



## 2016 年年度报告

公告编号：【CMSK】2017-012

### 第一节重要提示、目录和释义

#### 重要提示：

本公司董事会、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。

公司负责人孙承铭、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。

本公司独立董事廖建文因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议，授权独立董事彭剑锋代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、公司未来发展部分的展望”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：以公司总股本 7,904,092,722 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），不以公积金转增股本。

#### 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.....	46
第六节股份变动及股东情况.....	74
第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	81
第八节公司治理.....	89
第九节财务报告.....	93
第十节备查文件目录.....	264

## 释义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船股份有限公司
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
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
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
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-浙商银行	指	博时资本-浙商银行-博时资本管理有限公司
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
第一期员工持股计划	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司-第一期员工持股计划
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
工银瑞信	指	工银瑞信投资-工商银行-工银瑞信投资管理有限公司
招商局置地	指	招商局置地有限公司

## 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：孙承铭

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](http://www.cmsk1979.com)

电子邮箱：[cmskir@cmhk.com](mailto: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](mailto: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：本公司董事会秘书处

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码：914400001000114606

公司上市以来主营业务的变化情况：无变更

历次控股股东的变更情况：无变更

## 五、其他有关资料

### 公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

签字会计师姓名：郭晋龙、夏斌

### 公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

保荐机构名称：中信证券、招商证券

保荐机构办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座（中信证券）、  
广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 楼（招商证券）

保荐代表人姓名：张锦胜、吴仁军（中信证券）、

王大为、刘光虎（招商证券）

持续督导期间：2015 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 31 日

### 公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

财务顾问名称：中信证券、招商证券

财务顾问办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座（中信证券）、  
广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 楼（招商证券）

财务顾问主办人姓名：陈健健、成希（中信证券）、

王大为、章毅（招商证券）

持续督导期间：2015 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 31 日

## 六、主要会计数据和财务指标

公司未因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	63,572,826,670.87	49,222,414,971.13	29.15%	45,485,947,357.13
归属于上市公司股东的净利润（元）	9,581,416,757.52	4,850,331,780.69	97.54%	3,204,576,467.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	8,942,113,132.50	4,395,299,224.67	103.45%	2,891,679,803.35
经营活动产生的现金流量净额（元）	-12,714,735,117.25	2,084,272,227.53	-710.03%	-4,941,344,846.98
基本每股收益（元/股）	1.21	0.88	37.50%	0.58
稀释每股收益（元/股）	1.21	0.88	37.50%	0.58
加权平均净资产收益率	19.04%	27.96%	减少 8.92 个百分点	20.73%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	250,731,682,839.61	210,899,226,412.99	18.89%	168,263,654,825.12
归属于上市公司股东的净资产（元）	56,430,293,187.44	46,628,326,410.31	21.02%	16,812,104,397.25

注：1、本公司 2015 年 12 月 30 日完成换股吸收合并招商地产，2015 年度利润数据系本公司换股吸收合并招商地产前的数据，本报告期与 2015 年度备考利润对比变动情况如下：

	2016 年	2015 年	本年比上年增减
归属于上市公司股东的净利润（元）	9,581,416,757.52	6,892,549,714.65	39.01%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	8,942,113,132.50	6,307,489,035.02	41.77%
每股收益（元/股）	1.21	0.93	30.11%
加权平均净资产收益率	19.04%	21.05%	减少 2.01 个百分点

2、本报告期由于投资规模扩大导致经营活动产生的现金流量净额为负。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	7,904,092,722
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.21

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

本公司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	4,523,705,787.69	16,724,476,986.99	15,483,824,377.11	26,840,819,519.08
归属于上市公司股东的净利润	801,521,763.19	3,028,243,633.55	1,780,910,558.91	3,970,740,801.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	738,576,905.98	2,835,788,737.71	1,727,109,021.21	3,640,638,467.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,573,401,678.46	-4,681,855,098.42	1,679,008,632.49	-8,138,486,972.86

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	113,162,712.30	-4,382,369.64	395,172,596.72
计入当期损益的政府补助	114,036,707.26	55,723,469.31	47,176,366.58
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	361,675,985.79	190,607,073.56	9,730,004.13
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	-	-	8,000,722.69
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	123,323,353.03	-12,455,021.61	989,862.38
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回（注 1）	157,140,674.00	-	-
对外委托贷款取得的损益	109,341,021.23	36,980,234.45	-

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,191,172.59	306,369,634.55	66,589,577.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注 2）	-859,507,647.27	-238,992,442.94	-156,839,259.39
减：所得税影响额	-62,115,712.55	-52,814,569.22	123,882,812.10
少数股东权益影响额（税后）	-437,823,933.54	-68,367,409.12	-65,959,604.97
合计	639,303,625.02	455,032,556.02	312,896,663.88

注：1、以前年度，本公司代政府对太子湾周边区域进行地铁拆迁，因收到的拆迁补偿款小于实际支付数，公司对应收拆迁款计提了单项减值准备。其后，公司在太子湾片区土地交易合同中获得相应补偿。根据太子湾片区相关工程的进度，本年公司转回了原计提的其他应收款单项减值准备。

2、其他符合非经常性损益定义的损益项目包括：

1) 以前年度本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量。其股权原账面价值与公允价值差额主要为存货评估增值，于控制权变更日，已一次性将该差额计入当期投资收益并作为非经常性损益。后续，按该公司实际结转存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销因评估增值确认的长期股权投资，本年实际转销了7,220,795.81元；

2) 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并合并财务报表。控制权变更日，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控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销了959,455,577.60元（扣除所得税及少数股东损益后净额为244,661,172.29元）；

3) 2016年11月30日，本公司取得对上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权并合并财务报表。控制权变更日，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427,226,786.70元，确认递延所得税负债106,806,696.68元，按60%持股比例一次性确认投资收益192,252,054.02元并作为非经常性损益。后续，按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销了85,083,327.88元（扣除所得税及少数股东损益后净额为38,287,497.55元）。

## 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房地产板块的旗舰公司，致力于打造中国领先的城市及园区综合开发和运营服务商，是集团重要的核心资产整合及业务协同平台。2015 年底公司吸收合并招商地产上市后，聚合了原招商地产和蛇口工业区两大平台的独特优势，以打造智慧城市、智慧商圈、智慧园区、智慧社区为目标，推动城市升级发展。公司将业务划分为园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营三大业务板块。

#### 1、社区开发与运营

依托旗下“招商地产”品牌，公司专注为家庭客户提供精品住宅，目前已布局全国 36 个城市及香港、新西兰等海外地区，开发项目逾 200 个。开发项目涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各档次各品类住宅产品。公司因倡导“社区综合开发模式”、“绿色地产开发理念”、“全程服务体系”，被誉为中国地产界“城市运营”、“可持续发展”最早的实践者和成功典范。“家在情在”的理念使得客户对招商的社区拥有强烈的归属感。在重点聚焦精品住宅开发与社区运营、体验式综合体开发运营的同时，公司也在着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产的产品，并适时进行海外拓展，寻求公司规模和利润的潜在增长点。

#### 2、园区开发与运营

公司深耕园区开发与运营，聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务，为产业创新赋能。从主题园区到特色产业带，再到生态型片区，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。公司于 1979 年起对我国第一个外向型经济开发区——蛇口工业区进行开发建设。在 30 年多年的历程中，公司作为一个企业自筹资金，独立开发、建设、运营、管理一个相对独立的城区，积累了丰富的城市开发与运营经验，形成了招商蛇口特有的土地开发和运营模式。如今，随着前海蛇口片区被纳入自贸区，蛇口又被时代赋予新的历史使命，将以制度创新为核心，扩大对外开放，促进内地与港澳经济深度合作，公司将为打造样板自贸区，全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验，发挥示范带动、服务全国的积极作用。在立足蛇口这个样板园区的升级改造，在广州、重庆、青岛、镇江等多个城市开展主题特色产业园区的开发和运营。公司积极将蛇口模式对外复制，北京台湖、东莞长安等产业新城项目也在有序推进中；在国家和招商局集团“一带一路”的战略部署下，公司也将积极拓展海外业务。

#### 3、邮轮产业建设与运营

招商蛇口将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”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈。招商蛇口初步完成在深圳、厦门、青岛、上海等沿海城市的邮轮母港布局；并将提前布局，建立中国本土邮轮品牌，建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

### 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
预付款项	年末预付款项占总资产 4.97%，同比增加 1340%，主要系预付土地款增加
其他应收款	年末其他应收款占总资产 12.95%，同比增加 85.18%，主要系与合作方及联合营公司往来款增加。
投资性房地产	年末投资性房地产占总资产 10.13%，同比增加 116.80%，主要系公司规模扩大，持

有型投资性物业大幅增加。
--------------

## 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
房地产存货	境外运营	75,332.79	新西兰奥克兰	房地产销售	按公司统一管理模式运营管理	69,052.96	0.97%	否
投资性房地产	境外运营	41,190.11	香港	出租		3,085.42	0.53%	否

## 三、核心竞争力分析

### 1、集团内的业务协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，旗下拥有包括招商局港口、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券、招商局资本以及中外运长航、漳州开发区等一批优秀企业，横跨实业和金融两大领域。近年来招商局集团大力推进产融结合，通过资本和产业的有效互动发挥协同效益，整合集团和公司内部资源，有利于招商蛇口对内实现资源互补，对外构建独特的竞争优势，加强合作与并购，多渠道、低成本地获取项目资源和资金来源，从而促进招商蛇口实现跨越式发展。

此外，综合实力强大的招商局集团，在全国乃至世界范围有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源也将给招商蛇口带来巨大的商业机会。

### 2、独特的战略资源优势

园区的开发建设、系统的大规模的产业集聚需要充裕的土地储备。经过多年的发展，公司已布局全国 36 个城市，除公开招、拍、挂市场取得的小规模的住宅、商业开发的土地资源以外，还有在深圳蛇口、前海、青岛高新园等片区拥有大量土地资源尚未开发或计划改造升级。此外，公司在深圳蛇口、前海的土地均位于前海蛇口自贸区内，而这一区域集深港合作、“一带一路”、自贸试验区三大国家战略于一身，具有独特的政策优势和改革开放战略优势。招商蛇口作为建设开发前海蛇口自贸区的最大企业主体，将享受前海蛇口所独有的政策优势和战略优势。

### 3、丰富的城区和产业园综合开发运营经验

经过三十多年建设运营蛇口，招商蛇口已经具备了各项资源的综合整合能力，培养了一定数量的既有专业业务能力又有丰富实践经验的管理团队。从前期提供科学、前瞻性的规划与设计、土地的一级整理开发到工业厂房、研发楼、商业综合体及住宅的开发建设，从提供面向全球的招商服务、物业管理服务到提供基础设施、配套设施建设、市政公用事业服务，公司形成了完整的城区和产业园区综合开发的体系和服务理念。招商蛇口综合资源整合能力在蛇口的发展过程中得到充分的体现，公司不但获得了应有的商业利益，也为城市发展带来了巨大的社会效益。

### 4、助力公司转型发展的探索创新精神

在产业结构调整，企业转型升级的大背景下，能否弘扬以创新为灵魂的企业家精神是企业成功的关键因素。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。从 1979 走来，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。今天的蛇口更加成熟、智慧、稳健并充满力量，同时又不失蛇口所特有的激情、活力和冲劲。2016 年，公司成立创新发展中心，着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产等创新项目，探索“开发+运营+资管”的商业模式，寻求公司规模和利润新的增长点。



## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 市场回顾

房地产市场显著回暖，局部地区过热，引发政府密集调控

2016 年，中国经济在积极的供给侧改革、稳健的货币政策下保持了总体平稳发展的态势。房地产行业再创新高，全年全国商品房销售面积 15.7 亿平方米，比上年增长 22.5%，商品房销售额 11.8 万亿元，同比增长 34.8%。销售上扬刺激了行业投资、开竣工面积和土地购置面积不同程度回升。部分市场的高速上行引发政府不断出台调控措施，并明确了因城施策的方针、强化了房地产市场稳健发展的基调。

大象的竞争：传统地产大并购，产业地产跨界潮，自贸区建设加速

传统房地产市场竞争已近白热化，行业愈趋集中。房企由千亿时代跑步进入三千亿时代，并有房企提出万亿愿景。强者恒强，兼并收购也成为知名房企获取资源的重要方式。伴随我国城镇化发展，2016 年产业地产迅速崛起，PPP 模式全面推广，各地特色小镇政策出台，实现政府与企业双赢。行业竞争也不断加剧，高度市场化的产业地产商、传统住宅开发商、基建开发类央企以及跨界的科技类企业都成为行业参与者。

自由贸易区肩负着我国新一轮对外开放的重要使命。自贸区建设在 2016 年也取得了长足进步。2016 年，前海蛇口自贸区新注册企业 53,088 家，累计注册企业 124,560 家；注册企业实现增加值 1410 亿元，同比增长 38%，超额完成 12%，片区经济高速发展。深圳前海蛇口自贸区开启“深港合作区+自贸试验区+保税港区”以及“自贸区战略+深港合作战略+一带一路”的“三区三战略”叠加模式，同时成为粤港澳大湾区对外开放的门户枢纽。

邮轮蓝海进“快车道”：我国已成为全球最大新兴邮轮市场

随着邮轮旅游出行规模持续扩大，我国已成为亚太地区最具活力和最大的邮轮市场。中国邮轮市场在 2016 年保持迅猛的增长势头，全国邮轮码头全年累计接待邮轮 938 航次，同比增长 49%；出入境邮轮游客累计客流量 439 万人次，同比增长 77%。国内陆续有新的邮轮港口投入运营，各大国际邮轮公司也纷纷抢滩中国市场。国家各级政府及相关部门对邮轮产业发展十分重视，不断出台利好政策，加大对发展邮轮产业的支持力度。

#### 公司战略目标

超级平台：升级综合运营，树产城融合标杆

基于对自身核心竞争力及商业模式的梳理，以及对行业发展趋势及市场机遇的判断，公司制定了中长期的战略框架，这一战略在报告期得以深化，并引领业务开展。公司以“中国领先的城市及园区综合开发和运营服务商”为战略定位，通过开展社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务，聚焦居民客户、企业客户和政府客户需求的满足，并以遵循市场规律、服务国家战略获取商业利益。

公司将持续强化项目开发能力，培养和提高运营服务能力以及资产管理能力，并通过“区域聚焦、城市深耕、转型发展”三个基础策略扩大规模，“产、网、融、城”一体化运作，探索新的商业模式、为客户提供整体解决方案，提升知名度、美誉度以及增加客户黏性。公司通过业务创新、商业模式创新，机制创新和管理创新多管齐下，推动各项战略措施的有效落地。

蛇口模式：“前港-中区-后城”可协作、可复制、可盈利

在深耕蛇口的历程中，公司提炼出“前港-中区-后城”的空间发展模式。港口先行，产业园区跟进，配套城市新区开发，从而实现成片区域整体联动发展；通过港、区、城联动，构建由政府推动、企业主导、汇集各类资源、多方优势互补协同的巨大平台。这种综合开发模式，契合港口、园区和城市良性互动发展的客观经济规律，促进城镇化与城市升级，与国家战略的要求相匹配。招商蛇口将凭借房地产开发全链条的专业能力，园区运营管理的丰富经验，产业聚集的协同效应全面参与中国城市升级、产业新城建设的浪潮，在有条件的“一带一路”沿线国家复制“前港-中区-后城”的新蛇口模式，以充分实现该模式在城市运营中巨大的优势。

在此过程中，社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务板块协同一致、互为促进，发挥不同阶段的经济效应。短期看，社区板块的开发销售是公司利润的重要来源，园区板块的物业服务、出租管理是贡献稳定现金流的重要部分，邮轮板块则需要大量前期投入的新业务；中期看，园区的有效拓展将为社区板块提供充足的更有竞争力的土地储备，园区产业的聚集和基础设施的完善也将有效提高住宅产品的价值，公司提前布局的邮轮业务将助力公司打造特色的邮轮母港，并增强获取城市综合体的能力，为社区板块储备优质的土地资源；长期看，三大板块的协作发展，交叉运营，将形成招商蛇口特有的发展路径和竞争优势，最终实现公司既定的战略目标。

### 报告期公司的战略实施情况

2016 年是招商蛇口继重大无先例重组后在新的战略指导下转型发展的元年。公司积极推进战略、组织、制度、文化、品牌、团队的融合，年内完成配合全新战略的组织架构调整，社区、园区、邮轮三大业务板块及各项创新业务全面铺开，取得了良好的经营业绩。

#### （一）促增长保品质，规模持续增长

2016 年，公司在全国 36 个城市以及香港、新西兰等地拥有 108 个在售楼盘，实现签约销售面积 471 万平米，签约销售金额 739.34 亿元，同比增加 28.41%。公司多年来深耕中高端精品住宅，聚焦产品管理，不断提升产品品质。根据盖洛普的调查结果，公司客户满意度连续三年持续上升。

#### （二）成立“产园发展”，蛇口经验加速复制

随着园区组织架构的变革，公司成立了以园区及产业新城开发与运营为核心业务的“产园发展”，聚焦园区及产业新城资源的获取，提升公司在产品研发、产业聚集和产业导入以及园区专业服务上的综合实力。

报告期内，样板片区蛇口区域欣欣向荣。“海上世界”滨水综合体荣获深圳文化名片殊荣，成为深圳重要的城市会客厅；苹果深圳研发中心落户蛇口网谷，推动产业升级。前海蛇口片区的综合规划进一步优化，片区重大交通基础设施建设加快落实，这一系列动作的推进，标志着招商蛇口对蛇口片区的运营进入到了一个新的阶段。

三十多年的探索和实践表明，“蛇口模式”的精髓在于政企合作下的长期开发以及持续运营。通过政企合作提升管理效率，实现开发、建设、运营全过程统筹；通过长期开发使园区发展与城市社会经济发展不同阶段相适应，并适时推动产业转型和城区再开发；通过持续运营满足不同阶段的功能业态需求，获取市场回报，并适时积极培育、发展新型高端业态，促进园区向城市新中心发展。报告期内，蛇口模式在深圳前海、深圳国际会展中心、北京通州台湖及其它一、二线城市加快推广复制的步伐。

深圳前海片区的土地整备及政企合作取得实质性进展。报告期内，公司控股的平台公司与前海管理局下属前海开发投资控股有限公司组建股权比例为 50:50 的合资公司——深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司，以主导前海妈湾片区的开发建设。这一“小政府、大企业”发展平台的成立，标志着前海蛇口自贸片区管理体制、机制的创新取得重大突破。目前，土地整备、合资合作以及先发项目——自由贸易中心一期的开发建设等各项工作有序推进。

2016 年 8 月，公司与北京市通州区人民政府签署《关于共同建设台湖镇项目的合作框架协议》，约定通过建立平台公司作为统筹管理主体，以通州区台湖镇为试点，共同对台湖镇整体镇域范围进行统一规划、成片综合开发、市政基础设施完善，将台湖镇打造成国家级新型城镇化试点区域，这也是推进政企合作的重要范例。

此外，公司与深圳华侨城股份有限公司于 2016 年 8 月联合竞得深圳国际会展中心（一期）项目，将通过 BOT 模式即项目投资、建设、运营一体化的方式介入深圳国际会展中心的商业配套建设和会展产业运营。至此，公司“前港-中区-后城”发展模式下再收一“港”，在深圳蛇口、太子湾、前海、大空港片区形成战略性区域集群。

“蛇口模式”下的多赢，得益于着眼城市和产业长远发展，促进产城融合发展和提升效率。成片土地的开发运营，除了职住平衡、各业态、各功能的合理配比以及有序的开发，也要善于以开放的心态在不同的阶段寻找不同的优秀合作伙伴。报告期内，公司成功引入知名商业地产合作伙伴共同开发太子湾片区的商业地产项目，借助合作伙伴在商业地产运营管理方面的丰富经验和良好的品牌效应，提升太子湾片区的价值。开放共享，合作共赢，是可持续的营商之道。这一模式将持续推行。

#### （三）创新产业探索推进，整合价值显现

基于业务发展需要，从不断满足客户全生命周期中最重要的教育、医疗及健康管理、养老服务等的大额支付刚需出发，公司不断加强在教育、养老健康、社区服务等创新产业领域的探索。报告期内，海上世界文化艺术中心加速建设，自贸商城多家分店落地运营；广州金山谷护理院、老年公寓顺利落成，前海 G30 国际学校、太子湾国际学校合作意向明确持续推进，

“一带一路”数字影像中心、太子湾国际医院项目取得阶段性进展，大健康产业基金加快推进，园区业务整合创新价值逐步显现。

#### （四）“双区”优势下的太子湾邮轮母港载誉起航

2016 年 5 月，蛇口太子湾片区 9.4 平方公里获批设立“中国邮轮旅游发展试验区”，依托自贸区和邮轮旅游发展实验区的“双区”叠加优势，太子湾邮轮母港将在国际及港澳地区邮轮合作中发挥更重要的平台作用。2016 年 11 月 12 日，深圳蛇口太子湾邮轮母港盛大开港，成为推动深圳旅游发展的重要引擎，成为深圳连接世界的新桥梁。

随着太子湾邮轮母港载誉起航，招商蛇口初步完成在深圳、厦门、青岛、上海等沿海城市的邮轮母港布局。未来招商蛇口将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”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈。

#### （五）聚焦核心城市，多地开发获实质性进展

2016 年，招商蛇口聚焦一二线核心城市，重点拓展战略重镇的土地储备，为公司未来的发展打下坚实基础。报告期内，公司共斩获 27 宗项目，计容建筑面积 702 万平米，其中权益面积 431 万平米。2016 年新增土地储备中，一线城市计容建面占比 52%，二线城市占比 48%。除了从公开市场获取资源，集团内资源的协同和产业新城的拓展也成为公司获取优质储备的重要途径。年内，公司全面启动中外运长航资源梳理工作，鉴于各地土地政策不一，已针对不同类型的项目制定相应的整合计划。公司加速产业新城项目在京津冀、珠三角、长三角等经济发达且配套相对完善的区域布局；在国家“一带一路”战略引领下，招商蛇口跟随招商局集团“雁形出海”的策略，积极参与中白工业园、吉布提自贸区等项目的开拓建设。

#### （六）多元融资渠道，债务结构更趋稳定

2016 年货币信贷市场整体呈现前松后紧的态势，前三季度伴随政府“去库存”压力引发了市场流动性宽松势头，在市场出现明显分化的形势下，从第四季度起因调控政策升级导致市场资金面明显收紧，房企融资渠道收窄。伴随美元进入加息通道，人民币汇率市场震荡加剧。报告期内，公司继续加大与境内外金融机构的合作力度，多渠道开展融资活动，以保障生产经营的资金需求，同时抓住市场机会和政策窗口期调整优化债务结构，降本增效节约财务费用，防范资金风险。期末公司有息负债余额 602 亿元，全年公司综合资金成本约为 4.5%，比上年下降 0.39 个百分点，继续在行业内保持较大的资金成本优势；大幅降低汇兑损益的影响，于年内完成境外主体 10.59 亿美元贷款的置换，使有息负债中外币借款占比同比下降了 15 个百分点，公司债务结构更加稳定、安全。

#### （七）公司治理与发展模式频获外界认可

公司于年内实施了股权激励计划，进一步完善激励体系。在行权价格的设定上，公司将上市发行价作为行权条件的重要考虑因素，即自授权日至每一批期权行权期结束日，在满足相关业绩条件的基础上，须有至少十个交易日的交易价格达到公司上市发行价或以上，激励对象方可行权。这一安排保障了中小股东的利益，获得了投资者的认可。

随着“深港通”的开通，凭借优异的公司治理和良好的经营业绩，公司股票纳入恒生主题指数以及恒生 A 股 100 强指数，有利于更多的投资者认识公司。

报告期内，公司规范透明的治理结构和稳健专注的发展模式，以及与其精神内核高度契合的公司品牌主张“城市生长的力量”，均得到了外界的广泛认可，并获颁多项殊荣。公司连续十二年获得由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的中国蓝筹地产企业、公司连续十四年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的中国房地产沪深上市公司综合实力 TOP10、年度最具社会责任企业奖、中国最受尊敬企业、中国房地产品牌价值 TOP10、中国地产金砖奖“年度地产综合实力大奖”、中国城市综合运营领导品牌、中国价值地产总评榜年度稳健地产企业奖、中国房地产供应链诚信企业 TOP20、盖洛普全球最佳敬业组织、年度最具社会责任企业、中国最佳企业公民、中国资本市场年度投资者关系奖、金蜜蜂优秀企业社会责任报告·社区信息披露奖、中国战略型上市公司卓越董事会奖、中欧 TOP20 E-learning 最佳企业实践奖、中国十大最佳品牌建设案例金象奖、中央企业法制宣传教育先进单位等荣誉。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2016 年，公司全年实现营业收入总额 635.73 亿元，同比增长 29.15%，实现归属于上市公司股东的净利润 95.81 亿元，同比增长 97.54%，同比去年备考口径增长 39.01%，基本每股收益为 1.21 元，同比增长 37.50%，同比去年备考口径增长 30.11%。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：万元

	2016 年		2015 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	6,357,282.67	100%	4,922,241.50	100%	29.15%
分行业					
社区开发与运营	5,613,923.80	88.31%	4,192,607.74	85.18%	33.90%
园区开发与运营	709,351.63	11.16%	696,440.15	14.15%	1.85%
邮轮产业建设与运营	34,007.23	0.53%	33,193.61	0.67%	2.45%
分地区					
华北区域	1,515,092.82	23.83%	600,669.66	12.20%	152.23%
华中区域	849,740.97	13.37%	476,498.94	9.68%	78.33%
华东区域	1,262,834.60	19.86%	1,553,961.83	31.57%	-18.73%
华南区域	1,376,093.07	21.65%	995,529.30	20.23%	38.23%
深圳区域	1,266,438.26	19.92%	1,186,001.87	24.09%	6.78%
海外	87,082.95	1.37%	109,579.90	2.23%	-20.53%

注：1、社区开发与运营以房地产开发销售业务为主，是公司目前最主要的收入来源，报告期内该板块收入增长来源于公司规模扩张。本报告期，北京臻园、北京陇原、天津雍景湾、武汉公园 1872、武汉江湾国际、云南海公馆、广州金山谷等项目大额结转导致华北、华中、华南区域的收入规模同比增幅较大。

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、酒店及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务，主要分布在深圳蛇口、前海、光明科技园和青岛网谷等地区，报告期该板块业务稳中有升，进一步夯实了发展基础。

3、邮轮产业建设与运营为蛇口邮轮母港的业务收入。

#### (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	5,613,923.80	3,802,391.00	22.07%	33.90%	39.30%	-1.50
园区开发与运营	709,351.63	342,713.27	45.46%	1.85%	5.96%	-1.58
分地区						
华北区域	1,515,092.82	1,060,398.97	18.93%	152.23%	153.48%	-1.16
华中区域	849,740.97	647,578.04	17.14%	78.33%	71.19%	5.02
华东区域	1,262,834.60	1,019,834.43	12.52%	-18.73%	-12.07%	-4.09
华南区域	1,376,093.07	858,189.25	24.21%	38.23%	58.95%	-6.30
深圳区域	1,266,438.26	513,313.36	49.77%	6.78%	-2.64%	5.22

注：1、上表中毛利率为扣税后毛利率。

2、报告期公司社区及园区业务毛利率同比基本保持稳定。

3、由于各区域每年结转的房地产产品类型不同，毛利率水平会随之波动。

2016 年主要项目表														单位：万平米	
序号	项目名称	地址	类别	持股比例 (%)	占地面积	计容建筑面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2016 年年末在建	本年签约面积	本年结算面积	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
1	深圳前海自由贸易中心一期	深圳前海	综合	92%	6.39	25.42	10.72	-	10.72	-	10.72	-	-	2016.01	2018.05
2	深圳太子湾启动区一期	太子湾片区	综合	100%	14.97	64.10	-	-	15.80	-	15.80	-	-	2014.03	2019.05
3	深圳蛇口双玺花园三期	深圳蛇口	住宅	100%	4.28	12.56	5.08	-	12.56	-	12.56	6.12	-	2014.03	2019.11
4	深圳蛇口双玺花园一、二期	深圳蛇口	住宅	100%	7.73	16.00	-	13.41	16.00	16.00	-	-	0.98	2013.07	2016.10
5	蛇口太子大厦	深圳蛇口	商业	100%	1.87	7.65	-	7.65	7.65	7.65	-	-	-	2013.06	2016.03
6	蛇口太子商业广场	深圳蛇口	综合	100%	1.90	11.14	-	-	11.14	-	11.14	-	-	2014.08	2017.09
7	蛇口桃花源 E 区	深圳蛇口	公寓	100%	2.97	7.09	-	-	7.09	7.09	-	-	-	2012.12	2015.12
8	蛇口桃花源 F 区	深圳蛇口	公寓	100%	3.83	10.24	-	-	10.24	10.24	-	-	-	2012.1	2015.11
9	蛇口桃花源商业	深圳蛇口	商业	100%	0.13	0.16	-	-	0.16	0.16	-	-	-	2014.09	2015.08
10	蛇口新时代广场南	深圳蛇口	综合	100%	2.25	7.87	-	-	-	-	-	-	-	2017.2	2020.7
11	深圳光明科技园	深圳光明新区	综合园区	100%	20.77	50.78	25.62	-	46.20	15.44	30.76	-	-	2009.02	规划中
12	深圳坪山花园	深圳坪山	住宅	70%	15.97	37.94	-	-	37.94	37.94	-	6.40	16.95	2013.04	2017.09

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

	城														
13	深圳壹海城	深圳盐田	综合	50%	13.73	36.37	-	7.07	36.37	19.83	16.54	1.88	7.34	2012.08	2016.12
14	深圳红山地铁站项目	深圳龙华	综合	50%	10.99	17.58	17.58	-	17.58	-	17.58	-	-	2015.12	2017.12
15	深圳招商开元中心	深圳罗湖	商业	70%	4.60	38.17	15.42	-	26.73	-	26.73	-	-	2016.09	2020.09
16	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	70%	6.02	26.27	8.42	-	8.42	-	8.42	-	-	2016.06	2020.11
17	深圳会展中心地块*	深圳宝安	商业	50%	52.82	154.33	-	-	-	-	-	-	-	2017.01	2024.12
18	广州金山谷住宅	广州番禺	住宅	100%	35.00	58.29	-	20.57	58.29	58.29	0.00	2.96	22.70	2008.02	2019.11
19	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	100%	29.88	33.87	-	3.55	9.51	5.71	3.80	3.94	-	2013.04	2019.01
20	广州番禺创新科技园	广州番禺	综合	51%	83.95	84.34	-	-	18.06	9.30	8.76	0.10	-	2008.07	2022.12
21	广州东荟城	广州萝岗	住宅	34%	10.97	27.61	-	20.00	27.61	27.61	-	0.47	4.79	2012.03	2016.05
22	广州招商城市主场	广州番禺	住宅	51%	1.78	10.13	-	10.13	10.13	10.13	-	3.31	3.82	2014.09	2016.09
23	广州雍华府	广州天河	住宅	34%	7.09	16.87	8.10	-	16.87	-	16.87	-	-	2016.03	2018.06
24	广州雍景湾*	广州黄埔	住宅	60%	17.90	26.32	-	-	-	-	-	-	-	2017.6	2019.9
25	佛山依云曦城	佛山南海	住宅	50%	14.19	31.01	-	-	31.01	28.08	2.93	3.89	10.32	2010.12	2017.01
26	佛山依云天汇	佛山南海	住宅	50%	5.61	22.44	-	-	22.44	22.44	-	0.24	0.32	2011.02	2014.07
27	佛山依云国际	佛山乐从	住宅	60%	2.08	10.38	-	10.38	10.38	10.38	-	0.03	1.53	2013.02	2015.10
28	佛山顺德 1872	佛山顺德	住宅	100%	7.10	22.73	-	11.14	22.73	22.73	-	3.58	3.94	2013.09	2016.09
29	佛山依云置地	佛山南海	商业	51%	2.95	16.22	-	8.00	16.22	8.00	8.22	0.98	0.53	2013.10	2016.11

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

	中心														
30	佛山依云公馆	佛山南海	住宅	55%	6.81	23.83	6.10	-	23.83	10.33	13.50	8.31	10.33	2014.04	2017.10
31	佛山依云雍景湾	佛山禅城	住宅	50%	5.94	14.84	-	5.81	14.84	5.81	9.03	4.88	4.89	2014.04	2017.03
32	佛山依云华府	佛山狮山	住宅	50%	9.93	29.80	8.33	10.77	29.80	21.47	8.33	12.79	13.15	2014.05	2017.09
33	佛山顺德珑原	佛山乐从	住宅	50%	2.97	8.92	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
34	佛山依云臻园	佛山禅城	住宅	50%	2.84	9.94	-	1.25	9.94	1.25	8.69	3.11	0.40	2015.11	2018.03
35	佛山顺德金铝滨江地块*	佛山顺德	住宅	100%	6.87	17.18	-	-	-	-	-	-	-	2017.03	2019.06
36	珠海招商花园城一期	珠海香洲	住宅	51%	6.15	12.42	-	-	12.42	12.42	-	0.17	0.42	2008.12	2012.03
37	珠海招商花园城二、三期	珠海香洲	住宅	100%	10.89	21.98	-	-	21.98	21.98	-	0.44	0.03	2009.12	2013.08
38	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅	100%	7.94	19.86	-	11.55	19.86	11.55	8.31	9.35	3.15	2014.07	2017.03
39	珠海斗门虹桥五路地块*	珠海斗门	综合	100%	10.64	24.46	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
40	东莞黄江镇 2015WG013 项目	东莞黄江	住宅	28%	10.75	21.50	-	-	21.50	-	21.50	6.35	-	2015.12	规划中
41	博鳌大灵湖项目	博鳌大灵湖	住宅	60%	145.83	58.33	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
42	上海海德花园	上海宝山	住宅	60%	38.54	24.34	1.56	-	23.95	22.39	1.56	0.79	0.46	2006.05	2016.10
43	上海招商海湾花园	上海奉贤	住宅	100%	33.54	10.62	-	-	10.62	10.62	-	-	1.64	2008.10	2015.10
44	上海佘山珑原	上海松江	住宅	55%	13.10	10.48	-	-	10.48	10.48	-	5.35	6.34	2010.10	2016.08



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

45	上海南山雨果	上海青浦	住宅	20%	15.92	15.90	-	-	15.90	15.90	-	1.48	-	2012.12	2015.12
46	上海花园城	上海宝山	住宅	51%	9.05	22.62	14.08	-	22.62	8.15	14.47	5.83	-	2015.08	2019.10
47	上海中环华府	上海宝山	住宅	51%	5.88	12.93	-	-	12.93	-	12.93	2.87	-	2015.11	2018.05
48	上海森兰美伦	上海浦东	综合	60%	2.79	8.37	-	8.37	8.37	8.37	-	4.69	1.68	2014.07	2016.09
49	上海祝桥 G10 地块*	上海浦东	综合	33%	14.00	26.60	-	-	-	-	-	-	-	2017.03	规划中
50	上海宝山邮轮母港地块*	上海宝山	综合	45%	4.69	15.87	-	-	-	-	-	-	-	2017.09	2020.12
51	南京雍华府	南京河西	住宅	100%	4.85	14.54	-	-	14.54	14.54	-	0.23	0.87	2012.12	2015.11
52	南京方山里	南京江宁	住宅	51%	3.75	5.63	-	5.63	5.63	5.63	-	0.61	5.29	2014.09	2016.06
53	南京依云郡	南京江宁	住宅	51%	11.09	15.97	-	15.97	15.97	15.97	-	7.69	7.46	2014.09	2016.12
54	南京 1872	南京栖霞	住宅	51%	5.79	24.45	-	-	16.48	-	16.48	5.29	-	2015.07	2019.06
55	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	100%	12.48	25.96	19.36	-	25.96	-	25.96	8.12	-	2015.07	2017.03
56	南京依云尚城	江苏句容	住宅	70%	12.52	26.14	13.31	14.20	26.14	14.20	11.94	2.41	12.32	2014.07	2017.11
57	南京紫郡兰园	南京鼓楼	住宅	15%	13.68	38.40	14.74	-	14.74	-	14.74	-	-	2016.06	2019.08
58	南京 1872 公园里	南京栖霞	住宅	24%	5.20	15.60	7.20	-	7.20	-	7.20	2.19	-	2016.01	2018.03
59	南京鼓楼区域城北客车厂 G01 地块*	南京鼓楼	住宅	36%	6.27	16.59	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
60	南京 G60 青龙小镇地块*	南京江宁	住宅	33%	7.47	17.10	-	-	-	-	-	-	-	2017.04	2019.05
61	南京浦口左东路地块*	南京浦口	住宅	100%	4.48	9.85	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

62	南京语山	南京栖霞	住宅	49%	5.64	6.76	-	6.76	6.76	6.76	0.00	4.88	-	2015.07	2016.10
63	南京雍和府	南京建业	住宅	6%	8.20	22.43	-	-	7.52	-	7.52	5.80	-	2015.08	2017.07
64	苏州小石城	苏州吴中	住宅	60%	66.37	92.18	-	-	92.18	92.18	-	0.52	2.16	2008.04	2016.05
65	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	100%	6.83	17.63	-	2.54	17.63	17.63	-	0.10	0.51	2013.03	2016.12
66	苏州依山郡	苏州高新区	住宅	100%	12.06	24.11	-	-	24.11	24.11	-	0.02	0.12	2013.06	2015.11
67	苏州依云华府	苏州相城	住宅	100%	6.48	16.20	-	16.20	16.20	16.20	-	0.91	16.06	2013.12	2016.01
68	苏州文瀚华苑	苏州高新区	住宅	51%	7.48	16.45	-	-	16.45	-	16.45	5.11	-	2015.07	2018.01
69	苏州雍和苑	苏州高新区	住宅	51%	4.25	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	-	3.79	8.50	2015.09	2018.03
70	苏州公园 1872	苏州相城	住宅	51%	6.14	12.28	12.28	-	12.28	-	12.28	2.85	-	2016.04	2018.11
71	苏州吴江区清树湾 46-47 号地块*	苏州吴江	住宅	50%	11.82	33.09	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
72	苏州吴江区 16、17 号地块*	苏州吴江	住宅	34%	13.31	33.28	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
73	苏州市吴江区长安路西地块*	苏州吴江	住宅	100%	5.28	10.56	-	-	-	-	-	-	-	2017.01	2018.07
74	苏州姑苏区劳动路地块*	苏州姑苏	综合	30%	12.33	29.44	22.30	-	22.30	-	22.30	-	-	2016.03	2020.01
75	镇江招商北固湾	镇江京口	住宅	100%	31.95	55.00	-	9.61	36.03	36.03	-	7.09	12.82	2011.05	2016.05
76	镇江南山创意园	镇江润州	住宅	60%	8.93	14.28	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
77	常州花园城	常州武进	住宅	100%	19.87	53.64	-	-	53.64	31.89	21.75	7.59	2.45	2013.02	2015.09
78	宁波 1872	宁波江北	住宅	51%	12.87	27.66	-	7.47	22.73	12.46	10.27	8.97	4.85	2014.02	2017.01

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

79	宁波雍景湾	宁波高新区	住宅	100%	5.03	10.06	10.06	-	10.06	-	10.06	3.62	-	2016.06	2018.06
80	宁波东部新城东片区 A3-1234 地块*	宁波东部新城	住宅	34%	15.71	35.01	-	-	-	-	-	-	-	2017.09	2019.02
81	杭州雍华府	杭州江干	住宅	100%	3.02	7.25	-	7.25	7.25	7.25	-	1.42	6.44	2014.05	2016.06
82	杭州雍景湾	杭州拱墅	住宅	50%	4.16	12.49	-	12.49	12.49	12.49	-	4.79	-	2014.02	2016.12
83	杭州雍和府	杭州江干	住宅	100%	4.62	11.10	11.10	-	11.10	-	11.10	3.25	-	2015.12	2017.08
84	杭州铁路北 FG21-R21-23 地块*	杭州拱墅	住宅	50%	4.00	10.09	-	-	-	-	-	-	-	2017.01	2018.10
85	杭州拱墅区铁路单元 R21-21 地块*	杭州拱墅	住宅	100%	3.62	9.04	9.04	-	9.04	-	9.04	-	-	2016.12	2018.09
86	杭州艮北新城核心区西地块*	杭州艮北	综合	30%	11.40	24.40	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
87	常熟太公望	常熟虞山尚湖	住宅	60%	9.34	11.21	-	11.21	11.21	11.21	-	3.66	4.91	2014.07	2015.11
88	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	51%	11.06	19.90	8.59	-	8.59	-	8.59	-	-	2016.06	2018.10
89	太仓碧桂园	太仓浏河	住宅	49%	20.10	35.10	10.11	-	28.29	-	28.29	22.02	-	2015.12	2018.08
90	北京公园 1872	北京朝阳	住宅	100%	10.42	30.34	-	-	30.34	30.34	-	0.57	-	2006.01	2014.07
91	北京溪城家园及珑原	北京昌平	住宅	50%	26.80	52.33	7.05	0.13	51.51	44.46	7.05	0.03	6.57	2008.01	2016.12
92	北京臻园	北京朝阳	住宅	34%	7.77	18.88	-	10.65	18.88	18.21	0.67	1.69	10.23	2013.07	2016.06
93	北京中国玺	北京丰台	住宅	26%	5.41	15.95	7.66	-	15.95	-	15.95	3.98	-	2016.02	2017.12
94	北京昆仑域	北京丰台	住宅	24%	6.32	17.88	17.88	-	17.88	-	17.88	3.78	-	2016.07	规划中

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

95	北京市昌平区 南邵镇 0302-57 地块*	北京昌平	住宅	70%	8.93	17.87	-	-	-	-	-	-	-	2017.05	2018.12
96	北京市昌平区 南邵镇 0302-70 地块*	北京昌平	住宅	70%	8.37	16.75	-	-	-	-	-	-	-	2017.11	2019.09
97	天津星城	天津南开	住宅	100%	14.52	31.00	-	-	31.00	31.00	-	0.28	0.19	2007.01	2014.07
98	天津雍华府	天津河东	住宅	50%	4.75	12.31	-	-	12.31	12.31	-	0.04	0.58	2010.03	2012.10
99	天津依云郡	天津团泊新 城西区	住宅	77%	4.75	5.70	-	-	5.70	5.70	-	2.12	2.38	2012.03	2013.09
100	天津贝肯山	天津滨海新 区	住宅	60%	25.03	38.59	7.88	-	38.59	12.65	25.94	1.28	3.83	2012.08	2018.07
101	天津雍景湾	天津河东	住宅	50%	8.38	18.18	-	10.08	18.18	10.08	8.10	9.54	8.56	2014.05	2017.05
102	天津依水郡	天津团泊新 城西区	住宅	77%	3.76	6.78	-	-	6.78	6.78	-	-	-	2013.09	2015.04
103	天津邮轮母港	天津东疆港 区	综合	31%	27.83	6.20	-	-	6.20	6.20	-	-	-	2009.12	2016.12
104	天津海河教育 园 14 号地块*	天津津南区	住宅	25%	15.02	20.28	-	-	-	-	-	-	-	2017.06	2020.06
105	天津静海团泊 高尔夫地块*	天津团泊新 城东区	住宅	77%	18.49	22.19	-	-	13.78	-	13.78	-	-	2014.12	2020.04
106	沈阳钻石山	沈阳东陵	综合	51%	3.13	21.91	-	-	21.91	-	21.91	3.98	-	2015.07	2018.07
107	哈尔滨诺丁山	哈尔滨香坊	住宅	50%	18.83	60.86	-	1.24	26.81	26.81	-	5.20	5.10	2013.04	2017.05
108	哈尔滨贝肯山	哈尔滨群力	住宅	85%	38.03	117.88	-	18.21	48.99	18.21	30.78	14.95	17.42	2014.05	2023.05
109	青岛 IAVIE 公	青岛城阳	商业	51%	32.15	29.46	-	-	13.73	13.73	-	0.74	0.64	2012.04	2021.10

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

	社														
110	青岛海德花园	青岛高新区	住宅	100%	6.17	8.03	-	8.03	8.03	8.03	-	0.38	0.37	2013.05	2015.05
111	青岛海德花园二期	青岛高新区	住宅	100%	14.10	22.37	13.60	-	22.37	8.77	13.60	4.71	-	2015.11	2017.12
112	青岛网谷	青岛高新区	工业	100%	39.37	48.17	5.03	6.88	18.75	13.77	4.98	2.16	2.08	2013.11	2121.12
113	日照莱顿小镇	日照山海天片区	住宅	100%	33.76	55.70	-	20.11	20.11	20.11	-	6.30	13.36	2014.05	2016.06
114	烟台招商东岸	烟台牟平	住宅	100%	51.09	72.55	-	-	7.49	-	7.49	1.19	-	2014.06	2020.06
115	大连兰溪谷	大连高新区	住宅	51%	5.24	14.76	-	-	14.76	14.76	-	5.81	8.36	2013.07	2016.03
116	大连甘井子区体育中心 a 地块*	大连甘井子区	商业	100%	9.40	23.47	-	-	-	-	-	-	-	2017.03	2018.8
117	大连甘井子区体育中心 b 地块*	大连甘井子区	住宅	100%	5.13	12.61	-	-	-	-	-	-	-	2017.03	2019.8
118	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅	100%	41.78	50.13	-	-	13.15	10.79	2.36	-	2.29	2014.05	2018.05
119	重庆招商江湾城	重庆江北	住宅	100%	13.49	44.91	-	-	44.91	44.91	-	0.85	0.47	2007.01	2012.12
120	重庆招商花园城	重庆北部新区	住宅	100%	24.04	51.93	-	9.62	51.93	39.08	12.85	3.36	10.60	2011.08	2016.11
121	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅	50%	33.66	150.00	14.34	-	64.92	32.00	32.92	10.50	1.10	2011.05	2019.12
122	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	100%	20.29	38.77	-	-	11.07	11.07	-	1.64	4.15	2014.05	2017.04
123	重庆公园大道	重庆渝北	住宅	50%	40.23	110.14	-	12.42	38.35	12.42	25.93	9.71	6.79	2014.07	2019.12
124	重庆锦星汇	重庆江北	住宅	100%	2.17	7.61	-	-	7.61	-	7.61	4.55	-	2015.11	2017.07
125	成都招商雍华	成都成华	住宅	100%	12.27	35.86	-	-	35.86	35.86	-	0.57	2.32	2011.05	2015.03

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

	府														
126	成都市依云上城	成都龙泉驿	住宅	100%	11.54	69.25	-	19.31	19.31	19.31	-	4.29	8.46	2014.02	2017.06
127	成都中央华城	成都成华区	住宅	51%	8.12	41.96	12.27	-	33.22	-	33.22	5.13	-	2015.07	2017.05
128	成都大魔方	成都高新区	综合	51%	12.66	75.74	16.13	-	21.85	-	21.85	7.57	-	2015.12	2020.06
129	武汉招商公园1872	武汉汉阳	住宅	100%	51.97	109.27	17.74	30.92	98.25	42.17	56.08	15.94	24.92	2012.03	2019.12
130	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅	100%	9.80	34.01	-	14.74	34.01	14.74	19.27	9.60	13.74	2015.03	2017.04
131	武汉 P (2015) 154 号汉阳四新方岛地块*	武汉汉阳	住宅	100%	6.97	20.21	20.21	-	20.21	-	20.21	-	-	2016.11	2019.11
132	武汉青山区 1314 街坊地块*	武汉青山	住宅	100%	14.38	78.00	31.05	-	31.05	-	31.05	-	-	2016.12	2021.04
133	西安依云曲江	西安曲江	住宅	100%	13.56	40.69	-	-	19.68	-	19.68	6.55	-	2014.09	2017.10
134	厦门海德公园	厦门集美	住宅	100%	9.12	22.51	-	-	22.51	22.51	-	0.84	0.49	2011.05	2015.06
135	厦门海上五月花	厦门集美	住宅	50%	14.17	34.54	-	-	34.54	34.54	-	0.60	10.41	2011.03	2016.12
136	厦门招商雍华府	厦门翔安	住宅	51%	2.33	5.34	-	-	5.34	5.34	-	1.31	5.34	2014.04	2016.03
137	厦门招商莱顿小镇	厦门集美	住宅	29%	3.33	5.62	5.62	-	5.62	-	5.62	0.62	-	2016.06	2017.10
138	厦门邮轮母港	厦门东渡	综合	60%	16.33	79.60	30.12	-	30.12	-	30.12	-	-	2016.09	2121.09
139	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	51%	38.99	67.80	6.13	14.99	55.02	15.65	39.37	12.19	15.65	2010.05	2020.12
140	漳州招商兰溪谷	漳州开发区	住宅	51%	19.65	24.50	-	-	-	-	-	-	-	2017.03	2018.06

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

141	毕节招商花园城	贵州毕节	住宅	100%	20.48	71.73	-	11.65	71.73	47.32	24.41	13.00	14.64	2012.04	2017.07
142	昆明海公馆	昆明官渡	住宅	60%	19.39	31.58	-	22.13	22.13	22.13	-0.00	8.94	11.54	2013.01	2017.06
143	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	100%	14.47	15.10	7.11	-	15.10	-	15.10	-	-	2015.07	2017.12
144	广西南宁雍景湾	南宁青秀	住宅	70%	8.59	30.06	10.46	5.60	30.06	5.60	24.46	12.15	4.88	2014.04	2017.03
145	南宁招商禧园*	南宁兴宁	住宅	100%	3.24	7.13	7.13	-	7.13	-	7.13	-	-	2016.11	2018.05
146	南宁青环路北侧 069 地块*	南宁青秀	住宅	100%	1.31	2.63	-	-	-	-	-	-	-	2017.02	2019.03
147	南宁高新区可心渠北侧地块*	南宁高新区	住宅	100%	2.00	7.99	-	-	-	-	-	-	-	2017.06	2019.09
148	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	50%	11.75	35.24	35.24	-	35.24	-	35.24	13.88	-	2016.04	2018.09
149	新西兰项目	新西兰	住宅	100%	33.86	15.57	4.43	3.28	12.18	10.63	1.55	3.53	10.48	-	-
-	合计:	-	-	-	2,163.12	4,398.46	544.69	487.46	2,690.06	1,532.79	1,157.28	429.29	428.41	-	-

注：1、加“\*”为 2016 年公司新拓展的项目。报告期内，公司新增项目资源计容建面 702.13 万平米，其中权益计容建面 430.76 万平米。

2、新西兰项目为公司在新西兰 Karaka、Matua、Gulf Harbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地的房地产项目汇总。

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、8）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。

