.02	-
武汉招商公园1872	2019年9月	262,577,674.62	1,239,447,022.47	858,826,724.51	643,197,972.58
武汉红枫苑	2018年12月	29,087,880.40	-	20,217,474.62	8,870,405.78
武汉一江璟城	2019年12月	71,524,007.03	2,800,649,910.47	98,870,801.34	2,773,303,116.16
武汉招商樾望(原武汉凤凰湖)	2019年12月	-	922,628,011.29	773,012,343.09	149,615,668.20
武汉东城华府	2019年10月	-	3,398,188,309.31	2,011,571,466.39	1,386,616,842.92
武汉招商拾光里	2019年8月	-	749,104,880.96	705,000,618.17	44,104,262.79
西安依云曲江	2019年12月	73,367,167.97	1,556,186,455.68	1,308,630,951.76	320,922,671.89
重庆公园大道	2019年12月	263,934,231.88	1,718,680,388.14	1,154,990,606.59	827,624,013.43
重庆花园城	2017年8月	116,707,876.85	-	54,870,946.66	61,836,930.19
重庆依城锦星汇	2017年7月	84,720,435.62	-	39,483,518.45	45,236,917.17
重庆依云江湾	2019年12月	206,489,921.39	641,123,705.21	684,584,952.24	163,028,674.36
重庆长嘉汇	2019年12月	1,676,947,768.86	533,608,549.93	1,702,279,779.82	508,276,538.97
郑州天地和苑	2019年7月	66,971,289.38	1,636,724,855.44	1,657,730,546.65	45,965,598.17
新郑招商雍景湾	2019年7月	-	329,508,304.52	310,928,081.27	18,580,223.25
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2019年12月	-	544,309,238.42	520,067,523.93	24,241,714.49
衡阳中航城市花园(注)	2014年12月	-	375,902,026.05	81,935,404.97	293,966,621.08
佛山公园1872	2018年6月	936,842,107.40	-	854,753,466.25	82,088,641.15
佛山依云公馆	2018年7月	108,231,098.75	-	90,155,486.57	18,075,612.18
佛山依云国际	2018年5月	445,221,516.52	-	38,399,713.36	406,821,803.16
佛山依云华府	2018年3月	139,455,126.22	-	139,455,126.22	-
佛山依云雍景湾	2018年12月	186,462,976.87	-	186,462,976.87	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(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
佛山依云置地中心	2018年12月	1,519,825,107.73	-	356,375,663.08	1,163,449,444.65
佛山招商臻园	2018年3月	303,161,557.39	-	294,701,013.20	8,460,544.19
佛山招商曦岸	2019年9月	-	1,416,990,614.94	266,796,041.11	1,150,194,573.83
佛山招商熙园	2019年6月	-	638,470,456.68	354,822,972.50	283,647,484.18
佛山招商悦府	2019年12月	-	1,298,435,336.04	395,398,319.71	903,037,016.33
广州金山谷	2019年6月	655,719,834.49	639,392,564.69	392,668,563.71	902,443,835.47
广州雍景湾	2019年8月	-	1,873,523,621.79	1,428,414,107.85	445,109,513.94
南宁雍景湾	2018年12月	115,760,862.36	-	41,277,122.32	74,483,740.04
南宁招商禧园	2018年12月	40,661,726.89	-	12,600,343.38	28,061,383.51
南宁招商境界	2019年12月	-	325,721,105.61	293,976,960.93	31,744,144.68
南宁招商榕园	2019年12月	-	715,179,022.73	624,790,639.11	90,388,383.62
厦门莱顿小镇	2018年5月	76,828,636.69	-	65,568,506.08	11,260,130.61
厦门雍华府	2016年3月	6,760,910.87	-	6,760,910.87	-
漳州卡达凯斯	2019年5月	132,331,211.79	195,451,403.52	194,625,184.19	133,157,431.12
漳州兰溪谷	2019年12月	-	1,463,911,907.30	623,578,664.60	840,333,242.70
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	-	743,613,938.15	26,408,550.30	717,205,387.85
珠海花园城	2014年7月	121,898,269.64	-	121,898,269.64	-
珠海依云水岸	2017年3月	169,509,206.40	-	136,716,302.32	32,792,904.08
珠海招商雍华府	2019年8月	-	963,165,263.03	117,864,945.63	845,300,317.40
龙岩中航紫金云熙(注)	2017年12月	-	706,439,905.13	133,587,586.00	572,852,319.13
新西兰项目	2019年12月	486,788,244.00	467,788,283.00	501,434,859.00	453,141,668.00
其他		182,589,502.23	63,279,295.34	153,846,472.16	92,022,325.41
合计		22,199,092,796.71	81,078,069,730.58	63,961,327,518.93	39,315,835,008.36

注： 该项目系本年非同一控制下合并新增。

(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		
烟台招商东岸	106,453,300.34	-	-	-	-	106,453,300.34
天津雍海园	41,713,523.00	-	-	38,738,477.02	-	2,975,045.98
天津九方城市广场	-	-	-	-	256,424,871.37	256,424,871.37
南通长航地中海花园	5,036,266.11	-	-	5,036,266.11	-	-
杭州紫庭花园	2,300,000.00	-	-	2,300,000.00	-	-
杭州亿城嘉园	2,669,178.80	-	-	918,300.15	-	1,750,878.65
杭州信雅达国际创意中心	33,700,000.00	-	-	1,247,559.00	-	32,452,441.00
绍兴润和天地	5,883,233.03	-	-	3,450,930.00	-	2,432,303.03
绍兴润和南岸花城	5,763,293.83	-	-	4,234,422.97	-	1,528,870.86
衡阳中航城市花园	-	-	-	-	23,936,863.93	23,936,863.93

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

7、 存货 - 续

(6) 存货跌价准备 - 续

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		
珠海依云华府	171,515,031.44	310,293,324.30	-	-	-	481,808,355.74
珠海招商雍华府	149,743,168.15	63,712,141.78	-	27,442,188.56	-	186,013,121.37
佛山招商悦府	217,310,000.00	295,590,000.00	-	103,941,008.17	-	408,958,991.83
佛山招商越园	202,339,700.00	40,950,000.00	-	-	-	243,289,700.00
佛山公园 1872	-	22,170,000.00	-	-	-	22,170,000.00
福州雍景湾	202,930,000.00	380,960,000.00	-	-	-	583,890,000.00
厦门臻园	-	978,760,000.00	-	-	-	978,760,000.00
龙岩中航紫金云熙	-	-	-	65,270,960.35	333,518,496.00	268,247,535.65
新西兰项目	4,661,694.00	-	-	-	103,372.00	4,765,066.00
其他	162,981.66	-	-	-	410,255.32	573,236.98
合计	1,152,181,370.36	2,092,435,466.08	-	252,580,112.33	614,393,858.62	3,606,430,582.73

注： 其他变动系汇率变动与合并范围变动的影响。

(7) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 10,133,972,459.61 元(年初：人民币 8,314,976,796.18 元)；本年用于确定借款利息费用的资本化率为 4.92%(上年：4.85%)。

(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 51,256,438,880.57 元(年初：人民币 33,423,655,257.23 元)。

8、 持有待售资产

项目	年末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
漳州开发区长海汽车运输有限公司股权(注 1)	3,459,110.64	6,403,000.00	-	2020 年 4 月
兰溪市大溪水资源开发有限公司股权(注 2)	8,634,141.44	9,200,000.00	-	2020 年 1 月
减：持有待售资产减值准备	-	-	-	
账面价值	12,093,252.08	15,603,000.00	-	

注 1：本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司持有漳州开发区长海汽车运输有限公司 34% 股权。于 2019 年 12 月 15 日，招商局漳州开发区有限公司与招商局漳州开发区公用事业有限公司签订产权交易合同，将其持有的漳州开发区长海汽车运输有限公司 34% 的股权全部转让给招商局漳州开发区公用事业有限公司，预计于 2020 年 4 月完成股权变更手续。

注 2：本公司之子公司浙江农村经济投资股份有限公司持有兰溪市大溪水资源开发有限公司 80% 股权。于 2019 年 12 月 31 日，浙江农村经济投资股份有限公司与兰溪市大溪水资源开发有限公司之股东唐美珍签订产权交易合同，将其持有的兰溪市大溪水资源开发有限公司 80% 的股权全部转让给唐美珍，已于 2020 年 1 月完成股权变更手续。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、其他流动资产

人民币元

项目	年末数	年初数
预交税金及留抵进项税	12,255,251,754.13	7,637,377,779.90
合同取得成本(注)	72,942,424.82	75,625,169.18
其他	1,934,252.02	2,566,152.27
合计	12,330,128,430.97	7,715,569,101.35

注：2019年12月31日，招商置地确认合同取得成本人民币72,942,424.82元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。招商置地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。

10、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
账面余额合计	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
减：信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	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	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	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。

11、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	9,600,793,789.21	2,042,505,246.30	10,919,928.69	(1,505,625,409.81)	-	10,126,753,697.01
对联营企业投资	7,763,205,796.02	4,635,947,978.67	4,147,732.19	4,067,682,657.67	3,608,245.50	16,466,296,945.67
合计	17,363,999,585.23	6,678,453,224.97	15,067,660.88	2,562,057,247.86	3,608,245.50	26,593,050,642.68
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	(55,676,413.09)	-	-
净额	17,308,323,172.14					26,593,050,642.68

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、 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	3,198,786.23	-	-	923,528.19	-	-	-	-	-	4,122,314.42	-
深圳翠亨邨饮食管理有限公司(注4)	6,515,509.41	-	6,529,525.08	14,015.67	-	-	-	-	-	-	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司(注1)	5,656,370.08	-	-	(5,656,370.08)	-	-	-	-	-	-	-
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)	439,537.42	-	-	(439,537.42)	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,626,717.83	-	-	40,217.15	-	-	-	-	-	4,666,934.98	-
深招湾启(深圳)发展有限公司(注2)	-	2,400,000.00	-	(22,332.86)	-	-	-	-	-	2,377,667.14	-
东莞市恒安房地产开发有限公司(注2)(注7)	-	140,000,000.00	-	(611,794.47)	-	-	-	-	(7,081,920.67)	132,306,284.86	-
广州市万尚房地产有限公司	117,453,616.93	-	-	960,734.58	-	-	-	-	-	118,414,351.51	-
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	-	-	-	1,253,126.25	-	-	-	-	-	1,253,126.25	-
广州润嘉置业有限公司(注2)	-	15,000,000.00	232,310.03	(1,144,990.90)	-	-	-	-	-	13,622,699.07	-
广州市穗云置业有限公司(注2)	-	10,000,000.00	-	(7,472,545.66)	-	-	-	-	-	2,527,454.34	-
中山市碧商房地产开发有限公司	-	-	-	65,535,636.43	-	-	-	-	-	65,535,636.43	-
佛山招商珑原房地产有限公司	-	-	-	131,747,266.09	-	-	-	-	-	131,747,266.09	-
佛山鼎图房地产有限公司	544,098,438.95	-	-	(31,474,892.46)	-	-	-	-	-	512,623,546.49	-
佛山招商宝华房地产有限公司(注2)	-	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	248,786,616.43	-	-	201,931,312.31	-	-	-	-	-	450,717,928.74	-
南京奥建置业有限公司	191,361,274.09	-	-	598,298.60	-	-	-	-	-	191,959,572.69	-
南京汇隆房地产有限公司	493,969,965.03	-	-	4,582,503.83	-	-	-	-	-	498,552,468.86	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	247,358,931.12	-	-	151,761,605.75	-	-	-	-	-	399,120,536.87	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,015,262,850.35	-	-	(10,498,968.24)	-	-	-	-	-	1,004,763,882.11	-
南京招阳房地产开发有限公司	364,314,614.70	-	-	8,837,450.69	-	-	300,000,000.00	-	-	73,152,065.39	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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)(注7)	1,904,404.77	-	-	2,370,814.47	-	-	-	-	(4,275,219.24)	-	-
南京溪茂置业有限公司	4,528,491.24	17,340.30	30,000.00	(3,452,569.95)	-	-	-	-	-	1,063,261.59	-
南京招汇公寓管理有限公司	5,025,772.77	-	-	(3,370,306.50)	-	-	-	-	-	1,655,466.27	-
南京荟合置业有限公司	143,512,797.27	-	-	(1,990,707.20)	-	-	-	-	-	141,522,090.07	-
南京悦宁房地产开发有限公司(注2)	-	16,500,000.00	-	(372,846.38)	-	-	-	-	-	16,127,153.62	-
南京丁家庄商贸有限公司(注5)	534,840,000.00	-	-	(86,096,027.26)	-	-	-	-	(448,743,972.74)	-	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	382,693,546.20	-	-	(2,474,489.92)	-	-	-	-	-	380,219,056.28	-
上海锦泾置业有限公司	150,212.84	-	-	12,782,831.67	-	-	-	-	-	12,933,044.51	-
上海绿地南坤置业有限公司(注1)	2,148,720.99	-	-	(2,148,720.99)	-	-	-	-	-	-	-
上海浦隽房地产开发有限公司(注7)	44,378,944.06	608,760,000.00	-	(7,123,913.95)	-	-	-	-	(2,914,428.94)	643,100,601.17	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司(注7)	22,707,527.51	-	-	102,305,790.64	-	-	-	-	14,422,801.03	139,436,119.18	-
嘉兴金久房地产开发有限公司(注1)	-	-	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-
南通市华昌房地产有限公司(注7)	23,491,393.66	-	-	(7,628,419.25)	-	-	-	-	(2,504.66)	15,860,469.75	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	2,181,708.74	-	-	(2,181,708.74)	-	-	-	-	-	-	-
太仓市鑫盈房地产开发有限公司(注7)	23,306,223.23	-	-	1,336,197.24	-	-	-	-	73,069.18	24,715,489.65	-
太仓远汇置业有限公司(注1)(注7)	457,211.03	-	-	(1,205,768.62)	-	-	-	-	748,557.59	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司(注7)	29,628,798.99	-	-	13,634,686.40	-	-	-	-	61,887.83	43,325,373.22	-
杭州星日房地产开发有限公司(注5)	1,136,604,371.21	-	-	(38,362.98)	-	-	-	-	(1,136,566,008.23)	-	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	261,500,742.71	-	-	(174,722.20)	-	-	-	-	-	261,326,020.51	-
杭州臻美投资管理有限公司(注2)	-	8,330,000.00	-	(8,015,630.13)	-	-	-	-	-	314,369.87	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司(注7)	-	1,155,000,000.00	-	(219,920,925.77)	-	-	-	-	(21,479,120.18)	913,599,954.05	-
苏州安茂置业有限公司(注7)	1,085,289,459.54	-	-	52,825,743.43	-	-	-	-	(826,863.29)	1,137,288,339.68	-
苏州劲商房地产开发有限公司	774,934,596.17	-	-	76,071,558.46	-	-	-	-	-	851,006,154.63	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	19,908,790.05	-	-	40,671,619.65	-	-	-	-	-	60,580,409.70	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数 (已重述)	本年增减变动							年末数	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、合营企业											
苏州盛玺房地产有限公司(注7)	91,017,325.53	-	2,248,305.59	(6,311,696.45)	-	-	-	-	(49,226.04)	82,408,097.45	-
苏州泓昶置业有限公司(注2)(注7)	-	7,200,000.00	8,496.00	(252,878.95)	-	-	-	-	(6,891,504.00)	47,121.05	-
常熟市尚源房地产开发有限公司(注7)	205,665,157.82	-	-	(3,885,065.54)	-	-	-	-	(1,227,132.08)	200,552,960.20	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司(注7)	394,236,165.38	-	1,791,291.99	(10,995,450.67)	-	-	-	-	(2,300,666.65)	379,148,756.07	-
漳州市滨北置业有限公司(注7)	8,949,536.47	-	-	(1,125,000.00)	-	-	-	-	(210,630.10)	7,613,906.37	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司(注2)	-	12,000,000.00	-	40,178.07	-	-	-	-	-	12,040,178.07	-
济南安齐房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
郑州润兴置业有限公司	41,273,499.98	-	-	650,110.98	-	-	-	-	-	41,923,610.96	-
成都中交花源美庐置业有限公司	55,943,864.40	-	-	(12,935,368.58)	-	-	-	-	-	43,008,495.82	-
武汉右岸网谷产业园有限公司	5,103,343.95	-	-	(8,167.60)	-	-	-	-	-	5,095,176.35	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	212,718,386.35	46,798,050.00	-	(12,831,961.93)	-	-	-	-	-	246,684,474.42	-
中关村协同发展投资有限公司	147,168,121.62	-	-	(20,163,727.14)	-	-	-	-	-	127,004,394.48	-
北京浩远房地产开发有限公司	60,248,731.43	-	-	2,111,727.98	-	-	-	-	-	62,360,459.41	-
北京鹏悦置业有限公司(注7)	48,678,258.95	-	-	(24,272.02)	-	-	-	-	(17,492,453.92)	31,161,533.01	-
北京朝金房地产开发有限公司(注7)	279,345,071.31	-	-	(2,489,883.36)	-	-	-	-	(14,014,800.00)	262,840,387.95	-
北京亚林西房地产开发有限公司	159,396,202.42	-	-	203,842,578.88	-	-	108,000,000.00	-	-	255,238,781.30	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京招合房地产开发有限公司(注5)	85,414,563.00	-	-	(4,561,264.64)	-	-	-	-	(80,853,298.36)	-	-
天津顺集置业有限公司	3,756,778.95	-	-	(556.65)	-	-	-	-	-	3,756,222.30	-
SuperAllianceRealEstatePartnersL.P.	59,641,840.10	10,299,856.00	-	34,190,335.71	-	-	-	-	-	104,132,031.81	-
小计	9,600,793,789.21	2,042,505,246.30	10,919,928.69	631,998,023.66	-	-	408,000,000.00	-	(1,729,623,433.47)	10,126,753,697.01	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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	244,068,916.03	-	-	30,541,876.00	-	-	124,488,542.51	-	-	150,122,249.52	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	235,088,842.12	-	-	41,193,734.01	-	-	-	-	-	276,282,576.13	-
深圳市招华会展实业有限公司	384,567,364.54	-	-	118,272,585.43	-	-	-	-	-	502,839,949.97	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	215,869,955.10	-	-	29,931,154.01	-	-	-	-	-	245,801,109.11	-
深圳招商华侨城投资有限公司(注 7)	463,624,729.92	-	-	283,086,239.32	-	-	206,307,590.03	-	5,175,342.29	545,578,721.50	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	17,676,985.66	-	-	(1,644,803.33)	-	-	-	-	-	16,032,182.33	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	4,581,306.90	-	-	(4,219,245.00)	-	-	-	-	-	362,061.90	-
深圳招商邮轮服务有限公司	6,589,490.09	-	-	1,565,305.00	-	-	-	-	-	8,154,795.09	-
深圳市乐艺置业有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	(109,767.33)	-	-	-	-	573,998,521.42	573,888,754.09	-
深圳市商启置业有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	1,059,983.68	-	-	-	-	2,440,675,460.82	2,441,735,444.50	-
招商局仁和养老投资有限公司(注 3)	-	48,020,000.00	-	(2,350,361.39)	-	-	-	-	-	45,669,638.61	-
深圳市招商免税商品有限公司(注 3)	-	9,800,000.00	-	441,000.00	-	-	-	-	-	10,241,000.00	-
深圳市滨海酒店资产有限公司(注 3)	-	150,000,000.00	-	(711,412.67)	-	-	-	-	-	149,288,587.33	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	-	-	-	-	-	291,982,352.94	291,982,352.94	-
广州市番禺创新科技园有限公司	280,826,095.61	-	-	(4,153,265.77)	-	-	-	-	-	276,672,829.84	-
广州联森房地产有限公司	226,301,102.76	-	-	102,294,719.12	-	-	136,000,000.00	-	-	192,595,821.88	-
广州联洲房地产有限公司	28,542,547.05	-	-	284,874,048.12	-	-	-	-	-	313,416,595.17	-
广州云都房地产开发有限公司	6,798,757.20	-	-	(6,449,182.89)	-	-	-	-	-	349,574.31	-
惠州市泰通置业投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	367,154,138.38	-	-	110,903,865.69	-	-	372,000,000.00	-	-	106,058,004.07	-
东莞市景源房地产开发有限公司	16,309,703.89	-	-	1,510,952.99	-	-	-	-	-	17,820,656.88	-
招商局海南开发投资有限公司	700,000,000.00	-	-	3,670,027.09	-	-	-	-	-	703,670,027.09	-
南京世招荟晟置业有限公司	274,702,237.89	-	-	662,892.28	-	-	132,300,000.00	-	-	143,065,130.17	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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											
南京招商宁盛房地产有限公司	21,766,555.62	-	-	(326,730.69)	-	-	-	-	-	21,439,824.93	-
南京招商兴盛房地产有限公司	30,098,957.07	-	-	(176,935.14)	-	-	-	-	-	29,922,021.93	-
葛洲坝南京置业有限公司	128,626,301.55	-	-	60,996,212.62	-	-	-	-	-	189,622,514.17	-
南京善盛房地产开发有限公司(注3)	-	177,783,417.00	-	(10,517,013.99)	-	-	-	-	-	167,266,403.01	-
南京金城中航物业管理有限公司(注3)	-	6,804,093.65	-	619,757.49	-	-	1,848,869.72	-	-	5,574,981.42	-
上海乐都置业有限公司	201,002,090.88	-	-	27,728.72	-	-	823,423.53	-	-	200,206,396.07	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,748,927.24	-	-	(499,502.36)	-	-	-	-	-	61,249,424.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	1,221,250.97	-	-	(1,221,250.97)	-	-	-	-	-	-	-
上海申江体育文化投资有限公司	1,799,492.13	-	-	1,500,966.83	-	-	-	-	-	3,300,458.96	-
宁波盛锐房地产开发有限公司(注7)	47,862,420.33	-	480,000.00	(2,368,224.18)	-	-	-	-	(1,037,312.37)	43,976,883.78	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司(注1)(注7)	9,838,772.12	-	-	(9,974,042.56)	-	-	-	-	135,270.44	-	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司(注1)(注7)	-	-	-	(6,493,082.88)	-	-	-	-	6,493,082.88	-	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司(注3)(注7)	-	100,000,000.00	-	(8,187,726.24)	-	-	-	-	(1,219,772.91)	90,592,500.85	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	557,313,487.30	-	-	(78,615,272.54)	-	-	-	-	-	478,698,214.76	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	28,975,833.19	-	-	(1,646,636.09)	-	-	-	-	-	27,329,197.10	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	6,321,288.35	1,950,000.00	-	(26,524.57)	-	-	-	-	-	8,244,763.78	-
无锡润泰置业有限公司(注7)	484,096,805.62	-	-	(3,400,407.08)	-	-	-	-	(11,728,867.74)	468,967,530.80	-
无锡浦锦企业管理有限公司(注1)(注3)	-	3,304,092.00	-	(3,304,092.00)	-	-	-	-	-	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	22,126,038.29	15,929,911.28	-	353,731,235.12	-	-	-	-	-	391,787,184.69	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	621,644,644.13	-	-	(20,467,197.22)	-	-	-	-	-	601,177,446.91	-
杭州北隆房地产开发有限公司(注3)(注6)(注7)	-	-	-	(1,805,761.65)	-	-	-	-	94,494,357.36	92,688,595.71	-
杭州弘招城房地产开发有限公司(注3)	-	49,500,000.00	-	(21,290,262.40)	-	-	-	-	-	28,209,737.60	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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											
杭州万璟置业有限公司(注3)	-	342,000,000.00	-	(36,223,960.30)	-	-	-	-	-	305,776,039.70	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	-	-	37,179,716.24	-	-	-	-	-	37,179,716.24	-
苏州仁安置业有限公司(注7)	32,565,517.66	-	-	414,027,948.60	-	-	-	-	2,647,703.98	449,241,170.24	-
苏州新晟捷置地有限公司(注1)(注3)	-	12,500,000.00	8,125.00	(12,491,875.00)	-	-	-	-	-	-	-
苏州悦顺房地产开发有限公司(注3)(注7)	-	475,000,000.00	1,610,000.00	(1,744,244.05)	-	-	-	-	(2,151,761.13)	469,493,994.82	-
昆山宝业房产开发有限公司	129,220,002.00	-	-	1,470,153.22	-	-	-	-	-	130,690,155.22	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	37,050,767.47	-	600,000.00	(2,797,549.03)	-	-	-	-	-	33,653,218.44	-
镇江悦璟房地产开发有限公司(注3)	-	20,130,000.00	1,212,636.26	(1,786,140.24)	-	-	-	-	-	17,131,223.50	-
厦门市雍景湾房地产有限公司(注1)(注7)	2,801,193.85	-	-	(1,621,814.37)	-	-	-	-	(1,179,379.48)	-	-
厦门紫金中航置业有限公司(注3)	-	118,197,342.36	-	14,924,273.61	-	-	-	-	-	133,121,615.97	-
漳州开发区长海汽车运输有限公司(注8)	3,757,056.98	-	-	(297,946.34)	-	-	-	-	(3,459,110.64)	-	-
漳州招商局码头有限公司	538,395,358.36	-	-	20,978,622.30	-	-	22,400,000.00	-	-	536,973,980.66	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	114,487,779.46	11,455,000.00	-	(12,913,642.37)	-	-	-	-	-	113,029,137.09	-
招商局物流集团福建有限公司	37,923,538.83	-	-	1,645,887.96	-	-	-	-	-	39,569,426.79	-
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	2,303,466.76	-	-	(89,929.30)	-	-	-	-	-	2,213,537.46	-
威海华发投资有限公司(注3)(注7)	-	411,600,000.00	-	(667,269.93)	-	-	-	-	(6,340,832.61)	404,591,897.46	-
山东铁航物业管理服务有限公司(注3)	-	2,996,827.81	-	20,839.21	-	-	-	-	-	3,017,667.02	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	16,865,484.35	30,990,000.00	-	(4,110,975.19)	-	-	-	-	-	43,744,509.16	-
新郑市碧玺置业有限公司	5,001,812.24	-	-	(408,719.74)	-	-	-	-	-	4,593,092.50	-
西安沃呈房地产开发有限公司	1,509,143.12	-	-	(759,119.12)	-	-	-	-	-	750,024.00	-
西咸新区文茂房地产有限公司(注3)(注6)	-	-	-	(1,341,682.00)	-	-	-	-	4,988,682.00	3,647,000.00	-
武汉碧曜房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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											
武汉润广房地产开发有限公司	45,449,152.04	-	-	6,092,600.00	-	-	-	-	-	51,541,752.04	-
湖北长投房地产开发有限公司	10,723,590.00	8,940,000.00	-	(1,999,281.98)	-	-	-	-	-	17,664,308.02	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	9,857,800.00	-	-	(1,608,000.00)	-	-	-	-	-	8,249,800.00	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司(注3)	-	11,000,000.00	-	(1,209,223.04)	-	-	-	-	-	9,790,776.96	-
武汉泓耀房地产开发有限公司(注3)	-	19,600,000.00	-	(7,232,546.43)	-	-	-	-	-	12,367,453.57	-
合肥禹博房地产开发有限公司(注3)(注7)	-	66,000,000.00	236,970.93	(7,185,070.33)	-	-	-	-	(7,918,511.26)	50,659,447.48	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,090,124.06	-	-	630,919.15	-	-	-	-	-	3,721,043.21	-
天津国际邮轮母港有限公司	128,551,959.42	-	-	1,028,577.70	-	-	-	-	-	129,580,537.12	-
天津市联展房地产开发有限公司(注7)	148,984,887.56	-	-	(5,099,806.48)	-	-	-	-	(8,232,985.90)	135,652,095.18	-
天津旭浩房地产开发有限公司	29,932,090.01	-	-	144,999,913.51	-	-	145,000,000.00	-	-	29,932,003.52	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注5)	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	-	(55,676,413.09)	-	-
天津合发房地产开发有限公司(注7)	349,771,079.84	-	-	(5,967,267.24)	-	-	-	-	(29,305,746.37)	314,498,066.23	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	52,946,998.74	-	-	139,921,628.61	-	-	-	-	-	192,868,627.35	-
大连旅顺口开泰置业有限公司(注3)	-	48,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	48,000,000.00	-
胜联投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	44,323,676.56	158,829,790.68	-	4,800,903.95	-	-	-	-	3,608,245.50	211,562,616.69	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	5,872,565.69	-	-	5,565,199.94	-	-	4,888,521.00	-	-	6,549,244.63	-
招商局商业房地产投资信托基金(注3)	-	1,162,024,071.82	-	-	-	-	-	-	-	1,162,024,071.82	-
裕昌投资有限公司(注3)	-	150,517,073.98	-	(2,690,000.00)	-	-	-	-	-	147,827,073.98	-
悦景集团有限公司(注3)	-	1,023,076,358.09	-	-	-	-	-	-	-	1,023,076,358.09	-
中白工业园区开发股份有限公司	220,499,300.00	-	-	1,432,819.73	-	-	-	-	-	221,932,119.73	-
小计	7,763,205,796.02	4,635,947,978.67	4,147,732.19	1,921,399,523.83	-	-	1,146,056,946.79	-	3,295,948,326.13	16,466,296,945.67	-
合计	17,363,999,585.23	6,678,453,224.97	15,067,660.88	2,553,397,547.49	-	-	1,554,056,946.79	-	1,566,324,892.66	26,593,050,642.68	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1：因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下：

