

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2021-047



## 2021 年第一季度报告

### 第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本季度报告的董事会会议。

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

公司 2021 年第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

## 第二节 公司基本情况

### 一、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	12,672,233,510.07	11,797,130,980.56	7.42%
归属于上市公司股东的净利润（元）	669,517,351.08	538,852,654.81	24.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	634,974,935.87	534,161,192.20	18.87%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-13,304,998,037.44	-16,396,899,027.43	18.86%
基本每股收益（元/股）	0.05	0.03	66.67%
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.03	66.67%
加权平均净资产收益率	0.49%	0.35%	增加 0.14 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	768,133,101,705.21	737,157,339,985.15	4.20%
归属于上市公司股东的净资产（元）	101,414,559,651.25	101,370,365,556.95	0.04%

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

截至披露前一交易日的公司总股本：

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	不适用，公司不存在优先股
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.05

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益	429,581.87	
计入当期损益的政府补助	34,266,040.62	
交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益及处置交易性金融资产取得的投资收益	6,848,337.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,403,645.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-823,168.08	
减：所得税影响额	12,366,613.46	

少数股东权益影响额（税后）	8,215,408.16	
合计	34,542,415.21	--

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		84,488				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	58.14%	4,606,899,949	-	质押	1,386,075,621
招商局轮船有限公司	国有法人	5.17%	409,823,160	-	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.98%	236,374,209	-	-	-
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	境内一般法人	2.59%	205,000,000	-	质押	205,000,000
国新投资有限公司	国有法人	2.24%	177,782,731	-	-	-
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等	2.10%	166,330,932	-	-	-
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	基金、理财产品等	1.98%	157,024,381	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.88%	148,643,761	-	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.85%	67,677,157	-	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	-
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	-
北京奇点领誉一期投资中心(有限合伙)	境内一般法人	0.80%	63,559,322	-	-	-
兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322	-	-	-
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份		股份种类			
	数量		股份种类	数量		
招商局集团有限公司	4,606,899,949		人民币普通股	4,606,899,949		
招商局轮船有限公司	409,823,160		人民币普通股	409,823,160		
北京诚通金控投资有限公司	236,374,209		人民币普通股	236,374,209		
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	205,000,000		人民币普通股	205,000,000		
国新投资有限公司	177,782,731		人民币普通股	177,782,731		

中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	166,330,932	人民币普通股	166,330,932
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	157,024,381	人民币普通股	157,024,381
香港中央结算有限公司	148,643,761	人民币普通股	148,643,761
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人；中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深与中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深属于一致行动人；国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户与国新投资有限公司属于一致行动人。		
前 10 名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。

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

单位：万元

资产负债项目	2021年3月31日	2020年12月31日	增减	主要变动原因
持有待售资产	-	244,171.59	-100.00%	本报告期完成待售资产交易
使用权资产	244,112.51	38,076.77	541.11%	本公司自2021年1月1日起全面执行新租赁准则，确认相应的使用权资产
短期借款	1,176,186.51	1,771,678.07	-33.61%	偿还短期借款
租赁负债	265,984.13	41,093.87	547.26%	本公司自2021年1月1日起全面执行新租赁准则，确认相应的租赁负债
应付职工薪酬	94,233.69	192,478.78	-51.04%	本报告期支付了应付未付的职工薪酬
损益项目	2021年1-3月	2020年1-3月	增减	主要变动原因
销售费用	54,017.91	26,641.72	102.76%	本报告期广告费、佣金代理费等同比增加
投资收益	39,335.88	14,497.30	171.33%	本报告期长期股权投资收益同比增加
现金流量项目	2021年1-3月	2020年1-3月	增减	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,330,499.80	-1,639,689.90	18.86%	房地产项目销售回款增加额超过同期支付的购地、基建以及税金的增加额
投资活动产生的现金流量净额	164,427.96	127,389.47	29.08%	收回联合营公司垫款同比增加
筹资活动产生的现金流量净额	-172,670.27	1,120,695.70	-115.41%	取得借款同比减少，偿还借款同比增加

### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

#### 股份回购的实施进展情况

报告期内，公司未实施股份回购。

#### 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

报告期内，公司未采用集中竞价方式减持回购股份。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、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	2,396.04	608.87				608.87	3,004.91	其他非流动金融资产	自有资金
合计			HK\$2,130 万元	--	2,396.04	608.87				608.87	3,004.91	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期						不适用，招商蛇口上市前购入的股票							
证券投资审批股东会公告披露日期						不适用，招商蛇口上市前购入的股票							

### 2、衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	非关联方	否	交叉货币掉期	156,744.00	2020年9月8日	2023年8月28日	156,744.00	0	0	0	156,744.00	0.61%	75.90
合计				156,744.00	--	--	156,744.00	0	0	0	156,744.00	0.61%	75.90
衍生品投资资金来源						不涉及							
涉诉情况						无							
衍生品投资审批董事会公告披露日期						无							
衍生品投资审批股东会公告披露日期						无							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明						为规避发行美元债券给公司带来的汇率及利率风险，公司采用交叉货币掉期的方式，适时锁定汇率及利率风险，以此降低汇率及利率波动带来的不确定性风险，减少外汇负债及实现融资成本锁定。公司已制定相应管理制度明确了衍生金融工具及外汇资金交易业务的职责分工与审批流程，建立了完善的监督机制，通过业务流程、决策流程和交易流程的风险控制，有效降低操作风险。							
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定						报告期内，已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动收益 75.9 万元，与美元债券汇兑损益金额对冲，不影响净利润金额。报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。							
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明						无							

独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无
--------------------------	---

## 五、募集资金投资项目进展情况

不适用。

## 六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

不适用。

## 七、日常经营重大合同

不适用。

## 八、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
结构性存款	闲置资金	19,000	0	0
银行理财产品	闲置资金	220,000	0	0
合计		239,000	0	0

## 九、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	调研的基本情况索引
2021 年 1 月 19 日	深圳	策略会	机构	国金证券等	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2021 年 3 月 5 日	深圳	线上策略会	机构	华泰证券等	
2021 年 3 月 23 日	深圳	业绩发布会暨投资者交流会	机构、个人	网络直播面向所有投资者	
2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日		电话沟通	机构、个人		

注：上述策略会均采用一对一、一对多的的方式进行。

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	75,875,129,662.68	89,305,675,362.73
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	27,504,450.68	30,835,098.66
应收账款	3,383,868,463.60	2,759,249,529.97
应收款项融资	-	-
预付款项	12,711,602,681.67	10,288,948,214.08
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	101,107,608,641.23	94,200,944,528.29
其中：应收利息	-	-
应收股利	20,000,000.00	20,000,000.00
买入返售金融资产	-	-
存货	387,995,360,135.18	360,792,587,500.57
合同资产	-	-
持有待售资产	-	2,441,715,900.90
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	19,861,498,625.96	15,706,548,275.34
流动资产合计	600,962,572,661.00	575,526,504,410.54
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-



债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	165,323,052.33	165,252,732.82
长期股权投资	42,311,113,590.48	40,124,450,996.97
其他权益工具投资	2,571,081.18	2,571,081.18
其他非流动金融资产	1,123,062,965.71	1,125,123,352.59
投资性房地产	98,428,245,640.26	97,330,527,114.39
固定资产	4,286,394,046.14	4,365,386,969.46
在建工程	1,029,490,642.72	968,531,863.94
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	2,441,125,108.59	380,767,662.16
无形资产	566,815,891.64	573,419,605.62
开发支出	42,267,128.15	30,479,301.82
商誉	357,950,001.13	357,950,001.13
长期待摊费用	962,418,237.15	1,025,011,487.77
递延所得税资产	15,146,864,508.07	14,874,476,254.10
其他非流动资产	306,887,150.66	306,887,150.66
非流动资产合计	167,170,529,044.21	161,630,835,574.61
资产总计	768,133,101,705.21	737,157,339,985.15
流动负债：		
短期借款	11,761,865,137.98	17,716,780,730.20
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	69,054,000.00	69,813,000.00
应付票据	87,080,589.24	43,041,678.40
应付账款	37,094,046,280.34	46,519,766,989.03
预收款项	111,526,704.14	1,400,647,302.79
合同负债	152,126,310,576.89	129,686,049,547.98
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-