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 471.15 万平方米，签约销售额 739.34 亿元；结转面积 428.72 万平米，结转收入 561.39 亿元。

5、上表的项目储备中未包含除太子湾启动区一期外的其他太子湾片区的项目、除前海自由贸易中心一期外的其他前海片区的项目以及除上表列示的项目外其他蛇口片区的项目。公司在前海蛇口自贸区的土地及主要物业情况见下一节：《公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及主要物业情况》。

## 公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及主要物业情况

公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及物业主要分三大片区，蛇口片区、太子湾片区和前海片区。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在上述片区的土地资源情况如下表：

单位：万平方米

土地使用权		蛇口片区	太子湾片区	前海片区
按是否取得权属证书分类	已经取得权属证书	48.83	9.39	129.04
	尚未取得权属证书	170.94	43.89	108.64
	小计	219.77	53.28	237.68
按开发进度分类	已经开发建设	183.91	4.22	9.41
	正在开发建设	5.43	3.31	-
	尚未开发建设	30.44	45.75	228.28
	小计	219.77	53.28	237.68

房产		蛇口片区	太子湾片区	前海片区
按是否取得权属证书分类	已取得红证	91.79	-	11.59
	已取得绿证	8.44	-	-
	尚未取得权属证书	72.17	13.90	3.67
	小计	172.39	13.90	15.26
按目前用途分类	用于出租	156.19	13.90	10.26
	自持或其他用途	16.20	-	5.01
	小计	172.39	13.90	15.26

注：2016 年公司转让深圳市招商前海湾置业有限公司股权予招商局港口控股有限公司，对应转让前海片区土地使用权面积 5.18 万平方米，对应转让前海片区房产面积 11.94 万平方米。

2016 年公司确认蛇口集装箱码头一期土地使用权予招商局港口控股有限公司，对应转让蛇口片区土地使用权面积 20.40 万平方米。

#### 1、关于蛇口片区的土地以及物业情况

2003 年 1 月 20 日，公司与深圳市国土局签署了《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》。根据协议，公司在蛇口的用地范围为大南山、赤湾山分水岭以东，东滨路中心线以南，深圳湾以西，三突堤以北，土地面积约为 10.85 平方公里，协议对用地范围内每一类用地后续的处理原则和程序进行了明确。根据《蛇口用地协议》的约定和《深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定》（深府[2004]193 号）、《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66 号）等相关规定，对于《蛇口用地协议》范围内尚未办理土地使用权权属证书但已签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在按照增补协议约定履行相关程序后，办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍；对于尚未办理土地使用权权属证书且未签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在补办相关手续（包括但不限于与国土主管部门签订《增补协议》）后办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍。目前公司正在按照相关协议、法规，办理尚未取得土地使用权权属证书的宗地的用地确权手续以及其上已建成房产的房地产权登记手续。

经过公司以及招商地产历年来对蛇口片区 30 多年来的开发建设，大部分规划指标内的土地虽然未取得土地使用权证



书已建成各种用途的建筑物，截止 2016 年 12 月 31 日，公司尚有 30.44 万平方米土地使用权尚未开发，其中已经在建的有 5.43 万平方米。已经开发的 183.91 万平方米土地中有 104.86 万平米土地上建设了 67.95 万平方米的建筑物（包含在上述表格中已经取得绿证和尚未取得权属证书的物业中），主要为希尔顿南海酒店、海上世界船尾、船后广场、宝耀二、三、四期等近年来开发的综合性物业 26.75 万平米，剩余大部分为面积较大可进一步改造提升的工业类厂房。此外，已经开发的 79.05 万平方米的土地中包括了招商港务堆场等其他用地。截止 2016 年 12 月 31 日，公司在蛇口片区拥有 172.39 万平方米的建筑物，其中 91.79 万平方米物业已取得正式的房产证书，72.17 万平方米尚未取得正式权属证书，因权属没有争议，该等物业绝大部分都已用于出租。年末，公司在蛇口可租物业的建筑面积达 156.19 万平方米。

## 2、关于太子湾片区的土地以及物业情况

2011 年 12 月 26 日，公司与深圳市规土委第二直属管理局签署了太子湾片区土地出让合同，深圳市规土委第二直属管理局将宗地编号为 K202-0014 的土地中除市政道路、公共绿地广场等需移交政府的土地使用权之外的 532,786.57 平方米土地使用权出让给公司。根据《深圳 2030 年城市发展策略》和《深圳港口布局规划》，公司将太子湾片区规划为总建筑面积约 170 万平米的集国际邮轮母港、港澳客运码头配套区、滨海特色娱乐休闲区等功能于一体的深圳新“海上门户”，定位为南中国最大的邮轮母港。太子湾邮轮母港分三期建设，第一期即太子湾自贸启动区一期作为公司吸收合并招商地产上市时的募集资金投向项目之一已开工建设（项目信息具体见 2016 年主要项目表）。截止报告期末，太子湾片区的已建成物业为太子湾自贸区启动一期中的邮轮中心，该邮轮中心于 2016 年底投入运行，同属太子湾自贸区启动一期的总部商务花园项目已开工建设。截至报告期末，该片区所涉详规规划和法定图则局部调整已通过审批，目前 9.39 万平方米的土地已取得土地权属证书，公司将尽快按照《太子湾片区土地出让合同》的规定办理太子湾片区其他土地的土地权属证书。

## 3、关于前海片区的土地以及物业情况

根据深圳市国土资源和房产管理局、招商局集团和平方公司签署的《前海物流园区用地协议》以及相关的补充协议，公司拥有该两个协议项下的土地使用权面积 237.28 万平方米，2016 年公司转让了深圳市招商前海湾置业有限公司的股权，该公司拥有前海湾花园项目 5.18 万平方米的土地使用权，因此目前公司在前述两个协议项下拥有的土地使用权面积为 232.10 万平方米。除上述前海片区土地使用权外，截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股子公司深圳龙盛于前海片区拥有宗地编号分别为 T102-0049、T102-0230 的 2 项土地使用权，土地使用权面积为 5.58 万平方米。综上，公司合法拥有上述土地使用权，该等土地使用权的权属不存在任何争议；但由于上述土地使用权均位于前海深港合作区内，根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，公司拥有的该等土地使用权需调整规划用途。由于目前前海合作区的单元规划还在制定当中，具体宗地的规划用途尚未确定，相关部门暂停办理该区域的土地登记，公司及控股子公司尚未办理土地权属证书的前海湾物流园区出让土地暂无法办理权属证书。

2015 年 4 月 27 日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确“双方同意本着尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展的原则，通过友好协商，加快解决乙方（招商局集团）原前海物流园区约 3.9 平方公里用地（包含招商局蛇口及其控股子公司在前海湾物流园区的土地）的相关问题。2016 年 6 月 18 日，公司实际控制人招商局集团有限公司与深圳市前海深港现代服务业合作区管理局就组建合资公司，创新体制机制，推进前海蛇口自贸片区的开发建设和运营管理合作事项签署《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》。招商蛇口控股的平台公司作为出资主体，与前海管理局指定的出资方共同组建合资公司推进自贸区建设。2016 年 7 月 29 日，公司与安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司、招商局物流集团有限公司共同投资设立合资公司深圳市招商前海实业发展有限公司，招商蛇口持有该公司 82.5% 的股权（各方在合资公司中直接和间接享有的权益比例确定之后，可对上述持股主体、认缴出资额和出资比例进行调整。）2016 年 9 月 14 日，公司之控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司与深圳市前海开发投资控股有限公司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”，各占合资公司注册资本 50%，共同开发建设列入合作范围的 2.9 平方公里的前海土地。目前公司正在就前海土地的土地整备协议等事宜与深圳市人民政府及深圳规土委、前海管理局进行协商。

报告期内，前海自由贸易中心一期建设的相关准备工作已经完成，该项目是公司对前海片区进行开发的首个项目，位于前海妈湾片区十九单元 01、02 街坊，拟建成商业、办公、公寓、住宅综合体，定位为深港澳贸易自由化的国际现代商贸区。根据深圳市前海管理局于 2015 年 6 月 5 日出具《深圳市前海管理局关于申请核发先期启动项目一期选址意见书的复函》（深前海函[2015]409 号），该项目于《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》项下的用地范围内，房地产证书上记载的土地用途为物流用地。根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》的

规定，该项目区域范围内用地规划用途为商业、住宅及配套服务设施用地。根据上述规划及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，该项目所涉用地将于公司取得前海管理局签署的土地整备协议后进行相应调整。

### 房地产出租情况表

报告期末，公司拥有可出租的土地面积 249.75 万平米，出租率达 96%，报告期出租收入 1.64 亿元；公司拥有可出租面积 239.11 万平米的投资性物业，包含公寓、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 18.39 亿元，总体出租率达 83%；2016 年年末公司在深圳、北京、漳州等地拥有酒店客房 1,895 套，酒店收入 6.31 亿元。

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价
	（万平米）	（万平米）			（元/平米/年）
土地	249.75	2,798.69	16,412.17	96%	70.37
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	52.08	484.97	29,659.79	79%	61.16
其中：壹间公寓	5.72	58.54	8,150.58	85%	139.22
别墅	6.22	54.59	6,305.50	72%	115.51
其中：鲸山别墅	5.76	50.21	6,036.18	73%	120.22
写字楼	45.38	440.26	61,060.44	86%	138.69
其中：招商局广场	5.68	58.05	12,873.24	85%	221.76
厂房	75.06	764.63	44,224.22	86%	57.84
其中：宝耀一至四期	14.34	152.51	14,911.68	89%	97.78
商铺及商业中心	60.37	451.84	42,637.97	83%	94.36
其中：蛇口花园城	5.74	68.54	9,962.01	99%	145.35
出租性物业合计	239.11	2,196.30	183,887.92	83%	83.73
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入（万元）	入住率	平均净房价（元/间/晚）
酒店	1,895	493,955	63,126.94		
其中：深圳希尔顿南海酒店	323	95,615	21,019.06	81%	1,147.52

北京康莱德酒店	289	84,579	15,806.52	80%	1,160.46
---------	-----	--------	-----------	-----	----------

### (3) 公司境外项目

截至报告期末，公司在香港地区主要开展物业出租业务，2016 年实现出租收入 30,854,222.80 元及物业转让收入 121,187,184.00 元。本公司在新西兰主要开展房地产销售业务，2016 年实现营业收入 690,529,572.01 元。新西兰项目主要信息如下：

项目名称	预计总投资	工程进度	累计已投入	2016 年确认收入	累计确认收入	累计已回款	应收账款余额
新西兰项目	272,110.30	76%	206,658.15	69,052.96	169,520.33	166,243.15	3,277.18

### (4) 公司报告期销售情况

公司报告期销售、结转面积如下：

行业分类	项目	单位	2016 年	2015 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	471.15	347.45	35.60%
房地产	结转面积	万平方米	428.72	307.65	39.35%

注：本报告期签约销售及结转规模均有大幅增长。

### (5) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

详见本报告“第四节第六项 2、出售重大股权情况。”

### (6) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、园区开发与运营	营业成本	342,713.27	8.23%	323,438.59	10.54%	5.96%
	其中：原材料	72,814.41	1.75%	61,189.60	1.99%	19.00%
	人工	128,985.38	3.10%	103,458.93	3.37%	24.67%
	折旧	71,757.91	1.72%	63,620.75	2.07%	12.79%
2、社区开发与运营	营业成本	3,802,391.00	91.37%	2,729,618.35	88.98%	39.30%
	其中：原材料	3,191,086.38	76.68%	2,494,924.05	81.33%	27.90%
	人工	64,652.67	1.55%	51,923.38	1.69%	24.52%
	折旧	4,471.88	0.11%	4,365.95	0.14%	2.43%
3、邮轮产业建设与运营	营业成本	16,609.76	0.40%	14,634.09	0.48%	13.50%
	其中：原材料	50.75	0.00%	42.56	0.00%	19.24%

	人工	6,624.53	0.16%	5,105.17	0.17%	29.76%
	折旧	1,252.59	0.03%	1,270.23	0.04%	-1.39%

**(7) 报告期内合并范围是否发生变动**

报告期内，本公司因新设或收购房地产项目公司导致合并范围发生变化详见本报告“第五节第八项”。

**(8) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

不适用

**(9) 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）	227,359.58
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.57%

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	89,219.64	1.40%
2	客户二	44,467.70	0.70%
3	客户三	43,699.55	0.69%
4	客户四	30,174.76	0.47%
5	客户五	19,797.93	0.31%
合计	--	227,359.58	3.57%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	70,988.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	2.10%

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	18,915.00	0.56%
2	供应商二	16,913.00	0.50%
3	供应商三	15,056.00	0.45%
4	供应商四	10,898.00	0.32%
5	供应商五	9,206.00	0.27%
合计	--	70,988.00	2.10%

## 3、费用、投资收益等财务数据变动情况

单位：万元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	115,989.01	112,430.03	3.17%	
管理费用	106,614.28	122,672.55	-13.09%	上年度终止了原招商地产股权激励计划确认费用 11,222 万元
财务费用	141,774.27	154,856.88	-8.45%	
其中：利息支出	172,657.23	145,364.26	18.78%	借款费用化利息支出增加
利息收入	81,167.82	57,428.83	41.34%	外部银行存款利息收入及收联合营公司利息收入增加
汇兑损失	42,620.32	59,847.28	-28.78%	本年度大量归还了外币借款
其他财务费用	7,664.55	7,074.17	8.35%	
投资收益	420,261.03	58,509.16	618.28%	主要系本报告期通过股权转让形式整体销售“南海意库梦工场大厦”和“前海湾花园”产生投资收益 36.09 亿元

## 4、研发投入

	2016 年	2015 年	变动比例
研发人员数量（人）	27	32	-15.63%
研发人员数量占比	0.12%	0.16%	-0.04%
研发投入金额（万元）	3,327.15	1,598.65	108.12%
研发投入占营业收入比例	0.05%	0.03%	0.02%
研发投入资本化的金额（万元）	3,327.15	1,598.65	108.12%
资本化研发投入占研发投入的比例	100%	100%	0%

本年研发投入总额同比增加 108.12%，主要系为公司加大了目标项目前期研发投入。

## 5、现金流

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比增减	
经营活动现金流入小计	8,147,906.43	6,796,267.01	19.89%	本年度收到的销售款及合作方往来款增加
经营活动现金流出小计	9,419,379.94	6,587,839.79	42.98%	本年度支付地价款、基建款及对联合营公司股东垫款增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,271,473.51	208,427.22	-710.03%	

投资活动现金流入小计	871,070.86	335,720.41	159.46%	本年度转让子公司收到款项增加
投资活动现金流出小计	322,798.13	539,981.58	-40.22%	本年度提供给联合营公司委托贷款金额减少
投资活动产生的现金流量净额	548,272.73	-204,261.17	368.42%	
筹资活动现金流入小计	3,902,318.24	4,556,797.31	-14.36%	2015 年公司上市募集资金 118 亿元
筹资活动现金流出小计	2,726,745.78	3,129,466.73	-12.87%	本年度偿还借款金额减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,175,572.46	1,427,330.58	-17.64%	
现金及现金等价物净增加额	495,217.54	1,451,381.61	-65.88%	

### 三、非主营业务分析

不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,560,272.51	18.19%	4,064,351.38	19.27%	-1.08%	主要系资产规模扩大，但货币资金增长速度略低于总资产增长速度
预付款项	1,246,807.98	4.97%	86,581.32	0.41%	4.56%	本年度预付土地款增加
其他应收款	3,245,997.70	12.95%	1,752,847.15	8.31%	4.64%	本年度应收合作方、联合营公司往来款增加
存货	11,418,686.72	45.54%	12,138,049.84	57.55%	-12.01%	本年度存货新增较少，部分新项目根据公司经营策略转至投资性房地产
其他流动资产	589,975.72	2.35%	520,268.17	2.47%	-0.11%	
长期应收款	252,271.36	1.01%	152,000.00	0.72%	0.29%	
长期股权投资	295,195.34	1.18%	210,030.30	1.00%	0.18%	
投资性房地产	2,540,937.95	10.13%	1,172,021.49	5.56%	4.57%	本年度持有型投资性物业大幅增加
固定资产	262,432.88	1.05%	254,415.77	1.21%	-0.16%	
递延所得税资产	468,120.02	1.87%	464,023.51	2.20%	-0.33%	
短期借款	444,360.34	1.77%	257,999.59	1.22%	0.55%	
一年内到期的非流动负债	908,461.55	3.62%	550,197.19	2.61%	1.01%	
长期借款	3,828,529.42	15.27%	3,219,983.13	15.27%	0.00%	
应付债券	813,321.68	3.24%	772,594.18	3.66%	-0.42%	
长期应付款	376,572.95	1.50%	359,277.64	1.70%	-0.20%	

## 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	期末数
金融资产							
可供出售金融资产	6,195.53		3,455.09				5,141.59
其他流动资产							11,645.06
其他非流动资产	16,857.05	-6,092.16					
其他非流动负债	7,267.50	439.76					7,304.43

注：上述其他流动资产、其他非流动资产、其他非流动负债均产生于招商置地可转换债券，债券详细信息见第十节第七项 46、应付债券。由于发行人可于 2016 年 12 月 23 日之后（含当天）至债券到期日前期间行使债券赎回权利，故将原计入其他非流动资产的发行人赎回权利转入其他流动资产。

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

用于银行借款抵押的存货账面价值为人民币 1,928,542,458.48 元。用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币 3,961,350,093.74 元。

## 五、投资状况

## 1、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
辉宝国际投资有限公司	非同一控制下企业合并	43,705.83	60%	Maxwell Investment and Development Pte. Ltd.		股权已过户	-144.81	否
南京善杰义房地产开发有限公司	出资设立	54,000.00	36%	南京仁远投资有限公司、保利江苏房地产发展有限公司	永久		-3,910.57	否
苏州招商瑞诚房地产有限公司		10,000.00	100%		永久		-1,189.31	否
苏州招商瑞创房地产有限公司		10,000.00	100%		永久		0.01	否
杭州北辰房地产开发有限公司		5,000.00	100%		20年		1.19	否
宁波招商高新置业有限公司		5,000.00	100%		20年		-445.47	否
深圳市招商前海实业发展有限公司		9,900.00	82.5%	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、招商局物流集团有限公司	30年		-2.03	否
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司		5,000.00	50%	深圳市前海开发投资控股有限公司	50年		-706.04	否
招商局邮轮运营管理(香港)有限公司		美元 1200 万元	100%				-	否
太仓碧桂园房地产开发有限公司		34,300.00	49%	增城市碧桂园物业发展有限公司、句容共盈投资管理中心(有限合伙)、常州鹏天投资有限公司、佛山市顺德区共享投资有限公司	永久		-2,281.69	否
苏州晟铭房地产开发有限公司		52,500.00	50%	香港泽盛发展有限公司、新城万博置业有限公司	20年		-1,153.09	否
苏州仁安置业有限公司		5,250.00	30%	深圳联新投资管理有限公司、南京仁远投资有限公司	永久		-699.05	否
杭州宸远招盛置业有限公司		5,000.00	50%	北京卓万创业投资管理有限公司	20年		-9.46	否



## 2、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

报告期下列正在进行的投资全部为房地产开发项目，系公司主营业务范围，不属于固定资产投资

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	截止报告期末累计实现的收益
深圳会展中心	775,000.00	775,000.00	前期规划和报建	未结转
北京昌平南邵项目	619,838.61	619,838.61	前期规划和报建	未结转
南京 G01 项目	482,087.55	482,087.55	前期规划和报建	未结转
宁波东部新城	409,236.77	409,236.77	前期规划和报建	未结转
武汉青山项目	217,800.00	217,800.00	前期规划和报建	未结转
苏州吴江项目	93,288.28	93,288.28	前期规划和报建	未结转
佛山依云熙岸	87,797.65	87,797.65	前期规划和报建	未结转
杭州雍华府	82,061.80	194,553.80	一期竣工，二期主体施工	6,148.84
珠海斗门虹桥项目	74,000.00	74,000.00	前期规划和报建	未结转
天津高尔夫	70,843.27	70,843.27	主体施工	未结转
苏州公园 1872	69,058.89	69,058.89	前期规划和报建	未结转
杭州春秋华庭	69,000.00	69,000.00	前期规划和报建	未结转
广州雍景湾	65,697.98	65,697.98	前期规划和报建	未结转
武汉凤凰湖	64,247.06	64,247.06	前期规划和报建	未结转
武汉招商公园 1872	60,839.98	570,215.76	一、二、三、四期竣工，五期主体施工	83,630.05
深圳双玺花园	60,319.00	951,265.00	一、三期竣工	102,673.63
哈尔滨贝肯山	59,837.00	129,390.00	一期竣工，二、三期主体施工	16,204.14
大连兰体育中心	58,620.00	58,620.00	-	未结转
武汉江湾国际	56,684.27	288,954.62	一期竣工，二期主体施工	36,427.65
广州金山谷	54,676.00	457,351.00	主体施工	369,304.50
北京臻园	52,408.87	411,699.87	一期竣工，二期主体施工	125,068.00
重庆长嘉汇	52,304.00	534,826.00	一、二期竣工，三、四、五期主体施工	30,213.93
昆明雍景湾	48,893.36	116,330.36	主体施工	未结转
深圳壹海城	45,831.00	530,388.00	一、二、四、五期竣工，三、六期主体施工	224,708.96
重庆公园大道	45,452.00	491,679.00	一期竣工，二、三期主体施工	7,212.15
天津雍景湾	44,353.53	345,036.36	一期竣工，二期主体施工	8,318.82
天津贝肯山	41,136.50	363,143.50	一、二、三期竣工，四、五期主体施工	53,788.62
南京 G87 项目	40,000.00	40,000.00	前期规划和报建	未结转
宁波雍景湾	38,559.01	38,559.01	主体施工	未结转

上海外高桥	36,679.00	157,257.00	已竣工	-5,511.81
南京兰溪谷	36,520.16	139,666.16	主体施工	未结转
宁波公园 1872	35,671.00	357,257.89	一二期竣工, 三四期主体施工	5,108.45
南宁雍景湾	33,844.87	139,574.52	一三期竣工, 二期主体施工	7,279.83
漳州卡达凯斯	33,696.00	205,256.89	一二期竣工, 三四期主体施工	132,545.58
昆明海公馆	32,794.80	231,432.80	一期竣工, 二期拟开发	27,102.74
北京溪城家园及珑原	32,426.11	515,622.11	一二四期竣工, 三期主体施工	368,026.90
上海花园城	31,833.36	329,358.42	一期竣工, 二三期主体施工	未结转
镇江招商国际 E 城	31,584.71	84,060.54	一二期竣工, 三期拟开发	23,081.68
南京依云华府	29,482.86	164,908.22	主体施工	未结转
佛山依云置地	29,285.62	126,448.43	主体施工	7,546.27
重庆花园城	27,436.00	321,836.12	一二期竣工, 三期主体施工	29,065.09
南京依云郡	26,775.25	121,469.85	一期竣工, 二期主体施工	13,863.54
合计	4,357,902.12	11,514,057.29	--	1,671,807.56

### 3、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	6,195.53		3,455.09			197.64	5,141.59	可供出售金融资产	自有资金
合计			HK\$2,130 万元	--	6,195.53		3,455.09			197.64	5,141.59	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			招商蛇口上市前购入的股票										
证券投资审批股东会公告披露日期			无										

注：报告期损益系收到的该证券分红收益。

## (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 4、募集资金使用情况

### (1) 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	244,381.08	244,381.08	0.00	0.00	0.00	952,372.86	用于募投项目	0.00
合计	--	1,180,082.49	244,381.08	244,381.08	0.00	0.00	0.00	952,372.86	--	0.00
募集资金总体使用情况说明										
本公司 2015 年非公开发行股票募集资金 1,180,082.49 万元，截至 2016 年末，已累计使用募集资金 244,381.08 万元，募集资金结余 952,372.86 万元，其中包括募集资金派生利息 16,671.45 万元。										

### (2) 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)	项目首批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	否	390,082.49	390,082.49	92,183.13	92,183.13	24%	2018 年 2 季度	0.00	否	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	27,482.54	27,482.54	21%	2017 年 4 季度	0.00	否	否
招商自贸商城	否	18,000.00	18,000.00	905.67	905.67	5%	2016 年底	-1,681.10	否	否
前海自由贸易中心一期	否	245,000.00	245,000.00	8,813.98	8,813.98	4%	2018 年 4 季度	0.00	否	否
新时代广场南	否	57,000.00	57,000.00	672.36	672.36	1%	2021 年 1 季度	0.00	否	否
太子商业广场	否	120,000.00	120,000.00	24,604.92	24,604.92	21%	2017 年 4 季度	0.00	否	否

招商局互联网创新业务服务平台	否	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00	0%	2018 年 4 季度	0.00	否	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	58,039.03	58,039.03	53%	2016 年 12 月	25,598.82	否	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	31,679.45	31,679.45	40%	2016 年 12 月	3,996.02	否	否
承诺投资项目小计	--	1,180,082.49	1,180,082.49	244,381.08	244,381.08	--	--	27,913.75	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	注:招商自贸商城经营阶段性亏损;武汉江湾国际、珠海依云水岸项目分期开发,一期已于 2016 年 12 月达成入伙条件并实现结转,剩余分期项目还未实现结转;其他项目正在建设期,尚未实现收益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无									
募集资金投资项目实施地点变更情况	无									
募集资金投资项目实施方式调整情况	无									
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,并于报告期进行了置换。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	无									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无									
尚未使用的募集资金用途及去向	根据公司募集资金投资项目的投入安排及投入进度,部分募集资金一段时间内将出现闲置。为提高募集资金使用效率,提高公司经营效益,实现股东利益最大化,公司决定在不影响募集资金项目建设的情况下,使用闲置资金不超过 55 亿元进行结构性存款。上述事项已经公司第一届董事会第十一次会议批准,中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司出具了使用部分闲置募集资金投资产品的核查意见。公司进行结构性存款相关信息见本报告第五节“重要事项”下第十七.3“委托他人进行现金资产管理情况”。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

### (3) 募集资金变更项目情况

为充分发挥募集资金使用效率,公司拟变更部分募集资金使用投向。

为增强招商自贸商城市场竞争力,公司拟引入具有丰富业务资源和管理经验的战略合作方共同经营,引入合作方后招商自贸商城控制权将发生变更,不再具有作为募投资金投资项目之条件,后续投入公司将使用自有资金,不再使用募集资金

投入。

招商局互联网创新业务服务平台在实施过程中较原投资计划有所调整，拟采取与拥有丰富资源、齐全资质和卓越技术能力的第三方合作或外包建设等方式实施，开发主体、投资金额及项目内容均将发生变化，后续投入公司将使用自有资金，不再使用募集资金投入。

截至报告期末招商自贸商城累计已使用募集资金 905.67 万元，公司拟将该项目调整为自有资金支出，对已使用资金以自有资金归还募集资金专户，将该项目原计划投入总额 18,000 万元全部转入其他募集资金投资项目；招商局互联网创新业务服务平台项目尚未使用募集资金，募集专户中结余资金 30,432.88 万元。公司拟将上述两个项目尚未使用的 48,432.88 万元募集资金投入到武汉招商公园 1872 项目 B 地块项目 13,000 万元，投入到武汉招商公园 1872 项目 C 地块项目 35,432.88 万元。

《关于变更部分募集资金投资项目的议案》业经公司 2017 年 3 月 25 日召开的第一届董事会第十二次会议审议通过，该议案尚需提交股东大会批准。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初 起至出 售日该 股权贡 献的净 利润(万 元)	出售对公 司的影 响	股权出 售贡献 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	股权 是否 已全 部过 户	是否 按计 划如 期实 施	披露 日期
栢艺投资有限公司	深圳金域融泰投资发展有限公司	2016年6月30日	204,678.92	9.11	实现投资收益 12.81 亿元	7.95%	按评估价确定	是	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	是	是	
招商局港口发展(深圳)有限公司	深圳市招商前海湾置业有限公司	2016年12月31日	252,847.28	1,090.67	实现投资收益 23.28 亿元	14.32%	按评估价确定	是	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	是	是	2016年10月15日
胜联投资有限公司	高立企业有限公司	2017年2月17日	276,361.81	0.00	预计实现投资收益 14.09 亿元	0.00%	按评估价确定	是	联营公司	是	是	2016年9月29日
胜联投资有限公司	长诚企业有限公司	2017年2月17日	205,890.66	0.00	预计实现投资收益 10.50 亿元	0.00%	按评估价确定	是	联营公司	是	是	2016年9月29日

注：1、本报告期完成了深圳蛇口“梦工厂大厦”的整体销售，将开发该项目的子公司深圳金域融泰投资发展有限公司 100%股权转让给栢艺投资有限公司，转让价款 204,678.92 万元。截至报告期末已收到全部转让价款，并按约定程序办妥转让交接手续，确认税前股权转让收益 128,053.53 万元，该公司不再纳入本公司合并范围。

2、本报告期完成了深圳前海“前海湾花园”的整体销售，将持有该物业的子公司深圳市招商前海湾置业有限公司 100%股权转让给招商局港口发展(深圳)有限公司，转让价款 252,847.28 万元。截至报告期末已收到 60%转让价款，并按约定程序办妥转让交接手续，确认税前股权转让收益 232,771.33 万元，该公司不再纳入本公司合并范围。

3、为引入品牌商业地产运营商，提升太子湾区域价值，本公司通过出售高立企业有限公司和长诚企业有限公司股权，实现对深圳蛇口太子湾区域 DY04-01 及 DY04-04 项目的转让。2016 年 11 月，交易双方已签署《股权转让协议》并经公司董事会批准，公司已收到全部股权转让价款 482,256.02 万元，但因股权转让协议约定的相关手续未完成，故报告期内尚未完成股权交易。2017 年 2 月 17 日全部交易手续办理完毕并完成交易。

## 七、主要控股公司分析

主要子公司情况

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
北京广盈房地产开发有限 公司	子公司	房地产销售	1,515.16	364,325.19	171,249.68	511,787.31	95,513.99	71,826.95
广州招商房地产有 限公司	子公司	房地产销售	20,000.00	1,048,159.39	210,169.60	326,745.10	140,668.06	105,529.33
深圳市万科滨海房 地产有限公司	子公司	房地产销售	100,000.00	499,985.43	191,528.71	288,846.00	130,980.80	98,588.38
深圳坪山招商房地 产有限公司	子公司	房地产销售	2,000.00	147,114.97	77,587.36	234,688.15	70,040.44	52,291.39
武汉奥明房地产开 发有限公司	子公司	房地产销售	136,980.39	256,332.62	169,884.54	219,686.60	51,135.82	38,366.14
天津雍景湾房地产 开发有限公司	子公司	房地产销售	60,000.00	243,690.46	61,612.08	209,306.39	5,356.52	4,023.45
上海静园房地产开 发有限公司	子公司	房地产销售	55,500.00	34,588.67	20,348.62	189,383.41	5,798.77	5,892.77
招商局嘉铭（北京） 房地产开发有限公 司	子公司	房地产销售	35,000.00	193,037.95	107,056.59	186,660.49	71,327.57	53,488.46
武汉招商地产古田 置业有限公司	子公司	房地产销售	3,000.00	353,687.01	26,782.28	169,636.58	34,122.88	25,598.82
漳州招商房地产有 限公司	子公司	房地产销售	45,000.00	328,552.10	140,697.15	161,809.65	44,350.29	32,378.19

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
上海自贸试验区浦深置业有限公司	非同一控制下企业合并	新增房地产开发项目
辉宝国际投资有限公司	非同一控制下企业合并	新增境外投资平台
天骄（广州）房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	新增房地产开发项目
大连招源房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
武汉招商地产汉江置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
武汉招平海盈置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
重庆招商金山意库商业管理有限公司	新设	新设经营性物业管理平台
重庆怡置商业管理有限公司	新设	新设经营性物业管理平台
南宁招商汇天房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
南宁招商汇城房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目

ZSJPROPERTYSERVICES.LTD	新设	拓展香港区域物业服务业务
招商局物业管理（海外）有限公司	新设	拓展香港区域物业服务业务
南京善杰义房地产开发有限公司	新设	新增房地产开发项目
苏州招商瑞诚房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
苏州招商瑞创房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
杭州北辰房地产开发有限公司	新设	新增房地产开发项目
宁波招商高新置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
宁波明湖置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
佛山招商果岭房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
深圳市招商前海实业发展有限公司	新设	新设与政府合作平台
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	新设	新增房地产开发项目
深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）	新设	探索园区创新业务
深圳加一资本有限责任公司	新设	探索园区创新业务
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	新设	新增房地产开发项目
高立企业有限公司	新设	新设境外融资平台
商吉国际有限公司	新设	新设境外融资平台
商吉置业（深圳）有限公司	新设	新增房地产开发项目
长诚企业有限公司	新设	新设境外融资平台
商顺国际有限公司	新设	新设境外融资平台
商顺置业（深圳）有限公司	新设	新增房地产开发项目
招商局邮轮运营管理（香港）有限公司	新设	新设经营邮轮业务
深圳金域融泰投资发展有限公司	协议转让	整体出售房产项目
深圳市招商前海湾置业有限公司	协议转让	整体出售房产项目
上海招商房地产有限公司	清算	清算

## 八、公司控制的结构化主体情况

公司报告期不存在控制的结构化主体。

## 九、公司未来发展的展望

### 1、机会分析：长期走势乐观，市场蕴藏机遇

展望 2017 年，我国宏观经济政策主要在“调结构”和“稳增长”之间平衡，供给侧结构性改革的稳步推进、积极的财政政策和稳健的货币政策将为中国经济增长提供支撑。新常态下，传统行业的增速将逐步下降，改革催生的新增长也将不断涌现。总体来看，暖意增多，前景可期。



“房子是用来住的、不是用来炒的”，2016 年的中央经济工作会议明确了促进房地产市场平稳健康发展的基调，这为 2017 年的房地产调控政策指明了方向：投资投机性需求将受到遏制，长效机制建设有望提速。由此，房地产市场将保持平稳。

产业园区是各方参与者共荣共赢的平台，打造互利的园区生态圈，打通平台的各环节是园区可持续盈利的重点。轻资产化、规模化运营是产业地产未来发展的主要方向。然而现有的传统园区数量较多且同质化严重，转型升级也迫在眉睫。这为招商蛇口这样有丰富园区运营经验的专业园区运营服务商带来了发展的新机遇。而自贸区建设进一步提速的需要、粤港澳大湾区城市群发展规划的提出，更使身处其中的前海蛇口自由贸易区，在政策和地域两个强大牵引力之间，具备了落实国家战略发展、成为湾区经济推动者的先决条件。

我国邮轮经济方兴未艾。随着更多邮轮港口的建成启用，市场供应将大幅增加，消费者的选择更加多样，而市场竞争也将更加激烈。同时，各类邮轮企业，包括邮轮港口投资、邮轮船队运营、邮轮劳务服务、邮轮旅游等企业，如同雨后春笋纷纷涌现，推动邮轮产业链向多元与深化发展。前瞻性地布局将有助于企业建立先入优势。

## 2、经营计划：保增长与重转型均衡实现

改革、创新、重组必是未来 3-5 年企业竞争的主题。基于这一判断，招商蛇口深知，国企改革措施逐步深化，供给侧改革全面推行，央企重组整合加速，这都将是招商蛇口快速发展的机遇。传承招商局集团 145 年来基业长青的精髓，即：追求质量、效益、规模均衡增长，公司将围绕“保增长，重转型”开展生产经营活动，力争在五年内成为世界 500 强企业。2017 年，公司将努力实现房地产销售金额 1000 亿元，计划新开工面积 765 万平米、竣工面积 528 万平米；争取在聚焦区域内获取优质园区资源；力争通过适当方式组建自有的邮轮船队。

## 3、可能面临的风险

### （1）国内外宏观形势仍存在不稳定性

当前中国经济进入调速换挡期，GDP 增速步入“新常态阶段”，货币政策也将从相对宽松转向稳健；美国加息，吸引资金回流，人民币存在贬值的压力，新兴经济体国家资产价格面临下跌风险。国内外宏观经济形势、政策变化等多方面因素会对行业以及公司的经营情况产生一定的影响。

### （2）地方政策与客群收入为市场两大变量

随着全国各大热点城市限购限贷措施不断加码，市场预期发生变化，不同地区的房价走势呈现分化。这将影响客户购买预期，对公司销售业绩和经营收益带来较大波动风险，进一步加大公司的经营压力和转型压力。

邮轮产业属中高端消费行业，主要客户群体的收入变化将对公司产品的需求量造成较大影响，进而导致公司的邮轮产业相关业务将受到较大冲击。

### （3）公司规模化与融资能力需匹配

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要的作用。公司经营模式的转变和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将坚持高周转和快速回款策略，合理安排融资计划并运用各项融资工具，加强资金管理、确保资金链安全。

### （4）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，涉及的规模大，合作方式复杂，需有一定的谈判周期。前海土地整备事宜公司正全力推进，但由于土地面积较大、方案复杂，公司努力争取效益最大化，取得最终谈判结果的时间有一定的不确定性。公司与北京通州政府签订战略合作协议，目前正就下一步规划建设开发进行协商谈判，项目开发建设的时间存在不确定性。

## 4、公司应对策略与重点工作

### （1）内生增长与兼并收购并举

转型发展是新常态下企业生存的必由之路。行业发展到今天，部分领先城市已经跨入存量时代。一旦城市化进程基本完成，核心城市将普遍进入存量时代。公司只有趁增量业务尚在成长期的机会窗口，尽快转型为综合开发与运营服务商，开发与持有相结合、运营与资产管理相结合，将一片片精挑细选的土地从生做到熟、从价值洼地做成价值高地，才能享受到可持续发展带来的长治久安。

要进入世界 500 强，仅靠内涵式发展远远不够，公司将结合外延式增长方式，两条腿走路，以自身良好的管理水平、全产品开发的经验以及低廉的资金成本优势开展并购工作。随着国企混改提速，在央企、地方国企的兼并重组领域，有望出现难得的并购机遇。

### （2）各业务领域的创新手段

社区板块将坚持差异化营销策略，深耕战略重镇，重点打造“玺、雍、依”三大系列产品，全面推广批量精装修战略，优化户型设计和成本适配，多管齐下提升产品力，促进年度销售计划的实现并进一步优化货值结构。

园区板块将进一步复制“蛇口模式”，在重点关注区域力争获取优质园区资源。在深圳前海蛇口自贸区这个大本营，公司将力争完成前海土地整备并制定前海妈湾片区详细的开发及产业发展计划，加速重点项目的开发建设。同时，公司将加强产业研究院的建设，完善园区运营和服务平台，继续打造产业聚集和园区运营能力。

邮轮板块将继续提升太子湾邮轮母港的邮轮到港艘次及客流量，强化与招商局旗下区外邮轮码头的联动，共同打造精品航线；积极推动与国际邮轮运营商的合作谈判，提升邮轮到港艘次及客流量；建立邮轮服务平台，邮轮服务合资公司实现平稳运作。在市场快速发展周期，抓住市场机遇，抢占行业高点。

此外，公司将探索存量资产证券化的途径，有序盘活存量资产，通过组建地产基金、REITS 试点等项目实现产融结合；深度开展与优秀互联网企业的合作，深化产网融合。

服务于公司战略转型，公司将持续调整组织架构、优化管理及决策机制、强化绩效考核与激励机制、加大人才培养与储备力度。公司将通过向区域适度授权，做实区域管理总部，缩短决策链条，节约管理成本并提高管理效率，进一步增强公司经营的市场导向和目标导向，全力推进公司战略目标的实现。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2016年1月5日	香港	策略会	机构投资者	中金公司等	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2016年1月6日	香港	策略会	机构投资者	巴黎证券等	
2016年1月7日	深圳	策略会	机构投资者	国信证券等	
2016年1月8日	上海	策略会	机构投资者	国金证券等	
2016年1月13日	上海	策略会	机构投资者	瑞银证券等	
2016年1月13日	北京	策略会	机构投资者	德意志银行等	
2016年1月14日	深圳	实地调研	机构投资者	海富通基金	
2016年1月18日	香港	策略会	机构投资者	高盛集团等	
2016年1月19日	深圳	实地调研	机构投资者	中金公司、挪威银行	
2016年1月20日	深圳	实地调研	机构投资者	平安证券、长城基金等	
2016年1月22日	深圳	实地调研	机构投资者	花旗集团	
2016年2月22日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安等	
2016年2月23日	深圳	实地调研	机构投资者	LFG	
2016年2月25日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券、NeubergerBerman	
2016年4月11日	美国	策略会	机构投资者	中金公司、DeutscheGlobalAssetManagement、LazardAssetMana	

				gement 等
2016 年 4 月 19 日	深圳	策略会	机构投资者	兴业证券等
2016 年 4 月 20 日	香港	策略会	机构投资者	UBS 等
2016 年 4 月 26 日	杭州	策略会	机构投资者	海通证券等
2016 年 4 月 29 日	深圳	实地调研	机构投资者	招商证券
2016 年 5 月 4 日	香港	策略会	机构投资者	中金公司等
2016 年 5 月 5 日	香港	策略会	机构投资者	中信证券等
2016 年 5 月 10 日	成都	策略会	机构投资者	中信里昂等
2016 年 5 月 11 日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券
2016 年 5 月 13 日	深圳	实地调研	机构投资者	中再资产
2016 年 5 月 18 日	香港	策略会	机构投资者	CIMB 等
2016 年 5 月 25 日	厦门	策略会	机构投资者	国信证券等
2016 年 5 月 26 日	杭州	策略会	机构投资者	中信证券等
2016 年 6 月 1 日	深圳	实地调研	机构投资者	国金证券等
2016 年 6 月 2 日	深圳	策略会	机构投资者	东方证券等
2016 年 6 月 2 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信建投等
2016 年 6 月 7 日	深圳	策略会	机构投资者	瑞信方正等
2016 年 6 月 14 日	深圳	实地调研	机构投资者	鼎泰资本
2016 年 6 月 22 日	北京	策略会	机构投资者	招商证券等
2016 年 6 月 22 日	深圳	实地调研	机构投资者	平安证券等
2016 年 6 月 23 日	北京	策略会	机构投资者	海通证券等
2016 年 6 月 24 日	香港	策略会	机构投资者	花旗集团等
2016 年 6 月 28 日	深圳	实地调研	机构投资者	前海一线对冲
2016 年 6 月 29 日	深圳	策略会	机构投资者	安信证券等
2016 年 6 月 30 日	上海	策略会	机构投资者	东方证券等
2016 年 7 月 1 日	西安	策略会	机构投资者	国金证券等
2016 年 7 月 6 日	深圳	实地调研	机构投资者	大成基金
2016 年 7 月 8 日	北京	策略会	机构投资者	中信建投等
2016 年 7 月 8 日	深圳	实地调研	机构投资者	恒大人寿
2016 年 7 月 19 日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安
2016 年 9 月 6 日	深圳	实地调研	机构投资者	东方基金、海富通基金、泰康资产
2016 年 9 月 7 日	香港	策略会	机构投资者	花旗集团、JPMorganAssetM

				anagement 等
2016 年 9 月 13 日	香港	策略会	机构投资者	中金公司、ValuePartners、LBNAvisors 等
2016 年 9 月 14 日	杭州	策略会	机构投资者	海通证券等
2016 年 9 月 28 日	香港	策略会	机构投资者	瑞士信贷、PictetAsiaLtd 等
2016 年 10 月 13 日	上海	策略会	机构投资者	中信建投、华夏基金等
2016 年 10 月 13 日	深圳	策略会	机构投资者	国信证券等
2016 年 10 月 26 日	香港	策略会	机构投资者	jefferies 等
2016 年 11 月 1 日	深圳	策略会	机构投资者	花旗集团等
2016 年 11 月 2 日	北京	策略会	机构投资者	美银美林等
2016 年 11 月 2 日	深圳	实地调研	机构投资者	华创证券等
2016 年 11 月 3 日	深圳	策略会	机构投资者	瑞士信贷等
2016 年 11 月 4 日	澳门	策略会	机构投资者	花旗集团等
2016 年 11 月 24 日	深圳	策略会	机构投资者	中信证券等
2016 年 11 月 30 日	上海	策略会	机构投资者	海通证券等
2016 年 12 月 1 日	上海	策略会	机构投资者	华创证券等
2016 年 12 月 7 日	深圳	策略会	机构投资者	招商证券等
2016 年 12 月 7 日	香港	策略会	机构投资者	摩根大通等
2016 年 12 月 8 日	香港	策略会	机构投资者	摩根士丹利等
2016 年 12 月 9 日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券、LIONGLOBAL
2016 年 12 月 14 日	深圳	策略会	机构投资者	银河证券等
2016 年 12 月 16 日	海南	策略会	机构投资者	安信证券等
2016 年 12 月 20 日	深圳	策略会	机构投资者	国信证券等
2016 年 12 月 20 日	深圳	策略会	机构投资者	中信建投等
2016 年 12 月 21 日	深圳	实地调研	机构投资者	广州华美
2016 年 12 月 23 日	深圳	实地调研	机构投资者	东北证券
2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	
2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日		电话沟通	个人投资者	

接待次数

1036

接待机构数量	1454
接待个人数量	834
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

## 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

公司重视对投资者的合理回报,《公司章程》中明晰了现金分红事项的标准和比例、决策程序和机制、利润分配的形式。同时,公司上市时出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2015 年-2017 年股东回报规划》,2015 年-2017 年现金分红最低限为:“在不损害招商局蛇口控股持续经营能力的前提下,招商局蛇口控股未来三年每年以现金方式分配的利润不低于上一年度实现的可分配利润的 30%”。公司利润分配政策的制定符合《公司章程》以及股东大会决议,分红标准和比例明确、清晰,相关的决策程序和机制完备,独立董事尽职尽责并发挥应有职责,利润分配政策合规、透明,中小股东的合法权益得到充分维护。

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	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	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年(预案)	3,952,046,361.00	9,581,416,757.52	41.25%	0	0%
2015 年	2,055,064,107.72	4,850,331,780.69	42.37%	0	0%

注:本公司于 2015 年 12 月 30 日上市,仅披露上市当年及本年现金分红情况。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数(股)	0
每 10 股派息数(元)(含税)	5.00
每 10 股转增数(股)	0
分配预案的股本基数(股)	7,904,092,722
现金分红总额(元)(含税)	3,952,046,361.00
可分配利润(元)	11,963,769,244.52
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、本报告期承诺履行情况

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	报告期内严格履行了承诺

	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	招商局轮船	股份限售承诺	自招商蛇口A股股票上市交易之日起三十六个月内，招商局轮船不转让或委托他人管理其所持有的因招商地产新加坡B股退市获取的招商地产股份通过换股所得的招商蛇口A股股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015年9月16日	至招商蛇口A股股票上市满36个月终止	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	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	在股票发行完成后三个月内办理完成工商变更登记。	2015年12月21日	至招商蛇口股票发行完成满三个月终止	已履行完毕
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"> <li>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；</li> <li>2、不得进行公开再融资；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol> <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</p>	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

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



			造成损失的，依法赔偿投资者损失。 (二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	第一届董事会 独立董事	其他承诺	将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 (一)如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 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、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； 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。 (二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。	2015年12月 21日	持续有效	报告期内 严格履行 了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	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。 (一)如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得转让招商蛇口股份，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；	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>3、暂不领取招商蛇口控股分配利润中归属于招商局集团的部分；</p> <p>4、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归招商蛇口所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给招商蛇口指定账户；</p> <p>5、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>(二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <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、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、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、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更</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

			等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外)等情形,并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的,招商局集团将给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿。			
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	股份限售承诺	自招商蛇口控股A股股票上市交易之日起三十六个月内,不转让或委托他人管理招商局轮船持有的招商蛇口本次换股吸收合并前已发行的股份,也不由招商蛇口回购该等股份。	2015年9月16日	至招商蛇口A股股票上市满36个月终止	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	股份限售承诺	1、自招商蛇口A股股票上市交易之日起三十六个月内,不转让或委托他人管理招商局集团直接和间接持有的招商蛇口本次换股吸收合并前已发行的股份,也不由招商蛇口回购该等股份。 2、自招商局蛇口控股A股股票上市交易之日起三十六个月内,不转让或委托他人管理本集团所控制的子企业以提供本次换股吸收合并所涉新加坡B股现金对价获取的招商地产股份通过换股所得的招商蛇口的股份,也不由招商蛇口回购该等股份。	2015年9月16日	至招商蛇口A股股票上市满36个月终止	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	股份限售承诺	1、若招商蛇口于深交所上市之日起3个交易日内任一交易日的A股股票收盘价低于招商蛇口本次换股吸收合并的发行价格,则招商局集团将在该3个交易日内投入累计不超过人民币30亿元的资金,通过深交所股票交易系统进行增持,直至以下三项情形中发生时间的最早者:(1)前述资金用尽;(2)增持当日收盘价不低于招商蛇口本次换股吸收合并的发行价格;(3)继续增持将导致招商蛇口社会公众股东持有的股份连续20个交易日低于招商蛇口总股本的10%。 2、增持完成后的6个月内不出售所增持股份。	2015年9月16日	至增持完成满6个月终止	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	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。 2、本次换股吸收合并完成之日起,在招商局集团	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>诺</p>	<p>作为招商蛇口控股股东期间，招商局集团及招商局集团控制的其他企业（不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知招商蛇口及其控制的企业，并将该等商业机会让予招商蛇口及其控制的企业。</p> <p>4、如招商蛇口及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且招商局集团及招商局集团控制的其他企业从事该等与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，招商局集团将给予招商蛇口选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，招商蛇口及其控制的企业有权随时一次性或多次向招商局集团及招商局集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由招商蛇口及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制招商局集团及招商局集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，招商局集团及招商局集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营，并承诺招商局集团目前控制的与招商蛇口及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企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</p>			
--	--	----------	---	--	--	--

			制能力, 损害招商蛇口以及招商蛇口其他股东的权益。 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。			
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	保证招商蛇口的资产独立并具有与其经营相关的独立完整的业务体系和资产, 保证招商局集团以及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体不以任何方式违法违规占用招商蛇口的资金、资产, 不以招商蛇口的资金、资产进行违规担保。	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	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。 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。 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。 4、将促使招商局集团控制的除招商蛇口以外的其他经济实体遵守上述1-3项承诺。 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。	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)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	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

			补偿,以确保招商蛇口及其子公司不会因此遭受任何损失。			
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
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

## 2、盈利预测实现情况

盈利预测资产或项目名称	预测期间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
本公司归属于母公司股东的净利润	2016年度	839,912	958,142	已达到	2015年9月18日	原招商地产公告
本公司归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2016年度	858,503	894,211	已达到	2015年9月18日	原招商地产公告