人民币元

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法 调整金额
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	50.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
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)
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	(5,100,000.00)
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	(1,000,000.00)
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	10,200,000.00	(10,200,000.00)
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	5,500,000.00	(5,500,000.00)
上海绿地南坤置业有限公司	34.00	3,400,000.00	(3,400,000.00)
嘉兴金久房地产开发有限公司	33.00	2,560,000.00	(2,560,000.00)
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	2,300,000.00
太仓远汇置业有限公司	33.00	3,300,000.00	(3,300,000.00)
济南安齐房地产开发有限公司	20.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00	25,484,900.00	(25,484,900.00)
上海曼翊企业管理有限公司	25.00	1,225,000.00	(1,225,000.00)
嘉兴世茂新领航置业有限公司	30.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	30.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)
绍兴臻悦房地产开发有限公司	25.00	12,350,000.00	(12,350,000.00)
无锡浦锦企业管理有限公司	33.00	3,304,092.00	(3,304,092.00)
苏州新晟捷置地有限公司	25.00	12,500,000.00	(12,500,000.00)
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	(17,400,000.00)
武汉碧曜房地产开发有限公司	20.10	2,010,000.00	(2,010,000.00)
胜联投资有限公司	49.00	339.92	(339.92)

注 2：系本年新增合营企业，根据该等公司章程及合作协议约定，该等公司由各方股东共同控制。

注 3：系本年新增联营企业，根据该等公司章程及合作协议约定，本公司对该等公司具有重大影响。

注 4：系该公司本年清算注销，本集团收回对该公司的投资。

注 5：其他变动系因非同一控制下企业合并转为子公司所产生的影响，详见附注(七)1“非同一控制下企业合并”。

注 6：其他变动系因处置子公司转为联营企业所产生的影响，详见附注(七)2“处置子公司”。

注 7：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 8：其他变动系因签订产权交易合同而转入持有待售资产。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、 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		外币报表折算影响数	年末数
			减少数	减少原因		
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注)	55,676,413.09	-	55,676,413.09	因非同一控制下企业合并转为子公司	-	-

注：招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司于2019年4月23日更名为招商蛇口网谷(天津)有限公司。

12、 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	5,183,809.13	-
其中：权益工具投资	5,183,809.13	-
合计	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)	-	183,809.13	-	本集团出于战略目的而计划长期持有	不适用

13、 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	803,758,612.21	450,034,555.24
其中：权益工具投资	803,758,612.21	450,034,555.24
合计	803,758,612.21	450,034,555.24

(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	581,942,244.19	340,095,651.00
公允价值	803,758,612.21	450,034,555.24
累计计入损益的公允价值变动金额	221,816,368.02	109,938,904.24

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、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	29,183,830,397.64	14,628,377,066.66	43,812,207,464.30
2.本年增加金额	15,694,697,484.23	40,969,469,848.84	56,664,167,333.07
(1)外购	4,565,051,763.01	4,357,596,869.24	8,922,648,632.25
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	4,074,652,626.73	192,492,723.76	4,267,145,350.49
(3)合并范围变更增加	6,768,042,077.69	36,409,770,000.00	43,177,812,077.69
(4)外币报表折算影响	23,313,222.55	4,143,278.93	27,456,501.48
(5)其他增加(含重分类)	263,637,794.25	5,466,976.91	269,104,771.16
3.本年减少金额	2,864,847,821.94	3,165,343,016.14	6,030,190,838.08
(1)处置	153,040,973.78	12,706,602.17	165,747,575.95
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	1,832,153,230.80	2,723,315,616.83	4,555,468,847.63
(3)合并范围变更减少	838,423,260.82	426,099,910.68	1,264,523,171.50
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他减少(含重分类)	41,230,356.54	3,220,886.46	44,451,243.00
4.年末数	42,013,680,059.93	52,432,503,899.36	94,446,183,959.29
二、累计折旧和累计摊销			
1.年初数	2,925,464,066.93	885,461,105.74	3,810,925,172.67
2.本年增加金额	720,604,214.25	121,034,382.25	841,638,596.50
(1)计提或摊销	699,466,653.50	117,709,962.78	817,176,616.28
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	12,540,177.26	2,577,571.98	15,117,749.24
(3)合并范围变更增加	-	-	-
(4)外币报表折算影响	1,463,433.30	746,847.49	2,210,280.79
(5)其他增加(含重分类)	7,133,950.19	-	7,133,950.19
3.本年减少金额	538,320,139.55	247,148,437.70	785,468,577.25
(1)处置	72,729,355.35	1,128,312.86	73,857,668.21
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	16,650,563.39	-	16,650,563.39
(3)合并范围变更减少	436,331,057.25	245,190,980.42	681,522,037.67
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他减少(含重分类)	12,609,163.56	829,144.42	13,438,307.98
4.年末数	3,107,748,141.63	759,347,050.29	3,867,095,191.92
三、减值准备			
1.年初数	190,589,022.27	6,704,238.73	197,293,261.00
2.本年增加金额	5,080,421.24	627,495.04	5,707,916.28
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	326,294.56	326,294.56
(3)其他增加(含重分类)	5,080,421.24	301,200.48	5,381,621.72
3.本年减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
(2)其他减少(含重分类)	-	-	-
4.年末数	195,669,443.51	7,331,733.77	203,001,177.28
四、账面价值			
1.年末数	38,710,262,474.79	51,665,825,115.30	90,376,087,590.09
2.年初数	26,067,777,308.44	13,736,211,722.19	39,803,989,030.63

(六)合并财务报表项目注释 - 续

14、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	42,470,832,436.61
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	3,648,539,433.02
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	161,562,454.53
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	94,072,556.14
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	23,035,895.07
其他	22,594,962.64
合计	51,846,693,646.80

(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 10,457,366,015.88 元(年初：人民币 2,789,543,322.85 元)。

15、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	4,607,551,182.39	3,389,778,745.38
固定资产清理	-	11,144,593.11
合计	4,607,551,182.39	3,400,923,338.49

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、 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	3,919,133,217.55	237,331.13	946,047,146.72	442,557,333.22	5,307,975,028.62
2.本年增加金额	1,297,556,184.78	-	393,881,235.54	90,076,761.34	1,781,514,181.66
(1)购置	388,125.00	-	54,771,393.86	11,637,703.86	66,797,222.72
(2)在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	413,957,215.36	-	189,316,639.38	36,671,890.03	639,945,744.77
(3)合并范围变更增加	882,877,698.62	-	146,896,381.77	39,888,201.71	1,069,662,282.10
(4)其他增加	333,145.80	-	2,896,820.53	1,878,965.74	5,108,932.07
3.本年减少金额	95,208,669.27	-	47,141,967.78	17,910,712.60	160,261,349.65
(1)处置或报废	7,376,899.64	-	35,244,095.52	15,485,899.68	58,106,894.84
(2)转往投资性房地产/其他项目	53,498,838.94	-	1,141,691.40	-	54,640,530.34
(3)合并范围变更减少	25,263,386.46	-	5,423,456.52	1,815,379.93	32,502,222.91
(4)其他减少	9,069,544.23	-	5,332,724.34	609,432.99	15,011,701.56
4.年末数	5,121,480,733.06	237,331.13	1,292,786,414.48	514,723,381.96	6,929,227,860.63
二、累计折旧					
1.年初数	947,531,581.35	61,220.28	640,730,430.44	305,675,148.16	1,893,998,380.23
2.本年增加金额	254,086,477.62	35,793.84	184,403,762.35	56,520,953.24	495,046,987.05
(1)计提	180,482,807.71	35,793.84	69,151,912.11	26,138,500.90	275,809,014.56
(2)在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	-	-	16,135,778.61	-	16,135,778.61
(3)合并范围变更增加	73,525,675.09	-	96,997,394.13	28,573,012.39	199,096,081.61
(4)其他增加	77,994.82	-	2,118,677.50	1,809,439.95	4,006,112.27
3.本年减少金额	28,341,335.74	-	42,027,096.06	16,117,739.01	86,486,170.81
(1)处置或报废	2,016,013.50	-	33,971,008.97	13,889,608.94	49,876,631.41
(2)转往投资性房地产/其他项目	15,293,469.43	-	729,320.87	-	16,022,790.30
(3)合并范围变更减少	8,208,822.40	-	4,920,995.46	1,721,920.93	14,851,738.79
(4)其他减少	2,823,030.41	-	2,405,770.76	506,209.14	5,735,010.31
4.年末数	1,173,276,723.23	97,014.12	783,107,096.73	346,078,362.39	2,302,559,196.47
三、减值准备					
1.年初数	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	5,080,421.24	-	-	-	5,080,421.24
(1)其他减少	5,080,421.24	-	-	-	5,080,421.24
4.年末数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
四、账面价值					
1.年末数	3,941,700,769.85	140,317.01	497,065,075.96	168,645,019.57	4,607,551,182.39
2.年初数	2,960,017,974.98	176,110.85	292,702,474.49	136,882,185.06	3,389,778,745.38

(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	95,208,187.07
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	79,789,078.88
临时建筑，不具备办理权属登记条件	23,218,292.08
其他原因	2,356,381.38
合计	200,571,939.41

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、 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 1,021,735,436.56 元（年初：人民币 577,487,043.84 元）。

16、 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	818,944,872.69	927,962,658.75
合计	818,944,872.69	927,962,658.75

(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	508,300,305.80	-	508,300,305.80	382,789,726.25	-	382,789,726.25
漳州招银冷链物流园区	-	-	-	298,034,484.52	-	298,034,484.52
其他	310,644,566.89	-	310,644,566.89	247,138,447.98	-	247,138,447.98
合计	818,944,872.69	-	818,944,872.69	927,962,658.75	-	927,962,658.75

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

17、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	-	313,614,871.21	-	1,810,998.42	315,425,869.63
2.本年增加金额	-	3,124,367.02	-	-	3,124,367.02
(1)新增增加	-	3,124,367.02	-	-	3,124,367.02
(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	-	316,739,238.23	-	1,810,998.42	318,550,236.65
二、累计折旧					
1.年初数	-	55,820,508.10	-	857,795.78	56,678,303.88
2.本年增加金额	-	33,928,215.42	-	488,527.18	34,416,742.60
(1)计提	-	33,928,215.42	-	488,527.18	34,416,742.60
(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	-	89,748,723.52	-	1,346,322.96	91,095,046.48
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	-	226,990,514.71	-	464,675.46	227,455,190.17
2.年初数	-	257,794,363.11	-	953,202.64	258,747,565.75

(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)	34,416,742.60
租赁负债的利息费用(注 2)	13,919,108.26
短期租赁费用	23,665,042.36
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	43,330,138.08

注 1：于 2019 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：于 2019 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：于 2019 年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 36,753,516.25 元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

18、无形资产

(1) 无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初数	748,838,794.50	14,148,812.17	-	762,987,606.67
2.本年增加金额	92,386,830.00	1,702,494.73	7,546,877.20	101,636,201.93
(1)购置	-	262,257.22	7,546,877.20	7,809,134.42
(2)合并范围变更增加	90,059,110.77	1,438,894.95	-	91,498,005.72
(3)外币报表折算影响	2,327,719.23	1,342.56	-	2,329,061.79
3.本年减少金额	8,939,950.72	245,000.00	-	9,184,950.72
(1)处置	4,925,011.57	-	-	4,925,011.57
(2)其他减少	4,014,939.15	245,000.00	-	4,259,939.15
4.年末数	832,285,673.78	15,606,306.90	7,546,877.20	855,438,857.88
二、累计摊销				
1.年初数	133,764,504.41	11,725,899.85	-	145,490,404.26
2.本年增加金额	20,612,505.28	926,085.03	733,724.18	22,272,314.49
(1)计提	20,601,501.80	902,138.58	733,724.18	22,237,364.56
(2)合并范围变更增加	-	23,000.00	-	23,000.00
(3)外币报表折算影响	11,003.48	946.45	-	11,949.93
3.本年减少金额	2,062,787.20	232,750.00	-	2,295,537.20
(1)处置	952,795.16	-	-	952,795.16
(2)其他减少	1,109,992.04	232,750.00	-	1,342,742.04
4.年末数	152,314,222.49	12,419,234.88	733,724.18	165,467,181.55
三、减值准备				
1.年初数	76,020,150.65	-	-	76,020,150.65
2.本年增加金额	1,700,519.23	-	-	1,700,519.23
(1)计提	-	-	-	-
(2)外币报表折算影响	1,700,519.23	-	-	1,700,519.23
3.本年减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4.年末数	77,720,669.88	-	-	77,720,669.88
四、账面价值				
1.年末数	602,250,781.41	3,187,072.02	6,813,153.02	612,251,006.45
2.年初数	539,054,139.44	2,422,912.32	-	541,477,051.76

(2) 于2019年12月31日，未办妥产权证书的土地使用权情况如下：

人民币元

项目	年末数
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	18,319,554.10

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

19、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	186,858,367.23	171,091,633.90	-	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

20、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	452,569,309.10	408,476,617.33	110,049,341.50	3,701,119.91	747,295,465.02
其他	80,548,296.85	70,746,018.50	56,094,084.88	-	95,200,230.47
合计	533,117,605.95	479,222,635.83	166,143,426.38	3,701,119.91	842,495,695.49

21、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(已重述)	
	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 1)	10,196,213,895.74	40,784,855,582.96	1,372,462,830.67	5,489,851,322.66
预提土地增值税	3,032,895,559.81	12,177,649,943.45	2,333,267,144.26	9,158,272,253.59
资产减值准备	51,971,476.15	207,590,326.30	87,196,790.63	348,787,162.37
可抵扣亏损	949,311,091.40	3,752,394,514.91	831,991,531.07	3,298,953,900.89
资产评估增值(注 2)	-	-	398,757,514.04	1,595,030,056.16
其他	615,247,019.09	2,420,313,251.13	467,204,544.08	1,833,431,899.44
合计	14,845,639,042.19	59,342,803,618.75	5,490,880,354.75	21,724,326,595.11

注 1: 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。

注 2: 2014 年, 本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司以其所拥有的蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场评估后的价值作为出资设立五家子公司, 在税务上该等资产以评估值计提折旧, 由此产生可抵扣暂时性差异, 并确认递延所得税资产。本年度上述五家子公司被处置, 递延所得税资产的余额随之被转销。

(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	
	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	258,183,225.59	3,886,773,201.98	178,362,811.24	2,651,194,857.38
企业合并取得资产的公允价值调整(注 1)	1,174,959,870.45	4,699,839,481.04	236,703,876.68	946,815,506.71
资产公允价值调整(注 2)	775,281,856.12	3,101,127,424.48	-	-
其他	83,295,810.95	332,447,174.25	43,080,377.63	171,566,174.39
合计	2,291,720,763.11	12,020,187,281.75	458,147,065.55	3,769,576,538.48

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: 本年度因非控股股东单方面增资深圳市商启置业有限公司、深圳市乐艺置业有限公司和深圳市太子湾乐居置业有限公司, 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

21、 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	1,019,859,898.94	1,859,659,756.17
可抵扣亏损	2,887,113,184.22	1,881,161,446.33
合计	3,906,973,083.16	3,740,821,202.50

(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
2019	-	274,567,216.16	
2020	240,149,604.99	366,280,034.04	
2021	333,815,363.49	230,282,132.49	
2022	570,181,746.03	506,875,518.82	
2023	475,875,517.38	413,267,701.66	
2024	1,177,192,488.29	-	
无到期期限之可抵扣亏损	89,898,464.04	89,888,843.16	香港子公司亏损
合计	2,887,113,184.22	1,881,161,446.33	

22、 其他非流动资产

项目	年末数			年初数		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
履约保证金	199,697,150.66	-	199,697,150.66	-	-	-
合计	199,697,150.66	-	199,697,150.66	-	-	-

23、 短期借款

(1) 短期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
抵押借款(注1)	41,400,000.00	-
委托借款	-	96,080,000.00
保证借款(注2)	2,350,000,000.00	2,200,000,000.00
信用借款	19,750,000,000.00	14,444,790,359.20
短期借款应计利息	28,742,370.54	63,218,708.34
合计	22,170,142,370.54	16,804,089,067.54

注1： 抵押借款系本集团之子公司厦门市臻园房地产有限公司以其土地使用权作为抵押物而取得的借款。

注2： 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六)合并财务报表项目注释 - 续

24、应付票据

人民币元

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	106,385,679.26	34,368,715.53
银行承兑汇票	-	-
合计	106,385,679.26	34,368,715.53

本年末，本集团无已到期未支付的应付票据。

25、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	30,851,136,388.51	23,690,732,158.58
地价款	3,574,838,180.45	1,587,081,052.06
保修金	407,690,052.27	290,582,309.88
其他	569,437,965.47	444,132,026.73
合计	35,403,102,586.70	26,012,527,547.25

(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
深圳双玺项目工程款	735,469,157.10	工程未结算
广州金山谷项目工程款	313,907,213.70	工程未结算
北京中国玺项目工程款	252,851,501.09	工程未结算
成都大魔方项目工程款	334,828,449.67	工程未结算
深圳太子湾商务广场项目工程款	180,868,815.18	工程未结算
上海中环华府项目工程款	179,194,435.23	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目工程款	177,748,075.20	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司	154,919,769.79	未达结算条件
天津果岭项目工程款	126,051,672.05	工程未结算
南宁雍景湾项目工程款	124,326,408.89	工程未结算
漳州双鱼岛项目工程	123,825,153.00	工程未结算
合计	2,703,990,650.90	

26、预收款项

(1) 预收款项列示

人民币元

项目	年末数	年初数
售楼款	82,780,359,556.43	60,111,057,516.05
物业管理费	350,218,840.95	204,537,773.94
租金	80,434,184.97	50,446,988.75
其他	274,787,925.53	96,459,081.40
合计	83,485,800,507.88	60,462,501,360.14

(六)合并财务报表项目注释 - 续

26、预收款项 - 续

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
武汉一江璟城	2,108,051,705.00	未达入伙条件
北京雍合府	1,581,280,260.00	未达入伙条件
合肥依云华府(原合肥公园1872)	659,679,152.55	未达入伙条件
哈尔滨贝肯山	559,535,314.00	未达入伙条件
深圳滨海大厦(原深圳太子湾DY02-01地块)	527,059,688.00	未达入伙条件
北京珑原	348,884,200.00	未达入伙条件
北京都会中心	300,227,455.50	未达入伙条件
南宁招商樾园	272,008,784.00	未达入伙条件
成都大魔方	146,963,525.00	未达入伙条件
合计	6,503,690,084.05	