应付职工薪酬	942,336,922.74	1,924,787,800.12
应交税费	12,947,778,347.46	14,720,738,458.32
其他应付款	97,650,603,388.71	89,638,208,071.72
其中：应付利息	-	-
应付股利	557,371,657.19	535,579,656.11
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	36,320,372,943.05	37,791,311,776.04
其他流动负债	40,910,308,653.64	34,275,718,035.68
流动负债合计	390,021,283,544.19	373,786,863,390.28
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	87,346,075,858.64	77,715,025,875.13
应付债券	23,939,986,000.00	22,640,727,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	2,659,841,267.74	410,938,717.17
长期应付款	64,008,791.41	61,645,817.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	56,470,198.35	59,923,861.86
递延收益	5,037,468,989.64	5,075,562,281.93
递延所得税负债	1,726,831,393.18	2,986,296,281.70
其他非流动负债	1,593,383,019.84	1,063,209,940.89
非流动负债合计	122,424,065,518.80	110,013,329,775.68
负债合计	512,445,349,062.99	483,800,193,165.96
所有者权益：		
股本	7,923,242,592.00	7,923,242,592.00
其他权益工具	20,374,000,000.00	20,474,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	20,374,000,000.00	20,474,000,000.00
资本公积	14,077,415,337.62	14,068,226,700.23
减：库存股	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59
其他综合收益	554,502,575.52	577,410,248.33

专项储备	9,010,413.07	9,424,580.81
盈余公积	4,192,128,386.34	4,192,128,386.34
一般风险准备	-	-
未分配利润	58,284,259,823.29	58,125,932,525.83
归属于母公司所有者权益合计	101,414,559,651.25	101,370,365,556.95
少数股东权益	154,273,192,990.97	151,986,781,262.24
所有者权益合计	255,687,752,642.22	253,357,146,819.19
负债和所有者权益总计	768,133,101,705.21	737,157,339,985.15

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：黄均隆

会计机构负责人：黄盛超

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	21,190,499,804.91	33,607,148,508.83
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,535,184,261.35	2,551,711,349.38
应收款项融资	-	-
预付款项	82,508,089.13	76,509,382.91
其他应收款	168,999,066,797.44	146,529,373,543.36
其中：应收利息	-	-
应收股利	457,843,089.53	457,843,089.53
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	1,265,823,877.20
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	315,306.53	-
流动资产合计	192,807,574,259.36	184,030,566,661.68
非流动资产：		
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	61,279,942.50	61,279,942.50

长期股权投资	48,044,283,944.10	52,044,143,567.59
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	657,112,280.62	670,057,231.15
投资性房地产	1,966,665,767.26	1,998,149,755.04
固定资产	197,476,732.40	203,263,774.01
在建工程	4,384,000.00	4,384,000.00
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	5,808,559.71	-
无形资产	16,159,109.61	16,375,295.71
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	90,773,618.76	97,447,084.10
递延所得税资产	37,810,947.11	38,083,849.08
其他非流动资产	107,190,000.00	107,190,000.00
非流动资产合计	51,188,944,902.07	55,240,374,499.18
资产总计	243,996,519,161.43	239,270,941,160.86
流动负债：	-	-
短期借款	8,054,555,821.96	16,435,378,032.91
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	179,343,883.84	198,011,000.12
预收款项	1,232,328.52	1,301,377,148.50
合同负债	129,687,340.00	129,687,340.00
应付职工薪酬	37,924,015.99	99,011,052.13
应交税费	2,880,270,471.14	1,718,126,174.47
其他应付款	93,507,679,900.44	88,662,678,256.99
其中：应付利息	-	-
应付股利	74,765,058.32	52,973,050.36
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	14,763,847,209.16	15,041,769,022.64
其他流动负债	10,074,093,361.74	6,007,447,880.96
流动负债合计	129,628,634,332.79	129,593,485,908.72