注:公司本报告期上述指标达到了原吸收合并上市时的盈利预测,信永中和会计师事务所对上述盈利预测实现情况出具了《2016年度盈利预测审核报告》。

## 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

本报告期不存在控股股东及其关联方对本公司的非经营性占用资金情况。

## 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

不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

## 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

不适用

## 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 33 家，其中新设立子公司 30 家，非同一控制下企业合并取得子公司 3 家。

本年度不再纳入合并范围的公司 3 家，其中处置子公司 2 家，清算注销子公司 1 家。

合并报表范围变化具体情况详见财务报告附注七。

## 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	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	661.81
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭晋龙、夏斌

注：2016 年度财务报表审计费用 611.81 万元，内部控制审计费用 50 万元。

## 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

不适用

## 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
因借款纠纷执行，本公司之子公司南油集团有限公司起诉纪明投资有限公司	3,861	否	南油集团申请执行债权中，本案债权已经剥离至深圳投资控股有限公司，最终结果由深投控承受。2016 年 11 月 1 日南油集团已将本案作结案处理。	对本公司无影响	未执行
因欠款纠纷执行，南油集团起诉深圳深意压电技术有限公司及	2,332	否	南油集团申请执行中。2015 年 8 月，被执行人已进入破产审查程序。南油集团已起诉深	破产审理中	未执行

其股东泛海建设集团股份有限公司			圳深意压电技术有限公司股东泛海建设，法院已经受理，2016年9月22日南油集团已经缴纳诉讼费用。		
因被投资单位与债权人利益纠纷，惠州市东方联合实业有限公司起诉包括南油集团的所有股东	2,100	否	被告股东之一宝安鸿基地产集团公司提管辖权异议，法院裁定驳回管辖权异议。被告宝安鸿基地产集团公司上诉，现管辖权异议审理中。	一审审理中	未判决
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	2016年3月9日一审第二次开庭，待法院指定鉴定机构对涉案工程量进行鉴定。2016年6月，法院摇号指定了审计机构深圳市永达信工程咨询有限公司进行审计。7月8日已经到W6工地现场进行了现场查勘。审计结果已经出来，原告深圳市博奥特钢脚手架有限公司、被告1武汉建工第一建筑工程有限公司深圳分公司和被告2武汉建工第一建筑工程有限公司均提出了异议。	一审审理中	未判决
因建设工程施工合同纠纷，招商地产（成都）有限公司起诉全新石化有限公司、成都中源建筑装饰有限公司	1,132.10	否	一审判决已送达并已生效。判决如下：1、解除《精装修工程施工合同》2、全新石化返还招商地产（成都）有限公司装修款人民币8,251,059.39元及利息。3、驳回招商成都公司的其他诉讼请求。	一审判决已生效	拟执行
因商品房买卖合同纠纷，广州招商房地产有限公司起诉张某等2人	1,027.16	否	2014年11月24日开庭，被告缺席，法院按不到场正常审理。2016年2月14日二次开庭，待法院判决。	一审审理中	未判决
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	本诉反诉合并审理，一审已于2014年7月11日开庭，等待法院判决。	一审审理中	未判决
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	本诉反诉合并审理，一审已于2014年7月11日开庭，等待法院判决。	一审审理中	未判决

### 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

#### 股权激励计划

2016年12月15日，公司收到国资委《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》，



国资委原则同意公司实施股票期权激励计划，原则同意公司股票期权激励计划的业绩考核目标。同日，公司召开了 2016 年第五次临时股东大会审议通过了关于公司股票期权首次授予计划的相关议案。公司股票期权激励计划开始实施。

2016 年 12 月 19 日，公司召开第一届董事会 2016 年第十六次临时会议和第一届监事会 2016 年第九次临时会议，确认本次股票期权激励计划股票期权的授予条件成就，确定公司股票期权首次授予计划授予日为 2016 年 12 月 19 日，预留股票期权的授予日由公司董事会另行确定。监事会对公司授予股票期权的激励对象名单进行核查并发表了意见。

2016 年 12 月 29 日，公司完成了公司股票期权激励计划首次授予登记工作，共向 252 名激励对象授予 4,407.6 万份股票期权，行权价格为 19.51 元/股，期权简称：招商 JLC1，期权代码：037047。

### 员工持股计划

2015 年 8 月 10 日，公司 2015 年第三次职工代表大会审议通过了《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司员工持股计划的议案》。

2015 年 9 月 16 日，公司第一届董事会第四次会议审议通过了《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司员工持股计划（草案）>及摘要的议案》。

2015 年 9 月 18 日，国务院国资委批准招商蛇口吸收合并招商地产及募集配套资金的总体方案。

2015 年 10 月 9 日，公司 2015 年第四次临时股东大会审议通过了《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司员工持股计划（草案）>及摘要的议案》。

2015 年 11 月 5 日，商务部原则同意招商蛇口吸收合并招商地产及募集配套资金的有关事项。

2015 年 11 月 27 日，中国证监会核准招商蛇口吸收合并招商地产及募集配套资金的有关事项。

公司第一期员工持股计划股份为通过非公开发行方式获得。员工持股计划设立后委托给第三方资产管理机构招商证券资产管理有限公司，并与其签订资产管理合同。本次员工持股计划的参加对象总人数为 1,403 人，认购的员工持股计划总份额为 28,336,798 份。员工持股计划认购公司配套非公开发行股票的价格为 23.6 元/股，认购总金额为 668,748,432.80 元。该计划所购买的股票已于 2016 年 1 月 14 日上市，锁定期为自 2016 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日。

本次员工持股计划的实施，将核心员工的利益与股东利益、公司利益紧密连接在一起，优化了公司治理，支持公司战略实现和长期持续发展。

详细情况请见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮网等发布的相关公告。

## 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
招商局集团	控股股东	采购商品 / 接受劳务	融资费用	按照协议价格执行	协议价格	470	6.67%	无	不适用	现金结算	无	无	无
<b>大额出租</b>													
赤湾集装箱码头有限公司	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	123	0.02%	10,855	否	现金结算	无	2016-3-29	巨潮资讯网
蛇口集装箱码头有限公司		销售商品 / 提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	141	0.02%		否	现金结算	无		
深圳市招商蛇口资产管理有限公司		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	601	0.08%		否	现金结算	无		
招商局创新投资管理有限责任公司		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	110	0.02%		否	现金结算	无		
招商局国际(中国)投资有限公司		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	549	0.08%		否	现金结算	无		
招商局国际信息技术有限公司		销售商品 / 提供劳务	写字楼出租 / 厂房出租	按照市场价格执行	市场价格	212	0.03%		否	现金结算	无		
招商局集团(香港)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	339	0.05%		否	现金结算	无		
招商局通商融资租赁有限公司		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	115	0.02%		否	现金结算	无		
招商港务(深圳)有		销售商品 /	土地出租	按照市场价格	市场价格	1,883	0.27%		否	现金结算	无		

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

限公司		提供劳务		执行									
招商局保税物流有限公司		销售商品 / 提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	581	0.08%		否	现金结算	无		
蛇口集装箱码头有限公司		销售商品 / 提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	706	0.10%		否	现金结算	无		
招商局物流深圳有限公司		销售商品 / 提供劳务	住宅出租	按照市场价格执行	市场价格	118	0.02%		否	现金结算	无		
招商局重工（深圳）有限公司		销售商品 / 提供劳务	住宅出租	按照市场价格执行	市场价格	163	0.02%		否	现金结算	无		
蛇口集装箱码头有限公司		销售商品 / 提供劳务	住宅出租	按照市场价格执行	市场价格	444	0.06%		否	现金结算	无		
深圳海星港口发展有限公司		销售商品 / 提供劳务	住宅出租	按照市场价格执行	市场价格	198	0.03%		否	现金结算	无		
招商港务（深圳）有限公司		销售商品 / 提供劳务	住宅出租	按照市场价格执行	市场价格	106	0.01%		否	现金结算	无		
招商局保税物流有限公司		销售商品 / 提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	197	0.03%		否	现金结算	无		
招商局集团(香港)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	123	0.02%		否	现金结算	无		
招商银行股份有限公司	受同一控股股东重大影响的企业	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	1,732	0.24%		否	现金结算	无		
招商银行股份有限公司		销售商品 / 提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	755	0.11%		否	现金结算	无		
招商银行股份有限公司		销售商品 / 提供劳务	住宅出租	按照市场价格执行	市场价格	264	0.04%		否	现金结算	无		
<b>大额出租小计</b>						9,460	1.33%						
<b>大额承租</b>													
深圳市招商局科技投	受同一控股股	采购商品 /	写字楼承租	按照市场价格	市场价格	100	2.46%	341	否	现金结算	无	2016-3-29	巨潮资讯网

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

资有限公司	东控制的其他	接受劳务		执行									
码来仓储（深圳）有限公司	企业	采购商品 / 接受劳务	写字楼承租	按照市场价格执行	市场价格	234	5.76%		否	现金结算	无		
<b>大额承租小计</b>						334	8.22%						
<b>大额利息收入</b>													
招商银行股份有限公司	受同一控股股东重大影响的企业	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	20,845	25.68%	无	不适用	现金结算	无	无	无
<b>大额利息收入小计</b>						20,845	25.68%						
<b>大额利息支出及手续费支出</b>													
招商银行股份有限公司	受同一控股股东重大影响的企业	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	21,299	12.34%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商银行股份有限公司	受同一控股股东重大影响的企业	借款	银行服务手续费	按照银行手续费率执行	银行手续费率	688	0.40%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局集团有限公司	控股股东	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	16,489	9.55%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	2,551	1.48%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局轮船股份有限公司	股东	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	1,745	1.01%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局国际冷链（深圳）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	1,833	1.06%	无	不适用	现金结算	无	无	无

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

利息支出及手续费支出小计						44,604	25.83%						
其他交易													
蛇口港公安局	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品 / 接受劳务	管理费	按照协议价格执行	协议价格	5,332	29.15%	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（如有）	2016年3月25日公司第一届董事会第十一次会议审议通过了《关于审议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，预计年租金10,855万元；同意公司子公司向关联方承租土地使用权等日常关联交易，预计年租金341万元。本报告期内，公司实际发生关联出租9,460万元，关联承租334万元。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无												

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
招商局港口发展（深圳）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	转让股权	本公司将持有的前海湾置业100%股权，按照评估价值252,847万元转让给招商局港口发展（深圳）有限公司	协议转让	20,076	252,847	252,847	现金	232,771	2016年10月15日	巨潮资讯网

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

栢艺投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	转让股权	本公司将持有的金域融泰 100%股权，按照评估价值 204,678.92 万元转让给栢艺投资有限公司	协议转让	76,625	204,679	204,679	现金	128,054	2015 年 9 月 26 日、 2015 年 11 月 11 日
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				无						
对公司经营成果与财务状况的影响情况				通过项目整体销售有助于加快产品去化，加速资产周转，提升公司业绩。						
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：深圳市招商前海湾置业有限公司（以下简称前海湾置业）系本公司间接持股 100%的子公司，该公司投资开发和运营位于深圳前海中心区的“前海湾花园”项目，公司为实现对该项目的整体销售将持有的前海湾置业股权转让给招商局港口发展（深圳）有限公司，转让价款 2,528,472,800.00 元，截至年末已收到 60%转让价款，并按规定程序办妥转让交接手续，本公司自 2016 年 12 月 31 日起不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 2：深圳金域融泰投资发展有限公司（以下简称金域融泰）系本公司间接持股 100%的子公司，该公司投资开发位于深圳蛇口的“梦工厂大厦”项目，公司为实现对该项目的整体销售将持有的金域融泰股权转让给栢艺投资有限公司，转让价款 2,046,789,200.00 元，截至 2016 年 6 月 30 日已收到全部转让价款，并按规定程序办妥转让交接手续，本公司自 2016 年 6 月 30 日起不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

### 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）
安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司 招商局物流集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	深圳市招商前海实业发展有限公司	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	52,000	12,004	11,998	-2
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无					

### 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）
-----	------	------	--------------	----------	------------	------------	----	----------	----------

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

招商银行股份有限公司	受同一控股股东重大影响的企业	银行存款	否	2,483,782		945,966	0.30%	20,845	1,558,661
招商局港口发展(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	股权转让款	否		101,139				101,139
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		32,883	23,000			9,883
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要为存放于招商银行存款,该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响;新增的应收招商局港口发展(深圳)有限公司的款项系前海湾置业股权转让款,尚未达到合同约定的付款条件;应收深圳金域融泰的款项系因合并范围变更产生。							

## 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)
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	项目前期垫款	50,500		38,010	4.75%	2,551	15,041
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	暂收土地款	4,347					4,347
蛇口港公安局	受同一控股股东控制的其他企业	管理费	-	3,941				3,941
招商银行股份有限公司	受同一控股股东重大影响的企业	银行贷款	439,730	433,157	332,511	4.75%	21,299	540,376
招商局集团有限公司	控股股东	股东借款及应付利息	332,622		16,241	4.75%	16,489	332,870
招商局轮船股份有限公司	股东	股东借款及应付利息	39,870		1,706	4.75%	1,745	39,909
招商局国际冷链(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	暂收土地款	3,047		4,880	4.75%	1,833	-
招商局国际(中国)投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	预收股权转让定金及租赁保证金	25,114		25,017			98

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

栢艺投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	预收股权转让定金	25,000		25,000				-
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招商银行贷款、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**

报告期内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

报告期内租赁情况参见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“房地产出租情况表”。

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

### 2、重大担保

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳金域融泰投资发 展有限公司	2014-06-25	25,000.00	2014-6-27	21,150.00	连带责任担 保	自借款合同 项下的借款 期限届满之 次日起两年	否	是
深圳金域融泰投资发 展有限公司	2014-06-25	25,000.00	2014-6-27	21,150.00			否	是
苏州嘉众房地产开发 有限公司	2016-08-09	61,200.00	2016-08-29	51,000.00			否	是
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）		61,200.00		报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）		51,000.00		
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）		111,200.00		报告期末实际对外担保余 额合计（A4）		93,300.00		
公司与子公司之间担保情况								
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 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

深圳招商房地产有限公司	2014-09-26	50,000.00	2014-09-26	49,950.00	连带责任担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
深圳招商房地产有限公司		100,000.00	2015-03-24	47,500.00			否	是
深圳招商房地产有限公司		100,000.00	2016-09-14	50,000.00			否	是
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	2014-03-18	12,500.00	2014-11-27	12,500.00			否	是
南京招商招盛房地产有限公司	2015-12-29	60,000.00	2015-12-29	60,000.00			否	是
佛山招商房地产有限公司		80,000.00	2014-07-16	13,550.00			否	是
招商局光明科技园有限公司	2012-03-20	39,000.00	2012-05-18	106.00			否	是
深圳市招商创业有限公司		20,000.00	2014-05-29	14,600.00			否	是
深圳市招商创业有限公司		24,500.00	2014-05-29	5,546.05			否	是
深圳市招商创业有限公司		17,000.00	2015-12-29	2,694.40			否	是
深圳市桃园置业有限公司		31,000.00	2014-03-28	20,620.67			否	是
深圳市桃园置业有限公司		38,000.00	2014-03-28	21,442.12			否	是
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司		16,000.00	2012-08-29	8,319.98			否	是
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	2016-06-24	308,000.00	2016-06-24	308,000.00			否	是
瑞嘉投资实业有限公司	2016-07-15	180,000.00	2016-07-22	180,000.00			否	是
南宁招商浩田房地产有限公司	2016-11-28	35,000.00	2016-11-28	24,500.00	否	是		
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2014-07-01	35,000.00	2014-03-28	9,250.00	连带责任担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
招商局蛇口工业区控股股份有限公司		10,000.00	2014-06-25	9,500.00			否	是
招商局蛇口工业区控股股份有限公司		20,000.00	2014-06-25	19,500.00			否	是

招商局蛇口工业区控股股份有限公司		20,000.00	2014-12-25	19,200.00			否	是
招商局蛇口工业区控股股份有限公司		13,000.00	2014-12-29	12,480.00			否	是
招商局蛇口工业区控股股份有限公司		5,000.00	2015-01-29	4,850.00			否	是
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2016-06-28	120,000.00	2016-06-28	15,000.00			否	是
报告期内审批的公司与子公司之间担保额度合计 (B1)			743,000.00	报告期内公司与子公司之间担保实际发生额合计 (B2)				577,500.00
报告期末已审批的公司与子公司之间担保额度合计 (B3)			1,334,000.00	报告期末公司与子公司之间实际担保余额合计 (B4)				909,109.22
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 (协议签署日)	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
广州招商房地产有限公司	2014-06-25	29,400.00	2014-04-23	13,328.00	连带责任担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
佛山招商新城高新技术有限公司	2014-06-25	12,000.00	2014-04-30	11,910.00			否	是
佛山市凯达城投资发展有限公司	2014-09-29	60,000.00	2014-09-26	39,500.00			否	是
瑞嘉投资实业有限公司	2016-06-15	20,000.00	2016-06-12	20,000.00			否	是
云南招商城投房地产有限公司	2016-06-15	24,000.00	2016-06-30	7,800.00			否	是
宁波明湖置业有限公司	2016-06-15	230,000.00	2016-08-16	230,000.00			否	是
广州招商房地产有限公司	2014-06-25	30,600.00	2014-04-23	13,872.00			否	是
广州招商房地产有限公司	2016-01-01	110,000.00	2015-12-22	110,000.00			否	是
重庆招商依城房地产开发有限公司	2016-01-01	50,000.00	2015-12-22	50,000.00	连带责任担保	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
广州招商房地产有限公司	2016-09-14	30,000.00	2016-07-08	15,000.00			否	是
佛山依云上园房地产有限公司		15,000.00	2016-01-08	2,389.50			否	是

厦门市景湖城房地产有限公司		21,000.00	2016-10-20	1,360.26			否	是
深圳招商安业投资发展有限公司		56,100.00	2016-11-21	7,140.00			否	是
深圳市招商文发房地产开发有限公司		94,500.00	2016-12-16	9,386.30			否	是
报告期内审批子公司对子公司担保额度合计 (C1)		490,600.00		报告期内子公司对子公司担保实际发生额合计 (C2)		133,076.06		
报告期末已审批的子公司对子公司担保额度合计 (C3)		782,600.00		报告期末子公司对子公司实际担保余额合计 (C4)		531,686.06		
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)		1,294,800.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		761,576.06		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,227,800.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		1,534,095.28		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例						27.19%		
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)						93,300.00		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)						1,369,388.60		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)						/		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)						1,462,688.60		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)						无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)						无		

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

单位: 万元

受托人名称	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备	预计收益	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况

								金额 (如有)			
招商银行	是	结构性存款	300,000.00	2016.06.24	2017.01.26	协议	0.00	/	4,622.18	3,918.18	3,863.18
兴业银行	否	结构性存款	60,000.00	2016.06.24	2017.03.27	协议	0.00	/	1,256.10	845.27	821.10
兴业银行	否	结构性存款	20,000.00	2016.06.24	2017.03.28	协议	0.00	/	418.70	273.7	273.70
工商银行	否	结构性存款	140,000.00	2016.06.24	2016.12.31	协议	140,000.00	/	1,426.19	1,426.19	1,426.19
合计			520,000.00	--	--	--	140,000.00	/	7,723.17	6,463.34	6,384.17
委托理财资金来源	闲置募集资金										
逾期未收回的本金和收益累计金额	无										
涉诉情况(如适用)	不适用										
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)	/										
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)	/										
未来是否还有委托理财计划	是										

## (2) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否 关联 交易	贷款利率	贷款金额	起始日期	终止日期	本期实际收 回本金金额	累计收回本 金金额	计提 减值 准备 金额	预计收益	报告期实 际损益金 额	报告期损 益实际收 回情况
青岛中润德	是	5.22%	5,000.00	2015-11-6	2016-11-5	5,000.00	5,000.00	0	264.63	224.75	231.28
青岛中润德	是	5.22%	2,400.00	2015-12-26	2016-12-25	2,400.00	2,400.00	0	127.02	125.28	127.02
青岛中润德	是	7.00%	4,000.00	2015-6-16	2017-5-19			0	546.78	283.89	
青岛中润德	是	7.00%	2,000.00	2015-6-16	2017-5-19			0	273.39	141.94	
青岛中润德	是	7.00%	1,000.00	2015-7-20	2017-5-19			0	130.08	70.97	
青岛中润德	是	7.00%	13,500.00	2015-9-22	2017-5-19			0	1,588.13	958.13	
青岛中润德	是	7.00%	1,100.00	2015-10-30	2017-5-19			0	121.28	78.07	
青岛中润德	是	7.00%	500.00	2016-2-2	2017-5-19			0	45.89	32.38	
青岛中润德	是	7.00%	2,500.00	2016-4-27	2017-5-19			0	188.13	120.56	
青岛中润德	是	7.00%	400.00	2016-6-20	2017-5-19			0	25.90	15.09	

成都招商博时	是	6.90%	40,016.58	2015-2-10	2018-1-28			0	8,306.44	2,799.49	2,807.16
成都招商博时	是	6.90%	10,824.49	2015-6-12	2018-1-28			0	1,993.78	757.26	759.34
成都招商博时	是	6.90%	27,750.23	2015-7-9	2018-1-28		5,204.08	0	4,057.08	1555.68	1,581.61
成都招商博时	是	6.90%	8,212.79	2015-7-29	2018-1-28			0	1,438.74	574.55	576.13
大连招宇房地产有限公司	是	基准利率上浮 20%	13,453.79	2015-5-19	2017-5-18	5,293.79	13,453.79	0	486.15	98.13	173.36
宁波江湾	是	7.00%	135,665.24	2015-6-23	2017-6-22	68,850.00	79,050.00	0	13,610.67	6,657.23	6,818.48
苏州招商瑞盈	是	6.90%	72,961.22	2015-6-24	2017-6-24	72,961.22	72,961.22	0	5,999.24	3,342.23	3,482.07
成都招商远康	是	13.00%	45,182.31	2015-6-29	2019-6-29	5,204.08	5,204.08	0	22,108.52	5,936.49	5,971.59
沈阳金道汇通	是	13.00%	911.12	2015-8-28	2018-8-28			0	360.60	120.09	120.42
沈阳金道汇通	是	13.00%	7,248.89	2015-8-31	2018-8-31			0	2,868.95	955.44	958.06
沈阳金道汇通	是	13.00%	1,402.50	2015-9-28	2018-8-31			0	540.90	184.86	185.36
沈阳金道汇通	是	13.00%	5,204.08	2015-12-1	2016-9-1	5,204.08	5,204.08	0	516.79	460.42	481.09
沈阳金道汇通	是	13.00%	8,670.00	2016-9-23	2018-9-22			0	2,282.38	309.95	278.64
深圳招商华侨城投资有限公司	是	8.43%	152,000.00	2015-12-17	2020-12-16	5,000.00	5,000.00	0	63,192.69	12,883.85	12,931.15
深圳招商华侨城投资有限公司	是	4.75%	5,000.00	2016-12-27	2019-12-26			0	721.74	2.64	
深圳招商华侨城投资有限公司	是	4.75%	25,000.00	2016-12-20	2019-12-19			0	3,608.68	36.28	
商吉置业（深圳）有限公司	是	4.75%	16,806.95	2016-12-13	2018-12-12			0	1,616.62	39.92	17.74
商顺置业（深圳）有限公司	是	4.75%	13,333.31	2016-12-13	2018-12-12			0	1,282.50	31.67	14.07
广州联森房地产有限公司	是	6.60%	40,351.51	2015-5-14	2016-11-13	40,351.51	40,351.51	0	4,061.38	2,352.49	2,419.07
广州联洲房地产有限公司	是	6.60%	34,227.55	2015-5-14	2016-11-13	34,227.55	34,227.55	0	3,445.00	1,995.47	2,051.94
广州联森房地产有限公司	是	6.60%	40,351.51	2016-11-11	2018-11-10			0	5,392.98	369.89	295.91
广州联洲房地产有限公司	是	6.60%	34,227.55	2016-11-11	2018-11-10			0	4,574.51	313.75	251.00

合计	--	771,201.62	--	--	244,492.23	268,056.31		155,777.57	43,828.84	42,532.49
委托贷款资金来源	自有资金									
逾期未收回的本金和收益累计金额	无									
涉诉情况（如适用）	不适用									
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）	/									
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）	/									
未来是否还有委托贷款计划	是									

#### 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、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 1,104 亿元，借款总额折合人民币 597 亿元。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 年度精准扶贫概要

为全面贯彻落实十八届五中全会、中央扶贫开发工作会议和中央单位定点扶贫工作会议精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，招商局集团及旗下招商蛇口坚持发挥自身产业优势与立足定点扶贫县的实际相结合，坚持精准扶贫精准脱贫。同时创新帮扶方式，统筹资源配置，把定点扶贫工作的目标瞄准到建档立卡贫困村、贫困户脱贫上来，切实加大资金投入、做到帮扶项目精准安排，帮扶资金精准落实，帮扶措施精准实施。并基于理性公益、专业公益、战略公益的理念，以项目为依托，努力消除贫困，有效保证了定点扶贫工作的落实。

招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，持续在湖北蕲春县实施定点帮扶，承接集团要求不断强化扶贫责任，改善帮扶地区的生产生活条件，以“授之以渔”的方式开展干部培训和产业扶贫，调动扶贫对象的积极性，提高贫困山村的可持续发展能力，帮助村民迈向小康生活。具体包括：1.幸福新村：参与建设“招商局大屋幸福新村”，完善配套设施，帮助特困群众迁出山区，优化村民居住环境。2.干部培训：举办帮扶地区干部培训班，有效提高干部自我管理能力，帮助蕲春广大干部更新观念、开阔视野、拓展思路。3.产业扶贫：结合招商局大健康产业和各地的资源禀赋，提出“深圳+武汉+蕲春”跨区域园区联动运营方案，优化产业结构，增强产业竞争力；立足蕲春中草药资源优势，打造李时珍品牌支柱产业，对蕲艾系列产品进行品牌推广升级，推动蕲春产业聚集。

#### (2) 上市公司年度精准扶贫工作情况

招商蛇口的扶贫主要在集团的统筹安排下进行，2016 年招商局集团（含招商蛇口）在扶贫工作的具体投入情况如下：

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	—	—
其中： 1.资金	万元	1,671.7

2.物资折款	万元	
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	4,753
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	——	
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	83
1.4 帮助建档立卡贫困人口	人	4,753
2.教育脱贫	——	——
其中： 2.1 资助贫困学生投入金额	万元	130
2.2 资助贫困学生人数	人	
2.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	
3.其他项目	——	——
其中： 3.1 项目个数		
3.2 投入金额		1,458.7
3.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数		

### (3) 后续精准扶贫计划

2017 年，在招商局集团统一安排下，招商蛇口定点扶贫工作将切实加大资金投入、提供智力支持及信息与技术服务，做到帮扶项目精准安排，帮扶资金精准落实，帮扶措施精准实施。

主要工作计划如下：

1、密切配合各县的脱贫工作目标，加大对定点帮扶县的投入力度，推动其加快脱贫速度。

2、产业扶贫。招商蛇口将联合招商局旗下其他产业的公司，协同发挥商业经验和业务优势，以拉动经济增长带动脱贫攻坚，以商业化原则助推地方产业发展，培育扶贫地区的持续“造血”功能。以招商局“综合交通”、“园区开发”和“综合金融”业务为抓手，利用码头运营、第三方物流平台搭建、园区开发建设、保税区经营、基金管理、贸易网络等的经验、产业和资源优势，结合“一带一路”上独具招商局特色的“前港、中区、后城”模式，发挥“自贸区”蛇口片区的创新带动和产业引导基金的资源配置作用，重点实施以下产业扶贫项目：（1）蕲春县向“长江经济带”转型帮扶示范项目。（2）蕲春“大健康”产业帮扶示范项目（3）蕲春中草药市场建设项目。

## 2、履行其他社会责任的情况

报告期内，公司履行社会责任的情况，详见同日发布的《2016 年企业社会责任报告》。

## 十九、其他重大事项的说明

1、公司采用锁定价格发行方式向工银瑞信、国开金融、华侨城、奇点领誉、兴业财富、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等特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金，发行股份数量为 502,295,123 股，募集配套资金总金额 11,854,164,902.80 元，募集配套资金部分的股份发行价格与招商蛇口换股发行股份的价格一致，均为



23.60 元/股。此部分股票于 2016 年 1 月 13 日于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2016 年 1 月 14 日上市。

本次非公开发行 A 股股票募集配套资金详细情况，详见公司 2016 年 1 月 13 日于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn/>)发布的《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之非公开发行情况报告暨上市公告书》等相关文件。

2、2016 年 6 月，公司实际控制人招商局集团与深圳市前海深港现代服务业合作区管理局就组建合资公司，创新体制机制，推进前海蛇口自贸片区的开发建设和运营管理合作事项签署《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》。该框架协议明确了合作的思路、目标、原则和具体方式，切实推进前海蛇口自贸区的开发建设，明确了招商局集团一方的出资主体为本公司控股的平台公司，并由招商局集团一方实现财务并表，进一步明确了本公司在前海蛇口自贸区开发建设中的主导地位，将有力推动本公司相关业务的快速发展。

2016 年 9 月，为落实《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》，加快前海片区开发建设、运营管理和产业引进，公司之控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司与深圳市前海开发投资控股有限公司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”。双方签署了合资公司章程以约定有关事项，其中，深圳市招商前海实业发展有限公司与深圳市前海开发投资控股有限公司分别认缴出资 50,000 万元，各占合资公司注册资本 50%。

本次与前海管理局合作的详细情况，详见公司 2016 年 6 月 18 日、9 月 14 日于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn/>)发布的《关于招商局集团与前海管理局签署框架协议的公告》、《关于与深圳市前海开发投资控股有限公司共同投资成立合资公司的公告》。

## 二十、公司子公司重大事项

不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	5,635,623,040	76.14%	502,295,123			-133,254,847	369,040,276	6,004,663,316	75.97%
1、国家持股									
2、国有法人持股	5,634,823,160	76.13%	127,118,644			-133,261,400	-6,142,756	5,628,680,404	71.21%
3、其他内资持股	799,880	0.01%	375,176,479			6,553	375,183,032	375,982,912	4.76%
其中：境内法人持股			375,176,479				375,176,479	375,176,479	4.75%
境内自然人持股	799,880	0.01%				6,553	6,553	806,433	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	1,766,174,559	23.86%				133,254,847	133,254,847	1,899,429,406	24.03%
1、人民币普通股	1,766,174,559	23.86%				133,254,847	133,254,847	1,899,429,406	24.03%
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	7,401,797,599	100.00%	502,295,123				502,295,123	7,904,092,722	100.00%

#### 股份变动的的原因

公司上市后采用锁定价格发行的方式向共 8 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金，发行股份数量为 502,295,123 股，募集配套资金总金额 11,854,164,902.80 元，募集配套资金部分的股份发行价格与招商蛇口换股发行股份的价格一致，均为 23.60 元/股。此部分股票于 2016 年 1 月 13 日于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2016 年 1 月 14 日上市。

招商局轮船于 2015 年 12 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日增持本公司股票 133,261,400 股，该部分股票已于 2016 年 7 月 1 日解除限售。此外，报告期内，公司主要管理人员从二级市场购入股票承诺限售、部分高级管理人员离职，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

内部审批：

2015年9月16日,招商蛇口第一届董事会第四次会议审议通过了招商蛇口发行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的相关议案。

2015年10月9日,招商蛇口2015年第四次临时股东大会审议通过了本次换股吸收合并并募集配套资金相关的议案。

2015年11月11日,招商蛇口第一届董事会第五次会议根据2015年第四次临时股东大会的授权审议通过《关于调整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暨关联交易之方案的议案》等与本次配套发行方案调整相关的议案。

外部审批:

2015年9月18日,国务院国资委出具《关于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及募集配套资金有关问题的批复》(国资产权[2015]914号),原则同意招商蛇口吸收合并招商地产并募集配套资金的总体方案。

2015年11月5日,商务部下发《商务部关于原则同意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的批复》(商资批[2015]857号),原则同意招商蛇口吸收合并招商地产。

2015年11月27日,公司收到中国证监会《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》(证监许可[2015]2766号),核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行1,901,797,599股股份吸收合并招商局地产控股股份有限公司。

2016年1月7日,公司就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料,并收到了中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司《股份登记申请受理确认书》。经确认,本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日登记到账,并正式列入上市公司的股东名册。新增股份上市首日为2016年1月14日。

#### 股份变动的过户情况

不适用

**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**

向共8名特定对象非公开发行A股股票后期末股本为7,904,092,722股。以期初股本为基础计算的每股收益1.29元/股,每股净资产(不含募集资金)6.03元/股,增发后每股收益1.21元/股,每股净资产7.14元/股。

#### 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

## 2、限售股份变动情况

单位:股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	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	招商蛇口上市时做出限售承诺,详见本报告书“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		2019年7月1日
	133,261,400	133,261,400		0		2016年7月1日
招为投资			84,745,762	84,745,762	招商蛇口上市时做出限售承	2019年1月14日
华侨城			63,559,322	63,559,322		

国开金融			63,559,322	63,559,322	诺, 详见本报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。	
奇点领誉			63,559,322	63,559,322		
博时资本-招商银行			63,559,322	63,559,322		
兴业财富			63,559,322	63,559,322		
工银瑞信			50,229,512	50,229,512		
第一期员工持股计划			28,336,798	28,336,798		
博时资本-浙商银行			21,186,441	21,186,441		
孙承铭			23,000	23,000	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
付刚峰			23,700	23,700		
褚宗生			46,300	46,300		
许永军			124,800	124,800		
胡勇			42,200	42,200		
刘伟			113,000	113,000		
曹鸿			47,500	47,500		
刘清亮			38,000	38,000		
徐保民			21,900	21,900		
褚宗生			6,003	6,003	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售
朱文凯	49,825	10,055		39,770		
张林	37,688			37,688		
何飞	3,602			3,602		
刘宁	18,451			18,451		
王正德	27,333	27,333				
胡建新	46,343	46,343				
吴振勤	9,111	9,111				
杨志光	165,389		55,130	220,519		
孟才	130,293	173,724	43,431			
王晞	12,006	16,008	4,002			
贺建亚	299,839	299,839				
合计	5,635,623,040	133,843,813	502,884,089	6,004,663,316	--	--

## 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

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期

股票类						
发行 A 股	2016 年 1 月 13 日	23.60 元/股	502,295,123	2016 年 1 月 14 日	502,295,123	-
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

## 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

招商蛇口采用锁定价格发行方式向共 8 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金,发行股份数量为 502,295,123 股,发行价格 23.60 元/股,此部分股票于 2016 年 1 月 13 日于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记,并于 2016 年 1 月 14 日上市,详见公司 1 月 13 日刊登的《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之非公开发行股票情况报告暨上市公告书》。

招商蛇口本次配套发行募集资金总额为人民币 11,854,164,902.80 元,扣除承销费、保荐费等发行费用人民币 53,340,000.00 元,募集资金净额为人民币 11,800,824,902.80 元,本次配套发行后,公司总资产和净资产相应增加,资产负债率有所下降,公司抗风险能力得到提高。

## 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

报告期末普通股股东总数 104,720 户 2017 年 2 月 28 日普通股股东总数 104,164 户

报告期末普通股股东总数	104,720 户	截至 2017 年 2 月 28 日普通股股东总数	104,164 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	国有法人	66.10%	5,225,000,000	无	5,225,000,000	无	无	无
招商局轮船	国有法人	5.18%	409,823,160	无	276,561,760	133,261,400	无	无
安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢 3 号集合资产管理产品	基金、理财产品	1.22%	96,425,058	96,425,058	无	96,425,058	无	无
招为投资	境内一般法人	1.07%	84,745,762	84,745,762	84,745,762	无	无	无
全国社保基金一零八组合	基金、理财产品	0.89%	70,405,800	-626,200	无	70,405,800	无	无
华侨城	国有法人	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无

国开金融	国有法人	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
奇点领誉	境内一般法人	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
博时资本—招商银行	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
兴业财富	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	63,559,322	63,559,322	无	无	无
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	招为投资、华侨城、国开金融、奇点领誉、博时资本—招商银行、兴业财富资产因参与公司非公开发行成为公司前 10 名普通股股东，该部分股票上市日期为 2016 年 1 月 14 日，预计可流通时间为 2019 年 1 月 14 日。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。							
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条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢 3 号集合资产管理产品	96,425,058	人民币普通股	96,425,058					
全国社保基金一零八组合	70,405,800	人民币普通股	70,405,800					
安邦资产—平安银行—安邦资产—共赢 2 号集合资产管理产品（第六期）	36,391,956	人民币普通股	36,391,956					
安邦养老保险股份有限公司—团体万能产品	28,558,093	人民币普通股	28,558,093					
和谐健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	27,545,370	人民币普通股	27,545,370					
招商财富—招商银行—硕明 2 号专项资产管理计划	26,081,142	人民币普通股	26,081,142					
云南国际信托有限公司—聚信 5 号集合资金信托计划	16,805,563	人民币普通股	16,805,563					
全国社保基金四一七组合	15,969,755	人民币普通股	15,969,755					
全国社保基金六零三组合	15,264,311	人民币普通股	15,264,311					
全国社保基金一一八组合	14,990,956	人民币普通股	14,990,956					
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	安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢 3 号集合资产管理产品、安邦资产—平安银行—安邦资产—共赢 2 号集合资产管理产品（第六期）、安邦养老保险股份有限公司—团体万能产品、和谐健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品属于一致行动人。							
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：国有全资

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
招商局集团有限公司	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	主要持有招商局亚太有限公司 75.88%股权、中外运空运发展股份有限公司 60.95%股权、中国外运股份有限公司 55.75%股权、招商局能源运输股份有限公司 47.66%股权、招商证券股份有限公司 44.09%股权、深圳赤湾港航股份有限公司 33.58%股权、招商银行股份有限公司 27.86%股权、安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股权、招商局中国基金有限公司 27.59%股权、华北高速公路股份有限公司 26.82%股权、中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司 24.53%股权、上海国际港务(集团)股份有限公司 24.05%股权、四川成渝高速公路股份有限公司 23.15%股权、大连港股份有限公司 21.05%股权、招商局港口控股有限公司 32.97%股权、湖北楚天高速公路股份有限公司 18.08%股权、福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股权、黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股权、山东高速股份有限公司 16.02%股权、吉林高速公路股份有限公司 15.63%股权、河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股权、广西五洲交通股份有限公司 13.86%股权、江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股权。			

注：上述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，以该等上市公司公告为准。

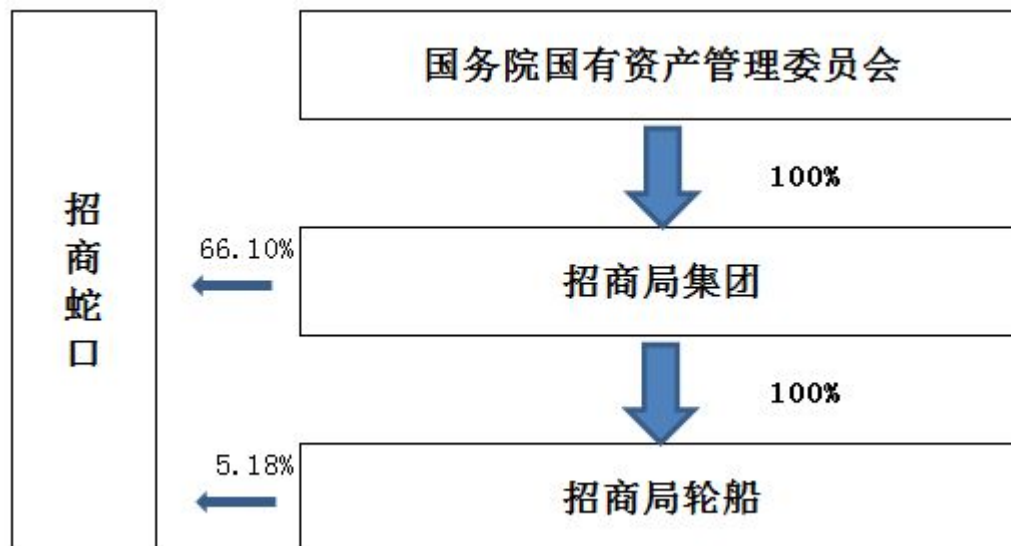
公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：国有全资

实际控制人类型：法人

本公司实际控制人为招商局集团有限公司，相关情况见前文。公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：招商局集团还通过间接控股的招为投资持有公司股份 3,258.92 万股，持股比例 0.41%。

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

详见本报告书“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)
孙承铭	董事长	现任	男	57	2015.06	2018.06		23,000			23,000	
付刚峰	副董事长	现任	男	50	2015.06	2018.06		23,700			23,700	
杨天平	副董事长	现任	男	57	2016.01	2018.06						288,559
褚宗生	董事	现任	男	55	2016.01	2018.06	8,004	46,300			54,304	
许永军	董事、总经理	现任	男	53	2016.01	2018.06		124,800			124,800	
罗慧来	董事	现任	男	54	2016.11	2018.06						
刘伟	董事、副总经理	现任	男	52	2016.01	2018.06		113,000			113,000	
王军生	独立董事	现任	男	56	2015.06	2018.06						
彭剑锋	独立董事	现任	男	56	2015.06	2018.06						
李延喜	独立董事	现任	男	47	2015.06	2018.06						
廖建文	独立董事	现任	男	49	2015.06	2018.06						
张建卫	监事会主席	现任	男	59	2016.07	2018.06						
刘清亮	监事	现任	男	57	2015.06	2018.06		38,000			38,000	
胡芹	监事	现任	女	50	2016.04	2018.06						129,661
沈英英	职工监事	现任	女	39	2015.06	2018.06						38,136
陈燕	职工监事	现任	女	39	2015.07	2018.06						
朱文凯	常务副总经理	现任	男	49	2015.12	2018.06	53,027				53,027	127,119
黄均隆	财务总监	现任	男	51	2015.12	2018.06						206,780
张林	副总经理	现任	男	54	2015.12	2018.06	50,250				50,250	169,068
赵军	副总经理	现任	男	47	2015.12	2018.06						169,492
龚镛	副总经理	现任	男	48	2015.12	2018.06						84,746
何飞	副总经理	现任	男	45	2015.12	2018.06	4,803				4,803	80,508
刘宁	董事会秘书	现任	女	48	2015.12	2018.06	24,601				24,601	127,119
胡勇	董事	离任	男	52	2015.09	2016.11		42,200			42,200	

曹鸿	监事会主席	离任	男	53	2016.01	2016.06		47,500			47,500	
徐保民	监事	离任	男	46	2015.06	2016.04		21,900			21,900	
杨志光	副总经理	离任	男	53	2015.12	2016.07	220,519				220,519	69,068
闫承大	副总经理	离任	男	58	2015.12	2016.07						
孟才	副总经理	离任	男	58	2015.12	2016.05	173,724				173,724	165,254
王晞	副总经理	离任	男	46	2015.12	2016.05	16,008				16,008	69,068
合计	--	--	--	--	--	--	550,936	480,400			1,031,336	1,724,578

注：员工持股计划情况详见本报告第五节重要事项第十五项“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”。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2016年1月15日，经公司2016年第一次临时股东大会审议通过，选举曹鸿为公司第一届监事会监事，同日，经公司第一届监事会第五次会议审议通过，选举曹鸿为公司第一届监事会主席。

2016年4月22日，因工作变动原因，徐保民辞任公司第一届监事会监事职务，辞任后，徐保民不再担任公司其他职务。经公司第一届监事会2016年第一次临时会议审议通过，提名胡芹为公司第一届监事会监事候选人。

2016年5月8日，孟才和王晞辞任公司副总经理职务，辞任后不再担任公司其他职务。

2016年5月17日，经公司2015年年度股东大会审议通过，选举胡芹为公司第一届监事会监事。

2016年6月27日，因工作安排原因，曹鸿辞任公司第一届监事会监事、监事会主席职务，辞任后，曹鸿不再担任公司其他职务。经公司第一届监事会2016年第二次临时会议审议通过，提名张建卫为公司第一届监事会监事候选人。

2016年7月11日，闫承大辞任公司副总经理职务，辞任后闫承大担任公司高级顾问职务。

2016年7月19日，经公司2016年第二次临时股东大会审议通过，选举张建卫为公司第一届监事会监事，同日，经公司第一届监事会2016年第四次临时会议审议通过，选举张建卫为公司第一届监事会主席。

2016年7月29日，杨志光辞任公司副总经理职务，辞任后不再担任公司其他职务。

2016年11月24日，胡勇先生辞去公司董事职务，现任本公司控股子公司深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司总经理。

2016年11月25日，经公司第一届董事会2016年第十四次临时会议审议通过，提名罗慧来为公司第一届董事会董事候选人。

2016年12月13日，经公司2016年第四次临时股东大会审议通过，选举罗慧来为公司第一届董事会董事。

## 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

### 1、董事会成员

孙承铭，高级工程师，中欧国际工商管理学院工商管理硕士。现任本公司董事长、招商局集团副总经理、深圳市前海蛇口自贸片区管委会常务副主任。曾任招商局集团有限公司总经理助理、招商局货柜服务有限公司总经理、招商局仓码运输有限公司总经理、招商局运输集团有限公司副总经理、招商局工业集团有限公司副总经理、总经理、招商局蛇口工业区有限公司总经理、招商地产董事长等职务。

付刚峰：高级会计师。毕业于西安公路学院经济系财会专业和管理系管理工程专业，分别获学士和硕士学位。现任公司副董事长、招商局集团财务总监。历任招商局集团副财务总监，蛇口工业区总会计师室主任、副总会计师、财务总监，招商地产财务总监、副董事长。

杨天平：高级经济师，毕业于北京工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位，后获得中欧国际工商学院工商管理硕士学位。现任公司副董事长。历任招商局发展公司董事副总经理，招商局金山工业区董事常务副总经理，招商物业副总经理，南顺食品工业有限公司中国区人力资源总经理，广州南顺清洁用品有限公司总经理，深圳南顺油脂有限公司总经理，招商局工业集团总经理助理，深圳市南油（集团）有限公司党委书记、董事总经理，蛇口工业区党委书记、副总经理、总经理，招商蛇口总经理、董事，招商地产副董事长。

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、招商局集团有限公司总经理助理。历任招商局集团有限公司人力资源部部长，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。

许永军：毕业于西北轻工业学院应用化学专业，获硕士学位。现任本公司董事、总经理。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。

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、党委书记、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。

王军生：研究员。毕业于华中科技大学，获博士学位。现任本公司独立董事、中国经济技术研究咨询有限公司研究员。历任第 11 届亚运会组委会（北辰集团）处长助理，北京国际电力开发投资公司处长，中工信托投资公司副总裁，中国经济技术研究咨询有限公司副董事长。

彭剑锋：教授。毕业于中国人民大学，获硕士学位。现任本公司独立董事、中国人民大学教授。曾任职中国人民大学讲师、副教授。

李延喜：注册会计师、教授。毕业于大连理工大学管理学院获博士学位。现任本公司独立董事、大连理工大学管理与经济学部教授。历任大连理工大学管理学院讲师、副教授、教授。

廖建文：毕业于南伊利诺伊大学，获博士学位。现任公司独立董事、长江商学院副院长、战略创新与创业实践教授、创新研究中心学术主任。历任美国伊利诺伊斯理工大学斯图尔特商学院终身副教授。

## 2、监事会成员

张建卫：毕业于对外经济贸易大学外贸英语专业，获得学士学位，后在美国纽约州立大学海运学院读硕士研究生、先后获得中欧国际工商学院工商管理硕士学位、华中科技大学管理学博士学位。现任本公司监事会主席、中国外运长航集团有限公司副董事长、中国外运股份有限公司副董事长。历任美国华运公司总裁助理，中国租船公司副总经理、总经理，中国对外贸易运输总公司总经理助理，中国对外贸易运输（集团）总公司常务董事、副总经理，中国外运股份有限公司执行董事兼总经理、党委书记，中国外运长航集团有限公司党委常委、副总经理。

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。现任招商局集团风险管理部部长、本公司监事。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。

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。

沈英英：毕业于上海财经大学，获学士学位。现任公司法律事务部资深主任、职工监事。历任蛇口工业区法律事务部合同事务副主管、主管、高级经理、总经理助理。

陈燕：注册会计师。毕业于中山大学，获硕士学位。现任本公司财务部高级主任师、职工监事。历任德勤华永会计师事务所审计员、高级审计员、审计经理，招商地产资金管理中心高级经理、财务部高级经理、职工监事，招商蛇口财务部高级

经理。

### 3、高级管理人员

许永军：董事总经理，见前述董事介绍。

刘伟：董事副总经理，见前述董事介绍。

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。现任本公司常务副总经理。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。

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。

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。

赵军：经济师。曾于西北大学旅游管理专业就读专科，毕业于华中科技大学，获学士学位。现任本公司副总经理。历任北京协和奥光商厦总经理助理兼运营部经理；茂业控股深圳茂业商厦有限公司总经理助理；深圳金光华商业管理有限公司招商总监；深圳星河房地产经营有限公司副总经理兼招商总监；奥宸地产（集团）有限公司副总裁兼商业经营中心总经理；万达集团万达商业管理有限公司武汉区域总经理；蛇口工业区副总经理。

龚镛：教授级高级工程师。毕业于里约热内卢联邦大学，获博士学位。现任本公司副总经理。历任福建省建筑设计院助理工程师；里约热内卢联邦大学研究院副教授；福建省建筑科学院研究院高级项目经理；招商局漳州开发区有限公司副总工程师；招商局国际有限公司物流项目负责人；招商局置业有限公司副总经理；招商局置业有限公司港澳项目部地产代理公司总经理；招商创业有限公司副总经理；蛇口工业区总工程师兼太子湾、前湾总经理、副总经理。

何飞：高级工程师。毕业于东南大学工程管理专业，获硕士学位。现任本公司副总经理。历任佛山招商房地产有限公司总经理；招商局地产控股股份有限公司广州管理总部副总经理、广州招商房地产有限公司总经理；招商地产运营管理中心总经理、总经理助理、副总经理。

刘宁：现任本公司董事会秘书。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。

#### 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
孙承铭	招商局集团	副总经理	2008.03.16		是
付刚峰	招商局集团	财务总监	2011.10.18		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
刘清亮	招商局集团	风险管理部部长	2015.03.07		是
胡芹	招商局集团	风险管理部副部长	2016.04.06		是

#### 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
--------	--------	------------	--------	--------	---------------