(3) 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
宁波明湖	5,781,232,433.00	5,214,597,466.00	99.16	2020年9月
深圳招商中环	4,990,446,462.00	6,068,447,348.27	100.00	2021年6月
深圳前海启动区一期	3,968,790,880.26	-	100.00	2020年12月
武汉一江璟城	3,868,970,611.00	2,217,386,474.00	48.15	2020年12月
上海虹桥公馆(原上海徐泾项目)	3,819,621,862.00	-	79.92	2020年12月
宁波海曙金茂府	3,075,003,156.00	-	47.46	2021年6月
深圳湾海大厦(原深圳太子湾DY02-03地块)	2,903,037,911.00	-	50.41	2020年4月
哈尔滨贝肯山	2,595,732,166.21	1,443,922,852.21	84.00	2020年9月
大连公园1872	2,399,887,378.00	-	41.13	2020年6月
深圳滨海大厦(原深圳太子湾DY02-01地块)	2,245,669,050.00	-	96.99	2020年6月
成都依云上城	2,134,749,865.00	1,201,487,188.00	70.27	2021年5月
北京都会中心	2,126,454,260.00	300,227,455.50	100.00	2020年10月
嘉兴雍华府	2,060,063,261.00	1,223,407,085.00	94.78	2020年1月
上海招商主城	2,015,208,048.00	238,497,612.20	48.00	已竣工
北京雍合府	1,861,761,163.00	-	57.00	2020年10月
南通雍景湾	1,777,141,892.00	62,078,009.00	50.92	2020年10月
大连海德公园	1,564,726,238.00	1,028,113,416.00	95.00	2020年6月
武汉凤凰城	1,402,053,122.48	-	99.00	2020年12月
合肥依云华府(原合肥公园1872)	1,279,731,152.86	659,679,152.55	73.34	已竣工
绍兴檀院	1,226,924,373.00	2,265,324,173.00	89.17	2020年6月
合肥雍华府	1,205,989,331.81	1,169,959,423.31	81.00	2020年4月
上海松江新桥	1,204,920,087.00	-	58.68	2020年9月
常州璞樾和山花苑	1,178,501,514.00	-	86.56	2020年12月
杭州星未来云邸	1,107,893,930.00	-	75.34	2021年5月
深圳国际会展中心商业配套项目	1,033,515,404.00	-	13.29	2020年4月
烟台招商西岸	981,109,960.00	128,811,209.00	30.00	2020年11月
杭州公园1872	873,030,373.00	-	61.16	2020年12月
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	857,654,042.00	-	80.00	2020年12月
天津贝肯山项目	837,504,868.09	-	58.66	2020年11月

(六)合并财务报表项目注释 - 续

26、预收款项 - 续

(3) 主要项目年末预收售楼款列示如下： - 续

项目名称	年末数	年初数	预售比例 (%)	预计竣工时间
武汉招商樾望(原武汉凤凰湖)	816,132,952.00	-	81.00	2021年3月
杭州闻博花城(原杭州南兴项目)	775,304,020.00	-	8.86	2022年3月
太仓科教新城	772,376,701.00	-	54.23	2020年12月
合肥诚园	748,761,333.00	-	21.14	2021年11月
常熟见山湖别院	714,860,181.00	639,283,498.00	90.96	已竣工
赣州雍景湾	697,945,552.00	-	23.80	2020年6月
青岛雍华府	680,730,759.00	321,978,491.00	32.00	2020年6月
深圳太子湾商务广场	678,241,528.60	1,026,025,740.40	89.56	已竣工
成都大魔方	675,996,987.42	246,963,525.00	44.49	2020年8月
日照莱顿小镇	655,633,780.35	938,856,501.00	66.88	2020年12月
沈阳雍景湾	648,599,493.00	133,022,735.00	75.16	2020年10月
武汉招商公园 1872	621,844,013.14	1,792,581,398.06	96.84	2020年9月
深圳太子湾 DY02-04 地块	612,680,812.00	-	13.49	2021年4月
宁波明月江南	596,535,462.00	-	40.26	2021年8月
珠海依云华府	589,781,550.00	-	25.81	2020年5月
南宁招商樾园	536,384,225.00	272,008,784.00	100.00	2020年6月
郑州雍景城	526,572,665.00	34,215,184.00	25.53	2021年4月
温岭云樾观岭	518,712,736.00	-	8.65	2021年11月
武汉东城华府	501,744,747.00	1,323,461,006.00	70.18	已竣工
北京珑原	473,485,700.00	349,184,200.00	100.00	已竣工
武汉壹品澜庭	472,230,719.00	-	27.27	2021年9月
镇江北固湾	470,830,365.23	144,772,123.84	95.02	已竣工
常熟琴鸣雅苑	398,049,839.00	-	27.39	2020年11月
天津果岭	376,154,991.08	13,560,070.40	60.72	2020年7月
东莞招商雍和府(原东莞虎门项目)	369,495,393.00	-	19.66	2020年11月
昆明雨花国际商务中心(原呈贡雨花国际商务中心)	342,345,960.00	450,376,132.00	36.00	2021年4月
沈阳招商曦城(原沈阳沈飞日野项目)	315,467,256.00	-	32.19	2021年09月
十堰兰溪谷	313,353,752.80	-	6.75	2021年5月
昆明巫家坝项目	279,321,735.00	-	8.75	2021年12月
深圳招商东岸	274,956,886.14	109,034,632.00	15.00	2023年8月
成都中央华城	254,215,795.10	296,169,532.00	51.08	2021年5月
漳州兰溪谷	246,069,520.60	1,072,928,653.51	52.31	2020年6月
湛江游轮码头综合开发项目	232,773,151.00	-	100.00	2020年10月
十堰阳光城	219,561,351.33	-	89.61	2020年9月
合肥依云和府(原合肥公园 1872)	199,822,467.00	-	23.45	2020年12月
宁波公园 1872	198,210,404.00	81,698,082.00	88.00	2020年5月
南宁十里云裳	195,529,984.60	-	100.00	2020年12月
烟台招商东岸	173,731,870.00	6,487,529.00	9.03	2020年10月
昆明雍景湾	144,984,454.32	880,837,372.32	93.90	2020年12月
太仓依云四季	144,303,661.00	1,292,404,944.00	89.67	2020年10月
温州博悦湾	143,757,402.00	-	14.89	2022年2月
漳州卡达凯斯	143,506,744.20	511,462,415.20	78.80	2020年9月
成都招商愉樾	136,680,728.00	-	10.41	2020年11月

(六)合并财务报表项目注释 - 续

26、预收款项 - 续

(3) 主要项目年末预收售楼款列示如下： - 续

项目名称	年末数	年初数	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳壹海城	130,366,020.88	270,810,408.30	97.11	已竣工
杭州 ipark	126,917,222.00	-	83.92	已竣工
扬州运河上宸	113,324,963.14	-	15.13	2021年7月
天津招商天玺	104,417,217.27	-	22.22	已竣工
合计	81,740,029,845.91	35,430,061,821.07		

27、合同负债

(1) 合同负债分类

人民币元

项目	年末数	年初数
售楼款	14,288,847,871.73	14,886,338,294.70

注：本集团之子公司招商置地在香港联合交易所上市，招商置地于2018年1月1日起执行新收入准则，将因转让商品收到的预收款在本项目列示。

(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
南京东望府	2,951,238,874.07	预售
南京桃园世纪	(2,580,437,274.21)	结转收入
西安依云曲江	(2,233,141,610.86)	结转收入
重庆长嘉汇	1,880,387,581.75	预售
广州雍景湾	(1,439,411,497.48)	结转收入
南京雍宁府(原南京盛通项目)	1,084,067,292.44	预售
重庆公园大道	(929,261,020.38)	结转收入
佛山公园 1872	(512,876,561.17)	结转收入
重庆雍璟城(原重庆空港项目)	448,770,552.15	预售
重庆依云江湾	436,617,871.60	预售
佛山招商越园	350,311,073.14	预售
南京 2018G52 项目	322,369,038.79	预售
佛山招商臻园	(309,870,987.86)	结转收入
合计	(531,236,668.02)	

(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
广州金山谷	44,048,555.04	未达入伙条件

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

27、 合同负债 - 续

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年末数	年初数	预售比例(%)	预计竣工时间
南京东望府	3,773,640,771.43	822,401,897.36	71.00	2020年
重庆长嘉汇	3,338,526,850.20	1,458,139,268.45	73.70	2020年
南京桃园世纪	1,537,133,446.79	4,117,570,721.00	90.27	2020年
南京雍宁府(原南京盛通项目)	1,084,067,292.44	-	18.24	2020年
重庆公园大道	746,889,449.07	1,676,150,469.45	38.00	2020年
重庆依云江湾	637,562,398.60	200,944,527.00	78.00	2020年
重庆雍璟城(原重庆空港项目)	458,326,320.15	9,555,768.00	14.00	2020年
广州雍景湾	375,050,427.52	1,814,461,925.00	90.00	2020年
佛山招商越园	366,999,165.14	16,688,092.00	75.00	2020年
南京 2018G52 项目	322,369,038.79	-	34.00	2021年
广州金山谷	257,880,103.29	411,905,227.77	98.77	2020年
西安依云曲江	250,901,653.94	2,484,043,264.80	94.00	已竣工
佛山招商曦岸	201,901,400.92	181,185,758.00	28.07	2020年
佛山时代天禧	185,014,257.27	-	32.00	2020年
重庆理想城	184,590,955.22	-	15.00	2021年
佛山依云置地中心	127,582,474.46	121,231,214.00	71.00	已竣工
佛山招商悦府	120,297,399.08	47,647,676.00	53.42	已竣工
合计	13,968,733,404.31	13,361,925,808.83		

(4) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团之子公司招商置地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之子公司招商置地履行履约义务后确认。

(5) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年招商置地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14,054,149,629.32元，本年新增的合同负债金额为人民币21,261,502,412.15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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、 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	1,238,645,536.37	5,103,447,113.00	4,626,875,167.22	1,715,217,482.15
二、离职后福利-设定提存计划	2,144,636.88	391,682,333.67	390,667,006.87	3,159,963.68
三、辞退福利	1,820,650.10	33,035,576.33	10,369,402.13	24,486,824.30
四、其他	220,775.56	1,988,818.28	2,036,025.54	173,568.30
合计	1,242,831,598.91	5,530,153,841.28	5,029,947,601.76	1,743,037,838.43

(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	1,171,306,756.13	4,383,251,132.01	3,895,097,886.13	1,659,460,002.01
2、职工福利费	-	193,553,503.61	193,553,503.61	-
3、社会保险费	637,537.46	176,818,812.74	175,750,594.63	1,705,755.57
其中：医疗保险费	573,640.15	143,626,466.16	142,625,200.90	1,574,905.41
补充医疗保险	9,517.49	15,211,198.82	15,220,302.03	414.28
工伤保险费	22,431.21	5,160,141.82	5,142,402.54	40,170.49
生育保险费	31,948.61	12,617,095.14	12,558,778.36	90,265.39
其他	-	203,910.80	203,910.80	-
4、住房公积金	339,077.60	212,718,627.62	211,613,976.33	1,443,728.89
5、工会经费和职工教育经费	65,950,748.63	94,262,012.16	108,148,781.15	52,063,979.64
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	411,416.55	42,843,024.86	42,710,425.37	544,016.04
合计	1,238,645,536.37	5,103,447,113.00	4,626,875,167.22	1,715,217,482.15

(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	1,638,126.57	297,997,160.90	296,981,536.55	2,653,750.92
2、失业保险费	30,442.31	7,648,072.66	7,616,847.21	61,667.76
3、企业年金缴费	476,068.00	86,037,100.11	86,068,623.11	444,545.00
合计	2,144,636.88	391,682,333.67	390,667,006.87	3,159,963.68

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
所得税	13,403,680,328.09	4,347,449,275.11
土地增值税	1,453,482,568.67	881,064,272.12
增值税	1,044,826,386.24	1,058,359,360.88
房产税	18,933,056.29	4,408,776.62
城市维护建设税	43,648,808.26	57,305,675.66
土地使用税	10,848,548.49	18,258,312.46
个人所得税	36,599,685.23	101,432,686.70
教育费附加	31,678,751.91	45,121,341.25
契税	228,466,168.01	283,284,446.66
其他	59,775,093.73	51,650,687.34
合计	16,331,939,394.92	6,848,334,834.80

30、 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(已重述)
应付股利	287,095,421.56	537,234,422.29
其他应付款	73,399,299,175.78	67,556,918,524.66
合计	73,686,394,597.34	68,094,152,946.95

(2) 应付股利

人民币元

项目	年末数	年初数
普通股股利	231,894,718.33	505,304,951.98
划分为权益工具的永续债股利	55,200,703.23	31,929,470.31
合计	287,095,421.56	537,234,422.29

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	44,069,826,748.11	37,426,563,145.65
关联公司往来	13,147,845,615.93	16,655,041,850.78
代收及暂收款	4,806,039,201.49	7,552,817,253.25
保证金	2,497,330,727.94	3,194,985,339.57
股权收购款	642,418,252.06	460,102,292.79
保理款	5,175,759,761.05	603,198,072.51
其他	3,060,078,869.20	1,664,210,570.11
合计	73,399,299,175.78	67,556,918,524.66

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 12 月 31 日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、其他应付款 - 续

(3) 其他应付款 - 续

(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	8,593,239,456.19	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	2,281,551,887.19	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	1,708,196,540.00	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)	1,086,799,800.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
桐乡市安豪投资管理有限公司	1,043,046,384.60	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
深圳市罗湖区机关物业管理办公室	1,011,214,800.00	未达到偿还条件
九龙仓置业(广州)有限公司	816,953,025.17	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
深圳市金双实业发展有限公司	641,957,291.57	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
太仓碧桂园房地产开发有限公司	585,607,643.60	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
杭州宸远招盛置业有限公司	567,854,465.69	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	535,093,381.28	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	18,871,514,675.29	

31、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	-

32、一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
一年内到期的长期借款	25,383,933,036.17	21,482,116,961.46
其中: 质押借款	1,397,900,000.00	366,000,000.00
抵押借款	2,112,852,392.84	377,237,604.84
委托借款	1,728,000,000.00	6,876,919,063.20
保证借款	8,034,743,460.00	3,307,111,675.35
信用借款	12,110,437,183.33	10,554,848,618.07
长期借款应计利息	424,603,389.58	391,793,866.48
一年内到期的租赁负债	22,520,662.61	21,631,939.87
一年内到期的应付债券	6,239,597,334.63	-
应付债券应计利息	549,883,966.67	439,053,939.73
一年内到期的长期应付款	2,265,429.10	7,374,200.00
合计	32,622,803,818.76	22,341,970,907.54

注: 一年内到期的长期借款说明详见附注(六)34。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

33、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(注)	12,300,062,124.88	9,521,867,445.03
待转销项税	1,344,272,797.64	25,315,022.72
应付超短期融资券	1,015,089,444.44	4,063,546,849.31
其他	510,324,120.57	298,753,790.63
合计	15,169,748,487.53	13,909,483,107.69

注： 本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提土地增值税，按配比原则计入了相关期间损益。同时，在计算应交所得税时，本集团根据各子公司所属地区的相关规定对应纳税所得额进行相应的调整。

(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(已重述)	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末数
18招商蛇口SCP001	3,000,000,000.00	2018-07-27	270天	3,000,000,000.00	3,048,568,767.12	-	34,735,890.41	-	3,083,304,657.53	-
18招商蛇口SCP002	1,000,000,000.00	2018-07-31	180天	1,000,000,000.00	1,014,978,082.19	-	2,626,027.40	-	1,017,604,109.59	-
19招商蛇口SCP001	1,500,000,000.00	2019-01-17	120天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	14,900,000.00	-	1,514,900,000.00	-
19招商蛇口SCP002	3,500,000,000.00	2019-04-17	90天	3,500,000,000.00	-	3,500,000,000.00	24,164,383.56	-	3,524,164,383.56	-
19招商蛇口SCP003	1,000,000,000.00	2019-07-12	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	15,089,444.44	-	-	1,015,089,444.44
合计					4,063,546,849.31	6,000,000,000.00	91,515,745.81	-	9,139,973,150.68	1,015,089,444.44

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2018年7月27日发行了2018年第一期超短期融资券，发行总额为人民币30亿元，期限为270天，票面利率为3.74%；2018年7月31日发行了2018年第二期超短期融资券，发行总额为人民币10亿元，期限为180天，票面利率为3.55%。上述超短期融资券分别于2019年4月23日和2019年1月27日到期并归还。

本公司于2019年1月17日发行了2019年第一期超短期融资券，发行总额为人民币15亿元，期限为120天，票面利率为2.98%；2019年4月17日发行了2019年第二期超短期融资券，发行总额为人民币35亿元，期限为90天，票面利率为2.80%；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%。上述第一期和第二期超短期融资券分别于2019年5月17日和2019年7月16日到期并归还。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

34、长期借款

(1) 长期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款(注 1)	3,527,900,000.00	4,189,000,000.00
抵押借款(注 2)	13,055,944,563.21	4,203,393,101.65
委托借款	2,620,140,000.00	9,494,119,063.20
保证借款(注 3)	35,508,207,807.59	24,835,645,348.32
信用借款	39,506,625,622.33	40,406,794,113.45
合计	94,218,817,993.13	83,128,951,626.62
减：一年内到期的长期借款	25,383,933,036.17	21,482,116,961.46
其中：质押借款	1,397,900,000.00	366,000,000.00
抵押借款	2,112,852,392.84	377,237,604.84
委托借款	1,728,000,000.00	6,876,919,063.20
保证借款	8,034,743,460.00	3,307,111,675.35
信用借款	12,110,437,183.33	10,554,848,618.07
一年后到期的长期借款	68,834,884,956.96	61,646,834,665.16

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)66。

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：

人民币元

	年末数	年初数
上述借款年利率区间	2.78% - 8.06%	3.98% - 13.00%

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

35、 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	200,000,000.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期	2,052,532,300.67	1,999,599,433.92
招商蛇口 2017 年中期票据二期	3,051,743,367.29	2,999,144,173.31
17 蛇口 01(品种一)	1,374,688,000.00	1,360,000,000.00
17 蛇口 02(品种二)	1,050,816,000.00	1,040,000,000.00
18 蛇口 01(品种一)	2,079,444,444.43	2,000,000,000.00
18 蛇口 02(品种二)	1,038,371,666.68	1,000,000,000.00
18 蛇口 03(品种一)	1,896,081,666.66	1,840,000,000.00
18 蛇口 04(品种二)	2,222,323,800.00	2,160,000,000.00
19 蛇口 01(品种一)	2,350,669,945.21	-
19 蛇口 02(品种二)	1,223,547,945.21	-
19 蛇口 03(品种一)	1,529,532,328.77	-
19 蛇口 04(品种二)	606,600,114.16	-
招商置地高级债券	1,900,485,555.55	1,900,000,000.00
19 招商蛇口 ABN001	1,012,271,666.67	-
16 中航城	1,465,560,000.00	-
合计	25,065,481,301.30	16,498,743,607.23
减：一年内到期的应付债券	6,789,481,301.30	-
一年后到期的应付债券	18,276,000,000.00	16,498,743,607.23

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

35、 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)	1,000,000,000.00	2015-02-04	5 年	1,000,000,000.00	200,000,000.00	-	-	46,131,944.44	-	35,319,444.44	-	210,812,500.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期(注 2)	2,000,000,000.00	2017-03-09	3 年	2,000,000,000.00	1,999,599,433.92	-	-	94,088,888.89	346,200.09	41,502,222.23	-	2,052,532,300.67
招商蛇口 2017 年中期票据二期(注 2)	3,000,000,000.00	2017-08-17	3 年	3,000,000,000.00	2,999,144,173.31	-	-	142,958,333.30	507,527.31	90,866,666.63	-	3,051,743,367.29
17 蛇口 01(品种一)(注 3)	1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00	-	-	74,460,000.00	-	59,772,000.00	-	1,374,688,000.00
17 蛇口 02(品种二)(注 3)	1,040,000,000.00	2017-11-20	3 年	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	-	-	54,831,111.11	-	44,015,111.11	-	1,050,816,000.00
18 蛇口 01(品种一)(注 3)	2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-	101,388,888.90	-	21,944,444.47	-	2,079,444,444.43
18 蛇口 02(品种二)(注 3)	1,000,000,000.00	2018-04-17	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	48,970,833.33	-	10,599,166.65	-	1,038,371,666.68
18 蛇口 03(品种一)(注 3)	1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	1,840,000,000.00	1,840,000,000.00	-	-	97,941,666.67	-	41,860,000.01	-	1,896,081,666.66
18 蛇口 04(品种二)(注 3)	2,160,000,000.00	2018-06-11	3 年	2,160,000,000.00	2,160,000,000.00	-	-	108,843,000.00	-	46,519,200.00	-	2,222,323,800.00
19 蛇口 01(品种一)(注 3)	2,300,000,000.00	2019-06-25	5 年	2,300,000,000.00	-	-	2,300,000,000.00	51,104,722.22	-	434,777.01	-	2,350,669,945.21
19 蛇口 02(品种二)(注 3)	1,200,000,000.00	2019-06-25	3 年	1,200,000,000.00	-	-	1,200,000,000.00	23,750,000.00	-	202,054.79	-	1,223,547,945.21
19 蛇口 03(品种一)(注 3)	1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	1,500,000,000.00	-	-	1,500,000,000.00	29,770,416.67	-	238,087.90	-	1,529,532,328.77
19 蛇口 04(品种二)(注 3)	600,000,000.00	2019-07-12	3 年	600,000,000.00	-	-	600,000,000.00	10,322,333.33	-	3,722,219.17	-	606,600,114.16
招商置地高级债券(注 4)	1,900,000,000.00	2018-12-18	3 年	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	-	-	63,850,555.54	-	63,364,999.99	-	1,900,485,555.55
19 招商蛇口 ABN001(注 5)	1,000,000,000.00	2019-09-12	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	12,271,666.67	-	-	-	1,012,271,666.67
16 中航城(注 6)	1,500,000,000.00	2016-03-01	5 年	1,500,000,000.00	-	1,539,565,993.43	-	59,344,006.57	-	133,350,000.00	-	1,465,560,000.00
合计					16,498,743,607.23	1,539,565,993.43	6,600,000,000.00	1,020,028,367.64	853,727.40	593,710,394.40	-	25,065,481,301.30
减：一年内到期的应付债券						-						6,789,481,301.30
一年后到期的应付债券					16,498,743,607.23							18,276,000,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

35、 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 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权， 票面年利率为 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， 未回售总面额人民币 2 亿元， 未回售部分中期票据剩余计息期限票面年利率 5.30%， 剩余计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2020 年 2 月 4 日。

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%。

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%。

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

35、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 4： 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 5： 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 6： 本公司于 2019 年 12 月通过非同一控制下企业合并方式合并招商局积余产业服务股份有限公司。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 中航城债券，发行总额为人民币 15 亿元，期限为 5 年，票面年利率 4.97%。

36、 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(已重述)
租赁付款额	363,265,533.71	396,722,100.16
未确认的融资费用	(85,932,233.91)	(99,678,759.38)
合计	277,333,299.80	297,043,340.78
减：一年内到期的租赁负债	22,520,662.61	21,631,939.87
一年以后到期的租赁负债	254,812,637.19	275,411,400.91

37、 长期应付款

人民币元

项目	年末数	年初数
本体维修基金	52,136,127.62	8,530,220.23
其他	12,966,439.24	3,424,573.69
合计	65,102,566.86	11,954,793.92

38、 预计负债

人民币元

项目	年末数	年初数	形成原因
未决诉讼	5,891,948.86	2,186,113.00	
其他	116,044,909.14	18,699,660.00	注
合计	121,936,858.00	20,885,773.00	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

38、 预计负债 - 续

注： 本集团之子公司招商商置(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 93,425,249.14 元。

本集团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。

本集团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。

39、 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	2,765,539,135.11	1,177,317.58	-	2,766,716,452.69	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)	2,120,202,137.69	-	36,194,594.49	2,084,007,543.20	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	219,634,029.01	62,343,919.73	22,778,494.37	259,199,454.37	收到政府拨款
其他	81,224.14	-	57,108.68	24,115.46	
合计	5,105,456,525.95	63,521,237.31	59,030,197.54	5,109,947,565.72	