非流动负债：	-	
长期借款	41,868,798,328.92	36,788,504,283.61
应付债券	19,240,000,000.00	19,440,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	2,548,976.18	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	2,051,697,386.96	2,083,712,303.26
递延所得税负债	149,008,386.61	1,018,076,877.01
其他非流动负债	182,000,000.00	182,000,000.00
非流动负债合计	63,494,053,078.67	59,512,293,463.88
负债合计	193,122,687,411.46	189,105,779,372.60
所有者权益：	-	
股本	7,923,242,592.00	7,923,242,592.00
其他权益工具	20,374,000,000.00	20,474,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	20,374,000,000.00	20,474,000,000.00
资本公积	11,512,545,751.87	11,512,545,751.87
减：库存股	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	3,961,621,296.00	3,961,621,296.00
未分配利润	11,102,421,586.69	10,293,751,624.98
所有者权益合计	50,873,831,749.97	50,165,161,788.26
负债和所有者权益总计	243,996,519,161.43	239,270,941,160.86

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	12,672,233,510.07	11,797,130,980.56
其中：营业收入	12,672,233,510.07	11,797,130,980.56
利息收入	-	-

已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	11,596,317,447.43	10,747,256,385.57
其中：营业成本	9,338,937,236.88	8,778,428,991.18
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任合同准备金 净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	776,557,429.62	518,265,651.26
销售费用	540,179,063.86	266,417,209.03
管理费用	374,473,362.57	437,919,546.84
研发费用	13,211,697.63	14,388,463.03
财务费用	552,958,656.87	731,836,524.23
其中：利息费用	967,826,734.76	1,197,129,827.04
利息收入	471,936,374.25	454,368,555.88
加：其他收益	34,252,007.93	26,302,311.83
投资收益（损失以“-”号填 列）	393,358,786.44	144,972,990.57
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益	233,434,687.34	12,329,454.07
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	6,848,337.00	-11,627,712.00
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	-6,508,620.24	-4,960,441.77
资产减值损失（损失以“-”号填 列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填	429,581.87	-1,278.39

列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,504,296,155.64	1,204,560,465.23
加：营业外收入	23,265,501.49	47,154,548.52
减：营业外支出	8,847,823.38	27,695,933.88
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,518,713,833.75	1,224,019,079.87
减：所得税费用	482,460,738.29	558,941,503.32
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,036,253,095.46	665,077,576.55
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,036,253,095.46	665,077,576.55
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润	669,517,351.08	538,852,654.81
2.少数股东损益	366,735,744.38	126,224,921.74
六、其他综合收益的税后净额	-22,396,806.45	7,772,691.27
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-22,907,672.81	6,245,170.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5.其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-22,907,672.81	6,245,170.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-

4.其他债权投资信用减值准备	-	-
5.现金流量套期储备	-	-
6.外币财务报表折算差额	-22,907,672.81	6,245,170.00
7.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	510,866.36	1,527,521.27
七、综合收益总额	1,013,856,289.01	672,850,267.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	646,609,678.27	545,097,824.81
归属于少数股东的综合收益总额	367,246,610.74	127,752,443.01
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益	0.05	0.03
（二）稀释每股收益	0.05	0.03

法定代表人：许永军

主管会计工作负责人：黄均隆

会计机构负责人：黄盛超

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	81,346,375.49	91,216,615.16
减：营业成本	64,981,230.75	69,470,479.93
税金及附加	19,533,939.68	10,341,954.45
销售费用	-	-
管理费用	45,417,778.72	86,180,532.20
研发费用	-	-
财务费用	-92,956,783.02	-266,857,985.84
其中：利息费用	360,404,547.30	150,906,760.94
利息收入	466,309,426.48	375,913,214.21
加：其他收益	4,874,132.83	2,613,603.75
投资收益（损失以“-”号填列）	1,370,701,151.22	9,899,248.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,319,175.12	8,027,285.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-



列)		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,216,790.24	-197,884.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18,875.69	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,418,747,578.86	204,396,602.43
加：营业外收入	10,199,460.72	9,723.91
减：营业外支出	28,955.11	10,020,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,428,918,084.47	194,386,326.34
减：所得税费用	348,899,727.33	61,476,975.08
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,080,018,357.14	132,909,351.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,080,018,357.14	132,909,351.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5.其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-
5.现金流量套期储备	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-
7.其他	-	-
六、综合收益总额	1,080,018,357.14	132,909,351.26
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	37,268,856,396.16	21,499,753,518.03
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	235,399,773.30	29,803,553.13
收到其他与经营活动有关的现金	4,542,111,789.13	1,650,331,381.86
经营活动现金流入小计	42,046,367,958.59	23,179,888,453.02
购买商品、接受劳务支付的现金	29,535,317,026.01	18,086,249,551.97