孙承铭	深圳市前海蛇口自贸片区管委会	常务副主任	2015.07.11		否
孙承铭	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	董事长	2015.05.07		否
付刚峰	招商银行股份有限公司	董事	2016.06.28	2019.06.28	否
付刚峰	招商局国际有限公司	执行董事	2015.06.01	2018.05.31	否
张建卫	中国外运长航集团有限公司	副董事长	2016.06.07		是（7月以前）
刘伟	中国公路学会隧道工程分会	副理事长	2013.09.01		否
王军生	深圳南山热电股份有限公司	独立董事	2014.11.25	2017.11.24	是
彭剑锋	北京华夏基石企业管理咨询有限公司	董事长	2003.06.01		是
彭剑锋	中国人民大学劳动人事学院	教授	1986.06.30		是
彭剑锋	青岛海尔股份有限公司	董事	2016.04.28	2019.04.28	是
彭剑锋	中文天地出版传媒股份有限公司	独立董事	2010.12.05	2016.12.04	是
彭剑锋	周大生珠宝股份有限公司	独立董事	2012.10.09	2018.10.09	是
李延喜	大连理工大学	教授	2006.05.31		是
李延喜	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司	独立董事	2014.06.24	2017.06.23	是
李延喜	哈尔滨哈投投资股份有限公司	独立董事	2015.06.29	2018.06.28	是
廖建文	长江商学院	教授、副院长	2012.01.01		是
廖建文	彩生活服务集团有限公司	独立非执行董事	2014.06.11	2017.06.10	是
廖建文	361度国际有限公司	独立非执行董事	2014.06.01	2017.05.31	是
廖建文	花样年控股集团有限公司	独立非执行董事	2015.02.17	2018.02.16	是
廖建文	湖南绝味食品股份有限公司	独立董事	2014.09.16	2017.09.15	是
刘宁	深交所第九届上市委员会	委员	2016.09.07	2018.09.06	是
刘宁	深交所第一届公司债券上市预审核专家	专家	2015.05.01	2017.05.01	是
刘宁	深圳市赛为智能股份有限公司	独立董事	2014.09.23	2017.09.22	是
刘宁	东方时尚驾驶学校股份有限公司	独立董事	2014.05.26	2017.05.25	是
刘宁	深圳市奋达科技股份有限公司	独立董事	2016.11.11	2019.11.11	是

注：彭剑锋先生已于2016年12月5日辞去中文天地出版传媒股份有限公司独立董事职务，辞任后该公司独立董事人数未达到董事会总人数的三分之一。根据相关规定，该辞职申请将自该公司股东大会选举产生新任独立董事填补其空缺后生效。在此期间，彭剑锋先生继续履行职务。

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不存在证券监管机构处罚的情况。

#### 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管人员的考核标准，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的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，确定本年度公司高级管理人员报酬。独立董事

的津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
孙承铭	董事长	男	57	现任	0.00	是
付刚峰	副董事长	男	50	现任	0.00	是
杨天平	副董事长	男	57	现任	370.96	否
褚宗生	董事	男	55	现任	0.00	是
许永军	董事、总经理	男	53	现任	501.48	否
罗慧来	董事	男	54	现任	0.00	是
刘伟	董事、副总经理	男	52	现任	477.05	否
王军生	独立董事	男	56	现任	20.00	否
彭剑锋	独立董事	男	56	现任	20.00	否
李延喜	独立董事	男	47	现任	20.00	否
廖建文	独立董事	男	49	现任	20.00	否
张建卫	监事会主席	男	59	现任	238.43	否
刘清亮	监事	男	57	现任	0.00	是
胡芹	监事	女	50	现任	54.69	是
沈英英	职工监事	女	39	现任	108.66	否
陈燕	职工监事	女	39	现任	81.92	否
朱文凯	常务副总经理	男	49	现任	420.99	否
黄均隆	财务总监	男	51	现任	349.42	否
张林	副总经理	男	54	现任	349.32	否
赵军	副总经理	男	47	现任	215.18	否
龚镛	副总经理	男	48	现任	349.42	否
何飞	副总经理	男	45	现任	368.57	否
刘宁	董事会秘书	女	48	现任	300.32	否
胡勇	董事	男	52	离任	0.00	是
曹鸿	监事会主席	男	53	离任	0.00	是
徐保民	监事	男	46	离任	0.00	是
杨志光	副总经理	男	53	离任	199.70	否
闫承大	副总经理	男	58	离任	218.77	否
孟才	副总经理	男	58	离任	135.58	否
王晞	副总经理	男	46	离任	128.00	否

合计	--	--	--	--	4,948.46	--
----	----	----	----	----	----------	----

注：1、上表中公司高级管理人员的 2016 年度税前薪酬包括固定薪酬与绩效奖金，固定薪酬已发放，绩效奖金将根据考核结果确定，并采取延期支付的方式于三年内发放；

- 2、以上张建卫报酬系 2016 年 7-12 月在本公司任职专职监事会主席期间从本公司获得的税前报酬总额；
- 3、以上胡芹报酬系 2016 年 1-3 月在本公司任职总法律顾问期间从本公司获得的税前报酬总额；
- 4、以上孟才、王晞报酬系 2016 年 1-4 月在本公司任职副总经理期间从本公司获得的税前报酬总额；
- 5、以上杨志光报酬系 2016 年 1-7 月在本公司任职副总经理期间从本公司获得的税前报酬总额。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

2016 年 12 月 29 日，公司完成了公司股票期权激励计划首次授予登记工作，向包括公司部分董事、高级管理人员在内的共计 252 名激励对象授予 4,407.6 万份股票期权，行权价格为 19.51 元/股，期权简称：招商 JLC1，期权代码：037047。详见公司 2016 年 12 月 16 日、12 月 20 日及 12 月 30 日发布的相关公告。

## 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）	304
主要子公司在职员工的数量（人）	21,637
在职员工的数量合计（人）	21,941
当期领取薪酬员工总人数（人）	21,941
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
职能支持系统	333
地产开发系统	3,159
园区运营系统	679
商业运营系统	2,515
邮轮运营系统	516
物业运营系统	14,647
其他业务	92
合计	21,941
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	827
本科	4,639
大专	4,759

中专及以下	11,716
合计	21,941

## 2、薪酬政策

为充分发挥薪酬管理的激励约束作用，体现公司经营战略导向，招商蛇口建立以价值分配为核心的薪酬管理体系。通过积极与市场薪酬水平对标，保持招商蛇口薪酬水平的内部公平性与外部竞争性；同时为实现公司发展与服务员工的双重目的，通过薪酬与绩效考核制度，将公司利益与员工利益紧密联系在一起，有效激发员工主观能动性，促进企业持续健康发展。

## 3、培训计划

公司始终高度重视人才培养与发展，高度关注人力资本的投入和增值，努力实现员工与企业共同成长。2016 年公司人才培养体系进一步深化，依托招商蛇口学院开展了“转型先锋班”、“常青藤后备班”、“新航程”集训等一系列培训项目，系统化培育各类人才，宣导企业文化，提升员工技能。公司上下通过持续深入推广多元化培养、混合式学习，密联业务，苛求实效，营造学习氛围，倡导知行合一，促进绩效提升，助力转型发展。

## 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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，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上市公司治理规范性文件的要求。

#### 1. 股东与股东大会

公司严格按照相关规定召集、召开股东大会，提供股东大会网络投票方式，分类披露中小股东投票结果，确保所有股东，特别是中小股东享有平等的地位，能够充分行使自己的权利；股东大会召开经律师见证，由律师出具法律意见书。

#### 2. 控股股东与上市公司

报告期内，公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会及各部门独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动或占用公司资产、损害公司及全体股东权益的行为。公司与控股股东不存在因部分改制等原因导致的同业竞争和关联交易。

#### 3. 董事与董事会

报告期内，公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的有关要求规范运作，各位董事均能以认真负责的态度出席会议，勤勉尽责，恪尽职守，关联董事在表决关联事项时实行回避，保证表决事项符合公开、公平、公正的原则。各专门委员会独立运行，充分发挥了专业优势，提升了公司的科学决策能力。

#### 4. 监事和监事会

公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事，董事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事会能够不断完善监事会议事规则，监事会会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司监事会向股东大会负责，本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事会、管理层和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行有效监督。

#### 5. 高级管理层

公司高级管理层产生的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，不存在越权行使职权的行为，不存在“内部人控制”的倾向，努力实现股东利益和社会效益的最大化。

### 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	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	2016 年 1 月 15 日	2016 年 1 月 16 日	《中国证券报》、 《巨潮资讯网》
2015 年年度股东大会	年度股东大会	2016 年 5 月 17 日	2016 年 5 月 18 日	《证券时报》、 《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券日报》、 《巨潮资讯网》
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2016 年 7 月 19 日	2016 年 7 月 20 日	
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	2016 年 11 月 8 日	2016 年 11 月 9 日	
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	2016 年 12 月 13 日	2016 年 12 月 14 日	
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	2016 年 12 月 15 日	2016 年 12 月 16 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

### 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情况						
独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
王军生	20	1	19			否
彭剑锋	20	1	19			否
李延喜	20	1	19			否
廖建文	20	1	19			否

报告期内，独立董事出席了公司各次股东大会。

#### 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，公司独立董事按时出席公司董事会会议并充分发表意见。在董事会召开前，独立董事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、关联交易等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，具体如下：

序号	事项内容	独立意见	发表时间
1	增选第一届董事会副董事长	标准	2016年1月15日
2	公司募集资金置换及使用闲置募集资金投资产品事项	标准	2016年3月28日
3	《2015年度内部控制自我评价报告》	标准	2016年3月28日
4	2016年度为公司控股或参股的下属公司提供财务资助额度的议案	标准	2016年3月28日
5	公司2015年度关联方资金占用和对外担保情况的专项说明与独立意见	标准	2016年3月28日
6	公司日常关联交易	标准	2016年3月28日
7	公司2015年度利润分配预案	标准	2016年3月28日
8	公司在招商银行存贷款关联交易	标准	2016年3月28日
9	对共同投资的关联交易进行授权管理	标准	2016年3月28日
10	与关联方共同投资成立合资公司的关联交易	标准	2016年7月28日
11	为苏州嘉众房地产开发有限公司借款提供担保	标准	2016年8月12日
12	出资参与设立深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业（有限合伙）的关联交易	标准	2016年8月12日
13	对公司2016年半年度关联方资金占用和对外担保情况的专项说明与独立意见	标准	2016年8月22日
14	与关联方进行资产交易	标准	2016年10月14日
15	与中外运长航财务有限公司的关联交易	标准	2016年11月25日
16	公司股票期权首次授予计划(草案)	标准	2016年11月29日
17	调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量	标准	2016年12月19日
18	确定股票期权首次授予计划授予相关事项	标准	2016年12月19日
19	向招商局慈善基金会捐赠公益资金的关联交易议案	标准	2016年12月28日

### 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；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制定公司年度绩效考核指标，进一步完善公司高级管理人员的薪酬管理，制定实施股票期权激励计划，建立科学有效的激励与约束机制，有效调动公司高级管理人员的工作积极性，提升公司的经营管理效益方面开展了大量的工作。各专门委员会的高效运作，提升了董事会决策的效率，保障了董事会决策的科学性和专业性。

## 七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司章程、董事会议事规则以及薪酬与考核委员会工作细则，公司董事会下设薪酬及考核委员会，负责审核、监督、执行薪酬管理方案、股权激励计划和长期激励方案，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。

为进一步完善公司法人治理结构，提升企业管理效率，公司针对高级管理人员实施长效激励计划。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。

## 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存在重大缺陷。

### 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》。

## 第九节财务报告

### 一、审计报告

XYZH/2017SZA20016

#### 招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称招商蛇口公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 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财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是招商蛇口公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，招商蛇口公司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公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：郭晋龙

中国注册会计师：夏 斌

中国 北京

二〇一七年三月二十五日

## 合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	年末金额	年初金额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	六、1	45,602,725,055.25	40,643,513,774.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	4,421,750.00	35,868,600.00
应收账款	六、3	227,009,988.07	96,903,244.94
预付款项	六、4	12,468,079,775.28	865,813,247.35
应收利息	六、5	26,438,705.22	25,645,594.91
应收股利	六、6	76,733,006.98	47,630,848.59
其他应收款	六、7	32,459,977,014.87	17,528,471,483.81
存货	六、8	114,186,867,221.12	121,380,498,356.39
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、9		745,790,678.30
其他流动资产	六、10	5,899,757,170.63	5,202,681,716.47
<b>流动资产合计</b>		<b>210,952,009,687.42</b>	<b>186,572,817,544.83</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	六、11	98,345,995.52	91,879,545.52
持有至到期投资			
长期应收款	六、12	2,522,713,586.85	1,520,000,000.00
长期股权投资	六、13	2,951,953,410.53	2,100,303,030.85
投资性房地产	六、14	25,409,379,470.48	11,720,214,940.29
固定资产	六、15	2,624,328,821.96	2,544,157,724.07
在建工程	六、16	372,079,245.35	525,726,937.34
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	六、17	494,172,838.51	507,325,286.32
开发支出			
商誉	六、18	186,858,367.23	186,858,367.23
长期待摊费用	六、19	438,641,224.05	321,137,459.47
递延所得税资产	六、20	4,681,200,191.71	4,640,235,104.23
其他非流动资产	六、21		168,570,472.84
<b>非流动资产合计</b>		<b>39,779,673,152.19</b>	<b>24,326,408,868.16</b>
<b>资产总计</b>		<b>250,731,682,839.61</b>	<b>210,899,226,412.99</b>

财务报表附注为财务报表组成部分,本财务报告由下列负责人签署:

企业负责人:孙承铭

主管会计工作负责人:黄均隆

会计机构负责人:黄盛超

## 合并资产负债表（续）

2016 年 12 月 31 日

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	年末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、22	4,443,603,360.00	2,579,995,850.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、23	576,432,279.81	959,447,047.07
应付账款	六、24	18,130,337,560.24	16,875,423,352.16
预收款项	六、25	52,485,447,284.24	50,991,167,263.79
应付职工薪酬	六、26	1,066,229,421.55	1,067,097,197.52
应交税费	六、27	3,972,983,219.16	2,952,805,741.71
应付利息	六、28	695,310,459.09	499,449,490.86
应付股利	六、29	47,749,399.81	4,692,392.28
其他应付款	六、30	25,061,619,152.79	16,975,962,556.70
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、31	9,084,615,506.14	5,501,971,900.00
其他流动负债	六、32	5,223,623,872.51	4,485,853,897.13
<b>流动负债合计</b>		<b>120,787,951,515.34</b>	<b>102,893,866,689.22</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、33	38,285,294,171.08	32,199,831,280.42
应付债券	六、34	8,133,216,774.61	7,725,941,796.62
长期应付款	六、35	3,765,729,465.68	3,592,776,393.90
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、36	1,433,608,313.80	1,723,865,776.88
递延所得税负债	六、20	414,244,153.22	501,402,796.24
其他非流动负债	六、37	85,956,719.19	98,247,031.73
<b>非流动负债合计</b>		<b>52,118,049,597.58</b>	<b>45,842,065,075.79</b>
<b>负债合计</b>		<b>172,906,001,112.92</b>	<b>148,735,931,765.01</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、38	7,904,092,722.00	7,904,092,722.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、39	19,753,862,420.76	17,671,179,705.23
减：库存股			
其他综合收益	六、40	976,599,008.65	783,360,124.71
专项储备	六、41		307,472.14
盈余公积	六、42	2,333,194,024.44	1,694,912,310.44
未分配利润	六、43	25,462,545,011.59	18,574,474,075.79
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>56,430,293,187.44</b>	<b>46,628,326,410.31</b>
少数股东权益		21,395,388,539.25	15,534,968,237.67
<b>股东权益合计</b>		<b>77,825,681,726.69</b>	<b>62,163,294,647.98</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>250,731,682,839.61</b>	<b>210,899,226,412.99</b>



## 母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	年末金额	年初金额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		17,412,142,994.66	22,156,254,404.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	2,458,759,986.71	1,650,244,233.36
预付款项		7,809,474,538.00	23,419,538.00
应收利息		41,529,520.74	47,174,182.77
应收股利		3,148,679,058.69	4,631,100,826.89
其他应收款	十七、2	50,447,505,618.04	42,507,625,703.38
存货		353,157,964.61	493,446,729.59
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		816,152,423.08	126,040,816.00
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>82,487,402,104.53</b>	<b>71,635,306,434.10</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		3,469,509,849.36	5,136,650,606.53
长期股权投资	十七、3	12,542,553,085.65	12,049,240,935.90
投资性房地产		2,372,943,960.67	1,207,399,061.70
固定资产		83,624,791.27	82,103,295.33
在建工程		16,504,500.00	23,556,500.00
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		19,834,273.38	20,338,313.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		280,844,149.37	4,328,847.03
递延所得税资产		714,185.42	60,747,391.43
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,786,528,795.12</b>	<b>18,584,364,951.04</b>
<b>资产总计</b>		<b>101,273,930,899.65</b>	<b>90,219,671,385.14</b>

## 母公司资产负债表（续）

2016 年 12 月 31 日

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	年末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,105,160,000.00	2,170,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		394,610,876.10	499,460,896.25
应付账款		3,038,166,184.72	2,641,244,039.80
预收款项		181,601.80	28,412.00
应付职工薪酬		147,832,999.59	204,538,534.95
应交税费		64,026,611.20	22,294,960.01
应付利息		338,320,700.63	349,879,153.00
应付股利			
其他应付款		30,578,599,345.79	29,920,447,584.21
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		4,195,200,000.00	689,800,000.00
其他流动负债		36,985,422.11	95,356,310.27
<b>流动负债合计</b>		<b>42,899,083,741.94</b>	<b>36,593,049,890.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		15,550,785,613.06	14,847,727,677.63
应付债券		2,991,569,786.48	2,985,664,312.84
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		1,409,479,407.33	1,706,558,219.70
递延所得税负债		239,767.37	944,251.23
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>19,952,074,574.24</b>	<b>19,540,894,461.40</b>
<b>负债合计</b>		<b>62,851,158,316.18</b>	<b>56,133,944,351.89</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		7,904,092,722.00	7,904,092,722.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		16,437,522,818.54	16,428,230,300.61
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,117,387,798.41	1,479,106,084.41
未分配利润		11,963,769,244.52	8,274,297,926.23
<b>股东权益合计</b>		<b>38,422,772,583.47</b>	<b>34,085,727,033.25</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>101,273,930,899.65</b>	<b>90,219,671,385.14</b>

## 合并利润表

2016 年度

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>63,572,826,670.87</b>	<b>49,222,414,971.13</b>
其中:营业收入	六、44	63,572,826,670.87	49,222,414,971.13
<b>二、营业总成本</b>		<b>51,380,688,350.57</b>	<b>39,787,221,625.84</b>
其中:营业成本	六、44	41,617,140,379.79	30,676,910,291.86
税金及附加	六、45	6,171,055,421.79	5,203,785,836.94
销售费用	六、46	1,159,890,102.00	1,124,300,327.98
管理费用	六、47	1,066,142,823.10	1,226,725,522.67
财务费用	六、48	1,417,742,749.31	1,548,568,819.94
资产减值损失	六、49	-51,283,125.42	6,930,826.45
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、50	-56,524,041.73	6,980,158.34
投资收益(损失以“-”号填列)	六、51	4,202,610,250.40	585,091,590.04
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	六、51	-1,238,659.52	138,261,221.30
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>16,338,224,528.97</b>	<b>10,027,265,093.67</b>
加:营业外收入	六、52	219,374,540.47	445,456,175.37
其中:非流动资产处置利得	六、52	8,367,931.30	25,503,350.28
减:营业外支出	六、53	77,763,582.32	62,382,274.91
其中:非流动资产处置损失	六、53	984,853.00	4,522,553.68
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>16,479,835,487.12</b>	<b>10,410,338,994.13</b>
减:所得税费用	六、54	4,292,950,849.57	2,363,765,413.22
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>12,186,884,637.55</b>	<b>8,046,573,580.91</b>
其中:同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司股东的净利润		9,581,416,757.52	4,850,331,780.69
少数股东损益		2,605,467,880.03	3,196,241,800.22
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	六、55	<b>198,412,099.12</b>	<b>671,018,157.04</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		193,238,883.94	649,980,832.13
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中:1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		193,238,883.94	649,980,832.13
其中:1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-10,539,450.00	-799,917.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		203,778,333.94	650,780,749.13
6.其他以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		5,173,215.18	21,037,324.91
<b>七、综合收益总额</b>		<b>12,385,296,736.67</b>	<b>8,717,591,737.95</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		9,774,655,641.46	5,500,312,612.82
归属于少数股东的综合收益总额		2,610,641,095.21	3,217,279,125.13
<b>八、每股收益:</b>			
基本每股收益		1.21	0.88
稀释每股收益		1.21	0.88

## 母公司利润表

2016 年度

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	十七、4	<b>1,139,848,603.58</b>	<b>380,907,746.79</b>
减: 营业成本	十七、4	477,783,393.17	275,915,399.73
税金及附加		57,434,771.92	16,630,765.71
销售费用		6,726,345.21	12,246,504.86
管理费用		273,361,288.82	260,502,675.98
财务费用		-316,647,397.07	23,094,693.42
资产减值损失		-157,191,326.46	108,638.60
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	十七、5	5,634,700,048.49	378,458,923.97
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-9,263,166.16	4,294,964.74
<b>二、营业利润(亏损以“—”号填列)</b>		<b>6,433,081,576.48</b>	<b>170,867,992.46</b>
加: 营业外收入		61,499,080.44	225,602,291.59
其中: 非流动资产处置利得		3,100.00	25,094,345.52
减: 营业外支出		14,266,289.73	26,546,432.27
其中: 非流动资产处置损失		140,108.00	24,245,923.50
<b>三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)</b>		<b>6,480,314,367.19</b>	<b>369,923,851.78</b>
减: 所得税费用		97,497,227.18	-140,182,845.13
<b>四、净利润(净亏损以“—”号填列)</b>		<b>6,382,817,140.01</b>	<b>510,106,696.91</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>6,382,817,140.01</b>	<b>510,106,696.91</b>

## 合并现金流量表

2016 年度

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		63,742,821,578.60	61,254,355,884.20
收到的税费返还		133,563,563.45	5,096,088.15
收到其他与经营活动有关的现金	六、56	17,602,679,173.75	6,703,218,168.90
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>81,479,064,315.80</b>	<b>67,962,670,141.25</b>
购买商品、接收劳务支付的现金		53,454,601,231.46	39,615,457,810.91
支付给职工以及为职工支付的现金		3,311,187,350.41	2,604,038,951.14
支付的各项税费		11,117,959,828.04	11,654,231,550.86
支付其他与经营活动有关的现金	六、56	26,310,051,023.14	12,004,669,600.81
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>94,193,799,433.05</b>	<b>65,878,397,913.72</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-12,714,735,117.25</b>	<b>2,084,272,227.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		126,805,585.46	1,517,406,552.40
取得投资收益收到的现金		266,611,807.78	522,868,993.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		13,190,876.00	1,000,162.20
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		3,037,464,046.80	48,418,041.59
收到其他与投资活动有关的现金	六、56	5,266,636,259.94	1,267,510,308.96
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,710,708,575.98</b>	<b>3,357,204,058.48</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,316,706,506.96	1,483,872,367.71
投资支付的现金		1,214,642,500.00	773,798,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		359,968,016.14	876,354,256.61
支付其他与投资活动有关的现金	六、56	336,664,239.10	2,265,790,678.30
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,227,981,262.20</b>	<b>5,399,815,802.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>5,482,727,313.78</b>	<b>-2,042,611,744.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		5,917,521,794.61	12,464,946,469.85
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,917,521,794.61	665,781,567.05
取得借款所收到的现金		33,104,635,141.52	24,442,912,977.71
发行债券收到的现金			4,740,901,280.52
收到其他与筹资活动有关的现金	六、56	1,025,500.00	3,919,212,356.58
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>39,023,182,436.13</b>	<b>45,567,973,084.66</b>
偿还债务所支付的现金		21,111,703,180.15	25,907,954,683.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		5,773,064,391.47	4,904,416,497.31
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		1,013,814,886.67	1,015,336,242.21
支付其他与筹资活动有关的现金	六、56	382,690,217.42	482,296,086.70
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>27,267,457,789.04</b>	<b>31,294,667,267.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>11,755,724,647.09</b>	<b>14,273,305,817.45</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>428,458,514.14</b>	<b>198,849,809.88</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>4,952,175,357.76</b>	<b>14,513,816,110.72</b>
加:年初现金及现金等价物余额		40,611,206,465.16	26,097,390,354.44
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>45,563,381,822.92</b>	<b>40,611,206,465.16</b>

## 母公司现金流量表

2016 年度

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		203,871,464.11	2,639,932,153.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,762,196,028.09	1,040,161,837.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>7,966,067,492.20</b>	<b>3,680,093,990.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		6,981,674,361.85	148,813,558.84
支付给职工以及为职工支付的现金		395,844,526.00	118,161,301.07
支付的各项税费		115,739,521.97	1,550,118,761.31
支付其他与经营活动有关的现金		5,526,547,422.63	3,735,105,835.67
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,019,805,832.45</b>	<b>5,552,199,456.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,053,738,340.25</b>	<b>-1,872,105,466.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		3,000,000.00	300,921,923.64
取得投资收益收到的现金		7,155,808,668.34	705,710,244.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			11,060.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		580,144.82	8,325,557,636.42
收到其他与投资活动有关的现金		1,708,654,661.43	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,868,043,474.59</b>	<b>9,332,200,865.01</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		710,391,648.11	477,248,068.82
投资支付的现金		436,325,300.00	354,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,722,102,595.05	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,868,819,543.16</b>	<b>831,248,068.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>5,999,223,931.43</b>	<b>8,500,952,796.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			11,750,164,902.80
取得借款收到的现金		13,315,000,000.00	5,274,908,467.29
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,957,229,165.99
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>13,315,000,000.00</b>	<b>18,982,302,536.08</b>
偿还债务支付的现金		6,872,200,000.00	4,196,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,205,634,875.96	1,888,991,306.09
支付其他与筹资活动有关的现金		8,925,736,613.69	17,660,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>19,003,571,489.65</b>	<b>6,103,251,306.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,688,571,489.65</b>	<b>12,879,051,229.99</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-1,025,510.98</b>	<b>129,690.45</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-4,744,111,409.45</b>	<b>19,508,028,250.20</b>
加:年初现金及现金等价物余额		22,156,254,404.11	2,648,226,153.91
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>17,412,142,994.66</b>	<b>22,156,254,404.11</b>

## 合并股东权益变动表

2016 年度

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	本年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	7,904,092,722.00		17,671,179,705.23		783,360,124.71	307,472.14	1,694,912,310.44	18,574,474,075.79	46,628,326,410.31	15,534,968,237.67	62,163,294,647.98
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	7,904,092,722.00		17,671,179,705.23		783,360,124.71	307,472.14	1,694,912,310.44	18,574,474,075.79	46,628,326,410.31	15,534,968,237.67	62,163,294,647.98
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			2,082,682,715.53		193,238,883.94	-307,472.14	638,281,714.00	6,888,070,935.80	9,801,966,777.13	5,860,420,301.58	15,662,387,078.71
(一) 综合收益总额					193,238,883.94			9,581,416,757.52	9,774,655,641.46	2,610,641,095.21	12,385,296,736.67
(二) 股东投入和减少资本			2,082,682,715.53						2,082,682,715.53	3,915,945,115.52	5,998,627,831.05
1. 股东投入的资本										3,824,987,729.26	3,824,987,729.26
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额			2,792,517.93						2,792,517.93		2,792,517.93
4. 其他			2,079,890,197.60						2,079,890,197.60	90,957,386.26	2,170,847,583.86
(三) 利润分配							638,281,714.00	-2,693,345,821.72	-2,055,064,107.72	-666,165,909.15	-2,721,230,016.87
1. 提取盈余公积							638,281,714.00	-638,281,714.00			
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配								-2,055,064,107.72	-2,055,064,107.72	-666,165,909.15	-2,721,230,016.87
4. 其他											
(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. 其他											
(五) 专项储备提取和使用						-307,472.14			-307,472.14		-307,472.14
1. 提取专项储备						4,685,165.88			4,685,165.88		4,685,165.88
2. 使用专项储备						-4,992,638.02			-4,992,638.02		-4,992,638.02
四、本年年末余额	7,904,092,722.00		19,753,862,420.76		976,599,008.65		2,333,194,024.44	25,462,545,011.59	56,430,293,187.44	21,395,388,539.25	77,825,681,726.69

## 合并股东权益变动表（续）

2016 年度

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,236,000,000.00		1,629,618,380.40		160,047,309.57	670,035.59	1,282,854,833.03	11,502,913,838.66	16,812,104,397.25	28,587,424,487.00	45,399,528,884.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,236,000,000.00		1,629,618,380.40		160,047,309.57	670,035.59	1,282,854,833.03	11,502,913,838.66	16,812,104,397.25	28,587,424,487.00	45,399,528,884.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,668,092,722.00		16,041,561,324.83		623,312,815.14	-362,563.45	412,057,477.41	7,071,560,237.13	29,816,222,013.06	-13,052,456,249.33	16,763,765,763.73
（一）综合收益总额					649,980,832.13			4,850,331,780.69	5,500,312,612.82	3,217,279,125.13	8,717,591,737.95
（二）股东投入和减少资本	2,404,092,722.00		13,431,001,369.10		-22,253,045.47		1,479,046,807.72	8,401,814,110.34	25,693,701,963.69	-14,049,840,211.37	11,643,861,752.32
1. 股东投入的资本	502,295,123.00		11,209,527,495.18						11,711,822,618.18	1,330,818,599.89	13,042,641,218.07
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他	1,901,797,599.00		2,221,473,873.92		-22,253,045.47		1,479,046,807.72	8,401,814,110.34	13,981,879,345.51	-15,380,658,811.26	-1,398,779,465.75
（三）利润分配							51,010,669.69	-1,428,440,669.69	-1,377,430,000.00	-2,219,895,163.09	-3,597,325,163.09
1. 提取盈余公积							51,010,669.69	-51,010,669.69			
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配								-1,377,430,000.00	-1,377,430,000.00	-2,219,895,163.09	-3,597,325,163.09
4. 其他											
（四）股东权益内部结转	3,264,000,000.00		2,610,559,955.73		-4,414,971.52		-1,118,000,000.00	-4,752,144,984.21			
1. 资本公积转增股本	338,972,686.67		-338,972,686.67								
2. 盈余公积转增股本	1,118,000,000.00						-1,118,000,000.00				
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他	1,807,027,313.33		2,949,532,642.40		-4,414,971.52			-4,752,144,984.21			
（五）专项储备提取和使用						-362,563.45			-362,563.45		-362,563.45
1. 提取专项储备						7,716,455.90			7,716,455.90		7,716,455.90
2. 使用专项储备						-8,079,019.35			-8,079,019.35		-8,079,019.35
四、本年年末余额	7,904,092,722.00		17,671,179,705.23	-	783,360,124.71	307,472.14	1,694,912,310.44	18,574,474,075.79	46,628,326,410.31	15,534,968,237.67	62,163,294,647.98



## 母公司股东权益变动表

2016 年度

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	本金额								
	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
一、上年年末余额	7,904,092,722.00		16,428,230,300.61				1,479,106,084.41	8,274,297,926.23	34,085,727,033.25
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		16,428,230,300.61				1,479,106,084.41	8,274,297,926.23	34,085,727,033.25
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			9,292,517.93				638,281,714.00	3,689,471,318.29	4,337,045,550.22
(一)综合收益总额								6,382,817,140.01	6,382,817,140.01
(二)股东投入和减少资本			9,292,517.93						9,292,517.93
1.股东投入的资本									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入股东权益的金额			2,792,517.93						2,792,517.93
4.其他			6,500,000.00						6,500,000.00
(三)利润分配							638,281,714.00	-2,693,345,821.72	-2,055,064,107.72
1.提取盈余公积							638,281,714.00	-638,281,714.00	
2.提取一般风险准备									
3.对股东的分配								-2,055,064,107.72	-2,055,064,107.72
4.其他									
(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.其他									
(五)专项储备提取和使用									
1.提取专项储备									
2.使用专项储备									
四、本年年末余额	7,904,092,722.00		16,437,522,818.54				2,117,387,798.41	11,963,769,244.52	38,422,772,583.47

## 母公司股东权益变动表（续）

2016 年度

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,236,000,000.00		1,564,954,779.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	5,871,725,738.39	10,795,095,489.58
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,236,000,000.00		1,564,954,779.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	5,871,725,738.39	10,795,095,489.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,668,092,722.00		14,863,275,520.94		-4,414,971.52		361,106,084.41	2,402,572,187.84	23,290,631,543.67
（一）综合收益总额								510,106,696.91	510,106,696.91
（二）股东投入和减少资本	2,404,092,722.00		12,252,715,565.21				1,428,095,414.72	8,073,051,144.83	24,157,954,846.76
1. 股东投入的资本	502,295,123.00		11,209,527,495.18						11,711,822,618.18
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他	1,901,797,599.00		1,043,188,070.03				1,428,095,414.72	8,073,051,144.83	12,446,132,228.58
（三）利润分配							51,010,669.69	-1,428,440,669.69	-1,377,430,000.00
1. 提取盈余公积							51,010,669.69	-51,010,669.69	
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配								-1,377,430,000.00	-1,377,430,000.00
4. 其他									
（四）股东权益内部结转	3,264,000,000.00		2,610,559,955.73		-4,414,971.52		-1,118,000,000.00	-4,752,144,984.21	
1. 资本公积转增股本	338,972,686.67		-338,972,686.67						
2. 盈余公积转增股本	1,118,000,000.00						-1,118,000,000.00		
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他	1,807,027,313.33		2,949,532,642.40		-4,414,971.52			-4,752,144,984.21	
（五）专项储备提取和使用									
1. 提取专项储备									
2. 使用专项储备									
四、本年年末余额	7,904,092,722.00		16,428,230,300.61				1,479,106,084.41	8,274,297,926.23	34,085,727,033.25

## 一、公司的基本情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)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。本公司于 1992 年 2 月 19 日取得国家工商行政管理总局核发的注册号为 100000000011463 号企业法人营业执照,注册资本为人民币 223,600.00 万元,由招商局集团有限公司出资 212,420.00 万元,出资比例为 95%,招商局轮船股份有限公司出资 11,180.00 万元,出资比例为 5%。

根据招商局集团招发财务字(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,折合的股本总额为 5,500,000,000 股(每股面值 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%;招商局轮船股份有限公司持股 275,000,000 股,持股比例为 5.00%。本公司于 2015 年 6 月 26 日办妥工商变更登记。

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);核准本公司非公开发行不超过 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、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。2015 年 12 月 31 日,本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的股份为 7,401,797,599 股。其中,限售流通股 5,502,359,358 股,无限售流通股 1,899,438,241 股。

为募集配套资金,本公司实际向 8 名特定对象非公开发行 502,295,123 股新股,并于 2016 年 1 月 13 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办妥股份登记。至此,本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的股份总数为 7,904,092,722 股。其中,限售流通股 6,004,646,708 股,无限售流通股 1,899,446,014 股。

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,注册资本为人民币柒拾玖亿零肆佰零玖万贰仟柒佰贰拾贰元,法定代表人:孙承铭,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、邮电通讯、旅游、文艺演出、有线广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮产业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；互联网信息服务，数据处理；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务；因特网接入服务业务。

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。

本公司控股股东及最终控制方为招商局集团有限公司。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权；董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

## 二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司及深圳招商房地产有限公司等 340 家子公司，相关情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”所述。本集团合并财务报表范围的变化详见本附注“七、合并范围的变化”所述。

## 三、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

## 四、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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3. 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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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，确认为商誉；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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，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，将其差额计入合并当期营业外收入。

#### 5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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有子公司自购买日或合并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损益，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等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

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的，如果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，应当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；但是，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净资产份额的差额，在合并财务报表中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投资损益。

## 6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，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。

## 7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率（或实际情况）将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 9. 金融资产和金融负债

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。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产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、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时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。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时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：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团指定的该类金融资

产主要包括短期内出售而持有的金融资产等。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，且本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业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，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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，与因转移而收到的对价及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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。



### 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类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。

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和初始确认时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，按照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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值应当根据可获得的市場参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息确定。

#### 10. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过3年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

##### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

##### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法

组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、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。
组合二	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本集团结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

**按组合计提坏账准备的计提方法**

组合一	不计提坏账准备
组合二	账龄分析法

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	2	2
6 至 12 月 (含 12 月)	5	5
1-2 年 (含 2 年)	20	20
2-3 年 (含 3 年)	50	50
3 年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但有证据表明可能无法收回合同现金流量
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

## 11. 存货

本集团存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括土地开发成本、拟开发产品、在建开发产品及已完工开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品及低值易耗品等。

土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设, 使其达到建设用地条件所支付的各类支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时, 拟开发产品全部转入在建开发产品; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入在建开发产品, 后期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。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量, 包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。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。

为订立建造合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

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。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

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。

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。

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

## 12. 划分为持有待售资产

划分为持有待售资产的依据是：该等资产在当前状态下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售，本集团董事会已经就处置该组成部分作出决议、与受让方签订了不可撤销的转让协议并且该项转让将一年内完成。

## 13. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投

资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产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。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因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可供出售金融资产核算，剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，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，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。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，但是，在丧失控制权之前每一次交易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，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。

#### 14. 投资性房地产

本集团投资性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、已出租的房屋建筑物、持有并准备以后出租的房屋建筑物。

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。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权	30 年或土地使用权剩余使用年限		≥3.33
房屋建筑物	20-30	5.00	3.17-4.75

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。

#### 15. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、港口及码头设施、机器设备、家具、器具、其他设备、运输及船舶设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20 - 30	5	3.17-4.75
2	港口及码头设施	50	5	1.9
3	机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5	4.75-31.67
4	汽车及船舶	5-10	5	9.5-19

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

#### 16. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

#### 17. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，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。

房地产开发项目中，本集团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

产活动是指用于房地产开发的土地使用权已取得，项目建造工程（如桩基工程或其他实质性的建造活动）已开始；资产达到预定可使用或可销售状态是指房地产项目获取项目竣工验收备案回执且达到入伙交付条件时。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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。

## 18. 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及软件等，为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；

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。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## 19. 除商誉外的非金融资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

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。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 20. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。



与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

无论是否存在减值迹象，每年末均对商誉进行减值测试。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。

#### 21. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租赁固定资产改良支出及受益期超过 1 年的其他费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 22. 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”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

#### 23. 本体维修基金

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”，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。

#### 24. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。本集团不存在设定受益计划。

本集团在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 25. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 26. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，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完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，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，相应增加资本公积。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

## 27. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认政策如下：

### （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。

本集团房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

- 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) 公司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，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

#### (2) 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括电力供应服务收入、物业管理费收入、建造合同收入等。

本集团的电力供应服务收入、物业管理费收入，在与电力供应服务、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，相关的收入和成本的金额能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。

本集团的建造合同收入，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。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。

#### (3) 让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括租赁收入、利息收入、使用费收入等。

让渡资产使用权收入同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量的条件下才能予以确认。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；利息收入金额，按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 28. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1 元）计量。

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平均分配计入当期损

益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 29. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

### 30. 租赁

本集团的租赁业务属于经营租赁。

本集团作为经营租赁承租方的租金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。

### 31. 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。

### 32. 重要会计政策和会计估计变更

#### （1）会计政策变更

本公司本年度无会计政策变更。

#### （2）会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更。

## 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）
营业税（注2）	应税营业收入	5%
增值税（注2）	适用一般计税方法，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 11%，简易计税 5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 17%
		水路旅客运输简易计税 3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率
		核定征收
		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	营业税或已交增值税	1%-7%
教育费附加	营业税或已交增值税	3%

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

注2：自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改征增值税范围扩大到建筑业、房地产业、生活服务业，本公司房地产销售、物业出租、物业管理适用税种从营业税变为增值税。

### 2. 税收优惠

（1）根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号，经深国税蛇减免备[2014]1187 号文备案，本公司之子公司深圳迅隆船务有限公司自 2015 年 1 月 1 日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。在政策不改变的情况下，该次备案有效期自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日。

（2）根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号，经深国税蛇减免备[2012]0631 号文备案，本公司之子公司深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司自 2012 年 11 月 1 日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。

（3）经《深圳市蛇口地方税务局税务事项通知书》（深地税蛇备[2014]57 号）备案，本公司之子公司深圳南海酒店有限公司因大修理而停用半年以上的房产自 2014 年 1 月 1

日起减免房产税，减免期限自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 4 月 20 日。

(4) 根据《深圳经济特区房产税实施办法》，本公司新建或新购置的房产，经税务机关备案后三年内减免房产税，减免税备案事项主要内容如下：

享受房产税优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	房产名称	减免期限起	减免期限止
招商局光明科技园有限公司	深地税光备[2013]89号	DS442313000059028798	加速器二期A6、B3、B4栋厂房	2013年3月1日	2016年2月27日
深圳招商前海湾置业有限公司	深地税蛇备[2014]254号	DS442314000131532328	前海湾花园三期	2013年8月1日	2016年7月31日
		DS442314000131532330	前海湾花园四期	2013年8月1日	2016年7月31日
深圳市海上世界酒店管理有限公司	深地税蛇备[2014]228号	无	深圳海上世界希尔顿酒店	2013年8月1日	2016年7月31日

(5) 依据《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：“纳税人经批准开山填海整治的土地和改造废弃土地减免土地使用税”，本公司之子公司已向深圳市蛇口地方税务局申请并备案的土地使用税减免事项如下：

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	2020年12月31日
		深房地字第 4000381208	2009年1月1日	2018年12月31日
		深房地字第 4000381209	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381210	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381211	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381212	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381213	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000382650	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381214	2009年1月1日	2018年12月31日
		深房地字第 4000437593	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000505151	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000437595	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000437596	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000401096	2009年1月1日	2018年12月31日
深房地字第 4000424597	2009年1月1日	2018年12月31日		
深圳市招商前海湾置业有限公司	深地税蛇优惠[2013]1号	10000000000000179059	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179063	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179086	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179106	2008年10月1日	2018年9月30日
深圳市前海平方园区开发有	深地税蛇优惠[2013]12号	深房地字第 4000383791	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397573	2008年10月1日	2018年9月30日

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
限公司		深房地字第 4000389868	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000383787	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000378931	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000389866	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000389864	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397571	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000383789	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000383793	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000393276	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397575	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000378046	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000397572	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397570	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000412373	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000393277	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000378930	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000383762	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平道汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]9号	深房地字第 4000389870	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平通汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]10号	4000397569	2008年2月1日	2018年1月31日
		4000397567	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平源汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]11号	4000397565	2008年11月1日	2018年10月31日
深圳市平程汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]13号	4000383797	2008年10月1日	2018年9月30日
深圳市平福汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]14号	4000378929	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平畅汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]15号	4000397568	2008年10月1日	2018年9月30日
深圳市平驰汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]16号	4000383796	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平睿汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]17号	4000383783	2008年10月1日	2018年9月30日
深圳市平欣汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]18号	4000378932	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平旺汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]19号	4000378043	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平盛汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]20号	4000383794	2008年2月1日	2018年1月31日
深圳市平裕汽车 有限公司	深地税蛇优惠 [2013]22号	4000347542	2008年2月1日	2018年1月31日

## 六、合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	566,043.80	416,065.67
银行存款	39,716,379,661.49	36,613,198,509.84
其他货币资金	5,885,779,349.96	4,029,899,198.56
<b>合计</b>	<b>45,602,725,055.25</b>	<b>40,643,513,774.07</b>
其中：存放在境外的款项总额	6,495,663,672.64	775,248,719.63

注：其他货币资金中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为 5,646,236,117.63 元；受限货币资金金额为 39,343,232.33 元。

本集团不存在因抵押、冻结等对使用有限制或有潜在回收风险的资金。

### 2. 应收票据

#### (1) 应收票据种类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	4,421,750.00	35,668,600.00
商业承兑汇票		200,000.00
<b>合计</b>	<b>4,421,750.00</b>	<b>35,868,600.00</b>

(2) 年末无用于质押的应收票据。

(3) 年末无已经背书或贴现的应收票据。

(4) 年末无出票人逾期未履约的应收票据。



## 3. 应收账款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	231,732,801.49	95.45	4,722,813.42	2.04	227,009,988.07
组合一	162,890,344.51	67.09			162,890,344.51
组合二	68,842,456.98	28.36	4,722,813.42	6.86	64,119,643.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,055,656.73	4.55	11,055,656.73	100.00	
<b>合计</b>	<b>242,788,458.22</b>	<b>100.00</b>	<b>15,778,470.15</b>	<b>6.50</b>	<b>227,009,988.07</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,856,723.40	6.18	7,856,723.40	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	109,439,204.03	86.15	12,535,959.09	11.45	96,903,244.94
组合一	35,612,308.68	28.03			35,612,308.68
组合二	73,826,895.35	58.12	12,535,959.09	16.98	61,290,936.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,739,885.99	7.67	9,739,885.99	100.00	
<b>合计</b>	<b>127,035,813.42</b>	<b>100.00</b>	<b>30,132,568.48</b>	<b>23.72</b>	<b>96,903,244.94</b>

## (1) 按组合计提坏账准备的应收账款

## 1) 组合一

单位名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方往来款组合	106,863,041.73		
合作方往来款组合	56,027,302.78		
<b>合计</b>	<b>162,890,344.51</b>		

## 2) 组合二

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	64,534,590.42	1,514,743.85	2.35
1-2 年	1,238,181.52	247,636.31	20.00
2-3 年	218,503.56	109,251.78	50.00
3 年以上	2,851,181.48	2,851,181.48	100.00
<b>合计</b>	<b>68,842,456.98</b>	<b>4,722,813.42</b>	<b>6.86</b>

## (2) 计提、转回 (或收回) 坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,298,331.16 元; 本年收回或转回坏账准备金额 408,949.60 元。

## (3) 本年实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
核销客户一欠款	电费	13,217,175.60	无法收回	否
核销客户二欠款	房租	1,986,397.06	无法收回	否
其他核销客户		531,989.15	无法收回	否
<b>合计</b>		<b>15,735,561.81</b>		

## (4) 年末应收账款中含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款

股东单位	年末余额	年初余额
丑有限公司	468,095.36	
	<b>468,095.36</b>	

## (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
深圳金域融泰投资发展有限公司	94,615,983.64	1 年以内	38.97
信德中旅船务管理有限公司	11,695,196.10	1 年以内	4.82
华为机器有限公司	9,883,595.21	1 年以内	4.07
迪卡侬 (上海) 体育用品有限公司	7,092,499.49	1 年以内	2.92
客户一	6,773,840.00	1 年以内	2.79
<b>合计</b>	<b>130,061,114.44</b>		<b>53.57</b>

## 4. 预付款项

## (1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	12,212,584,402.38	97.95	712,773,945.98	82.33
1-2 年	108,555,608.90	0.87	134,484,301.37	15.53
2-3 年	128,410,484.00	1.03	18,555,000.00	2.14
3 年以上	18,529,280.00	0.15		
<b>合计</b>	<b>12,468,079,775.28</b>	<b>100.00</b>	<b>865,813,247.35</b>	<b>100.00</b>

注：预付账款年末余额较年初增加 1,160,226.65 万元，增幅 1340.04%，主要系预付土地价款增加所致。

## (2) 账龄超过一年的大额预付款项如下

单位名称	年末余额	账龄	未结算原因
供应商一	123,250,000.00	2-3 年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	75,422,648.00	1-2 年	未达到合同约定的结算条件
<b>合计</b>	<b>198,672,648.00</b>		

## (3) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	未结算原因
供应商三	7,750,000,000.00	1 年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商四	2,178,000,000.00	1 年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商五	875,940,000.00	1 年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商六	468,500,000.00	1 年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商七	400,000,000.00	1 年以内	未达到合同约定的结算条件
<b>合计</b>	<b>11,672,440,000.00</b>		

(4) 年末预付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 5. 应收利息

## (1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
存款利息	13,044,158.19	12,814,378.84
其他	13,394,547.03	12,831,216.07
<b>合计</b>	<b>26,438,705.22</b>	<b>25,645,594.91</b>

(2) 年末无逾期应收利息。

(3) 年末应收利息中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 6. 应收股利

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
上海新南山房地产开发有限公司	76,733,006.98	47,630,848.59
<b>合计</b>	<b>76,733,006.98</b>	<b>47,630,848.59</b>

## 7. 其他应收款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,270,000.00	0.04	11,270,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	32,476,457,075.30	99.95	16,480,060.43	0.05	32,459,977,014.87
组合一	32,430,210,939.69	99.81			32,430,210,939.69
组合二	46,246,135.61	0.14	16,480,060.43	35.64	29,766,075.18
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,482,807.21	0.01	3,482,807.21	100.00	
<b>合计</b>	<b>32,491,209,882.51</b>	<b>100.00</b>	<b>31,232,867.64</b>	<b>0.10</b>	<b>32,459,977,014.87</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	168,410,674.00	0.95	168,410,674.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	17,543,703,427.15	99.03	15,231,943.34	0.09	17,528,471,483.81
组合一	17,498,114,901.57	98.77			17,498,114,901.57
组合二	45,588,525.58	0.26	15,231,943.34	33.41	30,356,582.24
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,481,122.38	0.02	3,481,122.38	100.00	
<b>合计</b>	<b>17,715,595,223.53</b>	<b>100.00</b>	<b>187,123,739.72</b>	<b>1.06</b>	<b>17,528,471,483.81</b>

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
惠州市泰通置业投资有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>11,270,000.00</b>	<b>11,270,000.00</b>	<b>100.00</b>	

## (2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

## 1) 组合一

单位名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	16,676,238,709.91		
合作方往来款	10,811,242,791.27		
土地及其他保证金	4,623,182,247.62		
其他往来款	319,547,190.89		
<b>合计</b>	<b>32,430,210,939.69</b>		

## 2) 组合二

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,990,860.29	633,099.89	2.53
1-2 年	4,722,717.95	952,835.30	20.00
2-3 年	3,276,864.32	1,638,432.19	50.00
3 年以上	13,255,693.05	13,255,693.05	100.00
<b>合计</b>	<b>46,246,135.61</b>	<b>16,480,060.43</b>	<b>35.64</b>

## (3) 计提、转回 (或收回) 坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,743,002.99 元；本年收回或转回坏账准备金额 158,635,741.34 元，主要系以前年度本公司代政府对太子湾周边区域进行地铁拆迁，因收到的拆迁补偿款小于实际支付数，本公司对应收拆迁款计提了单项减值准备；其后，本公司在太子湾片区土地交易合同中获得相应补偿，根据太子湾片区相关工程的进度，本年公司转回了原计提的减值准备。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	16,687,508,709.91	8,332,485,181.36
合作方往来款	10,811,242,791.27	6,639,044,427.87
土地及其他保证金	4,623,182,247.62	2,312,152,299.85