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

39、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	72,424,819.04	-	-	1,822,632.12	-	70,602,186.92	与资产相关
天津响螺湾项目开发奖励扶持基金	-	51,600,000.00	-	-	-	51,600,000.00	与资产相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	46,243,392.97	-	-	166,245.65	-	46,077,147.32	与资产相关
双创平台建设	40,000,000.00	-	-	8,000,000.04	-	31,999,999.96	与资产相关
风华剧院改造补助	20,865,566.80	-	-	1,605,043.60	-	19,260,523.20	与资产相关
电子商务营销资源配套及互联网投融资信息服务平台专项资金	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	与资产相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	9,316,890.25	-	-	408,038.99	-	8,908,851.26	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	-	6,348,222.00	-	126,964.44	-	6,221,257.56	与资产相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与资产相关
海洋经济发展补助资金	2,500,000.00	-	-	187,499.97	-	2,312,500.03	与资产相关
潮人码头新媒体工作平台发展专项资金	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	与资产相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	-	2,000,000.00	-	150,000.02	-	1,849,999.98	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	1,275,000.00	-	-	300,000.00	-	975,000.00	与资产相关
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	1,041,519.75	-	-	90,000.00	-	951,519.75	与资产相关
2018年度深圳市产业转型升级专项资金	3,160,000.00	-	-	3,160,000.00	-	-	与资产相关
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	-	-	3,055,555.56	-	-	与资产相关
互联网开发测试公共平台发展专项资金	1,527,777.78	-	-	1,527,777.78	-	-	与资产相关
其他	3,123,506.86	2,395,697.73	310,633.33	1,090,937.98	(777,164.89)	3,340,468.39	与资产或收益相关
合计	219,634,029.01	62,343,919.73	310,633.33	21,690,696.15	(777,164.89)	259,199,454.37	

40、其他非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
招商局商业房地产信托基金补贴款(注)	354,000,000.00	-
其他	860,665.53	1,776,943.30
合计	354,860,665.53	1,776,943.30

注：本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与本公司之子公司招商局置地资管有限公司及德意志信托(香港)有限公司订立招商局商业房地产信托基金每基金单位分派数额承诺契约，自招商局商业房地产信托基金上市日起至2022年12月31日止，若某一期间的年化暂定每基金分派数额低于相应期间的年化每基金单位分派承诺数额，瑞嘉投资实业有限公司将为招商局商业房地产信托基金持有人的利益向德意志信托(香港)有限公司(以其作为招商局商业房地产信托基金受托人的身份)做出现金付款，金额相等于差额乘以相应期间的最后分派记录日期发行在外的基金单位数量。上述安排实质上构成瑞嘉投资实业有限公司对于招商局商业房地产信托基金的担保，担保范围为若当某一期间的年化暂定每基金分派数额低于相应期间的年化每基金单位分派承诺数额时，招商局商业房地产信托基金仍应按照年化每基金单位分派承诺数额对基金单位持有人进行分配，担保期限自招商局商业房地产信托基金上市日起至2022年12月31日止，担保金额相等于上述差额乘以相应期间的最后分派记录日期发行在外的基金单位的数量。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

41、股本

人民币元

项目	年初数	本年增减变动				小计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份							
1、国有法人持股	5,628,680,404.00	-	-	-	(5,628,680,404.00)	(5,628,680,404.00)	-
2、其他内资持股	375,784,040.00	-	-	-	(375,347,767.00)	(375,347,767.00)	436,273.00
其中：境内法人持股	375,176,479.00	-	-	-	(375,176,479.00)	(375,176,479.00)	-
境内自然人持股	607,561.00	-	-	-	(171,288.00)	(171,288.00)	436,273.00
有限售条件股份合计	6,004,464,444.00	-	-	-	(6,004,028,171.00)	(6,004,028,171.00)	436,273.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,899,628,278.00	12,115,355.00	-	-	6,004,028,171.00	6,016,143,526.00	7,915,771,804.00
无限售条件股份合计	1,899,628,278.00	12,115,355.00	-	-	6,004,028,171.00	6,016,143,526.00	7,915,771,804.00
合计	7,904,092,722.00	12,115,355.00	-	-	-	12,115,355.00	7,916,208,077.00

注：本年本公司股票期权首次授予计划达到行权条件，共有 12,115,355 份股票期权行权，无限售条件股份增加 12,115,355 股，本公司的总股份变更为 7,916,208,077 股。有限售条件股份锁定期届满，导致本公司无限售条件股份增加 6,004,028,171 股，有限售条件股份减少 6,004,028,171 股。

42、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

2017年12月，本公司与华润深国投信托有限公司签订了编号为2017-2146-YXTZ001的《华润信托-鼎盛111号集合资金信托计划-永续债权投资合同》，根据合同约定，华润深国投信托有限公司向本公司提供人民币40亿元投资本金。

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，本公司在北京金融资产交易所备案并发行了2019年度第一期债权融资计划人民币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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

42、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

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。

(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	—	7,000,000,000.00	—	12,000,000,000.00	—	-	—	19,000,000,000.00

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。

43、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	10,067,086,150.69	1,865,069,034.74	80,474,793.43	11,851,680,392.00
1、投资者投入的资本(注1)	54,233,136,838.03	262,354,018.29	-	54,495,490,856.32
2、收购少数股东权益形成的差额(注2)	(374,560,557.88)	139,391.82	80,472,043.60	(454,893,209.66)
3、其他(注2)	(43,791,490,129.46)	1,602,575,624.63	2,749.83	(42,188,917,254.66)
二、其他资本公积	1,982,444,189.06	28,996,494.12	53,307,562.00	1,958,133,121.18
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)	258,264,549.34	28,996,494.12	53,307,562.00	233,953,481.46
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	12,049,530,339.75	1,894,065,528.86	133,782,355.43	13,809,813,513.18

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262,354,018.29元，减少其他资本公积人民币53,307,562.00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28,996,494.12元。

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”。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

44、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

注：2019年2月15日，本公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》和《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》，同意本公司以集中竞价交易的方式回购本公司股份，回购股份的资金总额不低于人民币232,556.14万元(含)，不超过人民币400,000.00万元(含)，回购价格不超过人民币23.12元/股(含)，实施期限自本公司股东大会审议通过之日起6个月内。截至2019年6月20日，本公司回购股份方案已实施完毕，本公司累计回购股份184,144,410股，总金额为人民币3,999,999,476.59元。

45、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	-	183,809.13	-	-	94,036.75	89,772.38	94,036.75
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	-	183,809.13	-	-	94,036.75	89,772.38	94,036.75
二、将重分类进损益的其他综合收益	863,558,163.71	14,944,096.99	-	-	11,538,532.30	3,405,564.69	875,096,696.01
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	863,558,163.71	14,944,096.99	-	-	11,538,532.30	3,405,564.69	875,096,696.01
其他综合收益合计	863,558,163.71	15,127,906.12	-	-	11,632,569.05	3,495,337.07	875,190,732.76

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	11,632,569.05	-	11,632,569.05	214,847,343.10	-	214,847,343.10
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	94,036.75	-	94,036.75	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	11,538,532.30	-	11,538,532.30	214,847,343.10	-	214,847,343.10
其中：外币财务报表折算差额	11,538,532.30	-	11,538,532.30	214,847,343.10	-	214,847,343.10
二、归属于少数股东的其他综合收益	3,495,337.07	-	3,495,337.07	2,818,108.09	-	2,818,108.09
(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	3,405,564.69	-	3,405,564.69	2,818,108.09	-	2,818,108.09
其中：外币财务报表折算差额	3,405,564.69	-	3,405,564.69	2,818,108.09	-	2,818,108.09
合计	15,127,906.12	-	15,127,906.12	217,665,451.19	-	217,665,451.19

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

46、 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	2,319,614.11	12,635,888.10	6,506,347.30	8,449,154.91

47、 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	3,317,859,242.89	869,144,342.58	-	4,187,003,585.47
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	3,319,466,786.26	869,144,342.58	-	4,188,611,128.84

48、 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	44,769,737,223.17	33,224,572,339.66
加：年初未分配利润调整数	(11,797,780.42)	2,007,504,725.35
其中：会计政策变更影响	(11,797,780.42)	64,289,329.66
同一控制下企业合并影响	-	1,943,215,395.69
调整后年初未分配利润	44,757,939,442.75	35,232,077,065.01
加：本年归属于母公司股东的净利润	16,033,175,796.35	15,240,053,237.00
减：提取法定盈余公积	869,144,342.58	480,675,435.96
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	6,105,286,902.16	4,900,537,487.64
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	571,137,621.81	321,180,155.24
其他(注)	198,335,184.60	-
年末未分配利润	53,047,211,187.95	44,769,737,223.17

注： 本公司因收购北京华商大厦有限公司、招商蛇口(郑州)置业有限公司少数股东权益分别减少未分配利润人民币 190,458,435.38 元、人民币 7,876,749.22 元。

上述未分配利润的影响详见附注(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”。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

49、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	97,672,181,191.74	63,829,174,174.03	88,277,854,683.49	53,414,728,391.60

(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	12,475,565,256.96	7,204,387,535.29	9,018,875,247.39	5,266,835,884.83
社区开发与运营	84,554,769,939.66	56,190,561,695.84	78,689,354,195.41	47,777,115,851.69
邮轮产业建设与运营	641,845,995.12	434,224,942.90	569,625,240.69	370,776,655.08
合计	97,672,181,191.74	63,829,174,174.03	88,277,854,683.49	53,414,728,391.60

(3) 招商置地合同产生的收入情况

人民币元

合同分类	社区开发与运营	合计
房地产销售合同	19,082,900,437.31	19,082,900,437.31

(4) 招商置地履约义务的说明

招商置地与客户销售房地产，合同在房地产预售时订立，招商置地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。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

(5) 招商置地分摊至剩余履约义务的说明

本年末，招商置地分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币575,175,568.62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交易价格。招商置地预计在未来1至2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一部分的履约义务。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

50、税金及附加

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
营业税	2,694,803.06	182,812,315.78
城市维护建设税	265,419,760.12	275,913,139.23
教育费附加	189,798,501.77	203,514,510.27
土地增值税	8,269,787,752.45	7,352,316,965.24
其他	472,118,403.33	309,663,690.19
合计	9,199,819,220.73	8,324,220,620.71

51、销售费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	308,359,009.55	498,089,021.97
广告推广费	917,518,717.76	714,591,652.75
销售机构费用及佣金	934,518,667.42	306,129,359.96
其他	46,250,186.28	35,017,025.55
合计	2,206,646,581.01	1,553,827,060.23

52、管理费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
人工费用	1,187,846,528.30	1,094,030,829.14
办公及行政费用	246,536,840.63	179,901,663.59
折旧与摊销	69,293,400.22	42,878,199.14
其他	224,895,278.23	180,098,149.09
合计	1,728,572,047.38	1,496,908,840.96

53、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	29,709,451.46	9,712,800.00
研发人员费用	18,670,500.00	9,430,000.00
软课题研究费用	1,212,600.00	10,542,700.00
产业、产品标准化研发费用	280,000.00	886,500.00
其他研发费用	2,520,602.23	-
合计	52,393,153.69	30,572,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

54、 财务费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
利息支出	9,160,078,802.52	8,079,701,304.15
减：已资本化利息	4,138,396,071.39	4,474,326,744.56
减：利息收入	2,322,040,593.79	1,784,052,600.29
汇兑损失(收益)	(21,454,610.21)	535,702,353.49
其他	94,367,757.33	90,833,726.39
合计	2,772,555,284.46	2,447,858,039.18

注：本年度租赁负债的利息费用为人民币13,919,108.26元。

55、 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
邮轮业务补贴款	17,365,950.00	-
增值税加计抵减	17,175,721.61	-
代扣代缴手续费返还	10,015,256.92	36,732.62
双创平台建设	8,000,000.04	-
产业发展专项资金	7,762,028.94	3,061,000.00
深圳市南山区经济促进局奖励金	3,582,886.16	-
绿色建筑专项引导资金	3,090,200.00	600,000.00
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	6,944,444.44
旅游创新资助项目财政补贴	3,000,000.00	3,000,000.00
邮轮经济发展财政扶持补助	2,806,902.73	3,680,149.87
海门邮轮配套产业园项目补贴	2,479,120.00	-
漳州开发区四区政府土地收益金返还	1,822,632.12	-
风华剧院改造补助	1,605,043.60	1,605,043.60
虹口区财政局绩效奖励	1,600,000.00	1,260,000.00
互联网开发测试公共平台发展专项资金	1,527,777.78	3,472,222.22
稳岗补贴	1,474,937.64	1,164,482.69
公租房租金补贴	1,143,599.38	-
其他税务优惠	1,036,461.24	-
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	2,083,333.33
企业基础设施建设补助资金	-	35,270,000.00
酒店业发展扶持奖励金	-	8,500,000.00
土地使用税减免	-	7,225,551.65
电子商务示范基地政府专项拨款	-	3,000,000.00
节能减排项目专项补贴	-	1,900,000.00
其他	6,040,755.48	1,242,289.07
合计	97,501,495.87	84,045,249.49

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

56、 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	25,091,551.43	45,023,311.42
其中：处置收益	1,964,600.00	21,540,733.38
分红收入	23,126,951.43	23,482,578.04
长期股权投资收益	8,544,588,462.12	5,936,903,509.66
其中：权益法核算确认的投资收益	2,553,397,547.49	1,697,175,963.25
股权处置收益(注 1)	5,991,190,914.63	4,239,727,546.41
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得(注 2)	1,583,169,337.52	2,484,870.19
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	41,872,240.50	475,362,842.54
委托贷款收益	5,175,343.00	87,897,590.36
其他	31,457,632.43	-
合计	10,231,354,567.00	6,547,672,124.17

注 1： 本年股权处置收益主要系处置 Frontier Shekou Commercial Holdings Limited 股权收益人民币 4,279,886,420.59 元；处置深圳市商启置业有限公司 51% 股权收益人民币 1,234,778,493.90 元；处置深圳市乐艺置业有限公司 51% 股权收益人民币 278,660,025.70 元；处置深圳市太子湾乐居置业有限公司 51% 股权收益人民币 133,611,000.00 元。

注 2： 主要系本年本公司处置深圳市商启置业有限公司、深圳市乐艺置业有限公司、深圳市太子湾乐居置业有限公司各 51% 股权从而丧失控制权，处置日剩余股权按照公允价值重新计量确认投资收益，详见附注(七)2 “处置子公司”。

57、 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	114,430,463.78	(120,016,291.23)
其中：衍生金融资产产生的公允价值变动收益	-	(85,151,241.99)
交易性金融负债	-	57,454,938.68
其中：衍生金融负债产生的公允价值变动收益	-	57,454,938.68
其他	-	-
合计	114,430,463.78	(62,561,352.55)

58、 信用减值利得(损失)

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
应收账款减值利得(损失)	(1,258,051.21)	20,276,286.22
其他应收款减值利得(损失)	81,719,926.62	(2,159,092.00)
合计	80,461,875.41	18,117,194.22

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

59、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	(2,092,435,466.08)	(985,525,126.01)
合计	(2,092,435,466.08)	(985,525,126.01)

60、资产处置收益

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	5,659,494.94	1,849,526.82
其中：固定资产处置收益	5,659,494.94	1,849,526.82
合计	5,659,494.94	1,849,526.82

61、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	91,383,970.78	101,136,498.74	91,383,970.78
与企业日常活动无关的政府补助	5,967,607.93	1,695,293.12	5,967,607.93
拆迁补偿收入	134,008.68	790,752.91	134,008.68
其他利得	47,216,291.38	39,954,951.76	47,216,291.38
合计	144,701,878.77	143,577,496.53	144,701,878.77

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
成华区政府奖励车辆	295,633.33	506,800.00	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
纳税大户奖励	-	250,000.00	地方财政局或税务部门相关批文	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
节能减排资助款	1,269,177.00	-	财建 2015 年第 161 号批文	与收益相关
其他	1,472,797.60	938,493.12	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	5,967,607.93	1,695,293.12		

62、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	176,479,086.98	73,078,638.60	176,479,086.98
对外捐赠支出	114,803,026.30	33,227,054.03	114,803,026.30
预计未决诉讼及仲裁损失	5,435,434.55	20,196,164.18	5,435,434.55
非流动资产报废、毁损损失	958,468.60	820,994.86	958,468.60
其他支出	43,307,537.56	28,640,645.27	43,307,537.56
合计	340,983,553.99	155,963,496.94	340,983,553.99

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

63、 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	15,802,560,110.31	8,132,699,500.69
递延所得税费用	(8,535,730,830.55)	(992,528,765.90)
合计	7,266,829,279.76	7,140,170,734.79

(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	26,123,711,486.14
按法定税率计算的所得税费用	6,530,927,871.54
子公司适用不同税率的影响	(160,266,412.05)
调整以前期间所得税的影响	6,691,721.52
非应税收入的影响	(783,184,332.39)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	322,037,031.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(99,874,236.52)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,296,476,729.55
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	147,349,340.93
其他	6,671,565.98
所得税费用	7,266,829,279.76

64、 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	2,665,307,135.50	2,482,517,056.08
收到的保证金、押金、意向金	2,191,522,949.60	2,298,734,396.18
利息收入	883,667,505.14	621,002,496.51
代收、暂收款	570,371,593.81	793,380,499.45
政府补助	144,122,327.38	111,519,452.55
合计	6,454,991,511.43	6,307,153,900.77

(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	5,454,670,461.91	3,269,347,211.67
支付或退还押金、保证金	2,984,722,226.10	1,841,066,598.09
销售费用支付的现金	1,421,062,183.87	1,227,033,770.43
管理费用支付的现金	480,901,688.07	433,544,481.07
财务费用支付的现金	102,924,870.89	117,928,804.15
合计	10,444,281,430.84	6,888,920,865.41

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

64、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	22,988,932,525.63	17,839,003,096.61
收回债权款	2,664,584,989.33	-
取得子公司收到的现金净额	1,552,484,412.64	1,913,274,633.72
预收处置子公司股权款	35,000,000.00	3,151,099,020.00
收回委托贷款	-	2,822,268,810.41
合计	27,241,001,927.60	25,725,645,560.74

(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	23,853,996,787.39	18,093,377,050.74
处置子公司减少的现金净额	2,922,856,684.54	70,287,841.36
为取得子公司而代偿款项	1,302,878,594.36	849,200,636.59
支付委托贷款	-	19,101,460.86
合计	28,079,732,066.29	19,031,966,989.55

(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	20,294,098,419.48	18,967,042,494.07
收到员工跟投款	151,956,626.50	103,218,920.00
合计	20,446,055,045.98	19,070,261,414.07

(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	28,036,308,465.53	19,317,489,546.01
支付回购股票款	3,999,999,476.59	-
支付收购少数股权款	239,428,291.89	342,314,007.21
返还员工跟投款	80,698,240.93	-
发生筹资费用所支付的现金	31,254,546.30	4,004,120.00
因子公司减资/注销支付少数股东资金	16,908,736.00	10,000,000.00
同一控制下企业合并中支付的对价	-	8,552,889,150.00
合计	32,404,597,757.24	28,226,696,823.22

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

65、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	18,856,882,206.38	19,460,780,611.75
加: 资产减值损失	2,092,435,466.08	985,525,126.01
信用减值损失(减: 利得)	(80,461,875.41)	(18,117,194.22)
固定资产及投资性房地产折旧	1,092,985,630.84	859,041,938.71
使用权资产折旧	34,416,742.60	
无形资产摊销	22,237,364.56	20,873,668.30
长期待摊费用摊销	166,143,426.38	245,125,863.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	(5,659,494.94)	(1,849,526.82)
固定资产报废损失(减: 收益)	958,468.60	820,994.86
公允价值变动损失(减: 收益)	(114,430,463.78)	62,561,352.55
财务费用(减: 收益)	5,000,228,120.92	4,141,076,913.08
投资损失(减: 收益)	(10,231,354,567.00)	(6,547,672,124.17)
递延所得税资产减少(减: 增加)	(9,321,211,132.55)	(663,604,010.16)
递延所得税负债增加(减: 减少)	785,480,302.00	87,820,859.32
存货的减少(减: 增加)	(30,399,987,634.55)	(43,188,650,412.55)
经营性应收项目的减少(减: 增加)	(488,626,845.07)	7,438,833,895.14
经营性应付项目的增加(减: 减少)	36,402,032,891.68	27,595,569,611.21
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	13,812,068,606.74	10,478,137,566.03
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	74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
减: 现金的年初余额	57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
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	16,874,141,528.11	14,484,388,860.03

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

65、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于本年支付的现金或现金等价物	1,624,370,308.85	4,676,521.00
其中：深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	92,971,500.00	-
武汉船舶配套工业园有限公司	32,215,600.00	-
杭州星日房地产开发有限公司	-	-
北京招合房地产开发有限公司	-	-
安徽绿隼置业有限公司	-	-
中山禹鸿房地产开发有限公司	-	-
郑州康尚置业有限公司	-	-
西安伯乐科技孵化器有限公司	-	4,676,520.00
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	-	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	1.00
中国外运海南有限公司	-	-
武汉招平雍荣置业有限公司	-	-
南京丁家庄商贸有限公司	-	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	30,000,000.00	-
温州弘睿投资管理有限公司	-	-
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	105,955,200.00	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	-
诺尔起重设备(中国)有限公司	73,618,365.85	-
杭州浙达投资有限公司	-	-
启东碧达置业发展有限公司	-	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	1,289,609,643.00	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,010,498,882.87	1,557,160,933.64
其中：深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	125,232.35	-
武汉船舶配套工业园有限公司	18,520,647.47	-
杭州星日房地产开发有限公司	-	769,123,881.39
北京招合房地产开发有限公司	-	247,296,166.71
安徽绿隼置业有限公司	-	12,852,045.02
中山禹鸿房地产开发有限公司	-	10,103,275.24
郑州康尚置业有限公司	-	10,000,000.00
西安伯乐科技孵化器有限公司	-	5,496,535.81
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	-	4,349,773.65
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	1,483,855.85
中国外运海南有限公司	-	209,772.62
武汉招平雍荣置业有限公司	-	5,475.82
南京丁家庄商贸有限公司	-	6,539,242.32
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	289,998.72	-
温州弘睿投资管理有限公司	-	102,929,219.91
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	300,102.96	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	186,725,364.79
诺尔起重设备(中国)有限公司	26,730,821.65	-
杭州浙达投资有限公司	-	188,961,753.78
启东碧达置业发展有限公司	-	11,084,570.73
招商局积余产业运营服务股份有限公司	964,532,079.72	-
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司支付的现金净额	613,871,425.98	(1,552,484,412.64)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

65、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	1,407,980,079.51	-
其中：珠海源丰房地产有限公司	69,960,000.00	-
深圳市商启置业有限公司	-	-
深圳市乐艺置业有限公司	-	-
杭州北隆房地产开发有限公司	-	-
西咸新区文茂房地产有限公司	-	-
珠海致胜房地产有限公司	89,546,000.00	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	-	-
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	1,248,474,079.51	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,303,707,593.38	2,922,856,684.54
其中：珠海源丰房地产有限公司	25,018,991.19	-
深圳市商启置业有限公司	-	2,318,764,284.51
深圳市乐艺置业有限公司	-	548,024,407.67
杭州北隆房地产开发有限公司	-	14,101,310.21
西咸新区文茂房地产有限公司	-	7,089,551.56
珠海致胜房地产有限公司	71,918,314.87	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	-	34,877,130.59
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	1,206,770,287.32	-
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,954,764.39	-
处置子公司收到的现金净额	106,227,250.52	(2,922,856,684.54)

(4) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
一、现金	74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
其中：库存现金	909,279.15	551,347.43
可随时用于支付的银行存款(注)	60,610,438,847.76	47,253,221,481.46
可随时用于支付的其他货币资金	13,591,326,662.37	10,074,760,432.28
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	74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
四、受限货币资金	1,110,836,360.21	10,046,537,140.01
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	1,110,836,360.21	10,046,537,140.01
五、应收利息	11,625,599.63	6,206,058.90
六、货币资金合计(注)	75,325,136,749.12	67,381,276,460.08

注： 本年末可随时用于支付的银行存款含划分至持有待售资产可随时用于支付的银行存款人民币 1,283,917.95 元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

66、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	1,110,836,360.21	受限的保证金等
存货	51,256,438,880.57	抵押借款
投资性房地产	10,457,366,015.88	抵押借款
固定资产	1,021,735,436.56	抵押借款
合计	63,846,376,693.22	