客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,586,858,525.55	2,442,127,720.75
支付的各项税费	8,045,323,390.43	7,220,327,796.25
支付其他与经营活动有关的现金	15,183,867,054.04	11,828,082,411.48
经营活动现金流出小计	55,351,365,996.03	39,576,787,480.45
经营活动产生的现金流量净额	-13,304,998,037.44	-16,396,899,027.43
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	24,038,943.93	15,737,911.64
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	296,517.94	34,070.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	716,083.05
收到其他与投资活动有关的现金	9,299,707,520.21	5,292,131,229.41
投资活动现金流入小计	9,324,042,982.08	5,308,619,294.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,559,290,292.77	770,032,593.70
投资支付的现金	310,454,919.45	552,850,725.89
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	17,018,097.42
支付其他与投资活动有关的现金	5,810,018,159.22	2,694,823,139.42
投资活动现金流出小计	7,679,763,371.44	4,034,724,556.43
投资活动产生的现金流量净额	1,644,279,610.64	1,273,894,737.67
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	2,603,257,088.24	1,544,778,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,703,257,088.24	1,544,778,000.00
取得借款收到的现金	30,347,206,991.86	34,227,724,104.57

收到其他与筹资活动有关的现金	5,186,982,821.17	8,790,593,282.62
筹资活动现金流入小计	38,137,446,901.27	44,563,095,387.19
偿还债务支付的现金	26,160,926,399.82	24,235,361,123.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,875,187,714.35	2,044,971,058.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	57,885,417.55	65,534,490.70
支付其他与筹资活动有关的现金	11,828,035,526.06	7,075,806,234.05
筹资活动现金流出小计	39,864,149,640.23	33,356,138,416.41
筹资活动产生的现金流量净额	-1,726,702,738.96	11,206,956,970.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11,438,008.04	80,612,030.32
五、现金及现金等价物净增加额	-13,398,859,173.80	-3,835,435,288.66
加：期初现金及现金等价物余额	88,995,225,206.88	74,202,674,789.28
六、期末现金及现金等价物余额	75,596,366,033.08	70,367,239,500.62

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	72,723,327.47	34,298,882.92
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,062,350,041.85	85,764,611.08
经营活动现金流入小计	1,135,073,369.32	120,063,494.00
购买商品、接受劳务支付的现金	53,833,749.50	28,915,882.83
支付给职工以及为职工支付的现金	182,460,481.15	189,209,327.07
支付的各项税费	80,007,636.88	26,788,050.81
支付其他与经营活动有关的现金	613,066,538.32	128,116,213.01
经营活动现金流出小计	929,368,405.85	373,029,473.72
经营活动产生的现金流量净额	205,704,963.47	-252,965,979.72
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	8,737,622,550.53	15,337,911.64
取得投资收益收到的现金	654,075.01	1,905,645.49
处置固定资产、无形资产和其他	30,163.00	-

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	160,085,339.19	762,885,600.36
投资活动现金流入小计	8,898,392,127.73	780,129,157.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,504,345.70	45,379,159.38
投资支付的现金	309,350,000.00	100,000,000.00
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	1,755,548,925.58	252,550,000.00
投资活动现金流出小计	2,078,403,271.28	397,929,159.38
投资活动产生的现金流量净额	6,819,988,856.45	382,199,998.11
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	900,000,000.00	-
取得借款收到的现金	19,590,000,000.00	24,200,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	33,200,000.00	-
筹资活动现金流入小计	20,523,200,000.00	24,200,250,000.00
偿还债务支付的现金	19,516,485,328.89	19,819,644,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	940,697,123.79	986,839,709.72
支付其他与筹资活动有关的现金	19,505,313,765.55	7,400,914,131.80
筹资活动现金流出小计	39,962,496,218.23	28,207,397,841.52
筹资活动产生的现金流量净额	-19,439,296,218.23	-4,007,147,841.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,645.89	45,826.75
五、现金及现金等价物净增加额	-12,413,606,044.20	-3,877,867,996.38
加：期初现金及现金等价物余额	33,601,388,140.78	19,147,884,557.25
六、期末现金及现金等价物余额	21,187,782,096.58	15,270,016,560.87