款项性质	年末余额	年初余额
其他往来款	369,276,133.71	431,913,314.45
<b>合计</b>	<b>32,491,209,882.51</b>	<b>17,715,595,223.53</b>

注：其他应收款年末余额较年初增加 1,477,561.47 万元，增幅 83.40%，主要系根据投资协议按持股比例向联营、合营公司提供的房地产项目开发配套资金增加所致。

(5) 本年无实际核销的其他应收款情况。

(6) 年末其他应收款中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
深圳市德瀚投资发展有限公司	4,233,524,311.76	1 年以内	13.03	关联方往来
苏州金悦凯投资咨询有限公司	2,951,160,960.00	1 年以内	9.08	关联方往来
胜联投资有限公司	2,368,230,553.32	1 年以内	7.29	关联方往来
深圳市万科房地产有限公司	1,250,129,362.30	1 年以内及 1-2 年	3.85	合作方往来
公司一	1,137,460,000.00	1 年以内	3.50	保证金
<b>合计</b>	<b>11,940,505,187.38</b>		<b>36.75</b>	

## 8. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,849,933.26	26,296.58	12,823,636.68
低值易耗品	7,022,860.10	162,981.66	6,859,878.44
库存商品	17,331,401.74		17,331,401.74
土地开发成本	3,962,765,702.31		3,962,765,702.31
拟开发产品	10,527,921,737.04		10,527,921,737.04
在建开发产品	79,777,557,764.07	160,773,021.90	79,616,784,742.17
已完工开发产品	20,286,830,591.83	244,450,469.09	20,042,380,122.74
<b>合计</b>	<b>114,592,279,990.35</b>	<b>405,412,769.23</b>	<b>114,186,867,221.12</b>

(续表)

项目	年初余额
----	------

	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,962,376.85	26,296.58	7,936,080.27
低值易耗品	8,857,497.14	162,981.66	8,694,515.48
库存商品			
土地开发成本	7,698,822,000.32		7,698,822,000.32
拟开发产品	18,912,512,728.98		18,912,512,728.98
在建开发产品	78,567,126,333.07	497,112,318.06	78,070,014,015.01
已完工开发产品	16,894,369,188.46	211,850,172.13	16,682,519,016.33
<b>合计</b>	<b>122,089,650,124.82</b>	<b>709,151,768.43</b>	<b>121,380,498,356.39</b>

## (2) 土地开发成本列示如下

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额(万元)	年末余额	年初余额
太子湾土地(注1)	未定	未定	未定	3,622,889,223.26	7,329,161,277.11
前海湾土地(注2)	未定	未定	未定	339,876,479.05	339,876,479.05
蛇口片区土地(注3)	未定	未定	未定		29,784,244.16
<b>合计</b>				<b>3,962,765,702.31</b>	<b>7,698,822,000.32</b>

注1:太子湾土地系根据深第合字[2011]040号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地,面积53.28万平方米,尚未办理土地使用证。该宗土地需在上述协议签订后5年内分宗开发并确权,分宗后的土地受让方为本公司的全资或控股企业,不再视为转让。本年减少主要是将上述部分地块根据规划用途转入投资性房地产,以及根据上述部分地块开发进度转入拟开发产品中核算;截至本年末,土地开发成本中太子湾土地面积为12.01万平方米。

注2:前海湾土地系2004年12月17日本公司与深圳市国土资源和房产管理局签订《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》取得的用地,年末余额为尚未办妥土地使用证的29.19万平方米土地的账面价值。

注3:蛇口片区土地年初余额系2003年1月20日与深圳市规划与国土资源局签订《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》取得的、尚未办妥土地使用证的27.87万平方米土地的账面价值;本年减少主要系根据该地块开发进度转入拟开发产品及投资性房地产核算。

## (3) 拟开发产品列示如下

截至2016年12月31日,本集团土地储备面积为312.84万平方米,土地储备金额1,052,792.17万元;本年新增土地面积为104.95万平方米。

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(万元)	年末余额	年初余额
深圳太子湾DY02-02地块	2018年4月	2020年8月	139,939	219,704,333.58	

项目名称	预计 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资 (万元)	年末余额	年初余额
深圳太子湾 DY02-04 地块	2018年4月	2020年12月	161,922	215,453,827.92	
深圳招北公寓	未定	未定	未定	14,877,774.39	
深圳光明科技园 地块	未定	未定	未定	109,425,597.51	109,051,859.51
漳州兰溪谷(注 1)	2017年4月	2020年12月	119,045	459,694,470.65	958,950,000.00
南宁境界项目	2017年3月	2019年6月	35,838	123,492,387.45	
上海依云四季	2017年2月	2018年12月	88,557	207,929,420.80	
苏州雍雅苑	2017年1月	2018年12月	189,806	932,935,254.86	
镇江南山创意产 业园	2018年3月	2019年6月	26,761	67,781,087.66	66,345,363.93
杭州春秋华庭	2017年1月	2018年10月	212,061	1,423,186,719.03	
哈尔滨贝肯山	2017年3月	2022年6月	523,283	1,256,154,904.37	1,220,555,662.30
哈尔滨诺丁山	2017年5月	2019年10月	186,775	368,906,739.03	367,126,348.59
烟台招商西岸	2018年2月	2019年6月	333,734	832,919,800.00	832,919,800.00
日照莱顿小镇	2017年4月	2022年10月	325,826	1,126,717,342.00	1,126,070,100.00
重庆依云江湾	2019年5月	2021年2月	225,902	795,871,183.07	795,871,183.07
成都中央华城	2017年9月	2020年4月	89,569	372,275,797.31	1,433,151,486.82
成都依云上城	2017年1月	2023年8月	309,088	564,496,524.39	521,502,909.85
西安依云曲江	2017年4月	2020年2月	171,140	427,089,500.00	427,089,500.00
海南大灵湖	2017年6月	2019年6月	312,854	917,972,862.36	885,263,824.14
新西兰项目	未定	未定	未定	91,036,210.66	
拟开发转在建 (注2)					10,168,614,690.77
<b>合计</b>				<b>10,527,921,737.04</b>	<b>18,912,512,728.98</b>

注 1：漳州兰溪谷为原漳州半山项目；

注 2：本年拟开发产品转入在建开发产品的项目主要有重庆公园大道、漳州莱顿小镇、云南海公馆、深圳招商东岸、厦门邮轮项目、上海宝山花园城、杭州雍和府、南京兰溪谷、南京依云华府招商 1872、佛山依云华府、佛山依云公馆等项目。

(4) 在建开发产品列示如下

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投 资(万元)	年末余额	年初余额
深圳双玺二、三期	2014年12月	2017年6月	1,203,461	2,092,723,020.22	720,619,595.91
深圳壹海城	2011年7月	2018年3月	625,202	1,431,665,688.44	1,993,815,669.32
深圳招商东岸(注1)	2016年6月	2018年8月	未定	1,211,714,046.37	
深圳渔二村	未定	未定	77,971	315,692,140.40	288,596,787.87
深圳太子湾商务广场	2015年9月	2017年12月	43,070	277,146,817.60	58,221,478.43



项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
深圳海上世界博物馆	2013年5月	2017年9月	131,152	275,227,928.38	103,393,121.20
深圳前海自由贸易中心一期	2015年11月	2018年3月	538,569	241,797,620.75	14,395,604.79
深圳三联旧改	未定	未定	177,835	189,816,021.04	127,286,859.30
深圳新时代南地块	2014年12月	2020年9月	252,600	125,569,998.26	119,558,462.75
深圳船头广场	2015年8月	2017年8月	42,948	105,143,423.47	36,866,841.37
深圳招商局广场会所	2015年2月	2017年12月	3,887	27,583,471.07	20,395,580.02
深圳溪涌项目	未定	未定	171,582	11,443,842.80	8,725,238.99
广州金山谷	2015年9月	2017年3月	404,563	544,965,355.59	1,315,211,152.94
广州雍景湾	2016年7月	2017年8月	228,126	441,377,736.54	
佛山公园 1872	2014年7月	2017年8月	133,695	908,882,314.29	2,027,188,372.23
佛山依云置地中心	2013年10月	2017年3月	126,559	758,509,300.65	1,335,263,245.15
佛山招商臻园	2015年7月	2018年3月	112,204	661,823,981.63	748,621,331.25
佛山依云雍景湾	2015年4月	2017年9月	94,522	551,722,383.88	1,353,730,925.45
佛山依云公馆	2014年2月	2017年3月	136,176	467,408,450.73	231,843,991.51
佛山依云华府	2014年4月	2017年9月	72,966	371,704,925.75	554,557,079.32
佛山依云曦城	2015年4月	2017年5月	147,528	278,174,401.69	196,874,717.64
珠海依云水岸	2014年4月	2017年3月	64,650	462,472,688.67	962,449,959.10
漳州卡达凯斯	2010年5月	2017年4月	425,250	1,227,080,016.03	949,664,020.84
漳州莱顿小镇	2016年5月	2017年9月	101,699	558,671,480.15	
南宁雍景湾	2014年7月	2017年12月	147,351	1,143,672,743.84	1,169,986,595.22
南宁禧园	2016年7月	2018年9月	51,199	195,061,080.26	
上海中环华府	2015年9月	2018年5月	493,214	3,576,059,941.81	3,176,372,016.44
上海宝山花园城	2015年3月	2017年3月	367,622	3,214,676,363.19	1,380,069,844.69
上海海德花园	2008年1月	2018年3月	35,254	311,330,616.99	273,326,979.05
上海依云四季	2016年8月	2018年3月	70,585	288,929,940.43	
南京 G01 项目	2016年10月	2019年8月	703,155	4,995,963,522.46	
南京依云华府招商 1872	2015年1月	2017年9月	358,247	1,768,036,341.25	1,477,173,645.78
南京兰溪谷	2015年7月	2017年12月	225,718	1,409,641,822.24	775,334,382.30
南京依云郡	2014年7月	2017年6月	83,117	586,533,209.53	979,035,983.08
苏州文翰华苑	2015年3月	2017年12月	324,557	2,233,283,790.03	1,916,647,626.57
苏州公园 1872	2016年3月	2018年8月	147,003	868,930,222.97	
镇江北固湾	2011年5月	2020年8月	281,115	912,090,201.06	1,854,413,788.17
镇江依云尚城	2014年6月	2017年12月	343,686	459,348,264.67	550,117,497.31
常州公园 1872	2013年2月	2017年8月	117,049	789,566,926.41	569,572,094.73
杭州雍景湾	2014年3月	2017年4月	283,776	2,315,586,965.93	2,135,256,793.03
杭州雍和府	2016年2月	2017年8月	181,248	1,451,470,787.60	
宁波明湖	2016年10月	2018年12月	779,791	4,118,959,584.47	

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
宁波公园 1872	2015 年 7 月	2017 年 10 月	293,487	1,843,302,987.45	2,383,132,213.44
宁波雍景湾	2016 年 5 月	2018 年 6 月	132,985	679,805,111.72	
北京都会中心	2016 年 12 月	2020 年 3 月	1,050,000	3,832,881,654.20	
北京臻园	2013 年 7 月	2017 年 10 月	260,306	490,779,607.90	3,237,231,544.00
北京珑原	2013 年 5 月	2017 年 5 月	125,015	312,560,428.93	557,351,973.12
天津雍海园	2014 年 12 月	2018 年 2 月	199,153	1,217,059,225.30	3,109,139,504.04
天津莫缙园	2014 年 4 月	2017 年 3 月	306,903	888,990,802.57	1,450,874,631.63
天津果岭	2015 年 1 月	2020 年 10 月	181,475	756,626,718.60	
哈尔滨贝肯山	2014 年 6 月	2018 年 6 月	245,991	2,117,176,724.01	2,662,093,495.55
沈阳钻石山	2015 年 4 月	2018 年 7 月	159,722	401,714,340.18	682,416,427.13
青岛海德花园	2015 年 9 月	2017 年 10 月	99,856	592,175,483.53	360,296,890.16
青岛 LAVIE 公社	2013 年 5 月	2019 年 10 月	112,271	150,201,706.20	363,532,283.80
青岛火炬园	2014 年 4 月	2018 年 12 月	134,676	99,643,838.06	77,923,972.79
青岛同顺园	2014 年 4 月	2020 年 6 月	6,030	43,965,320.37	37,946,983.34
烟台招商东岸	2014 年 6 月	2017 年 4 月	582,412	608,324,946.16	564,809,659.46
烟台招商西岸	2014 年 4 月	2017 年 3 月	77,606	515,901,639.81	894,527,104.38
日照莱顿小镇	2014 年 7 月	2018 年 10 月	130,459	56,446,838.81	1,025,742,990.50
武汉招商公园 1872	2013 年 12 月	2017 年 5 月	718,434	2,724,848,073.12	4,218,538,771.86
武汉江湾国际项目	2014 年 9 月	2017 年 9 月	208,092	1,192,573,982.52	2,139,177,069.99
重庆公园大道	2014 年 8 月	2017 年 6 月	1,165,290	4,721,344,924.11	3,452,083,617.62
重庆长嘉汇	2011 年 5 月	2017 年 6 月	645,567	3,567,856,128.28	3,051,730,165.90
重庆依城锦星汇	2015 年 6 月	2017 年 7 月	92,304	588,238,046.44	469,904,042.29
重庆花园城	2015 年 9 月	2017 年 4 月	27,234	71,772,230.34	867,806,646.10
成都大魔方	2011 年 9 月	2018 年 4 月	970,587	2,343,701,085.22	1,961,934,329.64
成都中央华城	2015 年 7 月	2017 年 12 月	459,925	1,971,159,814.46	619,604,408.31
西安依云曲江	2014 年 9 月	2017 年 5 月	207,421	1,436,541,260.65	832,166,337.07
昆明雍景湾	2015 年 7 月	2017 年 12 月	242,424	1,365,172,245.68	1,104,867,420.05
云南海公馆	2013 年 1 月	2018 年 4 月	43,191	364,728,233.64	1,457,067,096.55
毕节招商花园城	2015 年 8 月	2017 年 10 月	54,806	281,782,628.15	532,746,576.76
新西兰项目	未定	未定	未定	273,267,485.80	
其他汇总				89,554,872.32	237,903,242.73
深圳南海意库梦工场大厦(注 2)	2013 年 6 月	2016 年 6 月	211,046		625,462,420.48
在建转至完工(注 3)					10,164,527,232.63
<b>合计</b>				<b>79,777,557,764.07</b>	<b>78,567,126,333.07</b>

注 1: 深圳招商东岸为原深圳综合市场改造;

注 2: 深圳南海意库梦工场大厦本年实现对外整体销售;

注 3：本年在建开发产品转入已完工开发产品的项目有大连兰溪谷、广州东荟城、广州万博公馆、南京方山里花园、青岛海月园、厦门海上五月花、厦门雍华府、上海佘山珑原、苏州依云华苑、深圳坪山花园城、苏州小石城、苏州依云华苑、杭州雍华府、成都依云上城等。

(5) 已完工开发产品列示如下

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳双玺一期	2015年6月	1,211,202,638.60		1,088,255,432.39	122,947,206.21
深圳壹海城	2016年5月	228,462,810.54	1,104,755,070.76	1,163,513,401.00	169,704,480.30
深圳坪山花园城	2016年8月	188,899,052.43	1,237,278,775.59	1,426,177,828.02	
广州金山谷	2016年8月	630,385,328.27	1,309,306,320.08	1,211,639,103.25	728,052,545.10
广州万博公馆	2016年10月		2,146,674,950.37	943,282,166.26	1,203,392,784.11
广州东荟城	2016年6月	268,434,183.82	331,770,462.54	450,190,697.34	150,013,949.02
佛山依云华府	2016年12月	352,126,481.85	820,244,149.01	826,337,396.31	346,033,234.55
佛山依云国际	2015年10月	651,800,317.56		127,817,250.30	523,983,067.26
佛山依云公馆	2015年12月	506,372,809.05		417,013,507.68	89,359,301.37
佛山依云曦城	2015年10月	686,340,231.25		533,959,237.02	152,380,994.23
佛山依云雍景湾	2016年3月		1,060,141,175.52	441,509,418.86	618,631,756.66
佛山依云置地中心	2016年11月		846,168,016.28	55,357,413.82	790,810,602.46
佛山招商臻园	2016年3月		248,439,796.70	43,716,207.67	204,723,589.03
佛山公园1872	2016年2月		1,204,140,414.03	378,714,797.93	825,425,616.10
珠海花园城	2014年7月	201,199,489.21	770,119.67	37,488,880.14	164,480,728.74
珠海依云水岸	2016年8月		821,555,553.23	184,261,361.69	637,294,191.54
厦门海德公园	2015年6月	183,653,970.59	6,741,028.81	71,718,070.58	118,676,928.82
厦门海上五月花	2016年5月	134,674,387.28	536,290,605.88	581,100,128.68	89,864,864.48
厦门雍华府	2016年3月		961,701,298.89	863,830,980.94	97,870,317.95
漳州卡达凯斯	2016年6月	231,463,808.12	657,091,200.71	809,837,090.65	78,717,918.18
南宁雍景湾	2016年6月		444,985,615.89	344,336,777.12	100,648,838.77
上海海德花园	2015年6月	52,488,610.66	666,369.34	38,002,220.03	15,152,759.97
上海佘山珑原	2016年8月	1,405,845,361.05	513,716,075.47	1,871,258,920.42	48,302,516.10
上海招商海湾花园	2011年6月	182,771,954.06		161,404,904.11	21,367,049.95
上海森兰国际	2016年8月		1,934,057,479.37	317,127,686.47	1,616,929,792.90
南京雍华府	2015年12月	100,043,258.00		93,062,899.35	6,980,358.65
南京紫金山一号	2013年6月	789,337,382.89	55,672,533.34	828,397,843.10	16,612,073.13
南京方山里花园	2016年10月		662,865,904.86	619,301,095.39	43,564,809.47
南京依云郡	2016年1月		682,833,341.41	618,199,641.45	64,633,699.96
苏州雍华府	2016年3月	15,630,031.14	246,871,383.69	38,131,036.59	224,370,378.24
苏州小石城	2016年5月	3,682,396.34	138,935,103.53	97,234,325.41	45,383,174.46

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
苏州依云华苑	2016年1月		1,506,130,155.50	1,494,183,416.35	11,946,739.15
苏州雍和苑	2016年12月		630,879,057.10	629,679,258.63	1,199,798.47
镇江北固湾	2016年12月	733,577,356.20	1,111,395,315.59	1,252,111,058.44	592,861,613.35
镇江依云尚城	2016年12月		588,173,435.34	579,834,772.42	8,338,662.92
常州公园1872	2015年4月	233,035,745.46		146,811,861.51	86,223,883.95
常熟太公望	2016年11月	1,224,834,840.81	112,465,532.73	592,953,754.69	744,346,618.85
杭州雍华府	2016年5月		1,237,292,022.22	1,126,431,658.81	110,860,363.41
宁波公园1872	2016年8月	706,887,361.28	912,012,334.42	645,338,846.64	973,560,849.06
北京公园1872	2014年12月	80,183,865.56		18,335,124.74	61,848,740.82
北京臻园	2016年11月	43,529,553.01	2,422,088,881.00	2,311,745,878.36	153,872,555.65
北京溪城家园及珑原	2016年12月	85,752,242.94	666,333,391.92	741,256,898.07	10,828,736.79
天津依云郡	2015年5月	142,073,128.00	4,765,000.06	146,037,964.08	800,163.98
天津雍华府	2012年10月	65,267,815.61		60,488,239.67	4,779,575.94
天津莫缙园	2014年8月	502,606,783.11		485,911,660.33	16,695,122.78
天津雍海园	2016年11月		2,348,346,645.04	1,915,545,852.36	432,800,792.68
哈尔滨滨若丁山	2014年12月	826,857,268.74		276,100,997.51	550,756,271.23
哈尔滨贝肯山	2016年6月		1,283,407,983.46	1,165,212,455.83	118,195,527.63
大连兰溪谷	2016年3月	337,164,978.58	539,417,295.20	758,599,957.20	117,982,316.58
青岛LAVIE公社	2014年5月	411,929,865.10	227,102,150.97	59,038,711.34	579,993,304.73
青岛蓝湾网谷	2015年7月	297,811,506.02		61,750,645.16	236,060,860.86
青岛海德花园	2015年4月	131,194,491.13		22,893,636.96	108,300,854.17
青岛基金谷(注1)	2016年12月		247,517,752.56	45,095,834.84	202,421,917.72
烟台招商西岸	2016年3月		678,232,365.06	213,380,578.96	464,851,786.10
日照莱顿小镇	2016年10月		1,304,592,134.16	835,630,264.71	468,961,869.45
武汉招商公园1872	2016年12月	57,643,100.80	2,072,026,301.84	1,731,107,569.43	398,561,833.21
武汉江湾国际	2016年8月		1,391,182,139.27	1,258,188,685.28	132,993,453.99
重庆花园城	2016年9月	221,075,631.62	1,085,042,320.03	535,173,224.64	770,944,727.01
重庆江湾城	2013年9月	83,527,552.96	548,213.75	26,522,113.54	57,553,653.17
重庆依云江湾	2016年1月	946,886,669.34	36,438,901.25	321,510,338.58	661,815,232.01
重庆长嘉汇	2016年1月	522,151,606.40	49,783,585.61	79,728,946.09	492,206,245.92
重庆公园大道	2016年11月		672,088,733.34	567,578,036.44	104,510,696.90
成都雍华府	2015年3月	215,509,923.58		90,984,148.29	124,525,775.29
成都依云上城	2016年8月		1,000,014,242.02	402,603,880.89	597,410,361.13
云南海公馆	2016年11月	65,480,716.71	1,910,626,479.15	1,101,086,461.32	875,020,734.54
毕节招商花园城	2016年4月	234,917,475.84	394,413,919.35	457,347,136.87	171,984,258.32
香港台庭居	1999年1月	72,486,742.55	4,905,703.39	77,392,445.94	
新西兰项目	2016年12月	300,492,152.61	664,294,004.78	570,237,761.99	394,548,395.40

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他汇总		326,676,311.79	4,724,948.73	201,444,489.56	129,956,770.96
<b>合计</b>		<b>16,894,369,188.46</b>	<b>43,079,913,689.81</b>	<b>39,687,452,286.44</b>	<b>20,286,830,591.83</b>

注 1：青岛基金谷为原青岛海月园。

#### (6) 房地产存货跌价准备

项目	年初余额	本年计提额	本年减少额		其他变动额 (注 2)	年末余额
			转回	转销		
新西兰地产项目	6,216,813.04				-692,625.76	5,524,187.28
香港台庭居	55,898,302.54			59,681,345.93	3,783,043.39	
上海佘山珑原	125,581,512.54		2,115,831.00	120,937,983.48		2,527,698.06
苏州依云华苑	111,900,000.00		2,160,000.00	109,740,000.00		
成都依云上城	82,413,630.74			28,911,377.02		53,502,253.72
杭州雍华府	106,680,000.00		19,623,611.00	87,056,389.00		
青岛 LAVIE 公社	113,818,930.99	126,619,673.36		3,222,552.76		237,216,051.59
烟台招商东岸	106,453,300.34					106,453,300.34
<b>合计</b>	<b>708,962,490.19</b>	<b>126,619,673.36</b>	<b>23,899,442.00</b>	<b>409,549,648.19</b>	<b>3,090,417.63</b>	<b>405,223,490.99</b>

注 1：计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照近期平均签约价格或类似产品的市场销售价格确定；

注 2：其他变动额系汇率变动的的影响。

(7) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 4,266,689,791.42 元（2015 年：3,906,506,923.31 元）；本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.82%（2015 年：4.97%）。

(8) 截至本年末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 1,928,542,458.48 元（2015 年：人民币 7,919,874,262.33 元）。

#### 9. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
一年内到期的委托贷款		745,790,678.30	委托贷款
<b>合计</b>		<b>745,790,678.30</b>	

#### 10. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预交税金及留抵进项税	5,759,334,307.27	5,176,995,262.28	预缴的税金及待抵扣增值税进项税

项目	年末余额	年初余额	性质
可转换债券赎回权（注）	116,450,614.31		
其他	23,972,249.05	25,686,454.19	待摊费用
<b>合计</b>	<b>5,899,757,170.63</b>	<b>5,202,681,716.47</b>	

注：可转换债券赎回权系本公司之子公司天盛投资有限公司以其债券发行人身份享有的提前赎回债券之权力，详见本附注“六、34. 应付债券注3”所述。

#### 11. 可供出售金融资产

##### (1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	113,398,995.52	15,053,000.00	98,345,995.52
其中：按公允价值计量的	51,415,860.00		51,415,860.00
按成本计量的	61,983,135.52	15,053,000.00	46,930,135.52
<b>合计</b>	<b>113,398,995.52</b>	<b>15,053,000.00</b>	<b>98,345,995.52</b>

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	125,632,545.52	33,753,000.00	91,879,545.52
其中：按公允价值计量的	61,955,310.00		61,955,310.00
按成本计量的	63,677,235.52	33,753,000.00	29,924,235.52
<b>合计</b>	<b>125,632,545.52</b>	<b>33,753,000.00</b>	<b>91,879,545.52</b>

##### (2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	16,864,914.00		16,864,914.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	34,550,946.00		34,550,946.00
已计提减值金额			
<b>公允价值</b>	<b>51,415,860.00</b>		<b>51,415,860.00</b>

## (3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额		
广州汉溪物流有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00	15,000,000.00			15,000,000.00	50.00	
国民警卫集团有限公司 (注1)	1,675,600.00	113,400.00		1,789,000.00					2.10	102,672.00
深圳平南铁路有限公司 (注2)	18,700,000.00		18,700,000.00		18,700,000.00		18,700,000.00			
深圳西部人力资源市场 (注3)	50,000.00		50,000.00							
中国深圳外轮代理有限公司	28,198,635.52			28,198,635.52					15.00	5,892,187.85
深圳市衢达货运有限公司	53,000.00			53,000.00	53,000.00			53,000.00	5.00	
德高行(北京)科技有限公司 (注4)		2,680,000.00		2,680,000.00					3.05	
西安伯乐科技孵化器有限公司 (注5)		2,062,500.00		2,062,500.00					40.00	
深圳前海云东家科技有限公司 (注6)		2,000,000.00		2,000,000.00					5.00	
深圳市易体科技有限公司 (注7)		2,000,000.00		2,000,000.00					13.33	
广州智品网络科技有限公司 (注8)		1,500,000.00		1,500,000.00					7.50	
深圳市工道科技有限公司 (注9)		1,200,000.00		1,200,000.00					8.00	
深圳市游戏币网络科技有限公司 (注10)		1,200,000.00		1,200,000.00					3.00	

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额		
深圳精灵树科技有限公司 (注11)		1,200,000.00		1,200,000.00					12.00	
深圳市仕通优途科技有限公司 (注12)		1,000,000.00		1,000,000.00					4.00	
广州闹客信息科技有限公司 (注13)		600,000.00		600,000.00					5.00	
深圳市前海小微峰信息科技有限公司 (注14)		500,000.00		500,000.00					6.00	
深圳家点科技有限公司 (注15)		500,000.00		500,000.00					4.17	
深圳市专网通信传媒有限责任公司 (注16)		500,000.00		500,000.00					10.00	
<b>合计</b>	<b>63,677,235.52</b>	<b>17,055,900.00</b>	<b>18,750,000.00</b>	<b>61,983,135.52</b>	<b>33,753,000.00</b>		<b>18,700,000.00</b>	<b>15,053,000.00</b>		<b>5,994,859.85</b>

注 1: 本年增加额 113,400 元系汇率变动影响数。

注 2: 可供出售金融资产本年减少, 主要系本公司之子公司深圳市南油(集团)有限公司通过公开挂牌程序, 将持有的深圳平南铁路有限公司的 8.5% 的股权全部转让给深圳市地铁集团有限公司, 在完成股权转让后结转的投资成本及减值准备。

注 3: 2016 年 12 月, 根据《深圳西部人力资源市场处理遗留问题会议纪要》, 深圳西部人力资源市场各股东一致同意终止深圳西部人力资源市场《投资协议书》, 并同意由深圳市深汇通投资控股有限公司接收深圳西部人力资源市场现有资产及负债, 同时, 返还各投资公司的投资款并按照同期银行一年期存款利率支付利息。

注 4: 2016 年 12 月, 本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业(有限合伙)以人民币 268 万元认缴德高行(北京)科技有限公司的新增注册资本 16.8638 万元, 获得该公司增资之后 3.05% 的股权。



注 5：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 206.25 万元认缴西安伯乐科技孵化器有限公司的新增注册资本 75 万元，获得该公司增资之后 40%的股权。

注 6：2016 年 6 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 200 万元认缴深圳前海云东家科技有限公司的新增注册资本 30.5998 万元，获得该公司增资之后 5%的股权。

注 7：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 200 万元认缴深圳市易体科技有限公司的新增注册资本 7.6923 万元，获得该公司增资之后 13.33%的股权。

注 8：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 150 万元认缴广州智品网络科技有限公司的新增注册资本 8.11 万元，获得该公司增资之后 7.5%的股权。

注 9：2016 年 7 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 120 万元认缴深圳市工道科技有限公司的新增注册资本 17.3917 万元，获得该公司增资之后 8%的股权。

注 10：2016 年 9 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 120 万元认缴深圳市游戏币网络科技有限公司的新增注册资本 3.4365 万元，获得该公司增资之后 3%的股权。

注 11：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 120 万元认缴深圳精灵树科技有限公司的新增注册资本 68.1818 万元，获得该公司增资之后 12%的股权。

注 12：2016 年 8 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 100 万元认缴深圳市仕通优途科技有限公司的新增注册资本 23.1481 万元，获得该公司增资之后 4%的股权。

注 13：2016 年 6 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 60 万元认缴广州闹客信息科技有限公司的新增注册资

本 1.72 万元，获得该公司增资之后 5%的股权。

注 14：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 50 万元认缴深圳市前海小微峰信息科技有限公司的新增注册资本 33.7079 万元，获得该公司增资之后 6%的股权。

注 15：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 50 万元认缴深圳家点科技有限公司的新增注册资本 21.7391 万元，获得该公司增资之后 4.17%的股权。

注 16：2016 年 12 月，本公司之子公司深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）以人民币 50 万元认缴深圳市专网通信传媒有限责任公司的新增注册资本 3.3333 万元，获得该公司公司增资之后 10%的股权。

## (4) 可供出售金融资产减值准备

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
2015年12月31日已计提减值金额	33,753,000.00		33,753,000.00
本年计提			
其中：从其他综合收益转入			
其他增加			
本年减少	18,700,000.00		18,700,000.00
其中：期后公允价值回升转回			
2016年12月31日已计提减值金额	15,053,000.00		15,053,000.00

## 12. 长期应收款

项目	年末余额			年初余额			折现 率区 间
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	价值	
委托贷款 (注1)	2,515,790,678.30		2,515,790,678.30	2,265,790,678.30		2,265,790,678.30	
其他	6,922,908.55		6,922,908.55				
<b>合计</b>	<b>2,522,713,586.85</b>		<b>2,522,713,586.85</b>	<b>2,265,790,678.30</b>		<b>2,265,790,678.30</b>	
减：一年内到期的委托贷款				745,790,678.30		745,790,678.30	
<b>一年后到期的长期应收款</b>	<b>2,522,713,586.85</b>		<b>2,522,713,586.85</b>	<b>1,520,000,000.00</b>		<b>1,520,000,000.00</b>	

注1：长期应收款主要系本公司委托银行对本公司之联营企业发放的贷款。

## 13. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	年末余额
对合营公司投资	325,951,761.32	248,970,000.00	109,163,774.15	-72,499,885.54	2,220,973.02	395,479,074.65
对联营公司投资	1,861,308,002.72	1,063,300,339.92		-368,134,006.76		2,556,474,335.88
<b>小计</b>	<b>2,187,259,764.04</b>	<b>1,312,270,339.92</b>	<b>109,163,774.15</b>	<b>-440,633,892.30</b>	<b>2,220,973.02</b>	<b>2,951,953,410.53</b>
减：长期股权投资减值准备	86,956,733.19		88,804,226.45		1,847,493.26	
<b>合计</b>	<b>2,100,303,030.85</b>	<b>1,312,270,339.92</b>	<b>20,359,547.70</b>	<b>-440,633,892.30</b>	<b>373,479.76</b>	<b>2,951,953,410.53</b>

## (2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
<b>一、合营企业</b>										
佛山招商珑原房地产有限公司(注1)										
宏景置业有限公司(注2)	104,535,461.49		109,163,774.15	2,407,339.64				2,220,973.02		
北京浩远房地产开发有限公司(注3)	63,900,379.16			904,730.21		-3,605,700.00			61,199,409.37	
深圳翠亨邨饮食管理有限公司	4,109,212.54			25,058.79					4,134,271.33	
深圳市德瀚投资发展有限公司(注4)	11,752,943.08			-11,649,294.49					103,648.59	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市壹海城商业物业管理有限公司（注1）										
深圳招商华侨城物业管理有限公司	3,839,473.06			179,971.61		-860,000.00			3,159,444.67	
上海自贸试验区浦深置业有限公司（注5）	13,011,297.55			-7,917,221.57				-5,094,075.98		
宁波鼎峰房地产开发有限公司（注6）	36,459,124.38			-4,342,811.91					32,116,312.47	
北京亚林东房地产开发有限公司（注7）										
北京亚林西房地产开发有限公司（注8）										
河南天地新居置业有限公司	49,940,274.00			-21,139,447.89					28,800,826.11	
中关村协同发展投资有限公司（注9）	30,000,000.00	120,000,000.00		-268,849.27					149,731,150.73	
南京奥建置业有限公司（注10）	4,686,685.27	114,570,000.00		-16,792,247.74					102,464,437.53	
南京招阳房地产开发有限公司（注1）	3,716,910.79			-3,716,910.79						
上海江瀚房地产开发经营有限公司（注11）		4,500,000.00		-213,510.65					4,286,489.35	
苏州金悦凯投资咨询有限公司（注12）		3,300,000.00		4,006.94					3,304,006.94	
南京汇隆房地产有限公司（注13）		6,600,000.00		-420,922.44					6,179,077.56	
<b>小计</b>	<b>325,951,761.32</b>	<b>248,970,000.00</b>	<b>109,163,774.15</b>	<b>-62,940,109.56</b>		<b>-4,465,700.00</b>		<b>-2,873,102.96</b>	<b>395,479,074.65</b>	
<b>二、联营企业</b>										

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
惠州市泰通置业投资有限公司（注 1）										
深圳市蛇口通讯有限公司	241,690,574.58			30,449,392.66		-28,999,984.09			243,139,983.15	
天津国际邮轮母港有限公司	148,094,733.52			-18,809,220.33					129,285,513.19	
招商局漳州开发区供电有限公司	25,530,793.13			2,783,648.84		-1,250,000.00			27,064,441.97	
北京招商局天平物业管理有限公司	2,545,646.04			7,051.04					2,552,697.08	
广州市番禺创新科技园有限公司（注 14）	312,682,951.83			-7,562,105.95					305,120,845.88	
上海新南山房地产开发有限公司	70,874,516.57			85,008,788.78		-76,733,006.98			79,150,298.37	
深圳 TCL 光电科技有限公司	162,516,757.13			66,370,679.60		-28,000,000.00			200,887,436.73	
深圳招商华侨城投资有限公司	286,485,969.28			-65,833,871.05		-195,611,820.07			25,040,278.16	
天津兴海房地产开发有限公司	104,037,020.93			2,174.39					104,039,195.32	
上海乐都置业有限公司（注 15）	192,773,477.76			2,032,530.55		-29,173,576.47			165,632,431.84	
招商局兴天云谷投资发展（天津）有限公司	62,082,392.18			-4,471,333.95					57,611,058.23	
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司	2,459,967.99			2,615,180.00					5,075,147.99	
南京世招荃晟置业有限公司	118,224,622.29			-13,943,769.72					104,280,852.57	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州联森房地产有限公司	50,651,642.89			-10,306,876.99					40,344,765.90	
广州联洲房地产有限公司	53,139,535.80			-9,012,955.21					44,126,580.59	
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司(注1)	9,518,086.37			-9,518,086.37						
青岛邮轮母港开发建设有限公司	3,000,000.00								3,000,000.00	
葛洲坝南京置业有限公司	14,999,314.43			-10,766,143.13					4,233,171.30	
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司(注16)		36,000,000.00		-2,328,486.97					33,671,513.03	
胜联投资有限公司(注17)		339.92							339.92	
太仓碧桂园房地产开发有限公司(注18)		343,000,000.00		-22,816,888.61					320,183,131.39	
苏州晟铭房地产开发有限公司(注19)		525,000,000.00		-11,530,947.94					513,469,052.06	
天津旭浩房地产开发有限公司(注20)		30,000,000.00		-65,826.81					29,934,173.19	
苏州嘉众房地产开发有限公司(注21)		6,800,000.00		-2,622,351.92					4,177,648.08	
苏州仁安置业有限公司(注22)		52,500,000.00		-6,990,520.12					45,509,479.88	
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司(注23)		20,000,000.00		-961,134.94					19,038,865.06	
杭州宸远招盛置业有限公司(注24)		50,000,000.00		-94,565.00					49,905,435.00	
<b>小计</b>	<b>1,861,308,002.72</b>	<b>1,063,300,339.92</b>		<b>-8,365,619.15</b>		<b>-359,768,387.61</b>			<b>2,556,474,335.88</b>	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	2,187,259,764.04	1,312,270,339.92	109,163,774.15	-71,305,728.71		-364,234,087.61		-2,873,102.96	2,951,953,410.53	

注 1：因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下

被投资单位	持股比例	投资成本	累计权益法调整
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00%	50,000,000.00	-50,000,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	50.00%	500,000.00	-500,000.00
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00%	25,484,900.00	-25,484,900.00
北京亚林东房地产开发有限公司	26.00%	26,000,000.00	-26,000,000.00
北京亚林西房地产开发有限公司	24.00%	24,000,000.00	-24,000,000.00
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	40.00%	10,596,600.00	-10,596,600.00
南京招阳房地产开发有限公司	46.12%	9,224,000.00	-9,224,000.00

注 2：本公司之子公司招商局置业有限公司持有宏景置业有限公司 60%的股权。根据该公司章程及相关协议约定，招商局置业有限公司不能控制该公司，本公司未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。本年减少的投资 109,163,774.15 元，系招商局置业有限公司将持有的该公司 60%的股权全部对外出售而结转的金额；本年“其他”变动金额 2,220,973.02 元系外币报表折算影响数。

注 3：本公司之子公司深圳市招商创业有限公司持有北京浩远房地产开发有限公司 59.50%的股权；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 4：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司持有深圳市德瀚投资发展有限公司 70%的股权；根据该公司章程及相关协议约定，深圳招商房地产有限公司不能控制该公司，本公司未将其纳入合并财务报表的合并范围。



注 5：根据上海自贸试验区浦深置业有限公司 2016 年 11 月 25 日股东会决议，本公司之子公司上海招商置业有限公司获得该公司董事会及股东会过半数表决权，上海招商置业有限公司获得上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权，自 2016 年 11 月 30 日起将其纳入合并报表范围。本年“其他”-5,094,075.98 元系转入子公司的长期股权投资账面价值。

注 6：本公司持有宁波鼎峰房地产开发有限公司 30%的股权；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 7：本公司持有北京亚林东房地产开发有限公司 26%的股权；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 8：本公司持有北京亚林西房地产开发有限公司 24%的股权；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 9：2016 年 8 月，本公司根据 2015 年与中关村发展集团股份有限公司、中国交通建设股份有限公司签订的股东协议，缴付对中关村协同发展投资有限公司的第二次出资人民币 12,000 万元；至此，中关村协同发展投资有限公司的注册资本为人民币 50,000 万元，其中本公司出资人民币 15,000 万元，享有 30%的权益性资本；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 10：2016 年 2 月，本公司之子公司招商局地产（南京）有限公司与深圳联新投资管理公司、南京奥和房地产开发有限公司、南京博之鑫投资管理有限公司签订协议，对南京奥建置业有限公司进行增资，增资后该公司注册资本为人民币 200,000 万元，其中招商局地产（南京）有限公司出资 12,060 万元，享有 6.03%的权益性资本；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 11：2016 年 12 月，本公司之子公司上海招商置业有限公司与绿地地产集团有限公司、上海吴淞口国际邮轮港发展有限公司签订合作协议，绿地地产集团有限公司将其持有的上海江瀚房地产开发经营有限公司 45%的股权转让给上海招商置业有限公司，上海江瀚房地产开发经营有限公司的注册资本为人民币 1,000 万元，上海招商置业有限公司出资人民币 450 万元，享有 45%权益性资本；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 12：2016 年 9 月，本公司之子公司上海招商虹发置业有限公司与金地集团上海房地产发展有限公司、上海睿嘉企业管理有限公司签订协议，对苏州金悦凯投资咨询有限公司进行增资，增资后该公司注册资本为人民币 800 万元，其中上海招商虹发置业有限公司出资人民币 330 万元，享有 41.25%的权益性资本；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 13：2016 年 10 月，本公司之子公司招商局地产（南京）有限公司与南京新城万嘉房地产有限公司、保利江苏房地产发展有限公司共同出

资组建南京汇隆房地产有限公司，注册资本人民币 2,000 万元，其中招商局地产（南京）有限公司出资人民币 660 万元，享有 33%的权益性资本；根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

注 14：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司持有广州市番禺创新科技园有限公司 50.81%的股权；根据该公司章程及相关协议约定，深圳招商房地产有限公司对该公司具有重大影响。

注 15：2016 年 12 月，本公司之子公司上海招商闵盛置业有限公司将其持有的上海乐都置业有限公司 33.33%的股权按照 2016 年 11 月 30 日的账面价值 164,450,220.00 元划转给本公司之子公司深圳招商房地产有限公司。

注 16：2016 年 12 月，本公司与深圳供电局有限公司、深圳市能之汇投资有限公司、云南文山电力股份有限公司、深圳市前海开发投资控股有限公司共同出资组建深圳前海蛇口自贸区供电有限公司，注册资本人民币 10,000 万元，其中本公司出资人民币 3,600 万元，享有 36%的权益性资本。

注 17：2016 年 11 月，本公司之子公司 Excel Steps Limited 与建领企业有限公司签订《胜联投资有限公司股份认购及股东协议》，建领企业有限公司将其持有的胜联投资有限公司 49%的股权转让给 Excel Steps Limited，胜联投资有限公司的注册资本为 100 美元，Excel Steps Limited 出资 49 美元，享有 49%的权益性资本。

注 18：2015 年 11 月，本公司之子公司上海招商置业有限公司与增城市碧桂园物业发展有限公司签订股权转让协议，增城市碧桂园物业发展有限公司将其持有的太仓碧桂园房地产开发有限公司 49%的股权转让给上海招商置业有限公司，太仓碧桂园房地产开发有限公司的注册资本为人民币 70,000 万元，上海招商置业有限公司出资人民币 34,300 万元，享有 49%的权益性资本。

注 19：2016 年 1 月，本公司之子公司招商局地产（苏州）有限公司与香港泽盛发展有限公司、新城万博置业有限公司共同出资组建苏州晟铭房地产开发有限公司，注册资本人民币 98,000 万元，其中招商局地产（苏州）有限公司出资人民币 29,400 万元，享有 30%的权益性资本。经苏州晟铭房地产开发有限公司董事会决议通过，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司以 23,100 万元收购香港泽盛发展有限公司持有的苏州晟铭房地产开发有限公司 20%股权。

注 20：2016 年 5 月，本公司之子公司天津招胜房地产有限公司与旭辉集团股份有限公司、深圳威新软件科技有限公司、北京德骏置业有限公司签订协议，对天津旭浩房地产开发有限公司进行增资，增资后该公司注册资本为人民币 12,000 万元，其中天津招胜房地产有限公司出资人民币

3,000 万元，享有 25%的权益性资本。

注 21：2016 年 6 月，本公司之子公司招商局地产（苏州）有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、苏州新城创佳置业有限公司共同出资组建苏州嘉众房地产开发有限公司，注册资本人民币 2,000 万元，其中招商局地产（苏州）有限公司出资人民币 680 万元，享有 34%的权益性资本。

注 22：2016 年 10 月，本公司之子公司招商局地产（苏州）有限公司与深圳联新投资管理有限公司、南京仁远投资有限公司签订协议，对苏州仁安置业有限公司进行增资，增资后该公司注册资本为人民币 17,500 万元，其中招商局地产（苏州）有限公司认缴出资额人民币 5,250 万元，享有 30%的权益性资本。

注 23：2015 年 9 月，本公司之子公司深圳市南油（集团）有限公司与爱酒投资（香港）有限公司、海联供应有限公司、深圳市前海联合发展控股有限公司共同出资组建深圳前海葡萄酒创新管理有限公司，注册资本人民币 10,000 万元，其中深圳市南油（集团）有限公司出资人民币 2,000 万元，享有 20%的权益性资本。

注 24：2016 年 9 月，本公司之子公司招商局地产（杭州）有限公司与北京卓万创业投资管理有限公司共同出资组建杭州宸远招盛置业有限公司，注册资本人民币 10,000 万元，其中招商局地产（苏州）有限公司出资人民币 5,000 万元，享有 50%的权益性资本。根据该公司章程及相关协议约定，招商局地产（苏州）有限公司对该公司具有重大影响。

(3) 长期股权投资减值准备变动如下

项目	年初余额	本年计提	本年减少		外币报表 折算影响数	年末余额
			减少数	减少原因		
宏景置业有限公司	86,956,733.19		88,804,226.45	协议转让	1,847,493.26	
<b>合计</b>	<b>86,956,733.19</b>		<b>88,804,226.45</b>		<b>1,847,493.26</b>	

## 14. 投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	12,128,319,251.25	3,099,197,418.60	15,227,516,669.85
2. 本年增加金额	5,461,905,915.58	9,639,941,739.15	15,101,847,654.73
(1) 本年购置	1,745,955,273.17	260,423,036.16	2,006,378,309.33
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,692,787,201.99	9,368,657,400.49	13,061,444,602.48
(3) 合并范围变更增加			
(4) 其他增加	23,163,440.42	10,861,302.50	34,024,742.92
3. 本年减少金额	881,517,799.49	256,769,493.83	1,138,287,293.32
(1) 本年出售或处置	171,273,959.62	43,610,834.39	214,884,794.01
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	141,115,100.81	107,804,417.45	248,919,518.26
(3) 合并范围变更减少	482,840,959.72	105,070,887.00	587,911,846.72
(4) 其他减少	86,287,779.34	283,354.99	86,571,134.33
4. 年末余额	16,708,707,367.34	12,482,369,663.92	29,191,077,031.26
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	2,934,878,764.28	561,050,365.60	3,495,929,129.88
2. 本年增加金额	369,454,991.94	110,732,942.12	480,187,934.06
(1) 计提或摊销	342,403,118.10	109,078,163.42	451,481,281.52
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	24,176,155.40		24,176,155.40
(3) 合并范围变更增加			
(4) 其他增加	2,875,718.44	1,654,778.70	4,530,497.14
3. 本年减少金额	157,296,467.06	50,386,633.76	207,683,100.82
(1) 本年出售或处置	84,845,650.32	13,151,501.51	97,997,151.83
(2) 转往存货\固定资产\长年待摊费用	9,828,968.52	16,444,274.96	26,273,243.48
(3) 合并范围变更减少	62,621,848.22	20,737,019.84	83,358,868.06
(4) 其他减少		53,837.45	53,837.45
4. 年末余额	3,147,037,289.16	621,396,673.96	3,768,433,963.12
三、减值准备			
1. 年初余额	5,552,319.28	5,820,280.40	11,372,599.68
2. 本年增加金额	1,497,097.41	393,900.57	1,890,997.98
(1) 计提			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 合并范围变更增加			
(4) 其他增加	1,497,097.41	393,900.57	1,890,997.98
3. 本年减少金额			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(1) 处置			
(2) 转往存货\固定资产\ 长年待摊费用			
(3) 合并范围变更减少			
(4) 其他减少			
4. 年末余额	7,049,416.69	6,214,180.97	13,263,597.66
四、账面价值			
1. 年初账面价值	9,187,888,167.69	2,532,326,772.60	11,720,214,940.29
2. 年末账面价值	13,554,620,661.49	11,854,758,808.99	25,409,379,470.48

注：本年投资性房地产的增加主要系本集团部分项目所处城市或区域具有独特的区位优势，未来升值潜力较大，为培育提升招商蛇口经营品牌，同时实现价值最大化，本集团计划对该部分项目采取持有经营的策略，转入投资性房地产核算。

#### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

未办妥产权证书原因	账面价值
太子湾填海用地及上盖物，尚未达到办证条件	5,053,115,915.70
正在办理权属证书的新物业	1,841,830,395.93
因历史原因及原始资料缺失暂未取得产权书	186,950,170.46
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	100,454,378.30
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	52,026,207.76
因规划原因暂时无法办证	51,350,537.36
因项目开发拟拆除未办理权属证书	17,861,999.28
临时建筑不具备办理权属登记条件	6,462,845.65
微利房需补地价方可办理	1,345,068.11
登记在第三方名下	1,070,848.93
补办相关手续后可办理产权证书	348,528.68
管理用房，无法办证	177,706.23
<b>合计</b>	<b>7,312,994,602.39</b>

(3) 截至本年末，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值 3,961,350,093.74 元（2015 年：1,516,852,388.05 元）。

## 15. 固定资产

### (1) 固定资产明细表

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

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. 年初余额	2,686,193,899.45	56,685,949.69	791,712,097.41	373,282,475.74	3,907,874,422.29
2. 本年增加金额	136,271,105.42	65,436.00	119,345,614.37	82,857,105.65	338,539,261.44
(1) 购置	60,643.80	65,436.00	31,088,452.71	11,897,589.06	43,112,121.57
(2) 存货\在建工程\投资性房地产转入	135,510,461.62		86,978,138.67	69,172,785.46	291,661,385.75
(3) 合并范围变更的影响			137,906.00	1,242,387.63	1,380,293.63
(4) 其他增加	700,000.00		1,141,116.99	544,343.50	2,385,460.49
3. 本年减少金额	77,358,745.80		14,066,709.82	15,606,365.40	107,031,821.02
(1) 处置或报废	700,000.00		14,558,807.36	15,629,241.41	30,888,048.77
(2) 本年转为投资性房地产	78,073,519.94				78,073,519.94
(3) 外币报表折算影响	-1,414,774.14		-1,205,844.60	-22,876.01	-2,643,494.75
(4) 其他减少			713,747.06		713,747.06
4. 年末余额	2,745,106,259.07	56,751,385.69	896,991,001.96	440,533,215.99	4,139,381,862.71
二、累计折旧					
1. 年初余额	537,459,427.33	31,119,139.80	526,528,489.54	253,882,159.78	1,348,989,216.45
2. 本年增加金额	101,380,052.40	757,930.61	72,774,437.84	28,238,129.51	203,150,550.36
(1) 本年计提	101,380,052.40	757,930.61	72,465,589.65	27,754,579.53	202,358,152.19
(2) 合并范围变更影响			-19,253.99	230,406.48	211,152.49
(3) 投资性房地产转入					
(4) 其他增加			328,102.18	253,143.50	581,245.68
3. 本年减少金额	23,786,109.83		13,675,441.95	14,352,656.05	51,814,207.83
(1) 处置或报废	27,708.55		13,463,038.69	14,374,454.81	27,865,202.05
(2) 本年转为投资性房地产	24,176,155.40				24,176,155.40