67、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			4,971,712,665.05
其中：美元	32,218,773.76	6.9762	224,764,609.50
欧元	92,114.21	7.8155	719,918.61
港币	5,290,379,267.57	0.8958	4,739,121,747.89
新西兰元	1,499,301.39	4.6980	7,043,764.96
新白俄罗斯卢布	18,899.68	3.3135	62,624.09
应收账款			23,390,629.36
其中：美元	2,264,020.16	6.9762	15,794,257.44
港币	8,479,986.52	0.8958	7,596,371.92
其他应收款			1,214,661,530.09
其中：美元	3,414,362.24	6.9762	23,819,273.86
欧元	258,683.12	7.8155	2,021,737.92
港币	1,327,103,899.72	0.8958	1,188,819,673.37
新白俄罗斯卢布	255.00	3.3135	844.94
借款			1,330,951,510.35
其中：美元	1,322,139.61	6.9762	9,223,510.35
港币	500,000,000.00	0.8958	447,900,000.00
新西兰元	186,000,000.00	4.6980	873,828,000.00
应付账款			36,489,800.40
其中：美元	10,883.24	6.9762	75,923.66
港币	40,537,937.29	0.8958	36,313,884.22
欧元	12,794.13	7.8155	99,992.52
其他应付款			1,114,118,254.24
其中：美元	143,879,638.41	6.9762	1,003,733,133.48
港币	123,114,587.08	0.8958	110,286,047.11
新白俄罗斯卢布	29,900.00	3.3135	99,073.65

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

67、 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

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)
深圳市宝安TCL海创谷科技园发展有限公司(注1)	2019年4月	92,971,500.00	42.50%	收购股权	2019年4月10日	取得控制权	2,128,160.48	(1,052,296.42)
杭州星日房地产开发有限公司(注2)	2019年4月	1,212,953,494.20	58.00%	控制权变更	2019年4月1日	取得控制权	3,300,917,189.89	(175,221,625.48)
西安伯乐科技孵化器有限公司(注1)	2019年3月	9,163,600.00	100.00%	收购股权	2019年3月25日	取得控制权	1,457,764.97	(255,029.91)
郑州康尚置业有限公司(注1)	2019年4月	37,338,345.00	99.00%	增资扩股	2019年4月21日	取得控制权	-	(51,578.56)
北京招合房地产开发有限公司(注1)	2019年1月	189,010,968.05	51.63%	收购股权	2019年1月15日	取得控制权	-	(27,720,694.18)
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注1)	2019年4月	(103,591,779.29)	100.00%	收购股权	2019年4月23日	取得控制权	241,820.32	(4,465,236.07)
南京丁家庄商贸有限公司(注2)	2019年7月	466,829,203.93	60.00%	控制权变更	2019年7月1日	取得控制权	-	(1,294,416.87)
招商局积余产业运营服务股份有限公司(注1)	2019年12月	4,421,524,143.00	51.16%	收购股权	2019年12月5日	取得控制权	1,032,526,202.44	76,138,947.59

注1：系本年本集团以现金、非现金资产或承担债务方式收购被购买方的股权。根据该等公司的章程，本集团对该等公司能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注2：本年该等公司对章程进行了修订，本集团根据修订后章程或合作协议的约定，能够对该公司实施控制并通过参与该等公司的相关活动享有可变回报，因此本集团将该等公司纳入合并财务报表范围。

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉

人民币元

合并成本	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	杭州星日房地产开发有限公司	西安伯乐科技孵化器有限公司	郑州康尚置业有限公司
--现金	92,971,500.00	-	5,498,160.00	37,338,345.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-
--或有对价的公允价值	-	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	1,212,953,494.20	3,665,440.00	-
--其他	-	-	-	-
合并成本合计	92,971,500.00	1,212,953,494.20	9,163,600.00	37,338,345.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	92,971,500.00	1,212,953,494.20	9,163,600.00	37,338,345.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-	-	-

人民币元

合并成本	北京招合房地产开发有限公司	招商蛇口网谷(天津)有限公司	南京丁家庄商贸有限公司	招商局积余产业运营服务股份有限公司
--现金	-	1.00	-	1,289,609,643.00
--非现金资产的公允价值	5,962,574.44	-	-	3,131,914,500.00
--发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-
--或有对价的公允价值	-	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	183,048,393.61	(50,759,971.85)	466,829,203.93	-
--其他	-	(52,831,808.44)	-	-
合并成本合计	189,010,968.05	(103,591,779.29)	466,829,203.93	4,421,524,143.00
减：招商局物业管理有限公司评估增值影响(注)	-	-	-	2,596,746,965.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	189,010,968.05	(103,591,779.29)	466,829,203.93	1,653,685,543.45
商誉	-	-	-	171,091,633.90

注：本年度本集团以现金购买招商局积余产业运营服务股份有限公司22.35%股份以及以本集团之子公司招商局物业管理有限公司100%股权认购招商局积余产业运营服务股份有限公司非公开发行的股份，合计取得51.16%股份，并将招商局积余产业运营服务股份有限公司纳入本集团合并财务报表范围。购买完成后，招商局积余产业运营服务股份有限公司持有招商局物业管理有限公司100%股权并将其纳入合并财务报表范围。由于招商局物业管理有限公司在购买前后均为本集团之子公司，在计算本次交易的商誉时，本集团基于该项交易的整体情况，抵消了招商局物业管理有限公司在本次交易中评估增值的影响。

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

人民币元

项目	深圳市宝安 TCL 海创谷 科技园发展有限公司		杭州星日房地产开发 有限公司		西安伯乐科技孵化器 有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	125,232.35	125,232.35	769,123,881.39	769,123,881.39	5,496,535.81	5,496,535.81
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	26,567.73	26,567.73
预付款项	-	-	1,944,881.88	1,944,881.88	-	-
其他应收款	10,385,826.18	10,385,826.18	26,409,223.82	26,409,223.82	2,861,493.41	2,861,493.41
存货	472,199,462.54	280,409,690.35	7,293,066,641.52	7,293,024,641.52	-	-
其他流动资产	2,613,945.96	2,613,945.96	213,240,172.31	213,240,172.31	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	2,155,359.95	2,155,359.95
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	-	-	143,892.90	143,892.90	75,614.25	75,614.25
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	35,109,396.71	35,109,396.71	-	-
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	15,774,475.57	15,774,475.57	45,520,664.94	45,520,664.94	1,380,837.48	1,380,837.48
预收款项	-	-	3,293,423,823.00	3,293,423,823.00	-	-
应付职工薪酬	172,053.11	172,053.11	15,424,680.14	15,424,680.14	31,373.50	31,373.50
应交税费	143,126.96	143,126.96	289,733.98	289,733.98	1,377.65	1,377.65
其他应付款	250,478,340.80	250,478,340.80	2,594,146,437.86	2,594,146,437.86	38,382.52	38,382.52
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	298,933,622.68	298,933,622.68	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
净资产	218,756,470.59	26,966,698.40	2,091,299,127.93	2,091,257,127.93	9,163,600.00	9,163,600.00
减：少数股东权益	125,784,970.59	15,505,851.58	878,345,633.73	878,327,993.73	-	-
取得的净资产	92,971,500.00	11,460,846.82	1,212,953,494.20	1,212,929,134.20	9,163,600.00	9,163,600.00

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

人民币元

项目	郑州康尚置业有限公司		北京招合房地产开发 有限公司		招商蛇口网谷(天津) 有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产:						
货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00	247,296,166.71	247,296,166.71	1,483,855.85	1,483,855.85
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-	1,964,103.13	1,964,103.13
其他应收款	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00	9,394,283.11	9,394,283.11
存货	541,817,918.25	512,648,500.00	3,492,932,540.41	3,294,013,689.29	576,608,472.47	751,167,810.08
其他流动资产	-	-	3,005,319.87	3,005,319.87	3,643,179.34	3,643,179.34
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	-	-	107,215.37	107,215.37	257,604.66	257,604.66
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	24,482,557.37	24,482,557.37	-	-
负债:						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	243,800,000.00	243,800,000.00	13,508,824.30	13,508,824.30	97,735,342.02	97,735,342.02
预收款项	-	-	280,480,903.00	280,480,903.00	69,452,550.00	69,452,550.00
应付职工薪酬	-	-	2,651,740.85	2,651,740.85	-	-
应交税费	-	-	376,901.24	376,901.24	-	-
其他应付款	270,302,418.25	270,302,418.25	1,074,948,930.34	1,074,948,930.34	529,755,385.83	529,755,385.83
其他流动负债	-	-	30,000.00	30,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	49,729,712.78	-	-	-
净资产	37,715,500.00	8,546,081.75	366,096,787.22	216,907,648.88	(103,591,779.29)	70,967,558.32
减: 少数股东权益	377,155.00	85,460.82	177,085,819.17	104,920,398.84	-	-
取得的净资产	37,338,345.00	8,460,620.93	189,010,968.05	111,987,250.04	(103,591,779.29)	70,967,558.32

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

人民币元

项目	南京丁家庄商贸 有限公司		招商局积余产业运营服务 股份有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	6,539,242.32	6,539,242.32	1,991,400,785.09	1,991,400,785.09
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	6,819,193.33	6,819,193.33
应收账款	-	-	1,399,913,733.45	1,399,913,733.45
预付款项	-	-	109,613,248.13	109,613,248.13
其他应收款	8,371.38	8,371.38	527,199,656.62	527,199,656.62
存货	888,035,397.31	848,005,879.14	2,099,468,719.54	1,689,189,317.10
其他流动资产	486,284.50	486,284.50	164,133,344.75	164,133,344.75
长期股权投资	-	-	135,114,620.41	124,215,489.32
其他权益工具投资	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动金融资产	-	-	1,600,000.00	1,600,000.00
投资性房地产	-	-	6,918,119,726.61	6,884,995,885.23
固定资产	12,064.71	12,064.71	763,134,441.78	598,784,017.52
无形资产	-	-	12,155,303.29	24,813,058.34
商誉	-	-	-	2,565,188,788.24
长期待摊费用	-	-	126,191,695.94	126,191,695.94
递延所得税资产	63,526.57	63,526.57	21,093,457.89	21,093,457.89
其他非流动资产	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
负债：				
短期借款	-	-	500,000,000.00	500,000,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	197,006.00	197,006.00	677,348,685.21	677,348,685.21
预收款项	-	-	475,381,761.58	475,381,761.58
应付职工薪酬	-	-	467,166,320.27	467,166,320.27
应交税费	26,854.50	26,854.50	101,372,154.81	101,372,154.81
其他应付款	1,512,353.07	1,512,353.07	1,499,800,002.59	1,499,800,002.59
其他流动负债	-	-	16,402,426.28	16,402,426.28
一年内到期的非流动负债	-	-	285,395,786.62	285,395,786.62
长期借款	-	-	2,117,675,116.89	2,117,675,116.89
应付债券	-	-	1,416,000,000.00	1,416,000,000.00
长期应付款	-	-	58,266,266.34	58,266,266.34
预计负债	-	-	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	-	-	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	115,360,000.00	105,352,620.46	909,862,999.39	758,364,238.36
净资产(注)	778,048,673.22	748,026,534.59	5,900,766,406.85	8,011,458,912.00
减：少数股东权益	311,219,469.29	299,210,613.84	4,247,080,863.40	3,938,062,168.03
取得的净资产(注)	466,829,203.93	448,815,920.75	1,653,685,543.45	4,073,396,743.97

注： 详见附注(七)1(2)“合并成本及商誉”之说明。

(七)合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

人民币元

被购买方名称	购买日之前原持有 股权在购买日的 账面价值	购买日之前原持有 股权在购买日的公 允价值	购买日之前原持有 股权按照公允价值 重新计量产生的 利得或损失	购买日之前原持有 股权在购买日的公 允价值的确定方法 及主要假设	购买日之前与原持 有股权相关的其他 综合收益转入投资 收益的金额
杭州星日房地产开发有限公司	1,212,929,134.20	1,212,953,494.20	24,360.00	资产基础法	-
西安伯乐科技孵化器有限公司	3,665,440.00	3,665,440.00	-	资产基础法	-
北京招合房地产开发有限公司	108,453,824.44	183,048,393.61	74,594,569.17	资产基础法	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	(50,759,971.85)	(50,759,971.85)	资产基础法	-
南京丁家庄商贸有限公司	448,815,920.75	466,829,203.93	18,013,283.18	资产基础法	-

(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
深圳市乐艺置业有限公司(注1)	599,918,420.00	51%	增资扩股	2019年1月22日	控制权发生变更	278,660,025.70	49%	308,665,167.44	576,392,207.45	267,727,040.01	资产基础法	-
深圳市商启置业有限公司(注2)	2,551,180,600.00	51%	增资扩股	2019年1月21日	控制权发生变更	1,234,778,493.90	49%	1,264,783,437.12	2,451,134,301.96	1,186,350,864.84	资产基础法	-
西咸新区文茂房地产有限公司(注3)	5,075,000.00	50%	增资扩股	2019年3月20日	控制权发生变更	203,827.56	50%	4,871,172.44	5,075,000.00	203,827.56	资产基础法	-
杭州北隆房地产开发有限公司(注4)	22,159,700.00	67%	增资扩股	2019年3月31日	控制权发生变更	1,393,448.54	33%	10,227,177.55	10,913,500.00	686,322.45	资产基础法	-
珠海源丰房地产有限公司(注5)	69,960,000.00	51%	协议转让	2019年4月12日	控制权发生变更	39,837,041.00	-	-	-	-	-	-
珠海致胜房地产有限公司(注6)	89,546,000.00	100%	协议转让	2019年7月23日	控制权发生变更	11,606,263.93	-	-	-	-	-	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司(注7)	303,900,000.00	51%	增资扩股	2019年12月19日	控制权发生变更	133,611,000.00	49%	163,781,070.28	291,982,352.94	128,201,282.66	资产基础法	-
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited(注8)	5,346,001,430.00	100%	协议转让	2019年12月9日	控制权发生变更	4,279,886,420.59	-	-	-	-	-	-

注1：于2018年11月，本公司与深圳市集达发展有限公司签订关于本公司之子公司深圳市乐艺置业有限公司之增资协议，约定深圳市集达发展有限公司对深圳市乐艺置业有限公司增资人民币599,918,420.00元，增资完成后深圳市集达发展有限公司持有深圳市乐艺置业有限公司51%股权。2019年1月交易完成后，本公司丧失对深圳市乐艺置业有限公司控制权，但能够施加重大影响，不再将其纳入合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注2：于2018年11月，本公司与深圳市集宇发展有限公司签订关于本公司之子公司深圳市商启置业有限公司之增资协议，约定深圳市集宇发展有限公司对深圳市商启置业有限公司增资人民币2,551,180,600.00元，增资完成后深圳市集宇发展有限公司持有深圳市商启置业有限公司51%股权。2019年1月交易完成后，本公司丧失对深圳市商启置业有限公司控制权，但能够施加重大影响，不再将其纳入合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 12 月 31 日止年度

(七) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司 - 续

注3：于2019年3月，本公司之子公司重庆招商依云房地产有限公司与华侨城(西安)发展有限公司签订增资协议，约定华侨城(西安)发展有限公司对西咸新区文茂房地产有限公司增资人民币5,075,000.00元，增资完成后华侨城(西安)发展有限公司持有西咸新区文茂房地产有限公司50%股权。于交易完成后，根据西咸新区文茂房地产有限公司章程约定，本集团无法对其实施控制或共同控制，但能够施加重大影响，因而不将其纳入本集团合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注4：于2019年3月，本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司与上海名城钰企业发展有限公司、杭州蓝光置业有限公司签订增资协议，约定上海名城钰企业发展有限公司和杭州蓝光置业有限公司向杭州北隆房地产开发有限公司分别增资人民币10,913,500.00元、人民币11,246,200.00元，增资完成后上海名城钰企业发展有限公司、杭州蓝光置业有限公司分别持有杭州北隆房地产开发有限公司33%、34%股权。于交易完成后，根据杭州北隆房地产开发有限公司章程约定，本集团无法对其实施控制或共同控制，但能够施加重大影响，因而不将其纳入本集团合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注5：于2019年4月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与珠海市建城工程有限公司签订产权交易合同，将深圳招商房地产有限公司持有的珠海源丰房地产有限公司51%股权以人民币69,960,000.00元转让给珠海市建城工程有限公司。于2019年4月12日交易完成后，珠海源丰房地产有限公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

注6：于2019年7月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与珠海市金品创业共享平台科技有限公司签订产权交易合同，将深圳招商房地产有限公司持有的珠海致胜房地产有限公司100%股权以人民币89,546,000.00元转让给珠海市金品创业共享平台科技有限公司。于2019年7月23日交易完成后，珠海致胜房地产有限公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

(七) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司 - 续

注7：于2019年11月，本公司与深圳市心蒨艺商务服务有限公司签订关于本公司之子公司深圳市太子湾乐居置业有限公司之增资协议，约定深圳市心蒨艺商务服务有限公司对深圳市太子湾乐居置业有限公司增资人民币303,900,000.00元，增资完成后深圳市心蒨艺商务服务有限公司持有深圳市太子湾乐居置业有限公司51%股权。2019年12月交易完成后，本公司丧失了对深圳市太子湾乐居置业有限公司控制权，但能够施加重大影响，不再将其纳入合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注8：于2019年11月，本公司之子公司JUMBO PACIFIC HOLDINGS LIMITED(作为卖方)、瑞嘉投资实业有限公司(作为担保方)与TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED(作为买方)签订股权交易协议，将JUMBO PACIFIC HOLDINGS LIMITED持有的FRONTIER SHEKOU COMMERCIAL HOLDINGS LIMITED 100%股权及债权以港币5,944,625,186.26元(折合人民币5,346,001,430.00元)转让给TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED。于2019年12月9日交易完成后，FRONTIER SHEKOU COMMERCIAL HOLDINGS LIMITED及其15家子公司(蛇口新时代(香港)有限公司、蛇口网谷科技二期(香港)有限公司、蛇口网谷科技(香港)有限公司、蛇口网谷花园城数码(香港)有限公司、蛇口花园城(香港)有限公司、Shekou Times Limited、Shekou Net Valley Technology2 Limited、Shekou Net Valley Technology Limited、Shekou Net Valley Garden City Cyberport Limited、Shekou Garden City Limited、深圳市蛇口新时代置业管理有限公司、深圳市科大置业管理有限公司、深圳市科大二期置业管理有限公司、深圳市花园城置业管理有限公司、深圳市数码大厦置业管理有限公司)不再纳入本集团合并财务报表范围。

(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	杭州瑞盛智慧科技有限公司	100.00	150,000,000.00
2	成都招商双兴房地产开发有限公司	100.00	290,000,000.00
3	长春市招源房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
4	昆明同润房地产开发有限公司	51.00	306,000,000.00
5	招商局雄安投资发展有限公司	60.00	30,000,000.00
6	深圳前海招兴巨石实业有限公司	55.00	55,000,000.00
7	长沙雍景房地产有限公司	100.00	50,000,000.00
8	肇庆招商蛇口房地产有限公司	100.00	10,000,000.00
9	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	100.00	尚未实际出资
10	柳州招商汇信房地产有限公司	100.00	30,000,000.00
11	青岛招商铭华置业有限公司	100.00	1,262,520,000.00
12	深圳招商骏丰发展有限公司	51.00	5,100,000.00
13	太仓商盛商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
14	启东招盈建设发展有限公司	51.00	51,000,000.00
15	启东招园建设发展有限公司	51.00	219,300,000.00
16	天津招晨房地产开发有限公司	100.00	1,428,000,000.00
17	招商蛇口十堰置业有限公司	100.00	376,460,000.00
18	招商蛇口(温州)置业有限公司	100.00	50,000,000.00
19	杭州铁弘企业管理有限公司	87.00	1,566,000,000.00
20	深圳招商新业置地有限公司	100.00	尚未实际出资
21	深招富桥(深圳)产业运营有限公司	99.00	49,500,000.00
22	南通招海置业有限公司	100.00	500,000,000.00
23	常熟市琴康房地产开发有限公司	100.00	18,000,000.00
24	成都招商新悦房地产开发有限公司	100.00	470,000,000.00
25	武汉栖江置业有限公司	100.00	尚未实际出资
26	襄阳招投房地产有限公司	55.00	2,750,000.00
27	南京盛泽置业有限公司	60.00	120,000,000.00
28	南京悦盛房地产开发有限公司	40.00	600,000,000.00
29	招商局置地资管有限公司	100.00	10,378,749.10
30	佛山招商雍华府房地产有限公司	100.00	105,400,000.00
31	西安招商嘉时房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
32	招商兴城国际会展中心有限公司	100.00	75,000,000.00
33	扬帆致远产业投资基金(苏州)合伙企业(有限合伙)	100.00	30,000,000.00
34	长沙懿德房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
35	合肥德瀚产业园发展有限公司	70.00	尚未实际出资
36	漳州依山海房地产有限公司	100.00	320,000,000.00
37	大连招顺房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
38	长春招胜房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
39	漳州市招沿创业投资有限公司	100.00	尚未实际出资
40	深圳市招沿实业有限公司	100.00	尚未实际出资
41	嘉兴招鑫置业有限公司	100.00	尚未实际出资
42	上海招盛房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资

(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

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
43	南通招通置业有限公司	80.00	尚未实际出资
44	苏州市招融致新房地产有限公司	65.00	13,000,000.00
45	常熟市琴宏房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
46	西安伯乐创投企业孵化器有限公司	100.00	尚未实际出资
47	重庆招科置业有限公司	51.00	尚未实际出资
48	佛山招商观海房地产有限公司	60.00	尚未实际出资
49	腾盟有限公司	100.00	尚未实际出资
50	西安招广房地产有限公司	100.00	77,918,800.00
51	西安招平房地产有限公司	100.00	856,083,000.00
52	南京利盛房地产开发有限公司	55.00	11,000,000.00
53	南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	100.00	100,000,000.00
54	南京信盛商业管理有限公司	100.00	705,791,008.71
55	云南盛商房地产开发有限公司	49.00	49,000,000.00
56	云南盛商百川教育企业管理有限公司	100.00	1,000,000.00
57	云南盛商百思教育企业管理有限公司	100.00	1,000,000.00
58	云南盛商康健医疗企业管理有限公司	100.00	1,000,000.00
59	云南盛商海纳教育企业管理有限公司	100.00	1,000,000.00
60	北京经开亦盛房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
61	烟台孚旺置业有限公司	90.00	270,000,000.00
62	招商蛇口数字城市科技有限公司	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)
中国外运海南有限公司	408,189,499.61	(8,866,490.26)
武汉船舶配套工业园有限公司	148,532,085.66	(160,514.34)
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	987,453,903.62	(14,550,096.38)
中山禹鸿房地产开发有限公司	469,798,464.68	(30,087,447.02)
安徽绿隼置业有限公司	966,275,096.11	(20,951,568.37)
武汉招平雍荣置业有限公司	1,996,120,532.78	(3,879,467.22)
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	45,241,717.36	(4,758,282.64)
温州弘睿投资管理有限公司	42,891,329.84	(7,108,670.16)
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	102,144,670.20	(3,810,529.80)
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	(5,975,258.89)	(5,975,258.89)
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	72,908,360,000.00	(6,826,831.87)
诺尔起重设备(中国)有限公司	222,138,363.49	-
杭州浙达投资有限公司	493,947,835.76	(6,052,164.24)
启东碧达置业发展有限公司	(13,623.75)	(13,623.75)
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	4,085,072.12	(15,914,927.88)

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
上海招商奉瑞置业有限公司	清算注销
上海静园房地产开发有限公司	清算注销
招商局地产(贵州毕节)有限公司	清算注销
深圳招商建设有限公司	清算注销
浙江龙华房地产有限公司	清算注销
厦门市招港房地产有限公司	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
深圳招商启航互联网投资管理有限公司(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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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
深圳市招商盛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
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
深圳市太子湾广场置业有限公司	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

(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
明华(蛇口)海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市湾景置业有限公司	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
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
乐康置业(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)(注 2)	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(注 2)	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(注 2)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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
深圳市中航九方资产管理有限公司(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	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(注 6)	深圳	深圳	物业管理	-	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
深圳市中航物业资产管理有限公司(注6)	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
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(注2)	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
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	-	100.00	投资设立
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司(注2)	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	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	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
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
中山禹鸿房地产开发有限公司(注2)	中山	中山	房地产开发	-	51.00	收购
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(注6)	惠州	惠州	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
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(注2)	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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
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	镇江	镇江	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	镇江	镇江	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	镇江	镇江	房地产开发	-	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	100.00	-	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(注2)	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	-	65.00	投资设立
昆山市中航地产有限公司(注6)	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(注6)	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
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(注2)	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
南京信盛商业管理有限公司	南京	南京	商务服务业	49.00	51.00	投资设立
扬州新城亿晟房地产开发有限公司(注2)	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