## 二、财务报表调整情况说明

### 1、2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
----	------------------	------------------	-----

流动资产：			
货币资金	89,305,675,362.73	89,305,675,362.73	-
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	30,835,098.66	30,835,098.66	-
应收账款	2,759,249,529.97	2,759,249,529.97	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	10,288,948,214.08	10,288,948,214.08	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	94,200,944,528.29	94,200,944,528.29	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	20,000,000.00	20,000,000.00	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	360,792,587,500.57	360,792,587,500.57	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	2,441,715,900.90	2,441,715,900.90	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	15,706,548,275.34	15,706,548,275.34	-
流动资产合计	575,526,504,410.54	575,526,504,410.54	-
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	165,252,732.82	165,252,732.82	-
长期股权投资	40,124,450,996.97	40,124,450,996.97	-
其他权益工具投资	2,571,081.18	2,571,081.18	-
其他非流动金融资产	1,125,123,352.59	1,125,123,352.59	-
投资性房地产	97,330,527,114.39	97,330,527,114.39	-
固定资产	4,365,386,969.46	4,365,386,969.46	-

在建工程	968,531,863.94	968,531,863.94	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	380,767,662.16	2,478,685,439.44	2,097,917,777.28
无形资产	573,419,605.62	573,419,605.62	-
开发支出	30,479,301.82	30,479,301.82	-
商誉	357,950,001.13	357,950,001.13	-
长期待摊费用	1,025,011,487.77	973,622,929.38	-51,388,558.39
递延所得税资产	14,874,476,254.10	14,898,673,777.75	24,197,523.65
其他非流动资产	306,887,150.66	306,887,150.66	-
非流动资产合计	161,630,835,574.61	163,701,562,317.15	2,070,726,742.54
资产总计	737,157,339,985.15	739,228,066,727.69	2,070,726,742.54
流动负债：			
短期借款	17,716,780,730.20	17,716,780,730.20	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	69,813,000.00	69,813,000.00	-
应付票据	43,041,678.40	43,041,678.40	-
应付账款	46,519,766,989.03	46,519,766,989.03	-
预收款项	1,400,647,302.79	1,400,647,302.79	-
合同负债	129,686,049,547.98	129,686,049,547.98	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
应付职工薪酬	1,924,787,800.12	1,924,787,800.12	-
应交税费	14,720,738,458.32	14,720,738,458.32	-
其他应付款	89,638,208,071.72	89,638,208,071.72	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	535,579,656.11	535,579,656.11	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-

一年内到期的非流动负债	37,791,311,776.04	37,949,842,178.40	158,530,402.36
其他流动负债	34,275,718,035.68	34,275,718,035.68	-
流动负债合计	373,786,863,390.28	373,945,393,792.64	158,530,402.36
非流动负债：			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	77,715,025,875.13	77,715,025,875.13	-
应付债券	22,640,727,000.00	22,640,727,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	410,938,717.17	2,570,328,190.41	2,159,389,473.24
长期应付款	61,645,817.00	61,645,817.00	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	59,923,861.86	59,923,861.86	-
递延收益	5,075,562,281.93	5,075,562,281.93	-
递延所得税负债	2,986,296,281.70	2,985,930,406.74	-365,874.96
其他非流动负债	1,063,209,940.89	1,063,209,940.89	-
非流动负债合计	110,013,329,775.68	112,172,353,373.96	2,159,023,598.28
负债合计	483,800,193,165.96	486,117,747,166.60	2,317,554,000.64
所有者权益：			
股本	7,923,242,592.00	7,923,242,592.00	-
其他权益工具	20,474,000,000.00	20,474,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	20,474,000,000.00	20,474,000,000.00	-
资本公积	14,068,226,700.23	14,068,226,700.23	-
减：库存股	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59	-
其他综合收益	577,410,248.33	577,410,248.33	-
专项储备	9,424,580.81	9,424,580.81	-
盈余公积	4,192,128,386.34	4,192,128,386.34	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	58,125,932,525.83	57,885,824,663.77	-240,107,862.06
归属于母公司所有者权益合计	101,370,365,556.95	101,130,257,694.89	-240,107,862.06
少数股东权益	151,986,781,262.24	151,980,061,866.20	-6,719,396.04
所有者权益合计	253,357,146,819.19	253,110,319,561.09	-246,827,258.10