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2016 年年度报告

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
(3) 外币报表折算影响	-417,754.12		-905,227.30	-21,798.76	-1,344,780.18
(4) 其他减少			1,117,630.56		1,117,630.56
4. 年末余额	615,053,369.90	31,877,070.41	585,627,485.43	267,767,633.24	1,500,325,558.98
三、减值准备					
1. 年初余额	2,113,239.98		12,614,241.79		14,727,481.77
2. 本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 合并范围变更影响					
(3) 其他增加					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 外币报表折算影响					
(3) 其他减少					
4. 年末余额	2,113,239.98		12,614,241.79		14,727,481.77
四、账面价值					
1. 年初余额	2,146,621,232.14	25,566,809.89	252,569,366.08	119,400,315.96	2,544,157,724.07
2. 年末余额	2,127,939,649.19	24,874,315.28	298,749,274.74	172,765,582.75	2,624,328,821.96

## (2) 未办妥产权证书的固定资产

未办妥产权证书原因	账面价值
正在办理权属证书新物业	697,751,220.22
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	40,425,332.17
临时建筑不具备办理权属登记条件	16,195,341.74
因当地政府政策原因暂不能办理房屋权属证书	14,435,623.07
补办相关手续后可办理房屋权属证书	6,790,225.44
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	3,994,707.91
因项目开发拟予拆除未办理权属证书	1,505,201.85
产权已到期	7,824.17
<b>合计</b>	<b>781,105,476.57</b>

(3) 截至本年末，本集团无用于银行借款抵押的固定资产。

## 16. 在建工程

## (1) 在建工程明细表

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南海酒店改造项目	334,067,913.88		334,067,913.88	196,247,361.04		196,247,361.04
华泰宾馆重建项目				103,212,793.89		103,212,793.89
置业大厦重建项目				87,933,126.01		87,933,126.01
变电站项目	4,428,922.59		4,428,922.59	85,857,968.25		85,857,968.25
智慧园区(网络平台)	16,504,500.00		16,504,500.00	16,504,500.00		16,504,500.00
前海湾明海泵站	12,041,122.92		12,041,122.92	12,041,122.92		12,041,122.92
迅隆船务新建船舶				13,846,153.84		13,846,153.84
幸福中心改造				7,000,000.00		7,000,000.00
34区厂房改造	2,992,317.39		2,992,317.39	2,936,043.39		2,936,043.39
其他小额在建工程	2,044,468.57		2,044,468.57	147,868.00		147,868.00
<b>合计</b>	<b>372,079,245.35</b>		<b>372,079,245.35</b>	<b>525,726,937.34</b>		<b>525,726,937.34</b>

## (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产或投资性房地产	其他减少	
南海酒店改造项目	196,247,361.04	137,820,552.84			334,067,913.88



工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产或投资性房地产	其他减少	
华泰宾馆重建项目	103,212,793.90		103,648,243.11	-435,449.21	
置业大厦重建项目	87,933,126.00		91,558,786.11	-3,625,660.11	
变电站项目	85,857,968.25	5,549,093.01	86,978,138.67		4,428,922.59
智慧园区(网络平台)	16,504,500.00				16,504,500.00
迅隆船务新建船舶	13,846,153.84	55,326,631.62	69,172,785.46		
<b>合计</b>	<b>503,601,903.03</b>	<b>198,696,277.47</b>	<b>351,357,953.35</b>	<b>-4,061,109.32</b>	<b>355,001,336.47</b>

(续表)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
南海酒店改造项目	445,390,000.00	75.01	75.01	4,029,923.77	3,845,761.51	4.90	自有资金/银行借款
华泰宾馆重建项目	229,753,400.00	44.92	44.92				自有资金
置业大厦重建项目	175,516,500.00	50.10	100.00				自有资金
变电站项目	170,500,000.00	65.55	65.55				自有资金
智慧园(网络平台)	23,000,000.00	71.76	71.76				自有资金
迅隆船务新建船舶	81,000,000.00	85.40	100.00				自有资金
<b>合计</b>	<b>1,125,159,900.00</b>			<b>4,029,923.77</b>	<b>3,845,761.51</b>		

## 17. 无形资产

## (1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	658,779,731.46	11,602,826.80		670,382,558.26
2. 本年增加金额	7,048,759.21	1,394,008.68		8,442,767.89
(1) 购置	315,000.00	1,391,968.73		1,706,968.73
(2) 外币报表折算影响	6,733,759.21	2,039.95		6,735,799.16
(3) 其他增加				
3. 本年减少金额		12,800.00		12,800.00
(1) 处置				
(2) 外币报表折算影响				

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(3) 其他减少		12,800.00		12,800.00
4. 年末余额	665,828,490.67	12,984,035.48		678,812,526.15
二、累计摊销				
1. 年初余额	80,944,150.84	9,424,599.96		90,368,750.80
2. 本年增加金额	14,947,627.50	1,717,562.35		16,665,189.85
(1) 计提	14,921,938.48	1,716,670.46		16,638,608.94
(2) 外币报表折算影响	25,689.02	891.89		26,580.91
(3) 其他增加				
3. 本年减少金额		2,133.36		2,133.36
(1) 处置				
(2) 外币报表折算影响				
(3) 其他减少		2,133.36		2,133.36
4. 年末余额	95,891,778.34	11,140,028.95		107,031,807.29
三、减值准备				
1. 年初余额	72,688,521.14			72,688,521.14
2. 本年增加金额	4,919,359.21			4,919,359.21
(1) 计提				
(2) 其他增加	4,919,359.21			4,919,359.21
3. 本年减少金额				
(1) 处置或转销				
(2) 其他减少				
4. 年末余额	77,607,880.35			77,607,880.35
四、账面价值				
1. 年初账面价值	505,147,059.48	2,178,226.84		507,325,286.32
2. 年末账面价值	492,328,831.98	1,844,006.53		494,172,838.51

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳市南山区蛇口临海路南 T102-0230宗地	2,259,833.70	该地块位于前海片区,由于前海片区的土地规划尚未确定,该区域内的土地办证暂停。
合计	2,259,833.70	

(3) 截至本年末,本集团无用于银行借款抵押的无形资产。

## 18. 商誉

## (1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加企业合并形成的	本年减少处置	年末余额
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00			27,297,506.00
招商局置地有限公司	159,560,861.23			159,560,861.23
<b>合计</b>	<b>186,858,367.23</b>			<b>186,858,367.23</b>

注：本集团以预计商誉资产组未来现金流量的现值与该资产组的账面价值之差，确认为商誉资产组减值损失。经减值测试，商誉未发生减值。

#### 19. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
固定资产改良支出	276,429,558.27	178,458,709.61	75,569,896.58	5,946,489.04	373,371,882.26
其他	44,707,901.20	73,806,814.14	53,245,373.55		65,269,341.79
<b>合计</b>	<b>321,137,459.47</b>	<b>252,265,523.75</b>	<b>128,815,270.13</b>	<b>5,946,489.04</b>	<b>438,641,224.05</b>

#### 20. 递延所得税资产和递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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
集团内部购销未实现利润（注1）	2,692,657,821.32	10,770,631,285.28	2,840,927,420.21	11,363,709,680.84
预提土地增值税	1,055,134,320.79	4,220,537,283.16	930,604,174.21	3,722,416,696.84
资产减值准备	8,959,991.62	35,839,966.48	68,816,101.44	275,264,405.76
可抵扣亏损	458,566,780.25	1,834,267,121.00	330,643,919.61	1,320,683,909.72
资产评估增值（注2）	430,089,979.41	1,720,359,917.64	443,933,935.08	1,775,735,740.33
其他	35,791,298.32	142,150,213.28	25,309,553.68	101,588,224.58
<b>合计</b>	<b>4,681,200,191.71</b>	<b>18,723,785,786.84</b>	<b>4,640,235,104.23</b>	<b>18,559,398,658.07</b>

注1：集团内部购销未实现利润系本公司土地确权给各子公司，在合并层面抵消未实现的内部销售损益，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设立五家子公司，由此产生所得税，此项所得税在该等新设公司后续经营期间增加计提的折旧中递延抵扣，故本公司将其计入递延所得税资产。

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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	150,117,799.01	2,203,083,598.76	75,708,456.52	855,345,484.32
企业合并取得资产的公允价值调整	263,576,530.03	1,054,306,120.12	424,750,088.49	1,699,000,353.96
其他	549,824.18	2,199,296.72	944,251.23	3,777,004.92
<b>合计</b>	<b>414,244,153.22</b>	<b>3,259,589,015.60</b>	<b>501,402,796.24</b>	<b>2,558,122,843.20</b>

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	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
可抵扣暂时性差异	134,770,898.40	539,083,593.60	176,302,176.25	705,208,704.99
预提土增税	215,241,066.16	860,964,264.64	154,585,972.35	618,343,889.40
可抵扣亏损	346,751,145.80	1,387,004,583.20	349,238,216.29	1,396,952,865.17
<b>合计</b>	<b>696,763,110.36</b>	<b>2,787,052,441.44</b>	<b>680,126,364.89</b>	<b>2,720,505,459.56</b>

注：本集团根据未来很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限确认递延所得税资产，可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损超过未来应纳税所得额的部分未予以确认递延所得税资产。

## (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

年份	年末余额	年初余额	备注
2016		95,667,928.50	
2017	60,607,023.06	108,513,070.72	
2018	261,737,882.92	371,168,359.87	
2019	297,785,294.50	305,273,834.39	
2020	304,952,956.81	306,022,302.26	
2021	297,181,886.41		
无到期期限之可抵扣亏损	164,739,539.50	210,307,369.43	香港子公司亏损
<b>合计</b>	<b>1,387,004,583.20</b>	<b>1,396,952,865.17</b>	

## 21. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
可转换债券赎回权（注）		168,570,472.84
<b>合计</b>		<b>168,570,472.84</b>

注：可转换债券赎回权系本公司之子公司天盛投资有限公司以其债券发行人身份享有的提前赎回债券之权力，详见本附注“六、34. 应付债券注 3”所述。

## 22. 短期借款

### (1) 短期借款分类

借款类别	币种	2016 年		年末利率区间
		原币	年末余额	
抵押借款	人民币	40,000,000.00	40,000,000.00	3.915%
保证借款	人民币	204,000,000.00	204,000,000.00	3.915%-4.1325%
信用借款	人民币	4,155,160,000.00	4,155,160,000.00	3.915%-4.35%
	新西兰币	9,200,000.00	44,443,360.00	4.550%
<b>合计</b>			<b>4,443,603,360.00</b>	

(续表)

借款类别	币种	2015 年		年末利率区间
		原币	年末余额	
保证借款	人民币	1,590,000,000.00	1,590,000,000.00	4.14%-4.6075%
信用借款	人民币	980,000,000.00	980,000,000.00	3.83%-5.04%
	新西兰币	2,250,000.00	9,995,850.00	5.470%
<b>合计</b>			<b>2,579,995,850.00</b>	

#### 1) 抵押借款明细

借款主体	借款余额	抵押物
宁波招商高新置业有限公司	40,000,000.00	浙(2016)宁波市(高新)不动产权第 0051595 号土地使用权
<b>合计</b>	<b>40,000,000.00</b>	

#### 2) 保证借款明细

借款主体	借款余额	担保人
本公司	150,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
深圳招商建设有限公司	2,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
佛山市凯达城投资发展有限公司	52,000,000.00	深圳招商房地产有限公司全额担保，佛山市金城速冻食品有限公司及广东新南达电缆实业有限公司按持股比例提供担保
<b>合计</b>	<b>204,000,000.00</b>	

## 23. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		9,683,311.00
商业承兑汇票	576,432,279.81	949,763,736.07
<b>合计</b>	<b>576,432,279.81</b>	<b>959,447,047.07</b>

## 24. 应付账款

### (1) 应付账款按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
工程款	13,518,530,825.42	12,700,217,132.61
地价款	3,505,903,336.27	3,269,358,943.62
保修金	551,218,170.28	430,456,318.88
其他	554,685,228.27	475,390,957.05
<b>合计</b>	<b>18,130,337,560.24</b>	<b>16,875,423,352.16</b>

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
太子湾项目土地款	2,253,650,000.00	按合同约定分期付款
南山区妈湾大道西侧 T101-0026、T101-0017、T101-0038 等地块年差地价	277,345,750.82	按合同约定分期付款
深圳市葵涌镇经济发展有限公司	191,052,938.29	未达结算条件
天津贝肯山项目工程款	161,249,277.12	工程未结算
北京公园 1872 项目工程款	126,384,886.06	工程未结算
北京康拉德酒店项目预结算工程款	105,303,038.65	工程未结算
南京雍华府项目工程款	90,193,215.01	工程未结算
桃花源 E、F 区项目工程款	84,612,062.47	工程未结算
佛山依云国际项目工程款	82,671,154.40	工程未结算
中建三局集团有限公司	70,677,580.36	工程未结算
<b>合计</b>	<b>3,443,139,903.18</b>	

(3) 年末应付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

## 25. 预收款项

### (1) 预收账款按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
售楼款	52,277,958,592.62	50,765,336,108.26
物业管理费	134,779,588.09	143,425,898.25
租金	32,427,062.05	43,767,937.14

项目	年末余额	年初余额
其他	40,282,041.48	38,637,320.14
<b>合计</b>	<b>52,485,447,284.24</b>	<b>50,991,167,263.79</b>

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
苏州文翰华苑	827,911,028.00	未达入伙条件
南京依云华府招商 1872	777,403,126.60	未达入伙条件
南京兰溪谷	582,748,172.66	未达入伙条件
宁波公园 1872	550,507,176.00	未达入伙条件
成都大魔方	337,957,990.00	未达入伙条件
南宁雍景湾	201,163,915.20	未达入伙条件
广州金山谷	172,109,216.73	未达入伙条件
成都中央华城	169,899,070.92	未达入伙条件
哈尔滨贝肯山	162,867,310.00	未达入伙条件
珠海依云水岸	97,848,666.00	未达入伙条件
<b>合计</b>	<b>3,880,415,672.11</b>	

## (3) 预收款项中的预收售楼款列示如下

项目名称	年末余额	年初余额	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
深圳双玺	14,865,215,596.00	8,633,066,746.00	86.50	2017 年
苏州文翰华苑	2,402,822,358.00	827,911,028.00	59.92	2017 年
上海宝山花园城	2,284,427,730.00	361,488,202.00	61.38	2017 年
宁波公园 1872	2,244,311,149.00	1,189,004,577.00	78.65	2017 年
南京依云华府招商 1872	2,006,981,274.33	777,403,126.60	89.41	2017 年
南京兰溪谷	1,850,352,046.20	582,748,172.66	72.04	2017 年
武汉招商公园 1872	1,758,094,838.72	1,855,684,474.00	93.22	2017 年
杭州雍景湾	1,567,109,471.00	291,505,090.00	54.63	2017 年
成都大魔方	1,458,773,143.00	337,958,490.00	89.08	2018 年
南宁雍景湾	1,415,980,601.00	649,106,764.10	66.31	2017 年
上海招商中环华府	1,409,627,182.00		94.22	2018 年
天津雍海园	1,369,696,454.36	1,038,416,885.23	76.99	2018 年
深圳壹海城	1,309,487,008.00	3,443,038,530.00	80.25	2018 年
哈尔滨贝肯山	1,309,096,227.94	1,261,917,402.00	81.53	2018 年
重庆公园大道	937,647,664.17	693,579,665.80	78.03	2017 年
广州金山谷	851,113,315.28	3,162,282,953.88	82.99	2017 年
珠海依云水岸	838,079,524.66	138,256,350.00	85.73	2017 年

项目名称	年末余额	年初余额	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
南京依云郡	834,053,520.94	558,143,836.86	93.26	2017年
重庆长嘉汇	758,196,194.08	60,379,308.19	73.40	2017年
杭州雍华府	10,743,913.00	766,790,681.45	91.35	已竣工
杭州雍和府	723,329,069.00		29.91	2017年
成都中央华城	675,853,777.94	169,899,070.92	62.02	2017年
上海浦深森兰国际	664,396,698.00		49.53	已竣工
北京臻园	639,412,436.71	4,193,228,710.00	94.25	2017年
常州公园 1872	611,296,862.33	99,013,398.45	56.36	2017年
佛山依云雍景湾	576,215,278.00	448,421,553.00	58.22	2017年
漳州卡达凯斯	528,551,189.20	669,145,462.87	98.40	2017年
苏州公园 1872	506,268,518.00		59.34	2018年
毕节招商花园城	502,480,522.00	531,978,008.74	94.99	2017年
青岛海德花园	491,741,278.00	104,756,069.18	58.93	2017年
武汉江湾国际	479,096,262.00	767,212,525.00	91.98	2017年
佛山招商臻园	445,287,420.00	1,200,000.00	31.30	2018年
佛山依云曦城	423,379,507.00	801,289,819.00	88.81	2017年
西安依云曲江	393,741,142.00	20,886,617.00	35.73	2017年
重庆依城锦星汇	383,104,631.35	13,290,403.00	66.43	2017年
宁波雍景湾	335,354,560.00		69.20	2018年
佛山依云公馆	292,743,702.00	354,285,410.00	82.09	2017年
沈阳钻石山	256,498,096.00		26.81	2018年
重庆花园城	246,922,660.13	539,225,334.83	82.12	2017年
佛山依云华府	243,449,798.00	123,794,943.00	93.83	2017年
佛山公园 1872	142,273,321.00	177,351,045.00	72.62	2017年
成都依云上城	124,359,677.00	335,905,547.00	62.17	已竣工
广州东荟城	112,279,927.30	606,333,583.40	98.26	已竣工
厦门莱顿小镇	108,095,321.00		22.33	2017年
镇江北固湾	100,628,856.06	531,195,255.68	88.94	已竣工
佛山依云置地中心	93,836,277.00	110,229,477.00	29.83	2017年
云南海公馆	90,470,530.94	602,981,979.10	66.36	2018年
广州万博公馆	83,240,645.00	218,054,780.00	43.99	已竣工
常熟太公望花园	54,484,086.00	199,677,762.20	50.09	已竣工
北京公园 1872	50,870,527.00	17,200,410.00	98.80	已竣工
佛山依云国际	46,180,740.02	138,595,763.00	24.25	已竣工
哈尔滨诺丁山	44,908,667.44	46,689,379.94	68.04	已竣工
青岛 LAVIE 公社	31,345,369.42	20,498,623.00	59.71	已竣工
厦门海德公园	23,866,694.00	6,542,583.00	95.61	已竣工



项目名称	年末余额	年初余额	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
烟台招商西岸	21,578,973.00	131,290,508.00	38.28	2017年
日照莱顿小镇	20,344,674.00	571,651,647.00	70.56	2018年
大连兰溪谷	19,268,873.00	359,743,226.00	79.07	已竣工
上海依云四季	17,750,000.00			2018年
南京方山里花园	16,427,320.00	618,848,959.83	98.64	已竣工
深圳雍景湾	16,038,000.00	18,526,266.00	100.00	已竣工
青岛合心园	15,564,462.48	17,694,941.33	41.79	已竣工
青岛基金谷项目	14,578,791.20		31.15	已竣工
厦门雍华府	13,824,292.00	664,910,471.00	84.24	已竣工
上海佘山珑原	12,492,534.00	675,199,572.00	100.00	已竣工
重庆依云江湾	10,802,391.96	229,184,137.00	12.78	已竣工
苏州雍和苑	8,680,090.00	378,785,249.00	99.83	已竣工
珠海花园城	7,689,373.89	2,454,547.00	92.81	已竣工
深圳锦绣观园	7,430,999.00	7,900,103.00	99.98	已竣工
天津莫缙园	6,490,722.40	552,552,505.34	98.82	已竣工
天津雍华府	6,351,415.00	7,120,433.00	100.00	已竣工
苏州依云华苑	5,883,090.38	1,358,131,346.13	99.04	已竣工
厦门海上五月花	5,875,288.94	1,438,674,408.57	98.84	已竣工
成都东城国际	5,000,000.00	5,000,000.00	84.54	已竣工
苏州雍华府	4,863,922.00	16,041,973.00	85.25	已竣工
天津星城	3,946,737.47	8,730,000.92	90.11	已竣工
深圳招商观园	2,768,764.00	8,058,764.00	100.00	已竣工
重庆江湾城	2,598,130.00	16,847,416.00	97.40	已竣工
南宁禧园	2,520,000.00			2018年
南京紫金山一号	2,005,000.00	16,791,935.66	65.98	已竣工
南京雍华府	1,983,107.60	18,185,375.24	99.45	已竣工
上海招商海湾花园	1,014,366.30	47,222,895.57	99.76	已竣工
漳州招商花园城	952,086.20	588,202.20	99.99	已竣工
镇江依云尚城	928,896.89	650,928,816.28	98.58	2017年
深圳海滨花园	814,950.00	814,950.00	100.00	已竣工
天津依云郡	673,232.00	17,274,805.00	89.49	已竣工
佛山依云天汇	609,427.00	3,861,192.00	98.59	已竣工
深圳伍兹公寓	590,000.00	10,590,000.00	100.00	已竣工
北京珑原	300,000.00	1,436,543,533.00	99.96	已竣工
苏州依山郡	227,908.28	15,208,600.98	100.00	已竣工
漳州招商假日 365	148,270.87	360,692.26	99.94	已竣工
武汉雍华府	135,800.00	249,230.00	95.26	已竣工

项目名称	年末余额	年初余额	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
苏州小石城	108,786.21	268,424,122.21	99.23	已竣工
成都雍华府	100,000.00	17,790,504.05	89.02	已竣工
苏州雍景湾	73,738.03	1,783,969.03	100.00	已竣工
深圳坪山花园城		1,782,326,222.00	100.00	已竣工
艾丽华酒店式公寓		135,867,500.00	100.00	整体转让
佛山依云水岸		36,346,807.00	100.00	已竣工
佛山依云上城		11,208,062.99	99.33	已竣工
深圳兰溪谷		6,245,684.00	100.00	已竣工
深圳鲸山观海		4,376,250.00	100.00	已竣工
上海海德花园		1,420,000.00	96.93	已竣工
深圳海月公园		170,000.00	100.00	已竣工
深圳紫竹园-旧项目	10,620,000.00	105,120,000.00		
深圳金融中心-旧项目		166,800,000.00		
深圳联合大厦-旧项目		140,200,000.00		
深圳紫竹园商业楼-旧项目		118,000,000.00		
深圳海景广场-旧项目		46,110,000.00		
深圳碧涛苑别墅-旧项目		38,150,000.00		
深圳金竹园商业楼-旧项目		35,000,000.00		
深圳景园大厦裙楼-旧项目		34,200,000.00		
深圳花果山-旧项目		32,130,000.00		
其他	130,920.00	134,487.59		
<b>合计</b>	<b>52,277,958,592.62</b>	<b>50,765,336,108.26</b>		

(4) 年末预收款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

## 26. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,063,373,982.13	3,073,020,626.89	3,073,399,849.26	1,062,994,759.76
离职后福利-设定提存计划	2,031,664.50	232,594,841.68	232,929,631.28	1,696,874.90
辞退福利	1,691,550.89	4,742,409.02	4,896,173.02	1,537,786.89
<b>合计</b>	<b>1,067,097,197.52</b>	<b>3,310,357,877.59</b>	<b>3,311,225,653.56</b>	<b>1,066,229,421.55</b>

### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,009,358,456.90	2,646,063,690.19	2,654,720,117.84	1,000,702,029.25
职工福利费		124,523,584.61	124,523,584.61	
社会保险费	506,346.12	94,034,476.23	94,071,195.50	469,626.85
其中：医疗保险费	174,295.39	74,525,858.78	74,504,566.72	195,587.45
补充医疗保险	150,649.77	8,968,614.13	9,030,769.17	88,494.73
工伤保险费	88,891.80	4,283,526.89	4,280,721.21	91,697.48
生育保险费	92,509.16	6,217,198.00	6,215,859.97	93,847.19
其他		39,278.43	39,278.43	
住房公积金	1,469,116.81	111,482,850.07	112,146,294.48	805,672.40
工会经费和职工教育经费	50,101,400.45	67,487,195.45	58,478,298.15	59,110,297.75
其他	1,938,661.85	29,428,830.34	29,460,358.68	1,907,133.51
<b>合计</b>	<b>1,063,373,982.13</b>	<b>3,073,020,626.89</b>	<b>3,073,399,849.26</b>	<b>1,062,994,759.76</b>

## (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,202,197.78	179,769,203.61	179,896,161.79	1,075,239.60
失业保险费	118,183.48	5,846,633.40	5,854,763.63	110,053.25
企业年金缴费	711,283.24	46,979,004.67	47,178,705.86	511,582.05
<b>合计</b>	<b>2,031,664.50</b>	<b>232,594,841.68</b>	<b>232,929,631.28</b>	<b>1,696,874.90</b>

## 27. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	610,158,216.95	335,347,656.73
增值税	152,768,027.73	-2,579,659.88
营业税	15,405,672.67	111,209,770.91
企业所得税	3,046,616,665.49	2,429,121,429.58
城市维护建设税	9,364,253.47	7,369,645.71
房产税	29,162,243.85	21,520,350.71
土地使用税	19,088,188.95	15,993,783.34
个人所得税	17,886,659.59	13,526,248.44
教育费附加	7,496,844.41	5,525,770.75
其他税费	65,036,446.05	15,770,745.42
<b>合计</b>	<b>3,972,983,219.16</b>	<b>2,952,805,741.71</b>

## 28. 应付利息

## (1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	599,389,576.77	408,681,240.75
企业债券利息	88,483,198.57	89,226,117.68
短期借款利息	7,437,683.75	1,542,132.43
<b>合计</b>	<b>695,310,459.09</b>	<b>499,449,490.86</b>

(2) 年末不存在已逾期未支付的利息。

## 29. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	47,749,399.81	4,692,392.28
<b>合计</b>	<b>47,749,399.81</b>	<b>4,692,392.28</b>

## 30. 其他应付款

## (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
合作公司往来	13,509,733,691.23	11,731,614,305.22
关联公司往来	7,590,072,727.56	1,802,439,469.84
代收及暂收款	1,106,444,667.25	901,156,837.66
保证金	1,284,795,487.59	1,301,172,333.42
股权收购款	550,939,165.76	550,939,165.76
其他	1,019,633,413.40	688,640,444.80
<b>合计</b>	<b>25,061,619,152.79</b>	<b>16,975,962,556.70</b>

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳联新投资管理有限公司	1,440,963,137.23	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
厦门国际邮轮母港集团有限公司	873,357,509.60	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
哈尔滨哈电地产置业有限公司	436,045,454.44	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
北京银泰置业有限公司	406,596,714.50	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
天津泰达发展有限公司	401,768,146.22	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
疏港通道费用	400,000,000.00	工程未结算
云南城投置业股份有限公司	319,981,620.93	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
广东新南达电缆实业有限公司	288,396,347.34	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
九龙仓(北京)企业管理有限公司	239,289,828.38	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
上海乐都置业有限公司	176,640,247.10	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
<b>合计</b>	<b>4,983,039,005.74</b>	

(3) 年末其他应付款中含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项

股东单位	年末余额	年初余额
招商局集团有限公司	517,690.00	517,690.00
<b>合计</b>	<b>517,690.00</b>	<b>517,690.00</b>

### 31. 一年内到期的非流动负债

借款类别	币种	2016 年		年末利率区间
		原币	年末余额	
一年内到期的长期借款			9,084,615,506.14	
其中：抵押借款	人民币	402,226,668.00	402,226,668.00	4.51%-6.60%
保证借款	人民币	5,964,088,838.14	5,964,088,838.14	4.28%-4.99%
信用借款	人民币	1,332,300,000.00	1,332,300,000.00	4.28%-5.25%
质押借款	人民币	106,000,000.00	106,000,000.00	4.85%
委托借款	人民币	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	5.20%-7.00%
<b>合计</b>			<b>9,084,615,506.14</b>	

(续表)

借款类别	币种	2015 年		年末利率区间
		原币	年末余额	
一年内到期的长期借款			5,501,971,900.00	
其中：抵押借款	人民币	165,740,000.00	165,740,000.00	4.75%-6.48%
保证借款	人民币	716,139,500.00	716,139,500.00	4.5%-6.6%
	美元	464,000,000.00	3,013,030,400.00	Libor+1.30%- Libor+2.25%
信用借款	人民币	745,200,000.00	745,200,000.00	4.5128%-5.25%
质押借款	人民币	75,000,000.00	75,000,000.00	4.848%
委托借款	人民币	786,862,000.00	786,862,000.00	6.6%-13%
<b>合计</b>			<b>5,501,971,900.00</b>	

注：一年内到期的长期借款说明详见本附注“六、33. 长期借款”所述。

### 32. 其他流动负债

#### (1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税（注）	5,081,501,547.79	4,340,760,586.24
政府补助	5,791,843.60	10,501,863.60
其他	136,330,481.12	134,591,447.29
<b>合计</b>	<b>5,223,623,872.51</b>	<b>4,485,853,897.13</b>

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。同时在计算所得税费用时，本集团根据各子公司所属地区的相关规定进行相应的应纳税所得额调整。

## （2）政府补助

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
风华剧院改造	1,605,043.60		1,605,043.60	1,605,043.60	1,605,043.60	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	300,000.00		300,000.00	300,000.00	300,000.00	与资产相关
厦门美伦山庄财政补助	4,710,020.00			-4,710,020.00		与资产相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,380,000.00				3,380,000.00	与资产相关
成华区政府奖励车辆	506,800.00		506,800.00	506,800.00	506,800.00	与资产相关
<b>合计</b>	<b>10,501,863.60</b>		<b>2,411,843.60</b>	<b>-2,298,176.40</b>	<b>5,791,843.60</b>	

注：政府补助“其他变动”主要系从递延收益转入的预计一年内结转至利润表的政府补助；厦门美伦山庄财政补助的“其他变动”系本年退还的政府补助。

## 33. 长期借款

### （1）长期借款分类

借款类别	币种	2016年		年末利率区间
		原币	年末余额	
抵押借款（注1）	人民币	1,032,875,534.61	1,032,875,534.61	4.51%-6.6%
保证借款（注2）	人民币	16,765,616,159.98	16,765,616,159.98	4.28%-6.14%
信用借款	人民币	14,327,742,424.22	14,327,742,424.22	3.8%-5.25%
质押借款（注3）	人民币	225,000,000.00	225,000,000.00	4.85%
委托借款（注4）	人民币	15,018,675,558.41	15,018,675,558.41	4.35%-13%
<b>合计</b>			<b>47,369,909,677.22</b>	

借款类别	币种	2016 年		年末利率区间
		原币	年末余额	
减：一年内到期的长期借款			9,084,615,506.14	
其中：抵押借款（注 1）	人民币	402,226,668.00	402,226,668.00	4.51%-6.6%
保证借款（注 2）	人民币	5,964,088,838.14	5,964,088,838.14	4.28%-4.99%
信用借款	人民币	1,332,300,000.00	1,332,300,000.00	4.28%-5.25%
质押借款（注 3）	人民币	106,000,000.00	106,000,000.00	4.85%
委托借款（注 4）	人民币	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	5.2%-7%
一年后到期的长期借款			<b>38,285,294,171.08</b>	

(续表)

借款类别	币种	2015 年		年末利率区间
		原币	年末余额	
抵押借款	人民币	2,056,793,853.80	2,056,793,853.80	4.75%-6.6%
保证借款	人民币	16,616,707,748.12	16,616,707,748.12	4.275%-6.6%
	美元	974,000,000.00	6,324,766,400.00	Libor+1.30%-Libor+2.25%
信用借款	人民币	4,151,202,424.22	4,151,202,424.22	4.275%-6.765%
	美元	85,000,000.00	551,956,000.00	Libor+2.10%-Libor+2.3%
质押借款	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	4.848%
委托借款	人民币	7,700,376,754.28	7,700,376,754.28	4.35%-13%
<b>合计</b>			<b>37,701,803,180.42</b>	
减：一年内到期的长期借款			5,501,971,900.00	
其中：抵押借款	人民币	165,740,000.00	165,740,000.00	4.75%-6.48%
保证借款	人民币	716,139,500.00	716,139,500.00	4.5%-6.6%
	美元	464,000,000.00	3,013,030,400.00	Libor+1.30%-Libor+2.25%
信用借款	人民币	745,200,000.00	745,200,000.00	4.5128%-5.25%
质押借款	人民币	75,000,000.00	75,000,000.00	4.848%
委托借款	人民币	786,862,000.00	786,862,000.00	6.6%-13%
一年后到期的长期借款			<b>32,199,831,280.42</b>	

注 1：抵押借款明细

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	抵押物
重庆招商依云房地产有限公司	170,000,000.00	60,000,000.00	重庆依云江湾土地使用权（土地证号：202D 房地证 2014 字第 00548 号）
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	250,000,000.00	250,000,000.00	招商-诺丁山项目二期 5#地块上的在建工程

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	抵押物
深圳招商商业发展有限公司	244,754,999.00	326,668.00	2016 蛇抵字 0418 号《抵押合同》约定所有的或依法有处分权的房地产
青岛中润德汽车贸易有限公司	88,700,000.00		招商 LAVIE 公社一期项目
青岛中润德置业有限公司	41,000,000.00	41,000,000.00	土地使用权证号为青房地权市字第 201013560 号土地，权属证号为建字第 370200201316034 号在建工程
天津招商泰达房地产开发有限公司	185,300,000.00	50,900,000.00	土地使用权证号为津字第 114051300106(7 号第四期 B)、津字第 114051300109(6 号地五期 A)、津字第 114051300107(8 号地五期 B)
招商局地产(太仓)有限公司	53,120,535.61		太国用(2016)第 024009091 号土地使用权
<b>合计</b>	<b>1,032,875,534.61</b>	<b>402,226,668.00</b>	

## 注 2：保证借款明细

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	担保机构
本公司	655,300,000.00	607,800,000.00	深圳招商房地产有限公司
本公司	92,500,000.00	3,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
本公司	486,472,952.76	68,800,000.00	招商局集团有限公司
本公司	800,000,000.00		招商局集团有限公司
本公司	7,000,000,000.00	2,000,000,000.00	招商局集团有限公司
深圳招商房地产有限公司	975,000,000.00	50,000,000.00	本公司
深圳招商房地产有限公司	499,500,000.00	499,500,000.00	本公司
瑞嘉投资实业有限公司	200,000,000.00		深圳招商房地产有限公司
瑞嘉投资实业有限公司	1,800,000,000.00	90,000,000.00	本公司
广州招商房地产有限公司	272,000,000.00	272,000,000.00	深圳招商房地产有限公司及招商局置地有限公司
广州招商房地产有限公司	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	招商局置地有限公司
广州招商房地产有限公司	150,000,000.00	22,500,000.00	招商局置地有限公司
佛山招商新城高新技术有限公司	198,500,000.00	198,500,000.00	深圳招商房地产有限公司及佛山市新城开发建设公司按持股比例提供担保
佛山招商房地产有限公司	135,500,000.00	135,500,000.00	本公司
佛山市凯达城投资发展有限公司	343,000,000.00	343,000,000.00	深圳招商房地产有限公司全额担保，佛山市金城速冻食品有限公司及广东新南达电缆实业有限公司按持股比例提供担保
佛山依云上园房地产有限公司	47,790,000.00	5,000,000.00	广州招商房地产有限公司及九龙仓置业(广州)有限公司



借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	担保机构
厦门市景湖城房地产有限公司	22,671,000.00	3,020,000.00	漳州招商房地产有限公司及厦门港务地产有限公司
云南招商城投房地产有限公司	130,000,000.00		深圳招商地产有限公司及云南城投置业股份有限公司
深圳市招商文发房地产开发有限公司	134,090,000.00		深圳招商房地产有限公司
南宁招商浩田房地产有限公司	350,000,000.00		本公司
重庆招商依城房地产开发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	招商局置地有限公司
深圳市桃花源置业有限公司	420,627,969.49	19,000,000.00	本公司
深圳市招商创业有限公司	228,404,466.13	27,980,000.00	本公司
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	83,199,771.60	18,488,838.14	本公司
招商局光明科技园有限公司	1,060,000.00		本公司
深圳招商安业投资发展有限公司	140,000,000.00		深圳招商房地产有限公司
<b>合计</b>	<b>16,765,616,159.98</b>	<b>5,964,088,838.14</b>	

### 注 3：质押借款

本公司之子公司深圳市招商创业有限公司 2015 年 12 月 29 日与中诚信托有限责任公司签订了编号为 2015FT0283 的质押借款合同，借款金额为 3 亿元，本年已还 7,500 万元，年末剩余借款 2.25 亿元，质押物为该合同所列租赁物业在主合同有效期内产生的租金应收账款。其中一年内到期的借款 1.06 亿元重分类至一年内到期的长期借款。

### 注 4：委托借款

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	委托贷款人
本公司	399,040,930.51		招商局轮船股份有限公司
本公司	3,250,000,000.00	1,200,000,000.00	招商局集团有限公司
本公司	1,495,000,000.00		农银汇理(上海)资产管理有限公司
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	238,875,000.00		赣州远康投资合伙企业(有限合伙)
成都招商远康房地产开发有限公司	384,104,518.85		赣州远康投资合伙企业(有限合伙)
佛山依云观园房地产有限公司	110,000,000.00		诺安资产管理有限公司
成都招商博时房地产开发有限公司	784,000,000.00		博时资本管理有限公司
宁波江湾房地产开发有限公司	543,950,367.26		深圳平安大华汇通财富管理有限公司
商吉国际有限公司	174,929,504.50		广州新沛投资有限公司
商顺国际有限公司	138,775,237.29		广州新沛投资有限公司

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	委托贷款人
南京招商招盛房地产有限公司	600,000,000.00		农银汇理(上海)资产管理有限公司
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	4,400,000,000.00		农银汇理(上海)资产管理有限公司
宁波明湖置业有限公司	2,300,000,000.00		农银汇理(上海)资产管理有限公司
广州依云房地产有限公司	200,000,000.00	80,000,000.00	德邦证券股份有限公司
<b>合计</b>	<b>15,018,675,558.41</b>	<b>1,280,000,000.00</b>	

### 34. 应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
招商地产中期票据一期	997,739,581.75	995,748,609.75
招商地产中期票据二期	1,993,830,204.73	1,989,915,703.09
招商局置地信用增强债券	3,426,731,901.78	3,206,938,556.10
招商局置地可转换债券	1,714,915,086.35	1,533,338,927.68
<b>合计</b>	<b>8,133,216,774.61</b>	<b>7,725,941,796.62</b>

## (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年偿还	按面值计提利息	溢折价摊销	本年付息	汇兑影响	年末余额
招商地产中期票据一期(注1)	人民币 1,000,000,000.00	2015-2-4	5年	994,000,000.00	995,748,609.75			45,500,000.00	1,990,972.00	45,500,000.00		997,739,581.75
招商地产中期票据二期(注1)	人民币 2,000,000,000.00	2015-7-9	3年	1,988,000,000.00	1,989,915,703.09			82,400,000.00	3,914,501.64	82,400,000.00		1,993,830,204.73
招商局置地信用增强债券(注2)	美元 500,000,000.00	2013-12-11	5年	3,003,382,977.23	3,206,938,556.10		3,382,050.00	132,174,866.34	2,699,158.22	134,120,762.27	220,476,237.46	3,426,731,901.78
招商局置地可转换债券(注3)	美元 290,000,000.00	2015-6-23	5年	1,409,205,907.76	1,533,338,927.68			9,630,465.00	73,603,252.41	9,630,465.00	107,972,906.26	1,714,915,086.35
<b>合计</b>				<b>7,394,588,884.99</b>	<b>7,725,941,796.62</b>		<b>3,382,050.00</b>	<b>269,705,331.34</b>	<b>82,207,884.27</b>	<b>271,651,227.27</b>	<b>328,449,143.72</b>	<b>8,133,216,774.61</b>

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年第一期中期票据,发行总额为人民币10亿元,期限为5年,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,票面利率为4.55%(发行日1年期SHIBOR-24bp);2015年7月9日发行了2015年第二期中期票据,发行总额为20亿元,期限为3年,票面利率为4.12%(发行日1年期SHIBOR+0.7333%)。

注2:本公司之子公司招商局置地有限公司于2013年12月11日发行信用增强债券,发行总额为5亿美元,期限为5年,票面年利率为4.021%,在债券存续期间固定不变,采取单利按半年付息,不计复利。该债券于2013年12月12日起,在香港联合交易所挂牌上市,发行债券募集资金用于一般企业用途。招商局置地有限公司本年偿还债券500,000.00美元,折合人民币3,382,050.00元。

注3:该债券为招商局置地有限公司全资子公司Cosmos Boom Investment Limited(天盛投资有限公司)于2015年6月23日发行的五年期可转换公司债券,债券本金为290,000,000.00美元,折合人民币为1,772,451,000.00元,扣除费用后发行净额为人民币1,727,852,374.02元。年

利率为 0.5%，每半年期末于每年 6 月 23 日及 12 月 23 日支付利息。

根据认购协议，债券持有人享有转股权及回售权。转股权：债券持有人有权于 2015 年 8 月 2 日或之后直至到期日前第十日（包括首尾两日）营业时间结束（以递交债券凭证以供转换的地点为准）止任何时间将其债券转换为招商局置地有限公司股份；或若公司于到期日前要求赎回有关债券，则直至及包括不迟于指定赎回日期前五日的营业时间结束止。可转换股数须按照转换债券本金（按照 7.7559 港币兑 1 美元的固定汇率兑换成港币）除以转换日的转股价确定，转换时发行的股份价格初步定价每股 2.9875 港币。初步转换价格由订约各方公平磋商，经参考近期股价及招商局置地有限公司未来前景后厘定。回售权：2018 年 6 月 23 日，债券持有人将有权选择，要求发行人于 2018 年 6 月 23 日以本金连同截至指定赎回日应计未计利息赎回其持有人的所有或部分债券。除到期前已经赎回、转股、购买或注销外，发行人将按本金金额赎回债券，连同到期日应付未付利息。除发行人行使赎回选择权，发行人不得于到期日前自行赎回债券。

可转换债券赎回权：若股份于刊发赎回通告之日前 30 个连续交易日中的 20 日的收市价至少等于本金除以转换比率的 130%，发行人可于 2016 年 12 月 23 日或之后及于到期日前任何时间通过向债券持有人发出不少于 30 且不超过 90 天的不可撤销通告后，按照本金额连同截至指定赎回日应计利息，赎回当时尚未转换的全部债券。若债券本金的 90%及以上已被转换、赎回、购买或注销，发行人可按照其本金连同截至指定赎回日期应计利息，赎回当时尚未转换的全部债券。

上述衍生工具的公允价值，经 Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited（仲量联行企业评估及咨询有限公司）根据模型估值确定，模型采用的关键指标如下：

总本金	US\$ 290,000,000
转股价	HK\$2.9875
无风险利率	1.57%
股价波动	57%
预期行权期限	23 June 2015 to 23 June 2020

债券持有人之转股权、回售权以及发行方赎回权已按照公允价值分别列示于少数股东权益 414,329,445.41 元、其他非流动负债 73,044,313.85 元及其他流动资产 116,450,614.31 元。

## 35. 长期应付款

## (1) 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
待回购资产融资款（注 1）	3,736,400,650.33	3,563,550,020.94
本体维修基金	26,974,724.54	26,872,282.15
其他	2,354,090.81	2,354,090.81
<b>合计</b>	<b>3,765,729,465.68</b>	<b>3,592,776,393.90</b>

注 1：待回购资产融资款，系本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司出让以五项不动产设立的五家公司的股权，收取的 33.86 亿元股权转让款及计提的利息。2014 年本公司以蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场等五项不动产设立五家子公司，并以其 100% 股权在产权交易所进行公开挂牌转让。2015 年 2 月，公司根据股权转让相关协议完成交易。由于股权转让协议约定最长投资期限及回购条款，该事项按照“融资性售后回购”进行会计核算。股权转让价款确认为长期应付款，同时将未来回购价款与售价的差异，采用直线法计提利息费用，投资期间各子公司净利润在合并层面确认为财务费用。

## 36. 递延收益

## (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	83,258,211.18	18,385,200.00	13,468,894.31	88,174,516.87	收到政府拨款
太子湾项目填海及拆迁补偿款	1,640,607,565.70		295,173,768.77	1,345,433,796.93	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
<b>合计</b>	<b>1,723,865,776.88</b>	<b>18,385,200.00</b>	<b>308,642,663.08</b>	<b>1,433,608,313.80</b>	

## (2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
成华区政府奖励车辆	1,309,233.33			-506,800.00	802,433.33	与资产相关
南山区自主创新产业发展专项资金	1,201,264.71		1,201,264.71			与收益相关
电子商务示范基地政府专项拨款	3,000,000.00				3,000,000.00	与收益相关
风华剧院改造补助	24,075,654.00			-1,605,043.60	22,470,610.40	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	10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
互联网开发测试公共平台发展专项资金	5,000,000.00				5,000,000.00	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
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	3,000,000.00				3,000,000.00	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
蛇口网谷企业家俱乐部补助	1,875,000.00			-300,000.00	1,575,000.00	与资产相关
新兴产业发展专项资金 2014 年第二批扶持计划	10,000,000.00				10,000,000.00	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	500,552.99	400,000.00	500,552.99		400,000.00	与资产相关
科技研发资助资金	1,000,000.00		245,433.01		754,566.99	与资产相关
专项网络建设费补助	396,500.00		79,800.00		316,700.00	与资产相关
招商局光明科技园科技企业加速器项目研发资金	870,006.15				870,006.15	与收益相关
产业专项发展资金	60,000.00		60,000.00			与收益相关
青岛蓝湾网谷土地使用税返还	220,000.00		220,000.00			与收益相关
青岛产业园区产业发展专项资金	8,750,000.00		8,750,000.00			与收益相关
青岛海德基础设施建设补助资金		17,985,200.00			17,985,200.00	与资产相关
<b>合计</b>	<b>83,258,211.18</b>	<b>18,385,200.00</b>	<b>11,057,050.71</b>	<b>-2,411,843.60</b>	<b>88,174,516.87</b>	

## 37. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
华泰赔款（注 1）	12,912,405.34	25,572,050.16
可转换公司债券（注 2）	73,044,313.85	72,674,981.57
<b>合计</b>	<b>85,956,719.19</b>	<b>98,247,031.73</b>

注 1：华泰赔款系香港政府因地铁建设的需要，将招商局置业有限公司的物业拆除而给予的一次性补偿，公司在拆迁支出发生时进行结转。

注 2：详见本附注“六、34. 应付债券注 3”所述。

## 38. 股本

项目	年初余额	本年变动增减 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>有限售条件股份</b>							
1、国有法人持股	5,634,823,160.00				-6,142,756.00	-6,142,756.00	5,628,680,404.00
2、其他内资持股	824,439.00				375,158,473.00	375,158,473.00	375,982,912.00
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	824,439.00				-18,006.00	-18,006.00	806,433.00
3、投资者配售股份	502,295,123.00				-502,295,123.00	-502,295,123.00	
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>6,137,942,722.00</b>				<b>-133,279,406.00</b>	<b>-133,279,406.00</b>	<b>6,004,663,316.00</b>
<b>无限售条件股份</b>							
1、人民币普通股	1,766,150,000.00				133,279,406.00	133,279,406.00	1,899,429,406.00
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>1,766,150,000.00</b>				<b>133,279,406.00</b>	<b>133,279,406.00</b>	<b>1,899,429,406.00</b>
<b>合计</b>	<b>7,904,092,722.00</b>						<b>7,904,092,722.00</b>



## 39. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	15,826,566,018.61			15,826,566,018.61
其他资本公积（注 1）	857,995,155.13	2,087,246,287.29	4,563,571.76	2,940,677,870.66
原制度资本公积转入	986,618,531.49			986,618,531.49
<b>合计</b>	<b>17,671,179,705.23</b>	<b>2,087,246,287.29</b>	<b>4,563,571.76</b>	<b>19,753,862,420.76</b>

注 1：本年其他资本公积变动主要系：

（1）本集团购买子公司少数股权及吸收少数股东投资导致股权变动产生的摊薄收益形成的资本公积，详见本附注“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情况”所述；

（2）未行权的股份支付计入 2,792,517.93 元，详见本附注“十二、股份支付”所述。

## 40. 其他综合收益

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	本年其他变动	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动								
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额								
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	783,360,124.71	198,412,099.12				193,238,883.94	5,173,215.18	976,599,008.65
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额								
可供出售金融资产公允价值变动损益	45,090,396.00	-10,539,450.00				-10,539,450.00		34,550,946.00
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	738,269,728.71	208,951,549.12				203,778,333.94	5,173,215.18	942,048,062.65
<b>其他综合收益合计</b>	<b>783,360,124.71</b>	<b>198,412,099.12</b>				<b>193,238,883.94</b>	<b>5,173,215.18</b>	<b>976,599,008.65</b>

## 41. 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	307,472.14	4,685,165.88	4,992,638.02	
<b>合计</b>	<b>307,472.14</b>	<b>4,685,165.88</b>	<b>4,992,638.02</b>	

## 42. 盈余公积

项目	年初余额	本年提取	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,693,304,767.07	638,281,714.00		2,331,586,481.07
任意盈余公积	1,607,543.37			1,607,543.37
<b>合计</b>	<b>1,694,912,310.44</b>	<b>638,281,714.00</b>		<b>2,333,194,024.44</b>

## 43. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	18,574,474,075.79	11,502,913,838.66
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
<b>本年年初余额</b>	<b>18,574,474,075.79</b>	<b>11,502,913,838.66</b>
加：本年归属于母公司股东的净利润	9,581,416,757.52	4,850,331,780.69
减：提取法定盈余公积	638,281,714.00	51,010,669.69
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	2,055,064,107.72	1,377,430,000.00
加：其他		3,649,669,126.13
<b>本年年末余额</b>	<b>25,462,545,011.59</b>	<b>18,574,474,075.79</b>