(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
浙江省地产开发公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江润和物业有限公司	杭州	杭州	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江农村经济投资股份有限公司	杭州	杭州	商业服务	-	74.15	非同一控制下企业合并
杭州千岛湖润和度假村有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	72.31	非同一控制下企业合并
杭州清雅网络科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江浙宝房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
杭州润和东欣置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州锦繁置业有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
杭州锦和置业有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
杭州信雅达置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州汤臣置业有限公司	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
浙江亿城置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	76.40	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
杭州铁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(注2)	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)(注2)	杭州	杭州	商务服务业	-	50.00	收购
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
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	100.00	-	投资设立
启东碧达置业发展有限公司(注1)(注2)	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
上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
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
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	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(注5)	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(注6)	上海	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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
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(注4)	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	收购
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	-	100.00	投资设立
兰溪市大溪水资源开发有限公司	金华	金华	电力、热力生产和供应业	-	80.00	非同一控制下企业合并
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)(注2)	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(注3)	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(注2)	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)(注2)	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(注2)	漳州	漳州	金属制品业	-	70.00	收购
漳州市招沿创业投资有限公司	漳州	漳州	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门市臻园房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	50.85	投资设立
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
厦门中航物业管理有限公司(注6)	厦门	厦门	物业管理	-	70.00	非同一控制下企业合并
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(注6)	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(注6)	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(注6)	济南	济南	物业管理	-	55.00	非同一控制下企业合并
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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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
青岛招商铭华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	100.00	投资设立
山东中航物业管理有限公司(注6)	青岛	青岛	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
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	烟台	烟台	房地产开发	-	90.00	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
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商金山意库商业管理有限公司	重庆	重庆	商业管理、企业管理	-	80.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置商业管理有限公司	重庆	重庆	房屋租赁、物业管理	-	100.00	投资设立
重庆招商依港房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(重庆)花园城有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招科置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	51.00	投资设立
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(注6)	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(注6)	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(注6)	成都	成都	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
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(蕪春)投资发展有限公司	蕪春	蕪春	园区开发	-	80.00	投资设立
招商局蕪春蕪艾产业投资基金合伙企业(有限合伙)	蕪春	蕪春	商业服务	-	55.00	投资设立
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
云南招昆产城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发	65.00	-	投资设立
云南雨泉置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	100.00	投资设立
晋宁金辰房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明同润房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	51.00	投资设立
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
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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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
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
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司(注1)	武汉	武汉	租赁和商务服务业	50.00	-	非同一控制下企业合并
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(注2)	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(注2)	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	收购
武汉栖江置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
东风汽车房地产有限公司	十堰	十堰	房地产开发	80.00	-	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(注2)	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	-	100.00	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(注6)	西安	西安	居民服务业	-	60.00	非同一控制下企业合并
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(注2)	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(注6)	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(注6)	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
赣州市航逸酒店管理有限公司(注6)	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(注6)	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(注6)	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	-	100.00	投资设立
长沙懿德房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司(注6)	长沙	长沙	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
岳阳中航地产有限公司(注6)	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(注6)	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
北京康拉德房地产开发有限公司	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

(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(注2)	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	-	100.00	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
天津招玺建设有限公司	天津	天津	投资管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
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(注2)	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(注6)	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(注6)	天津	天津	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
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
大连招宇房地产有限公司	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
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
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
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
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
招商置地	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

(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
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	-	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
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
傲励有限公司	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

(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
润东(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并
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
乐活置业国际有限公司	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	白俄罗斯	白俄罗斯	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
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 Hotels and 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
Star Collection Holdings Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并

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： 本年本集团因非同一控制下企业合并或收购资产，并拥有对该等公司的控制权，将其纳入合并财务报表范围。

注 3： 本年本集团收购了温州弘睿投资管理有限公司 50%股权，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浙达投资有限公司 50%股权，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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

注 5： 本年本集团收购了启东碧达置业发展有限公司 34% 股权，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

注 6： 本年本集团收购了招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16% 股权并取得控制权，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

人民币元

子公司名称	少数股东持股比例(%) (注)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
广州招商房地产有限公司	25.65	174,903,741.05	-	984,158,892.62
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	286,064,086.07	-	3,020,610,332.77
招商局漳州开发区有限公司	22.00	129,073,154.13	10,143,180.67	961,000,481.95
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	(6,809,620.16)	-	639,879,137.52
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	32,995,641.30	-	304,665,593.42

注： 系本公司从合并财务报表层面确定最终由少数股东享有的权益比例。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

人民币元

子公司名称	年末数						年初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州招商房地产有限公司	8,823,477,310.70	4,505,171,619.57	13,328,648,930.27	9,248,128,455.84	243,643,700.08	9,491,772,155.92	10,469,692,849.45	1,675,078,461.89	12,144,771,311.34	8,809,377,567.65	180,402,899.37	8,989,780,467.02
重庆怡置招商房地产开发有限公司	6,409,568,455.14	47,403,455.42	6,456,971,910.56	1,617,868,820.19	31,510,646.04	1,649,379,466.23	6,542,290,197.07	85,086,978.63	6,627,377,175.70	2,275,083,292.67	-	2,275,083,292.67
招商局漳州开发区有限公司	4,511,352,159.54	3,603,400,363.11	8,114,752,522.65	2,106,508,802.99	1,640,059,710.79	3,746,568,513.78	4,128,226,577.55	3,289,746,350.82	7,417,972,928.37	1,101,843,165.72	2,488,536,542.24	3,590,379,707.96
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	2,987,377,797.54	2,976,214,004.26	5,963,591,801.80	1,747,885,805.70	2,616,008,152.30	4,363,893,958.00	190,984,810.83	4,131,772,919.86	4,322,757,730.69	1,257,058,654.19	1,848,977,182.30	3,106,035,836.49
上海招商宝欣置业有限公司	592,431,535.55	1,379,586,211.34	1,972,017,746.89	873,697,358.23	476,553,871.48	1,350,251,229.71	829,393,225.30	1,083,613,026.46	1,913,006,251.76	1,358,577,778.05	-	1,358,577,778.05

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息 - 续

人民币元

子公司名称	本年累计数				上年累计数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州招商房地产有限公司	912,425,740.71	681,885,930.03	681,885,930.03	1,573,482,660.35	1,032,322,472.10	639,122,790.14	639,122,790.14	(1,379,700,599.58)
重庆怡置招商房地产开发 有限公司	1,741,466,376.36	455,298,561.31	455,298,561.31	(127,722,190.81)	2,249,894,207.20	612,224,127.51	612,224,127.51	(132,982,160.79)
招商局漳州开发区有限公司	595,213,306.64	586,696,155.15	586,696,155.15	271,532,860.82	485,701,020.84	222,348,064.52	222,348,064.52	(41,412,584.35)
厦门西海湾邮轮城投资 有限公司	275,081.00	(17,024,050.39)	(17,024,050.39)	(52,853,121.48)	106,098.00	(17,511,548.25)	(17,511,548.25)	(29,086,918.21)
上海招商宝欣置业有限公司	327,874,694.71	67,338,043.47	67,338,043.47	214,792,423.23	265,165,033.83	68,492,232.44	68,492,232.44	(333,353,551.91)

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	备注
收购少数股权	火炬投资有限公司	2019年5月	30.00%	100.00%	注1
收购少数股权	深圳市招商前海实业发展有限公司	2019年1月	0.6134%	83.1013%	注2
收购少数股权	北京华商大厦有限公司	2019年9月	33.00%	100.00%	注3
收购少数股权	北京招商局物业管理有限公司	2019年12月	20.00%	100.00%	注4
收购少数股权	招商蛇口(郑州)置业有限公司	2019年12月	49.00%	100.00%	注5
处置少数股权	深圳市太子湾商泰置业有限公司	2019年2月	49.00%	51.00%	注6
处置少数股权	深圳市太子湾商融置业有限公司	2019年1月	49.00%	51.00%	注7
处置少数股权	杭州南兴房地产开发有限公司	2019年6月	13.00%	87.00%	注8
处置少数股权	深圳市招商前海实业发展有限公司	2019年1月	0.0121%	83.1013%	注2
处置少数股权	招商蛇口(宜昌)置业有限公司	2019年9月	49.00%	51.00%	注9

注1：本集团之子公司广裕控股有限公司原持有子公司火炬投资有限公司 70% 股权。于 2019 年 5 月，广裕控股有限公司与 DGW JURONG INVESTMENT ALPHA SP 签订股权转让协议，收购其持有的火炬投资有限公司 30% 股权，收购完成后本公司之子公司广裕控股有限公司对火炬投资有限公司的持股比例为 100%。

注2：本公司原持有子公司深圳市招商前海实业发展有限公司 82.50% 股权。于 2019 年 1 月，本公司与深圳市招商蛇口资产管理有限公司签订股权转让协议，收购深圳市招商蛇口资产管理有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 0.6134% 股权。同月，本公司与深圳招商供电有限公司签订股权转让协议，将本公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 0.0121% 股权转让给深圳招商供电有限公司。在收购及处置完成后，本公司对深圳市招商前海实业发展有限公司的持股比例为 83.1013%。

注3：本公司之子公司华央投资企业有限公司原持有子公司北京华商大厦有限公司 67% 股权。于 2019 年 8 月，华央投资企业有限公司与深圳市招商蛇口资产管理有限公司签订股权转让协议，收购其持有的北京华商大厦有限公司 33% 股权。于 2019 年 9 月交易完成后，华央投资企业有限公司对北京华商大厦有限公司的持股比例为 100%。

(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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明 - 续

注 4: 本集团之子公司招商局物业管理有限公司原持有子公司北京招商局物业管理有限公司 80% 股权。于 2019 年 11 月, 招商局物业管理有限公司与招商局集团(北京)有限公司签订股权转让协议, 收购其持有的北京招商局物业管理有限公司 20% 股权。于 2019 年 12 月交易完成后, 招商局物业管理有限公司对北京招商局物业管理有限公司的持股比例为 100%。

注 5: 本公司之子公司招商局地产(武汉)有限公司原持有子公司新郑市雍景湾房地产开发有限公司 51% 股权, 于 2019 年 11 月, 招商局地产(武汉)有限公司与本公司之子公司苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)签订股权转让协议, 收购苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)持有的新郑市雍景湾房地产开发有限公司 49% 股权。2019 年 12 月收购完成后, 本公司之子公司招商局地产(武汉)有限公司对新郑市雍景湾房地产开发有限公司的持股比例为 100%, 并将其更名为招商蛇口(郑州)置业有限公司。

注 6: 本公司原持有子公司深圳市太子湾商泰置业有限公司 100% 股权。于 2018 年 11 月, 本公司与深圳市集盛发展有限公司签订关于深圳市太子湾商泰置业有限公司之增资协议, 增资完成后, 深圳市集盛发展有限公司将持有深圳市太子湾商泰置业有限公司 49% 股权。2019 年 2 月交易完成后, 本公司对深圳市太子湾商泰置业有限公司的持股比例为 51%。

注 7: 本公司原持有子公司深圳市太子湾商融置业有限公司 100% 股权。于 2018 年 11 月, 本公司与深圳市集星发展有限公司签订关于深圳市太子湾商融置业有限公司之增资协议, 增资完成后, 深圳市集星发展有限公司将持有深圳市太子湾商融置业有限公司 49% 股权。2019 年 1 月交易完成后, 本公司对深圳市太子湾商融置业有限公司的持股比例为 51%。

注 8: 本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司原持有子公司杭州南兴房地产开发有限公司 100% 股权。2019 年 6 月, 招商局地产(杭州)有限公司与深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)共同出资设立杭州轶弘企业管理有限公司, 其中招商局地产(杭州)有限公司对杭州轶弘企业管理有限公司的持股比例为 87%, 后招商局地产(杭州)有限公司将其原持有杭州南兴房地产开发有限公司的 100% 股权转让给杭州轶弘企业管理有限公司, 股权转让后本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司对杭州南兴房地产开发有限公司的间接持股比例为 87%。

(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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明 - 续

注 9：本公司之子公司招商局地产(武汉)有限公司原持有子公司招商蛇口(宜昌)置业有限公司 100% 股权。于 2019 年 9 月，招商局地产(武汉)有限公司与深圳市创挺企业管理有限公司签订关于招商蛇口(宜昌)置业有限公司之增资协议，增资完成后，深圳市创挺企业管理有限公司将持有招商蛇口(宜昌)置业有限公司 49% 股权。交易完成后，招商局地产(武汉)有限公司对招商蛇口(宜昌)置业有限公司的持股比例为 51%。

(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	火炬投资有限公司(注 1)	深圳市招商前海实业发展有限公司	北京华商大厦有限公司	北京招商局物业管理有限公司(注 2)	招商蛇口(郑州)置业有限公司
购买对价					
--现金	94,644,600.00	3,050,533.00	243,714,642.17	80,629,360.00	20,960,673.42
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
购买成本合计	94,644,600.00	3,050,533.00	243,714,642.17	80,629,360.00	20,960,673.42
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	34,908,630.45	3,189,924.82	53,256,206.79	11,843,834.76	12,214,179.76
差额	59,735,969.55	(139,391.82)	190,458,435.38	68,785,525.24	8,746,493.66
其中：调整资本公积	(44,411,624.45)	139,391.82	-	(35,190,674.71)	(869,744.44)
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	(190,458,435.38)	-	(7,876,749.22)

人民币元

项目	深圳市太子湾商泰置业有限公司	深圳市太子湾商融置业有限公司	杭州南兴房地产开发有限公司	深圳市招商前海实业发展有限公司	招商蛇口(宜昌)置业有限公司
处置对价					
--现金	1,620,346,990.00	1,548,666,810.00	-	60,175.00	584,810,737.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
处置对价合计	1,620,346,990.00	1,548,666,810.00	-	60,175.00	584,810,737.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	808,670,024.89	773,546,736.69	(2,746,428.39)	62,924.83	583,940,992.56
差额	811,676,965.11	775,120,073.31	2,746,428.39	(2,749.83)	869,744.44
其中：调整资本公积	811,676,965.11	775,120,073.31	2,746,428.39	(2,749.83)	869,744.44
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

注 1：本年招商置地之全资子公司广裕控股有限公司收购 DGW JURONG INVESTMENT ALPHA SP 持有本集团之子公司火炬投资有限公司 30% 股权，购买成本与按收购股权比例计算的子公司净资产份额的差异为人民币 59,735,969.55 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 44,411,624.45 元。

注 2：本年招商局积余产业运营服务股份有限公司之全资子公司招商局物业管理有限公司收购招商局集团(北京)有限公司持有本集团之子公司北京招商局物业管理有限公司 20% 股权，购买成本与按收购股权比例计算的子公司净资产份额的差异为人民币 68,785,525.24 元，按本集团对招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16% 持股比例调整减少资本公积人民币 35,190,674.71 元。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(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

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	34.00	权益法
上海浦隽房地产开发有限公司(注)	上海	上海	房地产开发	-	60.00	权益法
苏州安茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	24.50	权益法
深圳市招华会展实业有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	权益法
杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	30.00	权益法

注： 本集团直接或间接持有该等公司 50%或高于 50%股权，根据该等公司章程约定，本集团不拥有对该等公司的控制或与其他股东共同控制，故未将其纳入合并财务报表范围。

(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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

人民币元

项目	年末数/本年累计数			年初数/上年累计数		
	南京盛香园房地产开发 有限公司	上海浦隽房地产开发 有限公司	苏州安茂置业 有限公司	南京盛香园房地产开发 有限公司	上海浦隽房地产开发 有限公司	苏州安茂置业 有限公司
流动资产	11,208,194,032.40	2,771,491,228.07	9,667,834,974.86	10,806,994,519.65	3,080,924,180.63	8,550,832,681.24
其中：现金和现金等价物	26,754,479.74	37,684,291.26	402,818,050.42	30,616,239.71	7,298,129.33	290,413,855.68
非流动资产	15,967,776.18	1,335,586,823.47	375,667.06	5,681,955.83	6,075,884.14	14,405,254.87
资产合计	11,224,161,808.58	4,107,078,051.54	9,668,210,641.92	10,812,676,475.48	3,087,000,064.77	8,565,237,936.11
流动负债	7,840,962,399.26	3,030,386,334.69	3,798,406,557.23	7,826,609,268.58	135,029,634.51	3,049,076,308.24
非流动负债	428,011,520.76	-	1,195,000,000.00	-	2,878,005,523.49	1,056,972,822.48
负债合计	8,268,973,920.02	3,030,386,334.69	4,993,406,557.23	7,826,609,268.58	3,013,035,158.00	4,106,049,130.72
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,955,187,888.56	1,076,691,716.85	4,674,804,084.69	2,986,067,206.90	73,964,906.77	4,459,188,805.39
按持股比例计算的净资产份额	1,004,763,882.11	646,015,030.11	1,145,327,000.75	1,015,262,850.35	44,378,944.06	1,092,501,257.32
调整事项						
--商誉	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	(2,914,428.94)	(8,038,661.07)	-	-	(7,211,797.78)
--其他	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,004,763,882.11	643,100,601.17	1,137,288,339.68	1,015,262,850.35	44,378,944.06	1,085,289,459.54
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	无	无	无	无	无	无
营业收入	-	222,325,998.35	1,629,010,570.56	-	-	-
财务费用	(302,935.78)	19,296,559.78	(12,577,386.11)	(201,268.15)	(9,388.29)	(2,041,284.93)
所得税费用	(10,293,106.12)	(3,558,333.64)	71,871,759.77	(4,898,492.29)	-	(13,628,531.97)
净利润	(30,879,318.34)	(11,873,189.92)	215,615,279.30	(14,695,476.86)	(7,920,540.81)	(27,873,599.58)
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	(30,879,318.34)	(11,873,189.92)	215,615,279.30	(14,695,476.86)	(7,920,540.81)	(27,873,599.58)
本年收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

(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

(3) 重要联营企业的主要财务信息

人民币元

项目	年末数/本年累计数		年初数/上年累计数	
	深圳市招华会展实业有限公司	杭州盛寅房地产开发有限公司	深圳市招华会展实业有限公司	杭州盛寅房地产开发有限公司
流动资产	11,234,517,524.57	9,926,821,180.14	11,938,877,422.41	10,410,197,424.64
非流动资产	1,444,101,718.10	707,073.16	19,588,631.00	394,661.72
资产合计	12,678,619,242.67	9,927,528,253.30	11,958,466,053.41	10,410,592,086.36
流动负债	11,672,939,342.73	6,423,603,430.27	11,189,331,324.33	6,338,443,272.61
非流动负债	-	1,500,000,000.00	-	2,000,000,000.00
负债合计	11,672,939,342.73	7,923,603,430.27	11,189,331,324.33	8,338,443,272.61
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,005,679,899.94	2,003,924,823.03	769,134,729.08	2,072,148,813.75
按持股比例计算的净资产份额	502,839,949.97	601,177,446.91	384,567,364.54	621,644,644.13
调整事项				
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	502,839,949.97	601,177,446.91	384,567,364.54	621,644,644.13
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	无	无	无	无
营业收入	1,741,639,643.11	-	509,090.86	-
财务费用	(7,352,459.71)	11,032,332.94	(1,740,829.18)	(4,426,028.22)
所得税费用	79,085,025.55	-	(6,639,760.39)	-
净利润	236,545,170.86	(68,223,990.72)	(23,354,237.46)	(24,423,335.58)
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	236,545,170.86	(68,223,990.72)	(23,354,237.46)	(24,423,335.58)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(4) 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	7,341,600,874.05	7,455,862,535.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	596,795,162.42	400,725,100.25
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	596,795,162.42	400,725,100.25
联营企业:		
投资账面价值合计	15,362,279,548.79	6,701,317,374.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,823,594,135.62	1,332,032,800.92
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,823,594,135.62	1,332,032,800.92

(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

(5) 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。

(6) 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
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	-	91,449.19	91,449.19
深圳市招华国际会展运营有限公司	12,272,158.80	42,832,073.90	55,104,232.70
深圳招商一九七九发展有限公司	-	9,057,150.09	9,057,150.09
广州合景隆泰置业发展有限公司	1,766,978.73	(4,918.32)	1,762,060.41
广州招商高利泽养老服务有限公司	4,981,368.86	5,935,705.53	10,917,074.39
上海绿地南坤置业有限公司	-	5,702,501.91	5,702,501.91
嘉兴金久房地产开发有限公司	6,723,378.61	11,748,379.55	18,471,758.16
启东金碧置业发展有限公司	-	194,444.30	194,444.30
济南安齐房地产开发有限公司	446,447.78	5,160,839.42	5,607,287.20
惠州市泰通置业投资有限公司	9,512,795.85	22,985.16	9,535,781.01
上海曼翊企业管理有限公司	-	18,153,592.74	18,153,592.74
嘉兴世茂新领航置业有限公司	-	6,554,715.73	6,554,715.73
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	-	30,923,737.03	30,923,737.03
绍兴臻悦房地产开发有限公司	117,000.13	13,001,092.34	13,118,092.47
无锡浦锦企业管理有限公司	-	498,830.69	498,830.69
苏州新晟捷置地有限公司	-	5,273,419.58	5,273,419.58
武汉碧曜房地产开发有限公司	370,485.89	4,835,610.64	5,206,096.53
漳州鸿创商业房地产有限公司	918,018.95	(918,018.95)	-
胜联投资有限公司	3,114,234.48	(421,379.84)	2,692,854.64
北京永安佑泰房地产开发有限公司	7,723,151.40	(6,095,605.59)	1,627,545.81
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,626,801.72	(19,626,801.72)	-
中山市碧商房地产开发有限公司	1,563,472.24	(1,563,472.24)	-
佛山招商珑原房地产有限公司	16,478,605.88	(16,478,605.88)	-

(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、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。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币、欧元、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港币、新西兰元以及新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2019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、新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、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

人民币元

项目	年末数	年初数
货币资金-美元	224,764,609.50	317,006,921.04
货币资金-人民币(注)	1,090,525,912.59	656,575,635.85
货币资金-港币	4,739,121,747.89	627,589,049.50
货币资金-欧元	719,918.61	325,983.28
货币资金-新西兰元	7,043,764.96	3,498,307.69
货币资金-新白俄罗斯卢布	62,624.09	-
应收账款-美元	15,794,257.44	-
应收账款-港币	7,596,371.92	8,480,554.58
其他应收款-美元	23,819,273.86	11,207,699.83
其他应收款-欧元	2,021,737.92	1,086,537.16
其他应收款-人民币(注)	2,948,603,717.57	2,550,673.17
其他应收款-港币	1,188,819,673.37	4,110,289.76
其他应收款-新西兰元	-	10,428,958.38
其他应收款-新白俄罗斯卢布	844.94	-
借款-美元	9,223,510.35	9,641,240.32
借款-港币	447,900,000.00	-
借款-人民币(注)	-	200,000,000.00
借款-新西兰元	873,828,000.00	764,215,020.00
应付账款-美元	75,923.66	-
应付账款-港币	36,313,884.22	1,602,413.49

(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	年末数	年初数
应付账款-新西兰元	-	128,258,588.22
应付账款-欧元	99,992.52	-
其他应付款-美元	1,003,733,133.48	983,962,672.31
其他应付款-人民币(注)	177,357,529.50	1,088,903.47
其他应付款-港币	110,286,047.11	27,176,860.69
其他应付款-新西兰元	-	17,669,996.61
其他应付款-新白俄罗斯卢布	99,073.65	-

注：上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

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%	105,603,058.69	174,040,764.16	(53,276,493.69)	(36,869,783.14)
所有外币	对人民币贬值 5%	(105,603,058.69)	(174,040,764.16)	53,276,493.69	36,869,783.14

人民币元

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 94,250,457,521.30 元(年初：人民币 72,495,647,496.98 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。

(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

1.1.2. 利率风险-现金流量变动风险 - 续

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	(353,498,496.20)	(353,498,496.20)	(272,141,064.21)	(272,141,064.21)
浮动利率借款	下浮 50 个基点	353,498,496.20	353,498,496.20	272,141,064.21	272,141,064.21

1.2 信用风险

2019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)10)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。

(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

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119,683,460,581.98元(年初：人民币77,067,068,500.87元)，其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币30,950,000,000.00元(年初：人民币30,698,800,000.00元)。