负债和所有者权益总计	737,157,339,985.15	739,228,066,727.69	2,070,726,742.54
------------	--------------------	--------------------	------------------

调整情况说明：

除招商局置地外，本公司及其他子公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）。新租赁准则要求首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司之境外子公司招商局置地于 2019 年 1 月 1 日起开始执行新租赁准则。

#### 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	33,607,148,508.83	33,607,148,508.83	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,551,711,349.38	2,551,711,349.38	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	76,509,382.91	76,509,382.91	-
其他应收款	146,529,373,543.36	146,529,373,543.36	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	457,843,089.53	457,843,089.53	-
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	1,265,823,877.20	1,265,823,877.20	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	184,030,566,661.68	184,030,566,661.68	-
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	61,279,942.50	61,279,942.50	-
长期股权投资	52,044,143,567.59	52,044,143,567.59	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	670,057,231.15	670,057,231.15	-

投资性房地产	1,998,149,755.04	1,998,149,755.04	-
固定资产	203,263,774.01	203,263,774.01	-
在建工程	4,384,000.00	4,384,000.00	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	6,625,388.42	6,625,388.42
无形资产	16,375,295.71	16,375,295.71	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	97,447,084.10	97,447,084.10	-
递延所得税资产	38,083,849.08	38,172,583.70	88,734.62
其他非流动资产	107,190,000.00	107,190,000.00	-
非流动资产合计	55,240,374,499.18	55,247,088,622.22	6,714,123.04
资产总计	239,270,941,160.86	239,277,655,283.90	6,714,123.04
流动负债：		0.00	0.00
短期借款	16,435,378,032.91	16,435,378,032.91	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	198,011,000.12	198,011,000.12	-
预收款项	1,301,377,148.50	1,301,377,148.50	-
合同负债	129,687,340.00	129,687,340.00	-
应付职工薪酬	99,011,052.13	99,011,052.13	-
应交税费	1,718,126,174.47	1,718,126,174.47	-
其他应付款	88,662,678,256.99	88,662,678,256.99	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	52,973,050.36	52,973,050.36	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动 负债	15,041,769,022.64	15,045,338,828.36	3,569,805.72
其他流动负债	6,007,447,880.96	6,007,447,880.96	-
流动负债合计	129,593,485,908.72	129,597,055,714.44	3,569,805.72
非流动负债：			
长期借款	36,788,504,283.61	36,788,504,283.61	-

应付债券	19,440,000,000.00	19,440,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	3,410,521.19	3,410,521.19
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	2,083,712,303.26	2,083,712,303.26	-
递延所得税负债	1,018,076,877.01	1,018,076,877.01	-
其他非流动负债	182,000,000.00	182,000,000.00	-
非流动负债合计	59,512,293,463.88	59,515,703,985.07	3,410,521.19
负债合计	189,105,779,372.60	189,112,759,699.51	6,980,326.91
所有者权益：			
股本	7,923,242,592.00	7,923,242,592.00	-
其他权益工具	20,474,000,000.00	20,474,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	20,474,000,000.00	20,474,000,000.00	-
资本公积	11,512,545,751.87	11,512,545,751.87	-
减：库存股	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	3,961,621,296.00	3,961,621,296.00	-
未分配利润	10,293,751,624.98	10,293,485,421.11	-266,203.87
所有者权益合计	50,165,161,788.26	50,164,895,584.39	-266,203.87
负债和所有者权益总计	239,270,941,160.86	239,277,655,283.90	6,714,123.04

## 2、2021 年起首次新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

不适用。

## 三、审计报告

公司第一季度报告未经审计。