## 44. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	63,572,826,670.87	41,617,140,379.79	49,222,414,971.13	30,676,910,291.86
<b>合计</b>	<b>63,572,826,670.87</b>	<b>41,617,140,379.79</b>	<b>49,222,414,971.13</b>	<b>30,676,910,291.86</b>

## (1) 营业收入按业务板块分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	7,093,516,288.00	3,427,132,695.49	6,964,401,457.35	3,234,385,860.50
社区开发与运营	56,139,238,043.48	38,023,910,038.71	41,926,077,392.96	27,296,183,510.75
邮轮产业建设与运营	340,072,339.39	166,097,645.59	331,936,120.82	146,340,920.61
<b>合计</b>	<b>63,572,826,670.87</b>	<b>41,617,140,379.79</b>	<b>49,222,414,971.13</b>	<b>30,676,910,291.86</b>

## (2) 2016 年度前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
客户 A	892,196,433.00	1.40
客户 B	444,677,019.46	0.70
客户 C	436,995,475.32	0.69
客户 D	301,747,600.00	0.47
客户 E	197,979,256.26	0.31
<b>合计</b>	<b>2,273,595,784.04</b>	<b>3.57</b>

## 45. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,360,670,655.37	2,376,222,735.38
城市维护建设税	208,460,845.97	152,491,858.79
教育费附加	155,515,239.01	119,124,921.79
土地增值税	3,215,567,263.24	2,540,447,918.95
其他	230,841,418.20	15,498,402.03
<b>合计</b>	<b>6,171,055,421.79</b>	<b>5,203,785,836.94</b>

## 46. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	279,589,918.10	308,094,175.80
广告推广费	531,610,941.50	517,090,343.20
销售机构费用及佣金	321,792,620.68	252,019,967.81
其他	26,896,621.72	47,095,841.17
<b>合计</b>	<b>1,159,890,102.00</b>	<b>1,124,300,327.98</b>

## 47. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	753,075,666.12	912,480,480.46
办公及行政费用	154,217,071.86	131,070,444.84
折旧与摊销	44,229,240.86	42,325,298.29
其他	114,620,844.26	140,849,299.08
<b>合计</b>	<b>1,066,142,823.10</b>	<b>1,226,725,522.67</b>

## 48. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,726,572,310.01	1,453,642,557.16
减：利息收入	811,678,238.41	574,288,313.37
加：汇兑损失	426,203,161.57	598,472,846.73
加：其他支出	76,645,516.14	70,741,729.42
<b>合计</b>	<b>1,417,742,749.31</b>	<b>1,548,568,819.94</b>

## 49. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-154,003,356.78	6,930,826.45
存货跌价损失	102,720,231.36	
<b>合计</b>	<b>-51,283,125.42</b>	<b>6,930,826.45</b>

## 50. 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
其他	-56,524,041.73	6,980,158.34
<b>合计</b>	<b>-56,524,041.73</b>	<b>6,980,158.34</b>

注：其他系可转换债券持有人回售权以及发行方赎回权公允价值变动。

## 51. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产收益	187,818,690.61	-9,152,751.61
其中：处置收益	179,847,394.76	-12,455,021.61
分红收入	7,971,295.85	3,302,270.00
长期股权投资收益	3,712,789,608.72	190,353,331.45
其中：权益法核算确认的投资收益	-1,238,659.52	138,261,221.30
股权处置收益	3,714,028,268.24	52,092,110.15
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得（注1）	192,252,054.02	444,316,052.14

项目	本年发生额	上年发生额
委托贷款收益	109,341,021.23	36,980,234.45
其他	408,875.82	-77,405,276.39
<b>合计</b>	<b>4,202,610,250.40</b>	<b>585,091,590.04</b>

注 1: 本公司之子公司上海招商置业有限公司于 2016 年 11 月 30 日取得对原合营企业—上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权, 购买日原持有股权按照公允价值重新计量确认投资收益 19,225.21 万元。

## 52. 营业外收入

### (1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	8,367,931.30	25,503,350.28
其中: 固定资产处置利得	8,352,801.13	245,254.56
其他	15,130.17	25,258,095.72
政府补助	114,036,707.26	55,723,469.31
拆迁补偿收入	5,513,655.80	21,220,386.05
违约赔偿收入	71,000,666.06	41,453,490.32
其他利得	20,455,580.05	301,555,479.41
<b>合计</b>	<b>219,374,540.47</b>	<b>445,456,175.37</b>

### (2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关 / 与收益相关
总部经济 2016 年度贡献奖	40,000,000.00		深圳市财政委员会	与收益相关
重庆财政局补贴	25,110,700.00		重庆市财政委员会	与收益相关
青岛产业园区产业发展专项资金	10,905,000.00		青高新经发【2016】197号、青高新经发【2015】227号、青高新经发【2014】256号文	与收益相关
邮轮中心政府补助	9,000,000.00		深发改办产业[2016]1409号	与收益相关
建筑节能发展资金	6,200,000.00	1,800,000.00	《深圳市建筑节能发展资金管理办法》	与收益相关
促进进口专项资金	3,000,000.00		粤商务产函[2016]16号	与收益相关
产业链薄弱环节投资项目款	3,000,000.00		深经贸信息综合字(2016)149号文	与收益相关
产业发展扶持资金	3,000,000.00	3,000,000.00	《福建省人民政府关于加快发展服务业的实施意见》(闽政文<2011>28号)等	与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关 /与收益相关
采暖供热燃料补贴资金	2,886,229.85	4,629,293.57	关于发放采暖季供热燃料补贴资金的通知	与收益相关
纳税大户奖励	2,619,964.00	3,115,600.00	地方财政局或税务部门相关批文	与收益相关
风华剧院改造补助	1,605,043.60	1,605,043.60	深圳市南山区人民政府	与资产相关
南山区自主创新产业发展专项资金	1,201,264.71		深圳市南山区自主创新产业发展专项资金管理办法	与收益相关
财政返还款/财政补贴	1,090,000.00	1,040,000.00	虹嘉招 2013 (D149 号)	与收益相关
2016 年文化产业发展分项资金资助款	1,000,000.00		《南山区自主创新产业发展专项资金》及《南山区自主创新产业发展专项资金文化产业发展分项资金实施细则》	与收益相关
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	825,786.00		深科技创新【2013】292 号	与收益相关
2016 年度南山区自主创新产业发展专项资金及创新活动补偿款	712,000.00		《深圳文化创意产业振兴发展政策》(深府[2011]175 号)	与收益相关
成华区政府奖励车辆	506,800.00	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
青岛蓝湾网谷项目基础设施建设补助资金		9,820,000.00	青高新经发【2013】310 号《关于下达 2013 年度第十四批企业基础设施建设补助资金计划的通知》	与收益相关
网谷特色文化街环境景观工程政府补贴		8,330,000.00	《蛇口网谷特色文化街环境景观工程补贴协议》	与收益相关
市住房办及财政局异地配建公租房补助		6,160,000.00	哈住房发【2012】22 号	与收益相关
美伦山庄财政补助		4,710,020.00	招商局漳州开发区土地储备中心补助合同书	与资产相关
深圳市发改委办公用房补助资金		3,000,000.00	《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》	与收益相关
中法论坛政府补贴		2,000,000.00	深圳市南山区财政局	与收益相关
绿色建筑示范项目补助资金		1,250,000.00	深圳市南山区财政局	与收益相关
宝耀二期建筑绿色政府奖金		1,000,000.00	南山区 2015 年度第三批自主创新产业发展专项资金—绿色建筑分项资金通知	与收益相关
光明科技园科技企业加速器项目研发资金		868,223.85	深圳市科技研发资金项目合同书	与收益相关
南山区自主创新产业发展专项资金资助款		500,000.00	深圳市南山区经济促进局	与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关 /与收益相关
小额补助合计	1,373,919.10	2,388,488.29	地方财政各项资金补助	与收益相关
<b>合计</b>	<b>114,036,707.26</b>	<b>55,723,469.31</b>		

## 53. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失	984,853.00	4,522,553.68
其中：固定资产处置损失	984,853.00	4,428,891.68
无形资产处置损失		93,662.00
太子湾项目拆迁损失		21,096,694.25
赔偿金、违约金支出	20,517,545.73	14,381,823.54
其他支出	56,261,183.59	22,381,203.44
<b>合计</b>	<b>77,763,582.32</b>	<b>62,382,274.91</b>

## 54. 所得税费用

## (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,527,881,276.75	2,810,556,674.39
递延所得税费用	-234,930,427.18	-446,791,261.17
<b>合计</b>	<b>4,292,950,849.57</b>	<b>2,363,765,413.22</b>

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额	上年发生额
本年合并利润总额	16,479,835,487.12	10,410,338,994.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,119,958,871.78	2,602,584,748.53
子公司适用不同税率的影响	66,399,499.64	57,487,590.79
调整以前期间所得税的影响	18,085,050.16	-7,284,742.29
非应税收入的影响	-155,553,289.89	-133,448,430.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	324,240,369.28	234,319,260.48
使用前期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	-415,985,499.10	-473,607,159.25
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	240,986,084.18	142,119,474.48
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	90,415,932.76	29,099,528.99
未确认应纳税暂时性差异的纳税影响	-196,148.16	436,469.81
其他	4,599,978.92	-87,941,327.83
<b>所得税费用</b>	<b>4,292,950,849.57</b>	<b>2,363,765,413.22</b>



## 55. 其他综合收益

详见本附注“六、40.其他综合收益”相关内容。

## 56. 现金流量表项目

## (1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

## 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到经营性往来款	15,193,171,387.40	4,524,261,551.11
收到的保证金、押金、意向金	1,221,757,409.47	1,370,823,103.80
政府补助	111,295,560.52	42,144,646.57
暂收款	327,192,126.96	299,591,818.62
利息收入	749,262,689.40	466,397,048.80
<b>合计</b>	<b>17,602,679,173.75</b>	<b>6,703,218,168.90</b>

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付经营性往来款	24,149,409,284.27	10,341,932,175.98
退还押金、保证金	919,296,469.35	546,863,906.21
销售费用支付的现金	829,790,085.09	794,771,156.69
管理费用支付的现金	317,317,522.38	257,367,054.99
财务费用支付的现金	94,237,662.05	63,735,306.94
<b>合计</b>	<b>26,310,051,023.14</b>	<b>12,004,669,600.81</b>

## 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司现金净额为负值调整至本项目	394,076,071.67	767,510,308.96
收回委托贷款	50,000,000.00	
预收处置子公司股权款	4,822,560,188.27	500,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,266,636,259.94</b>	<b>1,267,510,308.96</b>

## 4) 支付的其他与投资活动相关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付委托贷款	336,664,239.10	2,265,790,678.30
<b>合计</b>	<b>336,664,239.10</b>	<b>2,265,790,678.30</b>

## 5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回集团结算中心存款		533,237,333.62
待回购资产融资款		3,385,975,022.96
其他	1,025,500.00	
<b>合计</b>	<b>1,025,500.00</b>	<b>3,919,212,356.58</b>

## 6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
归还联合营公司借款		446,443,639.04
发生筹资费用所支付的现金	38,067,449.28	35,852,447.66
子公司减资支付的少数股东资金	207,852,800.00	
少数股权收购款	136,769,968.14	
<b>合计</b>	<b>382,690,217.42</b>	<b>482,296,086.70</b>

## (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	12,186,884,637.55	8,046,573,580.91
加: 资产减值准备	-51,283,125.42	6,930,826.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	653,839,433.71	592,156,048.87
无形资产摊销	16,638,608.94	19,732,984.08
长期待摊费用摊销	128,815,270.13	81,642,054.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-7,383,078.30	-20,980,796.60
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	1,041,830.78	108,780.47
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	56,524,041.73	-6,980,158.34
财务费用(收益以“-”填列)	1,739,998,561.75	1,254,792,747.28
投资损失(收益以“-”填列)	-4,202,610,250.40	-585,091,590.04
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-40,965,087.48	-348,738,319.40
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-87,158,643.02	326,004,708.23
存货的减少(增加以“-”填列)	7,497,370,134.47	-20,704,855,007.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-27,213,849,902.28	-4,919,320,322.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-3,392,597,549.41	18,342,296,691.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>-12,714,735,117.25</b>	<b>2,084,272,227.53</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		

项目	本年金额	上年金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	45,563,381,822.92	40,611,206,465.16
减: 现金的年初余额	40,611,206,465.16	26,097,390,354.44
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	4,952,175,357.76	14,513,816,110.72

## (3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	<b>437,058,300.00</b>
其中: 辉宝国际投资有限公司	437,058,300.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	<b>77,090,283.86</b>
辉宝国际投资有限公司	77,090,283.86
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	<b>359,968,016.14</b>

## (4) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	<b>3,063,872,880.00</b>
其中: 深圳市招商前海湾置业有限公司	1,517,083,680.00
深圳金域融泰投资发展有限公司	1,546,789,200.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	<b>26,408,833.20</b>
其中: 深圳市招商前海湾置业有限公司	3,095,877.11
深圳金域融泰投资发展有限公司	23,312,956.09
加: 以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	<b>3,037,464,046.80</b>

## (5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
<b>一、现金</b>	45,563,381,822.92	40,611,206,465.16
其中: 库存现金	566,043.80	416,065.67
可随时用于支付的银行存款	39,716,379,661.49	36,613,198,509.84
可随时用于支付的其他货币资金	5,846,436,117.63	3,997,591,889.65
<b>二、现金等价物</b>		
其中: 三个月内到期的债券投资		

项目	年末余额	年初余额
三、年末现金和现金等价物余额	45,563,381,822.92	40,611,206,465.16
四、受限制货币资金	39,343,232.33	32,307,308.91
其中：经纪客户存款		
客户结算备付金		
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	39,343,232.33	32,307,308.91
五、货币资金及结算备付金合计	45,602,725,055.25	40,643,513,774.07

## 57. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	39,343,232.33	保证金存款
存货	1,928,542,458.48	抵押借款
投资性房地产	3,961,350,093.74	抵押借款

## 58. 外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
<b>货币资金</b>			<b>1,195,921,760.99</b>
其中：美元	86,814,786.07	6.9370	602,234,170.97
港币	658,057,910.83	0.8945	588,632,801.24
澳大利亚元	191,169.26	5.0157	958,847.66
新西兰元	847,880.50	4.8308	4,095,941.12
<b>应收账款</b>			<b>774,681.64</b>
其中：港币	866,049.91	0.8945	774,681.64
<b>预付账款</b>			<b>122,116,592.00</b>
其中：美元	16,675,000.00	6.9370	115,674,475.00
港币	169,893.41	0.8945	151,969.66
新西兰元	1,302,092.27	4.8308	6,290,147.34
<b>其他应收款</b>			<b>29,355,501.01</b>
其中：美元	872.00	6.9370	6,049.06
港币	31,602,126.88	0.8945	28,268,102.49
新西兰元	223,844.80	4.8308	1,081,349.46
<b>应付股利</b>			<b>8,173,580.45</b>
其中：港币	9,137,596.93	0.8945	8,173,580.45
<b>借款</b>			<b>44,443,360.00</b>
其中：新西兰元	9,200,000.00	4.8308	44,443,360.00
<b>应付账款</b>			<b>281,456,371.53</b>

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：美元	15,000.00	6.9370	104,055.00
港币	1,358,240.16	0.8945	1,214,945.82
新西兰币	57,989,850.69	4.8308	280,137,370.71
<b>预收账款</b>			<b>5,522,631.83</b>
其中：美元	4,066.00	6.9370	28,205.84
港币	6,142,454.99	0.8945	5,494,425.99
<b>应付利息</b>			<b>7,973,397.70</b>
其中：美元	1,148,049.66	6.9370	7,964,020.49
新西兰币	1,941.13	4.8308	9,377.21
<b>其他应付款</b>			<b>907,993,579.74</b>
其中：美元	123,566,816.88	6.9370	857,183,008.70
港币	51,355,036.04	0.8945	45,937,079.74
澳大利亚元	191,168.13	5.0157	958,841.99
新西兰币	810,352.18	4.8308	3,914,649.31
<b>应付债券</b>			<b>5,141,646,988.13</b>
其中：美元	741,191,723.82	6.9370	5,141,646,988.13

## (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、招商局置地有限公司、招商局置业有限公司和 China Merchants Pacific (NZ) Limited。其中，瑞嘉投资实业有限公司、招商局置地有限公司为投资公司，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 Merchants Pacific (NZ) Limited 的经营活动主要在新西兰，以新西兰币为记账本位币。

## 七、合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)
上海自贸试验区浦深置业有限公司	2016 年 11 月		
辉宝国际投资有限公司	2016 年 4 月	437,058,300.00	60.00

(续表)

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
--------	-----	----------	---------------	----------------

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
购买	2016 年 11 月 30 日	取得控制权	358,877,327.61	17,622,110.38
增资扩股	2016 年 4 月 15 日	取得被购买方的控制权		-1,448,108.86

## (2) 合并成本及商誉

项目	上海自贸试验区浦深置业有限公司 (注 1)	辉宝国际投资有限公司 (注 2)
现金		437,058,300.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	197,346,130.00	
合并成本合计	197,346,130.00	437,058,300.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	197,346,130.00	437,058,300.00
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		

注 1：根据上海自贸试验区浦深置业有限公司 2016 年 11 月 25 日股东会决议，本公司之子公司上海招商置业有限公司获得该公司董事会及股东会过半数表决权，主要由本公司派出人员负责其经营管理，从而能够对该公司实施控制，自 2016 年 11 月 30 日起将其纳入合并报表范围。经上海信达资产评估有限公司评估（报告号：沪信达评报字[2016]第 A302 号），上海自贸试验区浦深置业有限公司截至 2016 年 11 月 30 日的净资产评估价值为 43,571.69 万元（未考虑应纳税暂时性差异的影响）；在此评估价值的基础上，确认取得控制权日 60%可辨认净资产的公允价值为 19,734.61 万元。

注 2：本公司之子公司盛金发展有限公司于 2016 年 4 月与 Maxwell Investment And Development Pte Ltd 签订关于辉宝国际投资有限公司（Maxwell Investment And Development Pte Ltd 之子公司）的股份认购协议，盛金发展有限公司以现金 43,705.83 万元认购辉宝国际投资有限公司发行的股份，认购完成后，本公司之子公司持有辉宝国际投资有限公司 60%的股权。经上海立信资产评估有限公司评估（报告号：信资评报字[2015]第 496 号），协议双方约定，以净资产评估价值为基础确定认购股份的价格为 43,705.83 万元。

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海自贸试验区浦深置业有限公司		辉宝国际投资有限公司	
	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
<b>资产：</b>				
货币资金	361,741,283.53	361,741,283.53	77,090,283.86	77,090,283.86
其他应收款	428,542,281.73	428,542,281.73	0.79	0.79
存货	1,981,959,420.41	1,554,732,633.71	655,788,577.48	424,617,925.83
其他流动资产	12,606,073.23	12,606,073.23		
固定资产	1,172,474.59	1,172,474.59	2,184.00	2,184.00

项目	上海自贸试验区浦深置业有限公司		辉宝国际投资有限公司	
	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
递延所得税资产	6,042,983.95	6,042,983.95		
<b>负债:</b>				
应付账款	114,168,497.32	114,168,497.32	4,166,740.48	4,166,740.48
预收账款	579,005,805.00	579,005,805.00		
应付职工薪酬	3,541,112.27	3,541,112.27		
应交税费	53,090.49	53,090.49		
其他应付款	1,659,579,099.02	1,659,579,099.03	283,805.65	283,805.65
递延所得税负债	106,806,696.68			
净资产	328,910,216.66	8,490,126.63	728,430,500.00	497,259,848.35
减: 少数股东权益	131,564,086.66	3,396,050.65	291,372,200.00	198,903,939.34
取得的净资产	197,346,130.00	5,094,075.98	437,058,300.00	298,355,909.01

## (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

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所有者权益变动转入投资收益的金额
上海自贸试验区浦深置业有限公司	5,094,075.98	197,346,130.00	192,252,054.02	资产基础法	

## 2. 同一控制下企业合并

本集团报告期末未发生同一控制下企业合并。

## 3. 处置子公司

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
深圳金域融泰投资发展有限公司	2,046,789,200.00	100.00	协议 转让	2016年6月	控制权 发生变 更	1,280,535,327.02						
深圳市招商前海湾置业有限公司	2,528,472,800.00	100.00	协议 转让	2016年12月	控制权 发生变 更	2,327,713,307.21						

注 1：本公司本年完成了深圳蛇口“南海意库梦工厂大厦”的整体销售，将开发该项目的子公司深圳金域融泰投资发展有限公司 100%股权转让给柏艺投资有限公司，转让价款 204,678.92 万元；截至年末已收到全部转让价款，并按规定程序办妥转让交接手续，确认税前股权转让收益 128,053.53 万元，该公司不再纳入本公司合并范围。

注 2：本公司本年完成了深圳前海“前海湾花园”的整体销售，将持有该物业的子公司深圳市招商前海湾置业有限公司 100%股权转让给招商局港口发展（深圳）有限公司，转让价款 252,847.28 万元；截至年末已收到 60%转让价款，并按规定程序办妥转让交接手续，确认税前股权转让收益 232,771.33 万元，该公司不再纳入本公司合并范围。



## 4. 其他原因的合并范围变动

## (1) 本报告期内新设成立的主要子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本	新设日期
1	大连招源房地产有限公司	100.00		2016 年
2	武汉招商地产汉江置业有限公司	100.00		2016 年
3	武汉招平海盈置业有限公司	80.00		2016 年
4	重庆招商金山意库商业管理有限公司	80.00	8,000,000.00	2016 年
5	重庆怡置商业管理有限公司	100.00		2016 年
6	南宁招商汇天房地产有限公司	100.00	30,000,000.00	2016 年
7	南宁招商汇城房地产有限公司	100.00	30,000,000.00	2016 年
8	ZSJ Property Services.Ltd	100.00	美元 1.00	2016 年
9	招商局物业管理（海外）有限公司	100.00	港元 10,000.00	2016 年
10	南京善杰义房地产开发有限公司	36.00	540,000,000.00	2016 年
11	苏州招商瑞诚房地产有限公司	100.00	100,000,000.00	2016 年
12	苏州招商瑞创房地产有限公司	100.00	100,000,000.00	2016 年
13	杭州北晨房地产开发有限公司	100.00	50,000,000.00	2016 年
14	宁波招商高新置业有限公司	100.00	50,000,000.00	2016 年
15	宁波明湖置业有限公司	100.00	30,000,000.00	2016 年
16	佛山招商果岭房地产有限公司	100.00	10,000,000.00	2016 年
17	深圳市招商前海实业发展有限公司	82.50	99,000,000.00	2016 年
18	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	50.00	50,000,000.00	2016 年
19	深圳招商启航资本合伙企业（有限合伙）	100.00	50,000,000.00	2016 年
20	深圳加一资本有限责任公司	100.00	500,000.00	2016 年
21	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	51.00		2016 年
22	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	51.00		2016 年
23	太子湾乐宜置业（深圳）有限公司	100.00		2016 年
24	高立企业有限公司	100.00	美元 1.00	2016 年
25	商吉国际有限公司	100.00	港元 10,000.00	2016 年
26	商吉置业（深圳）有限公司	100.00		2016 年
27	长诚企业有限公司	100.00	美元 1.00	2016 年
28	商顺国际有限公司	100.00	港元 10,000.00	2016 年
29	商顺置业（深圳）有限公司	100.00		2016 年
30	招商局邮轮运营管理（香港）有限公司	100.00	美元 12,000,000.00	2016 年

注 1：大连招源房地产有限公司、武汉招商地产汉江置业有限公司、武汉招平海盈置业有限公司、重庆怡置商业管理有限公司、深圳市太子湾商鼎置业有限公司、深圳市太子湾乐湾置业有限公司、太子湾乐宜置业（深圳）有限公司、商吉置业（深圳）有限公司、商顺置业（深圳）有限公司已办理工商登记，本公司认缴出资，但尚未实际出资。

## (2) 本报告期内不再纳入合并范围的子公司：

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海招商房地产有限公司	清算

## 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	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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		投资设立
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租		100	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		投资设立
深圳市桃花源置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、经营		100	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	35	投资设立
深圳市平起汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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	投资设立
深圳南油控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	95	5	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	非同一控制下企业合并
深圳龙盛实业有限公司	深圳	深圳	仓储		55	非同一控制下企业合并
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100		投资设立
深圳市蛇口大众投资有限公司	深圳	深圳	投资	100		投资设立
深圳招商投资顾问有限公司	深圳	深圳	投资	100		投资设立
深圳招商投资开发有限公司	深圳	深圳	投资	100		投资设立
深圳招商电子工业开发有限公司	深圳	深圳	投资	100		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		投资设立
深圳市太子宾馆有限公司	深圳	深圳	酒店经营		100	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	投资设立
明华（蛇口）海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
深圳南海酒店有限公司	深圳	深圳	酒店经营	50	50	非同一控制下企业合并
深圳市泰格公寓管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	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	投资设立
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	投资设立
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	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	投资设立
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	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	5	非同一控制下企业合并
深圳迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75	25	投资设立
深圳招商文化艺术发展有限公司	深圳	深圳	文化教育	100		投资设立
深圳市将相和广告有限公司	深圳	深圳	制作、代理、设计、 发广告业务		100	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	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		投资设立
深圳招商水务有限公司	深圳	深圳	资产管理	100		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	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
			品租售、信息咨询			
深圳招商网络有限公司	深圳	深圳	数字网络软件开发	100		投资设立
深圳市华清水处理有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		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		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		投资设立
深圳招商供电有限公司	深圳	深圳	供电	100		投资设立
深圳市招商电能计量检定有限公司	深圳	深圳	计量检定		100	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		投资设立
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	贸易		100	非同一控制下企业合并
招商局(深圳)进口商品有限公司(注1)	深圳	深圳	贸易		40	投资设立
深圳招商建设有限公司	深圳	深圳	建筑工程		100	投资设立
深圳招商牛成建设有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		51	投资设立
深圳市科大二期置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		100	投资设立
深圳市数码大厦置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		100	投资设立
深圳市科大置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		100	投资设立
深圳市花园城置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		100	投资设立
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		100	投资设立
深圳市招商商置商业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		100	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理	100		投资设立
深圳市招盛阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业管理	100		投资设立
深圳市太子广场置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	投资设立
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51	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		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
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60	40	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		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳招商远航投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		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	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	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	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	非同一控制下企业合并
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	非同一控制下企业合并
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51	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	82.50		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	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		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		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	投资设立
商吉置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	投资设立
商顺置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	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	80	投资设立
广州市万尚房地产有限公司(注1)	广州	广州	房地产开发		34	非同一控制下企业合并
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		100	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	投资设立
天骄(广州)房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
广州招商高利泽养老服务有限公司	广州	广州	养老服务		51	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	投资设立
佛山鑫城房地产有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发		50	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	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	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	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	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	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	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	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		80	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	非同一控制下企业合并
佛山招商果岭房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	投资设立
珠海源丰房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		51	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	投资设立
珠海招商房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
福建中联盛房地产开发有限公司(注1)	厦门	厦门	房地产开发	50		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		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	投资设立
厦门市招港房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发		60	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	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	非同一控制下企业合并
漳州招商房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	51		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		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		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	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		投资设立
三亚招商房地产有限公司	三亚	三亚	房地产开发		100	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海招商闵盛置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海招商奉盛置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海静园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		55	投资设立
上海招商虹发置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	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	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	投资设立
上海招商奉瑞置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	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	非同一控制下企业合并
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	非同一控制下企业合并
上海招商局大厦有限公司	上海	上海	房地产开发、物业出租		100	投资设立
上海招商局广场置业有限公司	上海	上海	房地产开发、物业出租		90	其他取得方式
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49	51	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南京招商瑞盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		100	投资设立
南京招商宁盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		51	投资设立
南京招商兴盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		51	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	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	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	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	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	10	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		投资设立
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	60		投资设立
苏州招商雍华府房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	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	投资设立
苏州招商依山郡房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	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	投资设立
苏州招商漫城房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51	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	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	投资设立
镇江南山创意产业园发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	60		投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1	99	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	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		投资设立
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		100	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	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		投资设立
杭州北晨房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	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		投资设立
宁波招商高新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100	投资设立
宁波明湖置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100	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	投资设立
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	90	10	投资设立
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发		50	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	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	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京华商大厦有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租		67	投资设立
招商局航华科贸中心有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租		100	投资设立
北京交通云蒙山庄	北京	北京	酒店经营		100	其他取得方式
天津招胜房地产有限公司	天津	天津	房地产开发	60	40	投资设立
天津招商房地产有限公司	天津	天津	房地产开发		75	投资设立
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津国俊企业管理有限公司	天津	天津	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
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	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	非同一控制下企业合并
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司(注1)	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	50		非同一控制下企业合并
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	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		非同一控制下企业合并
大连招宇房地产有限公司	大连	大连	房地产开发		51	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	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		投资设立
青岛中润德置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
青岛中润德汽车贸易有限公司	青岛	青岛	房地产开发	51		非同一控制下企业合并
青岛网谷运营管理有限公司	青岛	青岛	园区运营		100	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	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	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	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	投资设立
招商局地产(烟台)有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100	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		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		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		投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	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	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	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	投资设立
武汉招商平海盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		80	投资设立
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	重庆	房地产开发	90	10	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		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	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	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	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	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	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	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		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		投资设立
成都招商北城房地产有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立
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	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		51	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	非同一控制下企业合并
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产开发		100	投资设立
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	投资设立
昆明招商城投置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	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	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	投资设立
招商局地产(贵州毕节)有限公司	毕节	毕节	房地产开发	100		投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	90	10	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	投资设立
深圳市招商其乐物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
深圳市兴招物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
漳州招商局物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		100	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	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	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		80	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	投资设立
毕节招商局物业管理有限公司	毕节	毕节	物业管理		100	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	投资设立
Koll Merchants Limited	香港	香港	物业管理		100	投资设立
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理		100	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	投资设立
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		投资设立
招商局地产集团有限公司	香港	香港	投资控股		100	投资设立
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发		100	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	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	投资设立
泰利浩有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
宝敬地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
准时地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
卓得发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100	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	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	非同一控制下企业合并
多进置业有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
Grace Ocean Limited	香港	香港	物业出租		100	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	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	非同一控制下企业合并
定安发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物		100	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
			业出租			下企业合并
毅盟投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
健权有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香宝投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
招商局地产代理有限公司	香港	香港	地产中介代理		100	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	投资设立
华央投资企业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
香港华商置业(西安)有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香港华商置业(北京)有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		80	投资设立
时安置业有限公司	香港	香港	投资控股		78	非同一控制下企业合并
Full Investment Space Co., Ltd	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
傲勋有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	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	非同一控制下企业合并
Blue Cove International Ltd	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Harbour View International Limited	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
顺祥投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	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		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	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	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
运高有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Jumbo Pacific Holding Limited	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Union Bloom Limited	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Vast Joint Limited	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
成惠投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
健励国际有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
茂生发展有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
汉怡发展有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	非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	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	非同一控制下企业合并
威道投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
安志投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
康庄发展有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	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	非同一控制下企业合并
华敏投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
盛金发展有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
						下企业合并
明惠投资有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
峻盈发展有限公司	香港	香港	投资控股		100	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	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		70	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	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	非同一控制下企业合并
诚富控股有限公司	香港	香港	投资控股		100	投资设立
辉宝国际投资有限公司	香港	香港	投资控股		60	非同一控制下企业合并
商吉国际有限公司	香港	香港	投资控股		100	投资设立
商顺国际有限公司	香港	香港	投资控股		100	投资设立
招商局邮轮运营管理(香港)有限公司	香港	香港	邮轮运营		100	投资设立
Wheaton International Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
Orienteur Investment Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Foxtrot International Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	非同一控制下企业合并
Winsco International Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	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	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	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	非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	非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	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	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
鉅阳有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	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	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	非同一控制下企业合并
增添控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	非同一控制下企业合并
汇邦投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
超成国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	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	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	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	非同一控制下企业合并
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	非同一控制下企业合并
嘉丽控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	非同一控制下企业合并
碧源有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	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	非同一控制下企业合并
伟邦国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	非同一控制下企业合并
佳联企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	投资设立
高万投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	投资设立
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	投资设立
ZSJ PROPERTY SERVICES. LTD	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	物业管理		100	投资设立
高立企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	投资设立
长城企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	投资设立
明源地产 (华北) 有限公司	巴拿马	巴拿马	投资控股		90	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
						下企业合并
招商局置地有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资控股		74.35	非同一控制下企业合并
China Merchants Pacific (NZ) Limited	新西兰	新西兰	投资控股		100	同一控制下企业合并
Residential Finance Limited	新西兰	新西兰	财务咨询		100	同一控制下企业合并
Universal Homes Limited	新西兰	新西兰	房地产开发		100	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	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。

## (2) 重要的非全资子公司

2016 年

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	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	270,682,739.99		539,085,032.90
北京广盈房地产开发有限公司	66.00	474,057,838.82		1,130,247,903.81
深圳万科滨海房地产有限公司	50.00	492,941,876.31		957,643,553.32
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	39,427,333.42		2,318,537,400.95
漳州招商房地产有限公司	49.00	158,653,133.31		689,416,037.56
哈尔滨银开房地产开发有限公司	15.00	6,983,304.68		22,760,893.15
重庆招商置地开发有限公司	62.83	2,211,720.93		2,329,655,566.18
宁波江湾房地产开发有限公司	49.00	3,568,961.68		-19,374,244.78
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	488,100,526.51		510,835,548.09
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	-14,899,803.55		-3,726,452.55

2015 年

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	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	82,920,084.39		268,402,292.91
北京广盈房地产开发有限公司	66.00	114,950,383.22	330,000,000.00	656,190,064.99

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	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
深圳万科滨海房地产有限公司	50.00	-68,875,849.69		464,701,677.01
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	-6,716,144.18		2,279,110,067.53
漳州招商房地产有限公司	49.00	201,387,043.31	26,292,080.43	530,762,904.25
哈尔滨银开房地产开发有限公司	15.00	-7,534,210.51		15,777,588.47
重庆招商置地开发有限公司	62.83	20,245,736.11		2,327,443,845.25
宁波江湾房地产开发有限公司	49.00	-45,132,750.41		-22,943,206.46
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	-17,264,978.42		22,735,021.58
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	-18,226,649.00		11,173,351.00



## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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	9,452,011,091.89	1,029,582,790.51	10,481,593,882.40	8,252,397,847.73	127,500,000.00	8,379,897,847.73
北京广盈房地产开发有限公司	3,605,101,153.44	38,150,780.44	3,643,251,933.88	1,864,148,458.89	66,606,651.04	1,930,755,109.93
深圳万科滨海房地产有限公司	4,924,585,403.14	75,268,861.42	4,999,854,264.56	3,084,567,157.93		3,084,567,157.93
重庆怡置招商房地产开发有限公司	4,972,395,911.86	28,889,404.93	5,001,285,316.79	1,311,109,603.03		1,311,109,603.03
漳州招商房地产有限公司	2,974,388,454.65	311,132,496.01	3,285,520,950.66	1,878,549,445.43		1,878,549,445.43
哈尔滨银开房地产开发有限公司	4,601,534,286.62	29,263,966.93	4,630,798,253.55	4,479,058,965.87		4,479,058,965.87
重庆招商置地开发有限公司	4,723,021,289.33	18,533,927.78	4,741,555,217.11	1,033,683,871.93		1,033,683,871.93
宁波江湾房地产开发有限公司	3,350,239,773.87	33,790,228.58	3,384,030,002.45	2,313,466,487.18	1,110,102,790.34	3,423,569,277.52
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	230,161,170.38	3,406,672,979.90	3,636,834,150.28	2,359,745,280.07		2,359,745,280.07
上海招商宝欣置业有限公司	3,511,930,873.71	402,905,119.33	3,914,835,993.04	3,922,440,998.24		3,922,440,998.24

(续表)

子公司名称	年初余额					
	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	9,831,457,792.67	958,059,898.32	10,789,517,690.99	8,371,114,989.60	1,372,000,000.00	9,743,114,989.60
北京广盈房地产开发有限公司	6,442,207,259.63	38,260,925.75	6,480,468,185.38	5,179,770,268.74	306,470,545.44	5,486,240,814.18

子公司名称	年初余额					
	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
深圳万科滨海房地产有限公司	6,111,735,176.96	35,287,338.01	6,147,022,514.97	4,868,019,160.96	349,600,000.00	5,217,619,160.96
重庆怡置招商房地产开发有限公司	4,755,461,674.83	25,623,871.06	4,781,085,545.89	1,153,662,232.93		1,153,662,232.93
漳州招商房地产有限公司	3,277,619,321.29	333,148,679.03	3,610,768,000.32	2,527,578,399.80		2,527,578,399.80
哈尔滨银开房地产开发有限公司	4,411,079,285.84	58,538,795.46	4,469,618,081.30	4,364,434,158.13		4,364,434,158.13
重庆招商置地开发有限公司	4,075,497,122.33	1,813,705.53	4,077,310,827.86	310,217,072.75	62,742,576.93	372,959,649.68
宁波江湾房地产开发有限公司	3,720,900,536.36	36,556,351.80	3,757,456,888.16	1,344,176,968.15	2,460,102,790.34	3,804,279,758.49
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	3,580,435,746.18	9,922,401.40	3,590,358,147.58	3,520,125,351.76		3,520,125,351.76
上海招商宝欣置业有限公司	3,199,502,487.80	12,834,369.62	3,212,336,857.42	3,082,534,100.27	107,000,000.00	3,189,534,100.27

(续表)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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	3,267,450,981.79	1,055,293,333.28	1,055,293,333.28	836,795,091.36	777,875,620.00	323,275,182.79	323,275,182.79	1,406,606,802.14
北京广盈房地产开发有限公司	5,117,873,122.08	718,269,452.76	718,269,452.76	-2,101,268.02	2,303,239,287.00	174,167,247.30	174,167,247.30	339,844,471.71
深圳万科滨海房地产有限公司	2,888,459,983.76	985,883,752.61	985,883,752.61	138,538,187.15	546,108,744.00	-137,751,699.39	-137,751,699.39	-2,237,671.15
重庆怡置招商房地产开发有限公司	705,823,436.61	62,752,400.80	62,752,400.80	164,080,324.19		-10,689,390.70	-10,689,390.70	16,356,795.34
漳州招商房地产有限公司	1,618,096,536.17	323,781,904.71	323,781,904.71	302,340,603.14	1,810,705,340.91	410,993,965.93	410,993,965.93	76,649,800.07

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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
哈尔滨银开房地产开发有限公司	1,432,618,295.68	46,555,364.51	46,555,364.51	-82,083,607.44		-50,228,070.05	-50,228,070.05	144,061,591.94
重庆招商置地开发有限公司	129,222,104.60	3,520,167.00	3,520,167.00	426,502,650.21	147,658,513.50	32,223,040.12	32,223,040.12	-345,228,709.78
宁波江湾房地产开发有限公司	717,160,288.86	7,283,595.26	7,283,595.26	1,514,864,053.24	136,249.25	-92,107,653.89	-92,107,653.89	-2,311,027,562.78
厦门西海湾邮轮城投资有限公司		-93,143,925.61	-93,143,925.61	-1,337,485,385.87		-29,767,204.18	-29,767,204.18	-339,230.41
上海招商宝欣置业有限公司	139,304.71	-30,407,762.35	-30,407,762.35	194,837,381.52		-37,197,242.85	-37,197,242.85	-99,772,330.21

## 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情况

## (1) 本年在子公司所有者权益份额发生变化的情况

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例	备注
增资稀释股权	深圳招商启航互联网投资管理有限公司	2016年3月	50%	50%	注1
增资稀释股权	佛山依云观园房地产有限公司	2016年4月	20%	80%	注2
增资稀释股权	南京善杰义房地产开发有限公司	2016年12月	15%	36%	注3
增资稀释股权	招商局地产（太仓）有限公司	2016年4月	49%	51%	注4
增资稀释股权	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	2016年12月	49%	51%	注5
增资稀释股权	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	2016年12月	49%	51%	注6
收购少数股权	常熟招商熙城房地产有限公司	2016年7月	40%	100%	注7
收购少数股权	厦门市景湖城房地产有限公司	2016年3月	5%	100%	注8

注1：本公司原持有深圳招商启航互联网投资管理有限公司100%股权。2016年3月，本公司与深圳市招融投资控股有限公司以及深圳市招商局科技投资有限公司签订关于深圳招商启航互联网投资管理有限公司增资扩股协议。增资完成后，本公司持股比例稀释为50%，根据深圳招商启航互联网投资管理有限公司的章程约定，本公司对该公司的控制权未发生变化。

注2：本公司之子公司佛山依云房地产有限公司原持有佛山依云观园房地产有限公司100%股权。2016年3月，佛山依云房地产有限公司与深圳佳银盛世投资管理合伙企业（有限合伙）签订关于佛山依云观园房地产有限公司增资扩股协议，增资完成后，本公司之子公司佛山依云房地产有限公司持股比例稀释为80%股权，根据佛山依云观园房地产有限公司的章程约定，本集团对该公司的控制权未发生变化。

注3：本公司之子公司招商局地产（南京）有限公司原持有南京善杰义房地产开发有限公司51%股权。2016年6月，招商局地产（南京）有限公司、南京仁远投资有限公司和保利江苏房地产发展有限公司签订关于南京善杰义房地产开发有限公司增资扩股合作协议，增资完成后，本公司之子公司招商局地产（南京）有限公司持股比例稀释为36%，根据南京善杰义房地产开发有限公司的合作协议约定，本集团对该公司的控制权未发生变化。

注4：本公司原持有招商局地产（太仓）有限公司100%股权。2015年11月，本公司与增城市碧桂园发展有限公司签订关于招商局地产（太仓）有限公司增资扩股合作协议，增资完成后，本公司持股比例稀释为51%的股权，根据招商局地产（太仓）有限公司的章程约定，本公司对该公司的控制权未发生变化。

注5：本公司原持有深圳市太子湾商鼎置业有限公司100%股权。2016年12月，本公司与广州新沛投资有限公司签订关于深圳市太子湾商鼎置业有限公司增资协议，增资完成后，本公司的持股比例稀释为51%，根据深圳市太子湾商鼎置业有限公司的章程约定，本

公司对该公司的控制权未发生变化。

注 6：本公司原持有深圳市太子湾乐湾置业有限公司 100% 股权。2016 年 12 月，本公司与广州新沛投资有限公司签订关于深圳市太子湾乐湾置业有限公司增资协议，增资完成后，本公司的持股比例稀释为 51%，根据深圳市太子湾乐湾置业有限公司的章程约定，本公司对该公司的控制权未发生变化。

注 7：本公司之子公司招商局地产（苏州）有限公司原持有常熟招商熙城房地产有限公司 60% 股权。2016 年 7 月，招商局地产（苏州）有限公司与上海五牛杰赢投资中心（有限合伙）签署股权转让协议。股权转让完成后，本公司之子公司招商局地产（苏州）有限公司持股比例为 100%，本集团对该公司的控制权未发生变化。

注 8：本公司之子公司厦门市招港房地产有限公司原持有厦门市景湖城房地产有限公司 95% 股权。2016 年 2 月，厦门市招港房地产有限公司与厦门市集美建设发展有限公司签订关于厦门市景湖城房地产有限公司股权转让协议，股权转让完成后，本公司之子公司厦门市招港房地产有限公司持股比例为 100%，本集团对该公司的控制权未发生变化。

(2) 本年在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	深圳招商启航互联网投资管理有限公司	佛山依云观园房地产有限公司	南京善杰义房地产开发有限公司	招商局地产（太仓）有限公司
现金				
非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计				
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	849,552.42	-612,505.43	-5,485,084.39	-475,255.96
差额	-849,552.42	612,505.43	5,485,084.39	475,255.96
其中：调整资本公积	-849,552.42	612,505.43	5,485,084.39	475,255.96

(续表)

项目	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	常熟招商熙城房地产有限公司	厦门市景湖城房地产有限公司（注 1）
现金			102,249,800.00	34,520,168.14
非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计			102,249,800.00	34,520,168.14
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-1,010,617,164.12	-1,067,263,759.46	100,619,667.63	27,710,080.00
差额	1,010,617,164.12	1,067,263,759.46	1,630,132.37	6,810,088.14

项目	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	常熟招商熙城房地产有限公司	厦门市景湖城房地产有限公司(注1)
其中:调整资本公积	1,010,617,164.12	1,067,263,759.46	-1,630,132.37	-2,083,886.97

注1:本公司之子公司厦门市招港房地产有限公司本年购买厦门市景湖城房地产有限公司5%的少数股权,其少数股权购买成本与按新增股权比例计算的应享有厦门市景湖城房地产有限公司的净资产份额的差额为6,810,088.14元;本公司按对厦门市招港房地产有限公司的持股比例30.60%调整减少资本公积2,083,886.97元。

### 3. 在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

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(%)		核算方法
				直接	间接	
深圳 TCL 光电科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发		40.00	权益法
深圳市蛇口通讯有限公司	深圳	深圳	电话通讯、短波通讯	49.00		权益法
深圳招商华侨城投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发		50.00	权益法
广州市番禺创新科技园有限公司	广州	广州	房地产开发		50.81	权益法
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		20.00	权益法

## (2) 重要的合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	年末余额 / 本年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有 限公司	深圳市蛇口通讯有 限公司	深圳招商华侨城投资 有限公司	广州市番禺创新科 技园有限公司	上海新南山房地产开 发有限公司
流动资产	292,598,545.96	398,199,333.72	3,724,205,384.56	673,981,211.04	1,063,081,132.45
其中：现金和现金等价物	395,503,014.81	365,468,512.15	67,560,207.33	69,158,381.96	80,528,185.41
非流动资产	540,225,245.90	168,484,842.54	167,604,506.51	214,186,538.03	653,963.25
资产合计	832,823,791.86	566,684,176.26	3,891,809,891.07	888,167,749.07	1,063,735,095.70
流动负债	341,761,492.74	70,480,129.00	191,528,343.35	230,698,014.79	617,983,603.88
非流动负债			3,540,000,000.00	132,682,515.13	50,000,000.00
负债合计	341,761,492.74	70,480,129.00	3,731,528,343.35	363,380,529.92	667,983,603.88
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	491,062,299.12	496,204,047.26	160,281,547.72	524,787,219.15	395,751,491.82
按持股比例计算的净资产份额	196,424,919.65	243,139,983.16	80,140,773.86	266,660,129.67	79,150,298.37
调整事项			-55,100,495.70		
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他			-55,100,495.70		
对联营企业权益投资的账面价值	200,887,436.73	243,139,983.15	25,040,278.16	305,120,845.88	79,150,298.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	433,911,510.81	185,934,761.67	228,606,133.77	11,801,149.07	1,637,877,575.26
财务费用	-7,456,732.60	-6,044,431.16	-1,409,362.82	2,354,753.45	-1,295,315.20
所得税费用	65,014,907.41	20,792,937.04	3,564,102.43		142,102,969.42

项目	年末余额 / 本年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有 限公司	深圳市蛇口通讯有 限公司	深圳招商华侨城投资 有限公司	广州市番禺创新科 技园有限公司	上海新南山房地产开 发有限公司
净利润	164,363,808.93	62,141,617.65	10,281,547.72	-15,008,096.59	426,294,483.26
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	164,363,808.93	62,141,617.65	10,281,547.72	-15,008,096.59	426,294,483.26
本年收到的来自联营企业的股利	28,000,000.00	28,999,984.09	195,611,820.07		76,733,006.98

(续表)

项目	年初余额 / 上年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有 限公司	深圳市蛇口通讯有 限公司	深圳招商华侨城投资 有限公司	广州市番禺创新科 技园有限公司	上海新南山房地产开 发有限公司
流动资产	345,774,098.96	383,586,082.46	3,854,062,845.27	613,003,741.80	2,135,196,661.64
其中：现金和现金等价物	336,223,557.37	342,309,089.94	299,342,835.76	32,144,665.60	233,827,943.82
非流动资产	678,279,568.76	177,024,425.15	155,404,036.14	223,961,350.63	755,508.67
资产合计	1,024,053,667.72	560,610,507.61	4,009,466,881.41	836,965,092.43	2,135,952,170.31
流动负债	627,355,177.53	67,364,437.01	428,170,137.92	152,380,731.58	1,282,830,126.82
非流动负债			3,040,000,000.00	144,862,045.11	500,000,000.00
负债合计	627,355,177.53	67,364,437.01	3,468,170,137.92	297,242,776.69	1,782,830,126.82
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	396,698,490.19	493,246,070.60	541,296,743.49	539,722,315.74	353,122,043.49
按持股比例计算的净资产份额	158,679,396.08	241,690,574.59	270,648,371.75	274,232,908.63	70,624,408.70
调整事项			15,837,597.51		



项目	年初余额 / 上年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有 限公司	深圳市蛇口通讯有 限公司	深圳招商华侨城投资 有限公司	广州市番禺创新科 技园有限公司	上海新南山房地产开 发有限公司
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他			15,837,597.51		
对联营企业权益投资的账面价值	162,516,757.13	241,690,574.59	286,485,969.26	312,682,951.84	70,874,516.57
存在公开报价的联营企业权益投资的公 允价值					
营业收入	355,589,731.83	175,248,737.58	1,409,735,371.11	12,871,352.20	1,038,899,711.08
财务费用	-4,802,826.31	-7,447,533.59	-3,629,194.14	2,522,591.73	-1,138,109.27
所得税费用	49,115,951.69	19,871,559.20	130,432,247.82		88,205,275.18
净利润	120,298,690.00	59,440,491.99	391,296,743.49	-19,336,322.15	264,615,825.53
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	120,298,690.00	59,440,491.99	391,296,743.49	-19,336,322.15	264,615,825.53
本年收到的来自联营企业的股利		97,712,853.74	397,719,804.44		95,619,678.28

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	395,479,074.65	238,995,028.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-62,814,287.20	-280,790,904.10
--其他综合收益		
--综合收益总额	-62,814,287.20	-280,790,904.10
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	1,703,135,493.59	787,057,233.34
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-109,158,412.34	-163,297,176.66
--其他综合收益		
--综合收益总额	-109,158,412.34	-163,297,176.66

## (4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

本集团不存在合营企业或者联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制的情况。

## (5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失(或分享的净利润)	年末累积未确认的损失
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	3,113,814.37	-2,947,730.32	166,084.05
佛山招商珑原房地产有限公司	10,450,861.26	311,647.93	10,762,509.19
惠州市泰通置业投资有限公司	9,541,760.51	-41,857.79	9,499,902.72
北京亚林东房地产开发有限公司	9,327,605.48	7,007,749.62	16,335,355.10
北京亚林西房地产开发有限公司	21,048,656.41	3,900,390.58	24,949,046.99
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司		20,582,282.21	20,582,282.21
南京招阳房地产开发有限公司		3,826,924.83	3,826,924.83