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	22,769,909,659.58	-	-	-	22,769,909,659.58
应付票据	106,385,679.26	-	-	-	106,385,679.26
应付账款	35,403,102,586.70	-	-	-	35,403,102,586.70
其他应付款	73,686,394,597.34	-	-	-	73,686,394,597.34
一年内到期的非流动负债	33,679,418,649.91	-	-	-	33,679,418,649.91
其他流动负债	1,023,520,129.37	-	-	-	1,023,520,129.37
长期借款	3,386,676,339.88	28,428,238,243.98	34,596,933,318.30	13,209,285,130.02	79,621,133,032.18
应付债券	829,754,000.00	7,166,969,161.64	12,592,284,958.90	-	20,589,008,120.54
租赁负债	22,520,662.61	19,250,514.31	87,853,999.13	147,708,123.75	277,333,299.80
其他非流动负债	-	-	354,000,000.00	-	354,000,000.00

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	35,419,932.00	-	768,338,680.21	803,758,612.21
1.交易性金融资产	35,419,932.00	-	768,338,680.21	803,758,612.21
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	35,419,932.00	-	768,338,680.21	803,758,612.21
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
(二)其他权益工具投资	-	-	5,183,809.13	5,183,809.13
持续以公允价值计量的资产总额	35,419,932.00	-	773,522,489.34	808,942,421.34

(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 2019 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	532,319,079.07	275,277,896.06	现金流折现法	折现率
权益工具投资	241,203,410.27	140,543,399.18	净资产法	账面价值

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	16,700,000,000.00	58.20	64.08

于 2019 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 58.20% 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 5.88% 的股权。

(十一) 关联方及关联交易 - 续

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)。

3、本公司合营和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注(八)3(1)。

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
北京浩远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
嘉兴金久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

(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
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
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	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
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
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
东莞市中信凯旋城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

(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
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
南京世招荟晟置业有限公司	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
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
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	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
武汉碧曜房地产开发有限公司	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
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
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
大连旅顺口开泰置业有限公司	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
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
招商局轮船有限公司	股东
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	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
深圳金城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
招商局慈善基金会	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

(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
招商局物流集团福建有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
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
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
中国南山开发(集团)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

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
招商证券股份有限公司	咨询顾问费	65,334,842.41	24,321,496.39
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	42,477,876.10	-
蛇口港公安局	港务费	22,747,113.28	24,036,309.07
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	9,422,069.45	3,639,905.35
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	-
其他	采购商品/接受劳务	24,146,035.78	16,733,052.92
合计		169,525,144.51	68,730,763.73

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
粤荣(天津)租赁有限公司	销售商品	575,362,687.62	540,578,546.68
招商局通商融资租赁有限公司	销售商品	43,503,854.09	-
深圳中外运船务代理有限公司	邮轮靠泊收入	36,579,816.01	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	34,490,706.58	32,622,404.01
招商银行股份有限公司	物业管理	22,690,485.49	24,802,542.26
深圳金城融泰投资发展有限公司	受托经营管理费	8,818,894.45	18,207,070.93
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	5,413,287.29	6,419,022.35
中国深圳外轮代理有限公司	邮轮靠泊收入	5,040,570.19	-
中国南山开发(集团)股份有限公司	供电服务	-	101,423,137.50
蛇口集装箱码头有限公司	供电服务	-	54,698,919.94
其他	出售商品/提供劳务	6,443,232.44	11,576,775.88
合计		738,343,534.16	790,328,419.55

(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	35,026,703.97	35,137,165.00
	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	837,074.32	938,748.84
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	11,142,878.00	13,321,466.03
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	6,163,173.00	5,518,531.43
	其他	写字楼	8,185,865.00	12,541,900.49
深圳招商商置投资有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	9,751,857.15	10,276,505.72
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	6,227,200.07	4,908,312.10
	其他	写字楼	3,858,096.19	6,144,419.40
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	6,409,539.05
	招商局能源运输股份有限公司	写字楼	5,597,822.80	1,931,451.44
	其他	写字楼	8,443,951.75	9,257,268.22
深圳市南油(集团)有限公司	中外运物流有限公司	土地	-	7,659,669.33
	其他	土地	1,995,553.14	3,558,233.25
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	19,530,739.63	14,765,113.13
合计			129,465,316.36	138,192,197.03

注：该公司上年为本集团之子公司，本年变更为本集团联营企业之子公司，参见附注(七)2“处置子公司”，此处仅列示本年该公司作为本集团之子公司期间关联交易的发生额。

(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

(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	17,544,174.89	15,682,011.20
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	1,354,277.97	4,310,006.31
合计			18,898,452.86	19,992,017.51

(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	207,619,812.49	168,792,736.58
招商局集团财务有限公司	99,618,964.66	24,051,451.09
广州新合房地产有限责任公司	85,259,634.24	84,737,109.35
上海浦隽房地产开发有限公司	68,562,160.83	77,665,739.32
广州诚品置业有限公司	67,355,719.07	-
济南安齐房地产开发有限公司	65,976,179.33	71,369,064.67
天津市中辰朝华置业有限公司	53,007,436.12	34,493,039.90
北京永安佑泰房地产开发有限公司	38,101,098.05	54,120,320.93
东莞市恒安房地产开发有限公司	35,409,603.34	-
无锡润泰置业有限公司	34,496,669.82	33,750,275.65
苏州新晟捷置地有限公司	33,974,300.98	-
北京朝金房地产开发有限公司	30,819,525.00	54,165,362.09
厦门市雍景湾房地产有限公司	30,819,525.00	15,031,715.98
广州市穗云置业有限公司	29,301,278.64	-
北京亚林西房地产开发有限公司	28,108,474.25	25,515,949.30
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	27,600,526.08
绍兴臻悦房地产开发有限公司	20,473,555.56	32,124,033.83
成都中交花源美庐置业有限公司	7,483,208.41	5,172,078.75
苏州安茂置业有限公司	7,554,851.31	18,196,850.57
嘉善裕灿房地产开发有限公司	6,098,864.54	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	5,820,403.42	2,313,577.42
深圳招商华侨城投资有限公司	5,175,343.00	42,276,187.07
常熟市尚源房地产开发有限公司	4,630,687.09	10,433,402.44
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	4,130,138.73	29,304,461.99

(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
嘉兴金久房地产开发有限公司	2,084,271.86	11,442,058.94
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	29,895,622.14
招商局投资有限公司	-	22,265,408.02
杭州星日房地产开发有限公司(注)	-	136,330,166.21
上海祝金房地产发展有限公司	-	129,907,755.12
广州联森房地产有限公司	-	18,696,892.25
杭州宸远招盛置业有限公司	-	15,929,911.28
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	-	9,607,389.92
广州联洲房地产有限公司	-	9,117,022.71
商吉置业(深圳)有限公司	-	7,459,211.36
苏州仁安置业有限公司	-	6,101,525.27
商顺置业(深圳)有限公司	-	5,919,384.71
其他	21,357,129.23	31,111,512.86
合计	1,041,672,675.30	1,244,897,743.80

注： 该等公司上年为本集团之合营企业，本年变更为本集团之子公司，参见附注(七)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示本年该等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	544,044,651.74	449,901,740.15
招商银行股份有限公司	536,232,514.52	314,796,367.48
招商局集团有限公司	111,605,501.38	135,708,446.59
湛江港(集团)股份有限公司	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	48,467,676.68
中国外运长航集团有限公司	8,658,383.49	-
招商局轮船有限公司	6,006,575.35	17,400,000.00
深圳招商华侨城投资有限公司	-	12,716,666.66
其他	-	3,399,310.39
合计	1,321,495,570.21	982,390,207.95

(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

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	2025年3月13日	否
佳侨有限公司	678,031,020.00	2019年12月23日	2023年12月23日	否
上海浦隼房地产开发有限公司	601,116,878.25	2019年8月10日	2021年8月9日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	238,000,000.00	2016年8月29日	2019年8月28日	是
广州诚品置业有限公司	225,000,000.00	2019年12月16日	2020年12月26日	否
苏州劲商房地产开发有限公司	100,980,000.00	2018年8月1日	2019年8月1日	是
中山冠景置业有限公司	93,611,390.63	2018年11月15日	2021年11月7日	否
中山市碧商房地产开发有限公司	83,803,500.00	2018年3月27日	2019年12月21日	是
天津市联展房地产开发有限公司	63,980,400.00	2019年8月13日	2020年2月20日	否
苏州劲商房地产开发有限公司	62,560,000.00	2019年6月24日	2024年6月23日	否
广州新合房地产有限责任公司	61,200,000.00	2018年12月13日	2021年12月12日	否
广州润嘉置业有限公司	60,000,000.00	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	53,623,749.40	2019年5月24日	2020年3月12日	否
广州诚品置业有限公司	50,000,000.00	2019年8月29日	2022年8月29日	否
苏州瀚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12月28日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	22,000,000.00	2019年8月15日	2022年8月15日	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	11,490,184.62	2019年11月18日	2022年11月18日	否
武汉润广招房地产开发有限公司	8,189,750.00	2018年9月27日	2019年9月27日	是
其他	1,000,000.00	2018年12月20日	2021年12月19日	否
合计	3,537,146,872.90			

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	280,072,952.76	2012年11月23日	2027年11月23日	否
招商局集团(香港)有限公司	4,611,755.18	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	6,084,684,707.94			

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(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	13,539,441,406.70	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	10,669,110,719.80	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	借入资金	560,272,094.60	2019年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
湛江港(集团)股份有限公司	借入资金	54,390,000.00	2019年2月	约定还款日	往来款
合计		24,823,214,221.10			
上海浦隽房地产开发有限公司	借出资金	1,339,692,979.78	2019年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州新晟捷置地有限公司	借出资金	1,315,925,836.53	2019年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市穗云置业有限公司	借出资金	1,091,432,500.00	2019年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合肥禹博房地产开发有限公司	借出资金	935,163,471.79	2019年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州悦顺房地产开发有限公司	借出资金	865,571,239.40	2019年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州泓昶置业有限公司	借出资金	708,562,723.94	2019年4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	703,157,948.26	2019年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市滨海酒店资产有限公司	借出资金	667,821,909.77	2019年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市恒安房地产开发有限公司	借出资金	613,241,519.00	2019年10月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
中山冠景置业有限公司	借出资金	489,500,000.00	2019年4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	469,211,982.80	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆万招置业有限公司	借出资金	403,330,119.40	2019年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
嘉善裕灿房地产开发有限公司	借出资金	334,401,198.93	2019年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州合景隆泰置业发展有限公司	借出资金	297,500,000.00	2019年3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	264,600,000.00	2019年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
天津市中辰朝华置业有限公司	借出资金	254,100,000.00	2019年5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	177,677,149.60	2019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	174,106,081.18	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州诚品置业有限公司	借出资金	168,897,062.22	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京汇隆房地产有限公司	借出资金	152,130,000.00	2019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	129,707,355.20	2019年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
太仓远汇置业有限公司	借出资金	128,089,951.88	2019年3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	124,875,561.08	2019年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北隆房地产开发有限公司	借出资金	117,259,353.88	2019年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	借出资金	97,257,484.47	2019年9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	97,204,333.42	2019年12月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州新合房地产有限责任公司	借出资金	92,897,007.28	2019年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
武汉右岸网谷产业园有限公司	借出资金	84,660,000.00	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
中山市碧商房地产开发有限公司	借出资金	82,000,000.00	2019年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
武汉泓耀房地产开发有限公司	借出资金	75,127,370.23	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京善盛房地产开发有限公司	借出资金	70,046,795.54	2019年1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	62,023,977.44	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
绍兴臻悦房地产开发有限公司	借出资金	60,518,903.71	2019年12月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	借出资金	51,316,358.00	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海瀚景房地产开发经营有限公司	借出资金	32,288,375.88	2019年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
厦门市雍景湾房地产有限公司	借出资金	30,798,434.28	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市招平国际会展运营有限公司	借出资金	28,752,919.39	2019年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
启东金碧置业发展有限公司	借出资金	27,600,000.00	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常熟市尚源房地产开发有限公司	借出资金	22,930,340.01	2019年12月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡市美商骏房地产发展有限公司	借出资金	18,850,046.27	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(6) 关联方资金拆借- 续

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	借出资金	18,643,949.70	2019年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
成都中交花源美庐置业有限公司	借出资金	18,000,000.00	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州弘招城房地产开发有限公司	借出资金	12,952,025.79	2019年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京溪茂置业有限公司	借出资金	12,855,600.00	2019年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	100,664,106.08	实际借出日	约定还款日	往来款
合计		13,023,343,972.13			

(7) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
关键管理人员薪酬	52,584,500.00	55,455,500.00

(8) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让、划转、债务重组情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
Treasure Supreme International Limited	处置股权	5,346,001,430.00	
深圳市集宇发展有限公司	处置股权	2,551,180,600.00	-
深圳市集盛发展有限公司	处置股权	1,620,346,990.00	-
深圳市集星发展有限公司	处置股权	1,548,666,810.00	-
深圳市集达发展有限公司	处置股权	599,918,420.00	-
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	-
招商局集团有限公司	收购股权	-	5,263,316,400.00
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	处置股权	-	4,556,605,123.03
招商局集团(香港)有限公司	收购股权	-	3,289,572,750.00
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	处置股权	-	908,519,400.00
招商局国际冷链(深圳)有限公司	购买资产	-	41,831,294.91
其他	收购股权/处置股权/ 出售资产	3,110,708.00	750,000.00
合计		12,317,723,753.08	14,060,594,967.94

(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	30,000,000.00	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	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	招商银行股份有限公司	13,271,173,536.20	-	25,031,573,338.76	-
	招商局集团财务有限公司	7,328,491,296.89	-	9,998,771,167.43	-
	合计	20,599,664,833.09	-	35,030,344,506.19	-
应收账款	深圳金城融泰投资发展有限公司	19,810,751.78	-	28,225,777.10	-
	漳州招商局厦门湾港务有限公司	-	-	93,258,350.90	93,258.35
	其他	76,070,616.89	63,540.18	39,131,843.71	270,946.24
	合计	95,881,368.67	63,540.18	160,615,971.71	364,204.59
预付款项	深圳市招商福永产业园发展有限公司	7,791,935.78	-	-	-
	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	-	-	12,000,000.00	-
	其他	16,424.77	-	23,299.73	-
合计	7,808,360.55	-	12,023,299.73	-	
其他应收款	深圳市招华会展实业有限公司	4,651,843,280.98	4,651,843.28	5,339,538,670.50	5,339,538.67
	胜联投资有限公司	2,951,588,405.42	2,951,588.41	2,819,693,674.62	2,819,693.67
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,642,219,927.46	2,642,219.93	2,646,332,795.00	2,646,332.80
	广州新合房地产有限责任公司	1,770,438,047.73	1,770,438.05	1,678,999,439.02	1,678,999.44
	苏州新晟捷置地有限公司	1,285,925,836.53	1,285,925.84	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,203,939,900.00	1,203,939.90	1,382,215,603.06	1,382,215.60
	广州市穗云置业有限公司	1,112,491,855.36	1,112,491.86	-	-
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	997,707,542.00	997,707.54	1,021,775,739.54	1,021,775.74
	上海祝金房地产发展有限公司	995,941,999.31	995,942.00	2,751,999,331.27	2,751,999.33
	上海浦隽房地产开发有限公司	871,511,662.48	871,511.66	1,833,870,543.53	1,833,870.54
	济南安齐房地产开发有限公司	869,331,648.28	869,331.66	1,034,567,894.44	1,034,567.89
	合肥禹博房地产开发有限公司	845,901,250.50	845,901.25	-	-
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	754,521,838.22	659,053.20	716,651,140.17	716,651.14
	天津合发房地产开发有限公司	739,320,756.49	739,320.76	883,766,000.00	883,766.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	688,637,948.26	688,637.95	-	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	667,821,909.77	667,821.91	-	-
	无锡润泰置业有限公司	635,347,532.20	635,347.53	700,781,062.19	700,781.06
	北京朝金房地产开发有限公司	597,808,321.43	597,808.32	553,290,496.43	553,290.50
	上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000.00	596,771.00	596,771,000.00	596,771.00
	苏州泓昶置业有限公司	573,850,723.94	573,850.72	-	-
	厦门市雍景湾房地产有限公司	517,610,733.67	522,014.99	491,545,616.53	491,545.62
	广州诚品置业有限公司	494,957,062.22	494,957.06	588,560,000.00	588,560.00
	广州润嘉置业有限公司	430,980,000.00	430,980.00	475,980,000.00	475,980.00
	重庆万招置业有限公司	404,011,119.40	404,011.12	-	-
	南京汇隆房地产有限公司	358,110,198.39	358,110.20	568,980,198.39	568,980.20
	苏州悦顺房地产开发有限公司	340,981,239.40	340,981.24	-	-
	天津顺集置业有限公司	339,917,556.25	339,917.56	352,417,556.25	352,417.56
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	334,401,198.93	334,401.21	-	-
	杭州盛寅房地产开发有限公司	332,874,600.00	332,874.60	1,280,574,600.00	1,280,574.60
	西咸新区文茂房地产有限公司	323,959,980.00	323,959.98	-	-
	东莞市恒安房地产开发有限公司	307,918,746.13	-	-	-
	Treasure Supreme International Limited	297,668,402.54	265,480.41	-	-
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,500,000.00	297,500.00	297,500,000.00	297,500.00
上海绿地南坤置业有限公司	280,704,000.00	280,704.00	590,104,000.00	590,104.00	
启东金碧置业发展有限公司	219,154,350.00	219,154.35	251,354,350.00	251,354.35	
天津市联展房地产开发有限公司	208,395,000.00	208,395.00	379,500,000.00	379,500.00	
太仓远汇置业有限公司	187,819,205.65	187,819.21	122,429,253.77	122,429.25	
湖北长投房地产开发有限公司	184,594,670.20	184,594.67	274,554,670.00	274,554.67	
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	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(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
	中山冠景置业有限公司	156,500,000.00	156,500.00	172,850,000.00	172,850.00
	武汉泓耀房地产开发有限公司	155,451,570.23	155,451.57	-	-
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	141,681,305.85	141,681.31	123,037,356.15	123,037.36
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	139,384,000.00	139,384.00	91,884,000.00	91,884.00
	镇江亿腾房地产开发有限公司	108,206,800.00	108,206.80	113,406,800.00	113,406.80
	东莞市景源房地产开发有限公司	107,954,083.97	107,954.08	7,729,474.60	7,729.47
	常熟市尚源房地产开发有限公司	107,443,772.43	107,443.77	126,385,244.11	126,385.24
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	97,257,484.47	97,257.48	-	-
	镇江悦璟房地产开发有限公司	94,397,355.20	94,397.36	-	-
	武汉右岸网谷产业园有限公司	86,678,471.60	86,678.47	-	-
	南京溪茂置业有限公司	72,152,600.00	72,152.60	78,560,300.00	78,560.30
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	58,349,129.69	58,349.13	654,889,119.03	654,889.12
	宁波盛锐房地产开发有限公司	57,240,016.73	57,240.02	96,591,812.23	96,591.81
	深圳招商一九七九发展有限公司	45,970,887.89	45,970.89	41,665,501.88	41,665.50
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	45,028,797.93	45,028.80	43,287,118.77	43,287.12
	上海锦泾置业有限公司	34,050,000.00	34,050.00	67,050,000.00	67,050.00
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	32,720,153.51	32,720.16	16,950,638.36	16,950.64
	深圳市招华国际会展运营有限公司	31,329,468.66	31,329.46	26,574,111.68	5,308.68
	上海茂璟置业有限公司	31,229,277.57	31,229.27	26,736,929.16	26,736.94
	漳州市滨北置业有限公司	30,173,117.63	30,173.12	58,187,534.80	58,187.53
	南京荟合置业有限公司	23,230,994.00	23,230.99	273,130,994.00	273,130.99
	昆山卓弥房地产开发有限公司	19,126,510.00	19,126.51	115,754,510.00	115,754.51
	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
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	17,973,197.05	17,973.20	19,773,130.44	19,773.13
其他应收款	大连旅顺口开泰置业有限公司	17,841,443.72	17,841.44	-	-
	杭州弘招城房地产开发有限公司	17,052,079.01	17,052.08	296,188,420.77	296,188.42
	深圳金域融泰投资发展有限公司	9,930,330.91	-	10,176,101.95	-
	苏州安茂置业有限公司	9,134,439.80	9,134.44	593,878,243.24	593,878.24
	杭州北隆房地产开发有限公司	8,966,173.33	8,966.18	-	-
	南京招汇公寓管理有限公司	8,281,365.49	8,281.36	-	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	7,300,046.27	7,300.05	207,570,000.00	207,570.00
	苏州嘉众房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000.00	345,661,528.75	345,661.53
	广州联森房地产有限公司	5,233,571.43	5,233.57	7,123,885.57	7,123.89
	广州招商高利泽养老服务有限公司	5,109,037.48	5,109.04	6,952,660.97	6,952.66
	苏州盛玺房地产有限公司	4,433,403.88	4,433.40	98,382,854.84	98,382.85
	苏州劲商房地产开发有限公司	3,531,815.74	3,531.82	305,910,380.00	305,910.38
	杭州万璟置业有限公司	174,267.16	174.24	850,332,882.01	850,332.88
	嘉兴金久房地产开发有限公司	62,100.00	62.10	72,175,002.36	72,175.00
	武汉润广招房地产开发有限公司	52,904.42	52.90	26,650,410.00	26,650.41
	杭州星日房地产开发有限公司(注)	-	-	1,199,487,201.14	1,199,487.21
	佛山招商珑原房地产有限公司	-	-	673,692,974.37	673,692.97
	北京亚林西房地产开发有限公司	-	-	574,824,000.00	574,824.00
	北京招合房地产开发有限公司(注)	-	-	530,275,848.88	530,275.85
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	-	-	336,351,773.59	336,351.77
	南京善盛房地产开发有限公司	-	-	228,127,049.65	228,127.05
	中山市碧商房地产开发有限公司	-	-	184,971,110.20	184,971.11
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	-	-	160,120,486.85	160,120.49
	招商蛇口网谷(天津)有限公司(注)	-	-	146,751,672.66	145,695,850.20
	天津旭浩房地产开发有限公司	-	-	85,250,000.00	85,250.00

(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	西安沃呈房地产开发有限公司	-	-	65,311,436.93	65,311.43
	成都中交花源美庐置业有限公司	-	-	65,000,000.00	65,000.00
	新郑市碧玺置业有限公司	-	-	37,000,000.00	37,000.00
	杭州宸远招盛置业有限公司	-	-	33,771,411.91	33,771.41
	武汉碧曜房地产开发有限公司	-	-	33,374,193.31	33,374.19
	惠州市泰通置业投资有限公司	-	-	11,270,000.00	11,270,000.00
	其他	42,401,883.74	31,068.77	40,492,566.31	33,151.99
	合计	33,334,949,230.93	32,882,514.68	39,196,708,231.18	195,965,754.63

注： 该等公司上年为本集团的合营或联营企业，本年变更为本集团的子公司，参见附注(七)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示年初数。

(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	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	14,189,713.10	2,302,030.93
	合计	114,189,713.10	2,302,030.93
预收款项	其他	119,725.70	-
	合计	119,725.70	-
其他应付款	深圳市商启置业有限公司	1,149,241,664.29	-
	湛江港(集团)股份有限公司	1,025,631,435.87	-
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	790,919,955.76	547,493,922.15
	苏州仁安置业有限公司	712,017,000.00	274,017,000.00
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	585,607,643.60	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	568,137,900.00	119,337,900.00
	杭州宸远招盛置业有限公司	567,854,465.69	601,625,877.60
	招商证券投资有限公司	536,224,446.24	-
	昆山宝业房产开发有限公司	516,457,007.47	68,684,007.47
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	500,155,272.46	-
	广州联森房地产有限公司	493,565,528.39	853,430.41
	深圳招商华侨城投资有限公司	450,007,304.12	656,969,344.20
	南京弘威盛房地产开发有限公司	385,900,000.00	328,100,000.00
	佛山鼎图房地产有限公司	311,750,000.00	288,052,200.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	307,725,318.00	-
	北京亚林西房地产开发有限公司	288,000,000.00	508,711,698.00
	深圳市乐艺置业有限公司	282,666,055.90	-
	苏州安茂置业有限公司	281,750,000.00	-
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	248,172,307.77	5,580,172.95
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	228,030,000.00	-
	南京招阳房地产开发有限公司	214,200,000.00	260,100,000.00
	南京奥建置业有限公司	194,700,000.00	194,700,000.00
杭州万璟置业有限公司	189,298,124.28	-	
东莞市嘉房房地产开发有限公司	188,000,000.00	-	
上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	176,643,247.10	

(十一) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款	葛洲坝南京置业有限公司	173,655,000.00	112,455,000.00
	广州市万尚房地产有限公司	147,302,517.60	147,302,517.62
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	133,611,000.00	-
	南京世招荃晟置业有限公司	128,870,000.00	284,200,000.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	119,000,000.00	118,284,947.57
	苏州瀚溢房地产开发有限公司	114,685,609.40	149,442,651.40
	苏州嘉众房地产开发有限公司	98,438,471.25	146,286,473.33
	郑州润兴置业有限公司	96,900,000.00	-
	苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	-
	上海新南山房地产开发有限公司	76,973,766.28	74,761,552.40
	天津辉拓房地产开发有限公司	65,000,000.00	205,250,000.00
	深圳 TCL 光电科技有限公司	55,658,961.00	29,509,347.97
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	49,879,513.15	-
	南京善盛房地产开发有限公司	48,289,362.26	-
	招商局仁和养老投资有限公司	41,237,446.00	-
	中国外运长航集团有限公司	41,625,094.34	-
	中山市碧商房地产开发有限公司	36,528,889.80	-
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	35,583,453.00	51,300,439.80
	太仓辉盛房地产开发有限公司	34,617,500.00	32,456,964.44
	上海锦所置业有限公司	34,347,000.00	32,097,000.00
	蛇口港公安局	22,747,113.28	11,754,865.34
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,817,682.63	19,398,242.63
	武汉润广招房地产开发有限公司	20,500,000.00	-
	招商局通商融资租赁有限公司	20,066,281.12	-
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	19,270,279.35	-
	南京招商宁盛房地产有限公司	16,213,000.00	16,213,000.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	15,488,058.99	43,031,736.88
	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
	新郑市碧玺置业有限公司	10,370,000.00	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	9,299,946.44	-
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,658,811.83	-
	招商银行股份有限公司	2,888,690.65	37,253,288.00
	招商局集团有限公司	-	10,000,862,817.00
	中外运长航实业发展有限公司	-	466,564,802.02
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	-	440,000,000.00
	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	-	43,472,687.00
	其他	24,333,500.37	19,462,303.72
	合计	13,147,845,615.93	16,655,041,850.78
短期借款	招商局集团财务有限公司	9,813,677,125.00	8,405,241,844.80
	招商银行股份有限公司	1,443,326,853.19	2,364,300,767.12
	深圳市蛇口通讯有限公司	-	96,182,165.07
	合计	11,257,003,978.19	10,865,724,776.99
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	3,459,333,869.38	1,124,739,519.67
	招商局集团有限公司	1,787,878,987.40	479,172,686.02
	招商银行股份有限公司	1,426,992,901.37	2,288,524,827.15
	招商局轮船有限公司	-	399,862,215.58
	合计	6,674,205,758.15	4,292,299,248.42

(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
长期借款	招商银行股份有限公司	6,215,081,699.21	1,679,601,735.00
	招商局集团财务有限公司	2,227,154,504.48	4,405,766,666.00
	招商局集团有限公司	500,000,000.00	2,228,000,000.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00
	合计	9,292,236,203.69	8,663,368,401.00

(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	1,211.54 万份
公司本年失效的各项权益工具总额	175.14 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	首批期权行权价人民币 17.62 元，预留期权行权价人民币 17.62 元；合同剩余期限 24 个月
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	165,931,004.38
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	28,996,494.12

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。

(十二) 股份支付 - 续**2、以权益结算的股份支付情况 - 续**

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。

本年共有175.14万份股票期权因员工离职等原因失效。本年共有1,211.54万份股票期权行权。

(十三) 承诺及或有事项**1、重要承诺事项****(1) 经营租赁**

截至2019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	188,557,918.38	79,656,219.45
资产负债表日后第二年	154,051,903.10	73,978,266.00
资产负债表日后第三年	131,719,499.83	68,596,730.34
资产负债表日后第三年以后	1,217,987,770.90	559,273,816.05
合计	1,692,317,092.21	781,505,031.84

(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**

人民币亿元		
项目	年末数	年初数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	67.46	89.05
-建安工程合同	384.17	247.92
-其他承诺支出	38.28	4.78
合计	489.91	341.75

除上述承诺事项外，于2019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27,121,065,053.18元(年初：人民币29,031,380,125.49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

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。截至2019年12月31日，该案件还在审理中。

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

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

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

2019年1月4日，十六冶不服上述判决，并向广州市中级人民法院提起上诉。2019年5月7日，广州市中级人民法院开庭审理该案件。截至2019年12月31日，该案件还在审理中。

除存在上述或有事项外，截至2019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2020年4月17日，本公司召开董事会通过了2019年度利润分配预案。本公司以2019年4月17日享有利润分配权的股份总数7,738,173,021股为基数，每10股派人民币8.30元现金(含税)，共计派送现金股利人民币6,422,683,607.43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	6,422,683,607.43
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。

2、新型冠状病毒肺炎疫情事项

新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠疫情”)自2020年1月爆发以来，新冠疫情的防控工作在全国范围内持续进行，本集团积极响应并执行国家对新冠疫情防控的规定和要求。

此次新冠疫情将对本集团2020年的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

本集团持续密切关注新冠疫情的发展情况，评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响，加强疫情防控，积极有序推进复工复产。

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、前海土地整备及合资合作事项**

为全面推动前海蛇口自贸片区产业发展、制度创新和新城建设，深圳市政府为响应中央政府推进前海深港现代服务业合作区开发的重大战略决策，于2013年提出就招商局前海湾物流园区进行土地整备重大战略决策，从而推进前海深港现代服务业合作区项目开发。

(1) 设立合资合作法律实体

本公司的实际控制人招商局集团有限公司(以下简称“招商局集团”)于2016年6月18日与深圳市前海深港现代服务业合作区管理局(以下简称“前海管理局”)签署了《关于组建合资公司推动前海蛇口自贸区管理体制创新的框架协议》，明确以招商局集团原前海湾物流园区土地为合作基础，由双方组建合资公司共同开发建设。

于2016年9月，本公司之子公司深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“前海实业”)与前海管理局之子公司深圳市前海开发投资控股有限公司(以下简称“前海投控”)共同投资设立合资公司深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“前海自贸”)，由前海实业与前海投控分别认缴出资人民币50,000万元，各占合资公司注册资本的50%。根据前海自贸公司章程及相关协议的约定，前海实业能够控制前海自贸，据此本集团将前海自贸纳入合并财务报表范围。

(十五) 其他重要事项 - 续

1、前海土地整备及合资合作事项 - 续

(2) 土地整备

于2018年12月24日，深圳市规划和国土资源委员会(以下简称“规土委”)、前海管理局、招商局集团、本公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、南油集团、深圳招商供电有限公司、安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平通汽车有限公司(前述从本公司起至深圳市平通汽车有限公司等19家公司，为享有前海土地整备范围内原规划土地使用权的主体，以下统称“原19家持地公司”)、深圳市招商前海驰迪实业有限公司(以下简称“招商驰迪”)等23家单位于广东省深圳市共同签署了《土地整备协议》。

前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原19家持地公司原规划下的全部土地使用权，在变更原规划下的土地使用权性质后，前海管理局出让了部分新规划下的土地使用权予招商驰迪及其子公司，原19家持地公司因向政府交还土地获得拆迁补偿款约人民币432.10亿元(评估基准日为2015年1月1日)。

根据合资合作安排，由前海实业之全资子公司招商驰迪及其子公司作为持地主体受让了新规划下的部分土地。前海管理局将上述土地整备中获取的土地使用权指定深圳市前海鸿昱实业投资有限公司(以下简称“前海鸿昱”)作为持地主体。

2017年12月1日及2018年6月30日，前海管理局分别与招商驰迪之子公司深圳市前海蛇口启迪实业有限公司及深圳市前海蛇口启明实业有限公司签订了土地使用权出让合同书，将地块编号为T102-0270、T102-0271、T102-0272及T102-0279的土地使用权分别出让给深圳市前海蛇口启迪实业有限公司及深圳市前海蛇口启明实业有限公司。2019年4月30日，前海管理局与招商驰迪签订了土地使用权出让合同书，将编号为T102-0296地块出让予招商驰迪。以上地块金额合计人民币432.10亿元。

2019年9月27日，前海管理局与前海鸿昱签订了《土地使用权作价出资合同书》，将编号为T102-0310的地块以人民币728.20亿元作价出资投入至前海鸿昱。之后前海管理局将其持有的前海鸿昱全部股权增资至前海投控，前海鸿昱的母公司由前海管理局变为前海投控。

(十五) 其他重要事项 - 续

1、前海土地整备及合资合作事项 - 续

(3) 合资合作

2019年12月，前海实业、前海投控与前海自贸签署了《增资协议》，按照《增资协议》的相关约定，由前海自贸主导以增资扩股的方式向前海实业、前海投控分别收购其合法持有的招商驰迪100%股权及前海鸿昱100%股权；同时，前海实业以部分现金向前海自贸增资。招商驰迪及前海鸿昱100%股权于增资基准日2019年9月30日的作价金额分别为人民币644.08亿元和人民币729.08亿元，前海实业现金增资的金额为人民币85亿元。上述交易于2019年12月30日完成，交易完成后前海实业和前海投控仍各自持有前海自贸50%的股权，前海实业仍能够控制前海自贸。

2、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价业绩。在经营分部的基础上，本集团确定了如下三个报告分部：

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

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

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

(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

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	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

2018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	9,018,875,247.39	78,689,354,195.41	569,625,240.69	-	88,277,854,683.49
分部间交易收入	257,130,446.84	426,659,562.27	-	(683,790,009.11)	-
分部营业收入合计	9,276,005,694.23	79,116,013,757.68	569,625,240.69	(683,790,009.11)	88,277,854,683.49
营业费用(注)	6,933,928,498.81	60,872,297,797.29	477,478,055.33	(1,015,589,398.75)	67,268,114,952.68
其他收益	30,298,558.16	47,020,803.00	6,725,888.33	-	84,045,249.49
投资收益	10,172,793,395.91	2,887,746,226.19	11,294,718.84	(6,524,162,216.77)	6,547,672,124.17
公允价值变动收益(损失)	(34,088,598.57)	59,412,652.02	-	(87,885,406.00)	(62,561,352.55)
信用减值利得(损失)	(6,251,832.18)	25,054,382.76	(685,356.36)	-	18,117,194.22
资产减值利得(损失)	26,296.58	(985,551,422.59)	-	-	(985,525,126.01)
资产处置收益(损失)	(370,745.14)	2,467,353.85	(247,081.89)	-	1,849,526.82
营业利润	12,504,484,270.18	20,279,865,955.62	109,235,354.28	(6,280,248,233.13)	26,613,337,346.95
营业外收入	31,618,369.14	111,470,471.76	488,655.63	-	143,577,496.53
营业外支出	39,483,757.50	73,727,739.44	42,752,000.00	-	155,963,496.94
利润总额	12,496,618,881.82	20,317,608,687.94	66,972,009.91	(6,280,248,233.13)	26,600,951,346.54
所得税	1,226,808,526.27	5,559,130,077.81	32,166,473.72	322,065,656.99	7,140,170,734.79
净利润	11,269,810,355.55	14,758,478,610.13	34,805,536.19	(6,602,313,890.12)	19,460,780,611.75
资产总额	270,196,437,771.79	383,374,534,229.15	5,603,244,207.38	(235,952,769,280.90)	423,221,446,927.42
负债总额	192,565,940,165.36	297,702,020,526.54	3,555,089,296.89	(179,464,284,173.50)	314,358,765,815.29
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	887,371,995.25	319,380,871.48	13,892,979.99	(95,604,376.69)	1,125,041,470.03
资本性支出	9,782,457,529.96	1,772,264,884.96	460,080,149.22	(8,056,805,093.84)	3,957,997,470.30
折旧和摊销以外的 非现金费用	-	-	-	-	-

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

(十六) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	2,522,552,836.61	2,691,154,549.75
减：信用损失准备	64,322.52	75,079.70
账面价值	2,522,488,514.09	2,691,079,470.05

(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	15,427,256.51	56,000.00	289,270.10	63,898,660.00	2,442,843,000.00	2,522,514,186.61	15,427.25	56.00	289.27	9,900.00	-	25,672.52	2,522,488,514.09	
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	15,427,256.51	56,000.00	289,270.10	63,898,660.00	2,442,881,650.00	2,522,552,836.61	15,427.25	56.00	289.27	9,900.00	38,650.00	64,322.52	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

(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	15,483,256.51	15,483.25	0.10	12,826,608.76	24,297.54	0.19
1至2年	289,270.10	289.27	0.10	235,446,290.99	12,132.16	0.01
2至3年	63,898,660.00	9,900.00	0.02	806,712,900.00	-	-
3年以上	2,442,881,650.00	38,650.00	-	1,636,168,750.00	38,650.00	-
合计	2,522,552,836.61	64,322.52		2,691,154,549.75	75,079.70	

(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	2,522,514,186.61	100.00	25,672.52	-	2,522,488,514.09	2,691,115,899.75	100.00	36,429.70	-	2,691,079,470.05
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	2,522,552,836.61	100.00	64,322.52		2,522,488,514.09	2,691,154,549.75	100.00	75,079.70		2,691,079,470.05

(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	75,079.70	856.48	11,613.66	-	64,322.52

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	75,079.70	-	75,079.70
本年计提预期信用损失	856.48	-	856.48
本年转回预期信用损失	(11,613.66)	-	(11,613.66)
年末数	64,322.52	-	64,322.52

(6) 本年无实际核销的应收账款。

(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	38.05	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	31.98	-
深圳市太子广场置业有限公司	676,275,000.00	3年以上	26.81	-
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	53,998,660.00	2至3年	2.14	-
客户一	13,334,012.77	1年以内	0.53	13,334.01
合计	2,510,175,672.77		99.51	13,334.01

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

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(已重述)
应收股利	490,000,000.00	4,000,000,000.00
其他应收款	133,636,394,434.85	119,989,198,475.14
合计	134,126,394,434.85	123,989,198,475.14

(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	-
深圳招商房地产有限公司	-	4,000,000,000.00
合计	490,000,000.00	4,000,000,000.00
减: 信用损失准备	-	--
账面价值	490,000,000.00	4,000,000,000.00

(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	129,482,189,299.69	115,086,235,086.75
土地及其他保证金	4,157,668,720.79	5,057,822,533.79
其他	6,287,312.51	3,653,280.12
合计	133,646,145,332.99	120,147,710,900.66
减: 信用损失准备	9,750,898.14	158,512,425.52
账面价值	133,636,394,434.85	119,989,198,475.14

(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	71,104,720,111.56	1,225,566.75	-	64,238,140,624.63	758,519.41	-
1至2年	25,770,313,481.65	612,999.34	-	42,809,699,596.01	14,697,571.31	0.03
2至3年	26,932,699,958.52	4,379,538.67	0.02	6,876,927,612.91	15,370,400.00	0.22
3年以上	9,838,411,781.26	3,532,793.38	0.04	6,222,943,067.11	127,685,934.80	2.05
合计	133,646,145,332.99	9,750,898.14		120,147,710,900.66	158,512,425.52	

(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

(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	133,646,140,666.43	100.00	9,746,231.58	0.01	120,002,011,503.50	99.88	12,813,028.36	0.01
正常风险类别	4,666.56	-	4,666.56	100.00	4,603.84	-	4,603.84	100.00
重大风险类别	-	-	-	-	145,694,793.32	0.12	145,694,793.32	100.00
合计	133,646,145,332.99	100.00	9,750,898.14		120,147,710,900.66	100.00	158,512,425.52	

(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	158,512,425.52	100,592.15	148,862,203.69	-	84.16	9,750,898.14

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	12,817,632.20	-	145,694,793.32	158,512,425.52
本年计提预期信用损失准备	100,592.15	-	-	100,592.15
本年转回预期信用损失准备	(3,167,410.37)	-	(145,694,793.32)	(148,862,203.69)
其他原因的影响	84.16	-	-	84.16
年末数	9,750,898.14	-	-	9,750,898.14

其中本年信用损失准备转回或收回金额重要的：

人民币元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
招商蛇口网谷(天津)有限公司	145,694,793.32	因非同一控制下企业合并转为子公司

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、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	7,356,509,805.16	-	1年以内及3年以上	5.50	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	6,454,431,176.93	-	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	4.83	子公司往来款
招商蛇口(天津)有限公司	6,375,642,901.24	-	1年以内、1至2年及2至3年	4.77	子公司往来款
深圳市招华国际会展发展有限公司	5,131,409,905.27	-	1年以内及2至3年	3.84	子公司往来款
招商局地产(北京)有限公司	4,862,664,264.01	-	1年以内、1至2年及2至3年	3.64	子公司往来款
合计	30,180,658,052.61	-		22.58	

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	25,781,268,806.07	16,056,770,302.63	415,643,642.99	(39,986,364.80)	41,382,409,100.91
对合营企业投资	185,676,926.50	-	-	82,142,063.50	267,818,990.00
对联营企业投资	1,321,399,793.94	57,820,000.00	55,676,413.09	1,944,173,208.77	3,267,716,589.62
合计	27,288,345,526.51	16,114,590,302.63	471,320,056.08	1,986,328,907.47	44,917,944,680.53
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09
账面价值	27,232,669,113.42				44,862,268,267.44

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类

人民币元

被投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司											
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
招商局物业管理有限公司	36,807,035.69	-	36,807,035.69	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	536,515,886.85	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	4,914,700,000.00	-
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	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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 - 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		
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	-
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	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	-
招商局地产(贵州毕节)有限公司	30,066,887.30	-	30,066,887.30	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
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	30,000,000.00	470,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	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	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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 - 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	-
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	30,000,000.00	110,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	30,000,000.00	320,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
深圳市乐艺置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-	-
深圳市商启置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-	-
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	-
前海实业	429,000,000.00	8,547,194,185.00	348,769,720.00	-	-	-	-	-	-	8,627,424,465.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	625,000,000.00	125,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
深圳市招商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	11,900,000.00	1,162,000.00	-	-	-	-	-	-	-	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	30,000,000.00	27,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	30,000,000.00	430,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	30,000,000.00	610,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
东风汽车房地产有限公司	872,355,120.00	-	-	-	-	-	-	-	-	872,355,120.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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 - 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
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	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(500,000.00)	999,500,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	100,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	370,827,711.53	37,338,345.00	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	(5,209,580.84)	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	-	743,079.63	-	-	-	-	-	-	46,801.95	789,881.58	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	55,676,414.09	55,676,414.09	55,676,413.09
深圳市太子湾乐居置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
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	-
小计	25,781,268,806.07	16,056,770,302.63	415,643,642.99	-	-	-	-	-	(39,986,364.80)	41,382,409,100.91	55,676,413.09
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	38,508,804.88	-	-	102,305,790.64	-	-	-	-	-	140,814,595.52	-
中关村协同发展投资有限公司	147,168,121.62	-	-	(20,163,727.14)	-	-	-	-	-	127,004,394.48	-
小计	185,676,926.50	-	-	82,142,063.50	-	-	-	-	-	267,818,990.00	-

(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
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	244,068,916.03	-	-	30,541,876.00	-	-	124,488,542.51	-	-	150,122,249.52	-
天津国际邮轮母港有限公司	128,551,959.42	-	-	1,028,577.70	-	-	-	-	-	129,580,537.12	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	55,676,413.09	-	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	235,088,842.12	-	-	41,193,734.01	-	-	-	-	-	276,282,576.13	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	52,946,998.74	-	-	139,921,628.61	-	-	-	-	-	192,868,627.35	-
深圳市招华会展实业有限公司	384,567,364.54	-	-	118,272,585.43	-	-	-	-	-	502,839,949.97	-
中白工业园区开发股份有限公司	220,499,300.00	-	-	1,432,819.73	-	-	-	-	-	221,932,119.73	-
深圳市乐艺置业有限公司	-	-	-	(109,767.33)	-	-	-	-	308,665,167.44	308,555,400.11	-
深圳市商启置业有限公司	-	-	-	1,059,983.68	-	-	-	-	1,264,783,437.12	1,265,843,420.80	-
招商局仁和养老投资有限公司	-	48,020,000.00	-	(2,350,361.39)	-	-	-	-	-	45,669,638.61	-
深圳市招商免税商品有限公司	-	9,800,000.00	-	441,000.00	-	-	-	-	-	10,241,000.00	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	-	-	-	170,070.28	-	-	-	-	163,611,000.00	163,781,070.28	-
小计	1,321,399,793.94	57,820,000.00	55,676,413.09	331,602,146.72	-	-	124,488,542.51	-	1,737,059,604.56	3,267,716,589.62	-
合计	27,288,345,526.51	16,114,590,302.63	471,320,056.08	413,744,210.22	-	-	124,488,542.51	-	1,697,073,239.76	44,917,944,680.53	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(注)	7,285,918,086.88	218,906,774.50	394,005,793.78	404,900,197.06

注： 本公司本年因前海土地整备事项由政府收回土地确认拆迁补偿收入人民币6,975,344,339.00元，该土地于2004年取得，详见附注(十五)1“前海土地整备及合资合作事项”。

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	930,026,808.78	4,208,401,488.75
权益法核算的长期股权投资收益	413,744,210.22	31,809,272.59
处置长期股权投资产生的投资收益	4,413,750,744.91	762,576,592.43
委托贷款收益	12,538,136.62	94,271,262.63
其他投资收益	1,265,005.72	13,534,876.04
合计	5,771,324,906.25	5,110,593,492.44

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2019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	4,285,545,915.53
计入当期损益的政府补助	103,469,103.80
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	114,070,860.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	145,694,793.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(202,249,283.15)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	(471,508,294.09)
减：所得税影响额	656,011,871.49
少数股东权益影响额	(240,855,695.55)
合计	3,559,866,919.62

- (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及收购债权形成的损益	72,704,206.34	注1
北京亚林东房地产开发有限公司、北京广盈房地产开发有限公司、河南天地新居置业有限公司、上海自贸试验区浦深置业有限公司存货评估增值摊销	(544,212,500.43)	注2
合计	(471,508,294.09)	

注1：2019年1月，本公司取得对北京招合房地产开发有限公司控制权，详见附注(七)1“非同一控制下企业合并”。购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货增值人民币198,918,851.12元，确认递延所得税负债人民币49,729,712.78元，净资产增值人民币149,189,138.34元。本公司原持有50%股权按公允价值计量确认投资收益人民币74,594,569.17元。

2019年3月，本公司与兴天云计算技术(天津)有限公司签订股权及债权转让协议，收购其持有的招商蛇口网谷(天津)有限公司51%股权及其对招商蛇口网谷(天津)有限公司的债权，从而取得控制权，详见附注(七)1“非同一控制下企业合并”。于购买日本公司在该项股权交易中产生投资收益合计人民币(19,928,006.01)元。

2019年4月，本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司因合作协议的约定，能够对杭州星日房地产开发有限公司实施控制，详见附注(七)1“非同一控制下企业合并”。购买日原持有股权按公允价值计量确认投资收益人民币24,360.00元。

1、 当期非经常性损益明细表 - 续

(2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明 - 续

2019年7月，本公司之招商局地产(南京)有限公司取得对南京丁家庄商贸有限公司的控制权，详见附注(七)1“非同一控制下企业合并”。购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货增值人民币40,029,518.17元，确认递延所得税负债人民币10,007,379.54元，净资产增值人民币30,022,138.63元。本公司原持有60%股权按公允价值计量确认投资收益人民币18,013,283.18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，2019年度实际转销人民币274,387,845.62元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币53,505,629.90元)。

以前年度本公司取得对北京广盈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，2019年度实际转销了人民币37,489,581.10元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币9,559,843.18元)。

以前年度本公司取得对河南天地新居置业有限公司控制权，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，2019年度实际转销了人民币229,198,678.68元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币85,949,504.51元)。

以前年度本公司之子公司上海招商置业有限公司取得上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权，购买日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，2019年度实际转销了人民币3,136,395.03元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币1,411,377.76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。

人民币元

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	21.38	1.99	1.99
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.46	1.53	1.53

第十一节 备查文件目录

公司应当披露备查文件的目录，包括：

- （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。