## (6) 本集团与合营企业投资不存在相关的未确认承诺。

## (7) 本集团与合营企业或联营企业投资不存在相关的或有负债。

## 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、应付债券、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“六、合并财务报表主要项目注释”所述。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。

### 1. 各类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并进行风险管理，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) 市场风险

##### 1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币和新西兰币有关，除本集团设立在境外部分子公司使用以美元、港币和新西兰币进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2016年12月31日，除下表所述资产及负债的美元、港币、新西兰币及澳大利亚元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰币和澳大利亚元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。

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
货币资金-美元	86,814,786.07	58,518,431.20
货币资金-港币	658,057,910.83	1,197,631,596.76
货币资金-澳大利亚元	191,169.26	
货币资金-新西兰币	847,880.50	534,035.83
应收账款-港币	866,049.91	6,782,289.73
应收账款-新西兰币		7,184,675.89
预付账款-美元	16,675,000.00	1,020,055.54
预付账款-港币	169,893.41	545,464.52
预付账款-新西兰币	1,302,092.27	1,357,643.50
其他应收款-美元	872.00	8,483,934.83
其他应收款-港币	31,602,126.88	96,899,796.18
其他应收款-新西兰币	223,844.80	209,744.24
应付股利-美元		9.71
应付股利-港币	9,137,596.93	
借款-美元		1,059,000,000.00
借款-新西兰币	9,200,000.00	2,250,000.00
应付账款-美元	15,000.00	21,769.36
应付账款-港币	1,358,240.16	9,356,629.19
应付账款-新西兰币	57,989,850.69	9,416,609.38
预收账款-美元	4,066.00	4,066.00

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预收账款-港币	6,142,454.99	1,326,533.71
应付利息-美元	1,148,049.66	1,511,053.78
应付利息-新西兰币	1,941.13	
其他应付款-美元	123,566,816.88	141,119,700.13
其他应付款-港币	51,355,036.04	50,875,701.80
其他应付款-澳大利亚元	191,168.13	
其他应付款-新西兰币	810,352.18	25,302,124.22
应付债券-美元	741,191,723.82	729,992,220.61

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

## 2) 利率风险

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利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2016年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币、美元和新西兰币计价的浮动利率借款合同，金额合计为2,879,173.75万元（2015年12月31日：2,853,298.41万元），及人民币和美元计价的固定利率借款合同，金额为2,302,177.56万元（2015年12月31日：1,174,881.49万元），及人民币和美元计价的应付债券813,321.68万元（2015年12月31日：772,594.18万元）。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本集团的目标是保持其浮动利率。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

## 3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

于2016年12月31日，可能引起本集团财务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，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。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。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：130,061,114.44元。

### (3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2016年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为3,840,783.16万元（2015年12月31日：3,191,512.00万元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为813,484.00万元（2015年12月31日：846,770.82万元）。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2016年12月31日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	45,602,725,055.25				45,602,725,055.25
应收票据	4,421,750.00				4,421,750.00
应收账款	227,009,988.07				227,009,988.07
应收利息	26,438,705.22				26,438,705.22
应收股利	76,733,006.98				76,733,006.98
其他应收款	32,459,977,014.87				32,459,977,014.87
<b>金融负债</b>					
短期借款	4,443,603,360.00				4,443,603,360.00
应付票据	576,432,279.81				576,432,279.81
应付账款	18,130,337,560.24				18,130,337,560.24
其他应付款	25,061,619,152.79				25,061,619,152.79
应付股利	47,749,399.81				47,749,399.81
应付利息	695,310,459.09				695,310,459.09
应付职工薪酬	1,066,229,421.55				1,066,229,421.55
一年内到期的非流动负债	9,084,615,506.14				9,084,615,506.14
长期借款		8,760,419,561.23	25,414,167,940.38	4,110,706,669.47	38,285,294,171.08
应付债券			8,133,216,774.61		8,133,216,774.61
长期应付款			3,736,400,650.33	29,328,815.35	3,765,729,465.68

## 2. 敏感性分析

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或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量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独立的情况下进行的。

### (1) 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	2016 年度		2015 年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	-148,869,527.58	-222,217,407.65	-438,362,205.35	-510,326,476.76
所有外币	对人民币贬值 5%	148,869,527.58	222,217,407.65	438,362,205.35	510,326,476.76

### (2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

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

项目	利率变动	2016 年度		2015 年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-122,101,515.21	-122,101,515.21	-138,864,826.32	-138,864,826.32
浮动利率借款	下浮 50 个基点	122,101,515.21	122,101,515.21	138,864,826.32	138,864,826.32

## 十、公允价值的披露

### 1. 2016 年 12 月 31 日以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	2016 年 12 月 31 日公允价值			
	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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
交易性金融资产				
衍生金融资产(注)		116,450,614.31		116,450,614.31
(二)可供出售金融资产				
权益工具投资	51,415,860.00			51,415,860.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>51,415,860.00</b>	<b>116,450,614.31</b>		<b>167,866,474.31</b>
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
衍生金融负债(注)		73,044,313.85		73,044,313.85
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>		<b>73,044,313.85</b>		<b>73,044,313.85</b>

## 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

可供出售金融资产年末公允价值是基于香港证券交易所2016年12月31日收盘价进行计量。

3. 持续和非持续第二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

注:衍生金融资产、衍生金融负债年末公允价值是根据模型估值确定,模型采用的关键指标见本附注“六、34.应付债券注3”所述。

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	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	13,750,000,000.00	66.10	76.13

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
招商局集团有限公司	13,750,000,000.00			13,750,000,000.00

##### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化



控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
招商局集团有限公司	5,225,000,000.00	5,225,000,000.00	66.10	66.10

## 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

## 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。报告期与本公司发生关联方交易，或前期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
佛山招商珑原房地产有限公司	本公司之合营公司
深圳市德瀚投资发展有限公司	本公司之合营公司
北京浩远房地产开发有限公司	本公司之合营公司
河南天地新居置业有限公司	本公司之合营公司
南京奥建置业有限公司	本公司之合营公司
南京汇隆房地产有限公司	本公司之合营公司
南京招阳房地产开发有限公司	本公司之合营公司
北京亚林东房地产开发有限公司	本公司之合营公司
北京亚林西房地产开发有限公司	本公司之合营公司
宁波鼎峰房地产开发有限公司	本公司之合营公司
深圳招商华侨城物业管理有限公司	本公司之合营公司
上海江瀚房地产开发经营有限公司	本公司之合营公司
苏州金悦凯投资咨询有限公司	本公司之合营公司
宏景置业有限公司 (注 1)	本公司之合营公司
太仓碧桂园房地产开发有限公司	本公司之联营公司
广州市番禺创新科技园有限公司	本公司之联营公司
招商局漳州开发区供电有限公司	本公司之联营公司
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之联营公司
上海乐都置业有限公司	本公司之联营公司
天津兴海房地产开发有限公司	本公司之联营公司
上海新南山房地产开发有限公司	本公司之联营公司
深圳招商华侨城投资有限公司	本公司之联营公司
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司
深圳市蛇口通讯有限公司	本公司之联营公司
天津国际邮轮母港有限公司	本公司之联营公司
南京世招荃晟置业有限公司	本公司之联营公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州联森房地产有限公司	本公司之联营公司
广州联洲房地产有限公司	本公司之联营公司
葛洲坝南京置业有限公司	本公司之联营公司
招商局兴天云谷投资发展（天津）有限公司	本公司之联营公司
苏州晟铭房地产开发有限公司	本公司之联营公司
天津旭浩房地产开发有限公司	本公司之联营公司
苏州嘉众房地产开发有限公司	本公司之联营公司
胜联投资有限公司	本公司之联营公司
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	本公司之联营公司
杭州宸远招盛置业有限公司	本公司之联营公司
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	本公司之联营公司

注1：本公司之子公司招商局置业有限公司将其持有宏景置业有限公司60%的股权于2016年6月对外出售，本公司不再将其纳入合并财务报表的合并范围。

#### 4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
招商局轮船股份有限公司	股东
招商局资本控股（国际）有限公司	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
招商局港口发展（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流深圳有限公司	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
招商局国际（中国）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
友联船厂（蛇口）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
漳州华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆腾科置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局（上海）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商国际船舶代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局船务企业有限公司	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
招商局科技集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局创新投资管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商燃气投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	与本公司关系
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
码来仓储（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商局科技投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团（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
招商局国际有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
赤湾集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市外代报关有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤湾港航股份有限公司	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
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
蛇口消息报社	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
深圳西部港口保安服务公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局中国基金有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局亚太有限公司	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
深圳海勤工程管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
栢艺投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商美冷贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳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
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
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国南山开发（集团）股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业
招商局食品（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业
赣州远康投资合伙企业（有限合伙）	其他关联企业

## （二）关联交易

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### （1）采购商品/接受劳务

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
招商证券股份有限公司	中介服务费	按照协议价格执行	355,160.00	53,300,000.00

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	按照银行手续费率执行	6,882,224.18	8,290,046.53
招商局集团有限公司	融资费用	按照协议价格执行	4,700,000.00	4,700,000.00
招商局漳州开发区供电有限公司	电费支出	按照政府定价执行	1,309,527.30	1,318,536.41
招商局国际有限公司	数据托管费	按照协议价格执行		740,004.00
招商港务(深圳)有限公司	拆迁补偿款	按照协议价格执行	3,078,740.00	
深圳招商美冷贸易有限公司	环境治理费	按照协议价格执行	4,206,219.51	
深圳招商美冷贸易有限公司	接受劳务	按照协议价格执行	14,549,601.90	
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	接受劳务	按照协议价格执行	53,321,308.71	
其他小额合计		按照协议/市场价格执行	713,833.63	716,313.19
<b>合计</b>			<b>89,116,615.23</b>	<b>69,064,900.13</b>

## (2) 销售商品/提供劳务

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
深圳招商华侨城投资有限公司	工程管理	按照协议价格执行	554,328.53	2,454,677.24
码来仓储(深圳)有限公司	提供服务	按照协议价格执行	818,850.39	848,182.71
中国深圳外轮代理有限公司	工程承包	按照协议价格执行		16,210,200.80
招商局(上海)投资有限公司	代建工程管理	按照协议价格执行		5,088,000.00
深圳赤湾港航股份有限公司	提供劳务	按照协议价格执行		971,823.79
招商港务(深圳)有限公司	提供劳务	按照协议价格执行		4,832,853.44
深圳海星港口发展有限公司	提供劳务	按照协议价格执行		971,823.79
蛇口集装箱码头有限公司	提供劳务	按照协议价格执行		7,301,811.18
赤湾集装箱码头有限公司	提供劳务	按照协议价格执行		3,432,026.36
蛇口集装箱码头有限公司	供电服务	按照政府定价执行	67,453,656.50	59,321,340.85
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	代收管理费	按照协议价格执行	2,264,150.94	
中国南山开发(集团)股份有限公司	供电服务	按照政府定价执行	122,512,821.00	104,290,394.87
招商局国际(中国)投资有限公司	数据托管	按照协议价格执行	890,000.00	
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	按照政府定价执行	4,553,630.70	3,894,398.80

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	按照市场价格执行	25,128,054.29	18,988,232.53
其他小额合计		按照协议价格执行	2,420,980.59	955,679.87
<b>合计</b>			<b>226,596,472.94</b>	<b>229,561,446.23</b>

## 2. 关联出租/承租情况

### (1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益	租赁收益定价依据
深圳招商商置投资有限公司	招商局国际（中国）投资有限公司	写字楼/别墅	5,485,733.67	4,871,688.00	按协议价格执行
	招商局集团（香港）有限公司	写字楼	3,385,814.86	3,201,392.00	按协议价格执行
	招商局国际信息技术有限公司	厂房/写字楼	2,124,840.00	2,124,840.00	按协议价格执行
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	1,410,393.60	1,410,393.60	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	写字楼	17,315,736.16	14,526,765.00	按协议价格执行
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	6,011,788.19	2,965,467.00	按协议价格执行
	赤湾集装箱码头有限公司	写字楼	1,234,094.40	705,196.80	按协议价格执行
	招商港务（深圳）有限公司	写字楼	176,299.20	705,196.80	按协议价格执行
	招商局通商融资租赁有限公司	写字楼	1,146,894.00		按协议价格执行
	招商局创新投资管理有限责任公司	写字楼	1,100,264.00		按协议价格执行
	其他小额合计	写字楼	2,765,033.47	2,320,430.80	按协议价格执行
本公司	招商港务（深圳）有限公司	土地	18,827,953.60	37,556,693.58	按协议价格执行
	招商局国际冷链（深圳）有限公司	土地	582,139.85	2,004,088.00	按协议价格执行
	招商局保税物流有限公司	土地	5,808,158.34	5,823,873.60	按协议价格执行
	蛇口集装箱码头有限公司	土地	7,055,820.59	6,187,619.21	按协议价格执行
	其他小额合计	土地	384,459.89	299,765.00	按协议价格执行
深圳市招商创业有限公司	招商局物流深圳有限公司	住宅	1,180,590.12	1,754,121.36	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	写字楼	913,150.48	915,642.20	按协议价格执行
	其他小额合计	住宅	251,447.03	412,465.90	按协议价格执行
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	招商局重工（深圳）有限公司	住宅	1,625,043.30	1,722,030.60	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	住宅	2,636,034.20	1,748,885.65	按协议价格执行
	其他小额合计	住宅	810,797.18	1,573,080.90	按协议价格执行
深圳市招	赤湾集装箱码头有限公司	住宅	136,846.64	3,141,520.00	按协议价格执行

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益	租赁收益定价依据
商前海湾置业有限公司	蛇口集装箱码头有限公司	住宅	4,439,148.00	3,925,488.00	按协议价格执行
	深圳海星港口发展有限公司	住宅	1,976,688.20	1,753,448.00	按协议价格执行
	招商港务(深圳)有限公司	住宅	1,059,377.40	830,950.10	按协议价格执行
	招商局保税物流有限公司	住宅	326,415.90	1,820,857.70	按协议价格执行
	其他小额合计	住宅	72,712.00	475,095.60	按协议价格执行
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	土地	1,967,789.22	2,062,127.40	按协议价格执行
	招商局物流深圳有限公司	仓库	19,476.66		按协议价格执行
招商局航华科贸中心有限公司	招商证券股份有限公司	写字楼、广告位	811,175.20	767,616.00	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	写字楼	7,545,558.11	7,443,310.56	按协议价格执行
	其他小额合计	写字楼	512,577.76	757,953.00	按协议价格执行
招商局置业有限公司	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	1,232,064.00		按协议价格执行
深圳市招商置地投资有限公司	深圳中外运船务代理有限公司	写字楼	18,343.00		按协议价格执行

## (2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益	租赁收益定价依据
深圳市招商局科技投资有限公司	深圳市招商启航互联网投资管理有限公司	写字楼	1,000,000.00	1,021,938.00	按协议价格执行
码来仓储(深圳)有限公司	深圳市南油(集团)有限公司	写字楼	2,339,308.12	2,240,532.00	按协议价格执行
招商局(上海)投资有限公司	上海招平房地产开发有限公司	写字楼	539,834.40		按协议价格执行
招商局(上海)投资有限公司	上海丰扬房地产开发有限公司	写字楼	362,737.80		按协议价格执行
招商局(上海)投资有限公司	上海静园房地产开发有限公司	写字楼	153,326.00		按协议价格执行
招商局(上海)投资有限公司	上海招商宝欣置业有限公司	写字楼	468,387.00		按协议价格执行
招商银行股份有限公司	宁波明湖置业有限公司	写字楼	234,102.00		按协议价格执行

## 3. 关联方利息收入

关联方名称	本年发生额	上年发生额
深圳平南铁路有限公司		82,863,324.78
招商银行股份有限公司	208,454,259.07	66,825,216.89
北京亚林东房地产开发有限公司	46,667,124.96	59,655,348.74

关联方名称	本年发生额	上年发生额
北京亚林西房地产开发有限公司	44,141,591.53	51,467,899.33
广州联森房地产有限公司	26,038,223.23	17,162,844.00
广州联洲房地产有限公司	22,099,671.49	14,558,119.51
招商局兴天云谷投资发展（天津）有限公司	7,196,660.38	7,927,700.00
河南天地新居置业有限公司	8,863,942.66	
苏州金悦凯投资咨询有限公司	44,197,827.98	
上海江瀚房地产开发经营有限公司	7,575,421.98	
南京招阳房地产开发有限公司	13,801,745.64	
葛洲坝南京置业有限公司	35,891,538.15	
深圳招商华侨城投资有限公司	61,203,126.51	5,259,270.93
招商局国际财务有限公司		1,575,988.29
<b>合计</b>	<b>526,131,133.58</b>	<b>307,295,712.47</b>

## 4. 关联方利息支出

关联方名称	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	212,989,046.92	243,571,586.72
招商局集团有限公司	164,885,506.85	180,331,468.77
招商局漳州开发区有限公司	25,507,175.03	31,050,586.00
赣州远康投资合伙企业（有限合伙）		29,157,353.51
招商局轮船股份有限公司	17,447,671.23	17,400,000.00
深圳市招商局科技投资有限公司		4,247,173.87
深圳市蛇口通讯有限公司		1,038,725.74
招商局国际冷链（深圳）有限公司	18,329,168.73	
其他小额合计		203,278.88
<b>合计</b>	<b>439,158,568.76</b>	<b>507,000,173.49</b>

## 5. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	本公司	800,000,000.00	2015.04.20	2022.06.19	否
招商局集团有限公司	本公司	486,472,952.76	2012.11.23	2027.11.23	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000.00	2010.04.20	2019.04.19	否
招商局集团有限公司	本公司	2,500,000,000.00	2014.09.26	2023.09.26	否
招商局集团有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2015.01.21	2022.01.21	否
招商局集团有限公司	本公司	1,500,000,000.00	2015.09.22	2022.09.22	否

## 6. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
深圳市德瀚投资发展有限公司	拆出	2,473,428,599.9	2014.12	2017.12	往来款
苏州金悦凯投资咨询有限公司	拆出	2,951,160,960.00	2016.08	2019.08	往来款
胜联投资有限公司	拆出	2,368,230,553.32	2016.12	2018.12	往来款
北京亚林东房地产开发有限公司	归还拆出金额	607,668,548.22	2015.11	2018.11	往来款
南京汇隆房地产有限公司	拆出	1,119,304,598.39	2016.12	2018.12	往来款
北京亚林西房地产开发有限公司	归还拆出金额	515,387,899.33	2015.12	2018.12	往来款
广州联森房地产有限公司	拆出/委托贷款	59,436,530.27	2015.05	2018.11	委托贷款
广州联洲房地产有限公司	拆出/委托贷款	36,652,804.34	2015.05	2018.11	委托贷款
上海江瀚房地产开发经营有限公司	拆出	420,598,297.06	2016.08	2019.08	往来款
南京奥建置业有限公司	归还拆出金额	381,060,200.00	2016.01	2017.12	往来款
河南天地新居置业有限公司	归还拆出金额	352,760,120.03	2015.11	2016.09	往来款
杭州宸远招盛置业有限公司	拆出	343,775,000.00	2016.12	2019.12	往来款
苏州嘉众房地产开发有限公司	拆出	321,787,528.75	2016.01	2019.01	往来款
深圳招商华侨城投资有限公司	拆出/委托贷款	250,000,000.00	2015.12	2019.12	委托贷款
深圳招商华侨城投资有限公司	拆出	643,954.08	2015.12	2019.12	往来款
南京招阳房地产开发有限公司	归还拆出金额	153,002,703.75	2016.08	2016.09	往来款
南京世招荃晟置业有限公司	拆出	446,786,994.70	2016.01	2018.06	往来款
葛洲坝南京置业有限公司	拆出	175,431,594.18	2016.01	2017.12	往来款
宁波鼎峰房地产开发有限公司	拆出	135,000,000.00	2014.03	2016.04	往来款
天津旭浩房地产开发有限公司	拆出	85,250,000.00	2016.07	2019.07	往来款
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	拆出	49,530,299.86	2015.09	2018.09	往来款

## 7. 关联方资产转让、划转、债务重组情况

关联方名称	交易类型	本年发生额	上年发生额
招商局港口发展（深圳）有限公司（注1）	转让股权	2,528,472,800.00	
栢艺投资有限公司（注1）	转让股权	2,046,789,200.00	
深圳平南铁路有限公司	转让资产		16,574,341.05
招商局集团有限公司（注2）	划转股权		0
招商局轮船股份有限公司（注3）	划转股权		0
招商局资本控股（国际）有限公司（注4）	转让股权		港币 1,279,007,836.00
深圳市招商蛇口资产管理有限公司（注5）	转让股权		26,957,295.05

注1：本公司转让子公司股权情况详见“七、3 处置子公司”

注2：本公司改制前将持有的招商局物流集团有限公司 100%股权无偿划转给招商局集团有限公司。



注 3: 本公司改制前将持有的深圳市招商局科技投资有限公司 100% 股权无偿划转给招商局轮船股份有限公司。

注 4: 本公司改制前将持有的招商局科技集团 100% 的股权, 按照该公司截至 2015 年 12 月 31 日经审计的账面净资产 1, 279, 007, 836. 00 港元, 作价转让给招商局资本控股(国际)有限公司。

注 5: 1) 本公司改制前将享有的蛇口消息报社、蛇口港公安局的权益, 分别按其截至 2015 年 12 月 31 日经审计的账面净资产 746, 239. 13 元、15, 229, 090. 36 元, 作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

2) 本公司改制前将享有的蛇口电视台的权益, 按其截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产 10, 981, 965. 56 元, 作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

3) 本公司改制前将享有的海南万泉河温泉旅游开发股份有限公司、招商局蛇口工业区经营服务公司、招商局蛇口工业区免税品公司、深圳经济特区国营外币免税商场、深圳万华纺织实业有限公司、深圳基新仓储有限公司、重庆渝高科产业(集团)股份有限公司、鞍山市第三产业(兰色工团)股份有限公司、深圳三九胃泰股份有限公司、成都蛇口泰山实业集团股份有限公司、云南恒丰集团股份有限公司、海南国邦企业股份有限公司、珠海经济特区恒通置业股份有限公司、山东国泰集团股份有限公司、深圳平南铁路有限公司、深圳福港国际贸易有限公司、广东(蛇口)进出口有限公司等十七家账面价值为零的企业权益, 按其截至 2014 年 12 月 31 日的账面价值作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

## 8. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	51, 548, 400. 00	54, 775, 600. 00

## (三) 关联方往来余额

### 1. 应收项目

项目名称	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行存款	招商银行股份有限公司	15, 586, 605, 081. 16		24, 837, 815, 278. 02	
应收账款	中国深圳外轮代理有限公司	1, 903, 968. 52		4, 799, 883. 97	
	天津国际邮轮母港有限公司	2, 811, 370. 00		1, 402, 656. 00	
	招商局国际(中国)投资有限公司	890, 000. 00			
	招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	2, 013, 006. 32			

项目名称	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州联森房地产有限公司	1,122,843.65			
	广州联洲房地产有限公司	854,010.03			
	深圳金域融泰投资发展有限公司	94,615,983.64			
	广州市番禺创新科技园有限公司	656,977.73			
	招商局集团有限公司	468,095.36			
	河南天地新居置业有限公司	794,552.04			
	其他小额合计	732,234.44		877,425.96	
<b>其他应收款</b>	深圳市德瀚投资发展有限公司	4,233,524,311.76		1,760,095,711.86	
	北京亚林东房地产开发有限公司	688,792,500.52		1,296,461,048.74	
	北京亚林西房地产开发有限公司	574,824,000.00		1,090,211,899.33	
	上海自贸试验区浦深置业有限公司(注1)			905,275,063.52	
	佛山招商珑原房地产有限公司	673,702,974.37		673,692,974.37	
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	435,344,139.64		570,330,754.00	
	葛洲坝南京置业有限公司	584,680,100.58		409,248,506.40	
	河南天地新居置业有限公司	55,344,677.60		408,104,797.63	
	南京招阳房地产开发有限公司	206,200,177.43		359,202,881.15	
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	318,293,145.86		268,762,846.00	
	南京奥建置业有限公司	6,050.00		207,260,200.00	
	南京世招荃晟置业有限公司			180,628,000.00	
	招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	139,410,100.00		124,040,000.00	
	招商局船务企业有限公司			20,727,430.96	
	广州联森房地产有限公司	76,444,605.27		17,821,830.53	
	广州联洲房地产有限公司	53,660,879.34		17,698,330.67	
	惠州市泰通置业投资有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	11,270,000.00	11,270,000.00
	宏景置业有限公司			5,376,732.27	
	深圳招商华侨城投资有限公司	4,559,220.70		3,915,266.62	
	招商局集团(香港)有限公司	160,147.70		55,725.43	
	招商局港口发展(深圳)有限公司	1,011,389,120.00			

项目名称	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳金城融泰投资发展有限公司	4,211,634.92			
	胜联投资有限公司	2,368,230,553.32			
	苏州金悦凯投资咨询有限公司	2,951,160,960.00			
	南京汇隆房地产有限公司	1,119,304,598.39			
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	420,598,297.06			
	天津旭浩房地产开发有限公司	85,250,000.00			
	杭州宸远招盛置业有限公司	343,775,000.00			
	苏州嘉众房地产开发有限公司	321,787,528.75			
	其他小额合计	5,583,986.70		1,570,181.88	
<b>预付账款</b>	招商局（上海）投资有限公司	1,265,226.14			
	深圳招商美冷贸易有限公司	287,654.33			
<b>应收利息</b>	招商局兴天云谷投资发展（天津）有限公司			7,927,700.00	
<b>长期应收款</b>	深圳招商华侨城投资有限公司	1,770,000,000.00		1,520,000,000.00	
	广州联森房地产有限公司	403,515,141.24			
	广州联洲房地产有限公司	342,275,537.06			
<b>一年到期的非流动资产</b>	广州联森房地产有限公司			403,515,141.24	
	广州联洲房地产有限公司			342,275,537.06	
<b>应收股利</b>	上海新南山房地产开发有限公司	76,733,006.98		47,630,848.59	

## 2. 应付项目

项目名称	关联方名称	年末余额	年初余额
<b>应付账款</b>	深圳海勤工程管理有限公司	658,171.35	658,171.35
<b>其他应付款</b>	招商局漳州开发区有限公司	150,409,925.24	505,000,000.00
	招商局国际（中国）投资有限公司	977,744.00	251,144,172.40
	栢艺投资有限公司		250,000,000.00
	上海乐都置业有限公司	176,640,247.10	205,816,823.57
	深圳招商华侨城投资有限公司	655,803.90	200,000,000.00
	上海新南山房地产开发有限公司	148,628,416.38	106,128,416.38
	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	106,081,398.67
	安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司	43,472,687.00	43,472,687.00
	招商局国际冷链（深圳）有限公司		30,467,586.00

项目名称	关联方名称	年末余额	年初余额
	北京浩远房地产开发有限公司	15,490,113.78	19,095,813.78
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	深圳海星港口发展有限公司	58,766.40	5,582,174.63
	招商局集团有限公司	517,690.00	517,690.00
	招商局集团(香港)有限公司	1,866,124.57	428,297.67
	深圳市招商局科技投资有限公司		42,138.00
	南京世招荃晟置业有限公司	266,158,994.70	
	胜联投资有限公司	4,822,560,188.27	
	南京奥建置业有限公司	173,800,000.00	
	苏州晟铭房地产开发有限公司	917,250,279.33	
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	687,037,640.00	
	深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	1,347,918.80	
	北京亚林西房地产开发有限公司	20,593,260.22	
	蛇口港公安局	39,408,326.64	
	其他小额合计:	5,034,902.56	3,519,481.27
<b>应付利息</b>	招商局集团有限公司	78,178,684.92	78,125,534.24
	招商局轮船股份有限公司	47,671.23	47,671.23
<b>短期借款</b>	招商银行股份有限公司	204,000,000.00	700,000,000.00
<b>长期借款</b>	招商银行股份有限公司	3,184,941,000.00	3,005,840,000.00
-委托借款	招商局集团有限公司	2,050,000,000.00	3,247,572,050.73
	招商局轮船股份有限公司	399,040,930.51	398,650,944.35
<b>一年内到期的非流动负债</b>	招商银行股份有限公司	2,014,820,000.00	691,460,000.00
-委托借款	招商局集团有限公司	1,200,000,000.00	

## 十二、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	4,407.6 万份
公司本年行权的各项权益工具总额	
公司本年失效的各项权益工具总额	
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格 19.51 元，合同剩余期限 60 个月
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

### 2. 以权益结算的股份支付情况

项目	情况
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

项目	情况
对可行权权益工具数量的确定依据	第一届董事会 2016 年第十六次临时会议和第一届监事会第九次会议，审议通过了《关于调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量的议案》；2016 年第五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（草案）及摘要的议案》
本年估计与上期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	2,792,517.93
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,792,517.93

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。本公司向252名股权激励对象授予4,407.6万份股票期权，行权价格为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。每份股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。

截至2016年12月31日，资本公积中确认以权益结算的股份支付的金额为人民币2,792,517.93元。

### 十三、或有事项

#### 1、对外提供担保形成的或有负债

(1) 本公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币15,224,404,180.88元(2015年12月31日：10,208,935,840.00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

(1) 1992年本公司之子公司深圳市南油(集团)有限公司(简称“南油集团”)及鸿基地产集团等12家公司共同发起设立深圳市合众实业股份有限公司(简称“合众公司”)，后因合众公司向深圳发展银行中电支行(简称“深发展”)贷款未能如期还款，深发展遂起诉合众公司及其担保人并胜诉，但合众公司无财产可供执行。深发展随后将债权转让给本案原告惠州市东方联合实业有限公司(简称“东方联合”)，合众公司下落不明无法清算，随后被注销。东方联合遂起诉南油集团及其他股东，要求众股东对公司债务承担2,100.00万元连带清偿责任。

原告曾申请撤诉，但得知合众公司为股份公司后，2016年3月10日又重新起诉。2016年3月16日，作为本案被告之一的原股东宝安鸿基地产集团公司提出管辖权异议，但被法院裁定驳回，宝安鸿基地产集团公司不服，就管辖权异议再次提起上诉。目前管辖权异

议正在上诉审理中。

南油集团最终是否需要承担法律责任及责任大小，有待审理法院审议判决。

(2) 2013 年 5 月 8 日，本公司之子公司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深圳分公司（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（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。博奥公司遂将争议起诉至深圳前海合作区人民法院，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 3,663.20 万元，并要求本公司承担连带责任。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。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特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 3,800.00 万元。2016 年 4 月 29 日，前海法院根据原告博奥特提交的变更诉讼保全申请书，解除了对南油集团的查封。

2016 年 7 月，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。法院是否再开庭审理，待定。

南油集团最终是否需要承担法律责任及责任大小，有待审理法院审议判决。

(3) 广东十六冶建设有限公司（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（以下简称“广州公司”）产生纠纷，于 2013 年 11 月 26 日向番禺区人民法院提起诉讼，要求广州公司支付工程款余额 2,568.80 万元，支付“广州市安全文明施工样板工地”奖金 30.00 万元，并承担延期支付工程款利息 352.00 万元。本案 2014 年 5 月 13 日一审开庭、2014 年 7 月 11 日一审二次开庭，但法院尚未作出判决。

在一审开庭前，广州公司就工期、价款问题对十六冶提起了共计 5,889.65 万元的反诉诉求。番禺区人民法院对本诉、反诉进行了合并审理，但尚未作出判决。

除存在上述或有事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，本集团无其他重大或有事项。

## 十四、承诺事项

### 1. 重大承诺事项

#### 1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于 2016 年 12 月 31 日 (T)，本集团签订的不可撤销经营租赁所需于下列期间承担款项如下：

期间	经营租赁
T+1 年	21,363,110.67
T+2 年	16,904,610.20
T+3 年	38,564,984.53
T+3 年以后	194,111,457.88
<b>合计</b>	<b>270,944,163.28</b>

#### 2) 其他重大资本承诺

项目	年末数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	
-土地受让合同	186.47 亿元
-建安工程合同	180.59 亿元
-其他承诺支出	2.07 亿元
<b>合计</b>	<b>369.13 亿元</b>

#### 3) 其他承诺事项

根据本公司之原子公司招商地产与银行签订的供应链融资协议，银行向招商地产推荐的指定供应商提供最高限额的保理融资，供应商以其持有的对本集团的应收账款转让或质押给银行进行融资，本公司按期与银行进行结算，于 2016 年 12 月 31 日，本公司所需于下列期间承担的与银行结算的还款义务如下：

还款期限	承担的还款金额
资产负债表日后第 1-6 月	52,687,099.54
资产负债表日后第 7-12 月	72,967,549.40
<b>合计</b>	<b>125,654,648.94</b>

除上述承诺事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1. 资产负债表日后利润分配情况

根据本公司于 2017 年 3 月 25 日召开的董事会决议通过的 2016 年度利润分配预案，

本公司以截止 2017 年 3 月 25 日总股本 7,904,092,722 股为基数，每 10 股派 5.00 元现金（含税），共计派送现金股利人民币 3,952,046,361.00 元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

项目	内容
拟分配的利润或股利	3,952,046,361.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

## 2. 资产负债表日后发行债券情况

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 50 亿元中期票据额度（中市协注[2017]MTN74 号），额度有效期 2 年。

2017 年 3 月 9 日，本公司成功发行了 2017 年第一期中期票据，发行总额为人民币 20 亿元，期限为 3 年，票面利率为 4.64%（发行日 1 年期 SHIBOR+0.5861%）。

## 3. 资产负债表日后股权转让情况

2016 年 12 月 8 日，本公司之子公司 Excel Steps Limited 与胜联投资有限公司签订《关于高立企业有限公司之 100%已发行股份的转让协议》，拟将高立企业有限公司（主要资产为宗地号 DY04-01 的土地）100%股份转让给胜联投资有限公司，标的股权转让对价为 276,361.81 万元，本次股权转让在履行相关审批备案手续后生效；截至 2017 年 2 月 15 日，本公司之子公司 Excel Steps Limited 已收到胜联投资有限公司支付上述股权转让款并履行完毕相关审批备案及交割手续；

2016 年 12 月 8 日，本公司之子公司 Excel Steps Limited 与胜联投资有限公司签订《关于长诚企业有限公司之 100%已发行股份的转让协议》，拟将长诚企业有限公司（主要资产为宗地号 DY04-04 的土地）100%股份转让给胜联投资有限公司，标的股权转让对价为 205,890.66 万元，本次股权转让在履行相关审批备案手续后生效；截至 2017 年 2 月 15 日，本公司之子公司 Excel Steps Limited 已收到胜联投资有限公司支付上述股权转让款并履行完毕相关审批备案及交割手续。

4. 除存在上述资产负债表日后披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1. 分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

A. 园区开发与运营，主要是负责区域土地的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，现有公司主要包括招商蛇口及其下属的从事园区



开发及配套运营的公司。

B. 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。

C. 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。

(2) 本年度报告分部的财务信息

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
<b>营业收入</b>					
其中：对外交易收入	7,093,516,288.00	56,139,238,043.48	340,072,339.39		63,572,826,670.87
分部间交易收入	343,687,359.57	174,174,119.36		-517,861,478.93	
<b>分部营业收入合计</b>	<b>7,437,203,647.57</b>	<b>56,313,412,162.84</b>	<b>340,072,339.39</b>	<b>-517,861,478.93</b>	<b>63,572,826,670.87</b>
营业费用	5,056,414,325.15	46,304,692,138.50	206,532,254.07	-135,667,241.73	51,431,971,475.99
<b>营业利润（亏损）</b>	<b>12,385,806,517.46</b>	<b>10,501,755,592.86</b>	<b>133,337,913.89</b>	<b>-6,682,675,495.24</b>	<b>16,338,224,528.97</b>
<b>资产总额</b>	<b>144,696,165,919.69</b>	<b>234,119,714,699.75</b>	<b>732,723,462.37</b>	<b>-128,816,921,242.20</b>	<b>250,731,682,839.61</b>
<b>负债总额</b>	<b>86,005,048,736.35</b>	<b>182,680,816,511.96</b>	<b>80,300,562.11</b>	<b>-95,860,164,697.50</b>	<b>172,906,001,112.92</b>
补充信息					
折旧和摊销费用	600,318,839.17	64,083,910.98	134,862,278.25	28,284.38	799,293,312.78
资本性支出	2,211,616,882.83	235,839,770.89	61,481,341.19	-2,509,953.42	2,506,428,041.49

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1. 应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,458,817,972.85	100.00	57,986.14		2,458,759,986.71
组合一	2,454,893,000.00	99.84			2,454,893,000.00
组合二	3,924,972.85	0.16	57,986.14	1.48	3,866,986.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	38,650.00		38,650.00	100.00	
<b>合计</b>	<b>2,458,856,622.85</b>	<b>100.00</b>	<b>96,636.14</b>		<b>2,458,759,986.71</b>

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,650,352,871.96	99.97	108,638.60	0.01	1,650,244,233.36
组合一	1,648,180,100.00	99.84			1,648,180,100.00
组合二	2,172,771.96	0.13	108,638.60	5.00	2,064,133.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	555,757.08	0.03	555,757.08	100.00	
<b>合计</b>	<b>1,650,908,629.04</b>	<b>100.00</b>	<b>664,395.68</b>	<b>0.04</b>	<b>1,650,244,233.36</b>

(1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合一

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款组合	2,454,893,000.00		

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	2,454,893,000.00		

## 2) 组合二

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,924,972.85	57,986.14	1.48
合计	3,924,972.85	57,986.14	1.48

## (3) 本年计提、转回 (或收回) 坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 57,986.14 元; 本年收回或转回坏账准备金额 108,638.60 元。

## (4) 本年实际核销的应收账款为 9,189.00 元。

## (5) 按欠款方归集的年末前五名应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	年末坏账准备余额
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	2-3 年	39.04	
深圳招商房地产有限公司	818,762,900.00	1 年以内、2-3 年	33.30	
深圳市太子广场置业有限公司	676,275,000.00	2-3 年	27.50	
深圳安科高技术股份有限公司	3,865,742.40	1 年以内	0.16	57,986.14
其他租赁业务客户	59,230.45	1 年以内		
合计	2,458,817,972.85		100.00	57,986.14

## (6) 年末应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 2. 其他应收款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	50,447,531,530.04	100.00	25,912.00		50,447,505,618.04
组合一	50,447,505,618.04	100.00			50,447,505,618.04

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合二	25,912.00		25,912.00	100.00	
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>50,447,531,530.04</b>	<b>100.00</b>	<b>25,912.00</b>		<b>50,447,505,618.04</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	157,140,674.00	0.37	157,140,674.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	42,507,651,433.94	99.63	25,730.56		42,507,625,703.38
组合一	42,507,385,703.38	99.63			42,507,385,703.38
组合二	265,730.56	0.00	25,730.56	9.68	240,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>42,664,792,107.94</b>	<b>100.00</b>	<b>157,166,404.56</b>	<b>0.37</b>	<b>42,507,625,703.38</b>

(1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 组合一

单位名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
土地及其他保证金	6,304,194,787.04		
关联方往来款	44,130,855,848.50		
其他往来款	12,454,982.50		
<b>合计</b>	<b>50,447,505,618.04</b>		

2) 组合二

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年			
3 年以上	25,912.00	25,912.00	100.00
<b>合计</b>	<b>25,912.00</b>	<b>25,912.00</b>	<b>100.00</b>

## (3) 本年收回或转回坏账准备情况

债务人名称	其他应收款 账面余额	转回或收回 原因、方式	确认原坏账 准备的依据	转回或收回前累 计已计提坏账准 备金额	转回或收 回原因
代垫拆迁款	157,140,674.00	注 1	注 1	157,140,674.00	注 1
<b>合计</b>	<b>157,140,674.00</b>			<b>157,140,674.00</b>	

注 1: 代垫拆迁款收回原因、方式、确认原坏账准备的依据及本年转回原因详见本附注“六、7 (3) 计提、转回 (或收回) 坏账准备情况”所述。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
土地及其他保证金	6,304,194,787.04	7,712,811,526.20
关联方往来款	44,130,855,848.50	34,774,323,355.17
其他往来款	12,480,894.50	177,657,226.57
<b>合计</b>	<b>50,447,531,530.04</b>	<b>42,664,792,107.94</b>

## (5) 按欠款方归集的年末前五名其他应收款情况

单位名称	与本公司 关系	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	性质或内 容
太子湾项目	非关联方	5,311,876,862.00	3 年以上	10.53	代垫土地 出让金
上海招商虹发置 业有限公司	本公司之 子公司	2,904,000,000.00	1 年以内	5.76	子公司往 来款
哈尔滨银开房地 产开发有限公司	本公司之 子公司	2,480,562,219.94	1 年以内、1 至 2 年	4.92	子公司往 来款
招商局地产 (武 汉) 有限公司	本公司之 子公司	2,178,000,000.00	1 年以内	4.32	子公司往 来款
招商局地产 (苏 州) 有限公司	本公司之 子公司	2,129,014,761.26	1 年以内	4.22	子公司往 来款
<b>合计</b>		<b>15,003,453,843.20</b>		<b>29.75</b>	

(6) 年末其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 3. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	合并范围变更之影响	外币报表折算影响数	年末数
对子公司投资	11,455,443,044.11	379,825,300.00	3,000,000.00				11,832,268,344.11
对合营企业投资	116,399,398.38	120,000,000.00		-16,887,166.41			219,512,231.97
对联营企业投资	477,398,493.41	36,000,000.00		-22,625,983.84			490,772,509.57
<b>小计</b>	<b>12,049,240,935.90</b>	<b>535,825,300.00</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>-39,513,150.25</b>			<b>12,542,553,085.65</b>
减: 长期股权投资减值准备							
<b>合计</b>	<b>12,049,240,935.90</b>	<b>535,825,300.00</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>-39,513,150.25</b>			<b>12,542,553,085.65</b>

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	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	宣告发放现金股利和利润	计提减值准备	其他		
<b>子公司</b>											
深圳市招商创业有限公司	534,015,886.85	2,500,000.00								536,515,886.85	
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00									390,000,000.00	
深圳市招商局光明科技园有限公司	466,588,090.25									466,588,090.25	
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19									156,280,277.19	
深圳南油控股有限公司	95,000,000.00									95,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	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	宣告发放现金股利和利润	计提减值准备	其他		
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31									50,389,853.31	
深圳招商文化艺术发展有限公司	37,098,709.58	550,000.00								37,648,709.58	
深圳迅隆船务有限公司	36,528,603.96									36,528,603.96	
深圳招商投资顾问有限公司	30,000,000.00	93,000,000.00								123,000,000.00	
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00									5,000,000.00	
深圳市蛇口大众投资有限公司	11,000,000.00									11,000,000.00	
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00									2,000,000.00	
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	8,000,000.00									8,000,000.00	
深圳招商投资开发有限公司	4,750,000.00	250,000.00								5,000,000.00	
深圳招商电子工业开发有限公司	3,800,000.00	200,000.00								4,000,000.00	
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00									1,293,513.00	
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	20,141,652.18	28,325,300.00								48,466,952.18	
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84									14,999,743.84	
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
深圳招商房地产有限公司	3,557,182,118.78									3,557,182,118.78	



被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	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	宣告发放现金股利和利润	计提减值准备	其他		
深圳招商供电有限公司	119,791,232.79									119,791,232.79	
深圳招商局物业有限公司	36,460,596.83									36,460,596.83	
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48									20,822,211.48	
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,277,523.88									1,301,277,523.88	
招商局地产(北京)有限公司	27,388,566.33									27,388,566.33	
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.58									27,133,774.58	
招商局地产(重庆)有限公司	27,000,000.00									27,000,000.00	
招商局地产(南京)有限公司	14,860,839.52									14,860,839.52	
天津招胜房地产有限公司	18,093,952.22									18,093,952.22	
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000.00									120,000,000.00	
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	
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41									10,113,863.41	
招商局地产厦门有限公司	50,113,863.41									50,113,863.41	
福建中联盛房地产开发有限公司	25,000,000.00									25,000,000.00	
招商局地产(武汉)有限公司	30,113,863.41									30,113,863.41	
镇江盈盛公司房地产开发有	7,586,275.00									7,586,275.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	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 金股利和利 润	计提 减值 准备	其他		
限公司											
青岛中润德汽车贸易有限公司	183,731,836.00									183,731,836.00	
招商局地产（贵州毕节）有限公司	30,066,887.30									30,066,887.30	
深圳招商商置投资有限公司	1,863,810,191.68									1,863,810,191.68	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	80,250,000.00									80,250,000.00	
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	
镇江南山创意产业园发展有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00									14,000,000.00	
天津国俊企业管理有限公司	300,550,000.00									300,550,000.00	
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00									14,000,000.00	
招商局地产（杭州）有限公司	564,446,976.11									564,446,976.11	
招商局地产（日照）有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
深圳市招商置业顾问有限公司	400,000.00									400,000.00	
上海招商房地产有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00							0.00	
上海招商置业有限公司	3,000,000.00									3,000,000.00	
烟台招商局置业有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	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	宣告发放现金股利和利润	计提减值准备	其他		
沈阳金道汇通房地产有限公司	210,262,141.22									210,262,141.22	
宁波江湾房地产有限公司	30,600,000.00									30,600,000.00	
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	
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	7,000,000.00	3,000,000.00								10,000,000.00	
招商局地产(太仓)有限公司	30,000,000.00	123,000,000.00								153,000,000.00	
南宁招商汇天房地产有限公司		30,000,000.00								30,000,000.00	
深圳市招商前海实业发展有限公司		99,000,000.00								99,000,000.00	
<b>子公司小计</b>	<b>11,455,443,044.11</b>	<b>379,825,300.00</b>	<b>3,000,000.00</b>							<b>11,832,268,344.11</b>	
<b>合营企业</b>											
中关村协同发展投资有限公司	30,000,000.00	120,000,000.00		-268,849.27						149,731,150.73	
河南招商天地置业有限公司	49,940,274.00			-12,275,505.23						37,664,768.77	
宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,459,124.38			-4,342,811.91						32,116,312.47	
<b>合营企业小计</b>	<b>116,399,398.38</b>	<b>120,000,000.00</b>		<b>-16,887,166.41</b>						<b>219,512,231.97</b>	
<b>联营企业</b>											
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	62,082,392.18			-4,471,333.96						57,611,058.22	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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 金股利和利 润	计提 减值 准备			其他
招商局漳州开发区供电有限公司	25,530,793.13			2,783,648.83			-1,250,000.00			27,064,441.96	
深圳市蛇口通讯有限公司	241,690,574.59			30,449,392.67			-28,999,984.09			243,139,983.17	
天津国际邮轮母港有限公司	148,094,733.51			-18,809,220.32						129,285,513.19	
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司		36,000,000.00		-2,328,486.97						33,671,513.03	
<b>联营企业小计</b>	<b>477,398,493.41</b>	<b>36,000,000.00</b>		<b>7,624,000.25</b>			<b>-30,249,984.09</b>			<b>490,772,509.57</b>	
<b>合计</b>	<b>12,049,240,935.90</b>	<b>535,825,300.00</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>-9,263,166.16</b>			<b>-30,249,984.09</b>			<b>12,542,553,085.65</b>	

## 4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	1,004,894,248.81	342,829,038.40	380,907,746.79	275,915,399.73
社区开发与运营	134,954,354.77	134,954,354.77		
<b>合计</b>	<b>1,139,848,603.58</b>	<b>477,783,393.17</b>	<b>380,907,746.79</b>	<b>275,915,399.73</b>

## 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资收益	5,268,169,713.67	378,408,923.97
其中：权益法核算确认的投资收益	-9,263,166.16	4,294,964.74
成本法分红收益	5,276,852,735.01	348,514,736.87
股权处置收益	580,144.82	25,599,222.36
委托贷款收益	366,121,459.00	
其他	408,875.82	50,000.00
<b>合计</b>	<b>5,634,700,048.49</b>	<b>378,458,923.97</b>

## 十八、财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。

## 财务报表补充资料

### 1. 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，本集团非经常性损益如下

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损益	113,162,712.30	-4,382,369.64
计入当期损益的政府补助	114,036,707.26	55,723,469.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	361,675,985.79	190,607,073.56
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	157,140,674.00	
处置可供出售金融资产取得的投资收益及衍生金融资产、衍生金融负债公允价值变动损益	123,323,353.03	-12,455,021.61
对外委托贷款取得的损益	109,341,021.23	36,980,234.45
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,191,172.59	306,369,634.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-859,507,647.27	-238,992,442.94
<b>小计</b>	<b>139,363,978.93</b>	<b>333,850,577.68</b>
减：所得税影响额	-62,115,712.55	-52,814,569.22
<b>非经常性净损益合计</b>	<b>201,479,691.48</b>	<b>386,665,146.90</b>
其中：归属于母公司股东非经常性净损益	639,303,625.02	455,032,556.02

### (2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

项目	本年金额	上年金额
购买日持有的股权按公允价值重新计量形成的损益	(注 1) 192,252,054.02	444,316,052.14
上海浦深、北京广盈、招商华侨城存货评估增值摊销	(注 2) -1,051,759,701.29	-558,020,433.52
终止确认股权激励		-85,474,102.61
预提本次改制费用、上市费用		-39,813,958.95
<b>合计</b>	<b>-859,507,647.27</b>	<b>-238,992,442.94</b>

注 1:2016 年 11 月 30 日，本公司取得对上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权并合并财务报表，详见本报告“七、1. 非同一控制下企业合并注 1”所述；控制权变更日，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 427,226,786.70 元，确认递延所得税负债 106,806,696.68 元，按 60%持股比例一次性确认投资收益 192,252,054.02 元并作为非经常性损益；

注 2:1) 如上述注 1 所述，本公司在取得上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权，存货按照控

制权变更日公允价值计量后，后续按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销了 85,083,327.88 元（扣除所得税及少数股东损益后净额为 38,287,497.55 元）；

2) 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并合并财务报表。控制权变更日，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控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销了 959,455,577.60 元（扣除所得税及少数股东损益后净额为 244,661,172.29 元）；

3) 以前年度本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量，其股权原账面价值与公允价值差额主要为存货评估增值；于控制权变更日已一次性将该差额计入当期投资收益并作为非经常性损益；后续按该公司实际结转存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销因评估增值确认的投资收益，本年实际转销了 7,220,795.81 元。

## 2. 净资产收益率及每股收益

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）》的规定，本集团加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	19.04	1.2122	1.2122
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	17.77	1.1313	1.1313

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

二〇一七年三月二十五日

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内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。